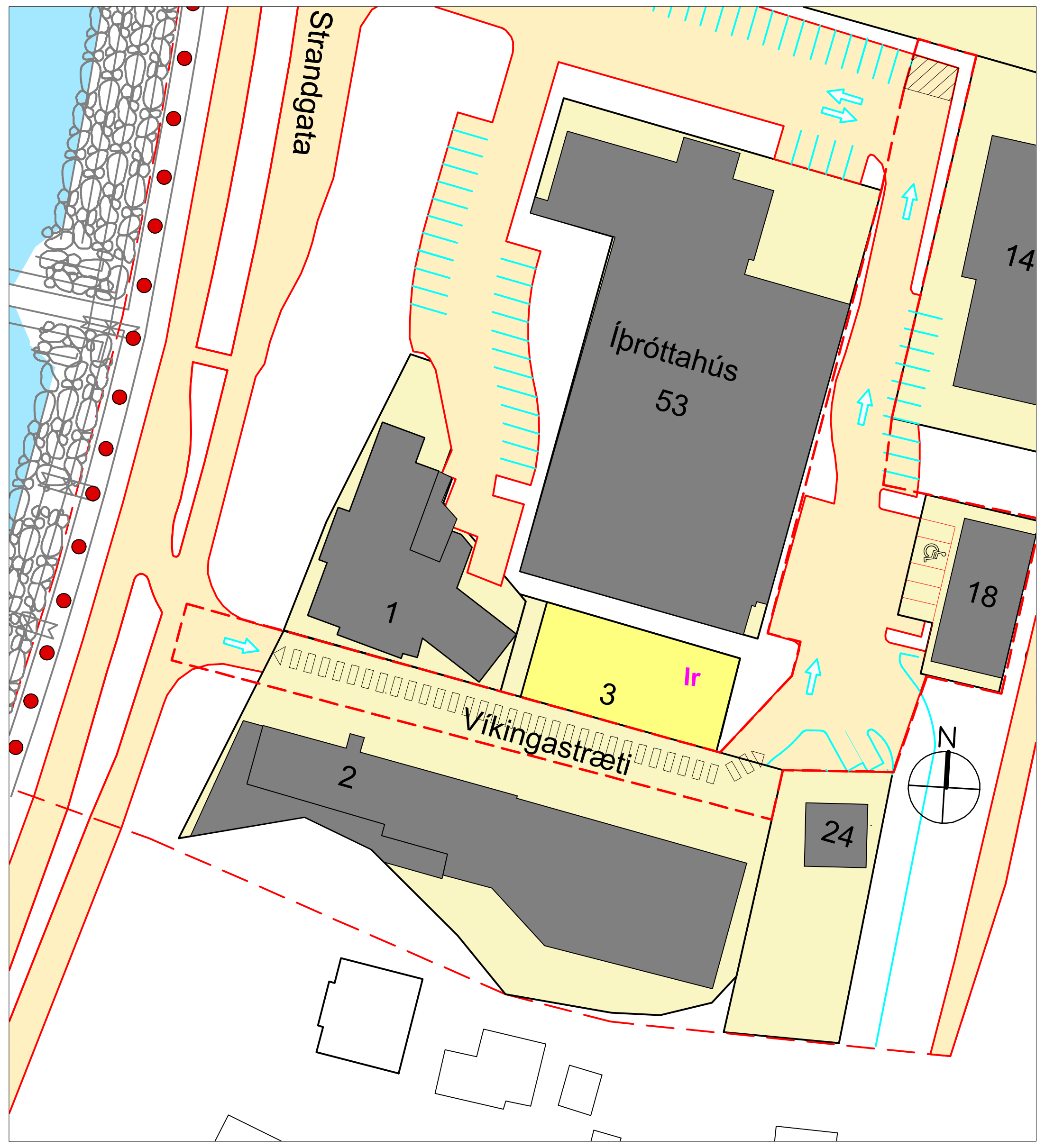
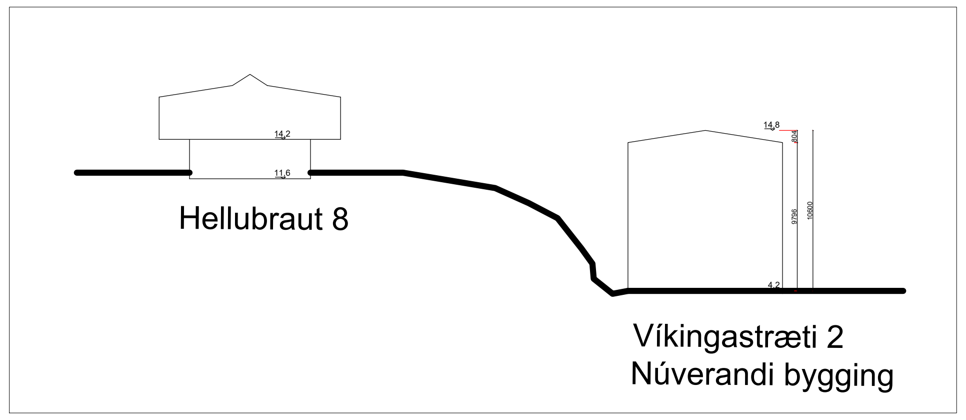
MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI

FYRIR BREYTINGU

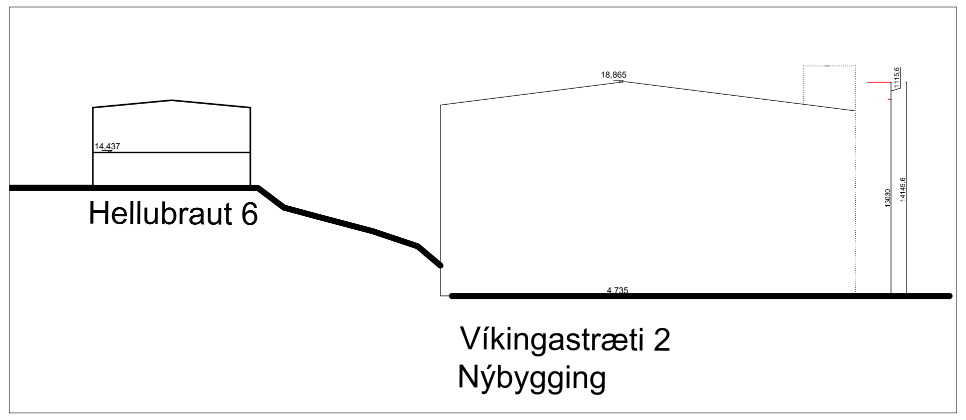


MKV. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 06.04.2022 - Breytingin sýnir einstefnuakstur um Víkingastræti frá Strandgötu og meðfram húsunum nr. 14 og 18 við Suðurgötu, einnig stækkun á lóðinni Suðurgötu 18.

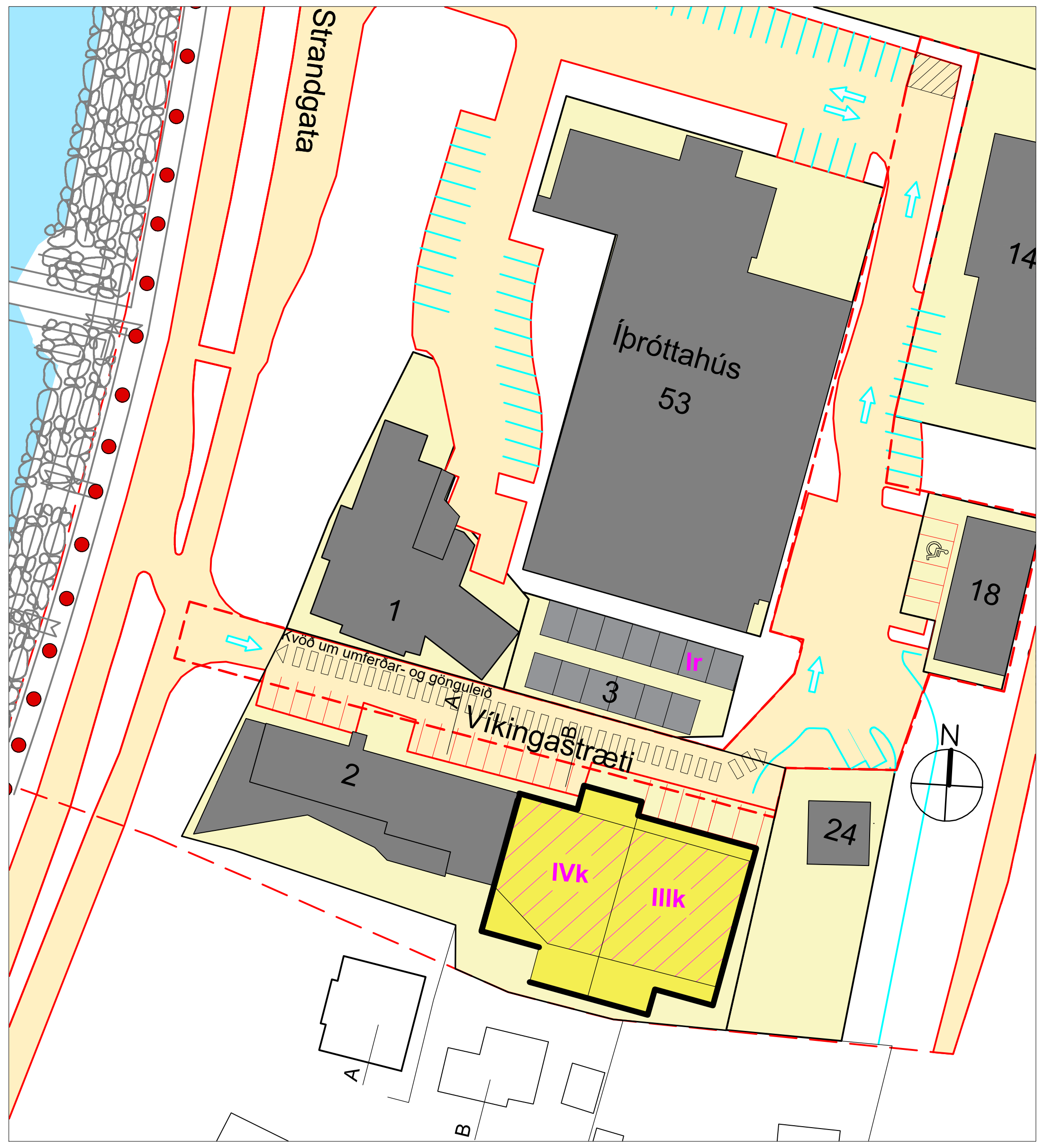


Snið A-A MKV. 1:500



Snið B-B MKV. 1:500

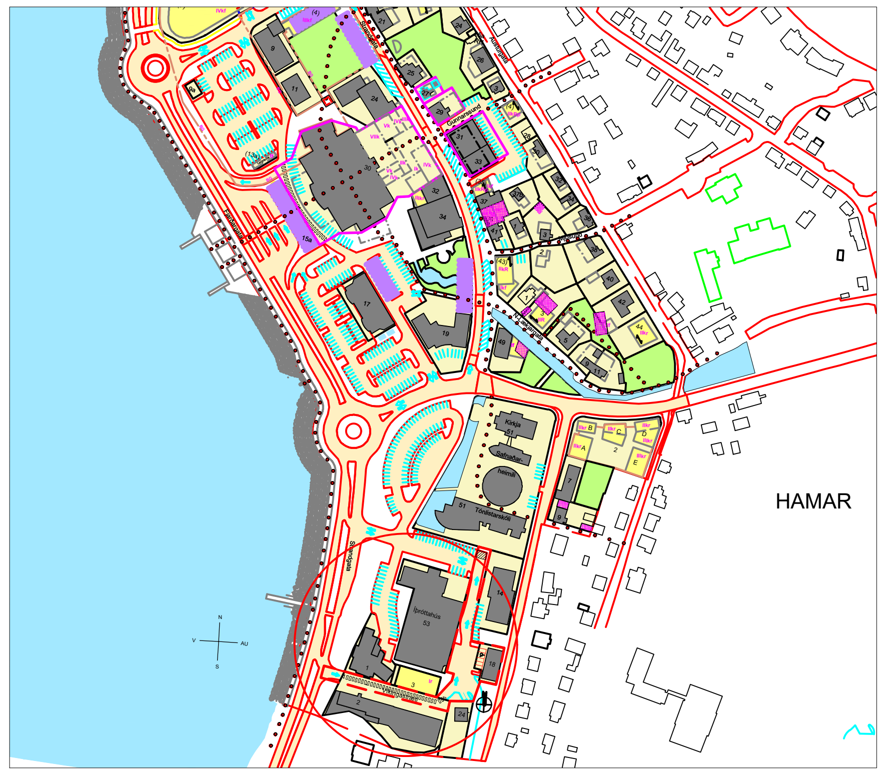
EFTIR BREYTINGU



MKV. 1:1000

Merkingar tákna :

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlínur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
  Takmarkað umfang, sjá skilmála
- Bindandi byggingarlína
  Amk hluti byggingar standi í þessari línu
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Hús víki
- Núv. hús sem víkur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Kvöð um mótvægisaðgerðir vegna vinda
- Möguleg staðsetning færanlegra salerna
- IIkRp Húshæðir f = flatt þak
  III = þrjár hæðir, R = ris >14°
  r = ris <14°, p = port < 1,1 m
  k=kjallari



Greinagerð

Mörk deiliskipulagsbreytingarinnar.

Mörk deilskipulagsbreytingarinnar markast af lóðarmörkum Strandgötu 53, Suðurgötu 24 og 28, Hamarsbraut 6 og 8.

Skilgreining á byggingaráformum.

Deiliskipulagsbreytingin snýr að nýbyggingu á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti en jafnframt er gerð tillaga að breytingu á lóðarmörkum lóðanna nr. 1, 2 og 3 við Víkingastræti þannig að þær verði sameinaðar í eina lóð nr. 1 við Víkingastræti. Á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti standa tvö sambyggð hús. Annars vegar hótel á 3 hæðum, engin tillaga er að breytingu á því húsi. Hins vegar er einnar til tveggja hæða bygging sem hýsti áður vélsmiðju en er nú leikhús. Deiliskipulagsbreytingin fellst í því að rífa leikhúsið og byggja 3ja til 4ja hæða hótel með kjallara með allt að 65 herbergjum. Við hönnun nýbyggingar skal leitast við að fella húsið sem best að aðliggjandi húsum hvað varðar form og efnisval.

Niðurif byggingar.

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að rífa núverandi byggingu á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti er hýsir leikhús. Það hús er sagt byggt 1920 samkvæmt þjóðskrá en er byggt árið 1957 . Fyrir liggur jákvæð umsögn Minjastofnunar um niðurrif hússins í máli MÍ 202209-0050, Víkingastæti 2 (Gaflaraleikhúsið) í Hafnarfirði – ósk um niðurrif.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Byggingarmagn á sameiginlegum lóðum eftir deiliskipulagsbreytinguna er 5.741,3m², stærð lóðar eftir deiliskipulagsbreytingu er 3.989,9 og nýtingarhlutfall 1,43.

Bílastæði.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþykkt í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 06.04.2022 er gert ráð fyrir 14 bílastæðum á lóðinni við Víkingastræti 2 engin bílastæði á lóðunum nr. 1 og 3 við Víkingastræti. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir 21 bílastæðum á sameiginlegri lóð eftir breytingar. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 eru ákvæði um fjölda bílstæða miðað við ákveðið byggingarmagn eða skilgreiningu i deiliskipulagi. Nýbygging sú er deiliskipulagbreytingin nær til er á svæði merktu í Aðalskipulaginu sem Miðbær M1 þar er eftirfrandi bókað varðandi fjölda bílstæða „Sérstakar reglur gilda fyrir miðbæjarsvæði. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum í miðbænum gegn greiðslu sérstaks gjalds“

Breyttir skilmálar.

- Lóðarmörk eru færð til og lóðir nr. 1, 2 og 3 við Víkingastræti sameinaðar í eina lóð, lóðarstærð eftir deiliskipulasbreytingu verður 2.700 m² en endanleg stærð hennar ákvarðast í nýju mæliblaði.
- Aðkoma að nýbyggingunni er frá Víkingastræti eins og núverandi hótel.
- Kvöð um umferðar- og akstursleið á núverandi götu og gangstígum milli hótels og veitingahúss er skilgreind á skýringaruppdrætti.
- Á baklóð við nýbygginguu verður útisvæði tengt hótelinu.
- Engin breyting er gerð á notkunarskilgreiningu lóða eða mannvirkja hvað deili- eða aðalskipulag varðar, það er skilgreint sem verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Hæð hótel nýbyggingar er 3 til 4 hæðir sjá skilgreiningu á deiliskipulagsuppdrætti.
- Kjallari er undir húsinu öllu.
- Þakform eru bæði rispak en einnig er heimilt að hafa flatt þak á 3ja hæða hlutanum og nýta hann sem svalir.
- Heimilt verður að gera turn við anddyri nýbyggingar til samræmis við aðra turna á lóðinni sjá einnig á skýringaruppdrætti.
- Við hönnun nýbyggingar skal leitast við að fella húsið sem best að aðliggjandi húsum hvað varða form og efnisval.
- Fjöldi bílastæða á lóðinni eftir deiliskipulagsbreytinguna verða 21.
- Nýbyggingin tengist núverandi hóteli og verður ein rekstrareining.
- Hámarksbyggingarmagn hótelnýbyggingar er 3.510m²
- Heimilt er að setja svalir við öll hótelherbergi á 2. 3. og 4. hæð.
- Gert er ráð fyrir allt að 65 hótelherbergjum ásamt tilheyrandi þjónusturýmum í nýbyggingunni.
- Að öðru leyti gilda skilmálar Deiliskipulags Hafnarfjarðar Miðbær sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og öðluðust gildi 19. október 2001.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann ______________

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.
aeteikn@gmail.com
sími 551-4550 / 865-6894
Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti
Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

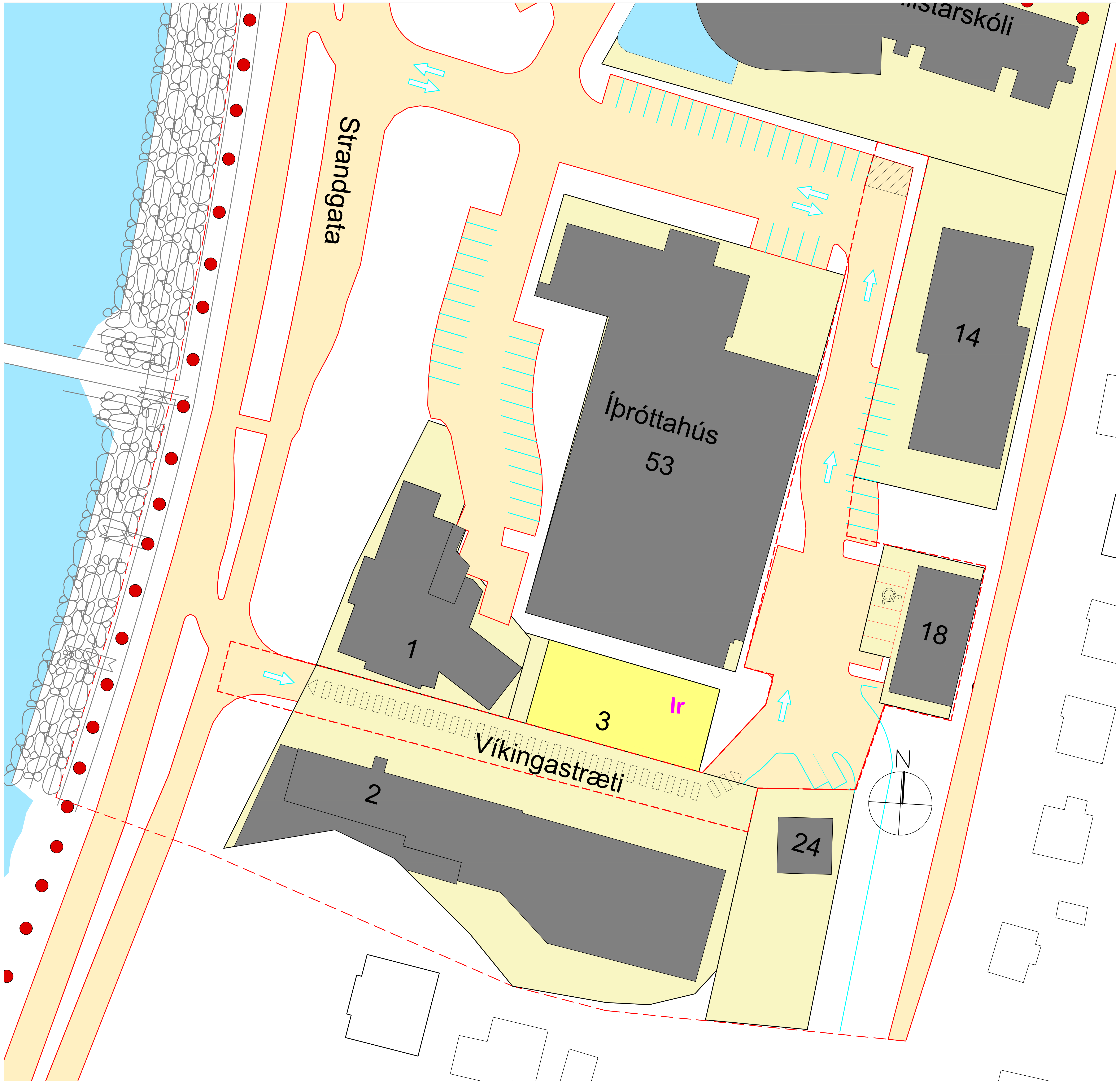
Verk
Afstöðumyndir, snið

Mál: 1:500 / 1:1000	Dags.: 05.01.2023
Hannað: EÁH	Teiknað: EÁH
Yfirfarið: EÁH	
Verknúmer: 122422-2023-DSK	Teikninganúmer: 101

Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI

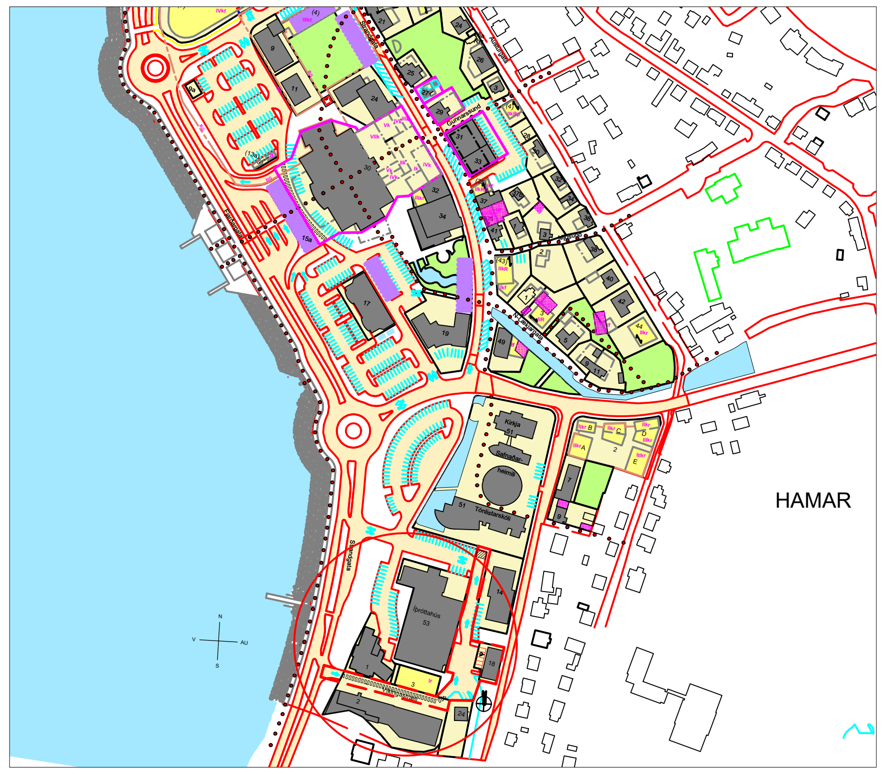
NÚVERANDI DEILISKIPULAG



MKV. 1:500

Merkingar tákna :

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlínur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar (Takmarkað umfang, sjá skilmála)
- Bindandi byggingarlína (Amk hluti byggingar standi í þessari línu)
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Hús víki
- Núv. hús sem víkur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Kvöð um mótvægisaðgerðir vegna vinda
- Möguleg staðsetning færanlegra salerna
- IIIkRp Húshæðir: III = þrjár hæðir, r = ris <14°, k=kjallari, f = flatt þak, R = ris >14°, p = port < 1,1 m



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann ______________

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.
aeteikn@gmail.com
sími 551-4550 / 865-6894
Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

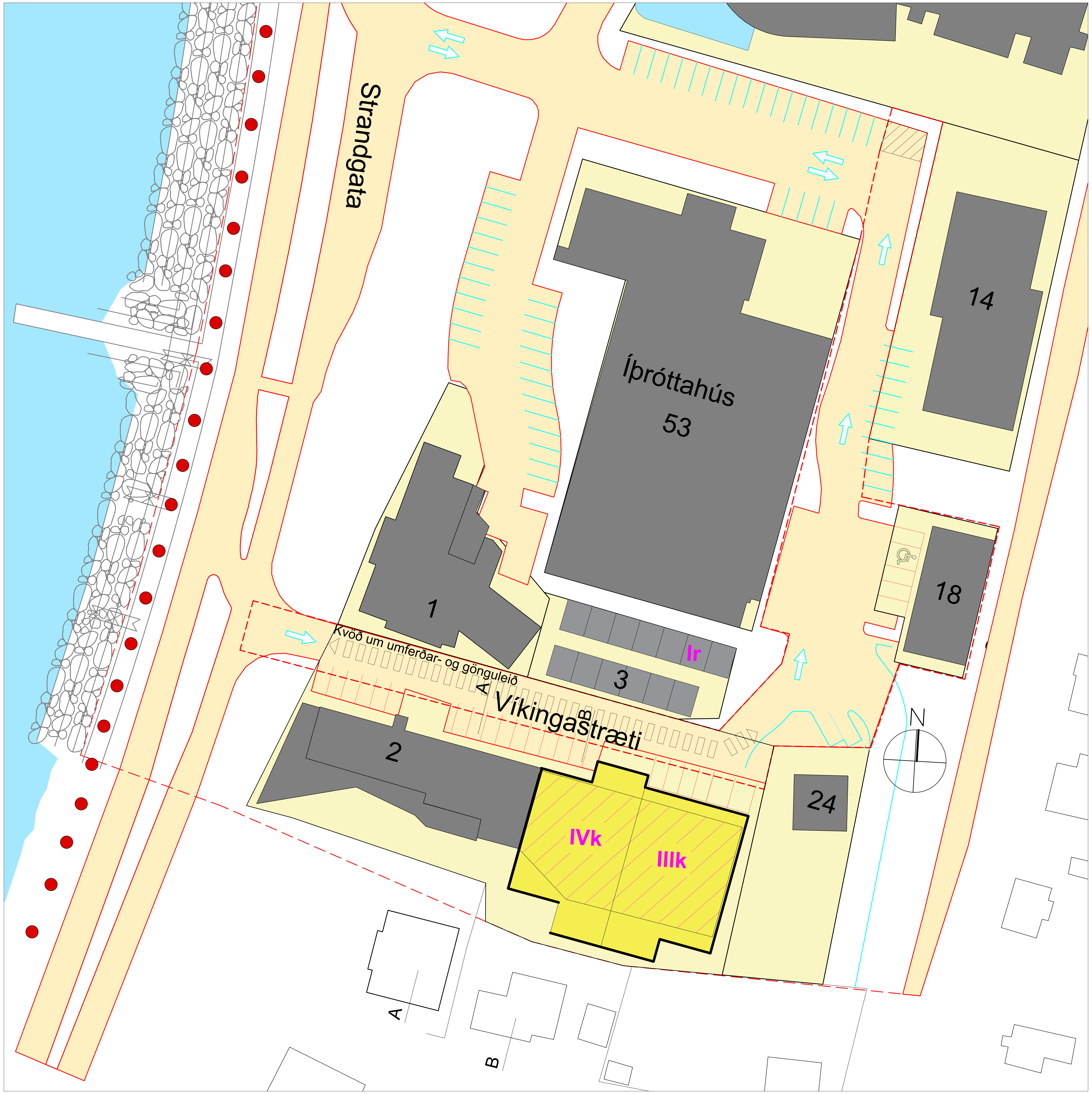
Verk: Núverandi deiliskipulag

Mál: 1:500	Dags.: 24.02.2023
Hannað: EÁH	Teiknað: EÁH
Yfirfarið: EÁH	
Verknúmer: 122422-2023-DSK	Teikninganúmer: 102

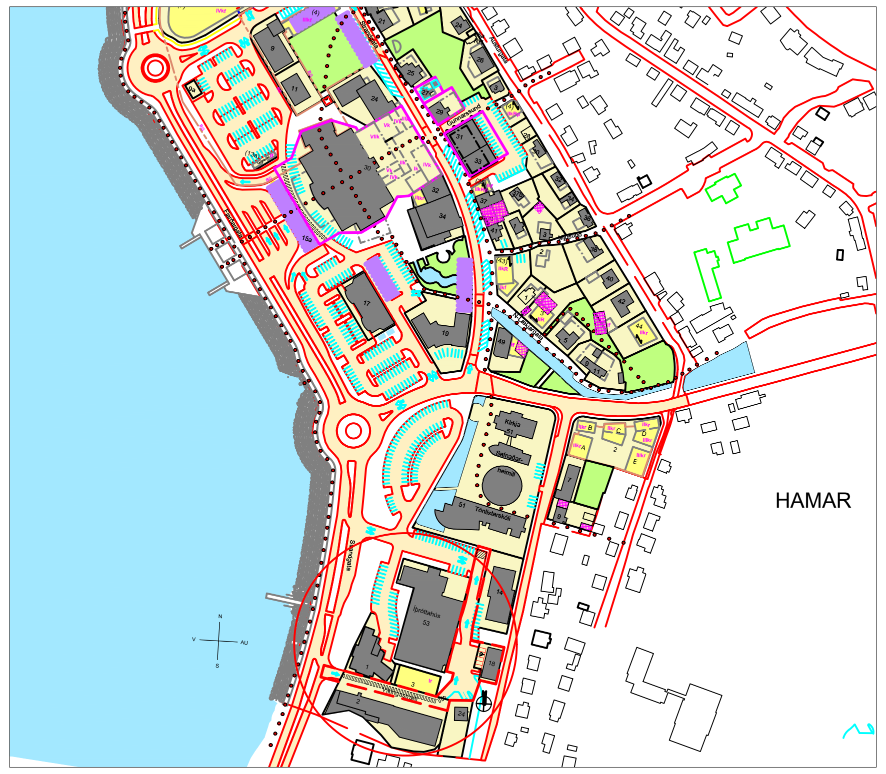
Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI

EFTIR BREYTINGU



MKV. 1:500



Merkingar tákna :

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlínur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
  Takmarkað umfang, sjá skilmála
- Bindandi byggingarlína
  Amk hluti byggingar standi í þessari línu
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun gótureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar (BG)
- Hús víki
- Núv. hús sem víkur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Kvöð um mótvægisaðgerðir vegna vinda
- Möguleg staðsetning færanlegra salerna
- IIkRp — Húshæðir f = flatt þak
  III = þrjár hæðir, R = ris >14°
  r = ris <14°, p = port < 1,1 m
  k=kjallari

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann ______________

____

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

____

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.

aeteikn@gmail.com

sími 551-4550 / 865-6894

Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

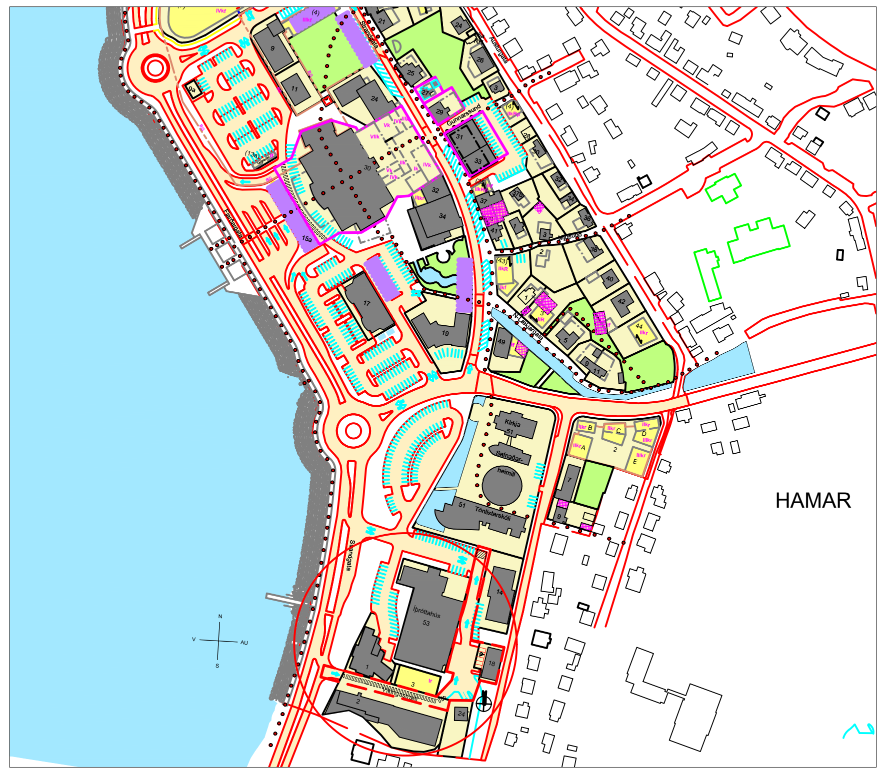
Verk

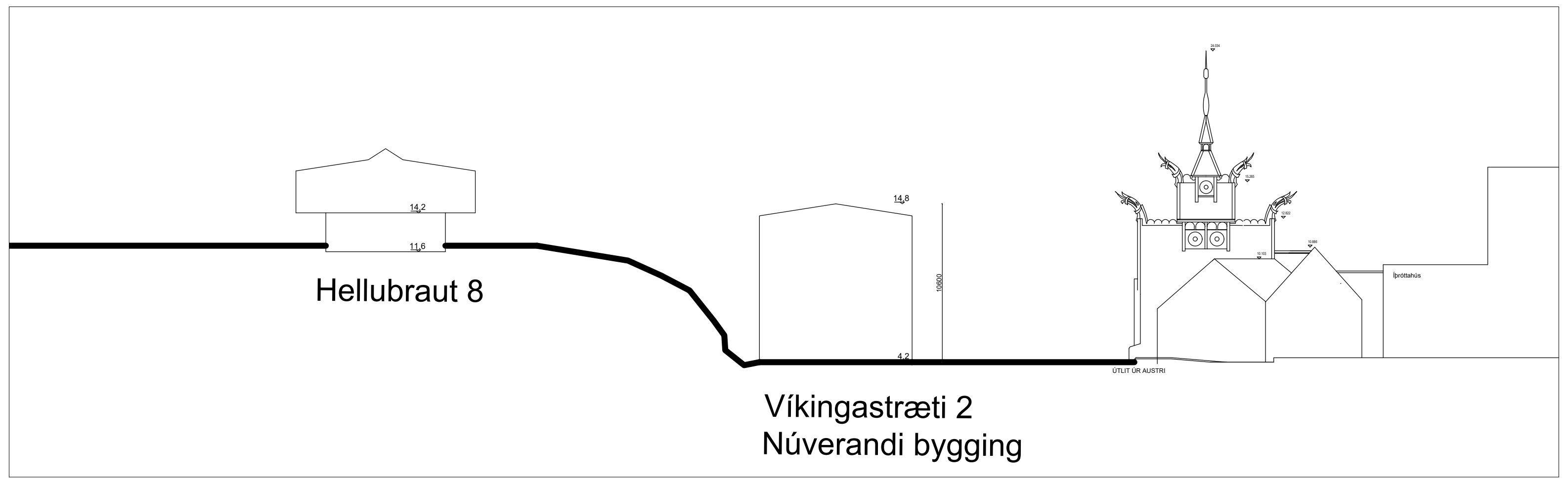
Deiliskipulag eftir breytingu

Mál: 1:500	Dags.: 24.02.2023
Hannað: EÁH	Teiknað: EÁH
Yfirfarið: EÁH	
Verknúmer: 122422-2023-DSK	Teikninganúmer: 103

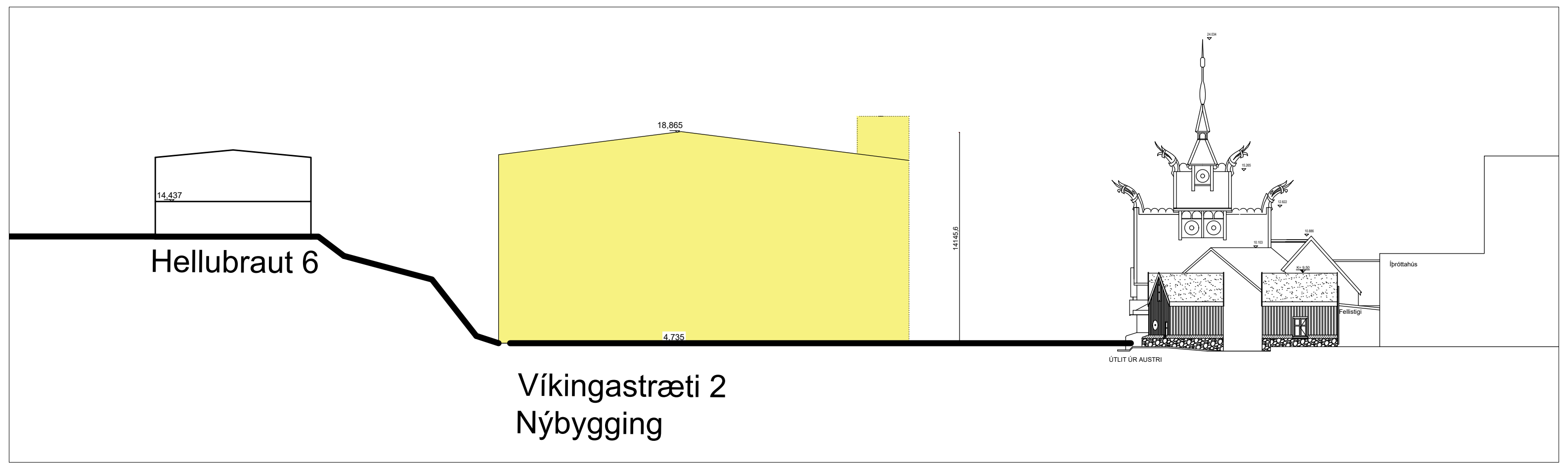
Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI





Snið A-A MKV. 1:500



Snið B-B MKV. 1:500

Snið C-C MKV. 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _______________

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.
aeteikn@gmail.com
sími 551-4550 / 865-6894
Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

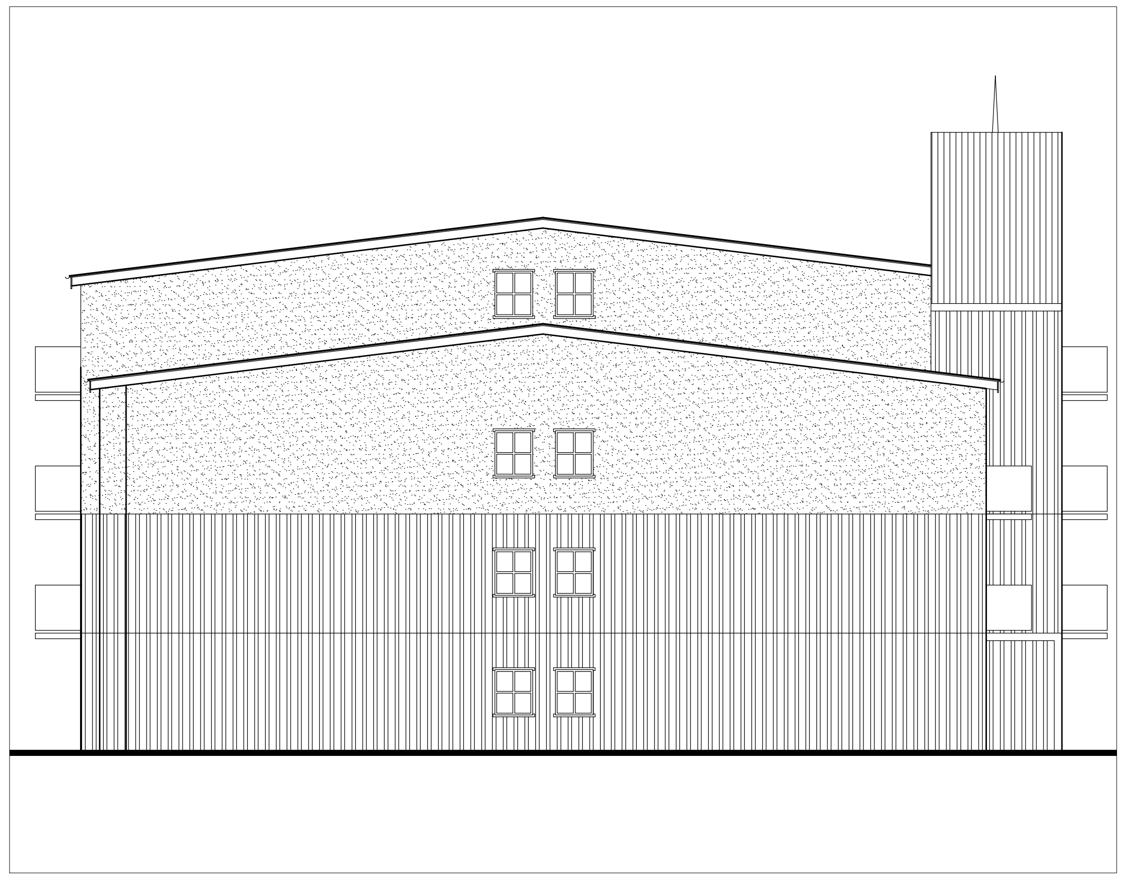
Verk

Breytt deiliskipulag, sniðmyndir

Mál: 1:500	Dags.: 24.02.2023
Hannað: EÁH	Teiknað: EÁH
Yfirfarið: EÁH	
Verknúmer: 122422-2023-DSK	Teikninganúmer: 104

Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI



TILLAGA AÐ ÚTLITI AUSTUR MKV. 1:200

TILLAGA AÐ ÚTLITI NORÐUR MKV. 1:200

TILLAGA AÐ ÚTLIT SUÐUR MKV. 1:200

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann ______________

____

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

____

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.

aeteikn@gmail.com

sími 551-4550 / 865-6894

Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

Verk

Tillaga að útliti

Mál: 1:200	Dags.: 24.02.2023
Hannað: EÁH	Teiknað: EÁH
Yfirfarið: EÁH	
Verknúmer: 122422-2023-DSK	Teikninganúmer: 105

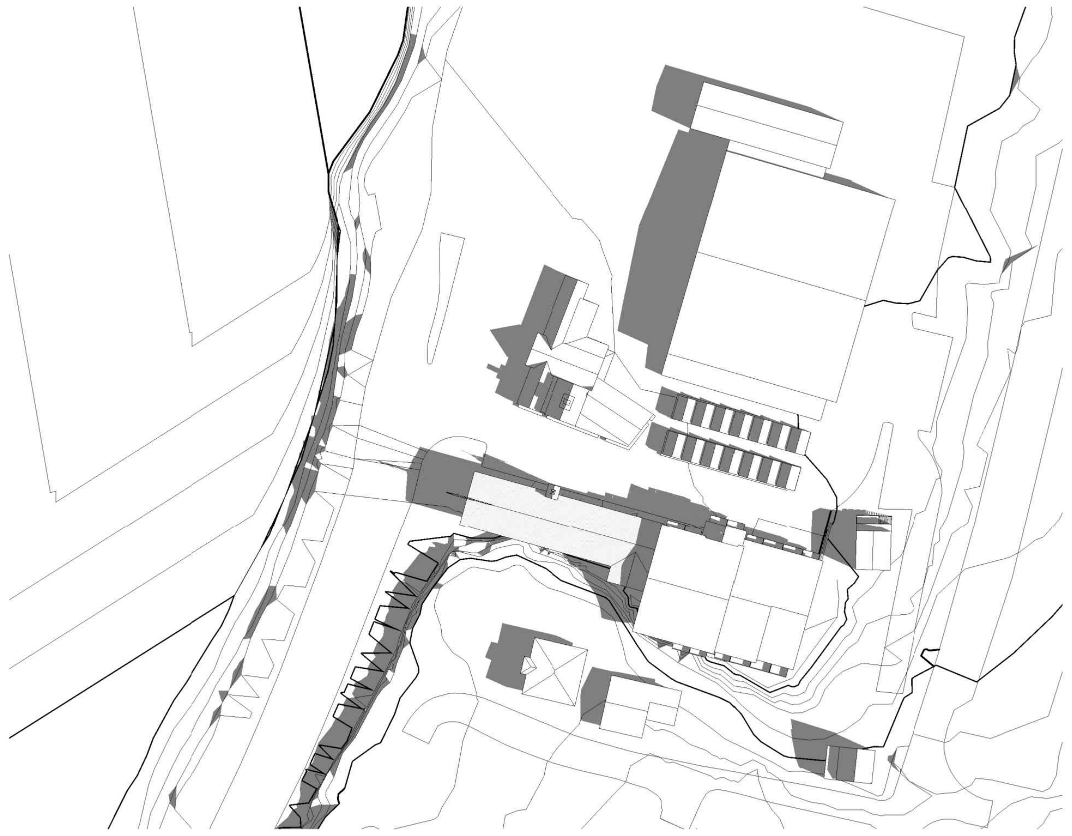
Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI

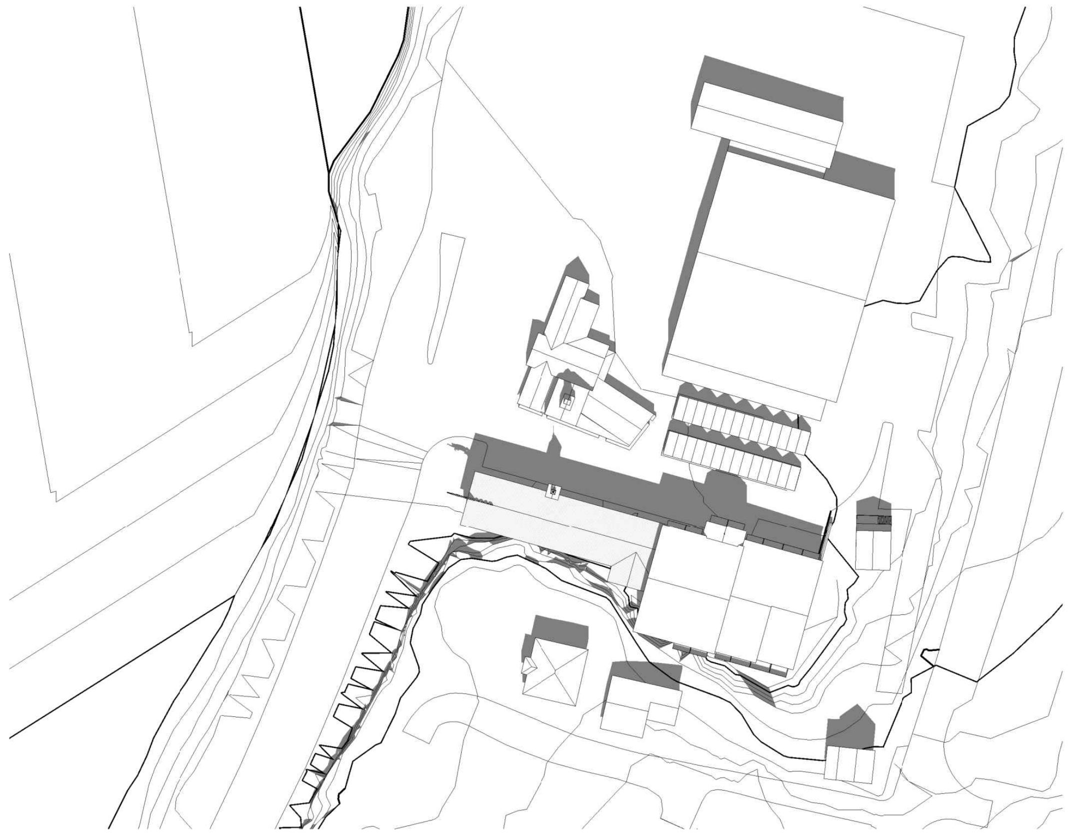
21. mars kl 10.00

21. mars kl 13.30

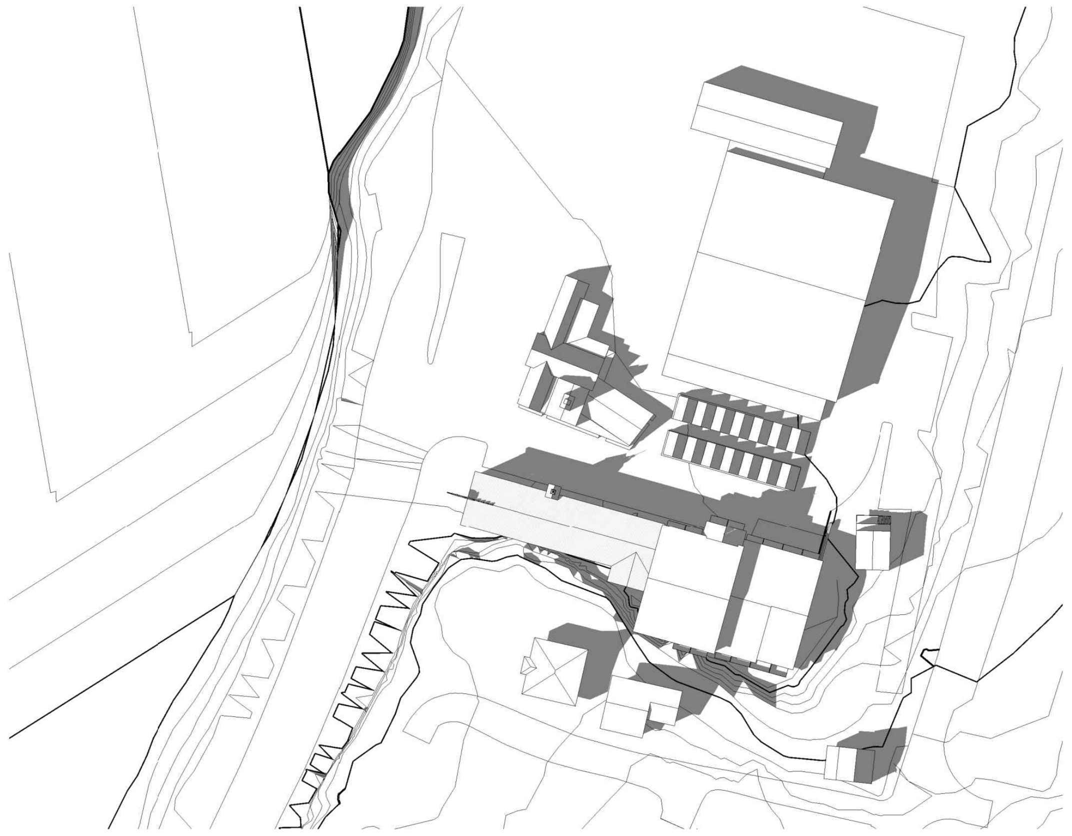
21. mars kl 17.00



21. júní kl 10.00



21. júní kl 13.30



21. júní kl 17.00

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann ______________

____

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

____

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.

aeteikn@gmail.com

sími 551-4550 / 865-6894

Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

Verk

Skuggvarp

Dags.:
24.02.2023

Hannað:
EÁH

Teiknað:
EÁH

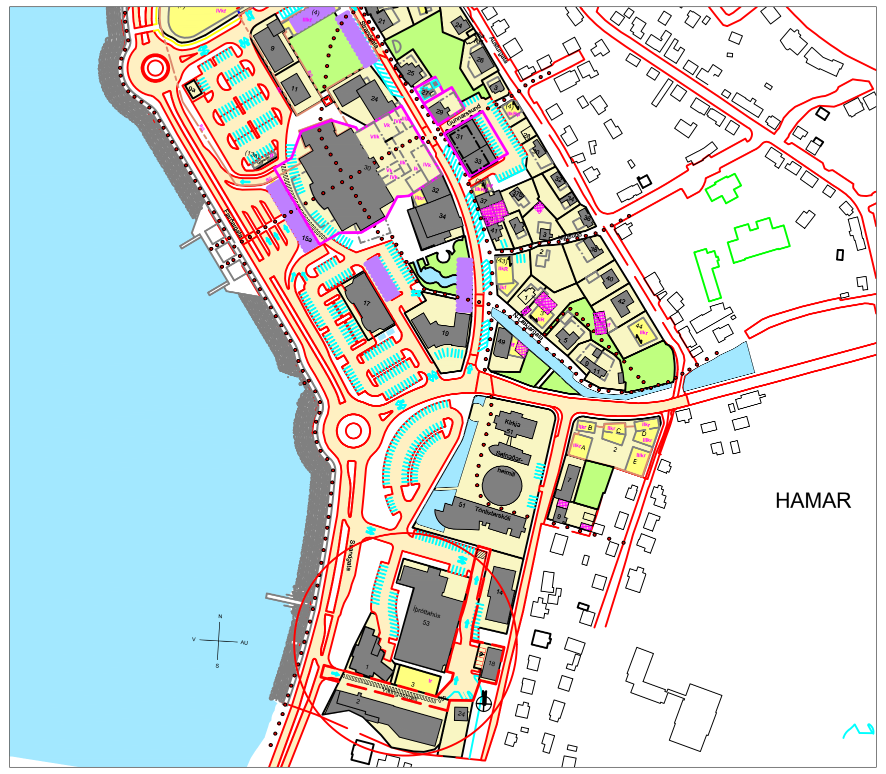
Yfirfarið:
EÁH

Verknúmer:
122422-2023-DSK

Teikninganúmer:
106

Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann ______________

____

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

____

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.

aeteikn@gmail.com
sími 551-4550 / 865-6894
Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

Verk

Tillaga að útliti, þrívídd

Dags.: 24.02.2023

Hannað: EÁH

Teiknað: EÁH

Yfirfarið: EÁH

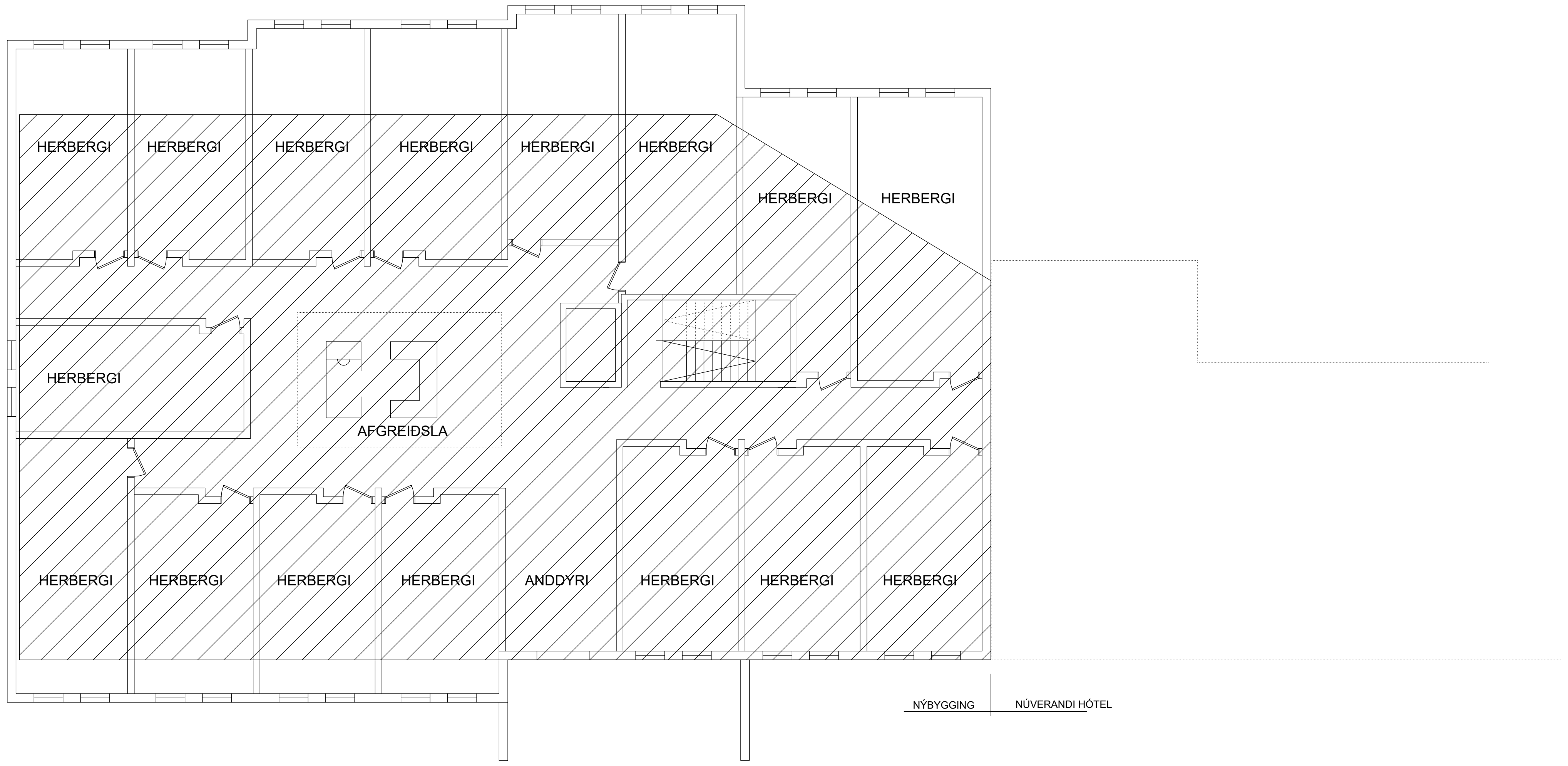
Verknúmer: 122422-2023-DSK

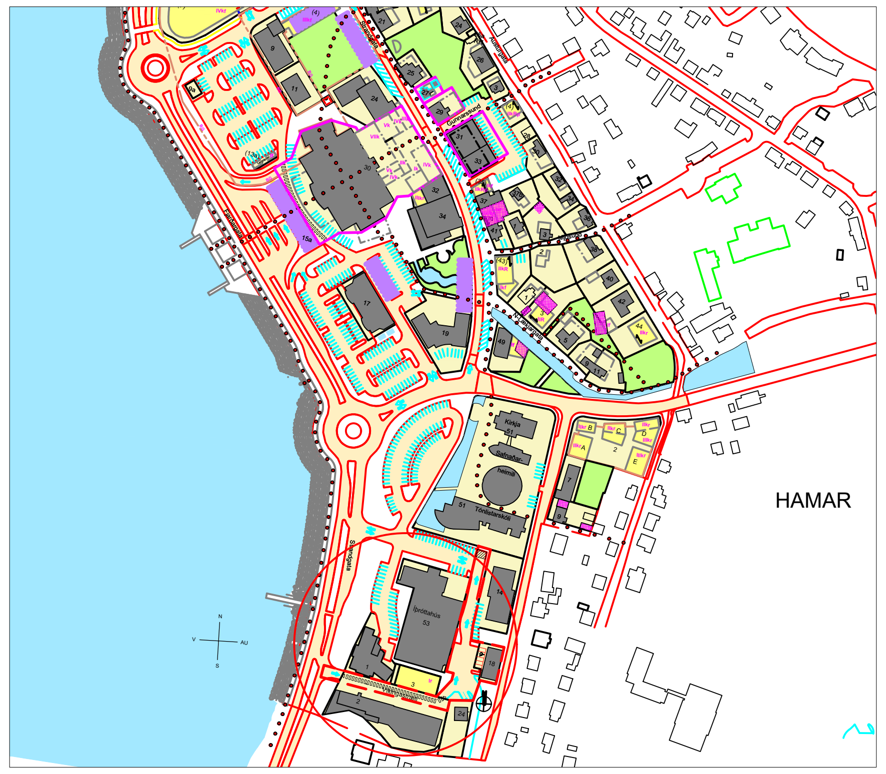
Teikninganúmer: 107

Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI

NÚVERANDI BYGGING





GRUNNMYND NÚVERANDI OG FYRIRHUGAÐ MKV. 1:200

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____________

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.

aeteikn@gmail.com

sími 551-4550 / 865-6894

Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

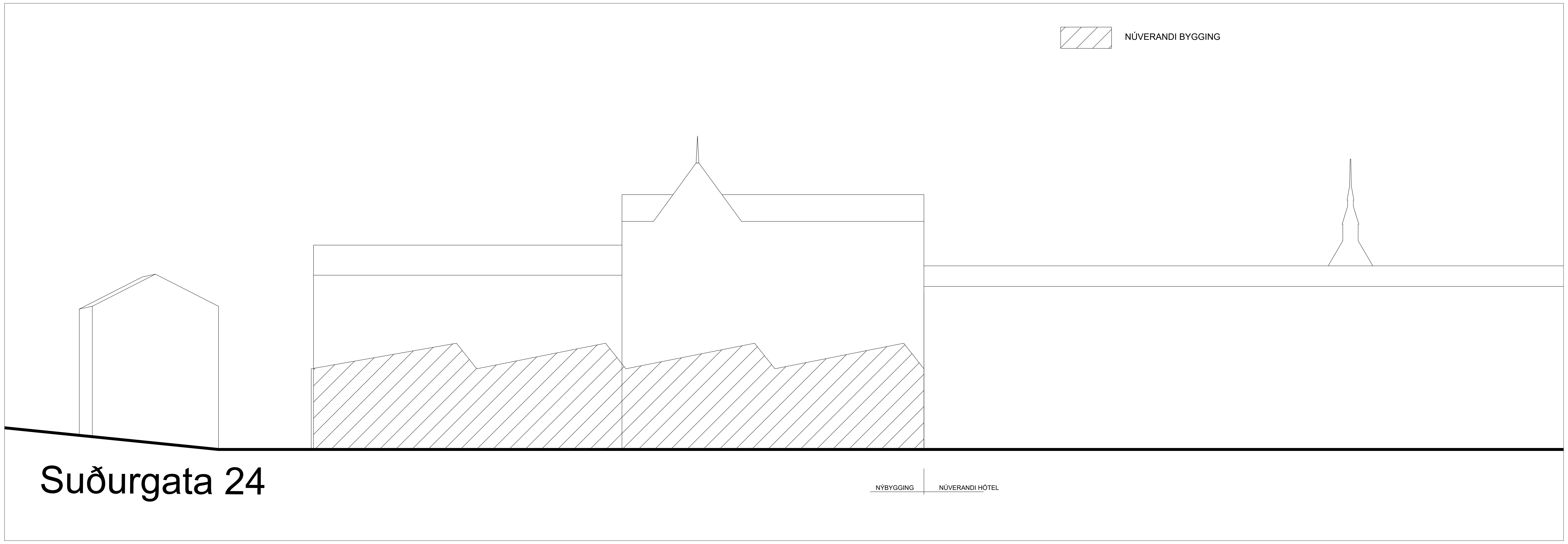
Verk

Yfirlit yfir grunnmynd fyrir og eftir breytingu

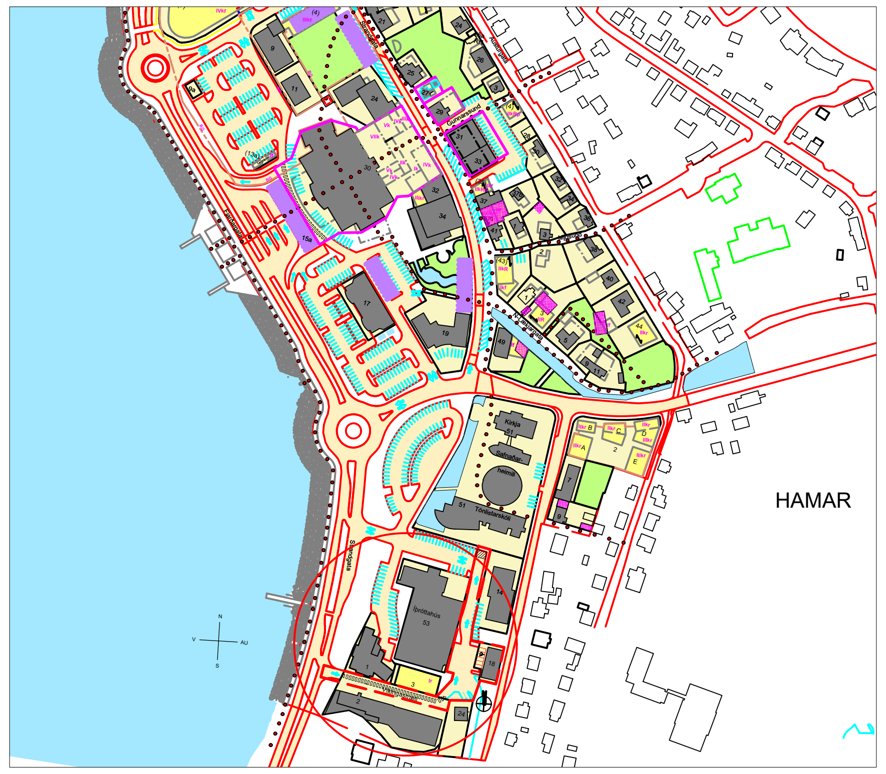
Mál: 1:200	Dags.: 24.02.2023
Hannað: EÁH	Teiknað: EÁH
Yfirfarið: EÁH	
Verknúmer: 122422-2023-DSK	Teikninganúmer: 108

Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI



NÚVERANDI OG FYRIRHUGUÐ BYGGING MKV. 1:200



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann ______________

____

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann ___________

____

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _________ með athugasemdafresti til ___________

AE teikn ehf.
aeteikn@gmail.com
sími 551-4550 / 865-6894
Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Verkheiti

Víkingastræti 2
Breyting á deiliskipulagi

Verk

Yfirlit yfir form fyrir og eftir breytingu

Mál: 1:200	Dags.: 24.02.2023
Hannað: EÁH	Teiknað: EÁH
Yfirfarið: EÁH	
Verknúmer: 122422-2023-DSK	Teikninganúmer: 109

Samþ. Erlendur Á. Hjálmarsson, byggingafræðingur,Kt.:100355-5239