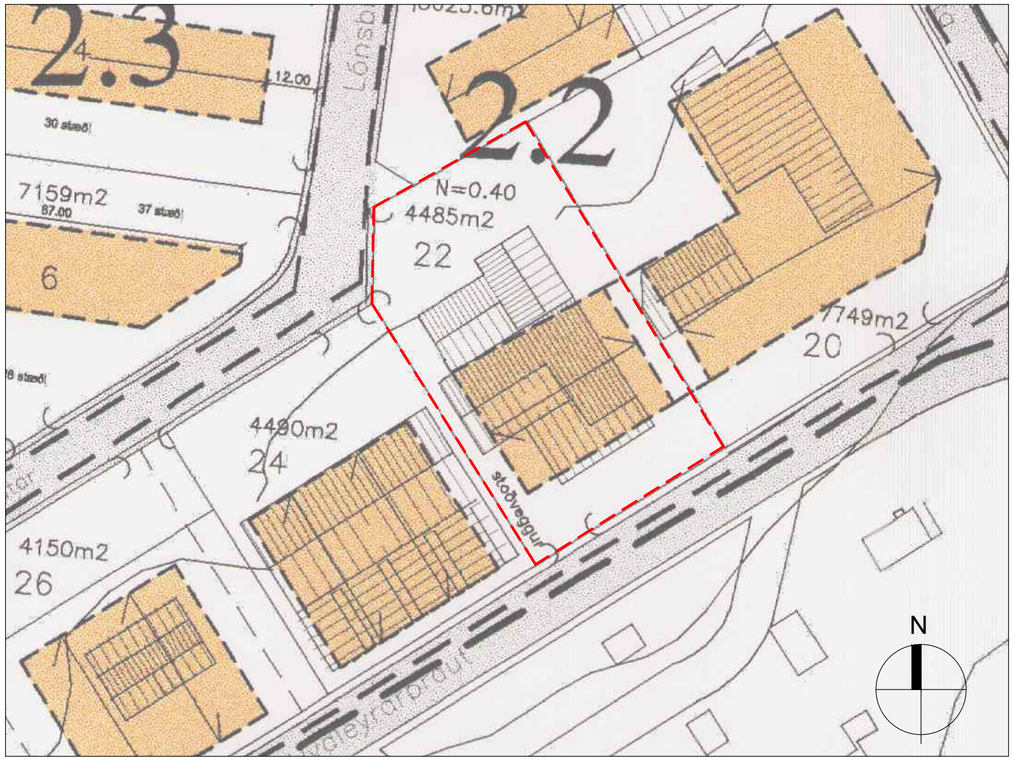
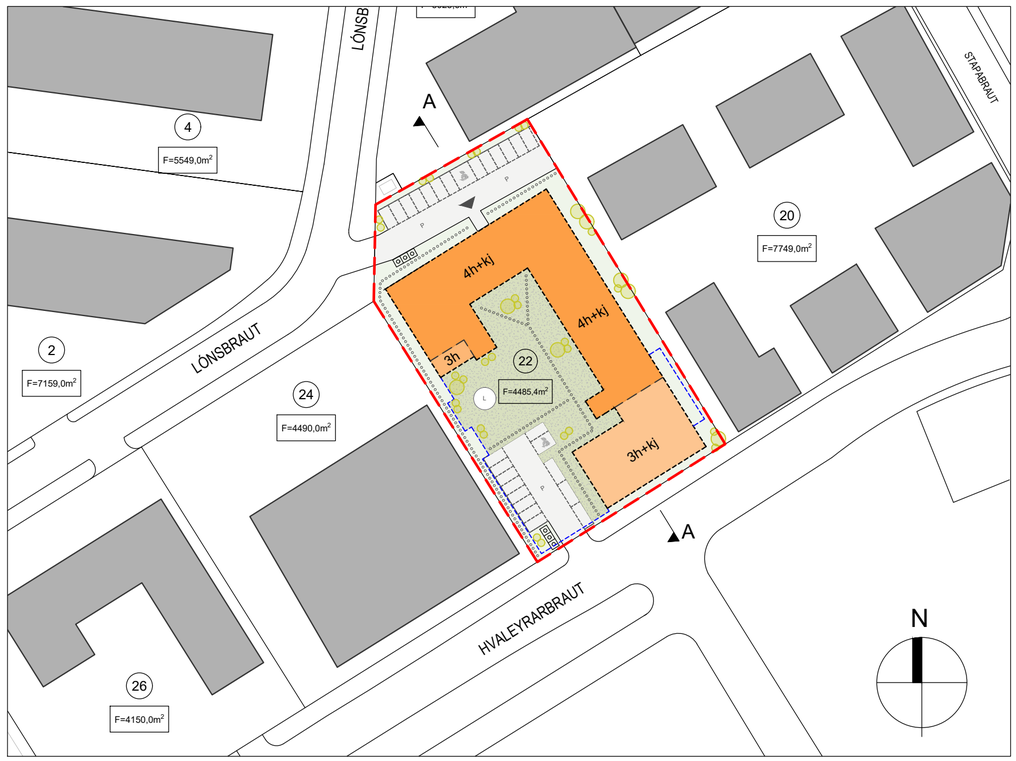
Breyting á deiliskipulagi Suðurhafnar vegna Hvaleyrarbrautar 22

FYRIR BREYTINGU

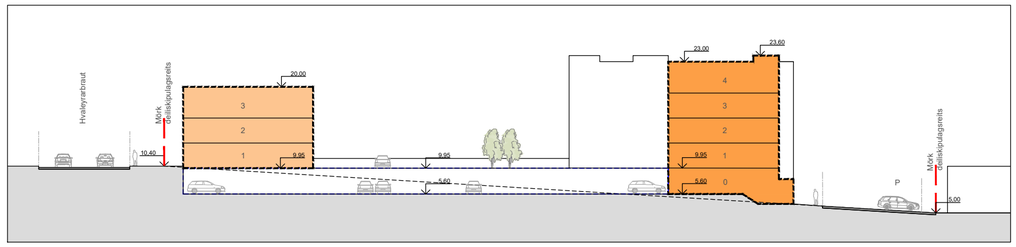


Gildandi deiliskipulag Suðurhafnar – Tók gildi 16.05.2000. MKV 1:1000

EFTIR BREYTINGU

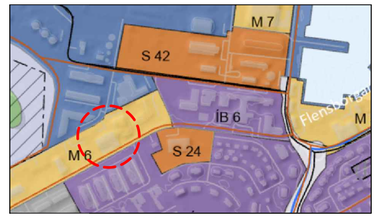


Breytt deiliskipulag fyrir Hvaleyrarbraut 22 MKV 1:1000



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

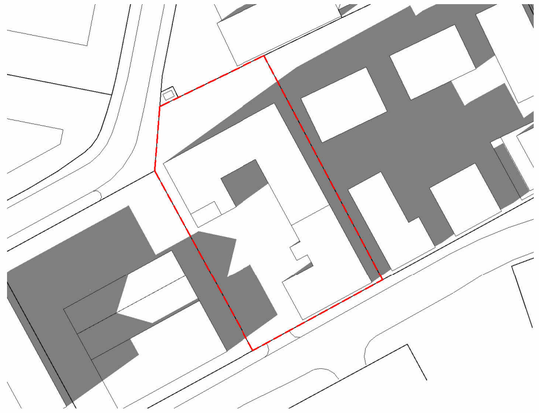
A01



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