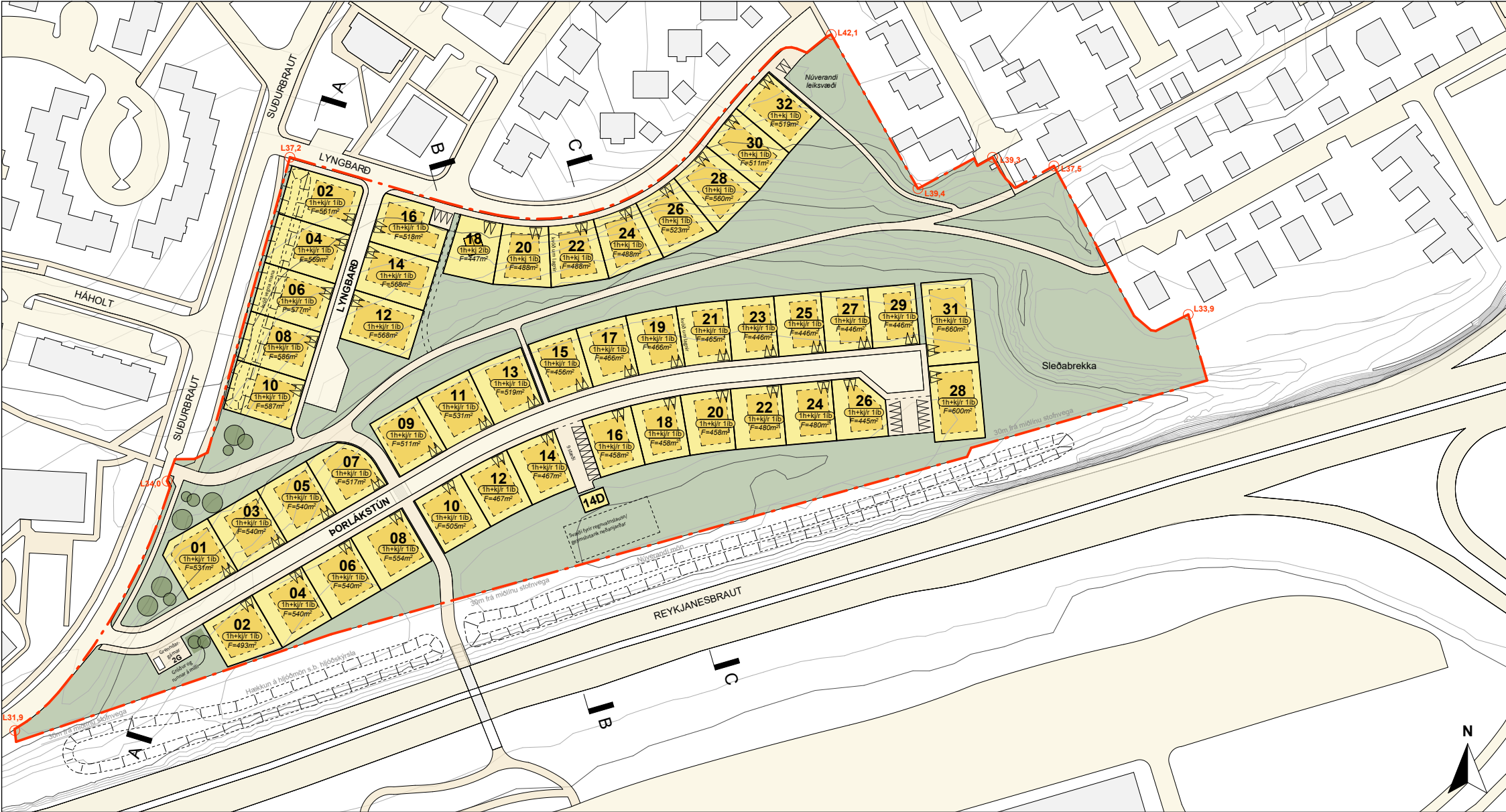




ÞORLÁKSTÚN - BREYTING Á DEILISKIPULAGI HVALEYRARHOLTS SUÐAUSTURS, ÍBÚÐABYGGÐ Á ÞORLÁKSTÚNI



1:2000 GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 19.02.2008



1:2000 BREYTT DEILISKIPULAG

FYRIR BREYTINGU

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulags- og byggingarráði 19.02.2008. Gert var ráð fyrir gróðurhúsi til ræktunar með sölustarfsemi og trésmiðaverkstæði. Reiknað er með innkeyrslu frá Lyngbarði. Mesta hæð þaks mátti þá vera 7 metrar yfir gólfkóta hæðar. Mön meðfram Reykjanesbraut átti að vera hluti af uppfyllingu svæðisins samkvæmt skipulagi.

EFTIR BREYTINGU

GREINARGERÐ TILLAGAN OG SÉRSKILMÁLAR

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir Þorlákstún þar sem gert er ráð fyrir íbúðabyggð með 47 íbúðum á 47 lóðum, þar af 45 nýjum íbúðarhúsalóðum og einni lóð fyrir núverandi hús við Lyngbarð 18, þar mega vera 2 íbúðir. Ein lóð er veltulóð.

1. Deiliskipulagstillagan

Markmið deiliskipulagsins er að skapa aðlaðandi og sjálfbært íbúðarsvæði þar sem byggðin fellur vel að náttúrulegu landslagi og rótgrónu hverfi í nágrenninu með áherslu á útivist, landslag og vistvæna uppbyggingu.

Lögð er áhersla á góða tengingu við þjónustu og nálæg útivistarsvæði og að íbúðum standi til boða fjölbreyttar leiðir til daglegrar hreyfingar innan svæðisins. Sveigjanleiki er í uppbyggingu þannig að heimilt verður að stækka hús innan byggingarreits.

Húsin mega vera 1 hæð og ris eða 1 hæð og kjallari og raðast annars vegar meðfram nýrri aðalgötu, Þorlákstún, um miðbik svæðisins, sem fylgir landhalla, og hins vegar á jaðar svæðisins meðfram Lyngbarði og Suðurbraut.

Íbúðahverfi á þorlákstúni nýtir núverandi innvið og tengir saman rótgróna byggð sitt hvoru megin Reykjanesbrautar. Góðar göngu- og hjólaleiðir tengja svæðið við Tjarnavelli, Hvaleyrarholt, Vallahverfi, Ástjörn og strandstígjuna. Góður stofnstígur s.s. göngu- og hjólastígur með tvístefnu, verður að og frá göngubrúnni, enda er hún mikilvæg tenging milli skólahverfis Hvaleyrarskóla og íþróttastaðstöðu og annarrar þjónustu við Ásveili.

Lögð er áhersla á barn- og gönguvænt umhverfi. Áhersla er lögð á umferðaröryggi og verða hraðahindranir eða upphækkanir nýttar eftir þörfum til að draga úr akurstushraða á svæðinu.

Sunnan við lóðirnar sem eru sýst á svæðinu verður komið fyrir regnvatnslausn/geymslutanki fyrir ofanvatn. Regnvatnslausnin mun vera undir yfirborði og mun því ekki spilla ásynd svæðisins.

2. Tillagan sérskilmálara

Þéttleiki og byggðamynstur:

Fyrirkomulag byggðarinnar tekur mið af byggðamynstri gömlu byggðarinnar í Hafnarfríði þar sem áhersla er lögð á manneskjulegan mælikvarða og fjölbreytni í staðsetningu húsa og húsagerða. Þéttleikinn er hæfilegur og tryggir bæði nægilegt rými fyrir útivist og samspili byggðar og landslags.

Húsin raðast meðfram aðalgötu svæðisins og jaðri svæðisins að Suðurbraut og Lyngbarði. Aðalgatan Þorlákstún liggur eftir hæðarlegu landsins sem dregur úr jarðræski og einfaldar tengingu við aðliggjandi götur. Austast á svæðinu, við Svalbarð og Vallarbarð, verður opið útivistarsvæði með göngustigum og sleðabrekku.

Lóðir og byggingarform:

- Stærðir lóða er á bilinu 445 m² til 660 m². Ekki er heimilt að sameina lóðir á skipulagssvæðinu.
- Hámarksbyggingarmagn á hverri lóð er 230 m²
- Hluti af byggingarmagni skal vera grunnhús, 7 x 12 m = 84 m² grunnfleti. Það má vera annaðhvort hæð og ris (1R) eða hæð og kjallari (1K), og getur þá orðið 168 m².
- Á öllum lóðum nema Lyngbarði 18-32 er val um hvor húsagerðin er valin. Á lóðunum Lyngbarði 20-32 skal vera húsagerðin 1K vegna landhalla og fyrir Lyngbarð 18 eru sérskilmálar þar sem nú þegar er hús þar.
- Mænishæð grunnhúss má vera 5,5-7,5 m frá aðkomuhlið allt eftir því hvor húsagerðin er valin, 1R eða 1K
- Þakform grunnhúss skal vera mænis þak með 30-45° halla.
- Byggja má viðbyggingar við grunnhúsið á einni hæð innan marka byggingareits og byggingamagns og skal þak viðbygginga vera flatt eða einhalla.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru sýndir með brotinni línu á deiliskipulagsupprætti. Allir hlutar bygginga skulu vera innan byggingarreits.

HÚSAGERÐIR:

Húsfarm og lega á lóð:

Um er að ræða einbýlishús á öllum lóðum nema Lyngbarði 18 þar mega vera tvær íbúðir. Einbýlishúsin mega vera 1 hæð og ris eða 1 hæð og kjallari og raðast annars vegar meðfram nýrri aðalgötu, Þorlákstún, um miðbik svæðisins, sem fylgir landhalla, og hins vegar á jaðar svæðisins meðfram Lyngbarði og Suðurbraut.

Val er um hvort mænis grunnhúss er lagður samsíða eða hornrétt á götu og hvort það er lagt nær eða fjar götu. Viðbyggingar má síðan staðsetja innan byggingarreits, ef um bilgeymslu er að ræða skal hún vera að lágmarki 7 m frá götu. Húshluta má reisa í áföngum innan byggingarreits.

Grunnhús:

Á hvern lóð skal vera grunnhús sem er 7 x 12 m=84 m² að grunnfleti, það má annað hvort vera ein hæð og ris eða ein hæð og kjallari 1R/1K, sjá snið. Grunnhúsið getur orðið að hámarki 168 m² að stærð. Misunandi möguleikar eru á staðsetningu grunnhúss og viðbygginga innan byggingarreits á lóðum.

Viðbyggingar:

Heimilt er að gera viðbyggingar innan byggingarreits á einni hæð, með flötu eða einhalla þaki þó þannig að það fari aldrei yfir hámarks byggingarmagn sem er 230 m².

Viðbygging skal taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar umhverfis, yfirbragði hennar og sérkennum og má ekki í hlutföllum/stærð, útliti og/eda gerð bera grunnhúsið ofurliði. Viðbygging skal falla vel að stíl hússins bæði varðandi útlit og efnisval.

Bilgeymslur:

Heimilt er að byggja bilgeymslu, innan byggingareits/byggingarmagns marka, við öll hús á svæðinu (fyrir utan Lyngbarð 18 sem er núverandi hús á svæðinu). Bilskúr getur verið innbyggður í grunnhúsið og skal vera að lágmarki 7 m frá lóðarmörkum.

Þakform og hámarks hæðir:

Mænishæð húsa má vera 5,5-7,5 m eftir því hvor húsagerðin er valin og skal grunnhúsið hafa mænisþak með 30-45° halla. Mænisstefna húsa gagnvart götu er ekki bundin, þó skal annaðhvort langhlið eða gathlið grunnhúss vera samhlíða götu. Ekki er heimilt að staðsetja hús skakkt á lóð.

Svalir og þaksvalir:

Heimilt er að byggja svalir innan byggingarreits. Heimilt er að hafa svalir á þaki bilskúrs eða á viðbyggingum þó þannig að handrði séu gegnsæ, framlengi ekki húshlið, og að þau séu staðsett a.m.k. 1 m frá húshlið.

Kvistir:

Heimilt er að byggja kvisti á báðar langhliðar þaks grunnhúss. Efri hæð getur verið portbyggð.

Kvistir mega ná yfir 60% af lengd þakflatara. Þeir þurfa að vera minnst 1 m frá gaffelveg og mega vera í beinu framhaldi af húsvegg.

Kjallari:

Þar sem aðstæður og jarðvegur leyfa, er leyfilegt að hafa kjallara undir húsunum, ath það þarf að vera til byggingarmagn fyrir þessu.

Lyngbarð 18:

- Halda skal í núverandi hús sem er kjallari og hæð u.þ.b. 90 m² að stærð.
- Hámarks byggingarmagn er 140 m².
- Heimilt er að byggja viðbyggingar á einni hæð innan byggingareits allt að 50 m²
- Heimilt er að gera 2 íbúðir í húsinu.
- Ekki á að vera bilgeymsla á lóðinni.

Flutningshús:

Leyfilegt er að staðsetja flutningshús úr eldri hverfum Hafnarfrjóðar á svæðinu svo lengi sem eftirfarandi skilyrði eru uppfyllt:

- Húsið þarf að uppfylla skilyrði laga um friðun.
- Húsið þurfi að vikja eða heimild sé til niðurrífs í gildandi deiliskipulagi þess svæðis sem viðkomandi hús er á.
- Húsið má aðeins vera sérþýlt/einbýlishús og þarf að uppfylla skilmála deiliskipulagsins.

Bilastæði:

Gert er ráð fyrir 2 bilastæðum á lóð, yfirborð skal gegndræpt.

Gestabilastæði og almenningsbilastæði verða staðsett við aðkomugötunnar á afmörkuðum svæðum og eru þau til almennra nota. Hjólastæði skulu vera innan hvernar lóðar.

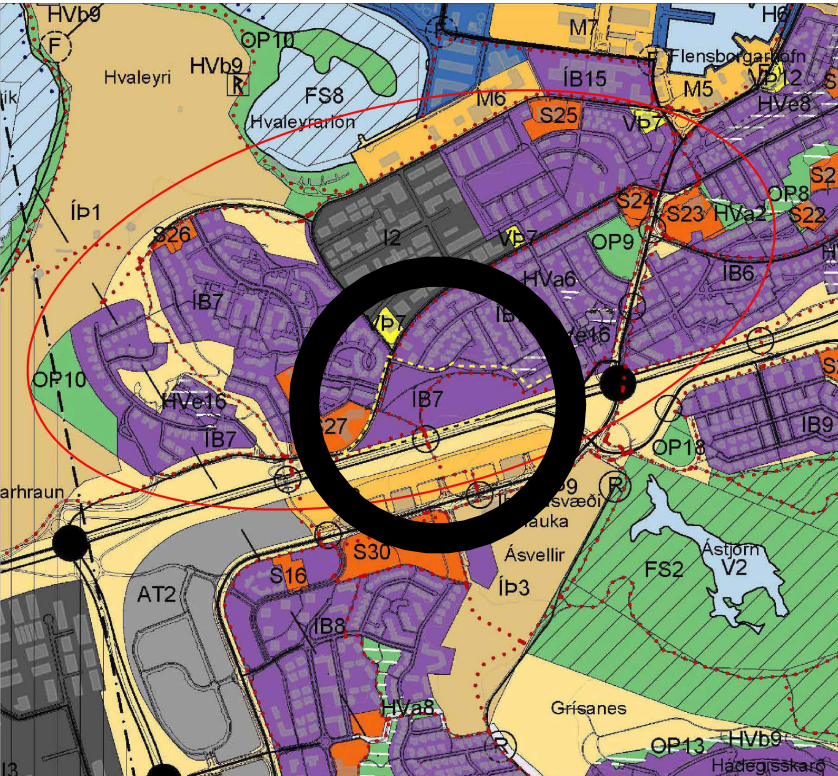
Sorp:

Hver lóð skal gera ráð fyrir fyrirkomulagi á frágangi sorps á eigin lóð. Um getur verið að ræða að það sé hluti af hönnun húss eða t.d. sorpgerði, sorpgeymsla lausnin skal vera hluti af hönnun húss og/eda lóðar/girðinga, gæta skal að því að vanda til frágangs þeirra þannig að þær falli vel að húsi og umhverfi. Að sorpgeymslu skal vera greiður og óhindraður aðgangur.

Grenndargámur fyrir endurvinnslu efnis er staðsettur á svæðinu og er hann sýndur á upprætti. Á milli grenndargámsins og næstu einbýlishúsalóð skal vera gróður með þéttum runna- og/eda trjágróðri til að skerma svæðið og skjólfvegur í kringum grenndargámin. Heimilt er að setja upp lýsingu við grenndargáma, enda sé hún lágstefnd og þannig gerð að hún valdi ekki ljósmengun gagnvart íbúðarhúsnæði.

Lóðafrágangur og græn svæði:

Lóðir er heimilt að afmarka frá götu með gróðri eða lágum girðingum, að hámarki 110 cm, girðingar skulu vera úr léttum efnum/gegnsæjar, ofan kants 10-20 sm upp úr jarðvegi, sama gildir um girðingar milli lóða. Þar sem lóðir liggja saman skal ávallt hafa samráð um frágang lands og lóðarmarka. Á baklúð þar sem lóðir ná út að opnu svæði er ekki er heimilt að setja girðingar, en gróður er heimill. Huga þarf að yfirborðsvætni þannig að það eigi greiða leið niður í jörðina í gegnum beð eða niðurföll svo það valdi ekki skaða eða óþægindum á götu, gangstétt eða nágrannalóðum. Græn svæði og vistvæn hönnun skipa lykilhlutverk í deiliskipulaginu. Sérstök áhersla er lögð á grænt belti meðfram Reykjanesbraut og nýtingu á landhalla til leikja og útivistar.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI HAFNARFRJÓÐAR 2013–2025

SKÝRINGAR

- MÖRK BREYTINGA
- LÓÐ
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GRÓÐUR
- GATA
- GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ Á LÓÐ
- 1 HÆÐ+KJALLARI/RIS
- NÚMER LÓÐAR
- BÍLASTÆÐI
- FLATARMÁL LÓÐA
- GRENNDARGÁMUR
- SORP
- HLJÓDMÖN

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfrjóðar þann ____ 20 ____ f.h. Skipulags- og byggingarráðs þann ____ 20 ____

f.h. bæjarstjórnar Hafnarfrjóðar þann ____ 20 ____

Tillagan var auglíst frá ____ 20 ____ með athugasemdafresti til ____ 20 ____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20 ____

Deiliskipulagsbreytingin samanstendur af þremur uppdráttum og greinargerð ásamt fylgiskjali EFLU verkfræðistofa dags. 17.03.2026

"Minnisblað um hljóðvist á Þorlákstúni"

01/03

ÞORLÁKSTÚN – BREYTING Á DEILISKIPULAGI

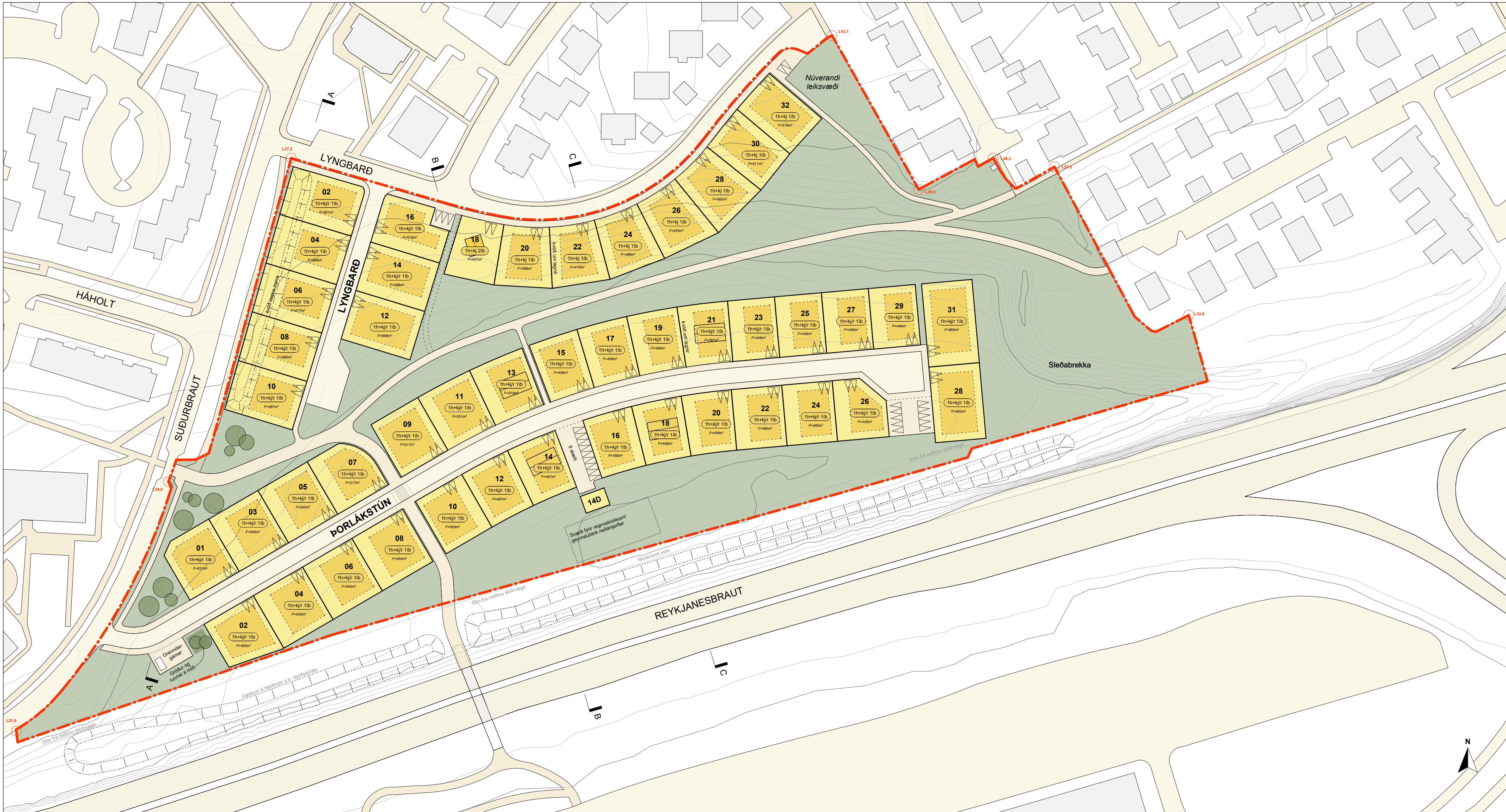
MKV: 1:2000
ÚTGÁFA DAGS: 10.10.2026
BLADSTÆRÐ: A1

rcdpa

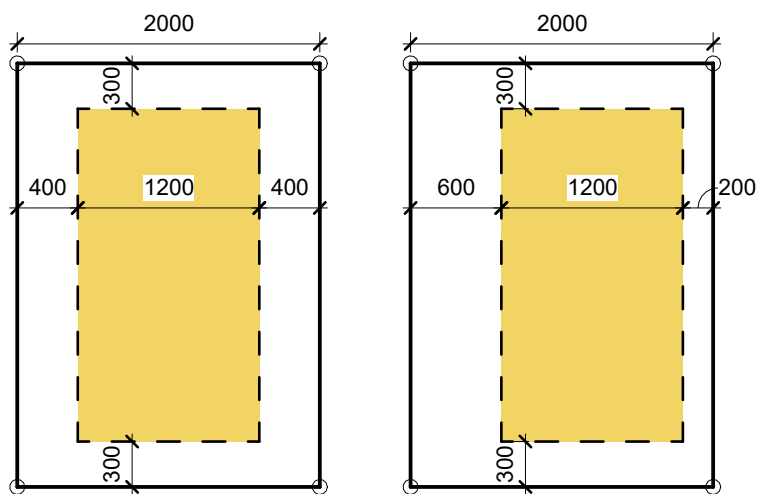
rcdp arkitektar ehf kt 490187-2359
contact@rcdpa.com + 354 849 7928



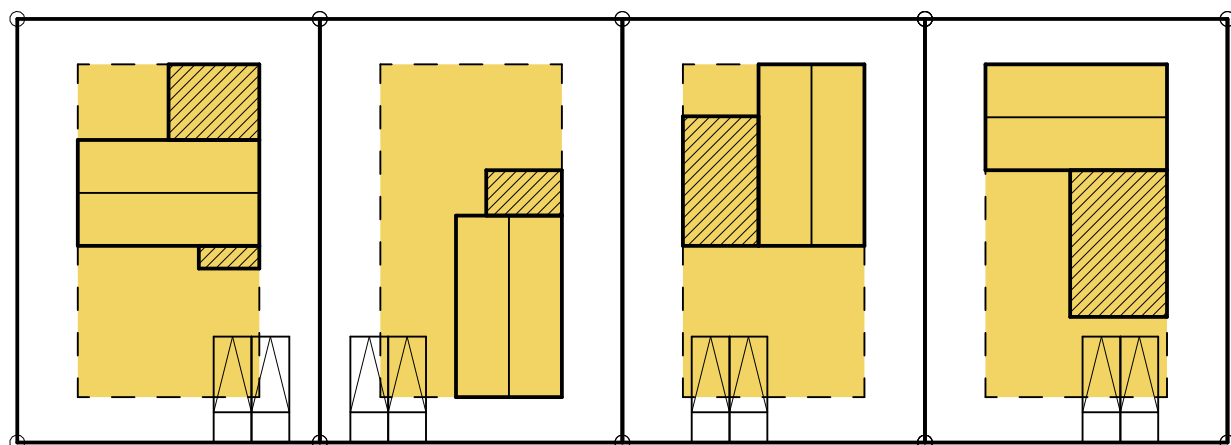
ÞORLÁKSTÚN - BREYTING Á DEILISKIPULAGI HVALEYRRARHOLTS SUÐAUSTURS, ÍBÚÐABYGGÐ Á ÞORLÁKSTÚNI



1:1000 DEILISKIPULAGSTILLAGA



Skýringarmyndir 1 og 2, lóð og byggingareitur



Skýringarmyndir dæmi um uppbyggingarmöguleikar grunnhús viðbyggingar

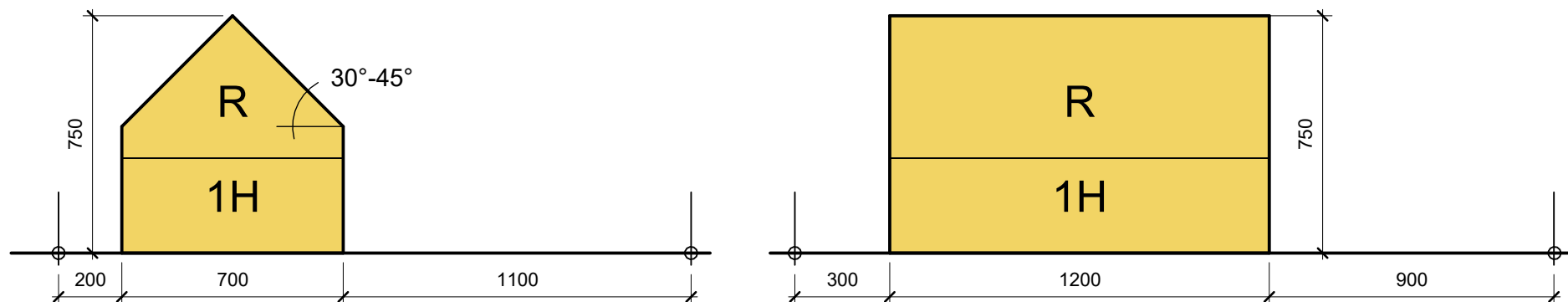
Staðsetning byggingareits á lóð

Mynd 1 sýnir grunnhugmynd um fjarlægð byggingareits frá lóðamörkum. Mynd 2 sýnir aðstæður þar sem byggingareitur er staðsetur á lóð m.t.t. þess að lóðin njóti sem mestrar sólarbirtu

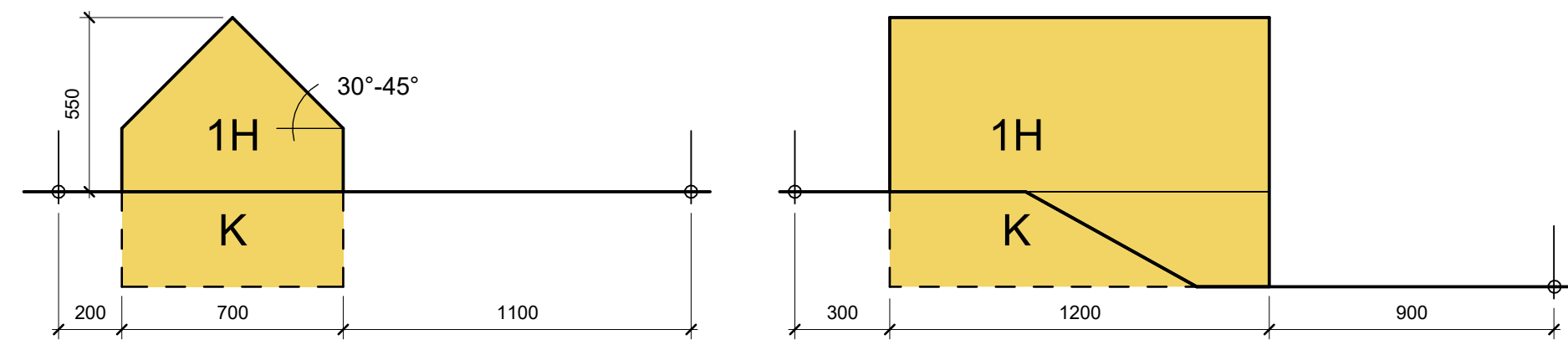
Grunnhús og viðbyggingar

Á hverri lóð skal vera grunnhús sem er 7 x 12 m=84 m² að grunnfleti. Grunnhúsið getur orðið 168 m² að stærð ef það er á tveimur hæðum. Mismunandi möguleikar eru á staðsetningu grunnhúss og viðbygginga innan byggingareits á lóðum.

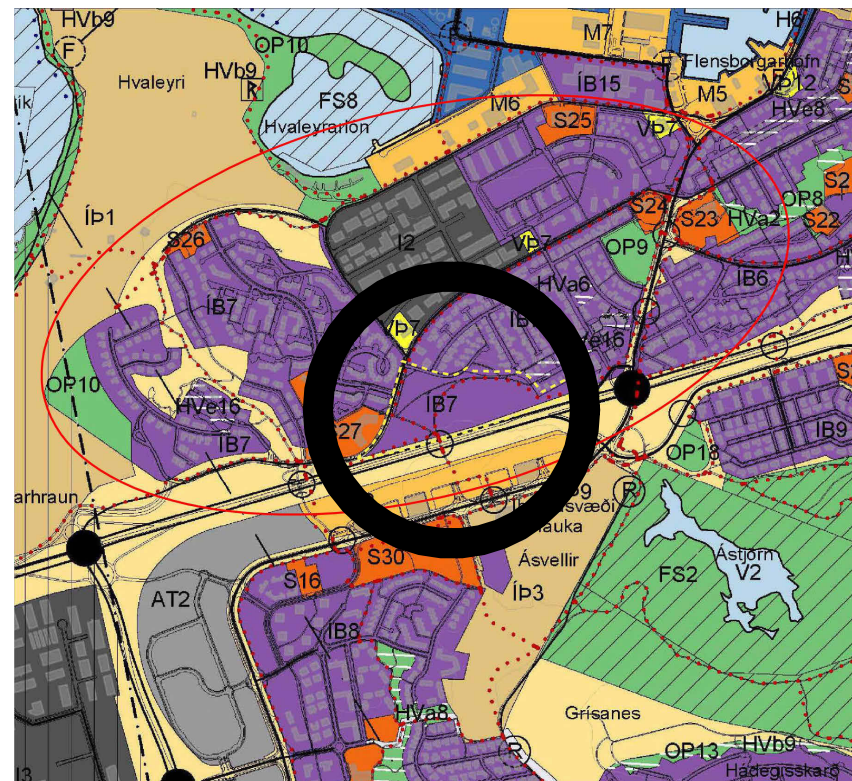
Heimilt er að gera viðbyggingar innan byggingareits á einni hæð, með flötu eða einhalla þaki þó þannig að það fari aldrei yfir hámarks byggingarmagn.



1:200 Tegund 1R



1:200 Tegund 1K



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013–2025

SKÝRINGAR

- MÖRK BREYTINGA
- LÓÐ
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GRÖÐUR
- GATA
- GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ Á LÓÐ
- 1 HÆÐ+KJALLARI/RIS
- NÚMÉR LÓÐAR
- BÍLASTÆÐI
- FLATARMÁL LÓÐA
- GRENNDRAGAMUR
- SORP
- HLJÓDMÖN

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 20. f.h. Skipulags- og byggingarráðs þann 20.

f.h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20. með athugasemdafresti til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Deiliskipulagsbreytingin samanstendur af þremur uppdráttum og greinargerð ásamt fylgiskjali EFLU verkfræðistofa dags. 17.03.2026

"Minnisblað um hljóðvíst á Þorlákstúni"

02/03

ÞORLÁKSTÚN – BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MKV: 1:2000
ÚTGÁFA DAGS: 10.10.2026
BLADSTÆRÐ: A1

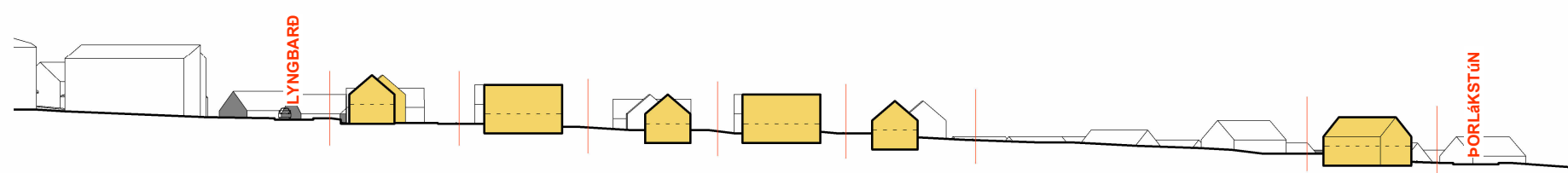
rcdpa rcdp arkitektar ehf kt 490187-2359
contact@rcdpa.com + 354 849 7928



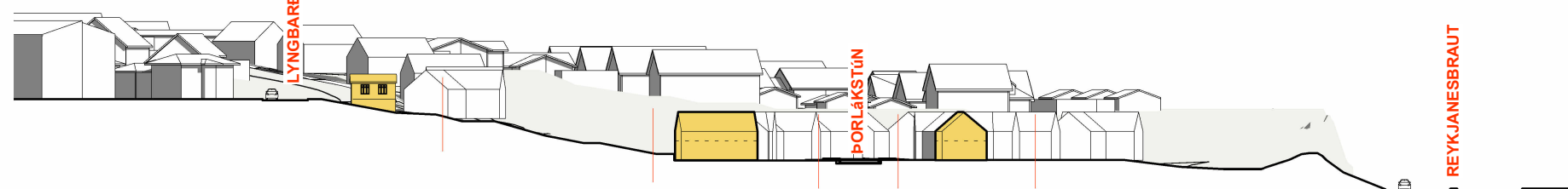
ÞORLÁKSTÚN - BREYTING Á DEILISKIPULAGI HVALEYRRARHOLTS SUÐAUSTURS, ÍBÚÐABYGGÐ Á ÞORLÁKSTÚNI



SKÝRINGARMYND, MÖGULEG UPPBYGGING



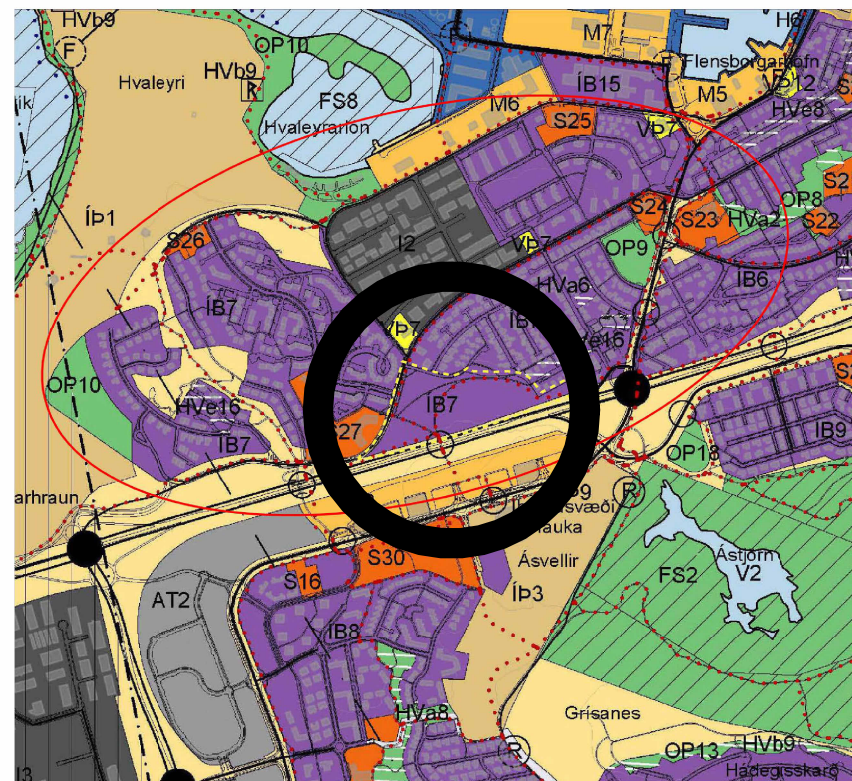
1:1000 SNID A – ÚTLIT SUBURBRAUTAR



1:1000 SNID B



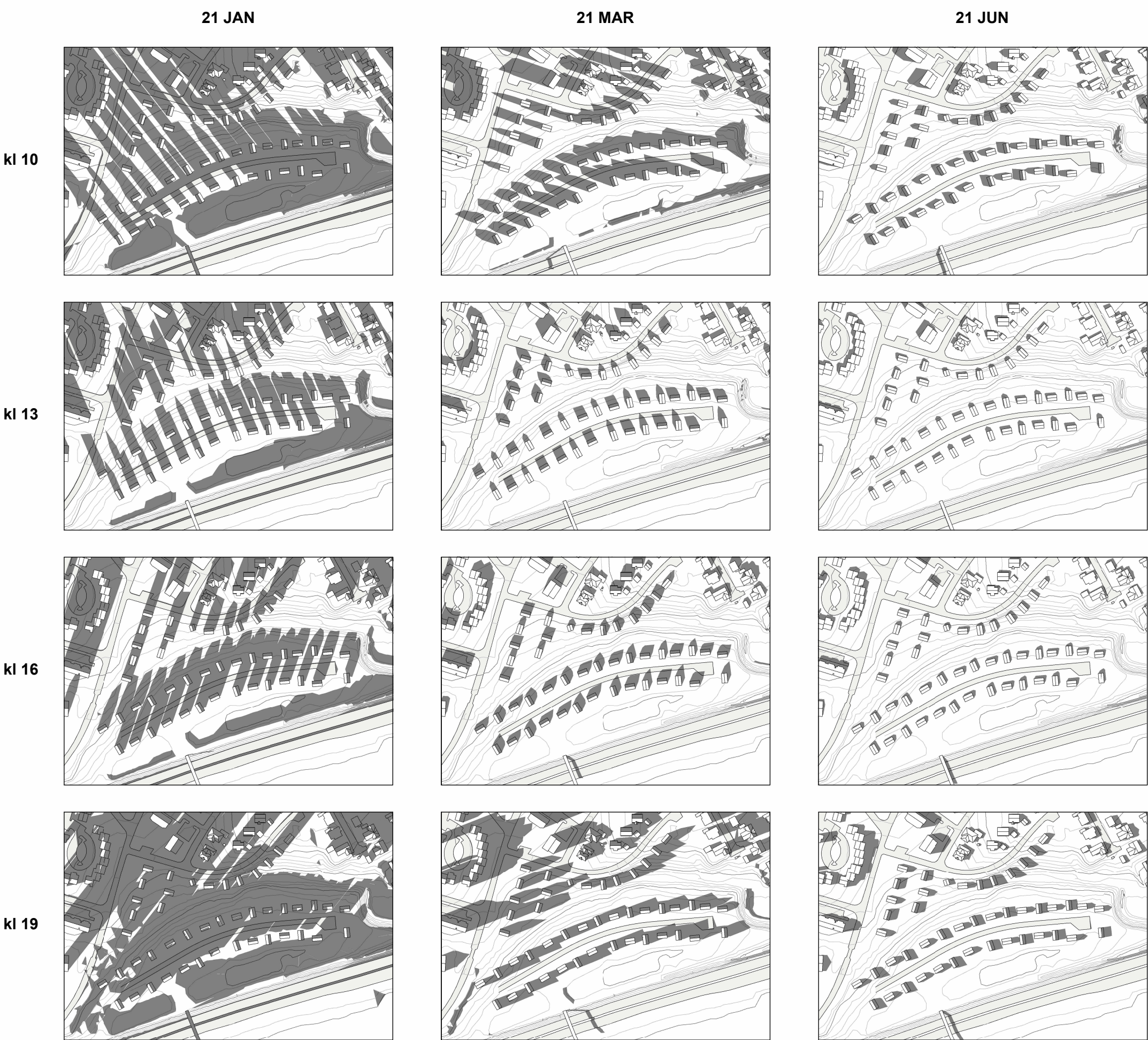
1:1000 SNID C



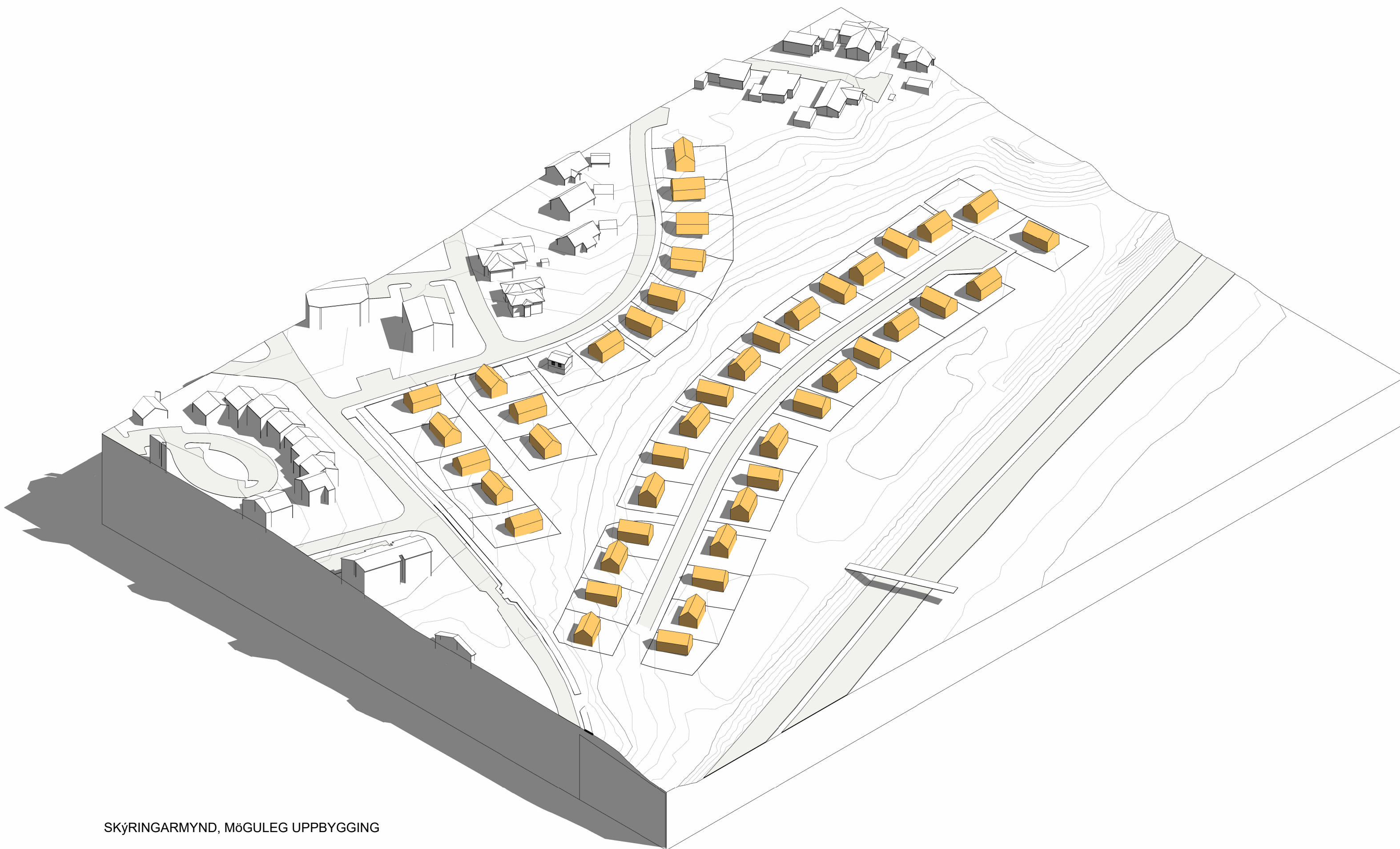
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013–2025

SKÝRINGAR

- MÖRK BREYTINGA
- LÖÐ
- LÖÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GRÖÐUR
- GATA
- GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ Á LÖÐ
- 1 HÆÐ+KJALLARI/RIS
- NÚMÉR LÖÐAR
- BÍLASTÆÐI
- FLATARMÁL LÖÐA
- GRENNDARGÁMUR
- SORP
- HLJÓDMÖN



1:5000 SKUGGAVARP



SKÝRINGARMYND, MÖGULEG UPPBYGGING

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 20. f.h. Skipulags- og byggingarráðs þann 20.

f.h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20. með athugasemdafresti til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Deiliskipulagsbreytingin samanstendur af þremur uppdráttum og greinargerð ásamt fylgiskjali EFLU verkfræðistofa dags. 17.03.2026

"Minnisblað um hljóðvist á Þorlákstúni"

03/03

ÞORLÁKSTÚN – BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MKV: 1:2000
ÚTGÁFA DAGS: 19.03.2026
BLADSTÆRÐ: A1

rcdpa

rcdp arkitektar ehf kt 490187-2359
contact@rcdpa.com + 354 849 7928