

34-10000000 days: 19.08.2026

Hafnarfjörður



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Markmið	3
3	Leiðbeiningar	4
3.1	Gátlisti skilagagna	5
4	Svæðisskipting	6
5	Fjöldi bíla- og hjólastæða	7
5.1	Íbúðarhúsnæði	7
5.2	Atvinnuhúsnæði	8
5.3	Sérhæft húsnæði og skólar	9
6	Samgöngumat	10
6.1	Samnýting bílastæða	10



1 Inngangur

Eftirfarandi eru reglur um fjölda bíla- og hjólastæða sem fara skal eftir í vinnu við skipulagsgerð hjá Hafnarfjarðarbæ og leiðbeiningar um notkun þeirra. Reglurnar eru hluti af bíla- og hjólastæðastefnu Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2025-2040 og gilda innan lóða við nýbyggingar og endurnýjun byggðar

Gildandi deiliskipulagsáætlanir og byggingarheimildir standa óbreyttar.

Fara skal eftir þessum reglum þegar unnið er að tillögum að breytingum á núverandi byggð eða vegna nýbygginga. Til dæmis:

- Nýbyggingar
- Skipulagsáætlanir
- Endurnýjun byggðar
- Breytt nýting húsnæðis

Reglurnar skal leggja til grundvallar við gerð deiliskipulags og við umsókn byggingarleyfa. Reglur þessar eru hluti af Aðalskipulagi Hafnarfjarðar og voru samþykktar í skipulags- og byggingarráði _____ 2025 og í bæjarstjórn _____ 2025.

Breytingar á reglum þessum skal leggja fyrir skipulags- og byggingarráð til samþykktar og til staðfestingar í bæjarstjórn.

2 Markmið

Stefna Hafnarfjarðarbæjar um fjölda bíla- og hjólastæða byggir á því að skapa jafnvægi milli þarfa íbúa, atvinnulífs og umhverfisins. Reglurnar eru settar upp til að:

1. Einfalda og samræma ákvarðanir

- Með skýrum viðmiðum er hægt að taka hraðari og gagnsærri ákvarðanir í skipulags- og byggingarmálum.
- Sparar bæði tíma og kostnað fyrir sveitarfélagið, framkvæmdaraðila og íbúa.

2. Stuðla að sjálfbærri þróun og betri landnýtingu

- Bílastæði taka mikið landrými og eru kostnaðarsöm í uppbyggingu og viðhaldi. Með því að stilla þeim í hóf er hægt að nýta landið betur fyrir húsnæði, þjónustu og græn svæði.
- Með því að tryggja hjólastæði við allar nýbyggingar er stuðlað að fjölbreyttum ferðavenjum og heilsueflingu.

3. Bæta lýðheilsu og öryggi

- Hvatning til virkra samgöngumáta, eins og hjólræða og göngu, stuðlar að aukinni hreyfingu og betri heilsu íbúa.
- Færri bílar á ferð í þéttum hverfum draga úr slyshættu og bæta umferðaröryggi.

4. Styrkja innviði til framtíðar

- Reglurnar eru í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2025–2040 og Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins.
- Með því að skipuleggja í takt við framtíðarþarfir er tryggt að Hafnarfjörður verði samkeppnishæfur, aðlaðandi og umhverfisvænn bær til framtíðar.



3 Leiðbeiningar

Eftirfarandi eru skref sem fara þarf yfir til að uppfylla reglur fyrir fjölda bíla- og hjólastæða.

Reglurnar eru settar upp þannig að þær nái utan um algengustu tegundir uppbyggingar. Ef umfang uppbyggingar er stórt eða tegund uppbyggingar rúmast ekki innan þeirra reglna sem koma fram í töflum í kafla 4 þarf að vinna samgöngumat samhliða skipulagsvinnu.

1

Svæði

Hafnarfjarðarbæ er skipt upp í tvö svæði. Sjá nánar í kafla 3.
Skoða þarf á hvaða svæði fyrirhuguð framkvæmd er.

2

Stærð og tegund húsnæðis

Heimilaður fjöldi hjóla- og bílastæða fer eftir tegund og umfangi uppbyggingar.
Umfang heimilda, svo sem fermetrafjöldi, nýting og/eða áætlaður íbúðafjöldi þarf að liggja fyrir ásamt tegund húsnæðis. Sjá töflur í kafla 4.

3

Fjöldi bíla- og hjólastæða

Út frá upplýsingum í skrefum hér á undan skal reikna út heimilaðan fjölda bíla- og hjólastæða samkvæmt töflum í kafla 4. Sjá einnig nánar gátlista skilagagna í kafla 2.1.

4

Umfangsmikil framkvæmd - Samgöngumat

Ef eitthvað af eftirfarandi á við um nýjar eða breyttar skipulagsáætlanir skal vinna samgöngumat í tengslum við skipulagsvinnu. Hafnarfjarðarbær getur einnig krafist samgöngumats ef sérstök ástæða þykir til þess.

Fyrir umfangsmikla uppbyggingu þarf að vinna samgöngumat samhliða skipulagsvinnu. Sjá nánar í kafla 6.

Til umfangsmikillar uppbyggingar telst m.a.

- Yfir 100 íbúðir eða hótélherbergi umfram heimild í deiliskipulagi.
- Yfir 10.000 m² af atvinnuhúsnæði umfram heimild í deiliskipulagi.
- Blönduð nýting þar sem samnýting bílastæða er möguleg, t.d. milli skrifstofa, íbúða og verslunar.
- Mannvirki eða starfsemi með veruleg áhrif á umferð, svo sem stórmarkaðir, stórhýsi eða mannvirki með mikla gestanotkun.
- Svæði þar sem umferðarmál eða öryggi eru sérstaklega viðkvæm.



3.1 Gátlisti skilagagna

Öllum skipulagstillögum, nýjum og breytingum, og umsóknum um byggingaleyfi skulu fylgja upplýsingar um eftirfarandi:

Deiliskipulagsáætlun:

- Greina skal frá gildandi reglum, áætluðum fjölda íbúða og stærð annars húsnæðis, sýna leiðbeinandi útfærslu bíla- og hjólastæða á uppdrætti, með tilliti til þess að endanleg notkun og stærð geti breyst á hönnunarstigi.
- Tenging við aðliggjandi gatna- og hjólastígakerfi skal vera skýr.
- Setja skal fram upplýsingar um hlutfall stæða m.a. fyrir hreyfihamlaða, almenn stæði, gestastæði, einkastæði, deilibílastæði og rafhleðslustæði sem sjá þarf fyrir vegna umræddra heimilda.
- Hjólastæðum skal skipta í langtíma- og skammtímastæði, og staðsetning þeirra skal koma fram á deiliskipulagsuppdráttum. Á umsóknarstigi skal gera grein fyrir hlutfallslegri skiptingu hjólastæða í langtíma- og skammtímastæði.
- Tryggja þarf umferðaröryggi allra vegfaranda og að aðkoma að bíla- og hjólastæðum sé örugg.
- Ef samgöngumat hefur verið unnið, skal það fylgja deiliskipulagstillögu. Gera skal grein fyrir í skilmálum hvaða þættir voru skoðaðir og hver niðurstaðan var, þannig verður niðurstaða matsins hluti skilmála um kröfur til fjölda bíla- og hjólastæða.

Byggingarleyfi:

- Nánari útfærsla bíla- og hjólastæða skal koma fram á aðaluppdráttum á afstöðumynd og í bílastæðabókhalði í byggingarlýsingu og sérstökum uppdrætti sem sýnir lóðafrágang í byggingarleyfisumsókn.
- Útreikningar um fjölda bíla- og hjólastæða skulu vera birtir í töflu og útskýra skal hvernig reglum um bíla- og hjólastæði sé fylgt.
- Útskýra skal hvernig hjóla- og bílastæðafjöldi samræmist deiliskipulagsáætlun.



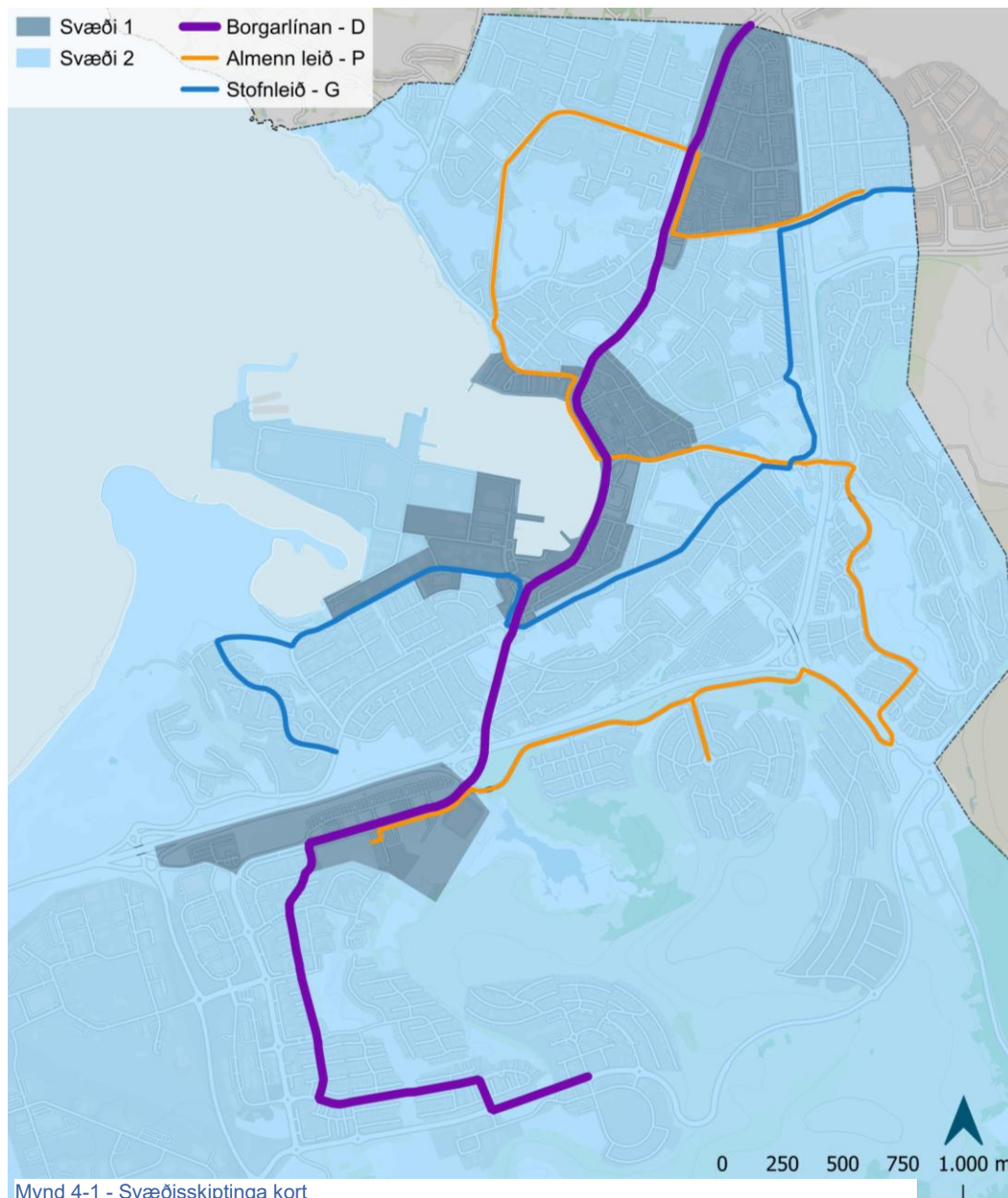
4 Svæðisskipting

Svæðisskipting fyrir bílastæði í Hafnarfirði byggir á landnotkun, þéttleika byggðar og aðgengi að almenningssamgöngum. Á þéttari og blandaðri svæðum, þar sem aðgengi er betra að góðum og fjölbreyttum samgöngumátum, er gert ráð fyrir minni þörf á bílastæðum en á dreifðari og einsleitari svæðum er gert ráð fyrir meiri þörf á bílastæðum. Fjöldi hjólastæða fer eftir tegund húsnæðis, óháð svæðisskiptingu.

Hafnarfirði er skipt í 2 svæði.

Svæði 1 - Miðsvæði Hafnarfjarðar og aðliggjandi byggð. Svæðin einkennast af blandaðri þéttari byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með möguleika á samnýtingu bílastæða, þar sem gott aðgengi er að almenningssamgöngum og öflugt stígakerfi er til staðar.

Svæði 2 - Dreifðari byggð og skýrari afmörkun á milli íbúðarhúsnæðis og atvinnusvæða. Meiri þörf er fyrir bílastæði vegna minni þéttleika byggðar, minni möguleika á samnýtingu og aukinnar fjarlægðar frá þjónustu og almenningssamgöngum.





5 Fjöldi bíla- og hjólastæða

Reglur um kröfur til fjölda bíla- og hjólastæða eru settar fram í þremur töflum fyrir mismunandi tegundir húsnæðis; íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, skóla og sérhæft húsnæði. Reglunum er skipt upp eftir því hvort uppbygging á sér stað innan svæðis 1 eða 2 sbr. mynd 3-1, en kröfur um hjólastæði eru þær sömu á báðum svæðum, en miðast við tegund húsnæðis.

Kröfur um fjölda bílastæða eru settar fram sem **viðmiðunar- og hámarksgildi**. Í upphafi skal ávallt miða fjölda bílastæða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati (sjá kafla 6) er mögulegt að rökstyðja fjölda bílastæða niður eða upp frá viðmiðinu, en aldrei skal fara yfir skilgreint hámark.

Ef heildarfjöldi bíla- og hjólastæða er ekki heil tala skv. útreikningi, skal námunda töluna upp í næsta heila bíla- eða hjólastæði. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir að fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða sé inni í þeim fjölda sem áætlaður er í töflunum. Hjólastæðum skal skipta í tvo flokka: langtíma- og skammtíma.

- Langtíma- og skammtíma- og hjólastæði eru fyrir hjól sem er lagt í meira en 4 klukkustundir. Þau skulu vera yfirbyggð og helst aðgangsstýrð og hönnunin skal tryggja öryggi og þægindi notenda. Langtíma- og skammtíma- og hjólastæði skulu almennt vera 80% af heildar fjölda hjólastæða nema við verslanir, veitingastaði, íþróttamannvirki og viðburðarstaði skal miða við 20%.
- Skammtíma- og hjólastæði eru fyrir hjól sem verða lögð í skemmri en 4 klukkustundir. Þau skulu vera aðgengileg og staðsett nálægt inngangi byggingar. Skammtíma- og hjólastæði skulu vera 20% af heildar fjölda hjólastæða nema við verslanir, veitingastaði, íþróttamannvirki og viðburðarstaði skal miða við 80%.

5.1 Íbúðarhúsnæði

Tafla 5-1-Fjöldi bíla- og hjólastæða – Íbúðarhúsnæði

Íbúðarhúsnæði			Bílastæði				Hjólastæði
Tegund			Svæði 1		Svæði 2		Svæði 1 og 2
			Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark
Fjölbýlishús Húsnæði með fleiri en einni íbúð. Íbúar deila lóð, sameiginlegum rýmum og innviðum.	≤ 80m ²	per íbúð	0,75	1	1	1,25	2
	> 80m ²	per íbúð	1	1,25	1,25	1,50	
	Gestir	per íbúð	0,20		0,20		-
Sérbýlishús Einbýlishús, raðhús og parhús þar sem hver eining er sjálfstæð með sér inngangi og lóð	Einbýli, par og raðhús	per hús	1		2		*
Námsmannaíbúðir Fjölbýlishús fyrir námsmenn.	≤ 80m ²	per íbúð	0,50	0,75	0,75	1	2
	> 80m ²	per íbúð	0,75	1	1	1,25	
	Gestir	per íbúð	0,10		0,10		-

* Ekki eru gerðar kröfur til hjólastæða fyrir sérbýli þar sem gert er ráð fyrir að þau rúmist innan lóðar



5.2 Atvinnuhúsnæði

Listinn hér að neðan er ekki tæmandi en nær yfir helstu atvinnustarfsemi í bænum.

Tafla 5-2 Fjöldi bíla- og hjólastæða - Atvinnuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði		Bílastæði				Hjólastæði
Tegund		Svæði 1		Svæði 2		Svæði 1 og 2
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark
Skrifstofuhúsnæði Húsnæði fyrir stór eða lítil fyrirtæki. Margir starfsmenn á hvern 100m ² gólfhlöt en gestafjöldi lítill.	á 100m ² gólfhlöt	1	1,5	2	2,25	0,5
Iðnaðar- og framleiðsluhúsnæði Hýsir ýmsa iðnaðarstarfsemi og framleiðslu, allt frá smærri verkstæðum til stærri verksmiðja.	á 100m ² gólfhlöt	0,5	0,75	1	1,25	0,25
Atvinnubil Iðnaðar- og atvinnuhúsnæði sem skipt er upp í minni einingar með sjálfstæðum inngangi og lóðum (raðhús).	á bil, óháð stærð	1	2	1	2	*
Vörugeymslur Vörugeymslur fyrir atvinnurekendur eða einstaklinga. Margir fermetra með fáum starfsmönnum.	á 100m ² gólfhlöt	0,25	0,5	0,5	0,75	0,25
Smærri verslanir og þjónusta Smærri verslanir og þjónusta sem þjóna nærumhverfi sínu, oft staðsettar í íbúðahverfum og undir 1.000 m ² . Dæmi: Kaupmaðurinn á horninu, apótek, sérvöruverslanir og þjónusta eins og hárgreiðsla, tannlæknar eða heilsugæsla.	á 100m ² gólfhlöt	1	1,5	1,5	1,75	1
Stórmarkaður Stórmarkaður með breitt vöruúrval fyrir almenning, yfir 1.000 m ² . Ef stærð fer yfir 5.000 m ² þarf samgöngumat (sjá kafla 5).	á 100m ² gólfhlöt	1,5	1,75	1,75	2	1
Veitingastaður Dæmi: veitingahús, kaffihús, bakarí og skyndibitastaðir.	á 100m ² gólfhlöt	1,5	1,75	1,75	2	1
Gististarfsemi Hótel og gistihús.	per herbergi	0,25	0,5	0,5	1	0,5

* Ekki eru gerðar kröfur til hjólastæða fyrir atvinnubil þar sem gert er ráð fyrir að þau rúmist innan lóðar eða húsnæðis



5.3 Sérhæft húsnæði og skólar

Tafla 5-3 Fjöldi bíla- og hjólastæða - Sérhæft húsnæði

Sérhæft húsnæði og skólar		Bílastæði				Hjólastæði
Tegund		Svæði 1		Svæði 2		Svæði 1 og 2
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark
Sjúkrastofnanir Sjúkrastofnanir sem veita lækniþjónustu og daglega umönnun, t.d. dvalarheimili, sambýli og meðferðar- eða hjúkrunarstofnanir. Skilgreindir eru tveir undirflokkar: per rúm á hjúkrunarstofnunum og per íbúð, t.d. í íbúðarkjöllum.	per rúm	0,25	0,5	0,5	0,75	0,2
	per íbúð	0,5	0,75	0,75	1	1
Íþróttamannvirki Mannvirki þar sem fólk getur stundað íþróttir og hreyfingu, t.d. íþróttavellir, íþróttahús, líkamsræktarstöðvar og sundlaugar.	á 100m ² gólfplöt	1	1,25	2,75	3	1,5
Viðburðarstaðir Staðir fyrir viðburði eins og tónleika, ráðstefnur, leikrit eða sýningar. Dæmi: ráðstefnusalir, leikhús og kvikmyndahús.	á 100m ² gólfplöt	1	1,25	2,75	3	1
Leikskólar **	á 100m ² gólfplöt	1,25	1,5	2,5	2,75	1,5
Grunnskólar **	á 100m ² gólfplöt	0,5	1	1	1,25	1,5
Framhaldsskólar og háskólar **	á 100m ² gólfplöt	0,5	1	1	1,25	1,5

* Lágmarksfjöldi hjólastæða

**Huga skal sérstaklega að skammtíma- og sleppi bílastæðum fyrir skóla. Hönnun skammtíma- og sleppi bílastæða þarf að vera innan lóðar og í góðu samhengi við inngang byggingarinnar og þarf að endurspeglar þarfið til dæmis gæti verið munur á slíkum stæðum við leikskóla annars vegar og við grunnskóla hins vegar. Ávallt þarf að gæta umferðaröryggis og gæta þess þau hindri ekki umferð gangandi, hjólandi né akandi.

Dæmi 1 Tafla 4-1 - Ef byggt er 40 íbúða fjölbýlishús á svæði 2, þar sem 10 íbúðir eru minni en 80m² og 30 íbúðir eru stærri, þá þarf að gera ráð fyrir 56 bílastæðum á lóðinni.

Það jafngildir um 1,2 stæðum fyrir hverja íbúð sem er jafnt eða minni en 80m² og 1,45 stæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80m², þar með talin gestastæði.

Einnig þarf að sýna fram á að tryggt sé pláss fyrir að minnsta kosti 80 hjólastæði, þar sem 16 eru skammtíma- og 64 langtíma-.

Dæmi 2 Tafla 4-2 - Ef byggt er 1.000 m² skrifstofuhúsnæði á svæði 1, þá þarf að gera ráð fyrir 10 bílastæðum á lóðinni (1 bílastæði fyrir hverja 100 m² af gólfleti), og það þarf að lágmarki að sýna fram á svæði fyrir 5 hjólastæði, þar sem 1 eru skammtíma- og 4 langtíma-.

Dæmi 3 Tafla 4-3 - Ef byggt er 1.000 m² leikskóla á svæði 2, þá þarf að gera ráð fyrir 25 bílastæðum á lóðinni (2,5 bílastæði fyrir hverja 100 m² af gólfleti), og það þarf að lágmarki að sýna fram á svæði fyrir 15 hjólastæði, þar sem 3 eru skammtíma- og 12 langtíma-.

6 Samgöngumat

Samgöngumat er ferli þar sem metin eru áhrif nýrra bygginga eða verkefna á umferð og samgöngur í nágrenninu. Markmið samgöngumats er að tryggja að nýjar framkvæmdir hafi ekki óæskileg áhrif á umferðarflæði, öryggi eða aðgengi á svæðinu. Samgöngumatið skal unnið eftir viðurkenndum aðferðum og af þar til bærum sérfræðingum.

Hvenær þarf að vinna samgöngumat?

Að jafnaði er ekki krafist samgöngumats fyrir minni uppbyggingarverkefni í Hafnarfirði. Ef verkefnið er umfangsmikið er þó nauðsynlegt að útbúa samgöngumat samhliða skipulagsvinnu.

Til umfangsmikillar uppbyggingar telst m.a.

- Yfir 100 íbúðir eða hótélherbergi umfram heimild í deiliskipulagi.
- Yfir 10.000 m² af atvinnuhúsnæði umfram heimild í deiliskipulagi.
- Blönduð nýting þar sem samnýting bílastæða er möguleg, t.d. milli skrifstofa, íbúða og verslunar.
- Mannvirki eða starfsemi með veruleg áhrif á umferð, svo sem stórmarkaðir, stórhýsi eða mannvirki með mikla gestanotkun.
- Svæði þar sem umferðarmál eða öryggi eru sérstaklega viðkvæm.

Áætlun og tímarammi

Samgöngumat þarf að vera unnið samhliða skipulagsvinnu, áður en deiliskipulag er samþykkt, til að tryggja að samgöngumál séu skoðuð á öllum stigum ferlisins. Niðurstaða þess verður hluti skilmála.

Áætla þarf fjölda bílastæða samkvæmt töflum í kafla 4 í upphaf skipulagsferlisins. Í samgöngumati er síðan lokafjöldi bílastæða ákvarðaður, þar sem lagt er mat á t.d. aðgengi að almenningssamgöngum og stofnstígum, samnýtingarmöguleikum bílastæða, samgöngustefnu fyrirtækja og möguleika á deililausnum.

Viðmiðin hér að ofan og töflur í kafla 4 eiga að útskýra hvaða verkefni krefjast samgöngumats. Ef vafi leikur á hvort samgöngumat sé nauðsynlegt fyrir uppbyggingu, er mikilvægt að hafa samband við Hafnarfjarðarbæ snemma í skipulagsferlinu til að fá frekari leiðbeiningar.

6.1 Samnýting bílastæða

Ef gert er ráð fyrir blandaðri uppbygging skal í samgöngumati meta hvort samnýting bílastæða sé möguleg. Blönduð uppbygging er t.d. skrifstofuhúsnæði eða íbúðir á efri hæðum og verslanir og þjónusta á neðri hæðum.

Eftirspurn eftir bílastæðum er breytileg eftir tíma dags og tegund húsnæðis. Til dæmis eru bílastæði við skrifstofuhúsnæði yfirleitt fullnýtt að degi til en tóm á kvöldin og um helgar. Á meðan er eftirspurn eftir bílastæðum við íbúðarhúsnæði mest á kvöldin og um helgar.

Með blandaðri uppbyggingu er hægt að samnýta bílastæði betur og bæta þannig nýtingu þeirra og draga úr heildar fjölda bílastæða allt að 15-20%. Bílastæði fyrir deilibíla og samnýting bílastæða skal alltaf vera hluti af uppbyggingaráætlun.

Töflu 5-1 er hægt að nota til að reikna út fjölda bílastæða með tilliti til samnýtingar og tegundar húsnæðis. Fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdegi, helgi o.s.frv.). Bílastæðapörf ákvarðast út frá því tímabili þar sem bílastæðapörfin er mest.

Við samnýtingu bílastæða er mikilvægt að bílastæði séu ekki merkt sérstöku fyrirtæki, starfsmönnum eða íbúðum, svo mismunandi notendur geti deilt þeim.



Tafla 5-1 Nýting bílastæða – leiðbeinandi

Nýting Bílastæða		Virkir Dagar			Helgar	
Tegund		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir		50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir		0%	50%	50%	100%	50%
Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði		100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaðar- og framleiðsluhúsnæði		100%	100%	5%	5%	0%
Verslun	Smærri verslanir og þjónusta Gert er ráð fyrir að opnunartíminn sé til kl. 18, virka daga og laugardaga.	30%	75%	5%	100%	5%
	Stórmarkaður Gert er ráð fyrir að opið sé á kvöldin, virka daga og laugardaga.	30%	100%	40%	100%	10%
Veitingarstaður		30%	60%	90%	70%	100%
Gististarfsemi		25%	40%	100%	75%	100%
Sjúkrastofnanir	Per. rúm	50%	50%	50%	100%	50%
	Per. íbúð	50%	60%	100%	60%	100%
Íþróttamannvirki		30%	60%	90%	90%	90%
Viðburðastaðir	Leik- og kvikmyndahús Gert er ráð fyrir lítilli notkun á virkum degi yfir daginn en meiri notkun um kvöld og helgar.	15%	30%	90%	60%	100%
	Ráðstefnusalir Gert er ráð fyrir mikilli notkun á virkum degi yfir daginn en minna um kvöld og helgar.	100%	100%	5%	25%	5%
Skólar		100%	100%	0%	0%	0%