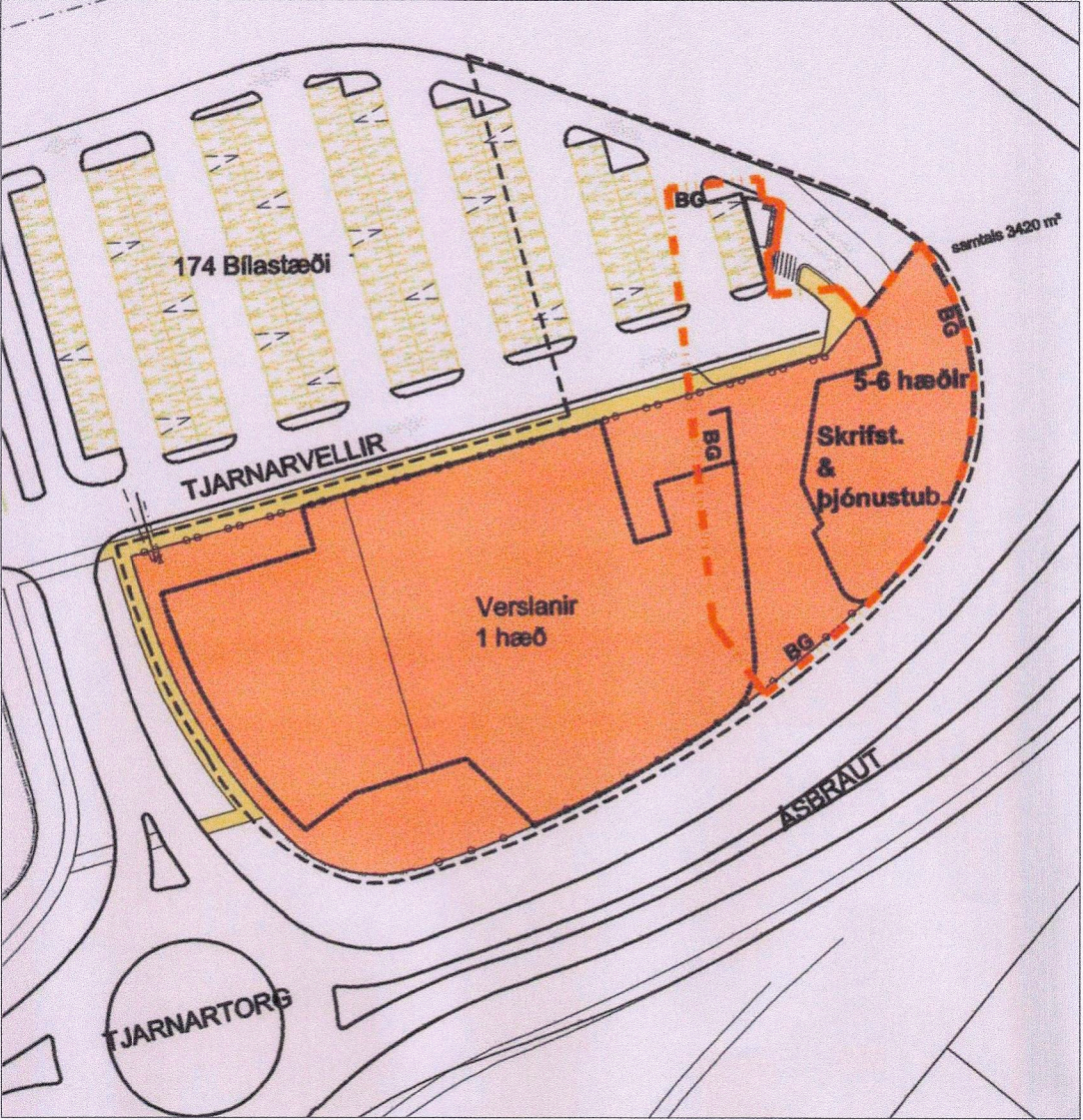


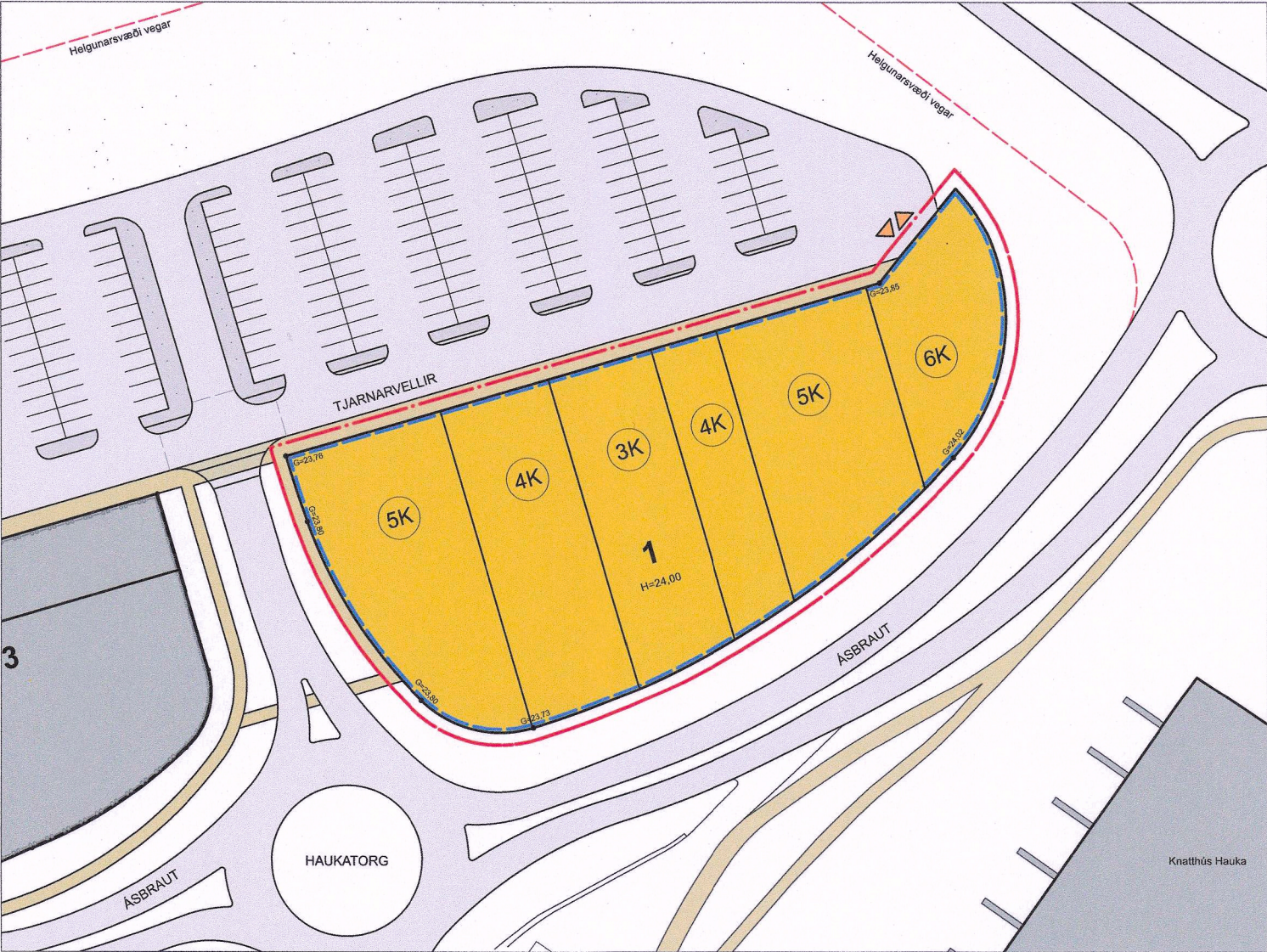
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VELLIR MIÐSVÆÐI - TJARNARVELLIR 1

FYRIR

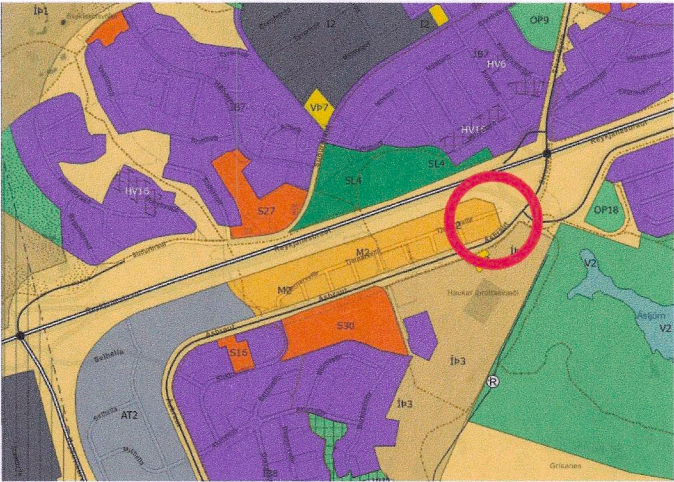


Gildur deiliskipulagsuppdráttur sem öðlaðist gildi 17.1.2008 - mkv. 1:1000

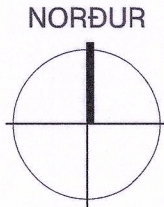
EFTIR



Uppdráttur eftir breytingar - mkv. 1:1000



Úrdráttur úr gildu aðalskipulagi Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. Uppdráttur er ekki í mælikvarða. Staðsetning svæðis sýnd með rauðri línu



- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílgeymslur neðanjarðar
- Núverandi byggingar
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngu- og hjólastígur
- Strætóstöppistöð
- Bílastæði
- Helgunarsvæði vegar
- Inn og útkeyrsla í bílajakallara - staðsetning ekki bindandi

Skýringar:
Deiliskipulag miðsvæðis Valla var upphaflega samþykkt 20.08.2002. Gerðar hafa verið tvær breytinga á lóðinni Tjarnarvellir 1. Fyrri breytingin var samþykkt 31.05.2005. Þá voru lóðirnar A8 og A9 sameinaðar í lóðina A8 eða Tjarnarvellir 1. Einnig voru gerðar breytingar á byggingarmagni og nýtingarhlutfalli. Í seinni breytingunni sem öðlaðist gildir 17.01.2008 var byggingarmagn aukíð og heimilað var að hækka bygginguna auk þess sem bætt var við bílajakallara.

Þær breytingar sem nú eru gerðar á gildu deiliskipulagi snúast eingöngu um skilmála fyrir Tjarnarvellir 1. Breytingarnar eru skilgreining á hæðum bygginga og afnám bundinnar byggingarlínu á móti suðri. Fyrirhuguð starfsemi í byggingunum er óbreytt frá gildu deiliskipulagi eða skrifstofu-, verslunar- og þjónustustarfsemi.

Eftirfarandi er yfirlit yfir þá gildu skilmála sem breytingarnar snúa að:

Skilmáli 1 hæðir bygginga
Fyrir breytingu:
Hæðir bygginga á lóð - skilgreindar á uppdrátti frá 2008
Á uppdrátti deiliskipulags frá 2008 eru hæðir byggingarinnar sýndar sem ein hæð á vesturhluta lóðarinnar annars vegar og 5-6 hæðir á austurhluta lóðarinnar hinsvegar.

Skilmáli 2 bundin byggingarlína
Fyrir breytingu:
Liður 4.3 í greinargerð með upphaflegu deiliskipulagi samþykkt 16.01.2003

BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL
Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutir byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram og skal tiltekin hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrátti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

- Bundin byggingarlína B, sem byggð er amk. 100%
- Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
- Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Í breytingum á deiliskipulagi árið 2008 kemur fram að bundin byggingarlína norðvestan megin á lóðinni að Tjarnarvöllum 1 sé 75% og suðaustan megin 50%. Þar kemur einnig fram að heimilt sé að hluti þessa sé í formi girðinga eða annarra rýmismyndandi hluta s.s. gróðurs, enda sýnt að hæð þeirra sé að lágmarki 2,5 m.

Eftir breytingu:

Breytingin skilmála felst í því að:

Gert er ráð fyrir allt að 6 hæðum á austurhluta lóðarinnar en allt að 5 hæðum á vesturhluta lóðarinnar. Útfærsla er sýnd á uppdrátti.

Að fallið er frá bundinni byggingarlínu á móti suðaustri og norðvestri og ekki gerð krafa um hæð gróðurs. Þetta er til að hægt sé að skapa betri tengingar, sjónrænt og með stígum við nánasta umhverfi og nágrannalóðir.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfall er í samræmi við upphafleg deiliskipulags fyrir lóðina.

Umhverfismat
Almennt er talið að áhrif mannvirkjagerðar á umhverfið í kringum Tjarnarvelli séu ekki meiri en af öðrum framkvæmdum á svæðinu. Hæðir og yfirbragð nýbygginga er í samræmi við núverandi byggingar á svæðinu og er gert ráð fyrir uppbroti í hæðum til að skapa mannlegan skala og til að brjóta upp vindstrengi og ná sólarljósi á sem flestar úthliðar. Gert er ráð fyrir hæsta hluta byggingarmassa austast á lóðinni þar sem ríkjandi vindátt er austanátt. Mikil umferð er um Reykjanesbraut sem liggur vestan við lóðina og því þarf að hafa hljóðvist og loftgæði í huga samhliða hönnun bygginga og landslagsmótun. Með því að falla frá bundinni byggingarlínu á móti suðaustri er hægt að skapa skjólgóðar og vistlegar umferðarleiðir og tengingar við göngu- og hjólaleiðir sunnan megin við lóðina auk grænna dvalarsvæða innan lóðar. Mikíð er um þjónustu í nálægum hverfum. Þessar áherslur við hönnun og útfærslu hverfisins stuðla að útivist, hreyfingu og almennri bættari lýðheilsu auk þess sem samrými innan lóða stuðla að samveru og ýta þannig undir upplifunina að tilheyrja samfélagi. Skuggavarp frá byggingunni er yfir bílastæði og hefur ekki áhrif á nágrannabyggingar.

Algild hönnun.
Í hönnun skipulagsins er sérstök áhersla lögð á markmið algildrar hönnunar um að sem flestir geti ferðast á milli staða og að komið verði til móts við þarfir allra. Skipulagið samræmist því vel markmiðum skipulagsreglugerðar, sbr. 1.1. gr. og markmiðum deiliskipulags, sbr. 5.1.1. gr.

Hljóðvist
Hljóðgreiningar voru gerðar samhliða útfærslu á byggingarmössum deiliskipulagsins og form og lega þeirra útfærði í samræmi við hana. Við endanlega hönnun bygginga getur þetta breyst og þarf því að gera frekari greiningar samhliða endanlegri hönnun. Við hönnun bygginga skal tryggja að hljóðgæði verði innan marka gildandi reglugerða og staðla miðað við aðstæður hverju sinni.

Breyting á uppdráttum felst í því að:

Fallið er frá því að bílajakallari (tunga sýnd með rauðri brotalínu á eldri uppdrátti) nái út fyrir lóðalínu. Leiðbeinandi aðkoma að bílajakallara er sýnd sem ör.

Miðað er við leyfilegt hámarksbyggingarmagn úr eldri skilmálum en útfærsla á byggingarreit gefur svigrúm til að brjóta upp byggingarmassann á fjölbreyttan hátt sem mótvægi við stórum massa knattússins sem er á næstu lóð og er sjónrænn bakgrunnur þessarar byggingar horft frá Reykjanesbraut í báðar áttir.

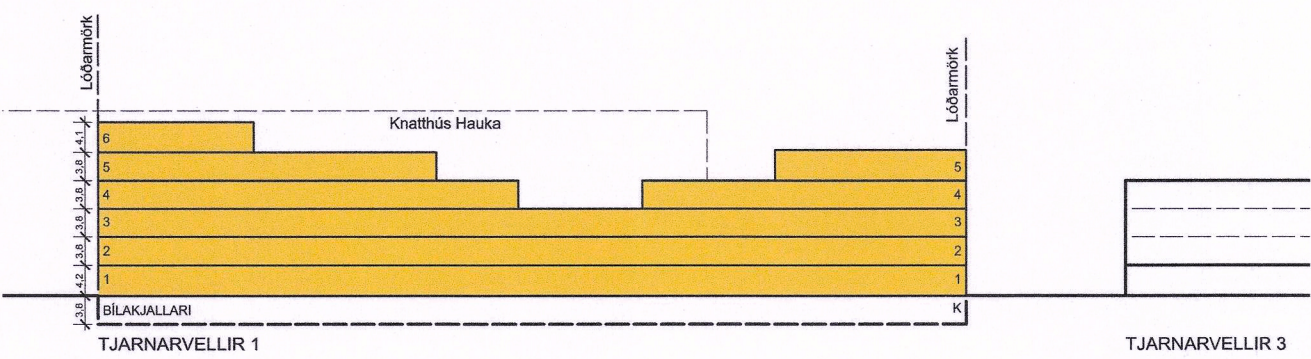
Til skýringar er hér úrdráttur varðandi leyfilegt byggingarmagn og nýtingarhlutfall fyrir lóðina og er það óbreytt frá núverandi gildum skilmálum:

Hámarks byggingarmagn:	9.958 m2
Lágmarks byggingarmagn:	4.940 m2
Hámarks nýtingarhlutfall:	2
Lágmarks nýtingarhlutfall:	1

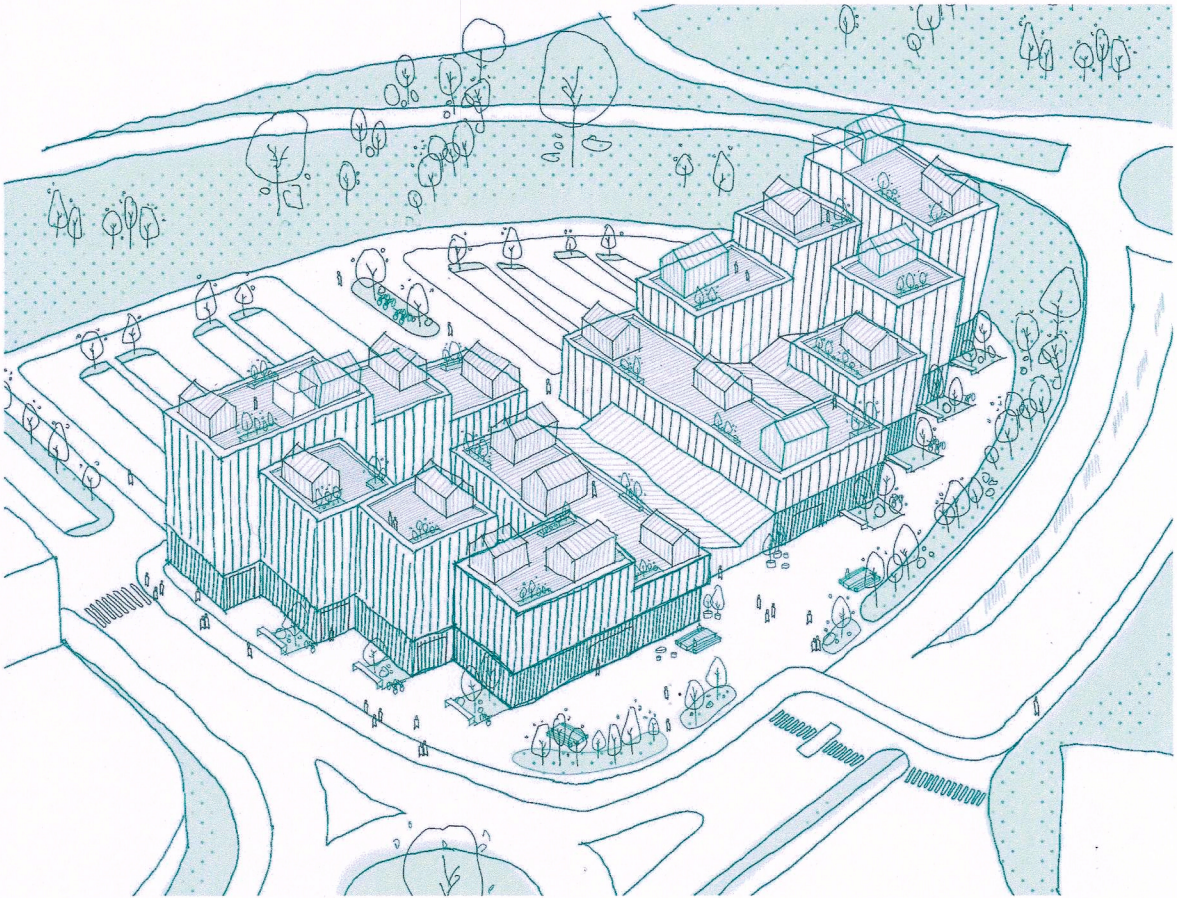
Einnig er liður 4.6 í greinargerð með upphaflegu deiliskipulagi samþykkt 16.01.2003 óbreytt og enn í gildi:

Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m2 fyrir hvert bílastæði í bílgeymslu neðanjarðar umfram leyfilegt byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóð takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga.

Að öðru leyti gilda skilmálar frá upphaflega samþykktu deiliskipulagi frá 20.08.2002 með áorðnum breytingum.



Yfirlit yfir leyfilegar hæðir - ásýnd frá norðri - mkv. 1:1000



Isometrisk skissa
Tillaga að útfærslu á byggingu innan leyfilegs hámarks byggingarmagns og skilgreininga á hámarkshæðum í deiliskipulagstillögunni

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði þann 0. janúar 2026 og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 14. janúar 2026
Skipulagsfulltrúi
Breytingin var auglýst frá 2. október 2025 með athugasemdafrest til 13. nóvember 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. febr. 2026

Deiliskipulag Vellir miðsvæði
Breyting á lóðinni að Tjarnarvöllum 1

Dagsetning: 14.11.2024
Mælikvarði: 1:1000
Teiknað af: AP
Yfirfarið af: MS

Lendager Ísland

Klapparstígur 25-27 - 101 Reykjavík
www.lendager.com +354 846 90 81