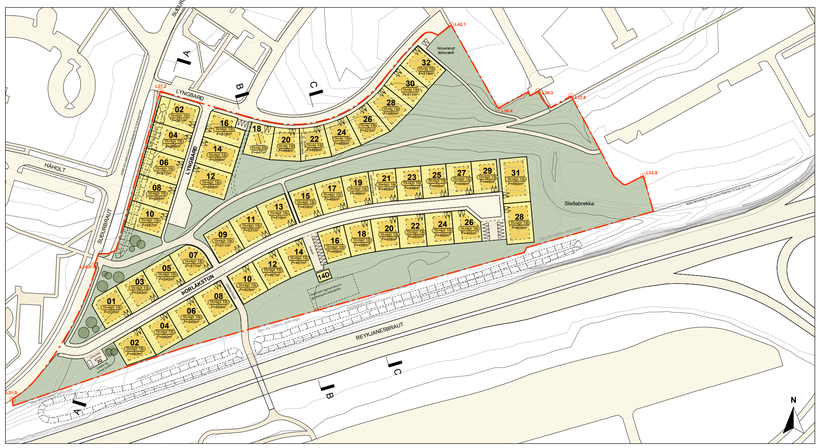
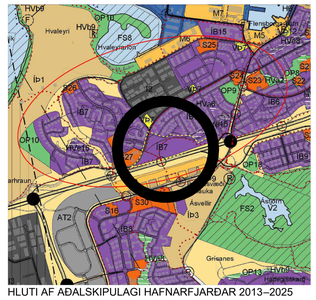
ÞORLÁKSTÚN - BREYTING Á DEILISKIPULAGI HVALEYRARHOLTS SUÐAUSTURS, ÍBÚÐABYGGÐ Á ÞORLÁKSTÚNI

1:2000 GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 19.02.2008



1:2000 BREYTT DEILISKIPULAG



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013–2025

FYRIR BREYTINGU

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulags- og byggingarráði 19.02.2008. Gert var ráð fyrir gróðurhúsi til ræktunar með sólustarfsemi og trésmíðaverkstæði. 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 veitulóð.

1. Deiliskipulagstillagan

Markmið deiliskipulagsins er að skapa aðlaðandi og sjálfbært íbúðarsvæði þar sem byggðin fellur vel að náttúrlegu 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 íbúum 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 innviði og tengir saman rótgróna byggð sitt hvoru megin Reykjanesbrautar. Góðar göngu- og hjólaleiðir tengja svæðið við Tjarnavelli, Hvaleyrarholt, Vallahverfi, Ástjörn og strandlengjuna. Góður stofnstígur s.s. göngu- og hjólastígur með tvístefnu, verður að og frá göngubrúnni, enda er hún miklivæg tenging milli skólahverfis Hvaleyrarskóla og Þróttaaðstöðu og annarrar þjónustu við Ásvelli.

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 aksturshraða á svæðinu.

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

2. Tillagan sérskilmálar

Þéttleiki og byggðamynstur:
Fyrirkomulag byggðarinnar tekur mið af byggðamynstri gömlu byggðarinnar í Hafnarfirði þar sem áhersla er lögð á manneskjulegan mælikvarða og fjölbreytni í staðsetningu húsa og húsagerða. Þéttleikinn er hæflegur 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 jarðraski og einfaldar tengingu við aðliggjandi götur. Austast á svæðinu, við Svalbarð og Vallarbarð, verður opið útivistarsvæði með göngustígum 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 deiliskipulagsuppdrætti. Allir hlutar bygginga skulu vera innan byggingarreits.

HÚSAGERÐIR:

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

Grunnhús:
Á hverri 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. Mismunandi möguleikar eru á staðsetningu grunnhúss og viðbygginga innan byggingareits 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/eða gerð bera grunnhússið ofurliði. Viðbygging skal falla vel að stíl hússins bæði varðandi útlit og efnisval.

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

Þakform og hámarkshæðir:
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 gaflhlið grunnhúss vera samhliða 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 bílskúrs eða á viðbyggingum þó þannig að handrið 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 þortbyggð.

Kvistir mega ná yfir 60% af lengd þakflatar. Þeir þurfa að vera minnst 1 m frá gaflvegg 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 bílgeymsla á lóðinni.

Flutningshús:
Leyfilegt er að staðsetja flutningshús úr eldri hverfum Hafnarfjarðar á svæðinu svo lengi sem eftirfarandi skilyrði eru uppfyllt:
- Húsið þarf að uppfylla skilyrði laga um friðun.
- Húsið þurfi að víkja eða heimild sé til niðurrifs í gildandi deiliskipulagi þess svæðis sem viðkomandi hús er á.
- Húsið má aðeins vera sérbýli/einbýlishús og þarf að uppfylla skilmála deiliskipulagsins.

Bílastæði:
Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð, yfirborð skal gegndræpt.

Gestabílastæði og almenningsbílastæði verða staðsett við aðkomugötunnar á afmörkuðum svæðum og eru þau til almennra nota. Hjólastæði skulu vera innan hverrar 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 hús og/eða 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 uppdrætti. Á milli grenndargámsins og næstu einbýlishúsalóð skal vera gróður með þéttum runna- og/eða trjágróðri til að skerma svæðið og skjólveggur 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 baklóð þar sem lóðir ná út að opnu svæði er ekki er heimilt að setja girðingar, en gróður er heimill.
Huga þarf að yfirborðsvatni 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.

SKÝRINGAR

- MÖRK BREYTINGA
- LÓÐ
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GRÓÐUR
- GATA
- GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ Á LÓÐ
- 1h+kjör — 1 HÆÐ+KJALLARI/RIS
- 12 — NÚMER LÓÐAR
- BÍLASTÆÐI
- F=400m² — FLATARMÁL LÓÐA
- G — GRENNDARGÁMUR
- SORP
- HLJÓÐMÖN

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var sampykkt 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"

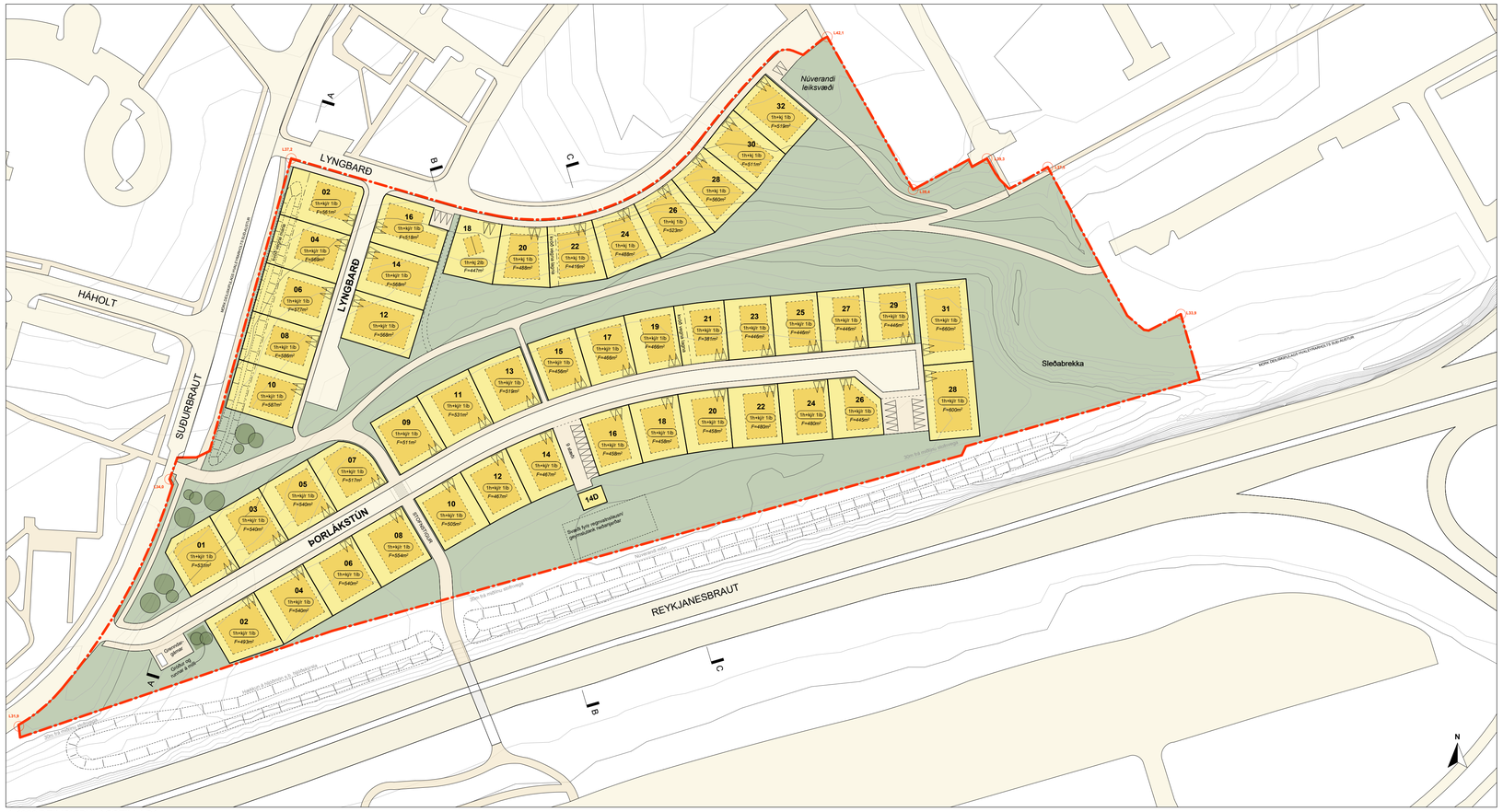
01/03

ÞORLÁKSTÚN – BREYTING Á DEILISKIPULAGI

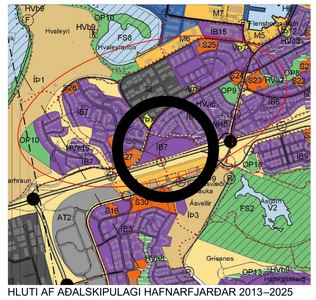
MKV: 1:2000
ÚTGÁFA DAGS: 10.10.2026
BLADSTÆRÐ: A1

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

ÞORLÁKSTÚN - BREYTING Á DEILISKIPULAGI HVALEYRARHOLTS SUÐAUSTURS, ÍBÚÐABYGGÐ Á ÞORLÁKSTÚNI



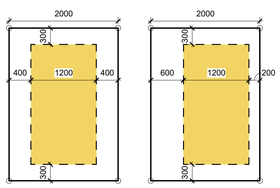
1:1000 DEILISKIPULAGSTILLAGA



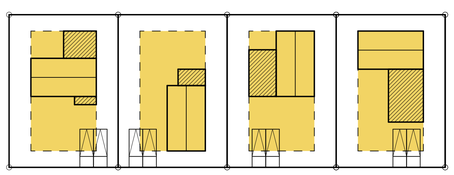
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013–2025

SKÝRINGAR

- MÖRK BREYTINGA
- LÓÐ
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GRÓÐUR
- GATA
- GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ Á LÓÐ
- 1h+kjör 1 HÆÐ+KJALLARI/RIS
- 12 NÚMER LÓÐAR
- BÍLASTÆÐI
- F=400m² FLATARMÁL LÓÐA
- G GRENNDARGÁMUR
- SORP
- HLJÓÐMÖN



Skýringarmyndir 1 og 2, lóð og byggingareitur



Skýringarmyndir dæmi um uppbyggingarmöguleikar grunnhús viðbyggingar

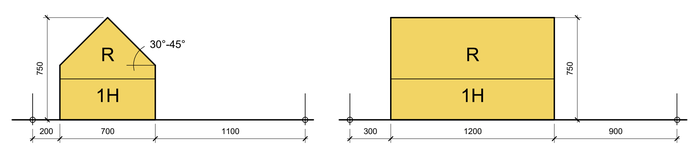
Staðsetning byggingareits á lóð

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 sólar/birtu

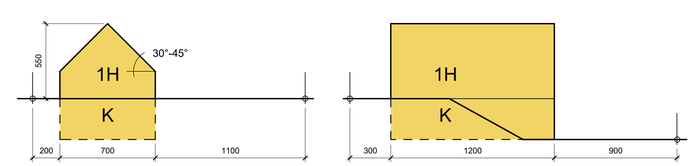
Grunnhús og viðbyggingar

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 byggingarreits 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

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"

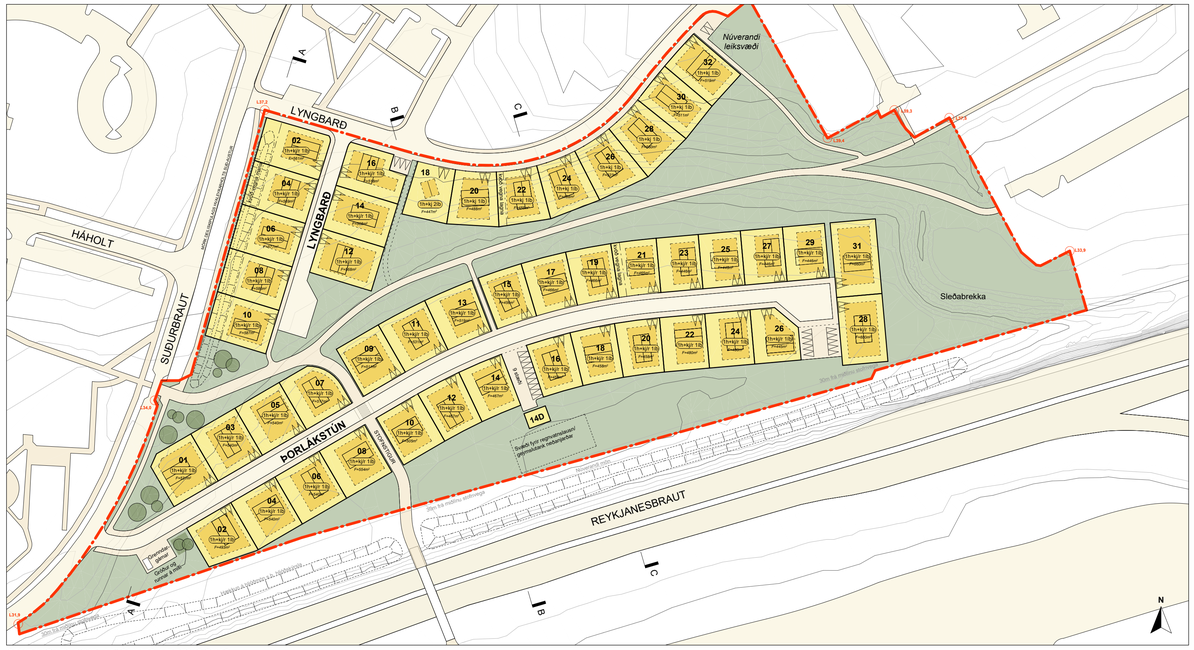
02/03

ÞORLÁKSTÚN – BREYTING Á DEILISKIPULAGI

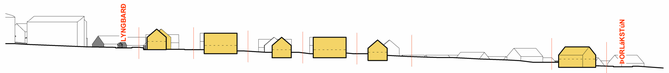
MKV: 1:2000
ÚTGÁFA DAGS: 10.10.2026
BLAÐSTÆRÐ: A1

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

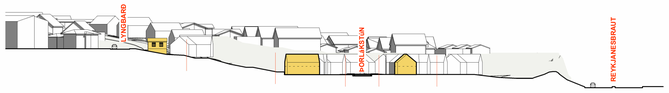
ÞORLÁKSTÚN - BREYTING Á DEILISKIPULAGI HVALEYRARHOLTS SUÐAUSTURS, ÍBÚÐABYGGÐ Á ÞORLÁKSTÚNI



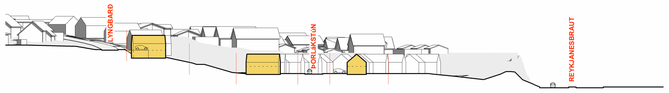
SKýRINGARMYND, MöGULEG UPPBYGGING



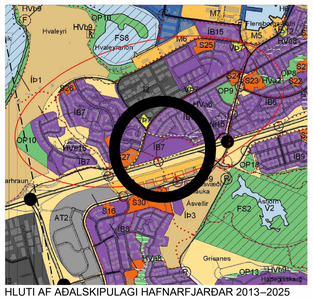
1:1000 SNIÐ A – ÚTLIT SUÐURBRAUTAR



1:1000 SNIÐ B



1:1000 SNIÐ C



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013–2025

SKÝRINGAR

- MÖRK BREYTINGA
- LÓÐ
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- GRÓÐUR
- GATA
- GÖNGULEIÐ
- KVÖD Á LÓÐ
- 1h+kjir — 1 HÆÐ+KJALLARI/RIS
- 12 — NÚMER LÓÐAR
- BÍLASTÆÐI
- F=400m² — FLATARMÁL LÓÐA
- G — GRENNDARGÁMUR
- SORP
- HLJÓÐMÖN

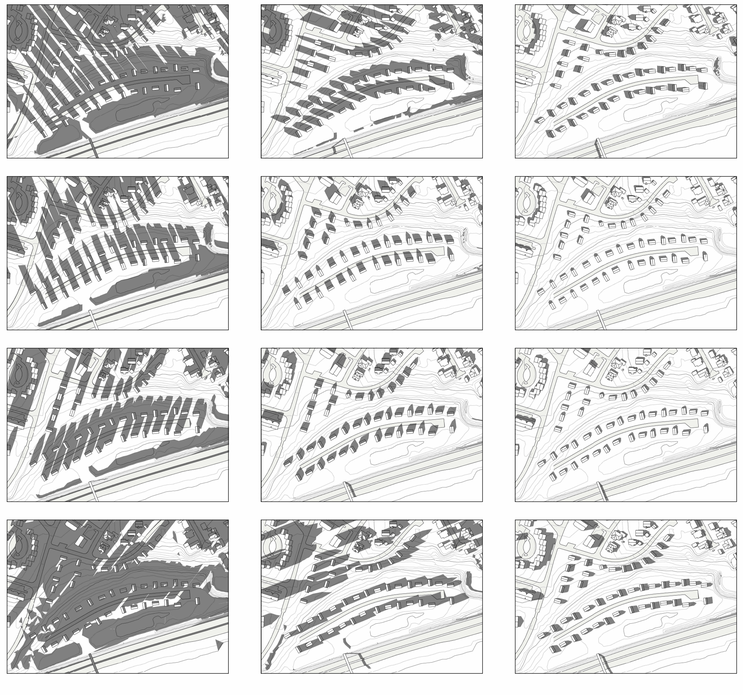
21 JAN **21 MAR** **21 JUN**

kl 10

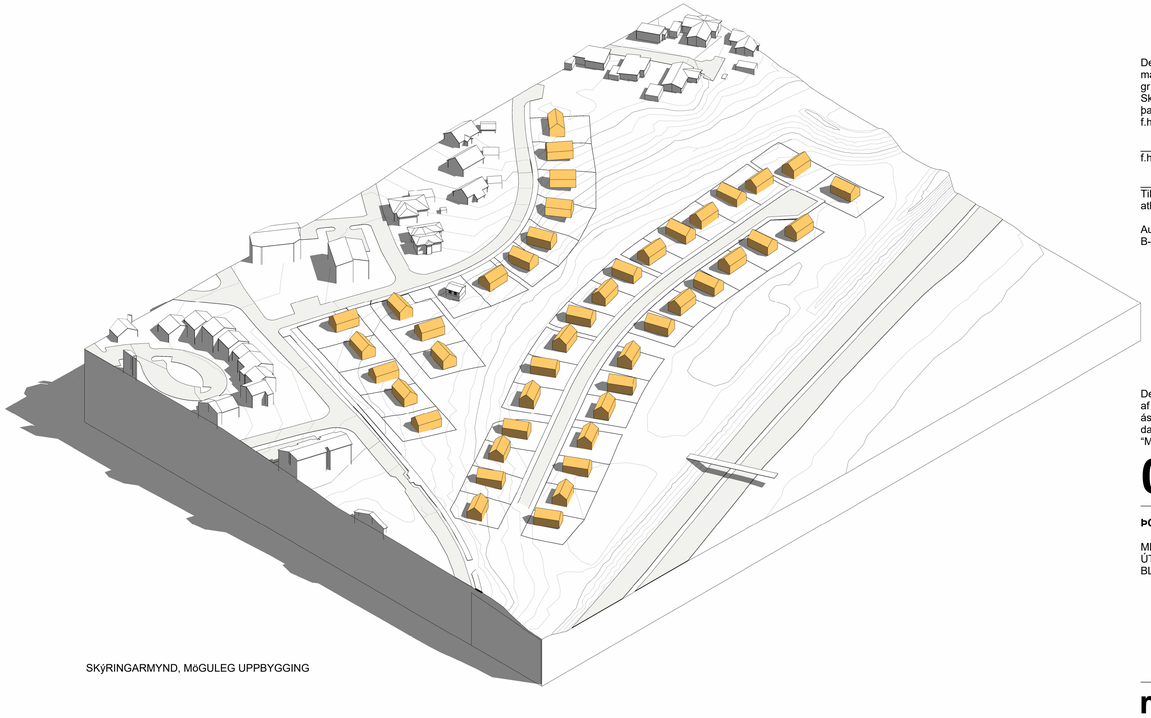
kl 13

kl 16

kl 19



1:5000 SKUGGAVARP



SKýRINGARMYND, MöGULEG UPPBYGGING

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur
málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43.
gr skipulagslaga 123/2010 var sampykkt 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