



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 20. nóvember 2025  
USK25100467

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 19. nóvember 2025 um eftirfarandi mál:

### **Vogabyggð 1 - Breyting á deiliskipulagi - Stefnisvogur 1**

Lögð fram umsókn Hjalta Brynjarssonar, dags. 30. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæðis 1 vegna lóðarinnar nr. 1 við Stefnisvog. Í breytingunni sem lögð er til felst að íbúðum er fjölgað, byggingarmagn neðanjarðar eykst, bílastæðum fjölgar, innkeyrslum fjölgar og bætt er við skábraut á borgarlandi, samkvæmt uppdr. Nordic Office of Architecture, dags. 29. október 2025.  
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.

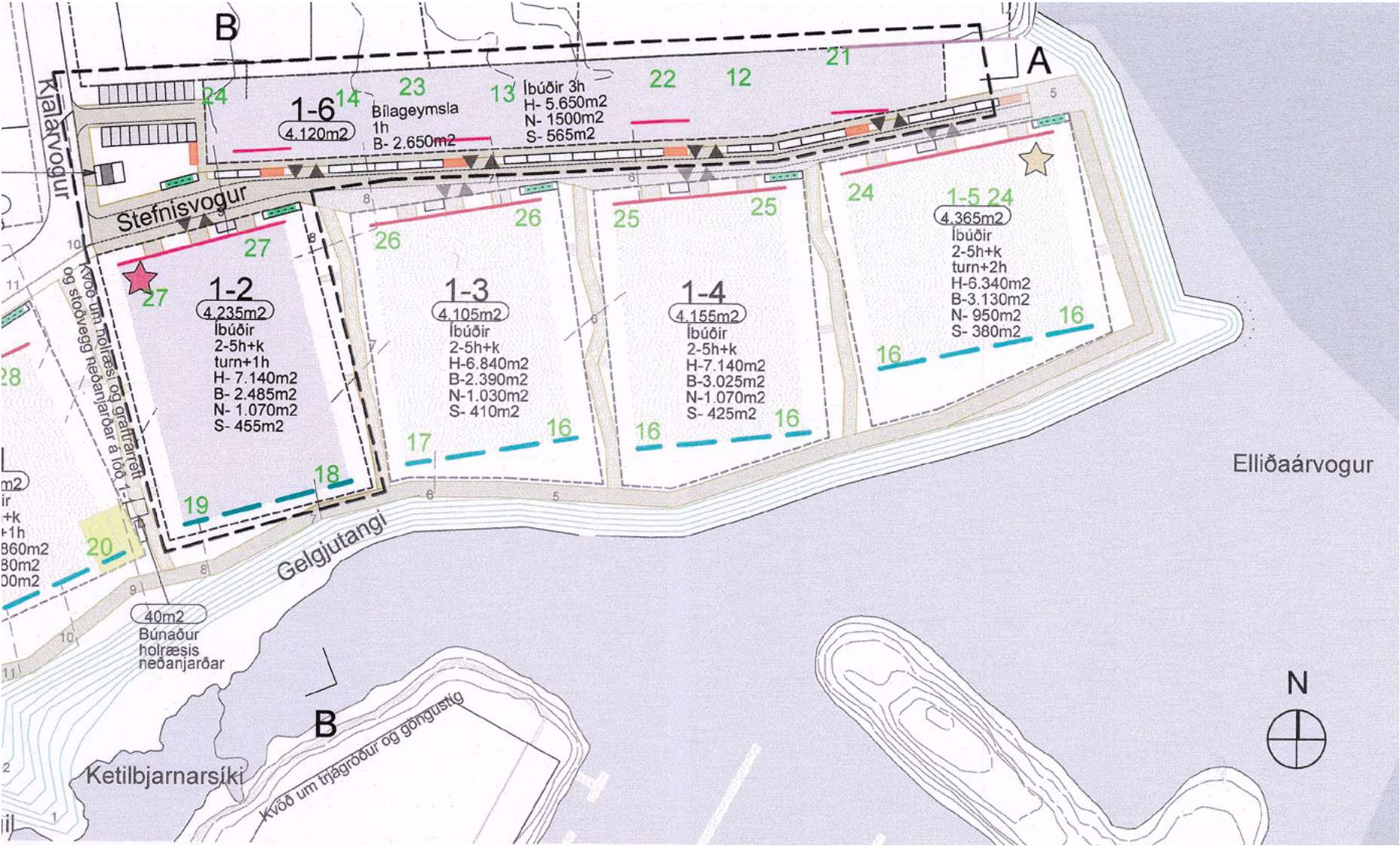
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*  
*Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: uppdr. Nordic Office of Architecture, dags. 29. október 2025.

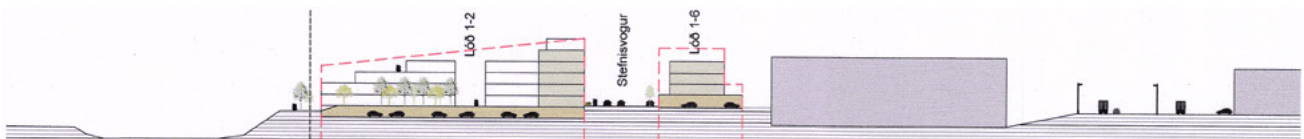


**Reykjavík**

Breyting á deiliskipulagi Vogabyggð 1 vegna Stefnisvogs 1

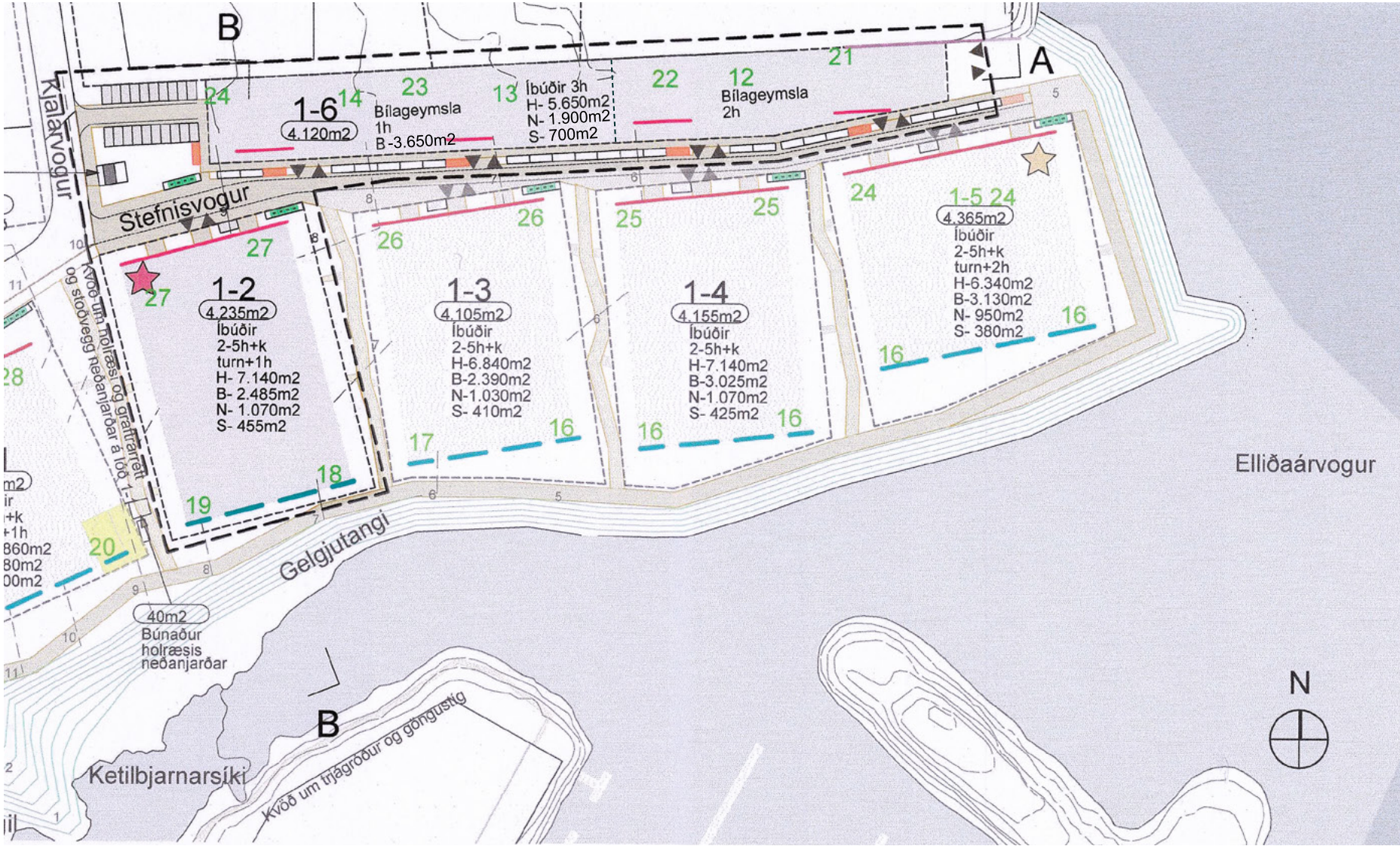


Hluti af gildandi deiliskipulags fyrir Vogabyggð 1, Gelgjutangi samþykkt 22.09.2022 - 1:1000

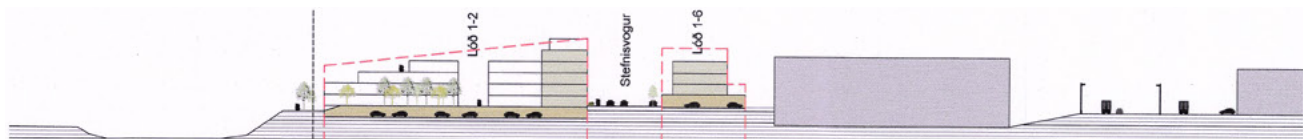


| Lóð 1-6                                    | Hámark | Lágmark | Athugasemdir                                                     |
|--------------------------------------------|--------|---------|------------------------------------------------------------------|
| Lóð m <sup>2</sup>                         | 4120   | 4120    | Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>                              |
| Heildarbyggingarmagn                       | 10365  | 2500    | A+B rými, íbúðarhúsnæði, bílageymslur, svalir ofl.               |
| Byggingarmagn m <sup>2</sup>               | 5650   |         | A+B rými, íbúðir 3 hæðir ofan á bílageymslu                      |
| Bílageymslur m <sup>2</sup>                | 2650   | 2500    | A+B rými                                                         |
| Byggingarmagn undir íbúðum m <sup>2</sup>  | 1500   |         | Geymslur, hjólageymslur, tæknirými                               |
| Svalir, skyggni ofl. m <sup>2</sup>        | 565    |         | B-rými, vetrargarður                                             |
| Landnotkun                                 |        |         | Íbúðarbyggð                                                      |
| Starfsemi                                  |        |         | Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi              |
| Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag |        |         | Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0, 5.1 |
| Kvaðir                                     |        |         | Bílageymslur fyrir lóðir á svæði 1 í Vogabyggð                   |
| Skilmálar                                  |        |         | Íbúðir                                                           |
| Fjöldi íbúða stk.                          | 60     |         | 2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 5 herb. + 10%                          |
| Leiguíbúðir (þar af)                       | 6      |         | 10% t.d. Stúdentar, aldraðir, búseturéttaríbúðir                 |
| Félagsbústaðir (þar af)                    | 12     |         | 20% og / eða húsnæðirfélög án hagnaðarsjónarmiða                 |
| Fjöldi bílastæða stk.                      | 60     | 48      | Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir á lóð, lágmark 0,8 P/íbúð          |
| Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>        |        | 820     | 20% af flatarmáli lóðar er lágmark                               |
| Gróðurþekja m <sup>2</sup>                 |        | 2060    | 50% af flatarmáli lóðar er lágmark                               |
| Hljóðvist                                  |        |         | Hávaði frá hafnarstarfsemi                                       |
| Skilmálar                                  |        |         | Bílageymsla                                                      |
| Tilgangur                                  |        |         | Draga úr ónæði frá hafnarstarfsemi, hindra aðgengi milli svæða   |

Skilmálatafla Stefnisvogur 1, lóð 1-6 samþykkt 22.09.2022

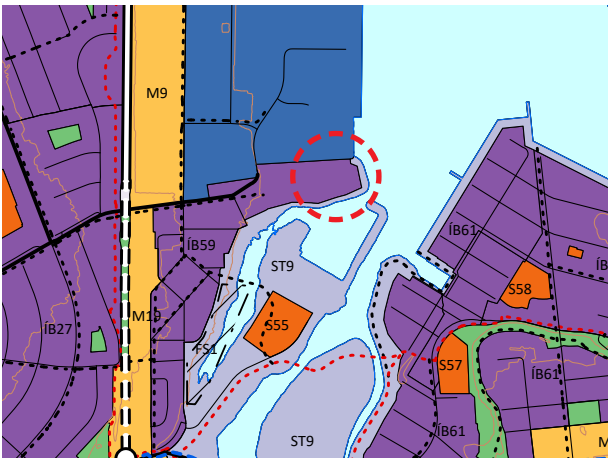


Skipulag eftir breytingu - 1:1000



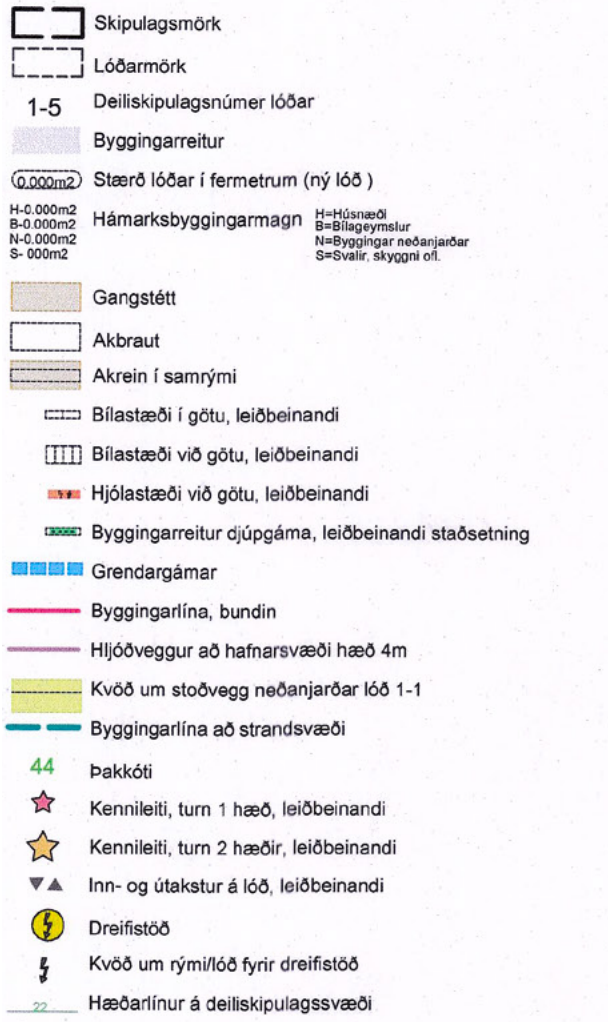
| Lóð 1-6                                    | Hámark | Lágmark | Athugasemdir                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lóð m <sup>2</sup>                         | 4120   | 4120    | Stærð byggingarreits m <sup>2</sup>                                                                                                         |
| Heildarbyggingarmagn                       | 11900  | 2500    | A+B rými, íbúðarhúsnæði, bílageymslur, svalir ofl.                                                                                          |
| Byggingarmagn m <sup>2</sup>               | 5650   |         | A+B rými, íbúðir 3 hæðir ofan á bílageymslu                                                                                                 |
| Bílageymslur m <sup>2</sup>                | 3650   | 2500    | A+B rými                                                                                                                                    |
| Byggingarmagn undir íbúðum m <sup>2</sup>  | 1900   |         | Geymslur, hjólageymslur, tæknirými                                                                                                          |
| Svalir, skyggni ofl. M2                    | 700    |         | B-rými, vetrargarður                                                                                                                        |
| Landnotkun                                 |        |         | Íbúðarbyggð                                                                                                                                 |
| Starfsemi                                  |        |         | Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi                                                                                         |
| Sjá Vogabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag |        |         | Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0, 5.1                                                                            |
| Kvaðir                                     |        |         | Bílageymslur fyrir lóðir á svæði 1 í Vogabyggð                                                                                              |
| Skilmálar                                  |        |         | Íbúðir (viðmið)                                                                                                                             |
| Fjöldi íbúða stk.                          | 72     |         | 2H: 20-30%, 3H: 40-60%, 4H: 5-15% og 5H: 5-15%                                                                                              |
| Leiguíbúðir (þarf af)                      | 7      |         | 10% t.d. Stúdentar, aldraðir, búseturéttaríbúðir                                                                                            |
| Félagsbústaðir (þarf af)                   | 14     |         | 20% og / eða húsnæðirfélög án hagnaðarsjónarmiða                                                                                            |
| Fjöldi bílastæða stk.                      | 106    | 58      | Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir á lóð, lágmark 0,8 P/íbúð                                                                                     |
| Sameiginlegur garður m <sup>2</sup>        |        | 820     | 20% af flatarmáli lóðar er lágmark                                                                                                          |
| Gróðurþekja m <sup>2</sup>                 |        | 2060    | 50% af flatarmáli lóðar er lágmark                                                                                                          |
| Hljóðvist                                  |        |         | Hávaði frá hafnarstarfsemi                                                                                                                  |
| Skilmálar                                  |        |         | Bílageymsla                                                                                                                                 |
| Tilgangur                                  |        |         | Bílastæði í neðri kjallara samnýttist með öðrum íbúum að hámarki 42 stæði<br>Draga úr ónæði frá hafnarstarfsemi, hindra aðgengi milli svæða |

Uppfærð skilmálatafla Stefnisvogur 1, lóð 1-6



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Staðsetning lóða sýnd með rauðum hring

Skýringar:



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Verkhelt:    | Stefnisvogur 1         |
| Verkhelt:    | Lóð 1-6                |
| Verkhelt:    | Deiliskipulagsbreyting |
| Mælikvarði:  | Teiknaði:              |
| 1:2000       | PAM                    |
| Samþykkt:    | Yfirfariði:            |
| Útgáfudagur: | HB                     |
| Teiknistöð:  | Verknúmer:             |
| RVK          | 21065                  |
|              | Teiknir:               |
|              | 100                    |



Nordic  
Office of  
Architecture