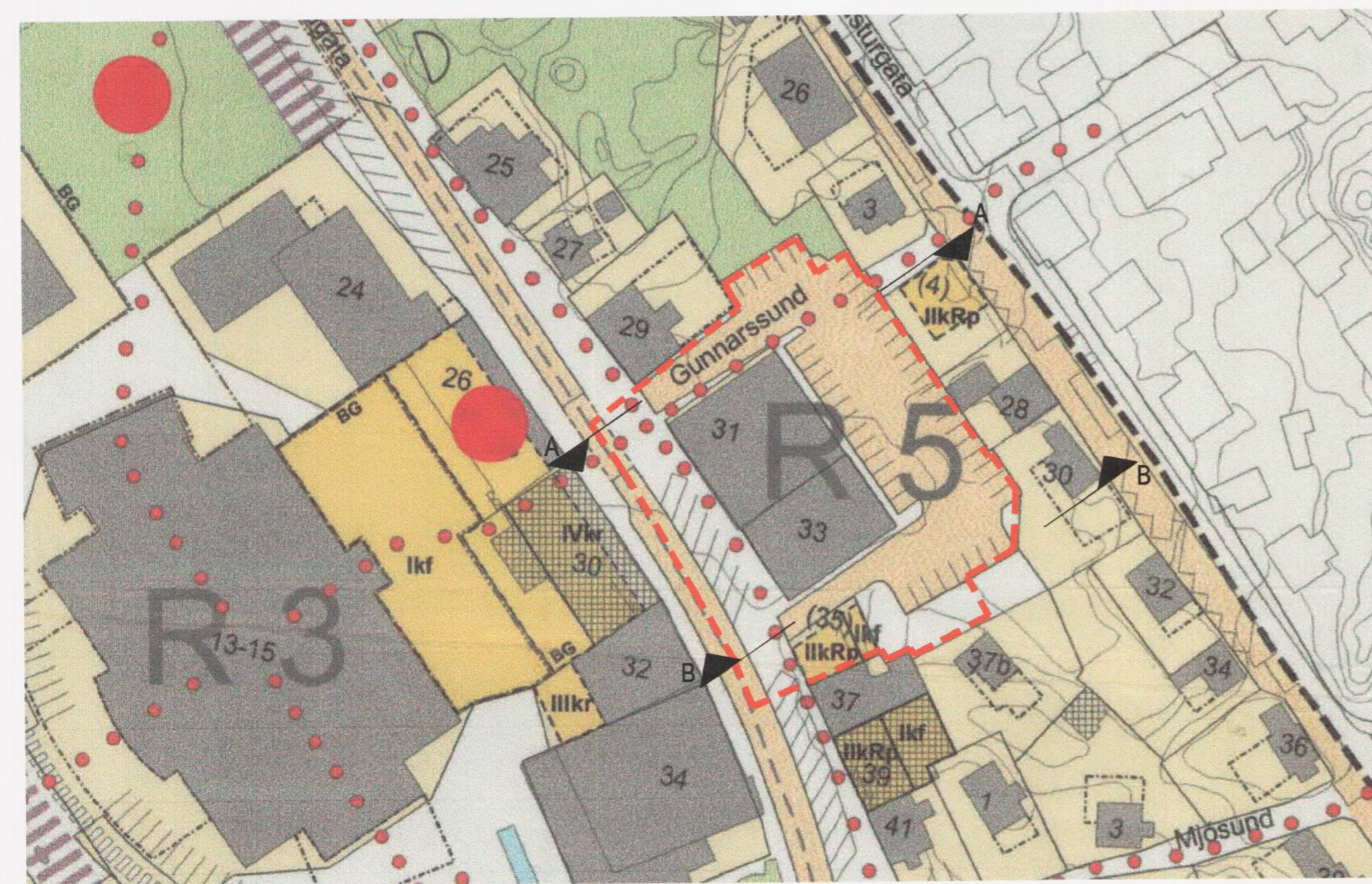
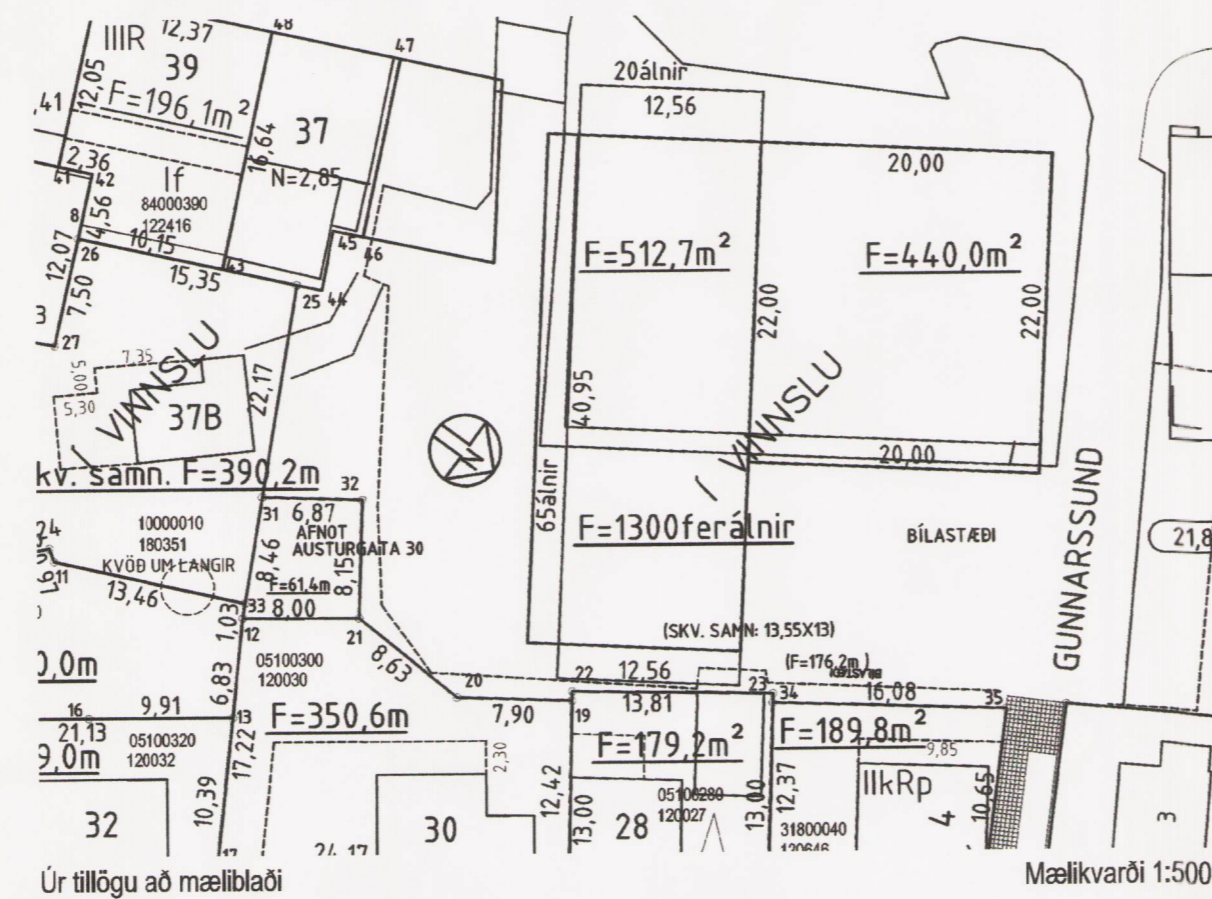


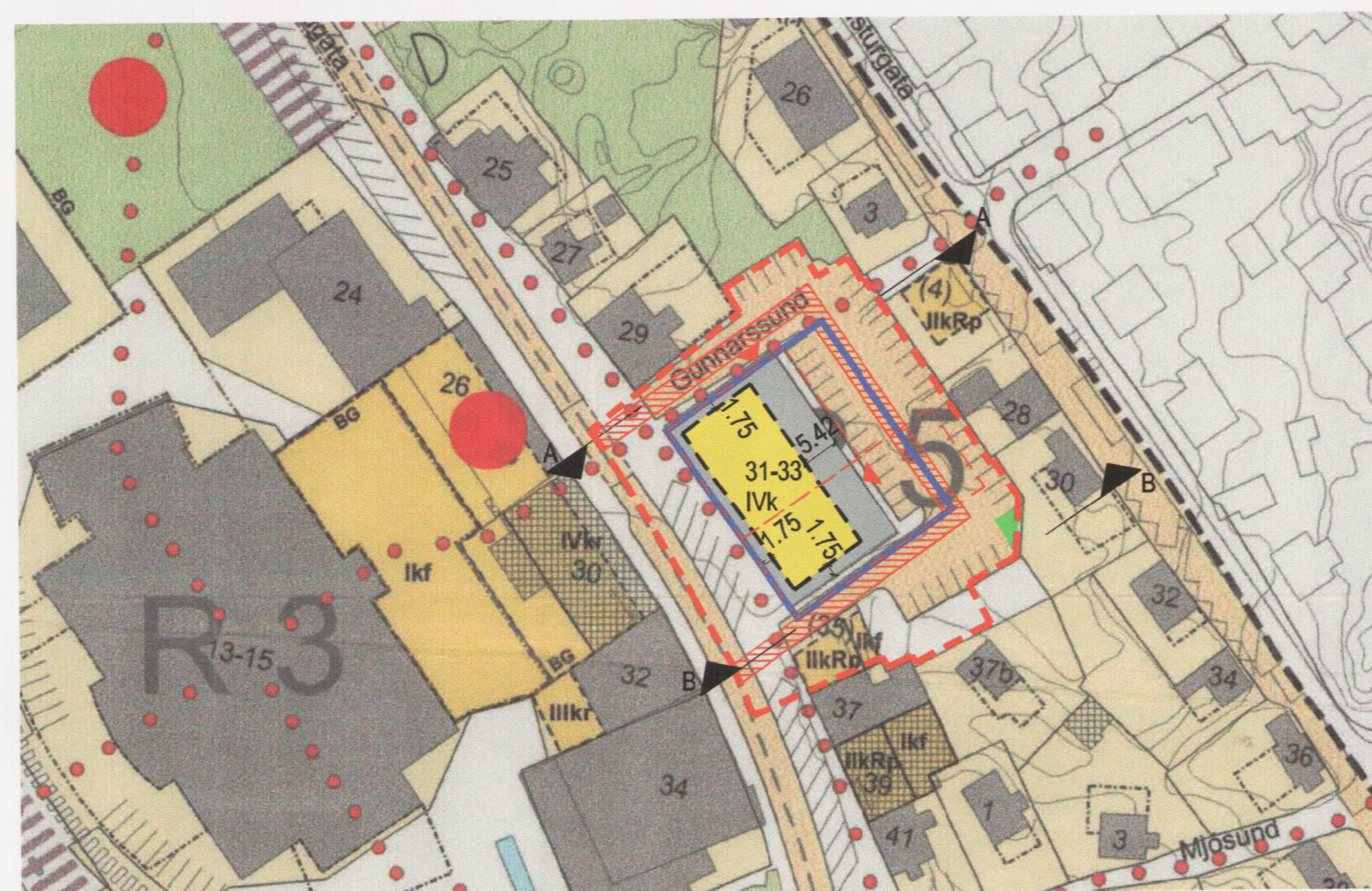
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í MIÐBÆ HAFNARFJARÐAR. STRANDGATA 31 OG 33.



Hafnarfjörður miðbær: Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19.6.2001. Deiliskipulagið ólöðlast gildi 19.10.2001. Mælikvarði 1:1000



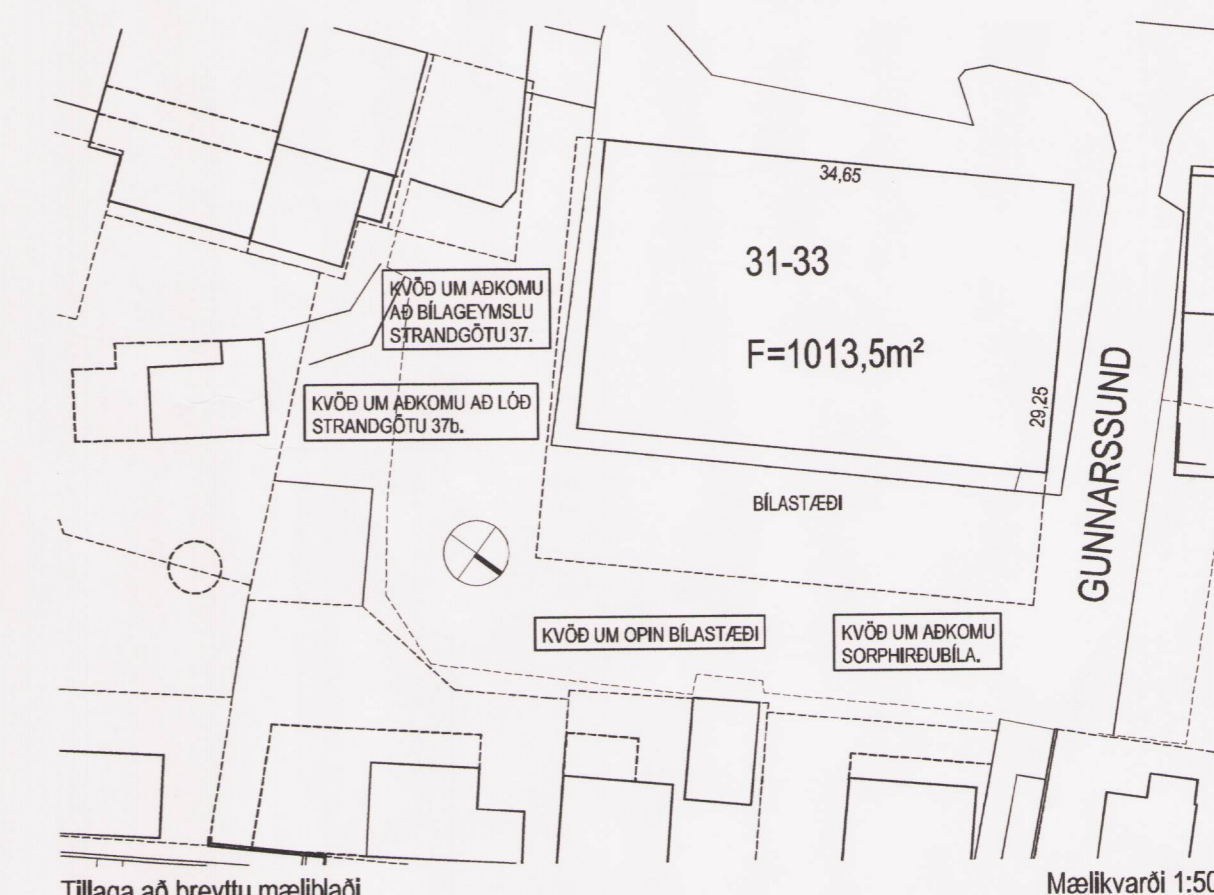
Ur tillögu að mæliblaði Mælikvarði 1:500



Hafnarfjörður miðbær: Tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi vegna Strandgötu 31 og 33. Mælikvarði 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



Tillaga að breyttu mæliblaði Mælikvarði 1:500

## Gildandi deiliskipulag: Greinargerð/skilmálar

Gildandi skilmálar samkvæmt kafla 4.5 í greinargerð deiliskipulags fyrir Strandgötu 31 og 33:

Helli	NÚVERANDI ÁSTAND								DEILISKIPULAGSTILLAGA								
	Núverandi lóð m²	Núv.bygg.magn m²	Núv. nýtingarhlutfall N	Lóð skv. skipulagsi, m²	Byggingar fjartæðgar m²	Nýbyggingar m²	Hámark bygg.magn m²	Hám. nýtingarhlutfall N	Hám. veggþæð VE	Hám. mænlistæð MÆ	Athugasemdir, kvaðir						

Strandgata 31	440,0	1539,3	3,5	407,0	0,0	0,0	1539,3	3,78	óbr.	óbr.	briggja hæða þjónustu- og skrifstofuhús með flötu þaki. Breyting á lóðarstærð.
Strandgata 33	512,0	1040,0	2,03	267,0	0,0	0,0	1040,0	3,90	óbr.	óbr.	Þriggja hæða skrifstofu- og þjónustubygging með flötu þaki. Vestur- og austurhluti lóðar skerðist.

Um bilastæði segir í kafla 4.3 í greinargerð deiliskipulags: Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarinn, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu eru öll opinber bilastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þýðir að einstakt hús eða húsamstaða getur ekki gert tilkall til sérstakra bilastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Á skipulagsvæðinu skal byggja bílgeymslur neðanjarðar sbr. deiliskipulag og kafla 3.8 hér að framan.

Fyrir nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði skal reikna eitt bilastæði á hverja 50m² húsnæðis. Fyrir hvert stæði utan lóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarjóð (Bifreiðastæðisjóð). Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir nýjar íbúðir í samræmi við 64. gr. skipulagsreglugerðar. Fyrir hvert stæði utan íbúðarlóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarjóð fyrir hverja nýja íbúð.

Á reit 5 gildir eftirfarandi um þau hús sem aðkomu hafa frá Austurgötu:

- Þar sem um er að ræða fastmótaða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á bilastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarssund (4), Austurgata (18), Austurgata (44)) skal bilastæðakrafa vera eitt stæði fyrir hverja íbúð.

## Tillaga að breytingu: Greinargerð og skilmálar

### Greinargerð

Stefnt verði að því að varðveita í megin dráttum byggingarsögulegt gildi húsnæði Strandgötu 31 og 33 sem dæmigerðar byggingar 7. og 8. áratús 20. aldar. Útfærslur á breytingum ytra byrðis húsnæði Strandgötumegin endurspeglja blæ götunnar. Í því samhengi er bent á niðurstöðu fundar Skipulags- og byggingarráðs númer 339 28.1.2014 þar sem segir að "talið er æskilegt að byggingarsöguleg einkenni húsnæðis nr. 31 fái að halda sér. Ytra byrðis húsnæði Strandgötu er gott dæmi um útfærslu modernismans í byggingarlist á fyrri hluta 7. áratugarinn og því er byggingarlistasögulegt gildi húsnæðis mikilvægt. Skoða má breytingar á innra skipulagi húsnæðis í því markmiði að útbúa þær íbúðir".

Um lóðirnar Strandgötu 31 og Strandgötu 33:  
 - Gildandi skilmálar um breytt lóðarstærðir lóðanna Strandgötu 31 og 33 hefa ekki verið útfærðir í mæliblaði.  
 - Stærð lóðanna breytist samkvæmt gildandi skilmálum en lögun þeirra breytist í samræmi við lóðaupprátt í kafla 7.3 í greinargerð gildandi deiliskipulags.  
 - Breyttar lóðir Strandgötu 31 og Strandgötu 33 verða sameinaðar í eina lóð, Strandgötu 31-33.  
 - Sameinuð lóð Strandgötu 31-33 stækkar til norðausturs samkvæmt tillöguuppdrætti og eftirfarandi skilmálum.

Breytt notkun Strandgötu 31 og Strandgötu 33:  
 Heimilt verði að breyta 2. og 3. hæð Strandgötu 31 og 33 úr skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í íbúðir í samræmi við kafla 3.1 um helstu markmið og stefnuorkun í gildandi deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar, en þar segir að "gert verði ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð í miðbænum og stöðja með því þjálfari og aukna fjölbreytni". Í því samhengi verði einnig heimilt að reisa eina innregningu hæð ofan á 3. hæð Strandgötu 31 og 33 samkvæmt tillöguuppdrætti og eftirfarandi skilmálum.  
 1. hæð Strandgötu 31 og 33 verði áfram að mestu leyti nýtt sem verslunarhúsnæði.

Um bilastæði:  
 Í gildandi deiliskipulagi segir í 4r.3:  
 "Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarinn, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu eru öll opinber bilastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þýðir að einstakt hús eða húsamstaða getur ekki gert tilkall til sérstakra bilastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu."

Stórar í sömu grein segir:

- \*Á reit 5 gildir eftirfarandi um þau hús sem aðkomu hafa frá Austurgötu:
- Þar sem um er að ræða fastmótaða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á bilastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
  - Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarssund (4), Austurgata (18), Austurgata (44)) skal bilastæðakrafa vera eitt stæði fyrir hverja íbúð.

Samkvæmt samþykktum uppdráttum af mannvirkjum á lóðunum Strandgötu 31 og 33 eru engin bilastæði sem fylgja húsunum.

Á lóðinni eru sýnd 12 til 13 bilastæði, en með breyttum lóðarmörkum fjölga stæðum innan lóðarmarka um 5.

### Breyttir skilmálar

- Lóðirnar Strandgötu 31 og Strandgötu 33 eru samtals 440,0+512,0=952,0m² en verða sameinaðar í eina lóð Strandgötu 31-33 samkvæmt tillöguuppdrætti. Sameinuð lóð Strandgötu 31-33 er áætluð 1013,5m². Áætluð lóðarstækkun verði því 61,5m². Lögun lóðar Strandgötu 31-33 verði samkvæmt tillögu að nýju mæliblaði.
- Strandgötu 31-33 verði þriggja hæða hús með innregningu fjórðu hæð. Hámarksfjöldi íbúða er 26.
1. hæð Strandgötu 31-33 verði að mestu leyti nýtt sem verslunarhúsnæði (óbreytt) en 2., 3. og 4. hæð sem íbúðir. Aðalinnangangur íbúða verði á norðausturhlíð Strandgötu 33 eða á norðvesturhlíð Strandgötu 31.
- Fjórða hæðin verði innregning. Útveggir 4. hæðar skulu ekki vera nær ytri brún núverandi húsa en málsetning á uppdrætti sýnir. Heimilt er að stíga- og lyftuhús verði innan uppgefjannar fjartæðgar frá útvegg núverandi húsnæðis. Hæðarkortar á sniðlingum A og B eru leiðbeinandi en heimilúð frávik eru allt að 0,3 metrar. Heimilt er að stakir byggingarhlutar svo sem lyftutum ná upp fyrir uppgefnu hæðarkorta. Heimilt er að skyggni verði meðfram norðausturvegg en þó er gerð krafa um að skyggni verði úr tæru gleri. Heimild er fyrir skjólveggjum á milli íbúða. Krafa er um að ný handtré meðfram núverandi þakbrúnum verði úr tæru gleri.
- Brúttófermetrar Strandgötu 31 og Strandgötu 33 eru samtals 2579,3m². Þar af eru 1957,2m² brúttó ofanjarðar. Áætlað byggingarmagn á 4. hæð Strandgötu 31-33er 400,0m² brúttó. Áætlað heildarbyggingarmagn Strandgötu 31-33 er því 2979,3m². Þar af eru 2357,2m² brúttó ofanjarðar. Núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 31 er 3,5 (2,6 á kjallara) en núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 33 er 2,03 (1,58 á kjallara). Samanlagt núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 31 og Strandgötu 33 er 2,7 (2,05 á kjallara). Áætlað nýtingarhlutfall Strandgötu 31-33 er 2,94 (2,33 á kjallara).

6. Heimilt verði að byggja veggsvallir á 2. og 3. hæð. Veggsvallar sem snúa að Strandgötu skulu vera innregnar og taka þær mið af gluggastæðum og efnisvall, svo sem sýnt er á skýringarmyndum sem voru til sýnis með tillögunni, þannig að markmiði um varðveislu byggingarsögulegs gildis sé náð. Á öðrum hlöðum húsnæðis verði heimilt að veggsvallar verði að mestu utam á núverandi ytra byrði húsnæðis. Veggsvallar íbúða verði ekki fleiri en einar á hverja íbúð, en einnig er heimilt að hafa veggsvallir á flötastæði. Veggsvallar sem ná út fyrir lóðarmörk snúa að bæjarlandi og liggur samþykki skipulagsyfirvalda bæjarinn fyrir því.

7. Heimilt verði að koma fyrir hjóraleiðastöndum á svæðinu.

8. Umferðarréttur verði frá Strandgötu um baklóð Strandgötu 31-33.

9. Kvöð verði um aðkomu að bilageymslu Strandgötu 37.

10. Kvöð verði um aðkomu að lóð Strandgötu 37b.

11. Kvöð verði um aðkomu að sorphirðubíla að baklóð Strandgötu 31-33.

12. Kvöð verði um opin bilastæði utan tillögu að lóðarmörkum Strandgötu 31-33 en innan afmörkun deiliskipulagsbreytingar.

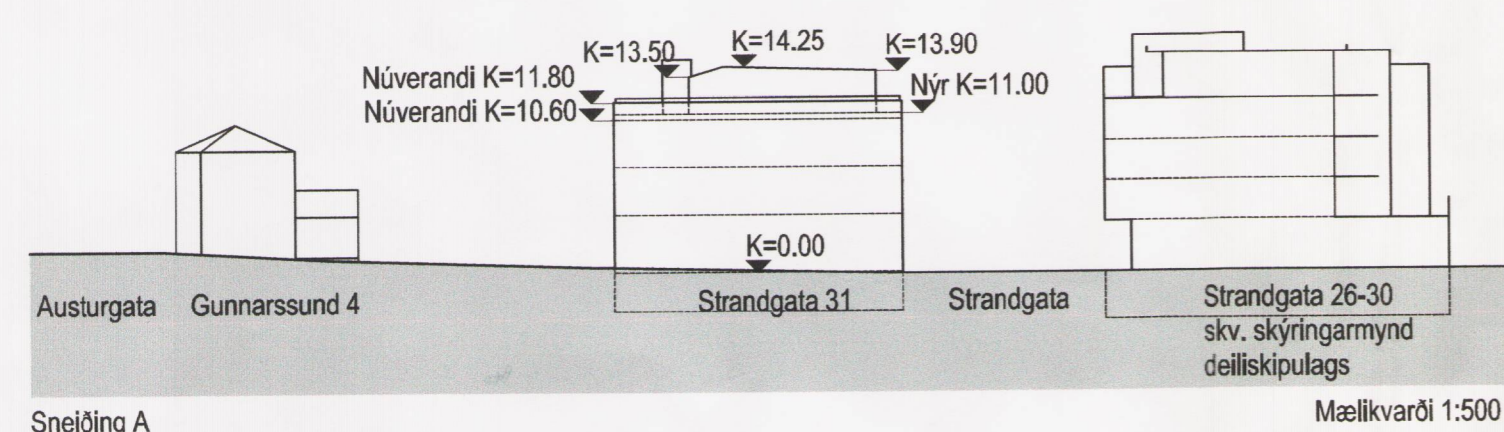
13. Umferðarréttur um Gunnarssund á milli Strandgötu og Austurgötu samkvæmt gildandi deiliskipulagi verði óbreyttur.

14. Heimilt verði að koma fyrir sorpgerði á svæðinu til afnota fyrir aðliggjandi lóðir samkvæmt nánari útfærslu. Staðsetning sorpgerðis á tillöguuppdrætti er leiðbeinandi. Sorpgerði skulu vera úr óbrennlegu efni og lokuð m.t.t. foks og veðurfar.

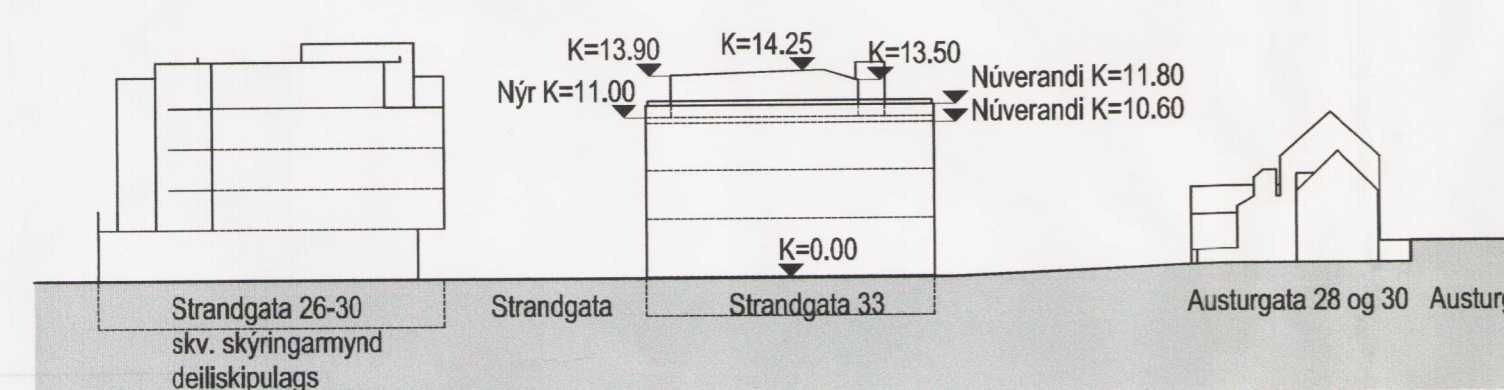
15. Bilastæði: Gert er ráð fyrir 12 til 13 bilastæðum innan lóðarmarka sem tilheyrja lóðinni Strandgötu 31-33. Þar af eru 5 bilastæði vegna íbúða á innregningu fjórðu hæð.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags miðbæjar Hafnarfjarðar samþykktu í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19.6.2001.

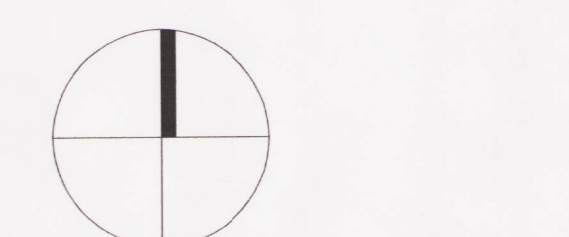
- Merkingar tákna:
- Mörk skipulagssvæðis
  - Fyrirverandi lóðarmörk
  - Breytt lóðarmörk
  - Núverandi hús
  - Nýbyggingar / byggingarreitur 4. hæðar
  - llkRp Húshæðir f=flatt þak l=þrjár hæðir, R=reis>14° r=reis<14°, P=port<1,1m k=kjallari
  - Aðalinnangangur íbúða
  - Umferðarréttur
  - Sorpgerði (lega leiðbeinandi)
  - Götur
  - Opin svæði, bæjarland
  - Opinberir garðar og torg
  - Bilastæði
  - Megin gönguleiðir



Sneiðing A Mælikvarði 1:500



Sneiðing B Mælikvarði 1:500



3.12.2014: Lagfært skv. ábendingum Skipulagsstofnunar

**HAFNARFJARÐARBÆR**  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVID

---

**YRKI arkitektar ehf**

Hverfisgata 76  
101 Reykjavík  
sími 5526629  
fax 5526649  
netfang yrki@islandia.is

Ásdís H Ágústsdóttir Arkitekt FAI  
Sólveig Berg Arkitekt FAI

23.6.2014 Útgefið af SK / ÁHA