



Hafnarfjörður

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Breyting á greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar vegna Flensborgarhafnar.



Hafnarfjörður desember 2025

Málsmeðferð aðalskipulagsbreytingar þessarar var í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt að auglýsa tillöguna í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 17. desember 2025

Tillagan var auglýst frá 2. febrúar 2026 til 16. mars 2026

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar staðfesti tillöguna eftir auglýsingu þann 29. mars 2026

Valdimar Vetrissar

Bæjarstjóri Hafnarfjarðar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 26. Maí 2026

Dóra Gunnarsdóttir

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

Þann _____ 2026



Hafnarfjörður

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Staðsetning og afmörkun svæðisins	3
2	Tengsl við aðrar áætlanir	3
3	Forsendur	3
4	Efni og umfang skipulagsbreytingar	4
5	Umhverfi og fornminjar	4
6	Aðalskipulag breyting	4
7	Kynning og samráð	6
8	Lausleg tímaáætlun skipulagsferilsins	6



Hafnarfjörður

1 Inngangur

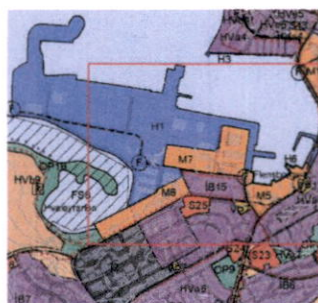
Hér er sett er fram breyting á greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025. Greinargerðin sem breytt er núna er hluti af aðalskipulagsbreytingu sem öðlaðist gildi 27. janúar 2023 og á við Suðurbæ, Flensborgarhöfn og Hamarshöfn og fjallaði meðal annars um þéttingu byggðar.

Flensborgarhöfn er smábátahöfn og hefur hafsækin starfsemi einkennt svæðið. Með breytingunni sem tók gildi í janúar 2023 er svæðinu breitt í miðsvæði M6 þar sem framtíðarsýn og stefna svæðisins er að þetta byggð og stuðla að fjöl þættri starfsemi og blöndu búsetu, atvinnu, þjónustu og afþreyingu í nánnum tengslum við hvert annað.

Aðalskipulagsbreytingin verður sett fram í textaskjali þar sem gerð er grein fyrir breytingum á texta greinargerðar fyrir og eftir breytingu. **Engin breyting verður á uppdrætti aðalskipulagsins.**

1.1 Staðsetning og afmörkun svæðisins

Flensborgarhöfn/svæðið afmarkast af götunum Fornubúðum, Strandgötu og höfninni.



2 Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulagsbreyting þessi liggur upp að eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum:

- Suðurbæjar sunnan Hamars
- Deiliskipulag Suðurgötu, Hamarsbrautar og Strandgötu.
- Suðurbraut 2-4 og 4a
- Fornubúðir 5
- Deiliskipulagi Suðurhafnar

Í kynningu er:

- Deiliskipulag fyrir Hamarshöfn



3 Forsendur

Forsendur þessarar breytingar eru til komnar vegna kærú á deiliskipulagi Flensborgarhafnar sem felld var úr gildi af úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Deiliskipulag fyrir Flensborgarhöfn öðlaðist gildi 21. mars 2025 með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, þann 26. júní 2025 felldi úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála úr gildi ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 15. janúar 2025 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Suðurhafnar vegna Flensborgarhafnar.

Helstu atriði sem dómurinn fjallaði um voru:

- að húshæðir væru ekki á samræmi við aðalskipulag,
- að ekki væri verslun og þjónusta á jarðhæð í öllum byggingum á svæðinu eins og fram kæmi í aðalskipulagi
- að ekki væru tryggðar sjónlínur milli bygginga til að skapa sjónræn tengsl á milli hafnar og nærliggjandi byggðar, eins og segir í aðalskipulagi,



Hafnarfjörður

- að auki var gerð athugasemd við að í 5. kafla greinargerðar með deiliskipulaginu væri vísað til þess að tillagan hafi verið unnin í samræmi við lög nr. 111/2021 og að málsmeðferð hafi ekki verið í samræmi við það sem kveðið er á í þeim lögnum

4 Efni og umfang skipulagsbreytingar

Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar þann 25. ágúst 2025 fól ráðið skipulagsfulltrúa að breyta aðalskipulagi Flensborgarhafnar það var staðfest í bæjarstjórn 29. ágúst 2025.

Um er að ræða breytingu á texta greinargerðar sem öðlaðist gildi 27. janúar 2023. Als kemur orðið Flensborgarhöfn fyrir á 22 stöðum í greinargerðinni en á þremur stöðum er fjallað um Flensborgarhöfn og áform þar. Breytingar eru gerðar á þeim stöðum.

5 Umhverfi og fornminjar

Þegar breyting á aðalskipulaginu sem öðlaðist gildi 27. janúar 2023 var gerð var unnið umhverfismat af VSÓ ráðgjöf niðurstaða þess liggur fyrir í skýrslu dagsettri í febrúar 2022. Ekki er talið að gera þurfi nýtt mat vegna breytingar þessarar.

Fyrir liggur fornleifaskráning og engar fornleifar fundust á svæðinu enda hefur því mikið verið raskað og er að hluta á landfyllingu (Heiða Eva Konráðsdóttir 2020).

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur ekki áhrif á fornminjar. Né fellur fyrirhuguð framkvæmd undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er því ekki háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

6 Aðalskipulag breyting

Eins og áður hefur komið fram er um að ræða textabreytingu greinargerðar sem gerð var í janúar 2023 á aðalskipulags Hafnarfjarðar breytingarnar eru:

Í kafla 3.2.1 í annarri málsgrein, breytist:

(bls.11 og 12)

3.2.1 FRAMTÍÐARSÝN OG STEFNA (2. mgr.)

Á Flensborgarhöfn verði blönduð starfsemi, smágerður kvarði og íbúðir á efri hæðum. Þar verði jafnframt Hafnartorg áfangastaður og miðsvæði aðliggjandi byggðar. Miðlæg vistgata verði á milli Strandgötu og bryggjupalla sem tengi staði og starfsemi á svæðinu. Í Óseyrarhverfi verði íbúðabyggð í bland við verslun og þjónustu. Á Fornubúðasvæðinu verði borgarmiðað umhverfi með blandaða starfsemi. Hamarshöfn verði ný lystibátahöfn staðsett við og norðan Flensborgarhafnar, sem verði liður í að efla tengsl svæðisins við miðbæ Hafnarfjarðar. Ofangreind svæði tengist innbyrðis um almenningssvæði hafnarbakkans. Við Hvaleyrarbraut verði blönduð miðsvæðisstarfsemi með áherslu á verslun og þjónustu, sem tengist útivistar- og golfsvæði við Hvaleyarlón. Sjónlínur á milli bygginga verði tryggðar til að skapa sjónræn tengsl á milli hafnar og nærliggjandi byggðar.

Verður eftir breytingu:

Á Flensborgarhöfn verði blönduð starfsemi, smágerður kvarði og íbúðir. Þar verði jafnframt Hafnartorg áfangastaður og miðsvæði aðliggjandi byggðar. Miðlæg vistgata verði á milli Strandgötu og bryggjupalla sem tengi staði og starfsemi á svæðinu. Í Óseyrarhverfi verði íbúðabyggð í bland við verslun og þjónustu. Á Fornubúðasvæðinu verði borgarmiðað umhverfi með blandaða starfsemi. Hamarshöfn verði ný lystibátahöfn staðsett við og norðan



Hafnarfjörður

Flensborgarhafnar, sem verði liður í að efla tengsl svæðisins við miðbæ Hafnarfjarðar. Ofangreind svæði tengist innbyrðis um almenningssvæði hafnarbakkans. Við Hvaleyrarbraut verði blönduð miðsvæðisstarfsemi með áherslu á verslun og þjónustu, sem tengist útivistar- og golfsvæði við Hvaleyrarlón. **Af fremsta megni verður reynt að tryggja sjónlínur á milli bygginga** til að skapa sjónræn tengsl á milli hafnar og nærliggjandi byggðar.

Í kafla 3.2.2 breytist:

(bls. 13)

3.2.2 Reitur M5 – FLENSBORGARHÖFN



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Landnotkunarflokkur verði M5 (miðsvæði) með sérákvæðum. Á reitnum rísi lágreist byggð fyrir blandaða starfsemi, s.s. afþreyingu, smávöruverslun og nýsköpun og heimild fyrir íbúðir á efri hæðum. Hámarkshæð húsbygginga verði allt að 3 hæðir með undantekningum um fjórðu hæð vestast á reitnum og stakstætt kennileiti. Byggð verði smágerð og áhersla lögð á skjólgóð dvalarsvæði og stíga. Þar verði Hafnartorg miðlægur áfangastaður og vistgata tengi staði og starfsemi með gangandi og hjólandi umferð í forgangi um leið og aðkoma fyrir atvinnurekstur og smábátaeigendur er tryggð. Bryggjupallar myndi samfellda gönguleið meðfram sjónum. Siglingaklúbbur og smábátahöfn verði áfram á svæðinu og önnur starfsemi og mannvirkjagerð sem tengist sjó heimil. Við hafnarbakka verði ýmis aðstaða og þjónusta við skip, báta og hafnarstarfsemi tryggð. Afmörkun Flensborgarhafnarsvæðis M5 miðast við áður skilgreindan landnotkunarreit H2, að undanskildum 5 m hafnarbakka meðfram sjó.

Verður eftir breytingu:

Landnotkunarflokkur verði M5 (miðsvæði) með sérákvæðum. Á reitnum rísi lágreist byggð fyrir blandaða starfsemi, s.s. afþreyingu, smávöruverslun og nýsköpun, **slík starfsemi verði áskilin á völdum stöðum sem fram kemur í deiliskipulagi, en heimiluð annars staðar**. Heimild er fyrir **íbúðum á svæðinu**. Hámarkshæð húsbygginga verði allt að **3 hæðir og ris** með undantekningum um fjórðu hæð vestast á reitnum og stakstætt kennileiti. Byggð verði smágerð og áhersla lögð á skjólgóð dvalarsvæði og stíga. Þar verði Hafnartorg miðlægur áfangastaður og vistgata tengi staði og starfsemi með gangandi og hjólandi umferð í forgangi um leið og aðkoma fyrir atvinnurekstur og smábátaeigendur er tryggð. Bryggjupallar myndi samfellda gönguleið meðfram sjónum. Siglingaklúbbur og smábátahöfn verði áfram á svæðinu og önnur starfsemi og mannvirkjagerð sem tengist sjó heimil. Við hafnarbakka verði ýmis aðstaða og þjónusta við skip, báta og hafnarstarfsemi tryggð. Afmörkun Flensborgarhafnarsvæðis M5 miðast við áður skilgreindan landnotkunarreit H2, að undanskildum 5 m hafnarbakka meðfram sjó.



Hafnarfjörður

Í kafla 3.3 áherslur og sérákvæði við gerð deiliskipulags, breytist:

(bls. 16)

REITUR M5 – FLENSBORGARHÖFN

Sérákvæði:

- Hámarkshæð húsa verði **3 hæðir** með heimild fyrir 4 hæðum vestast á reitnum **sbr. rammaskipulag**, einnig verði heimild fyrir stöku kennileiti á svæðinu
- Opnanir á þróunarreitum í átt að umhverfi og hugað að sjónásnum
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápök, flöt þök og þakgarðar. **Efstu hæðir inndregnar**
- Verslun og þjónusta verði í **götu** **hæð, íbúðir á efri hæðum**
- Fjöldi íbúða verði 100 - 200
- Bílastæðakjallari heimilaður á merktum stöðum sbr. rammaskipulag
- Á svæðinu verði skjólgóð dvalarsvæði, stígar, torg (Hafnartorg) og vistgata

Verður eftir breytingu:

- Hámarkshæð húsa verði **3 hæðir og ris** með heimild fyrir 4 hæðum vestast á reitnum einnig verði heimild fyrir stöku kennileiti á svæðinu
- Opnanir á þróunarreitum í átt að umhverfi og hugað að sjónásnum
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápök, flöt þök og þakgarðar.
- Verslun og þjónusta verði í **götu** **hæð ákveðinna byggingarreita en annars almennt heimiluð ásamt íbúðum.**
- Fjöldi íbúða verði 100 - 200
- Bílastæðakjallari heimilaður á merktum stöðum sbr. rammaskipulag
- Á svæðinu verði skjólgóð dvalarsvæði, stígar, torg (Hafnartorg) og vistgata

7 Kynning og samráð

Kynning aðalskipulagsbreytingarinnar fer fram í gegnum skipulagsgáttina. Aðalskipulagsbreyting þessi er unnin í samræmi gr. 30, 31, og 32 í skipulagslögum nr. 123/2010. Þar er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferilsins.

Kynning á lýsingu hefur átt sér stað í skipulagsgátt og opið hús var haldið a vinnslutíma.

Á kynningartíma lýsingarinnar bárust athugasemdir og ábendingar, í aðalskipulagsbreytingu þessari hefur verið unnið með þær og verða þær hafðar til hliðsjónar í deiliskipulagi svæðisins.

Athugasemdum við aðalskipulagsbreytingu þessari skal skila í gegnum skipulagsgátt.

8 Lausleg tímaáætlun skipulagsferilsins

	sept	okt	nóv	des	jan	feb	mars
Lýsing aðalskipulagsbreytingar og umsagnarferli							
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu							
Kynning á aðalskipulagsbreytingu							
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar							
Auglýsing og gildistaka							

HMS

Húsnæði
Mannvirki
Skipulag

Mótt.: 20. MAÍ 2026

Málnr.

202509040