

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - TILLAGA AÐ BREYTINGU
MKV. 1:1000

GREINARGERÐ

Inngangur
Greinargerð þessi fylgir tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir svæði við Hafnargötu, Löjustíg og Pósthússtræti í Reykjaneshöfðum. Markmið breytingarinnar er að skapa skýrari heimildir til uppbyggingar, styrkja miðbæjarstarfsemi og tryggja heildstæða og vandaða borgarmynd í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir Reykjaneshöfðum.

Gildandi skipulagsáætlanir
Deiliskipulagsbreytingin er unnin samkvæmt Aðalskipulagi Reykjaneshöfðum 2020–2035. Skipulagssvæðið tilheyrir miðsvæði M9, þar sem gert er ráð fyrir þéttingu byggðar sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi. Staðsetning íbúðarbyggðar er heppileg með tilliti til nálægðar við þjónustu-, skrifstofu- og stofnanastarfsemi ásamt verslun og þjónustu. Í gildi er deiliskipulag Pósthússtrætis 5, 7 og 9, samþykkt 05.03.2019. Eldri deiliskipulög á svæðinu eru Hafnargata 91, 93 a, b og c, samþykkt 04.10.2005, og Deiliskipulag við Njarðarbraut, Hafnargötu og Víkubraut, samþykkt 15.02.2005, sjá skýringar á blaði 102.

Sveitarfélagið hefur metið hvort deiliskipulagsbreytingin falli undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða og reglugerð nr. 1381/2021. Breytingin felur í sér þéttingu byggðar á miðsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjaneshöfðum 2020–2035, á þegar röskuðu þéttbýlissvæði með fyrirgjafi gatnakerfi og veitum. Ekki er talið að breytingin sé líkleg til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif, enda verði nánari áhrif á umferð, hljóðvist, skuggavarp, vindvist og lóðarfrágang metin við áframhaldandi hönnun og leyfisferli eftir því sem við á.

Afmörkun og aðkoma deiliskipulagsvæðis

Deiliskipulagsvæðið afmarkast af Löjustíg til suðurs, Hafnargötu/Njarðarbraut til vesturs og Bakkastíg til austurs. Mörk deiliskipulagsvæðisins koma fram á deiliskipulagsuppdraðti. Heildarstærð svæðisins er um 1,76 ha. Aðkoma að skipulagsvæðinu er frá Hafnargötu, Löjustíg og Bakkastíg.

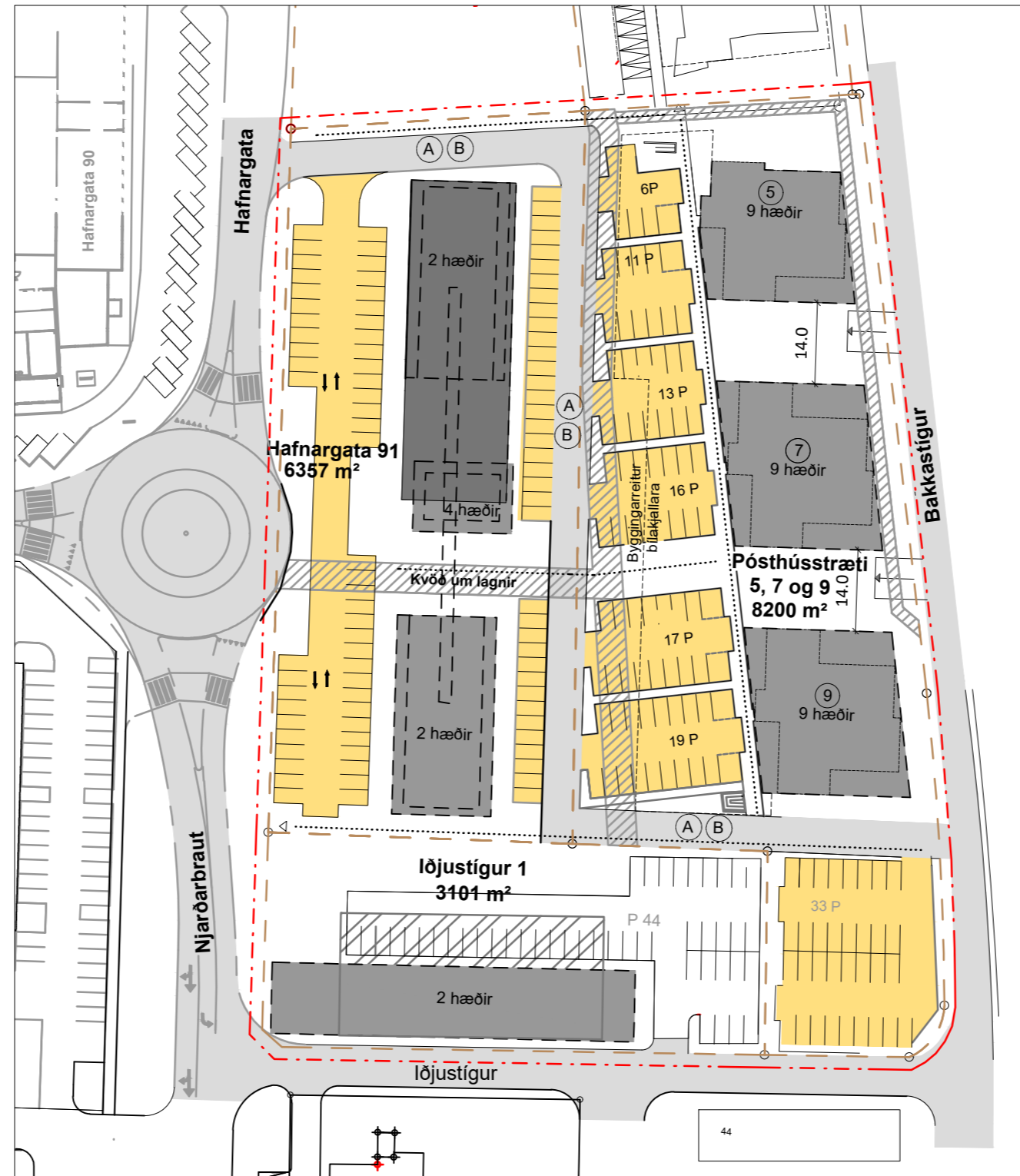
Lóðir

Innan skipulagsvæðisins eru eftirfarandi lóðir:
Hafnargata 91, lóðarstærð 6.357 m²
Löjustígur 1, lóðarstærð 3.101 m²
Pósthússtræti 5, 7 og 9, lóðarstærð 8.200 m²

Samkvæmt tillögunni verður lóð Hafnargötu 91 skipt upp í tvo hluta og annar hluti lóðarinnar sameinaður lóð Löjustígs 1, sbr. helstu breytingar. Eftir breytingu verður lóð Löjustígs 1 5.442 m² og lóð Hafnargötu 91 4.015 m². Lóð Pósthússtrætis 5, 7 og 9 helst óbreytt. Vegtenging úr hringtorgi að bílastæðum Hafnargötu 91 var gerð þegar húsið var byggt. Jafnframt var aðkoma að bílastæðum frá norðurlenda lóða lokuð.

Markmið deiliskipulags

Ástæða breytingar á deiliskipulagi er sameining lóða Löjustígs 1 og hluta lóðar Hafnargötu 91, með tillögu að uppbyggingu hornhúss fyrir verslun, þjónustu og íbúðir á 4–7 hæðum, auk bílajakjallara. Önnur svæði innan skipulagsvæðisins halda óbreytt.



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - GILDANDI DEILISKIPULÖG
MKV. 1:1000

Helstu breytingar

Sameining lóða Löjustígs 1 (áður 3.101 m²) og 37% hluta Hafnargötu 91 (áður 6.357 m²). Lóð Löjustígs 1 verður 5.442 m² og lóð Hafnargötu 91 verður 4.015 m².

Byggingaréttur á Löjustíg 1 verður fyrir 4–7 hæða hornhús fyrir íbúðir, verslun og þjónustu í samræmi við aðalskipulag Reykjaneshöfðum, í stað tveggja stakra bygginga á 2–3 hæðum.

Heimilt er að áfangaskipta framkvæmdum í allt að þrjú áfangi. Aðkoma að nýrri lóð Löjustígs 1 verður frá Hafnargötu og Löjustíg. Aðkoma annarra lóða innan skipulagsmarka helst óbreytt. Lögð er áhersla á að ekki verði veruleg aukning á umferð á núverandi inn- og útkerflum innan skipulagsvæðisins. Ný aðkeyrsla frá Löjustíg þjónar eingöngu lóð Löjustígs 1. Önnur aðkoma er um hringtorg á Hafnargötu, sem áður hefur verið samþykkt í eldra skipulagi.

Núgildandi skilmálar

Skipulagsmörkin ná yfir þrjú gildandi deiliskipulög

1. Pósthússtræti 5, 7 og 9:
Deiliskipulag samþykkt 05.03.2019.
Engar breytingar verða gerðar á þessum hluta og telst hann óbreyttur.

2. Löjustígur 1 – gildandi skilmálar:
Deiliskipulag við Njarðarbraut, Hafnargötu og Víkubraut, samþykkt 15.02.2005.
Deiliskipulagið nær aðeins yfir lóð Löjustígs 1, aðrir hlutar hafa verið breyttir með síðari deiliskipulagsbreytingum.

Gildandi skilmálar:
Aðkoma um Löjustíg.
Notkun: Verslun og þjónusta.
Lóðarstærð: 3.101 m².
Nýtingarhlutfall ofan jarðar: 0,58.
Heimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni upp í 1.500 m² á tveimur hæðum, enda sé byggt innan byggingarreits samkvæmt deiliskipulagsuppdraðti.
Hæð bygginga: 1–2 hæðir eða allt að 8 m.
Bílastæði: 1 stæði fyrir hverja 35 m² ofan jarðar.
Lóðarfrágangur: Meðfram lóðarmörkum til vesturs að Njarðarbraut og meðfram yðstu lóðarmörkum að Löjustíg er mælt til þess að bílastæði verði afmörkuð með trjágróði eða lílgerði. Frágangur lóðar skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

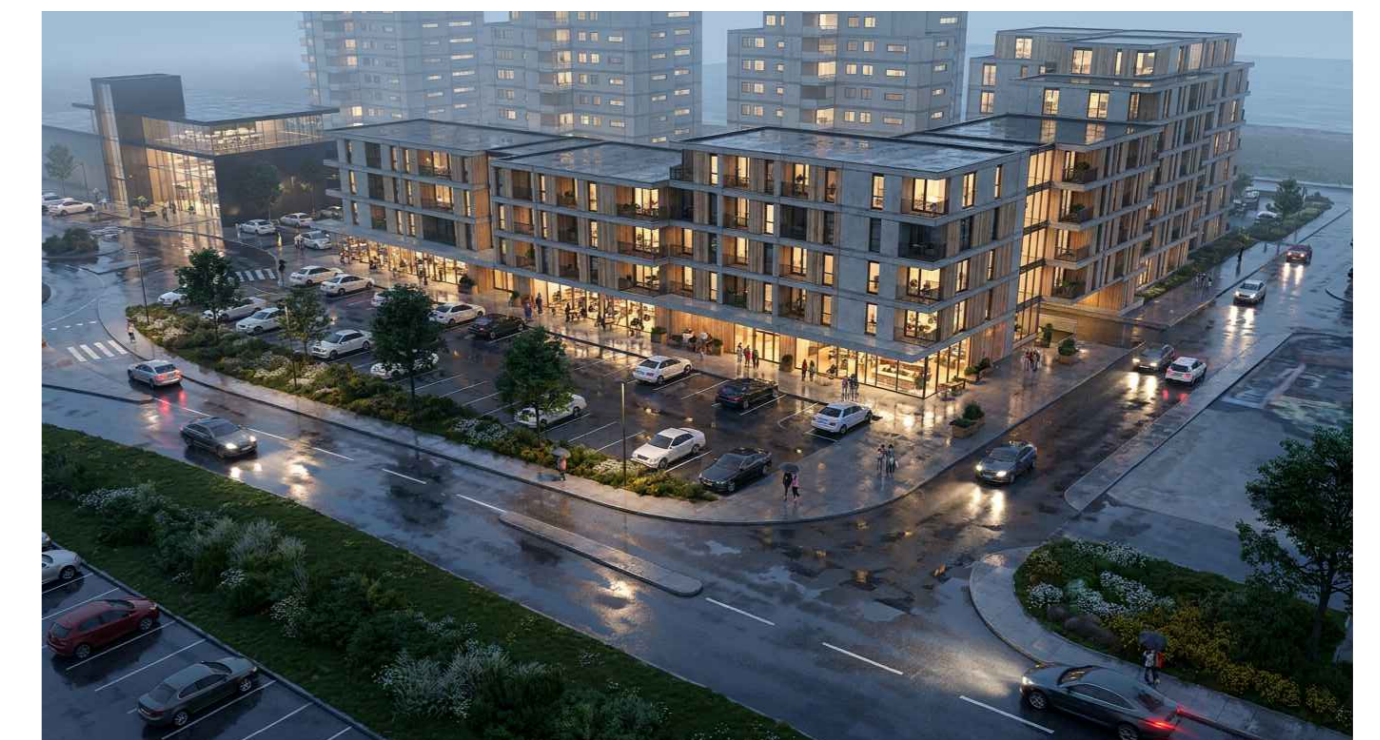
3. Hafnargata 91 – gildandi skilmálar:
Deiliskipulag Hafnargötu 91, 93 a, b og c, samþykkt 04.10.2005.
Deiliskipulagið nær aðeins yfir lóð Hafnargötu 91.

Núverandi hús á lóðinni var ekki byggt í samræmi við gildandi deiliskipulag, þar sem það er út fyrir byggingarreit, er með ósamþykka aðkomu frá hringtorgi, er þriggja hæða þar sem heimilt var að byggja 1–2 hæðir, og er yfir heimilúðu byggingarmagni byggingarreits sem var 1.000 m², en húsið er 1.921,3 m².

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HAFNARGÖTU 91, IÐJUSTÍGS 1 OG PÓSTHÚSSTRÆTIS 5, 7 OG 9.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035



SKÝRINGARMYND

SKÝRINGAR

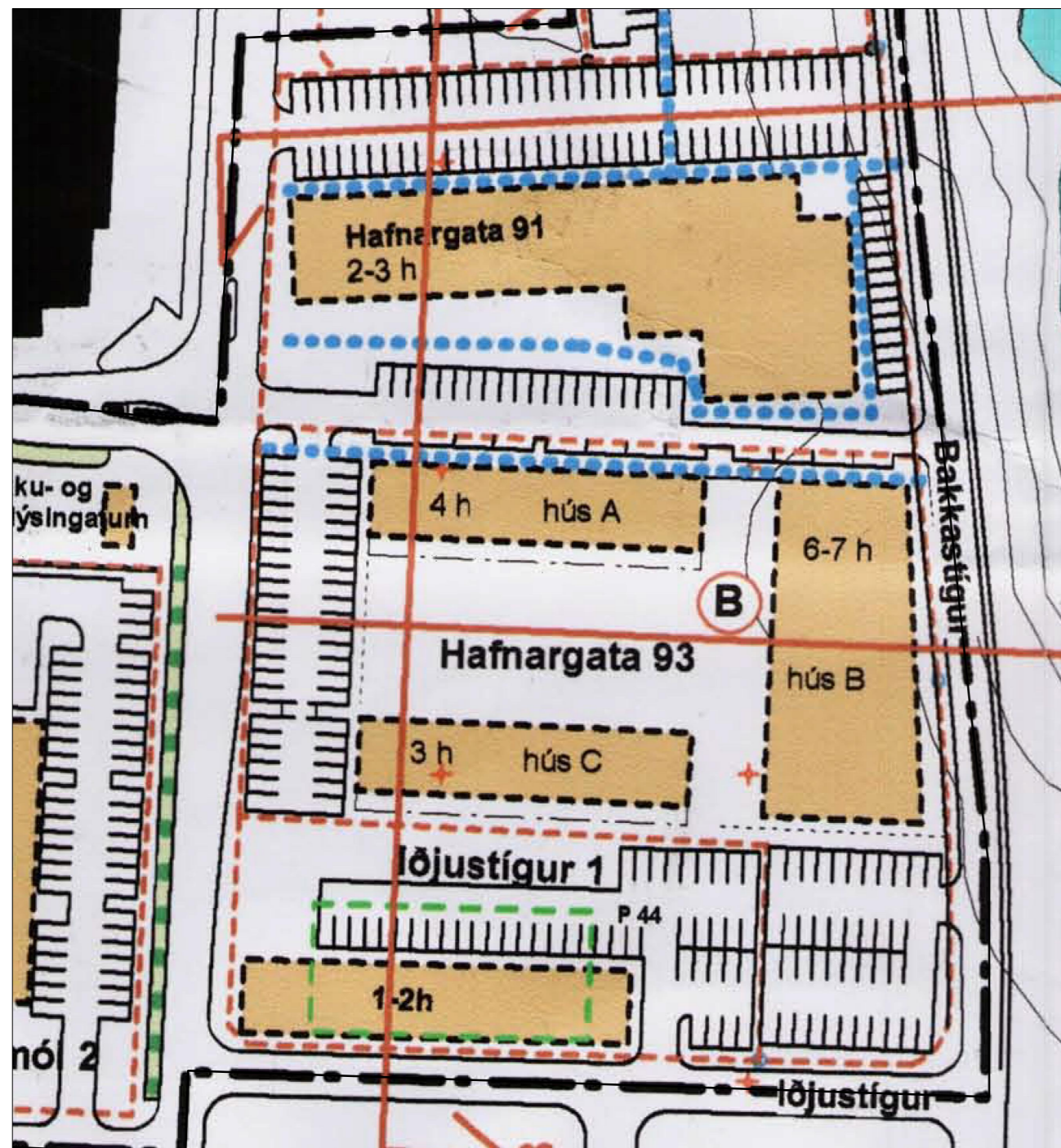
	Deiliskipulagsmörk		Kvöð um aðgengi að björgunarsvæði
	Byggingarreitur		Kvöð um lagnir
	Lóðarmörk		Núverandi byggingar
	Bílajakjallari		Kvöð um opið göngusvæði á fyrstu hæð
	Kvöð um almenna gönguleið á lóð		Aðal inngangur
	stoðvegur 1.2m hæð		Inn og útkerfla
	Fjöldi bílastæða		Niðurrif
	Kvöð um aðgengi að aðliggjandi lóð		

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, frá

_____ til
_____, var samþykkt í bæjarstjórn Reykjaneshöfðum þann _____ 2026.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

ÚTG. DAGS. 02 13.06.2026	TEKNA SKÝRING / BREYTING BREYTT SKV. ATHUGASEMDUM USK	SAMP. DAGS.
Hafnargata 91, Löjustígur 1 og Pósth. stræti 5,7,9, 260 Reykjaneshöfðum 101_02		
Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fsi		
A2	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ÍSGRAF
Deiliskipulagsuppdrauttur, Greinargerð		Hnitakerfi: ISN 93
		Deiliskipulagsbreyting



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUÐI Í GILDI FRÁ 15.02.05
MKV. 1:1000

GREINARGERÐ

Gildandi skilmálar:
Aðkoma frá Hafnargötu/Njarðarbraut.
Notkun: Þjónusta-, skrifstofu- og stofnanabygging.
Lóðarstærð: 6.357 m².
Nýtingarhlutfall ofan jarðar: 0,5 eða 3.000 m².
Hæð bygginga: 2-4 hæðir, möguleiki á kjallara.
Bílastæði: 1 stæði fyrir hverja 35 m² ofan jarðar.
Lóðarfrágangur og kvaðir um gönguleiðir, akstursaðkomu og almenningsrymi samkvæmt deiliskipulagi.

Nýir skilmálar:

Almennt gilda eldri kvaðir settar fram í deiliskipulagi samþykktu 04.10.2005 og 05.03.2019 áfram, þar á meðal kvaðir um umferð, bílaumferð og gangandi, lagning og almenningsrymi, með smávægilegum breytingum.

1. Pósthússtræti 5, 7 og 9:

Skilmálar haldað óbreyttir.

2. Hafnargata 91:

Aðkoma: Frá Hafnargötu og Bakkastíg um Pósthússtræti 5, 7 og 9.
Notkun: Þjónusta og verslun.
Lóðarstærð: 4.015 m².
Nýtingarhlutfall: 0,5 ofan jarðar, 0,25 neðan jarðar, alls 0,75.
Húsagerð: Núverandi skrifstofu- og þjónustuhús.
Hæð bygginga: 3 hæðir og kjallari.
Bílastæði: 1 stæði á hverja 35 m².
Byggingarreitir telst vera núverandi húsnæði, ekki er heimilt að fara út fyrir hann.

3. Løjustígur 1:

Aðkoma: Aðkoma að lóð Løjustígs 1 er frá Hafnargötu og Løjustíg.
Notkun: Íbúðir, verslun og þjónusta.
Lóðarstærð: 5.442 m².
Nýtingarhlutfall: Nýtingarhlutfall ofan jarðar er 1,88, sem jafngildir allt að 10.200 m² Nýtingarhlutfall neðan jarðar er 0,57, sem jafngildir allt að 3.112 m². Heildarnýtingarhlutfall lóðar er því 2,45. Nýting er í samræmi við uppbyggingu á lóðum Hafnargötu 81 og 83.
Fjöldi íbúða: Heimilt er að byggja allt að 94 íbúðir á lóðinni.

Húsagerð og uppbygging: Heimilt er að byggja fjölbyggingu með bílgeymslu neðanjarðar og þjónustuhúsnæði á fyrstu hæð. Uppbygging hússins getur verið áfangaskipt í allt að þrjá áfanga. Íbúðir eru ekki heimilaðar á fyrstu hæð að Njarðarbraut/Hafnargötu. Heimilt er að hafa íbúðir á fyrstu hæð að Løjustíg, enda sé gólkóti þeirrar hæðar hækkaður að lágmarki um 0,5 m frá gangstétt.
Hæð bygginga: Heimil er byggingar á 4-7 hæðum auk bílgeymslu neðanjarðar.



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUÐI Í GILDI FRÁ 04.10.05
MKV. 1:1000

Hámarkshæðir bygginga, mældar frá gólfkóta fyrstu hæðar:

- 4 hæðir: allt að 15,0 m
- 5 hæðir: allt að 18,0 m
- 6 hæðir: allt að 21,0 m
- 7 hæðir: allt að 24,0 m

Heimilt er að lyftuhús og tækniými standi allt að 2,0 m upp fyrir þakflöt.

Bílastæði: Gera skal ráð fyrir að lágmarki 1,5 bílastæðum á hverja íbúð. Að auki skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Lóðarfrágangur: Lóð Løjustígs 1 skal hönnuð af landslagsarkitekt. Lögð skal áhersla á vandaðan frágang gangstétta með veglegum yfirborðsefnum og á grænt umhverfi umhverfis bygginguna eftir því sem kostur er. Ganga skal frá svæðum umhverfis húsið þannig að greið leið sé að öllum inngöngum hússins fyrir íbúa, starfsfólk og aðföng. Bílastæði austan við byggingu (aftan hús) skulu vera greinilega aðskilin frá bílastæðum annarra lóða. Gera skal ráð fyrir björgunarsvæði á lóð og tryggja óhindrað aðgengi að því. Almennt skal gera ráð fyrir allt að 5,0 m opnu öryggissvæði framan við innakstur í bílakjallara. Heimilt er að reisa 1,2m hán lóðarveg við á lóðarmörkum Pósthússtrætis 5, 7 og 9, sjá uppdrátt vegna staðsetningar. Endanleg hönnun vegtenginga við Njarðarbraut/Hafnargötu og Løjustíg skal taka mið af umferðahönnun svæðisins sem unnin verður á vegum Reykjanesbæjar. Gert er ráð fyrir aðalinnkeyrslu að bílastæðum og bílgeymslu aftan við húsið með skábraut eða akstursbraut frá Løjustíg.

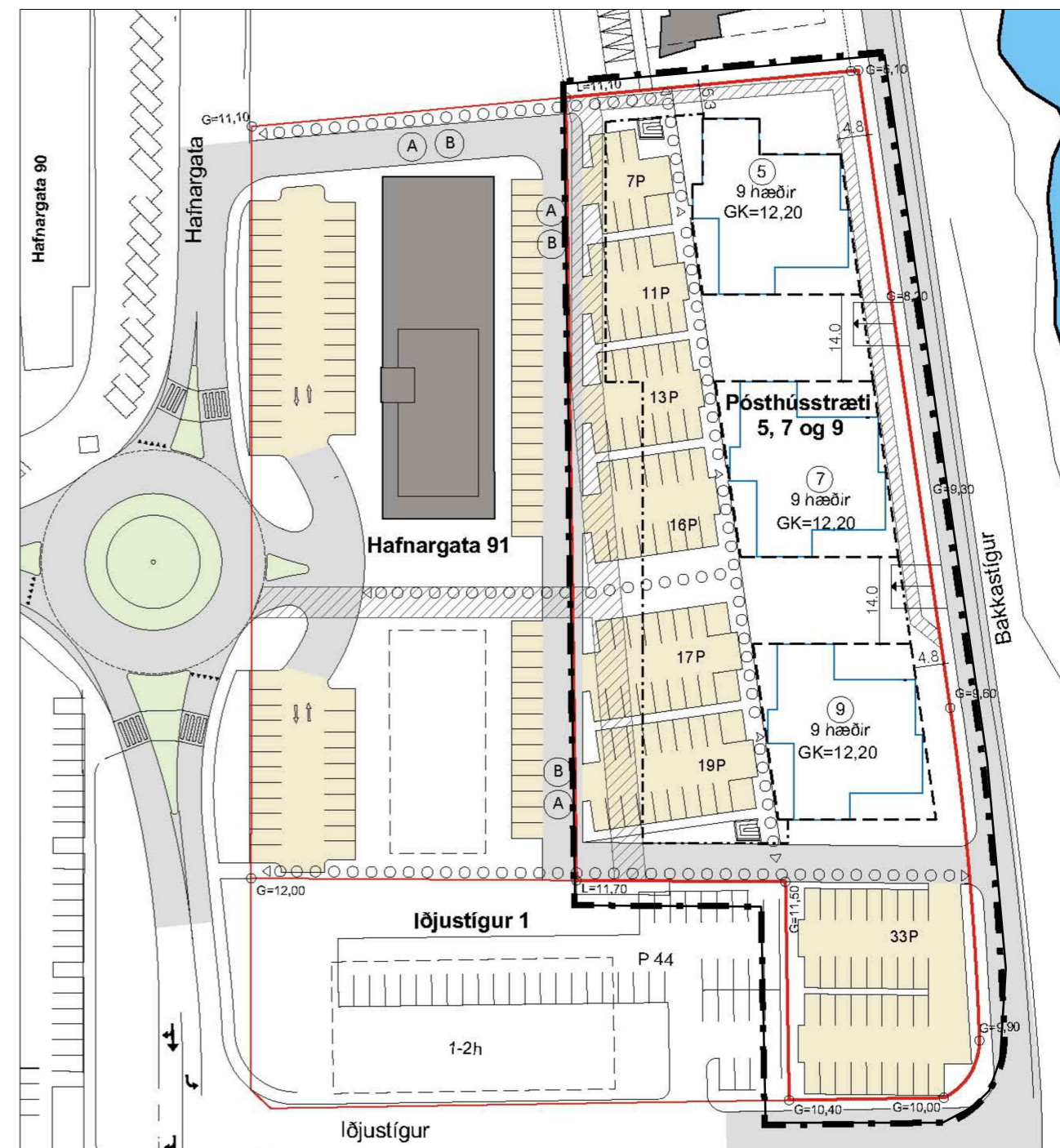
Kvaðir á lóð: Kvæð er um almennar gönguleiðir, aðgengi að aðliggjandi lóðum, björgunarsvæði og lagning við lóðarmörk Hafnargötu 91 og Løjustígs 1, sbr. uppdrátt.

Byggingar og hönnun: Heimilt er að fjarlægja núverandi byggingu á lóð Løjustígs 1. Byggingin er einnar hæðar, um 915 m² að stærð, og hýsir veitingarými, verkstæði og lager. Allir áfangar skulu vera hannaðir af sama arkitektinum. Mikilvægt er að hönnun og útfærsla bygginga sé fjölbreytt og í háum gæðaflokki. Gluggar íbúða skulu, eftir því sem kostur er, vera gólfstóir. Byggingar skulu ekki mynda einseitlan, samfelldan vegg. Brjóta skal upp húshliðar, m.a. með mismunandi efnisnotkun milli byggingarhluta, útbýggingum. Sérstaklega skal huga að hlutföllum byggingarhluta, uppbotli langhliða, efnisvali, birtuskilyrðum íbúða, skuggavarpri á aðliggjandi lóðir og tengslum fyrstu hæðar við göturyrmi. Lögð skal sérstök áhersla á hönnun fyrstu hæðar þannig að hún hafi lifandi og aðlaðandi ásynd sem styður við miðbæjarumhverfi svæðisins. Efnisval og frágangur skulu mynda samfellda heild, óháð byggingaröföngum, þannig að byggingin hafi heilstætt og samræmt yfirbragð. Litur bygginga skal valinn af næmni og í samræmi við umhverfi. Skilti skulu vera í lágmarki. Heimilt er að fara með skyggni á fyrstu hæð til vesturs allt að 2m út fyrir byggingarreit. Svair og svalangangar skulu vera innan byggingarreit. Heimilt er að staðsetja tvö frístandandi skilti við Njarðarbraut. Gæta skal sérstaklega að ljósmengun gagnvart íbúðum á Løjustíg 1. Sérstök byggingarumsókn skal lögð fram fyrir frístandandi skilti. Verslunar- og þjónustuhæð skal vera að mestu glerjuð og aðlaðandi. Óheimilt er að birgja glugga með álímdum filfum, skyggðu gleri eða öðrum lausnum sem takmarka inn- og útsýni.

Sorp:

Sorp skal geymt í aflokuðum sorpgeymslum innan bygginga. Sorphirða frá verslunar- og atvinnuhúsnæði er á býrgöð rekstraraðila og skal sorpgeymsla vera innan viðkomandi eignarhluta.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HAFNARGÖTU 91, LØJUSTÍGS 1 OG PÓSTHÚSSTRÆTIS 5, 7 OG 9.



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - HLUÐI Í GILDI FRÁ 05.03.19
MKV. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, frá

_____ til _____, var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann _____ 2026.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

ÚTG. DAGS. 02 13.06.2026 TEIKN.SKYRNING / BREYTING BREYTT SKV. ATHUGASEMUM USK SAMP. DAGS.

mkv. 1:1000 5.01.2026	Hafnargata 91, Løjustígur 1 og Pósthússtræti 5,7,9, 260 Reykjanesbær			102_02
Jón Stefán Einarsson kt.270976-3609 fai				
A2	Hönnun: JSE	Kortagrunnur: ÍSGRAF	Hnitakerfi: ISN 93	
Deiliskipulagsuppdráttur, Greinargerð			Deiliskipulagsbreyting	