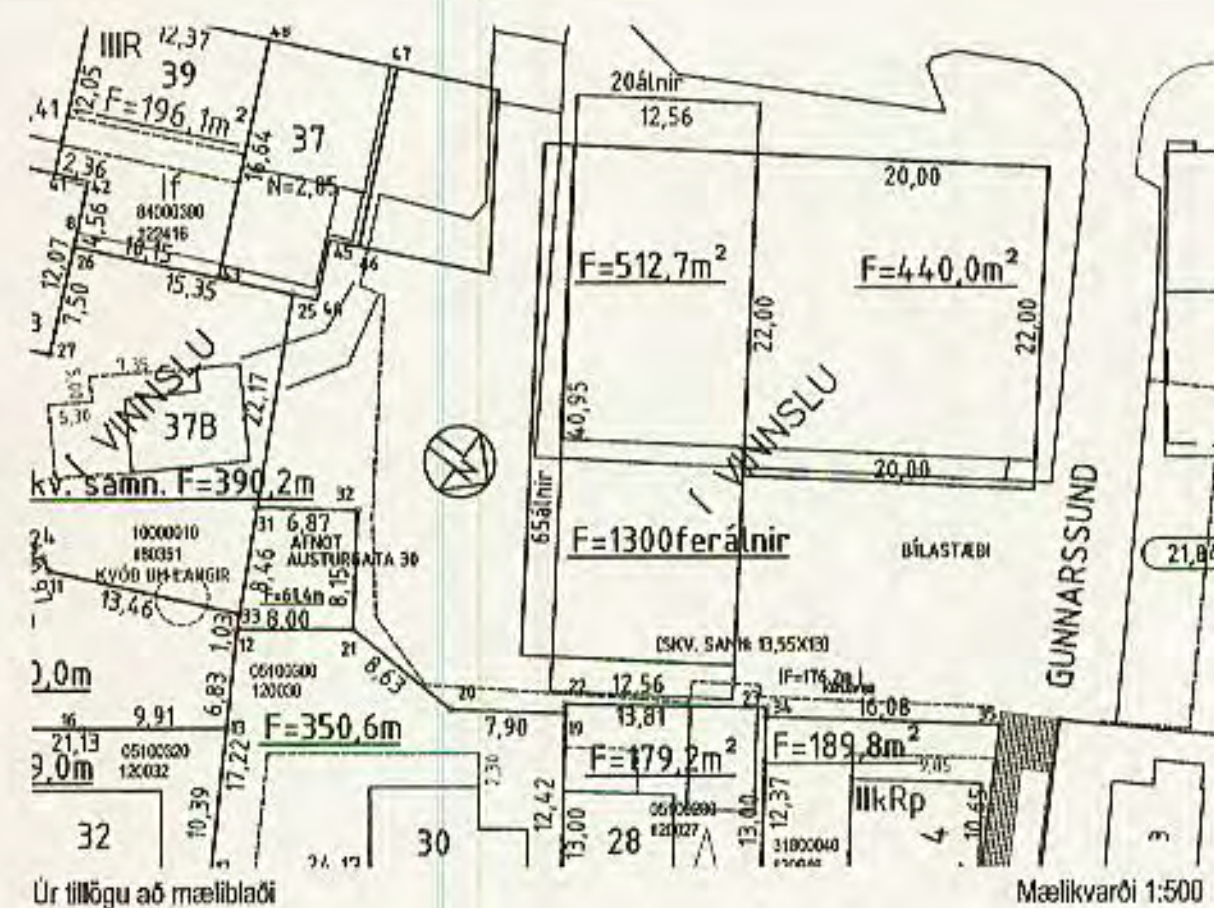


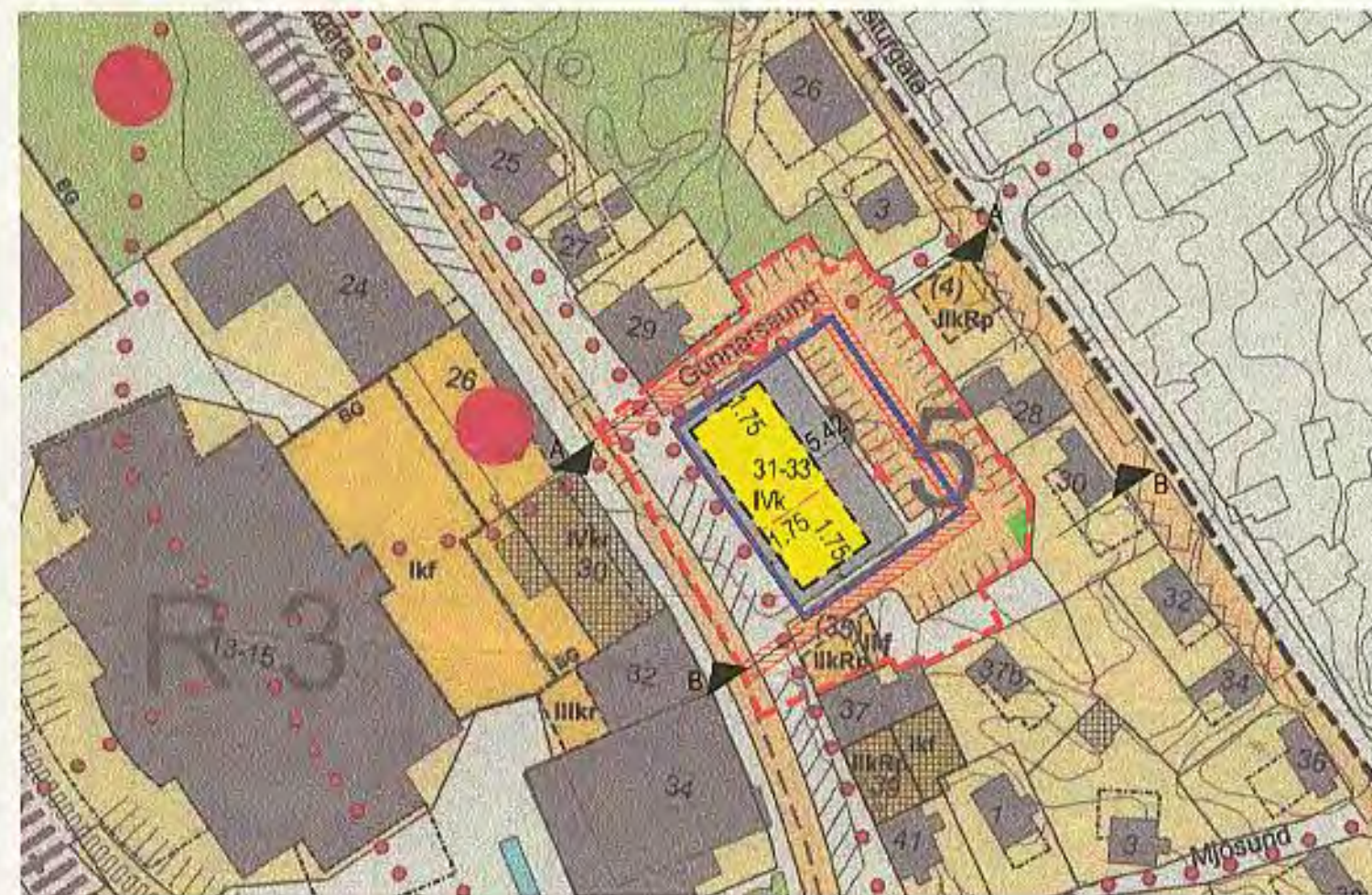
BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í MIÐBÆ HAFNARFJARÐAR. STRANDGATA 31 OG 33.



Hafnarfjörður miðbær: Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarsjóð Hafnarfjarðar 19.6.2001. Deiliskipulagið bóklaust gjöld 19.10.2001. Mælikvarði 1:1000



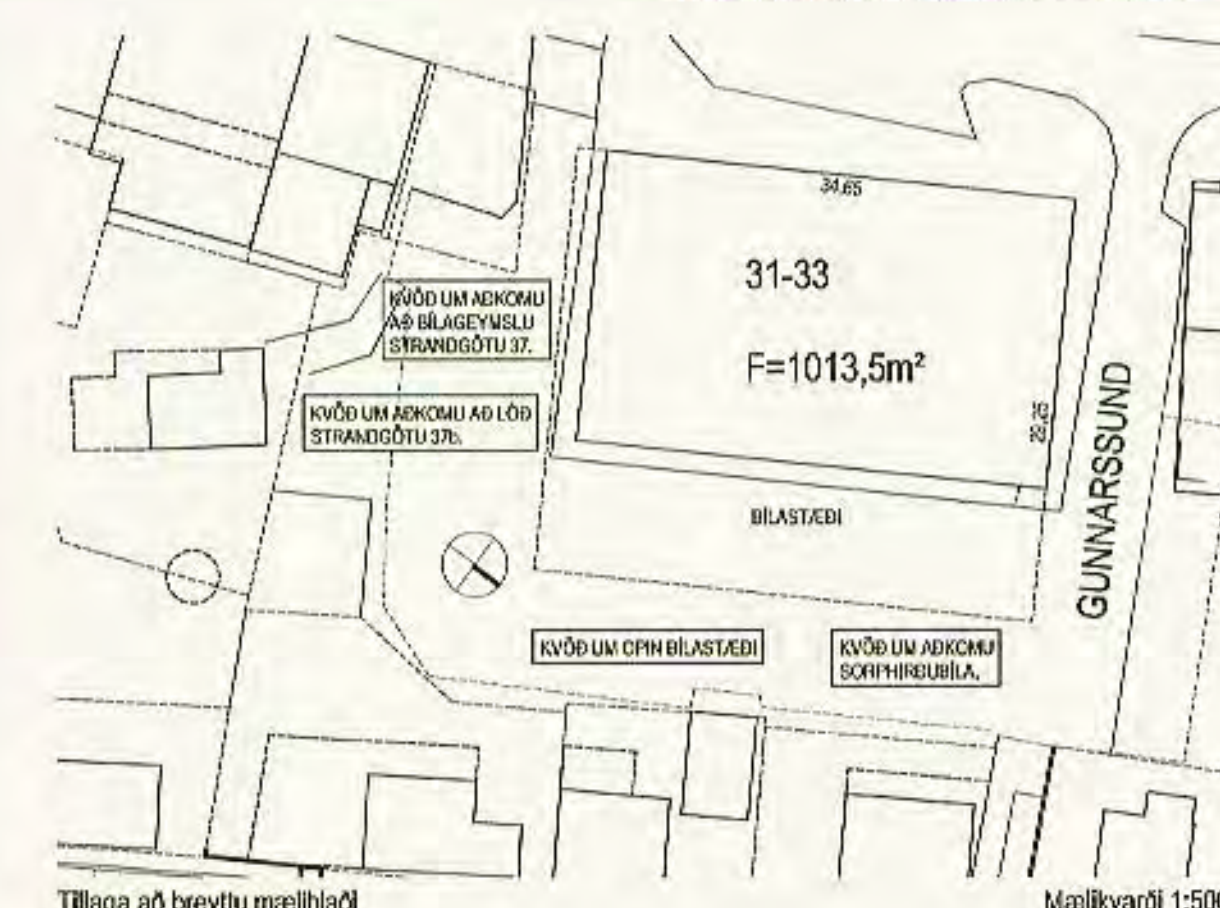
Úr tillögu að mæliblaði Mælikvarði 1:500



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:

NÚVERANDI ÁSTAND		DEILISKIPULAGSTILLAGA								Athugasemdir, kvæðir	
Heiti	Núverandi lóð m²	Núv. bygg. magn m²	Núv. nýtingarhlutfall N	Lóð skv. skipulagi m²	Byggingar fjáringar m²	Nýbyggingar m²	Hámark bygg. magn m²	Hám. nýtingarhlutfall N	Hám. veggþæð VE		Hám. menntisþæð MÆ
Strandgata 31	440,0	1539,3	3,5	407,0	0,0	0,0	1539,3	3,78	óbr.	óbr.	Þriggja hæða þjónustu- og skrifstofuhús með flötu þaki. Breyting á lóðarsærð.
Strandgata 33	512,0	1040,0	2,03	267,0	0,0	0,0	1040,0	3,90	óbr.	óbr.	Þriggja hæða skrifstofu- og þjónustubýgging með flötu þaki. Vestur- og austurhluti lóðar skerðist.

Strandgata	Núverandi lóð m²	Núv. bygg. magn m²	Núv. nýtingarhlutfall N	Lóð skv. skipulagi m²	Byggingar fjáringar m²	Nýbyggingar m²	Hámark bygg. magn m²	Hám. nýtingarhlutfall N	Hám. veggþæð VE	Hám. menntisþæð MÆ	Ástæða
Strandgata 31	440,0	1539,3	3,5	407,0	0,0	0,0	1539,3	3,78	óbr.	óbr.	Þriggja hæða þjónustu- og skrifstofuhús með flötu þaki. Breyting á lóðarsærð.
Strandgata 33	512,0	1040,0	2,03	267,0	0,0	0,0	1040,0	3,90	óbr.	óbr.	Þriggja hæða skrifstofu- og þjónustubýgging með flötu þaki. Vestur- og austurhluti lóðar skerðist.

Um bilastæði segir í kafla 4.3 í greinargerð deiliskipulags:

- Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarins, 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 húsasamstæða getur ekki gert líklegt til sérstakra bilastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Á skipulagssvæðinu skal byggja bilgæmslur neðanfjarðar sbr. deiliskipulag og kafla 3.8 hér að framan.

Fyrir nýtt verslunar- og þjónustusvæðið skal reikna öll bilastæði á hverja 50m² húsnæðis. Fyrir hvert stæði utan lóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð (Bilfréðastæðisjóður). Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir nýjar íbúðir í samræmi við 64. gr. skipulagsreglugerðar. Fyrir hvert stæði utan íbúðarlóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð 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 tekið með breytingum á bilastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarsund (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 húsanna Strandgötu 31 og 33 sem dæmigerðar byggingar 7. og 8. áratugs 20. aldar. Útfærslur á breytingum ytra byrðis húsanna Strandgötumegin endurspeglja blá götunnar. Í því samhengi er bent á niðurstöðu fundar Skipulags- og byggingarráðs númer 339 28.1.2014 þar sem segir að "talið er óskilegt að byggingarsögulegt einkenni hússins nr. 31 fái að halda sér. Ytra byrði hússins við Strandgötu er gott dæmi um útfærslu móðernismans í byggingarlit á fyrri hluta 7. áratugarins og því er byggingarlitssögulegt gildi hússins mikilvægt. Skoða má breytingar á innra skipulagi hússins í því markmiði að útbúa þar íbúðir".

Um lóðir Strandgötu 31 og Strandgötu 33:

- Gildandi skilmálar um breytir lóðarsærðir lóðanna Strandgötu 31 og 33 hafa ekki verið útfærðir í mæliblaði.
- Sérð lóðanna breytist samkvæmt gildandi skilmálum en lögun þeirra breytist í samræmi við lóðaupprátt í kafla 7.3 í greinargerð gildandi deiliskipulags.
- Breytir lóðir Strandgata 31 og Strandgata 33 verða sameinaðar í eina lóð, Strandgötu 31-33.
- Sameinuð lóð Strandgata 31-33 stækkar til norðausturs samkvæmt tillöguupprætti 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 þjónustusvæði í íbúðir í samræmi við kafla 3.1 um heilsu markmið og stefnuorkun í gildandi deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar, en þar segir að "gert verði ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð í miðbænum og stöðja með því bæjarlífi og aukna fjölbreytni". Í því samhengi verði einnig heimilt að reisa eina indregna hæð ofan á 3. hæð Strandgötu 31 og 33 samkvæmt tillöguupprætti og eftirfarandi skilmálum. 1. hæð Strandgötu 31 og 33 verði áfram að mestu leyli nýtt sem verslunarhúsnæði.

Um bilastæði:

Í gildandi deiliskipulagi segir í gr.4.3: "Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarins, 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 húsasamstæða getur ekki gert líklegt til sérstakra bilastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu."

Síðar 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 tekið með breytingum á bilastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarsund (4), Austurgata (18), Austurgata (44)) skal bilastæðakrafa vera eitt stæði fyrir hverja íbúð."

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

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

Breytir skilmálar

- Lóðir Strandgata 31 og Strandgata 33 eru samtals 440,0+512,0=952,0m² en verða sameinaðar í eina lóð Strandgötu 31-33 samkvæmt tillöguupprætti. Sameinuð lóð Strandgata 31-33 er áætluð 1013,5m². Áætluð lóðarsærkun verði því 61,5m². Lögun lóðar Strandgötu 31-33 verði samkvæmt tillögu að nýju mæliblaði.
- Strandgötu 31-33 verði þriggja hæða hús með indreginni fjórðu hæð. Hámarksfjöldi íbúða er 26.
1. hæð Strandgötu 31-33 verði að mestu leyli nýtt sem verslunarhúsnæði (öbreytt) en 2., 3. og 4. hæð sem íbúðir. Aðalíngangur íbúða verði á norðvesturhlíð Strandgötu 33 eða á norðvesturhlíð Strandgötu 31.
- Fjórða hæðin verði indregin. Úlveggr 4. hæðar skulu ekki vera nær ytri brún núverandi húsa en málsetning á upprætti sýnir. Heimilt er að stíga- og lyftuhús verði innan uppgefnar fjáringar frá útveg núverandi húss. Hæðarkötur á sneiðingum A og B eru leiðbeinandi en heimilt frávik enu allt að 0,3 metrar. Heimilt er að stakir byggingarhlutar svo sem lyftum ná upp fyrir uppgefnar hæðarkötur. Heimilt er að skyggja verði meðfram norðausturveg en þó er gerð krafa um að skyggja verði úr taru gleni. Heimilt er fyrir skýggjum á milli íbúða. Krafa er um að ný handríf meðfram núverandi þakbrúnum verði úr taru gleni.
- Brúttófermetrar Strandgötu 31 og Strandgötu 33 eru samtals 2579,3m². Þar af eru 1957,2m² bruttó ofanjarðar. Áætlað byggingarmagn á 4. hæð Strandgötu 31-33 er 400,0m² bruttó. Áætlað heildarbyggingarmagn Strandgötu 31-33 er því 2979,3m². Þar af eru 2357,2m² bruttó ofanjarðar. Núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 31 er 3,5 (2,6 á kjallara) en núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 33 er 2,03 (1,58 á kjallara). Sameinuð nýtingarhlutfall Strandgötu 31 og Strandgötu 33 er 2,7 (2,05 á kjallara). Áætlað nýtingarhlutfall Strandgötu 31-33 er 2,84 (2,33 á kjallara).
- Heimilt verði að byggja veggsvallir á 2. og 3. hæð. Veggsvallar sem snúa að Strandgötu skulu vera indregnar og taka þær mið af gluggastæðum og efnisvalli, svo sem sýnt er á skýringamyndum sem voru til sýnis með tillögunni, þannig að markmiðið um varðveislu byggingarsögulegs gildis sé náð. Á öðrum hlöðum hússins verði heimilt að veggsvalli verði að mestu ulam á núverandi ytra byrði húss. Veggsvallar íbúða verði ekki fleiri en einar á hverja íbúð, en einnig er heimilt að hafa veggsvallir á flötaleiðum. Veggsvallar sem ná út fyrir lóðarmörk snúa að bæjarlandi og liggur samþykki skipulagsstjórnar bæjarins fyrir því.
- Heimilt verði að koma fyrir hjólaðastöndum á svæðinu.
- Umferðarméttur verði frá Strandgötu um baklóð Strandgötu 31-33.
- Kvöð verði um aðkomu að bilagæmslu Strandgötu 37.
- Kvöð verði um aðkomu að lóð Strandgötu 37b.
- Kvöð verði um aðkomu sorphríðubíla að baklóð Strandgötu 31-33.
- Kvöð verði um opin bilastæði utan tillögu að lóðarmörkum Strandgötu 31-33 en innan afmörkun deiliskipulagsbreytingar.
- Umferðarméttur um Gunnarsund á milli Strandgötu og Austurgötu samkvæmt gildandi deiliskipulagi verði óbreyttur.
- Heimilt verði að koma fyrir sorpgerði á svæðinu til afnota fyrir aðliggjandi lóðir samkvæmt nánnari útfærslu. Staðsetning sorpgerðis á tillöguupprætti er leiðbeinandi. Sorpgerði skulu vera úr óbrennandi efni og lokað m.Lt. foks og veðurfars.
- Bilastæði: Gert er ráð fyrir 12 til 13 bilastæðum innan lóðarmarka sem tilheyrja löðinni Strandgata 31-33. Þar af eru 5 bilastæði vegna íbúða á indreginni fjórðu hæð.

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

- Merkingar tákna:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Fyrirverandi lóðarmörk
 - Breytt lóðarmörk
 - Núverandi hús
 - Nýbyggingar / byggingarreitir 4. hæðar
 - Húshæðir í fletti þak III=þrjár hæðir, R=rís>14° r=rís<14°, p=þot<1,1m k=kjallari
 - Aðalíngangur íbúða
 - Umferðarméttur
 - Sorpgerði (lega leiðbeinandi)
 - Götur
 - Opin svæði, bæjarland
 - Opinberir garðar og togar
 - Bilastæði
 - Megin gönguleiðir

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VAR AUKLÝST SAMKVÆMT AÐVÆÐUM 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA III. 12.2018 FRÁ 17. Febr. 2014
 TILLAGAN VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR HÁNN 2.12.2014
 DEILISKIPULAGSBREYTINGIN VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSJÓÐ HAFNARFJARÐAR HÁNN 10.12.2014
 DEILISKIPULAG ÞETTA ÖBLAST GILDI HÁNN 21.12.2015
 STA.TÍÐ. _____



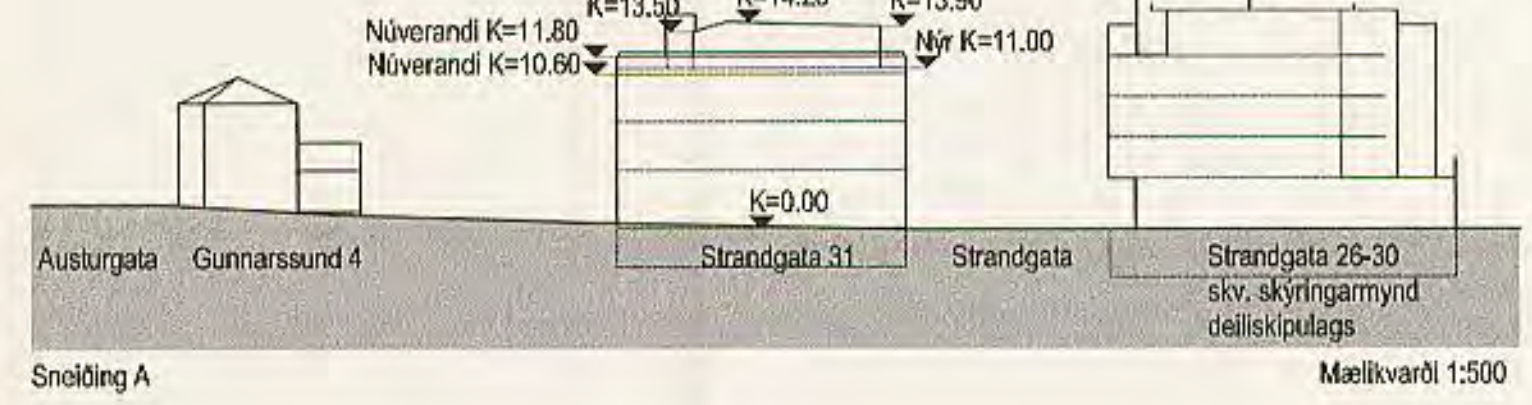
3.12.2014: Lagðert skv. ábendingum Skipulagsstjórnar

HAFNARFJARÐARBÆR
 SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

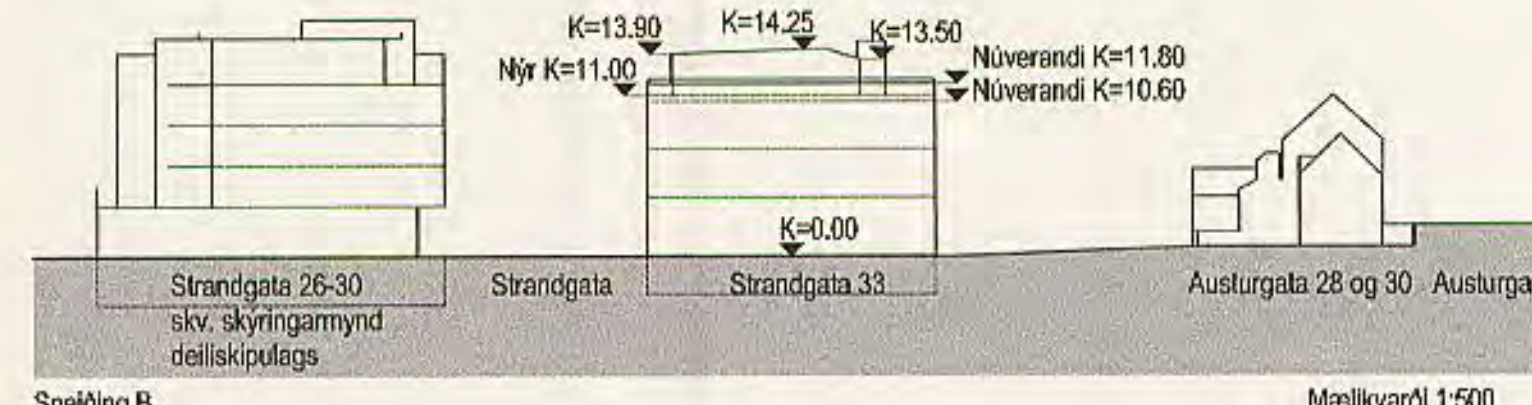
YRKI arkitektar ehf
 Hverfisgata 76
 101 Reykjavík
 sími 5526629
 fax 5526649
 netfang yrki@landis.is

Audis H Ágústsdóttir Arkitekt FAI
 Sölveig Berg Arkitekt FAI

23.6.2014 Útgjöf af SK / ÁHA



Sneiðing A Mælikvarði 1:500



Sneiðing B Mælikvarði 1:500