



GILDANDI DEILISKIPULAG MEÐ BREYTINGU, SAMÞYKKT 7. APRÍL 2026
MKV. 1:500

GREINARGERÐ

Almennt

Tillaga þessi felur í sér breytingu á deiliskipulagi Hafnargötu, Suðurgötu, Skólavegar og Vatnsnesvegur vegna lóðarinnar Hafnargötu 56. Breytingin tekur til notkunar, byggingarmagns, byggingarreits, hæðar- og þakforms og fyrirkomulags bílastæða. Markmiðið er að heimila hótél á efri hæðum, tryggja virka verslunar- og þjónustuframhlið að Hafnargötu og fella nýbyggingu að mælikvarða og fjölbreyttu yfirbragði miðbæjarsins.

Í gildi er deiliskipulag Hafnargötu, Suðurgötu, Skólavegar og Vatnsnesvegur, samþykkt 17. september 2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. júní 2020. Jafnframt er í gildi breyting fyrir Hafnargötu 56, samþykkt 7. apríl 2026 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. júní 2026.

Breytingarsvæðið afmarkast við lóðina Hafnargötu 56. Lóðarstærð er 876,5 m² samkvæmt gildandi skipulagsgögnum.

Samræmi við aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanæsbæjar 2020-2035 er lóðin á miðsvæði M2. Þar er gert ráð fyrir blandaðri miðbæjarstarfsemi, meðal annars verslun, þjónusta, skrifstofum, veitingastarfsemi, hótélum og annarri gististarfsemi. Tillagan er því í samræmi við landnotkun aðalskipulags.

Verslun og þjónusta á 1. hæð að Hafnargötu, gagnsæ götuhlíð og aukin atvinnustarfsemi styðja markmið aðalskipulags um lifandi miðbæjargötu. Uppbrot byggingarmagns, minni mænispök og fjölbreytt efnis- og litaval taka mið af mælikvarða nærliggjandi byggðar.

Markmið breytingarinnar

- Að heimila hótélstarfsemi á efri hæðum í stað íbúða.
- Að tryggja verslun og þjónustu á 1. hæð að Hafnargötu og viðhald virkri götuhlíð.
- Að brjóta byggingarmagn upp í minni einingar með þakformi, efnisvali, litavali og gluggasetningu.
- Að leysa bílastæði að mestu innan byggingar og draga úr ásynd þeirra frá Hafnargötu.
- Að styðja þéttingu og fjölbreyttari atvinnustarfsemi á miðsvæði M2.

Gildandi heimildir fyrir Hafnargötu 56

Samkvæmt gildandi breytingu fyrir Hafnargötu 56 er heimilt að byggja fjölbýlishús með allt að 18 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar er 2.068 m³ og nýtingarhlutfalli 2,36. Gert er ráð fyrir 18 bílastæðum í bílageymslu innan lóðar og tveimur bílastæðum utan lóðar sem sérstaklega eru tengd Hafnargötu 56. Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulagsins frá 2019 með síðari breytingum.

Breyttir skilmálar fyrir Hafnargötu 56

Notkun

Húsið skiptist í byggingarhluta A og B samkvæmt uppdrátti.

Í byggingarhluta A er á 1. hæð heimil verslun og þjónusta. Þar er jafnframt heimilt að koma fyrir móttöku, veitinga- og stofrymum hótels, enda stuðli starfsemi að virkri götuhlíð og séu rými sem snúa að Hafnargötu að jafnaði opin almenningi. Íbúðir eru heimildir á 1. hæð að Hafnargötu. Á 2. og 3. hæð er heimil hótélstarfsemi og þjónusta.

Í byggingarhluta B er gert ráð fyrir opinni bílageymslu á 1. hæð og hótélstarfsemi og tengdri þjónustu á 2. og 3. hæð.

Hámarksfjöldi hótélherbergja á lóðinni er 40. Endanlegur herbergjafjöldi skal koma fram á aðaluppdráttum. Hótélherbergi eru heimil í þakrymi.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfall

Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar er 2.200 m³, reiknað samkvæmt ÍST 50. Innan hámarksins teljast öll A- og B-rými sem koma til útreiknings nýtingarhlutfalls, þar með talinn reikningsflötur þakrymis.

Fullar 1.-3. hæðir mega samtals vera allt að 2.040 m². Til viðbótar er heimilt að skrá allt að 160 m² reikningsflöt í önnurréttuðu þakrymi, þó þannig að heildarbyggingarmagn ofanjarðar fari aldrei yfir 2.200 m². Endanlegur reikningsflötur þakrymis skal koma fram á skráningartölum með aðaluppdráttum.

Hámarksnýtingarhlutfalli lóðarinnar er 2,51 og hámarksgrunnflötur byggingar er 680 m². Ekki er gert ráð fyrir kjallara.

Hæðir og þakform

Byggingin er þrjár hæðir. Ofan 3. hæðar er heimilt að hafa önnurrétt þakrymi fyrir tæknibúnað og aðgengi vegna viðhalds, en ekki dvalar-, gisti- eða íbúðarrymi.

Hámarkshæð útvegjar við þakbrún eða þaksgægg hallandi þaks er 10,8 m frá kóta botnplötu 1. hæðar. Þakbrún að Hafnargötu skal jafnframt vera í línu við efri brún útvegjar eða þakbrún Hafnargötu 54, þó aldrei yfir 10,8 m frá kóta botnplötu 1. hæðar. Hámarkshæð mænis er 13,0 m frá sama kóta.

Meginþakform skulu vera mænispök. Þakinu skal skipt upp í nokkur minni þök sem fylgja sjónrænu uppbroti byggingarinnar. Mænisstefnur skulu vera í samræmi við skýringarmyndir á skipulagsuppdrátti.

Tengibyggingar, gangar og lægri byggingarhlutar mega vera með flötu þaki með tilskildum lágmarkshalla. Lyftu- og stigakjarni má hafa annað þakform, enda sé hann felldur að heildarásýnd hússins og fari ekki yfir hámarkshæð mænis. Tæknibúnaður skal felldur inn í þakform eftir því sem kostur er. Nauðsynlegar loftútdráttir og lagirn mega einungis fara yfir hámarkshæð að því marki sem tæknilegar kröfur krefjast og skulu vera lítt áberandi.

Útlit, efni og gluggasetning

Byggingarmagnnið skal brotið upp í minni, greinilegar einingar með þakformi, efnisvali, litavali og hlíðrun byggingarlata. Að Hafnargötu skal samfelldur fasadahlti með sama þakformi, efni og meginliti að jafnaði ekki vera lengri en 12 m. Ekki er heimilt að mynda langan, óbrotinn og einlitan byggingarflöt.

Heimilt er að nota samræmt klæðningarkerfi en mismunandi liti og/eða áferð milli byggingareininga. Efnis- og litaval skal taka mið af fjölbreyttu yfirbragði byggðar við Hafnargötu og skal sýnt á aðaluppdráttum.

Jarðhæð byggingarhluta A að Hafnargötu skal vera opin og gegnsæ og að mestu glerjuð þannig að góð sjónræn tenging skapist milli verslunar- og þjónusturýma og göturymis. Ekki er heimilt að loka sýn inn um glugga með varanlegri þekju. Lokuð tækni- og þakrymi skulu ekki ráða yfirbragði götuhlíðar.

Útlit opinarr bílageymslu í byggingarhluta B skal felld að heildarhönnun hússins. Langar opnar hlíðar skulu brotnar upp með efnisvali, lit, burðaröskum, skjólvegjum eða gegndræpum klæðningum, enda séu kröfur um loftrásingu, öryggi og brunavarnir uppfylltar.

Gluggar á efri hæðum fremsta byggingarmagns að Hafnargötu skulu að jafnaði vera háir eða gólfstíðir. Gluggasetning skal vera fjölbreytt og ekki endurtaka sig með nákvæmlega sama hætti milli hæða.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
MKV. 1:500

Hlíðrun glugga og breytilegar gluggabreiddir skulu styðja við uppbot hússins.

Skyggni

Heimilt er að koma fyrir föstu skyggni við byggingarhluta A. Skyggni má ná allt að 0,90 m út fyrir byggingarreit að Hafnargötu og allt að 0,45 m út fyrir byggingarreit á hlíðum eða í bili milli húsa, eins og afmarkað er á uppdrátti. Útkrögun yfir lóðarmörk eða bæjarland er háð samþykki Reykjanæsbæjar. Skyggni skal vera burðarstöðlaust utan lóðarmarka og má ekki skerða friðhæð, brunavarnir, aðgengi, sjónlínu eða umferðaröryggi.

Bílastæði og aðkoma

Gert er ráð fyrir samtals 16 sérmerktum bílastæðum fyrir starfsemi Hafnargötu 56, þar af skulu 14 stæði vera í opinni bílageymslu á 1. hæð byggingarhluta B og tvö stæði utan lóðar á þeim stað sem merktur er á skipulagsuppdrátti í samræmi við eldra skipulag, samþykkt 17. september 2019.

Af bílastæðum innan lóðar skulu tvö vera fyrir hreyfihamlaða, stæði, hindrunarlausar leiðir og aðkoma að inngangi skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar.

Miðað við hámarksheimild 40 hótélherbergja jafngilda 16 sérmerkt stæði 0,40 stæði á hvert herbergi. Stæðin þjóna allri starfsemi hússins og er heimilt að samnýta þau milli hótels, verslunar og þjónustu vegna mismunandi álagstíma.

Forsendur lægra bílastæðahlutfalls eru staðsetning á miðsvæði M2, blónduð starfsemi, samnýting stæða og að tvö stæði utan lóðar eru sérstaklega tengd Hafnargötu 56. Almenn bílastæði í nágrenninu eru ekki talin með í hinum 16 sérmerktu stæðum. Réttur til notkunar stæðanna tveggja utan lóðar skal vera tryggður með samningi eða öðrum hætti sem Reykjanæsbær samþykkir áður en byggingarleyfi er gefið út.

Með aðaluppdráttum skal leggja fram heildstætt bílastæðabókhalð fyrir alla starfsemi hússins og gera grein fyrir rekstrarforsendum samnýtingar, aðkomu gesta, skammtímastöðvun, vörumóttöku, sorphróðu, hjólastæðum og aðkomu viðbragðsaðila. Ef ekki er sýnt fram á fullnægjandi lausn innan samþykktis fjölda stæða skal fækka hótélherbergjum eða umfangi annarrar starfsemi, eða tryggja viðbótarstæði með samningi sem Reykjanæsbær samþykkir.

Brunavarnir og gluggar að lóðarmörkum

Brunavarnir byggingarinnar skulu byggjast á sérstakri brunahönnun sem tekur mið af hótélstarfsemi, opinni bílageymslu, fjarlægð að aðliggjandi byggingum og heimilaðri framtíðaruppbyggingu á næstu lóðum.

Op og gluggar í útvegjum sem snúa að lóðarmörkum eða nálægum byggingum skulu útfærð samkvæmt niðurstöðu brunahönnunar. Heimilt er að nota brunavarið gler, fasta glugga, vatnsúðakerfi eða aðrar víðurkenndar mótvægisáðgerðir þar sem þess er þörf.

Gluggar að lóðarmörkum stofna ekki kvæð á aðliggjandi lóð og mega ekki takmarka uppbyggingarheimildir hennar. Með aðaluppdráttum skal sýna fram á að hótélherbergi uppfylli kröfur um dagsbiru, loftrásingu og öryggi með hlíðsjón af heimilaðri uppbyggingu á aðliggjandi lóðum.

Tæknileg innvið og hjóðvíst

Við gerð aðaluppdráttar skal staðfesta að fráveita, vatnsveita, rafmagn og sorplausnir annri fyrirhugaðri hótél-, verslunar- og þjónustustarfsemi. Hjóðvíst hótélherbergja og sameiginlegra rýma skal uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og taka mið af umferð og blandaðri starfsemi á miðsvæði.

Umhverfisáhrif

Breytingin felur í sér breytta notkun efri hæða úr íbúðum í hótél, breytingu á byggingarreit og þakformi, hækkun hámarksbyggingarmagns úr 2.068 m³ í 2.200 m³ og fækkan sérmerkra bílastæða

úr 20 í 16. Hámarksaukning byggingarmagns frá gildandi heimild er 132 m³.

Verslun og þjónusta á jarðhæð og gegnsæ götuhlíð styrkja Hafnargötu sem lifandi miðbæjargötu. Uppbrot byggingarmagns, minni mænispök og fjölbreytt efnis- og litaval draga úr sjónrænum áhrifum hússins. Áhrif á umferð og bílastæði eru talin ásætlanleg með þeim skilyrðum um samnýtingu, bílastæðabókhalð, skammtímastöðvun og mögulega fækkan herbergja sem sett eru í skilmálum.

Ekki er talið að breytingin hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif eða kalli á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og ætлана. Áhrif á ásynd, skuggavarp, umferð, brunavarnir og nærliggjandi byggð eru afmörkuð með skipulagsskilmálum og skulu sannreynð eftir því sem við á við gerð aðaluppdráttar.

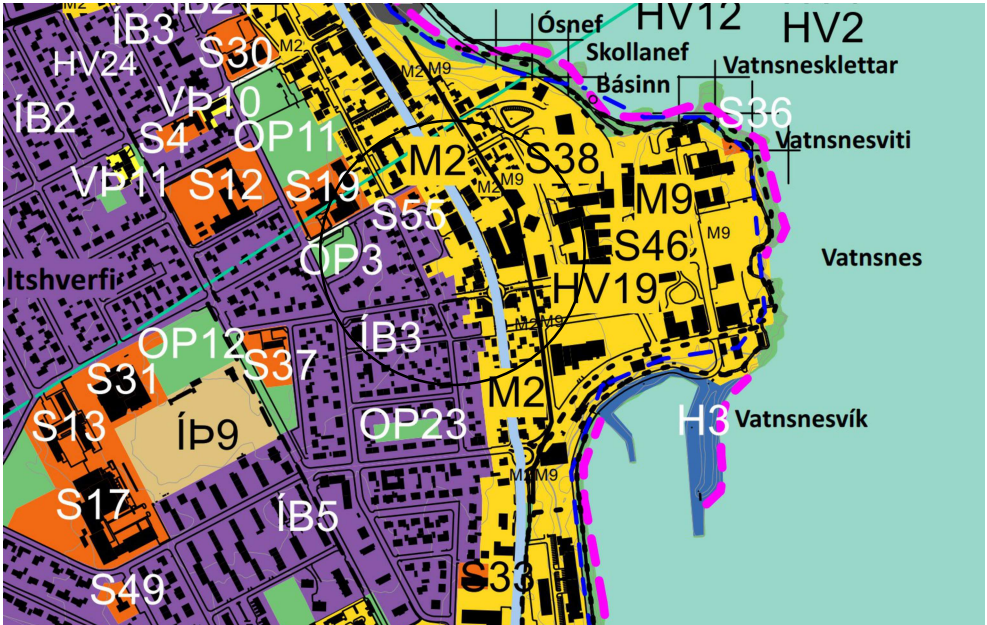
Samráð, málsmæðferð og gildistaka

Tillagan skal kynnt og afgreidd samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010. Sveitarfélagið ákveður hvort farið verði með breytinguna samkvæmt 1. eða 2. mgr. 43. gr. laganna. Umsagna skal leita hjá viðeigandi umsagnaraðilum og hagsmunaaðilum eftir því sem við á.

Að öðru leyti gilda áfram skilmálar deiliskipulags Hafnargötu, Suðurgötu, Skólavegar og Vatnsnesvegur, samþykkt 17. september 2019, með síðari breytingum.

HAFNARGATA 56 – DEILISKIPULAGSBREYTING			
STYRÐAR- OG SAMANBURÐARTALA			
ATRIÐ	GILDANDI	TILLAGA	SKÝRING
Lóðarstærð	876,5 m²	876,5 m²	Öðreytt
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar	2.068 m³	2.200 m³	+132 m³
Þar af 1.-3. hæð	–	2.040 m³	Allt að 680 m³ á hæð
Þar af reikningsflötur þakrymis	Innlitami 2.068 m²	160 m²	Telst með skv. ÍST 50
Hámarksgrunnflötur	Samkvæmt gildandi uppdrátti	680 m²	
Nýtingarhlutfalli ofanjarðar	2,36	2,51	+0,15
Notkun	Fjölbýli	Verslun og þjónusta á 1. hæð A; hótél á 2.-3. hæð A og B; opin bílageymsla á 1. hæð B	Breytt notkun
Fjöldi íbúða	18	0	
Fjöldi hótélherbergja	0	40	Áætluð útlærsla um 36
Bílastæði innan lóðar	18	14	Þar af 2 fyrir hreyfihamlaða
Bílastæði utan lóðar	2	2	Sérmerkt Hafnargötu 56
Hæðir	Samkvæmt gildandi uppdrátti: ríshæð að hluta	3 hæðir og önnurrétt þakrymi	Engin gisti- eða dælarými í þakrymi
Hámarkshæð þakbrúnar	Samkvæmt gildandi skilmálum	10,8 m	Frá kóta botnplötu 1. hæðar
Hámarkshæð mænis	Samkvæmt gildandi skilmálum	13,0 m	Frá kóta botnplötu 1. hæðar
ATHUGASEMD UMÞAKRYMI: Endanlegur reikningsflötur þakrymis ræðst af samþykktu aðaluppdráttum og skráningartölum samkvæmt ÍST 50, þakrymi sem reiknast í A- eða B-rými telst innan 2.200 m³ hámarksbyggingarmagns. Önnurrétt rúmmál undir þaki veitir ekki sjálfbærna nýtingarheimild.			

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HAFNARGÖTU, SUÐURGÖTU, SKÓLAVEGAR OG VATNSNESVEGAR - HAFNARGATA 56.



HLUTI ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2020-2035

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Bílageymsla á 1. hæð
- Kvæð um almenna akstursleið á lóð
- Kvæð um almenna gönguleið á lóð
- Byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Friðuð hús, eldri en 100 ára
- Hverfisvernd
- Grænt svæði
- Niðurrif / Flutningur
- Sameiginlegur þakgarður
- Innkeyrsla, tvístefna
- Innkeyrsla, einstefna
- Mænisstefna
- Fjöldi hæða
- Aðalinnangangur
- Innkeyrsla bílageymslu
- Bílastæði
- Kvæð um gröður
- Kvæð um tré
- Staðsetning lyftuhúss

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2026.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

mkv. 1:500 28.08.2026	Hafnargata 56, 230 Reykjanæsbær		101_01
	JeES arkitektar		
	Jón Stefán Einarsson kl. 270976-360910		
	A1	Hönnun: JSE Kortlagningar: ISGRAF	Hnitakerfi: ISN 93
Deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð			Deiliskipulagsbreyting

SKÝRINGARMYNDIR



Séð frá Hafnargötu til norðurs



Séð frá baklóð til austurs

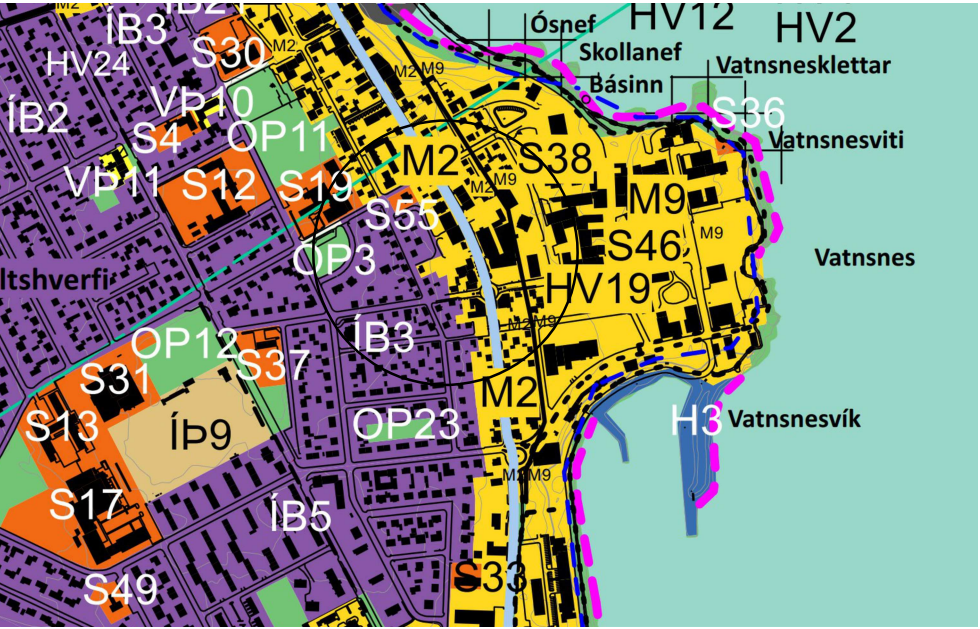


Séð frá Hafnargötu til suðurs



Yfirlitsmynd frá Hafnargötu til norðurs

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HAFNARGÖTU, SUÐURGÖTU, SKÓLAVEGAR OG VATNSNESVEGAR - HAFNARGATA 56.



HLUTI ÚR GILDANDI ABALSKIPULAGI 2020-2035

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Bilageymsla á 1.hæð
- Kvöð um almenna akstursleið á lóð
- Kvöð um almenna gönguleið á lóð
- Byggingarreitur ofanjarðar
- Núverandi byggingar
- Fríðuð hús, eldri en 100 ára
- Hverfisvernd
- Grænt svæði
- Niðurrif / Flutningur
- Samelgínglegur þakgarður
- Innkeyrsla, tvístefna
- Innkeyrsla, einstefna
- Mænisstefna
- Fjöldi hæða
- Aðalinnangangur
- Innkeyrsla bilageymslu
- Bílastæði
- Kvöð um gröður
- Kvöð um tré
- Staðsetning lyftuhúss

Skýringarmyndir sýna eina mögulega útfærslu byggingarmagns, þakforms, efnis- og litavals og eru leiðbeinandi. Bindandi heimildir og skilmálar koma fram á skipulagsupprætti 101_01 og í greinargerð.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2026.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

ÚTG. DAGS. TEIKN.SKÝRNING / BREYTING