



Hafnarfjörður

Íbúðabyggð á Þorlákstúni

Breyting á deiliskipulagi Hvaleyrarholts suðausturs

07.10.2026



Mynd: Google Earth



1.	INNGANGUR	3
2.	STAÐHÆTTIR	4
2.1	Minjar og saga	4
2.2	Aðkoman og veghelgun	4
2.3	Veðurfar	5
2.4	Náttúruvá	5
2.5	Burðarhæfni jarðvegsins	5
2.6	Hljóðvist	7
2.7	Skólamál	7
2.8	Strengir og lagnir	8
3.	SKIPULAGSFORSENDUR	8
3.1	Svæðisskipulag 2015-2026	8
3.2	Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025	8
3.3	Deiliskipulag	10
3.4	Samræmi deiliskipulagstillögu við aðalskipulag	10
4.	GREINARGERÐ TILLAGAN OG SÉRSKILMÁLAR	10
4.1	Deiliskipulagstillagan	10
4.2	Tillagan sérskilmálar	11
	Þéttleiki og byggðamynstur	11
	Lóðir og byggingarform	11
	Byggingarreitir	11
	Húsform og lega á lóð	11
	Grunnhús	12
	Viðbyggingar	12
	Bílgeymslur	12
	Þakform og hámarkshæðir	12
	Svalir og þaksvalir	12
	Kvistir	12
	Kjallari	12
	Lyngbarð 18	12
	Flutningshús	12
	Bílastæði	12
	Sorp	13
	Lóðafrágangur og græn svæði	13
5.	UMHVERFISÁHRIF	14
5.1	Valkostir	14
5.2	Fjarlægð frá Reykjanesbraut	14
5.3	Hljóðvist	15
5.4	Þéttleiki	15
5.5	Ásýnd	16
5.6	Matsþættir og áhrif	16
5.7	Samantekt	17



1. INNGANGUR

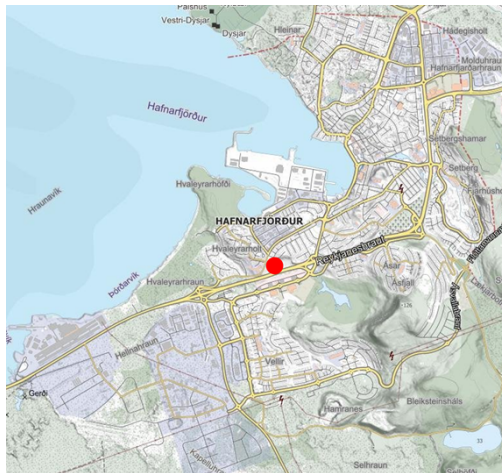
Þorlákstún er opið svæði norðan við Reykjanesbraut í Hafnarfirði. Gert er ráð fyrir 47 nýjum lóðum undir 46 sérbýlishús með risþökum í anda gamla bæjarins í Hafnarfirði. Eitt hús er á svæðinu sem verður hluti af litlu býlinu á Þorlákstúni. [Ein lóð er veitulóð](#). Markmið skipulags er m.a. að uppbygging styrki sérkenni og yfirbragð hverfisins og nýta nálægð við Tjarnavellir með ýmiskonar þjónustu.

Vinnan við deiliskipulagstillögu hefur verið sett af stað á sama tíma og aðalskipulagsbreytingu var gerð fyrir svæðið, og var gerð lýsing fyrir bæði aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytinguna. Kynningartími lýsingarinnar var frá 10. til 24. september 2024 og tók Aðalskipulagsbreytingin gildi 2. apríl 2025. Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar var að marka stefnu um nýtt 6 ha svæði sem hluti af íbúðarbyggð á Hvaleyrarholti og fella út landnotkun skógræktar- og landgræðslusvæði. [Deiliskipulagsbreytingin var kynnt frá 24. apríl til 11. júní 2026](#). Tillagan hefur síðan verið uppfærð með hliðsjón af þeim athugasemdum sem bárust. Fleiri breytingar voru gerðar í kjölfar gatnahönnunar, sem unnin var samhliða. Breytingarnar fólust meðal annars í endurskoðun á legu göngu- og hjólastíga, tilfærslu lóða, viðbót kvaða, auk fjölgunar almennra bílastæða.

Núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir gróðurhúsi til ræktunar með sölustarfsemi og trésmíðaverkstæði en með breyttri stefnu er stækkað byggðina til að nýta þægindi og þjónustu á Tjarnavöllum hinu megin við Reykjanesbrautina.

Deiliskipulagstillagan samanstendur af þremur uppdráttum í A1 og þessari greinargerð.

Í deiliskipulagstillögunni er ekki leitast við að byggja sem þéttast, heldur að leggja byggðina vel í landið, taka tillit til umhverfisáhrifa og aðliggjandi byggðar, ásamt því að ráðstafa góðum hluta svæðisins til útivistar fyrir nýju byggðina og aðliggjandi byggð.



Staðsetning Skipulagssvæðisins



Mörk deiliskipulagsbreytingarinnar

Mæta þarf íbúðapörf innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Í Hafnarfirði bjuggu 31.525 í upphafi ársins 2025 og gert er ráð fyrir að árið 2040 verði fjöldi íbúa í bænum á bilinu 37.000 - 45.000.

Gildandi deiliskipulagið fyrir gróðrarstöð á Þorlákstúni var samþykkt 19.02.2008. Síðan hafa þarfir um uppbyggingu í Hafnarfirði breyst. Starfshópur var skipaður af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar í lok árs 2014 til að meta möguleika sem kynnu að vera til staðar í hverfum Hafnarfjarðar og í jöðrum byggðar, til þéttingar byggðar. Afurð þessara vinnu var skýrsla „*Hafnarfjörður þétting byggðar*“ frá 2016. Í henni má m.a. finna stefnu um fjölbreytta uppbyggingarmöguleika innan þéttbýlismarkna næstu tuttugu og fimm árin, mismunandi sviðsmyndir sem sýna megin áherslur í uppbyggingu auk tillagna að þéttingar- og þróunarsvæðum. Í skýrslunni er horft til Þorlákstúns sem mögulegs nýbyggingar-



/þéttingarsvæðis á 5,3 ha landi. Í henni er sett fram hugmynd/dæmi um uppbyggingu sem miðar að 30 íbúðum á ha eða 159 íbúðum alls á svæðinu.

Markmið

Yfirmarkmið skipulagsins er að nýta landsvæðið fyrir íbúðabyggð á Þorlákstúni þar sem fólk vill búa, vaxa og dafna og upplifa sig sem hluta af persónulegu samfélagi. Bæði í skipulagi byggðarinnar og í hönnun húsa er stefnt að því að fara eftir bestu starfsvenjum um sjálfbærni.

Helstu markmið eru eftirfarandi í nýju deiliskipulagi:

- Skapa aðlaðandi bæjarmynd í anda gamla bæjarins í Hafnarfirði í framhaldi við núverandi byggð og stuðla þannig að fallegri ásýnd svæðisins.
- tengja Hvaleyrarholtshverfið með byggð við þægindi/þjónustu á Tjarnarvöllum („15 mínútna hverfið“)
- byggingar í stíl við hús í eldra hluta Hafnarfjarðar með tilliti til forms og efnis.
- Sveigjanleiki í uppbyggingunni, húsnaðið hvers og eins geti byggst í áföngum og þannig aðlagast breyttum þörfum íbúa m.t.t. aldurs, fjölskyldustærðar, tekjum o. fl.
- Nýta góðan hluta svæðisins til útvistar og leikja, sem nýtist einnig íbúum núverandi byggðar
- Tryggja góða dagsbirtu, hljóðvist og öðrum búsettugæðum

2. STAÐHÆTTIR

Svæðið sem er 6 ha að stærð er grasi vaxið holt en stór hluti af svæðinu eru nýjar fyllingar í tengslum við tvöföldun brautarinnar. Mjög bratt er niður frá Lyngbarði að Reykjanesbraut u.þ.b. 10-25 m hæðarmunur. Íbúðarbyggð er vestan, norðan og austan svæðisins, Reykjanesbraut til suðurs og verslunar- og þjónustusvæðið Miðsvæði Valla handan hennar.

2.1 Minjar og saga

Á Hvaleyrarholti stóð býlið Þorgeirsstaðir. Í gamla daga var svæðið nefnt Þorlákstún, gömul móabörð með þýfi og garðlögum. Framan í því var staður nefndur fyrrum Þorlaksstaðir. Þar eru sagnir um, að verið hafi kapella. Þorlákstún er nú klofið af Reykjanesbraut. Sjálfst býlið hefur horfið vegna íbúðarhúsabyggðar norðan Reykjanesbrautar. Nær engar framkvæmdir hafa verið á lóðinni frá 2006.

Engar þekktar fornleifar eru á Þorlákstúni. Vegna tvöföldunar Reykjanesbrautar var unnin Fornleifakönnun árið 2001 í nálægð við vegstæðið og er Þorlákstún eitt af þeim svæðum sem skoðuð voru (Fornleifastofnun, 2001).

Á svæðinu er nú eitt hús sem stóð við Suðurgötu 40 en var flutt að Lyngbarði 2 og er bárujárnsklætt timburhús. Í fasteignaskrá er byggingarár hússins sagt vera 2011, en um er að ræða hið svokallaða Marteinhús sem byggt var árið 1921 og er því friðað vegna aldurs.

Innan deilskipulagssvæðis er gamalt kartöflukofi sem ber vitni um lífshætti og lífsviðurværi Hafnfirðinga á fyrrihluta 20. aldar. Kofinn á Þorlákstúni heyrir ekki til fornleifa og nýtur ekki friðunar skv. Þjóðminjalögum. Kartöflukofinn verður mældur upp og myndaður áður en hann verður fjarlægður, þannig að upplýsingar um hann verða varðveittar sem hluti af búsetusögu Hafnarfjarðar.

2.2 Aðkoman og veghelgun

Akstursaðkoma að svæðinu er um Suðurbraut bæði úr vestri og norðri. Að svæðinu liggur Reykjanesbraut til suðurs, Suðurbraut til vesturs, núverandi húsagata Lyngbarð til norðurs, en hún er



einungis nýtt fyrir byggð öðru megin og byggðin á Hvaleyrarholti til austurs. Um svæðið liggja í dag stígatengingar frá byggðinni yfir göngubrá yfir Reykjanesbraut að Tjarnarvöllum, sem er verslunar- og þjónustusvæði. Manir skerma Reykjanesbrautina frá byggðinni. Veghelgunarsvæðið Reykjanesbrautar settir ákveðin takmark um hvar má byggja á svæðinu og er það 30 m breitt svæði hvorrar handar frá miðlínu stofnvega skv. vegalögum nr. 80/2007. Gæta að því að nýja byggðina hefur ekki áhrif á mannvirki svo sem jarðvegsmönina við Reykjanesbraut.



Tvöföld Reykjanesbraut og Þorlákstún hægra megin. (Mynd frá EFLU)

2.3 Veðurfar

Almennt má segja um veðurfar í Hafnarfirði að vetur eru mildir, frekar snjóléttir og gjarnan umhleyppingasamir, en sumur eru svöl (Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2015). Vindmælingar frá Ásfjalli og Straumsvík benda til þess að hafgola úr norðvestri sé ríkjandi að sumarlagi, að degi til. Að vetrarlagi eru ríkjandi vindáttir frá austri og suðaustri.

2.4 Náttúruvá

Náttúruvá er ekki talin ógna skipulagssvæðinu við Þorlákstún.

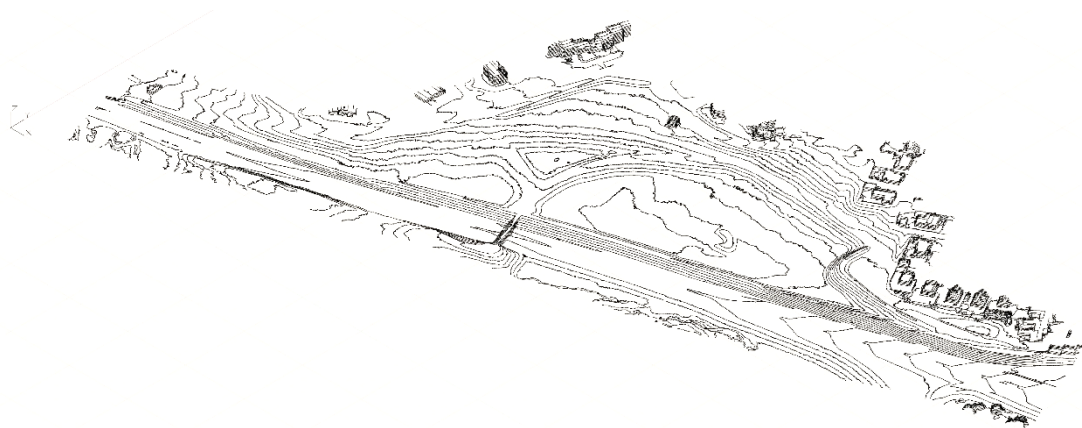
- ofanflóðahætta er ekki til staðar (snjóflóð, grjóthrun, aurskriður).
- svæðið stendur það hátt í landi að ekki er hætt á sjávarflóðum.
- skipulagssvæðið er utan við sprungusveim sem kenndur er við Krýsuvík.

Jarðskjálftaálag og jarðvegsflokkur Samkvæmt þjóðarviðauka við Eurocode 8, sem er gildandi jarðskjálftastaðall, er Íslandi skipt upp í svæði m.t.t. láréttrar grunnhröðunar fyrir stöðugleikagreiningu mannvirkja. Svæðaskipting innan höfuðborgarsvæðisins m.t.t. grunnhröðunar er sýnd á mynd 2-2. Þorlákstún er innan svæðisins með hámarkshröðun $agR = 0,20 g$.

Skipulagssvæðið er í hlíðum Hvaleyrarholts og stendur á gömlum grágrýtisberggrunni. Hraun hefur runnið að hlíðarfætinum (Hellnahraun frá því um 950). Eftir landmótun sem átti sér stað í tengslum við tvöföldun Reykjanesbrautar stendur land innan skipulagssvæðis $>5 m$ yfir yfirborði Hellnahrauns, auk þess sem Reykjanesbraut og jarðvegsmön afmarka skipulagssvæðið að sunnanverðu. Ólíklegt verður að teljast að hraunrennsli geti ógnað fyrirhugaðri byggð við Þorlákstún.

2.5 Burðarhæfni jarðvegsins

Tengt vinnunni hefur verið unnið sérstaklega með það að skoða landslag/landform. Tekið var drónaflug í júní 2023 og fenginn hæðalínugrunnur. Þessi vinna hefur gefið góða innsýn í hvernig landið liggur og góðan skilning á því hvernig best er að leggja byggðina í landið.



Landslagskönnun (Topography scan) úr drónaflugi júní 2023, hæðalínur 1 m

Eins og kemur fram á meðfylgjandi myndum eru jarðvegsfyllingar á stórum hluta svæðisins þar sem land hefur verið mótað að Reykjanesbrautinni við gerð hennar. Þessa fyllingar eru mjög djúpar, sér í lagi neðst. Þar sem land er óhreyft má búast við að yfir því sé þunn hula af jökulruðningi ásamt hulu af lífrænum jarðvegi sem er líklega frekar fokmold. Innan athafnasvæðis verktaka þar sem fyllt hefur verið upp má gera ráð fyrir að uppfylling hafi að mestu verið gerð með lífrænum jarðvegi/fokmold.



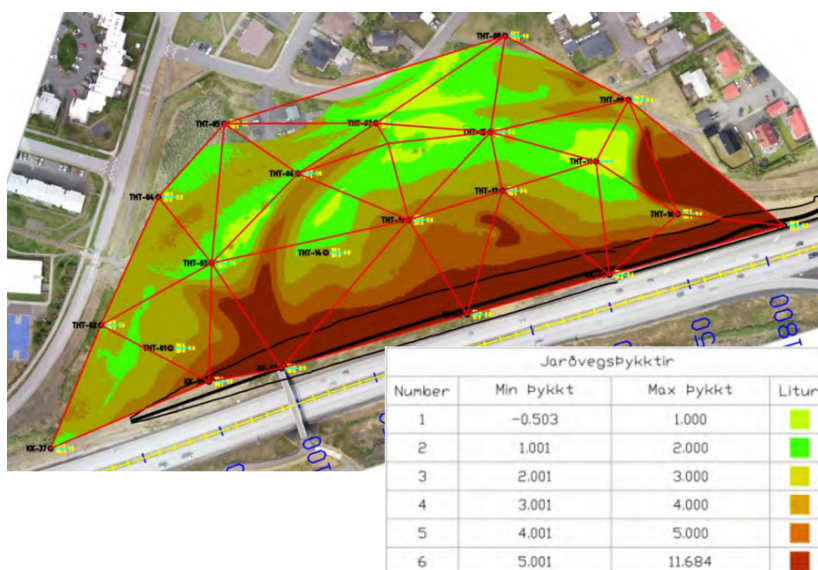
Þorlákstún 2020 (map.is)



Þorlákstún 2021 (map.is)

EFLA verkfræðistofa hefur unnið skýrsluna *ÞORLÁKSTÚN Jarðtæknilegar aðstæður (GIR) 16.08.2024* að ósk umhverfis og skipulagssviðs Hafnarfjarðar. Tilgangurinn var að kortleggja betur þykkt lausra jarðlaga. Tekin voru saman fyrri jarðtæknirannsóknir í tengslum við tvöföldun Reykjanesbrautar og gert viðbótar rannsóknir og útbúið jarðtæknilega gagnaskýrslu (*GIR = Ground Investigation report*), fyrir fyrirhugaða skipulagsbreytingu. Alls voru aðstæður kannaðar í 15 borpunktum.

Rannsóknir á svæðinu gefa til kynna að aðstæður séu nokkuð einsleitar hvað varðar jarðlagaskipan. Þykkt jarðlaga í borunum er á bilinu 0,6-3,6 m. Samkvæmt gildandi grundunarstaðli skal gera grein fyrir jarðtæknilegri hönnun mannvirkja í eigin skýrslu skv. grein 2.8 í Eurocode 7 (*GDR = Geotechnical Design Report*). Mesta þykkt lausra jarðlaga og fyllinga er meðfram Reykjanesbraut, næst hljóðmön og þar sem göngustígur liggur að göngubrú yfir Reykjanesbrautina. Til norðurs dregur úr þykkt lausra jarðlaga innan skipulagssvæðisins. Stefnt er að nýta efri hluta svæðisins vel, þar sem jarðvegurinn er með betri burðargetu. Skoða þarf því jarðveginn vel þar sem efnið er ekki berandi.



Þorlákstún, þykkt lausra jarðlaga.

Í skýrslunni segir: „Að jafnaði má beita hefðbundnum íslenskum grundunaraðferðum á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði í Þorlákstúni. Sem sagt, jarðveggskipta með berandi fyllingu niður á burðarhæfan eða fastan botn undir þau mannvirki sem til stendur að reisa. Með hliðsjón af halla lands og áætlaðri jarðvegsþykkt nyrst á svæðinu er ekki útilokað að losa þurfi klöpp þegar grunnar húsa verði teknir.“

Gera verður ráð fyrir að burðargetur jarðvegsins sé skoðað gaumgæfilega á hverjum reit í framhaldinu og bætt við rannsóknum eftir því sem þörf er á. Hver lóðarhafi mun þurfa að skoða gaumgæfilega þörf á viðbótarrannsóknum á þeim reitum sem þeir hafa yfir að ráða. Lóðarhafa þurfa að sjá til þess að jarðtæknileg hönnun fari fram og verði skrásett í jarðtæknilegri hönnunarskýrslu, s.k. „Geotechnical Design Report (GDR)“ skv. kafla 2.8 í ÍST-EN 1997-1:2004 Eurocode 7 part 1.

2.6 Hljóðvist

Heilbrigðiseftirlitið benti á að gera þyrfti hljóðvistarlíkan sem nær yfir svæðið til að meta áhrif umferðarhávaða frá Reykjanesbraut á íbúðabyggð á svæðinu. Gera þarf grein fyrir mótvægisáðgerðum í deiliskipulagi svæðisins með hliðsjón af niðurstöðum hljóðvistarlíkans.

Unnið var hljóðvistarlíkan af EFLU verkfræðistofu dags. 19.03.2026 sem sýnir útbreiðslu hávaða frá umferð Reykjanesbrautar og Suðurbrautar. Þar kemur fram að hljóðstig lækka með aukinni fjarlægð frá umferð og er yfirleitt undir 55 dB á stóru svæði, sem er í samræmi við viðmiðunargildi fyrir íbúðabyggð.

Niðurstöður leiddu í ljós að gera þarf ráð fyrir auknum hljóðvörnum við Reykjanesbraut til að uppfylla kröfur um hljóðvist við húsveggi. Við Suðurbraut komu til greina tvær leiðir: að færa hús og byggingarreiti allt að 4 m fjær götunni eða að setja að lágmarki 2 m háa hljóðvörn.

Ákveðið var að minnka byggingarreiti þannig að húsin standi innan svæða þar sem hljóðstig er undir eða jafnt 55 dB. Vestasti hluti svæðisins, sem er utan byggingarreita, er á bilinu 56–60 dB, en þar er hægt að grípa til mótvægisáðgerða innan lóða, svo sem með markvissri gróðursetningu og skjólgirðingum í samræmi við skilmála um lóðarfrágang og byggingarreglugerð.

2.7 Skólamál

Hvaleyarskóli sem er heildstæður grunnskóli er í góðum tengslum við svæðið vestan Suðurbrautar, leikskólinn Álfasteinn er síðan aðlægur honum og leikskólinn Vesturkot er norðar á Hvaleyraholti. M.v. útreikinga má vænta 14 grunnskólabarna frá byggðinni og 8 leikskólabarna frá nýju byggðinni í



þorlákstúni. Athuganir hafa verið gerðar á lýsingarstígi á því hvort þessar stofnanir hafi svigrúm til þess að taka við börnum frá nýrri byggð og hafa þær það.

2.8 Strengir og lagnir

Á mynd hér fyrir neðan má sjá hvar strengir og lagnir liggja um eða við svæðið. Myndin sýnir strengi/lagnir frá Orkuveitunni, lýsingu gatna og stíga, fráveitu, vatnsveitu og lagnir frá HS Veitum.



Strengir og lagnir sem liggja að og við deiliskipulagssvæðið. Merktar eru inn lagnir og strengir frá Orkuveitunni, lýsing gatna og stíga, fráveita, vatnsveita og lagnir frá HS Veitum (skjáskot frá map.is/hafnarfjorður).

3. SKIPULAGSFORSENDUR

3.1 Svæðisskipulag 2015-2026

Í svæðisskipulagi er Þorlákstún sýnt sem þéttbýli. Stefnan í svæðisskipulagi er að „nýrri íbúðarbyggð verði almennt komið fyrir innan núverandi þéttbýlis eða í þéttni og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa.“

Í svæðisskipulagi eru vistvænar samgöngur ein skýr áhersla til að ná markmiðum um hagkvæma og sjálfbæra borgarþróun, við hlið blandaðrar landnotkunar og þéttingu byggðar. Sveitarfélögin eiga að flétta þessar áherslur inn í aðalskipulagsáætlanir sínar og tryggja þannig að stefna svæðisskipulagsins skili sér á lægri skipulagsstigum og verði sýnileg í ákvörðunum og raunverulegum aðgerðum, t.d. í einstökum framkvæmdum eða staðsetningu ákveðinnar landnotkunar.

Eitt af leiðarljósum svæðisskipulagsins er gott nærumhverfi og er talað um sjálfbærar hverfiseiningar og mótist þær af viðmiðum 20 mínútna hverfisins. Í þeim á að vera fjölbreyttur húsakostur fyrir öll stig lífsins, „blönduð landnotkun með nærbjónustu í göngufæri og aðgengi að öflugri almenningsamgöngukerfi sem stuðla að samveru fólks nærri heimilum“ (Svæðisskipulagsnefnd, 2015). Íbúðarbyggð á að vera vel hönnuð þannig að fólk hafi áhuga að eyða tímanum nálægt heimilinu sínu. Hönnunin á að taka tillit til veðurfarsins og skapa „sólrik og skjólgóð nærsvæði“ (Svæðisskipulagsnefnd, 2015).

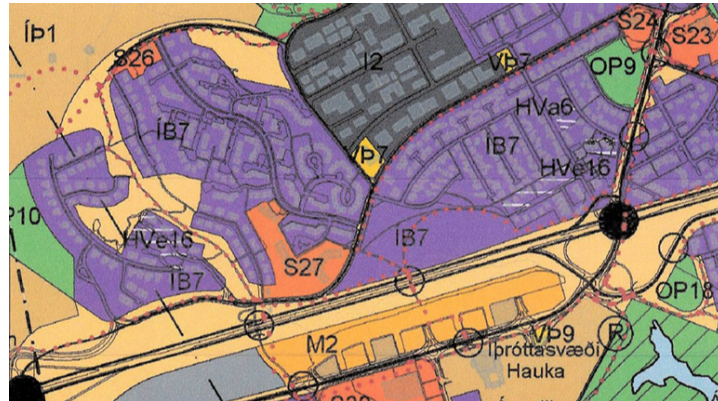
3.2 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 varðandi þéttingu byggðar skulu sérkenni Hafnarfjarðar varðveitt og megindrættir bæjarmyndarinnar styrktir með áherslu á fallega og heildstæða bæjarmynd. Þétting byggðar á núverandi byggðasvæðum styttr vegalengdir og ýtir undir fjölbreytta samgöngumáta. Þétting byggðar hefur jákvæð áhrif á vistvæna ferðamáta og minnkar umfang nýrra íbúða- og iðnaðarsvæða og styttr vegalengdir og ýtir undir fjölbreytta samgöngumáta sem er til bóta fyrir heilsu íbúa. Gera þarf kröfur um að ný og eldri íbúðarbyggð varðveiti sérkenni Hafnarfjarðar, m.a. með varðveislu hraunsins og aðlögun að þeim byggingarstíl sem einkennir Hafnarfjörð.



Hafnarfjörður

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er Þorlákstún er skilgreint sem hluti af Hvaleyrarholt (ÍB7). Nýting landsins fyrir íbúðabyggð/tillaga að deiliskipulagi samræmist Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Hámarks byggingarmagn hámark á svæðinu er 13.000 m² skv. Aðalskipulagi.

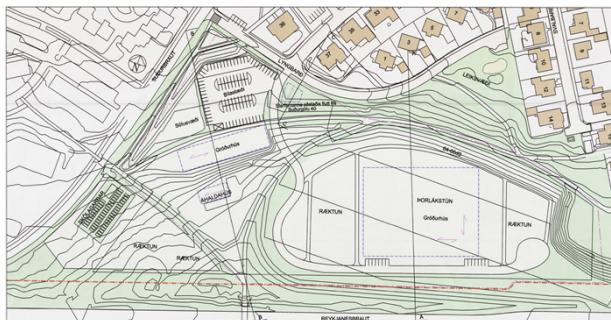


Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB7	Hvaleyrarholt	66	Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fílbýlishúsa, byggt upp úr 1960 og síðar. Á svæðinu eru m.a. skólar og leikskólar, og svæðið er í nábýli við iðnaðarverfi. Gert er ráð fyrir byggð sérþýlishúsa á Þorlákstúni með allt að 50 íbúðum sem fellur vel að aðlægri byggð. Hámarks byggingarmagn er 13.000 m ² . Hluti af túninu verður útivistarsvæði fyrir íbúðarhverfin. Gera þarf hljóðvistargreining á deiliskipulagsstígi og skilgreina mótvægisáðgerðir.



3.3 Deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulags- og byggingarráði 19.02.2008. Gert er ráð fyrir gróðurhúsi til ræktunar með sölustarfsemi 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.



Gildandi deiliskipulag Gróðrarstöð Þorlákstúni samþykkt 19.02.2008.

3.4 Samræmi deiliskipulagstillögu við aðalskipulag

Unnin hefur verið aðalskipulagsbreyting sem tók gildi 2. apríl 2025, þar sem svæðið SL4 (skógrækt/landgræðsla) var breytt í ÍB7 (íbúðabyggð Hvaleyrarholt), þannig að Þorlákstún varð hluti af núverandi íbúðarbyggð á Hvaleyrarholti. Vinnan við deiliskipulagstillögu hefur verið sett af stað á sama tíma og aðalskipulagsbreytingu, en hefur tekið lengri tíma en aðalskipulagsbreytingin.

Fyrirhuguð deiliskipulagstillaga samræmist gildandi aðalskipulagi. Eins og fram hefur komið er eindregin vilji skipulagsyfirvalda í Hafnarfirði að þetta byggð, samanber vinnu við skoðun á þéttingarmöguleikum byggðar í Hafnarfirði.

4. 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.](#)

4.1 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.

Lögd 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 mikilvæg tenging milli skólahverfis Hvaleyrarskóla og íþróttaaðstöðu og annarrar þjónustu við Ásvelli.

Lögð er áhersla á barn- og gönguvænt umhverfi. Áhersla er lögð á umferðaröryggi og verða hraðahindranir eða upphækkningar 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.

4.2 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 hæfilegur og tryggir bæði nægilegt rými fyrir útivist og samspiili 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 m²grunnfleti. 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:

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 grunnhúsið 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 mænispak 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 sé 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 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 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 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.



5. UMHVERFISÁHRIF

Gildandi deiliskipulag fyrir gróðrarstöð á Þorlákstúni var samþykkt árið 2008, en breyttar þarfir í uppbyggingu í Hafnarfirði leiddu til endurmats. Ákvarðanir um nýja byggð og breytta nýtingu lands varða hagsmuni almennings og geta haft í för með sér breytingar á umhverfinu.

5.1 Valkostir

Árið 2014 var skipaður starfshópur sem skilaði skýrslunni „Hafnarfjörður – þétting byggðar“ árið 2016. Þar er lögð áhersla á þéttingu byggðar innan núverandi þéttbýlismarka til næstu 25 ára. Besta lausnin fyrir Þorlákstún samkvæmt skýrslunni var að nýta svæðið sem þéttingar- og nýbyggingarsvæði með um 30 íbúðum á hektara, eða alls um 159 íbúðir. Þetta felur í sér markvissa þéttingu í stað óbreyttrar landnotkunar. Borin eru saman umhverfisáhrif ólíkra valkosta um uppbyggingu á því svæði sem skipulagið fjallar um.

A.) Óbreytt ástand

Verðmætt byggingarland er ekki nýtt fyrir íbúðir eða blandaða starfsemi
Svæðið vannýtt og nýtist heldur ekki vel sem útivistarsvæði eins og er.
Svæðið undir gróðurstöð og ræktun samræmist ekki stefnu um þéttingu byggðar
Annað svæði á landi Hafnarfjarðarbæjar tekið í notkun undir byggð ásamt nýjum innviðum

B.) Byggja þétt á Þorlákstúni t.d. fjölbýli á öllu svæðinu

Í takt við stefnuna um þéttingu byggðar, svæðið vel nýtt
Slík byggð samræmist ekki byggðamynstri aðlægrar byggðar
Mótun á landslagi, rask á jarðvegi getur haft áhrif til hins betra eða verra.
Gengið væri á græna svæðið og ásýnd svæðisins myndi breytast verulega.
Töluverð áhrif á útsýni, umferð og ásýnd fyrir núverandi íbúa.

C.) Byggja byggð í samræmi við tillögu og halda hluta svæðisins opnu.

Í takt við stefnuna um þéttingu byggðar án þess að ganga of langt
Svæðið vel nýtt fyrir fjölbreytta búsetu og útivist.
Mótun á landslagi, rask á jarðvegi einhver, en minni en í valkosti B
Eftir er góður hluti svæðisins sem grænt svæði sem verður gert vel aðgengileg
Breyting á ásýnd svæðisins.
Megindrættir bæjarmyndar Hafnarfjarðar styrkjast.
Umhverfisáhrif á núverandi aðliggjandi byggð óveruleg.

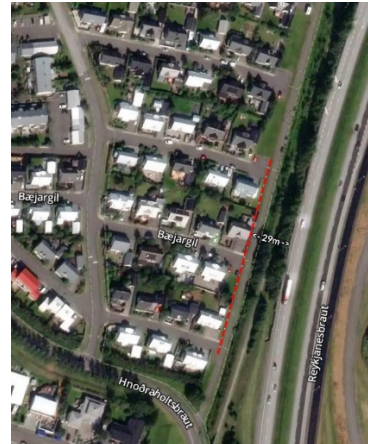
Af þessum valkostum er þriðji valkosturinn æskilegastur þar sem vannýtt svæði verður að íbúðabyggð og núverandi innviðir munu nýtast betur. Valkostur C er enn í takt við stefnu um þéttingu innan þéttbýlismarka. Umhverfisáhrif á byggðina fyrir ofan og aðliggjandi byggð eru óveruleg og geta verið jákvæð m.a. vegna betri nýtingu innviða, bættra veg- og stígatenginga, betri ásýndar og útivistarmöguleika græna svæðisins.

5.2 Fjarlægð frá Reykjanesbraut

Byggðin verður fyrir ofan Reykjanesbraut. Nýja byggðin við Þorlákstún er u.þ.b. 30 metra frá Reykjanesbraut og utan veghelgunarsvæðisins. Umferðin við Reykjanesbraut stendur töluvert lægra en hin fyrirhugaða byggð sem hefur jákvæð sjónræn áhrif. Jarðvegs hljóðmön, lækur, göngustígur og gróðurbelti mun minnka töluvert hjóð- og sjónmengun frá stofnbrautinni.



Fjarlægðin frá stofnbraut er sambærileg við önnur hverfi í nágretta sveitarfélaginu Garðabæ. Sem dæmi má nefna að sérbýlishúsin við Súlunes í Garðabæ standa í um 26 metra fjarlægð frá Hafnarfjarðarvegi (sjá mynd). Einnig má nefna að sérbýlishúsin við Bæjargil standa í 29 metra fjarlægð frá stofnbraut (sjá mynd). Við Bæjargil hefur hverfið verið aðskilið frá stofnbraut með fallegum göngustígum, hljóðmön og gróðurbelti sem hefur lukkast vel.



Bæjargil Garðabæ

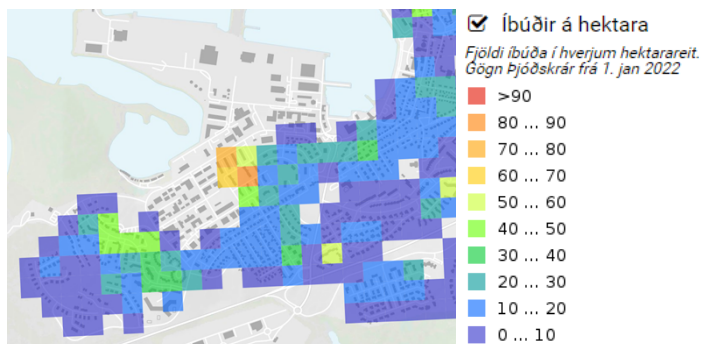
5.3 Hljóðvist

Tekið er tillit til hljóðvistar bæði í fyrirhugaðri byggð. Unnið var hljóðvistarlíkan af EFLU verkfræðistofu dags. 19.03.2026 sem sýnir útbreiðslu hávaða frá umferð Reykjanesbrautar og Suðurbrautar. Þar kemur fram að hljóðstig lækka með aukinni fjarlægð frá umferð og er yfirleitt undir 55 dB á stóru svæði, sem er í samræmi við viðmiðunargildi fyrir íbúðabyggð. Hæstu gildin mælast næst Suðurbraut og Reykjanesbraut. Á hönnunarstigi voru lóðir meðfram Suðurbraut færðar innar á svæðið og hæð byggingar lækkuð úr tveimur hæðum með risi í eina hæð með risi. Fram kom þörf á hljóðvörn meðfram Reykjanesbraut til að tryggja fullnægjandi hljóðvist.

5.4 Þéttleiki

Varðandi þéttleika hins nýja hverfis sóttu hönnuðir innblástur í gamla bæinn í Hafnarfirði sem er þekktur fyrir sinn mikla sjarma og fegurð. Hugmyndin er að skapa „lítið þorp“ fyrir alla aldurshópa sem minnir á gamla bæinn en þó með nútímalega yfirbragði. Þéttleikinn dregur fram ákveðna stemningu og býr til samfélag þar sem börn og fullorðnir fá að vaxa og dafna í leik og starfi. Græn svæði, lækur, göngustígar, sleðabrekka og gróður tengir hverfið við náttúruna og bætir lífsgæði íbúa hverfisins.

Þéttleiki íbúða í hverfinu verður 10-15 íbúðir/ha og þar með svipaður og í gamla bænum í Hafnarfirði og aðliggjandi hverfi, þ.e. Lyngbarði, Móabarði, Vallarbarði o.s.frv.



Íbúðir á hektara aðliggjandi hverfa



5.5 Ásýnd

Ásýnd byggðar á Hvaleyrarholti mun taka breytingum með tilkomu nýrrar uppbyggingar, en fellur eðlilega að umhverfinu. Húsin eru með mænispak í samræmi við núverandi byggingar. Ný hús verða lágreist og staðsett neðar í landi en sú byggð sem stendur ofar, og munu því ekki valda aukinni skuggamyndun né hafa neikvæð áhrif á birtuskilyrði nærliggjandi eigna. Húsin sýna einkenni dæmigerðra húsa í Hafnarfirði og skapa aðlaðandi bæjarmynd úr öllum áttum. Þau geta einnig verið aðlaðandi ásýnd þegar ekið er inn í Hafnarfjörð vestan frá. Heildaráhrif á yfirbragð svæðisins eru talin jákvæð.

5.6 Matsþættir og áhrif

Matsþættir	Áhrif
Mannlíf/Samfélag	- Aukinn fjölbreytileiki íbúða - Samfélagsmiðað og fjölbreytt svæði fyrir alla aldurshópa - Samsetning íbúða tryggir samfélagslega blöndun innan hverfis, hægt er að byggja við og að vera sveinjalegt - Aukinn gæði opnu svæðanna, fjölbreytileiki og afþreying (gönguleiðir og skjólsæl leiksvæði) - Aukinn samskipti við nágretta í gegnum þéttari byggð og ný útivistarsvæði (sleðabrekka, leiksvæði og læknur við Reykjanesbraut)
Heilsa og öryggi	- Með auknu aðgengi að þjónustu í nálægð við heimili íbúa er stuðlað að því að fólk kjósi að ganga frekar en að keyra. Það skapar tækifæri til daglegrar hreyfingar, samveru og eykur vellíðan almennt. - Aukin umferðarhljóð
Umhverfi	- Röskun á jarðvegi, en stórt svæði frekar raskað út af jarðvegsfyllingum í tengslum við tvöföldun Reykjanesbrautar - Varðveitt verður hluti af opnu svæði sem útivistarsvæði fyrir íbúðahverfin - Aðgengi að opnu svæðinu eykst með fleiri göngu- og hjólaleiðum
Skólar	- Hagkvæm nýting skólamannvirkja - Jákvæð áhrif á framtíðar íbúðabróun (nemendum í hverfinu hefur fækkað og Hvaleyrarskóli og leikskólinn Álfasteinn geta tekið á móti nemendum frá Þorlákstúni)
Samgöngur	- Nálægð við almenningsgöngur - Íbúar svæðisins hafa aðgang að strætóbiðstöðvum innan 150 – 300 m göngufjarlægðar - Nálægð við atvinnusvæðin í Selhrauni, Hellnahrauni og Kapelluhrauni, miðbænum, Tjarnarvöllum og hafnarsvæðinu, og auðvelt að ganga eða hjóla til og frá vinnu. - Góðir göngu- og hjólaleiðir
Umferð og umferðaröryggi	- Gera má ráð fyrir aukinni umferð á Suðurbraut og Reykjanesbraut - Öruggar göngu- og hjólaleiðir barna í skóla
Aðgengi að náttúru	- bætt aðgengi að grænum svæðum - aðstaða til íþróttar (sundlaug, knattús, íþrottavelli, líkamsrækt) og útivistar (Ástjörn, gólfvöllur og fl.)
Verslun og þjónusta	- framboð/fjölbreytni verslunar og þjónustu í hverfinu - fleiri viðskiptavinir við þjónustuna á Tjarnarvöllum
Ásýnd og skuggamyndun	- Ásýnd byggðarinnar á Hvaleyrarholti mun breytast en nýja byggðin fellur vel að landslagi og hefur jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins. - Nýjar byggingar verða lágreistar og liggja lægra en byggðin fyrir ofan og koma því ekki til með að hafa áhrif á skuggamyndun fyrir nærliggjandi byggð.
Fornleifar og menningarminjar	- Engin áhrif en haldið er í Marteinhúsið sem er á svæðinu en var áður á Suðurgötu 40
Innviðir, gatnakerfi og veitur	- 15 mínútna hverfið - styttri vegalengdir lækka kostnað samfélagsins vegna innviða - Tenging við núverandi götu



5.7 Samantekt

Heildaráhrif deiliskipulagstillögunnar eru metin jákvæð. Uppbygging á Þorlákstúni stuðlar að markvissri þéttingu byggðar, bættri nýtingu innviða og auknum lífsgæðum íbúa. Á Þorlákstúni er bætt aðgengi að grænum svæðum sem hefur m.a. jákvæð áhrif á lífsstíl, samfélag og athafnir daglegs lífs. Neikvæð áhrif, svo sem jarðrask og aukinn umferðarhávaði, eru talin takmörkuð. Dregið er úr þrýstingi á uppbyggingu á óbyggðum svæðum í Hafnarfirði.

Heimildir

Fornleifarstofnun. (2001): Fornleifarkönnun Reykjanesbraut. https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_2510.pdf

Hafnarfjarðarbær. (2016): Hafnarfjörður þétting byggðar.

Skipulagsstofnun. (2021). Tillaga Skipulagsstofnunar til umhverfis- og auðlindaráðherra að landsskipulagsstefnu. Loftslag, landslag, lýðheilsa Viðauki við Landsskipulagsstefnu 2015–2026. Skipulagsstofnun.

<https://www.landsskipulag.is/media/landsskipulagsstefna-vidbaetur/LSK-21- tillagaSkst-til-radherra.pdf>

Svæðisskipulagsnefnd. (2015). Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH. <https://ssh.is/svaedisskipulag>

Veðurstofa Íslands, Vindatlas. <https://vindatlas.vedur.is/>, sótt 24.01.2024