



Efni: Hellisgata 13 og 15, samantekt athugasemda og svör - **DRÖG**

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar þann 19. ágúst 2026 var samþykkt að grenndarkynna breytingu á deiliskipulagi Vesturbæjar Hafnarfjarðar vegna Hellisgötu 13 og 15.

Breytingin á Hellisgötu 13 felur í sér að fallið er frá skilmálum um viðbyggingu við núverandi íbúðarhús. Þess í stað er skilgreindur nýr stakstæður byggingarreitur fyrir vinnustofu á einni hæð með risi á norðanverðri lóðinni, með sambærilegri byggingarheimild. Grunnflötur byggingarinnar verður allt að 25 m². Heimil hámarksvegg hæð langhliða er 1,8 m og leyfileg mænishæð allt að 3,8 m. Nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,25 í 0,34. Breytingin á Hellisgötu 15 felur í sér að fallið er frá byggingarreit á framlóð. Heimilað byggingarmagn, samtals 50 m², er fært að núverandi byggingu og nýtt til viðbygginga við hana á norðvesturhluta lóðarinnar.

Deiliskipulagið var grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 24.08.2026 til 21.09.2026. Ósk um frekari gögn barst á kynningartíma frá Kristínu Högna Garðarsdóttur og Hlyni Guðjónssyni, Vesturbraut 22, þann 11.09.2026.

“Efni: Ósk um frekari gögn vegna grenndarkynningar – Hellisgata 13 og 15

Í kjölfar grenndarkynningar vegna breytinga á deiliskipulagi Hellisgötu 13 og 15 óska ég eftir nánari og nákvæmari gögnum áður en ég sendi inn formlegar athugasemdir.

Ég óska sérstaklega eftir:

- **Teikningum með skýrum málsetningum**, þar sem fram koma nákvæmar stærðir, hæðir, fjarlægðir og staðsetningar byggingarreita og viðbygginga, sérstaklega er varðar fjarlægð nýbyggingar frá mínum lóðarmörkum.
- **Skuggavarpsmyndum** sem sýna áhrif fyrirhugaðra bygginga á nærliggjandi lóðir, sérstaklega minnar, fjórum sinnum á ári: í mars, júní, september og desember.
- **Að skuggavarp sé sýnt á fleiri tímum dags en kl. 14 og 18, t.d. á nokkrum tímamörkum á milli þessara tíma, þannig að hægt sé að meta raunveruleg áhrif yfir daginn og sjá skuggavarpið á mína eign.**

Þessi gögn eru nauðsynleg til að meta áhrif breytinganna á nærliggjandi lóð og umhverfi á heildstæðan hátt. Ég þakka ykkur fyrir að senda mér umbeðin gögn um leið og þau liggja fyrir.”

Sent voru viðbótargögn þann 5.10.26 á lóðarhafa Vesturbrautar 22. Í viðbótargögnum fyrir skuggavarpið hefur tveimur mánuðum verið bætt við, þ.e. mars og desember (í viðhengi). Einnig fylgdi grunnmynd með upplýsingum um fjarlægð viðbyggingarinnar frá lóðarmörkum Vesturbrautar 22 (í viðhengi). Bent var á að á deiliskipulagsstigi liggur ekki fyrir aðaluppdráttur af fyrirhugaðri byggingu. Fram kemur þó byggingarreitur og hæð hússins í deiliskipulagstillögunni. Það er sama hæð og húsið á Hellisgötu 15 í dag, 8,5 m. Gefið var tækifæri til að gera athugasemd til **13.10.** í tölvupósti. Athugasemd barst **12.10.2026:**

Athugasemd vegna grenndarkynningar: Hellisgata 15, Hafnarfirði – Mál nr. 0968/2026 / 0969/2026

“Undirritaður/undirrituð, Hlynur Guðjónsson kt. 280770 5909, Kristín Högna Garðarsdóttir kt.180766 5029, eigandi og íbúi að Vesturbraut 22 óska eftir að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum og mótmælum vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi Vesturbæjar vegna Hellisgötu 15.

Sem nánasti nágranni tel ég að fyrirhuguð framkvæmd skerði hagsmuni mína og lífsgæði á verulegan og óafturkræfan hátt, út frá eftirfarandi röksemdum:

- **Verulegt skuggavarp og skert dagsbirta:** Samkvæmt meðfylgjandi skuggavarpsmyndum í kynningargögnum er ljóst að fyrirhuguð breyting á Hellisgötu 15 mun hafa verulega neikvæð áhrif á dagsbirtu og sólarlag á mína eign og lóð. Skuggavarpið eykst umtalsvert á mikilvægum tímum dagsins, sem skerðir verulega nýtingarmöguleika garðsins og dregur úr gæðum innra rýmis á heimili mínu.



Hafnarfjörður

- Skerðing á privatlífi og aukin innsýn:** Vegna nálægðar fyrirhugaðrar byggingar við lóðarmörk mín, og þeirrar hæðaraukningar sem áformuð er, mun innsýn inn á mína lóð og inn um glugga heimilis míns aukast til muna. Þetta veldur verulegri skerðingu á privatlífi og persónuvernd sem íbúar eiga rétt á að njóta í sínu privátrými. Þetta er verulegt frávík frá upprunalegum byggingarreit á framlóð.

Þess er farið á leit við skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðarbæjar að tekið verði tillit til þessara sjónarmiða, framkvæmdin verði endurskoðuð og dregið verði úr umfangi hennar til að koma til móts við lögmæta hagsmuni nágranna.

Við formlega mótmælum og krefjumst synjunar á breytingu á deiliskipulagi Hellisgötu 15."

Svar

Við mat á framkomnum athugasemdum er fyrirhuguð breyting á deiliskipulagi borin saman við gildandi deiliskipulag og þær byggingarheimildir sem þar eru skilgreindar. Tekið er mið af því hvaða uppbygging er heimil í dag og hvernig tillagan breytir fyrirkomulagi hennar.

Hellisgata 15 er með byggingarheimildir skv. gildandi deiliskipulagi Vesturbæjar sem var samþykkt 09.11.2022:

- Byggja má allt að 35 m² við húsið á einni hæð. Staðsetning viðbyggingarinnar er ekki nánar skilgreind í gildandi deiliskipulagi. Hún skal þó vera að lágmarki 3 m frá lóðarmörkum, nema fyrir liggi samþykki aðliggjandi lóðarhafa fyrir því að byggt sé nær lóðarmörkum.
- Einnig má byggja nýtt stakstætt hús á framlóð, það má vera hæð og ris. Byggingarreiturinn fyrir nýja húsið er ca 50 m² og byggingarmagn þess samtals 100 m² þar má vera 1 íbúð.

Sérskilmálar fyrir Hellisgata 13 og 15 í gildandi deiliskipulagi Vesturbæjar:

Núverandi ástand HELLISGATA							Tillaga að deiliskipulagi									
nr.	byggt	íb.	bilg.	hæðir	lóð m ²	bm. m ²	nhl	íbúðir	bilg.	lóð tillaga	hæðir	viðb.	bm. m ²	nhl.	húsv. vernd	helstu ákvæði - skipulagsskilmálar
13	1905	1	nei	1h+kj	424,7	96,4		1	nei	380,8		35	96,4	0,25	fríðað v. aldurs	Færa skal útlit til hefðbundnara horfs þegar kemur að eðlilegu viðhaldi. Lóð minnkuð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m ² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
15	1910	1	já	2h+kj	741,5	192		1		741,5		35	192,0	0,26	fríðað v. aldurs	Heimilt að byggja við hús og byggingarreitur fyrir annað hús á lóð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m ² að grunnfleti. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir litið hús á framlóð. Húsið má vera hæð og ris og getur verið flutningshús eða nýtt hús sem tekur tillit til eldri byggðar. Tvær íbúðir heimil í eldra húsi og ein í nýju húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð. Bílskúr óheimil.

Báðar lóðir eru með hringták 35 m². Úr greinargerð deiliskipulags bls. 20:



Hringtákn 35m² er einkum hugsað til að heimila byggingarrétt fyrir garðskála, svalir eða viðbyggingu á einni hæð nema annað sé tekið fram í sérskilmálum húss og í fermetratölu skilmálatöflu. Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m.

Rétt er að áréttu að engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar á Hellisgötu 15 á þessu stigi. Fyrirliggjandi tillaga snýr að breytingu á deiliskipulagi og skilgreiningu byggingarheimilda innan lóðarinnar en ekki að tiltekinni framkvæmd eða umsókn um byggingarleyfi.

Skuggavarp og dagsbirta

Í kjölfar athugasemda eigenda Vesturbrautar 22 voru unnar viðbótargreiningar á skuggavarpri fyrir mars og desember, til viðbótar við þær greiningar sem áður lágu fyrir fyrir júní og september. Jafnframt var gildandi byggingarheimild á framlóð Hellisgötu 15 tekin inn í samanburðinn, þannig að unnt væri að meta áhrif fyrirhugaðrar breytingar gagnvart þeirri uppbyggingu sem þegar er heimil samkvæmt gildandi skipulagi.

Einnig er heimilt að byggja allt að 35 m² við núverandi hús á einni hæð, en deiliskipulagið tilgreinir ekki á hvaða hlið hússins viðbyggingin skuli vera. Slík viðbygging hefði einnig aukið skuggavarp á aðliggjandi lóðir, en áhrif hennar eru ekki metin í fyrirliggjandi skuggavarpsgreiningu.

Með fyrirhugaðri breytingu fellur niður heimild fyrir stakstæðu húsi á framlóð Hellisgötu 15, einni hæð og risi, en samsvarandi byggingarmagn færir nær núverandi íbúðarhúsi. Ekki er því um aukningu á heildarbyggingarmagni að ræða heldur breytingu á staðsetningu og fyrirkomulagi þess innan lóðarinnar.

Við mat á áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar er mikilvægt að horfa til heildaráhrifa hennar á nærliggjandi byggð en ekki einungis einstakra áhrifa á eina fasteign. Skuggagreiningar þurfa því að sýna samanburð á áhrifum gildandi byggingarheimilda og fyrirhugaðrar breytingar, meðal annars á Vesturbraut 22 og Vesturbraut 24.



Hafnarfjörður

Samanburðurinn kann að leiða í ljós að fyrirhugað breyting auki skuggavarp á tilteknum stöðum og tímum dags en dragi jafnframt úr því annars staðar miðað við gildandi byggingarheimildir. Mat á breytingunni þarf því að byggjast á heildstæðum samanburði á þessum áhrifum, bæði hvað varðar umfang skuggavarfs og þann tíma dags og árs sem þess gætir.

Hæð byggingar, innsýn og friðhelgi

Í athugasemdum eigenda Vesturbrautar 22 er vísað til nálægðar fyrirhugaðra byggingarheimilda við lóðarmörk og þeirrar hæðaraukningar sem þeir telja að felist í tillögunni.

Tillagan gerir jafnframt ekki ráð fyrir hækkun núverandi íbúðarhúss að Hellisgötu 15. Gert er ráð fyrir möguleika á viðbyggingu eða framlengingu hússins í sömu meginhæð og núverandi bygging, eins og fram kemur á fyrirbyggjandi sneiðmyndum. Við framlenginguna færist hluti byggingarinnar nær aðliggjandi lóð en ekki sé talið að breytingin hafi í för með sér verulega aukningu á innsýn.

Samkvæmt málsettri grunnmynd eru byggingarreitir mögulegra viðbygginga í um 5,56 m og 7,0 m fjarlægð frá lóðarmörkum að Vesturbraut 22. Stakstæða húsið, sem skilgreint er með byggingarreit í gildandi deiliskipulagi, er staðsett á lóðarmörkum Vesturbrautar 24.

Samkvæmt gildandi heimildum fyrir viðbyggingu á einni hæð mætti jafnframt staðsetja slíka viðbyggingu í 3 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Tillagan nú gerir því ráð fyrir umtalsvert meiri fjarlægð frá lóðarmörkum en gildandi heimildir gera ráð fyrir. Auk þess veitir tillagan fyrirsjáanleika varðandi framtíðarviðbyggingu, þar sem staðsetning hennar er nú skilgreind með skýrari hætti en í gildandi deiliskipulagi.

Að mati skipulags er heppilegt að stækka húsið til norðvesturs, þar sem heildarfótsporið verður miðsvæðis á lóðinni.

Niðurstaða

Við þróun tillögunnar var haft samráð við skipulagsdeild Hafnarfjarðarbæjar. Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar var horft til þess að umfang, hæð og staðsetning viðbygginga væru með þeim hætti að áhrif á nærliggjandi lóðir, meðal annars hvað varðar innsýn og skuggavarp, teldust ásættanleg.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt í þeirri mynd sem hún liggur fyrir.



Hafnarfjörður

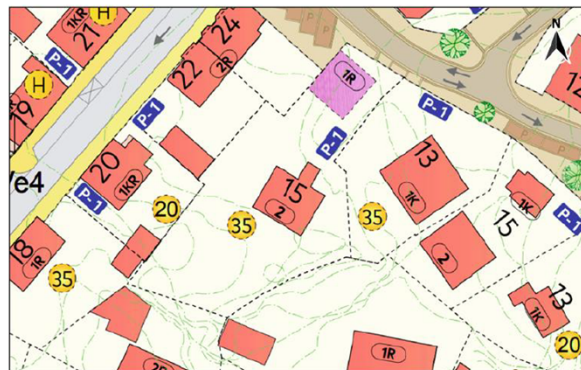
Viðbótargögn - skuggavarp vegna Hellisgötu 13 og 15

Í kjölfar athugasemdar sem barst við grenndarkynningu hafa verið unnin viðbótargögn vegna skuggavarps fyrir fyrirhugaða breytingu að Hellisgötu 13 og 15.

Meðfylgjandi eru skuggavarpsmyndir fyrir 21. mars og 21. desember, á fleiri tímum dags, til viðbótar við þær greiningar sem áður lágu fyrir fyrir júní og september. Við mat á áhrifum breytingarinnar er jafnframt rétt að hafa í huga að með henni er fallið frá heimild til byggingar einnar hæðar (50 m²) húss með risi á framlóð Hellisgötu 15. Ef sú byggingarheimild væri nýtt myndi sú bygging einnig hafa áhrif á skuggavarp. Í skýringarmyndum (fyrir breytingu) er núverandi heimild á framlóð nr. 15 því afmörkuð í appelsínugulum lit.

Gögnin eru sett fram til að skýra nánar möguleg áhrif fyrirhugaðrar breytingar á nærliggjandi lóðir og auðvelda samanburð við áður kynnt gögn

Fyrir breytingu



Tillaga





Hafnarfjörður

Desember (skuggavarp)

Fyrir breytingu



21. desember – 12:00

Tillaga



21. desember – 12:00



Hafnarfjörður

Fyrir breytingu



21. desember – 13:00

Tillaga



21. desember – 13:00



Hafnarfjörður

Fyrir breytingu



21. desember – 14:00

Tillaga



21. desember – 14:00



Hafnarfjörður

Fyrir breytingu



21. desember – 15:00

Tillaga



21. desember – 15:00



Hafnarfjörður

Mars (skuggavarp)

Fyrir breytingu



21. mars – 10:00

Tillaga



21. mars – 10:00



Hafnarfjörður

Fyrir breytingu



21. mars – 12:00

Tillaga



21. mars – 12:00



Hafnarfjörður

Fyrir breytingu



21. mars – 14:00

Tillaga



21. mars – 14:00



Hafnarfjörður

Fyrir breytingu



21. mars – 16:00

Tillaga



21. mars – 16:00

Unnið af:

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og skipulagsráðgjafi.
September 2026.



Hafnarfjörður

Fyrir breytingu



21. mars – 15:00

Tillaga



21. mars – 15:00



Hafnarfjörður

