

Gildandi deiliskipulag Hafnarfjörður Miðbær. Reitir 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
Litið er svo á að bílastæði á skipulagssvæðinu, miðbæ Hafnarfjarðar, samnýttist í miklu mæli og því ber aðallega að lita 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 bæjarjóð 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 litavalið nýbygginga skal vera í góðu samræmi við nágrannabyggð.

Skilmálar
Austurgata 4a-8
Núverandi hús á lóðunum 4a og 8 viki. Þó er óheimilt að hús á lóðinni 4a viki fyrr en fyrir liggur óbyggð staðsetning

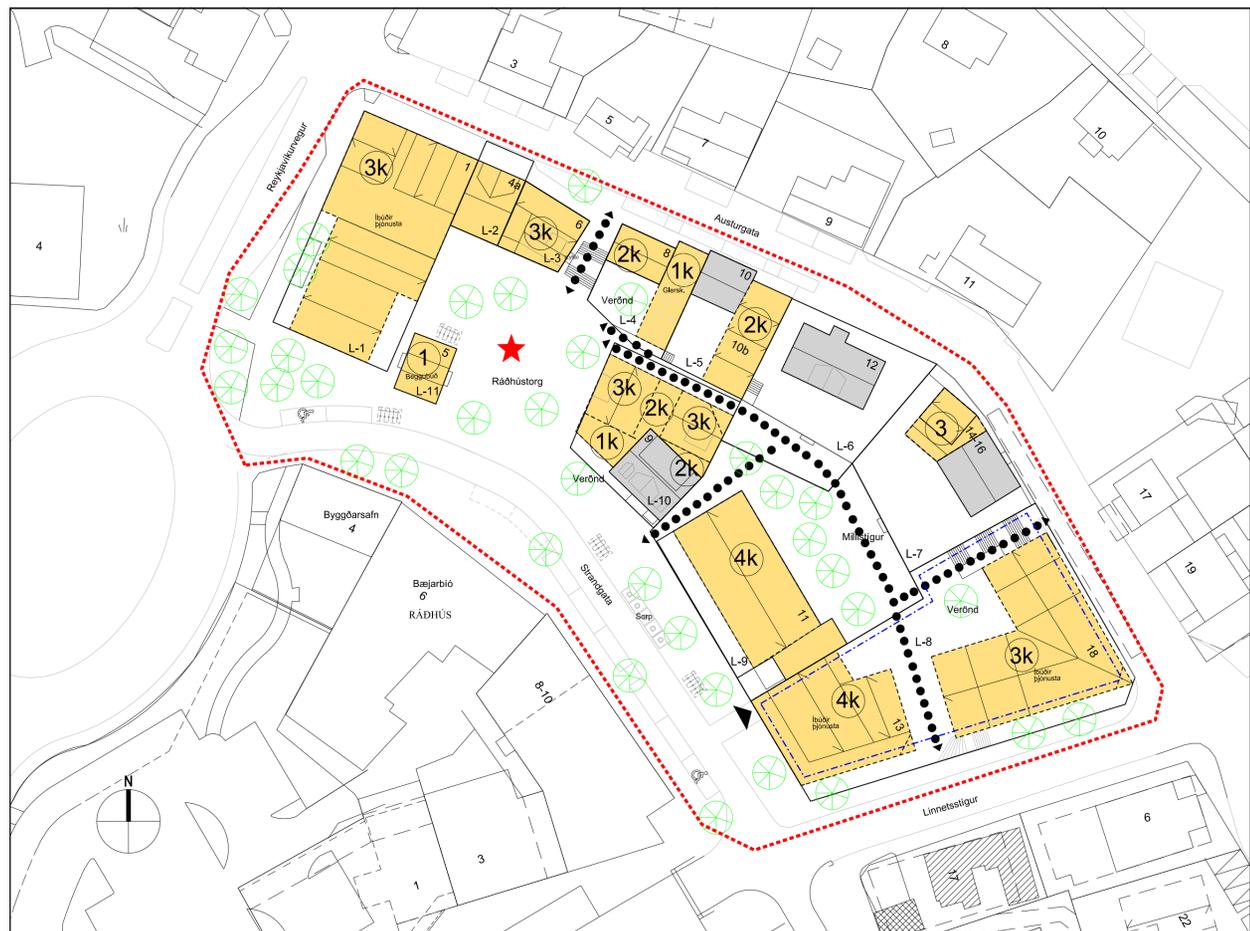
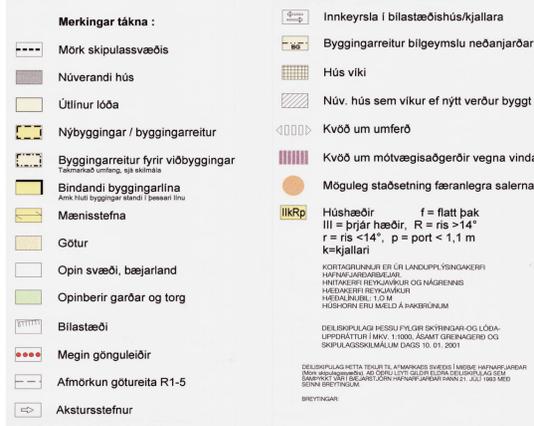
nýframkvæmda svo sem byggingarleyfi. Lóðir sameinaðar með sameiginlega uppbyggingu fyrir augum. Breytingar á lóðarmörkum. Byggingarreitir fyrir þjónustustarfsemi að Austurgötu tvær hæðir, lágreist risi og kjallari. Tíu súðurs þrjár hæðir. Aðkoma jarðhæðar frá Strandgötu, en annarra hæða frá Austurgötu. Byggingarreitir tengist byggingarreit norður af húsi að Strandgötu 9 svo og Strandgötu 1.

Austurgata 10-10b
Bygga má nýtt tveggja hæða íbúðarhús með kjallara og lágreistu risi á lóðinni nr. 10 og 10b við Austurgötu enda viki 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 sambyggtur húsi á lóð nr. 10b við Austurgötu viki. Við staðsetningu húss við Austurgötu verði litið tekið til gamals trés á lóð og það látið standa áfram.

Austurgata 16
Lóð stækkar til suð-austurs. Byggingarreitir norð-vestan húss. Innbyggð bilgæmsla heimil.

Austurgata 18
Núverandi lóð sameiginleg með Strandgötu (13).



Deiliskipulagstillaga Hafnarfjörður Miðbær. Reitir 1. - Mkv. 1.500

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 gisti húsum, 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 lita á Thorsplanið sem aðaltrá 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 samant fæðir saman og tengist litlum sígum/götum í allar áttir. Þannig verða Strandgata 5 og 9 stöku húsin á torginu. Nýjar byggingar taka mið af byggðartrúktur gamla Hafnarfjarðar.
Byggt er við Austurgötu 4a og þannig verður til tignarlegur inngangur inn á torgið með breiðum tröppum sem snúa vel við sölu og tengjast Austurgötu 8 sem er upplagður staður fyrir kaffihús eða félagsstarfsemi með sólríki vernd. Tryggja skal aðgengi fyrir alla frá Ráðhústorgi að Austurgötu.
Í suðurátt er tenging gegnum reitinn eftir millistíg (bakstíg) í átt að Linnetsstíg gegnum sund milli Austurgötu 18 / Strandgötu 13. Til að fá enn frekari skírskotun til gamla Hafnarfjarðar er lagt til að Beggubú verði flutt aftur á sinn gamla stað á torginu. Áhersla er lögð á vandaða hönnun / yfirborðsfrágang sem sæmir miðu bæjarins með tilheyrandi götugögnun 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 aðstoða fyrir

uppákomur músík og fl. Vatnsskúlpútr er komið fyrir á miðju torgsins og er aðráttarátt sem hvetur til leikja og samveru hvort sem er á heitum sumardegjum 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, uppbröt, þakform, efnis- og litavalið sem best að aðliggjandi byggð. Kvistar eru heimiladír á nýbyggingum sem snúa út að Ráðhústorgi. Óheimilt er að hæð kvista nái uppí mæni. Almenn skulu jarðhæðir nýstast til starfsemi og efri hæðir sem íbúðarhúsnæði. Heimilt er að svalir/úbyggingar 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 vörumtöku í samráði við bæjarfylföld.

Skilmálar

Austurgata 4a-8
Eingin hús eru rífl. **Austurgata 4a** er endurgert samkvæmt upprunalegum teikningum með stórum kvist á norðurlíð. **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 hálfu hæð og leyfi fyrir kjallara í samráði við Minjastofnun. Gamla tréð (Hlynur) í garðinum ber að halda. Létt viðbygging (glerbygging) er heimilud austan við húsið, stóllu tengibygging með hallandi þaki. Nýjar breiðar tröppur eru á milli Austurgötu og Ráðhústorgs, sem nýstast einnig sem sæti fyrir áhorf og víðburði á torginu. Lóðarmörkum 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.

Norð-vestur, norð-austur og suð-austur hluti lóðar skerðist. Tveggja hæðar íbúðarhús með lágreistu risi (u.þ.b. 10 íbúðir). Bilgæmslur 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 viki fyrir opnu gróðursvæði (torg) 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 Hafnarfirði. Suð-vestur hluti lóðar skertur, lóðarstækkun til norð-vesturs. Byggingarreitir norður af núverandi húsi fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara og flötu þaki. Getur tengst nýbyggingu skal litið 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 Linnetsstíg.

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

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 lóðarmörkum þó í samræmi við brunareglugerð.

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

Austurgata 14-16
Leyfi fyrir viðbyggingu (Austurgata 14), 3 hæðir og ris. Sjá skilmálasnið. Kvistar 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 bilgæmsla er með aðkomu frá Strandgötu. Starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Uppbröt er þaki samkvæmt skýringarmynd. Nýjar tröppur eru á milli Austurgötu og millistígs.

Strandgata 13, 4. hæða hús, með inndreginni fórfu hæð. Innkeyrsla í sameiginlegan bilkjalara 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 hlíð, einnig lenging til suðurs á 2. og 3. hæð. (skýringarmynd). Lóðarmörk stækkuð til suðurs.

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

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

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

Skilmálatáfla

Lóðarnúmer	Gótuheiti	Lóðarstærð m ² Gildandi DSK	Byggingarmagn m ² Gildandi DSK	Nýtingarhlutfall Gildandi DSK	Lóðarstærð m ²	Íbúðir fjöldi	Notkun	Fjöldi hæða	Byggingarmagn ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Byggingarmagn 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	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	0,5	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	311,5	0,71	411	2	Íbúðir	3	340	0,8	0	0	340,0	0,8
8	Austurgata 18	613	1203	1,96	9	9	Starfsemi / íbúðir	3						
8	Strandgata 13	515	1076,1	2,09	1161	8	Starfsemi / íbúðir	4	2500	2,2	1030	0,9	3530,0	3,0
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	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

Lóðarnúmer	Gótuheiti	Lóðarstærð m ² Gildandi DSK	Byggingarmagn m ² Gildandi DSK	Nýtingarhlutfall Gildandi DSK	Lóðarstærð m ²	Íbúðir fjöldi	Notkun	Fjöldi hæða	Byggingarmagn ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Byggingarmagn 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	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	0,5	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	311,5	0,71	411	2	Íbúðir	3	340	0,8	0	0	340,0	0,8
8	Austurgata 18	613	1203	1,96	9	9	Starfsemi / íbúðir	3						
8	Strandgata 13	515	1076,1	2,09	1161	8	Starfsemi / íbúðir	4	2500	2,2	1030	0,9	3530,0	3,0
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	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



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025



DEILISKIPULAGSBREYTING HESSU SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEIÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN 20.06.2024 EÐA BÆJARRÁÐI ÞANN 20.06.2024

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI ÞANN 20.06.2024

F. H. BÆJARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN 20.06.2024

TILLAGAN VAFR AUGUST FRÁ 20.06.2024 MEÐ ATHAGSAMDFRESTI TIL 20.06.2024

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAFR BIRT Í B. DEIÐ. STJÓRNARTÍÐINDI ÞANN 20.06.2024 HAFNARFJÖRÐUR

ASK, ARKITEKTAR ENH GERISGÖTU 9 101 REYKJAVÍK SMÍ 515 0300 www.ask.is



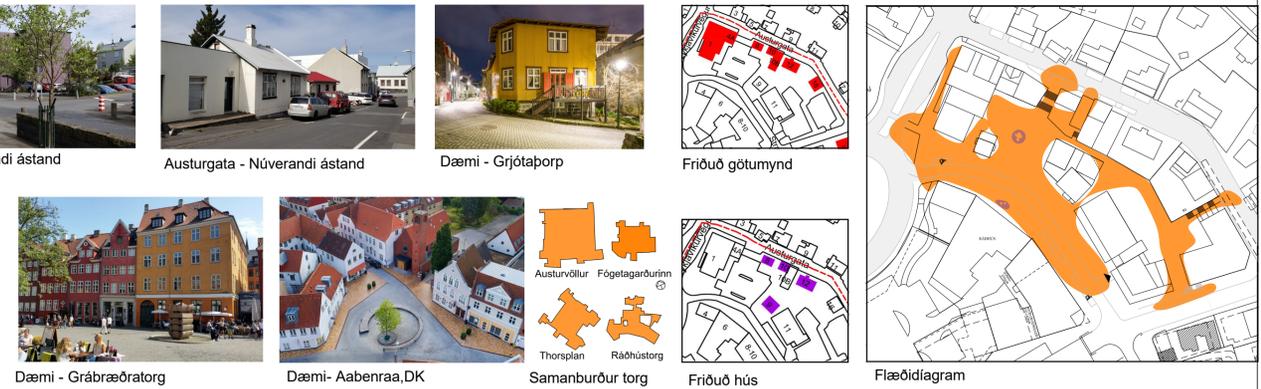
VERKEFNI
MÍÐBÆJARSKIPULAG HAFNARFJARÐAR
REITUR 1
TEGUNDI
DEILISK



Sögulegar myndir



Skuggavörp júní-september



DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSU SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ AKRVEÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐHAFNAFJARÐARÞANN _____ 20____ OG Í BÚEJARRÁÐHAFNAFJARÐARÞANN _____ 20____

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN _____ 20____

F. H. BÚEJARRÁÐHAFNAFJARÐARÞANN _____ 20____

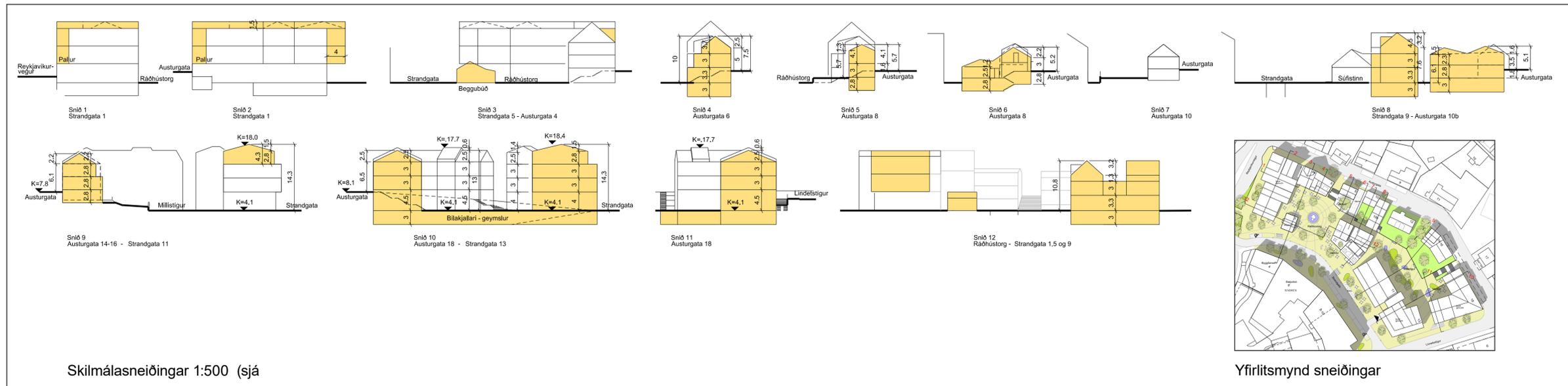
TILLAGAN VAS AUGLÝST FRÁ _____ 20____ MED AÞAKGÆMIFRÉSTI TIL _____ 20____

AUGLÝSING UM GILDESTÖKU BREYTINGARINNAR VAS BIRTI Í B. DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20____ HAFNAFJÖRÐUR



VERKEFNI		MKB. I A1
MIÐBÆJARSKIPULAG HAFNAFJARÐAR REITUR 1		MÁSKALA 1:500
TEIÐUNGTEIÐINGAR		ÞANNAÐI DH
DEILISKIPULAGSBREYTING SKÝRINGARUPPDRÁTTUR		TEIÐINGU DH / JJ
YFIRFR. GRY		YFIRFR. GRY
DAÐS 29.06.2021		DAÐS 29.06.2021
VITIS NÚM. 2114	AUKENNINGU-NÚMÉR TEIÐINGAR 05-02	ETIÐAFA

© ÖLL AFRIT OG AFRITUN TEIÐINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKT ÁSK ARKITEKTA. EKKI EKAL MEÐLA UPP AF TEIÐINGU.



Austurgata 16 og 14



Austurgata til vestur- tröppur að Ráðhústorgi



Aðgengi fyrir alla - útilyfta við tröppur



Gatnamót Strandgötu og Linnestígs



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 Reykjavíkurvegur.



Gatnamót Austurgötu og Linnestígs.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSU SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSAGA 123 / 2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐHAFNAFJARÐAR RÁNN _____ 20__ OG Í BÚEJARRÁÐHAFNAFJARÐAR RÁNN _____ 20__

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN _____ 20__

F. H. BÚEJARRÁÐHAFNAFJARÐAR ÞANN _____ 20__

TILLAGAN VAR AÐGILYST FRÁ _____ 20__ MED ATHAGSÁMDFRETTI TIL _____ 20__

AUGLYSING UM GILDIÐ ÖRU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B. DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20__



ASK, ARCHITECTAR EHF.
GERBÓTTU 9 / 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300
www.ask.is



VERKEFNI	MÍÐBÆJARSKIPULAG HAFNAFJARÐAR REITUR 1	MAK. Í A1	1:500
TEIÐUN	DEILISKIPULAG	ÞANNG.	PH
HEITINGAR	DEILISKIPULAGSBREYTING	TEIÐUN	PH / JJ
DEIÐSKIPULAGSBREYTING	ÞRÍVÍÐDAR MYNÐIR SNEIÐING	YFRF.	GRY
DAÐS.	29.06.2021	STAFNA	
VITIS NÚM.	2114	AUÐKENNINGAR NÚMÉR TEIÐUNAR	05-03