

DVERGSLÓÐ

STAÐA DEILISKIPULAGSVINNU 23. JANÚAR 2018

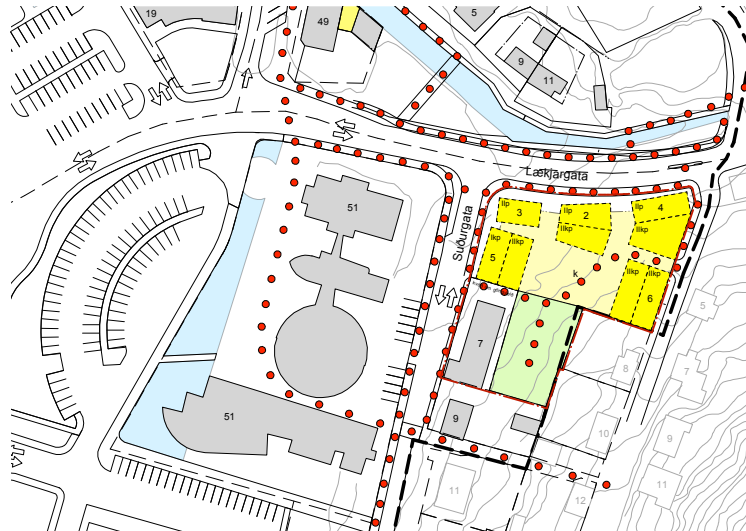
TRÍPÓLÍ + KRADS + LANDMÓTUN



Breyting á deiliskipulagi í miðbæ Hafnarfjarðar. Deiliskipulagsuppráttur. Lækjargata 2 og Suðurgata 7.



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG - SAMÞYKKT 19. OKTÓBER 2001



BREYTT DEILISKIPULAG



Yfirlit - Hluti af aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Mærkingar lína :	Mjög gönguleiðir
--- Mörk skipulagsvæðis	--- Alþrókun gítursta R1-5
--- Nýverandi hús	--- Aksturastæður
--- Útlur löða	--- Innkeyrsla í bílastæðis/kjallara
--- Nýbyggingar / byggingarmúr	--- Byggingarmúr bílgeymslu neðarjarðar
--- Byggingarmúr fyrir viðbyggingar	--- Hús viki
--- Stöndandi byggingarmúr	--- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
--- Mænishæða	--- Kvæð um umleið
--- Götur	--- Kvæð um mölveggaðgerðir vegna vindar
--- Opin svæði, þæjaland	--- Möguleg staflæsting keranegra salerna
--- Opnberir garðir og tong	--- Húshæðir: f = flatt þak H = þrjú hæðir, B = ris = 14° r = ris = 14°, p = þak = 1,5 m k = gáttar
--- Bílastæði	

Greinargerð

Leitast skal við að fella húsin að aðliggjandi húsum við Lækjargötu og Brekkugötu hvað varðar form, efnisval og stærðarhlutföll. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skilgreind landnotkun skipulagssvæðisins miðsvæði. Í skipulagsreglugerð segir að á miðsvæðum skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu en þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Því skulu jarðhæðir húsa við Lækjargötu vera með verslun eða þjónustu en að öðru leyti gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði.

Fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði skal reikna eitt bílastæði á hverja 50m² líkt og skilgreint er í gildandi deiliskipulagi. Að auki skal gera ráð fyrir að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja íbúð, en samnýta má bílastæði annars staðar á svæðinu.

Núgildandi skilmálar

- Lóð skv. skipulagi: 1739,7m² / Hámark bygg.magn 2505m² / Háms. nýtingarhlutfall 1,44.
- Hámarks veggshæð og mænishæð óbreytt frá því sem var á Dergshúsi.
- Gert er ráð fyrir þjónustuhúsnæði í vesturenda og bílageymslum fyrir íbúa hússins að öðru leyti á 1. hæð (u.p.b. 10 stæði). Skrifstofur á 2. hæð og íbúðir (u.p.b. 10) á 3. hæð. Stækkun lóðar til suðurs. Á lóðinni er kvöð um aðkomu að bílastæðum a baklóð austan Suðurgötu 7. Heimilt er að rífa húsið að hluta til eða í heild.

Breyttir skilmálar

- Lóðirnar Lækjargata 2, Suðurgata 5 og Brekkugata 6 eru samkvæmt lóðablaði samtals 2.254m². Þær verði sameinaðar og lóðamörk færð til gagnvart götuhlíðunum þremur, m.a. vegna gatnaframkvæmda við Lækjargötu. Eftir lóðabreytingu verði tvær lóðir, sú syðri (522m²) verði almenningsgarður en á þeirri nyrðri (1745m²) verði íbúðabyggð með verslun/þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Lækjargötu.
- Lóðin Lækjargata 2 er skilgreind sem iðnaðar og athafnalóð en lóðirnar Suðurgata 5 og Brekkugata 6 sem íbúðarhúsalóðir. Hin sameinaða lóð verður skilgreind sem íbúðar og atvinnulóð.
- Á lóðinni Lækjargata 2 stóð frá 1965 svokallað Dvergshús, fastanúmer í þjóðskrá 207-7601 til 7611, samtals að flatarmáli 2.433m². Húsið var rífið í júlí 2017 og í stað þess verði nýbyggingar sem aðgreindar eru í fimm húshluta sem eru samtengdir í gegnum kjallara (jarðhæð frá Suðurgötu).
- Hámarkshæð húsa verði tvær hæðir auk kjallara og portbyggðs riss.
- Hámarksfjöldi íbúða er 20.
- Hámarks byggingarmagn er 3.250 m² með bílgeymslu, en 2.450 m² án bílgeymslu, en með öðrum kjallarárymum. Hámarks nýtingarhlutfall er 1,4 án bílgeymslu.
- Allir húshlutar verði almennt með portbyggðu mænispaki, að undanskilinni bílgeymslu.
- Heimilt verði að gera þakkvista en samanlögð breidd þeirra á hverri hlið má ekki vera meiri en 50% þakbreiddar.
- Götuhlíð húshlutans á lóð Brekkugötu 6 skal vera brotin upp með þeim hætti að öbrotinn veggflötur sé ekki lengri 7,5 metrar.
- Kvæð verði um gönguleið á lóð Suðurgötu 7 sem tengir nýjan almenningsgarð við Suðurgötu.
- Innkeyrsla í bílgeymslu verði frá Suðurgötu
- Bílastæði: Gert er ráð fyrir allt að 30 bílastæðum í bílgeymslu, þó að lágmarki 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og eitt bílastæði á hverja 50m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Heimilt verði að koma fyrir hjólaeðastöndum á svæðinu.
- Heimilt verði að byggja veggsvalir á 2. og 3. hæð
- Felld er niður kvæð um aðkomu að bílastæðum á baklóð austan Suðurgötu 7.
- Ekki er lengur gert ráð fyrir skrifstofum á 2. hæð

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags miðbæjar Hafnarfjarðar samþykktu í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19.6.2001.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VAR AUGLÝST SAMKVÆMT ÁKVÆÐUM 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010 FRA _____ TIL _____

TILLAGAN VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR PANN _____

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR PANN _____

DEILISKIPULAG PETTA ÖBLAST GILDI PANN _____ (STJ.TÍÐ. _____)

Annáð:

Kortagrunnur ásamt upplýsingum um lóðir eru úr Landupplýsingakerfi Hafnarfjarðarbæjar. Hnitakerfi Reykjavíkur og nágrennis Hæðarkerfi Reykjavíkur Hæðalinnubíll: 1,0m Húshorn eru mæld á þakbrúnun

Breyting á deiliskipulagi í miðbæ Hafnarfjarðar.

Lækjargata 2 og Suðurgata 7.

Mkv: 1:500

Útgáfa dags: xx.xx.2017

Blaðastærð: A2

Málsnúmer:

TRÍPÓLÍ

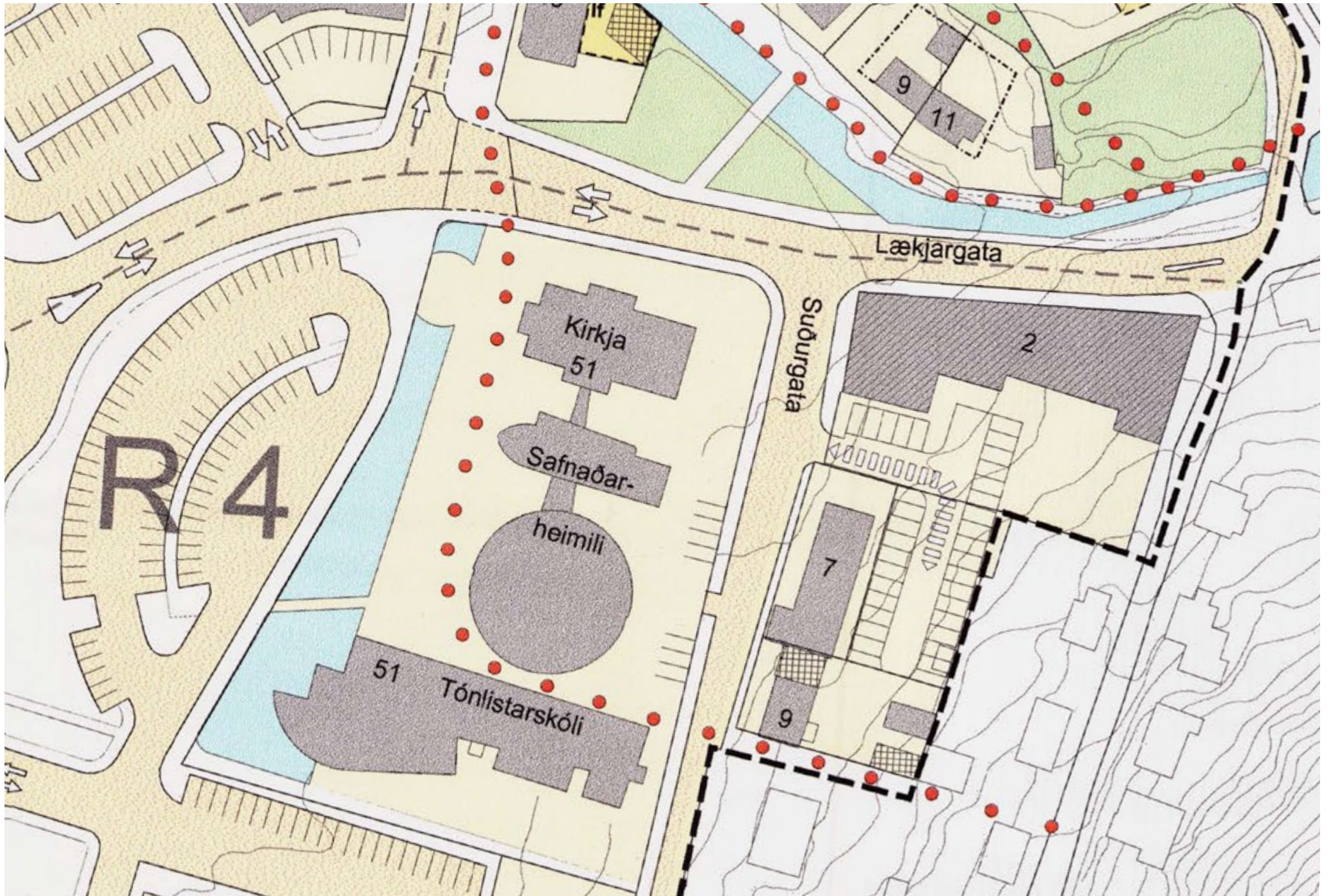
Klappartíg 16 | 101 Reykjavík | s: 519 2930
www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Jón Davíð Áspóðsson | Arkitekt FAI
kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is

KRADS

Klappartíg 16 | 101 Reykjavík | s: 534 0320
www.krads.info | krads@krads.info

Kristján Óni Kjartansson | Arkitekt FAI
kt: XXXXXX-XXXX | krs@krads.info



R4

Kirkja
51

Safnaðar-

heimili

51
Tónlistarskóli

Lækjargata

Suðurgata

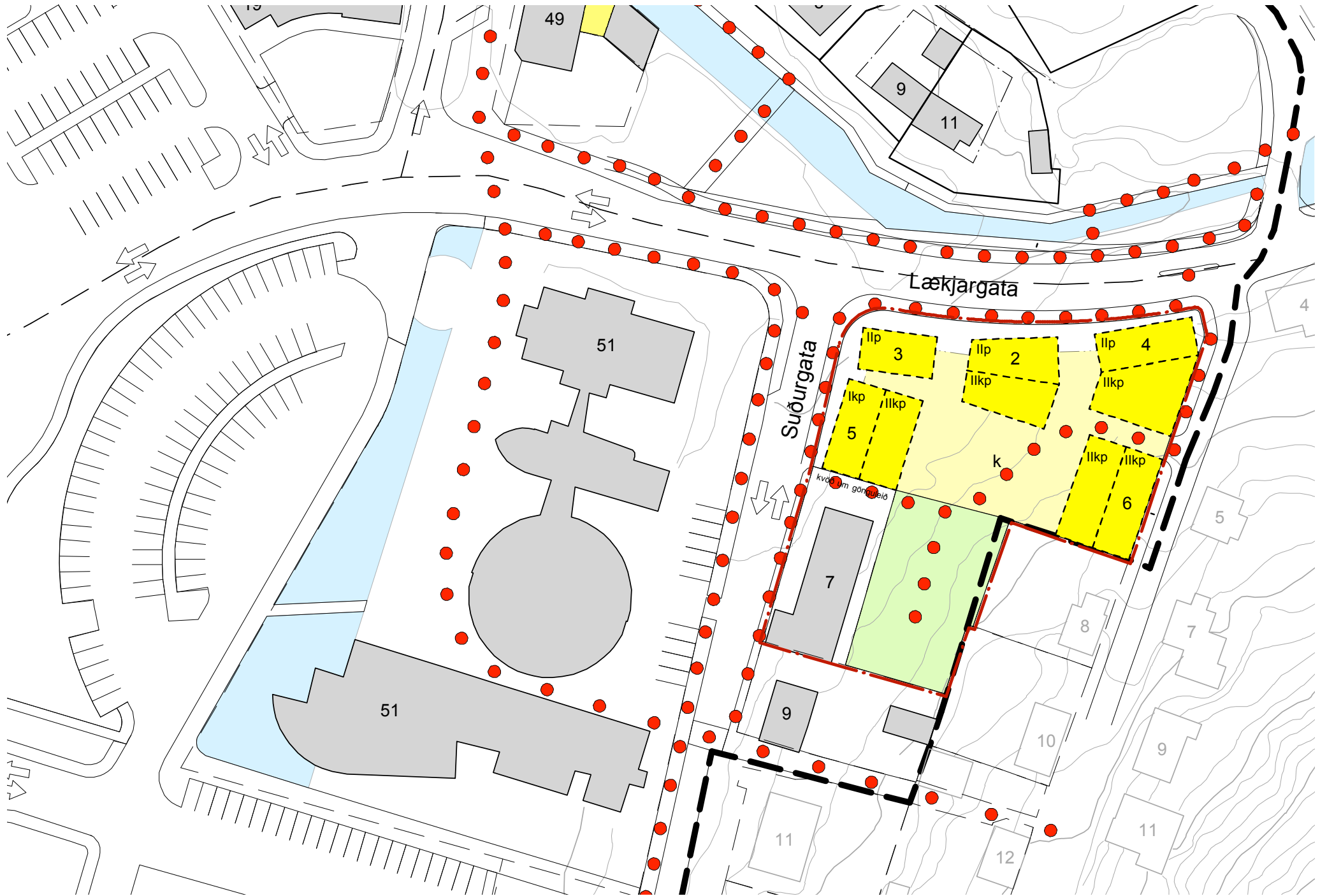
2

7

9

9

11

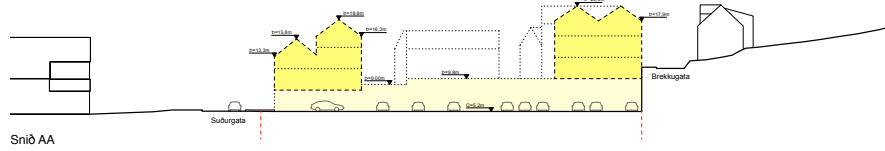




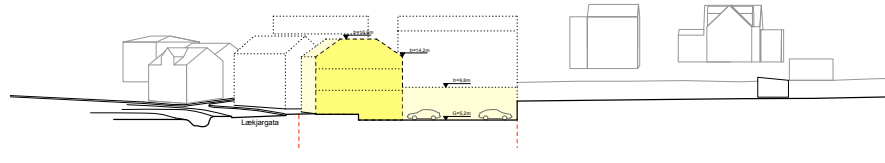
Breyting á deiliskipulagi í miðbæ Hafnarfjarðar. Deiliskipulagsuppráttur.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.



Núgildandi deiliskipulagi norðan Lækjargötu - samþykkt 19. júní 2007.



Snið BB



Yfirlit - Hluti af aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Merkingar líkana :	
	Mörk skipulagsvæðis
	Núverandi hús
	Útlínur löða
	Byggingarnetur fyrir vöðubýggingar
	Stíðlandi byggingarlína
	Mannastofna
	Götur
	Opin svæði, þæjaland
	Opnberir garðir og tong
	Blástandi
	Megin gönguleiðir
	Aðrir gataleiðir R1-5
	Akútsvæðir
	Innviðir í blástandishöskjallars
	Byggingarnetur bílþeymslu neðarjarðar
	Hús viki
	Núv. hús sem víkur ef nýtt verður byggt
	Kvöld um umfæð
	Kvöld um mótvegisáæðir vegna vindar
	Möguleg staðsetning feranlegra salerna
	Húshæðir f = flatt þak B = þjálfr hæðir. B = rís = 14° r = rís = 14°, p = þol = 1,5 m k = kraglari

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VAR AUGLÝST SAMKVÆMT
ÁKVÆÐUM 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010 FRA _____
TIL _____

TILLAGAN VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAF-
NARFJARÐAR PANN _____

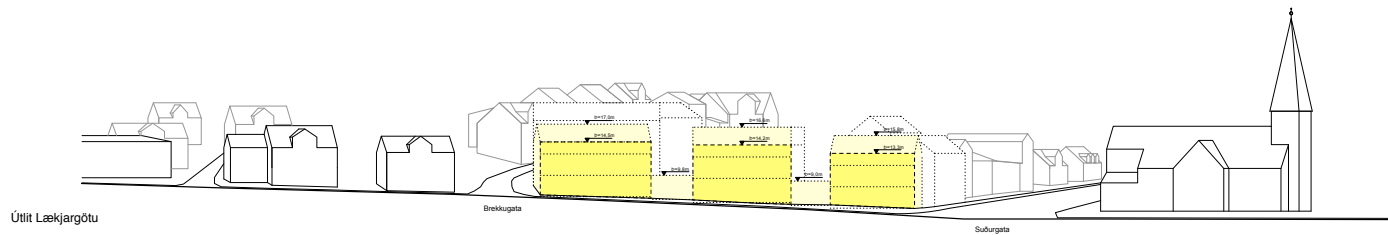
DEILISKIPULAGSBREYTINGIN VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAF-
NARFJARÐAR PANN _____

DEILISKIPULAG PETTA ÖBLAST GILDI PANN _____ (STJ.TÍÐ.
_____)

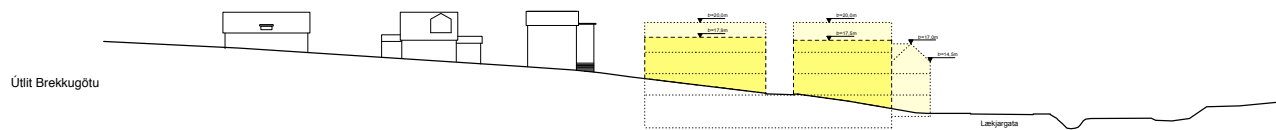
Annáð:
Kortagrunnur ásamt upplýsingum um lóðir eru úr
Landupplýsingakerfi Hafnarfjarðarbæjar.
Hnitakerfi Reykjavíkur og nágrennis
Hæðarkerfi Reykjavíkur
Hæðallinnubíll: 1,0m
Húshorn eru mæld á þakbrúnum

Breyting á deiliskipulagi í miðbæ Hafnarfjarðar.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.
Mkv: 1:500
Útgáfa dags: xx.xx.2017
Bláðastærð: A2

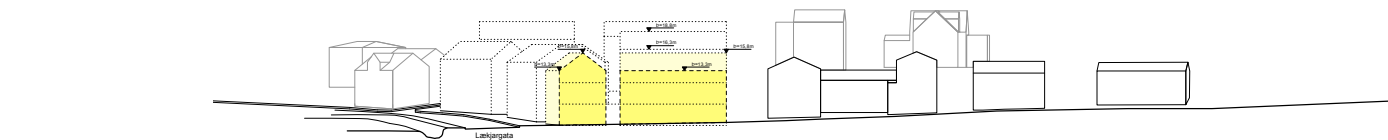
Málsnúmer:



Útlit Lækjargötu



Útlit Brekkugötu



Útlit Suðurgötu

TRÍPÓLÍ

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 519 2930

www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Jón Davíð Áspígnsson | Arkitekt FAI

kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is

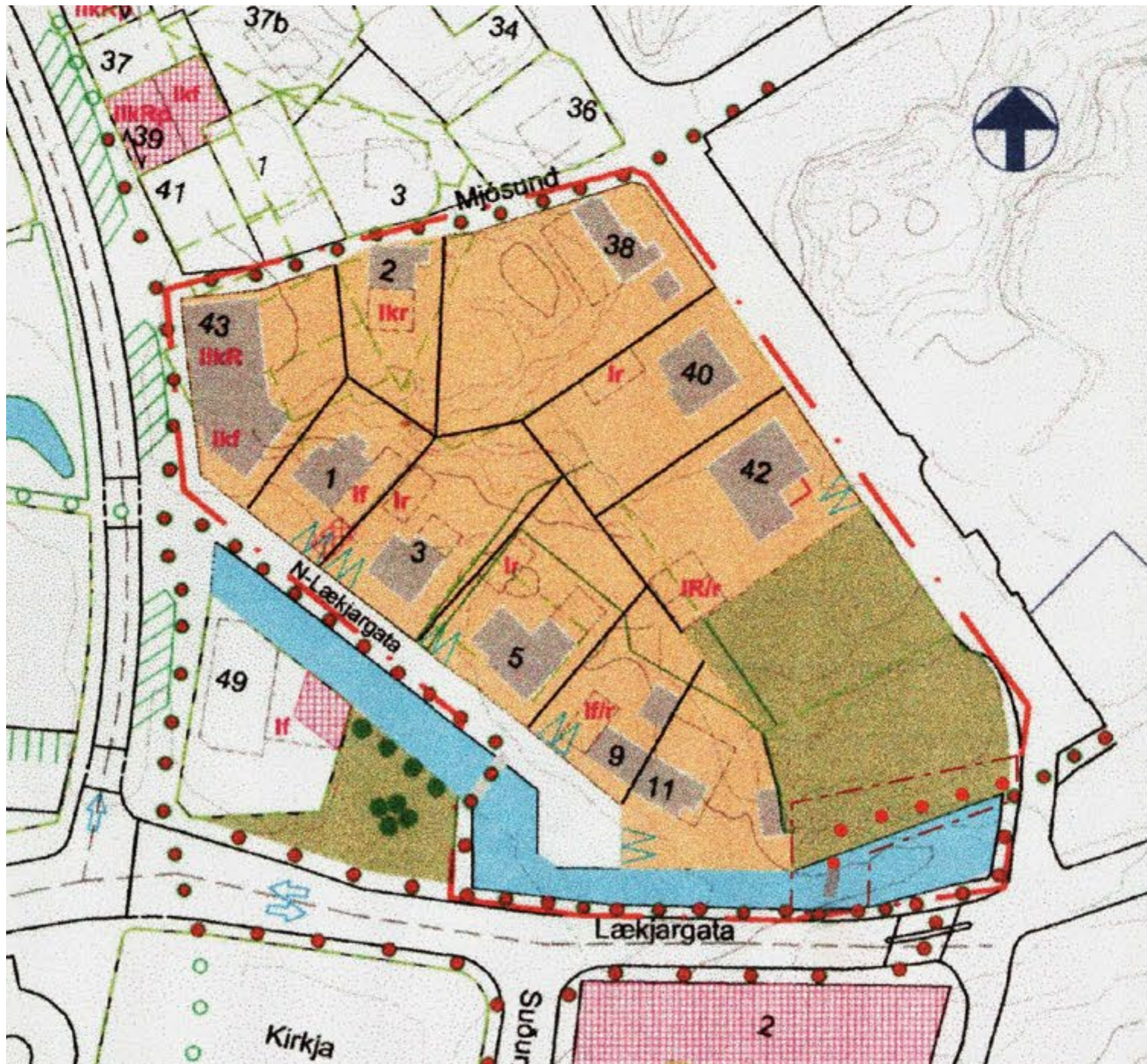
KRADS

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 534 0320

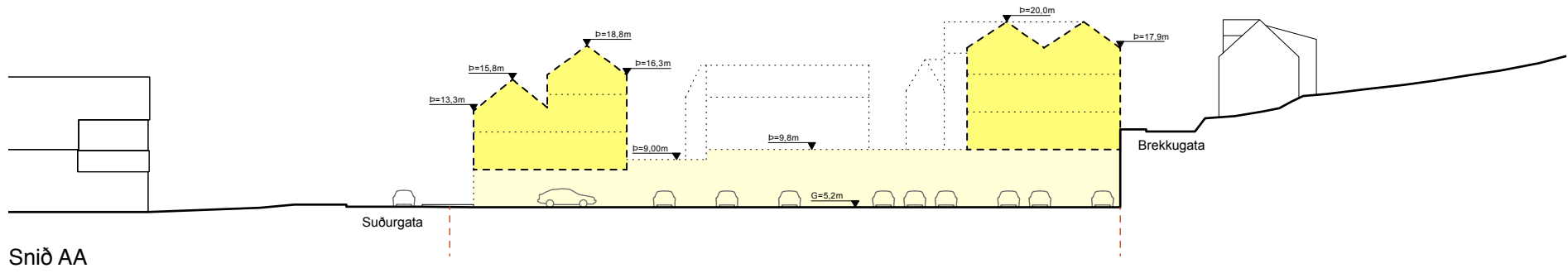
www.krads.info | krads@krads.info

Kristján Óm Kjartansson | Arkitekt FAI

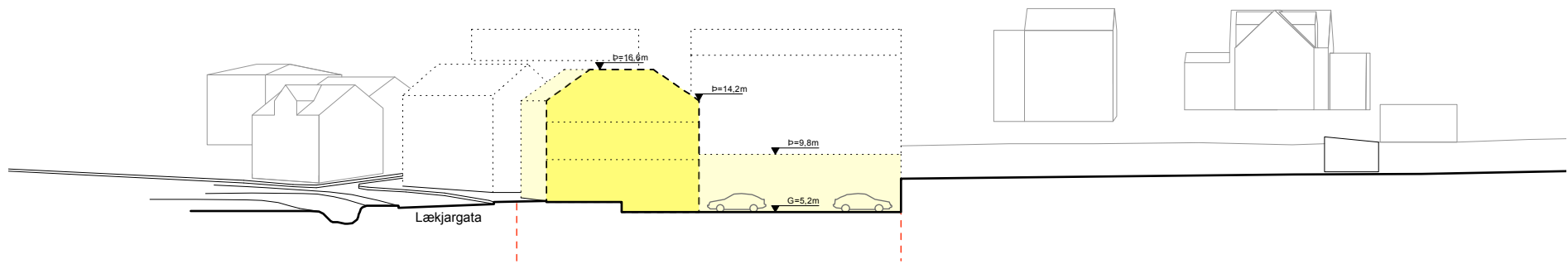
kt: XXXXXX-XXXX | krs@krads.info



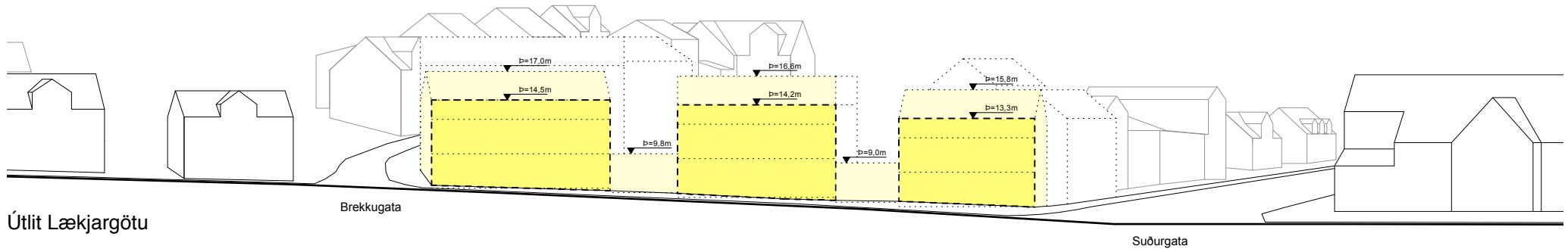
Núgildandi deiliskipulagi norðan Lækjargötu - samþykkt 19. júní 2007.



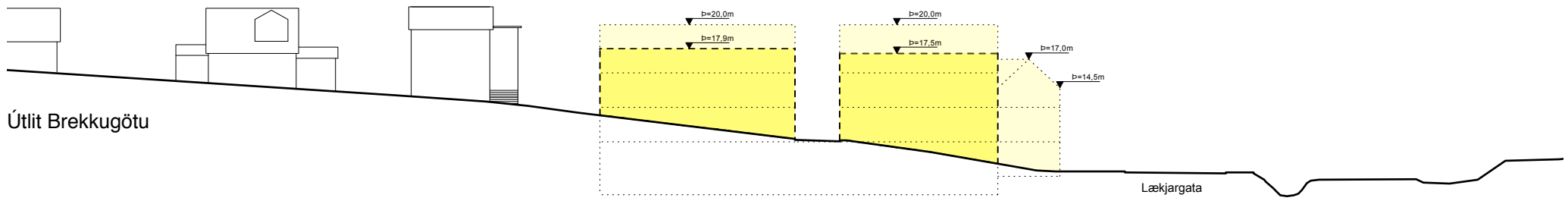
Snið AA



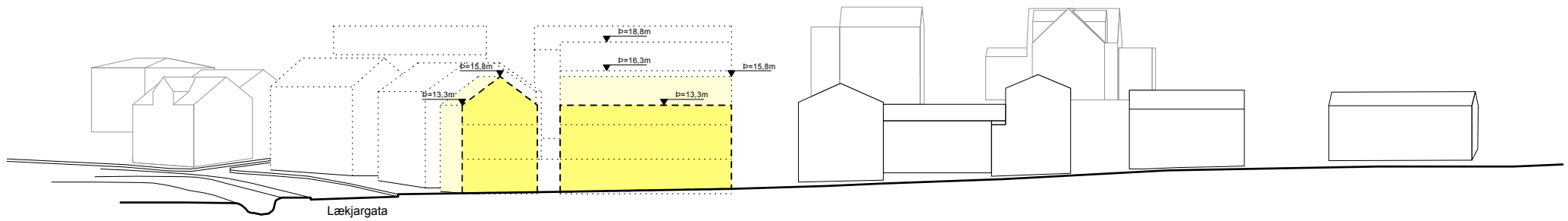
Snið BB



Útlit Lækjargötu



Útlit Brekkugötu



Útlit Suðurgötu



Breyting á deiliskipulagi í miðbæ Hafnarfjarðar. Skýringarmyndir.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.



Skuggavarp 21. júní kl. 9



Skuggavarp 21. júní kl. 12



Skuggavarp 21. júní kl. 15



Skuggavarp 21. júní kl. 18



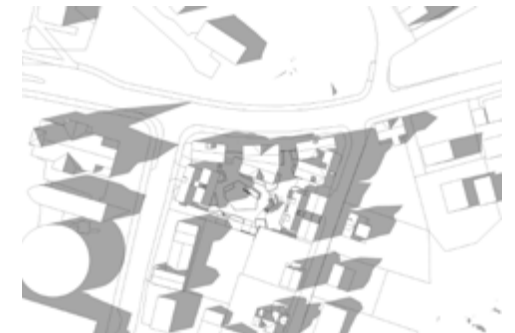
Skuggavarp 5. ágúst kl. 9



Skuggavarp 5. ágúst kl. 12



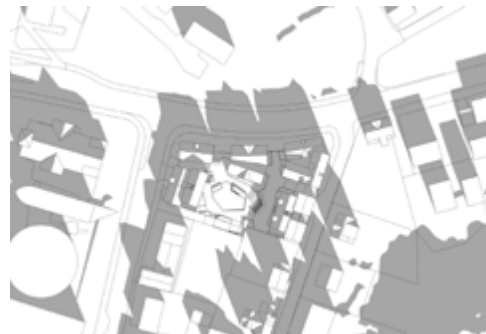
Skuggavarp 5. ágúst kl. 15



Skuggavarp 5. ágúst kl. 18



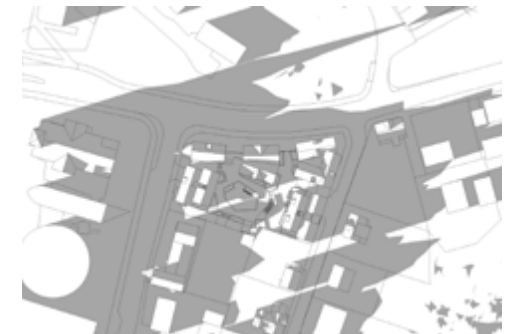
Skuggavarp 21. september kl. 9



Skuggavarp 21. september kl. 12



Skuggavarp 21. september kl. 15

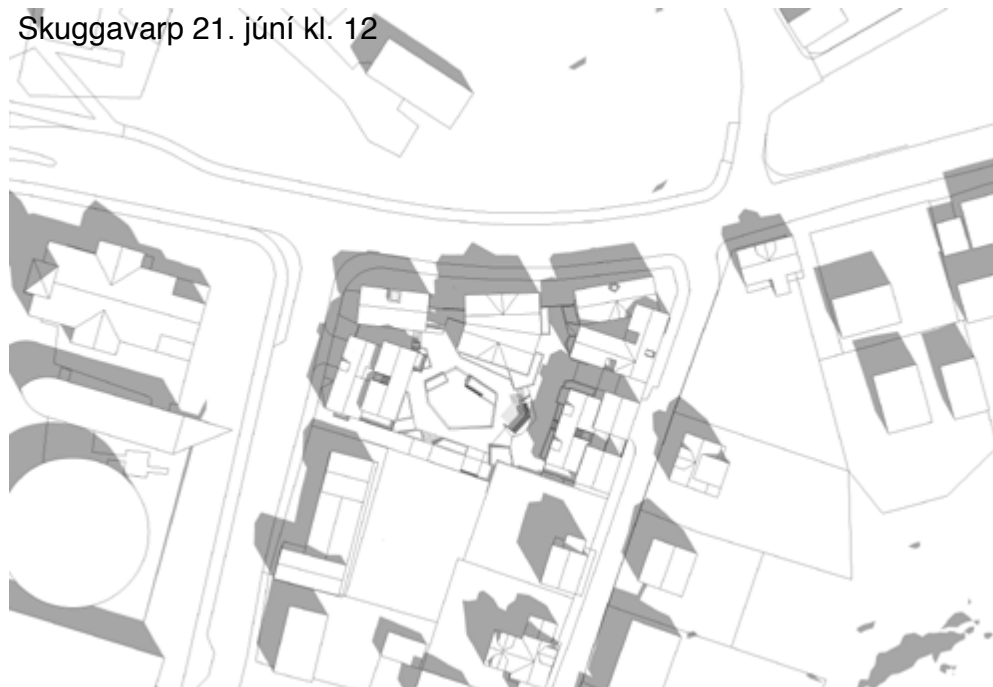


Skuggavarp 21. september kl. 18

Skuggavarp 21. júní kl. 9



Skuggavarp 21. júní kl. 12



Skuggavarp 21. júní kl. 15



Skuggavarp 21. júní kl. 18



Skuggavarp 5. ágúst kl. 9



Skuggavarp 5. ágúst kl. 12



Skuggavarp 5. ágúst kl. 15



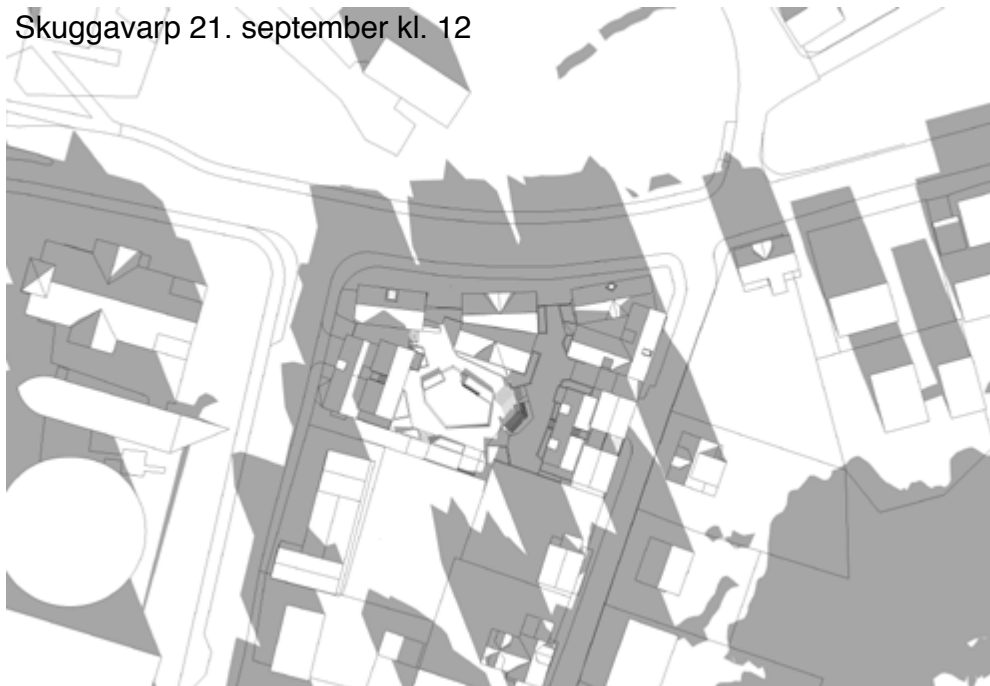
Skuggavarp 5. ágúst kl. 18



Skuggavarp 21. september kl. 9



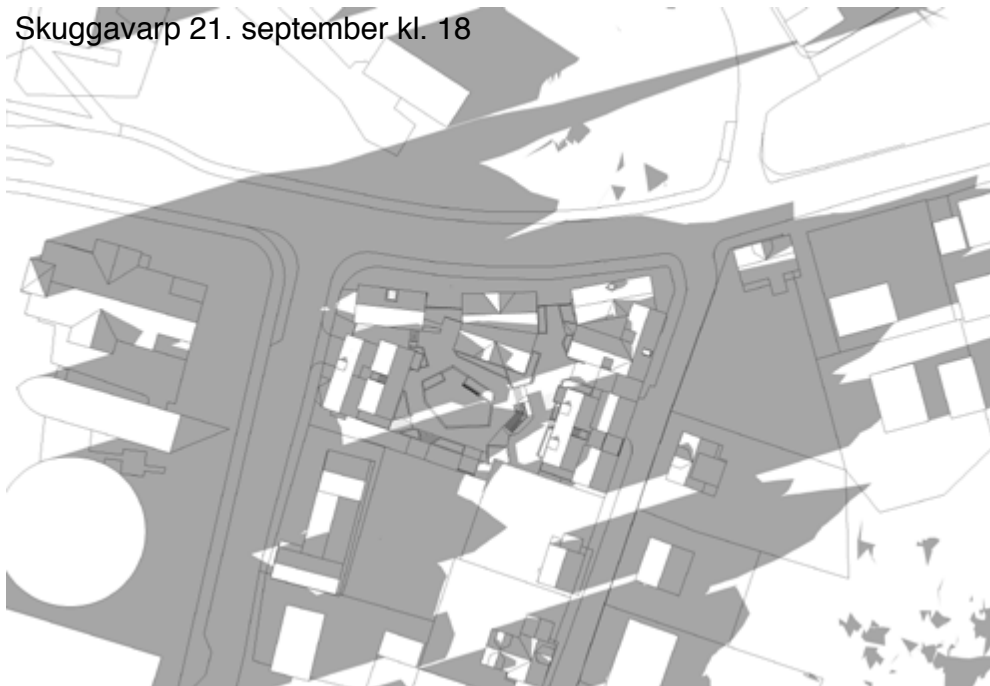
Skuggavarp 21. september kl. 12



Skuggavarp 21. september kl. 15



Skuggavarp 21. september kl. 18





Breyting á deiliskipulagi í miðbæ Hafnarfjarðar. Skýringarmyndir.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.



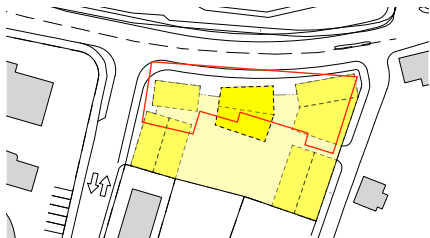
Tölvugerð mynd sem sýnir mögulegt útlit húsa, séð úr lofti í átt að Hamrinum.



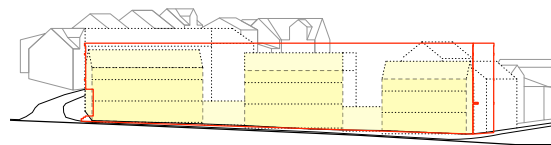
Tölvugerð mynd sem sýnir mögulegt útlit húsa, séð úr sameiginlegum garði íbúa á miðri lóð.



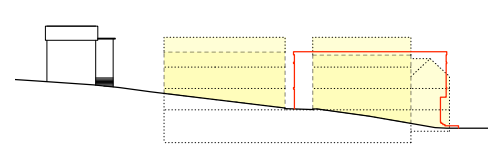
Tölvugerð mynd sem sýnir mögulegt útlit húsa, séð frá Lækjargötu í vesturátt.



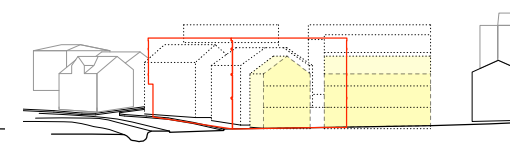
Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Lækjargötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Suðurgötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Brekkugötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu

