

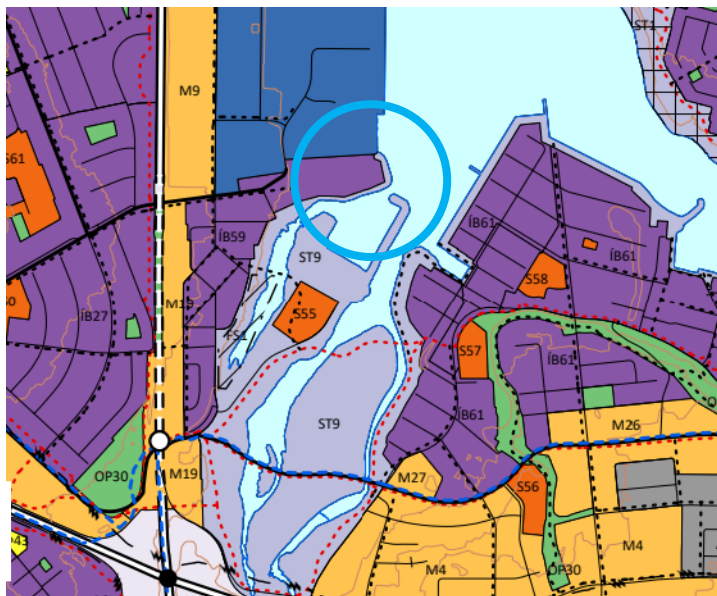
Stefnisvogur 54

breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Stefnisvogs ehf., dags. 3. júlí 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæðis 1 vegna lóðarinnar nr. 54 við Stefnisvog. Í breytingunni sem lögð er til felst að hækka nýtingarhlutfall lóðarinnar, fjölga íbúðum og stækka byggingarreit 6. hæðar, samkvæmt uppd. Nordic Office of Architecture dags. 1. júlí 2025. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.



Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



Hluti af gildandi deiliskipulags fyrir Vogabyggð 1, Gelgjutangi
samþykkt 28.09.2017 - 12000

L60 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4365	2945	Stærð byggingarrets m ²
Heldarbyggingarmagn m ²	10800	A+B nými, húsnæði, bílagæmslur, byggingar neðanjarðar, svalir o.s.f.	
Byggingarmagn m ²	6340	4230	A+B nými, húsnæði 2-5 hæðir og kerfitali v. 2hæðir 200m2
Bílagæmslur m ²	3130		Brúttostærð bílastæða allt að 35m2/1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	960		Geymslur, hýlagæmslur, taknirými
Svalir, skyggir oft. m ²	380		B-nými
Landnotkun			Íbúðarbyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vagabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Skilmálar			
Fjöldi íbúa stk.	63	42	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
Leigubúðir (þar af)	16	11	25% af fjölda íbúa á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbúðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúa á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bíladrátt stk.	80		Fjöldi bíladrátt stk. og eða á lóð 1-6, lagmark 8 P/íbúð

Sameiginlegur garður m ²	870	20% af flatarmáli kóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	2180	50% af flatarmáli kóðar er lágmark
Hljóðvist	Hávaði frá tætnarstarfsemi	

Skilmálatafla Vogabyggð 1, lóð 1-5
sambykkt 20.04.2020

Skipulag eftir breytingu - 1:2000

LÖS 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
LÖS m ²	4365		2945 Suðr-þ byggingarættis m ²
Heildarbyggingarmagn m ³	11620		Húsnæði og bilagæymisur, bilagæymisur
Byggingarmagn m ³	7300	4230	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og kennifletti + 2hæðir 400m ²
Bilagæymisur m ³	3130		Brúttostærð bilastæði allt að 35m2/1staðir
Byggingarmagn neðanjarðar m ³	950		Gæymisur, hjólagæymisur, tæknirými
Svalir, skýggjng oft. m ³	440		8-rými

Landnotkun	Íbúðabygging
Landnotkun	Íbúðabygging

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfssemi
Sjá Vögabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1

Skilmálar			
Fjöldi íbúa stk.	86	42	1 herb. 15%, 2 herb. 35%, 3 herb. 35%, 4 herb. og stærri 20%
Leigubúðir (par af)	17	11	20% af fjölda íbúa á lóðum með fleiri íbúðir en 20 íbúðir
Félagastúðir (par af)	4	2	5% af fjölda íbúa á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bilastæða stk.	89		Fjöldi bilastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð

Sameiginlegur garður m ²	870	20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	2180	50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist		Hávaði frá Hafnarstarfsemi

Uppfærð skilmálatæfla Vagabyggð 1, lóð 1-5

Sérskilmálar fyrir lóð
Á jarðhæð skal vera sameiginlegt rými allra íbúa sem hægt verður að bóka undir viðburði



Hluti af Adalskipulagi Reykjavíkur 20-40. Staðsetning
lóða sýnd með rauðum hring

Skýringar:

- [illegible]

Þann	20
hann	20

Tilgaen var auglýst frá	20
með athugasemdalesti til	20
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild	
Stærðaríðnað barn	20

Verkeid: **Vogelwag**

Varianstest:	Deskriptivstatistik
Maßstab:	10
Ungleichverteilung:	10,725
Skalenmittel:	10,725



Nordic
Office of
Architecture



Reykjavík

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



aukið byggingarmagn: 1020 m²
fjölgun íbúða : 23
nýtingarhlutfall: úr

Lóð 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4365	2945	Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	10800		A+B rými, húsnæði, bilageymslur, neðanjarðar, svalir, skyggni ofl. m ²
Byggingarmagn m ²	6340	4230	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og kennileiti + 2hæðir 200m ²
Bilageymslur m ²	3130		Brúttóstærð bilastæða allt að 35m ² /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	950		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	380		B-rými
Landnotkun			Íbúðabyggð

Starfsemi	Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vagabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag	Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir	
Skilmálar	
Fjöldi íbúða stk.	42 2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %
	11 25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
	2 5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bilastæða stk.	Fjöldi bilastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²	870 20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	2180 50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist	Hávaði frá hafnarstarfsemi

Skilmálatafla Vagabyggð 1, lóð 1-5
samþykkt 20.04.2020

Lóð 1-5	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	4365	2945	Stærð byggingarreits m ²
Heildarbyggingarmagn m ²	11820		Húsnæði og bilageymslur, bilageymslur
Byggingarmagn m ²	7300	4230	A+B rými, húsnæði 2-5 hæðir og kennileiti + 2hæðir 400m ²
Bilageymslur m ²	3130		Brúttóstærð bilastæða allt að 35m ² /1stæði
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	950		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	440		B-rými
Landnotkun			Íbúðabyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vagabyggð svæði 1 og 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innviði, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	86	42	1. herb. 15%, 2 herb. 35%, 3 herb. 35%, 4 herb. og stærra 15%
Leiguíbúðir (par af)	17	11	20% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri íbúðir en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (par af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bilastæða stk.	89		Fjöldi bilastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²	870		20% af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	2180		50% af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			Hávaði frá Hafnarstarfsemi

Uppfærð skilmálatafla Vagabyggð 1, lóð 1-5

sérskilmálar fyrir lóð:
skilyrði um rými í sameign fyrir viðburði

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Skilmálar

Fjöldi íbúða stk.	63	42	2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. (35%, 5 herb. og stærra 10 %)
Leiguíbúðir (þar af)	16	11	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	3	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	89		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð

Skilmálar

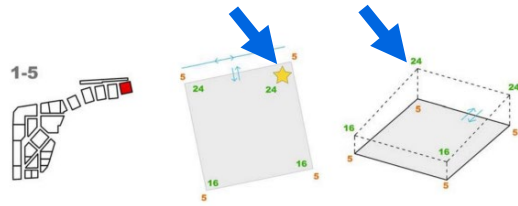
Fjöldi íbúða stk.	86	42	(1. herb. 15%, 2 herb. 35%, 3 herb. 35%, 4 herb. og stærra 15%
Leiguíbúðir (þar af)	17	11	20% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri íbúðir en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (þar af)	4	2	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	89		Fjöldi bílastæða á lóð og eða á lóð 1-6, lágmark 0,8 P/íbúð

samráð í aðdraganda deiliskipulagsbreytingar

fyrirspurnartillaga - október 2024:

gildandi deiliskipulag:

kennileiti + hallandi form



Nordic
Office of
Architecture

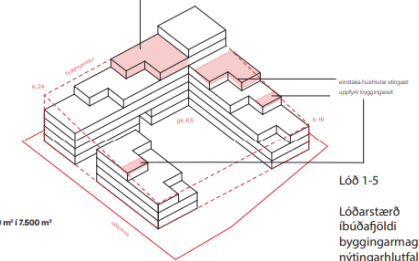
Deiliskipulag / skilmálar



Nordic
Office of
Architecture

Deiliskipulag / skilmálar

fyrirspurn um aukið byggingarmagn



Breytingar í teki í loft:

- Hámarks-byggingarmagn hækkar úr 6.340 m² í 7.500 m²
- Nýtingarhlutfall lofta fer úr 1,45 í 1,72.
- Hámarksfjöldi íbúða fylgir úr 63 í 86
- Kennitalistum verður afgang 7 hæðir en hækkar úr 200 m² í 400 m² á 6. hæð, en 7 hæð verður stram 200 m²

Nordic
Office of
Architecture

Deiliskipulag / breytingar á skilmálar

Lóð 1-5	
Lóðarstærð	4.365 m ²
íbúðafjöldi	63
byggingarmagn	6.340 m ²
nýtingarhlutfall	1,45

Lóð 1-5 eftir breytingar

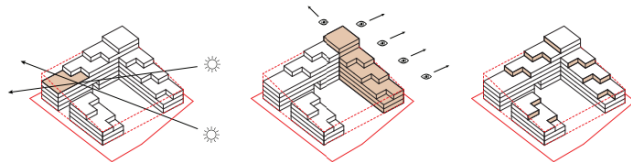
Lóðarstærð	4.365 m ²
íbúðafjöldi	86
byggingarmagn	7.500 m ²
nýtingarhlutfall	1,72

hönnunarforsendur:

sól

útsýni

formfegurð



Byggingarformið á auðveldu að sjá og að teki á
byggingarformið á auðveldu að sjá og að teki á

Byggingarmagn hámarks á auðveldu að sjá og að teki á
Byggingarmagn hámarks á auðveldu að sjá og að teki á

Byggingarformið á auðveldu að sjá og að teki á
Byggingarformið á auðveldu að sjá og að teki á

Nordic
Office of
Architecture



Nordic
Office of
Architecture

Tillaga / þrívídd



Nordic
Office of
Architecture

Tillaga / þrívídd

Samráð í aðdraganda deiliskipulagsbreytingar

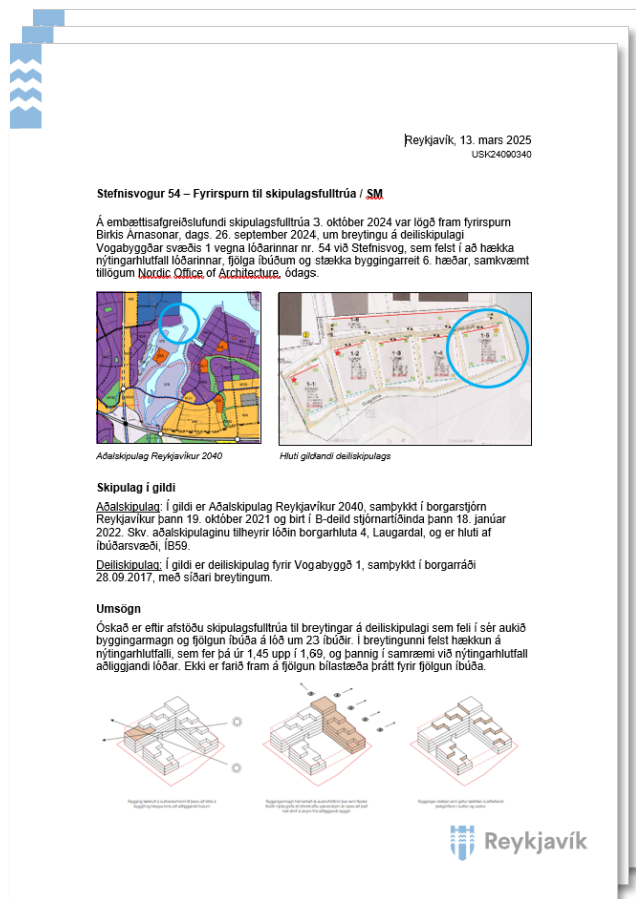
fyrirspurnartillaga - október 2024:

aukið skuggavarp óverulegt:



Samráð í aðdraganda deiliskipulagsbreytingar

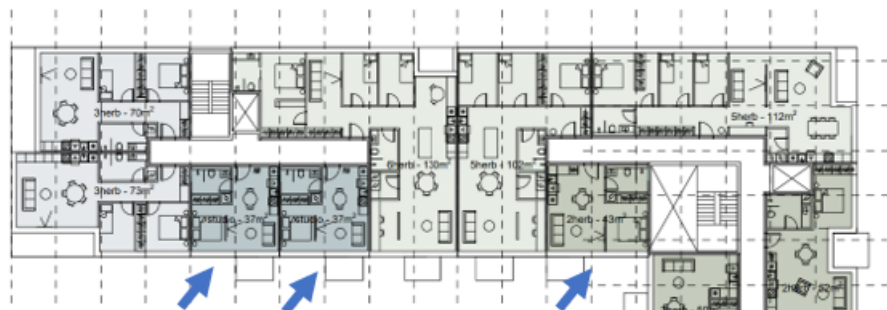
svar við fyrirspurn mars 2025:



Fyrirliggjandi tillaga sýnir að tækifæri til aukningar á byggingarmagni felast í formmótun hennar sem hafa munu lítil sem engin áhrif á nánasta umhverfi. Drívíddarmyndir og skuggavarpamyndir sýna enn fremur að tillaga fer vel í umhverfinu sínu og uppfyllir gildandi deiliskipulag hvað varðar húshæðir og kennileiti á norðaustur horni lóðar.

Gerðar hafa verið sérstakar athuganir á burði jarðvegs meðfram strandlengjunni m.t.t. aukins byggingarmagns og niðurstaðan sú að framkvæmdin er vel gerleg.

Einnig hafa grunnmyndir íbúða verið leystar svo tryggja megi gæði íbúða. Grunnmyndir sýna að minnstu íbúðirnar rúma með góðu móti daglegar athafnir og hafa góðar gluggahlíðar sem tryggja góð dagsbirtuskilyrði.



Niðurstaða

Jákvætt er tekið í fyrirspurn hvað varðar lítilsháttar aukningu á byggingarmagni í samræmi við formgerð fyrirbyggjandi tillögu, sem og lítilsháttar fjölgun íbúða.

Hlutfallslega skiptingu íbúðastærða verður þó að aðlaga að þeim hlutföllum sem mælt er fyrir um í gildandi deiliskipulagi. Heimild er gefin til að reikna þá hlutfallslegu skiptingu út frá öllum lóðum Reir verks við Stefnisvog, þ.e.a.s lóðum 1-2 til og með 1-6.

Bent er á að skoða þarf uppbyggingar-samninga samhliða breytingu á deiliskipulagi.

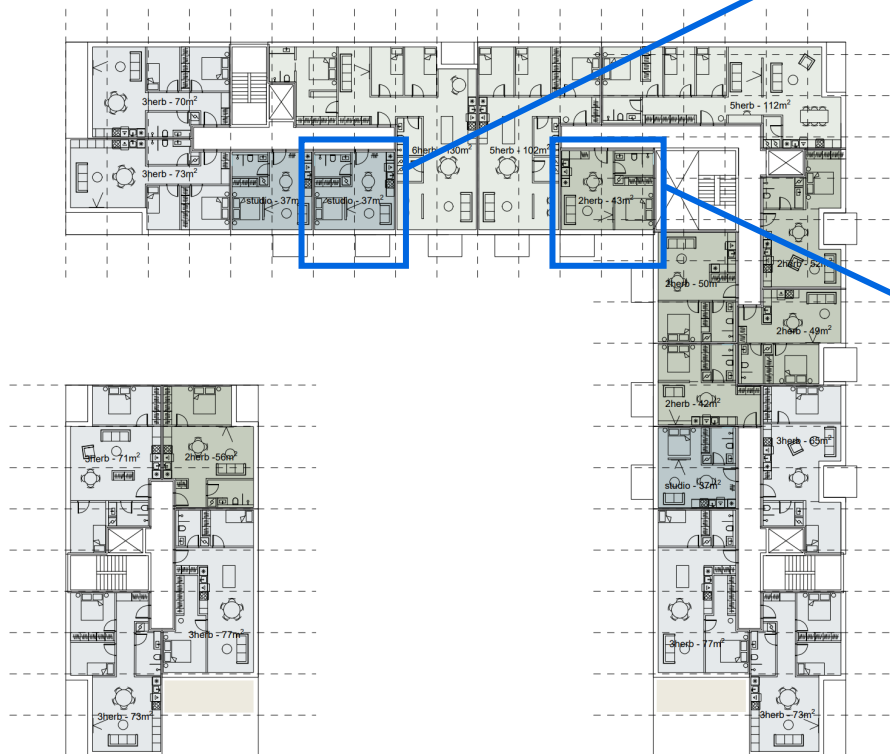
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Þegar farið er fram á fjölgun íbúða verður að sýna fram á að gæði þeirra séu tryggð.

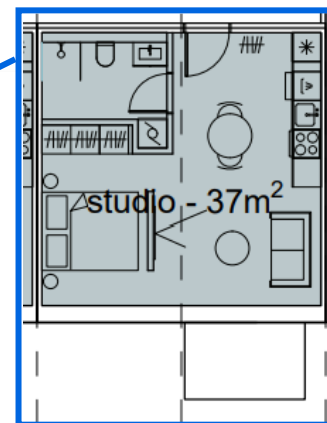
Fara ber eftir hlutfallsskiptingu íbúðastærða í gildandi deiliskipulagi

samráð í aðdraganda deiliskipulagsbreytingar

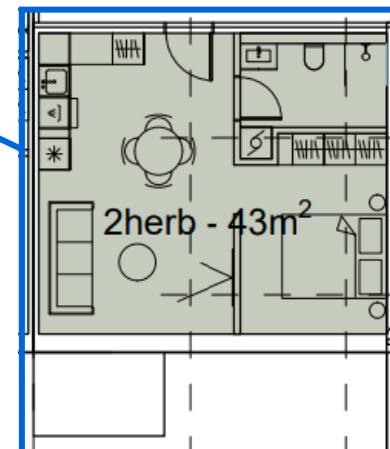
grunnmyndir minnstu íbúða vel leystar:



3. hæð
20 íb



breið gluggahlið
veitir dagsbirtu
inn í íbúðir



Reykjavík

samráð í aðdraganda deiliskipulagsbreytingar

fyrirspurn um fjölgun íbúða tekin upp að nýju í júní 2025:

RE: Stefnisvogur 54

Hp

Hilmar Þór Kristinnsson <hilmar@r>

Til

Sigríður Maack

Afrít

Birkir Árnason

Svara

Svara öllum

Framsenda

Fylgja eftir

Byrja þriðjudagur, 10. júní 2025.

Skilist þriðjudagur, 10. júní 2025.

Pú framsendir þetta skeyti 11.6.2025 10:24.

Þetta skeyti er hluti af röktu samtali. Smelltu hér til að leita að öllum tengdum skeytum eða til að opna upprunalega flaggaða skeytið.

Þri. 10.6.2025 14:12

Sæl Sigríður

Í framhaldi af ósk okkar frá, því í september 2024, um fjölgun íbúða á Stefnisvogi 54 þá hefði ég áhuga á að fá að taka upp fyrstu nálgun málsins. Þar vorum við búin að teikna allt húsið með íbúðum sem markaðurinn í dag er raunverulega að kalla eftir, þ.e. íbúðir fyrir fólk en ekki lífsstíl. Útfærsla þessara íbúða sem við teiknuðum í húsið var mjög góð en eins og þú sagðir sjálf í tölvupósti „þetta þykja vel leystar íbúðir og jákvætt horft til þessara tillögu eins og hingað til.“

Einhverja beygju virtist málið taka á ráðsfundi í lok mars sl. en einhverjum fannst þetta úr takti við upphaflegt deiliskipulag frá árinu 2017 þar sem íbúðir áttu að vera nokkuð stórar og veglegar. Mikið hefur breyst frá þeim tíma og er raunveruleikinn sá að í dag er verið að framleiða of stórar íbúðir, íbúðir sem fólk hefur ekki ráð á að kaupa.

Við finnum þetta mjög vel sjálf, t.d. byggðum við Stefnisvog 36 og lauk því verkefni í nóvember 2024. Þar er stærsti hluti hússins enn til sölu og er ekki svo mikið sem spurst fyrir um þessar eignir. Í því húsi eru 68 íbúðir og er meðalstærð þar um eða yfir 100 fm, þ.e. stórar íbúðir og mikið í þær lagt.

Það yrði ánægjulegt að fá að heyra í þér og jafnvel taka fund vegna málsins en það er okkur kappsmál að framleiða íbúðir fyrir fólk þar sem við eigum nóg af íbúðum fyrir lífsstíl.

Bestu kveðjur

Hilmar

Bestu kveðjur / Best regards

Hilmar Þór Kristinnsson

Stjórnarformaður / COB

Sími +354 898 8522

REIR

VERK

Sæll aftur, Hilmar.

Ég er nú búin að bera þetta undir Ólöfu Örvars, sviðsstjóra, og Brynjar Þór, skipulags- og byggingarfulltrúa. Fallist er á rök ykkar um að markaðurinn sé að kalla eftir auknum fjölda minni íbúða.

Litið er jákvæðum augum á að fjölga minni íbúðum á lóðinni í takt við fyrstu tillögu ykkar, með því skilyrði þó að gert verði ráð fyrir sameiginlegu rými í sameign allra fyrir samveru og viðburði. Litið er á það sem mikilvæga mótvægisáðgerð við fjölda lítilla íbúða að íbúar geti fengið lánað samverurými fyrir sameiginlega og/eða eigin viðburði sem ekki rúmast innan lítilla íbúða.

 Reykjavík

samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs

18. júní 2025:

Tillaga um aukna næmni á lýðfræði og eftirspurn eftir íbúðum á hverju svæði fyrir sig við þróun skipulags

Lagt er til að umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur samþykki að horfa betur á hlutfall, framboð og eftirspurn íbúða og húsagerða fyrir hvert hverfi fyrir og hverfa frá notkun almennra viðmiða. Lýðfræðigreiningar fyrir hvert hverfi verði unnar og notaðar sem grunnur að þróun skipulags innan hverfanna. Auk þess verði eftirspurn könnuð á hverjum stað fyrir sig eins og kostur er. Stærð og herbergjafjöldi íbúða, fjöldi og gerð óhagnaðardrífna íbúða og íbúðagerðir aðlagi sig að þörfum hverfs hverfis fyrir sig með þarfir íbúa og blöndun byggðar að leiðarljósi.

Greinargerð:

Mikilvægt er að horfa á hlutfall og framboð íbúða- og húsagerða í stóra samhenginu og ekki síst út frá viðkomandi skólahverfi fremur en að horfa þröngt á blöndun á afmörkuðum reitum eða í stökum húsnæðisverkefnum. Gildandi markmið og ákvæði aðalskipulags kveður á um eftirfarandi: „Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild. (...) Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsagerða.“ (AR2040, bls. 68)



Reykjavík

úttekt á íbúðagerðum í Vogabyggð

upplýsingar úr LUKR:

