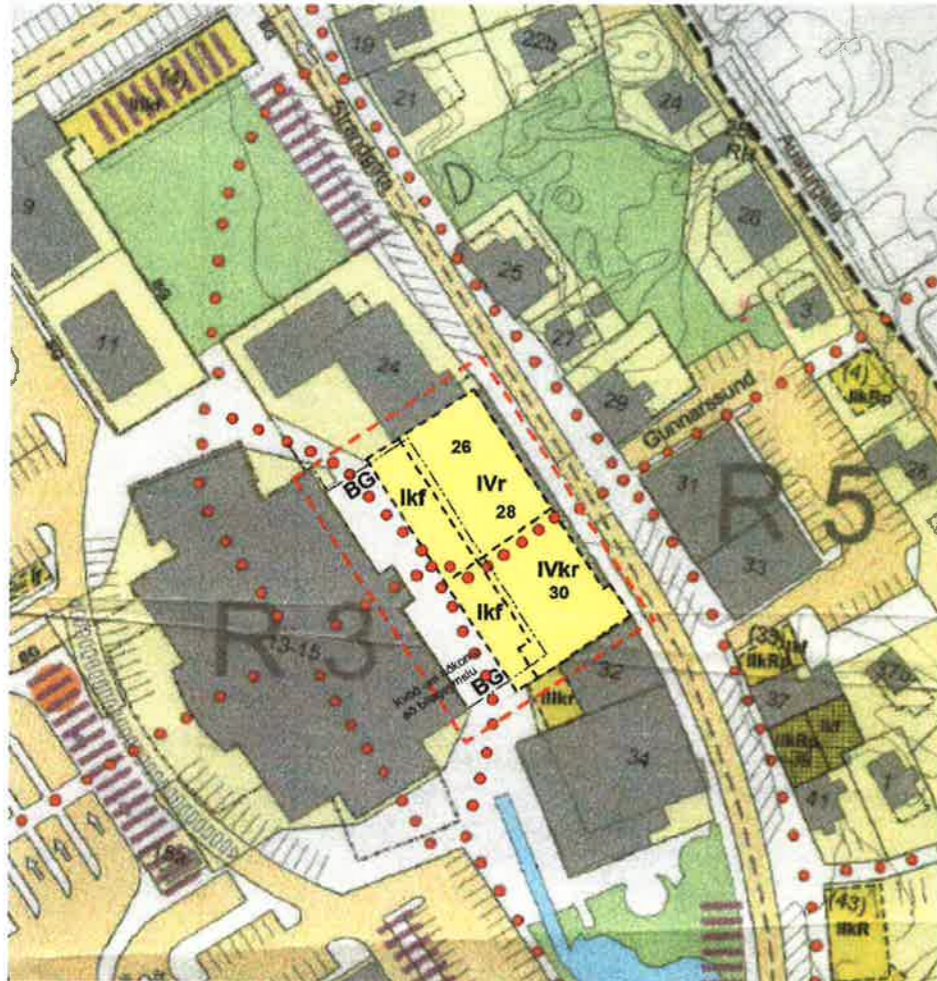
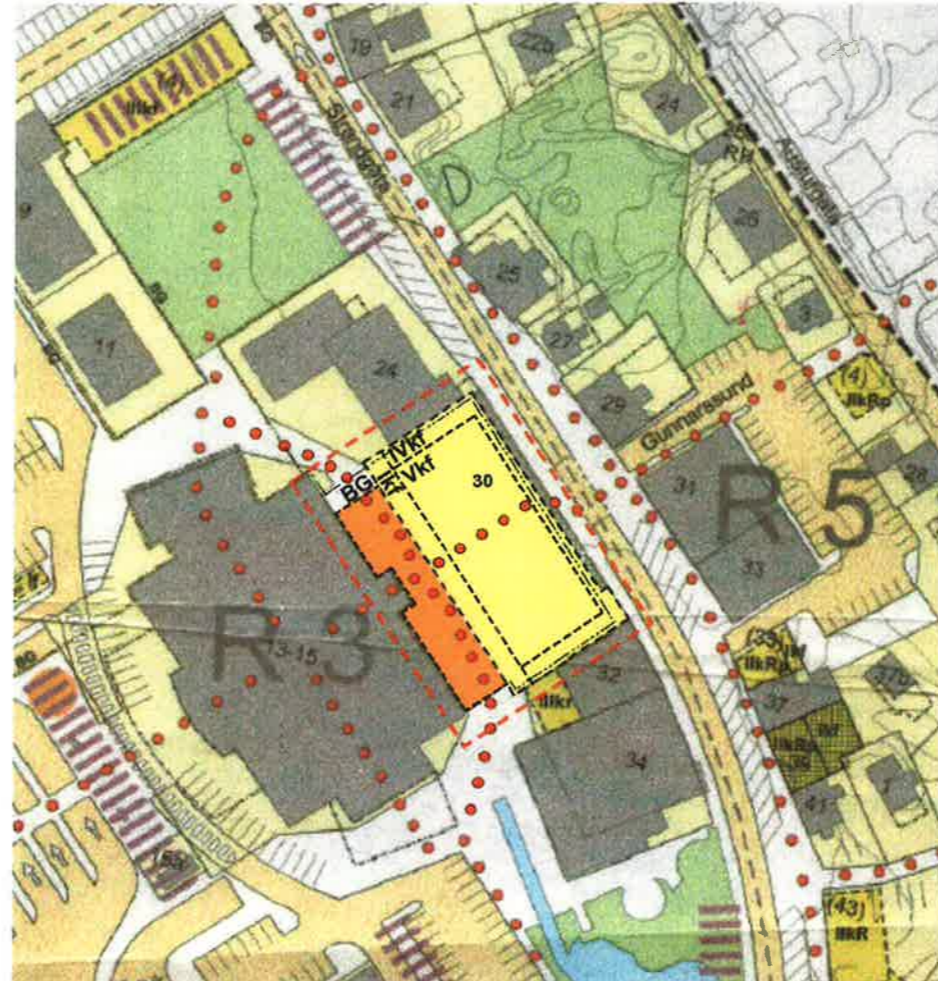


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI: "HAFNARFJÖRÐUR - MIÐBÆR"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjórn hafnarfjarðar 04.05.2004 Mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

**Strandgata 26 og 28.**  
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjórn.  
Samtals lóðastærð: 704,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýbyggingamagn: 788,2 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingamagn: 1765,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,6  
Hámarks vegg hæð: 13,5 m  
Hámarks mænishæð: 16,0 m

**Strandgata 30.**  
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjórn.  
Samtals lóðastærð: 649,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingamagn: 2035 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýtingarhlutfall: 3,2  
Hámarks vegg hæð að Strandgötu: 13,5 m  
Hámarks vegg hæð stíga- og lyftuhúss: 15,0 m  
Hámarks mænishæð: 16,0 m

**Fjarðargata 13-15.**  
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjórn.  
Samtals lóðastærð: 4081,2 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingamagn: 11613,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,9

**Greinargerð:**  
Samkvæmt skilmálum eldra deiliskipulags er gerð krafa um sameiginlega uppbyggingu á lóðunum við Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15. Nýtt deiliskipulag er unnið í samráði við miðbæjarmynd Hafnarfjarðar og forsvarsmenn verslunarmiðstöðvarinnar Fjarðar. Við breytingu deiliskipulags ný stækka lóðir við Strandgötu 26-30 um samtals 403,8 m<sup>2</sup> og verða 1353,0 og heimilúð Fjarðargötu 13-15 minnkar þar sem heimild til stækkunar til norð-austurs fellur niður.  
Rúmgöð og björt gönguleið, 4 - 6 metrar að breidd, frá Strandgötu gegnum lóðir Strandgötu 26-30 að verslunarmiðstöðinni Firdi skal að jafnaði vera opin og greið. Leitast skal við að snúa verslunargluggum inn að gönguleið. Heimilt er að byggja létt opið þak sem tengir inngang Fjarðar og gönguleið frá Strandgötu.

Strandgata 26-28. Núverandi hús er þriggja hæða þjónustuhús með lágreistu þaki. Heimil er breikkn húss og hækkun um eina inndregna hæð með lágu risi. Íbúðir eru heimilær. Húsið skal tengjast nýbyggingu við Strandgötu 30 og heimilt er að tengjast Fjarðargötu 13-15 í kjallara.  
Lóð stækkar um 262,1 m<sup>2</sup>.

Strandgata 30: Auð lóð í dag en heimil bygging fjögurra hæða íbúða- og þjónustuhúss ásamt kjallara.  
Lóð stækkar um 141,7 m<sup>2</sup>.

Fjarðargata 13-15:  
Verslunar- og þjónustuhús. Lóðerheimild minnkar um 787,2 m<sup>2</sup> og byggingareitur fyrir stækkun verslunarhúss til norð-austurs að Strandgötu 26-30 felldur niður.

Á svæði milli Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15 er gönguleið, en heimilt að byggja þar geymslu- og bílarkjallara sem nær ákvegið að kjallara Fjarðargötu 13-15.  
Bílagæmsla reiknast ekki með í nýtingarhlutfalli.  
Kvóð um aðkomu í kjallara er um bílarkjallara Fjarðargötu 13-15.  
Heimilt er að setja létt þak á gönguleið á milli Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.  
Ganga skal vel frá vöru- og sorpgámum með léttum skjólbyggingum.

**Strandgata 26-30.**  
Breyttir skilmálar:  
Samtals lóðastærð: 1.397,5 m<sup>2</sup> (Samkvæmt mæliblaði)  
Hámarks byggingamagn: 4.611 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýtingarhlutfall án bílagæmslu: 3,3  
Hámarks vegg hæð: 13,5 m  
Hámarks mænishæð: 16,0 m

**Fjarðargata 13-15.**  
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjórn.  
Samtals lóðastærð: 4081,2 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingamagn: 11613,0 m<sup>2</sup>  
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 sameinða lóð verður Strandgata 30. Húsið verður 4 hæðir með inndreginni 5. hæð. Hæðir útvegga og þaks er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustærfermi á 1. hæð hússins, en íbúðarhúsnæði á 2-5 hæð.

Bílakjallari er heimilaður undir öllu húsinu. Byggingareitur efstu hæðar er færður inn frá frá Strandgötu sem nemur 4m og við það fæst byggingareitur inndreginn efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt er að láta svalir kruga út fyrir byggingareit á þeirri hlíð húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlíð er heimilt að láta svalir kruga út fyrir byggingareit efnihæða allt að 3m. Útskagandi byggingarhlutar (útsynisgluggar o.þ.h.) eru þó leyfir allt að 60 sm. út fyrir byggingareit. Heildar stærð/flatarmál útskagandi byggingarhluta má þó ekki yfirslaga 20% af flatarmáli viðkomandi húshliðar. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná útfyrir byggingareit, skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem verða eldvarm, öryggismál og ekerðing á friðhelgi (innsýn). Heimilt er að láta stíghús vera innan byggingareits 1. hæðar en ná út fyrir inndregna 5. hæð. Hæðarskil stíghúss tekur mið af kröfum um öryggisrými.

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Strandgötu að verslunarmiðstöðinni Firdi. Gönguleiðin er um 4-6 m rúmgöð undirgöng í gengnum húsið að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturýmum í götuhað. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á samtengingu atvinnuhúsnæðis husanna 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, litaveli, áferðum og stöllum (útskotun).

Taka skal mið af hlutföllum og efnisvali aðliggjandi byggðar. Húshlíð að Strandgötu skal vera þrískipt og endurspegla blá götunar með nútímelegu ívaði.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Hluti gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar. Deiliskipulagssvæði merkt inn með hring.

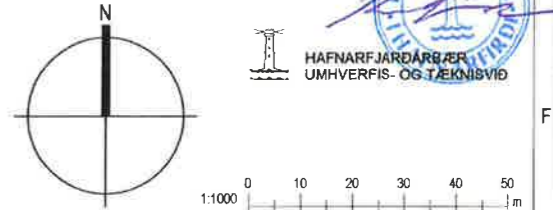
Skýringar	
--- Mörk skipulagsvæðis	Aksturslíkur
■ Núverandi hús	Innkeysla í bílætóbílhúskjallara
■ Ullinur lóða	Byggingareitur bógeymalu neðanjarðar
■ Nýbyggingar / byggingareitur	Hús viku
■ Byggingareitur fyrir viðbyggingar	Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
■ Bindandi byggingarlína	Kvóð um umferð
■ Mænishæða	Kvóð um mövægisálgæðir vegna vindar
■ Götur	Möguleg stöðbeining læsilegra skilmála
■ Opri svæði: bæjarland	Húshæðir f = flak þak H = þrjár hæðir, R = rás > 14" r = rás < 14", p = port < 1,1 m kjallari
■ Opnbar garðir og tolg	Mörk skipulagsbreytinga
■ Bílaleiðir	Möguleg tengbygging
■ Mægn gönguleiðir	
■ Almennun götuleiða h1-5	

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu var auglýst samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 11. FEB. - 25. APR. 2014

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarnefni Hafnarfjarðar þann 15. MAÍ 2014

Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í bæjarsjórn Hafnarfjarðar þann 18. MAÍ 2014

Deiliskipulag þetta óðlast gildi þann (Stj.tíð \_\_\_\_\_)



**KRark** Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.  
Ármúli 1 - 4 hæð, 108 Reykjavík, Ísland  
Sí. 564 2255 Fax. 544 4225  
Kl. 581298 3589 www.krark.is krark@krark.is

Strandgata 26-30	
Hafnarfjörður	
Landnúmer: ---	Staðgreinir: ---
Verkegund	
Breyting á deiliskipulagi	
Deiliskipulag	
Hönnun: KR.RCM	Verknúmer: 13024IF
Verkefnastjóri: RCM	Mælikvarði: 1:1000
Telknað: RCM	Dagsetning: 02.12.0213
Yfirfarið: KR	Blæð: Útgáfa:
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson Kl. 120944.2669	U101