

Mótt.: 15. SEP. 2026

Málnr.



HAFNARFJÖRÐUR



BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SUÐURHÖFN DEILISKIPULAG"

ÓSEYRARBRAUT 1-3

Greinargerð og skipulagsskilmálar
Útgáfa 02 - 26. ágúst 2026

1 | Samþykktir og gögn 3

2 | Forsendur 4

3 | Deiliskipulagið 7

4 | Skilmálar 9

Verkkaupi:

Hafnarfjarðarbær, www.hafnarfjordur.is

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:

Batterið Arkitektar, www.arkitekt.is

og

JVST arkitektar og skipulagsfræðingar, www.jvst.nl

Umferðar- og hlóðrágjöf:

Cowi, cowi.com

Óseyrarbraut 1-3, Deiliskipulag 27.03.2026

JVST



1 | SAMÞYKKTIR OG GÖGN

1.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____

Skipulagsstjóri Hafnarfjarðar

Deiliskipulag þetta öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann

1.2 BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa . 0.1 – breytt: 27. mars 2026

1. Hús nr. 1C með leikskóla er felld út og stærðartafla breytist til samræmis.
2. Hús nr. 1A og 1B eru færð frá Fornubúðum þannig að þau halda lágmarksfjarlægð frá gatnamótum skv. kröfum Vegageerðar. Og þá er möguleg innkeyrsla í bílakjallara og möguleg staðsetning djúpgáma tekin út við Fornubúðir og verða einungis heimiluð við Óseyrarbraut sem og innkeyrsla neyðarbíla.
3. Felldar eru úr greinargerð ýtarlegar lýsingar á eldri skipulagstillögu fyrir allt Óseyrarhverfið og helstu skýringarmyndir sem fylgdu þeim lýsingum. Sjá m.a. breytingu á lýsingu í kafla 4.0 Almenn.
4. Bætt er við skýringarmynd á bls. 8 hvernig brugðist er við athugasemdum Vegagerðar varðandi nálægð byggingarreits við gatnamót Fornubúða og Óseyrarbrautar.
5. Bætt er við í töflu á bls. 16 lágmarksfjölda bílastæða sem þarf að gera í kjallara.

Útgáfa. 0.2 - breytt: 26. ágúst 2026 eftir yfirferð HMS, bréfs dags. 19.08.26

Tekið var út úr skilmálum atriði sem áttu við allan reitinn og kaflar færðir til. Bætt var við köflum um umhverfisáhrif tillögunnar, þakgerð og kennileiti. Einnig var skerpt á texta um hljóðvist, almenningssamgöngur, bílstæðaskilmála og framkvæmdatíma. Á uppdrætti var bætt við reit "Byggingar vijkjandi".

1.3 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Óseyrarhverfis samanstendur af eftirtöldum gögnum ásamt fylgjuskjöllum sem getið er í kafla 6:

- Greinargerð skipulags og byggingarskilmálar í A4.
- Deiliskipulagsuppdráttur og sneiðingar í mælikvarða 1:1000 og 1:500 í A1.
- Skýringaruppdráttur með skuggavarp í A1.



Skipulagssvæðið séð úr norðaustri

1.4 FYLGISKJÖL

1. Flensborgarhöfn Hafnarfirði, Húsakönnun frá 2021 – Höfundur: starfsmenn Hafnarfjarðarbæjar
2. Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Flensborgarhöfn og hluti Suðurhafnar, Umhverfisskýrsla, Febrúar 2022, höfundur: VSÓ Ráðgjöf
3. Frummat á mengun jarðvegs, Flensborgarhöfn og Óseyrarsvæði í Hafnarfirði, Janúar 2022, höfundur: VSÓ Ráðgjöf
4. Óseyrarhverfi – umferðarhávaði, Hafnarfjarðarbær. Höfundur: Mannvit

2.1 AÐDRAGANDI OG SKIPULAGSFORSENDUR

Arið 2018 efndi Hafnarfjarðarbær til hugmyndasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands um rammaskipulag fyrir Flensborgarhöfn og Óseyrarsvæðið. Tvær tillögur báru sigur úr býtum. Vinningstillögurnar voru sameinaðar í eina sem síðar voru þróaðar í rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti tillögu rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, dags. 23. janúar 2020. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar staðfesti ákvörðun skipulags- og byggingarráðs þann 05. 02. 2020, að undangenginni samþykkt hafnarstjórnar.

Tillaga að deiliskipulagi fyrir allan reitinn var auglýst í kynningu á árinu 2022 en hún var ekki kláruð né staðfest eftir að auglýsingatíma lauk.

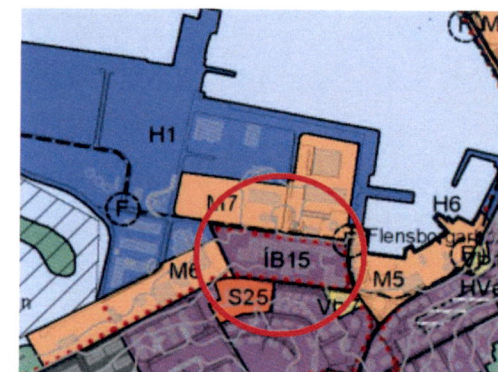
Deiliskipulagstillaga þessi á við lóðirnar Óseyrarbraut 1 og 3 með vísan í þá heildartillögu sem áður var auglýst fyrir allan Óseyrarhverfisreitinn.

Deiliskipulagssvæðið er hluti af gildandi deiliskipulagi hafnarsvæðis Suðrhafnar en hefur á grundvelli aðalskipulags verið skilgreint sem íbúðarsvæði í endurskoðuns aðalskipulags fyrir þetta svæði. Svæðið er auðkennt sem ÍB15 (Íbúðabyggð) í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar.

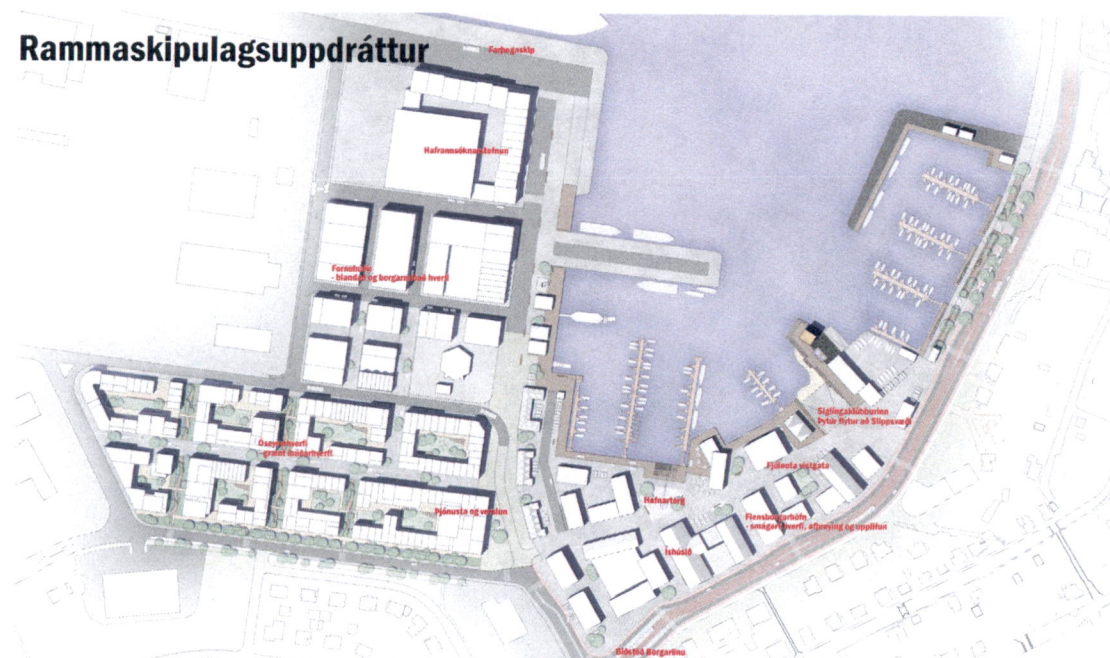
Aðalskipulag Hafnarfjarðar fyrir svæðið er í anda Svæðisskipulags (SSH 2040), en þar er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu bygginga.

Svæðið sem er miðsvæðið í Hafnarfirði liggur nú þegar nálægt leið almenningssvagna, m.a. leið 1 sem er mest nýtt almenningssamgangnaleiðin á höfuðborgarsvæðinu, sem mun verða borgarlínuleið í framtíðinni. Jafnt og þétt er verið að bæta þjónustu almenningssamgangnakerfisins og leiðar 1 í áttina að því að verða borgarlínuleið/ leið hágæða almenningssvagna. Þar af leiðir að staðsetning svæðisins styður við markmið um þéttingu byggðar á höfuðborgarsvæðinu. Í reynd er það þannig að nú þegar er til staðar þessi flæðisleið almenningssamgangna sem er jafnt og þétt að styrkjast, um þessar mundir er verið að horfa til þess að auka tíðni leiðar 1 og fjölga vögnum.

Í skilmálum fyrir uppbygginguna er reiknað með nánast einu bílastæði á íbúð að lágmarki auk stæða fyrir þjónustu, þannig er séð fyrir því að bíleigendur geti með góðu móti búið á svæðinu þ.e.a.s. uppbyggingin treystir ekki alfarið á



Úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar



Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis

almenningsamgöngur, það er því okkar mat að það hafi sýnt sig að í nútíð og fyrirsjáanlegri framtíð muni uppbygging svæðisins og bæting flæðiskerfa að og frá svæðinu haldast í hendur, það er forsenda þróunar byggðar að þetta sem og annað tengt þróun byggðar vinni saman.

Deiliskipulagið byggir á viljayfirlýsingu um deiliskipulag og uppbyggingu lóðanna, sem gerð var milli Hafnarfjarðarbæjar og Óseyrarbrautar ehf dagsett 15.maí 2025.

2.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðamörkum Óseyrarbrautar 1 og 3. Heildarramminn/reiturinn sem deiliskipulagið er hluti af, afmarkast af Fornubúðum, Hvaleyrarbraut, Stapagötu og Óseyrarbraut. Fyrir svæðið er í gildi Deiliskipulag Suðurhafnar þar sem svæðið, reitur 2.1 er skilgreindur undir hafnsækna starfsemi. Stærð svæðis er u.þ.b. 3,8 ha. Deiliskipulagið tekur yfir ofangreindar lóðir sem fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

2.3 FORNLEIFASKRÁNING

Engar skráðar fornminjar eru á svæðinu en bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

2.4 HÚSAKÖNNUN

Gerð hefur verið húsakönnun fyrir svæðið, sjá fylgiskjal 1 við deiliskipulagið; „Flensborgarhöfn Hafnarfirði, Húsakönnun frá 2021.“



Skipulagssvæðið séð úr norðri



Skipulagssvæðið

2.5 UMHVERFISSKÝRSLA / UMHVERFISMÁL

Við gerð breytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Hafnarsvæði – þétting byggðar, Suðurhöfn, Flensborgarhöfn og Hamarshöfn, var unnin umhverfisskýrsla sem m.a. fjallar um deiliskipulagsreit Óseyrarhverfis; „Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Flensborgarhöfn og hluti Suðurfjarðar, Umhverfisskýrsla, Febrúar 2022“ höfundur: VSÓ Ráðgjöf. Skýrslan er fylgiskjal nr. 2 með deiliskipulaginu.

Samkvæmt fasteignaskrá er víkjandi byggingarmagn á reitnum um 2030m² í steinsteyptu húsnæði þar sem í dag er iðnaðarstarfssemi. Byggingin er í bágbornu ástandi. Rif og förgun á að fara fram samkvæmt gildandi reglugerðum.

Meta skal hvort jarðvegur sé innan gildandi viðmiðunarmarka. Mengaðan jarðveg skal meðhöndla og/eða flytja á brott til förgunar samkvæmt Reglugerð um mengaðan jarðveg. Ekki er heimilt að blanda menguðum jarðvegi við annan jarðveg eða efni með það að markmiði að lækka styrk mengandi efna í honum. Gólfkótar húsa utan bílakjallara eru ofan við viðmiðunar gólfkóta Vegagerðarinnar. Gera má ráð fyrir aukinni umferð einkabíla við nýtt deiliskipulag en á móti kemur minni umferð stærri ökutækja vegna iðnaðar.

Hætta er á neikvæðum áhrifum vegna vindafars með auknu byggingarmagni, en í skilmálum er kveðið á um skjólgrindur sem mótvægisáðgerð.

Samkvæmt skipulagsvinnu á svæðinu öllu er almennur iðnaður og útgerð víkjandi í nánasta umhverfi lóðarinnar og því minni hættu á lyktarmengum minni en ella. Ofanvatn skal renna í opnum rásum sem leiða í stofnlögn við Óseyrarbraut. Rásir þessar eru hluti af landslagshönnun og skulu sýndar á viðeigandi uppdráttum.



Skýringaruppdráttur - byggðarmynstur á miðsvæði

2.6 VEITUR OG SORP

Samráð skal haft við veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma er tilgreind á deiliskipulagsuppdrætti og eru þeir innan lóða. Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum í samræmi við mæliblöð og í samræði við Hafnarfjarðarbæ. Fjarlægð frá ystu brún gámsins í húsvegg eða fastan hlut, s.s. lampaskerm, ljósastaur eða krónu trés, skal vera að lágmarki 2 m upp í 12 m hæð, af öryggisástæðum við tæmingu gámana. Djúpgámar neðanjarðar skulu vera að lágmarki 3 m frá lögnum og 5 m frá spennistöð. Halli á



Staðarandi og sérkenni

svæðinu þar sem hirðubíll stendur við losun má ekki vera meiri en 1,5% í þverhalla og 5% í langhalla.

Ekki skal staðsetja gáma þannig að við hirðu sé göngu- og/eða hjólaleið undir krana við losun gáma.

Tryggja skal gott aðgengi og aðstöðu til sorpsflokunar til þess að draga úr úrgangi sem fer til urðunnar. Tryggja skal að heimilissorp verði að minnsta kosti flokkað í fjóra flokka.

2.7 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif s.s. vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa fyrir auglýsingaskiltum í hverfinu.

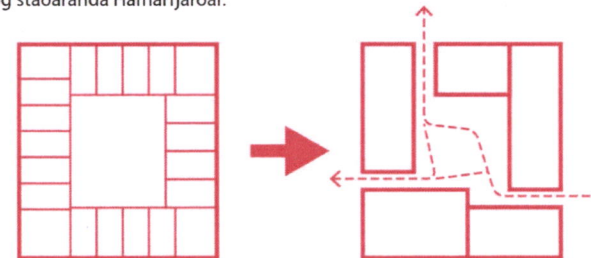
3.1 SKIPULAGSMARKMIÐ svæðisins og reitsins

Helstu viðfangsefni og markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Að þróa hugmyndir og markmið aðalskipulags í nýtt deiliskipulag.
- Heildaryfirbragði svæðisins verði þreytt með breyttri nýtingu þess.
- Gæði og verðmæti svæðisins verði aukin með bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa.
- Stuðlað verði að betri nýtingu landsvæðisins með þéttari byggð.
- Tengsl hafnar og bæjar verði styrkt.
- Gætt verði að samræmi í götumyndum og byggðamynstri.
- Hugað verði að opnum bæjarrýmum með möguleika fyrir starfsemi á hluta jarðhæða sem laðar til sín fjölbreytt mannlíf.
- Í uppbyggingu svæðisins verði tekið tillit til sérkenna þess og sérstöðu í bæjarmynd Hafnarfjarðar.
- Lögð verði áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.
- Umferðartengingar inn á svæðið verði bættar með umferðaröryggi að leiðarljósi. Góð tenging verði við aðliggjandi svæði og miðbæ



Gömul mynd af Hafnarfirði. Innblástur óreglulegs byggðarmynstur og stakstæðra húsa er fengin í byggðarsögu og staðaranda Hafnarfjarðar.



Uppbrot byggingarkroppa umhverfis húsgarða

gönguleið liggi um hana.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum.

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þétta fleti innan skipulagssvæðisins renni að miklu leiti í rásum ofanjarðar að stofni frárennslis í Óseyrarbraut.

Reiknað er með að skipulagssvæðið geti byggst upp í fleiri áföngum og eru þeir ekki skilgreindir sérstaklega.

3.3 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir lóðina og kemur fram í töflu aftast í kafla 4.

3.4 UMFERÐARHÁVAÐI

Meðfylgjandi eru hljóstigskort fyrir allan reitinn eins og kynnt deiliskipulagstillaga 2020 fyrir hann var. Nánar er fjallað um hljóðvist vegna umferðar í greinargerð Mannvits; „Óseyrarhverfi – umferðarhávaði, Hafnarfjarðarbær“ sem er fylgiskjal nr. 4 með deiliskipulaginu.

4.0 ALMENNT

Lóðin Óseyrarbraut 1-3 eru hluti af stærri heildarhugsun í deiliskipulagi fyrir allan reitinn en í skilmálum er fjallað um það sem eingöngu á við Óseyrarbraut 1-3. Gert er ráð fyrir íbúðum á öllum hæðum en heimilt er að koma fyrir verslun eða þjónustu á jarðhæð.

4.1 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum, viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk og hámarkshæð húsa sem er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

4.2 AÐKOMA OG AÐGENGI

Reiknað er með að akstursgötur umhverfis byggðina verði í eðli sínu óbreyttar nema allt yfirborð og umhverfi verður bætt auk þess að fjölgað verður þverunum



Séð norður Fornubúðir



Leiksvæði á torgi

gangandi og hjólandi til allra átta. Aðkoma að bílakjallara verður frá Óseyrarbraut. Staðsetningar innkeyrslna á uppdrætti eru leiðbeinandi.

Þar sem því er viðkomið skal leitast eftir að halda langhalla stíga undir 5% og þverhalla undir 2%. Þar sem mikill halli er á gönguleiðum þarf að gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga/gangsvæða verði sem minnstur. Þó er ljóst að í einhverjum tilfellum geti það verið erfitt. Þar sem halli er mikill og þar sem því er viðkomið, skulu vera áningastaðir fyrir hverja 0,6 m í hækkun stígsins. Á áningastöðum er æskilegt að hafa hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólastóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur. Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar og öll hönnun fylgja reglugerð.

4.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. loftræsti- og reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná 0,6m út fyrir byggingarreit. Hæðarkótar eru gefnir upp á sneiðingum, en einungis hámarkshæð er bindandi, millikótar eru leiðbeinandi að öðruleiti en því að fyrsta gólf má ekki vera meira en 100 cm frá yfirborði götu. Við gerð hæðarblaða kunna hæðarkótar að breytast lítillega. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.

4.4 LÓÐIR

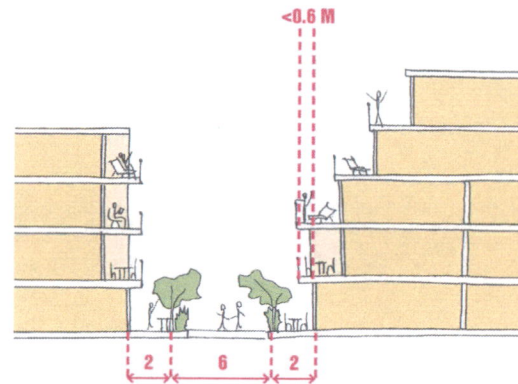
Lóðamörk og stærð lóðar eru sýnd á skipulagsuppdrætti og skal uppdráttur sem sýnir lóðarhönnun lagður inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir lóðarmörk. Ganga skal frá eignaskiptayfirlýsingu sem taki á öllum matshlutum hverrar lóðar.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Ekki er heimilt að reisa girðingar á lóðarmörkum.

Smáhýsi á lóð eru ekki heimil.



Sneiðing sem sýnir útbyggingar



Horft suður Fornubúðir

Samræma skal alla útlýsingu á skipulagsreitnum. Við hönnun hennar skal þess sérstaklega gætt að hún valdi ekki glýju eða truflun inn í íbúðirnar.

Við hönnun dvalar og umferðarleiða á reitnum skal hafa að leiðarljósi að skapa aðlaðandi og fjölbreytt umhverfi.

Í inngarði skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar og / eða starfsmenn hússins geti notið samveru og friðsældar. Skal hönnun og úfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Gróðurþekja í inngarði skal vera a.m.k. 20%. Planta skal a.m.k. tveimur trjám sem eru a.m.k. 2m á hæð. Tryggja skal nægilegt svæði og hæfilega djúpt fyrir rætur þessa trjáa í tengslum við hönnun kjallara. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum.

4.5 SÉRKENNI ÚTLITS HÚSA

Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun skal ólíkt efnisval vera á milli bygginga og mismunandi útfærsla á útkrögun/svölum þannig að hver bygging (húsnúmer) verði einstök í útliti. Læsigleig einstök hús með eigin sérkenni sem mynda heildstæða götummynd. Einnig er vísað til litapallettu sem sett var fram í rammaskipulagi fyrir svæðið.

Fjölbreytileiki í efnisáferðum og litum.

Samliggjandi byggingar þarf að auðkenna svo að greinilega sé um mismunandi byggingar að ræða. Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum neðangreindum atriðum:

- mismunur í efni
- mismunur í lit
- mismunur í áferð
- mismunur í uppbyggingu úthliða

4.5.1 KENNILEITI

6. hæðin á byggingu 1a er kennileiti og áhersla á jákvæð sjónræn áhrif norð-austur horns hverfisins út yfir hafnarsvæðið. Vanda skal sérstaklega efnisval og útfærslu kennileitis. Heimilt er eins og annarsstaðar þar sem er krafa um inndrátt efstu hæðar að velja um inndrátt eins og sýnt er á uppdrætti eða hallandi inndrátt efstu tveggja hæða eins og fjallað er um í grein 4.4.2.



Dæmi um uppbrót bygginga



Dæmi um byggingar umhverfis deiliskipulagssvæðið



Litapalletta úr rammaskipulagi



Málmklæðningar

Múrklæðningar

Timburklæðningar

Litapalletta getur endurspeglast í mismunandi efnisáferðum

Ef valin er inndregin efsta hæð er rík áhersla á vandaða útfærslu útveggja og handriða sem veita jákvæða upplifun vegfarenda. Ef valinn er hallandi inndráttur er sérstök áhersla lög á útfærslu og gæði endingargóðrar þakklæðningar og útfærslu kvista sem eru einkennandi, frábrugðnir öðrum kvistum og veita jákvæða upplifun vegfarenda.

4.5.2 STÖLLUN, ÞAKGARÐAR OG ÞAKFORM

Víða á reitnum er gerð krafa um inndrátt efstu hæða eða tveggja efstu. Þetta er ýmist gert til að hús samsvari sér sem best í kvarða götumyndar, eða skapi minni skugga í inngörðum. Inndráttur kemur fram á deiliskipulagsuppdraetti sem önnur byggingarreitslína og í sneiðingum. Ef inndráttur er með hallandi fleti (þakflötur) má byggingarreitslínan vera í efstu brún hallandi þaks - sjá skýringarmynd sneiðinga. Í þeim tilfellum sem hallandi flötur nær yfir tvær hæðir má bæta við kvistum á 1/3 hluta af lengd byggingar. Þakform er frjálst.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig ná með gerð þakgarða. Á þriggja til fimm hæða byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði, þó með þeim takmörkunum að handrið má ekki framlengja útveggi. Draga skal handrið til baka inn um 2m. Skjólveggir á þakgöðum skulu vera gisnir eða gegnsær þannig að þeir leiði ekki til sjónrænnar hækkunar húsa. Þá verður gengið upp á hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús eru ekki leyfð upp á þakhæð.)

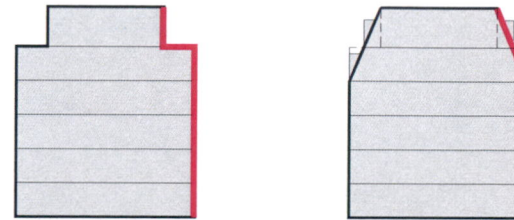
Til viðbótar við hámarkshæð húsa má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana og einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

Þá má planta trjágróðri ofan á þriggja - fimm hæða byggingar sem nær allt að 2m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

4.5.3 SVALIR, SVALALOKANIR OG SKJÓLGRINDUR

Skjólveggir, a.m.k 2 m² skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggssvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggssvalir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdraettum.

4.5.4 AÐALINNGANGAR OG AÐKOMA AÐ ÍBÚÐUM



Tveir möguleikar á inndrætti - inndráttur efstu hæðar og hallandi með kvistum



Dæmi um mismunandi inndrætti - lóðrétt/lárétt og hallandi með kvistum

Aðalinngangar fjölbýlishúsa marka heimkomu íbúa og skulu því vera hannaðir sem slíkir. Til að glæða inngarðinn lífi eru aðalinngangar frá honum einnig heimilaðir. Aðalinngangar húsa skulu vera vel auðkenndir. Miðað er við hefðbundna stigaganga þ.e. upphituð rými með stiga og lyftu. Svalagangar eru ekki heimilaðir. Heimilt er að sérmerkja innganga íbúða og þjónustu með skyggnum sem ná allt að 2m út fyrir byggingarreit.

4.6 SÉRAFNOTAFLETIR

Auðkennd svæði á skýringarmynd eru sérafnotasvæði íbúða. Sérnotafletir skulu að lágmarki vera 2m frá byggðri útlínu húsa.

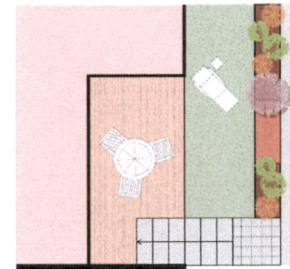
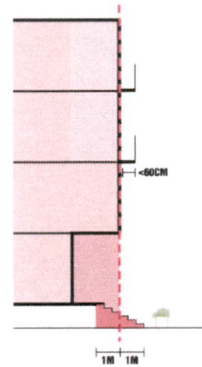
Fylgja skal eftirfarandi skilyrðum:

- Sérafnotafletir eru auðkenndir gagnvart inngarði og stígum með yfirborðsefnum, mynstri í hellulögn osfrv.
- Lóðréttar lokarnir / girðingar eru ekki heimilar milli einkasvæða og almenningsrýma.
- Lóðréttar lokarnir milli einkasvæða eru ekki heimilar nema 0,6m frá útvegg og skal þá hanna sem hluta af heildarhönnun húss í samræmi við svalahandrið efri hæða.
- Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri eða pottaplöntum á milli íbúða og milli einkasvæða og almenningsrýma til að marka sérnotaflet, að hámarki 1,2m á hæð.

4.7 HLJÓÐVIST

Viðmiðunargildi fyrir hljóðvist á íbúðarsvæðum skal vera að jafnaði undir 55 dB (A) samkvæmt reglugerð. Í þeim tilfellum þar sem hljóðvistargreining sýnir að umferðarhávaði er yfir þessum mörkum verður að ráðast í mótvægisáðgerðir. Til að ná fram viðunandi hljóðvist íbúða á reitnum er nauðsynlegt að samræma lausnir og aðlaðandi ámyndir húsa. Á myndum eru dæmi um lausnir þar sem glerjaðar svalir / vetrargarðar veita góða hljóðvist jafnframt sem íbúar hafa kost á að opna eða loka svalarrými sem snýr að götu.

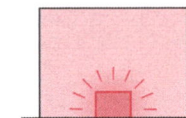
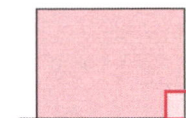
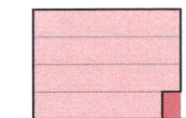
Frá Suðurhöfninni berst hávaði að byggðinni sem erfitt er að mæla og fella undir útreikninga sem gerðir eru vegna umferðarhávaða. Til að tryggja góða hljóðvist íbúa og sátt við þá starfsemi sem áfram verður á Suðurhöfn þarf hönnun bygginga að miða við að gluggar sem snúa að Suðurhöfninni taki mið af þessu með t.d. notkun þrefalds glers.



Dæmi um mögulegar lausnir



Dæmi um hljóðskermun á dvalasvæðum



Áhersla á aukenni lifandi jarðhæða og innganga



Dæmi um auðkennda aðalinnganga

4.8 LJÓSVIST

Reglugerð um ljósvist gildir um deiliskipulag þetta. Hönnun íbúða þ.m.t. stærðir glugga skulu a.m.k. uppfylla lágmarkskröfur reglugerðarákvæða um birtu í vistarverum.

4.9 HJÓLASTÆÐI

Hjólastæði eru við stíga/gangsvæði innan lóða og eftir atvikum í kjöllumur bygginga. Hjólastæði ættu að vera staðsett utan göngustíga og á götugagnasvæðum. Hjóla- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og þá er aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir ekki leyfð. Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólastæða á aðaluppdráttum.

Gera skal ráð fyrir 0,5 hjólastæðum fyrir hverja íbúð 80m² eða minni og 1 hjólastæði fyrir stærri íbúðir. Miða skal við að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

Gera skal ráð fyrir 1 hjólastæði á hvern 200m² atvinnuhúsnæðis. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólastápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti.

4.10 BÍLASTÆÐI

Við mat á fjölda bílastæða fyrir deiliskipulagið var horft til þess að skipulagssvæðið væri með góðar tengingar við almenningssamgöngur geti haft færri bílastæði en önnur svæði sem eru fjær samgönguás. Einnig eru forsendur fyrir fáum bílastæðum samnýting þeirra. Gera skal ráð fyrir að lágmarki einu bílastæði á hverja 100m² í atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem öllum skal komið fyrir í bílakjallara. Bílastæði samkvæmt ofangreindum kröfum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Bílastæði sem merkt verða sérstökum notanda í kjallara skulu koma til viðbótar ofangreindum kröfum. Heimilt er að byggja bílkjallara á tveimur hæðum en hámarksbyggingarmagn kemur fram í töflu.

A.m.k. ein stíga- og lyftutenging skal vera opin fyrir almenna umferð úr bílakjallara upp á yfirborð. Heimilt er að hafa þá tengingu yfirbyggða á torgum og inngörðum. Í samræmi við byggingarreglugerð skal gera ráð fyrir möguleika á tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust og að



Leiksvæði á torgi



Úr norðvestri



Dæmi um hjólastæði á lóð

hönnun sé í samræmi við reglugerðir.

4.11 YFIRLIT BYGGINGA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU.

Á yfirlitstöflu deiliskipulagsins koma fram stærðir allra húsa, mögulegs bílakjallara og hámarksbyggingarmagn lóðar auk nýtilingarhlutfall með og án kjallara. Hámarksfermetrar miðast við A-rými skv. skráningartöflu. Eingöngu hámarksbyggingarmagn í töflu fyrir lóðina ofanjarðar er bindandi, tölur fyrir fermetrastærðir mismunandi húsa og hæða eru leiðbeinandi.

Nýtingarhlutfall fyrir íbúðir er 2,1 en ef byggðir eru 335 m² fyrir verslun og þjónustu má heildarnýtingarhlutfall vera 2,2 sbr. töflu.

4.12 ÁFANGASKIPTING

Við uppbyggingu á lóðinni skal áfangaskiptingin vera í eftirfarandi röð miðað við húsnumar: 1a, 1b, 3a og 3b.



Dæmi um ofanvatnslausnir

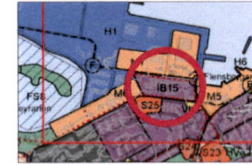


Dæmi um djúpgáma

lóð	stærð lóðar m ²	hús	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	6. hæð	verslun og þjónusta m ²	íbúðir m ²	heild ofanj.m ²	Nh án kj	heild m ²	Nh	fjöldi íbúða	bílastæði lágmark
Óseyrarbraut 1-3		1a		825	825	825	825	825	460	335	4.250						
		1b		470	470	470	470	350	-		2.230						
		3a		450	450	450	450	450	245		2.495						
		3b		635	635	635	347	-	-		2.252						
Óseyrarbraut 1-3	5.346		5.346	1.085	1.085	1.085	797	450	245	335	11.227	11.562	2,2	16.908	3,2	123	116

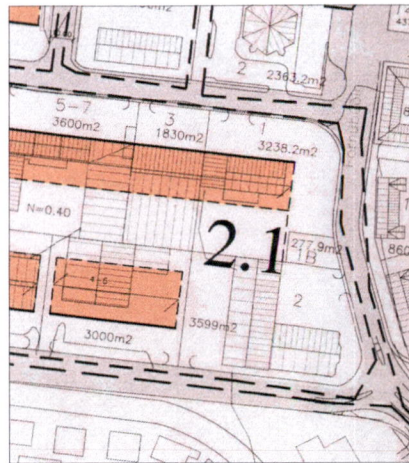


BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SUÐURHÖFN DEILISKIPULAG"



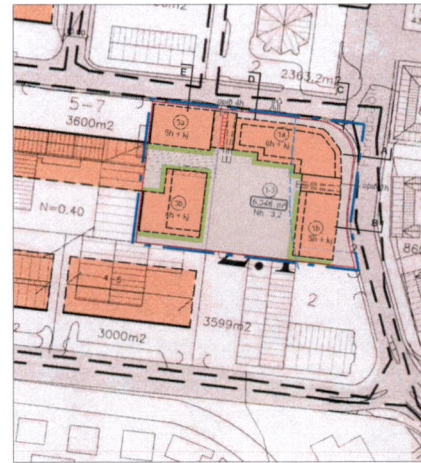
HLUTI ADALSKIPULAGS HAFNARFJÖRÐUR 2013-2025

FYRIR



Gildandi deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn 16.05.2000. Mkv. 1:1000. Nýtt deiliskipulag tekur yfir loftur Öseyrarbraut 1-3 á rest 2.1.

EFTIR

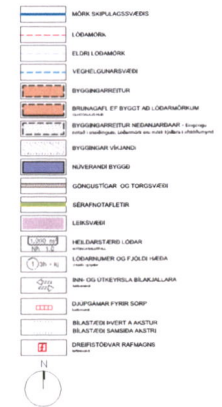


Tillaga að deiliskipulagi - mkv. 1:1000

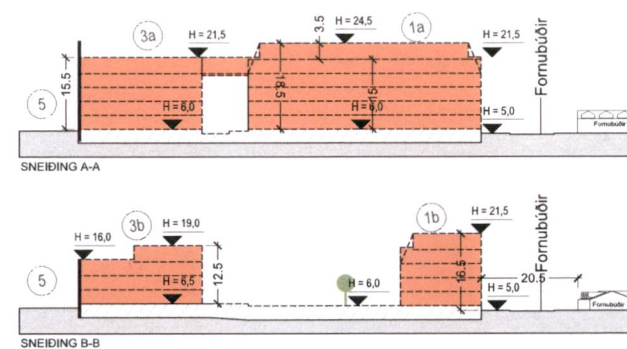
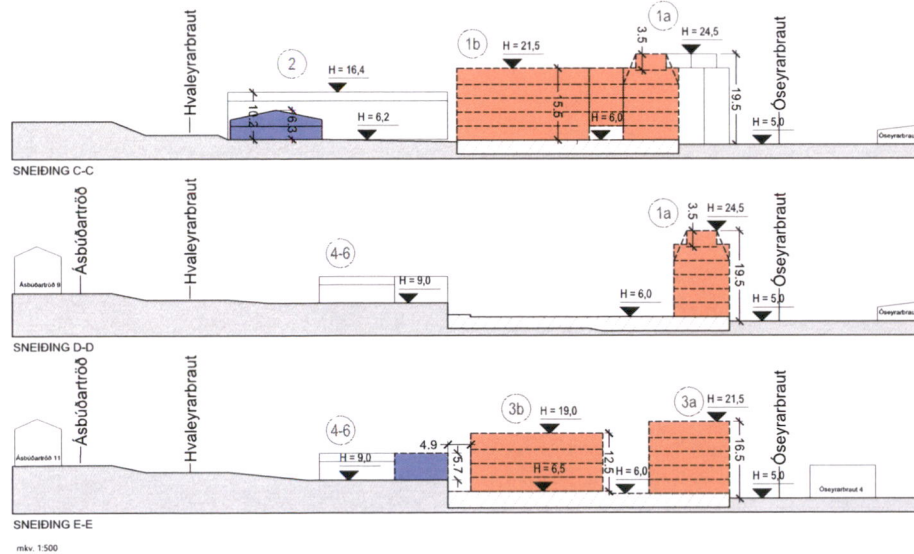


SKÝRINGARMYND

SKÝRINGAR



GÖGN DEILISKIPULAGS:
1. Uppdráttur þessi
2. Greinargerð



mkv. 1:500

1.2. BREYTINGAR Á UPPDRÆTTI OG GREINARGERÐ EFTIR AUGLYSINGU:

Útgáfa: 01 - breytt 27. mars 2026

- Hús nr. 1C með leikskóla er felið út og stærðartalla breytist til samræmis 2. Hús nr. 1A og 1B eru færð frá Fornubúðir þannig að þau haldalagmarksfjarlægð frá gatnamótum skv. kröfum Vegagerðar. Og þá er möguleg innkeysla í bílakjallara og möguleg stöðsetning djúpgama tekin út við Fornubúðir og verða einungis heimilúð við Öseyrarbraut sem innkeysla neyðarbíla.
- Felldar eru úr greinargerð ýtarlegar lýsingar á eldri skipulagstillögu fyrir allt Öseyrarverðið og helstu skýringarmyndir sem fylgdu þeim lýsingu. Sjá m.a. breytingu á lýsingu í kafla 4.0 Almennir.
- Bætt er við skýringarmynd á bls. 8 hvernig brugðist er við athugasemdum Vegagerðar varðandi nálegð byggingarætti við gatnamót Fornubúða og Öseyrarbrautar.
- Bætt er við í töflu á bls. 16 lágmarksfjöldi bílastæða sem þarf að gera í kjallara.
- Útgáfa 0.2 - breytt 26. ágúst 2026 eftir yfirlit HMS, breið dags. 19.08.26
- Tekid var út úr skilumum atriði sem áttu við allar reitinn og kaflar færðir til. Bætt var við körfum um umhverfisáhrif tillögunnar, þakgerð og kennileiti. Einnig var skipt á texta um hljóðvit, almenningsgöngur, bílastæðaskilmála og framkvæmdatíma. Á uppdætti var bætt við reit "Byggingarvikjandi".

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur tengt meðhöndlun í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulags- og byggingarnefni Hafnarfjarðar þ. _____ 20____
f.n. skipulags- og byggingarnefni _____
og bæjarskrá Hafnarfjarðar þ. _____ 20____

Auglýsing um gildisloku breytinganna var birt í 8-vesti Sjálfstýrisblaði þ. _____ 20____

HAFNARFJÖRÐARBJER

Deiliskipulag

ÖSEYRARBRAUT 1-3

1:1000, 1:500

Deiliskipulagsuppdráttur

Útgáfa: 01 - breytt 27. mars 2026
ÚTGÁFA DAGS: 27.03.2026
TITILL: 1C
YFIRAFAR: SE

2204-Ó-1-3 01 - 02

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

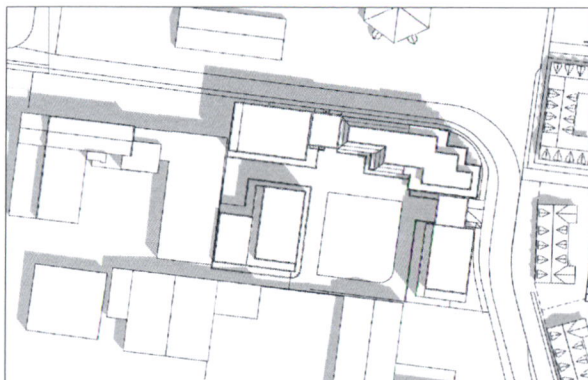
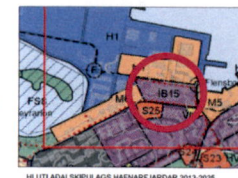
www.hafnarfjorur.is

www.hafnarfjorur.is

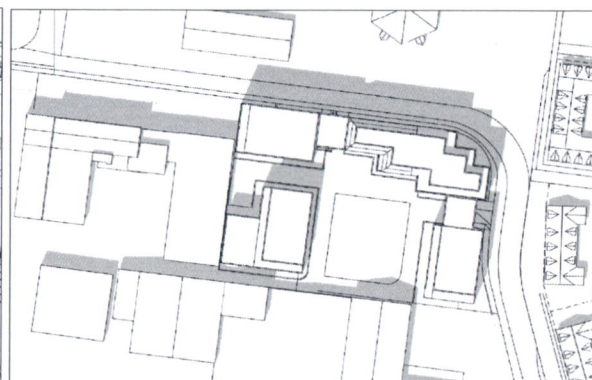
www.hafnarfjorur.is

BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SUÐURHÖFN DEILISKIPULAG"

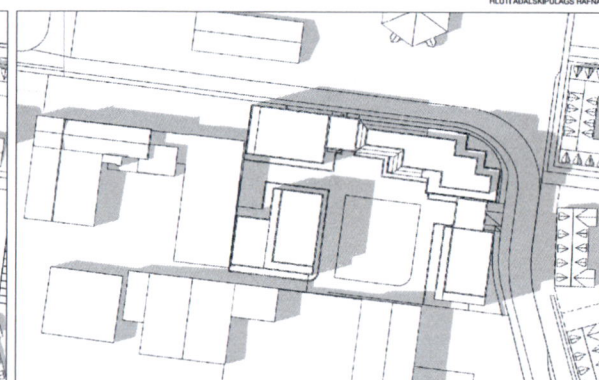
SKUGGAVARPSMYNDR



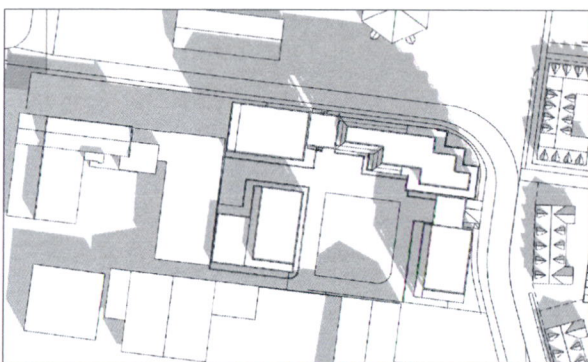
21. JÚNÍ KL. 10:30



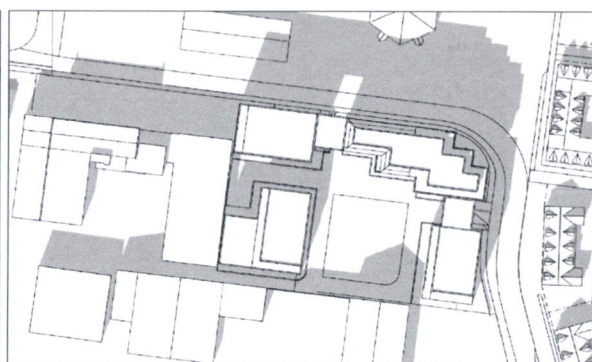
21. JÚNÍ KL. 13:30



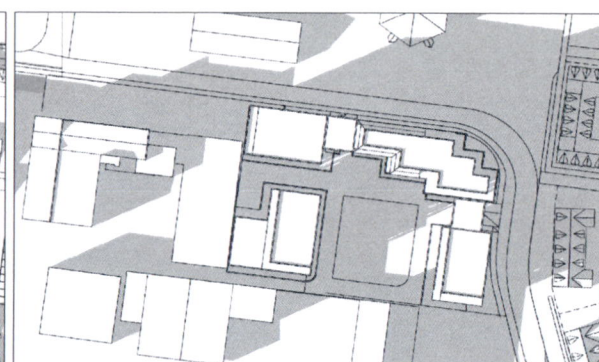
21. JÚNÍ KL. 16:30



21. SEPTEMBER KL. 10:30



21. SEPTEMBER KL. 13:30



21. SEPTEMBER KL. 16:30

HAFNARFJÖRÐUR
DEILISKIPULAG
ÖSEYRARBRAUT 1-3

SKÝRINGARUPPDRATTUR

Skuggavarp: MÖJ: BLÁDAGTÍÐ: A1
ÚTGAFA DAGS: 08.12.2025
TILHVAÐ: 1.1
VERKAFAR: SE

2204-Ö.1-3 02 - 01

VERKAFAR: 0204 01000

b **JVST**
BATTERÍD
Batteríð Arkitekt | Hvalfjarðarstr. 32 | 201 Hvalfjarður | www.arkitekt.is
JVST | Grænaborg 16 | 101 Reykjavík | www.jvst.is



JVST



BATTERIID
ARKITEKTAR