

mynd:
Google earth

Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Rammahluti fyrir Hraun vestur

Tillaga

nóvember 2025

KRADS arkitektar
26.11.2025

Skjal sótt af '00000000000' dags: 11.11 2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur 6

1.2 Forsaga 8
1.2 Tilgangur breytingarinnar 8
1.3 Markmið 10
1.4 Þétting byggðar 11

2. Forsendur og staðhættir 12

2.1 Skipulagssvæðið 14
2.2 Starfsemi og innviðir 14
2.3 Saga og minjar 16
2.4 Landsskipulagsstefna 2024-2038 17
2.5 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 17
2.6 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 gildandi ákvæði 17
2.7 Deiliskipulag, gildandi 17

3. Þróun svæðisins - þróunaráætlunin 18

3.1 Byggð þróuð til framtíðarinnar 21
3.2 Væntanlegur íbúafjöldi í Hraun vestur og búsetuform 21
3.3 Gatnakerfið 22
3.4 Þveranir yfir stofnbrautir 23
3.5 Bílastæði 24
3.6 Starfsemi og innviðir 26
3.6 Grunn- og leikskólamál 28

4. Breyting á aðalskipulagi 30

4.1 Almenn atriði 32
4.2 Sérákvæði breytingarinnar 32
4.3 Hraun vestur, rammahluti aðalskipulags 34
4.4 Helstu markmið og nálgun tillögunnar 34
4.5 Megin hugmynd / heildarmynd 35
4.6 Uppbygging randbyggðar 36

5. Hverfi & reitir 38

5.1 Hverfi 1 - Gjótur 43
5.2 Hverfi 2 - Flatir 49
5.3 Hverfi 3 - Hjallar 53
5.4 Hverfi 4 - Hellur 57
5.5 Hverfi 5 - Trönur 61
5.6 Hverfi 6 - Dalur 65
5.7 Hverfi 7 - Stakkar 70
5.8 Aðferðafræði við fjölgun íbúða 74
5.9 Heildartöflur hverfa & reita 76
5.10 Heildartafla svæðis 77

6. Greiningar 78

6.1 Hlutfall verslunar & þjónustu 82
6.2 Göngu- og hjólastígar 83
6.3 Sólargreining 84
6.4 Vindgreining 85
6.5 Niðurstöður samgöngumats 86
6.6 Niðurstöður umhverfismats 88
6.7 Kynning & samráð 90
6.8 Skipulagsferlið 91
6.9 Deiliskipulagsvinna 92
6.10 Umsagnaraðilar 94
6.11 Heimildir og fylgiskjöl 95

Skjal sótt af '0000' dags: 11.11 2026

1

Inngangur

Skjal sótt af 0000000000 dags: 11.11.2026

1 Inngangur

Í greinargerð þessari er fjallað um breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sem hefur að markmiði að breyta landnotkun í aðalskipulagi á skipulagssvæðinu Hraun Vestur úr athafnasvæði, verslun- og þjónusta, samfélagsþjónustu og íbúðabyggð í miðsvæði. Með þessu er ætlunin að breyta nýtingu á öllu svæðinu úr atvinnusvæði í miðsvæði/blandaða byggð s.s. byggð sem býður upp á búsettu, atvinnustarfsemi og þjónustu, þ.e.a.s. opna þannig möguleika á meiri fjölbreytileika á svæðinu. Þessi breyting er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum, sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.

Á fundi bæjarstjórnar þann 1. júlí 2021 var samþykkt að vinna að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, á þann veg að á svæðinu verði skilgreind ný landnotkun M4 og gert ráð fyrir blandaðri byggð með áherslu á íbúðabyggð. Þéttleiki svæðisins verði aukinn. Ekki er meiningin að svæðið verði annar miðbær í samkeppni við gamla miðbæinn heldur að þar þróist blönduð byggð með bæjar- eða kaupstaðareinkennum, í vönduðu búsetuumhverfi og raunhæfum aðstæðum fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 5. júní 2024 að auglýsa skipulagslýsingu rammahluta aðalskipulags fyrir Hraun vestur í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftir kynningartíma voru unnin umhverfismatsskýrsla og umferðargreining.

Á fundi sínum 26. mars 2025 samþykkti bæjarstjórn að auglýsa tillögu á vinnslustigi og bárust athugasemdir við hana. Unnið hefur verið áfram með tillöguna með hliðsjón af framkomnum athugasemdum og var samþykkt á bæjarstjórnarfundi þann 18. júní 2025 að auglýsa hana. Skipulagsstofnun tók tillöguna til athugunar fyrir auglýsingu, í samræmi við 3. mgr. 30. gr. Skipulagslaga og heimila að skipulagstillagan verði auglýst.

Tillagan var í kynningu á tímabilinu 7. ágúst til 29. september 2025. Fjöldi athugasemda bárust og hefur þeim verið formlega svarað og unnið úr þeim. Uppfærð tillaga var samþykkt í bæjarstjórn 3. desember 2025.

Í kjölfar aðalskipulagsbreytingarinnar verður mögulegt að vinna að deiliskipulagsbreytingum reita þeirra aðila sem þess óska í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið. Þar verða unnar deiliskipulagsáætlanir þar sem gerð verður nánari grein fyrir uppbygging m.t.t. nýtingar, formunar bygginga, samspils opinna svæða og umhverfisgæða sem og áfangaskiptingu og settir skilmálar.

Umhverfismat áætlunarinnar er sett fram í umhverfismatsskýrslu, skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, nr. 111/2021, og er hún fylgiskjal með greinargerð þessari, s. Niðurstöður matsins eru nýttar til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá grænu miðsvæði



Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

1.1 Forsaga verkefnisins

Árið 2017 var haldin samkeppni þar sem fimm arkitektastofur skiluðu inn tillögum um nýtt skipulag Hrauns Vestur. Teiknistofa Arkitekta og KRADS arkitektar voru valin til að þróa hugmyndir sínar áfram í sameiningu og tvinna saman tillögur sínar. Afrakstur þeirra vinnu voru drög að Rammaskipulagi sem kynnt voru árið 2018, drög að því voru kynnt í skipulagsráði en hlutu þau ekki endanlega samþykkt.
Í framhaldi af þeirri vinnu var unnið að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Til varð skipulagslýsing sem var samþykkt af Bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 23.11.2022. Skipulagsstofnun veitti umsögn um hana dags 19.12.2022. Í umsögninni kom m.a. fram að lýsingin tæki ekki til allra þeirra þátta sem nauðsynlegt væri fyrir jafn stórt og flókið skipulagsverkefni/skipulagssvæði. Málsmeðferð lauk ekki.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti 9.2.2023 að unnið yrði áfram að breyttu aðalskipulagi reitsins sem tæki mið af sjónarmiðum Skipulagsstofnunar dags. 19.12.2022. Ekki var unnið frekar í verkefninu fyrr en á vordögum 2023.

Umsögn Skipulagsstofnunar, það að almörg ár höfðu liðið frá því að unnið var að Rammaskipulaginu og að samþykkt hafði verið deiliskipulag á svæðinu „Gjótur“ sem gerði m.a. ráð fyrir nokkuð mikilli uppbyggingu og 490 íbúðum kölluðu á endurskoðun ákveðinna þátta Rammaskipulagsins.

Vinna við endurskoðun Rammaskipulagsins hófst vorið 2023 og til varð uppfærð áætlun, sem byggir á fyrri hugmyndum Rammaskipulagsvinnunnar, sem nú heitir Þróunaráætlun Hraun Vestur og lauk vinnu við hana vorið 2024. Aðalskipulagsbreyting þessi er samofinn Rammaskipulagi/Þróunaráætluninni fyrir Hraun vestur.

1.2 Tilgangur breytingarinnar

Fyrirkomulag byggðar á svæðinu Hraun Vestur nú er að mörgu leyti barn síns tíma þ.e.a.s. þegar unnið var með algera aðgreiningu á nýtingu svæða og mannvirkja þ.e.a.s. í byggð var almennt annað hvort um atvinnusvæði eða íbúðasvæði að ræða. Nú árið 2025 hafa hugmyndir um samsetningu byggðar m.t.t. blandaðrar nýtingar og flæðis fólks breyst mikið m.a. er lögð áhersla á að þétta og blanda byggð, er því komið að því að vinna að breyttum möguleikum til uppbyggingar svæðisins als. Þótti því skynsamlegt að leggja grunninn að því með gerð Þróunaráætlunar og breytingar svæðisins í miðsvæði í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar og horfa þannig til gagngerra breytinga á nýtingu svæðisins í skrefum.

Í núgildandi aðalskipulagi er stefnt að því að fullnýta byggingarmöguleika miðlægra svæða og lögð áhersla á að fjarlægðir milli íbúa og starfa verði styttar með blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að svæðið sem hér um ræðir sé þéttingarsvæði með aukinni íbúðabyggð í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Einkum er reiknað með íbúðum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir er á svæðinu. Stefna aðalskipulagsins fellur að þessu leyti vel að markmiðum svæðisskipulags og fyrirhuguðum bættum almenningssamgöngum. Hraun Vestur liggur við samgönguás sem þjónar Hafnarfirði og er því æskilegt að auka þéttingu á svæðinu, sérstaklega við og í kringum biðstöðvar.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá grænu miðsvæði



Skjal sótt af '0000' dags: 11.11.2026

1.3 Markmið

Helstu markmið með breytingunni eru m.a. eftirfarandi:

Að gæði og verðmæti svæðisins verði aukin með bættu umhverfi fyrir notendur og íbúa.

Að stuðla að betri nýtingu svæðisins með aukinni uppbyggingu og þéttingu byggðar.

Að heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess.

Að á svæðinu verði gott framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.

Að stefna að því að byggðin verði þéttust meðfram samgönguás hágæða almenningssamgangna og að þar verði gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín aukið mannlíf og fjölbreytni.

Að byggt verði á því sem fyrir er á svæðinu eins og kostur er og raunhæft þykir svo fremi sem það fellur að heildarsýn svæðisins.

Að reikna með því að reitir geti byggst upp í áföngum. gera þarf grein fyrir því í deiliskipulagi reitsins.

Að stuðla að gæðum svæðisins m.a. í byggingum, götuhliðum, götu- og almenningsrýmum.

Að huga að umhverfisgæðum í byggðinni, opnum bæjarrýmum, útivistarsvæðum og gróðri.

Að leggja áherslu á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.

Að umferðartengingar til og frá svæðinu verði góðar og að umferðaröryggi sé tryggt.

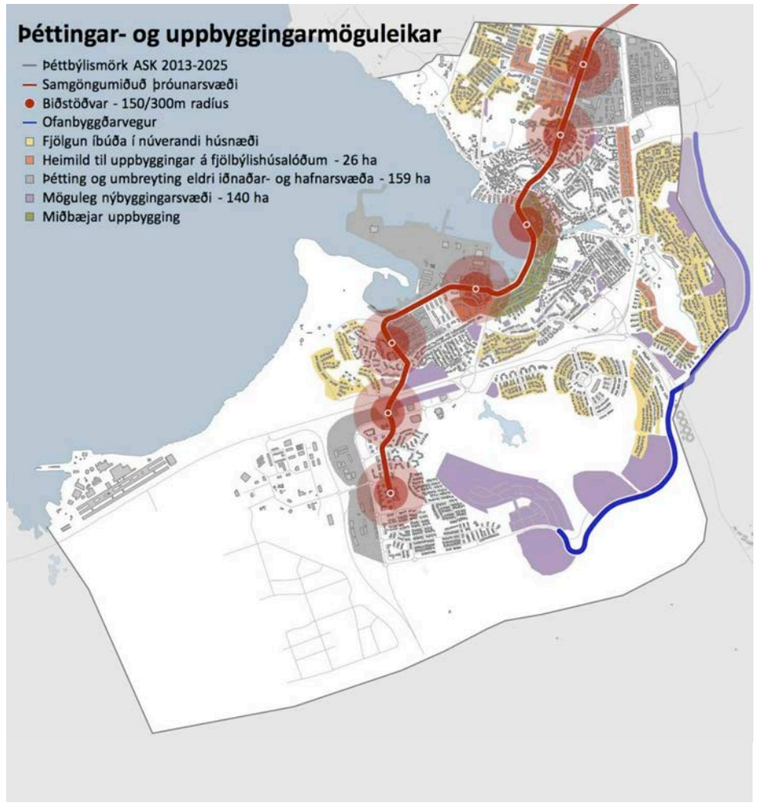
1.4 Þétting byggðar

Starfshópur var skipaður af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar í lok árs 2014 til að meta möguleika sem kunna að vera til staðar í hverfum Hafnarfjarðar og í jöðrum byggðar, til þéttingar byggðar. Afurð þessarar vinnu var skýrslan „Hafnarfjörður þétting byggðar“ frá 2016. Í henni má m.a. finna stefnu um fjölbreytta uppbyggingarmöguleika innan þéttbýlismarka næstu tuttugu og fimm árin, mismunandi sviðsmyndir sem sýna megináherslur í uppbyggingu auk tillagna að þéttingar- og þróunarsvæðum.

Í greinagerð starfshópsins kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Bærinn hefur á rúmri öld vaxið og þróast úr sjávarþorpi með 1500 íbúa í um 30 þúsund íbúa bæjarfélag, sem myndar samfellda byggð með öðrum sveitarfélögum Höfuðborgarsvæðisins, Garðabæ, Kópavogi, Reykjavík og Mosfellsbæ. Íbúar á Höfuðborgarsvæðinu voru rúmlega 211 þúsund í ársbyrjun 2015 og hafði þá fjölgað um 2500 frá árinu áður. Hafnfirðingar eru rúm 30 þúsund.“

„Höfuðborgarsvæðið er eitt þjónustu-, atvinnu- og búsetusvæði. Samgöngur er einn lykilþátturinn þegar horft er til þess hvar og hvernig fólksfjölgun verður næstu áratugina. Þar liggja áskoranir og tækifæri. Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 hefur sett fram mjög skýra stefnu hvernig haga skuli uppbyggingu. Í stefnunni er áætluð íbúafjölgun, byggðarmörk skilgreind og sett fram tillaga að öflugu almenningssamgöngukerfi til þess að



Skjal sótt af '0000' dags: 11.11 2026

2

Forsendur & staðhættir

Skjal sótt af '000000000' dags. 11.11.2026

2 Forsendur & staðhættir

2.1 Skipulagssvæðið

Aðalskipulagsbreytingin nær til 32 ha reits í Hraunum-vestur, sem afmarkast af Fjarðarhrauni, Hjallahrauni, Reykjavíkurvegi. Landnotkun reitsins er samkvæmt gildandi aðalskipulagi íbúðarbyggð, verslun- og þjónustusvæði, samfélagsþjónustusvæði en að langstærstum hluta athafnasvæði. Svæðið er vel staðsett hvað varðar göngufjarlægðir innan Hafnarfjarðar sem og m.t.t. umferðartenginga innan bæjar og á höfuðborgarsvæðinu. Stutt er í alla þjónustu og miðbær Hafnarfjarðar er í göngufæri.

Landsvæðið er byggt á hrauni og er nú að mestu full byggt. Hraunbolli, tæpir 0,4 ha að flatarmáli, er það sem eftir stendur af ósnortnu hrauni innan svæðisins. Landið er nokkurn veginn flatt og lítið um gróður. Innan svæðisins liggja göturnar Hjallahraun, Helluhraun og Gjótuhraun.



2.2 Starfsemi og innviðir

Starfsemi á svæðinu er fjölbreytt og blómleg enda er svæðið afar vel staðsett m.t.t. tenginga við byggð í Hafnarfirði og á höfuðborgarsvæðinu þar sem það liggur við megin umferðaræð suður-norður á höfuðborgarsvæðinu. Byggðin er nokkuð sundur leit og iðnaður hefur víða vikið fyrir verslun, þjónustu, íbúðabyggð og annarri starfsemi. Á síðari árum hefur svæðið þróast í þá átt að bera frekar einkenni miðsvæðis með veitingastöðum, verslunum, skrifstofum og tengdri þjónustu. Talsverð ásókn er í búsetu á svæðinu.

Í dag eru á svæðinu vel yfir 100 fyrirtæki í ýmiskonar atvinnustarfsemi. Flest eru þetta fyrirtæki í matvælaframleiðslu eða veitingarekstri (u.þ.b. 35) og bifreiðaþjónustu (u.þ.b. 25). Einnig eru þar heildsölur, þjónustufyrirtæki og verslanir. Það er lykilatriði fyrir framtíðarskipulag í hverfinu að halda í sem flesta af þessum vinnustöðum. Á svæðinu eru einnig um 100 íbúðir. Langflestar í fjölbýlishúsum á sv-horni svæðisins.

Starfsemin er af ýmsum toga og sum passar betur en önnur í bland við meiri íbúabyggð og fleiri stofnanir. Það er horft til þess að eftir því sem hverfið tekur að byggjast og þéttast muni viðeigandi starfsemi haldast innan hverfisins á meðan önnur starfsemi þar sem grenndaráhrif eru mikil (t.d. mengandi, hávær eða plássfrekari starfsemi) muni heldur velja að flytja í ný atvinnuhverfi bæjarins og nýta heldur lóðir sínar innan svæðisins á annan hátt. Þar sem starfsemi fer fram þarf að huga að snyrtilegu umhverfi á lóðum.

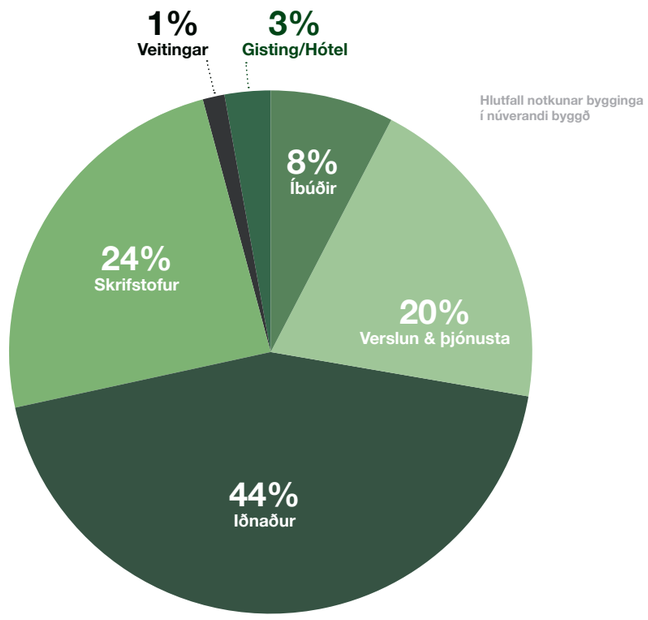
Stofnæðar svæðisins og veitukerfi liggja um Reykjavíkurveg, Hjallahraun og Helluhraun og tengjast frá þeim inná viðkomandi reiti svæðisins. Hluti af samvinnu/samtali við deiliskipulagsgerð verður að vinna að raunhæfum og góðum lausnum veitumála á svæðinu.



Núverandi starfsemi

Byggðir fermetrar: 131.575
NH: 0,39

- **44%** Iðnaður
- **24%** Skrifstofur
- **20%** Verslun/Þjónusta
- **8%** Íbúðir
- **3%** Gisting/Hótel
- **1%** Veitingastaði



Skjal sótt af 'OOOOOOOOOO' dags: 11.11 2026

Saga & minjar

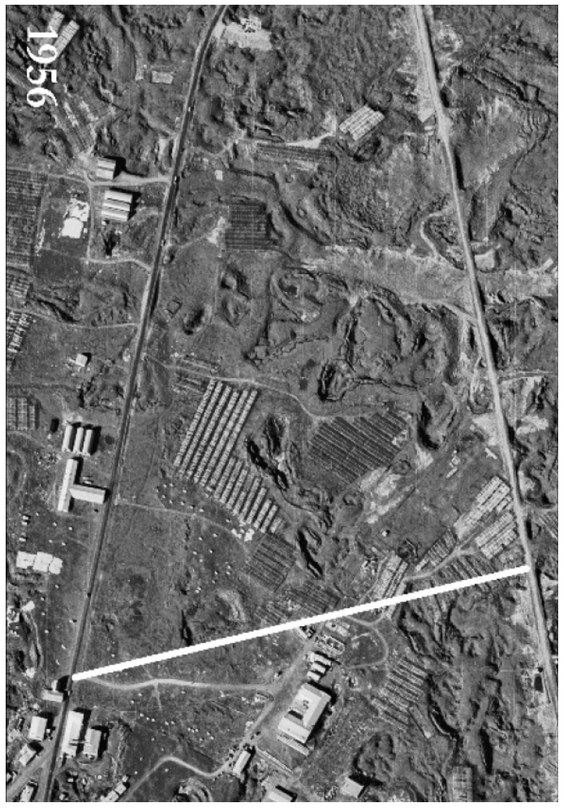
2.3 Saga & minjar

Stærstur hluti svæðisins byggðist upp á árabilinu frá 1964 til 1986. Á fyrri hluta 20. aldar voru saltfiskreitir og skreiðahjallar á svæðinu en fyrstu húsin voru byggð þar 1958. Fjögur hús eða húshlutar sem byggðir voru fyrir 1960 standa enn við Reykjavíkurveg. Uppbygging syðst og nyrst á svæðinu er þó að mestu frá því um og eftir aldamót til dagsins í dag. Á árunum 2006 – 2007 voru byggð fjölbýlishús (um 100 íbúðir) á þeim hluta svæðisins sem næstur er miðbænum sunnarlega á svæðinu. Í dag er Hraun vestur líflegt verslunar- og þjónustusvæði og á sér þar nú þegar stað mikil gerjun og vöxtur fyrirtækja.

Húsakönnun fyrir svæðið liggur fyrir (Batteríið 2017). Í henni er lagt mat á listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfis gildi, upprunalegt gildi og tæknilegt ástand mannvirkja. Þar er einnig að finna ágrip af sögu svæðisins. Einungis tvær byggingar á svæðinu eru metnar með miðlungs varðveislugildi (heildarmat) en önnur mannvirki fá lágt mat hvað varðveislugildi varðar. Engar friðlýstar byggingar eru á svæðinu eða byggingar sem falla undir almenn verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu.

Hraun vestur
Loftmynd af svæðinu frá 1956



Hraun vestur
Loftmynd af svæðinu frá 2001



Tengsl við aðrar áætlanir & skipulagsleg staða

2.4 Landskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu eru m.a. sett fram almenn markmið um gæði byggðar í þéttbýli og sjálfbærni. Mörg stefnumið hennar eiga við breytt aðalskipulag Hrauna-vestur á einn eða annan hátt við m.a.: vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélags, samkeppnishæft atvinnulíf, sjá nánar í gögnum stefnunnar.

2.5 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er mörkuð stefna um að draga úr útþenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningssamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu meginsamgönguass, þ.e. léttlestar- eða hraðvagnakerfis milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram meginsamgönguás er gert ráð fyrir þéttingu byggðar. Breytingin styður við markmið um að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði og er stefnt að því að hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. Breytingin er almenn og sett fram á táknrænan hátt. Í henni felst því ekki nákvæm staðsetning og útfærsla þar sem skipulagsuppdráttur er óljós. Áformuð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er í samræmi við markmið svæðisskipulagsins og auglýsta breytingu á því, sjá nánar í gögnum stefnunnar.

2.6 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 gildandi ákvæði

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar er skipulagssvæðið skilgreint í eftirfarandi fimm svæði:

ÍB2; Íbúðasvæði	**7,40**	**ha**
ÍB14; Íbúðasvæði	**2,60**	**ha**
VÞ2; verslun og þjónusta	**1,40**	**ha**
AT1; athafnasvæði	**19,07**	**ha**
S10, lögreglustöð	**0,20**	**ha**

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB2	Reykjavíkurvegur - Flatahraun	7,4	Á svæðinu verður íbúðarbyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir eru á svæðinu
ÍB14	Reykjavíkurvegur–Hjallahraun–Helluhraun-Gjótur	2,6	Á svæðinu verður íbúðarbyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. Allt að 500 íbúðir
VÞ2	Svæði við Reykjavíkurveg	1,4	Bensínstöðvar með söluaðstöðu, veitingahús
AT1	Reykjavíkurvegur–Fjarðarhraun	19,07	Full byggt, en rými fyrir breytingar
S10	Lögreglustöð	0,2	Lögreglustöð Hafnarfjarðar

2.7 Deiliskipulag, gildandi

Deiliskipulagsáætlun frá 1985 er í gildi fyrir svæðið, hún afmarkast af Reykjavíkurvegi, Flatahrauni og Fjarðarhrauni og nær yfir mestan hluta svæðisins og er hann enn í gildi fyrir einstaka reiti/lóðir. Unnar hafa verið margar breytingar á þeirri áætlun.

Skjal sótt af '0000' dags: 11.11 2026

3

Próun svæðisins

Skjal sótt af '0000000' dags. 11.11.2026

3 Þróun svæðisins Þróunaráætlunin

Aðalskipulagsbreytingin byggir á Þróunaráætlun Hrauns Vestur, vor 2024, sem hefur það hlutverk að gefa leiðbeinandi heildarsýn um þróun skipulagssvæðisins, áætlunin var samþykkt í skipulags- og byggingaráði og Bæjarstjórn. Þróunaráætlunin er sett fram sem leiðbeinandi áætlun um uppbyggingarheimildir sem síðan verða útfærðar nánar í aðalskipulagi og í samvinnu aðila tengt deiliskipulagsvinnunni.

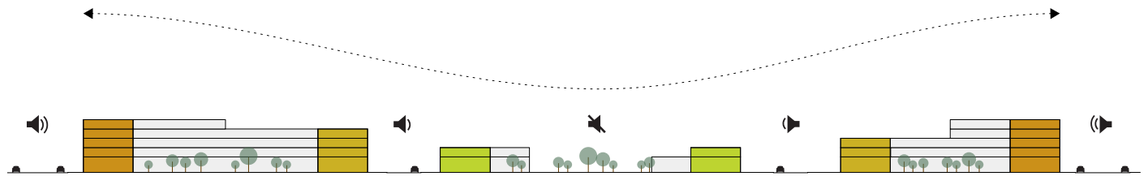
Miklir möguleikar felast í framtíðaruppbyggingu á svæðinu og er það m.a. vegna þeirra innviða sem þegar eru til staðar og staðsetningar þess miðsvæðis m.a. nálægðar við íbúðabyggð, miðbæ, græn útivistarsvæði og samgöngur (stofnbrautir, borgarlínu). Miklu máli skiptir að svæðið tengist bænum vel í framtíðinni og að byggð verði blandaðri til þess að tryggja góða nýtingu, þéttari og vistvænni byggð. Stefnt er að því að hverfið verði svonefnt fimm mínútna hverfi, þ.e. fimm mínútna göngufjarlægð sé frá miðju hverfisins í alla þjónustu.



Mynd 4 - Þróunaráætlun
Núverandi byggð og þróunaráætlun að húshæðum og ramma til uppbyggingar á svæðinu.

3.1 Byggð þróuð til framtíðar

Þróunaráætlunin er unnin á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er m.a. þannig að þau mannvirki sem eru til staðar geti staðið áfram og breyst í takt við það byggðamynstur og þá notkun sem þau eru hluti af og tillagan leggur til. Megin hugmyndin er að byggðin rísi hæst í útjaðri svæðisins þar sem mest verslun og þjónusta er og mest umferð. Byggðin lækkar inn að miðju svæðis og umhverfið verður grænna. Nýr rammi byggir því á að í framtíðinni verði til úr núverandi byggð og nýrri uppbyggingu, svokölluð randbyggð. Græn svæði og inngarðar myndast innan randbyggðarinnar.



Einkenni byggðar - útveggur og inngarður
Byggðin rýs hæst skv. þróunaráætlun í útjaðri svæðisins þar sem mest verslun og þjónusta er og mest umferð. Byggðin lækkar inn að miðju svæðis, umhverfið verður grænna og hlutfall íbúða eykst.

3.2 Væntanlegur íbúafjöldi í Hraun vestur og búsetuform

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 segir í kafla um breyttar húsnæðisþarfir bls. 21:

> *„Þróun í lýðfræði á höfuðborgarsvæðinu bendir í þá átt að heimilum án barna fjölgi hlutfallslega meira en heimilum með börn“.*
>
> *„Breytt aldurssamsetning og fjölskyldumynstur eru líkleg til að hafa markverð áhrif á húsnæðismarkaðinn. Á grundvelli þessa má gera ráð fyrir hlutfallslega minni spurn eftir íbúðum fyrir barnafólk. Sú aukna spurn sem er nú eftir minni íbúðum er því líkleg til að verða viðvarandi, sérstaklega í ljósi mikillar fjölgunar í aldurshópnum 67 ára og eldri.“*

Hraun Vestur mun bjóða upp á íbúðir tiltölulega miðsvæðis í bæjar-/borgarmiðuðu umhverfi þar sem gott aðgengi er að margvíslegri þjónustu ásamt almenningssamgöngum. Gengið er út frá því að svæðið muni höfða til margra hópa, en þó ekki síst fyrstu kaupenda og yngra fólks. Samanber tilvísun hér að framan má leiða líkum að því að það muni þó fyrst og fremst höfða til barnlausa einstaklinga og para og er m.a. gert ráð fyrir 2,2 íbúa á íbúð. Reiknað er með 2.500-3.000 íbúðum á fullbyggðu svæði Hrauns Vestur með íbúðabyggðin í Gjótum/Trefjareitnum og það þýðir að reiknað má með 5.500-6.600 nýjum íbúum á svæðinu.

Skjal sótt af '0000' dags: 11.11 2026

3.3 Gatnakerfið

Gatnakerfið er uppfært á grunni núverandi gatnakerfis og aðlagað nýrri byggð með tímanum. Mögulegt er að hluti nokkurra núverandi bygginga þurfi að víkja fyrir gatnagerð í framtíðinni en það fer eftir þróun nærliggjandi lóða. Markmiðið er að leggja áherslu á fjölbreytta samgöngumáta, sem m.a. kemur til með að stuðla að dreifðara umferðarálagi um hverfið og að uppbygging svæðisins ýti undir það að þeir sem komi á svæðið velji að koma þangað gangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum. Svæðið er vel staðsett m.a. vegna góðra tenginga við megin samgönguæðar höfuðborgarsvæðisins. Fyrirhugaðar bættar almenningssamgöngur munu styrkja þá tengingu enn frekar. Biðstöðvar almenningssamgangna eru áætlaðar við gatnamót Hjallahrauns og Reykjavíkurvegar en þaðan eru tengingar góðar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við hverfið.

Lega aðalgatna hverfisins verður óbreytt, en reiknað er með að gerð þeirra breytist smám saman. Meðfram endurgerðum götum er gert ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum. Reiknað er með að helstu tengingar inn á svæðið haldi sér en ljóst er að þær þarf að endurskoða og bæta í takt við breytingar á byggðinni.

Unnið var samgögnumat af Eflu samhlið tillögugerðinni og er það fylgiskjal með henni.

Breiðgötur | **Bæjargötur** | **Húsagötur & vistgötur**



3.4 Þveranir yfir stofnbrautir

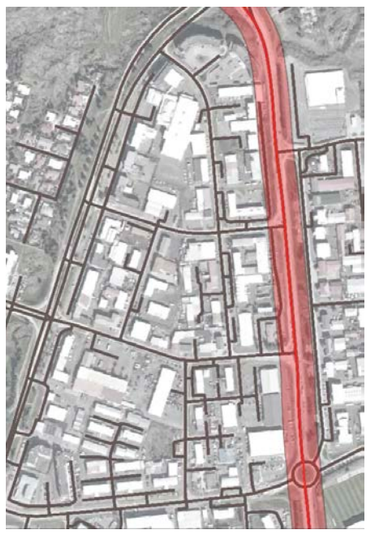
Svæðið er umkringt umferðarþungum götum Fjarðahraun, Flatahraun og Reykjavíkurvegur. Áætlað er að skólastarfsemi verði m.a. utan svæðisins og þá má reikna með aukinni umferð gangandi og hjólandi milli skipulagssvæðisins og grunn- og leikskóla.

Lögð er áhersla á að allar umferðaræðar, bæði fyrir gangandi og hjólandi umferð verði tryggar sem og að allar tengingar séu öruggar og vel ígrundaðar með alla aldurshópa í huga, bæði innan hverfis sem og milli skólahverfa og yfir Reykjavíkurveg. Stíga og hjólreiðakerfi svæðisins skal við vinnslu deiliskipulags fá nánari útfærslu og samræmast göngu- og hjólaleiðakerfi Hafnarfjarðar.

Ýmsar umferðargreiningar m.a. á gatnamótum helstu gatna svæðisins hafa verið gerðar á undanförnum árum: EFLA (2018): „Umferðargreining á gatnamótum Flatahrauns og Álfaskeiðs ásamt áhrifum breytinga á gatnamótin við Fjarðahraun“, EFLA (2022): „Úttekt á aðgengi og umferðaröryggi við gönguþveranir á 50 km/klst götum í Hafnarfirði“, VSÓ Ráðgjöf (2024): „Afkastagreining umferðar við gatnamótin Reykjavíkurvegur – Hjallabraut/Hjallahraun“, Minnisblað. Sett er fram núverandi ástand og framtíðar sviðsmyndir vegna göngu- og hjólastíga við gatnamótin. Tengt vinnu við samgöngumat fyrir svæðið sem unnið var af Eflu var farið yfir aðgengi óvarðra vegfarenda og gönguleiðir barna, einnig voru gerðar ítarlegar greiningar á einstökum gatnamótum.

Helstu áskoranir eru við Reykjavíkurveg í tengslum við Borgarlínu og aðgengi að skólum í Norðurbæ og tengingar við Hraun austur um gatnamót Fjarðarhrauns. Vegagerðin bendi á ófullnægjandi núverandi ástandi hringtorgsins við Fjarðarhraun/Flatahraun/Bæjarhraun. Í ljósi þess að hringtorgið er nálægt afkastagetu sinni og ekki í samræmi við núgildandi hönnunarreglur, er mikilvægt að endurskoða fyrirkomulag þess sem hluta af heildarlausn fyrir svæðið. Með uppbyggingu svæðisins og fjölgun íbúa þarf að tryggja góðar göngu/hjólaleiðir m.a. að grunn- og leikskólum.

Skýringarkort fyrir vegi.
Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis
eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.



Vegir í umsjá Vegagerðarinnar
Vegir
Fjarðarhraun veghelgun 30 m frá miðlínu

Skjal sótt af '0000' dags: 11.11.2026

3.5 Bílastæði

Nú í upphafi árs 2025 er unnið að endurskoðun Aðalskipulags Hafnarfjarðar og þar með að bíla- og hjólastæðastefnu fyrir bæinn, því liggur ekki fyrir almenn stefna um þetta í dag fyrir Hafnarfjörð. Þar sem þetta liggur ekki fyrir var nauðsynlegt að ákvarða hve mörg bíla- og hjólastæði eiga að rúmast á svæðinu. Leitast var við að finna gott jafnvægi í þeim efnum.

Árið 2020 var unnið deiliskipulag fyrir hluta þróunarsvæðisins, innan reits 1.3. Þar skal að jafnaði gera ráð fyrir 1,0-1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð og einu stæði fyrir hverja 50 m2 atvinnuhúsnæðis, einnig skal miða við 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð og 1,5 fyrir hverja 100 m2 í verslun og þjónustu. Þessar forsendur gilda fyrir reit 1.3 innan skipulagssvæðis Hraun-Vestur.

Við ákvörðun um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir svæðið í heild, að undanskildum reit 1.3, var horft til þessara gilda í samanburði við þær reglur sem Reykjavíkurborg hefur unnið. Ákveðið var að horfa til viðmiða á bíla- og hjólastæðum á svæði II (utan skilgreinds samgöngu- og þróunaráss í Reykjavík).

Í samgöngumatinu voru ofangreind viðmið sem þekkjast á höfuðborgarsvæðinu notuð. Viðmiðin eru í megin atriðum eftirfarandi 0.5, 0.75, 1.0 bst/pr íbúð eftir stærð og 0.1 bst/pr íbúð fyrir gesti og 0,3 – 1,5 bst/pr 100 m2 atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með 1-2 hjólastæðum pr íbúð og 0,2 -3 pr 100 m2 atvinnuhúsnæðis. Í matinu er miðað við að helmingur íbúða sé 1-2ja herbergja (þá 0,75 bílastæði per íbúð) og helmingur 3ja herbergja eða stærri (þá eitt bílastæði per íbúð). Tekin var saman núverandi og möguleg atvinnustarfsemi á svæðinu og skv. því er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 85 m2 atvinnuhúsnæðis að meðaltali.

Stefnt skal að því að ná fram kostum blandaðrar byggðar með samnýtingu bílastæða. Skipulagi hönnun og útfærslu göturýma verður breytt samhliða umbreytingu/þróun svæðisins m.a. þannig að mjúkri umferð verður gert hátt undir höfði og bílastæði á yfirborði verða aðallega samsíða götu og verða þau aðallega til nota fyrir þá sem hafa skerta hreyfigetu, vöruþjónustu og eða þá sem ætla að dvelja stutt á svæðinu. Lögð er áhersla á að leitað verði hagkvæmra leiða við útfærslu og framkvæmd bílastæða.



Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

3.6 Starfsemi & innviðir

Með breytingu landnotkunar í miðsvæði verður heimilt að vera með íbúðir og atvinnustarfsemi í bland ásamt því að gert er ráð fyrir að uppbygging á reitunum gefi svigrúm fyrir þá starfsemi sem fyrir er. Gæta þarf þess sérstaklega að starfsemi sem fer fram í sama húsnæði og/eða í grennd við íbúðir megi ekki vera íþyngjandi fyrir íbúa og aðliggjandi lóðarhafa og/eða með lóðarhafa. Við skráningu á starfsemi, endurnýjun á starfsleyfum eða umsóknum um starfsleyfi fyrir nýja atvinnustarfsemi er lagt til að sýnt verði fram á að starfsemi sé almennt ekki íþyngjandi fyrir nærumhverfi sitt og að fylgt sé almennum viðmiðum Aðalskipulags um blandaða byggð. Áfram verður heimilt að vera með minna mengandi starfsemi sem er takmörkuð að umfangi og þar sem grenndar-/umhverfisáhrif eru lítil sem engin.

Núverandi byggingarmagn

131.575 m²

83%
Skrifstofur
Iðnaður
Verslun & Þjónusta
Veitingar

17%
Íbúðir
112 stk.

Gisting/hótel

110.175 m²

21.400 m²

Þróunaráætlun byggingarmagn

382.500 m²

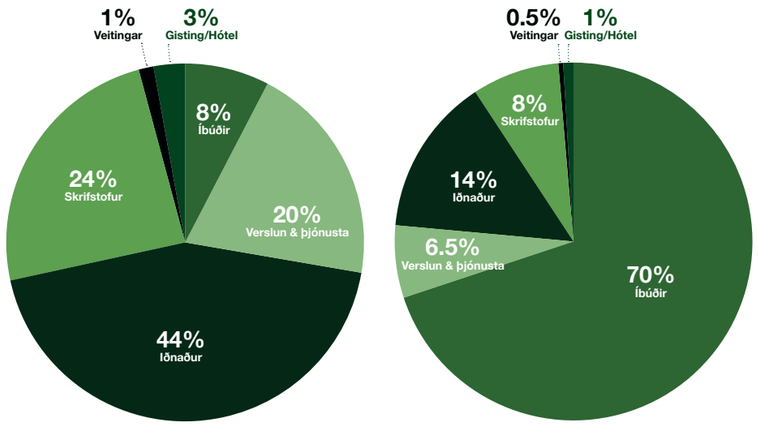
29%
Skrifstofur
Iðnaður
Verslun & Þjónusta
Veitingar

71%
Íbúðir
2500-3000 stk.

Gisting/hótel

110.175 m²

272.325 m²



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni



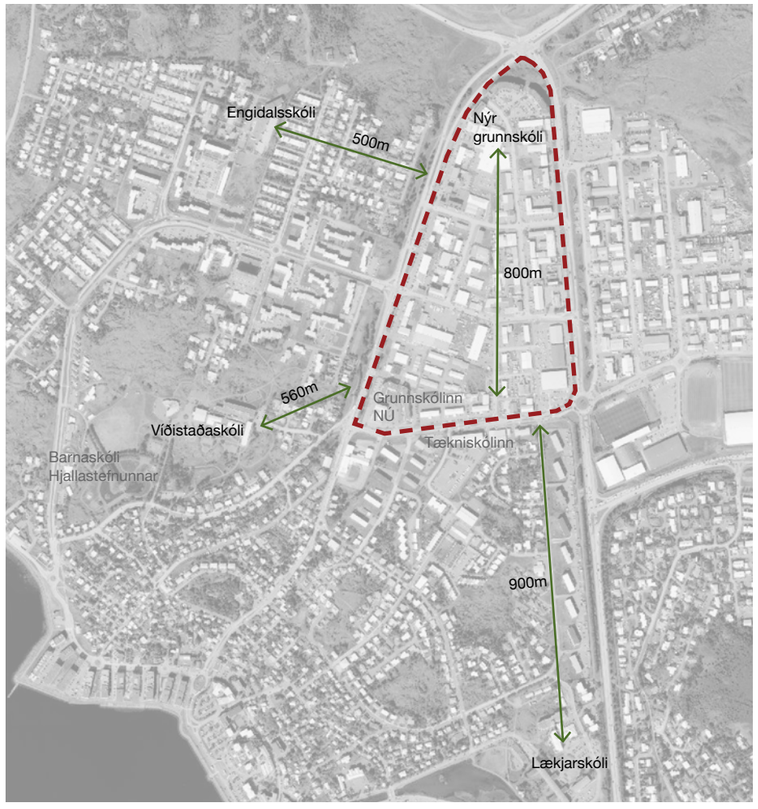
Skjal sótt af '00000000' dags: 11.11 2026

3.7 Grunn- & leikskólamál

Þróunaráætlunin fyrir Hraun Vestur reiknar með að í fullbyggðu hverfi geti verið nýr grunnskóli og nýir leikskólar í samræmi við íbúafjölda. Farið hefur verið yfir það að fyrstu ár uppbyggingar miðað við íbúaþróun sé mögulegt að nýta rými í skólum sem eru í nágrenninu fyrir framtíðaríbúa svæðisins. Ljóst er að vinna við breytingu á uppbyggingar möguleikum svæðisins mun verða samstarf/samvinna aðila, í ljósi þess er stefnt að því að skoða stöðuna á þörf fyrir pláss í grunn- og leikskólum í takt við breyttar uppbyggingar óskir þannig að hægt sé að aðlaga þjónustuna að þörfum hverju sinni.

Hagdeild Hafnarfjarðarbæjar heldur utan um tölfræði er varðar íbúaþróun og fjölda barna í grunn- og leikskólum bæjarins. Þessi gögn sýna að hlutfall barna á grunnskólaaldri í Hafnarfirði hefur minnkað frá 2017 úr 14,7% í 13,2% árið 2024. Svipuð þróun á sér stað í skólahverfum Víðistaðaskóla og Engidalsskóla og er hlutdeild grunnskólabarna í þeim 11 til 13,1% og er þar með lægra en meðaltalið í Hafnarfirði. Þess má vænta að laus pláss verði í þessum grunnskólum á næstu árum þar sem samfélagið í Norðurbær og Vesturbær er að eldast. Reiknað má með u.þ.b. 660 - 800 skólabörn frá fullbyggðu Hraun Vestur svæðinu (12% af 5.500 og 6.600 íbúum sem er væntanlegur íbúa fjöldi á svæðinu).

Enginn grunnskóli er á svæðinu fyrir utan NÚ skólann sem er einkarekinn enn nokkrir grunnskólar eru í aðliggjandi hverfum. Fjarlægð að Engidalsskóla og Víðistaðaskóli er 500-900 m og að Lækjarskóla eru 900 m frá syðsta hluta skipulagssvæðisins.



Tveir einkareknir grunnskólar, NÚ og Hjallastefnan koma einnig til greina, en nemendur í þessum skólum eru úr öllum hverfum.
Ekki er talinn þörf á að byggja nýjan skóla að svo stöddu en ýmsir möguleikar eru á staðsetningu fyrir nýjan grunnskóla innan svæðisins eða í jaðri þess. Við nokkra grunnskóla aðliggjandi hverfa liggja fyrir auknar byggingarheimildir.

Hafa þarf í huga að uppbyggingin spannar langt tímabíl og hefur sveitarfélagið ýmsa möguleika til að bregðast við. Við hverja umsókn nýs deiliskipulags verður grunnskóla og leikskólaþörf metin að nýju miðað við fjölda væntanlegra íbúða/íbúa. Jafnframt mun verða fylgst vel með íbúaþróun í hverfinu þannig að hægt sé að bregðast við tímanlega þegar nýjar aðgerðir eru nauðsynlegar, svo sem stækkun skólahúsnæðis. Reiknað er með að á fullbyggðu Hraun Vestur svæðinu verði u.þ.b. 660 - 800 grunnskólabörn. Sett er fram möguleg þrepaskipting varðandi uppbyggingu skóla tengt breytingunni:

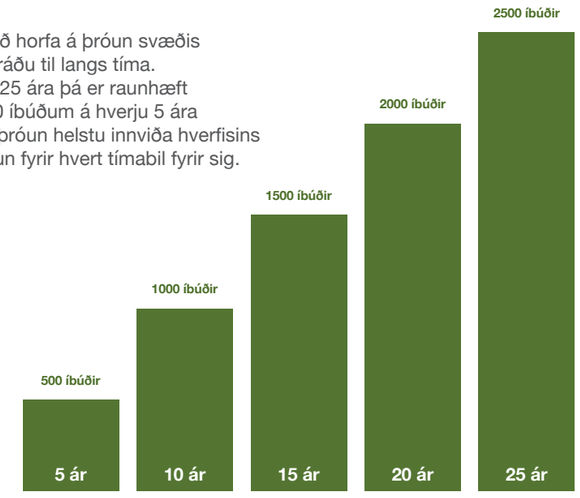
Þrep 1: Uppbygging í Hjallahrauni 2, 4 og 4a samkvæmt deiliskipulagi staðfest 01.02.2023. Reiknað er með um það bil 110 grunnskólabörnum, metið er mögulegt að koma þeim fyrir í þeim skólum sem fyrir eru án þess að stækka þá.

Þrep 2: Engidalsskóli er skammt frá svæðinu og gæti þjónað því vel. Engidalsskóli hefur stækkunar möguleika bæði í formi viðbyggingar, sem og með því að nýta rými leikskóla sem er í skólabyggingunni.
Engidalsskóli er í dag með kennslu fyrir 1-5 bekk og hefur hann bæði möguleika á að fjölga nemendum á því kennslustigi og/eða vera með kennslu upp í 10. bekk.

Þrep 3-4: Eftir því hversu hratt svæðið byggist upp verður horft til þess að byggja við núverandi skóla/setja fleiri kennslustofur við þá eða að byggja nýjan skóla.

Þrep 5: Nýr skóli gerður annað hvort nýbygging eða núverandi húsnæði breytt í grunnskóla.
Nokkrir leikskólar eru í nágrenni svæðisins og er rými í leikskólunum rúmt miðað við fyrirliggjandi íbúaþróun og núverandi stöðu. Mikilvægt er þó að hugað verði að staðsetningu nýs leikskóla á svæðinu þó svo að ekki sé sýnileg ástæða til að hefja byggingu hans á þessu stigi. Í fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun „Gjótur“ er reiknað með möguleika á leikskóla. Reiknað er með því að leikskólar geti verið í einhverjum tilfellum hluti af ný-/viðbyggingum bygginga á svæðinu.

Tímalína:
Mjög mikilvægt er að horfa á þróun svæðis af þessari stærðargráðu til langs tíma.
Ef horft er til næstu 25 ára þá er raunhæft að gera ráð fyrir 500 íbúðum á hverju 5 ára tímabili. Áætla þarf þróun helstu innviða hverfisins í takt við þessa þróun fyrir hvert tímabil fyrir sig.



Skjal sótt af '0000' dags: 11.11.2026

4

Breyting á aðal-skipulagi

Skjal sótt af Þjóðskjalasafni 11.11.2026

4 Breyting á aðalskipulagi

Hér á eftir er farið yfir þau ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sem taka breytingum eða falla úr gildi við breytingu landnotkunar á svæðinu í miðsvæði.

Samkvæmt Skipulagsreglugerð 90/2013, 6.2. gr., Stefna um landnotkun, er Miðsvæði (M), skilgreint eftirfarandi:

> *„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“ ….*

4.1 Almenn atriði

Gerð er textabreytingar á eftirfarandi köflum almennra ákvæða:

- í kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð, ákvæði um þéttingarsvæði á bls. 37 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.
- í kafla 2.2.5 Athafnasvæði, ákvæði um Svæðið milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar (AT1)

4.2 Sérákvæði breytingarinnar

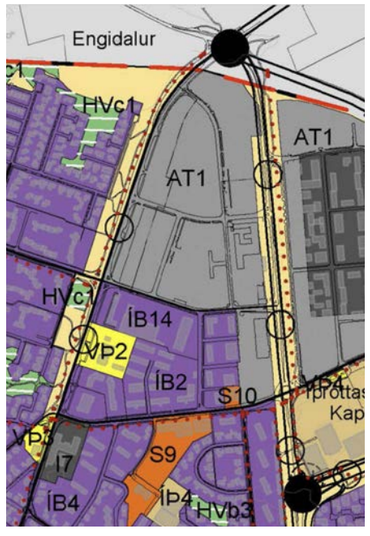
Innan svæðis milli Reykjavíkurvegar, Fjarðarhrauns og Flatahrauns taka nokkur sérákvæði fyrir reiti breytingum. Breytingar á landnýtingarflokkum samfara þessari breytingu verða:

- ÍB2; Íbúðasvæði 7 ha, fellur út,
- ÍB14; Íbúðasvæði 3 ha, fellur út,
- VÞ2; verslun og þjónusta 1,37 ha, fellur út,
- AT1; athafnasvæði 19,07 ha, fellur út,
- S10; lögreglustöð 0,2 ha, fellur út,
- Óbyggð svæði 3,43 ha, fellur út

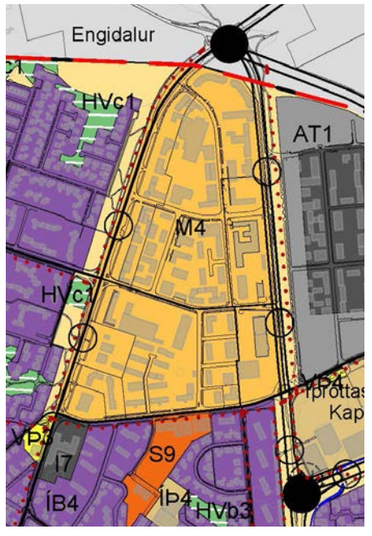
Í stað þessara fimm svæða verður skilgreindur nýr flokkur M4; miðsvæði Hraunvestur, 34,1 ha. Tillaga þessi geri ráð fyrir að svæðið milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar verði skilgreint sem miðsvæði M4 og að fjöldi íbúða á reit M4 geti orðið 2.500-3.000.

Tillaga að skilgreiningu fyrir nýtt miðsvæði M4 eru eftirfarandi:

> ***Svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar (M4):***
>
> *Hraun Vestur er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns, skilgreint sem Miðsvæði M4. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð, þar er áhersla lögð á blandaða byggð sem byggir á þróunaráætlun fyrir Hraun Vestur og rammahluta aðalskipulagsbreytingarinnar uppdrátt og greinargerð. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð verslun, þjónusta, m.a. heilbrigðistengd svo sem hjúkrunarheimili, menningarstofnanir, skrifstofur og allt að 2500-3000 íbúðir einkum á efri hæðum bygginga. Léttur iðnaður svo sem matvæla- og lyfjaframleiðsla er áfram heimil á svæðinu.*
>
> *Unnin var rammahluta áætlun fyrir svæðið, þar er svæðinu skipt upp í hverfi/reiti þar sem nánar er fjallað um áherslur hvers hverfis/reits sem veganesti/skilmálar inn í deiliskipulags vinnu þeirra á svæðinu. Þar eru bundnir nokkrir mikilvægir þættir svo sem stýrilínur um uppbyggingu randbyggðar í kafla 4, byggðamynstur/yfirbragð/uppbrot/opnun byggðarinnar og flæði um hana. Í kafla 5 eru skipulagsákvæði/skilmálar fyrir hvern reit sem varða m.a. hæð bygginga, nýtingarhlutfall, fjölda íbúða og hlutfall verslunar/þjónustu á jarðhæð sem eru bindandi fyrir gerð deiliskipulags, sýndir byggingafletir eru ekki bindandi.*
>
> *Eitt megin markmið með breytingunni er að byggðin myndi eina heild í ákveðnu byggðamynstri og geti þróast á forsendum þeirrar byggðar og mannvirkja sem fyrir er og geti þannig þróast og breyst yfir langan tíma innan þess fyrirsjáanleika sem rammahluta áætlunin gefur.*



Hlutamynd úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Skjal sótt af 'Opið hús' dags: 11.11 2026

4.3 Hraun vestur rammahluti aðalskipulags

Í ljósi þess að um stórt og mikilvægt þróunar og umbreytingasvæði miðsvæðis í Hafnarfirði er að ræða, sem fyrirhugað er að umbreytist á löngum tíma var ákveðið að setja breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna Hrauns vestur fram sem rammahluta aðalskipulags.

Rammahluti aðalskipulags bíður upp á aðferð/leið sem auðveldar utan umhald uppbyggingar yfir lengri tíma og er tilgangur hans að setja fram heildstæða og raunhæfa stefnu um þróun byggðarinnar út frá heildar hugmynd. Þetta er ekki síst mikilvægt m.t.t. þess að framtíðarsýnin er í megin atriðum að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni núverandi byggðar og forsendna úr þróunaráætlun að frumkvæði einstakra lóðarhafa og óska/hugmynda þeirra. Með þessari leið er gerlegra að halda utan um uppbyggingu einstaka reita m.t.t. heildarinnar.

Tengt vinnunni þarf að huga að fjölmörgu m.a. tengt samhengi innan svæðisins og utan, gæðum byggðar, tengingum og innviðum. Þess vegna var unnin Þróunaráætlun sem forvinna breytingarinnar, tengt vinnu við gerð rammahluta aðalskipulags voru unnar greiningar fyrir svæðið, þannig að sem best mynd fengist af áhrifum hennar.

4.4 Helstu markmið og nálgun tillögunnar:

„LÍFRÆN ÞRÓUN SVÆÐISINS”
Mikilvægt er að uppbyggingin taki mið af fyrirliggjandi byggðarmynstri og atvinnustarfsemi. Markmiðið er að gefa kost á uppbyggingarmöguleikum og blandaðri notkun og að gefa hverfinu færi á að umbreytast hægfara í þétta, blandaða byggð, þar sem bæði er að finna íbúðir og atvinnu þannig að innviðir nýtist betur og mannlífið styrkist.

UMHVERFISVÆN UPPBYGGING
Markmiðið er að lögð verði áhersla á vistvænar byggingaraðferðir, efnisnotkun og framkvæmdarferla. Af umhverfis- og samfélagslegum ástæðum er mikilvægt að finna leið til að gefa byggingum nýjan tilgang og sporna gegn óþarfa niðurrifi.

ATVINNA
Markmiðið er að styðja við núverandi atvinnustarfsemi og að skilyrði verði sköpuð fyrir aukna fjölbreytni í atvinnutækifærum innan hverfisins.

BÆJARRÝMI
Miklu máli skiptir að hverfið sé göngufært og að það séu skapaðar aðstæður þar sem manneskjan er í forgangi. Markmiðið er að bæta bæjarrýmin m.a. með því að veita aukið rými fyrir gangandi vegfarendur og skapa líflegt og mannvænt hverfi.“

4.5 Megin hugmynd/heildarmynd

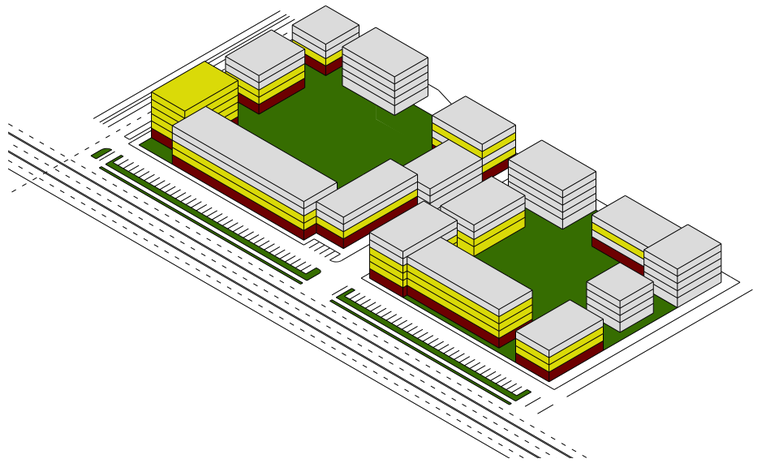
„Byggt á gömlum grunni”
Framtíðarsýnin er í megin atriðum að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni núverandi byggðar og þróunaráætlunar að frumkvæði einstakra lóðarhafa og óska/hugmynda þeirra. Tillagan er unnin á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er m.a. þannig að þau mannvirki sem eru til staðar geti staðið áfram og breyst í takt við það byggðamynstur og þá notkun sem þau eru hluti af og tillagan leggur til. Vel getur þó komið til greina að einhver hús víki sýni sig að þau séu ekki heilbrigð og ef það þjónar breyttum hugmyndum. Rík ástæða þarf að vera til staðar til þess að framtíðaruppbygging byggi á niðurrifi þeirra mannvirkja sem fyrir eru.

Einkenni byggðar - útveggur og inngarður:
Byggðin rýs hæst í útjaðri svæðisins þar sem mest verslun og þjónusta er og mest umferð. Byggðin lækkar inn að miðju svæðis, umhverfið verður grænna og hlutfall íbúða eykst

Inngarðar og græn svæðið
Nýr rammi byggir því á að í framtíðinni verði til úr núverandi byggð og nýrri uppbyggingu, svokölluð randbyggð. Græn svæði og inngarðar myndast innan randbyggðarinnar.

Blönduð byggð
Blönduð byggð með mismunandi áherslum eftir staðsetningu. Áhersla er lögð á **verslun og þjónustu** ásamt **skrifstofum** við breiðgötur og borgargötur. Við vistgötur eru **íbúðir** að hluta til einnig á jarðhæðum. Húsnæði verslunar og þjónustu er þó ávallt í götuhæð og er þar af leiðandi með hærri lofthæð.“

Græn svæði
Lögð er áhersla á að leik- og græn svæði, með góðu aðgengi, séu á svæðinu m.a. til að tryggja möguleika íbúa til að stunda hreyfingu og njóta útivistar. Eðlilegt er að upphaf grænna svæða taki mið af náttúrulegum hraunbolla við Helluhraun og liggja sem hryggjarsúla eftir miðju svæðinu. Garðar og torg á einstaka reitum munu hvert um sig fá sín sérkenni byggða á staðsetningu og nánasta umhverfi. Skipulagslega skal samhæfa í deiliskipulagi einstaka reiti öðrum og þannig skapa samhangandi græn svæði sem binda einstaka hverfi og reiti saman. Græn svæði milli húsa, götur, stígar og hjólreiðaleiðir skulu hafa gróðurfar að leiðarljósi við alla úrvinnslu á deiliskipulagsstigi. Þessi hugmyndafræði gagnvart almenningsrýmum er til þess fallin að bæta lífsgæði íbúa í hverfinu, atvinnulíf sem og vinnustaði.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

4.6 Uppbygging randbyggðar

Rammi nýrrar byggðar:
Rammi randbyggðar er 16 metrar á dýpt svo hann nái utanum sem mest af núverandi byggingum. Inngarður myndast þá á miðri lóð sem nýtist sem sameiginlegt opið svæði.

Húsmassi:
Hæð byggingamassans fylgir reglum um hæðartakmarkanir reita/hverfa.

Op í inngarða:
Til að fá góða tengingu við bakgarð þá skal opna randbyggðina á minnst tveimur eða þremur hliðum og skulu opin vera á bilinu 8-12 metrar. Þessi op nýtast einnig til þess að þjónusta lóðina t.d. fyrir djúpgáma.

Gangstéttar:
Gangstéttar eru misbreiðar allt eftir því við hvaða gatnategund þær liggja. Við aðalgötu bæjargötur verða þær 2 metrar en við vistgötur og þar sem sólar nýtur eða verslun verða þær breikkaðar upp í 4,5 metra.

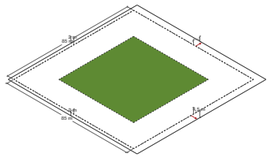
Götur og bílastæði:
Við breiðgötur eru bílastæði aðskilin frá götu með grænu svæði og gróðri eins og er í dag við Reykjavíkurveg. Við borgargötur er bæði gangstígar og hjólreiðastígar og samsíða bílastæði. Við vistgötur eru gangstígar og samsíða stæði auk þess sem gatan er þrengri.

Byggingarfletir:
Byggingarfletir eru ekki bindandi. Þeir eru 16 m en húsdýpt íbúðahúsa skal ekki vera meira en 14 m.

Sól og birta:
Hæðir bygginga taka mið af sólarstöðu og er almennt krafa um lægri húshæðir til suðurs og vesturs svo sólar njóti við í inngörðum randbyggðar. Í deiliskipulagsáætlunum skal gera grein fyrir skuggavarpi og birtustigi innan reits og einnig frá aðliggjandi byggð.

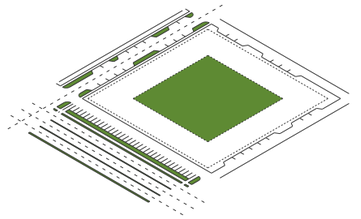
Stakstæð hús & efni:
Massan skal brjóta upp í stakstæð hús, minnst tvær til þrjár byggingar á hverri hlið. Til að styrkja sérstöðu hvers húss þá er annað hvert hús inndregið um minnst 2 metra og alltaf einnar hæðar munur á húsum sem standa hlið við hlið. Notast skal við mest tvö efni pr. hús og skal ekki notast við sömu efni í samliggjandi húsum.

Þakform:
Mælst er til að helmingur þakflata skuli vera græn þök en að öðru leyti eru þakform frjáls.“



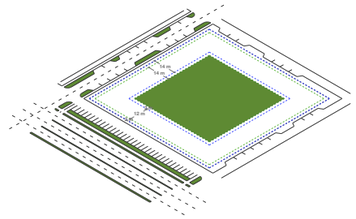
Gangstéttar

Gangstéttar eru misbreiðar allt eftir því við hvaða gatnategund þær liggja. Við aðalgötu bæjargötur verða þær 2 metrar en við vistgötur og þar sem sólar nýtur eða verslun verða þær breikkaðar upp í 4,5 metra.



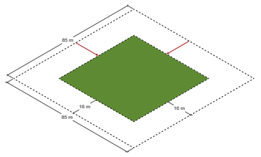
Götur og bílastæði

Við breiðgötur eru bílastæði aðskilin frá götu með grænu svæði og gróðri eins og er í dag við Reykjavíkurveg. Við borgargötur er bæði gangstígar og hjólreiðastígar og samsíða bílastæði. Við vistgötur eru gangstígar og samsíðastæði auk þess sem gatan er þrengri.



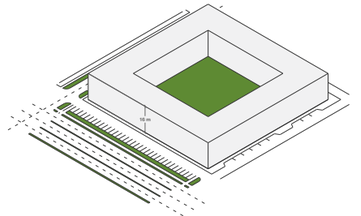
Byggingarfletir

Byggingarfletir eru 16 m en húsdýpt íbúðahúsa skal ekki vera meira en 14 m.



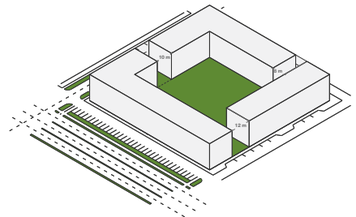
Rammi nýrrar byggðar

Rammi randbyggðar er 16 metrar á dýpt svo hann nái utanum sem mest af núverandi byggingum. Inngarður myndast þá á miðri lóð sem nýtist sem sameiginlegt opið svæði.



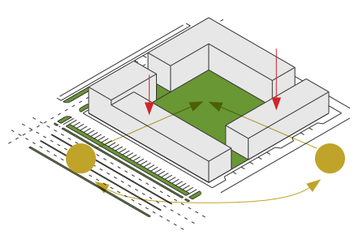
Húsmassi

Hæð byggingarmassans fylgir reglum um hæðartakmarkanir reita/hverfa.



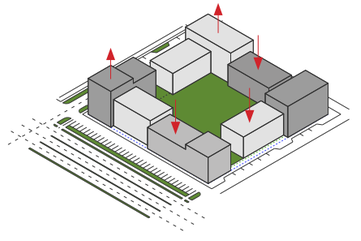
Op í inngarða

Til að fá góða tengingu við bakgarð þá skal opna randbyggðin á minnst tveimur eða þremur hliðum og skulu opin vera á bilinu 8-12 metrar. Þessi op nýtast einnig til þess að þjónusta lóðina t.d. fyrir djúpgáma.



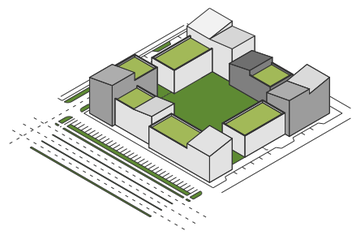
Sól og birta

Hæðir bygginga taka mið af sólarstöðu og er almennt krafa um lægri húshæðir til suðurs og vesturs svo sólar njóti við í inngörðum randbyggðar. Í deiliskipulagsáætlunum skal gera grein fyrir skuggavarpi og byrtustigi innan reits og einnig frá aðliggjandi byggð.



Stakstæð hús & efni

Massinn skal brotinn upp í stakstæð hús, minnst tvær til þrjár byggingar á hverri hlið. Til að styrkja sérstöðu hvers húss þá er annað hvert hús inndregið um minnst 2 metra og alltaf einnar hæðar munur á húsum sem standa hlið við hlið. Notast skal við mest tvö efni pr. hús og skal ekki notast við sömu efni í samliggjandi húsum.



Þakform

Mælst er til að helmingur þakflata verði græn þök og að unnið sé með fjölbreytt þakform.

Skjal sótt af '00000000' dags: 11.11.2026

5

Hverfin & Reitirnir

Skjal sótt af 'xxxxxxxx' dags. 11.11.2026

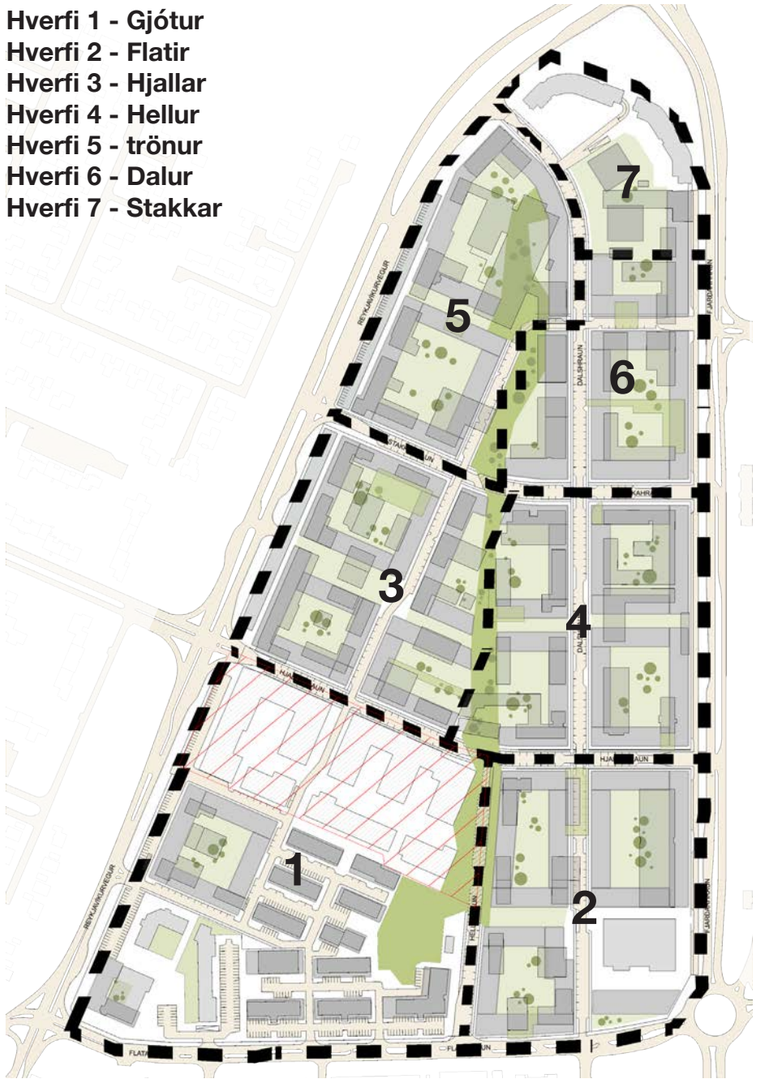
Hverfin

Skipting svæðis í hverfi

Svæðið í heild sinni mun einkennast af verslun, þjónustu og skrifstofum í jöðrunum, byggðin blandast með íbúðabyggð inn að miðju. Grænt svæði teygir sig frá suðri til norðurs og tengir saman mismunandi hverfi.

Svæðinu er skipt upp í sjö hverfi sem öll hafa einhverja einkennandi sérstöðu. Hvert hverfi er þróað útfrá þessu sérkenni og íbúðabyggð blandast því hverju hverfi á mismunandi hátt.

Hverfi 1 - Gjótur
Hverfi 2 - Flatir
Hverfi 3 - Hjallar
Hverfi 4 - Hellur
Hverfi 5 - trönur
Hverfi 6 - Dalur
Hverfi 7 - Stakkar



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

Reitirnir

Skipting hverfa í reiti

Hvert hverfi fyrir sig greinist svo niður í nokkra reiti sem fá nr. hverfis og nr. reits (3.1 fyrir hverfi 3 og reit nr. 1). Skipting í reiti stýrist af núverandi og verðandi byggðarkjarna og gatnakerfi.

Hverfin skiptast í 23 reiti.



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026



Hverfi 1 - Gjótur

5.1 Gjótuhverfi

Á svæðinu eru núna annars vegar 2.–3. hæða byggingar með verslun/þjónustu á jarðhæð og hins vegar iðnaðarbygginar og þjónustustöðvar olíufélaga. Á suðvestur horni svæðisins eru 3-5 hæða íbúðarhús.

Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með nýrri randbyggð og viðbyggingum ofan á eða aftanvið húsin. Íbúðarhús á sv hornin verða óbreytt. Þróun byggðar við Gjótuhraun yrði hægfara og sjálfsprottin. Framhlið byggðar að Flatahrauni verði að mestu óbreytt.



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni

Í fyrirhugaðri byggð er gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum. Hverfið verður í beinum tengslum við ósnortinn hraunbolla við Helluhraun sem verður hluti af útivistarsvæði og grænum ás bæjarhlutans.

Hverfið skiptist innbyrðis í fimm reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
1.1, 1.2, 1.3, 1.4 og 1.5.

Atvinnustarfsemi á reitnum er skrifstofur, verslun þjónusta og léttur iðnaður.
Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði og hótel til vesturs.

Hæðir húsa 1-8

Fjöldi íbúða allt að 927 stk.

Græna svæðið tengist hraunbollanum

Skjal sótt af 'OOOOOOOO' dags: 11.11 2026

Reitur 1.1 & 1.2

Gjótuhverfi við Reykjavíkurveg

Á suðvestur horni svæðisins eru 3-5 hæða íbúðarhús en á norður hluta reits eru bensínstöðvar, vöruskemmur og þvotta-, bílaplan.

Lögð er til stækkun við íbúðarhús á suðvestuhorni reits 1.1 með verslun og þjónustu á jarðhæð. Á reit 1.2 er gert ráð fyrir nýrri randbyggð.



Reitur 1.1

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til austurs og suðurs og hærri til norðurs og vesturs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,23

Fjöldi íbúða: 113
(núv. fj. íbúða: 95 - nýjar íbúðir: 18)

Reitur 1.2

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til austurs og suðurs og hærri til norðurs og vesturs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,78

Fjöldi íbúða: 137



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

50%
100%
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitnum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjölda sólarstunda. Gulur (ljós) sýnir bestu aðstæður og blár (dökkur) þá verstu.

Reitur 1.3

Deiliskipulag í gildi



Gjótuhverfi við Hjallahraun

Reiturinn liggur við Hjallahraun til norðurs þar sem hæðir húsa eru 3-8 hæðir. Út að Reykjavíkurvegi er þjónusta á jarðhæð. Deiliskipulag fyrir reitinn er í gildi, samþykkt 14.10.2020.

Gert er ráð fyrir háu hlutfalli íbúða á þessu svæði en einhver verslun og þjónustu verður á jarðhæð. Austanvert á reitnum er gert ráð fyrir leikskóla með leiksvæði í tengslum við grænt miðsvæði hverfisins.

Reitur 1.3

Sjá gildandi deiliskipulag, skilmálar eru í megin atriðum eftirfarandi:
Hæðir húsa 3-8,

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Nýtingarhlutfall 2,04

Fjöldi íbúða: 500



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
50%
100%
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjölda sólarstunda. Gulur (ljós) sýnir bestu aðstæður og blár (dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitnum.

Skjal sótt af '0000dgs: 11.11.16

Reitur 1.4 & 1.5

Gjótuhverfi við Reykjavíkurveg

Í dag eru aðallega lítil iðnaðarhús með smærri iðnaði eða verslun á svæðinu og þjónustu út að Helluhrauni.

Gert er ráð fyrir að halda á þessu svæði mikilli verslun og þjónustu á jarðhæð og að miklu leyti í nýbyggingum. Á efri hæðum verður blanda af skrifstofum, hótelum og íbúðum.

Leikskóli gæti verið staðsettur í góðri tengingu við hraunbolla og bæjartorg.





Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

Reitur 1.4

Hæðir húsa 2-3.
Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.
Græni ásinn skal vera aðgengilegur öllum
Nýtingarhlutfall 1,31
Fjöldi íbúða: 120

Reitur 1.5

Hæðir húsa 1-4.
Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.
Græni ásinn skal vera aðgengilegur öllum
Nýtingarhlutfall 0,63
Fjöldi íbúða: 57

50%
100%
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Sólargreining miðað við 1. maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur (ljós) sýnir bestu aðstæður og blár (dökkur) þá verstu.

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt



Hraun vestur
Sviðsmynd frá grænu miðsvæði

Skjal sótt af 'OOOOOOOOOO' dags: 11.11.2026



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni

Hverfi 2 - Flatir

5.2 Flatahverfi

Í dag er á svæðinu aðallega verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum. Í framtíðinni verður þetta svæði að miklu leyti íbúðarbyggingar með góð tengsl við grænt miðsvæði til vesturs en áfram verður svæðið austanmegin verslunar og þjónustusvæði.

Vestari hluti svæðisins getur hýst hótel í bland við verslun og þjónustu og mikilvægt er að gera svæðið aðgengilegt með opnum almenningsrýmum, torgum og góðri tengingu við græna miðsvæðið.



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð, skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum, þjónustu eða hótelum

Hverfið skiptist innbyrðis í fjóra reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
2.1, 2.2, 2.3 og 2.4.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. . Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði til vesturs.

Hæðir húsa 2-6

Fjöldi íbúða allt að 402 stk.

Góð tenging við græna útivistarásinn

Skjal sótt af 'Deiliskipulag': 11.11.2026

Reitur 2.1 & 2.2

Flatahverfi við Helluhraun

Í dag eru aðallega lítil iðnaðarhús með smærri iðnaði eða verslun og þjónustu út að Helluhrauni.

Gert er ráð fyrir að halda á þessu svæði mikilli verslun og þjónustu á jarðhæð og að miklu leyti í nýbyggingum. Á efri hæðum verður blanda af skrifstofum, hótelum og íbúðum.

Leikskóli gæti verið staðsettur í góðri tengingu við hraunbolla og bæjartorg.





Reitur 2.1

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til austurs og suðurs og hærri til norðurs og vesturs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,33

Fjöldi íbúða: 118

Reitur 2.2

Hæðir húsa 2-4, almennt lægri hús til vesturs og suðurs og hærri til norðurs og austurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni trefillinn skal vera aðgengilegur öllum

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,39

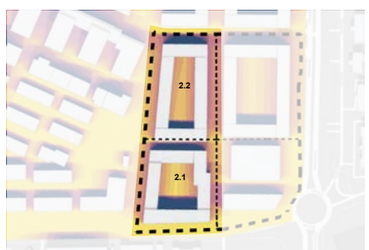
Fjöldi íbúða: 109



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Reitur 2.3 & 2.4



Flatahverfi við Fjarðahraun

Reiturinn liggur við Fjarðahraun austann megin þar sem hæðir húsa eru 2 hæðir. Út að Fjarðarhrauni eru stór verslunarhúsnæði með blandaðri verslun.

Gert er ráð fyrir að halda á þessu svæði mikilli verslun og þjónustu á jarðhæð. Á efri hæðum verður blanda af skrifstofum, hótelum og íbúðum.

Reitur 2.3

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og vesturs og hærri til norðurs og austurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,70

Fjöldi íbúða: 115

Reitur 2.4

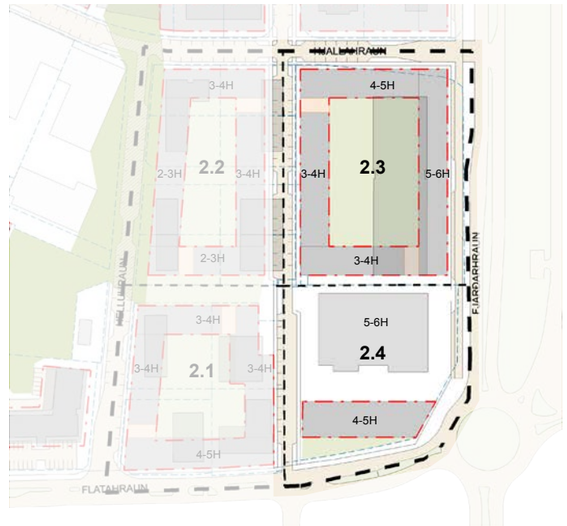
Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

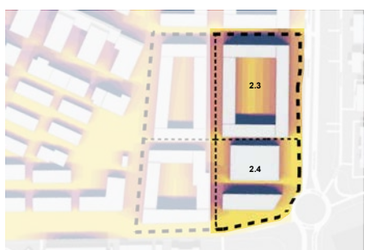
Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,06

Fjöldi íbúða: 60



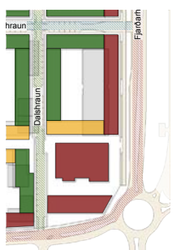


Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

50%
100%
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt

Skjal sótt af '0000000000' þann: 11.11.2016



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni

Hverfi 3 - Hjallar

5.3 Hjallarhverfi

Í dag er á svæðinu aðallega iðnaður en einnig verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum. Í framtíðinni verður þetta svæði að mestu leyti íbúðarbyggingar með góð tengsl við grænt miðsvæði.

Notkun fyrir reitinn skiptist til helminga í íbúðir og atvinnu. Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Rýmin milli húsanna eru borgarrými, opin almenningssvæði. Hellulögð torg og leikvæði afmörkuð. Leikskóla má staðsetja í góðri tengingu við grænan útivistarás.



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum.

Hverfið skiptist innbyrðis í þrjá reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
3.1, 3.2 og 3.3.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 2-6

Fjöldi íbúða all að 525 stk.

Skjal sótt af '0000000dags: 11.11 2026

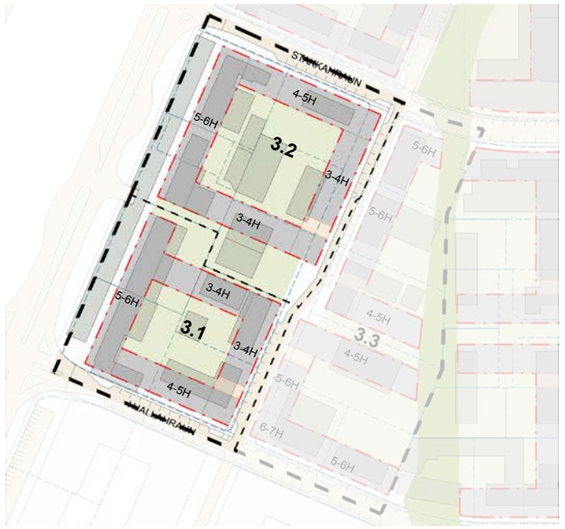
Reitur 3.1 & 3.2

Hjallarhverfi við Reykjarvíkurveg

Við Reykjavíkurveg eru 2. - 3. hæða byggingar með verslun og þjónustu á jarðhæð og aðallega skrifstofun á efri hæðum.

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús.





Reitur 3.1

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (undir inngarði)

Nýtingarhlutfall 1,94

Fjöldi íbúða: 135

Reitur 3.2

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (undir inngarði)

Nýtingarhlutfall 1,77

Fjöldi íbúða: 150



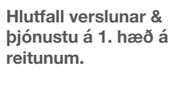
Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



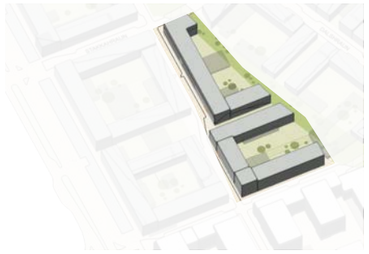
Reitur 3.3

Hjallarhverfi við græna ásinn

Reiturinn liggur við Trönuhraun vestanmegin þar sem hæðir húsa eru 3-6 hæðir og að græna treflinum til austurs þar sem hæðir húsa eru 4-7 hæðir að hámarki.

Hér er aðallega gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði en mögulegt er að hafa einhverja verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.

Leikskólar eru vel staðsettir á jarðhæð reita eins og þessum með útisvæði í tengslum við grænt miðsvæði hverfisins.



Reitur 3.3

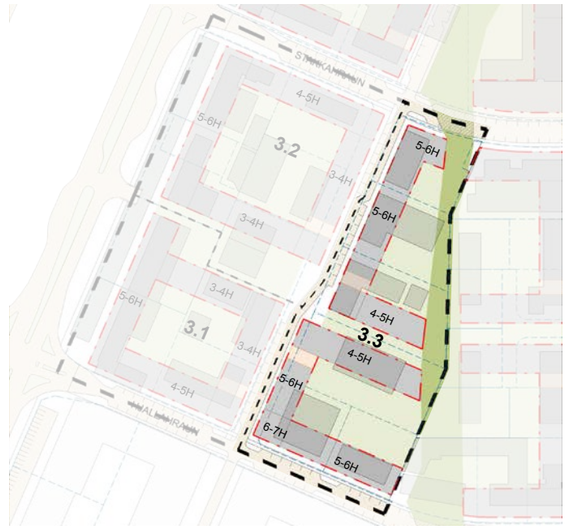
Hæðir húsa 3-7, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,76

Fjöldi íbúða: 240





Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2016

Hverfi 4 - Hellur

5.4 Helluhverfi

Í dag er á svæðinu aðallega iðnaður en einnig verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum. Í framtíðinni verður þetta svæði að mestu leyti íbúðarbyggingar með góð tengsl við grænt miðsvæði.

Notkun fyrir reitinn skiptist til helminga í íbúðir og atvinnu. Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Rýmin milli húsanna eru borgarrými, opin almenningssvæði. Hellulögð torg og leiksvæði afmörkuð. Leikskóla má staðsetja í góðri tengingu við grænan útivistarás.



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Stakkahrauni



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum.

Hverfið skiptist innbyrðis í fjóra reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
4.1, 4.2, 4.3 og 4.4.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 3-6

Fjöldi íbúða all að 444 stk.

Skjal sótt af 'dags. 11.11 2026'

Reitur 4.1 & 4.2

Helluhverfi við Græna ásinn

Á reitunum er í dag aðallega smærri iðnaður en einhver verslun og þjónusta út að Dalshrauni.

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús.





Reitur 4.1

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,58

Fjöldi íbúða: 90

Reitur 4.2

Hæðir húsa 3-5, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,28

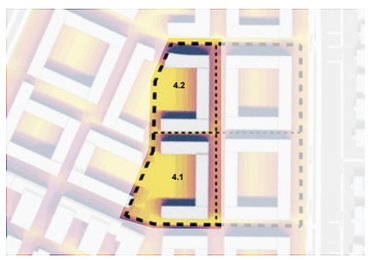
Fjöldi íbúða: 100



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

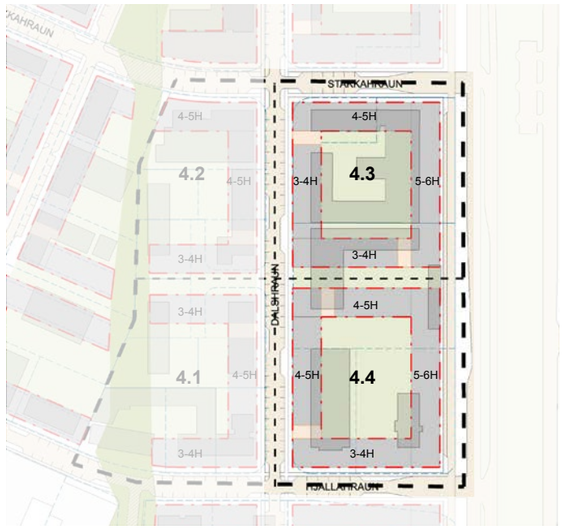
Reitur 4.3 & 4.4

Helluhverfi við Dals - og Fjarðahraun

Reiturinn liggur á milli Fjarðahrauns til austurs, Dalhrauns til vesturs, Stakkahrauns til norðus og Hjallahrauns til suðurs. Í dag er mestmegnis 1-2 hæða bygingar á reitnum. Verslun og þjónusta er á jarðhæðum og atvinnurými á efri hæðum.

Hér er aðallega gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði á efri hæðum, mögulega einhver atvinna, en á jarðhæðum verði áfram verslun og þjónusta.





Reitur 4.3

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og hærri til norðurs og austurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 2,0

Fjöldi íbúða: 116

Reitur 4.4

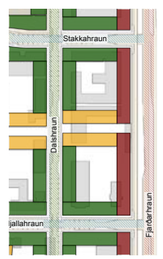
Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og vesturs og hærri til norðurs og austurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 2,17

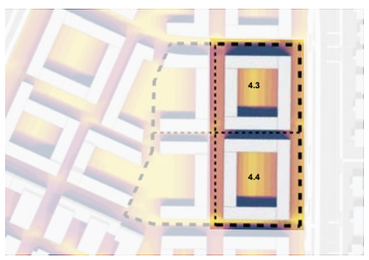
Fjöldi íbúða: 138



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

50%
100%
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt

Skjal sótt af 'Opnir fundir' 11.11.2016



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Trönuhrauni

Hverfi 5 - Trönur

5.5 Trönuhverfi

Í dag er á svæðinu lyfjaverksmiðja og skrifstofubyggingar, auk verslunar og þjónustu.

Mögulegt er að koma fyrir nýjum grunnskóla og leikskóla með góðar tengingar við grænan útivistarás.

Núverandi byggingar við Reykjavíkurveg halda sér en mögulegt verður að hækka þær og stækka til að auka nýtingu lóða. Byggingar sem ekki er mögulegt að þróa áfram víkja fyrir nýrri randbyggð.



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum.

Hverfið skiptist innbyrðis í tvo reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
5.1 og 5.2.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 3-6

Fjöldi íbúða all að 343 stk.

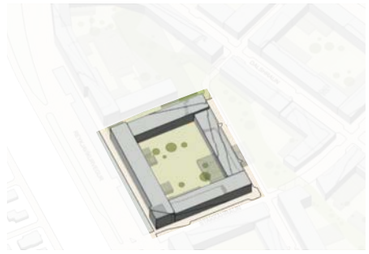
Skjal sótt af 'Opnir dagar': 11.11.2026

Reitur 5.1

Trönuhverfi við Reykjarvíkurveg

Á reitnum í dag er lyfjaverksmiðja og skrifstofubyggingar með verslun og þjónustu á sumum jarðhæðum. Hæðir byggingar eru 1-3 hæðir.

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús. Reiturinn tengist grænum útivistarásnum vel og þar gæti verið góð staðsetning fyrir Skóla eða leikskóla í framtíðinni.



Reitur 5.1

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,10

Fjöldi íbúða: 151



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

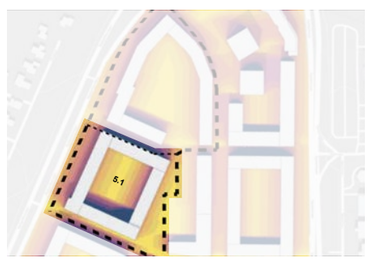


50%
100%
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð

Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

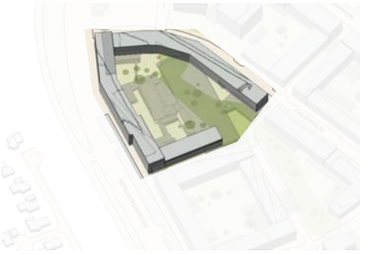
Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt

Reitur 5.2

Trönuhverfi við græna ásinn

Reiturinn liggur við Reykjavíkurveg til vesturs, Stakkahraun til suðurs og að græna útivistarásnum til austurs. Hæðir húsa í dag er 1-3 hæðir. Verslun og þjónusta er á jarðhæðum en atvinna og hótel á efri hæðum.
Hér er aðallega gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.

Leikskólar eru vel staðsettir á jarðhæð reita eins og þessum með útisvæði í tengslum við grænt miðsvæði hverfisins.



Reitur 5.2

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

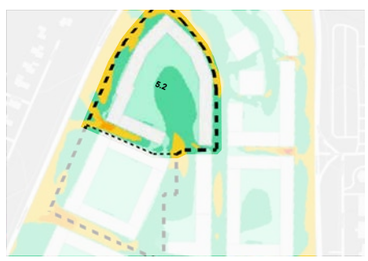
Nýtingarhlutfall 1,78

Fjöldi íbúða: 192





Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

Skjal sótt af 0000000000 dags: 11.11.2026



Hraun vestur
Sviðsmynd frá Trönuhrauni

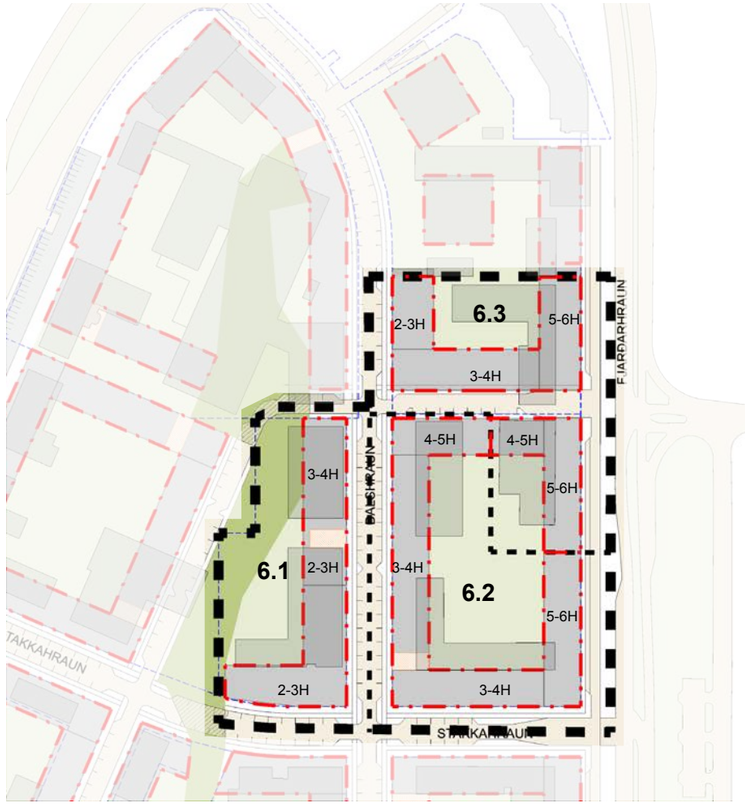
Hverfi 6 - Dalur

5.6 Dalshverfi

Á svæðinu eru núna annars vegar 1 til 2 hæða byggingar sem hýsa margskonar verslun og þjónustu ásamt smærri iðnaði og matvælaframleiðslu.

Í framtíðaruppbyggingu getur svæðið vel innihaldið áfram verslun og þjónustu í svipuðu magni og er fyrir í dag. Efri hæðir byggingar geta verið íbúðir og mögulega að einhverju leyti skrifstofurými.

Mikill hæðarmunur er í miðju reitsins þannig að vel fer á því að reisa þar bílakjallara og gera útivistarsvæði þar ofan á fyrir íbúa randbyggðarinnar.



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og einhverjum skrifstofum á efri hæðum en þó aðallega íbúðum.

Hverfið skiptist innbyrðis í þrjá reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
6.1, 6.2 og 6.3.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 2-6

Fjöldi íbúða all að 272 stk.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Reitur 6.1

Dalshverfi við Græna ásin

Á reitnum er í dag aðallega 1 hæða byggingar sem fara á stöku stað í 2 hæðir. Verslun og þjónusta er ráðandi á jarðhæð og skrifstofur á 2. hæð

Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús.



Reitur 6.1

Hæðir húsa 2-4, almennt lægri hús til suðurs og hærri til norðurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 0,81

Fjöldi íbúða: 52



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar



50%
100%
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt

Reitur 6.2

Dalshverfi við Fjarðarhraun

Reiturinn liggur við Dalshraun til vesturs og Stakahraun til suðurs, þar eru hæðir húsa aðallega 1 hæð með verslun og þjónustu. Til austurs liggur reiturinn við Fjarðarhraun þar sem hæðir hús eru 2 og aðallega atvinna og iðnaður.

Hér er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði með verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.



Reitur 6.2

Hæðir húsa 3-6, almennt lægri hús til suðurs og vesturs og hærri til norðurs og austurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 2,44

Fjöldi íbúða: 112



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
50%
100%
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt

Skjal sótt af '00000000' dags: 11.11.2006

Reitur 6.3

Dalshverfi við Fjarðarhraun

Reiturinn liggur við Dalshraun til vesturs og Stakahraun til suðurs, þar eru hæðir húsa aðallega 1 hæð með verslun og þjónustu. Til austurs liggur reiturinn við Fjarðarhraun þar sem hæðir hús eru 2 og aðallega atvinna og iðnaður.

Hér er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði með verslun og þjónustu út til aðliggjandi göturýma.





Reitur 6.3

Hæðir húsa 2-6, almennt lægri hús til suðurs og hærri til norðurs.

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur.

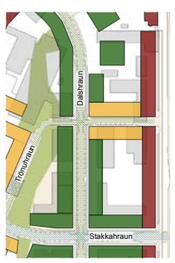
Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,85

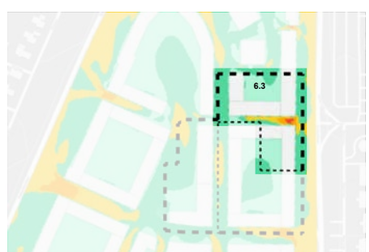
Fjöldi íbúða: 108

Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

50%
100%
Valfrjálst
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

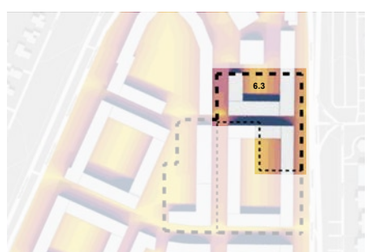


Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.

Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt



Klukkustundir 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11.2026

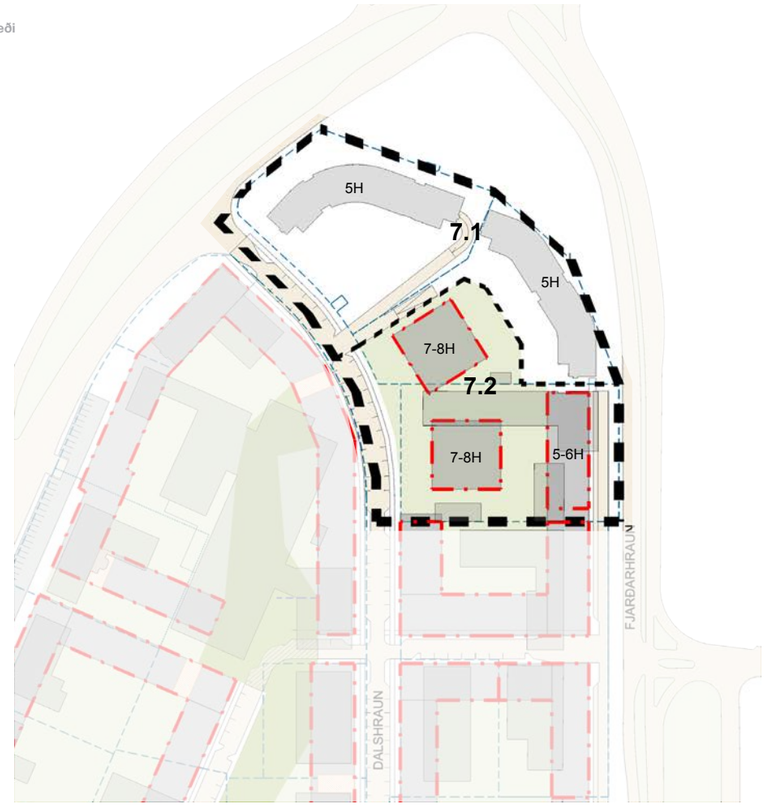


Hverfi 7 - Stakkar

5.7 Stakkahverfi

Gert er ráð fyrir að nýlegar skrifstofubyggingar nyrst á reitnum standi óbreyttar. Til að styrkja skrifstofuhverfið og auka götulíf á reitnum er gert ráð fyrir talsverðri uppbygingu á reitnum. Eldra iðnaðarhúsnæði mætti nýta áfram og byggja viðbyggingar fyrir fjölbreyttari starfsemi og íbúðir.

Hraun vestur
Sviðsmynd frá grænu miðsvæði



Gert er ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn að mestu með nýrri randbyggð og eða viðbyggingum ofan á eða aftan við núverandi hús. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu á jarðhæð og skrifstofum á efri hæðum í bland við íbúðir.

Hverfið skiptist innbyrðis í tvo reiti m.t.t. mismunandi byggðamynsturs.
7.1 og 7.2.

Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Íbúðabyggð með góða tengingu við grænt svæði.

Hæðir húsa 2-8

Fjöldi íbúða all að 87 stk.

Skjal sótt af '000000000' dags. 11.11 2026

Reitur 7.1

Stakkahverfi við Reykjavíkurveg

Við Reykjavíkurveg/að Engidal eru 5 hæða skrifstofubyggingar sem eru nýlegar ekki er gert ráð fyrir að byggja við eða stækka þær.



Reitur 7.1

Hæðir húsa 5.

Atvinnuhúsnæði.

Bílakjallari (undir inngarði)

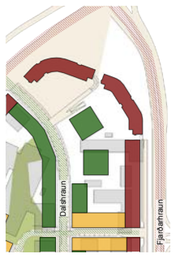
Nýtingarhlutfall 1,28

Fjöldi íbúða, 0



Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

50%
100%
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.

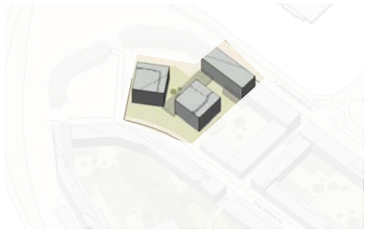
Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt

Reitur 7.2

Stakkahverfi við græna ásinn

Reiturinn liggur við Dalshraun austan megin þar eru hæðir húsa 1-2 hæðir en þar sem reiturinn liggur við Fjarðarhraun eru hæðir húsa 2-3.

Hér er aðallega gert ráð fyrir skrifstofuhúsnæði í bland með íbúðum en hefðbundin blönduð byggð á reit 7.3 með skrifstofum, íbúðum auk verslun og þjónustu á jarðhæðum.



Reitur 7.2

Hæðir húsa 7-8

Atvinna á 1. hæð húsa, sjá skýringarmynd.

Græni trefillinn skal vera aðgengilegur öllum

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,54

Fjöldi íbúða: 87

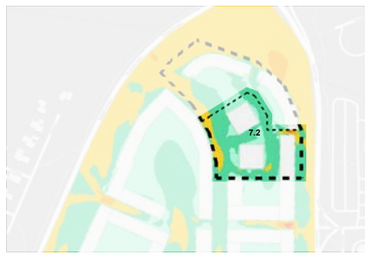


Rammi
Núv. bygg.
Lóðarmörk
Bygg.flötur.
Hverfi
Reitir
Götur
Garðar

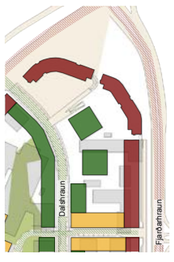
50%
100%
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata



Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu.



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin.



Hlutfall verslunar & þjónustu á 1. hæð á reitunum.

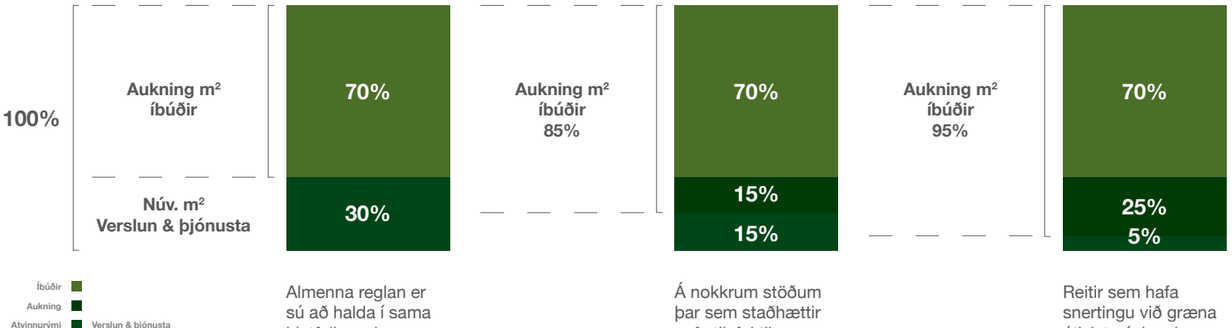
Sitjandi
Standandi
Hægagangur
Gangur
Óþægilegt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Aðferðafræði við fjölgun íbúða

5.8 Útreikningur á fjölda íbúða

Heildar byggingarmagn er skilgreint útfrá massastúdíu þróunaráætlunar fyrir hvert hverfi og hvern reit fyrir sig. Núverandi byggingarmagn er ráðgert að innihaldi áfram verslun, þjónustu og atvinnuhúsnæði en allt aukið byggingarmagn innihaldi íbúðir. Þannig ákvarðar aukið byggingarmagn á hverjum reit fjölda íbúða að meðaltali 100 m² af stærð. **Aukið byggingarmagn/100 = fjöldi íbúða á reit.**



Almenna reglan er sú að halda í sama hlutfall verslunar & þjónustu og er til staðar í dag. Þetta gildir þar sem byggðin myndar kransinn í kringum svæðið og helstu stofn æðarnar.

Á nokkrum stöðum þar sem staðhættir gefa tilefni til er hlutfall íbúða aukið í 75%, 80% eða 85% og hlutfall verslunar og þjónustu minnkar sem því nemur.

Reitir sem hafa snertingu við græna útivistarásinn, þar sem byggð er lægst, þar er hlutfall íbúða aukið í allt að 95% og hlutfall verslunar & þjónustu minnkar sem því nemur.





Skjal sótt af 'Ó000000000' dags: 11.11 2026

Heildartafla hverfa & reita

5.9

HVERFI 1	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
1 - GJÓTUR - A	46.623	29.180	27.300	56.480	1,21	427	
Reitur 1.1	13.110	13.108	3.000	16.108	1,23	113	70%
Reitur 1.2	11.000	1322,5	18.300	19.623	1,78	137	70%
Reitur 1.4	9.648	9.620	3.000	12.620	1,31	120	95%
Reitur 1.5	12.865	5.129,8	3.000	8.130	0,63	57	70%
1 - GJÓTUR - B	25.493	9.956,5	41.944	51.900	2,04	500	
Reitur 1.3	25.493	9.956,5	41.944	51.900	2,04	500	95%
SAMTALS	72.116	39.136,8	69.243,5	108.380,3	1,50	927	

HVERFI 2	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
2 - FLATIR	35.300	11.029	37.836	48.865	1,38	402	
Reitur 2.1	9.400	2.600	9.900	12.500	1,33	118	95%
Reitur 2.2	8.300	2.332	9.168	11.500	1,39	109	95%
Reitur 2.3	9.600	3.461,6	12.903,4	16.365	1,70	115	70%
Reitur 2.4	8.000	2.635	5.865	8.500	1,06	60	70%
SAMTALS	35.300	11.028,6	37.836,4	48.865	1,38	402	

HVERFI 3	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
3 - HJALLAR	34.210	18.641	43.359	62.000	1,81	525	
Reitur 3.1	9.280	7.915	10.085	18.000	1,94	135	75%
Reitur 3.2	11.300	5.060	14.940	20.000	1,77	150	75%
Reitur 3.3	13.630	5.666	18.334	24.000	1,76	240	100%
SAMTALS	34.210	18.641	43.359	62.000	1,81	525	

HVERFI 4	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
4 - HELLUR	30.450	14.571	39.349	53.920	1,77	444	
Reitur 4.1	6.000	2.625	6.875	9.500	1,58	90	95%
Reitur 4.2	8.200	3.321	7.179	10.500	1,28	100	95%
Reitur 4.3	7.750	6.675	8.825	15.500	2,00	116	75%
Reitur 4.4	8.500	1.950	16.470	18.420	2,17	138	75%
SAMTALS	30.450	14.571,3	39.348,7	53.920	1,77	444	

HVERFI 5	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
5 - TRÖNUR	33.950	25.810	21.350	47.160	1,39	343	
Reitur 5.1	19.550	7.360	14.140	21.500	1,10	151	70%
Reitur 5.2	14.400	18.450	7.210	25.660	1,78	192	75%
SAMTALS	33.950	25.810	21.350	47.160	1,39	343	

HVERFI 6	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
6 - DALUR	21.898	9.505	27.600	37.105	1,69	272	
Reitur 6.1	7.043	2.735	3.000	5.735	0,81	52	90%
Reitur 6.2	6.569	3.110	12.900	16.010	2,44	112	70%
Reitur 6.3	8.286	3.660	11.700	15.360	1,85	108	70%
SAMTALS	21.898	9.505	27.600	37.105		272	

HVERFI 7	Lóðarstærð	Núv. Byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar m²	NH	Heildarfjöldi íbúða	Hlutfall íbúða af heildar m²
7 - STAKKAR	16.907	13.724	10.000	23.725	1,40	87	
Reitur 7.1	8.858	11.345	0	11.345	1,28	0	0%
Reitur 7.2	8.049	2.379	10.000	12.380	1,54	87	70%
SAMTALS	16.907	13.724	10.000	23.725		87	

SAMTALS	244.831	132.417	248.738	381.155		3.000	

5.10 Heildartafla svæðis eftir hverfum

HVERFI	Lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Aukið byggingarmagn	Heildar byggingarmagn	NH	íbúðir í hverfi
1-Gjótur - A	46.623	29.180	27.300	56.480	1,21	427
1-Gjótur - B	25.493	9.957	41.944	51.900	2,04	500
2-Flatir	35.300	11.029	37.836	48.865	1,38	402
3-Hjallar	34.210	18.641	43.359	62.000	1,81	525
4-Hellur	30.450	14.571	39.349	53.920	1,77	444
5-Trönur	33.950	25.810	21.350	47.160	1,39	343
6-Dalur	21.898	9.505	27.600	37.105	1,69	272
7-Stakkar	16.907	13.724	10.001	23.725	1,40	87
SAMTALS	244.831	132.417	248.738	381.155		3.000

Skjal sótt af '000000' dags: 11.11.2026

6

Greiningar

Skjal sótt af 0000000 dags. 11.11.2025

Yfirlitsmynd yfir heildarhugmynd



Skjal sótt af '00000000' dags: 11.11.2026

Opnar jarðhæðir

6.1 Hlutfall atvinnurýma eða verslunar og þjónustu á jarðhæð

Svæðið í heild sinni mun einkennast af verslun, þjónustu og skrifstofum í jöðrunum, byggðin blandast með íbúðabyggð inn að miðju. Grænt svæði teygir sig frá suðri til norðurs og tengir saman mismunandi hverfi.
Á jarðhæðum má einnig staðsetja þjónustu íbúða eins og td. hjólageymslur, verkstæði, veislusali, þvottaaðstöðu ofl. en skylirði er að jarðhæðir séu opnar. Kaffihús og veitingastaðir geta opnast bæði út í göturými og inngarða.



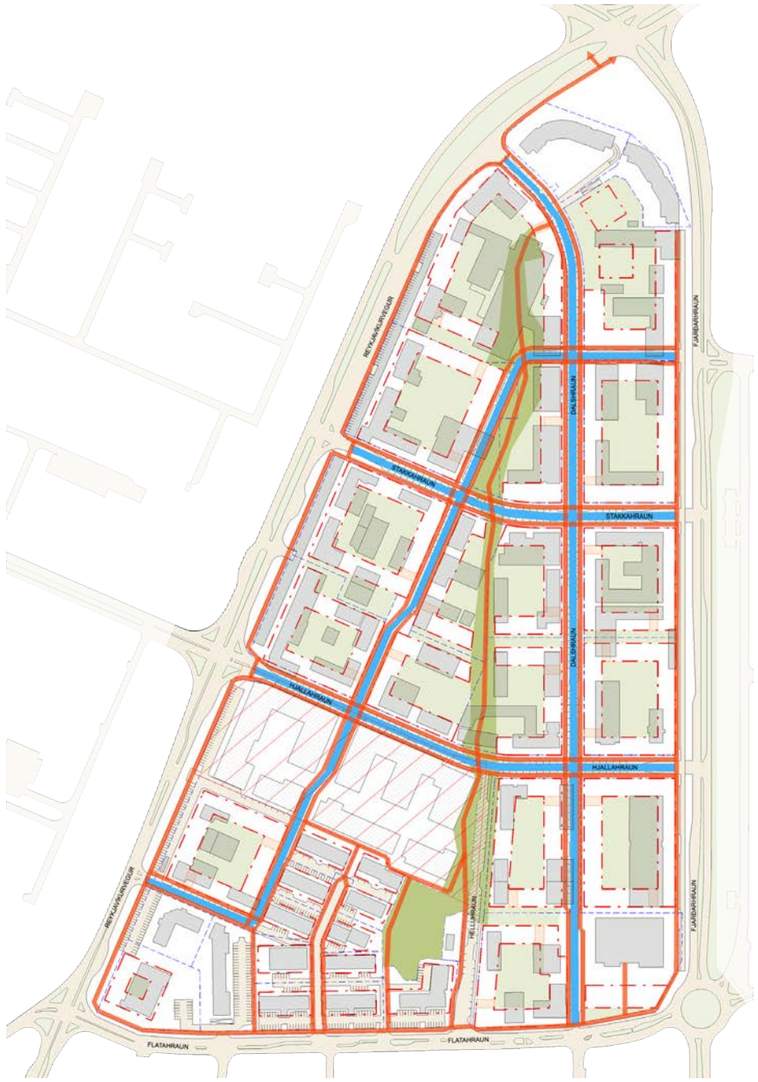
50%
100%
Hlutfall verslunar & þjónustu á jarðhæð
Valfrjálst
Breiðgata
Borgargata
Vistgata

Göngu- & hjólastígar

6.2

Til að bæta aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur verður stígakerfið á svæðinu endurbætt með skýrara skipulagi og aðgreiningu. Göngustígum verður fjölgað, þar sem núverandi aðstæður eru takmarkaðar og gerir gangandi vegfarendum erfitt fyrir. Jafnframt verða hjólastígar lagðir þar sem engir eru fyrir.
Nýja skipulagið er sýnt á korti, þar sem göngustígar eru merktir appelsínugulri línu og hjólastígar blárri.

Þessar úrbætur munu stuðla að öruggari og skilvirkari samgöngum, draga úr árekstrarhættu og gera svæðið þægilegra fyrir alla sem ferðast fótgangandi, á hjóli eða í bíl.



Göngustígar
Hjólastígar

Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11.2026

Sólar-greining

6.3 Hraun vestur - sólar greining

Sólargreining miðað við 1.maí á milli kl 9-17. Skalinn sýnir tímafjöldi sólarstunda. Gulur(ljós) sýnir bestu aðstæður og blár(dökkur) þá verstu. Á greiningunni má sjá að við stæðstu umferðaræðarnar (Reykjavíkurveg og Fjarðarhraun) er mestur skuggi. Í miðju svæðisins er ástandið að mestu leyti mjög gott. Horn inngarða sem snúa til norðurs eru erfiðust og þau þarf að útfæra vel svo íbúðir þar njóti sólarstunda, ein leið til þess er að opna inngarða. Prófað hafa verið mismundani útfærslu varðandi hæð húsa til að fá bestu mögulegu útkomu varðandi skyggamyndun. Nánari útfærslur í deiliskipulagsgerð skulu nota sólar greiningu við hönnun.

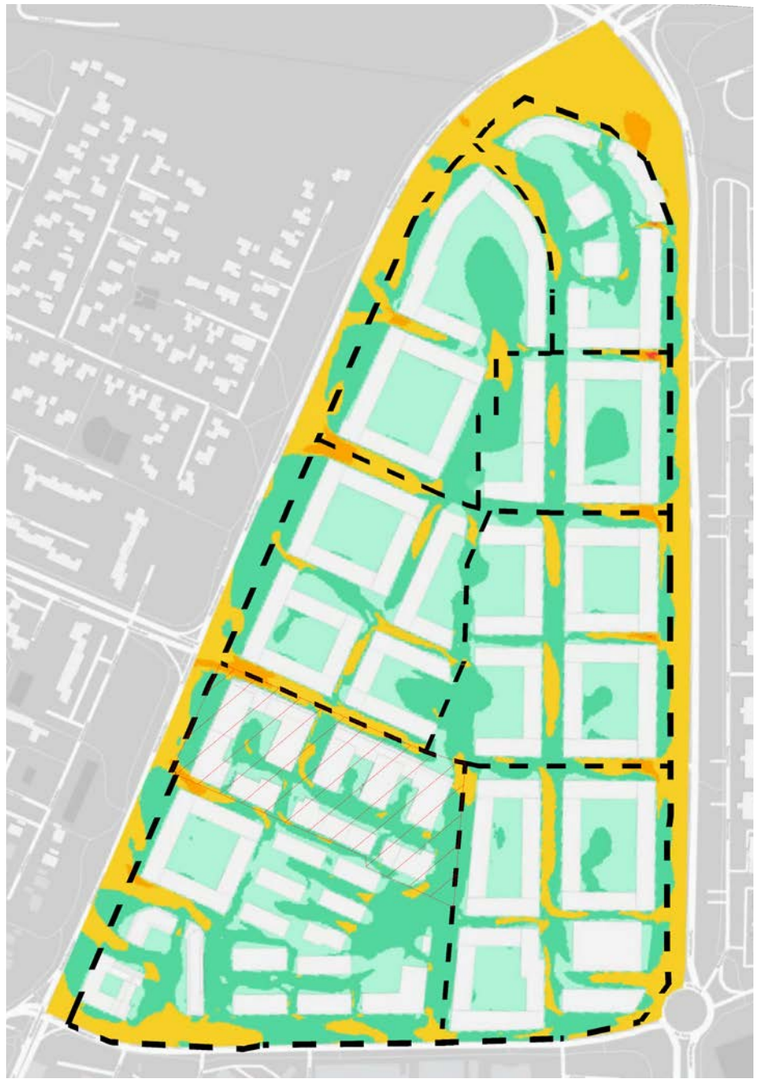


Vind-greining

6.4 Hraun vestur - vind greining



Vindgreining er skv. Lawson 2001 skalanum, þar er grænn bestur, gulur þar á eftir og svo appelsínugulur og rauður sýnir verstu skilyrðin. Á vindrós fyrir svæðið má sjá að Austan áttin er verst en einnig eru norðan og sunnan áttir karftmiklar. Grænu svæðin og helstu gangsvæði eru góð en sjá má gula og appelsínugula strengi á hornum inn aðalgötur. Við valkostagreiningar hafa verið prófaðir ýmsir möguleikar varðandi hæð húsa og kemur framlögð tillaga best út í þeim samanburði, sérstaklega hvað varðar skjólmyndun. Nánari útfærslur í deiliskipulagsgerð skulu nota vind greiningu við hönnun til að hámarka skjólmyndun og gæði.



Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

Samantekt og helstu niðurstöður samgöngumatsins

6.5

Unnið var samgöngumat dags, 20.05.2025, af Eflu samhliða breytingunni og er það fylgiskjal með henni, hér á eftir er samantekt og helstu niðurstöður þess.

Markmið samgöngumatsins er að meta áhrif uppbyggingar Hrauns-Vestur á samgöngur og nærliggjandi gatnainnviði. Matið byggir á umferðargreiningum unnum með samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins. Annars vegar er litið til núverandi ástands og hins vegar til umferðarspár fyrir árið 2040 þar sem metin eru áhrif núll-kosts og uppbyggingar samkvæmt rammaskipulagi Aðalskipulags. Greiningin felur einnig í sér mat á fjölda bíla- og hjólastæða, úttekt á stígatengingum og öryggi vegfarenda.

Nánari umfjöllun um samgöngumál og áhrif breytinganna á samgöngur má finna í mati á umhverfisáhrifum áætlunarinnar sem og í samgöngumati svæðisins (fylgiskjöl).

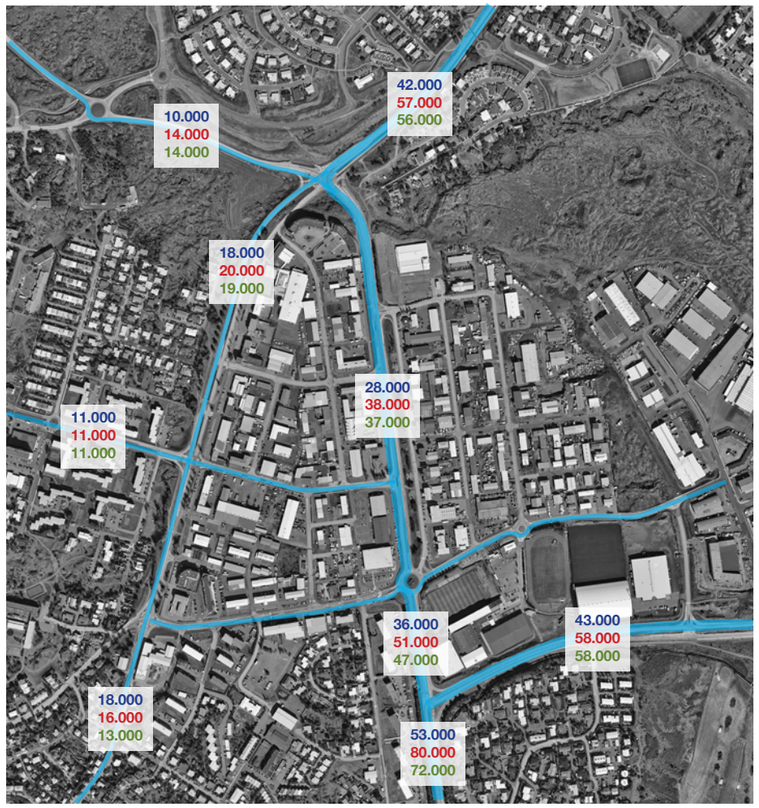
Við umferðarútreikninga framtíðarsviðsmynda er gert ráð fyrir að Borgarlína verði tekin í notkun og aki um Reykjavíkurveg. Aukinni uppbyggingu á svæðinu fylgir óhjákvæmilega aukin umferð og álag á nærliggjandi innviði. Með hliðsjón af því að byggðin í Hraun-Vestur verður blönduð og vel tengd við almenningssamgöngur, hjóla- og göngustíga er talið raunhæft að gera ráð fyrir umtalsverðum breytingum í ferðavenjum og fækkun bílferða. Árið 2040 er áætlað að hlutdeild annarra ferðamáta en einkabílsins verði um 24% í núll-kostinum, en 37% í rammahluta Aðalskipulags. Þetta er veruleg aukning í hlutdeild vistvænna ferðamáta miðað við núverandi ástand.

Fjöldi bílferða er minni í tillögu rammahlutans en í núll-kostinum, í báðum tilfellum er gert ráð fyrir 3.000 íbúðum, í tilfelli rammahlutans eru þær allar innan Hraun-Vesturs en í núllkosti er gert ráð fyrir 600 íbúðum í Hrauni-Vestur og 2.400 íbúðum annars staðar í Hafnarfirði. Samkvæmt greiningu mun heildaraksturslengd í kerfinu árið 2040 minnka um 41.000 km á sólarhring og ferðatími styttast um 400 klukkustundir á sólarhring samanborið við núll-kostinn. Fylgni er á milli ferðavegalengdar og umhverfisáhrifa t.d. er slysahættan meiri, hljóðvist verri og loftgæði minni eftir því heildarakstur eykst. Það er því ljóst að mikill samfélagslegur ábati er af tillögu rammahlutans.

Óháð því hvort fylgt er rammaskipulagi eða núll-kostinum mun aukin bílaumferð hafa neikvæð áhrif á umferðarflæði svæðisins, sérstaklega á háannatímum. Samgöngumatið sýnir að nauðsynlegt er að grípa til aðgerða til að draga úr álagi, meðal annars með því að leiða umferð í stokk eða jarðgöng undir Reykjanesbraut og byggja nýjan Álftanesveg. Afköst gatnakerfisins voru reiknaðar í hermilíkani þar sem meta má þjónustustig umferðarstrauma sem og þær tafir og raðir sem má búast má við á gatnamótum kerfisins (sjá nánar í samgöngumati svæðisins í fylgiskjölum).

Sett eru fram viðmið um fjölda bíla- og hjólastæði með hliðsjón af svæði II í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (þ.e. svæði utan skilgreinds samgöngu- og þróunaráss). Fyrir skipulagssvæðið í heild er metið að þörf fyrir hjólastæði sé að lágmarki um 7.500 stæði en fjöldi bílastæða um 4.100, þar af 300 gestastæði. Töflur í samgöngumati sýna forsendur um fjölda stæða við íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Á þessu stigi er um gróft mat að ræða og þörf á nákvæmari útreikningum á fjölda stæða á seinni skipulagsstigum.

Lagðar eru til aðgerðir sem miða að því að bæta öryggi óvarðra vegfarenda, meðal annars með því að tengja saman gangstéttir innan skipulagssvæðis og útfæra mislægar göngutengingar yfir Reykjavíkurveg. Sérstök áhersla er lögð á að bæta tengingar við Engidalsskóla og Víðisstaðaskóla. Lykilatriði í útfærslu aðgerðanna er að lækka umferðarhraða, tryggja góðar sjónlengdir, koma fyrir lýsingu við göngutengingar og halda þverunarvegalengd yfir akbraut í lágmarki. Til framtíðar væri æskilegt að lækka umferðarhraða um Fjarðarhraun til að skapa öruggara umhverfi fyrir vegfarendur. Auk þess að skapa þétta og blandaða byggð eru lagðar til aðgerðir til að draga úr áhrifum álagi vegna akandi umferðar, er það gert meðal annars með fækkun bílastæða, s.s. með aukinni samnýtingu þeirra, tryggja gott aðgengi að almenningssamgöngum og að Álftanesvegur verði kominn áður en svæðið er fullbyggt



Núverandi umferð auk áætlaðrar umferðar árið 2040 fyrir tvær sviðsmyndir umhverfis skipulagssvæðis Hraun-Vestur. Umferð er sýnd sem hversdagsumferð (HVDU).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Samantekt og helstu niðurstöður umhverfismatsins

6.6 Unnið var umhverfismat samhliða breytingunni og er það fylgiskjal með henni, hér á eftir er samantekt og helstu niðurstöður þess.

Núll-kostur, sem er grunnástand í dag ásamt heimildum fyrir 490 íbúðir, er ekki talinn ásættanlegur valkostur. Landsvæðið nýtist illa og er það metið þannig að markmið sveitarfélaga um þéttingu byggðar sé ekki uppfyllt ef horft er til heildarsvæðisins. Gatna og stofnæðakerfi svæðisins er komið til ára sína og þarfnast endurnýjunar. Stórir hlutar þess fullnægja ekki nútímakröfum frá sjónarmiði umhverfisþátta. Talsverður hluti núverandi mannvirkja á reitnum þarfnast verulega endurbóta sé tekið mið af gildandi regluverki er lýtur að atvinnu- og þjónustustarfsemi. Heildarstefna fyrir svæðið er ekki til staðar og því þörf á endurskipulagningu. Þetta gerir það að verkum að erfiðara verður að skipuleggja skilvirkt vegakerfi og stýra uppbyggingunni til lengri tíma. Átak höfuðborgarsvæðisins um bættar almennar samgöngur kallar á talsverðar þéttingu byggðar sem grundvöll og því verður að meta stórt áhrifasvæði en ekki aðeins einstaka reiti.

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að tryggja það að geta mætt vexti Hafnarfjarðar og íbúðaþörf. Uppbygging á þessum stað er auk þess hagkvæmara fyrir sveitarfélagið frekar en uppbygging á ósnortnu landi í jaðri byggðar. Svæðið er mikið til raskað, ekkert útivistargildi er þar í dag og atvinnu- og bílastæðalóðir eru vannýttar. Einnig bíður þróun uppbyggingar á svæðinu upp á tækifæri til að endurbæta göturými og endurnýja innviði svæðisins, m.a. nútímavæða göturýmin m.t.t. allra ferðamáta, leggja nýja stíga og fl.

Landssvæðið verður betur nýtt með auknu byggingarmagni og þéttingu byggðar. Heildaryfirbragð svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Gæði og verðmæti svæðisins verða aukin með bættu umhverfi og gæðum. Stefnu sveitarfélagana um þéttingu byggðar er fylgt mun betur með þessari tillögu, þar sem möguleiki til þéttingar er á öllum reitum. Dregur það úr ferðaþörf og tíma sem hefur jákvæð áhrif á fleiri umhverfisþætti, eins og loftslag, umferð og gæði byggðar. Tillagan er það sveigjanleg að möguleg er að breyta og bæta við núverandi strúktúra/massa, byggja við eða ofan á þannig að hægt verður að halda í margskonar þjónustu, verslun og léttan iðnað samhliða íbúða uppbyggingu. Skipulagstillagan styður við heimsmarkmið nr. 11 um sjálfbærar borgir og samfélög, m.a. varðandi sjálfbæra borgarþróun og nr. 3 um heilbrigt líferni og vellíðan.

Litið er svo á að tillagan sé í samræmi við markmið um velsæld samfélags úr landsskipulagsstefnu 2024 – 2038 og felur það í sér að skipulag landnotkunar efli búsetu og samfélag í þéttbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands og samþættri stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli.

Áhrif uppbyggingarinnar samkvæmt rammahluta aðalskipulagsins eru metin jákvæð í heild sinni.

Umhverfisþáttur	Áhrifamat aðalskipulagsbreytingarinnar
Samfélag *Íbúaþróun, efnahagur/atvinnulíf, skólar og leikskólar*	Jákvæð (+)
Byggð og byggðamynstur *Lögun, hæð og yfirbragð byggðar, blöndun byggðar, þéttleiki, ásýnd, staðarandi*	Jákvæð (+)
Skuggavarp	Neikvæð (-)
Vindur	Óviss (?)
Heilsa og vellíðan *Lýðheilsa*	Jákvæð (+)
Hljóðvist og loftgæði	Engin/óveruleg (0)
Innviðir *Samgöngur*	Jákvæð (+)
Veitur og kerfi	Engin/óveruleg (0)
Loftslag	Jákvæð (+)
Menningarminjar	Engin/óveruleg (0)
Náttúrufar	Jákvæð (+)

Skjal sótt af '0000' dags: 11.11 2026

Kynning & samráð

6.7 **Unnin var lýsing fyrir tillöguna, hún var samþykkt af Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 5.6.2024. Kynningartími hennar var 10.6.2024-8.7.2024. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 19.03.25 að auglýsa tillögu á vinnslustigi og bárust athugasemdir á kynningartíma 3.04.2025 - 30.04.2025. Umsagnir voru þess eðlis að unnið var úr þeim og tekið tillit til þeirra við gerð tillögunnar.**

Eins og fram hefur komið hefur verkefnið verið í vinnslu í almörg ár, á fyrri stigum vinnunnar stóð umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar fyrir kynningarfundum/ samráði.

Eftir að verkefnið fór aftur í gang vorið 2023 var haldinn almennur kynningarfundur í Bæjarbíói 23.05.2024. Þar var kynnt þróunaráætlun fyrir Hraun vestur og drög að tillögu að lýsingu á breytingu á Aðalskipulagi.
Í framhaldi af því verður fullunnin tillaga að breyttu aðalskipulagi auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Aðalskipulagstillagan ásamt fylgigögnum er aðgengileg í gegnum skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is og á heimasíðu sveitarfélagsins www. hafnarfjordur.is. Þar er hún einnig aðgengileg umsagnaraðilum, auk þess verður tillagan kynnt með auglýsingum í Morgunblaðinu og Lögbirtingablaðinu.

Á kynningartíma er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar frá almenningi og umsagnaraðilum í gegnum Skipulagsgátt.

Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi Hrauns vestur og umhverfismatsskýrsla var kynnt á fundi 08.04.2025 á Norðurhellu 2 í Hafnarfirði.

Skipulagsferlið

6.8 **Í skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 30, 31, og 32 er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferilsins.**

Verkáfangar
Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

Tími		Úrvinnsla
Maí - Júni 2024	✓	Unnið hefur verið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi. Kynningarfund var haldin í Bæjarbío 23.05.2024. Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum 05.06.24 að auglýsa skipulagslýsingu í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna breytinga á aðalskipulagi Hraun vesturs. Á sama fundi var þróunaráætluninni Hraun vestur samþykkt.
Júni – Júli 2024	✓	Kynning skipulagslýsingar í 4 vikur (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur). Lýsingin verður aðgengileg í gegnum skipulagsgátt www.skipulagsgatt.is og á heimasíðu sveitarfélagsins www.hafnarfjordur.is
Júlí – Desember 2024	✓	Gerð aðalskipulagsbreytingar í samstarfi við skipulags og byggingarráð og aðra hagsmunaaðila.
Apríl 2025	✓	Kynning á vinnslutillögu að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfismatsskýrslu og samgöngumati, kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
Júní 2025	✓	Skipulags- og byggingarráð samþykkir að auglýsa aðalskipulagstillöguna og vísar til staðfestingar bæjarstjórnar. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykki að auglýsa breytingu á aðalskipulagi.
Júní 2025	✓	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.
Júlí - ágúst 2025	✓	Kynningartími tillögu á aðalskipulagsbreytingu í 6 vikur.
Ágúst - nóvember 2025	✓	Úrvinnsla ábendinga eftir kynningu.
Desember 2025		Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og byggingarráðs ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum sem borist hafa og svörum við þeim og staðfest i bæjarstjórn þann 03.12.2025.
Desember 2025 - febrúar 2026		Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Deiliskipulagsvinna

6.9 Eftirfarandi eru atriði til athugunar vegna deiliskipulagsvinnu. Markmiðið er að tryggja sem besta framsetningu deiliskipulagsáætlana og að ákveðin atriði verði tekin með/til athugunar í áframhaldandi skipulagsvinnu og að auðvelda samvinnu milli lóðarhafa, hönnuða og skipulagsyfirvalda, listinn er ekki tæmandi.

Almennt	
	- vinna þarf deiliskipulagsáætlun í samvinnu við Hafnarfjarðarbæ/skipulagsdeild. - fara þarf vel yfir bindandi ákvæði aðalskipulags samanber skilgreiningu fyrir M4 og greinargerð, sérstaklega er bent á kafla 4 og 5 í því sambandi. - framsetning og innihald deiliskipulags skal vera í samræmi við ákvæði laga- og reglugerða þar um, einnig er bent á leiðbeiningar Skipulagsstofnunar um skipulagsgerð og sjálfbært skipulag „Mannlíf, byggð og bæjarrými“. - hafa þarf samráð við Vegagerðina vegna veghelgunarsvæðis Fjarðarhrauns.
Samfélag	
Íbúaþróun, efnahagur/ atvinnulíf *skólar*	- leggja þarf áherslu á að um blandaða byggð er að ræða þ.e.a.s. búsetu og starfsemi sem getur haft ákveðnar áskoranir í för með sér. - í deiliskipulagi skal stefnt að fjölbreyttum húsnæðiskosti, þar sem boðið er upp á íbúðir af mismunandi stærð og herbergjafjölda, sem henta ólíkum fjölskyldusamsetningum og einstaklingum á mismunandi aldri og úr ólíkum samfélagshópum. - meta þarf þörf á skólahúsnæði miðað við áætlaðan íbúða-/íbúafjölda, í þrepum, í takt við uppbygginguna. - skoða þarf þörf á bættum tengingum við svæðið yfir stofnbrautir til að tryggja umferðaröryggi í takt við þróun uppbyggingar (t.d. við Víðistaðatún og að íþróttarsvæðinu við Kaplakrika).
Byggð og byggðamynstur	
Ásýnd, staðarandi	- bent er á að fara þarf vel yfir bindandi ákvæði aðalskipulags samanber skilgreiningu fyrir M4 og greinargerð, sérstaklega er bent á kafla 4 og 5 í því sambandi.
Lögun, hæð og yfirbragð byggðar, þéttleiki	- huga þarf m.a. að: hæðum húsa innbyrðis á reit, staðsetningu opa/rofa í randbyggðinni og staðsetningu innganga, einnig m.t.t. umhverfisáhrifa, umhverfis- búsetugæða og aðliggjandi byggðar. - æskilegt er að aðgengi sé í gegnum byggingar frá inngöngum yfir í inngarða. - forðast skal stóra og slétta byggingarfleti og/eða leitast við að brjóta þá upp með inndregnum hæðum og/eða hluta veggflata.
Skuggavarp	- við deiliskipulagsgerð skal vinna skuggavarps- og birtigreiningu og nýta hana til þess að ná fram besta mögulega fyrirkomulagi byggðar á reitnum m.a. m.t.t. skugga/birtu.
Vindur	- við deiliskipulagsgerð skal vinna vindgreiningu og nýta hana til þess að ná fram besta mögulega fyrirkomulagi bygginga m.t.t vindálags. - meta skal hvort þörf er á að setja skilmála um byggingatæknilegar aðgerðir vegna vindálags. - gera skal grein fyrir trjágróðri og öðrum gróðri sem skýlir svæðum fyrir áhrifum vinds.
Blöndun byggðar, starfsemi	- gæta skal þess að atvinnustarfsemi á skipulagssvæðinu valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósnotkunar eða annars ónæðis. - meta skal hvort setja þurfi reglur um heimilan rekstrartíma. - miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun.

Heilsa og vellíðan	
Lýðheilsa	- við staðsetningu/formun bygginga þarf að tryggja gæði íbúða/umhverfis og gæta þess að kröfur um hljóðvist, öryggi og heilbrigði séu uppfylltar. - setja þarf skilmála um útfærslu græna ássins, sem er kvöð á lóðum, þannig að hann geti nýst sem aðgengilegt svæði fyrir alla tengt flæði, samveru, útivist og leikjum. - gæta skal að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum, einnig þarf að skilgreina sérstaklega afnot atvinnustarfsemi af lóð ef um það er að ræða.
Hljóðvist	- gera skal grein fyrir hljóðvist og benda á skilyrði sem um það gilda. - við hönnun og uppbyggingu þarf að huga að hávaða sem borist getur milli hæða og frá umhverfinu. Því er mikilvægt að farið sé í hvívetna eftir ákvæðum laga, reglugerða sem og hljóðvistarstaðla sem lúta að hljóðdempun og hljóðvist. - huga þarf að staðsetningu loftræsti-/mengunarvarnabúnaðar vegna t.d. lyktar, kælipressa og útblásturstúða verði slíkt til staðar. - huga þarf að keyrsla aðfanga inn að vöruafgreiðslu atvinnuhúsnæðis sem getur verið til vandræða vegna hávaða eða ónæðis. - meðfram götum gæti þurft að huga að hljóðvörnum/byggingartæknilegum lausnum svo sem frágangi á húsum með hljóðeinangrandi rúðum og hljóðdeyfðum loftrásum.
Loftgæði / lykt	- gera skal grein fyrir útfærslu á fyrirkomulagi/frágangi sorps svo sem sorpgeymslu, sorpskýli eða djúpgámum m.a. þannig að af þeim hljótist ekki lýti eða óþrifnaður.
Innviðir	
Samgöngur	- gera þarf grein fyrir umferðarflæði í deiliskipulagi og hvernig bílastæðum verður fyrirkomið. - stuðla skal að samnýtingu bílastæða m.a. leita tæknilegra lausna sem stuðla að samnýtingu.
Veitur og kerfi	- tryggja þarf að samstarf sé við rekstraraðila veitukerfa á deiliskipulagsstigi vegna aðlögunar kerfa/lagna að breyttu skipulagi. - gera þarf ráð fyrir/grein fyrir blágrænum ofanvatnslausnum (t.d. grænum þökum, tjörnum, svelgjum, regngörðum sem viðtaka). - mikilvægt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi í nánu samstarfi við Veitur. - tryggja skal aðkoma lagna að öllum byggingum með hliðsjón af bílakjöllurum og staðsetningu djúpgáma. - fylgja skal skilmálum Veitna um inntakstaði og heimlagnir.
Loftslag	
	- huga skal að því að veita byggingum nýtt hlutverk og draga úr óþarfa niðurrifi. - leggja skal áherslu á vistvænar byggingarleiðir, efnisnotkun og framkvæmdarferla. - úrgangi frá uppbyggingu og nýbyggingu skal halda í lágmarki. - setja skal upp rafhleðslustöðvar sem stuðla að orkuskiptum í samgöngum samanber lög og reglugerðir þar um.
Náttúrufar	
	- tilkynna skal ef það finnst mengaður jarðvegur. - huga skal að því að raska ekki hrauni. - bílakjallara skal forðast að setja undir græna ásinn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umsagnaraðilar

6.10 Eftirfarandi aðilar eru umsagnaaðilar í skipulagsferlinu:

Umsagnaraðili	Umsögn bárust á lýsingarstígi já/nei	Athugasemdir á lýsingarstígi já/nei/ ábendingar	Athugasemdir vinnslutillaga vegna breytingar á Aðalskipulagi já/nei/ ábendingar
Skipulagsstofnun	Já	Ábendingar	Já
Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og nágrenni	Já	Ábendingar	Ábendingar
Minjastofnun Íslands	Já	Nei	Nei
Vegagerðin	Já	Já	Já
Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins	Nei	Nei	Ábendingar
Landsnet	Já	Nei	Nei
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	Nei	Nei	Nei
Veitur	Já	Ábendingar	Nei
Sveitarfélagið Vogum	Nei	Nei	Nei
Grindavíkurbær	Já	Nei	Nei
Garðabær	Já	Nei	Já
Byggðasafn Hafnarfjarðar	Já	Nei	Nei
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Nei	Nei	Nei
HS Veitur	Nei	Nei	Nei
Markaðsstofa Hafnarfjarðar	Nei	Nei	Nei
Mennta- og lýðheilsusvið Hafnarfjarðar	Nei	Nei	Já
Umhverfisstofnun	Nei	Nei	Nei
Náttúrufræðistofnun Íslands	Nei	Nei	Nei
Coripharma	Já	Ábendingar	Nei
Trönuhraun 2,4,6,8,10 og Hjallahraun 7	Nei	Nei	Já

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

Heimildir og fylgiskjöl

6.11 Heimildir:

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025
Hafnarfjarðarbær. (2016): Hafnarfjörður þétting byggðar.
Hafnarfjarðarbær, Batteríið arkitektar (2017): Hraun vestur Húsakönnun. https://husaskraning.minjastofnun.is/Husakonnun_112.pdf
Hafnarfjarðarbær. (2023): Hjólreiðastefna Hafnarfjarðar 2023 – 2029. https://hafnarfjordur.is/wp-content/uploads/2023/06/Hjolreidastefna-Hafnarfjardar-samthykkt-7.6.2023.pdf
Hafnarfjarðarbær. (2024): Húsnæðisáætlun 2024.
Skipulagsstofnun. (2024). Landsskipulagsstefna 2024-2038. https://www.landsskipulag.is/gildandi-stefna/stefnan
Svæðisskipulagsnefnd. (2015). Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH. https://ssh.is/svaedisskipulag
EFLA. (2022): Hávaðakort fyrir Hafnarfjörð.
Vegagerðin og Hafnarfjarðarbær. (2019): Aðgerðaáætlun gegn hávaða á árunum 2018 – 2023. https://hafnarfjordur.is/wp-content/uploads/2022/12/AdgerdaaetlunHavada2018-2023.pdf

Fylgiskjöl:

Hraun vestur Húsakönnun unnin af Batteríinu 2017
Umhverfismat Hraun vestur 30.05.2025 unnið af Hafnarfjarðarbæ yfirfarið af Eflu
Samgöngumat Hraun Vestur 20.05.2025 unnið af Eflu
Uppdráttur sem sýnir fyrirhugaðar breytingar á Aðalskipulagi
Þróunaráætlun Hraun vestur 2024 unnin af KRADS

Skjal sótt af '00000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026