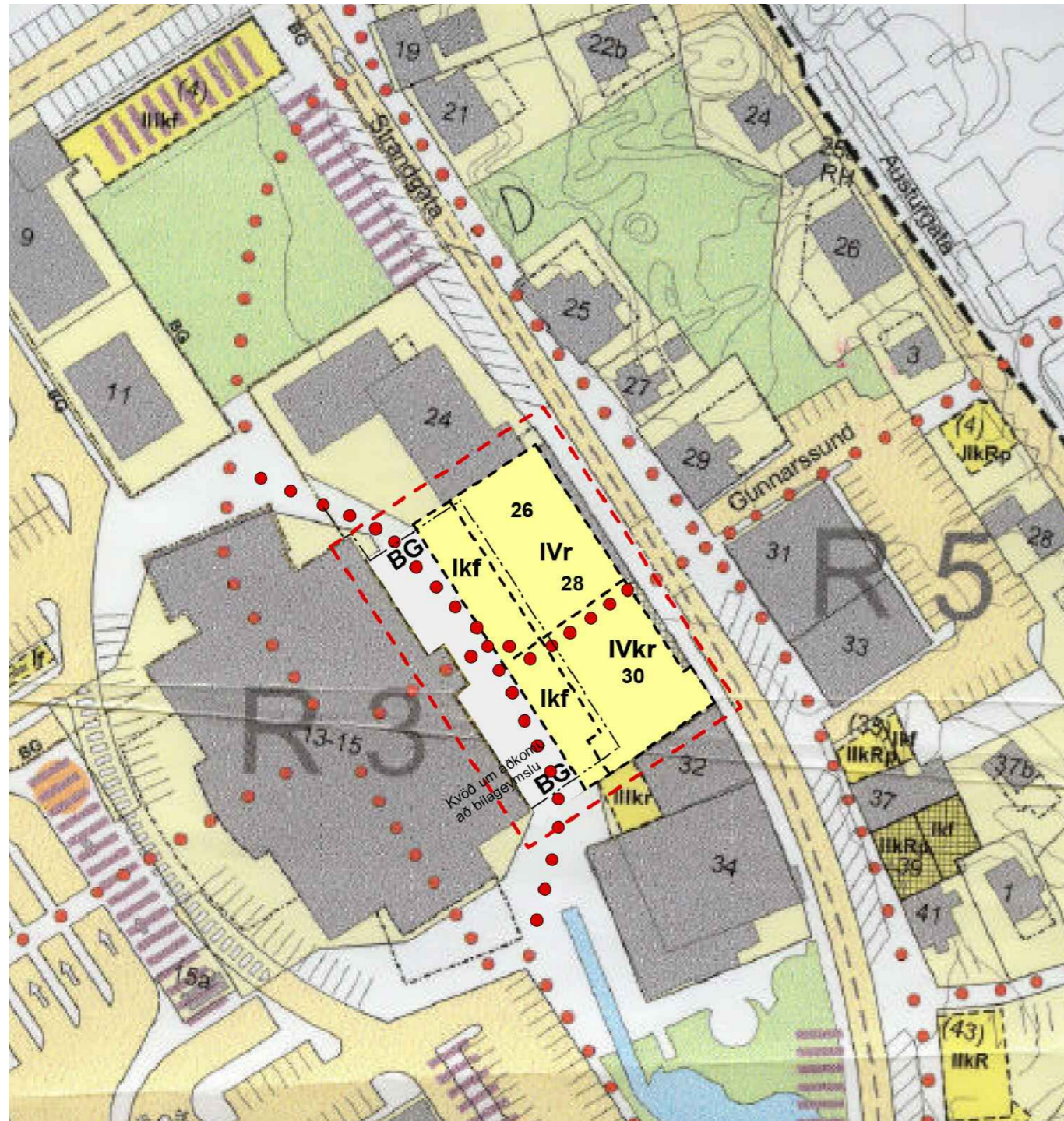


BREYTING Á DEILISKIPULAGI: "HAFNARFJÖRÐUR - MIÐBÆR"



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

Strandgata 26 og 28.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 704,0 m²
Hámarks nýbyggingamagn: 788,2 m²
Hámarks byggingamagn: 1765,0 m²
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,6
Hámarks vegghæð: 13,5 m
Hámarks mænishæð: 16,0 m

Strandgata 30.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 649,0 m²
Hámarks byggingamagn: 2035 m²
Hámarks nýtingarhlutfall: 3,2
Hámarks vegghæð að Strandgötu: 13,5 m
Hámarks vegghæð stiga- og lyftuhúss: 15,0 m
Hámarks mænishæð: 16,0 m

Fjarðargata 13-15.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 4081,2 m²
Hámarks byggingamagn: 11613,0m²
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,9

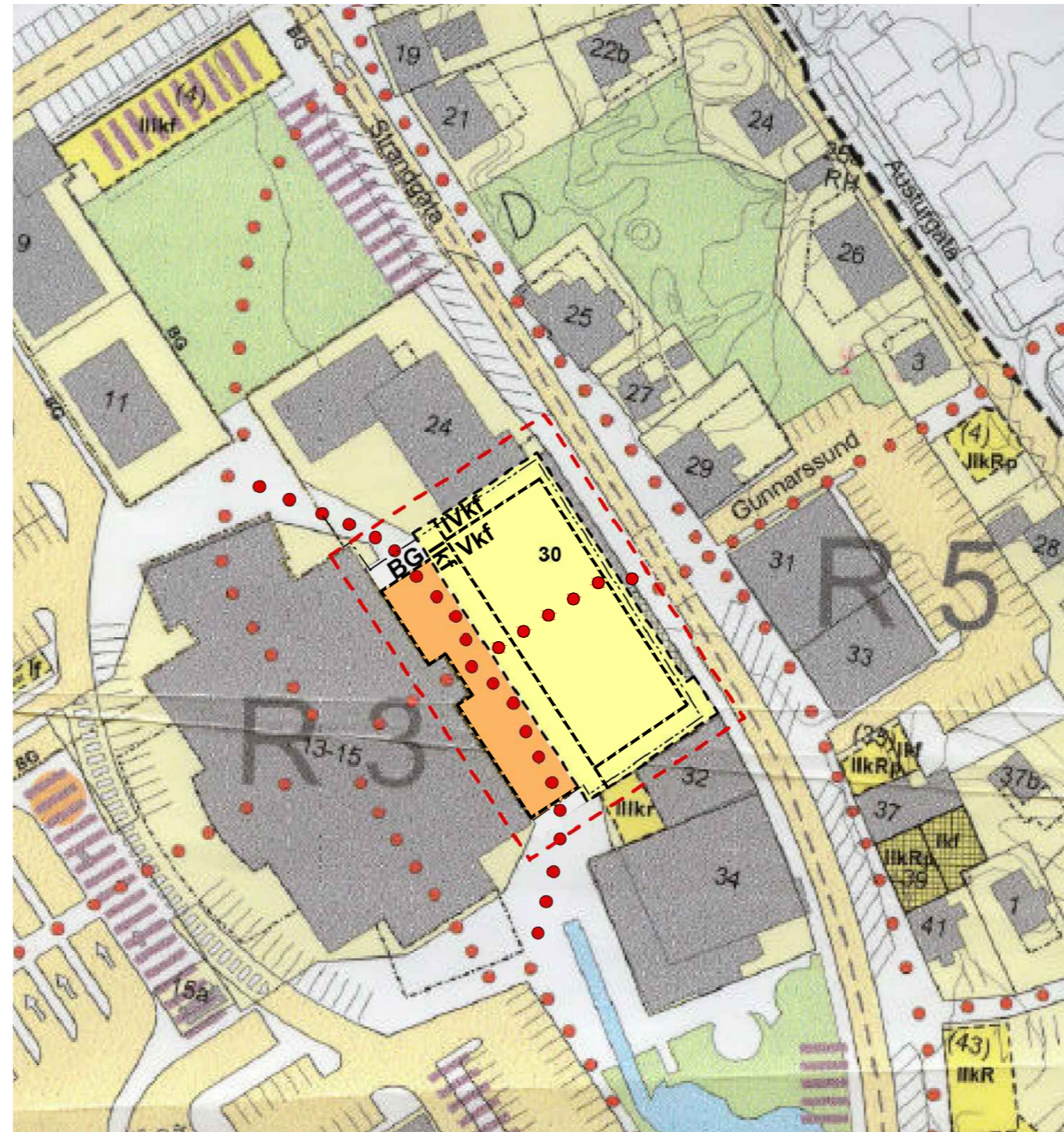
Greinargerð:
Samkvæmt skilmálum eldra deiliskipulags er gerð krafa um sameiginlega uppbyggingu á lóðunum við Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15. Nýtt deiliskipulag er unnið í samráði við miðbæjarnefnd Hafnarfjarðar og forsvarsmenn verslunarmiðstöðvarinnar Fjarðar. Við breytingu deiliskipulags nú stækka lóðir við Strandgötu 26-30 um samtals 403,8 m² og verða 1353,0 og heimilúð lóð Fjarðargötu 13-15 minnkar þar sem heimild til stækkunar til norð-austurs fellur niður. Rúmgóð og björt gönguleið, 4 - 6 metrar að breidd, frá Strandgötu gegnum lóðirnar Strandgata 26-30 að verslunarmiðstöðinni Firði 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 breiðkun húss og hækkun um eina inndregna hæð með lágu risi. Íbúðir eru heimil. Húsið skal tengjast nýbyggingu við Strandgötu 30 og heimilt er að tengjast Fjarðargötu 13-15 í kjallara. Lóð stækkar um 262,1 m².

Strandgata 30: Auð lóð í dag en heimil bygging fjögurra hæða íbúða- og þjónustuhúss ásamt kjallara. Lóð stækkar um 141,7m².

Fjarðargata 13-15: Verslunar- og þjónustuhús. Lóðarheimild minnkar um 787,2 m² 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 bílakjallara sem nær alveg að kjallara Fjarðargötu 13-15. Bilageymsla reiknast ekki með í nýtingarhlutfalli. Kvóð um aðkomu í kjallara er um bílakjallara 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.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.
Breyttir skilmálar:
Samtals lóðastærð: 1.397,5 m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarks byggingamagn: 4.611 m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,3
Hámarks vegghæð: 13,5 m
Hámarks mænishæð: 16,0 m

Fjarðargata 13-15.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 4081,2 m²
Hámarks byggingamagn: 11613,0m²
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 inndreginni 5. hæð. Hæðir útvegga og þaks er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins, en íbúðarhúsnæði á 2-5 hæð.

Bílakjallari er heimilaður undir öllu húsinu. Byggingareitur efstu hæðar er færður inn frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færast byggingareitur inndreginnar efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt er að láta svalir kruga út fyrir byggingarreit á þeirri hlöð húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlöð er heimilt að láta svalir kruga út fyrir byggingarreit efrihæða 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 húshlöð. 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 stíghúss vera innan byggingarreits 1. hæðar en ná út fyrir inndregna 5. hæð. Hæðarskil stíghúss tekur mið af kröfum um öryggisrymi.

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Standgötu að verslunarmiðstöðinni Firði. Gönguleiðin er um 4-6 m rúmgóð undirgöng í gengnum húsið að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opunartíma rekstraraðila í þjónusturýmum í götuhæð. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á samtengingu atvinnuhúsnæðis húsanna 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 mannvirkni í hlutföllum og formi. Stíkt skal gert með vönduðu efnisvali, litavali, áferðum og stöllum (útskotum).

Taka skal mið af hlutföllum og efnisvali aðliggjandi byggðar. Húshlöð að Strandgötu skal vera þrískipt og endurspeglja blá götunar með nútímalegu ívafi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Hluti gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar. Deiliskipulagssvæði merkt inn með hring.

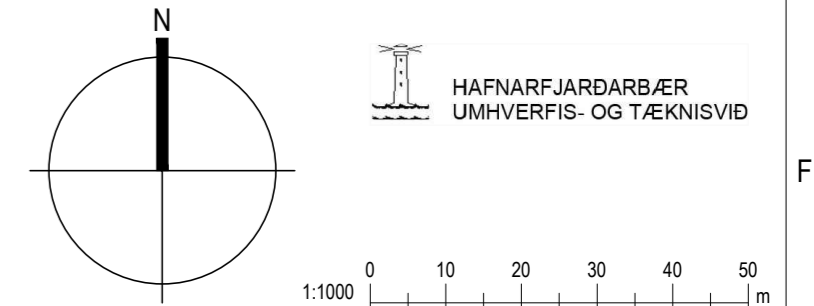
Skýringar	
---	Mörk skipulagssvæðis
■	Núverandi hús
□	Útlínur lóða
■	Nýbyggingar / byggingarreitir
■	Byggingarreitir fyrir viðbyggingar
■	Bindandi byggingarlína
■	Mænissstefna
■	Götur
■	Opin svæði, bæjarland
■	Opinberir garðar og torg
■	Bilastæði
■	Megin gönguleiðir
■	Almörkun götuleita R1-5
■	Akstursstefnur
■	Innkeysla í bílastæðishúskjallara
■	Byggingarreitir bilageymslu meðanjarðar
■	Hús viki
■	Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
■	Kvóð um umferð
■	Kvóð um mótvegisaðgerðir vegna vindá
■	Möguleg staðsetning færarlegra salerna
■	Húshæðir f = flatt þak III = þrjár hæðir, R = ris >14° r = ris <14°, p = port < 1,1 m k = kjallari
■	Mörk skipulagsbreytinga
■	Möguleg tengibygging

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu var auglýst samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulag þetta öðlast gildi þann _____
(Stj.tíð. / /)



KRark Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Ármúli 1 - 4. hæð · 108 Reykjavík · Ísland
S. 564.2255 · Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 · www.krark.is · krark@krark.is

Strandgata 26-30	
Hafnarfjörður	
Landnúmer: ---	Staðgreinir: ---
Verktengund	

Breyting á deiliskipulagi		
Deiliskipulag		
Hönnun: KR.RCM	Verknúmer: 13024IF	
Verkefnastjóri: RCM	Mælikvarði: 1:1000	
Teiknaði: RCM	Dagsetning: 02.12.0213	
Yfirfariði: KR	Blað: Útgáfa:	
Samþykkt:		
Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669	U101	—