



Reykjavík, 27. maí 2026
USK26030118

Stefnisvogur 1 – vegna byggingarleyfisumsóknar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. maí 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. maí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi USK24070158 sem snýr að fjölgun íbúða í húsum 3 og 4, bætt við auka bílakjallara undir bæði þessi hús og ýmsar aðrar breytingar sem snúa að innan og utanhúss, auk þess eru sett glerhandrið á svalaganga í húsum 1-4 á lóð nr. 1 við Stefnisvog.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af kortasjá já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Stefnisvogi 1 borgarhluta 4. Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB59 – Vogabyggð.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð, Gelgjutanngi, samþykkt í borgarráði 28. september 2017 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 1 við Stefnisvog eru fjórir húshlutar með einu matshlutanúmeri. Í hverju húsi er á jarðhæð bílgeymsla, geymslur fyrir íbúðir, vagna- og hjólageymslur, tæknirými en auk þess er í húsi 1 skrifstofurými á jarðhæð. Ofan á bílgeymslu eru þrjár hæðir með íbúðum.

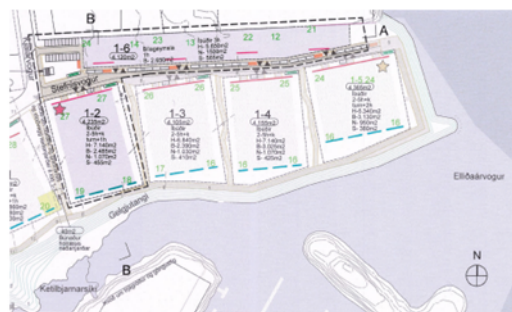
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta byggingarleyfi USK24070158, með síðari breytingum, þannig að svalagangar húsa 1 og 2 eru glerjaðir, bílakjallara er komið fyrir undir húsum 3 og 4 og íbúðum fjölgað um 6 í hvoru húsi auk þess sem breytingar hafa orðið á útliti og stærð húsa 3 og 4, auk þess sem brunavarnir, rýmisnúmer, stærðir og skráningartafla hafa verið uppfærð fyrir fjölbýlishús á 1- 4 á lóð nr. 1 við Stefnisvog.

Þann 8. apríl 2026 var auglýsing um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar 1 vegna lóðarinnar við Stefnisvog 1 birt í B-deild Stjórnartíðinda. Svo segir um deiliskipulagsbreytinguna Vogabyggð 1 - Stefnisvogur 1 - USK25100467:

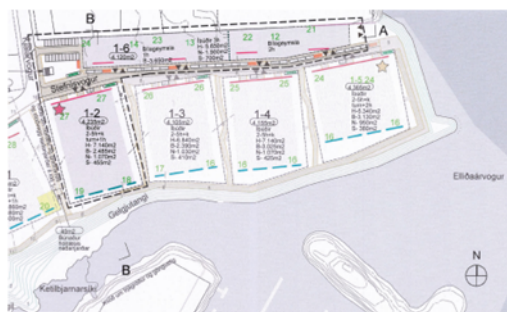


Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, 27. janúar 2026, breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar, svæðis 1, vegna lóðarinnar nr. 1 við Stefnisvog. Í breytingunni felst að íbúðum fjölgar, byggingarmagn neðanjarðar eykst, bílastæðum fjölgar, innkeyrslum fjölgar og bætt er við skábraut á borgarlandi. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Breyting á deiliskipulagi Vogabyggð 1 vegna Stefnisvogs 1



Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 1, Gælgítunagi samþykkt 22.09.2022 - 1:1000

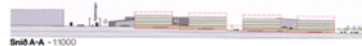


Skipulag eftir breytingu - 1:1000



Hluti af deiliskipulagi Reykjavíkur 2040, Stafræðing 16.04.2019 með reitnum 1013

Skýringar:



Snúð A-A - 1:1000



Snúð B-B - 1:1000



Snúð A-A - eftir breytingu 1:1000



Snúð B-B - eftir breytingu 1:1000

Löð 1-6	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Löð nr	4120	4120	Stærð byggingsreitvís m ²
Heildarbyggingarmagn	33000	2000	Ard rými, húðarhúsnæði, blágræmmur, sveit aft.
Byggingarmagn m ²	5600	0	Ard rými, húðar 3 hæðir ofan á blágræmmu
Blágræmmi m ²	2600	2000	Ard rými.
Byggingarmagn undir húðum m ²	1300	0	Geymslur, vöðugæmmur, taksvörms
Sveit, vöðugæmmi m ²	340	0	Rými, vöðugæmmur
Landnotkun			Húðarbyggð
Stærðarmál			Núttu má allt að 20% hósnæði fyrir atvinnuáttarform
Löðvegisslag			Almannagönguveg og skólarveg fyrir svæði gr. 4,5, 5,3, 5,1
Kvali			Blágræmmur fyrir löð 1 í Vogabyggð
Skilmálar			Húðar
Fjöldi húða vís.	60	2	2 hæðir, 20% 3 hæðir, 20% 5 hæðir + 30%
Legubúðir (þar aft)	6	0	20% í 6. hæðarmál, aðrir hlutir skammtarhúðir
Félagsbúðir (þar aft)	12	0	20% og / eða hósnæðing í hlutfæðingarmáli
Fjöldi bílastæða vís.	60	40	Fjöldi bílastæða fyrir húðar á löð, lágmark 0,8 fjöldi
Semeytingar garður m ²	800	20%	20% af flatarmáli löður er lágmark
Stöðluhlutf. m ²	2000	50%	50% af flatarmáli löður er lágmark
Húðuhæð			Húðuhæð frá hafnarstærðarmál
Skilmálar			Blágræmmu
Tilgangur			Búastæði í neðri kjallara samþykkt með löðum öðrum að hámarki 42 stæði
			Draga úr stærð frá hafnarstærðarmál, hundra afgæng milli svæða

Skilmálatáfla Stefnisvogur 1, löð 1-6 samþykkt 22.09.2022

Löð 1-6	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Löð nr	4120	4120	Stærð byggingsreitvís m ²
Heildarbyggingarmagn	13000	2500	Ard rými, húðarhúsnæði, blágræmmur, sveit aft.
Byggingarmagn m ²	5600	0	Ard rými, húðar 3 hæðir ofan á blágræmmu
Blágræmmi m ²	3600	2000	Ard rými.
Byggingarmagn undir húðum m ²	1300	0	Geymslur, vöðugæmmur, taksvörms
Sveit, vöðugæmmi m ²	700	0	Rými, vöðugæmmur
Landnotkun			Húðarbyggð
Stærðarmál			Núttu má allt að 20% hósnæði fyrir atvinnuáttarform
Löðvegisslag			Almannagönguveg og skólarveg fyrir svæði gr. 4,5, 5,3, 5,1
Kvali			Blágræmmur fyrir löð 1 í Vogabyggð
Skilmálar			Húðar (húðir)
Fjöldi húða vís.	72	2%	20-20-20%, þ.m. 40-40%, 40% 5-5% og þ.m. 5-5%
Legubúðir (þar aft)	7	0	20% í 6. hæðarmál, aðrir hlutir skammtarhúðir
Félagsbúðir (þar aft)	14	0	20% og / eða hósnæðing í hlutfæðingarmáli
Fjöldi bílastæða vís.	56	56	Fjöldi bílastæða fyrir húðar á löð, lágmark 0,8 fjöldi
Semeytingar garður m ²	800	20%	20% af flatarmáli löður er lágmark
Stöðluhlutf. m ²	2000	50%	50% af flatarmáli löður er lágmark
Húðuhæð			Húðuhæð frá hafnarstærðarmál
Skilmálar			Blágræmmu
Tilgangur			Búastæði í neðri kjallara samþykkt með löðum öðrum að hámarki 42 stæði
			Draga úr stærð frá hafnarstærðarmál, hundra afgæng milli svæða

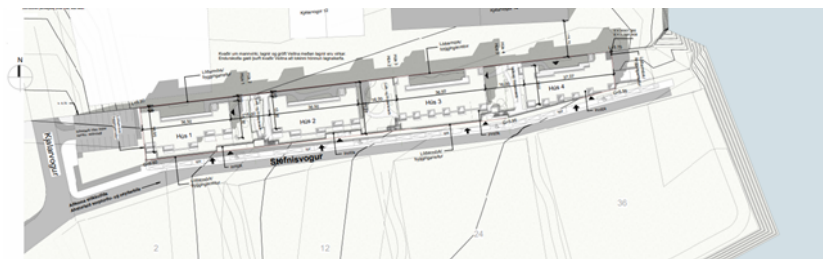
Uppdrætt skilmálatáfla Stefnisvogur 1, löð 1-6

Stefnisvogur 1	
Löð 1-6	
Stærð byggingsreitvís m ²	4120
Heildarbyggingarmagn	13000
Byggingarmagn m ²	5600
Blágræmmi m ²	3600
Byggingarmagn undir húðum m ²	1300
Sveit, vöðugæmmi m ²	700
Landnotkun	Húðarbyggð
Stærðarmál	Núttu má allt að 20% hósnæði fyrir atvinnuáttarform
Löðvegisslag	Almannagönguveg og skólarveg fyrir svæði gr. 4,5, 5,3, 5,1
Kvali	Blágræmmur fyrir löð 1 í Vogabyggð
Skilmálar	Húðar (húðir)
Fjöldi húða vís.	72
Legubúðir (þar aft)	7
Félagsbúðir (þar aft)	14
Fjöldi bílastæða vís.	56
Semeytingar garður m ²	800
Stöðluhlutf. m ²	2000
Húðuhæð	Húðuhæð frá hafnarstærðarmál
Skilmálar	Blágræmmu
Tilgangur	Búastæði í neðri kjallara samþykkt með löðum öðrum að hámarki 42 stæði
	Draga úr stærð frá hafnarstærðarmál, hundra afgæng milli svæða

Deiliskipulagsuppdráttur vegna lóðarinnar við Stefnisvog 1 sem samþykktur var í borgarráði 27. nóvember 2025 og auglýstur í B-deild Stjórnartíðinda 8. apríl 2026.

Í breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar við Stefnisvog 1 eykst byggingarmagn neðanjarðar og verða tvær hæðir neðanjarðar austan megin á löð. Þá er heildarbyggingarmagn aukið í 11900 m². Í breytingunni er íbúðum einnig fjölgað úr 60 í 72 íbúðir og bílastæðum fjölgar úr 60 í 106. Þá verða fimm innkeyrslur í bílgeymslu í stað fjögurra og skábraut á borgarlandi.

Samkvæmt byggingarlýsingu á aðaluppdráttum Nordic Office of Architecture verða alls 72 íbúðir húsum 1-4 og 62 bílastæði í bílgeymslu á löðinni við Stefnisvog 1. Byggingarmagn á löðinni verður 10.371,5 m² og nýtingarhlutfall 2,5.



AFSTÖÐUMYND



ÚTLIT SUÐUR - Húsa 0102

1:200



ÚTLIT SUÐUR - Húsa 0304

1:200

Afstöðumynd og útlit suður húsa 1-4 á aðaluppdráttum The Nordic Office of Architecture.

Þá er ljóst að fyrirhugað breyting á byggingarleyfi USK24070158, með síðari breytingum, þannig að svalagangar húsa 1 og 2 eru glerjaðir, bílakjallara er komið fyrir undir húsum 3 og 4 og íbúðum fjölgað um 6 í hvoru húsi og bílastæðastæðum fjölgað um alls 46 stæði, er í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á byggingarleyfi USK24070158, þar sem það samræmist deiliskipulagi sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iða Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík