



Efni: Skólabraut 5, samantekt athugasemda og svör

Á fundi skipulagsfulltrúa þann 1. október 2025 var samþykkt að grenndarkynna, í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir Miðbæ Hraun vestur vegna Skólabrautar 5. Deiliskipulagið var í grenndarkynningu frá **25.02.2026** og frestur til að skila athugasemdum til **25.03.2026**. Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

Hverfisgata 54, Fannar Orri Hansen
Hverfisgata 56, Guðlaugur Ásbjörnsson
Hverfisgata 58, Daniel Joseph Sheibley
Veitur, Þór Tjörvi Þórsson



Á fundi 16.4.2026 fól skipulags- og byggingarráð skipulagsfulltrúa að taka saman umsögn vegna framkominna athugasemda.

Veitur, Þór Tjörvi Þórsson

Athugasemd

Veitur hafa kynnt sér tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Skólabraut 5 og benda á að af fyrirliggjandi gögnum sé ekki nægilega ljóst hvernig fyrirhuguð nýbygging á að tengast núverandi innviðum svæðisins. Veitur leggja áherslu á gott samráð í áframhaldandi skipulagsvinnu þegar kemur að frekari útfærslu hitaveitutengingar. [\(sjá svar nr. 10\)](#)

Hverfisgata 54, Fannar Orri Hansen og Eyjólfur Jónsson

Athugasemd

Við óskum eftir að Hafnarfjarðarbær leggi fram öll viðeigandi gögn sem varða málið, þar á meðal upplýsingar um hvernig og hvenær þessi breyting á skipulagi var afgreidd og formlega samþykkt. Jafnframt óskum við eftir skýringum á því hvers vegna eigendum í nágrenni var ekki tilkynnt um umrædda skipulagsbreytingu á þeim tíma, enda kann slíkt að hafa áhrif á lögmæti málsmeðferðar. [\(sjá svar nr. 1\)](#)

Við viljum koma því skýrt og afdráttarlaust á framfæri að við erum andvígir þessari fyrirhuguðu framkvæmd að öllu leyti.

Í tillögunni er byggingunni lýst sem „einnar hæðar húsi með kjallara og risi“. Sú lýsing er að okkar mati villandi og samræmist ekki þeim tölulegu gögnum sem fram koma á teikningum. Samkvæmt framlögðum upplýsingum er lofthæð í kjallara 2,7 m, lofthæð á aðalhæð 2,7 m og lofthæð á rishæð 3,4 m, sem leiðir til þess að heildarhæð byggingarinnar er um 8,8 metrar upp í þakbrún. Slík bygging verður ekki talin falla undir hefðbundna skilgreiningu einnar hæðar húss og óskum við eftir formlegri skýringu á þessu misræmi. [\(sjá svar nr. 2\)](#)

Þá teljum við ljóst að fyrirhuguð staðsetning og umfang byggingarinnar muni hafa veruleg neikvæð áhrif á grenndarréttindi okkar, þar með talið hvað varðar birtuskilyrði, skuggamyndun [\(sjá svar nr. 5\)](#), útsýni [\(sjá svar nr. 4\)](#) og almenna ásýnd hverfisins [\(sjá svar nr. 3\)](#).

Um er að ræða rótgróið íbúðarhverfi þar sem mörg hús eru yfir 100 ára gömul og breyting af þessari stærðargræðu mun raska jafnvægi svæðisins [\(sjá svar nr. 3\)](#). Við gerum kröfu um að unnið verði ítarlegt og



Hafnarfjörður

hlutlægt skuggalíkan sem sýnir áhrif byggingarinnar yfir allt árið, þar sem sérstaklega verði tekið tillit til áhrifa á Hverfisgötu 54. Við teljum að jarðhæð Hverfisgötu 54 muni verða fyrir varanlegum skugga sem muni skerða lífsgæði íbúa og virði eignarinnar. Án slíkra gagna teljum við ekki unnt að leggja málið til fullnægjandi mats. Með vísan til framangreinds teljum við að forsendur fyrir samþykkt tillögunnar séu ekki fyrir hendi í núverandi mynd og förum fram á að erindið verði endurskoðað eða synjað. Við áskiljum okkur jafnframt allan rétt til frekari athugasemda og eftir atvikum kæru á síðari stigum málsins. ([sjá svar nr. 5](#))

Hverfisgata 56, Guðlaugur Ásbjörnsson

Athugasemd

Í fyrsta lagi eru gerðar athugasemdir við framkvæmd breytinga á deiliskipulag sem var samþykkt 20. febrúar 2019. Með þeirri breytingu var gerð breyting á nýtingu á umræddri lóð þar sem áður hafði ekki verið gert ráð fyrir byggingarleyfi á lóðinni. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga skal fara með breytingar á deiliskipulagi eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

Í 40. gr. laganna kemur fram að áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti.

Um verulegar breytingar á nýtingu aðliggjandi lóðar var um að ræða og fól breytingin í sér byggingarleyfi á íbúðarhúsnæði sem verður í beinni sjónlínu til suðurs frá Hverfisgötu 56 og áhrif á bæði skuggavarp og útsýni frá hlið hússins. Hefði því, í öllu falli eigendum að aðliggjandi lóðum átt að vera kynnt sérstakega eða athygli þeirra vakin á tillögum um breytingu á nýtingarrétti lóðarinnar sem gæti haft neikvæð áhrif á íbúðarhúsnæði þeirra.

Undirritaðir eigendur að Hverfisgötu 56 kannast ekki við að hafa fengið upplýsingar um umræddar breytingar á deiliskipulag í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, sbr. 40. og 41. gr. laganna.

Óskað er eftir gögnum frá Hafnarfjarðarbæ um framgang skiptingar lóðar og leyfisveitingu byggingarreits. ([sjá svar nr. 1](#)).

Athugasemd við grenndarkynninguna:

- Athugasemd við að núverandi breyting teljist óveruleg m.t.t. þess að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

- Hámarksbyggingarmagn hækkar úr 125 m² - í 193 m² – u.þ.b. 55% hækkun ([sjá svar nr. 6](#))

- Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,29 í 0,45 ([sjá svar nr. 6](#))

- Grunnflötur íbúðarhúss má að hámarki vera 7,5 m x 10,4 m og hámarks mænishæð 3,4 m. ([sjá svar nr. 2](#))

- Á lóðinni er fyrirhugað að reisa einnar hæðar hús með kjallara og risi. – misvísandi. Um er að ræða fullt þriggja hæða hús, sbr. fyrri lýsingu en nú er það jafnframt mun hærra og stærra en áður var heimilað. ([sjá svar nr. 2, ris telst ekki sem heil hæð þar sem nýtanlegt flatarmál er takmarkað.](#))

- Jafnframt er eftirfarandi texti, sem er beinlínis rangur. “Tillaga gerir ráð fyrir breytingu á legu og formi byggingarreits þannig að hann verði samsíða húsum við Hverfisgötu 56 og 58” Á það skal bent að fyrirhuguð bygging er samhliða lóðarmörkum Skólbraut 5 á þrjá vegu, ekki samsíða legu Hverfisgötu 56 og 58.

Svar: Meining er sú að húsið í tillögunni er í meiri samræmi við húsin að Hverfisgötu 56 og 58 hvað varðar legu þess í samanburði við gildandi skipulag.



Hafnarfjörður

Efnislegar athugasemdir við breytingartillöguna:

1. Kynntur byggingarreitur gengur mjög innarlega/djúpt inni lóðina og er komið mjög nálægt lóðarmörkum Hverfisgötu 56 og 58. Þetta mun hafa mjög mikil áhrif á skuggavarp og birtustig á bæði Hverfisgötu 56 og 58, mun taka af allt útsýni til suðurs frá miðhæð beggja húsa, sér í lagi frá Hverfisgötu 56. [Byggingarreiturinn var færður 2,5 m til vesturs eftir grenndarkynningu.](#)
2. Gerð er athugasemd við hæð byggingar, 8.8mtr, með tilliti til nálægra húsa. [\(sjá svar nr. 2\)](#)
3. Kynntur byggingarreitur gengur inná hraun/kletta myndum sem liggur inná lóðir Hverfisgötu 54 og 56, verði farið í að fjarlægja þessa hraunkletta má búast við afleiðingum sem ná inná nærliggjandi lóðir, svo ekki sé minnst á ónæði á byggingartíma. [\(sjá svar nr. 8\)](#)
4. Óskað er eftir nákvæmari skuggavarpsgreiningu, allt árið. [\(sjá svar nr. 5\)](#)
5. Óskað er eftir grunnmynd/skipulags uppdrátt af aðkomu að húsinu og bílastæðum. [\(sjá svar nr. 7\)](#)
6. Óskað er eftir að sjá þversnið sem tekið er þvert á húsið í nýju tillögunni. Samkvæmt upplýsingum sem koma fram á teikningu, um breytt deiliskipulag, er ritað að Alaska ösp á lóðinni sé friðuð og skuli því standa. Trénu var plantað um 1970 og hefur vaxið yfir öll mörk, eins og Alaska aspir eiga til að gera, afleiðingin er aukið skuggavarp inná nærliggjandi lóðir á hverju ári, lóðareiganda er vel kunnugt um þetta vegna fyrri ábendinga frá undirrituðum. Umrædd ösp er líklegasta ástæða fyrir takmörkun á staðsetningu byggingarlóðar Skólabrautar 5. Óskað er eftir rökstuðningi fyrir friðun asparinnar. [\(sjá svar nr. 9, auk þess er nú þversnið á uppdrætti\)](#)

Hverfisgata 58, Daniel Sheibley og Carin Sheibley

Athugasemd

- **Varðandi tilkynnta skipulagsskiptingu lóðarinnar í Gerði árið 2019:** Þetta eru fyrstu fréttirnar sem við höfum fengið um skipulagsskiptingu lóðarinnar í Gerði. Við óskum eftir að Hafnarfjarðarbær leggi fram gögn sem sýna hvernig þessi skipulagsskipti voru afgreidd og formlega samþykkt. Að auki, hvers vegna var eigendum í nágrenninu ekki tilkynnt á þeim tíma um skipulagsskiptinguna? [\(sjá svar nr. 1\)](#)
- **Varðandi sjálfa tilkynninguna:** Í fyrsta lagi lýsir tillagan byggingunni sem „einn hæða húsi með kjallara og risi.“ Sú lýsing virðist ekki passa við stærðirnar sem sýndar eru á teikningunum. Samkvæmt framlögðum gögnum: er lofthæð í kjallara skráð sem 2,7 metrar, lofthæð á aðalhæð er skráð sem 2,7 metrar og lofthæð á rishæð er skráð sem 3,4 metrar. Samtals leiðir þetta til þess að byggingin nær um það bil 8,8 metra upp í þakbrún, sem passar ekki við það sem venjulega væri skilið sem einlyft hús með kjallara og risi. [\(sjá svar nr. 2\)](#)
- Í öðru lagi segir í tilkynningunni að endurskoðuð byggingarflatarmál verði staðsett samsíða húsunum við Hverfisgötu 58 (heimili okkar) og 56 (nágranna okkar). Miðað við framlagðar teikningar virðist þetta ekki rétt. Fyrirhuguð bygging virðist fylgja lóðarmörkum á þremur hliðum frekar en stefnu húsanna við Hverfisgötu 56 og 58.
- **Varðandi efni tillögunnar:** Við höfum nokkrar áhyggjur varðandi raunverulega staðsetningu og hönnun fyrirhugaðrar byggingar. Fyrirhugað hús er staðsett óvenju djúpt inni á lóðinni og mjög nálægt lóðarmörkum Hverfisgötu 58 (heimili okkar) og 56 (nágranna okkar). Þessi staðsetning mun líklega hafa



Hafnarfjörður

veruleg áhrif á báðar eignirnar, þar á meðal aukna skuggamyndun og skert útsýni. Við leggjum einnig mikla áherslu á heildarhæð byggingarinnar. Með 8,8 metra hæð virðist hún líklega fara fram úr stærð nærliggjandi heimila og myndi því skera sig úr frá nærliggjandi byggingarumhverfi. ([Sjá svar nr. 2, húsið fært til eftir grenndarkynninguna](#))

- Að auki benda teikningarnar til þess að byggingin myndi ná inn í núverandi **hraunmyndanir** sem ná að lóðunum við Hverfisgötu 54 og 56. Fjarlæging eða röskun á þessum myndunum gæti haft afleiðingar fyrir nágrennaeignir. ([húsið fært til eftir grenndarkynninguna](#))
- Til að hægt sé að meta tillöguna rétt óskum við eftir eftirfarandi viðbótargögnum: skuggaskoðun allt árið um kring, frekar en ein sem takmörkuð er við 21. júní og 21. september, lóðarteikningu sem sýnir aðgengi að byggingunni og fyrirhugaða bílastæðafyrirkomulag, og þversniðsteikningu í gegnum bygginguna eins og lagt er til í nýju Gerðisskipulaginu. ([Sjá svar nr. 1. Engin breyting er gerð á fyrirkomulagi bílastæða. Þversniðið er bætt við í tillöguna.](#))
- Varðandi stóra tréð Á teikningunum sem lagðar eru fram kemur að varðveita eigi Alaskaösp á svæðinu. Við óskum eftir skýrri útskýringu á þeirri ákvörðun. Í opinberri umræðu og skipulagssamhengi eru öspar oft taldir óhentugir fyrir þéttbýli. [Friðun á öspinni verður felld út.](#)

Svör:

- 1) **Málsmeðferð:** Gildandi deiliskipulag Miðbær Hraun Vestur, var nýtt deiliskipulag fyrir svæðið og hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagið hefur verið lengi í vinnslu. Vinnan hófst árið 2013 og var skipulagið kynnt í fyrsta sinn árið 2014 ásamt kynningarfundi í Hafnarborg. Fram komu fjölmargar ábendingar og athugasemdir, en vinnan hélt áfram hjá skipulagssviði Hafnarfjarðarbæjar í samráði við íbúa hverfisins. Gerðar hafa verið breytingar á uppdrætti og greinargerð, og þar sem liðin eru mörg ár hefur skipulagið verið auglýst á ný.

Deiliskipulagið hefur verið kynnt í Lögbirtingablaðinu og Fréttablaðinu 4.4.2018. Auk þess voru tillögurnar til sýnis í þjónustuveri Hafnarfjarðarbæjar á Strandgötu og hjá umhverfis- og skipulagssviði á Norðurhelli 2 frá 4.4. til 16.05.2018. Einnig var hægt að skoða deiliskipulagstillöguna á vef Hafnarfjarðarbæjar. Á kynningartíma voru bæjarbúar hvattir til að gera athugasemdir.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir gögn málsins, m.a. skipulagsferlið og afgreiðslu þess, og samþykkti í bréfi þann 05.03.2019 að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda og tók gildi tók gildi 12.03.2019.

Hugmyndin um að skipta svonefndri Gerðislóð, sem nú tilheyrir að hluta Skólalbraut 5 og búa til heimild fyrir lítið einbýlishús kom fram snemma í vinnslu skipulagsins árið 2014. Ákvæði um byggingaráform á Skólalbraut 5 var sett í greinargerðina. Tré á lóðinni var skilgreint sem friðað og er það eitt þeirra trjáa sem garðyrkjustjóri hafði sérstakan áhuga á að fylgja með.

- 2.) **Hæð hússins:** Deiliskipulagsbreytingin sem er til umfjöllunar núna hefur verið unnin í nánú samstarfi við skipulagsdeild Hafnarfjarðar og hafa lóðarhafar fengið umsögn/álit skipulagsdeildar. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að reisa lítið íbúðarhús á tveimur hæðum með risi á Skólalbraut 5. Með fyrirhugaðri breytingu er hins vegar gert ráð fyrir húsi á einni hæð með risi og kjallara. Heildarhæð má vera 8,8 m. Hæð hússins sem er fyrirhugað á lóðinni Skólalbraut 5 er ekki hærra en almennt gerist á næstu lóðum. Heildarhæð byggingarinnar á Hverfisgötu 52b er 7,9 m, á Hverfisgötu 54

Auglýsing í Fréttablaðinu 11.02.2014





Hafnarfjörður

er hún 8,9 m og á Hverfisgötu 56 er hún 8,8 m. Það er farið eftir almennum skilmálum í gildandi deiliskipulagi fyrir heildarsvæðið. Í þeim er tekið fram að við byggingu nýrra húsa og viðbygginga skuli taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar.

Þar sem kjallarinn er niðurgrafinn að hluta í hlíðinni sem snýr að lóðum 56 og 58 verður heildarhæð hússins ekki sýnileg að fullu frá þeim lóðum. Auk þess liggur Skólabraut 5 lægra í landi en húsin við Hverfisgötu.

- Breyting hefur verið gerð á uppdrætti í kjölfar grenndarkynningar til að koma til móts við athugasemd. Kjallarabotn hefur verið lækkaður um 0,5 m og því færast byggingin í heild niður um 0,5 m.

3.) Byggðamynstur, ásýnd: Eitt af markmiðum gildandi deiliskipulagssins fyrir Miðbær Hraun vestur er að stuðla að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Í almennum skilmálum skipulagsins kemur fram að því markmiði verði náð með að virða byggingarstíl núverandi húsa og gæta að því að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu. Áhersla skuli lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Þessi skilmálar verða óbreyttir. Skipulagsdeildin er þeirrar skoðunar að tillagan er í góðu samræmi við það byggðarmynstur sem þegar er til staðar og að nýja húsið mun falla í „almenna ásýnd hverfisins“. Húsið mun styðja við heildarmynd byggðamynsturs aðlægrar byggðar og mælikvarða þess.

4) Útsýni: Bent er á að almennt telst útsýni ekki sjálfsagður kostur í þéttbýli, og einstaka hús eða eignir geta ekki gert kröfu um eignarhald á útsýni. Með aukinni uppbyggingu geta bæjarbúa átt von á að útsýni þeirra skerðist á einhvern hátt við breytingar á skipulagi og þróun byggðar. Bent er á að réttur til útsýnis er ekki bundinn í lög.

5.) Birtuskilyrði, skuggamyndun: Skólabraut 5 liggur lægra í landi en húsin við Hverfisgötu en hæð hússins sem er fyrirhugað á lóðinni Skólabraut 5 er ekki hærra en almennt gerist á næstu lóðum. Eftir grenndarkynningunni hefur byggingin verið færð niður um 0,5 m.

Skuggavarpsgreining hefur verið uppfærð á uppdrætti með hliðsjón af færslu byggingarreits og dagsetningum hefur verið bætt við. Sýnd eru skuggaáhrif yfir þá mánuði þegar sólin er hæst á lofti, þ.e. mars, júní og september, ásamt þeim tímum dagsins þegar fólk er helst á ferli: morgni, hádegi og kvöldi. Auk þess er skuggavarp sýnt fyrir febrúar og nóvember. Þessi framsetning skuggagreiningar er í samræmi við leiðbeiningar HMS, en ekki er hefðbundið að setja fram skuggagreiningu fyrir allt árið.

6.) Byggingarmagn og nýtingarhlutfall: Samkvæmt deiliskipulagi gildir sú almenna regla að nýtingarhlutfall fari ekki yfir 0,45 á einbýlishúsaloðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálatöflu fyrir viðkomandi lóð. Til samanburðar er nýtingarhlutfall á einbýlishúsaloðum á Hverfisgötu 56 1,22 og á Hverfisgötu 58 0,69 samkvæmt deiliskipulagi 2019. Breytingin á Skólabraut 5 úr 0,29 í 0,45 er innan ásættanlegra marka.

7.) Fyrirkomulag á bílastæðinu: Spurt er eftir grunnmynd/skipulagsuppdrátt af aðkomu að húsinu og bílastæðum en engin breyting er í tillögunni varðandi bílastæði. Í gildandi skilmálum segir: *“Bílastæði á lóð gamla Lækjarskóla verði merkt húsinu og aðeins aðkoma að því um göngustíg á bæjarlandi.”*

8.) Aðgengi á byggingartíma: Í gildandi skilmálum segir: *“Aðgengi á byggingartíma verði um lóð Hverfisgötu 52b. Sérstaklega skal þess gætt að spilla ekki gróðri og hrauni á byggingartíma.”*

Bent er á að ef þeir, sem hagsmuna eiga að gæta vegna fasteignar, geta sýnt fram á tjón vegna breytinga á deiliskipulagi geta þeir eftir atvikum átt rétt á bótum af þeim sökum, sbr. 51. gr. skipulagslaga.



Hafnarfjörður

9) **Friðun á Öspinni:** Í gildandi deiliskipulagi segir að ástæða sé til að varðveita hana og það þurfi leyfi garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar til að fella hana. Óskað var eftir álít garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar í tölvupósti og svarið barst 13.04.2026: *“Þessi friðun var sett fyrir mína tíð og í dag er tréð í allt öðru ástandi en það var þegar þessi friðun var sett. Satt best að segja get ég ekki séð að þetta tré sé að fara að hamla uppbyggingu á svæðinu eða að setja skipulag í uppnám. Tréð er tví eða þrístofna og ekki af þeirri tegund að friðunar sé þörf. Sammála eiganda að tréð sé búið að vaxa og orðið það hátt að það skerðir birtumagn á svæðinu svo íbúar geta ekki nýtt sína lóð sem skildi til notkunar. Byggingareglugerðin er mikið breytt frá þessari friðun og í dag er tekið tillit til að íbúar geti notað lóðirnar sínar án óþarfa skuggavarps og annarra hömlunar. Ég myndi ekki hugsa um þetta tré út frá staðsetningu á byggingum og horfa frekar í fallett skipulag með nýjum trjám.”*

Breyting á uppdrætti: Friðun á öspinni er felld út.

10) **Eftirfarandi texti verður bætt við á uppdrætti:** *“Fyrirhuguð nýbygging verður tengd núverandi veitu- og fjarskiptakerfum svæðisins í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki. Á uppdrætti er afmarkað svæði með kvöð um veitu- og fjarskiptalagnir að og fram hjá lóðinni. Komi til tilfærslu á götugögnum eða lögnum vegna framkvæmdarinnar skal kostnaður við það vera greiddur af lóðarhafa.”*

Bætt verður við á uppdrætti: Svæði fyrir veitu- og fjarskiptalagnir að og fram hjá lóðinni afmarkað og merkt sem kvöð um lagnir.

Niðurstaða: Lagt er til að tillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingum eftir grenndarkynningu 25.08.2026

- Byggingarreitur færður 2,5 m til vesturs
- Friðun á öspinni er felld út.
- Kjallarabotn lækkaður um 0,5 m og færast byggingin því öll niður um 0,5 m.
- Skuggavarp uppfært miðað við færslu byggingarreits og dagsetningum bætt við.
- Svæði fyrir veitu- og fjarskiptalagnir að og fram hjá lóðinni afmarkað og merkt sem kvöð um lagnir.
- Þversniði bætt inn.