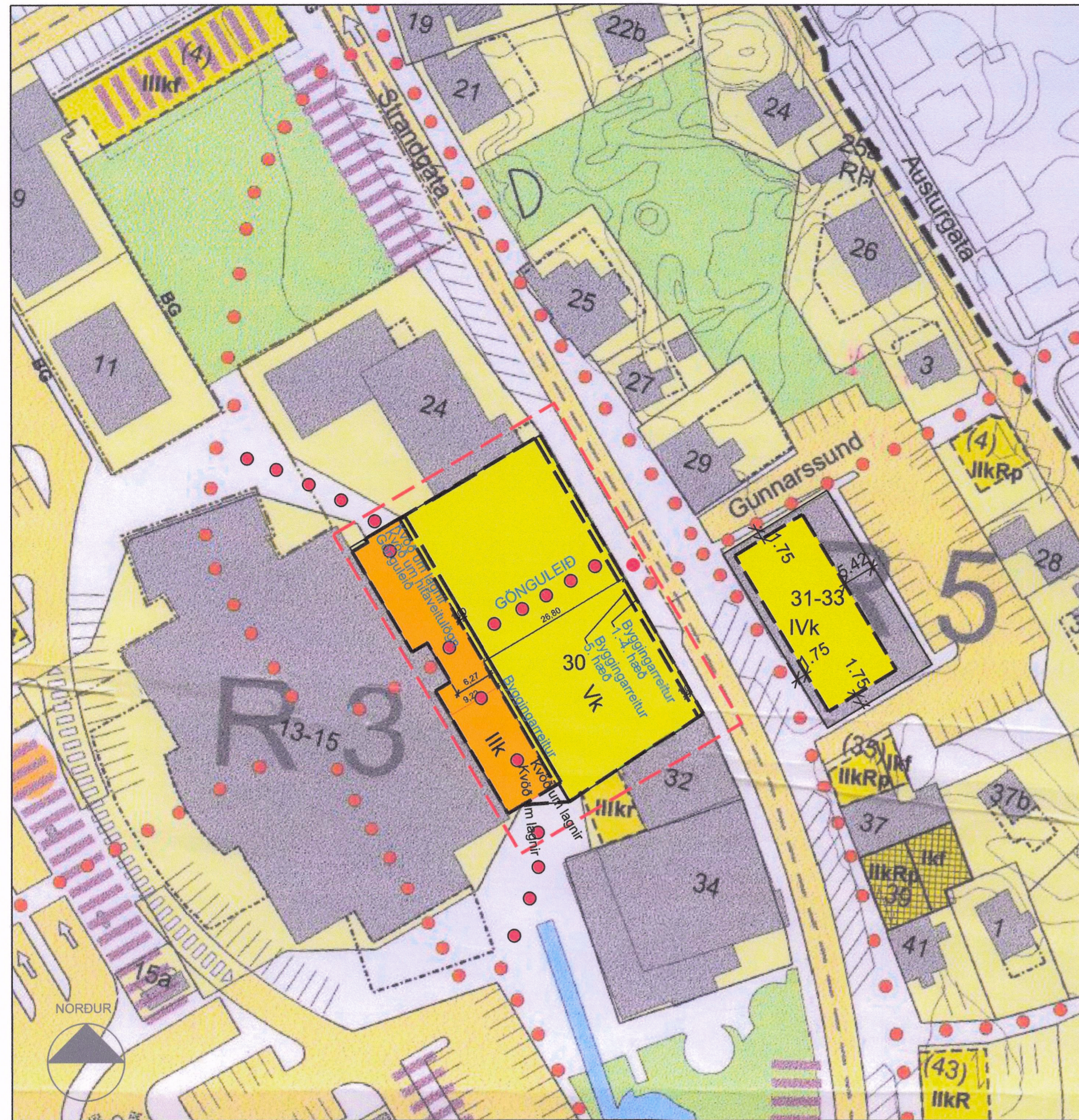


# Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



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

## Strandgata 26-30.

Samtals lóðarstærð: 1.752,0 m<sup>2</sup>  
(Samkvæmt mælilaði eftir stækkun lóðar)  
Hámarks byggingarmagn: 5.980 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýtingarhlutfall án bílageymslu: 3,41  
Hámarks nýtingarhlutfall með bílageymslu: 4,5  
Hámarkshæð: 16,0m

## Greinargerð:

Heimilt er að byggja 5 hæðir og kjallara ásamt tveggja hæða tengibyggingu. Efst 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, 4 og á reit 5 þar sem húsa hafa aðkomu að Strandgötu eru öll opinber bílastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið. Það þýðir að einstakt hús eða húsamstæða getur ekki gert tilkall til sérstakra bílastæða við húshlíð, en hins vegar rétt til þess að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Bílakjallari, geymslur og sorpgeymslur eru heimil 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 eldvarnir.

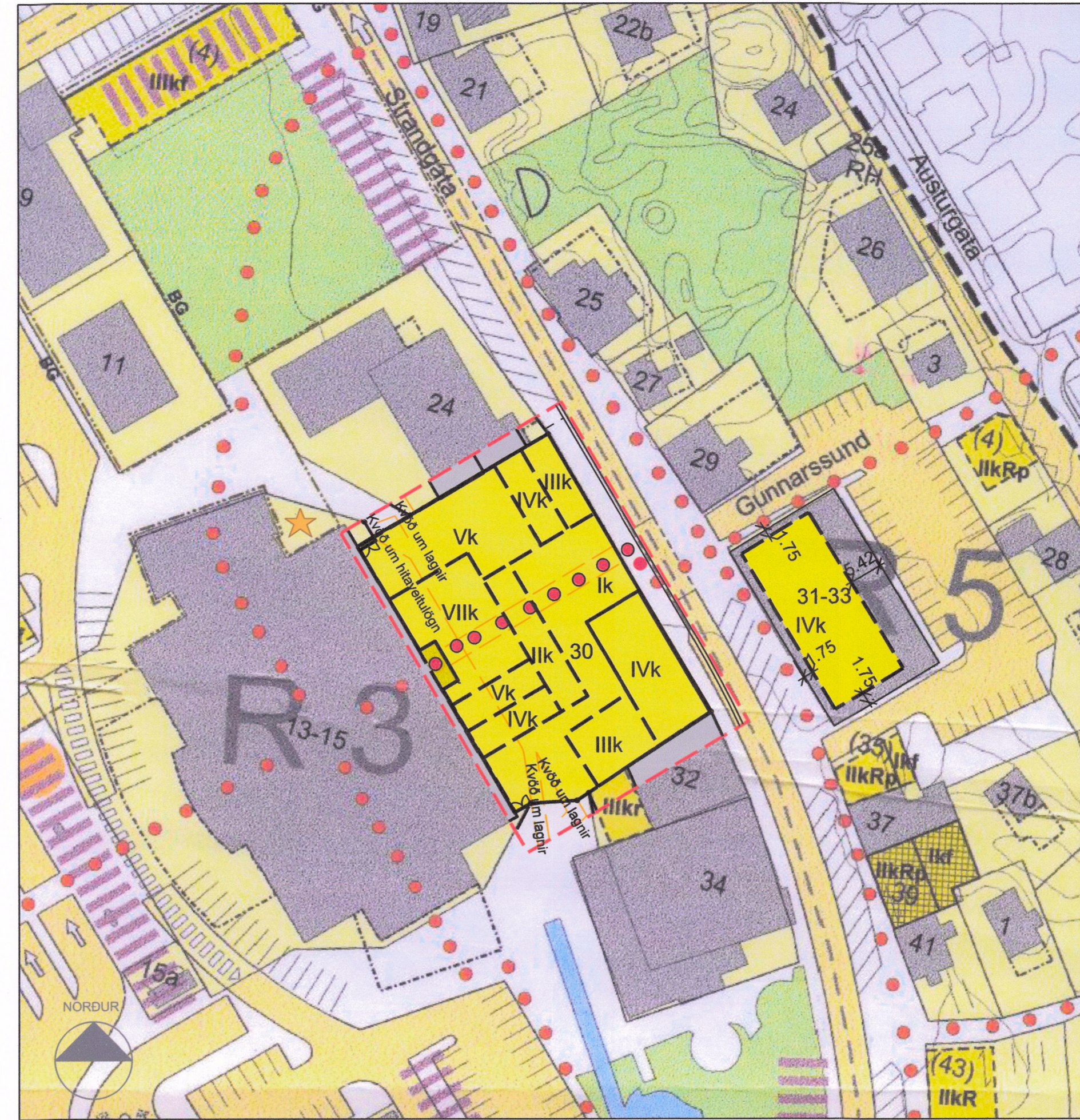
Heimilt er að láta stigahús ganga upp fyrir hæðarmörk 5. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrymi í lyftum, lofttræsingum, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.

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

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

Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkid 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 m<sup>2</sup>  
(Samkvæmt mælilaði eftir stækkun lóðar)  
Hámarks byggingarmagn: 6.750 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýtingarhlutfall án bílageymslu: 3,58  
Hámarks nýtingarhlutfall með bílageymslu: 4,58  
Hámarkshæð: 23,5m

## Greinargerð:

Lóðarstærð leiðrétt frá fyrra deiliskipulagi samkvæmt gildandi mælilaði. Hámarksbyggingarmagn hækkar úr 6.415 m<sup>2</sup> í 6.750 m<sup>2</sup>, eða um 5%. Nýtingarhlutfall hækkar um 0,17. Hámarkshæð bygginga uppfært miðað við hærri salarhæðir 1. og 2. hæðar, sbr. núverandi salarhæðir Verslunarmiðstöðvar Fjarðar. Hæðarkortar 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 þaksvölum á 4. hæðinni. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins tengt Fjarðargötu 13-15 en hótelið, íbúðarhúsnæði blandað skrifstofum og þjónustu á 2.- 7. hæð, sbr. kafla 2.2.2. í gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 um miðbær og miðsvæði. Við mat á bílastæðabörð skal miða við eftirfarandi:

1P/50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis / verslunarrými.

1P/100 m<sup>2</sup> þjónustustarfsemi.

1P/130 m<sup>2</sup> gistiheimilis / hótels samanber reglugerð nr. 1277/2016.

1P/íbúð < 80 m<sup>2</sup>

2P/íbúð > 80 m<sup>2</sup>

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.

Bílakjallari, með a.m.k. 20 bílastæði ásamt hjólagæmslum 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 uppdraetti.

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 eldvarnir og skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkid í hlutföllum og formi.

Heimilt er að láta stigahús ganga upp fyrir hæðarmörk 7. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrymi í lyftum, lofttræsingum, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.

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

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 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 lagðir inn til skipulagsfulltrúa og kynntir fyrir skipulagsráði Hafnarfjarðar áður en lagt er inn til byggingarfulltrúa. Málsetningar byggingarreita koma fram á mælilaðum. 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 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 götoreita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílageymslu neðanjarðar
- Hús viki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
- Kvæð um umferð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur 1.-6. hæðar (leiðbeinandi)
- Mörk skipulagsbreytinga
- Tengibygging 2h
- Kvæð um mótveglaðgerðir vegna vinda
- Húshæðir, f= flatt þak, III= þrjár hæðir, R=ris>14°, r=ris<14°, p= port < 1,1m, k= kjallari.
- Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma fyrir íbúðir

DEILISKIPULAGSBREYTING PESSI SEM FENGID HEFUR MÁLSMEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁRVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPLAGSLAGA 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPLAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN 3/9 2021 LOG. Í BÆJARRÁÐI ÞANN 15/9 2021

*[Signature]* Hafnarfjarðarbær  
F. H. SKIPLAGS- OG BYGGINGARRÁÐS PANN \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
*[Signature]*  
F. H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR PANN \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 8/7 2021 MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL 16/8 2021

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN 21/8 2021 HAFNARFJÖRÐUR

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



## VERKEFNI

STRANDGATA 26-30  
HAFNARFIRÐI

TEIÐAND TEIÐNINGAR  
DEILISKIPULAG  
HEITI TEIÐNINGAR  
Deiliskipulagsuppdrauttur

MKV. I A2  
1:1000  
HANNAÐ  
AK  
TEIÐNAÐ  
AK  
YFIRF.  
PG  
DAGS.  
03.06.2021  
ÚTGÁFA

VERK NR.  
1570

AUDKENNI - NÚMÉR TEIÐNINGAR  
05-01 (1/3)

ÚTGÁFA  
A