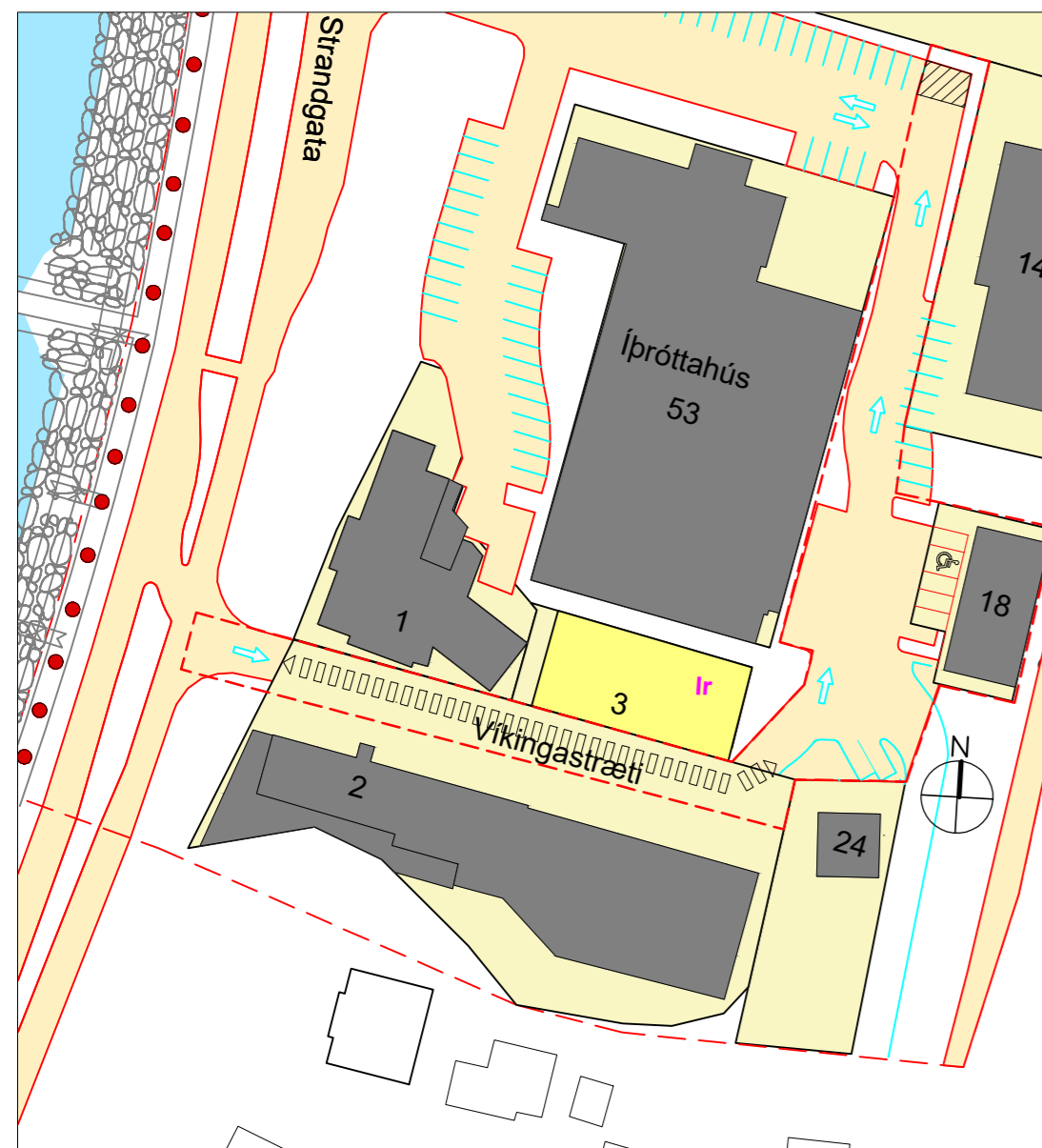


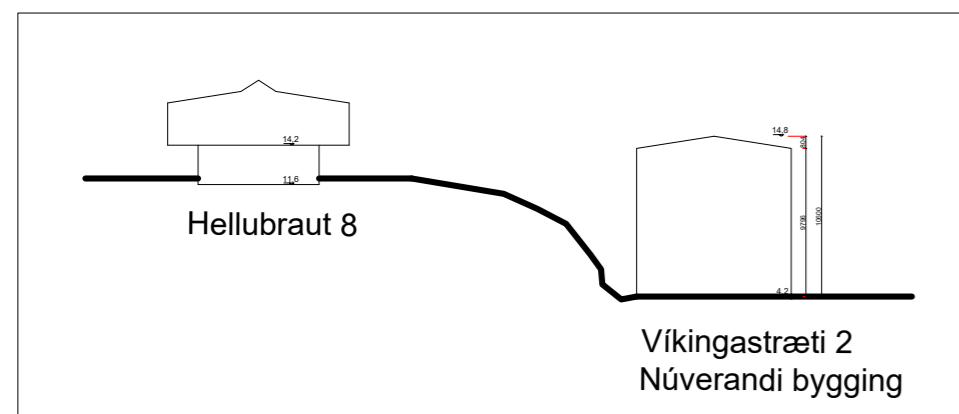
MÍÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VÍKINGASTRÆTI

FYRIR BREYTINGU

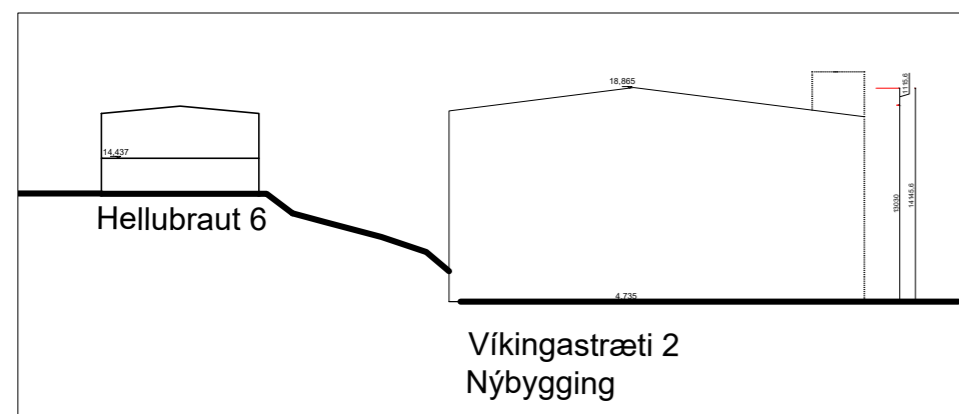


MKV. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 06.04.2022 - Breytingin sýnir einstefnuakstur um Víkingastræti frá Strandgötu og meðfram húsunum nr. 14 og 18 við Suðurgötu, einnig stækkun á lóðinni Suðurgötu 18.

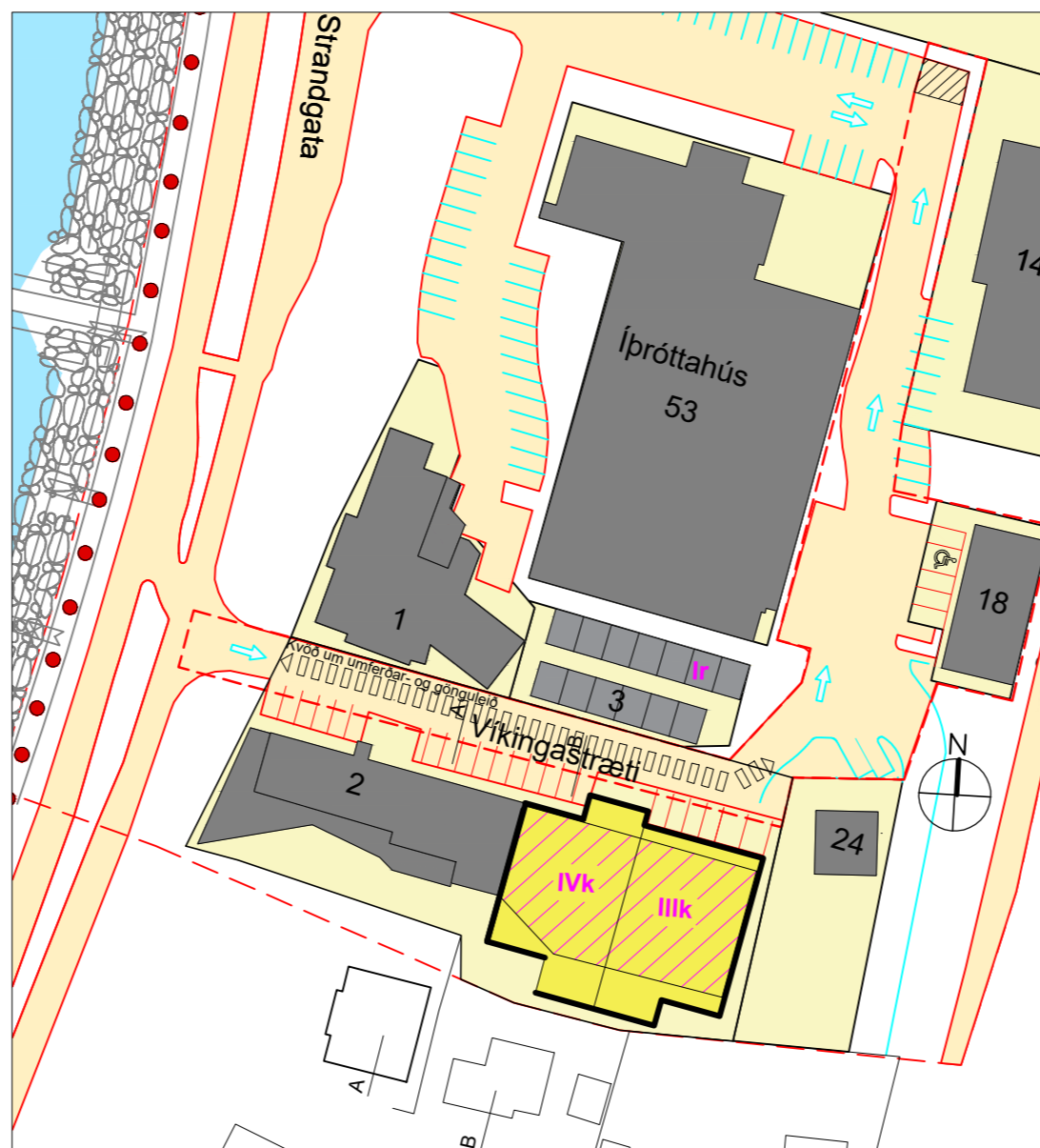


Snið A-A MKV. 1:500



Snið B-B MKV. 1:500

EFTIR BREYTINGU



MKV. 1:1000

Greinagerð

Mörk deiliskipulagsbreytingarinnar.

Mörk deiliskipulagsbreytingarinnar markast af lóðarmörkum Strandgötu 53, Suðurgötu 24 og 28, Hamarsbraut 6 og 8.

Skilgreining á byggingaráformum.

Deiliskipulagsbreytingin snýr að nýbyggingu á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti en jafnframt er gerð tillaga að breytingu á lóðarmörkum lóðanna nr. 1, 2 og 3 við Víkingastræti þannig að þær verði sameinaðar í eina lóð nr. 1 við Víkingastræti. Á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti standa tvö sambyggð hús. Annars vegar hótél á 3 hæðum, engin tillaga er að breytingu á því húsi. Hins vegar er einnar til tveggja hæða bygging sem hýsti áður vélsmíðju en er nú leikhús. Deiliskipulagsbreytingin fellst í því að rífa leikhúsið og byggja 3ja til 4ja hæða hótél með kjallara með allt að 65 herbergjum. Við hönnun nýbyggingar skal leitast við að fella húsið sem best að aðliggjandi húsum hvað varðar form og efnisval.

Niðurif byggingar.

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að rífa núverandi byggingu á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti er hýsir leikhús. Það hús er sagt byggt 1920 samkvæmt þjóðskrá en er byggt árið 1957. Fyrir liggur jákvæð umsögn Minjastofnunar um niðurrif hússins í máli MÍ 202209-0050, Víkingastæti 2 (Gafnarleikhúsið) í Hafnarfirði – ósk um niðurrif.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Byggingarmagn á sameiginlegum lóðum eftir deiliskipulagsbreytinguna er 5.741,3m², stærð lóðar eftir deiliskipulagsbreytingu er 3.989,9 og nýtingarhlutfall 1,43.

Bílastæði.

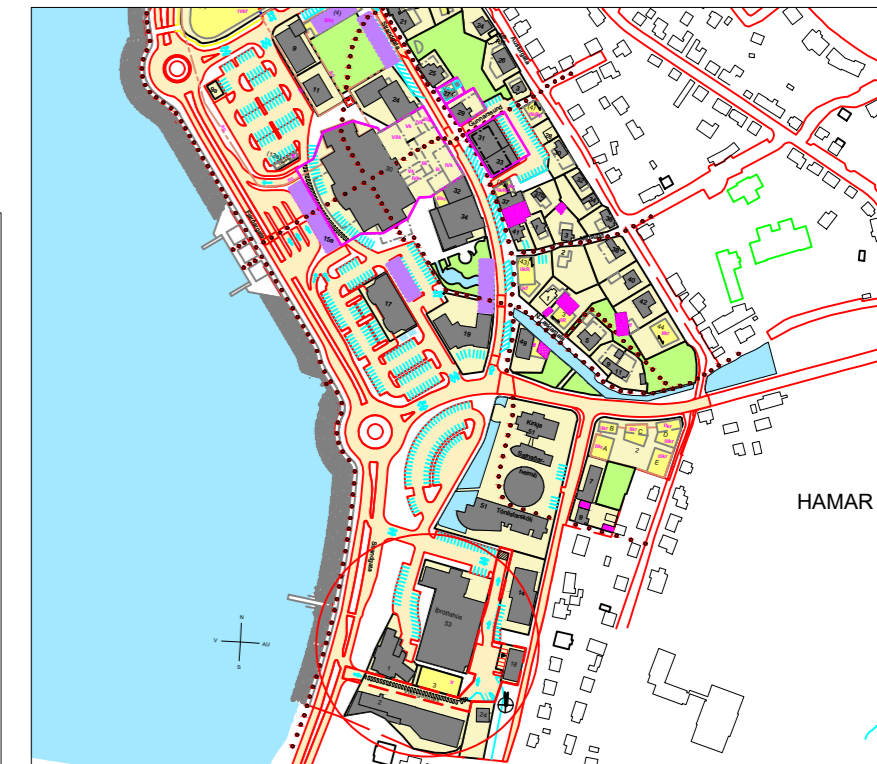
Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþykkt í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 06.04.2022 er gert ráð fyrir 14 bílastæðum á lóðinni við Víkingastræti 2 engin bílastæði á lóðunum nr. 1 og 3 við Víkingastræti. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir 21 bílastæðum á sameiginlegri lóð eftir breytingar. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 eru ákvæði um fjölda bílastæða miðað við ákvæðið byggingarmagn eða skilgreiningu í deiliskipulagi. Nýbygging sú er deiliskipulagsbreytingin nær til er á svæði merktu í Aðalskipulaginu sem Miðbær M1 þar er eftirfrandi bókað varðandi fjölda bílastæða „Sérstakar reglur gilda fyrir miðbæjarsvæði. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum í miðbænum gegn greiðslu sérstaks gjalds“

Breyttir skilmálar.

- Lóðarmörk eru færð til og lóðir nr. 1, 2 og 3 við Víkingastræti sameinaðar í eina lóð, lóðarstærð eftir deiliskipulagsbreytingu verður 2.700 m² en endanleg stærð hennar ákvarðast í nýju mæliblaði.
- Aðkoma að nýbyggingunni er frá Víkingastræti eins og núverandi hótél.
- Kvöð um umferðar- og akstursleið á núverandi götu og gangstígum milli hótels og veitingahúss er skilgreind á skýringarupprætti.
- Á baklöd við nýbyggingu verður útsvæði tengt hótelinu.
- Engin breyting er gerð á notkunar- og skilgreiningu lóða eða mannvirkja hvað deili- eða aðalskipulag varðar, það er skilgreint sem verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Hæð hótél nýbyggingar er 3 til 4 hæðir sjá skilgreiningu á deiliskipulagsupprætti.
- Kjallari er undir húsinu öllu.
- Þakform eru bæði risbak en einnig er heimilt að hafa flatt þak á 3ja hæða hlutanum og nýta hann sem svalir.
- Heimilt verður að gera turn við anddyri nýbyggingar til samræmis við aðra turna á lóðinni sjá einnig á skýringarupprætti.
- Við hönnun nýbyggingar skal leitast við að fella húsið sem best að aðliggjandi húsum hvað varða form og efnisval.
- Fjöldi bílastæða á lóðinni eftir deiliskipulagsbreytinguna verða 21.
- Nýbyggingin tengist núverandi hóteli og verður ein rekstrareining.
- Hámarksbyggingarmagn hótelnýbyggingar er 3.510m²
- Heimilt er að setja svalir við öll hótélherbergi á 2. 3. og 4. hæð.
- Gert er ráð fyrir allt að 65 hótélherbergjum ásamt tilheyrandi þjónusturýmum í nýbyggingunni.
- Að öðru leyti gilda skilmálar Deiliskipulags Hafnarfjarðar Miðbær sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og ódöluðust gildi 19. október 2001.

Merkingar tákna :

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlinur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
- Bindandi byggingarlína
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun göturreita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Hús víki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Kvöð um mótvægisáðgerðir vegna vinda
- Möguleg staðsetning færarlegra salerna
- Húshæðir f = flatt þak
III = þrjár hæðir, R = ris >14°
r = ris <14°, p = port < 1,1 m
k=kjallari



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 _____

f.h. Skipulags- og bygginarráðs

Bæjarstjórn samþ. þann _____

f.h. Bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

AE teikn ehf.

aeteikn@gmail.com
sími 551-4550 / 865-6894
Laufengi 154 - 112 Reykjavík

Víkingastræti 2 Breyting á deiliskipulagi

Verk
Afstöðumyndir, snið

Mál: 1:500 / 1:1000
Hannað: EÁH
Yfirfarað: EÁH
Verknúmer: 122422-2023-DSK
Dags: 05.01.2023
Teiknað: EÁH
Teikninganúmer: 101