

Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"

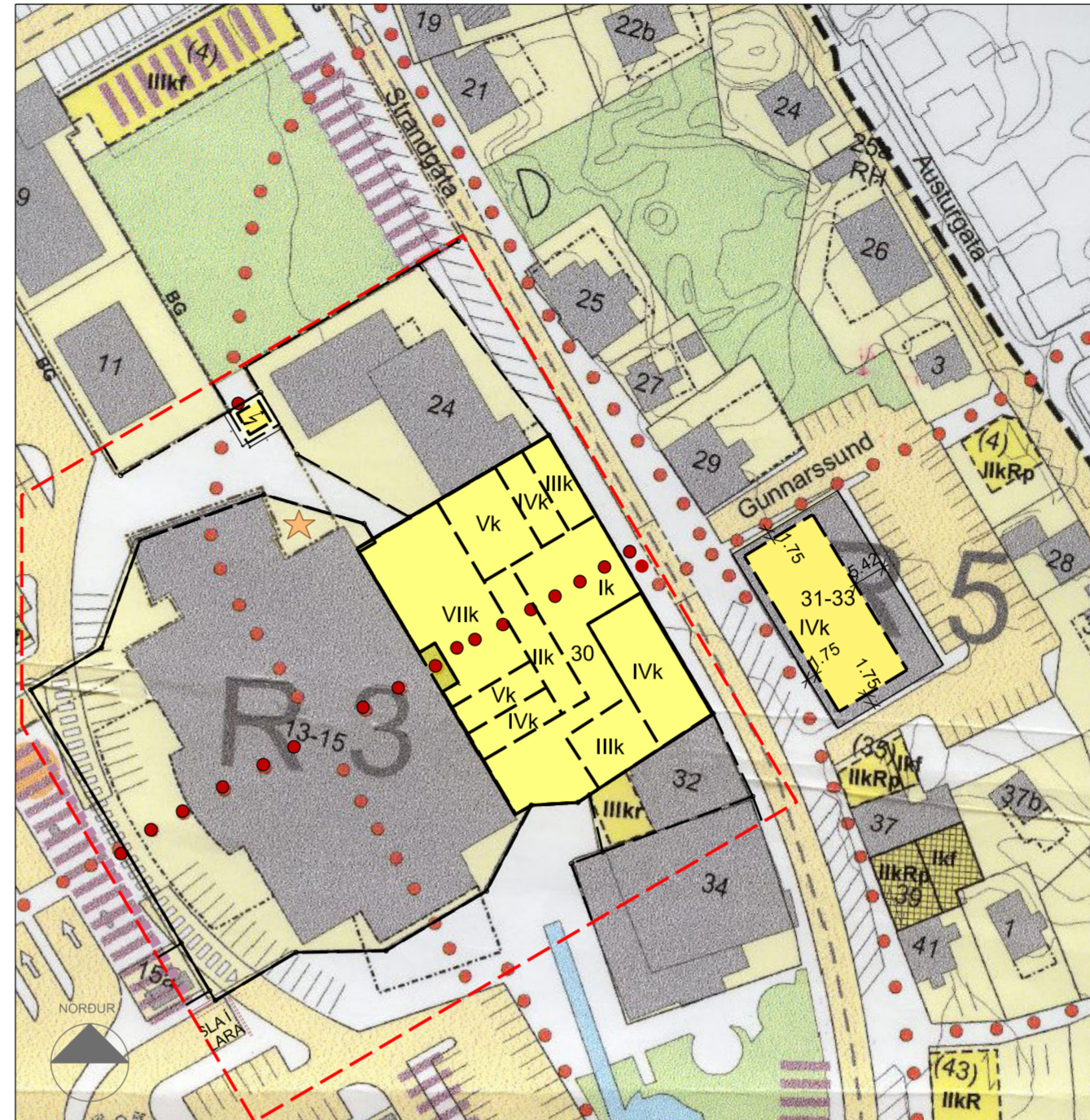


Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjrstjórn Hafnarfjarðar 07.09.2021 Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjrstjórn Hafnarfjarðar 23.06.2021
Gildandi skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 1.881,4 m²
(Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
Hámarks byggingarmagn: 6.750 m³
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,58
Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,58
Hámarks hæð: 23,5m

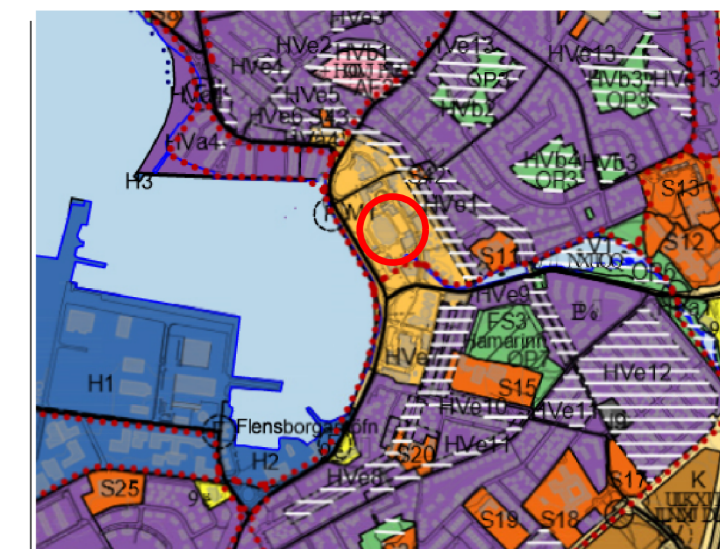
Fjarðargata 13-15
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjrstjórn Hafnarfjarðar 04.05.2004
Gildandi skilmálar:
Lóðarstærð 4.081,2 m²
Hámarks byggingarmagn: 11613,0 m³
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,9

Greinargerð:
Lóðarstærð leiðrétt frá fyrra deiliskipulagi samkvæmt gildandi mæliblaði. Hámarksbyggingarmagn hækkar úr 6.415 m³ í 6.750 m³, eða um 5%. Nýtingarhlutfall hækkar um 0,17. Hámarks hæð bygginga uppfært miðað við hærri salarhæðir 1. og 2. hæðar, sbr. núverandi salarhæðir Verslunarmiðstöðvar Fjarðar. Hæðarkótar eru leiðbeinandi með vikmörkin +/- 30 sm.
Heimilt er að byggja hæst 7 hæðir ásamt kjallara. Til að viðhalda fjölbreytni götumyndar skulu efstu hæðir byggingar vera stallaðar og inndregnar frá Strandgötu. Hæðir húsa við Strandgötu skulu ekki vera fleiri en 4, með hallandi þökum og kvistum eða þaksvolum á 4. hæðinni. Gera skal ráð fyrir verslun- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins tengt Fjarðargötu 13-15 en hótélíbúðum, íbúðarhúsnæði blandað skrifstofum og þjónustu á 2.-7. hæð, sbr. kafla 2.2.2. í gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 um miðbæ og miðsvæði. Við mat á bilastæðapörf skal miða við eftirfarandi:
1P/50 m² atvinnuhúsnæðis / verslunaryrmyis.
1P/100 m² þjónustustarfsemi.
1P/130 m² gistiheimilis / hótels samanber reglugerð nr. 1277/2016.
1P/íbúð < 80 m²
2P/íbúð > 80 m²
Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bilastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bilastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.
Bilakjallari, með a.m.k. 20 bilastæði ásamt hjólageymslum og sorpgeymslum, verður undir húsinu og gegnumakstur að honum um kjallara á Fjarðargötu 13-15. Sorpmál íbúða leyst með djúpgámum á lóð Fjarðargötu 13-15. Sjá leiðbeinandi staðsetningu á uppdrætti.
Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu 26-30 og allt að 30% af langhlidum út og inn fyrir svalir og útskot. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðarákvæðum sem varða eldvarnir og skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkni í hlutföllum og formi.
Heimilt er að láta stíghús ganga upp fyrir hæðarmörk 7. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrymi í lyftum, loftræsingum, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.
Heimilt er að samtengja atvinnuhúsnæði húsanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.
Ofan á þaki 1. hæðar nýbyggingar skal gera ráð fyrir þakgarði, aðgengilegum almenningi með inngöngum í þjónusturymi og íbúðarhúsnæði. Heimilt er að gera þakgarð á þaki Verslunarmiðstöðvar Fjarðar með tengingu frá þakgarði Strandgötu 30. Tryggja skal aðgengi allra að þakgördum sbr. gr. 6.1.3 reglugerðar um algilda hönnun.
Aðaluppdrættir skulu lagðar inn til skipulagsfulltrúa og kynntir fyrir skipulagsráði Hafnarfjarðar áður en lagt er inn til byggingarfulltrúa. Málsetningar byggingarreiða koma fram á mæliblöðum. Deiliskipulag þetta hefur gildistímann 5 ár með vísan í 37. grein skipulagslaga þar sem sett er inn ákvæði um framkvæmdatíma svokallaðra þróunarsvæða í þegar byggðu hverfi.
Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Fjarðargata 13-15 / Strandgata 26-30
Breyttir skilmálar:
Lóðarstærð 5.832,9 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar: 15.600 m³
Hámarks byggingarmagn ofan- og neðanjarðar: 21.350 m³
Nýtingarhlutfall án kjallara: 2,7
Nýtingarhlutfall með kjallara: 3,7
Hámarks hæð: 25,7m (hæð norðurturns Fjarðar).
Vikmörk hámarks hæða +/- 0,5m.
Ný lóð undir spennistöð HS Veitna.
Skilmálar:
Lóðarstærð: 36 m²
Hámarks byggingarmagn: 10 m³
Hámarks nýtingarhlutfall: 0,3
Greinargerð:
Skipulagssvæði stækkað.
Ný lóð undir spennistöð HS Veitna bætt inn í skipulagið og lóðir að Fjarðargötu 13-15 og Strandgötu 26-30 sameinaðar í eina lóð.
Lóðarstærð Strandgötu 26-30 er 1.881,4 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 3,6 og hámarks byggingarmagn er 6.750 m³ án kjallara. Með kjallara er hámarks byggingarmagn 8.630 m³ og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar er 4,6. Heimilt er að byggja skyggni yfir inngöngum.
Lóðarstærð Fjarðargötu 13-15 er 3915,5 m² (leiðrétt stærð samkv. uppfærðu mæliblaði). Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 2,3 og hámarks byggingarmagn er 8.850 m³ án kjallara. Með kjallara er hámarks byggingarmagn 12.500 m³ og nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar er 3,2. Heimilt er að byggja skyggni yfir suðaustur inngangi og suðvestur inngangi samkvæmt gildandi skilmálum lóðar.
Sameinaðar lóðir Fjarðargötu 13-15 og Strandgötu 26-30 verða þá ein 5.832,9 m² lóð með hámarks byggingarmagn ofanjarðar allt að 15.600 m³ með nýtingarhlutfallið 2,7. Hámarks byggingarmagn ofan- og neðanjarðar er 21.350 m³ með nýtingarhlutfallið 3,7.
Ný lóð sköpuð undir spennistöð fyrir HS Veitna. Spennistöðin í kjallara Fjarðar er lögð niður og lagnir færðar. Kvaðir um lagnir og hitaveitulegn í gegnum lóðina að Strandgötu 26-30 eru þar með felðar niður. Útlit spennistöðvar skal vandað og falla vel að umhverfi. Útveggir skulu klæddir með timbri eða corten stál plötum, tilvísun í efni og liti við hafnarbakka. Þak skal vera torfi klætt.
Aðaluppdrættir skulu lagðar inn til skipulagsfulltrúa og kynntir fyrir skipulagsráði Hafnarfjarðar áður en lagt er inn til byggingarfulltrúa. Málsetningar byggingarreiða koma fram á mæliblöðum. Útbyggingar og stallanir hæða geta tekið breytingum. Deiliskipulag þetta hefur gildistímann 5 ár með vísan í 37. grein skipulagslaga þar sem sett er inn ákvæði um framkvæmdatíma svokallaðra þróunarsvæða í þegar byggðu hverfi.
Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



- Skýringar:** Aðalskipulag 2013-2025
- Mörk skipulagssvæðis
 - Núverandi hús
 - Útlitur lóða
 - Nýbyggingar / byggingarreitur
 - Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
 - Bindandi byggingarlína
 - Mænisstefna
 - Götur
 - Opin svæði, bæjarland
 - Opinberir garðar og torg
 - Bilastæði
 - Megin gönguleiðir
 - Afmörkun götuleita R1-5
 - Akstursstefnur
 - Innkeyrsla í bilastæðishús/kjallara
 - Byggingarreitur bilgeymslu neðanjarðar
 - Hús viki
 - Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
 - Kvöð um umferð
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur 1-6. hæðar (leiðbeinandi)
 - Mörk skipulagsbreytinga
 - Tengbygging 2h
 - Kvöð um mótvæðisáðgerðir vegna vinda
 - Húshæðir, f= flatt þak, III= þrjár hæðir, R=ris>14°, r=ris<14°, p=port < 1,1m, k=kjallart.
 - ★ Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma fyrir íbúðir
 - Spennistöð

HAFNARFJÖRÐUR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 3. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í á _____ þann _____ 20__.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki gremdarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Hafnarfjarðarbæjar og/öðra umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

VERKEFNI
**STRANDGATA 26-30
HAFNARFIRÐI**

TEKNI
REGIÐ
DEILISKIPULAG
HEITI
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV. I A2
1:1000
HANNAÐ
AK
TEKNAÐ
AK
YFRF.
PG
DAGS.
10.12.2021
ÚTGÁFA

VERK NR. 1570
AUKENNI - NÚMÉR TEKNINGAR 05-01
ÚTGÁFA A