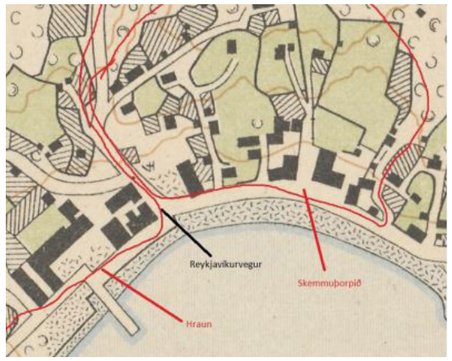
Reitur 1, Hafnarfjörður. Deiliskipulagstillaga

ASK arkitektar. Kynning í Bæjarráði 01.07.2021

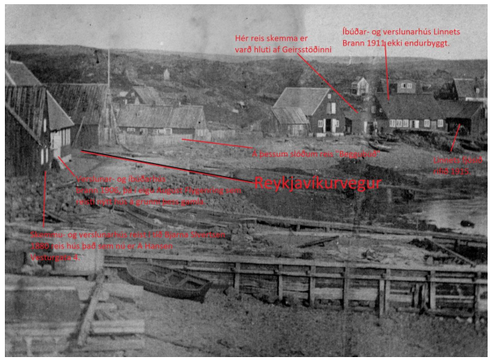
ASK
ARKITEKTAR



Sagan og staðarandinn.



1903



Vesturgata til austur 1880



Strandgata um 1923



Strandgata stemning



Strandgata stemning



Austurgata 4a og Beggubúð



Strandgata til vestur 1980



Ráðhústorgið 2021



Loftmynd af reitnum 2020.

Deiliskipulagstillaga - yfirlit breytinga og stærða



Helstu stærðir

Flatarmál reits: 7.400 m2
Flatarmál lóða: 4373,5 m2
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar: 9856,5 m2
(ofanjarðar: 7781.5 m2) Þéttleiki: 1,7
Bílastæði: Um 55 stæði, 1 st. / 179 m2 byggingarmagn.

Úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar

Úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2024
2.2.2 Miðbær og miðsvæði, almenn ákvæði: Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.

Lýsing og markmið deiliskipulags

Í heildarmynd Hafnarfjarðar má líta á Thorsplanið sem aðaltorg bæjarins en Ráðhústorgið sem græna torgið með áherslu á gróður, vatn og minni uppákomur. Mikilvæg er göngutenging við Byggðasafnið í vestri.
Litið er á Ráðhústorg og svæðið í kringum Strandgata 9 ásamt stækkun sem eitt svæði sem flæðir saman og tengist litlum stígum/götum í allar áttir. Þannig verða Strandgata 5 og 9 stöku húsin á torginu. Nýjar byggingar taka mið af byggðarstrúktur gamla Hafnarfjarðar.
Byggt er við Austurgötu 4a og þannig verður til tignarlegur inngangur inn á torgið með breiðum tröppum sem snúa vel við sólu og tengjast Austurgötu 8 sem er upplagður staður fyrir kaffihús eða félagsstarfsemi með sólríkri verönd. Tryggja skal aðgengi fyrir alla frá Ráðhústorgi að Austurgötu.
Í suðurátt er tenging gegnum reitinn eftir millistig (bakstíg) í átt að Linnetsstíg í gegnum sund milli Austurgötu 18 /Strandgötu 13. Til að fá enn frekari skírskotun til gamla Hafnafjarðar er lagt til að Beggubúð verði flutt aftur á sinn gamla stað á torginu.
Áhersla er lögð á vandaða hönnun / yfirborðsfrágang sem sæmir miðju bæjarins með tilheyrandi götugögnum og dvalarsvæðum. Áhersla er lögð á grænt yfirbragð, list í götu og tengingar við starfsemi á jarðhæðum með 5 metra svæði fyrir þjónustu utandyra. Á torginu er þannig góð aðstaða fyrir uppákomur músik og fl.
Vatnsskúlptúr er komið fyrir á miðju torgsins og er aðdráttarafl sem hvetur til leikja og samveru hvort sem er á heitum sumardegi eða þegar vatnið er í klakaböndum um hávetur.

Almennir skilmálar.

Gildistími deiliskipulags er 5 ár. Kynna skal aðaluppdrætti fyrir Skipulags og byggingarráði áður en lagt er inn til byggingafulltrúa Hafnarfjarðar. Málsetningar, kótar, lóðarmörk og lóðarstærðir á deiliskipulagsuppdrætti, eru leiðbeinandi og verða ákvarðaðar nánar á mæli- og hæðarblöðum.
Fella skal nýbyggingar, hæð, uppbrot, þakform, efnis- og litaval sem best að aðliggjandi byggð. Kvistar eru heimilaðir á nýbyggingum sem snúa út að Ráðhústorgi. Óheimilt er að hæð kvista nái uppí mæni.
Almennt skulu jarðhæðir nýtast til starfsemi og efri hæðir sem íbúðahúsnæði. Heimilt er að svalir/útbyggingar standi allt að 1 m út fyrir byggingarreit. Í Strandgötu eru 10 stæði og um 15 í Austurgötu. Í bílastæðakjallara á lóð Strandgata 13 / Austurgata 18 er gert ráð fyrir 30 stæðum, samtals um 55 stæði. Í landi bæjarins skal tryggja næg hjólastæði fyrir bæjarbúa.
Djúpgámar eru staðsettir miðsvæðis á Strandgötu. Tryggja skal gott aðgengi með aðföng að verslunum og þjónustu. Ákveðin verður tímarammi vörumóttöku í samráði við bæjaryfirvöld.

Skilmálar

Austurgata 4a-8
Engin hús eru rifin. **Austurgata 4a** er endurgert samkvæmt upprunalegum teikningum með stórum kvist á norðurhlið.
Austurgata 6 er nýbygging, tvær hæðir, ris og kjallari. Neðsta hæð fyrir starfsemi með aðkomu frá Ráðhústorgi og íbúðir á efri hæðum með aðkomu frá Austurgötu.
Austurgata 8 Friðað hús. Heimilt er að lyfta húsinu um hálfa hæð og leyfi fyrir kjallara í samráði við Minjastofnun. Gamla tréð (Hlynur) í garðinum ber að halda.
Létt viðbygging (glerbygging) er heimiluð austan við húsið, stölluð tengibygging með hallandi þaki.
Nýjar breiðar tröppur eru á milli Austurgötu og Ráðhústorgs, sem nýtast einnig sem sæti fyrir áhorf á viðburði á torginu.
Lóðamörkum breytt þannig að hvert hús fær sína lóð.

Austurgata 10-10b
Austurgata 10, friðað hús sem þó mætti lyfta upp (hækka kjallara) í samráði við Minjastofnun.
Austurgata 10b, leyfi er fyrir nýbyggingu, 2 hæðir og kjallari. Hallandi þak skv. skilmálasniði . Aðkoma frá Austurgötu annars vegar og um millistíg /Ráðhústorg hins vegar. Til að fá meiri lofthæð er garður lækkaður. Gluggar eru leyfðir á lóðamörkum þó í samræmi við brunareglugerð.

Austurgata 12
Friðað hús. Hús óbreytt en kvöð er um göngutengsl syðst á lóð.

Austurgata 14-16
Leyfi fyrir viðbyggingu (Austurgata 14), 3 hæðir og ris. Sjá skilmálasnið. Kvistir ekki leyfðir.

Austurgata 18 / Strandgata 13
Austurgata 18, 3. hæða hús (að garði) með risi. Heimild er fyrir millipalli. Lóð Austurgötu 18 og Strandgötu13 eru sameinaðar og stækkuð til suðurs. Sameiginleg bílgeymsla er með aðkomu frá Strandgötu. Starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Uppbrot er í þaki samkvæmt skýringarmynd. Nýjar tröppur eru á milli Austurgötu og millistígs.

Strandgata 13, 4. hæða hús, með inndreginni fjórðu hæð. Innkeyrsla í sameiginlegan bílakjallara Austurgötu 18 / Strandgötu 13 er frá Strandgötu. Gluggasetning taki mið af aðliggjandi húsum með áherslu á stakstæða glugga.

Strandgata 1
Starfsemi á jarðhæð, íbúðir á efri hæðum. Leyfi til að byggja ofan á pall á norður og vestur hlið, einnig lenging til suðurs á 2. og 3. hæð. (skýringamynd). Lóðamörk stækkuð til suðurs.

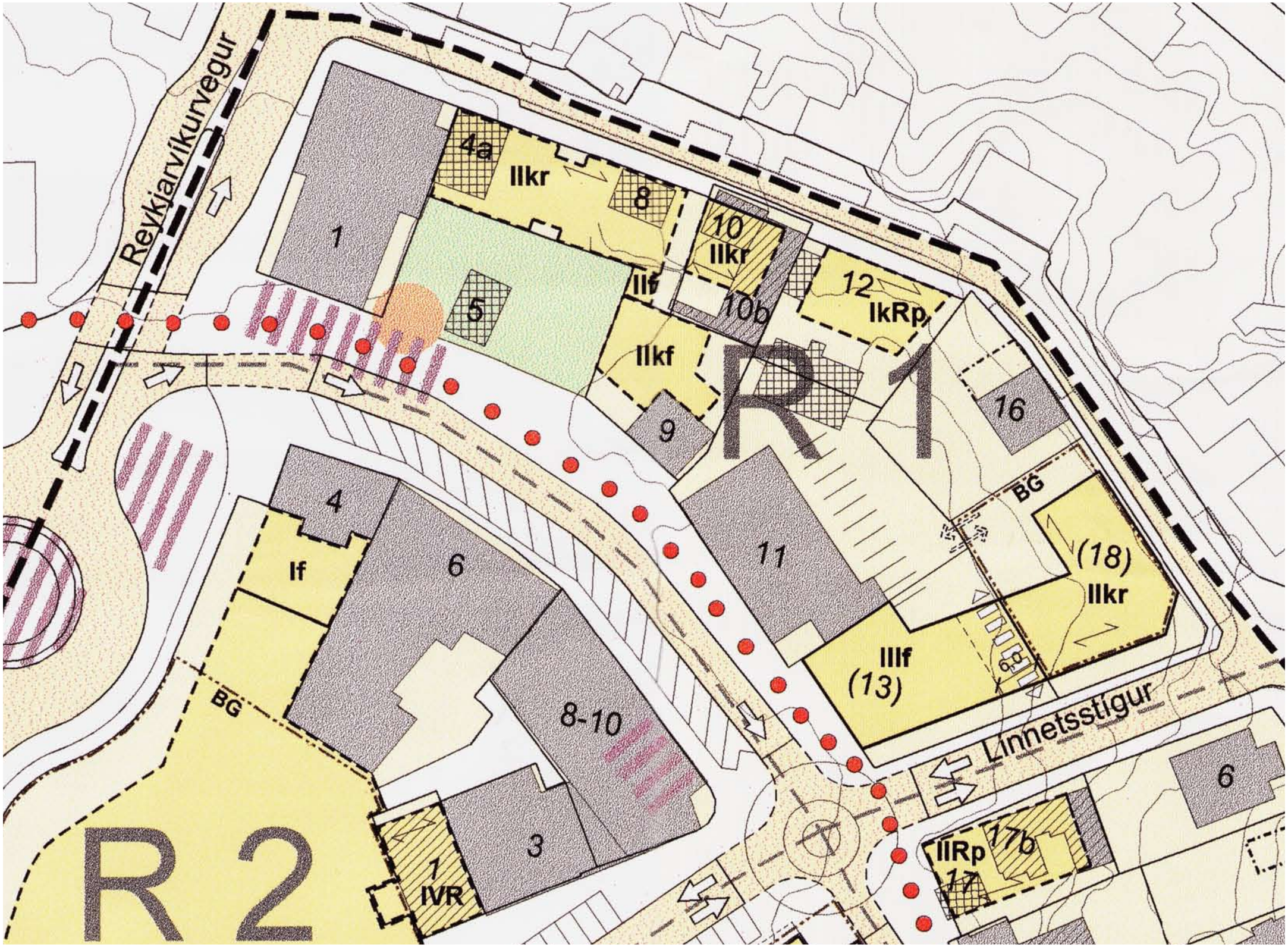
Strandgata 5
Leyfi fyrir flutningshúsi, Beggubúð eða sambærilegt (flutt aftur á sinn gamla stað).

Strandgata 9
Friðað hús. Byggingareitur stækkaður, gluggar leyfðir á lóðamörkum þó með tillit til brunareglugerðar.
Leyfi er fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara og risi.
Rishæð deilist í tvo hluta. Gert er ráð fyrir svæði til útiþjónustu við suður og vestur hlið hússins, 5 metra svæði. Starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.

Strandgata 11
Leyfi fyrir hækkun um eina hæð með inndreginni suðurhlið. 1-3 hæð er ætluð fyrir starfsemi.

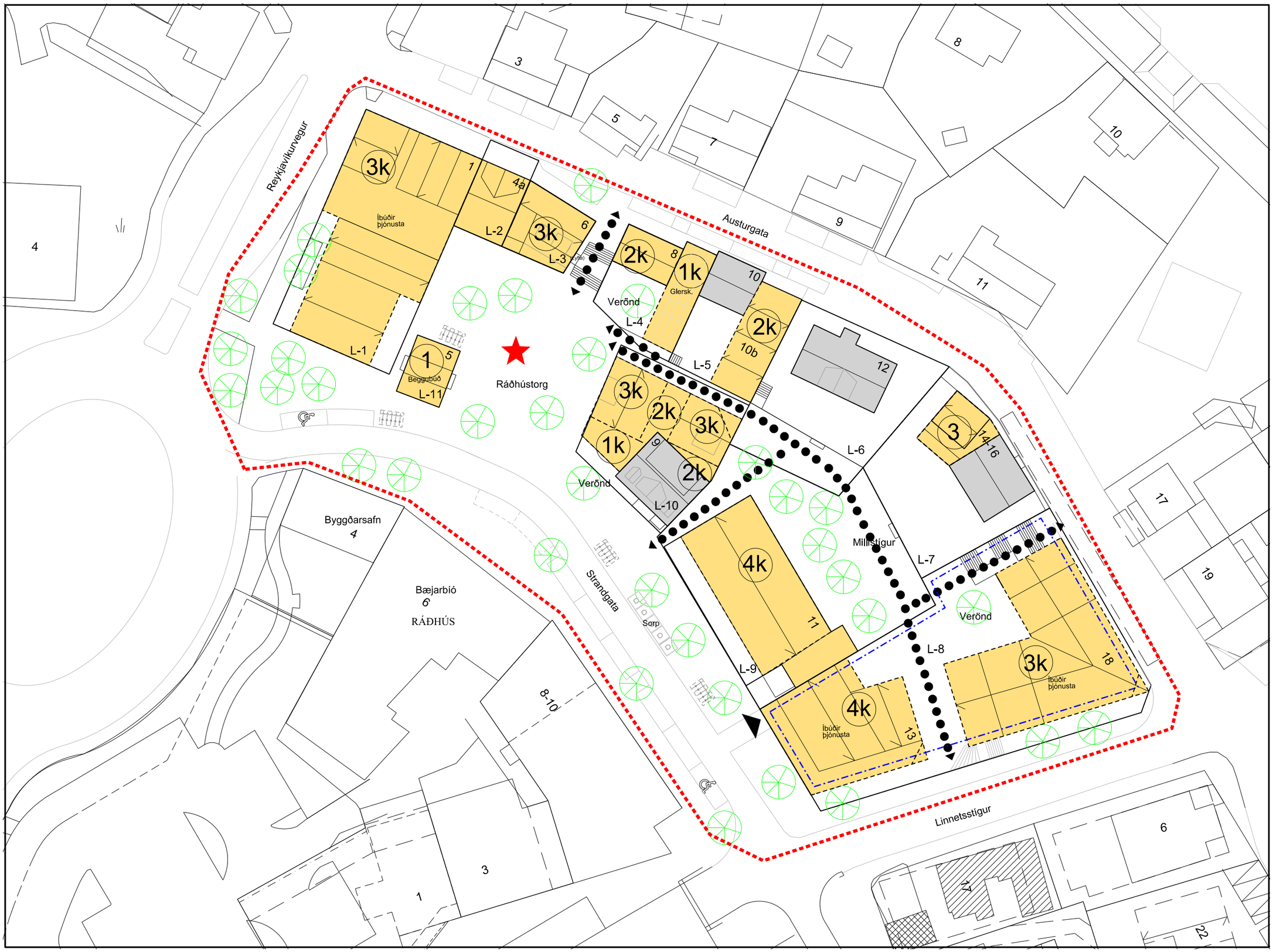
Skilmálatafla.

		Gildandi deiliskipulag			Deiliskipulagstillaga									
Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m² Gildandi DSK	Byggingarmagn m² Gildandi DSK	Nýtingarhlutfall Gildandi DSK	Lóðarstærð m²	Íbúðir fjöldi	Notkun	Fjöldi hæða	Byggingarmagn ofanjarðar	Nýtingarhlufall ofnarjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlufall neðanjarðar	Byggingarmagn m² samtals	Nýtingarhlufall samtals
1	Strandgata 1	457	1427.3	3.12	574	11	Starfsemi / íbúðir	3	1800	3.1	450	0.8	2250.0	3.9
2	Austurgata 4a	454.4	1176	3.12	95	2	Starfsemi / íbúðir	3	260	2.7	0		260.0	2.7
3	Austurgata 6				88	2	Starfsemi / íbúðir	3	240	2.7	100	1.1	340.0	3.9
4	Austurgata 8				186	0	Starfsemi	2	154	0.8	110		264.0	1.4
5	Austurgata 10 / 10b	233.6	306.6	1.31	215	4	Íbúðir	2	310	1.4	100	0.5	410.0	1.9
6	Austurgata 12	346.8	264.5	0.76	444	1	Íbúðir	2	264.5	0.6	95	0.2	359.5	0.8
7	Austurgata 14-16	439.2	311.6	0.71	411	2	Íbúðir	3	340	0.8		0.0	340.0	0.8
8	Austurgata 18	613	1203	1.96	1161	9	Starfsemi / íbúðir	3	2500	2.2	1030	0.9	3530.0	3.0
	Strandgata 13	515	1076.1	2.09		8	Starfsemi / íbúðir	4						
9	Strandgata 11	850.7	2038.5	2.40	804	4	Starfsemi / íbúðir	4	1170	1.5			1170.0	1.5
10	Strandgata 9	311.5	698	2.24	351.2	4	Starfsemi / íbúðir	3	690	2.0	190	0.5	880.0	2.5
11	Strandgata 5	53	53	1.00	53	0	Starfsemi	1	53	1.0	0		53.0	1.0
		4274.2	**8554.6**	**1.9**	**4382.2**	**47**			**7781.5**	**1.7**	**1625**	**0.6**	**9856.5**	**2.2**



Reitur 1 - Hafnarfjörður. Deiliskipulagstillaga. ASK arkitektar. Kynning í Bæjarráði 01.07.2021

Deiliskipulagsuppdráttur 2001.



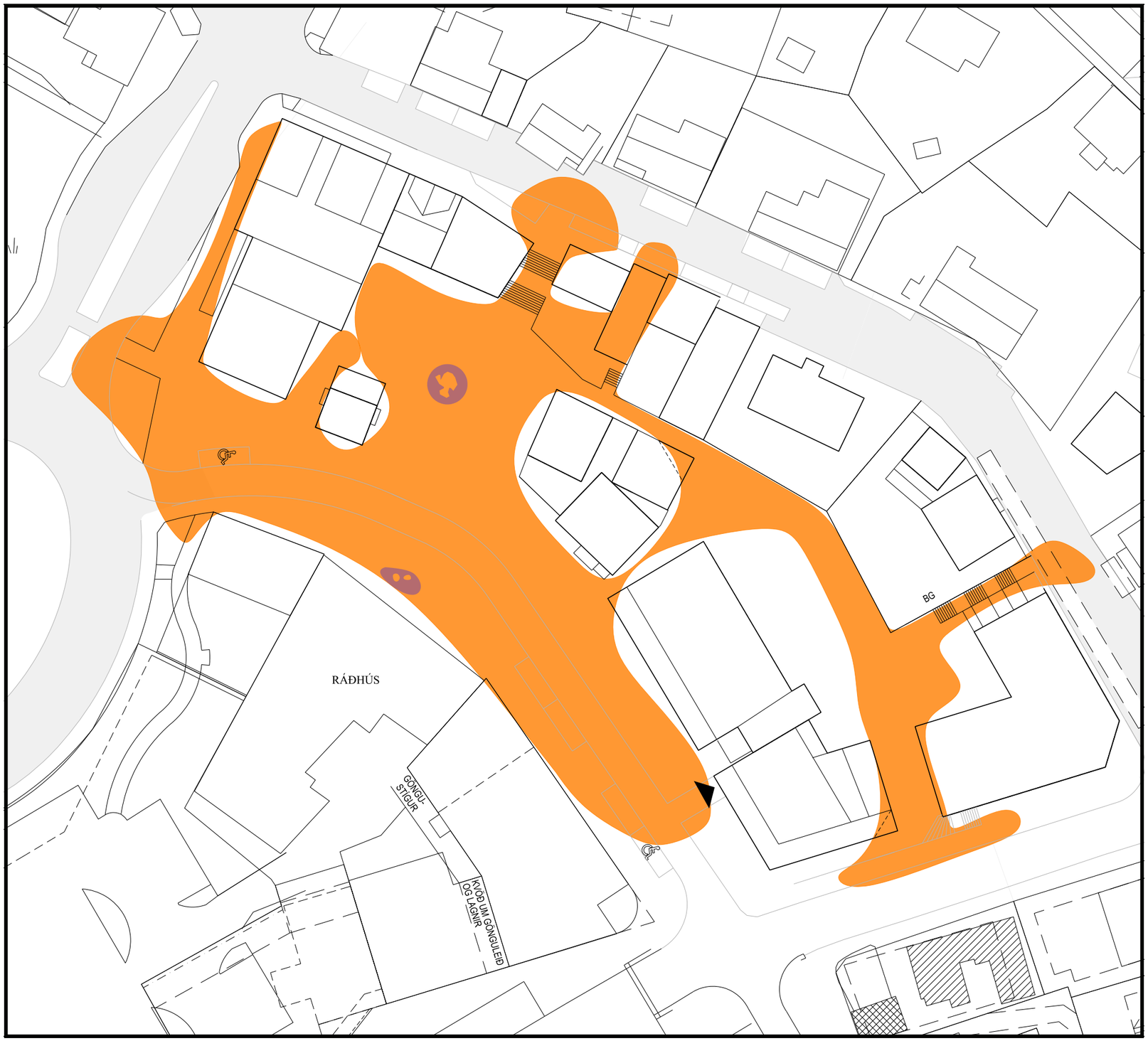
Reitur 1 - Hafnarfjörður. Deiliskipulagstillaga. ASK arkitektar. Kynning í Bæjarráði 01.07.2021

Deiliskipulagsuppdráttur 2021.



Reitur 1 - Hafnarfjörður. Deiliskipulagstillaga. ASK arkitektar. Kynning í Bæjarráði 01.07.2021

Skýringaruppdráttur 2021.



Skýringarmynd. Flæðið á torginu.



Ráðhústorg

Súfistinn

Ný gönguleið milli
Strandgötu og Austurgötu

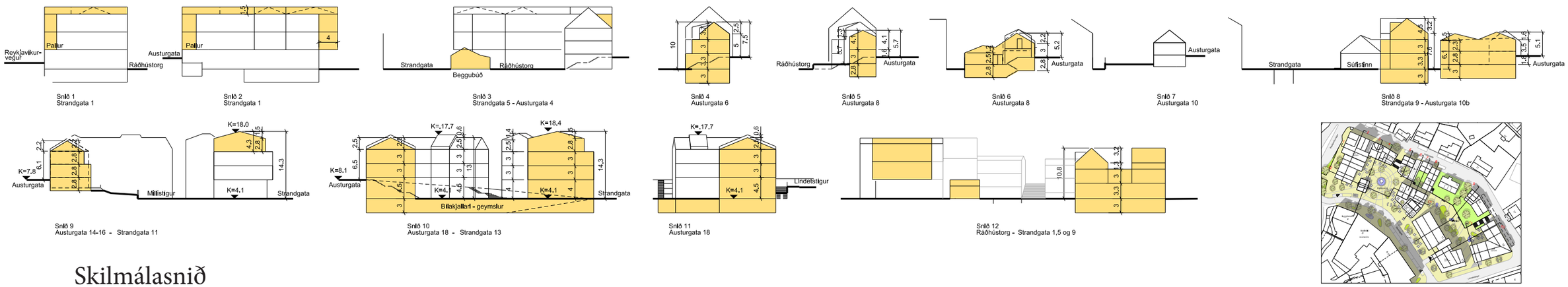
Austurgata 18



Íslandsbanki

Súfistinn

Austurgata 10



Snið 1
Strandgata 1

Snið 2
Strandgata 1

Snið 3
Strandgata 5 - Austurgata 4

Snið 4
Austurgata 6

Snið 5
Austurgata 8

Snið 6
Austurgata 8

Snið 7
Austurgata 10

Snið 8
Strandgata 9 - Austurgata 10b

Snið 9
Austurgata 14-16 - Strandgata 11

Snið 10
Austurgata 18 - Strandgata 13

Snið 11
Austurgata 18

Snið 12
Ráðhústorg - Strandgata 1,5 og 9

Skilmálasnið

Reitur 1 - Hafnarfjörður. Deiliskipulagstillaga. ASK arkitektar. Kynning í Bæjarráði 01.07.2021

Skýringarmynd. Sneiðingar.



Gråbrødretorv, Kaupmannahöfn



Aabenraa DK. ADEPT Arkitektar.



Gråbrødretorv, Kaupmannahöfn



Grjótaþorp



Horn Austurgötu og Reykjavíkurvegar. Bókasafnið endurnýjað.



Austurgata til vestur - tröppur að Ráðhústorgi



Austurgata 16 og 14.



Gatnamót Austurgötu og Linnetstígs.



Gatnamót Strandgötu og Linnetstígs. Horft í norður.



Gatnamót Strandgötu og Linnetstígs. Horft í vestur.



Ráðhústorg.



Strandgata til austurs.



Ráðhústorg. Horft til austurs.



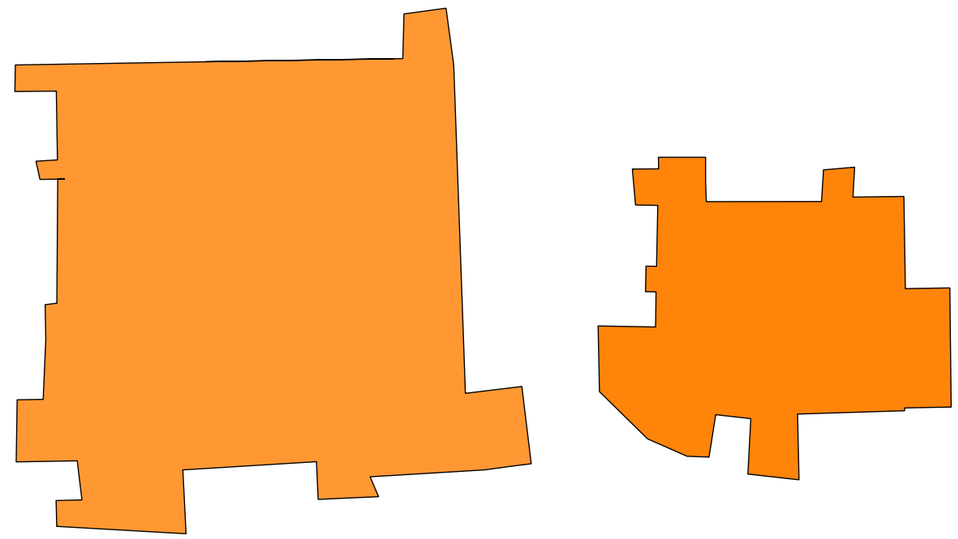
Bakhlið Strandgötu 9. Ný gönguleið milli Austurgötu og Strandgötu. Horft í vestur að Ráðhústorgi.



Millistígur. Horft að Linnetstíg.

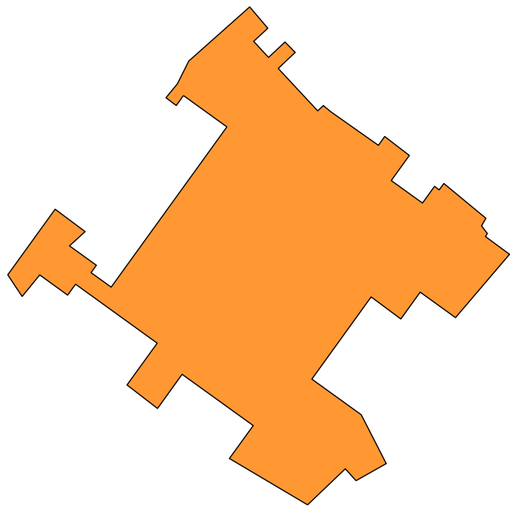


Ráðhústorg úr lofti.

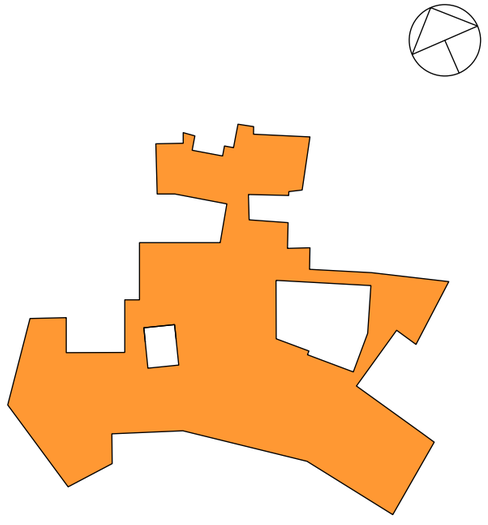


Austurvöllur

Fógetagarðurinn



Thorsplan



Ráðhústorg

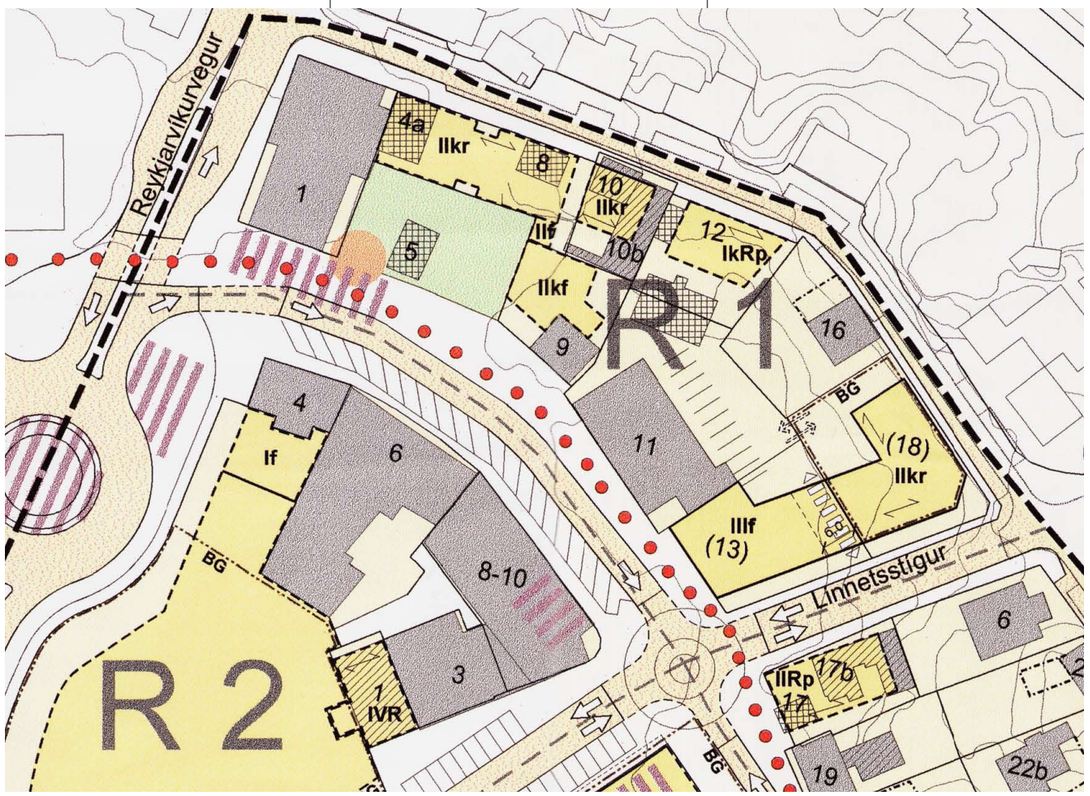
Samanburður torga.



Yfirlitsmynd. Horft til norðurs.



Yfirlitsmynd. Horft til suðurs.



Gildandi deiliskipulag Hafnarfjörður Miðbær. Reitur 1. Mkv. 1.500
Samþykkt í Skipulags- og Umferðarnefnd Hafnarfjarðar 14. júní 2001.

GILDANDI DEILISKIPULAG - úrdráttur úr greinargerð

Helstu stærðir
Flatarmál reits: 7.400 m2
Flatarmál lóða: 4.221.2 m2
Byggingarmagn ofan og neðanjarðar: 8.554.6 m2
þéttleiki: 1,9
Bílastæði: 33 á reit og 10 við Austurgötu,
samtals 43 stæði. 1/198 m2

Bílastæði
Lítið er svo á að bílastæði á skipulagssvæðinu, miðbæ Hafnafjarðar, samnýtist í miklu mæli og því ber aðallega að líta til meðaltalsins á öllum reitum.
Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir nýjar íbúðir í samræmi við 64. gr. Skipulagsreglugerðar. Fyrir hvert stæði utan íbúðarlóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð fyrir hverja nýja íbúð.

Hönnun og uppdrættir
Allar nýbyggingar í miðbæ skal leitast við að fella svo vel sem best má verða að þeirri byggð sem fyrir er. Yfirborðsefni- og litaval nýbygginga skal vera í góðu samræmi við nágrannabyggð.

Skilmálar
Austurgata 4a-8
Núverandi hús á lóðunum 4a og 8 víki. Þó er óheimilt að hús á lóðinni 4a víki fyrr en fyrir liggur óyggjandi staðfesting nýframkvæmda svo sem byggingarleyfi. Lóðir sameinaðar með sameiginlega uppbyggingu fyrir augum. Breytingar á lóðarmörkum. Byggingarreitur fyrir þjónustustarfsemi að Austurgötu tvær hæðir, lágreist ris og kjallari. Til suðurs þrjár hæðir. Aðkoma jarðhæðar frá Strandgötu, en annarra hæða frá Austurgötu. Byggingarreitur tengist byggingarreit norður af húsi að Strandgötu 9 svo og Strandgötu 1.

Austurgata 10-10b
Byggja má nýtt tveggja hæða íbúðarhús með kjallara og lágreistu risi á lóðinni nr. 10 og 10b við Austurgötu enda víki núverandi hús. Aðkoma frá Austurgötu.

Austurgata 12
Mikið varðveislugildi. Hús flutt til á lóð, þ.e. að Austurgötu. Aðkoma frá Austurgötu. Nýr steinsteyptur kjallari. Skúr sambyggður húsi á lóð nr. 10b við Austurgötu víki. Við staðsetningu húss við Austurgötu verði tillit tekið til gamals trés á lóð og það látið standa áfram.

Austurgata 16
Lóð stækkar til suð-austurs. Byggingarreitur norð-vestan húss. Innbyggð bílgeymsla heimil.

Austurgata 18
Núverandi lóð sameiginleg með Strandgötu (13).

Norð-vestur, norð-austur og sauð-austur hluti lóðar skerðist. Tveggja hæðar íbúðarhús með lágreistu risi (u.þ.b. 10 íbúðir). Bílgeymslur fyrir íbúðir neðanjarðar (u.þ.b. 10 stæði). Auk þess 11 stæði til almennra nota á miðbæjarsvæði. Hús sambyggt nýbyggingu við Strandgötu (13).

Strandgata 1
Viðskipta og þjónustulóð
Lóðarstækkun til norð-vesturs og suð-austurs. Þriggja hæða þjónustuhús með flötu þaki sambyggt húsi á lóðinni Austugata 4a.

Strandgata 5
Einnar hæðar timburhús á lóð (1906). Mikið varðveislugildi. Hús víki fyrir opnu gróðursvæði (torgi) og flutt á aðra lóð.

Strandgata 9
Á lóðinni er einnar hæðar hús með háreistu risi og kjallara á lóð, gamla kaupfélagið (1912). Mikið varðveislugildi sem eitt fyrsta steinsteypta húsið í Hafnafirði. Suð-vestur hluti lóðar skertur, lóðarstækkun til norð-vesturs. Byggingarreitur norður af núverandi húsi fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara og flötu þaki. Getur tengst nýbyggingu skal tillit tekið til mikils varðveislugildis.

Strandgata 11
Viðskipta og þjónustulóð
Tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhús með flötu þaki. Stækkun á lóð til norðurs, norð-austurs og suð-vesturs. 12 bílastæði á lóð norð-austur af húsi. Sambyggt húsi á lóð nr. (13) við Linnetstíg.

Strandgata 13
Núverandi lóð sameiginleg með Austurgötu (18). Suð-austurs og norð-vesturs hluti lóðar skerðist. Lóðarstækkun til suð-vesturs. Byggingarreitur fyrir þriggja hæða skrifstofu- og þjónustuhús með kjallara að hluta og flötu þaki. Kvöð um aðkomu að bílastæðum á baklóð nr. 11 við Strandgötu. Hús sambyggt nýbyggingu við Austugötu (18). Hönnun skal fela í sér áherslu á suð-vesturs horn byggingarreits, mikilvægt horn í bæjarmyndinni (torg).

Merkingar tákna :

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlínur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar (Tekmarkað umfang, sjá skilmála)
- Bindandi byggingarlína (Amk hluti byggingar standi í þessari línu)
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Aksturisstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Hús víki
- Núv. hús sem víkur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Kvöð um mótvægisaðgerðir vegna vinda
- Möguleg staðsetning færanlegra salerna
- IIkRp Húshæðir f = flatt þak III = þrjár hæðir, R = ris >14° r = ris <14°, þ = port < 1,1 m k=kjallari

KORTAGRUNNUR ER ÚR LANDUPPLÝSINGAKERFI HAFNARFJARÐARBÆJAR.
HNITAKERFI REYKJAVÍKUR OG NÁGRENNIS
HÆÐAKERFI REYKJAVÍKUR
HÆÐALÍNUBIL: 1.0 M
HÚSHORN ERU MÆLD Á PAKBRÚNUM

DEILISKIPULAGI ÞESSU FYLGIR SKÝRINGAR-OG LÓÐA-UPPDRÁTTUR Í MKV. 1:1000, ÁSAMT GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLUM DAGS 10. 01. 2001

DEILISKIPULAG ÞETTA TEKUR TIL AFMARKAÐRAR SVÆÐIS Í MIÐBÆ HAFNARFJARÐAR (Mörk skipulagssvæðis) AÐ ÖÐRU LEYTI GILDIR ELDRA DEILISKIPULAG SEM SAMÞYKKT VAR í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR HINN 21. JÚLÍ 1983 MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM.

BREYTINGAR:



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóð
- Byggingarreitur kjallara
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Leiðbeinandi staðsetning skúlptúrs
- Leiðbeinandi staðsetning gróðurs
- Kvöð um gögnuleið
- Djúpgámar
- Aðkoma að bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra
- Hjólastæði

DEILISKIPULAGSTILLAGA - yfirlit breytinga og stærða

Helstu stærðir
Flatarmál reits: 7.400 m2
Flatarmál lóða: 4373,5 m2
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar: 9856,5 m2
(ofanjarðar: 7781.5 m2) Þéttleiki: 1,7
Bílastæði: Um 55 stæði, 1 st. / 179 m2 byggingarmagn.

Úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar
Úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2024
2.2.2 Miðbær og miðsvæði, almenn ákvæði: Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.

Lýsing og markmið deiliskipulags
Í heildarmynd Hafnarfjarðar má líta á Thorsplanið sem aðaltorg bæjarins en Ráðhústorgið sem grænna torgið með áherslu á gróður, vatn og minni uppákomur. Mikilvæg er göngutenging við Byggðasafnið í vestri.
Lítið er á Ráðhústorg og svæðið í kringum Strandgata 9 ásamt stækkun sem eitt svæði sem flæðir saman og tengist litlum stígum/götum í allar áttir. Þannig verða Strandgata 5 og 9 stóku húsin á torginu. Nýjar byggingar taka mið af byggðarstrúktur gamla Hafnarfjarðar.
Byggt er við Austurgötu 4a og þannig verður til tignarlegur inngangur inn á torgið með breiðum tröppum sem snúa vel við sólu og tengjast Austurgötu 8 sem er upplagður staður fyrir kaffihús eða félagsstarfsemi með sólríkri verönd. Tryggja skal aðgengi fyrir alla frá Ráðhústorgi að Austurgötu.
Í suðurátt er tenging gegnum reitinn eftir millistig (bakstíg) í átt að Linnetsstíg í gegnum sund milli Austurgötu 18 /Strandgötu 13. Til að fá enn frekari skírskotun til gamla Hafnafjarðar er lagt til að Beggubúð verði flutt aftur á sinn gamla stað á torginu.
Áhersla er lögð á vandaða hönnun / yfirborðsfrágang sem sæmir miðju bæjarins með tilheyrandi götugögnum og dvalarsvæðum. Áhersla er lögð á grænt yfirbragð, list í götu og tengingar við starfsemi á jarðhæðum með 5 metra svæði fyrir þjónustu utandyra. Á torginu er þannig góð aðstaða fyrir uppákomur músik og fl.
Vatnsskúlptúr er komið fyrir á miðju torgsins og er aðdráttarafl sem hvetur til leikja og samveru hvort sem er á heitum sumardegi eða þegar vatnið er í klakaböndum um hávetur.

Almennir skilmálar.
Gildistími deiliskipulags er 5 ár. Kynna skal aðaluppdrætti fyrir Skipulags og byggingarráði áður en lagt er inn til byggingafulltrúa Hafnarfjarðar. Málsetningar, kótar, lóðarmörk og lóðarstærðir á deiliskipulagsuppdrætti, eru leiðbeinandi og verða ákvarðaðar nánar á mæli- og hæðarblöðum.
Fella skal nýbyggingar, hæð, uppbrot, þakform, efnis- og litaval sem best að aðliggjandi byggð. Kvistar eru heimilaðir á nýbyggingum sem snúa út að Ráðhústorgi. Óheimilt er að hæð kvista nái uppí mæni.
Almennt skulu jarðhæðir nýtast til starfsemi og efri hæðir sem íbúðahúsnæði. Heimilt er að svalir/útbyggingar standi allt að 1 m út fyrir byggingarreit. Í Strandgötu eru 10 stæði og um 15 í Austurgötu. Í bílastæðakjallara á lóð Strandgata 13 / Austurgata 18 er gert ráð fyrir 30 stæðum, samtals um 55 stæði. Í landi bæjarins skal tryggja næg hjólastæði fyrir bæjarbúa.
Djúpgámar eru staðsettir miðsvæðis á Strandgötu. Tryggja skal gott aðgengi með aðföng að verslunum og þjónustu. Ákveðin verður tímarammi vörumóttöku í samráði við bæjaryfirvöld.

Skilmálar

Austurgata 4a-8
Engin hús eru rifin. **Austurgata 4a** er endurgert samkvæmt upprunalegum teikningum með stórum kvist á norðurhlið.
Austurgata 6 er nýbygging, tvær hæðir, ris og kjallari. Neðsta hæð fyrir starfsemi með aðkomu frá Ráðhústorgi og íbúðir á efri hæðum með aðkomu frá Austurgötu.
Austurgata 8 Friðað hús. Heimilt er að lyfta húsinu um hálfa hæð og leyfi fyrir kjallara í samráði við Minjastofnun. Gamla tréð (Hlynur) í garðinum ber að halda.
Létt viðbygging (glerbygging) er heimiluð austan við húsið, stöllud tengibygging með hallandi þaki.
Nýjar breiðar tröppur eru á milli Austurgötu og Ráðhústorgs, sem nýtast einnig sem sæti fyrir áhorf á viðburði á torginu.
Lóðamörkum breytt þannig að hvert hús fær sína lóð.

Austurgata 10-10b
Austurgata 10, friðað hús sem þó mætti lyfta upp (hækka kjallara) í samráði við Minjastofnun.

Austurgata 10b, leyfi er fyrir nýbyggingu, 2 hæðir og kjallari. Hallandi þak skv. skilmálasnið . Aðkoma frá Austurgötu annars vegar og um millistíg /Ráðhústorg hins vegar. Til að fá meiri lofthæð er garður lækkaður. Gluggar eru leyfðir á lóðamörkum þó í samræmi við brunareglugerð.

Austurgata 12
Friðað hús. Hús óbreytt en kvöð er um göngutengsl syðst á lóð.

Austurgata 14-16
Leyfi fyrir viðbyggingu (Austurgata 14), 3 hæðir og ris. Sjá skilmálasnið. Kvistir ekki leyfðir.

Austurgata 18 / Strandgata 13
Austurgata 18, 3. hæða hús (að garði) með risi. Heimild er fyrir millipalli. Lóð Austurgötu 18 og Strandgötu13 eru sameinaðar og stækkuð til suðurs. Sameigined bílgeymsla er með aðkomu frá Strandgötu. Starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Uppbrot er í þaki samkvæmt skýringarmynd. Nýjar tröppur eru á milli Austurgötu og millistígs.

Strandgata 13, 4. hæða hús, með innreginni fjórðu hæð. Innkeyrsla í sameiginlegan bílakjallara Austurgötu 18 / Strandgötu 13 er frá Strandgötu. Gluggasetning taki mið af aðliggjandi húsum með áherslu á stakstæða glugga.

Strandgata 1
Starfsemi á jarðhæð, íbúðir á efri hæðum. Leyfi til að byggja ofan á pall á norður og vestur hlið, einnig lenging til suðurs á 2. og 3. hæð. (skýringamynd). Lóðamörk stækkuð til suðurs.

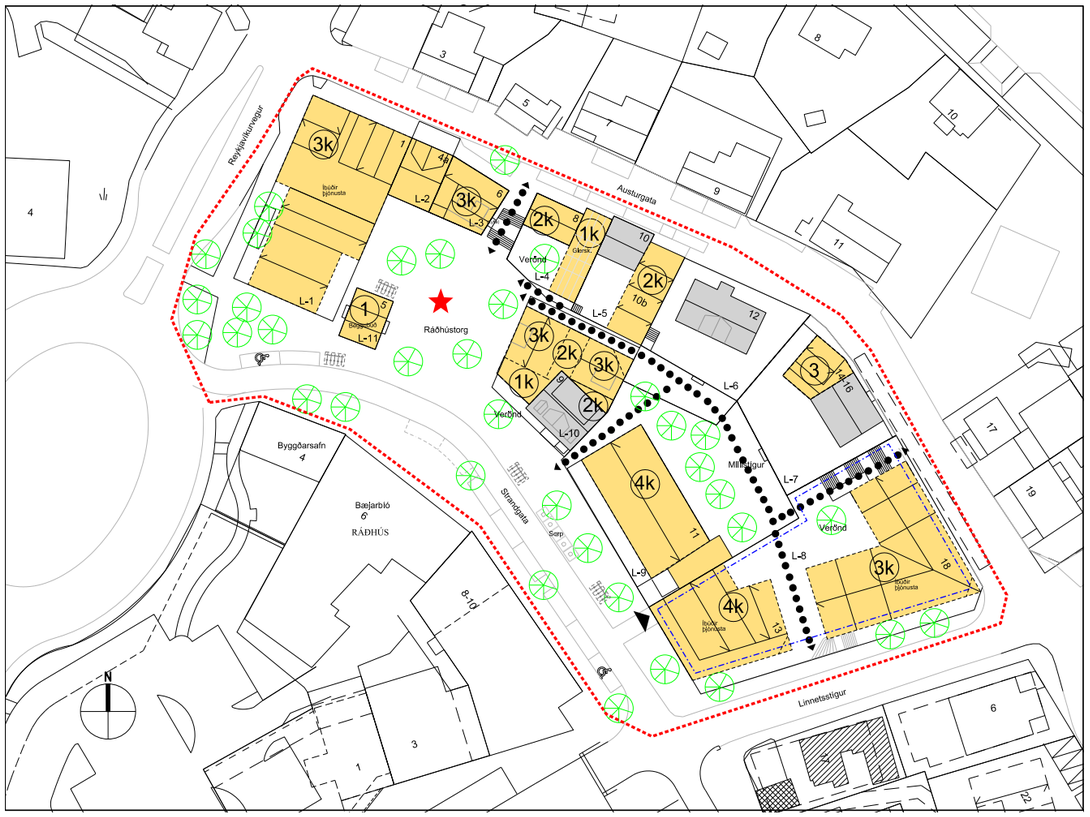
Strandgata 5
Leyfi fyrir flutningshúsi, Beggubúð eða sambærilegt (flutt aftur á sinn gamla stað).

Strandgata 9
Friðað hús. Byggingareitur stækkaður, gluggar leyfðir á lóðamörkum þó með tillit til brunareglugerðar.
Leyfi er fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara og risi.
Rishæð deilist í tvo hluta. Gert er ráð fyrir svæði til útiþjónustu við suður og vestur hlið hússins, 5 metra svæði. Starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.

Strandgata 11
Leyfi fyrir hækkun um eina hæð með innreginni suðurhlið. 1-3 hæð er ætluð fyrir starfsemi.

Skilmálatafla

Lóðarnúmer	Götuheiti	Gildandi deiliskipulag: Lóðarstærð m² Gildandi DSK	Byggingarmagn m³ Gildandi DSK	Nýtingarhlutfall Gildandi DSK	Deiliskipulagstillaga: Lóðarstærð m²	Íbúðir fjöldi	Notkun	Fjöldi hæða	Byggingarmagn ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m³ neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Byggingarmagn m³ samtals	Nýtingarhlutfall samtals
1	Strandgata 1	457	1427.3	3.12	574	11	Starfsemi / íbúðir	3	1800	3.1	450	0.8	2250.0	3.9
2	Austurgata 4a				95	2	Starfsemi / íbúðir	3	260	2.7	0		260.0	2.7
3	Austurgata 6	454.4	1176	3.12	88	2	Starfsemi / íbúðir	3	240	2.7	100	1.1	340.0	3.9
4	Austurgata 8				186	0	Starfsemi	2	154	0.8	110		264.0	1.4
5	Austurgata 10 / 10b	233.6	306.6	1.31	215	4	Íbúðir	2	310	1.4	100	0.5	410.0	1.9
6	Austurgata 12	346.8	264.5	0.76	444	1	Íbúðir	2	264.5	0.6	95	0.2	359.5	0.8
7	Austurgata 14-16	439.2	311.6	0.71	411	2	Íbúðir	3	340	0.8		0.0	340.0	0.8
8	Austurgata 18	613	1203	1.96	1161	9	Starfsemi / íbúðir	3	2500	2.2	1030	0.9	3530.0	3.0
	Strandgata 13	515	1076.1	2.09		8	Starfsemi / íbúðir	4						
9	Strandgata 11	850.7	2038.5	2.40	804	4	Starfsemi / íbúðir	4	1170	1.5			1170.0	1.5
10	Strandgata 9	311.5	698	2.24	351.2	4	Starfsemi / íbúðir	3	690	2.0	190	0.5	880.0	2.5
11	Strandgata 5	53	53	1.00	53	0	Starfsemi	1	53	1.0	0		53.0	1.0
		4274.2	**8554.6**	**1.9**	**4382.2**	**47**			**7781.5**	**1.7**	**1625**	**0.6**	**9856.5**	**2.2**



Deiliskipulagstillaga Hafnarfjörður Miðbær. Reitur 1. - Mkv. 1.500

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123 / 2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN _____20___ OG Í BÆJARRÁÐI ÞANN _____20___

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN _____20___

F. H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN _____20___

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____20___ MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL _____20___

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____20___ HAFNARFJÖRÐUR

ASK ARKITEKTAR EHF
GERÐSÖÐU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

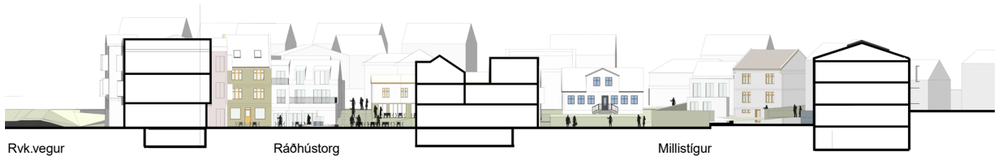
VERKEFNI
MIÐBÆJARSKIPULAG HAFNAFJARÐAR
REITUR 1

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV, Á A1: 1:500
HANNAÐ: ÞH
TEIKNAÐ: ÞH / JJ
YFIRF.: GRY
DAGS.: 29.06.2021

VERK NR.: 2114
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
ÚTGÁFA:

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



Götumynd/sneiðing A-A 1:500

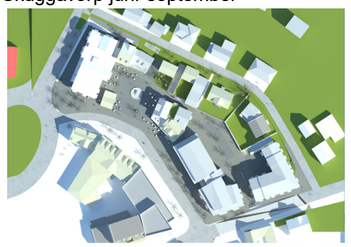


Götumynd/sneiðing B-B 1:500

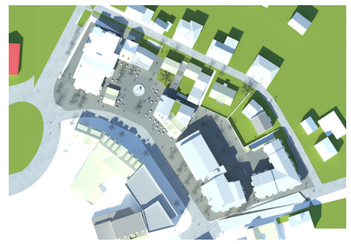


Götumynd/sneiðing C-C 1:500

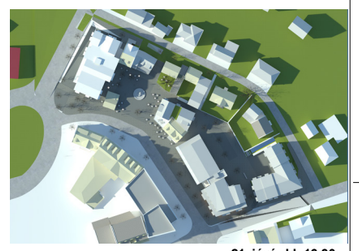
Skuggavörp júní-september



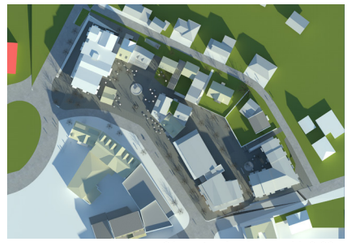
21. júní , kl. 9.30



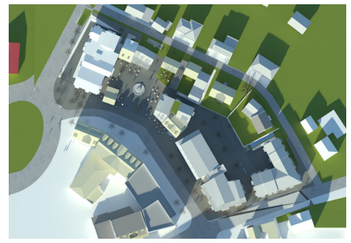
21. júní , kl. 13.00



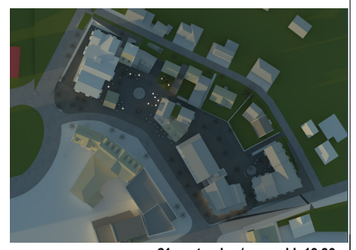
21. júní , kl. 16.30



21.september/mars , kl. 9.30



21. september/mars , kl. 13.00



21.september/mars , kl. 16.30

Sögulegar myndir



Strandgata um 1925



Strandgata um 1980



Strandgata 1940



Millistígur - Núverandi ástand



Strandgata - Núverandi ástand



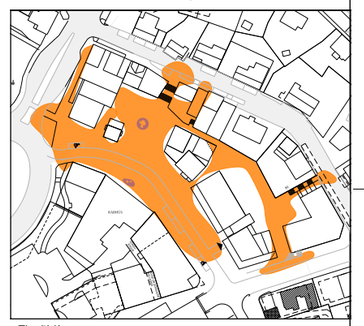
Austurgata - Núverandi ástand



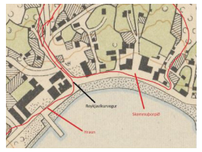
Dæmi - Grjótaþorp



Friðuð götumynd



Flæðidíagram



Uppdráttur frá 1903



Stemningsmynd frá árum áður



Ráðhústorg - Núverandi ástand



Dæmi - Grábræðratorg



Dæmi- Aabenraa,DK



Samanburður torg



Friðuð hús



Deiliskipulagstillaga Hafnarfjörður Miðbær. Reitur 1. - Mkv. 1.500



Ráðhústorg til austurs



Ráðhústorg til norður



Yfirlitsmynd Reitur 1, horft til austur

DEILISKIPULAGSBREYTING HESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123 / 2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN _____20__ OG Í BÆJARRÁÐI ÞANN _____20__

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN _____20__

F. H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN _____20__

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____20__ MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL _____20__

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____20__

HAFNARFJÖRÐUR

ASK ARKITEKTAR EHF
GERÐSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

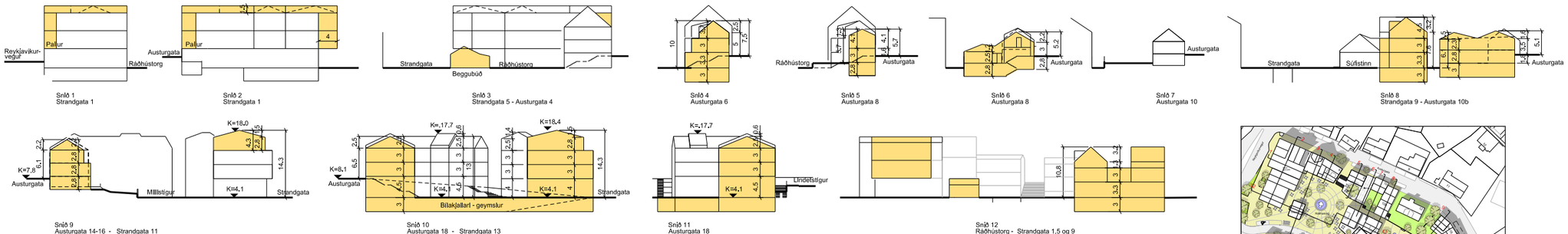
VERKEFNI
MIÐBÆJARSKIPULAG HAFNAFJARÐAR
REITUR 1

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

MKV.| A1 1:500
HANNAÐ ÞH
TEIKNAÐ ÞH / JJ
YFIRF. GRY
DAGS. 29.06.2021

VERK NR. 2114
AUÐKENNI • NÚMER TEIKNINGAR 05-02
ÚTGÁFA

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



Skilmálasneiðingar 1:500 (sjá



Yfirlitsmynd sneiðingar



Austurgata 16 og 14



Austurgata til vestur- tröppur að Ráðhústorgi



Aðgengi fyrir alla - útilyfta við tröppur



Gatnamót Strandgötu og Linnetstígs



Ráðhústorg til austur



Millistígur til vestur



Millistígur til austur



Strandgata til vestur



Yfirlitsmynd reitur 1, horft til norður



Yfirlitsmynd reitur 1, horft til austur



Horn Austurgötu og Reykjavíkurvegar.



Gatnamót Austurgötu og Linnetstígs.

DEILISKIPULAGSBREYTING HESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123 / 2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN _____20__ OG Í BÆJARRÁÐI ÞANN _____20__

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN _____20__

F. H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN _____20__

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____20__ MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL _____20__

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____20__

HAFNARFJÖRÐUR

ASK ARKITEKTAR EHF
GERÐSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
MIÐBÆJARSKIPULAG HAFNAFJARÐAR
REITUR 1

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
ÞRÍVÍDDAR MYNDIR
SNEIÐING

MKV. Í A1 1:500
HANNAÐ ÞH
TEIKNAÐ ÞH / JJ
YFIRF. GRY
DAGS. 29.06.2021

VERK NR. 2114
AUÐKENNI • NÚMER TEIKNINGAR 05-03
ÚTGÁFA

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