

Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 14.09.2016 Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.

Samtals lóðarstærð: 1.752,0 m²
 (Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
 Hámarks byggingarmagn: 5.980 m²
 Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,41
 Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,5
 Hámarkshæð: 16,0m

Greinargerð:

Heimilt er að byggja 5 hæðir og kjallara ásamt tveggja hæða tengibyggingu. Efsta hæð húss er inndregin á langhlíðum um 1m. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins og tengibyggingu, en hóteli eða íbúðarhúsnæði á 2. - 5. hæð.

Í gildandi deiliskipulagi segir í gr. 4.3:

„Á verslunar- og þjónustuvæði miðbæjarins, reitum 1, 2, 3, 4og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu að Strandgötu eru öll opinber bílastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið. Það þýðir að einstakt hús eða húsamstæða getur ekki gert tillit til sérstakra bílastæða við húshlið, en hins vegar rétt til þess að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Bilakjallari, geymslur og sorpgeymslur eru heimilar undir húsinu og gegnumakstur að honum um kjallara á Fjarðargötu 13-15.

Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu 26-30 og allt að 30% af langhlíðum út og inn fyrir svalir og útskot. Heimilt er að allt að 40% langhlíða nái hámarkshæð.

Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðarákvæðum sem varða eldvarni.

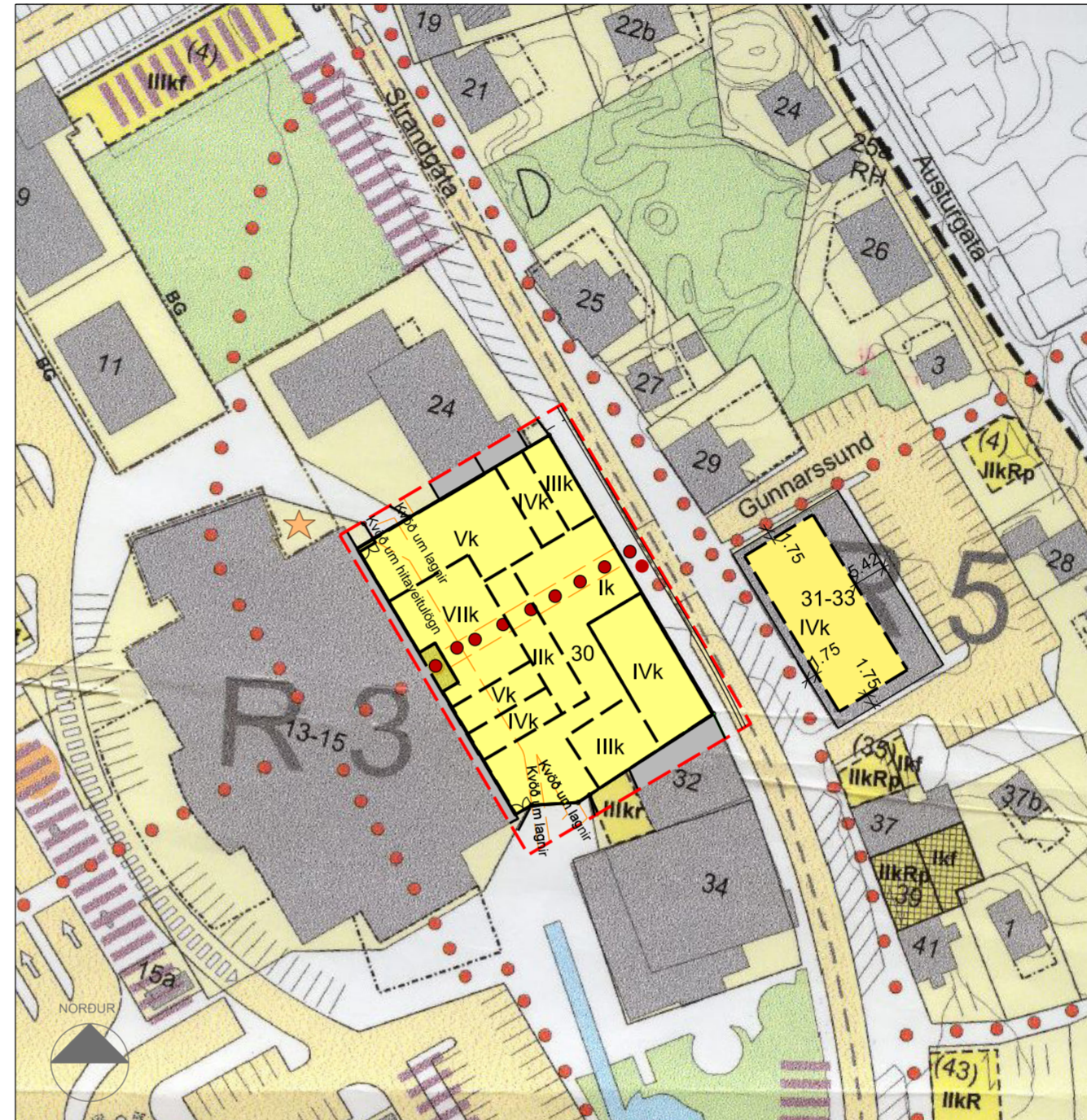
Heimilt er að láta stigahús ganga upp fyrir hæðarmörk 5. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrymi í lyftum, loftræsingum, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.

Gönguleið í gegnum tengibyggingu skal að jafnaði vera opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraráðila í þjónusturými 1. hæðar.

Heimilt er að samtengja atvinnuhúsnæði húsanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkni í hlutföllum og formi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.

Breyttir skilmálar:
 Samtals lóðarstærð: 1.881,4 m²
 (Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
 Hámarks byggingarmagn: 6.750 m²
 Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,58
 Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,58
 Hámarkshæð: 23,5m

Greinargerð:

Lóðarstærð leiðrétt frá fyrra deiliskipulagi samkvæmt gildandi mæliblaði. Hámarksbyggingarmagn hækkar úr 6.415 m² í 6.750 m², eða um 5%. Nýtingarhlutfall hækkar um 0,17. Hámarkshæð bygginga uppfært miðað við hærri salarhæðir 1. og 2. hæðar, sbr. núverandi salarhæðir Verslunarmiðstöðvar Fjarðar.

Heimilt er að byggja hæst 7 hæðir ásamt kjallara. Til að viðhalda fjölbreynti 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 þaksvölum á 4. hæðinni. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins tengt Fjarðargötu 13-15 en hóteliúðum, íbúðarhúsnæði blandað skrifstofum og þjónustu á 2. - 7. hæð. Við mat á bílastæðapörf skal miða við eftirfarandi:

1P/50 m² atvinnuhúsnæðis / verslunaryrms.

1P/100 m² þjónustustarfsemi.

1P/130 m² gistiheimilis / hótels samanber reglugerð nr. 1277/2016.

1P/íbúð < 80 m²

2P/íbúð > 80 m²

Bilakjallari, með a.m.k. 20 bílastæði 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 upprætti.

Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu 26-30 og allt að 30% af langhlíðum út og inn fyrir svalir og útskot.

Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðarákvæðum sem varða eldvarni.

Heimilt er að láta stigahús 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.

Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkni í hlutföllum og formi.

Ofan á þaki 1. Hæðar nýbyggingar skal gera ráð fyrir þakgarði, aðgengilegum almenningi með inngöngum í þjónusturými og íbúðarhúsnæði. Heimilt er að gera þakgarð á þaki Verslunarmiðstöð Fjarðar með tengingu frá þakgarði Strandgötu 30. Tryggja skal aðgengi allra að þakgördum sbr. gr. 6.1.3 reglugerðar um algilda hönnun.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Skýringar:

Aðalskipulag 2013-2025

- Mörk skipulassvæðið
- Núverandi hús
- Útlinur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
- Bindandi byggingarlína
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götoreita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishúskjallara
- 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 mótvæðisáæðir 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

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MÁLSMEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ AKVÆÐI 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__ MED ATHUGASEMDFRESTI TIL _____ 20__

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20__ HAFNARFJÖRÐUR

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



VERKEFNI

STRANDGATA 26-30
 HAFNARFIRÐI

REGIÐU TEIKNINGAR
 DEILISKIPULAG
 HEITI TEIKNINGAR
 Deiliskipulagsuppráttur

MKV. I A2
 1:1000
 HANNAÐ AK
 TEIKNAD AK
 YFRF. PG
 DAGS. 03.06.2021
 ÚTGÁFA

VERK.NR. 1570 AUKENNI - NÚMER TEIKNINGAR 05-01 (1/3) ÚTGÁFA A