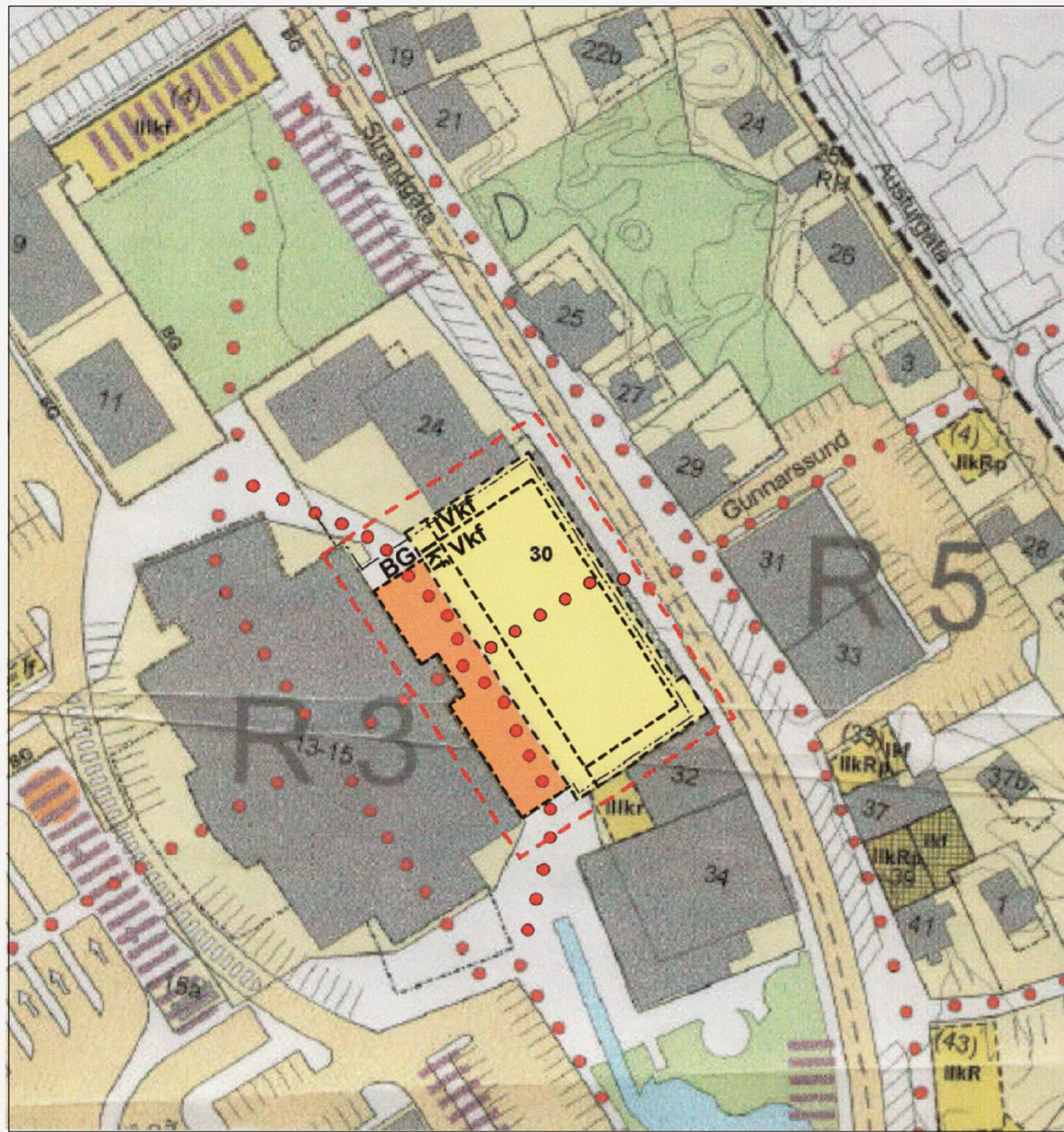


Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjrstjórn Hafnarfjarðar 28.05.2014 Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.

Breyttir skilmálar:
Samtals lóðastærð: 1.397,5 m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarks byggingarmagn: 4.611 m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,3
Hámarks vegg hæð: 13,5 m
Hámarks mænisshæð: 16,0 m

Fjarðargata 13-15.

Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjrstjórn:
Samtals lóðastærð: 4081,2 m²
Hámarks byggingarmagn: 11613,0 m²
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,9

Greinargerð:

Í þeirri breytingu á gildandi deiliskipulagi sem hér er lögð fram, er gert ráð fyrir sameiningu lóðanna nr. 26,28 og 30 við Strandgötu. Hin sameinaða lóð verður Strandgata 30. Húsið verður 4 hæðir með innreginni 5. hæð. Hæðir útvægja og þaks er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins, en íbúðarhúsnæði á 2-5 hæð.

Bilakjallari er heimilaður undir öllu húsinu. Byggingarreitur efstu hæðar er færður inn frá frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færast byggingarreitur innreginnar efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt er að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit á þeirri hlið húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlíð er heimilt að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit efnihæða allt að 3m. Útskagandi byggingarhlutar (útsýnisgluggar o.þ.h.) eru þó leyfir allt að 60 sm. út fyrir byggingarreit. Heildar stærð/flatarmál útskagandi byggingarhluta má þó ekki yfirstiga 20% af flatarmáli viðkomandi húshliðar. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná útfyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem varða eldvarnir, öryggismál og skerðingu á friðhelgi (innsýn). Heimilt er að láta stígahús vera innan byggingarreits 1. hæðar en ná út fyrir innregna 5. hæð. Hæðarskil stígahúss tekur mið af kröfum um öryggisrými.

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Strandgötu að verslunarmiðstöðinni Firdi. Gönguleiðin er um 4-5 m rúmgóð undirgöng í gegnum húsið að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturýmum í götuhæð. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á samtengingu atvinnuhúsnæðis húsnanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Lóðin Strandgata 30 er í upphaflega 3 lóðir. Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi, að brjóta upp mannvirkid í hlutföllum og formi. Slíkt skal gert með vönduðu efnisvali, litavali, áferðum og stöllum (útskotum).

Taka skal mið af hlutföllum og efnisvali aðliggjandi byggðar. Húshlið að Strandgötu skal vera þrískipt og endurspegla blæ götunar með nútímalegu ívafi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 30.

Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 1.752,0 m²
(Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
Hámarks byggingarmagn: 5.980 m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,41
Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,5
Hámarks vegg hæð: 13,5 m

Greinargerð:

Heimilt er að byggja 4 hæðir og kjallara og tengibyggingu 2 hæðir.

Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins og tengibyggingu, en hótél eða íbúðarhúsnæði á 2.- 4. hæð.

Bilakjallari, geymslur og sorpgeymslur eru heimilur undir húsinu og gegnumakstur að honum um kjallara á Fjarðargötu 13-15.

Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu.

Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðarákvæðum sem varða eldvarnir.

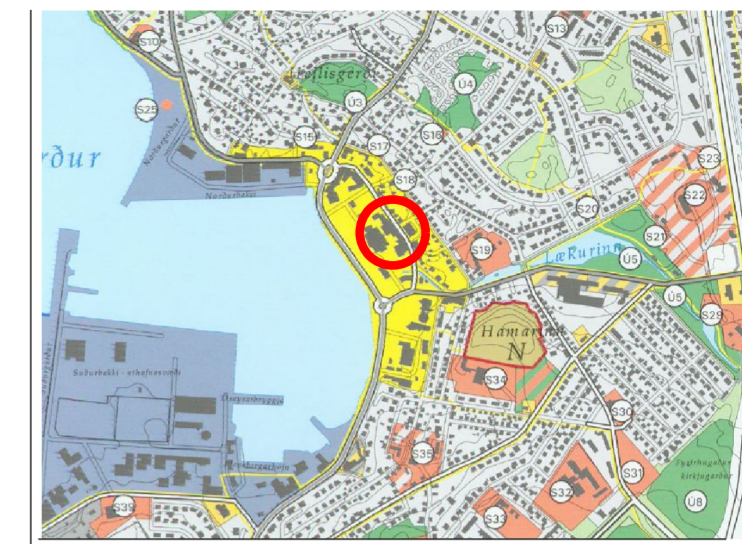
Heimilt er að láta stígahús ganga upp fyrir hæðarmörk 4. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrými í lyftum.

Gönguleið í gegnum tengibyggingu skal að jafnaði vera opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturými 1. hæðar.

Heimilt er að samtengja atvinnuhúsnæði húsnanna Strandgötu 30 og Fjarðargötu 13-15.

Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkid í hlutföllum og formi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Skýringar:

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlinur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
- Bindandi byggingarlína
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bilastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeysla í bilastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bilageymslu neðanjarðar
- Hús viki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
- Kvæð um umferð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur 1.-4. hæð
- Mörk skipulagsbreytinga
- Tengibygging 2h
- Kvæð um mótvegisaðgerðir vegna vinda
- Húshæðir, I= flatt þak, II= þrjár hæðir, R=rís>14°, r= rís<14°, p= port < 1,1m, k= kjallari.

ÚTGÁFA	TEIKNAD	YFIRFARID	DAGS
BREYTINGAR			
Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt			
Í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann..... 2015			
f.h. skipulags- og byggingarráðs			
og í bæjrstjórn Hafnarfjarðar þann..... 2015			
f.h. bæjrstjórnar			
Tillagan var auglýst frá 2015 til 2015			
með athugasemdafrestri til 2015			
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann			
ASK ARKITEKTAR EHF GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK SÍMI 515 0300 FAX 515 0319 www.ask.is			
VERKEFNI			
STRANDGATA 30 HAFNARFIRDI			
TEGUND TEIKNINGAR DEILISKIPULAG			MKV. Í A2 1:1000
HEITI TEIKNINGAR Breyting á deiliskipulagi			HANNAÐ VH
			TEIKNAD LGS
			YFRF. PG
			DAGS. 10.06.2016
VERK NR. 1570	AUDKENNI - NÚMER TEIKNINGAR 06-01	ÚTGÁFA	