



SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Skrifstofa skipulags- og byggingarmála

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 26. nóvember 2025, var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Hver er hæðarkvóti bygginga í Gufunesi? Er samræmi á milli hæðarkóta nýbygginga og eldri húsa í hverfinu?

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar, umhverfis- og skipulagssviðs, skrifstofu skipulags- og byggingarmála, dags. 3. desember 2025.

Svar:

Hæðarkvóti bygginga er yfirleitt reiknaður sem hlutfall milli hæðar byggingar og lengdar eða breiddar hennar, eða sem hlutfall af leyfilegri hámarkshæð samkvæmt skipulagi. Það fer þó eftir samhengi – hvort þú ert að tala um:

1. Hlutfallshæð (aspect ratio):

$$\text{Hæðarkvóti} = \frac{\text{Hæð byggingar}}{\text{Lengd eða breidd byggingar}}$$

Þetta er oft notað í arkitektúr til að meta útlit og hlutföll.

2. Hlutfall miðað við lóð eða skipulagsskilmála:

$$\text{Hæðarkvóti} = \frac{\text{Hæð byggingar}}{\text{Leyfileg hámarkshæð}}$$

Ef skipulag segir t.d. hámarkshæð 12 m og byggingin er 9 m, þá er kvótinn 0,75.

1. Hæðarkvóti 7C í Gufunesi

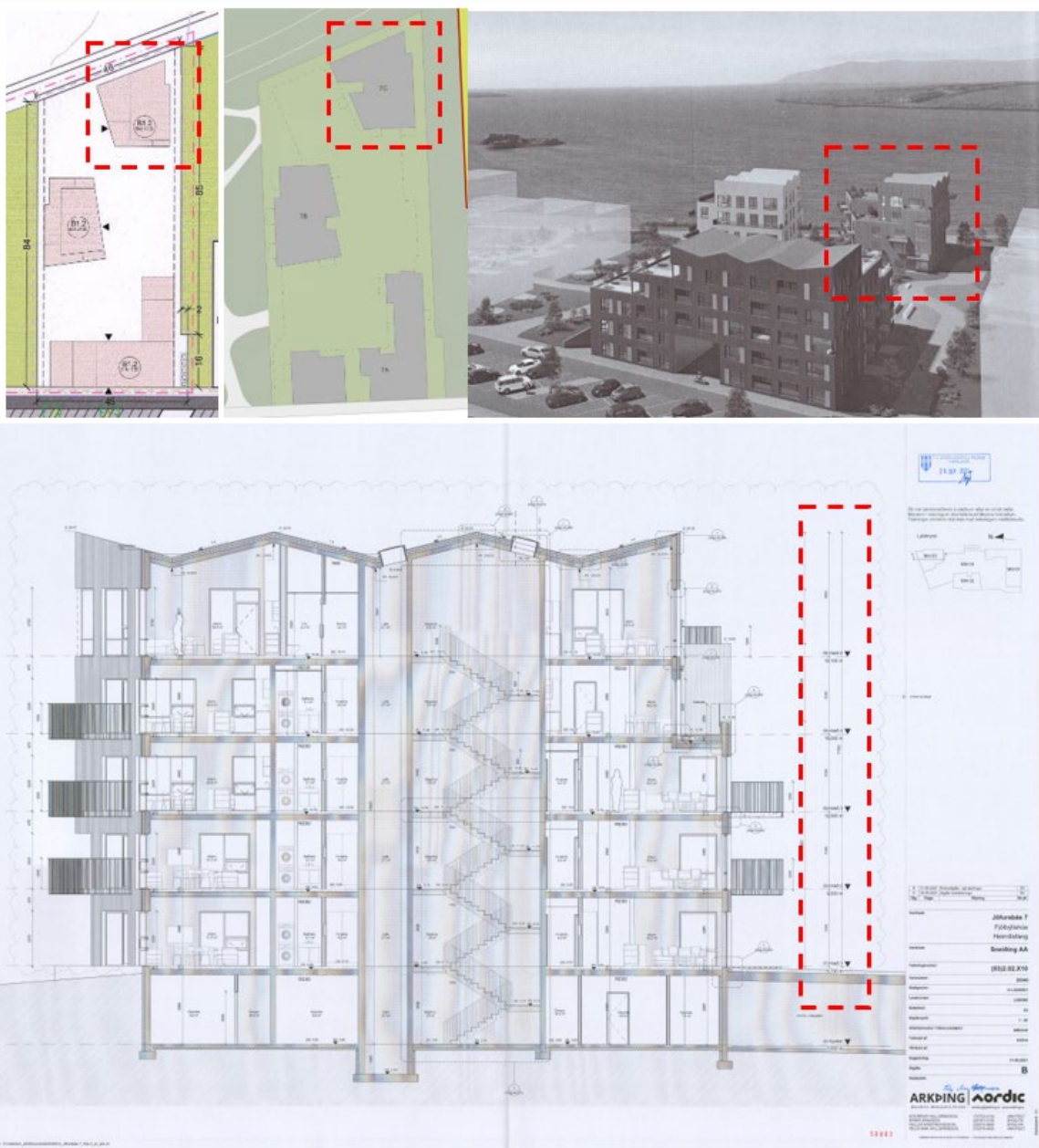
Ef við tökum byggingu 7C á Jöfursbás 7 sem dæmi þá er **hlutfallshæð** (hæð/breidd) eftirfarandi:

- 7C – 5 hæðir – 17,352 m á hæð, Lengd: 24,023 m og breidd 22,835 m
- **Hlutfallshæð er þá ca. 0,7 (17,352/24,023)**

Hæðarkvóti sömu byggingar er eftirfarandi:

- Hámarkshæð er 17,5 og hæð byggingarinnar er 17,352
- **Hæðarkvótinn er þá ca. 0,99 (17,352/17,5)**





2. **Hæðarkóti** bygginga fer eftir landslagi hverju sinni og því erfitt að bera hann saman við hæðarkóta núverandi bygginga í Gufunesi. Hæðarblöð sýna reyndar tillögu að hæðarkóta. Arkitektar geta vikið frá honum ef aðstæður bjóða upp á það. Hér að ofan má sjá aðaluppdrátt fyrir byggingu 7C með hæðarkótum yfir sjávarmáli.

3. **Hæð nýbygginga vs. hæð núverandi bygginga í Gufunesi:**

Nýbyggingar:



Reykjavík



Jöfursbás 9 – 5-7 h (17-23 m)

Jöfursbás 11 –5 h (17 m)

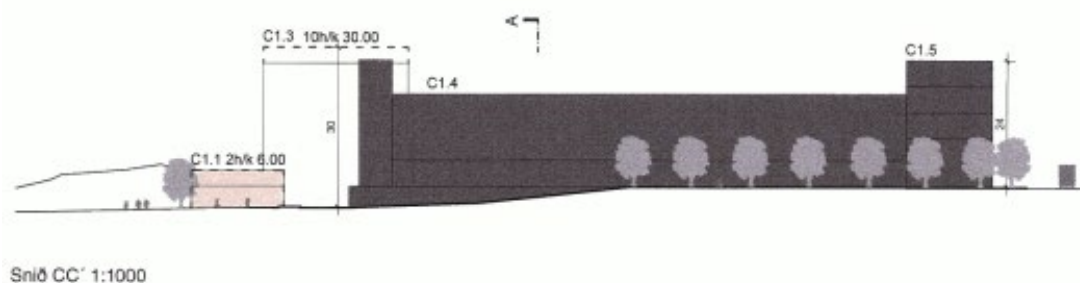
Jöfursbás 7 - 5-6 hæðir (17,5-21 m)

Jöfursbás 5 – 5 hæðir (17 m)

Núverandi byggingar, dæmi:

C1.4 Kvikmyndaver GN Studio – ca. 20 m á hæð

C1.5 Skrifstofur við kvikmyndaver GN Studio – 24 m á hæð



*Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála*



Reykjavík