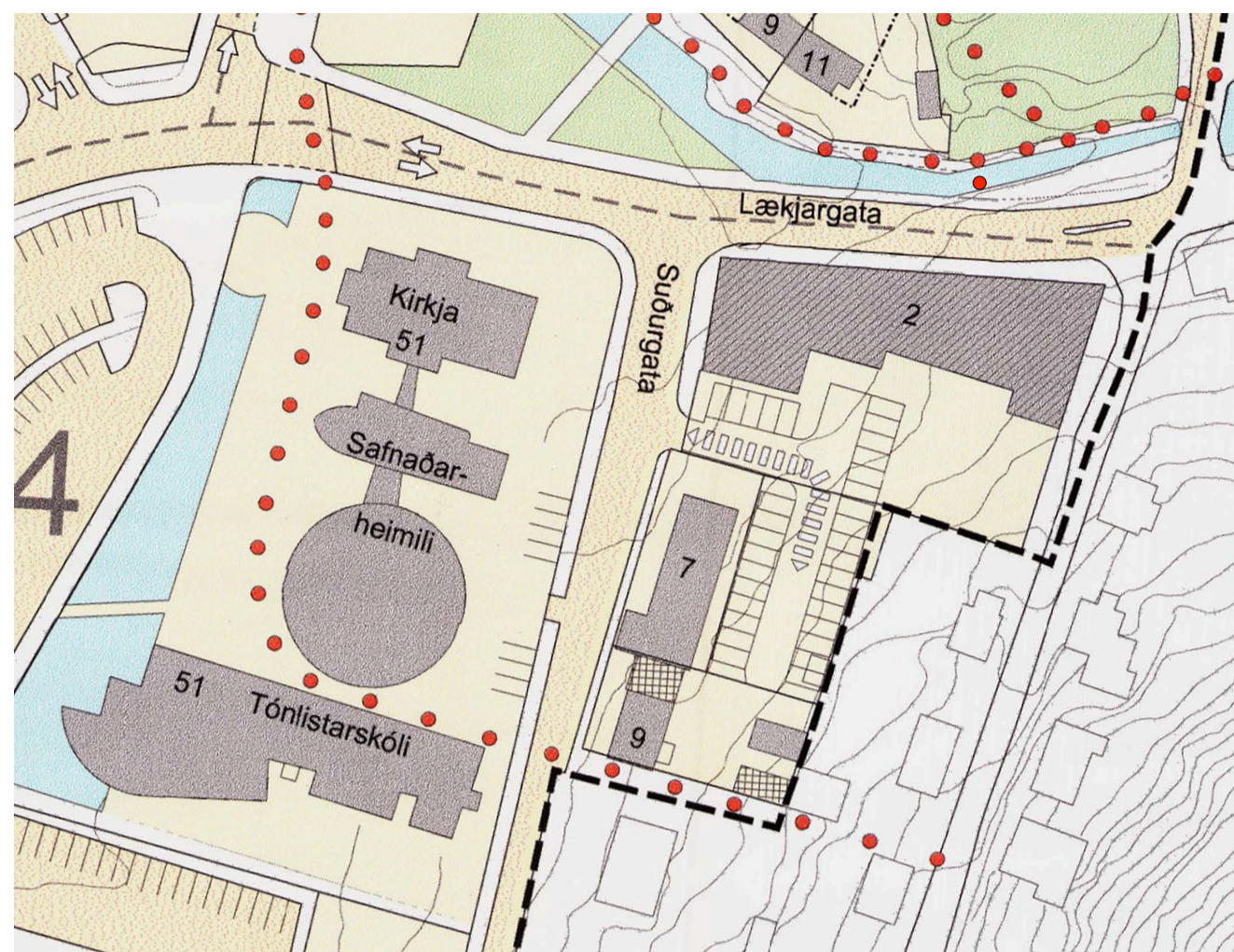




## Breyting á deiliskipulagi Hafnarfjörður miðbær. Lækjargata 2 og Suðurgata 7.



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG MEÐ AÐRÖNUM BREYTINGUM - ÖÐLAÐIST GILDI 19.10.2001 MKV. 1:1000

### FYRIR BREYTINGU

Í gildi er deiliskipulag Hafnarfjörður miðbær - upphaflega samþykkt í bæjarstjórn 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.

#### Núgildandi skilmálar - Lækjargata 2

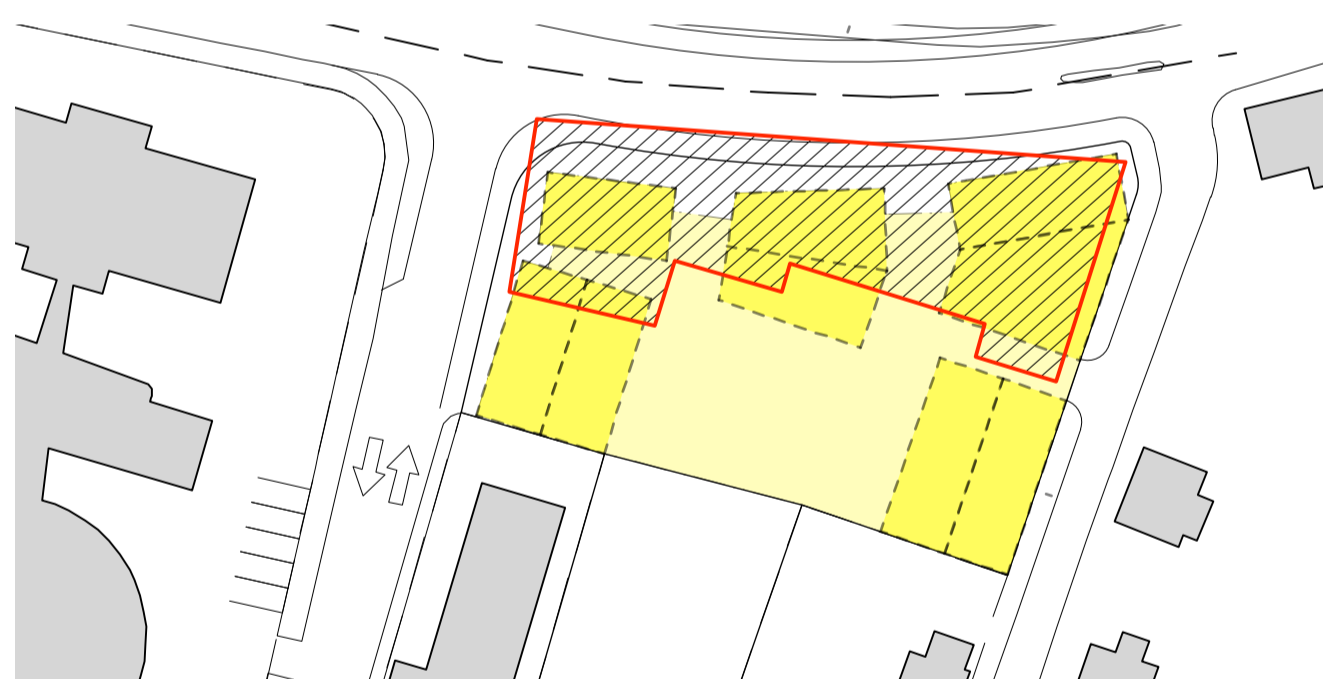
Gildandi skilmálar skv. skilmálatöflu í kafla 4,7 í greinargerð deiliskipulags fyrir Lækjargötu 2.

- Lóð skv. skipulagi: 1739,7m<sup>2</sup> / Hámark bygg.magn 2505m<sup>2</sup> / Há. nýtingarhlutfall 1,44.
- Gert er ráð fyrir þjónustuhúsnæði í vesturenda og bilageymslum fyrir íbúa hússins að öðru leyti á 1. hæð (u.þ.b. 10 stæði). Skrifstofur á 2. hæð og íbúðir (u.þ.b. 10) á 3. hæð. Staekun lóðar til suðurs. Á lóðinni er kvóð um aðkomu að bílastæðum á baklóð austan Suðurgötu 7. Heimilt er að rífa húsið að hluta til eða í heild.

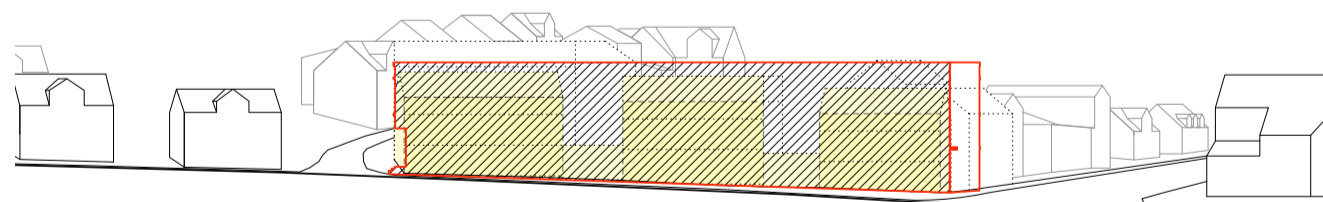
#### Núgildandi skilmálar - Suðurgata 7

Gildandi skilmálar skv. skilmálatöflu í kafla 4,7 í greinargerð deiliskipulags fyrir Suðurgötu 7.

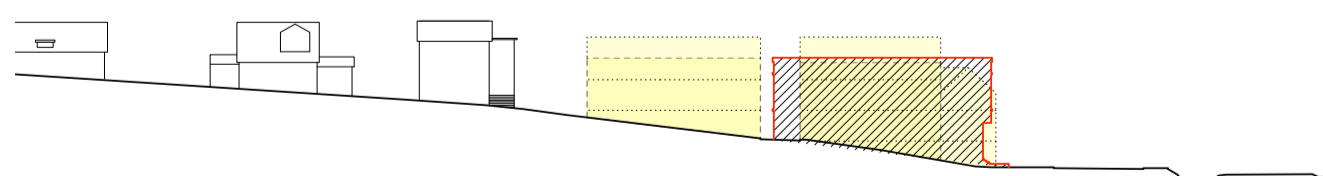
- Lóð skv. skipulagi: 403,0m<sup>2</sup> / Hámark bygg.magn 361,0m<sup>2</sup> / Há. nýtingarhlutfall 0,9.
- Góðtemplarahúsið, Gúttó (1886). Hús fyrir félagsstarfsemi með mikri varðveislugildi. Austan lóðar er bæjarlóð 515,2 m<sup>2</sup> þar sem gert er ráð fyrir u.þ.b. 20 bílastæðum.



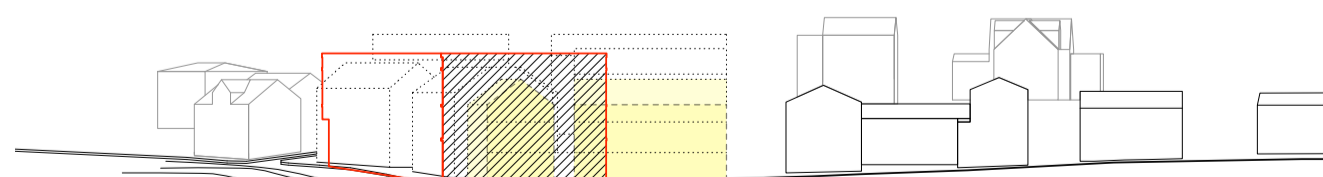
Aftasta: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



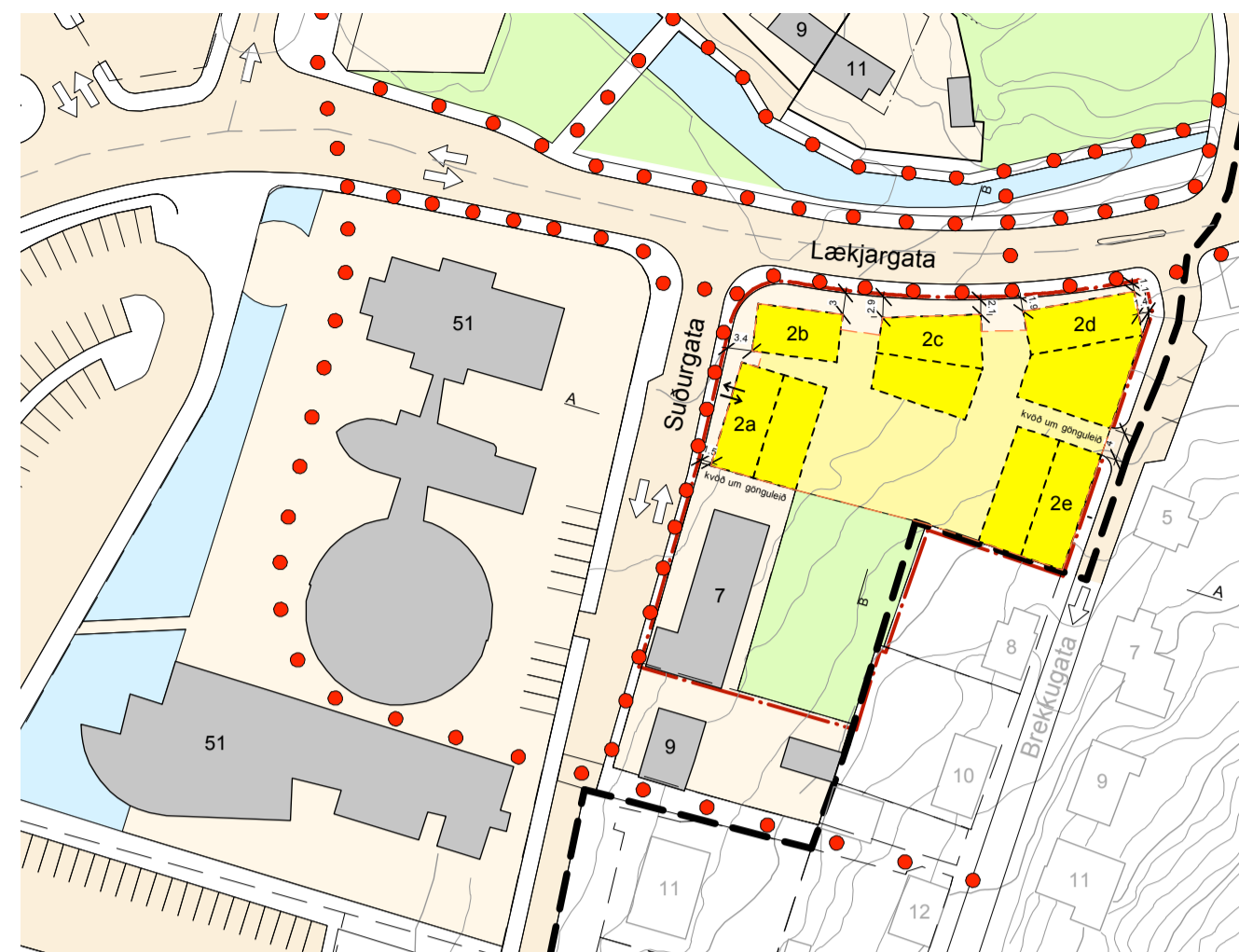
Útlit Lækjargötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Brekkugötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Suðurgötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



BREYTT DEILISKIPULAG - MKV. 1:1000

### EFTIR BREYTINGU

#### Greinargerð

Mörk breytingartillögunnar markast af lóðarmörkum lóðanna nr. 7 við Suðurgötu og nr. 2 við Lækjargötu.

Á lóðinni Lækjargata 2 stóð áður hið svokallaða Dvergshús sem rífið var í júlí 2017 og gerir deiliskipulagsbreyting þessi ráð fyrir að í stað gamla hússins muni rísa 5 hús, ásamt sameiginlegri bilageymslu í kjallara, með nýtingarhlutfall allt að 1,89.

Við hönnun nýbygginga skal leitast við að fella húsinn sem best að aðliggjandi húsum hvað varðar form og efnisval.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Lækjargötu/Hamars, samþykktu 29. júní 1999, er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á bæjarlandi neðst í Brekkugötu austan megin.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Hafnarfjörður Lækjargata norður, er gert ráð fyrir gönguleið í gegnum grænt svæði og brú yfir lækinn á mótis við Lækjargötu 2, auk þess sem megin gönguleiðir eru settar beggja vegna Lækjargötu og inn Suðurgötu.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að viðbygging og annað bakhúsa við Suðurgötu 9 viki og hafa báðir húshlutar nú verið rífnir.

#### Breyttir skilmálar - Lækjargata 2

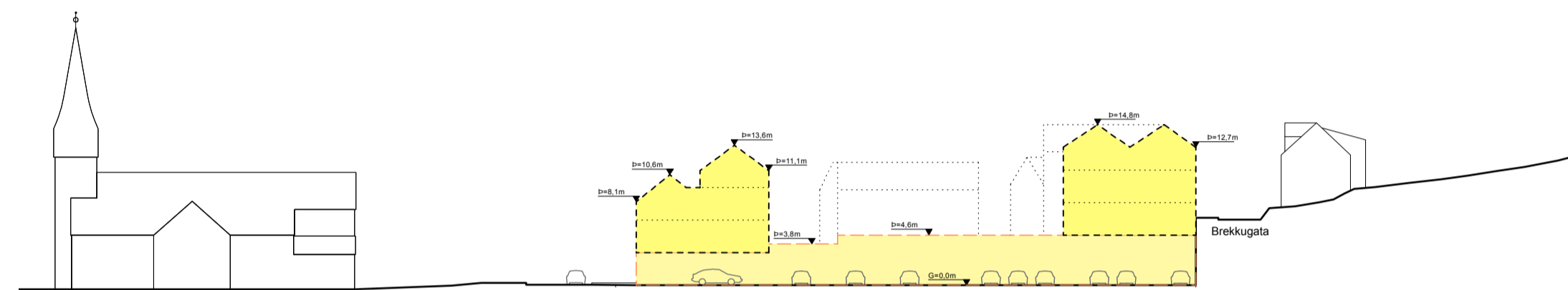
- Lóðarmörk eru færð til gagnvart götuhlöðunum þremur og verður stærð lóðar eftir breytingu u.þ.b. 1.745m<sup>2</sup> en endanleg stærð hennar ákvarðast á mæliblaði.
- Lóðin er fyrir breytingu skilgreind sem íbúðar og athafnalóð en er eftir breytingar skilgreind sem íbúðar og atvinnulóð með verslun/þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Lækjargötu.
- Á lóðinni stóð frá 1965 svokallað Dvergshús, samtals að flatarmáli 2.433m<sup>2</sup>, en það var rífið í júlí 2017 og þess í stað er gert ráð fyrir fimm nýbyggingum ásamt bilageymslu í kjallara.
- Hæð húsa er almennt tvær hæðir auk kjallara og nýtanlegs ríss.
- Hámarks byggingarmagn er 3.300m<sup>2</sup> með bilageymslu, en 2.500m<sup>2</sup> án bilageymslu. Hámarks nýtingarhlutfall er 1,89.
- Ætlaður fjöldi íbúða er 19-23.
- Öll hús eru almennt með mænispaki og nýtanlegu risi.
- Heimilt er að koma fyrir kvistum á þökum en samanlögð breidd þeirra má ekki vera meiri en 50% af langhlöð hvers húss.
- Götuhlöð hússins gegnt Brekkugötu 5 skal vera brotin upp með þeim hætti að óbrotinn veggflötur sé ekki lengri 7,5m.
- Efnisval og form nýbygginga skal falla sem best að aðliggjandi húsum.
- Kvóð er um gönguleið á milli húsanna tveggja sem standa við Brekkugötu.
- Kvóð er um aðgengi að þeim húshlutum sem standa á lóðarmörkum vegna aðgengis við byggingu og viðhalds þeirra.
- Innkeyrsla í bilageymslu verði frá Suðurgötu.
- Í bilageymslu skal vera lágmark eitt bílastæði fyrir hverja íbúð og eitt bílastæði fyrir hverja 50m<sup>2</sup> af verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Heimilt verði að koma fyrir hjólræiðastöndum á svæðinu.
- Heimilt verði að byggja veggsvalir á 2. og 3. hæð. Ekki er heimilt að láta svalir standa út fyrir byggingarreit á þeim hlöðum sem snúa út að götu um meira en 80cm.
- Feld er út kvóð um skrifstofur á 2. hæð.
- Aðkoma að bílastæðum á bak við Suðurgötu 7 er feld út.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Hafnarfjörður miðbær, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.

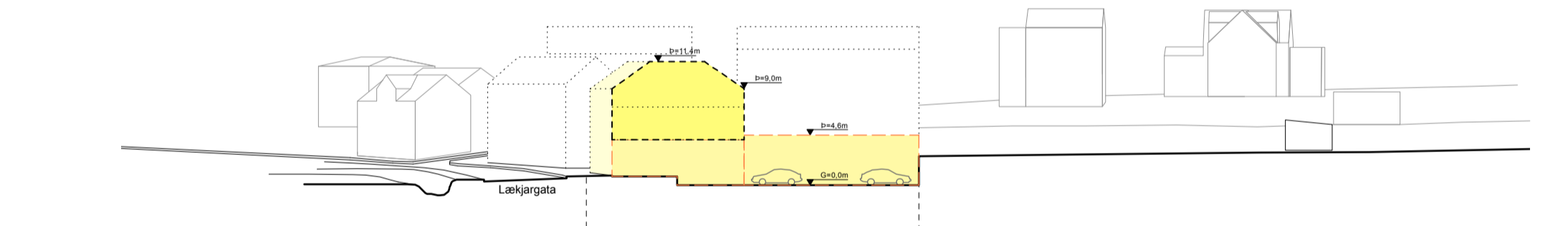
#### Breyttir skilmálar - Suðurgata 7 og bæjarlóð austan við Suðurgötu 7

- Austan lóðar er bæjarlóð sem fyrir breytingu er skilgreind sem bílastæðalóð með u.þ.b. 20 bílastæðum en eftir breytingu er kvóð um bílastæði á lóðinni feld úr gildi og lóðin skilgreind sem opinber garður eða torg.
- Kvóð er um almenna gönguleið nyrst á lóðinni sem tengir Suðurgötu við nýjan almenningsgarð austan við húsið.

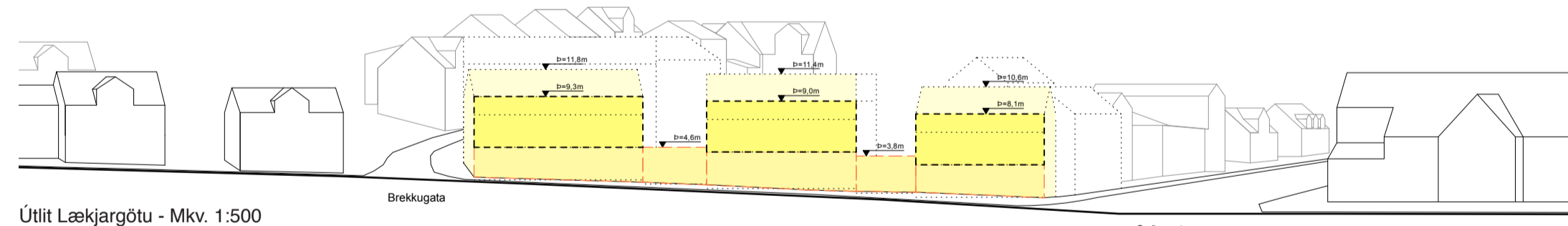
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Hafnarfjörður miðbær, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.



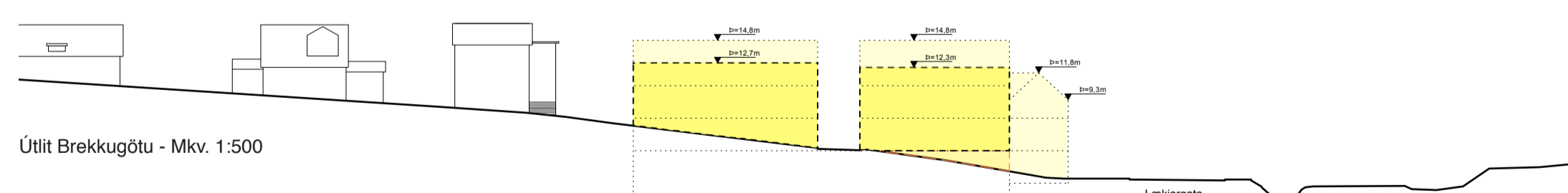
Snið AA - Mkv. 1:500



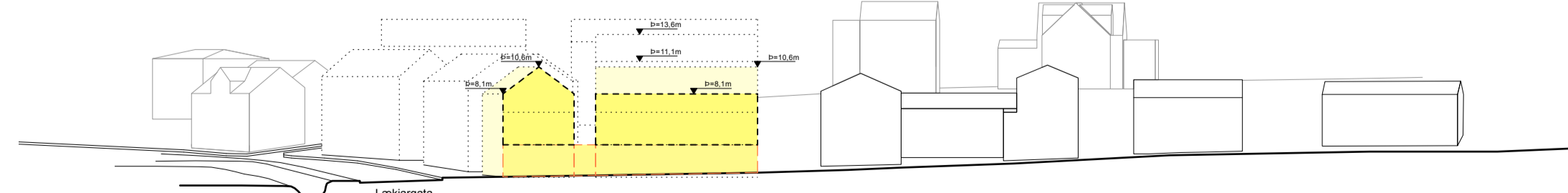
Snið BB - Mkv. 1:500



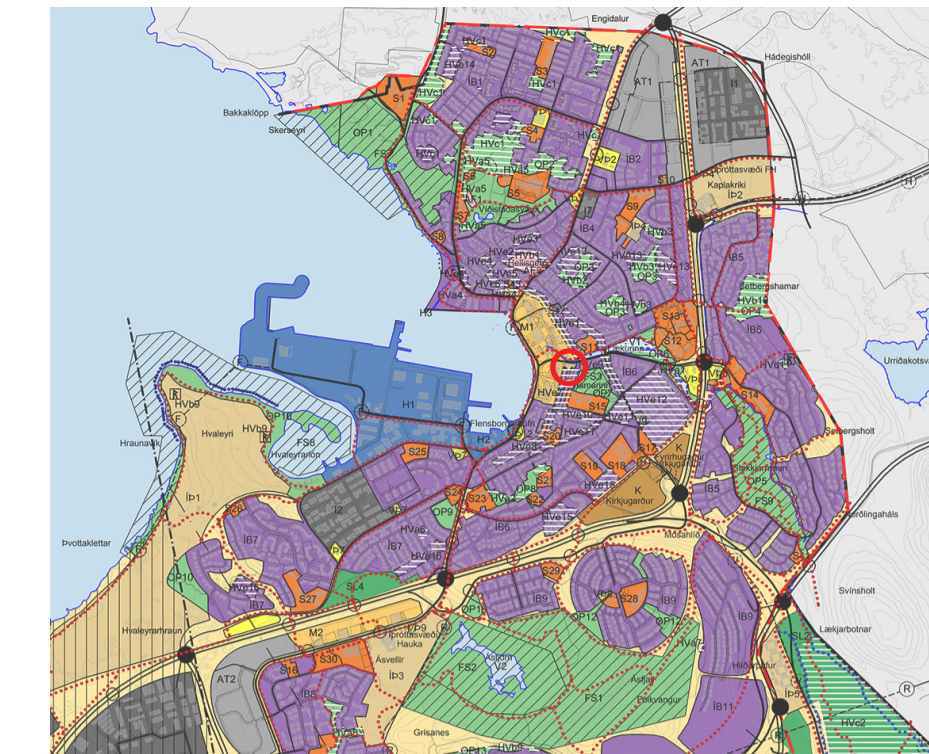
Útlit Lækjargötu - Mkv. 1:500



Útlit Brekkugötu - Mkv. 1:500



Útlit Suðurgötu - Mkv. 1:500



Yfirlit - Hluti af aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Mörk miðbæjarskipulags 2001
- Núverandi hús
- Útlinur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur íbúða
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun göturreita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bilageymslu
- Byggingarreitur bilageymslu og verslun/þjónustu
- Hús víki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt

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 ÖDLAST GILDI PANN \_\_\_\_\_ (STJ.TÍÐ. \_\_\_\_\_)

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

Breyting á deiliskipulagi Hafnarfjörður miðbær. Lækjargata 2 og Suðurgata 7. Mkv: 1:500 / 1:1000 Útgáfa dags: 06.01.2020 Blaðastærð: A1

Lagfært að teknu tilliti til úrskurðar Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðindamála frá 12. desember 2019.

## TRÍPÓLÍ + KRADS

Klapparstig 16 | 101 Reykjavík | s: 519 2930 + 534 0320  
www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is + www.krads.info | krads@krads.info

Andri Gunnar Lyngberg Andriasson | arkitekt ETH-FAI  
Guðni Valberg | arkitekt FAI  
Jón Davíð Asgeirsson | arkitekt FAI  
Kristján Óm Kjartansson | arkitekt FAI  
Kristján Eggertsson | arkitekt FAI