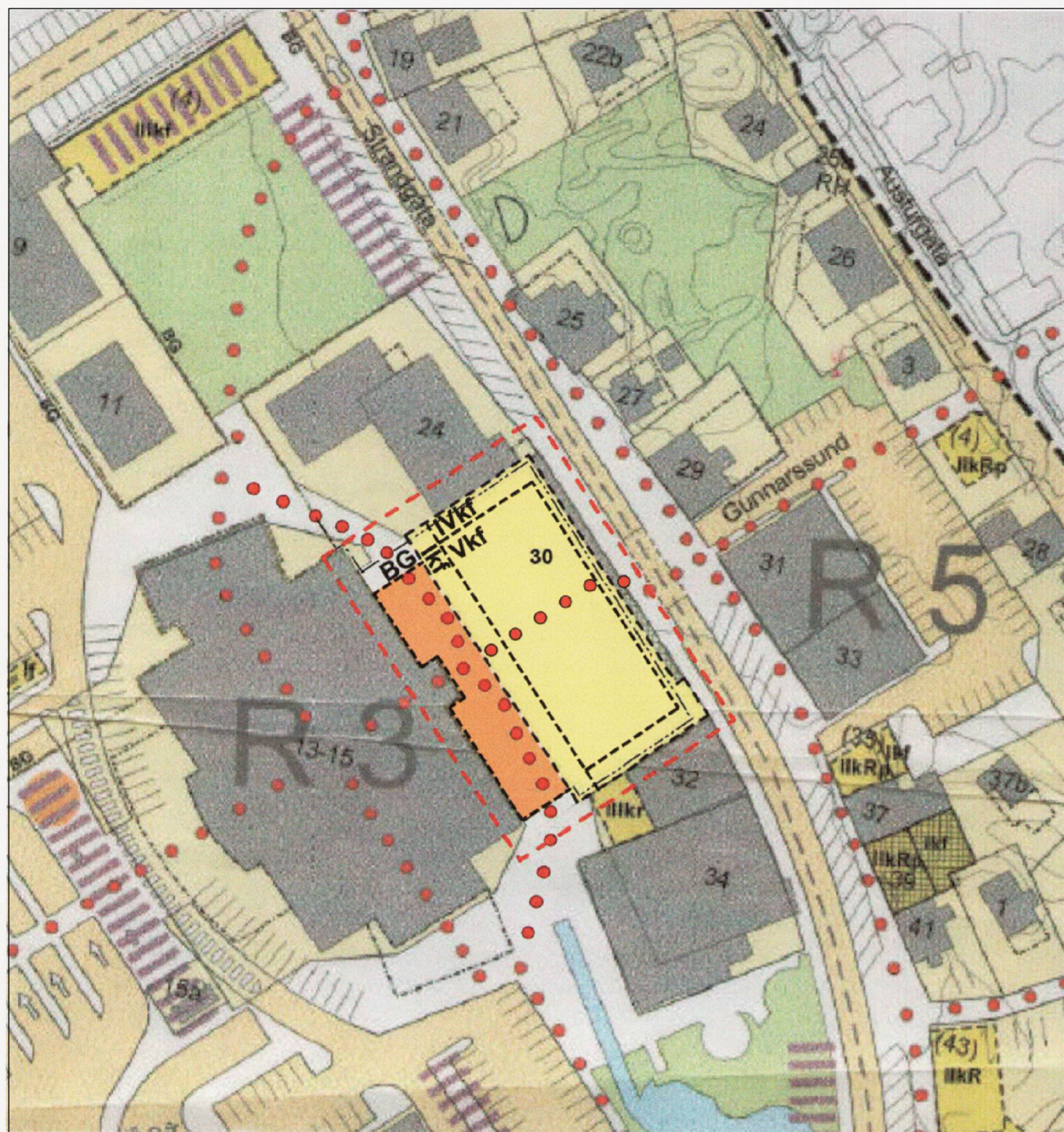


Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 28.05.2014 Mkv. 1:1000

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

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

Bílastæði er heimilað undir öllu húsinu. Byggingarreitur efstu hæðar er færður inn frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færast byggingarreitur innreginnar efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit á þeirri hlið húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlíð er heimilt að láta svalir kraga 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 húshliðar. 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 stíghús vera innan byggingarreits 1. hæðar en ná út fyrir innregna 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 gegnum húsið að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturýmum í göluhæð. 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 blæ götunar með nútímalegu ívafi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 30.
Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 1.395,7m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarks byggingarmagn: 4.676m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,35
Hámarks vegg hæð: 13,5m
Hámarks mænishæð: 15,0m

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 og kjallari. Hámarks vegg hæð 13,5 m og mænishæð 15,0 m. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins, en íbúðarhúsnæði á 2.- 4. hæð.

Bílastæði, geymslur og sorpgæmslur eru heimilaðar undir húsinu. Byggingarreitur er færður inn frá Strandgötu um 65 sm. Á suðvesturhlíð er heimilt að láta svalir efri hæða kraga út fyrir byggingarreit allt að 65 sm. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðarákvæðum sem varða eldvarnir. Heimilt er að láta stíghús ganga upp fyrir hæðarmörk 4. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrými í lyftum.

Samkvæmt deiliskipulagi er 4 m breið gönguleið í gegnum húsið frá Strandgötu að verslunarmiðstöðinni Firdi. Gönguleiðin skal að jafnaði vera opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturými 1. hæðar. Einnig er gert ráð fyrir að hægt verði að samtengja atvinnuhúsnæðis húsnæðis Strandgötu 30 og Fjarðargötu 12-15.

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.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



- Skýringar:**
- Mörk skipulassvæðis
 - Núverandi hús
 - Útlinur lóða
 - Nýbyggingar / byggingarreitur
 - Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
 - Bindandi byggingarlína
 - Mænishæð
 - Götur
 - Opin svæði, bæjarland
 - Opinberir garðar og torg
 - Bílastæði
 - Megin gönguleiðir
 - Afmörkun götuleita R1-5
 - Akstursstefnur
 - Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
 - Byggingarreitur bilgeymslu neðanjarðar
 - Hús viki
 - Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
 - Kvæð um umferð
 - Mörk skipulagsbreytinga
 - Möguleg tengibygging
 - Kvæð um mótvegisaðgerðir vegna vinda
 - Húshæðir, f= flatt þak, III= þrjár hæðir, R=ris>14°, r= ris<14°, p= port < 1,1m, k= kjallari.

ÚTGÁFA	TEIKNAD	YFIRFARID	DAGS
BREYTINGAR			
Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt			
í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann..... 2014			
f.h. skipulags- og byggingarráðs			
og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann..... 2014			
f.h. bæjarstjórnar			
Tillagan var auglýst frá 2014 til 2014			
með athugasemdafresti til 2014			
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			
VERKEFNI			
STRANDGATA 30			
HAFNARFIRDI			
TEGUND TEIKNINGAR			
DEILISKIPULAG			
HEITI TEIKNINGAR			
Breyting á deiliskipulagi			
Mkv. í A2		1:1000	
HANNAÐ		VH	
TEIKNAD		LGS	
YFIRF.		PG	
DAGS.		21.04.2015	
VERK NR.	AUDKENNI - NÚMÉR TEIKNINGAR	ÚTGÁFA	
1444	1444		