



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

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

GREINARGERÐ

Almennt

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

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. Lóðarsterð er 876,5 m² samkvæmt gildandi skipulagsgögnum.

Samræmi við aðalskipulag

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

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

Í ákvæðum aðalskipulags um miðsvæði, köflum 4.4 og 4.4.1., er ekki sett tölulegt viðmið um bílastæði á hótélherbergi. Viðmið um 1,0-1,5 stæði á íbúð eiga við íbúðarhúsnæði. Bílastæðafyrirkomulag hótélins er því skilgreint sérstaklega í þessari breytingu, með hliðsjón af umfangi starfseminnar og forsendum samnýtingar.

- Markmið breytingarinnar
- Að heimila hótélstarfsemi á efri hæðum í stað íbúða.
 - Að tryggja verslun og þjónustu á 1. hæð að Hafnargötu og viðhalda virkri götuhlið.
 - 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 þættingu 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 m² og nýtingarhlutfall 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 uppdrætti.

Í byggingarhluta A er á 1. hæð heimil verslun og þjónusta. Þar er jafnframt heimilt að koma fyrir móttöku, veitinga- og stoðrymum hótels, enda stuði starfsemin að virkri götuhlið og séu rými sem snúa að Hafnargötu að jafnaði opin almennings. Íbúðir eru óheimil á 1. hæð að Hafnargötu. Á 2. og 3. hæð er heimil hótélstarfsemi og tengd 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 34. Endanlegur herbergjafjöldi skal koma fram á aðaluppdráttum. Hótélherbergi eru óheimil í þakrymi.

Byggingarmagn og nýtingarhlutfall

Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar er 2.200 m², reiknað samkvæmt ÍST 50. Innan hámarksins teljast öll A- og B-rými sem koma til útreiknings nýtingarhlutfalls, þar með talinni 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 önnréttsuðu þakrymi, þó þannig að heildarbyggingarmagn ofanjarðar fari aldrei yfir 2.200 m². Endanlegur reikningsflötur þakrymis skal koma fram á skráningartöflu með aðaluppdráttum.

Hámarksnýtingarhlutfall 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 önnréttað þakrymi fyrir tæknibúnað og aðgengi vegna viðhalds, en ekki dvalar-, gisti- eða íbúðaryrmi.

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

Meginþakform skulu vera mænispök. Þakinu skal skipt upp í nokkur minni þök sem fylgja sjónrænu uppbroti byggingarinnar. Mænistefnur skulu vera í samræmi við skyringarmyndir á skipulagsuppdrætti.

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 heildarásynd hússins og fari ekki yfir hámarkshæð mæniss. Tæknibúnaður skal felldur inn í þakform eftir því sem kostur er. Nauðsynlegar lofttúðir og lagirn mega einungis fara yfir



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
MKV. 1:500

hámarkshæð að því marki sem tæknilegar kröfur krefjast og skulu vera lítt áberandi.

Útlit, efni og gluggasetning

Byggingarmagnið skal brotið upp í minni, greinilegar einingar með þakformi, efnisvali, litavali og hlíðrun byggingarflata. Að Hafnargötu skal samfelldur fasadahluti með sama þakformi, efni og meginlit 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 göturýmis. Ekki er heimilt að loka sýn inn um glugga með varanlegri þekju. Lokuð tækni- og þakrymi skulu ekki ráða yfirbragði götuhliðar.

Útlit opinna bílageymslu í byggingarhluta B skal felt að heildarhönnun hússins. Langar opnar hlíðar skulu brotnar upp með efnisvali, lit, burðarásum, skjólveggjum eða gegndræpum klæðningum, enda séu kröfur um loftræsingu, öryggi og brunavarnir uppfylltar.

Gluggar á efri hæðum fremsta byggingarmagns að Hafnargötu skulu að jafnaði vera háir eða gölfðir.

Gluggasetning skal vera fjölbreytt og ekki endurtaka sig með nákvæmlega sama hætti milli hæða.

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 uppdrætti. Útrögun yfir lóðarmörk eða bæjarland er háð samþykki Reykjaneshæjar. Skyggni skal vera burðarstöðlaust utan lóðarmarka og má ekki skerða friðhæð, brunavarnir, aðgengi, sjónlínu eða umferðaröryggi.

Bílastæði og aðkoma

Gert er ráð fyrir um 14 bílastæðum í opinni bílageymslu á 1. hæð byggingarhluta B og tveimur stæðum utan lóðar á þeim stað sem sýndur er á skipulagsuppdrætti, samtals um 16 stæðum. Af stæðum innan lóðar skulu tvö vera fyrir hreyfihallaða. Stæði og hindrunarlaugar leiðir að inngangi skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar.

Hámarksfjöldi hótélherbergja er 34. Miðað við 34 hótélherbergi og 14 stæði í bílageymslu ásamt tveimur utan lóðar, samtals 16 stæði, er hlutfall heildarfjöldi stæða og herbergja um 0,47. Hlutfallið lýsir fyrirhuguðu stæðaframboði lóðarinnar; stæðin þjóna hóteli, starfsfólki, verslun og þjónustu.

Við mat á bílastæðafyrirkomulagi er tekið mið af staðsetningu á miðsvæði og umfangi

starfseminnar. Með tillögunni fylgir sérstök bílastæðagreiningarð þar sem lagt er til viðmið um 0,50 bílastæði á hótélherbergi, sem samsvarar 17 stæðum fyrir 34 herbergi. Jafnframt er óskað eftir mati Reykjaneshæjar á því hvort fyrirhuguð 16 stæði geti talist fullnægjandi og niðurstöðu um endanlegan bílastæðafjölda. Þar er til hliðsjónar fjallað um stæðaframboð og ólíkt umfang starfsemi annarra hótela á svæðinu.

Bílastæðafyrirkomulagið byggir á staðsetningu á miðsvæði M2, nálægð við verslun og þjónustu í göngufæri og samnýtingu stæða að því marki sem álagstímar starfseminnar skarast ekki. Almenn bílastæði í nágrenninu teljast ekki til hinna 16 stæða. Réttur til notkunar stæðanna tveggja utan lóðar er samkvæmt gildandi deiliskipulagi og skal tryggður með samningi eða öðrum hætti sem Reykjaneshæjar samþykkir áður en byggingarleyfi er gefið út.

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 úrveggjum sem snúa að lóðarmörkum eða nálægum byggingum skulu útfærð samkvæmt niðurstöðu brunahönnunar. Heimilt er að nota brunavarið gler, fasta glugga, vatnsúðakerfi eða aðrar viðurkenndar mótvægisáðgerðir þar sem þess er þörf.

Gluggar að lóðarmörkum stofna ekki kvöð á aðliggjandi lóð og mega ekki takmarka uppbyggingarheimildir hennar. Með aðaluppdráttum skal sýna fram á að hótélherbergi uppfylli kröfur um dagsbirtu, loftræsingu og öryggi með hliðsjón af heimilaðri uppbyggingu á aðliggjandi lóðum.

Tæknilegir innviðir og hljóðvist

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

Umhverfisáhrif

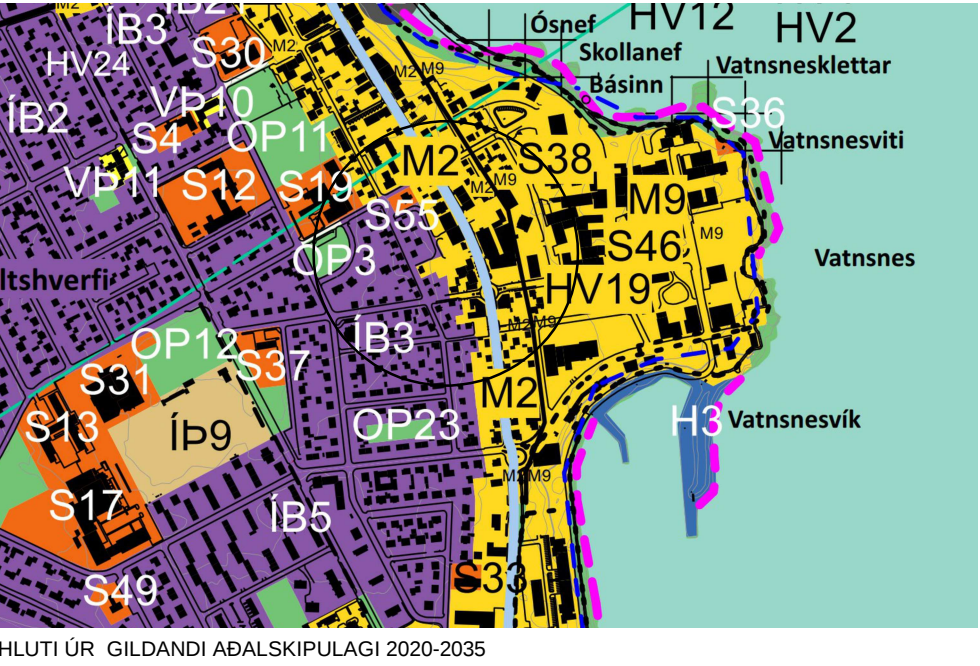
Breytingin felur í sér breytta notkun efri hæða úr íbúðum í hótél, breytingu á byggingarreit og þakformi, hækkun hámarksbyggingarmagns úr 2.068 m² í 2.200 m² og fækkun sérmerkra bílastæða úr 20 í um 16. Hámarksaukning byggingarmagns frá gildandi heimild er 132 m².

Verslun og þjónusta á jarðhæð og gegnsæ götuhlið styrkja Hafnargötu sem lífandi miðbæjargötu.

Uppbot byggingarmagns, minni mænispök og fjölbreytt efnis- og litaval draga úr sjónrænum áhrifum hússins. Gert er ráð fyrir um 16 bílastæðum fyrir alla starfsemi lóðarinnar, þar af um 14 í bílageymslu á 1. hæð og tveimur utan lóðar. Miðbæjarstaðsetning og nálæg þjónusta styðja samnýtingu og ferðir gangandi. Samnýting dregur þó aðeins úr stæðabörf að því marki sem álagstímar skarast ekki. Til að takmarka aukioð álag á stæði í nærliggjandi götum skal sýna fram á fullnægjandi lausn fyrir samímaþörf hótels, starfsfólks og starfsemi jarðhæðar samkvæmt kafanum Bílastæði og aðkoma.

Ekki er talið að breytingin hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif eða kalli á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og æðlana. Áhrif á ásynd, skuggavarp, umferð, brunavarnir og nærliggjandi byggð eru afmörkuð með skipulagsskilmálum

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



SKÝRINGAR:

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

og skulu sannreynnd eftir því sem við á við gerð aðaluppdráttar.

Samráð, málsmeðferð 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, samþykktu 17. september 2019, með síðari breytingum.

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

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda