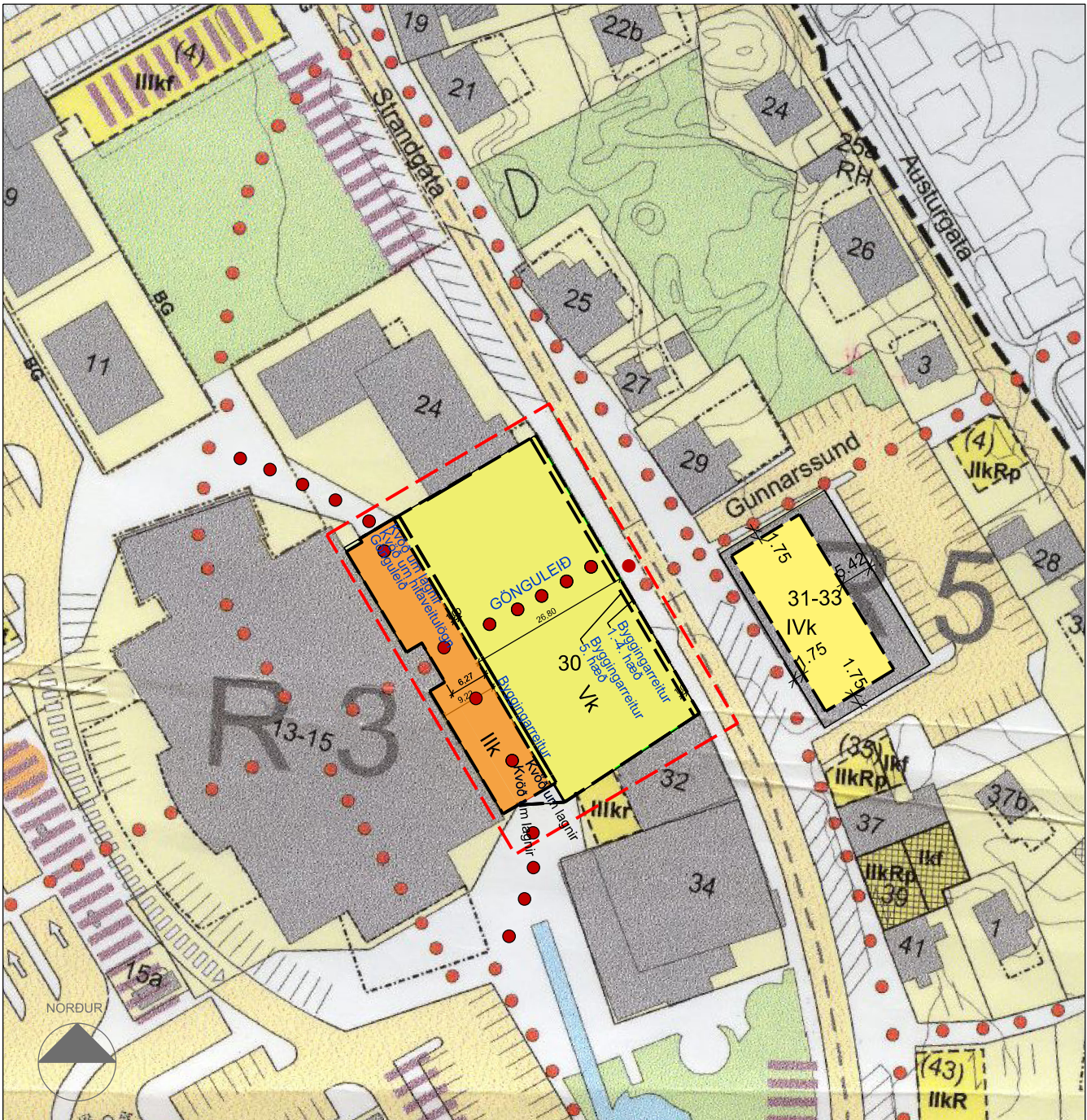


Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



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

Strandgata 26-30.

Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 1.752,0m²
(Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
Hámarks byggingarmagn: 5.980m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,41
Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,5
Hámarkshæð: 16.0m

Greinargerð:

Heimilt er að byggja 5 hæðir og kjallara ásamt tveggja hæða tengibyggingu. Efst hæð húss er inndregin á langhliðum 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 þjónustusvæði miðbæjarins, reitum 1, 2, 3, 4og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu að Strandgötu eru öll opinber bílastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið. Það þýðir að einstakt hús eða húsasamtæða getur ekki gert tilkall til sérstakra bílastæða við húshlið, en hins vegar rétt til þess að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

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 langhliðum út og inn fyrir svalir og útskot. Heimilt er að allt að 40% langhliða 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 krófum um öryggisrými í lyftum, loftræsingu, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.

Gönguleið í gegnum tengibyggingu skal að jafnaði vera opin og greið í samræmi við opnartíma 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.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.

Samtals lóðarstærð: 1.881,4m²
(Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
Hámarks byggingarmagn: 7.045 m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,74
Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,74
Hámarkshæð: 28.0m

Greinargerð:

Lóðarstærð leiðrétt frá fyrra deiliskipulagi samkvæmt gildandi mæliblaði. Hámarksbyggingarmagn hækkar úr 6.415 m² í 7.045 m², eða um 10%. Nýtingarhlutfall hækkar um 0,3. Hámarkshæð bygginga uppfært miðað við hærri salarhæðir 1. og 2. hæðar, sbr. núverandi salarhæðir Verslunarmiðstöðvar Fjarðar og hærri salarhæðir fyrir þjónustu- og skrifstofustarfsemi á efri hæðum.

Heimilt er að byggja hæst 8 hæðir ásamt kjallara. Til að viðhalda fjölbreytni götummyndar 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 baksvölum á 4. hæðinni. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins tengt Fjarðargötu 13-15 en hóteliðbúðum, íbúðarhúsnæði blandað skrifstofum og þjónustu á 2.- 8. hæð. Við mat á bílastæðabörf skal miða við eftirfarandi:

1P/50 m² atvinnuhúsnæðis / verslunarrýmis.

1P/100 m² þjónustustarfsemi.

1P/130 m² gistiheimilis / hótels samanber reglugerð nr. 1277/2016.

1P/íbúð < 80 m²

2P/íbúð > 80 m²

Bílakjallari, geymslur og sorpgeymslur eru heimilar 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 upprætti.

Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu 26-30 og allt að 30% af langhliðum út og inn fyrir svalir og útskot.

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 6. hæðar sem nemur krófum um öryggisrými í lyftum, loftræsingu, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.

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.

Ofan á þaki 1. Hæðar nýbyggingar skal gera ráð fyrir þakgarði, aðgengilegum almenningi með inngöngum í þjónusturými og íbúðarhúsnæði.

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 törg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bilgeymslu neðanjarðar
- Hús viki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur 1.-6. hæðar (leiðbeinandi)
- Mörk skipulagsbreytinga
- Tengibygging 2h
- Kvöð um mótvælgisaðgerðir vegna vinda
- Húshæðir, f= flatt þak, III= þrjár hæðir, R=ris>14°, r= ris<14°, p= port < 1,1m, k= kjallart.
- Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma fyrir íbúðir

DEILISKIPULAGSBREYTING. ÞESSI, SEM FENIÐ HEFUR MÁLSMEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN 20. OG Í BÆJARRÁÐI ÞANN 20.

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN 20.

F. H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN 20.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 20. MED ATHUGASEMDAFRESTI TIL 20.

AUGLÝSING UM GILDIÐ ÖÐRU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B. DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 20. HAFNARFJÖRÐUR

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



ASK
ARKITEKTAR

VERKEFNI

STRANDGATA 26-30
HAFNARFIRÐI

TEGUND TEKNIÐGAR	MKV. I A2
DEILISKIPULAG	1:1000
HEITI TEKNIÐGAR	HANNAÐ AK
	TEKNAÐ AK
	YFIRF. PG
DAGS.	09.03.2021
UTGÁFA	A
VERK NR.	1570
AUDKENNI - NÚMER TEKNIÐGAR	05-01 (1/2)