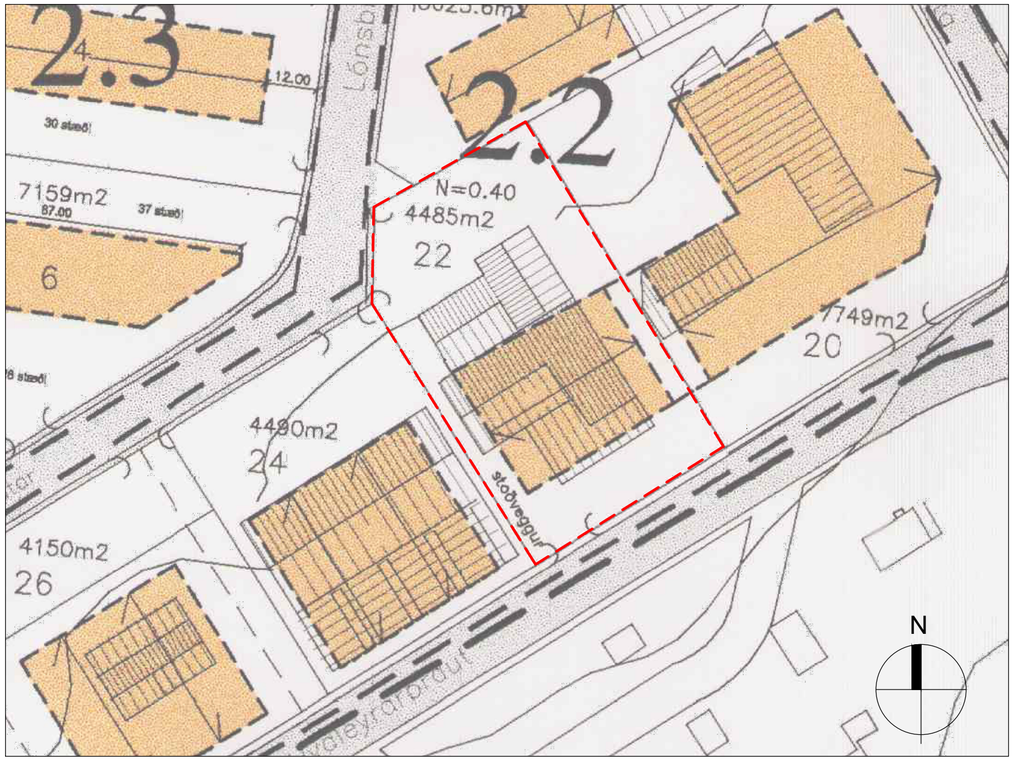
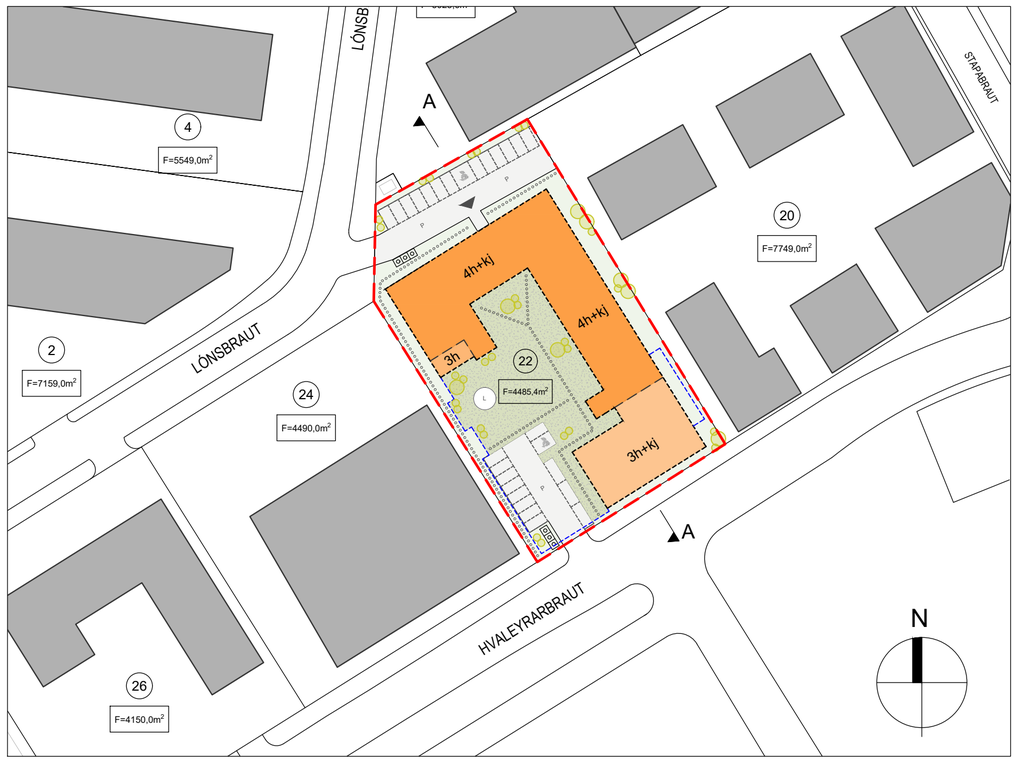
Breyting á deiliskipulagi Suðurhafnar vegna Hvaleyrarbrautar 22

FYRIR BREYTINGU

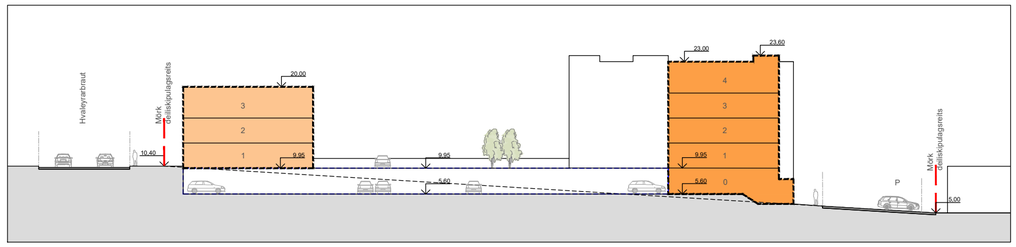


Gildandi deiliskipulag Suðurhafnar – Tók gildi 16.05.2000. MKV 1:1000

EFTIR BREYTINGU

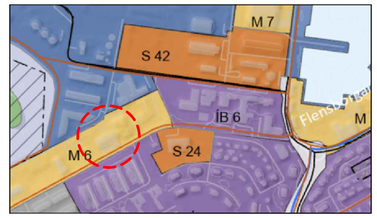


Breytt deiliskipulag fyrir Hvaleyrarbraut 22 MKV 1:1000



Nýtt skilmálasnið A–A MKV 1:500

Breytt stærðartafla	
Lóð	Hvaleyrarbraut 22
Lóðarstærð	4.485,4m²
A-rými ofanjarðar, alls	5.711,0m²br
NHL án kj.	1,3
Kjallari alls	2.900,0m²
Geymslur	500,0m²
NHL með kj.	1,9
NHL (A+B)	2,1
Íbúðafjöldi 1.-4.hæð	58
Atvinnurými í kjallara	3
Atvinnurými kjallara	264,2m²
Bílageymsla í kjallara	1.970m² f. 63 bíla. Bílastæði á jörð eru samtals 28.



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2025-2040

Skýringar

- Staðsetning skipulagsvæði í aðalskipulagi
- Lóðamörk / mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur – 4 hæðir
- Byggingarreitur – 3 hæðir
- Núverandi byggð
- P — Bílastæði, leiðbeinandi
- Gróðurþak yfir bílakjallara
- Gróður til skýringar
- Kvöð um gönguleið
- Djúpgámar
- F=XXX,Xm² — Stærð lóðar
- L — Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
- Innkeyrsla (staðsetning leiðbeinandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____2026

_____
skipulags- og byggingarfulltrúi.

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ 2026 með athugasemdafrest til _____ 2026.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

Almennt

Lóðin Hvaleyrarbraut 22 er hluti af reit M6 samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2025-2040.

Breytingin er í samræmi við breytt Aðalskipulag um þéttingu byggðar á Hafnarsvæði Suðurhafnar. Landnotkunarflokkur reitsins er skilgreindur sem miðsvæði (M6) með sérákvæðum.

Skilmálar lóðarinnar fylgja sömu meginmarkmiðum og nærliggjandi lóðir 20 og 26-30. Tillagan felur í sér aukningu á byggingarmagni á lóðinni, bæði hvað varðar hækkun á nýtingarhlutfalli og hámarkshæð.

Markmið þessara breytinga er að núverandi iðnaðarbygging víki fyrir nýrri íbúðarbyggð og þjónustu sem fellur vel að borgarumhverfinu og þéttari nærliggjandi byggð. Hönnunin miðar að því að bjóða upp á góðar íbúðir auk þess að styrkja tengingar milli svæða austan Stapagötu, Lónsbrautar og útivistarsvæðisins við Hvaleyrarlón.

Megin áherslur deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

Svæðið fái fjölbreytt yfirbragð með breyttri landnotkun og áherslu á blandaða starfsemi.

Umhverfi verði bætt þannig að lífsgæði og verðmæti svæðisins aukist fyrir íbúa og aðra notendur. Byggðin tryggi skjól gegn ríkjandi vindáttum á almennings- og útivistarsvæðum. Skipulag húsa hámarki innflæði sólarljóss í íbúðir og á útivistarsvæði.

Bílastæði og aðkoma:

Aðkoma að bílageymslum er frá Lónsbraut. Lágmarkskröfur fyrir bílastæði eru eitt stæði fyrir íbúðir minni en 80 m2, 1.5 bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m2 og eitt stæði fyrir hverja 50 m2 af atvinnurými. Heimilt er að byggja fleiri bílastæði. Innkoma til íbúða er bæði frá garði sem og frá bílakjallara, aðalinngangar garðmegin.

Byggðin:

Gert er ráð fyrir að byggingar verði þrjár hæðir að Hvaleyrarbraut og fimm hæðir að Lónsbraut að meðtöldum kjallara. Meginútlit er frá Hvaleyrarbraut, 3 hæðir að götu en 4 hæðir að garði. Allar byggingarnar eru tengdar undir jörðu með bílastæðum og geymslum. Íbúðir verða á efri hæðum, með innkeyrslu í bílageymslu frá Lónsbraut ásamt verslunar- og þjónusturýmum í 3 rýmum í kjallara, sem hafa aukna lofthæð. Gert er ráð fyrir inngarði ofan á bílakjallara með gróðri, veröndum íbúða og fallegu sameiginlegu dvalarsvæði.

Byggingareitir:

Einstakir byggingarhlutar, s.s. loftræst- og reykháfar, skyggni, gluggafrágangur og útbyggingar mega ná 1 m út fyrir byggingarreit. Hæðakótar eru gefnir upp á sneiðmyndum; einungis hámarkshæð er bindandi, milli-kótar eru leiðbeinandi og kunna að breytast lítillega.

Sérkenni útlits húsa:

Markmið skipulagsins er að skapa fjölbreytta byggð með líflegt heildaryfirbragð og sjónræna fjölbreytni. Til þess að ná því markmiði er mikilvægt að hafa fjölbreytileika í útliti og litum húsa,veggfletir langhliða eru brotnir upp og sum þök (yfir stofum) aðeins hærri.

Dæmi um aðferðir sem nota má til að auka mismunandi útlit bygginganna eru í uppbroti veggflata, efni, tegundum klæðninga, í litum, í uppbyggingu úthliða, í útfærslum á útkrögun og svölum, í gluggum o.s.frv.

Þakform, útbyggingar og svalir:

Þakform með flötum þökum, svo sem á lóð nr. 20, og þaksvölum. Gert er ráð fyrir gróðurþökum á byggingum, að undanskildum þeim þakflötum sem nýttir eru sem þaksvalir eða fyrir tæknibúnað. Heimilt er að byggja þaksvalir, veggsvalir og útkraganir allt að 2 m út fyrir byggingarreit.

Sorp og sorphirða:

Sorp fyrir íbúðir er leyst með djúpgámum lóð á 2 stöðum, við innkeyrslu frá Hvaleyrarbraut og á neðra bílaplani tengt Lónsbraut.

Fornleifar / minjar:

Fornleifar hafa ekki fundist á skipulagssvæðinu. Komi annað í ljós meðan á framkvæmdum stendur, fjallar 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012 um hvernig bregðast eigi við.

Núverandi hús / rif:

Eitt iðnaðarhús stóð á lóðinni, húsið var brunnið og var fjarlægt. Samkvæmt húsakönnun sem framkvæmd var 2021 hafði húsið lágt varðveislugildi og ekki verndunarákvæði.

Lóð:

Vanda skal til alls frágangs á lóð s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Heimilt er að girða séreignarreiti af með skjólveggjum. Þeir mega vera hæð 150cm á göflum sérnotareits en max 120cm að garði og með gróðri.

Heimilt er að vera með ljósop í bílgeymslu. Gera þarf ráð fyrir næginlegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofaná þaki bílakjallara og hugað að ofanvatnslausnum. Endanlegt yfirborð þaka er úthagatorf til að dreifa regnvatni. Hafa skal leik- og dvalarsvæði innan lóðar.

Veitur:

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir að núverandi stofnlagnir sem kunna að liggja innan lóða verði endurlagðar með tilliti til uppbyggingar innan svæðisins eftir nánara samkomulagi viðkomandi veitustofnana.

Umhverfisáhrif:

Við gerð breytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 - Hafnarsvæði - þétting byggðar, Suðurhöfn, Flensborgarhöfn og Hamarshöfn, var unnin umhverfisskýrsla sem m.a. fjallar um deiliskipulagssvæðið Hvaleyrarbrautar 20: Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 - Flensborgarhöfn og hluti Suðurhafnar, Umhverfisskýrsla, febrúar 2022, höfundur: VSÓ Ráðgjöf.

Helstu niðurstöður sýna að umhverfisáhrif á byggð og byggðarmynstur séu jákvæð og skapist meira lifandi og aðlaðandi svæði. Skuggavarp á nærliggjandi svæði er sýnt á skýringarmyndum.

bílastæðabókhald: 63 stæði eru innandyra í bílageymslu og 28 stæði samtals á jörðu, alls 91 stæði íbúðir eru alls 58 og 3 atvinnurými, stæði eru því 1.5 pr íbúð og 2 stæði fyrir hvert atvinnurými.

HAFNARFJÖRÐUR

Verkheiti:	Deiliskipulag Hvaleyrarbraut 22, Hafnarfjörður		
Teiknað af:	GG, AA	**Dagsetning:**	27.10.2026
Blaðastærð:	A2		

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735
gg@archus.is - www.archus.is

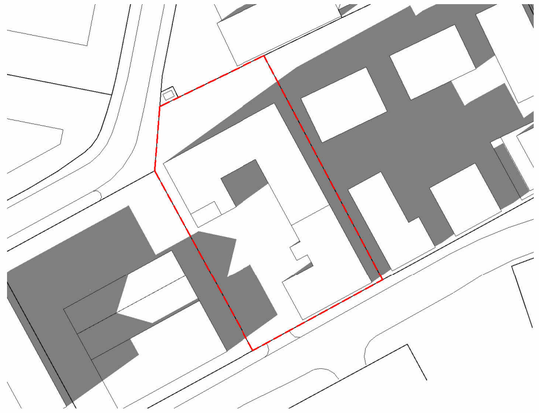
A01



21. mars - kl. 10.00



21. mars - kl. 13.00



21. mars - kl. 17.00



21. júní - kl. 10.00



21. júní - kl. 13.00



21. júní - kl. 17.00













skýringar:

breytingar:

Verkheiti:

Hvaleyrarbraut 22

Skuggavarp, Þrívídd

Skýringaruppdráttur

Hannað af:	GG, AA	**Mælikvarði:**	
Teiknað af:	AA	**Dagsetning:**	27.10.2026
Samþykkt:			

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A02

Númer

Blaðastærð: A2

15 p á jörðu hér

dúpgámar

71.00

2 m göngustígur niður að Lónsbraut

Kjallari

G=10,40

595 Hársnyrti- og snyrtistofa 73,0 m²
ahvinnurými til hársnyrting og snyrtistofa
afgreiðsla
stólar
vaskur
bið.
innkoma
anddyri 9,7 m²
lyfta 4,7 m²
sameign 7,2 m²
stigahús 8,9 m²
sér aðstaða
baðh. 5,3 m²
g./ræst. 4,7 m²
brunast. 4,7 m²
loftræsiklefi
verönd 8,4 m²
loftræsiklefi
verönd 13,5 m²
nudd. 9,4 m²
kaffist.
baðh. 5,3 m²
gufa 4,6 m²
g/lager 9,1 m²
539 Nudd- og vellíðunarstofa 29,4 m²
bið.
nudd. 9,0 m²
handl.skápar
innt. vatn og hitav. 3,7 m²
innt. rafm. 3,7 m²
sprinkler 4,0 m²
hjól og vagnag. 60,1 m²
B61 B62 B63
B60
B59 B58 B57
B49 B50 B51 B52 B53 B54 B55 B56
holplötur yfir
102 stæði
63 stæði
6 stæði hreyfihamlaðra
B48 B47 B46 B45 B44 B43 B42 B41
B33 B34 B35 B36 B37 B38 B39 B40
B32 B31 B30 B29 B28 B27
B22 B21 B20 B19 B23 B24 B25 B26
netalokun
geymsla 20,4 m²
eignarhald geymsla helst við bílastæði fyrir framan
sprinkler
geymsla 24,0 m²
geymsla 3,8 m²
geymsla 4,2 m²
geymsla 5,6 m²
geymsla 5,8 m²
geymsla 4,3 m²
geymsla 4,4 m²
geymsla 5,1 m²
geymsla 4,9 m²
geymsla 7,9 m²
geymsla 8,2 m²
geymsla 8,4 m²
geymsla 9,7 m²
sameign 14,5 m²
sameign 15,6 m²
sameign 6,4 m²
brunast. 2,9 m²
brunast. 5,9 m²
stigahús 11,4 m²
lyfta 4,3 m²
innt. rafm. 4,6 m²
innt. vatn og hitav. 4,0 m²
B01 B02 B03 B04 B05 B06 B07 B08 B09 B10 B11 B12 B13 B14 B15 B16 B17 B18
0415 Rými fyrir íbúa: setustofa, golfhermir o.fl. Lofthæð hér: 3,8 m. Alls: 79,6 m² netto
setkr.
snyrting 5,3 m²
eldh.kr.
anddyri 9,7 m²
lyfta 4,7 m²
sér gufubað
sér aðstaða
stigahús 8,9 m²
g./ræst. 4,7 m²
brunast. 4,7 m²
verönd 8,4 m²
loftræsiklefi
sameign 15,6 m²
geymsla 5,1 m²
geymsla 5,8 m²
geymsla 5,6 m²
sameign 20,7 m²
geymsla 4,9 m²
geymsla 6,3 m²
geymsla 6,2 m²
hjól og vagnag. 35,5 m²
geymsla 4,8 m²
geymsla 4,6 m²
geymsla 8,6 m²
sameign 15,3 m²
geymsla 6,0 m²
innt. rafm. 4,8 m²
innt. vatn og hitav. 4,9 m²
brunast. 9,7 m²
stigahús 11,6 m²
geymsla 5,7 m²
geymsla 5,8 m²
sameign 20,3 m²
geymsla 4,9 m²
geymsla 5,0 m²
geymsla 6,0 m²
geymsla 5,4 m²
geymsla 7,5 m²
geymsla 6,8 m²
geymsla 8,1 m²
geymsla 6,9 m²
geymsla 7,9 m²
395 cm að loðum.

skýringar:

breytingar:

Verkheiti:
Hvaleyrarbraut 22

Aðaluppdráttur

Grunnmynd - Kjallari

Hannað af:	GG,AA	**Mælikvarði:**	1 : 100
Teiknað af:	AA	**Dagsetning:**	10.11.2026
Samþykkt:			

ARCHUS arkitektar
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt.: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A01
Númer

Blaðstærð: A0

djúpgámar

4. herb íb. 89,2m²

4. herb íb. 89,2m²

4. herb íb. 96,3m²

2. herb íb. 68,1m²

4.-5. herb íb. 116,5m²

4. herb íb. 96,3m²

2. herb íb. 68,1m²

3.-4. herb íb. 102,3m²

5. herb íb. 110,1m²

4. herb íb. 84,1m²

3. herb íb. 81,8m²

3. herb íb. 80,6m²

4. herb íb. 88,5m²

3. herb íb. 73,8m²

4. herb íb. 88,0m²

3. herb íb. 72,6m²

herb. 8,2 m²
herb. 8,3 m²
eldhús
stofa
borðst.
stofa/eldh./borðst./hol 39,4 m²
0103
innkoma
lyfta 4,7 m²
herb. 7,9 m²
hjónah. 12,3 m²
hjónah. 12,3 m²
herb. 7,9 m²
sal-stigh.
stigahús 8,9 m²
0104
0105
þvottur 3,5 m²
þvottur 3,5 m²
baðh. 5,4 m²
baðh. 5,4 m²
stofa/eldh./borðst. 35,7 m²
stofa/eldh./borðst. 35,7 m²
innkoma 4,9 m²
0117
0118
sameign 15,6 m²
anddyri 5,4 m²
herb. 7,8 m²
herb. 7,8 m²
0124 verönd 11,2 m²
0125 verönd 11,2 m²
0123 svalir 8,4 m²
0122 svalir 13,5 m²
hjónah. 15,1 m²
hjónah. 15,1 m²
baðh. 5,8 m²
baðh. 5,8 m²
þvottur 4,7 m²
þvottur 4,6 m²
0102
innkoma
stofa/eldh./borðst./hol 33,3 m²
þvottur 3,9 m²
anddyri 5,0 m²
0101
hjónah. 15,1 m²
baðh. 5,9 m²
hjól og vagnag. 14,3 m²
stofa/eldh./borðst. 36,6 m²
mögul.herb
herb. 9,0 m²
herb. 9,0 m²
0121 verönd 17,9 m²
0126 svalir 8,4 m²
0127 svalir 13,5 m²
0106
innkoma
stofa/eldh./borðst. 39,4 m²
þvottur 4,7 m²
baðh. 5,8 m²
hjónah. 15,1 m²
þvottur 4,6 m²
baðh. 5,8 m²
hjónah. 15,1 m²
0107
innkoma
stofa/eldh./borðst./hol 33,3 m²
anddyri 4,9 m²
þvottur 3,6 m²
0108
baðh. 5,9 m²
hjónah. 15,1 m²
0128 verönd 13,7 m²
hjól og vagnag. 14,2 m²
stofa/eldh./borðst. 37,1 m²
mögul.herb
herb. 8,9 m²
herb. 8,5 m²
baðh. 5,4 m²
þvottur 3,4 m²
hjónah. 12,5 m²
0129 verönd 13,7 m²
stofa/eldh./borðst. 43,6 m²
0109
herb. 8,1 m²
anddyri 4,3 m²
lyfta 4,3 m²
herb. 10,0 m²
0119
sameign 8,5 m²
stigahús 7,7 m²
anddyri 5,3 m²
0110
herb. 8,0 m²
0130 verönd 21,4 m²
stofa/eldh./borðst. 35,9 m²
herb. 7,9 m²
baðh. 5,5 m²
þvottur 3,4 m²
hjónah. 12,3 m²
0131 verönd 21,4 m²
stofa/eldh./borðst. 42,2 m²
0111
0120
innkoma
stigahús 11,4 m²
lyfta 4,3 m²
baðh. 5,2 m²
þvottur 3,6 m²
hjónah. 12,1 m²
0132 verönd 15,0 m²
anddyri 4,7 m²
0112
stofa/eldh./borðst. 35,5 m²
herb. 7,8 m²
herb. 8,3 m²
hjónah. 12,4 m²
þvottur 3,7 m²
0116
stofa/eldh./borðst. 29,5 m²
anddyri 2,8 m²
baðh. 5,0 m²
0136 verönd 17,6 m²
baðh. 5,5 m²
hjónah. 12,4 m²
þvottur 3,8 m²
0115
anddyri 3,7 m²
0135 verönd 17,4 m²
stofa/eldh./borðst./hol 31,8 m²
herb. 8,7 m²
herb. 8,7 m²
herb. 9,1 m²
anddyri 3,2 m²
herb. 8,1 m²
anddyri 2,8 m²
baðh. 5,2 m²
þvottur 3,6 m²
0113
herb. 9,5 m²
0114
baðh. 5,4 m²
þvottur 3,8 m²
stofa/eldh./borðst. 29,2 m²
stofa/eldh./borðst./hol 31,8 m²
hjónah. 12,2 m²
hjónah. 12,4 m²
0134 verönd 17,9 m²
0133 verönd 18,6 m²

Teiksvæði barna

gras gegndrætt yfirborð, vatni veitt að gróðurbeðum

22

2 m göngustígur niður að Lónsbraut

71.00

GK=6,09

13 p á jörðu hér

G=10,40

G=10,48

Hæð 1

51.15

gangstétt

djúpgámar, 3 tvískiptur

GK=8,00

395 cm að lóðam.

samþ. k:9

GK=12,00

G=10,40

skýringar:

breytingar:

Verkheiti:
Hvaleyrarbraut 22

Aðaluteikning

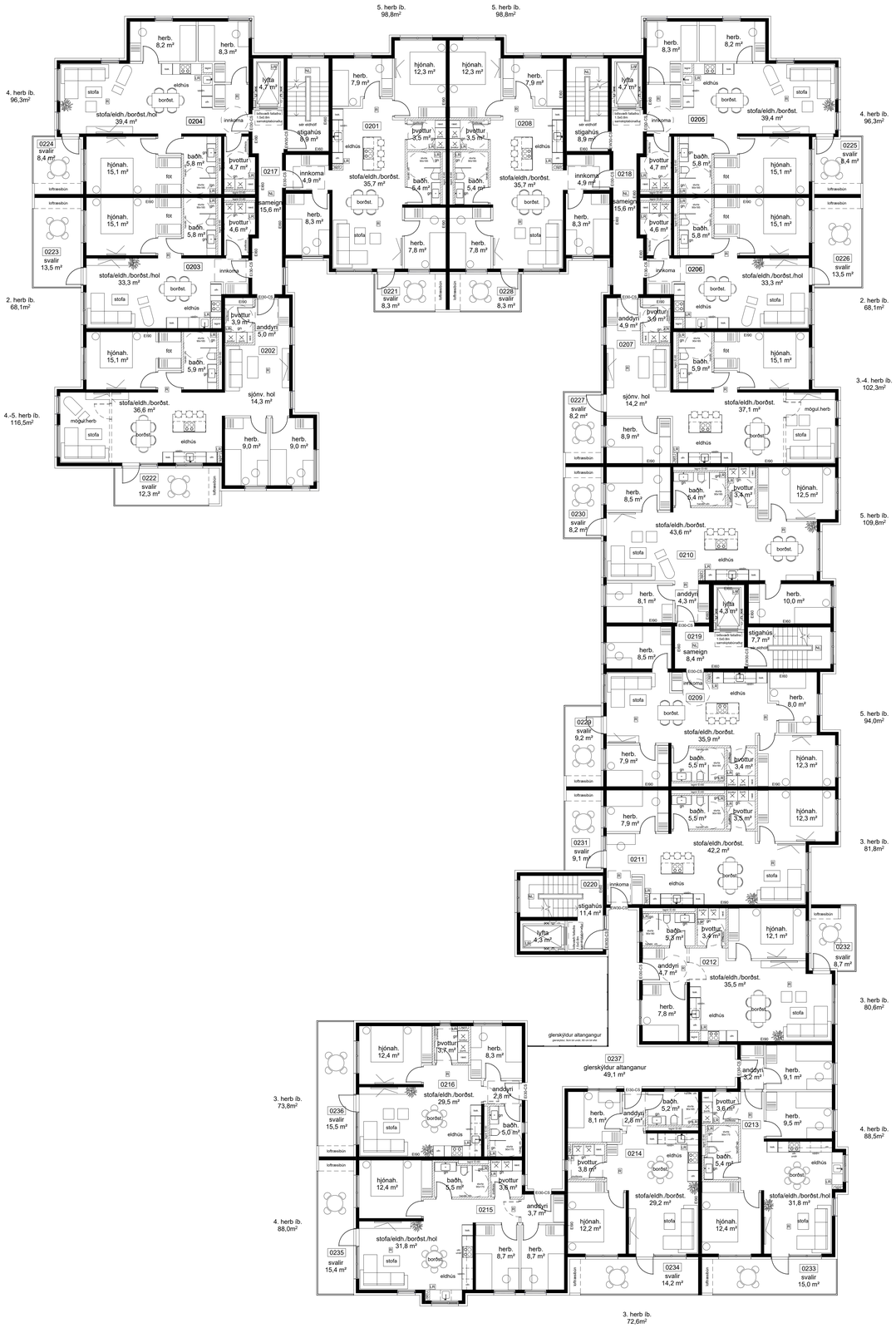
Grunnmynd - 1. hæð

Hannað af:	GG,AA	**Mælikvarði:**	1 : 100
Teiknað af:	Author	**Dagsetning:**	10.11.2026
Samþykkt:			

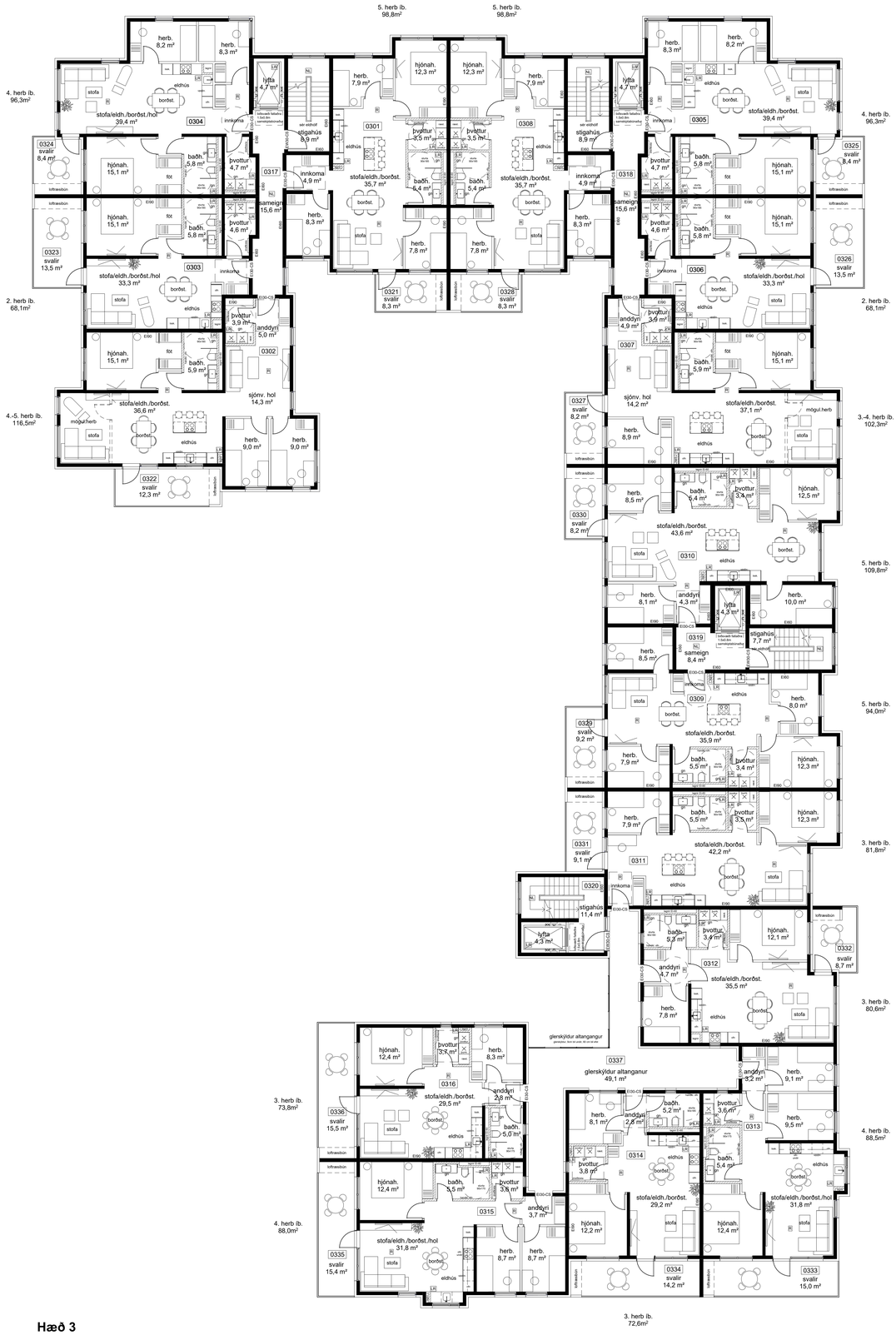
ARCHUS arkitektar
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík, gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A02
Númer

Blaðastærð: A0



Hæð 2



Hæð 3

skýringar:

breytingar:

Verkheiti:

Hvaleyrarbraut 22

Aðaluteikning

Grunnmynd - 2. ,3. hæð

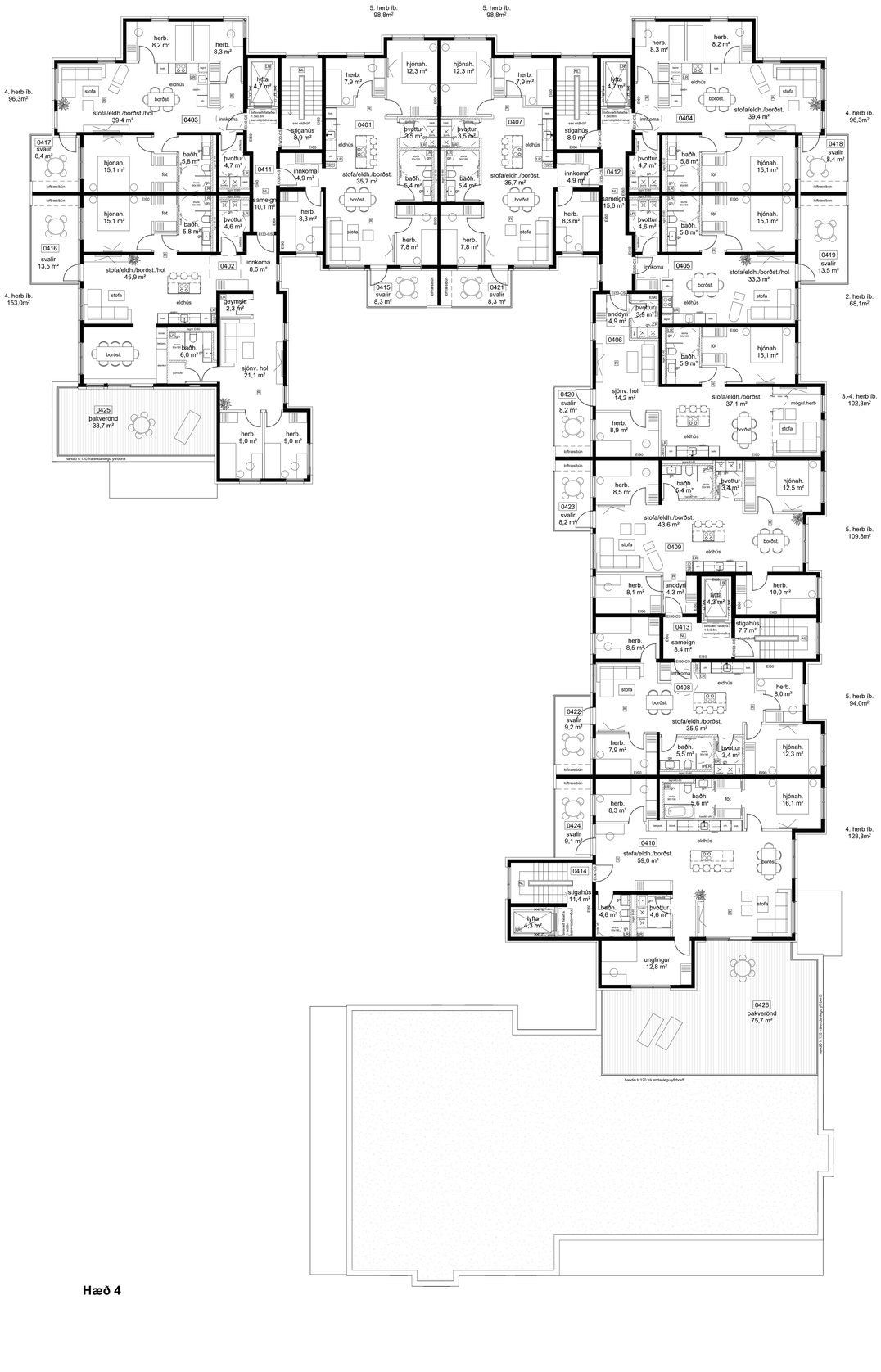
Hannað af:	GG,AA	**Mælikvarði:**	1 : 100
Teiknað af:	Author	**Dagsetning:**	10.11.2026
Samþykkt:			

ARCHUS arkitektar

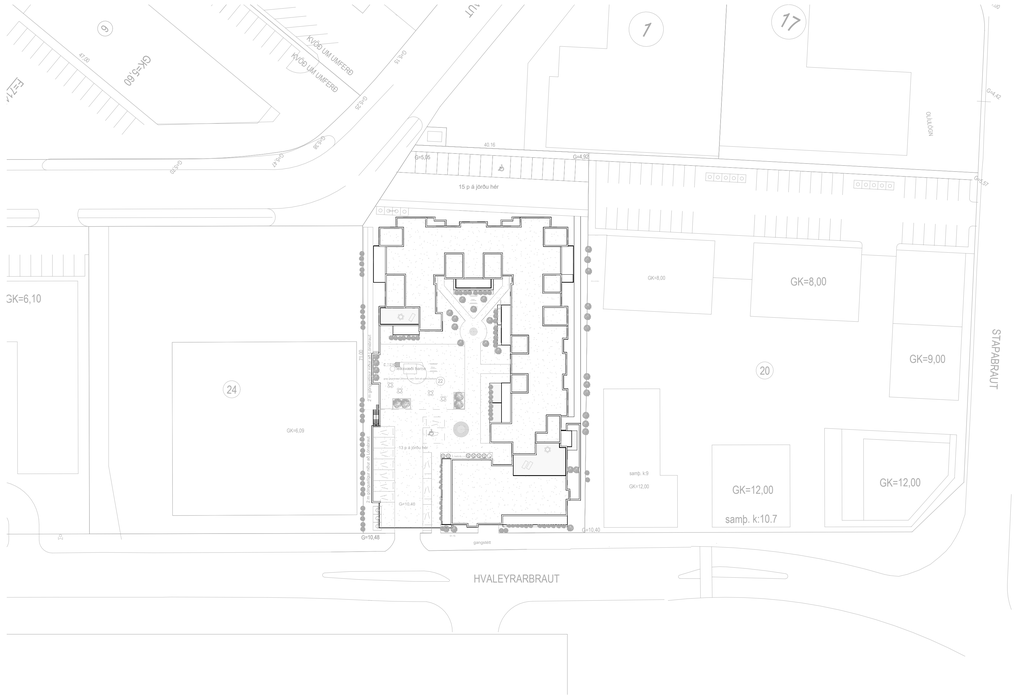
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Störhöfða 17.
110 Reykjavík. gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A03
Númer

Blaðastærð: A0



Hæð 4



Afstöðumynd

skýringar:

breytingar:

Verkheiti:

Hvaleyrarbraut 22

Aðalteikning

Grunnmynd - 4. hæð

Hannað af:	GG,AA	**Mælikvarði:**	As indicated
Teiknað af:	Author	**Dagsetning:**	10.11.2026
Samþykkt:			

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík, gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A04
Númer

Blaðastærð: A0













skýringar:

breytingar:

Verkheiti:

Hvaleyrarbraut 22

Aðaluppdráttur

Þrívídd

Hannað af:	GG,AA	**Mælikvarði:**	
Teiknað af:	AA	**Dagsetning:**	10.11.2026
Samþykkt:			

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A05
Númer

Blaðastærð: A0