

Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 28.05.2014
M.s.br. 10.12.2014 Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.
Breyttir skilmálar:
Samtals lóðastærð: 1.397,5 m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarks byggingarmagn: 4.611 m³
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,3
Hámarks vegghæð: 13,5 m
Hámarks mænisshæð: 16,0 m

Fjarðargata 13-15.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 4081,2 m²
Hámarks byggingarmagn: 11613,0 m³
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,9

Greinargerð:

Í þeirri breytingu á gildandi deiliskipulagi sem hér er lögð fram, er gert ráð fyrir sameiningu lóðanna nr. 26,28 og 30 við Strandgötu. Hin sameinaða lóð verður Strandgata 30. Húsið verður 4 hæðir með innreginni 5. hæð. Hæðir útveggja og þaks er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins, en íbúðarhúsnæði á 2-5 hæð.

Bílakjallari er heimilaður undir öllu húsinu. Byggingarreitur efstu hæðar er færður inn frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færast byggingarreitur innreginnar efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt er að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit á þeirri hlið húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlíð er heimilt að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit efrihæða allt að 3m. Útskagandi byggingarhlutar (útsýnisgluggar o.þ.h.) eru þó leyfir allt að 60 sm. út fyrir byggingarreit. Heildar stærðflatarmál útskagandi byggingarhluta má þó ekki yfirstiga 20% af flatarmáli viðkomandi húshliðar. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná útfyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem varða eldvarnir, öryggismál og skerðingu á friðhelgi (innsýn). Heimilt er að láta stíghúss vera innan byggingarreis 1. hæðar en ná út fyrir innregna 5. hæð. Hæðarskili stíghúss tekur mið af kröfum um öryggisrými.

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Strandgötu að verslunarmiðstöðinni Firdi. Gönguleiðin er um 4-6 m rúmgöð undirgöng í gegnum húsið að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturýmum í götuhæð. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á samhengingu atvinnuhúsnæðis húsanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Lóðin Strandgata 30 er í upphaflega 3 lóðir. Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi, að brjóta upp mannvirkid í hlutföllum og formi. Slíkt skal gert með vönduðu efnisvali, litavali, áferðum og stöllum (útskotum).

Taka skal mið af hlutföllum og efnisvali aðliggjandi byggðar. Húshlið að Strandgötu skal vera þrískipt og endurspegla blæ götunar með nútímalegu ívafi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.

Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 1.752,0m²
(Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
Hámarks byggingarmagn: 5.980m³
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,41
Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,5
Hámarks hæð: 16,0m

Greinargerð:

Heimilt er að byggja 5 hæðir og kjallara ásamt tveggja hæða tengibyggingu. Efsta hæð húss er innregin 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.

Bílakjallari, 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 hámarks hæð.

Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem varða eldvarnir.

Heimilt er að láta stíghúss ganga upp fyrir hæðarmörk 5. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrými 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 rekstraraðila 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 mannvirkid í hlutföllum og formi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.

Uppdráttur lagfærður 30. nóvember 2016 eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar
- Greinargerð lagfærð. Uppdráttur og greinargerð samræmd.
- Sneiðingur sem sýnir innregna 5. hæð breytt.
- Sneiðingur í tengibyggingu lagfærð.
- Uppdrætti og texta við gildandi deiliskipulag breytt.
- Aðalskipulagsupprætti skipt út.



Skýringar: Aðalskipulag 2013-2025

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Úttíur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitir
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar
- Bindandi byggingarlína
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götueitna R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitir bilgeymslu neðanjarðar
- Hús viki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
- Kvæð um umferð
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir 1.-4. hæð
- Mörk skipulagsbreytinga
- Tengibygging 2h
- Kvæð um mótvegságerðir vegna vinda
- Húshæðir, f= flatt þak, III= þrjár hæðir, R=ris>14", r= ris<14", p= port < 1,1m, k= kjallari.

ÚTGÁFA A | TEKNAÐ HI | YFIRFARID VH | DAGS 05.07.2016
BREYTINGAR Uppdráttur lagfærður.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt

í skipulags- og byggingarstjórn Hafnarfjarðar þann 19. 2016
Hafnarfjarðar Skipulagsstjórn

f.h. skipulags- og byggingarráðs
og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 19. 2016

f.h. bæjarstjórnar
Tillagan var auglýst frá 20. 2016 til 31. 2016

með athugasemdafrestri til 31. 2016

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 9/12 2016

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



VERKEFNI
STRANDGATA 26-30
HAFNARFIRÐI

TEGUND TEKNINGAR	MKV. I A2
DEILISKIPULAG	1:1000
HEITI TEKNINGAR	HANNAÐ VH
Breyting á deiliskipulagi	TEKNAÐ LGS
	YFRF. PG
	DAGS 10.06.2016
	A

VERK NR. | AUKENNING - NÚMÉR TEKNINGAR | ÚTGÁFA