

*SVEITARFÉLAGIÐ HORNAFJÖRÐUR*

# Nýi miðbærinn á Höfn í Hornafirði

*Breyting á deiliskipulagi*

*Greinargerð og skipulagsskilmálar*

Bárubyggð, Heppuhæð, Vigtarsvæði og hótelreitur við höfnina

Útgáfa 3 – 29. október 2026

Verknúmer 2537

Í VINNSLU
DEILISKIPULAGSGÖGN TIL KYNNINGAR

Sveitarfélagið HORNAFJÖRÐUR

LANDSBYGGÐ

BATTERÍIÐ ARKITEKTAR

LANDSLAG

studio steinarsson

# Efnisyfirlit


1 Inngangur ..... 4
1.1 Tilgangur og viðfangsefni ..... 4
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis ..... 4
1.3 Skipulagsgögn ..... 5
1.4 Málsmeðferð og samþykktir ..... 5
2 Forsendur ..... 5
2.1 Aðdragandi og skipulagsforsendur ..... 5
2.2 Staðhættir ..... 6
2.3 Gildandi deiliskipulag ..... 6
2.4 Aðalskipulag Hornafjarðar 2025–2040 ..... 7
2.5 Húsakönnun ..... 7
2.6 Menningarminjar ..... 7
3 Deiliskipulagsbreytingin ..... 8
3.1 Markmið og leiðarljós ..... 8
3.2 Byggð og landnotkun ..... 8
3.3 Bárubyggð ..... 8
3.4 Heppuhæð ..... 9
3.4.1 Vigtarsvæði ..... 10
3.5 Hótelreitur við höfnina ..... 11
3.5.1 Jarðgrunnur og grundun ..... 11
3.6 Almenningsrými og tengingar ..... 11
3.6.1 Hafnarstígur ..... 11
3.6.2 Hepputorg ..... 12
3.6.3 Athafnasvæði smábátahafnar ..... 14
3.7 Umferðarskipulag ..... 14
3.7.1 Heppuvegur – vistgata ..... 14
4 Almennir skipulagsskilmálar ..... 16
4.1 Gildi uppdráttar og skilmála ..... 16
4.2 Gangandi og hjólandi ..... 16
4.3 Bílastæði og hleðsla ..... 16
4.4 Lóðir, byggingarreitir og byggingarmagn ..... 17
4.5 Hæðir, þakform, svalir og tæknibúnaður ..... 17
4.6 Hönnun, efni og litir ..... 17
4.7 Frágangur lóða og opinna svæða ..... 17
4.7.1 Gróður ..... 17
4.7.2 Blágrænar ofanvatnslausnir ..... 18
4.7.3 Lýsing ..... 19
4.8 Veitur, sorp og lagnakvaðir ..... 20
4.9 Brunavarnir og öryggi ..... 20

4.10 Flóðahætta og hæðarsetning ..... 20
4.11 Mæli- og hæðarblöð og hönnunargögn ..... 21
4.12 Niðurrifsheimildir ..... 21
5 Samráð, málsmeðferð og heimildir ..... 21
5.1 Umsagnaraðilar ..... 21
5.2 Tímaáætlun ..... 22
5.3 Heimildir og gögn ..... 22

# 1 Inngangur

## 1.1 Tilgangur og viðfangsefni

Tilgangur deiliskipulagsbreytingarinnar er að móta nýjan miðbæjarkjarna Hafnar við höfnina. Með breytingunni er gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð við Báruna, Bárubyggð, og nýjum hótelreit sunnan við höfnina, ásamt uppbyggingu og endurskipulagningu á Heppusvæðinu. Skapaður er heildstæður skipulagsrammi fyrir íbúðir, hótel, verslun og þjónustu ásamt almenningsrýmum og samgöngutengingum.

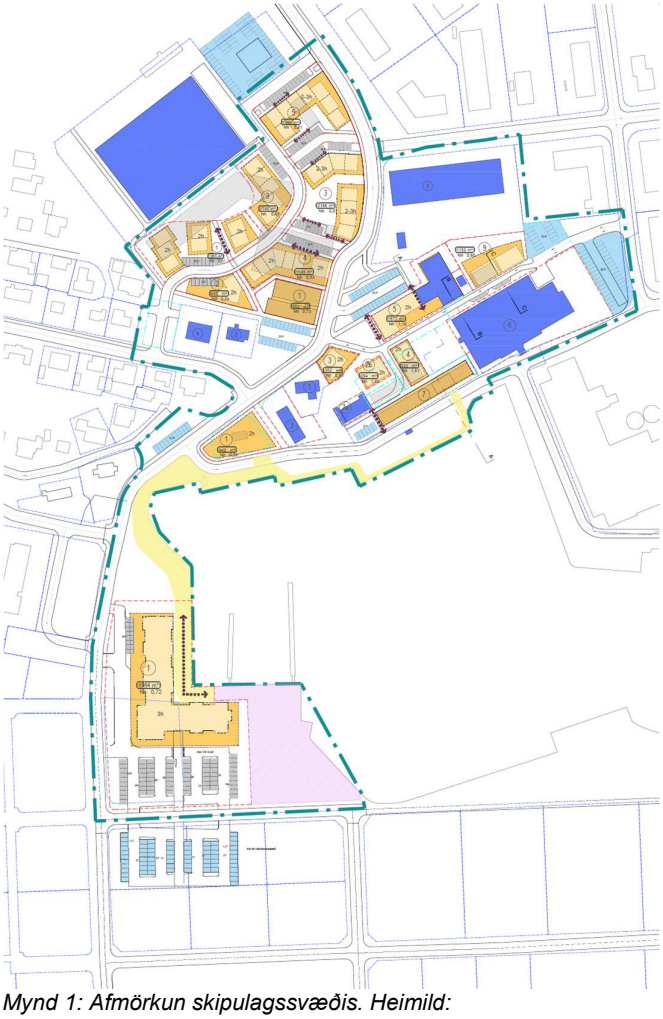
Markmiðið er að byggja upp samfelldan og lifandi bæjarkjarna sem byggir á staðaranda svæðisins og nánum tengslum við höfnina. Ný byggð og núverandi byggð eru tengdar saman með almenningsrýmum og starfsemi sem styður við mannlíf og áframhaldandi hafnarstarfsemi.

Þegar vísað er til miðbæjar eða miðbæjarsvæðis í greinargerð þessari er átt við þennan nýja miðbæjarkjarna.

## 1.2 Afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er um 7,15 ha að flatarmáli. Það nær meðal annars yfir svæðið við Víkurbraut 1 og 5, sunnan og austan við Báruna, sem í greinargerð þessari er nefnt Bárubyggðin. Auk þess nær svæðið yfir Heppuhæð og fyrirhugað Hepputorg, Vigtarsvæðið og fyrirhugaðan hótelreit við höfnina.

Afmörkunin nær yfir og tengir saman núverandi miðbæ, skóla- og íþróttasvæði, íbúðarbyggð og hafnarsvæði. Lóðamörk, byggingarreitir, götur og almenningsrými verða endanlega afmörkuð á deiliskipulagsuppdrætti.



*Mynd 1: Afmörkun skipulagssvæðis. Heimild: deiliskipulagsuppdráttur*

### 1.3 Skipulagsgögn

Deiliskipulagsbreyting fyrir miðbæ Hafnar er sett fram í eftirfarandi skipulagsgögnum:

- Greinargerð með forsendum skipulags, skipulags- og byggingarskilmálum, í A4.
- Deiliskipulagsuppdráttur.

Eftirfarandi gögn liggja jafnframt til grundvallar skipulagsgerðinni:

- *Húsakönnun fyrir skóla- og íþróttasvæði á Höfn*, 2022.
- Gagnasafn um hús og byggð á Hafnarvíkur–Heppusvæðinu, Gláma Kím og R3 ráðgjöf.
- Fornleifaskráningar fyrir Hafnarvík og Heppu, þéttbýlið á Höfn og hafnarsvæðið við Ósland.
- *Hótel á Höfn – Grundunarskilyrði og burðarhæfni fyllingarefnis fyrir hótellóð við höfnina á Höfn í Hornafirði*, VSÓ Ráðgjöf, 17. september 2026.
- Vegagerðin. (2026). *Lágmarks land- og gólfhæð Höfn í Hornafirði*. Minnisblað, dags. 11. september 2026, SNI-3205-1.

### 1.4 Málsmeðferð og samþykktir

Deiliskipulagsbreytingin er unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar er tekið mið af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040, sem samþykkt var af bæjarstjórn 10. september 2026. Aðalskipulagið hefur verið sent Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun til staðfestingar í samræmi við 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga. Deiliskipulagsbreytingin öðlast ekki gildi fyrr en nýja aðalskipulagið hefur tekið gildi.

Í desember 2025 var unnin staðfærslugreining. Fulltrúar íbúa og rekstraraðila bæjarins tóku þátt í vinnustofu þar sem styrkleikar og stefnumótun bæjarins var rædd. Niðurstöður vinnustofu voru teknar saman í skýrslu og var hluti af þeim forsendum sem mótuðu skipulagstillöguna sem tekur mið af sérstöðu bæjarins sem hafnarbærinn á milli jöklanna.

Framtíðarsýn verkefnisins var kynnt íbúum í mars 2026. Síðan hefur verið haft samráð við meðal annars sveitarstjórn, hafnarstjórn, skipulagsnefnd, félag smábátaeigenda og rekstraraðila á Heppuhæð. Uppfærð tillaga var kynnt í júní 2026.

Nú er unnið að formlegum skipulagsgögnum sem stefnt er að kynna í lok október 2026. Að kynningu lokinni er gert ráð fyrir íbúakosningu um hvort halda skuli áfram með deiliskipulagsbreytinguna og setja hana í formlega auglýsingu.

# 2 Forsendur

### 2.1 Aðdragandi og skipulagsforsendur

Í eldri skipulagshugmyndum var gert ráð fyrir blönduðum miðbæjarkjarna með íbúðum, hóteli, verslun, þjónustu og miðbæjartorgi beggja vegna Víkurbrautar. Breyttar forsendur og endurmat á framtíðarþróun miðbæjarins hafa leitt til þess að uppbyggingin tengist höfninni með markvissari hætti.

Höfnin er mikilvægur hluti af sögu, atvinnulífi og staðaranda Hafnar. Með því að staðsetja hótel, verslun, þjónustu og virk almenningsrými nær hafnarsvæðinu er leitast við að styrkja sérkenni miðbæjarins, auka sýnileika hafnarinnar og skapa sterkari tengsl milli bæjarins, mannlífsins og hafnarstarfseminnar. Uppbyggingin styður þannig við hafnartengda ásýnd og starfsemi svæðisins og skapar aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa og gesti.

Á svæðinu við Víkurbraut 1 og 5, sunnan og austan við Báruna, er gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð sem nefnist Bárubyggð. Nafnið vísar til íþróttahússins Bárunnar, sem er á svæðinu. Byggðin tengist skóla- og íþróttasvæðinu og myndar samfellt íbúðarumhverfi með góðum tengingum við miðbæinn og nærliggjandi þjónustu.

Braggarnir í Bárubyggð eru hluti af sögu og sérkennum svæðisins og er gert ráð fyrir að halda í þá. Þeir geta þó fengið nýtt hlutverk og tekið breytingum að hluta til svo unnt sé að laga þá að nýrri starfsemi og fella þá að fyrirhugaðri íbúðarbyggð. Mikligarður er sögulegt hús sem er gert hátt undir höfði í deiliskipulagstillögunni. Vegnar lengdar hússins og legur gegnir það lykilhlutverki að tengja saman útgerðina við hafnarbakkann og mannlífið ofar á miðlægu Hepputorgi.

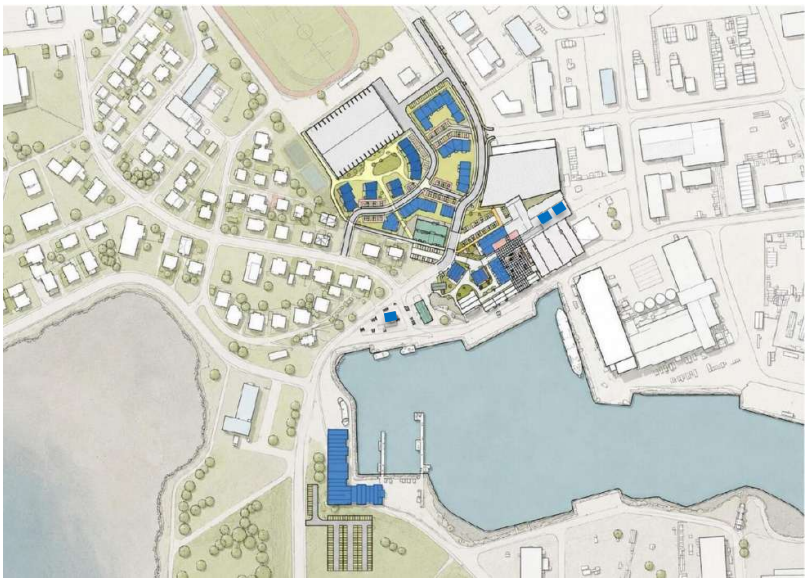
Á hótelreit sunnan megin við höfnina er gert ráð fyrir hóteli ásamt tengdri starfsemi. Staðsetningin styrkir tengsl miðbæjarins við höfnina og skapar forsendur fyrir auknu flæði fólks á milli hafnar og miðbæjar, og styrkir um leið mannlífið og þjónustuna við hafnarbakkann.

Deiliskipulagsbreytingin felur jafnframt í sér tækifæri til að bæta göngu- og hjólatengingar, móta skjólgóð og vönduð almenningsrými, styrkja ásýnd miðbæjarins og samþætta nýja byggð og aukið mannlíf við hafnsækna starfsemi svæðisins með virðingu fyrir sérkennum hennar.

## 2.2 Staðhættir

Svæðið er að stórum hluta nú þegar raskað og byggt. Þar eru íbúðar- og atvinnuhús, verslunar- og þjónustustarfsemi, skóla- og íþróttamannvirki, götur og bílastæði auk mannvirkja og athafnasvæða sem tengjast höfninni. Byggðin er fjölbreytt að aldri, stærð og yfirbragði og tengsl milli einstakra hluta svæðisins eru víða óskýr.

Nálægð við höfnina, útsýni yfir haf og fjöll og starfandi sjávarútvegur eru mikilvægir þættir í staðaranda Hafnar. Við útfærslu er tekið tillit til rekstrarþarfa hafnarinnar, vind- og veðurskilyrða, sólargangs, sjávarstöðu, flóðahættu, hljóðvistar og öryggis.



*Mynd 2: Heildarsýn fyrir miðbæ Hafnar. Nýjar byggingar eru sýndar með bláum lit. Heimild: Höfn miðbær – kynning, júní 2026.*

## 2.3 Gildandi deiliskipulag

Innan skipulagssvæðisins eru fjórar deiliskipulagsáætlanir í gildi. Við gildistöku þessa deiliskipulags falla eftirfarandi skipulagáætlanir úr gildi að hluta eða öllu leyti:

- Deiliskipulag Hafnarvíkur–Heppu–Hafnar fellur úr gildi í heild sinni. Það var samþykkt 15. desember 2011 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 19. janúar 2012.
- Deiliskipulag Víkurbrautar 1 og 5, Álaugarvegar 2 og Heppuvegar 5 og 7 fellur úr gildi í heild sinni. Það var samþykkt 12. september 2024 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 12. nóvember 2024.
- Deiliskipulag Hornafjarðarhafnar við Ósland fellur úr gildi að hluta, innan marka deiliskipulagsbreytingarinnar. Það var samþykkt 10. maí 2023 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 6. júlí 2023.
- Deiliskipulag Krosseyrar fellur úr gildi að hluta, innan marka deiliskipulagsbreytingarinnar. Það var samþykkt 3. mars 2014 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 10. desember 2014.

## 2.4 Aðalskipulag Hornafjarðar 2025–2040

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040 var samþykkt af bæjarstjórn 10. september 2026 og sent Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar í samræmi við 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga.

Skipulagssvæðið er innan þess svæðis sem skilgreint er sem Kjarni Hafnar og fellur að stærstum hluta innan miðsvæðis M-53. Markmið aðalskipulagsins er að þar þróist lifandi miðbæjarkjarni með sterkum staðaranda, fjölbreyttri starfsemi og góðum tengslum við höfnina. Áhersla er lögð á að beina verslun og þjónustu í miðkjarna bæjarins, blanda saman íbúðum og atvinnustarfsemi og virkja jarðhæðir og jaðra almenningsrýma.

Á miðsvæði M-53 er gert ráð fyrir verslun, þjónustu, menningar- og safnastarfsemi og veitingastarfsemi á jarðhæðum, en gistiþjónustu og íbúðum eftir atvikum á efri hæðum. Við Heppuveg er heimilt að hafa veitingaþjónustu og verslun ásamt gistingu á efri hæðum. Á milli Pakkhúss og Bátstanga er gert ráð fyrir ferðaþjónustu í samspili við hafnarstarfsemi. Byggingar mega vera tvær til fjórar hæðir, auk bílastæðakjallara þar sem við á, og heimilt er að hafa allt að 500 gistirúm innan reitsins.

Hafnarjaðarinn innan skipulagssvæðisins fellur undir hafnarsvæði H-57, Hornafjarðarhöfn og Faxeyrarhöfn, og tilheyrir undirsvæðinu Heppu og Hafnarvík. Samkvæmt aðalskipulaginu skal þar vera samspil ferðaþjónustu, veitingareksturs og hafnarstarfsemi. Ekki er gert ráð fyrir umfangsmikilli nýbyggingu innan þessa hluta hafnarsvæðisins, en heimilt verður að koma fyrir minniháttar aðstöðu og mannvirkjum sem tengjast smábátahöfninni og þjónustu við notendur hennar.

Við útfærslu svæðisins skal tryggja óhindrað aðgengi að smábátahöfninni, bryggjum og annarri hafnarstarfsemi. Jafnframt skal tryggja tengsl hafnarinnar við aðliggjandi miðsvæði án þess að skerða öryggi eða starfsskilyrði hafnarinnar. Heimilt verður að koma fyrir bílastæðum á Miklagarðsbryggju og við smábátahöfnina. Fyrirkomulag þeirra skal taka mið af hafnarstarfsemi, umferðaröryggi og mögulegri samnýtingu með nærliggjandi starfsemi.

Við útfærslu deiliskipulagsins er jafnframt tekið mið af áherslum aðalskipulagsins um að styrkja ólík karaktersvæði miðbæjarins, varðveita söguleg sérkenni, bæta tengsl við sjó og höfn og móta örugg, skjólgóð og aðlaðandi götu- og dvalarrými og gönguleiðir. Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við landnotkun, markmið og skipulagsákvæði Aðalskipulags Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040.

## 2.5 Húsakönnun

Árið 2022 var gerð húsakönnun fyrir um 11 ha svæði innan deiliskipulags skóla- og íþróttasvæðis á Höfn. Könnunin nær meðal annars til Heppuskóla, Sindravallar, Sundlaugar Hafnar, húsnæðis lögreglu og sýslumanns, Vöruhússins, Hafnarskóla, Bárunnar, Víkurbrautar 1 og Álaugarvegar 2. Heppuhæð var ekki innan könnunarsvæðisins.

Fyrir Hafnarvíkur–Heppusvæðið liggur jafnframt fyrir gagnasafn sem Gláma-Kím og R3 ráðgjöf unnu. Þar koma fram flestar þær upplýsingar sem almennt þurfa að liggja fyrir í húsakönnun, en mat á ástandi og varðveislugildi húsanna vantar. Íshúsið er ekki í gagnasafninu þar sem það var reist síðar.

Við áframhaldandi skipulagsvinnu verður tekið mið af umsögn Minjastofnunar Íslands. Telji stofnunin þörf á frekari húsakönnun eða skráningu Íshússins verður nauðsynlegra gagna aflað áður en deiliskipulagstillagan verður auglýst. Niðurstöðurnar verða teknar inn í greinargerð og skilmála deiliskipulagsins.

## 2.6 Menningarminjar

Fyrir liggja fornleifaskráningar fyrir Hafnarvík og Heppu, þéttbýlið á Höfn og hafnarsvæðið við Ósland. Svæðið við Hafnarvík og Heppu hefur þegar orðið fyrir töluverðu raski vegna byggðar, vegagerðar og hafnarframkvæmda. Þar eru skráðir nokkrir minjastaðir samkvæmt heimildum, en flestar minjarnar eru ekki sýnilegar og taldar horfnar vegna fyrri framkvæmda. Skráðar minjar í Óslandi eru að mestu utan fyrirhugaðra framkvæmdasvæða og ekki er vitað um fornleifar innan meginuppbyggingarsvæðis Bárubyggðar.

Haft verður samráð við Minjastofnun Íslands um áhrif tillögunnar og næstu skref, þar á meðal hvort þörf sé á viðbótarskráningu fornleifa eða fornleifaeftirliti við jarðvinnu. Niðurstöðurnar verða teknar inn í greinargerð og skilmála deiliskipulagsins.

Komi áður óþekktar fornleifar í ljós við framkvæmdir skal stöðva vinnu og tilkynna fundinn til Minjastofnunar samkvæmt 24. gr. laga um menningarminjar.

# 3 Deiliskipulagsbreytingin

## 3.1 Markmið og leiðarljós

Meginmarkmið breytingarinnar er að styrkja miðbæ Hafnar með fjölbreyttri og vandaðri uppbyggingu sem tengir bæinn betur við höfnina og nýtir sérstöðu staðarins sem lifandi sjávarbæjar.

- Að skapa heildstæða og aðlaðandi bæjarmiðju við höfnina.
- Að móta byggð og almenningsrými í mannlegum skala með skýrum staðaranda.
- Að blanda saman íbúðum, hótelstarfsemi, verslun, þjónustu og samfélagsstarfsemi.
- Að mynda sólrík og skjólgóð dvalarsvæði og viðhalda mikilvægum sjónlínum.
- Að tryggja öruggar og læsilegar tengingar fyrir gangandi og hjólandi.
- Að samræma nýtt mannlíf og uppbyggingu við áframhaldandi hafnarstarfsemi.
- Að stuðla að fjölbreyttu framboði íbúða og lifandi starfsemi á jarðhæðum.
- Að leysa bílastæði á hagkvæman og skýran máta.
- Að byggja svæðið upp í áföngum án þess að heildarsýnin glatist.

## 3.2 Byggð og landnotkun

Með breytingunni er leitast við að styrkja tengsl einstakra hluta miðbæjarins þannig að Bárubyggð, Heppuhæð og Hepputorg, Vigtarsvæðið og hótelreiturinn myndi saman heildstætt miðbæjar- og hafnarsvæði. Ný byggð og almenningsrými skulu styðja við daglegt mannlíf, þjónustu og atvinnustarfsemi.

Byggingarheimildir, lóðamörk, hæðir og nýting einstakra reita eru skilgreind á deiliskipulagsuppdrætti og í skilmálum greinargerðarinnar.

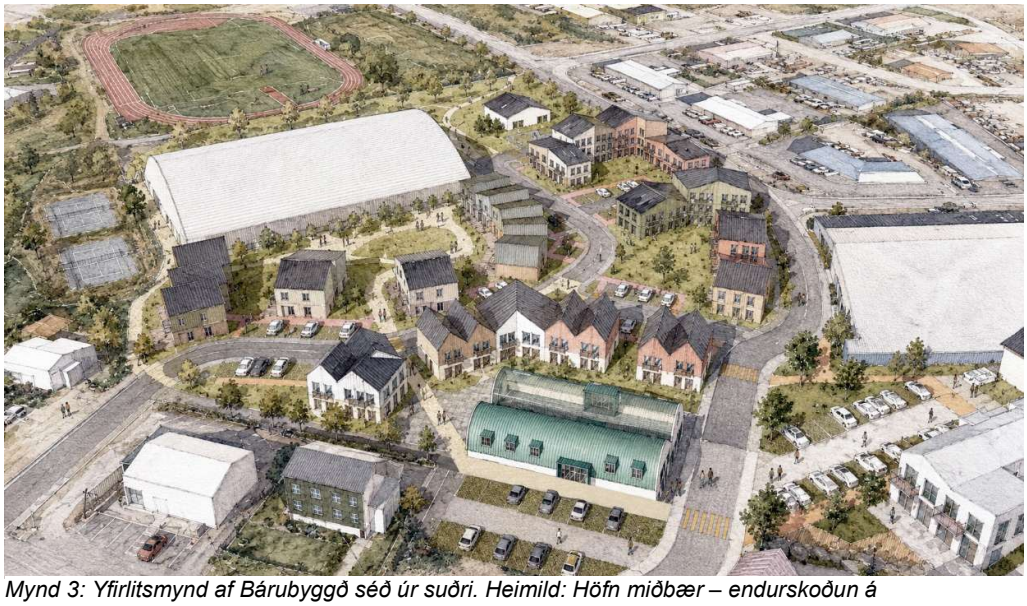
## 3.3 Bárubyggð

Bárubyggð nær yfir svæðið við Víkurbraut 1 og 5, sunnan og austan við Báruna. Þar er gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð sem tengir saman skóla- og íþróttasvæði, núverandi íbúðarbyggð og miðbæ Hafnar. Nýbyggingar skulu vera tvær til þrjár hæðir. Hús og opin rými á milli húsataka mið af manneskjulegum kvarða, staðháttum og byggðarmynstri nærliggjandi svæða.

Á reitnum er gert ráð fyrir um 85 íbúðum og allt að 7.150 m² byggingarmagni ofanjarðar. Áhersla er lögð á fjölbreyttar íbúðagerðir og húsform, skjólgóð og vönduð sameiginleg útirými, opnar sjónlínur og greiðar tengingar fyrir gangandi og hjólandi. Sameiginleg útirými og gönguleiðir skulu mynda samfellda heild innan reitsins og styðja við daglegt mannlíf og samveru íbúa.

Á suðausturhlið Bárunnar, milli íþróttahússins og nyrstu íbúðarhúsa Bárubyggðar, er gert ráð fyrir skjólgóðum og notalegum almenningsgarði. Garðurinn verður eitt af meginrýmum byggðarinnar og vettvangur fyrir leik, hreyfingu, samveru og óformlega dvöl. Lögð skal áhersla á bein sjónræn og virk tengsl milli garðsins og starfseminnar í Bárunni, þannig að líf og athafnir innan íþróttahússins verði sýnileg úr garðinum og geti eftir atvikum færst út í almenningsrýmið.

Núverandi braggar eru mikilvægt kennileiti á svæðinu og skal byggðarmynstur þeirra varðveitt. Heimilt er að gera þá upp og/eða endurbyggja að hluta með hóflegum inngripum, þannig að yfirbragð þeirra og sérkenni haldist. Braggarnir geta hýst samfélags- eða félagsstarfsemi og aðra starfsemi sem styður við íbúðarbyggðina og mannlíf á reitnum.



*Mynd 3: Yfirlitsmynd af Bárubyggð séð úr suðri. Heimild: Höfn miðbær – endurskoðun á miðbæjarskipulagi, framtíðarsýn og kynning, júní 2026.*

## 3.4 Heppuhæð

Heppuhæð gegnir lykilhlutverki í þróun miðbæjar Hafnar. Þar er gert ráð fyrir miðlægu bæjartorgi, Hepputorgi, skjólgóðu og aðlaðandi bæjartorgi sem verði miðpunktur mannlífs og samkomustaður íbúa og gesta. Torgið skal mótað í manneskjulegum kvarða, með vönduðu yfirborði, gróðri, lýsingu, setsvæðum og aðstöðu fyrir útiveitingar, viðburði og daglega dvöl. Lögð skal áhersla á góðar göngutengingar frá torginu að höfninni, nærliggjandi götum og öðrum almenningsrýmum miðbæjarins.

Byggingar sem snúa að Hepputorgi skulu mynda skýra og skjólgóða umgjörð um torgið. Á jarðhæðum verði einkum verslun, veitingastarfsemi, þjónusta og önnur starfsemi opin almenningi sem stuðlar að lífi á torginu. Á efri hæðum er heimilt að hafa íbúðir og/eða skrifstofur. Inngangar, gluggar og starfsemi á jarðhæðum skulu snúa að torginu og styrkja þannig tengsl bygginga og almenningsrýmis.

Girðingar á lóðarmörkum eru ekki heimilar á Heppuhæð. Lóðir, torg og önnur útirými skulu mynda opna og samfellda heild án hindrana sem skerða aðgengi, sjónlínur eða tengsl milli einstakra hluta svæðisins. Huga skal að vandaðri hönnun framhliða húsa sem snúa að almenningsrýminu.

Á Heppuhæð er gert ráð fyrir fimm byggingarreitum með samtals allt að 3.050 m² byggingarmagni ofanjarðar. Þar af eru um 950 m² ætluð fyrir íbúðir og um 2.100 m² fyrir atvinnustarfsemi. Nýbyggingar mega vera allt að tvær hæðir.

Nýbyggingar skulu falla vel að núverandi byggð á Heppuhæð og taka mið af mælikvarða, formgerð, þakformum, hlutföllum og efnisnotkun eldri bygginga á svæðinu. Litaval nýbygginga skal falla vel að umhverfinu, án þess að vera bundið við liti núverandi bygginga. Leitast skal við að styrkja sögulegt yfirbragð og staðaranda Heppuhæðar með vandaðri, samtímalegri byggingarlist sem ber virðingu fyrir þeirri byggð sem fyrir er.

Mikligarður er mikilvægur hluti Heppuhæðar. Um niðurrif, endurbyggingu og breytingar á Miklagarði gilda ákvæði kafla 4.12.



*Mynd 4: Horft til vesturs yfir hafnartorgið. Heimild: Höfn miðbær – endurskoðun á miðbæjarskipulagi, framtíðarsýn og kynning, júní 2026.*

### 3.4.1 Vigtarsvæði

Vigtarsvæðið er mikilvægur tengipunktur milli Heppuhæðar, Bárubyggðar, hótelreitsins og hafnarinnar. Á svæðinu verður stofnuð ný lóð sem er stærri en sú lóð sem áður var gert ráð fyrir. Innan hennar er afmarkaður byggingarreitur og veitt byggingarheimild fyrir starfsemi sem samræmist landnotkun miðsvæðis M-53. Byggingarmagn, hæðir og afmörkun lóðar og byggingarreits koma fram í skilmálatöflu.



*Mynd 5: Horft yfir Vigtarsvæðið úr suðaustri. Heimild: Höfn miðbær – endurskoðun á miðbæjarskipulagi, framtíðarsýn og kynning, júní 2026.*

Núverandi starfsemi á svæðinu er víkjandi fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu. Núverandi vigtarhús getur staðið áfram þar til uppbygging hefst á lóðinni. Við hönnun nýrrar byggingar skal tekin afstaða til þess hvort unnt sé að varðveita vigtarhúsið eða fella það með öðrum hætti inn í framtíðaruppbyggingu svæðisins.

## 3.5 Hótelreitur við höfnina

Á hótelreit sunnan við höfnina er gert ráð fyrir 6.500–7.000 m² hóteli, allt að þremur hæðum, með allt að 120 herbergjum og 300 gistirúmum. Hótelið myndar nýjan áfangastað við sjávarbakkann og styrkir ferðaþjónustu og miðbæjarlíf á Höfn.

Byggingin skal falla vel að ásýnd bæjarins, bæði frá landi og sjó, og taka mið af hafnarsvæðinu, víðáttunni og fjallahringnum. Huga skal að formi, hlutföllum, efnisnotkun og litavali þannig að hótelið verði auðþekkjanlegt án þess að yfirgnæfa umhverfi sitt. Byggingarmagnið skal brotið upp eftir því sem kostur er og mannlegur kvarði tryggður við jarðhæð. Smábátahöfnin liggur við hótelreitinn og skal hönnun hótelsins nýta þau tengsl til að styrkja sérstöðu þess, jafnframt því sem tekið er tillit til starfsemi hafnarinnar.

Við nánari útfærslu skal taka mið af vind- og veðurskilyrðum, sjávarstöðu, hljóðvist, öryggi og nábýli við starfandi höfn. Aðkoma gesta, þjónustu- og vöruflutningar, rútustæði, sorplausnir og bílastæði skulu leyst innan svæðisins eða með skýrri og tryggðri samnýtingu. Áhersla er lögð á virka jarðhæð hótelsins sem snýr í átt að vigtarsvæðinu, í því er lifandi starfsemi sem fær það hlutverk að brúa bilið á milli smábátahafnarinnar og miðbæjarins.

### 3.5.1 Jarðgrunnur og grundun

Jarðtæknileg athugun var gerð á hótelreitnum sumarið 2026. Svæðið er að hluta til á landfyllingu og undir henni eru lög af sandi, silti og leir. Grunnvatnsstaða er há og fylgir að líkindum sjávarföllum. Eldri rannsóknir benda til þess að um 14 m séu niður á fastan botn eða klöpp.

Niðurstöður athugunarinnar sýna að gera þarf ráð fyrir sigi við uppbyggingu svæðisins. Grundun hótelsins getur annaðhvort falist í fergingu svæðisins fyrir framkvæmdir eða stauragrundun niður á fastan botn. Val á grundunaraðferð ræðst meðal annars af endanlegu húsformi, byggingarefni, álagi og framkvæmdatíma.

Við fullnaðarhönnun skal afla frekari jarðtæknilegra gagna eftir því sem þörf krefur og staðfesta forsendur grundunar, sig og meðhöndlun grunnvatns. Sérstaklega skal huga að vatnsþéttingu ef hlutar byggingar verða niðurgrafnir.

## 3.6 Almenningsrými og tengingar

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir samfelldu kerfi fjölbreyttra almenningsrýma sem samanstendur af torgum, görðum, áningarstöðum og minni dvalarrýmum. Rýmin skulu hafa hvert sín sérkenni sem taka mið af staðsetningu, hlutverki og yfirbragði aðliggjandi byggðar. Samræmi í yfirborðsefnum, lýsingu, gróðri og götugögnum skal jafnframt skapa skýr tengsl milli rýmanna og auðvelda ratvísi. Við hönnun skal tryggja aðgengi fyrir alla, óháð hreyfigetu.

### 3.6.1 Hafnarstígur

Meðfram sjávarbakkanum er gert ráð fyrir samfelldum hafnarstíg sem tengir miðbæjarsvæðið við hótelreitinn sunnan við höfnina. Markmiðið er að svæðið lesist sem ein heild og að tengsl byggðarinnar við höfnina og sjóinn verði styrkt. Samræmt yfirborð, götugögn, lýsing og gróður skulu stuðla að heildstæðu og vönduðu yfirbragði.

Á hluta hafnarstígsins er gert ráð fyrir timburbryggju með bekkjum og gróðri. Þar skapast aðstaða til dvalar, þaðan sem hægt er að fylgjast með hafnarstarfseminni og njóta nálægðar við sjóinn.

Hafnarstíginn skal útfæra þannig að öryggi gangandi vegfarenda sé tryggt ásamt nauðsynlegu aðgengi og athafnarými þar sem hafnarstarfsemi fer fram. Heimilt er að afmarka akstursleiðir, bílastæði og athafnasvæði með breytingum á yfirborðsefnum eða öðrum skýrum merkingum.



*Mynd 6: Bryggjustígur í Kaupmannahöfn. Samræmt yfirborð, götugögn, lýsing og gróður stuðlar að heildstæðu og vönduðu yfirbragði.*



*Mynd 7: Norðurgarðurinn í Hafnarfirði. Timburbryggjur á völdum stöðum þar sem hægt er að njóta nálægðar við sjóinn.*

### 3.6.2 Hepputorg

Hepputorg er meginbæjartorg svæðisins og skal hýsa fjölbreytt mannlíf, samveru, leik og daglega dvöl. Byggingar umhverfis torgið skulu hafa virkar jarðhæðir og starfsemi þeirra geta teygt sig út á torgið.

Torgsvæðið var áður hluti lóðarinnar við Heppuveg 6 en verður með deiliskipulagsbreytingunni bæjarland. Heimilt er að skilgreina tímabundin og/eða varanleg sérafnotasvæði við byggingar umhverfis torgið í samráði við sveitarfélagið. Innan þeirra er heimilt að koma fyrir lausum búnaði sem tengist starfseminni, svo sem borðum, stólum og öðrum búnaði vegna útiveitinga. Afnotin skulu falla að heildarhönnun torgsins og mega hvorki hindra almenna umferð né fela í sér að svæðin séu girt af eða lokuð frá öðrum hlutum torgsins.

Hæðarmun innan torgsins skal nýta sem hluta af hönnun þess, meðal annars við mótun setsvæða, gróðurs og minni dvalarrýma. Jafnframt skal tryggja samfelldar og hindrunarlausar leiðir um torgið fyrir alla. Lýsing skal vera vönduð og styðja við örugga og fjölbreytta notkun allt árið.



*Mynd 8: Brúartorg á Selfossi – innblástur fyrir útfærslu Hepputorgs.*

Gróður skal vera þáttur í hönnun torgsins og veita skjól, bæta dvalarskilyrði og skipta því upp í minni rými í manneskjulegum kvarða. Yfirbragð torgsins skal þó að mestu vera fast yfirborð þannig að þar geti farið fram fjölmennar samkomur, tónleikar, markaðir, leikir og aðrir viðburðir.

Bekkjum og öðrum setsvæðum skal komið fyrir á skjólsælum og sólríkum stöðum, einkum við jaðra torgsins þar sem yfirsýn er yfir starfsemi þess. Gróðurbeð, götugögn og önnur mannvirki skulu ekki hindra eðlilegt flæði gangandi vegfarenda en jafnframt skapa aðstæður sem hvetja fólk til að staldra við.



*Mynd 9: Horft til suðurs yfir Hepputorg frá Heppuvegi, norðaustan við torgið. Heimild: Höfn miðbær – kynning júní 2026.*

### 3.6.3 Athafnasvæði smábátahafnar

Afmörkun almenningssvæðis sem nýtist smábátastarfsemi breytist lítillega og verður svæðið að öllu leyti austan við hótelið. Við breytinguna stækkar það úr um 2.175 m² í um 3.595 m². Áfram skal tryggja aðgengi að báðum flotbryggjunum og nauðsynlegt athafnarými vegna smábátastarfseminnar.

## 3.7 Umferðarskipulag

Gatnakerfi skipulagssvæðisins byggist á Víkurbraut og Hafnarbraut ásamt nýrri tengigötu, [Bárugötu]. [Bárugata] tengist Víkurbraut við norðurenda Bárubyggðar og Hafnarbraut við suðurenda hennar. Gatan myndar nýja leið í gegnum svæðið og tryggir gott umferðarflæði og aðgengi að Bárubyggð úr tveimur áttum.

Legu Víkurbrautar verður hnikað til vesturs á kaflanum milli Heppuvegar 5, Kartöfluhússins, og bragganna. Breytingin skapar sveigju í götuna sem dregur með náttúrulegum hætti úr akstursrhraða. Jafnframt skapar hlykkurinn í götunni rými fyrir stærra bílastæðasvæði framan við Heppuveg 5.

Heppuvegur verður útfærður sem einstefnugata og vistgata. Austasti hluti götunnar verður þó áfram tvístefnugata til að tryggja aðkomu að starfsemi í austurhluta hússins við Heppuveg 6 og bílastæðum austan við það.

Endi Hafnarbrautar framan við Pakkhúsið verður aflagður sem almenn akstursleið og svæðið fellt að aðliggjandi almenningsrými.

Sérstök áhersla er lögð á umferðaröryggi á Miklagarðsbryggju, einkum framan við Miklagarð, þar sem almenn umferð, vöruafgreiðsla, bílastæði, gangandi vegfarendur og hafnarstarfsemi mætast. Fyrirkomulag svæðisins skal stuðla að lágum akstursrhraða, skýrum sjónlínum og öruggri umferð gangandi vegfarenda, án þess að skerða nauðsynlegt aðgengi að höfninni og starfsemi hennar.

Hótelreiturinn er við Óslandsveg og er ekki gert ráð fyrir breytingum á legu hans. Bátstangi, sem er fyrirhuguð tengigata í gildandi deiliskipulagi Hornafjarðarhafnar við Ósland, skal koma til framkvæmda samhliða uppbyggingu svæðisins. Aðkoma að bílastæðum hótelsins og bílastæðum á lóðunum Bátstanga 2, 4 og 6 verður um Bátstanga.

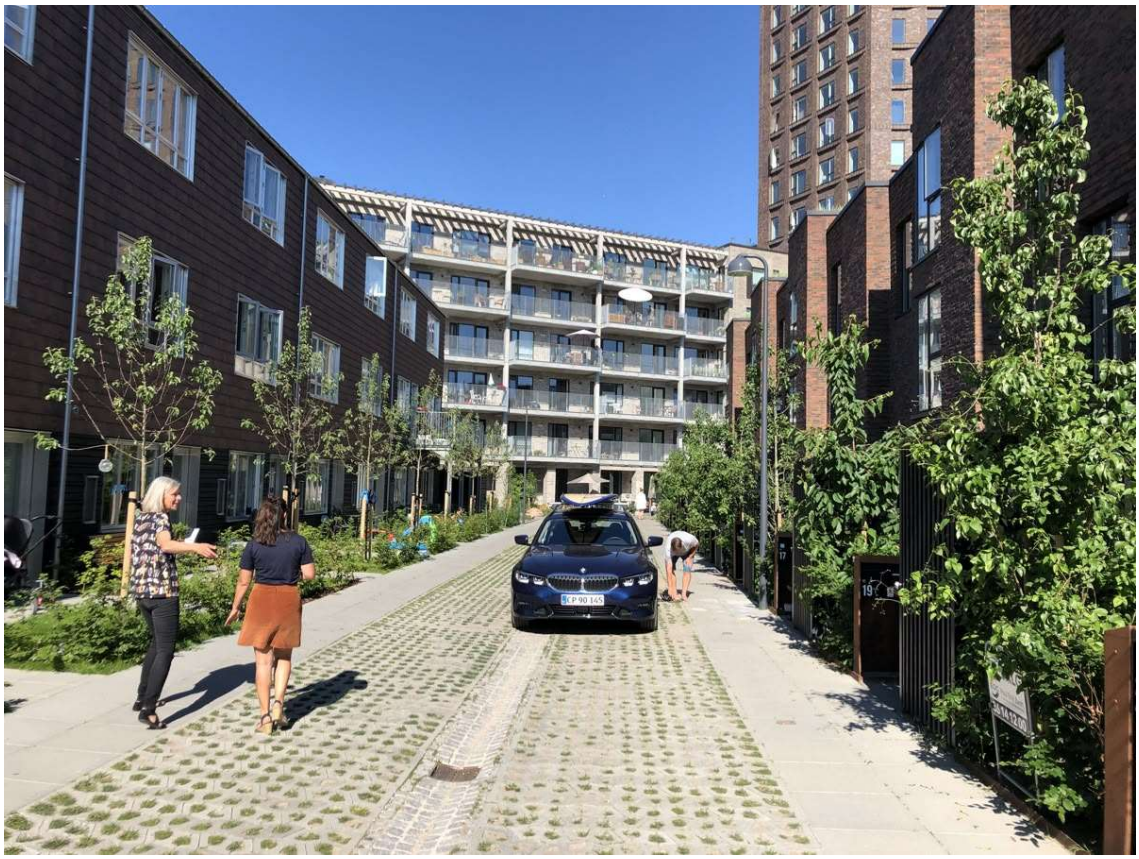
### 3.7.1 Heppuvegur – vistgata

Heppuvegur skal útfærður sem vistgata og samrými þar sem akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur deila sama götufleti og umferð ökutækja er víkjandi. Gatan skal mynda umgjörð um mannlíf, leik, dvöl og óformlegar athafnir og vera hluti af almenningsrýmum miðbæjarins.

Gangandi vegfarendur skulu njóta forgangs og hönnun götunnar stuðla að lágum akstursrhraða. Jafnframt skal tryggja aðkomu íbúa, þjónustubíla, sorphirðu og neyðaraksturs.

Akstursleið skal afmörkuð frá öðrum hlutum götunnar með breytingum á mynstri, efnisvali eða lit yfirborðs fremur en hefðbundnum kantsteinum. Hæðarmunur milli akstursleiðar, göngusvæða og dvalarsvæða skal vera sem minnstur. Bílastæði skulu felld að heildarhönnun götunnar og lögð hellum, grassteini eða sambærilegum yfirborðsefnum.

Við sérstök tilefni skal vera hægt að loka Heppuvegi við Hepputorg tímabundið fyrir almennri bílaumferð og stækka þannig torgsvæðið til norðurs. Við lokun skal áfram tryggja nauðsynlegt aðgengi neyðar- og þjónustubíla.



*Mynd 10: Dæmi um vistgötu þar sem gangandi vegfarendur njóta forgangs. Akstursleið er afmörkuð með breytingum á efnisvali yfirborðs fremur en kantsteinum.*



*Mynd 11: Hellulagt samrými á vísindagörðunum í Reykjavík.*

# 4 Almennir skipulagsskilmálar

## 4.1 Gildi uppdráttar og skilmála

Deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð þessi mynda eina heild. Komi fram misræmi milli uppdráttar og texta skal leita skýringar hjá skipulagsfulltrúa sveitarfélagsins og fara með breytingar í samræmi við skipulagslög. Öll mál og hæðarsetningar skulu staðfest á mæli- og hæðarblöðum áður en hönnun og framkvæmdir hefjast.

## 4.2 Gangandi og hjólandi

Göngu- og hjólaleiðir skulu mynda samfellt og læsilegt kerfi um skipulagssvæðið þar sem gangandi og hjólandi vegfarendur njóta forgangs. Leiðir skulu vera greiðar og beinar og tengja íbúðarbyggð, þjónustu, almenningsrými og hafnarsvæði án óþarfa krókaleiða eða hindrana.

Við hönnun leiðanna skal taka mið af veðurfari og tryggja örugga notkun þeirra allt árið. Sérstaklega skal huga að yfirborðsefnum, halla, frárennsli, snjósöfnun og möguleikum til snjómoksturs.

Göngu- og hjólaleiðir skulu vera vel lýstar og eftir því sem kostur er liggja um virk og yfirsýnileg almenningsrými. Lýsing skal tryggja öryggi og góða yfirsýn án þess að valda óþarfa glýju eða ljósmengun.

Við hönnun nýrra gangstétta skal taka mið af yfirbragði nýlegra framkvæmda á miðbæjarsvæðinu þannig að götur og gönguleiðir myndi samræmda heild.

Gönguleiðir og áningarstaðir skulu uppfylla viðmið um algilda hönnun. Yfirborð skal vera fast, slétt og hálkuvarið, aðgengi greið og halli innan viðeigandi marka. Gönguleiðir skulu vera samfelldar og hindrunarlausar um allt skipulagssvæðið.

## 4.3 Bílastæði og hleðsla

Bílastæði innan skipulagssvæðisins eru leyst innan lóða, í bílakjöllurum, meðfram götum og á sameiginlegum bílastæðasvæðum, eftir staðsetningu og eðli starfsemi.

Í Bárubyggð skal að lágmarki gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð. Heimilt er að koma fyrir bílakjöllurum í Bárubyggð og kemur hámarksstærð þeirra fram í skilmálatöflu.

Fyrir hótelið skal að lágmarki gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hvert hótelherbergi. Um 75 bílastæði verða innan hótellóðarinnar. Ef ekki er unnt að uppfylla bílastæðakröfuna að fullu innan lóðarinnar er heimilt að nýta bílastæði á sérstaklega skilgreindum bílastæðalóðum eða -svæðum. Bílastæði verða meðal annars útfærð á lóðunum Bátstanga 2, 4 og 6 og verða þau ætluð bæði almenningi og gestum hótelsins. Aðkoma að bílastæðunum verður um Bátstanga.

Á miðbæjarhluta skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir um 142 bílastæðum fyrir um 9.300 m² húsnæðis. Þar af teljast um 6.000 m² í sex húsum til virkra fermetra, sem samsvarar um 2,3 bílastæðum á hverja 100 m². Gert er ráð fyrir að þessi fjöldi fullnægi bílastæðaþörf miðbæjarins. Við Heppuveg er gert ráð fyrir bílastæðum meðfram götu eftir því sem aðstæður leyfa.

Við yfirborðsfrágang bílastæða skal eftir því sem kostur er nota gegndræp yfirborðsefni, svo sem grasstein, hellulögn með gegndræpum fúgum, plastgrindur eða styrkt gras. Sunnan við hótelreitinn er gert ráð fyrir bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við gildandi reglur og staðsett með reglulegu millibili og sem næst aðgengilegum inngöngum og meginleiðum. Aðkoma að þeim skal vera greið og hindrunarlaus.

Til að tryggja umferðaröryggi og fullnægjandi sjónlengdir skulu bílastæði vera í að minnsta kosti 10 m fjarlægð frá merktum gönguþverunum.

Við gerð bílastæða innan lóða skal gera ráð fyrir lagnaleiðum og tengimöguleikum svo unnt sé að koma fyrir hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki. Á völdum bílastæðum í bæjarlandi skal koma fyrir tengibúnaði fyrir hleðslustöðvar. Við bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal tryggja gott og hindrunarlaust aðgengi að hleðslubúnaði.

## 4.4 Lóðir, byggingarreitir og byggingarmagn

Lóðamörk og byggingarreitir eru sýnd á uppdrætti. Byggingar skulu standa innan byggingarreita nema annað sé sérstaklega heimilað. Hámarksbyggingarmagn, nýting, fjöldi hæða og hæðir koma fram í skilmálatöflu.

## 4.5 Hæðir, þakform, svalir og tæknibúnaður

Hæðir bygginga skulu vera innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálatöflu. Þakform og mænisstefna skulu styðja við heildstæða bæjarmynd en eru annars ekki bundin. Tæknibúnaður á þökum og lóðum skal felldur að byggingu og skermaður af eftir því sem kostur er. Staðsetning búnaðar skal taka mið af hljóðvist og ásýnd. Svalir mega ná 1,6m út fyrir byggingarreit.

## 4.6 Hönnun, efni og litir

Hönnun bygginga skal vera vönduð og taka mið af staðaranda Hafnar. Form, hlutföll, efnisnotkun, litaval, inngangar og gluggasetning skulu styðja við götumynd og almenningsrými. Á jarðhæðum við Hepputorg og megingönguleiðir skal leitast við virkar og gagnsæjar hliðar. Stórir lokaðir veggfletir að almenningsrýmum eru óheimilir nema þeir séu brotnir upp með efnisvali, list eða öðrum vönduðum hætti.

## 4.7 Frágangur lóða og opinna svæða

Lóðir og opin svæði skulu hönnuð sem hluti af samfelldri heild og stuðla að öruggu, aðgengilegu og aðlaðandi umhverfi. Frágangur skal taka mið af aðliggjandi byggð, götum og almenningsrýmum.

Aðaluppdráttum bygginga skal fylgja lóðaruppdráttur þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar, þar á meðal yfirborðsefnum, gróðri, hæðarsetningu, aðkomu, dvalarsvæðum, lýsingu, frárennsli og sorplausnum.

Lóðir og opin svæði skulu hönnuð samkvæmt viðmiðum um algilda hönnun. Gera skal ráð fyrir snjóbræðslu á helstu aðkomuleiðum og öðrum stöðum þar sem þörf er á. Hönnun almenningsrýma skal unnin af landslagsarkitekt og skulu val gróðurs og yfirborðsefna vera hluti af þeirri hönnun.

### 4.7.1 Gróður

Gróður skal nýttur til rýmismyndunar, skjóls og fegrunar auk þess að styðja við líffræðilega fjölbreytni og blágrænar ofanvatnslausnir. Við staðsetningu gróðurs skal taka mið af sólargangi, ríkjandi vindáttum, sjónlínum og flæði gangandi vegfarenda.

Við val plantna skal nota tegundir sem henta íslenskum aðstæðum og góð reynsla er af í ræktun hérlendis. Ekki er heimilt að nota ágengar tegundir sem geta dreift sér í íslenskri náttúru. Sérstaklega skal taka mið af erfiðum vaxtarskilyrðum við höfnina, þar á meðal vindi, seltu og álagi vegna snjósöfnunar.

Áhersla skal lögð á fjölbreytni í gróðurgerðum og plöntutegundum innan lóða, almenningsrýma og göturýma. Gróður skal eftir því sem kostur er hafa fagurfræðilegt gildi á öllum árstímum. Heimilt er að blanda saman trjám, sígrænum og blómstrandi runnum og fjölærum plöntum. Í stærri gróðurbeðum skal leitast við að nota botnþekjandi plöntur til að draga úr viðhaldsþörf.

Mikilvægt er að hafa í huga að við höfnina eru skilyrði erfiðar fyrir gróður og mikilvægt að velja gróðurinn vel. Lágróður gæti þannig hentað betur en hærri tré.



*Mynd 12: Gróður á Óðinstorgi, Reykjavík. Lággróður má vel nota til rýmisnotkunar og fegrunar.*

### 4.7.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

Gott fráveitukerfi er á skipulagssvæðinu og er gert ráð fyrir að ofanvatni verði almennt veitt í það. Jafnframt er heimilt að nýta blágrænar ofanvatnslausnir við hönnun lóða, gatna og opinna svæða eftir því sem aðstæður og heildarhönnun svæðisins gefa tilefni til. Slíkar lausnir geta tafið rennsli og hreinsað ofanvatn ásamt því að styðja við gróður og líffræðilega fjölbreytni.

Í Bárubyggð er heimilt að nýta sýnilega meðhöndlun regnvatns sem hluta af landslags- og götuhönnun. Opnar ofanvatnsrásir, regnvatnslautir og regnbeð geta þar stuðlað að grænni, aðlaðandi og notalegri göturýmum. Ofanvatn frá [Bárugötu] má eftir því sem kostur er leiða um slíkar lausnir áður en því er veitt í fráveitukerfi eða viðtaka.

Ef regnbeð eru notuð skulu þau staðsett í lágpunktum þar sem þau geta tekið við yfirborðsvatni. Vatn getur síast í gegnum gróður og jarðvegslög og þaðan niður í jarðveg eða drenkerfi. Gera skal ráð fyrir yfirfalli sem tekur við vatni í stærri úrkomuatburðum. Í regnbeðum skal nota fjölbreyttar og vatnsþolnar plöntur, svo sem fjölæringa, runna og tré.

Ofanvatnsrásir geta verið gróðurrásir eða dældir meðfram götum, í miðdeilum eða neðan við þverhalla gatnasniða. Afrennsli má leiða í rásirnar um niðurfellda kantsteina eða með sambærilegum lausnum. Þar sem landhalli er mikill er heimilt að stalla rásir til að hægja á rennsli og auka hreinsun og miðlun vatns.

Landmótun, jarðvegur og gróður í regnbeðum og ofanvatnsrásum skulu taka mið af íslenskum veðurskilyrðum og álagi vegna óhreininda, salts og snjós. Frágangur getur verið samsettur úr möl, steinum, harðgerum fjölærum plöntum, runnum og trjám.



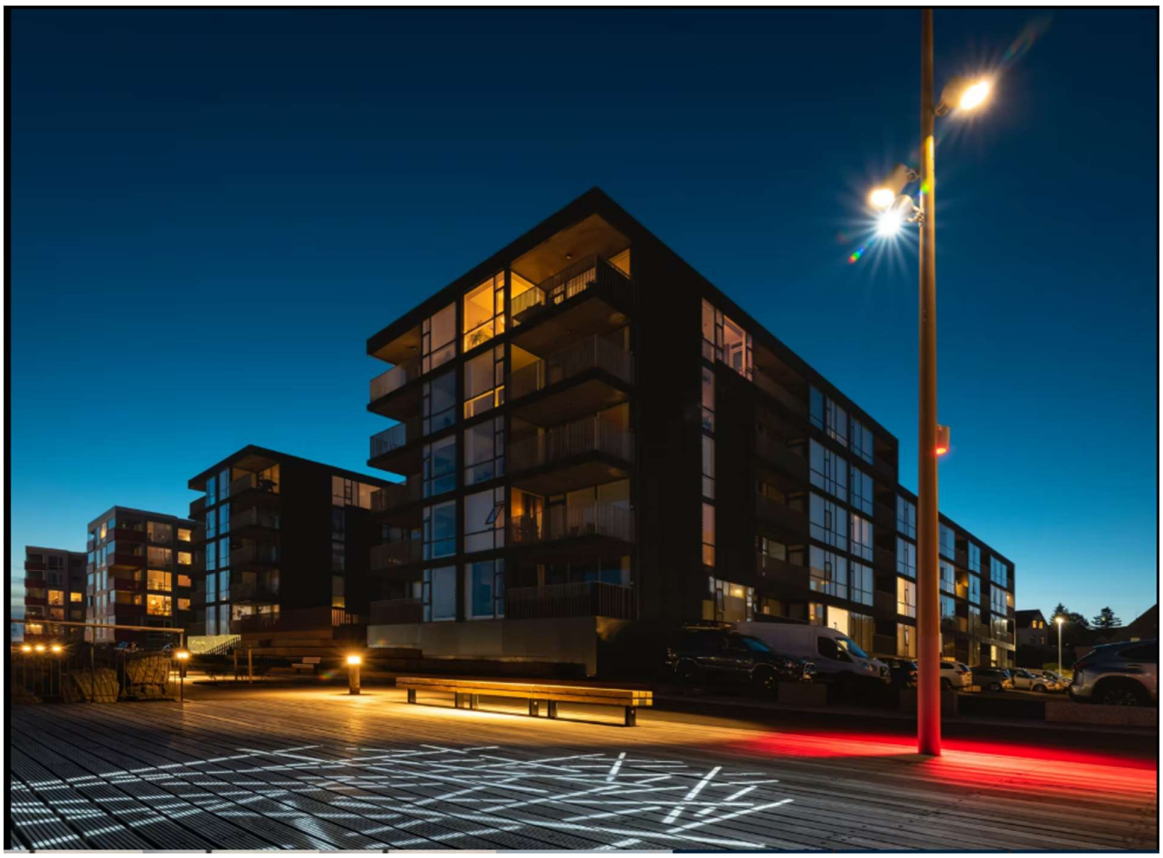
*Mynd 13: Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir í íbúðahverfi.*

### 4.7.3 Lýsing

Auk götu- og veglýsingar skulu gönguleiðir, leiksvæði og dvalarsvæði búin vandaðri lýsingu. Lýsingarhönnun skal uppfylla gildandi kröfur og staðla.

Útlit lampa og staura skal samræmt innan skipulagssvæðisins. Nota skal orkunýtinn búnað með góðri litarendurgjöf sem lágmarkar glýju og beinir ljósi að þeim flötum sem lýsa þarf. Lýsing má ekki beinast upp í himin og skal forðast oflýsingu sem getur valdið ljósmengun eða ónæði fyrir íbúa eða dýralíf.

Lýsing skal eftir því sem við á ná út fyrir megingönguleiðir þannig að næsta umhverfi þeirra sé sýnilegt. Heimilt er að nýta hóflega áherslulýsingu á gróður og valda staði til að styrkja rýmismyndun og upplifun, meðal annars við Hepputorg, Vigtarsvæðið og hafnargarðinn. Við Heppuveg skal lýsing vera lágstemmd og falla að yfirbragði götunnar sem vistgötu.



*Mynd 14: Norðurgarðurinn í Hafnarfirði. Dæmi um listræna lýsingu.*

## 4.8 Veitur, sorp og lagnakvaðir

Byggingar skulu tengjast vatnsveitu, fráveitu, rafveitu og fjarskiptum í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki. Kvaðir og helgunarsvæði vegna lagna eru sýnd á uppdrætti eða mæliblöðum. Sorpgeymslur og flokkun skulu leyst innan lóða eða með sameiginlegri lausn og vera aðgengilegar sorphirðu án þess að rýra gæði almenningsrýma.

## 4.9 Brunavarnir og öryggi

Hönnun og framkvæmdir skulu uppfylla gildandi mannvirkjareglugerð og kröfur um brunavarnir. Tryggja skal aðkomu og vinnusvæði slökkviliðs, nægilegt slökkvivatn og viðeigandi fjarlægðir eða brunahólfun milli bygginga. Þar sem almenningssvæði liggja nærri hafnarstarfsemi skal áhættugreina samspil umferðar og notkunar.

## 4.10 Flóðahætta og hæðarsetning

Skipulagssvæðið liggur að sjó og hluti þess er á láglendu hafnarsvæði þar sem taka þarf tillit til hættu á sjávarflóðum. Í samræmi við Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040 skal við deiliskipulagsgerð og mannvirkjagerð nýta nýjustu upplýsingar um náttúruvá og áhrif loftslagsbreytinga og bregðast við þeim með viðeigandi hætti.

Við hæðarsetningu mannvirkja á hafnarsvæðinu skal taka mið af minnisblaði Vegagerðarinnar, *Lágmarks land- og gólfhæð Höfn í Hornafirði*, dags. 11. september 2026. Viðmiðin byggjast á flóðhæð sjávar með 100 ára endurkomutíma. Samkvæmt þeim er lágmarkslandhæð á hafnarsvæðinu austan Óslandsvegar 1,62 m og lágmarksgólfhæð 1,92 m í hæðarkerfinu ISH2004.

Gólfkóti jarðhæðar hótelsins skal vera 2,20 m í ISH2004, eða um 0,50 m yfir fyrirhugaðri landhæð næst byggingunni. Lóðir og almenningsrými skulu mótuð þannig að yfirborðs- og flóðavatn safnist ekki við byggingar heldur renni frá þeim. Við fullnaðarhönnun skal jafnframt tryggja að aðkoma, inngangar og önnur op inn í byggingar séu útfærð með hliðsjón af flóðahættu.

### 4.11 Mæli- og hæðarblöð og hönnunargögn

Mæliblöð skulu sýna lóðamörk, byggingarreiti, kvaðir, aðkomu og önnur atriði sem nauðsynleg eru við hönnun. Hæðarblöð skulu sýna bindandi land- og gólfhæðir, tengingar við götur og opin svæði og forsendur frárennslis. Aðaluppdráttum skulu fylgja afstöðumyndir, lóðarhönnun og greinargerðir eftir því sem byggingarfulltrúi ákveður.

### 4.12 Niðurrifsheimildir

Byggingar sem heimilt er að rífa eru merktar á deiliskipulagsuppdrætti. Áður en niðurrif hefst skal afla nauðsynlegra leyfa og skrá viðkomandi byggingu eftir því sem við á. Þessi krafa gildir um allt niðurrif innan skipulagssvæðisins, þar á meðal Miklagarð. Samráð við Minjastofnun Íslands kemur ekki í stað nauðsynlegra leyfa.

Braggarnir tveir í Bárubyggð skulu varðveittir. Heimilt er að gera þá upp, breyta þeim og endurbyggja að hluta með hóflegum inngripum, þannig að yfirbragð þeirra og sérkenni haldist. Heimilt er að aðlaga þá að nýju hlutverki í samræmi við ákvæði kaflans um Bárubyggð.

Heimilt er að rífa Miklagarð og endurbyggja húsið í svipaðri mynd. Við endurbyggingu skal taka mið af meginformi, mælikvarða, þakformi og yfirbragði núverandi byggingar. Heimilt er að stækka bygginguna innan byggingarreits og í samræmi við heimilað byggingarmagn og hæðir samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti og skilmálatöflu. Fyrir niðurrif skal húsið skráð með uppmælingum og ljósmyndum. Niðurrif, endurbygging og viðbyggingar skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands.

# 5 Samráð, málsmeðferð og heimildir

### 5.1 Umsagnaraðilar

Leitað verður umsagnar eftirtalinna aðila eftir því sem við á:

- Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS)
- Íbúar sveitarfélagsins
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Samgöngustofa
- Minjastofnun Íslands
- Slökkvilið Hafnar
- viðeigandi veitufyrirtæki og lagnahafar, þar á meðal RARIK ef lagnir eða hagsmunir þess eru á svæðinu
- aðrir opinberir aðilar og hagsmunasamtök sem málið varðar.

## 5.2 Tímaáætlun

| Tími | Áfangi |
|---|---|
| Mars 2026 | Framtíðarsýn kynnt íbúum á íbúafundi. |
| Vorið–haust 2026 | Reglulegt samráð við hafnarstjórn, skipulagsnefnd, félag smábátaeigenda, rekstraraðila á Heppuhæð og aðra hagsmunaaðila. |
| Miðjan október 2026 | Stefnt að því að uppfærð skipulagsgögn liggi fyrir. Drög lögð fram til kynningar í skipulagsnefnd. |
| Október/nóvember 2026 | Kynning fyrir íbúum og afstaða tekin til áframhaldandi breytinga; gögn unnin sem tillaga á vinnslustigi. |
| Nóvember 2026 | Kynning tillögu á vinnslustigi og kosning. |
| Desember 2026 eða janúar 2027 | Úrvinnsla ábendinga og afgreiðsla til formlegrar auglýsingar. |
| Sex vikur | Auglýsingartími samkvæmt skipulagslögum. |
| Að auglýsingu lokinni | Úrvinnsla athugasemda, endanleg afgreiðsla sveitarstjórnar og gildistaka eftir gildistöku aðalskipulagsbreytingar. |

## 5.3 Heimildir og gögn


- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2014–2030, ásamt síðari breytingum.
- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040, skipulagsgreinargerð, samþykkt af bæjarstjórn 10. september 2026.
- Deiliskipulag Hafnarvíkur–Heppu–Hafnar, samþykkt 15. desember 2011.
- Deiliskipulag fyrir miðsvæði, Víkurbraut 1 og 5, Álaugarveg 2 og Heppuveg 5 og 7, samþykkt 12. september 2024.
- Deiliskipulag Hornafjarðarhafnar við Ósland, samþykkt 10. maí 2023.
- Deiliskipulag hafnarsvæðisins við Krossey, samþykkt 3. mars 2014.
- Höfn miðbær – endurskoðun á miðbæjarskipulagi, framtíðarsýn og kynning, júní 2026.
- *Hótel á Höfn – Grundunarskilyrði og burðarhæfni fyllingarefnis fyrir hótellóð við höfnina á Höfn í Hornafirði*, Ragnar Hlynsson, VSÓ Ráðgjöf, 17. september 2026.
- Deiliskipulagsuppdráttur 2537–DSK 101, september 2026.
- Húsakönnun fyrir skóla- og íþróttasvæði á Höfn, 2022.
- Gagnasafn um hús og byggð á Hafnarvíkur–Heppusvæðinu, Gláma-Kím og R3 ráðgjöf, 2008.
- Fornleifakönnun vegna deiliskipulagsvinnu við Hafnarvík Heppu á Höfn í Hornafirði, Bjarni F. Einarsson, 2011.
- Fornleifaskráning – Hafnarsvæðið við Ósland, Sigríður G. Björgvinsdóttir, 2022.
- Höfn – Nesjahverfi, fornleifaskráning, Rannsóknir Hornafjarðar, 2024.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
- Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.
- Vegagerðin. (2026). *Lágmarks land- og gólfhæð Höfn í Hornafirði*. Minnisblað, dags. 11. september 2026, SNI-3205-1.