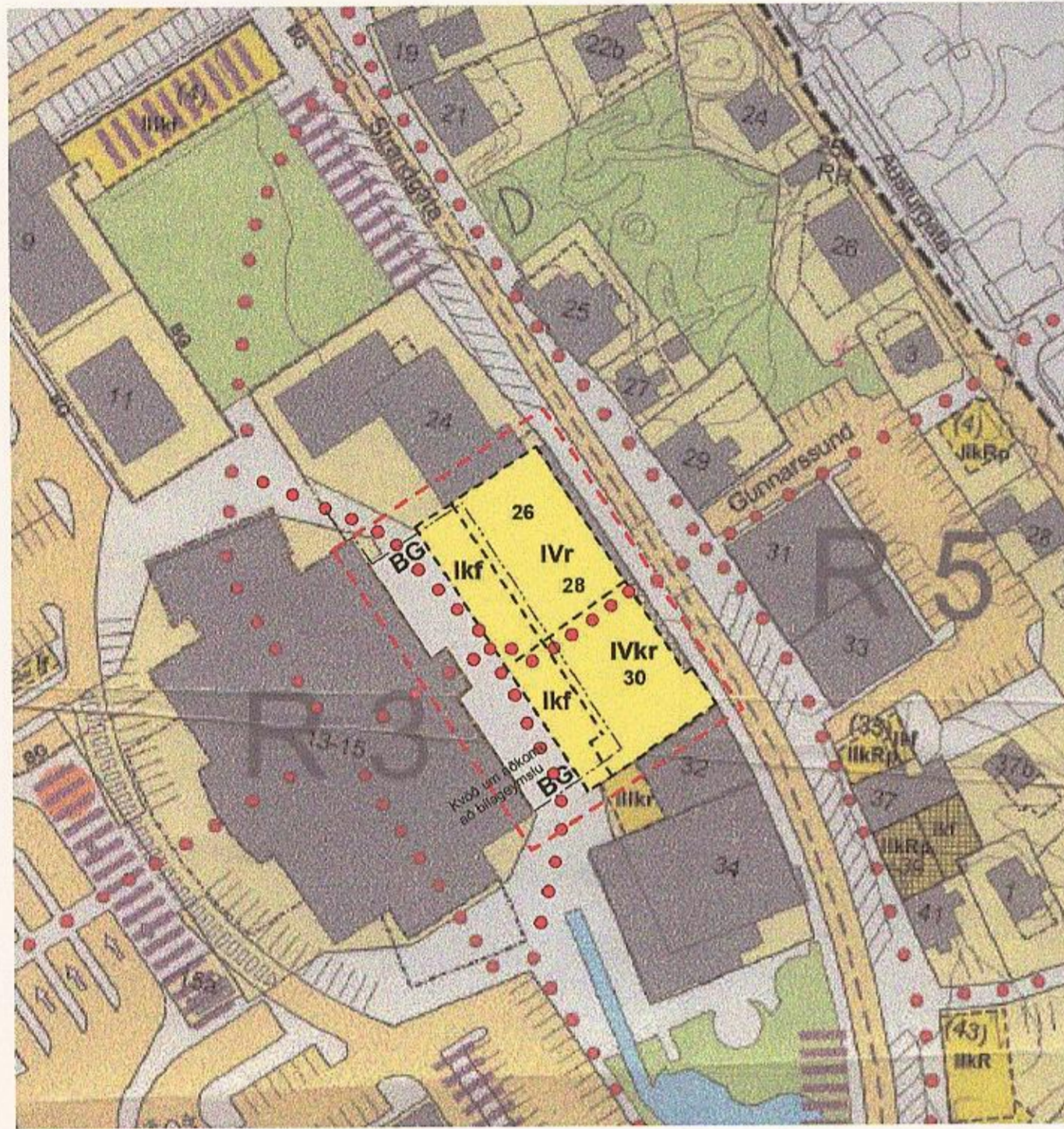


BREYTING Á DEILISKIPULAGI: "HAFNARFJÖRÐUR - MIÐBÆR"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn hafnarfjarðar 04.05.2004 Mkv. 1:1000

Strandgata 26 og 28.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 704,0 m²
Hámarks nýbyggingamagn: 788,2 m²
Hámarks byggingamagn: 1765,0 m²
Hámarks nýtingarlutfall: 2,6
Hámarks vegg hæð: 13,5 m
Hámarks mænishæð: 16,0 m

Strandgata 30.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 649,0 m²
Hámarks byggingamagn: 2035 m²
Hámarks nýtingarlutfall: 3,2
Hámarks vegg hæð að Strandgötu: 13,5 m
Hámarks vegg hæð stíga- og lyftuhúss: 15,0 m
Hámarks mænishæð: 16,0 m

Fjarðargata 13-15.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 4081,2 m²
Hámarks byggingamagn: 11613,0 m²
Hámarks nýtingarlutfall: 2,9

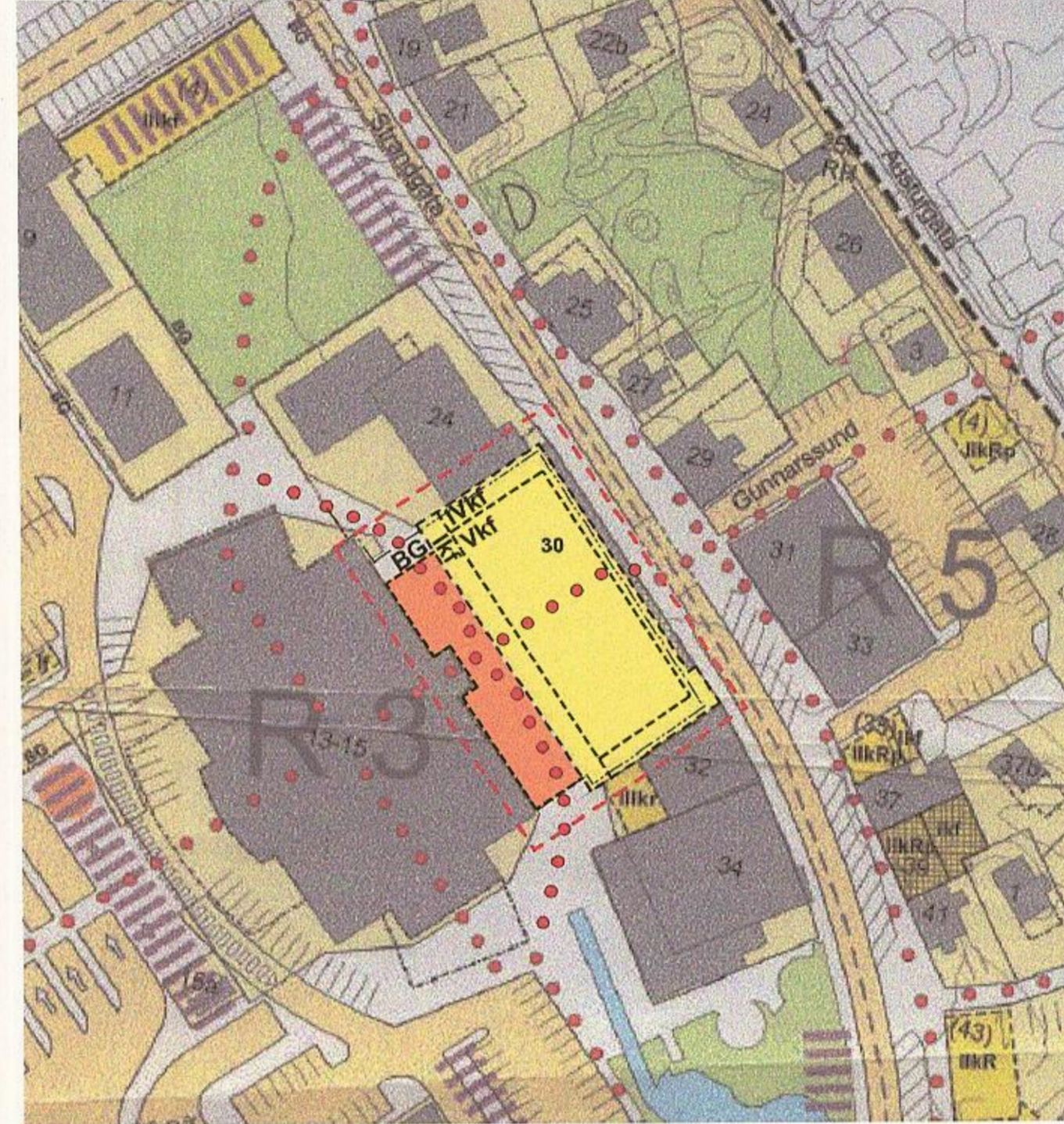
Greinargerð:
Samkvæmt skilmálum eldra deiliskipulags er gerð krafa um sameiginlega uppbyggingu á lóðunum við Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15. Nýtt deiliskipulag er unnið í samráði við miðbæjarnefnd Hafnarfjarðar og forsvarsmenn verslunarmiðstöðvarinnar Fjarðar. Við breytingu deiliskipulags ný stækka lóðir við Strandgötu 26-30 um samtals 403,8 m² og verða 1353,0 og heimilulóð Fjarðargötu 13-15 minnkar þar sem heimild til stækkunar til norð-austurs fellur niður.
Rúmgöð og björt gönguleið, 4 - 6 metrar að breidd, frá Strandgötu gegnum lóðirnar Strandgata 26-30 að verslunarmiðstöðinni Firði skal að jafnaði vera opin og greið. Leitast skal við að snúa verslunargluggum inn að gönguleið. Heimilt er að byggja létt opið þak sem tengir inngang Fjarðar og gönguleið frá Strandgötu.

Strandgata 26-28. Núverandi hús er þriggja hæða þjónustuhús með lágreistu þaki. Heimil er breikkun húss og hækkun um eina inndregna hæð með lágri risi. Íbúðir eru heimilær. Húsið skal tengjast nýbyggingu við Strandgötu 30 og heimilt er að tengjast Fjarðargötu 13-15 í kjallara.
Lóð stækkar um 262,1 m².

Strandgata 30: Að lóð í dag en heimil bygging fjögurra hæða íbúða- og þjónustuhúss ásamt kjallara.
Lóð stækkar um 141,7 m².

Fjarðargata 13-15: Verslunar- og þjónustuhús. Lóðarheimild minnkar um 787,2 m² og byggingareitur fyrir stækkun verslunarhúss til norð-austurs að Strandgötu 26-30 felldur niður.

Á svæði milli Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15 er gönguleið, en heimilt að byggja þar geymslu- og bílakjallara sem nær alveg að kjallara Fjarðargötu 13-15.
Bilageymsla reiknast ekki með í nýtingarlutfalli.
Kvóð um aðkomu í kjallara er um bílakjallara Fjarðargötu 13-15.
Heimilt er að selja létt þak á gönguleið á milli Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.
Ganga skal vel frá vöru- og sorggánum með léttum skjólbyggingum.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.
Breytir skilmálar:
Samtals lóðastærð: 1.397,5 m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarks byggingamagn: 4.611 m²
Hámarks nýtingarlutfall án bilageymslu: 3,3
Hámarks vegg hæð: 13,5 m
Hámarks mænishæð: 16,0 m

Fjarðargata 13-15.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 4081,2 m²
Hámarks byggingamagn: 11613,0 m²
Hámarks nýtingarlutfall: 2,9

Greinargerð:
Í þeirri breytingu á gildandi deiliskipulagi sem hér er lögð fram, er gert ráð fyrir sameiningu lóðanna nr. 26,28 og 30 við Strandgötu. Hin sameinaða lóð verður Strandgata 30. Húsið verður 4 hæðir með inndreginni 5. hæð. Hæðir útvægja og þaks er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins, en íbúðarhúsnæði á 2-5 hæð.

Bílakjallari er heimilæður undir öllu húsinu. Byggingareitur efstu hæðar er færður inn frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færast byggingareitur inndreginn efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt er að láta svalir kruga út fyrir byggingarreit á þeirri hlið húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlíð er heimilt að láta svalir kruga út fyrir byggingarreit efnishæða allt að 3m. Útskagandi byggingarhlutar (útsýnisluggar o.þ.h.) eru þó leyfdir allt að 60 sm. út fyrir byggingarreit. Heildar stærð/flatarmál útskagandi byggingarhluta má þó ekki yfirstíga 20% af flatarmáli viðkomandi húshliðar. Við hönnun á byggingarlutum sem ná útfyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem varða eldvarnir, öryggismál og skerðingu á friðheigi (innsýn). Heimilt er að láta stíghús vera innan byggingarreits 1. hæðar en ná út fyrir inndregna 5. hæð. Hæðarskil stíghúss tekur mið af kröfum um öryggisrymi.

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Strandgötu að verslunarmiðstöðinni Firði. Gönguleiðin er um 4-6 m rúmgöð undirgöng og gengnum húsið að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraræðla í þjónusturýmum í göluhæð. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á samtengingu alvinnuhúsnæðis húsnæða Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Lóðin Strandgata 30 er í upphaflega 3 lóðir. Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal hafið að leiðarljósi, að brjóta upp mannvirkni í hlutföllum og formi. Slíkt skal gert með vönduðu efnisvali, litavali, áferðum og stöllum (útskotum).

Taka skal mið af hlutföllum og efnisvali aðliggjandi byggðar. Húshlið að Strandgötu skal vera þrískipt og endurspeglja bláa götunar með nútímalegu ívafi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Hluti gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar. Deiliskipulagssvæði merkt inn með hring.

Skýringar	
Mörk skipulagssvæðis	Akstursstefnur
Núverandi hús	Innkeysla í bílastæðishúskjallara
Útlínur lóða	Byggingareitur bilageymslu meðanjarðar
Nýbyggingar / byggingareitur	Hús viki
Byggingareitur fyrir viðbyggingar	Náv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
Bindandi byggingarlína	Kvóð um umferð
Mænishæð	Kvóð um mótægisaðgerðir vegna vinda
Götur	Möguleg staðsetning feranlegra salerna
Opin svæði, bæjarland	Húshæðir
Opinberir garðar og torg	ll = flatt þak
Bílastæði	lll = þjár hæðir, R = ris > 14'
Megin gönguleiðir	r = ris < 14', p = port < 1,1 m
Almörkun götuleita R1-5	K = kjallari
	Mörk skipulagsbreytinga
	Möguleg tengibygging

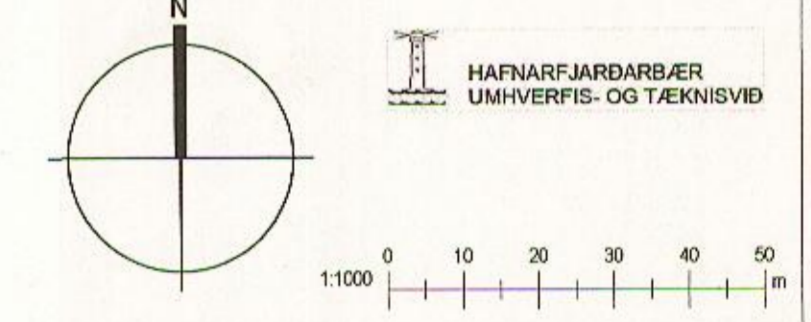
Útg.	Dagsetning	Lýsing	Nafn
------	------------	--------	------

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu var auglýst samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá **14. APRÍL 2014** og **25. APRÍL 2014**

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingaráði Hafnarfjarðar þann **23. MAÍ 2014**

Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann **28. MAÍ 2014**

Deiliskipulag þetta öðlast gildi þann **(Stj.tíð. 28. 7. 14)**



KRark Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
 Arnúli 1 - 4.hæð, 108 Reykjavík, Ísland
 Sí. 564 2255 Fax. 544 4225
 Kt. 581298.3589 www.krark.is krark@krark.is

Strandgata 26-30
Hafnarfjörður

Landnúmer: --- Staðgreinir: ---
 Verktengund

Breyting á deiliskipulagi	
Deiliskipulag	
Hönnun:	KR.RCM
Verkefnastjóri:	RCM
Teiknað:	RCM
Yfirarið:	KR
Samþykkt:	Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669
Verknúmer:	13024IF
Mælikvarði:	1:1000
Dagsetning:	02.12.0213
Blað:	U101
Útgáfa:	---

Skra: Z:\Verk\2013\01\FJÖRÐUR\HÚS\13024IF-Strandgata 26-30 Hafn02 DeiliskipulagDS-Current\13024IF-U101.dwg

Copyright © KRark - Hönnuðir ætíð eru allan rétt á teikningum - Fjárföldun er háð skriflegu samþykki