



Reykjavík, 17. mars 2026
USK25100330 (HS)

Gjúkabryggja 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna hlutfalla íbúða

Lögð fram fyrirspurn FA40 ehf., dags. 21. október 2025, um íbúðaskiptingu í húsinu á lóð nr. 8 við Gjúkabryggju.



Loftmynd og kort af Gjúkabryggju 8 á nágrenni



Séð yfir óbyggða lóð Gjúkabryggju 8

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt AR2040 er Gjúkabryggja 10 í skilgreindri íbúðarbyggð ÍB61 Elliðaárvogur.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Bryggjuhverfi vestur – Svæði 4, samþykkt í borgarráði þann 30. ágúst 2018 ásamt síðari breytingum. Lóðin Gjúkabryggja 8 er skilgreind sem Lóð D. Árið 2021 var gerð breyting á deiliskipulagi vegna hennar.

Almenn viðmið um stærðir íbúða í nýbyggingum á lóðum koma fram í kafla 5 Samfélag í almenntri greinargerð í gildandi deiliskipulagi fyrir Bryggjuhverfi vestur. Þau eru eftirfarandi:

Fjöldi herbergja / íbúð	Hlutfall
2 herbergi og minni	20%
3 herbergi	35%
4 herbergi	35%
5 herbergi og stærri	10%

Í deiliskipulagsbreytingu árið 2021 var þessu hlutfalli breytt fyrir Lóð D / Gjúkabryggju 8. Þar kemur fram að hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er heimill 110 íbúðir, og ákvæði um hlutföll mismunandi tegunda íbúða má sjá í eftirfarandi töflu.

Fjöldi herbergja / íbúð	Hlutfall	Fjöldi íbúða (reiknað út frá prósentu, ekki tekið fram í deiliskipulagi)
2 herbergi og minni	40%	44 íbúðir
3 herbergi	40%	44 íbúðir
4 herbergi og stærri	20%	22 íbúðir

Umsögn

Umrædd lóð er óbyggð.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um hlutföll um mismunandi íbúða, og hvort tillögur hönnuða sé í samræmi við kröfur deiliskipulagsins.



Í fyrirspurn er lögð til eftirfarandi skipting:

Fjöldi herbergja/íbúð	Hlutfall	Fjöldi íbúða	Mismunur	
2 herbergi og minni	39%	43 íbúðir	-0,9%	- 1 íbúð
3 herbergi	38%	42 íbúðir	-1,8%	- 2 íbúðir
4 herbergi og stærri	23%	25 íbúðir	+2,7%	+ 3 íbúðir

Á lóð G var gerð breyting á deiliskipulagi sem tók gildi árið 2020. Þar var viðmið um meðalstærð íbúða eftirfarandi:

Fjöldi herbergja / íbúð	Hlutfall
2-3 herbergi	85-90%
4 herbergi	10-15%

Í ljósi þess að það er gert ráð fyrir háu hlutfalli lítilla íbúða á deiliskipulagssvæðinu, sérstaklega á aðliggjandi lóð, og í fyrirspurninni er verið að óska eftir að gera fleiri stærri íbúðir, er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við þá skiptingu sem spurt er um.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd um áætlun um skiptingu á stærðum íbúða sem óskað er eftir í erindinu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir

arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til fram.



Reykjavík