

# Strandgata 1, Austurgata 4a, 6 og 8 vegna útboðs.



Reykjavíkurvegur, Austurgata 4a, 6 og 8 - dags apríl 2023



# Yfirlitsmyndir svæðið.



Skýringarmynd deiliskipulag - Miðbæjarreitur



Loftmynd í dag - Miðbæjarreitur

Reykjavíkurvegur, Austurgata 4a, 6 og 8 - dags apríl 2023



# Sagan



Strandgata horft til vestur um 1980, Strandgata 1 og Austurgata 4a, innst á myndinni.



Austurgata 4a



Austurgata 4a -  
upprunaleg teikning



Strandgata um 1925



# Í dag



Strandgata horft til vestur



Reykjavíkurvegur, horft inn Austurgötu.



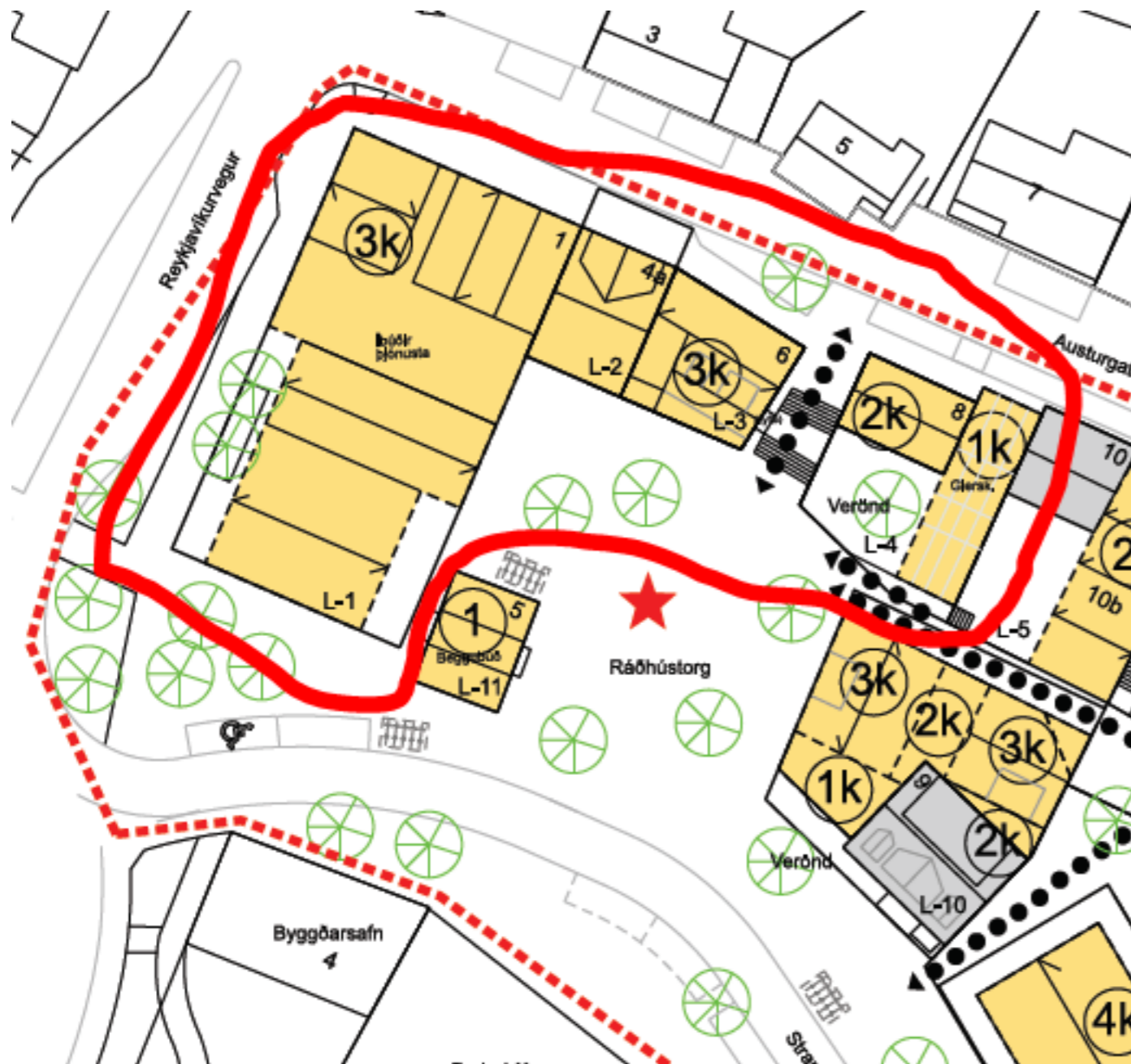
Austurgata horft til vestur



Horft frá Austurgötu að Ráðhústorgi.



# Uppdrættir:

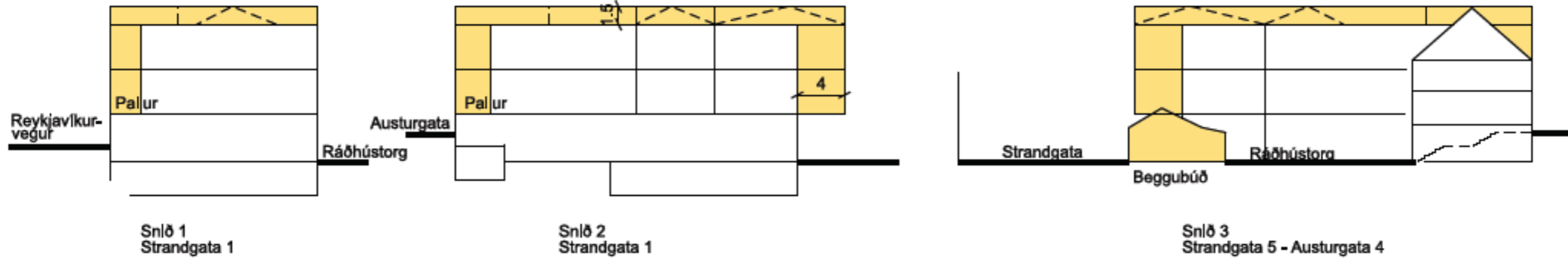


Strandgata 1, Austurgata 4a, 6 og 8  
DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR

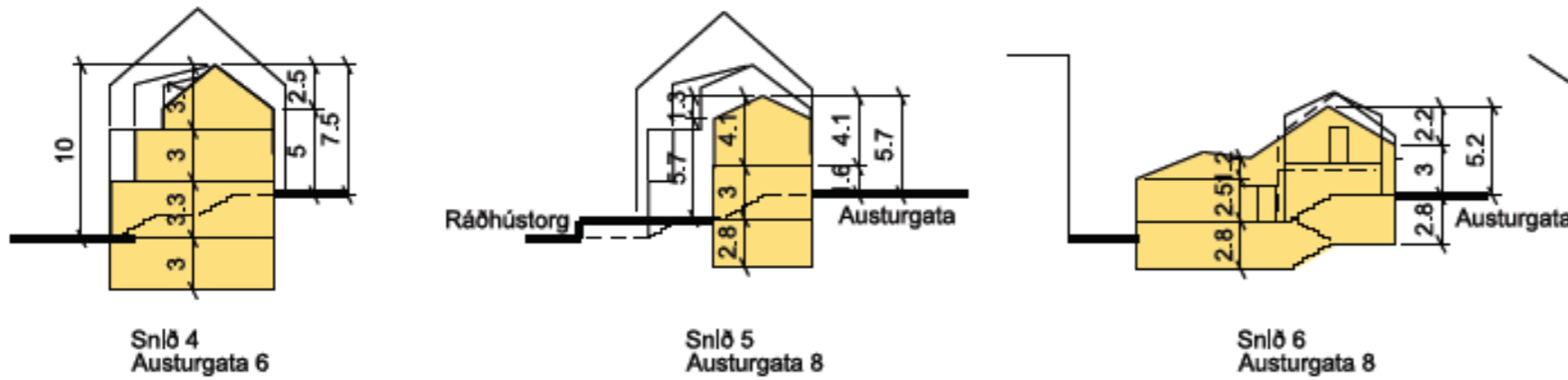


Strandgata 1, Austurgata 4a, 6 og 8  
SKÝRINGARMYND

# Uppdrættir - snið



## Strandgata 1



## Austurgata 5 og 8





# Deiliskipulag - yfirlit breytingar og stærðir:

## 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

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 millistíg (bakstíg) í átt að Linnetsstíg í gegnum sund milli Austurgötu 18 / Strandgötu 13. Til að fá enn frekari skírskotun til gamla Hafnarfjarðar 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 músík og fl.

Vatnsskúlpúr er komið fyrir á miðju torgsins og er aðdráttarafi sem hvetur til leikja og samveru hvort sem er á heitum sumardegjum 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 byggingafultrúa Hafnarfjarðar. Málsetningar, kótar, lóðarmörk og lóðarstærðir á deiliskipulagsuppdrætti, eru leiðbeinandi og verða ákvarðaðar nánar á mæli- og hæðarblöðum.

Fella skal nýbyggingar, hæð, uppbot, 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 íbúðarhúsnæði. 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.

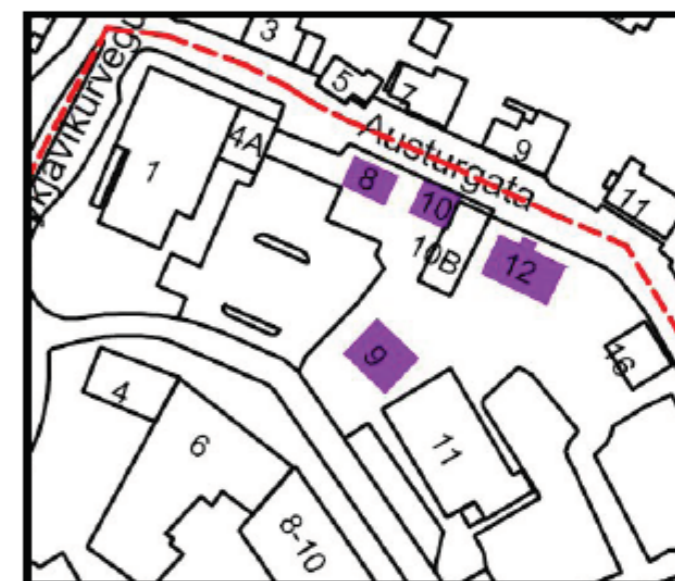
Nýjar breiðar tröppur eru á milli Austurgötu og Ráðhústorgs, sem nýtast einnig sem sæti fyrir áhorf á viðburði á torginu. Lóðarmörkum breytt þannig að hvert hús fær sína lóð.

### 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). Lóðarmörk stækkuð til suðurs.



Friðuð götumynd



Friðuð hús

Gildandi deiliskipulag					Deiliskipulagstillaga									
Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m² Gildandi DSK	Byggingarmagn m² Gildandi DSK	Nýtingarhlutfall Gildandi DSK	Lóðarstærð m²	Íbúðir fjöldi	Notkun	Fjöldi hæða	Byggingarmagn ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	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

Reykjavíkurvegur, Austurgata 4a, 6 og 8 - dags apríl 2023



# Skýringarmyndir:



Yfirlitsmynd - Ráðhústorg - horft frá norðri.



Yfirlitsmynd - Ráðhústorg - horft frá suðri.



Strandgata 1

Ráðhústorg  
Tröppur

Reykjavíkurvegur, Austurgata 4a, 6 og 8 - dags apríl 2023





Yfirlitsmynd - Miðbæjarreitur



Ráðhústorg



Reykjavíkurvegur, horft inn Austurgötu, Strandgata 1 og Austurgata 4a endurbyggð.



Austurgata 6, nýbygging, Austurgata 4a, og Strandgata 1, endurbyggð.

Reykjavíkurvegur, Austurgata 4a, 6 og 8 - dags apríl 2023





Ráðhústorg - Austurgata 8 með viðbyggingu (glerskáli),  
tröppur á milli Austurgötu og Ráðhússtorgs, á vinstri hönd.



Ráðhústorg yfirlitsmynd



Aðgengi fyrir alla - útilyfta við tröppur.