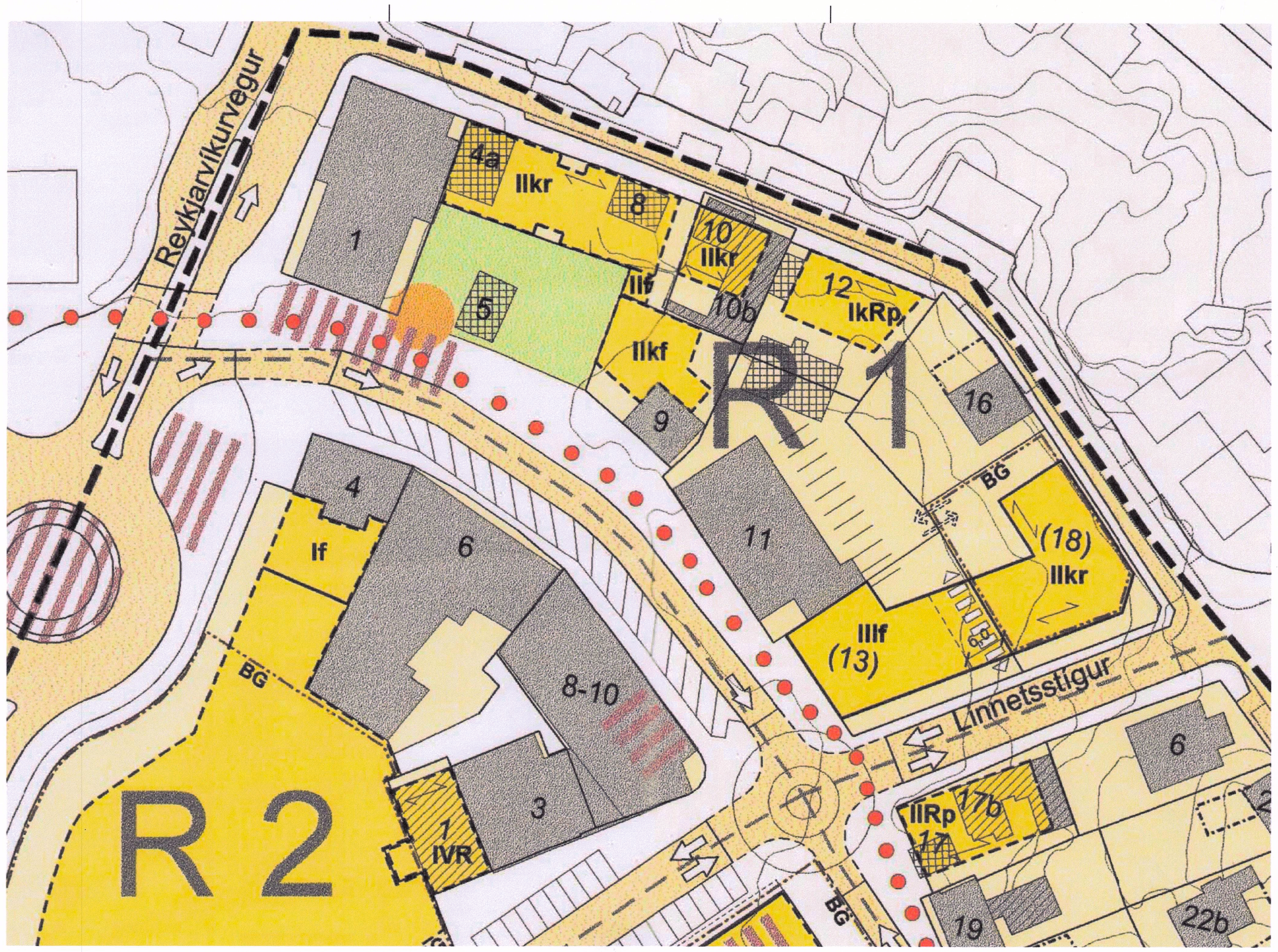


Gildandi deiliskipulag Hafnarfjörður Miðbær. Reitur 1. Mkv. 1.500
Samþykkt í Skipulags- og Umferðarnefnd Hafnarfjarðar 14. júní 2001.

GILDANDI DEILISKIPULAG - úrdráttur úr greinargerð

Helstu stærðir
Flatarmál reits: 7.400 m2
Flatarmál lóða: 4.221.2 m2
Byggingarmagn ofan og neðanjarðar: 8.554.6 m2
Þéttleiki: 1,9
Bílastæði: 33 á reit og 10 við Austurgötu, samtals 43 stæði. 1/198 m2

Bílastæði
Litið er svo á að bílastæði á skipulagssvæðinu, miðbæ Hafnarfjarðar, samnýtist í miklu mæli og því ber aðallega að líta til meðaltalsins á öllum reitum.
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.

Hönnun og uppdrættir
Allar nýbyggingar í miðbæ skal leitast við að fella svo vel sem best má verða að þeirri byggð sem fyrir er. Yfirborðsefni- og litaval nýbygginga skal vera í góðu samræmi við nágrannabyggð.

Skilmálar
Austurgata 4a-8
Núverandi hús á lóðunum 4a og 8 víki. Þó er óheimilt að hús á lóðinni 4a víki fyrr en fyrir liggur óyggjandi staðfesting nýframkvæmda svo sem byggingarleyfi. Lóðir sameinaðar með sameiginlega uppbyggingu fyrir augum. Breytingar á lóðarmörkum. Byggingarreitur fyrir þjónustustarfsemi að Austurgötu tvær hæðir, lágreist ris og kjallari. Til suðurs þrjár hæðir. Aðkoma jarðhæðar frá Strandgötu, en annarra hæða frá Austurgötu. Byggingarreitur tengist byggingarreit norður af húsi að Strandgötu 9 svo og Strandgötu 1.

Austurgata 10-10b
Byggja má nýtt tveggja hæða íbúðarhús með kjallara og lágreistu risi á lóðinni nr. 10 og 10b við Austurgötu enda víki núverandi hús. Aðkoma frá Austurgötu.

Austurgata 12
Mikið varðveislugildi. Hús flutt til á lóð, þ.e. að Austurgötu. Aðkoma frá Austurgötu. Nýr steinsteyptur kjallari. Skúr sambyggður húsi á lóð nr. 10b við Austurgötu víki. Við staðsetningu húss við Austurgötu verði tillit tekið til gamals trés á lóð og það látið standa áfram.

Austurgata 16
Lóð stækkar til suð-austurs. Byggingarreitur norð-vestan húss. Innbyggð bílgeymsla heimil.

Austurgata 18
Núverandi lóð sameiginleg með Strandgötu (13).
Norð-vestur, norð-austur og sauð-austur hluti lóðar skerðist. Tveggja hæðar íbúðarhús með lágreistu risi (u.þ.b. 10 íbúðir). Bílgeymslur fyrir íbúðir neðanjarðar (u.þ.b. 10 stæði). Auk þess 11 stæði til almennra nota á miðbæjarsvæði. Hús sambyggt nýbyggingu við Strandgötu (13).

Strandgata 1
Viðskipta og þjónustulóð
Lóðarstækkun til norð-vesturs og suð-austurs. Þriggja hæða þjónustuhús með flötu þaki sambyggt húsi á lóðinni Austugata 4a.

Strandgata 5
Einnar hæðar timburhús á lóð (1906). Mikið varðveislugildi. Hús víki fyrir opnu gróðursvæði (torgi) og flutt á aðra lóð.

Strandgata 9
Á lóðinni er einnar hæðar hús með háreistu risi og kjallara á lóð, gamla kaupfélagið (1912). Mikið varðveislugildi sem eitt fyrsta steinsteypta húsið í Hafnafirði. Suð-vestur hluti lóðar skertur, lóðarstækkun til norð-vesturs. Byggingarreitur norður af núverandi húsi fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara og flötu þaki. Getur tengst nýbyggingu skal tillit tekið til mikils varðveislugildis.

Strandgata 11
Viðskipta og þjónustulóð
Tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhús með flötu þaki. Stækkun á lóð til norðurs, norð-austurs og suð-vesturs. 12 bílastæði á lóð norð-austur af húsi. Sambyggt húsi á lóð nr. (13) við Linnetstíg.

Strandgata 13
Núverandi lóð sameiginleg með Austurgötu (18). Suð-austurs og norð-vesturs hluti lóðar skerðist. Lóðarstækkun til suð-vesturs. Byggingarreitur fyrir þriggja hæða skrifstofu- og þjónustuhús með kjallara að hluta og flötu þaki. Kvöð um aðkomu að bílastæðum á baklóð nr. 11 við Strandgötu. Hús sambyggt nýbyggingu við Austugötu (18). Hönnun skal fela í sér áherslu á suð-vesturs horn byggingarreits, mikilvægt horn í bæjarmyndinni (torg).

Merkingar tákna :
- 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
- 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

KORTAGRUNNUR ER ÚR LANDUPPLÝSINGAKERFI HAFNAFJARÐARBÆJAR.
HNITAKERFI REYKJAVÍKUR OG NÁGRENNIS
HÆÐAKERFI REYKJAVÍKUR
HÆÐALÍNUBIL: 1,0 M
HÚSHORN ERU MÆLD Á ÞAKBRÚNUM

DEILISKIPULAGI ÞESSU FYLGIR SKÝRINGAR-OG LÓÐA-UPPDRÁTTUR Í MKV. 1:1000, ÁSAMT GREINAGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLUM DAGS 10. 01. 2001

DEILISKIPULAG ÞETTA TEKUR TIL AFMARKAÐS SVÆÐIS Í MIÐBÆ HAFNARFJARÐAR (Mörk skipulagssvæðis). AÐ ÖÐRU LEYTI GILDIR ELDRA DEILISKIPULAG SEM SAMÞYKKT VAR Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN 21. JÚLÍ 1983 MEÐ SEINNI BREYTINGUM.

BREYTINGAR:

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

DEILISKIPULAGSTILLAGA - yfirlit breytinga og stærða

Helstu stærðir
Flatarmál reits: 7.400 m2
Flatarmál lóða: 4373,5 m2
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar: 9806,5 m2
(ofanjarðar: 7721.5 m2) Þéttleiki: 1,7
Bílastæði: Um 55 stæði, 1 st. / 176 m2 byggingarmagn.

Úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar
Úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2024
2.2.2 Miðbær og miðsvæði, almenn ákvæði: Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.

Lýsing og markmið deiliskipulags
Í heildarmynd Hafnarfjarðar má líta á Thorsplanið sem aðaltorg bæjarins en Ráðhústorgið sem græna torgið með áherslu á gróður, vatn og minni uppákomur. Mikilvæg er göngutenging við Byggðasafnið í vestri.
Litið er á Ráðhústorg og svæðið í kringum Strandgata 9 ásamt stækkun sem eitt svæði sem flæðir saman og tengist litlum stígum/götum í allar áttir. Þannig verða Strandgata 5 og 9 stöku húsin á torginu. Nýjar byggingar taka mið af byggðarstrúktur gamla Hafnarfjarðar.
Byggt er við Austurgötu 4a og þannig verður til tignarlegur inngangur inn á torgið með breiðum tröppum sem snúa vel við sólu og tengjast Austurgötu 8 sem er upplagður staður fyrir kaffihús eða félagsstarfsemi með sólríkri verönd. Tryggja skal aðgengi fyrir alla frá Ráðhústorgi að Austurgötu.
Í suðurátt er tenging gegnum reitinn eftir millistig (bakstíg) í átt að Linnetsstíg í gegnum sund milli Austurgötu 18 /Strandgötu 13. Til að fá enn frekari skírskotun til gamla Hafnafjarðar er lagt til að Beggubúð verði flutt aftur á sinn gamla stað á torginu. Áhersla er lögð á vandaða hönnun / yfirborðsfrágang sem sæmir miðju bæjarins með tilheyrandi götugögnum og dvalarsvæðum. Áhersla er lögð á grænt yfirbragð, list í götu og tengingar við starfsemi á jarðhæðum með 5 metra svæði fyrir þjónustu utandyra. Á torginu er þannig góð aðstaða fyrir uppákomur músik og fl.
Vatnsskúlptúr er komið fyrir á miðju torgsins og er aðdráttarafl sem hvetur til leikja og samveru hvort sem er á heitum sumardegi eða þegar vatnið er í klakaböndum um hávetur.

Almennir skilmálar.
Gildistími deiliskipulags er 5 ár. Kynna skal aðaluppdrætti fyrir Skipulags og byggingarráði áður en lagt er inn til byggingafulltrúa Hafnarfjarðar. Málsetningar, kótar, lóðarmörk og lóðarstærðir á deiliskipulagsuppdrætti, eru leiðbeinandi og verða ákvarðaðar nánar á mæli- og hæðarblöðum.
Fella skal nýbyggingar, hæð, uppbrot, þakform, efnis- og litaval sem best að aðliggjandi byggð. Kvistar eru heimilaðir á nýbyggingum sem snúa út að Ráðhústorgi. Óheimilt er að hæð kvista nái uppí mæni.
Almennt skulu jarðhæðir nýtast til starfsemi og efri hæðir sem íbúðahúsnæði. Heimilt er að svalir/útbyggingar standi allt að 1 m út fyrir byggingarreit. Í Strandgötu eru 10 stæði og um 15 í Austurgötu. Í bílastæðakjallara á lóð Strandgata 13 / Austurgata 18 er gert ráð fyrir 30 stæðum, samtals um 55 stæði. Í landi bæjarins skal tryggja næg hjólastæði fyrir bæjarbúa.
Djúpgámar eru staðsettir miðsvæðis á Strandgötu. Tryggja skal gott aðgengi með aðföng að verslunum og þjónustu. Ákveðin verður tímarammi vörumóttöku í samráði við bæjaryfirvöld.

Skilmálar

Austurgata 4a-8
Engin hús eru rifin. **Austurgata 4a** er endurgert samkvæmt upprunalegum teikningum með stórum kvist á norðurhlið. **Austurgata 6** er nýbygging, tvær hæðir, ris og kjallari. Neðsta hæð fyrir starfsemi með aðkomu frá Ráðhústorgi og íbúðir á efri hæðum með aðkomu frá Austurgötu. **Austurgata 8** Friðað hús. Heimilt er að lyfta húsinu um hálfa hæð og leyfi fyrir kjallara í samráði við Minjastofnun. Gamla tréð (Hlynur) í garðinum ber að halda.
Létt viðbygging (glerbygging) er heimiluð austan við húsið, stölluð tengibygging með hallandi þaki.
Nýjar breiðar tröppur eru á milli Austurgötu og Ráðhústorgs, sem nýtast einnig sem sæti fyrir áhorf á viðburði á torginu. Lóðamörkum breytt þannig að hvert hús fær sina lóð.

Austurgata 10-10b
Austurgata 10, friðað hús sem þó mætti lyfta upp (hækka kjallara) í samráði við Minjastofnun.
Austurgata 10b, leyfi er fyrir nýbyggingu, 2 hæðir og kjallari. Hallandi þak skv. skilmálasniði . Aðkoma frá Austurgötu annars vegar og um millistíg /Ráðhústorg hins vegar. Til að fá meiri lofthæð er garður lækkaður. Gluggar eru leyfðir á lóðamörkum þó í samræmi við brunareglugerð.

Austurgata 12
Friðað hús. Hús óbreytt en kvöð er um göngutengsl syðst á lóð.

Austurgata 14-16
Leyfi fyrir viðbyggingu (Austurgata 14), 3 hæðir og ris. Sjá skilmálasnið. Kvistir ekki leyfðir.

Austurgata 18 / Strandgata 13
Austurgata 18, 3. hæða hús (að garði) með risi. Heimild er fyrir millipalli. Lóð Austurgötu 18 og Strandgötu13 eru sameinaðar og stækkuð til suðurs. Sameiginleg bílgeymsla er með aðkomu frá Strandgötu. Starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Uppbrot er í þaki samkvæmt skýringarmynd. Nýjar tröppur eru á milli Austurgötu og millistígs.

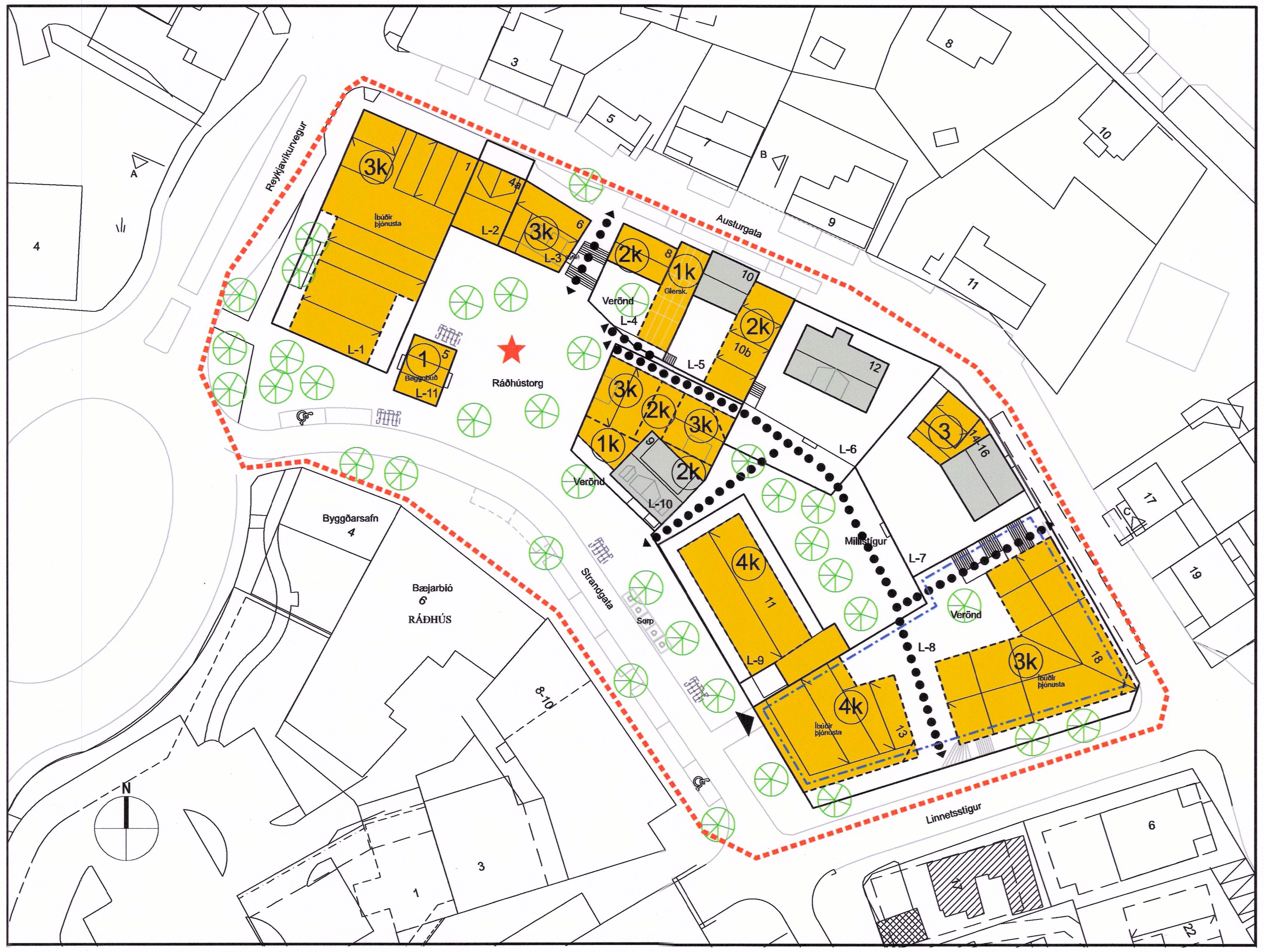
Strandgata 13, 4. hæða hús, með inndreginni fjórðu hæð. Innkeyrsla í sameiginlegan bílakjallara Austurgötu 18 / Strandgötu 13 er frá Strandgötu. Gluggasetning taki mið af aðliggjandi húsum með áherslu á stakstæða glugga.

Strandgata 1
Starfsemi á jarðhæð, íbúðir á efri hæðum. Leyfi til að byggja ofan á pall á norður og vestur hlið, einnig lenging til suðurs á 2. og 3. hæð. (skýringamynd). Lóðamörk stækkuð til suðurs.

Strandgata 5
Leyfi fyrir flutningshúsi, Beggubúð eða sambærilegt (flutt aftur á sinn gamla stað).

Strandgata 9
Friðað hús. Byggingareitur stækkaður, gluggar leyfðir á lóðamörkum þó með tillit til brunareglugerðar.
Leyfi er fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara og risi. Rishæð deilist í tvo hluta. Gert er ráð fyrir svæði til útiþjónustu við suður og vestur hlið hússins, 5 metra svæði. Starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.

Strandgata 11
Leyfi fyrir hækkun um eina inndregna hæð.
1-3 hæð er ætluð fyrir starfsemi.



Deiliskipulagstillaga Hafnarfjörður Miðbær. Reitur 1. - Mkv. 1.500

Skilmálatafla

Lóðarnúmer	Götuheiti	Gildandi deiliskipulag: Lóðarstærð m² Gildandi DSK	Byggingarmagn m² Gildandi DSK	Nýtingarhlutfall Gildandi DSK	Deiliskipulagstillaga: Lóðarstærð m²	Íbúðir fjöldi	Notkun	Fjöldi hæða	Byggingarmagn ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofnarjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Byggingarmagn m² samtals	Nýtingarhlutfall samtals
1	Strandgata 1	457	1427.3	3.12	574	11	Starfsemi / íbúðir	3	1800	3.1	450	0.8	2250.0	3.9
2	Austurgata 4a	454.4	1176	3.12	95	2	Starfsemi / íbúðir	3	260	2.7	0		260.0	2.7
3	Austurgata 6				88	2	Starfsemi / íbúðir	3	240	2.7	100	1.1	340.0	3.9
4	Austurgata 8				186	0	Starfsemi	2	154	0.8	110		264.0	1.4
5	Austurgata 10 / 10b	233.6	306.6	1.31	215	4	Íbúðir	2	310	1.4	100	0.5	410.0	1.9
6	Austurgata 12	346.8	264.5	0.76	444	1	Íbúðir	2	264.5	0.6	95	0.2	359.5	0.8
7	Austurgata 14-16	439.2	311.6	0.71	411	2	Íbúðir	3	340	0.8		0.0	340.0	0.8
8	Austurgata 18	613	1203	1.96	1161	9	Starfsemi / íbúðir	3	2500	2.2	1030	0.9	3530.0	3.0
	Strandgata 13	515	1076.1	2.09		8	Starfsemi / íbúðir	4						
9	Strandgata 11	850.7	2038.5	2.40	804	4	Starfsemi / íbúðir	4	1100	1.4			1100	1.4
10	Strandgata 9	311.5	698	2.24	351.2	4	Starfsemi / íbúðir	3	700	2.0	190	0.5	900.0	2.6
11	Strandgata 5	53	53	1.00	53	0	Starfsemi	1	53	1.0	0		53.0	1.0
		4274.2	8554.6	1.9	4382.2	47			7721.5	1.7	1625	0.6	9806.5	2.2

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóð
- Byggingarreitur kjallara
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Leiðbeinandi staðsetning skúlptúrs
- Leiðbeinandi staðsetning gróðurs
- Kvöð um gögnuleið
- Djúpgámar
- Aðkoma að bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra
- Hjólastæði

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 21/9 2021 OG Í BÆJARRÁÐI ÞANN 29/9 2021

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN 31/1 2022

F. H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN ______ 20__

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 15/7 2021 MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL 31/8 2021

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 08.02.2022

HAFNARFJÖRÐUR

Hafnarfjarðarbær Skipulagsfulltrúi

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar-og kynningartíma:

- Minniháttar breyting á stærðartöflu og sneiðmyndum. (kemur einnig fram á 3D myndum)

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

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
MIÐBÆJARSKIPULAG HAFNAFJARÐAR REITUR 1

TEGUND TEIKNINGAR: DEILISKIPULAG
HEITI TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSBREYTING DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV. Í A1: 1:500
HANNAÐ: ÞH
TEIKNAÐ: ÞH / JJ
YFIRF.: GRY
DAGS.: 29.06.2021
ÚTGÁFA:
VERK NR.: 2114
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.