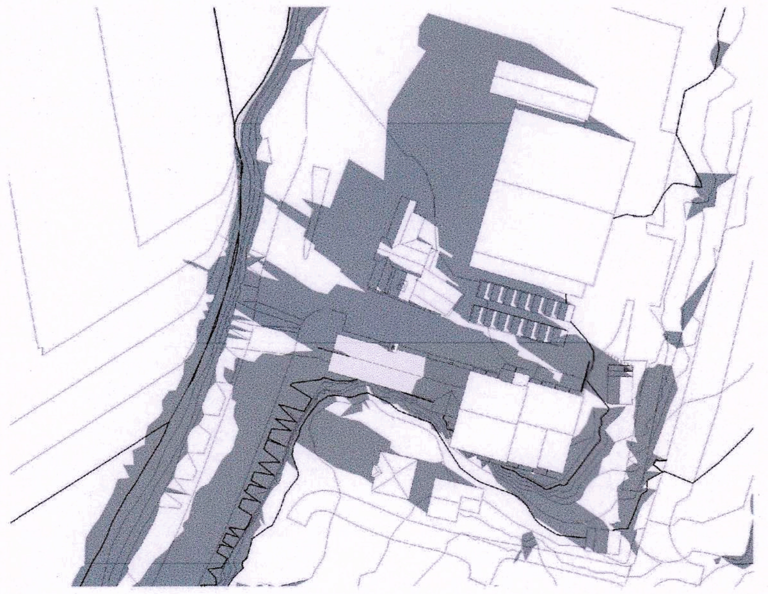
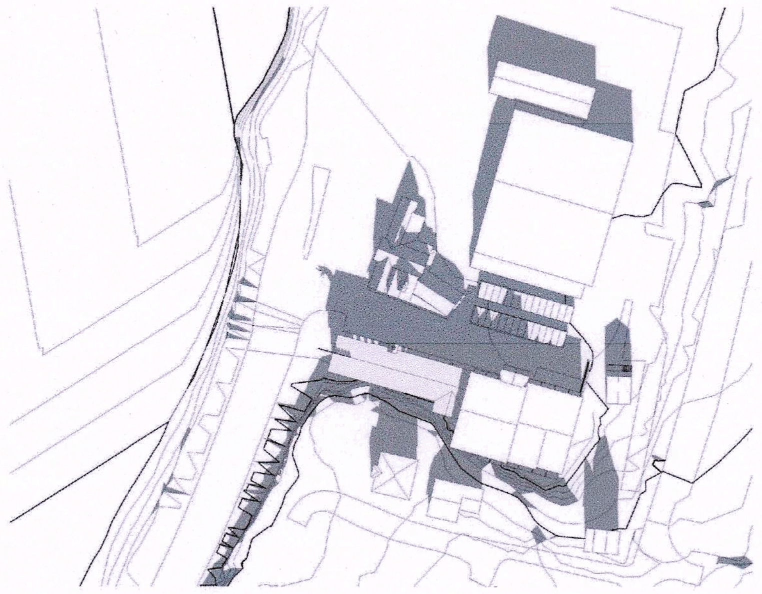
MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI
VÍKINGASTRÆTI 1,2 og 3

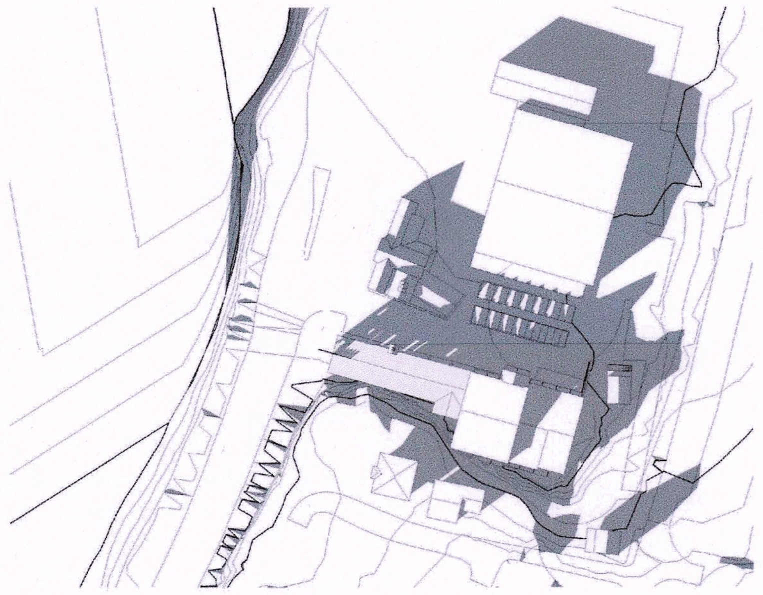
HAFNARFJÖRÐUR
www.hafnarfjordur.is



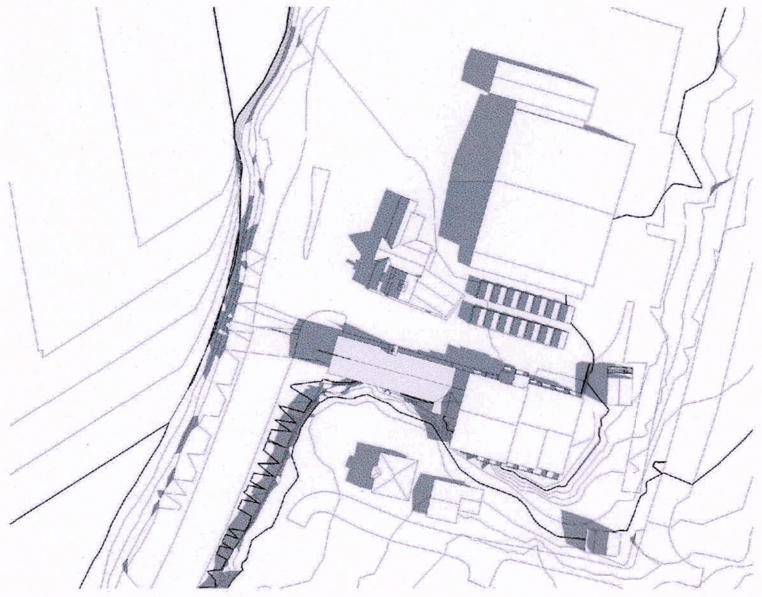
21. mars kl 10.00



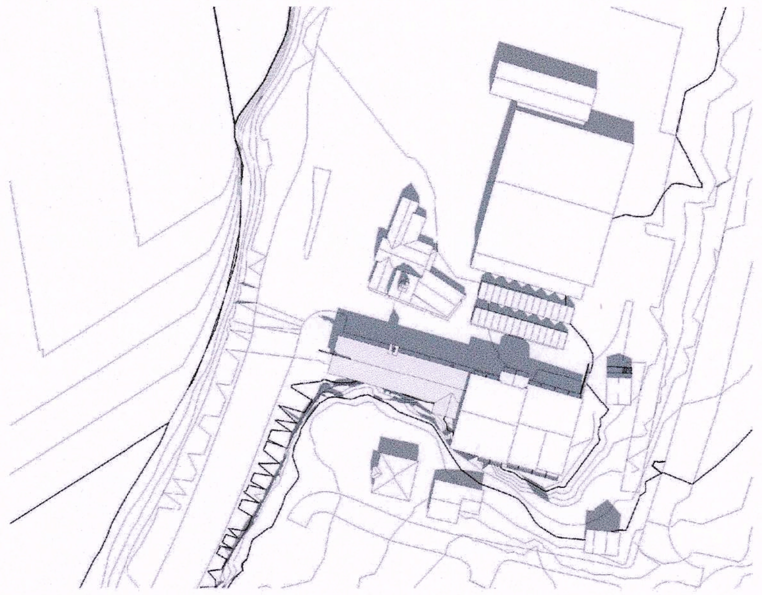
21. mars kl 13.30



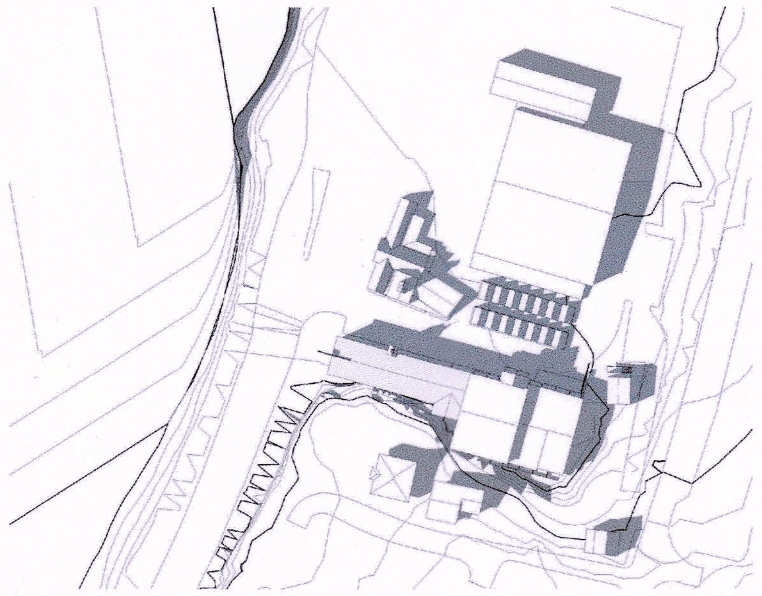
21. mars kl 17.00



21. júní kl 10.00

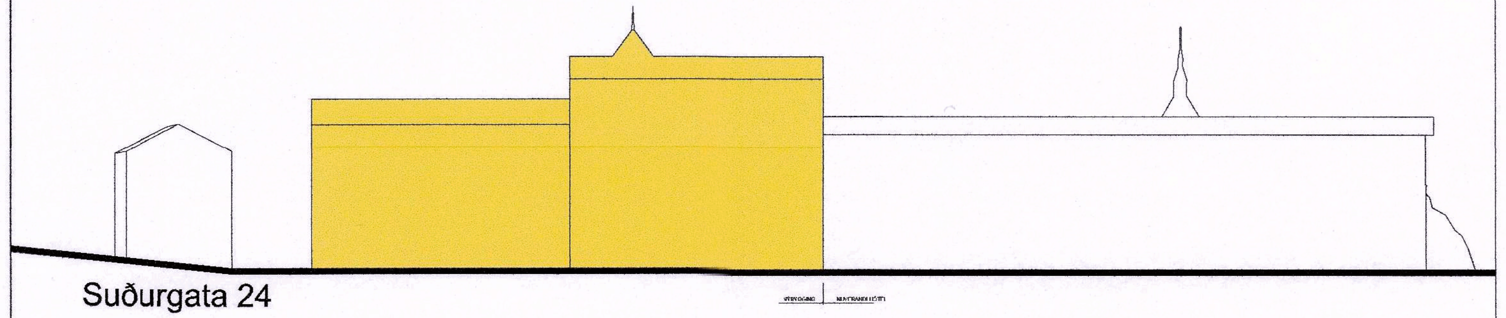


21. júní kl 13.30



21. júní kl 17.00

Skuggavarp



Snið MKV. 1:500

Greinagerð

Mörk deiliskipulagsbreytingarinnar.

Mörk deilskipulagsbreytingarinnar markast af lóðarmörkum Strandgötu 53, Suðurgötu 24 og 28, Hellubraut 6 og 8.

Skilgreining á byggingaráformum.

Deiliskipulagsbreytingin snýr að nýbyggingu á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti en jafnframt er gerð tillaga að breytingu á lóðarmörkum lóðanna nr. 1, 2 og 3 við Víkingastræti þannig að þær verði sameinaðar í eina lóð nr. 1 við Víkingastræti. Á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti standa tvö sambyggð hús. Annars vegar hótel á 3 hæðum, engin tillaga er að breytingu á því húsi. Hins vegar er einnar til tveggja hæða bygging sem hýsti áður vélsmiðju en er nú leikhús. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að rífa leikhúsið og byggja 3ja til 4ja hæða hótel með kjallara með allt að 65 herbergjum. Við hönnun nýbyggingar skal leitast við að fella húsið sem best að aðliggjandi húsum hvað varðar form og efnisval.

Niðurif byggingar.

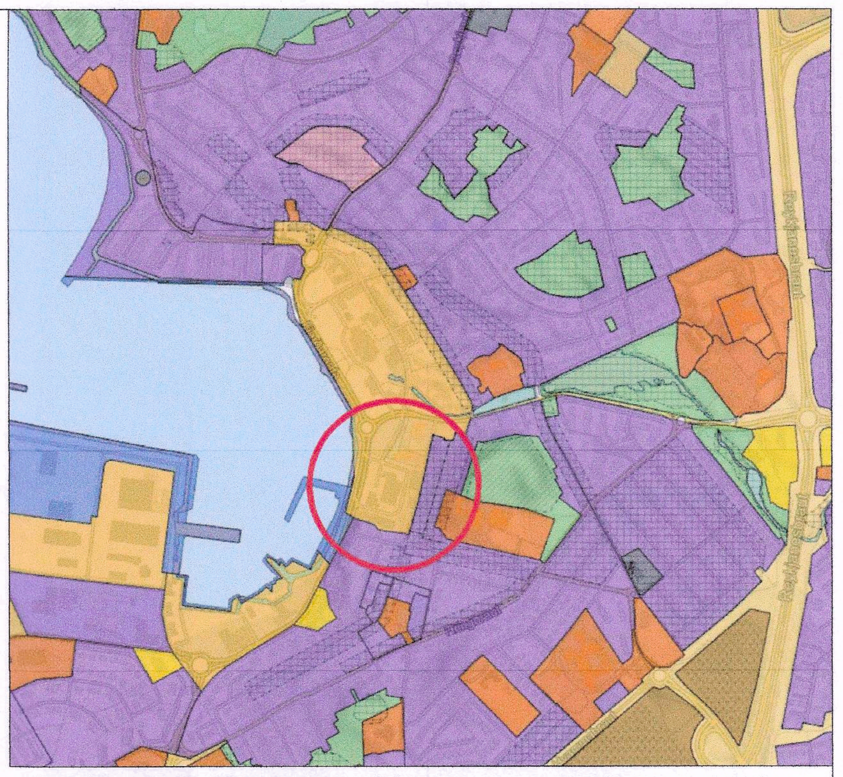
Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að rífa núverandi byggingu á lóðinni nr. 2 við Víkingastræti er hýsir leikhús. Það hús er sagt byggt 1920 samkvæmt þjóðskrá en er byggt árið 1957 . Fyrir liggur jákvæð umsögn Minjastofnunar um niðurrif hússins í máli MÍ 202209-0050, Víkingastæti 2 (Gaflaraleikhúsið) í Hafnarfirði – ósk um niðurrif.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Byggingarmagn á sameiginlegum lóðum eftir deiliskipulagsbreytinguna er 5.621,3m², stærð lóðar eftir deiliskipulagsbreytingu er 3.989,9m² og nýtingarhlutfall 1,41.

Bílastæði.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþykkt í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 06.04.2022 er gert ráð fyrir 14 bílastæðum á lóðinni við Víkingastræti 2 engin bílastæði á lóðunum nr. 1 og 3 við Víkingastræti. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir 21 bílastæðum á sameiginlegri lóð eftir breytingar. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 eru ákvæði um fjölda bílstæða miðað við ákveðið byggingarmagn eða skilgreiningu í deiliskipulagi. Nýbygging sú er deiliskipulagbreytingin nær til er á svæði merktu í Aðalskipulaginu sem Miðbær M1 þar er eftirfrandi bókað varðandi fjölda bílstæða „Sérstakar reglur gilda fyrir miðbæjarsvæði. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum í miðbænum gegn greiðslu sérstaks gjalds“



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlínur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
  Takmarkað umfang, sjá skilmála
- Bindandi byggingarlína
  Amk hluti byggingar standi í þessari línu
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Hús víki
- Núv. hús sem víkur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Kvöð um mótvægisaðgerðir vegna vinda
- Lóðamörk
- Möguleg staðsetning færanlegra salerna
- IIkRp Húshæðir f = flatt þak
  III = þrjár hæðir, R = ris >14°
  r = ris <14°, p = port < 1,1 m
  k=kjallari

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags-og byggingarráði Hafnarfjarðar
þann 13.07. 2023

Hafnarfjarðarbær
Skipulagsfulltrúi

____
f.h. Skipulags- og byggingaráðs þann ____2023

________________________ (signature)
f.h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann _____ 2023

Tillagan var auglýst frá 05.04. 2023 með athugasemdafresti til 07.06. 2023
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 28.11. 2023

Br. 27.06.2023 - Byggingarreitur til suðurs minnkaður um 2,6m.
Þakform eru bæði risþak en einnig er heimilt að hafa flatt þak.
Umfang svala minnkað. Þær heimilaðar á norður og vesturhlið.
Byggingarmagn minnkað um 120m². Hámark 3.390m²
Sniðum mvk. 1:500 bætt við

MIÐBÆR R4 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI
VÍKINGASTRÆTI 2
MKV: 1:500
ÚTGÁFA DAGS: 25.03.2023
BLAÐSTÆRÐ: A2

AE teikn ehf.
aeteikn@gmail.com
sími 551-4550 / 865-6894
Laufengi 154 - 112 Reykjavík