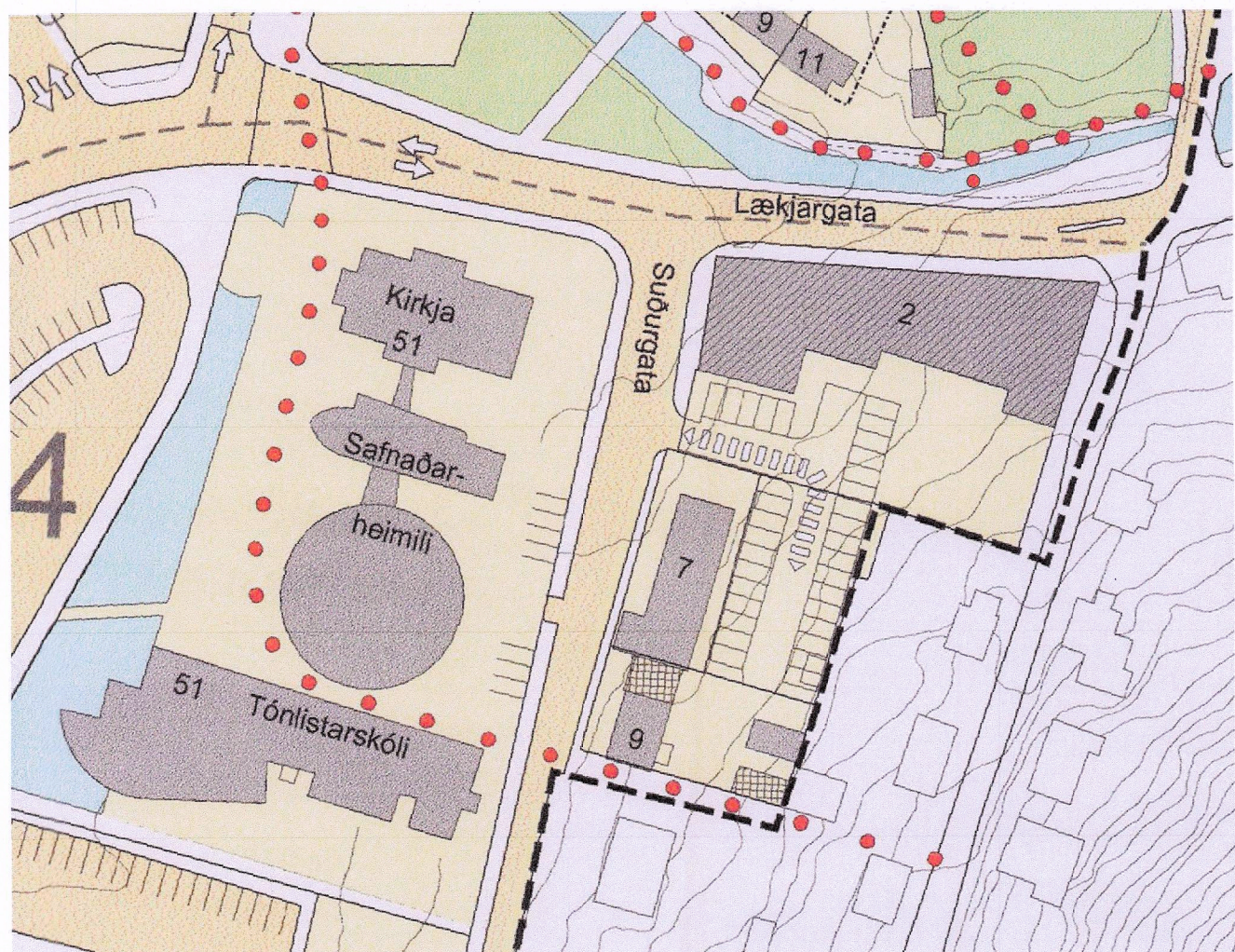
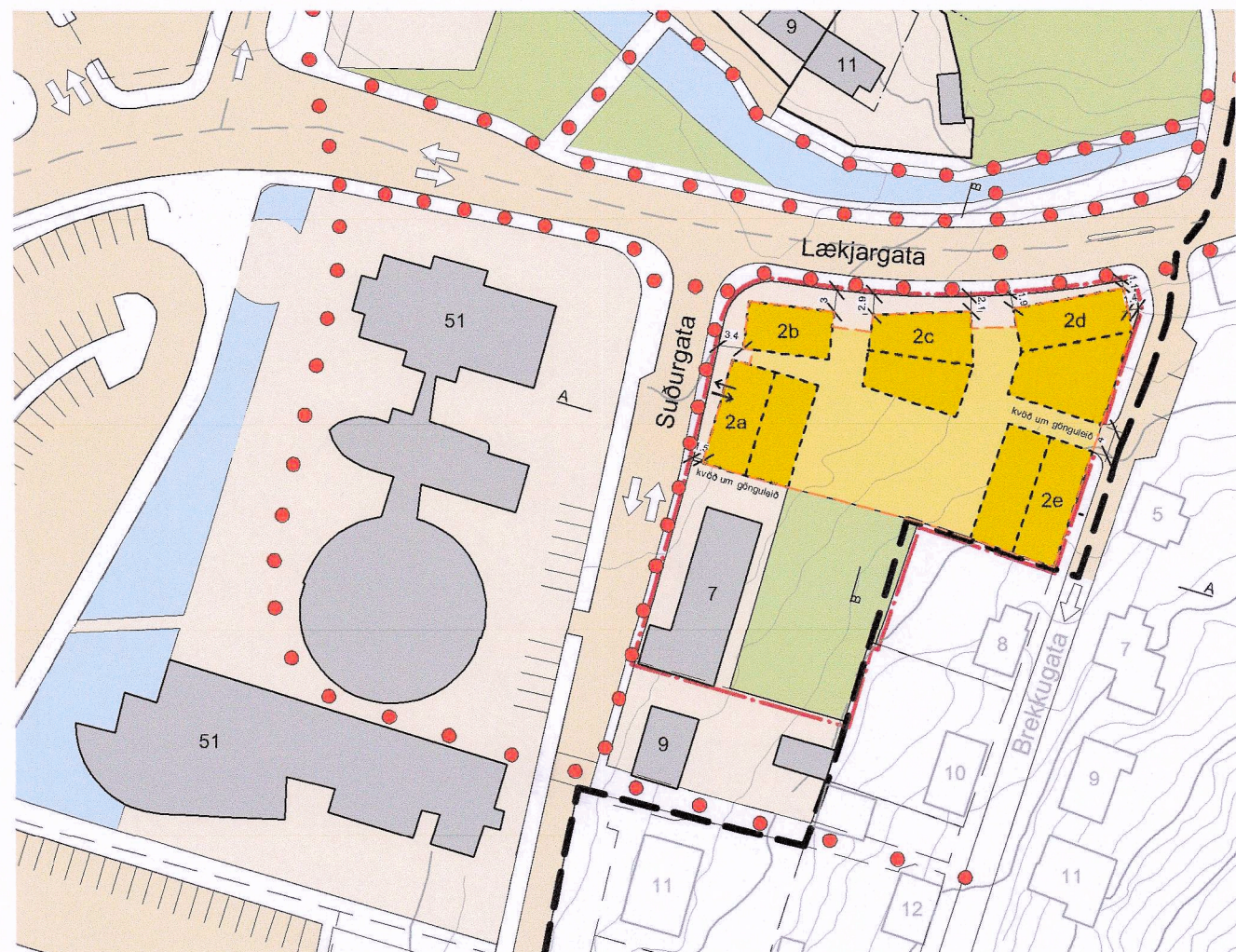




Breyting á deiliskipulagi Hafnarfjörður miðbær.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM - ÖBLAÐIST GILDI 19.10.2001 MKV. 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG - MKV. 1:1000

FYRIR BREYTINGU

Í gildi er deiliskipulag Hafnarfjörður miðbær - upphaflega samþykkt í bæjarstjórn 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.

Núgildandi skilmálar - Lækjargata 2

Gildandi skilmálar skv. skilmálatöflu í kafla 4,7 í greinargerð deiliskipulags fyrir Lækjargötu 2.

- Lóð skv. skipulagi: 1739,7m² / Hámark bygg.magn 2505m² / Há. nýtingarhlutfall 1,44.
- Gert er ráð fyrir þjónustuhúsnæði í vesturenda og bílageymslum fyrir íbúa hússins að öðru leyti á 1. hæð (u.þ.b. 10 stæði). Skrifstofur á 2. hæð og íbúðir (u.þ.b. 10) á 3. hæð. Stækun lóðar til suðurs. Á lóðinni er kvóð um aðkomu að bílastæðum á baklóð austan Suðurgötu 7. Heimilt er að rífa húsið að hluta til eða í heild.

Núgildandi skilmálar - Suðurgata 7

Gildandi skilmálar skv. skilmálatöflu í kafla 4,7 í greinargerð deiliskipulags fyrir Suðurgötu 7.

- Lóð skv. skipulagi: 403,0m² / Hámark bygg.magn 361,0m² / Há. nýtingarhlutfall 0,9.
- Góðtemplarahúsið, Gúttó (1886). Hús fyrir félagsstarfsemi með mikild varðveislugildi. Austan lóðar er bæjarlóð 515,2 m² þar sem gert er ráð fyrir u.þ.b. 20 bílastæðum.

EFTIR BREYTINGU

Greinargerð

Mörk breytingartillögunnar markast af lóðarmörkum lóðanna nr. 7 við Suðurgötu og nr. 2 við Lækjargötu.

Á lóðinni Lækjargata 2 stóð áður við svokallaða Dvergshús sem rífið var í júlí 2017 og gerir deiliskipulagsbreyting þessi ráð fyrir að í stað gamla hússins muni rísa 5 hús, ásamt sameiginlegri bílageymslu í kjallara, með nýtingarhlutfall allt að 1,89.

Við hönnun nýbygginga skal leitast við að fella húsin sem best að aðliggjandi húsum hvað varðar form og efnisval.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Lækjargötu/Hamars, samþykktu 29. júní 1999, er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á bæjarlandi neðst í Brekkugötu austan megin.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Hafnarfjörður Lækjargata norður, er gert ráð fyrir gönguleið í gegnum grænt svæði og brú yfir lækinn á mótis við Lækjargötu 2, auk þess sem megin gönguleiðir eru settar beggja vegna Lækjargötu og inn Suðurgötu.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að viðbygging og annað bakhúsa við Suðurgötu 9 víki og hafa báðir húslutar nú verið rífinir.

Breyttir skilmálar - Lækjargata 2

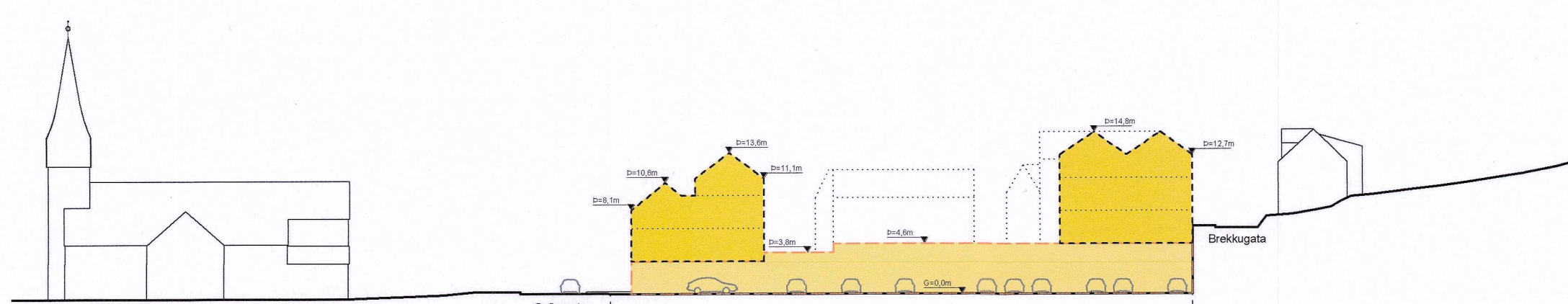
- Lóðarmörk eru færð til gagnvart götuhlíðunum þremur og verður stærð lóðar eftir breytingu u.þ.b. 1.745m² en endanleg stærð hennar ákvarðast á mæliblaði.
- Lóðin er fyrir breytingu skilgreind sem íðnaðar og athafnalóð en er eftir breytingar skilgreind sem íbúðar og atvinnulóð með verslun/þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Lækjargötu.
- Á lóðinni stóð frá 1965 svokallað Dvergshús, samtals að flatarmáli 2.433m², en það var rífið í júlí 2017 og þess í stað er gert ráð fyrir fimm nýbyggingum ásamt bílageymslu í kjallara.
- Hæð húsa er almennt tvær hæðir auk kjallara og nýtanlegs ríss.
- Hámarks byggingarmagn er 3.300m² með bílageymslu, en 2.500m² án bílageymslu. Hámarks nýtingarhlutfall er 1,89.
- Aætlaður fjöldi íbúða er 19-23.
- Öll hús eru almennt með mænispaki og nýtanlegu risi.
- Heimilt er að koma fyrir kvistum á þökum en samanlögð breidd þeirra má ekki vera meiri en 50% af langhlöð hvers húss.
- Götuhlíð hússins gegnt Brekkugötu 5 skal vera brotin upp með þeim hætti að óbrotin veggflötur sé ekki lengri 7,5m.
- Efnisval og form nýbygginga skal falla sem best að aðliggjandi húsum.
- Kvóð er um gönguleið á milli húsanna tveggja sem standa við Brekkugötu.
- Kvóð er um aðgengi að þeim húshlutum sem standa á lóðarmörkum vegna aðgengis við byggingu og viðhalds þeirra.
- Innkeyrsla í bílageymslu verði frá Suðurgötu.
- Í bílageymslu skal vera lágmark eitt bílastæði fyrir hverja íbúð og eitt bílastæði fyrir hverja 50m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Heimilt verði að koma fyrir hjólréiðastöndum á svæðinu.
- Heimilt verði að byggja veggsvalir á 2. og 3. hæð. Ekki er heimilt að láta svalir standa út fyrir byggingarreit á þeim hlíðum sem snúa út að götu um meira en 80cm.
- Felld er út kvóð um skrifstofur á 2. hæð.
- Aðkoma að bílastæðum á bak við Suðurgötu 7 er felld út.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Hafnarfjörður miðbær, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.

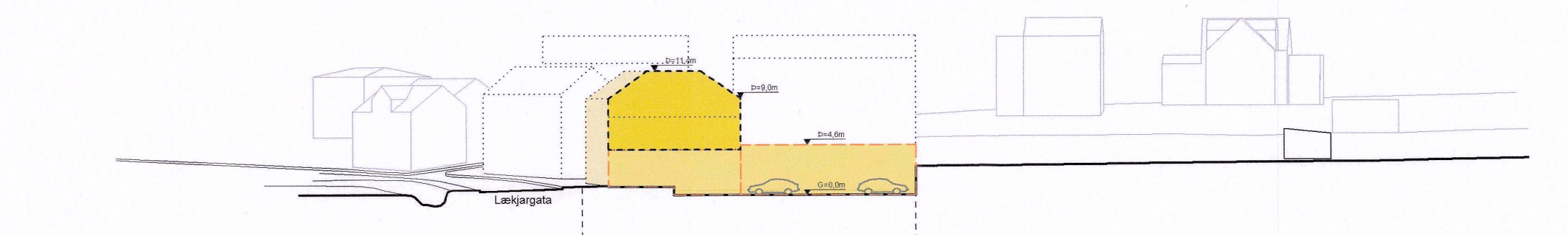
Breyttir skilmálar - Suðurgata 7 og bæjarlóð austan við Suðurgötu 7

- Austan lóðar er bæjarlóð sem fyrir breytingu er skilgreind sem bílastæðalóð með u.þ.b. 20 bílastæðum en eftir breytingu er kvóð um bílastæði á lóðinni felld úr gildi og lóðin skilgreind sem opinber garður eða torg.
- Kvóð er um almenna gönguleið nyrst á lóðinni sem tengir Suðurgötu við nýjan almenningsgarð austan við húsið.

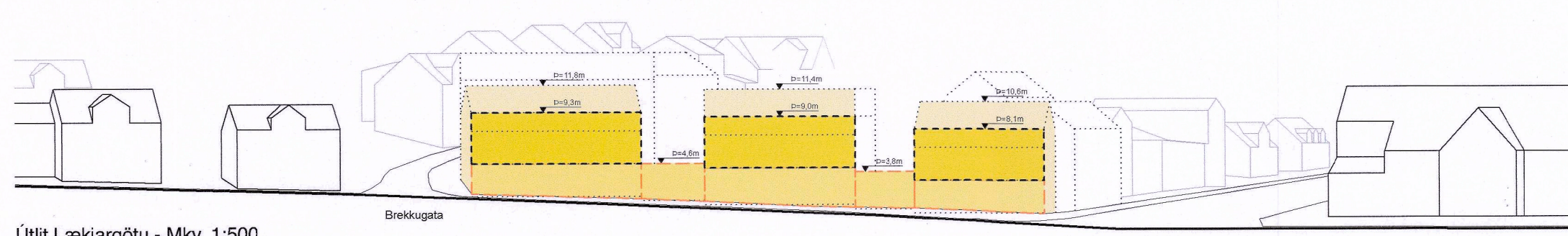
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Hafnarfjörður miðbær, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.



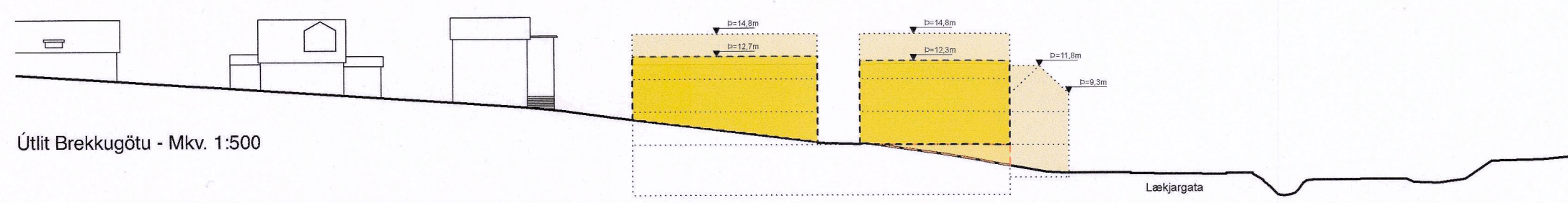
Snið AA - Mkv. 1:500



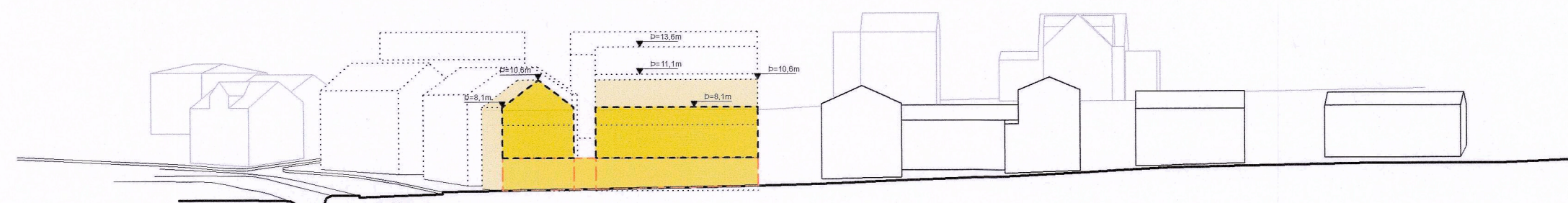
Snið BB - Mkv. 1:500



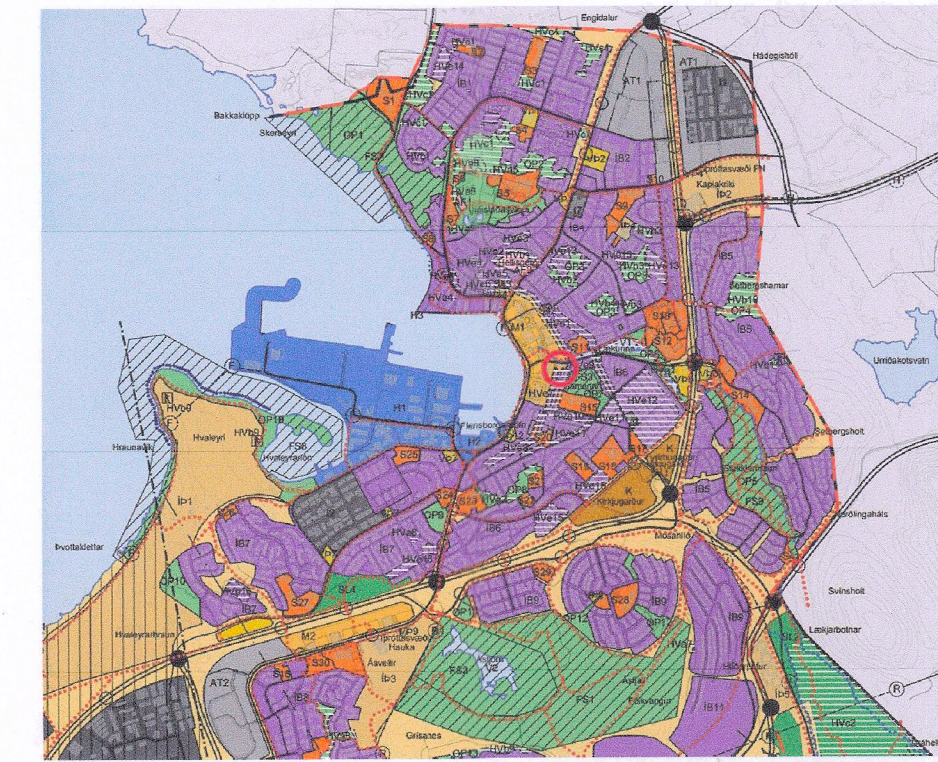
Útlit Lækjargötu - Mkv. 1:500



Útlit Brekkugötu - Mkv. 1:500



Útlit Suðurgötu - Mkv. 1:500



Yfirlit - Hluti af aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Mörk miðbæjarskipulags 2001
- Núverandi hús
- Útflinur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitir íbúða
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun göturreita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílageymslu
- Byggingarreitir bílageymslu og verslun/þjónustu
- Hús víki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt

F.h. skipulags- og byggingarráðs:

Hafnarfjarðarbær
skipulagsfulltrúi

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VAR AUGLÝST SAMKVÆMT ÁKVÆÐUM 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010 FRÁ 9.5.2018 TIL 20.6.2018

TILLAGAN VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR PANN 10.7.2018

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR PANN 12.7.2018

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖBLAST GILDI PANN 13.9.2018 (STJ.TÍÐ.)

Annáð:
Kortagrunnur ásamt upplýsingum um lóðir eru úr Landupplýsingakerfi Hafnarfjarðarbæjar.
Hnitakerfi Reykjavíkur og nágrennis
Hæðarkerfi Reykjavíkur
Hæðalínubíli: 1,0m
Húshorn eru mæld á þakbrúnum

Breyting á deiliskipulagi Hafnarfjörður miðbær.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.
Mkv: 1:500 / 1:1000
Útgáfudag: 06.01.2020 sbr. afrg. skipulags- og byggingarráðs 14.1.2020
Bláðastærð: A1

Lagfært að teknu tilliti til úrskurðar Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðindamála frá 12. desember 2019.

TRÍPÓLÍ + KRADS

Klappareftir 16 | 101 Reykjavík | Sí: 519 2930 + 534 0320
www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is + www.krads.info | krads@krads.info

Andri Gunnar Lyngberg Andresson | arkitekt ETH+FAI Kristján Óni Kjartansson | arkitekt FAI
Guðni Valberg | arkitekt FAI Kristján Eggerðsson | arkitekt FAI
Jón Davíð Ásgerðsson | arkitekt FAI