

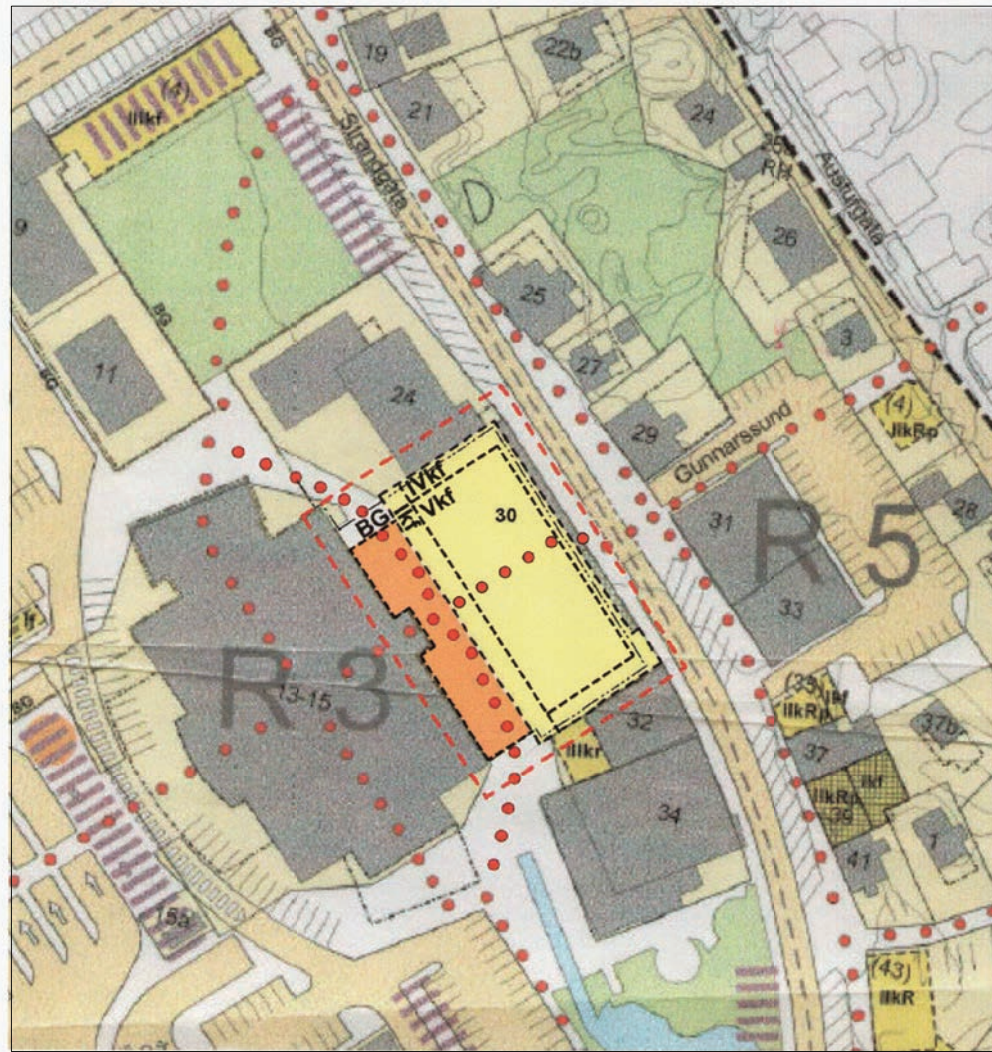


# Strandgata 30 - Fjörður

- Verslunarmiðstöð og Hótel



# Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 28.05.2014

Mkv. 1:1000

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

**Fjarðargata 13-15.**  
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:  
Samtals lóðastærð: 4081,2 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingarmagn: 11613,0m<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. Húsið verður 4 hæðir með innrúmi 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.

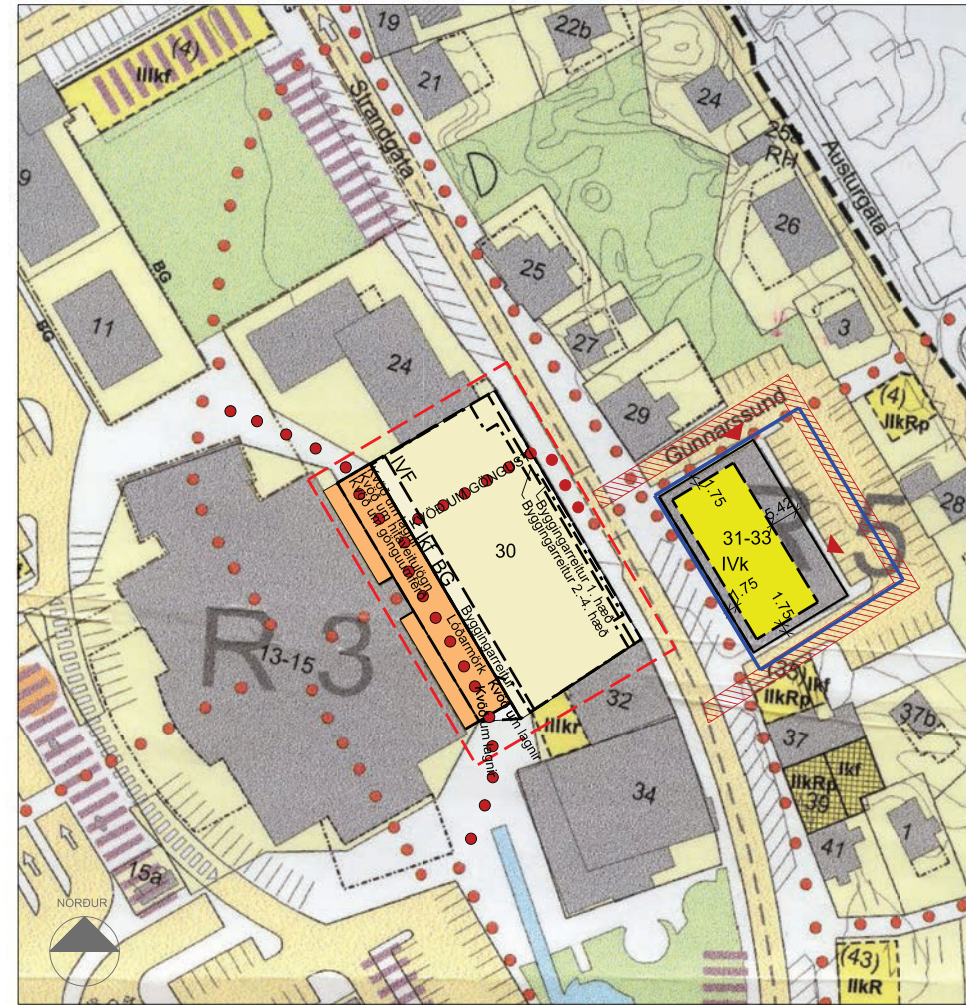
Bilakjallari er heimilaður undir öllu húsinu. Byggingareitur efstu hæðar er færður inn frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færast byggingareitur innrúminnar efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt er að láta svalir kraga út fyrir byggingareit á þeirri hlið húss sem snýr að Strandgötu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

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Strandgötu að verslunarmiðstöðinni Firði. 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 húsnæðis 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. 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 blá götunar með nútímalegu ívafi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Mkv. 1:1000

## Strandgata 30.

- Samtals lóðarstærð: 1.933m<sup>2</sup> (stækkun sem nemur tengibyggingu)
- Hámarks byggingarmagn 5.915m<sup>2</sup> (nýbygging 4 hæðir og 1 hæð og kjallari í tengibyggingu)
- Hámarks nýtingarhlutfall miðað við 4 hæðir 3,0.
- Hámarks veggshæð: 13,5 m
- Hámarks mænishæð: 16 m 4 hæðir.
- Stækkun lóðar 536m<sup>2</sup>
- Stækkun byggingar 823m<sup>2</sup>

## Greinargerð:

Húsið verður 4 hæðir og kjallari undir tengibyggingu. Gera skal ráð fyrir verslunar og þjónusturými á 1 hæð og hluta 2 hæðar og hótelfarfsemi á hluta 2 hæðar og 3-4 hæð. Geymslur, tæknirými og sorpgeymslur eru heimilaðar undir tengibyggingu með aðkoma um kjallara í Fjarðargötu 13-15 og til flutninga á sorpi.

Byggingareitur 1-4 hæðar er færður nær Strandgötu um 85cm og nær Firði.

Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu við aðalinnganga að verslun um allt að 5.3m. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingareit skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem varða eldvarnir. Heimilt er að láta stíghúss ganga upp fyrir hæðarmörk 4. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrými í lyftum.

Samkvæmt deiliskipulagi er verslunarhæð Strandgötu 30 og Fjarðar tengdar saman og innra skipulagi breytt þannig að aðgengi verði greitt úr öllum áttum.

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



## Skýringar:

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlinur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingareitur fyrir viðbyggingar
- Bindandi byggingarlína
- Mænishæð
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bilastæði
- Megin görguleiðir
- Afmörkun götareita R1-5
- Aksturstefnur
- Innkeyrsla í bilastæðishúskjallara
- Byggingareitur bilgeymslu neðanjarðar
- Hús viki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
- Kvóð um umferð
- Byggingarreitur 1.hæð
- Byggingarreitur 2.-4. hæð
- Mörk skipulagsbreytinga
- Möguleg tengibygging
- Kvóð um mótvægisáðgerðir vegna vinda
- Húshæðir, f= flatt þak, II= þrjár hæðir, R=ris>14°, r=ris<14°, p=port < 1,1m, k= kjallari.

ÚTGÁFA | TEIKNAD | YFIRFARIÐ | DAGS

BREYTINGAR

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við skvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt

í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann..... 2015

f.h. skipulags- og byggingarráðs

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann..... 2015

f.h. bæjarstjórnar

Tillagan var auglýst frá ..... 2015 til ..... 2015

með athugasemdafresti 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



ASK  
ARKITEKTAR

VERKEFNI

STRANDGATA 30

HAFNARFIRÐI

TEGUND TEIKNINGAR

DEILISKIPULAG

HEITI TEIKNINGAR

Breyting á deiliskipulagi

VERK NR. 1444

AUKENNI - NÚMÉR TEIKNINGAR 06-01

UTGÁFA

MKV. I A2 1:1000

HANNAÐ VH

TEIKNAD LGS

YFIRF. PG

DAGS. 29.05.2015

VERK NR. 1444

AUKENNI - NÚMÉR TEIKNINGAR 06-01

UTGÁFA

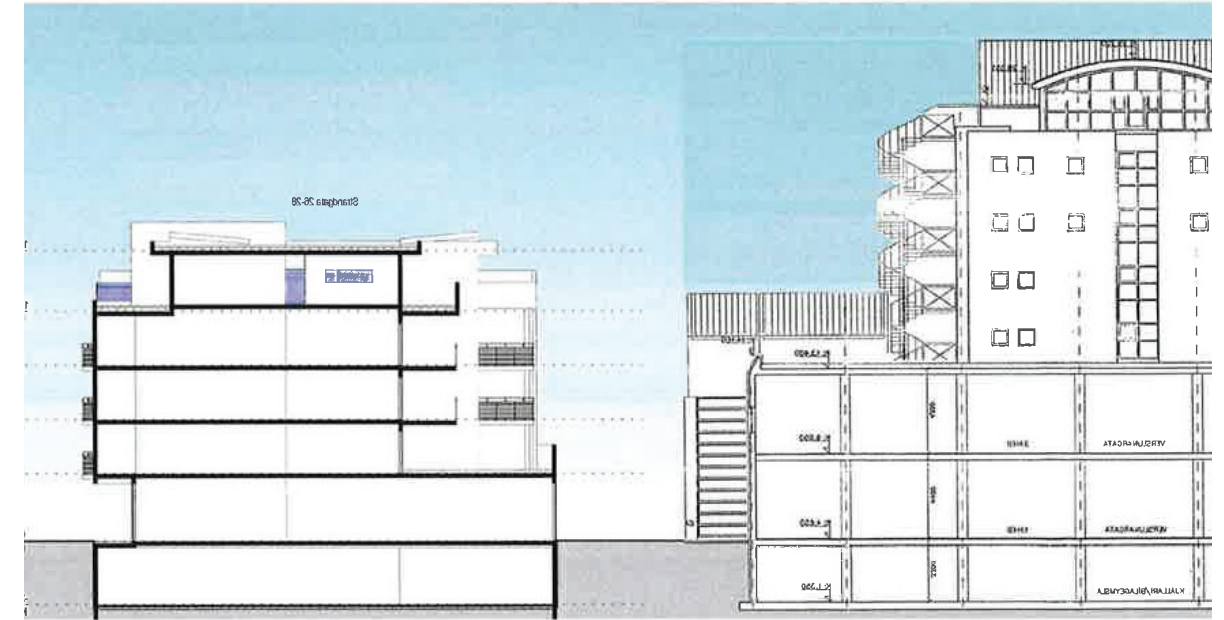
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGAR



# Strandgata 30 - samanburður



KRark - útlit - norðaustur



KRark - snið



ASK arkitektar - útlit - norðaustur



ASK arkitektar - snið

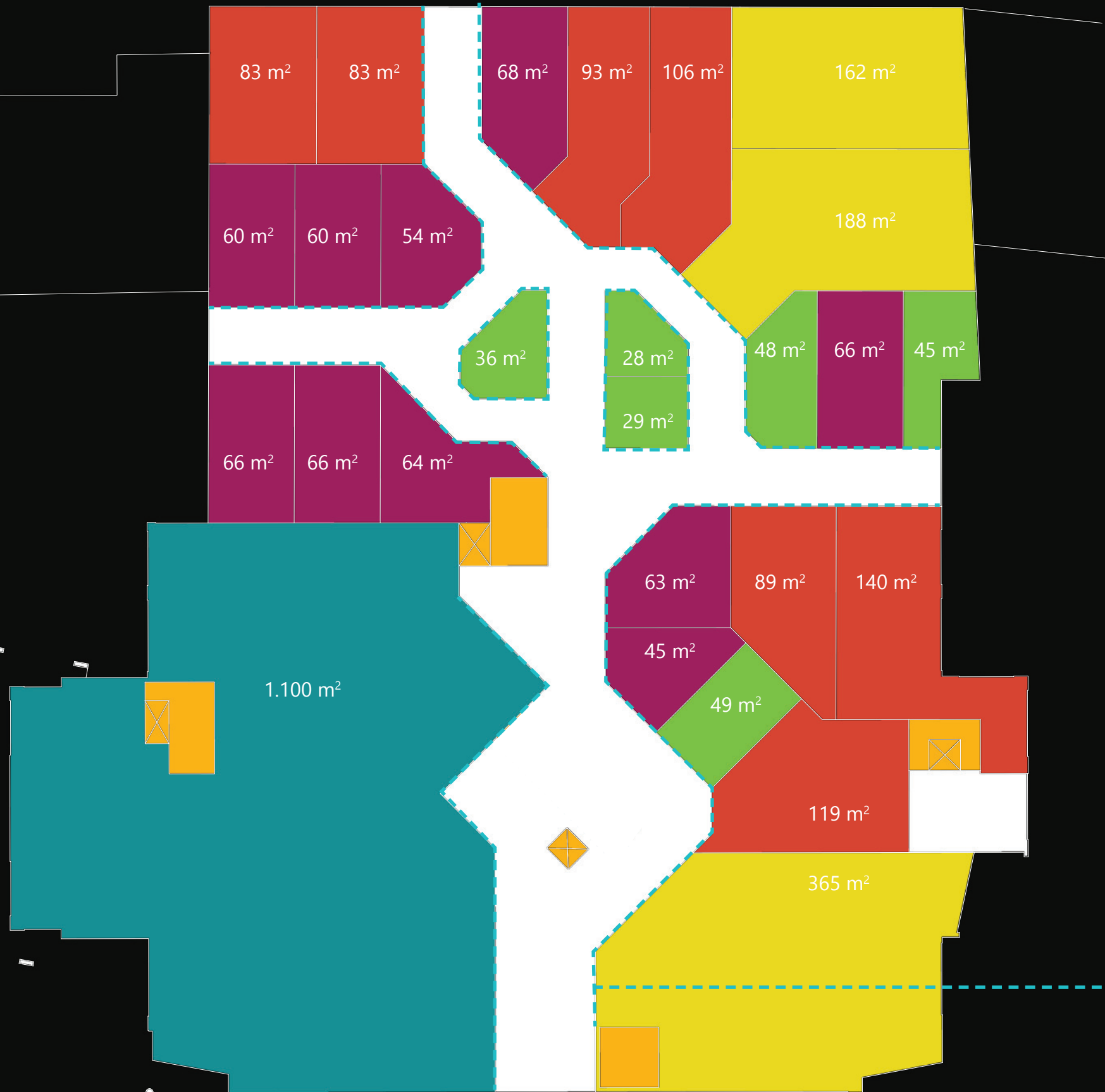
# Verzlun 1H - núverandi



Fjöldi verslana og þjónustu á 1H : 7

Verlanir:	1614 m <sup>2</sup>	64%
Sameign:	838 m <sup>2</sup>	33%
Annað:	55 m <sup>2</sup>	3%
Alls	2507 m <sup>2</sup>	

# Verzlun 1H



Fjöldi verslana og þjónustu á 1H : 27

Verslanir:	3375 m <sup>2</sup>	78%
Sameign:	838 m <sup>2</sup>	19%
Annað:	130 m <sup>2</sup>	3%
Alls	4343 m <sup>2</sup>	

Stærðarskipting verslana

Smærri verslanir	28 - 54 m <sup>2</sup>	: 8
Millisstórar	60 - 140 m <sup>2</sup>	: 15
Stærri verslanir	162 - 365 m <sup>2</sup>	: 3
Matvöruverslun	1.100 m <sup>2</sup>	: 1

Lengdarmetrar glugga

285m

# Þarfagreining Hótel Fjörður

	m2 brt	fj.herb	m2 pr herb	m2 pr herb netto
Hótel Fjörður	5040	126	40,0	16,9
Móttaka, setustofa og svæði aðgengileg almenningi			400	
Veitingastaður og barsvæði			400	
Salir og fundaraðstaða			150	
Eldhús, starfsmannaaðstaða, geymslur			500	
Stjórnun skrifstofur			130	
Viðhald, ræstingar			200	
Herbergi			3540	
			5040	

## Önnur hótél

	m2 brt	fj.herb	m2 pr herb
Viðmiðunarfermetrar Neufert			45-55
Fosshótel Katrínartún	17000	342	49,7
Grand hótél	19800	311	63,7
Nordica	16600	251	66,1
Center hotel plaza	9300	184	50,5
Reykjavik lights	4800	105	45,7

Grunnmynd 2-4hæð



32

24

STRANDGATA



## Hugmyndafræði hótels

- Hver er markhópurinn – Lítil herbergi eða hótél íbúðir.
- Finna rekstraraðila.
- Hugmynd – minni herbergi – minni stoð rými – lægra verð.
- Möguleiki að tengja saman sem flest herbergi / fjölskyldur.
- Tæknilega fullkomin herbergi.
- Sjálfsafgreiðsla allan sólarhringinn – innpakkaður matur.
- Nýta móttökusvæði á fjölbreytilegan hátt.
- Lámarks fundaraðstaða.
- Samnýta veitingarhús.







32

juniform

Horft norður Strandgötu





FJÖRÐUR

Inngangur tengibygging að austanverðu



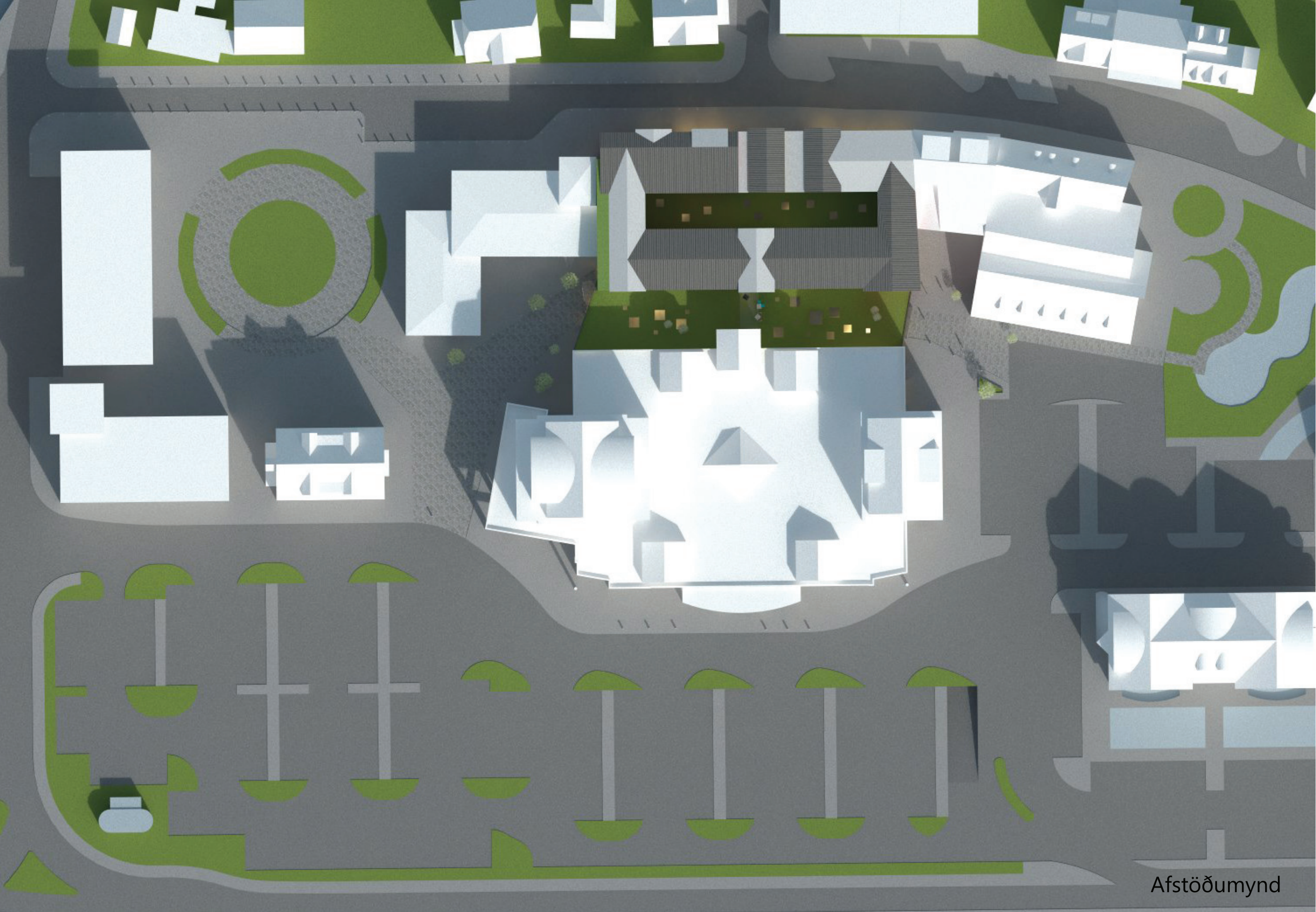


#### Framkvæmd

- Lágmarks kjallara aðeins undir tengibyggingu (dýr í byggingu vegna sjávafalla).
- Aðskilja framkvæmdir.
- Byggja fyrst Strandgötu 30 ásamt tengibyggingu.
- Endurskipuleggja 1 hæð í Firði og tengja saman verslunar rými í Strandgötu.
- Innrétta hæðir í hóteli og endurskipuleggja 2 hæð í Firði.
- Endurskipuleggja bílastæði á lóð Fjarðar.
- Skoða mögulegar viðbyggingar við Fjörð.

Inngangur tengibygging að vestanverðu





Afstöðumynd





Yfirlitsmynd í vestur





Yfirlitsmynd í austur