



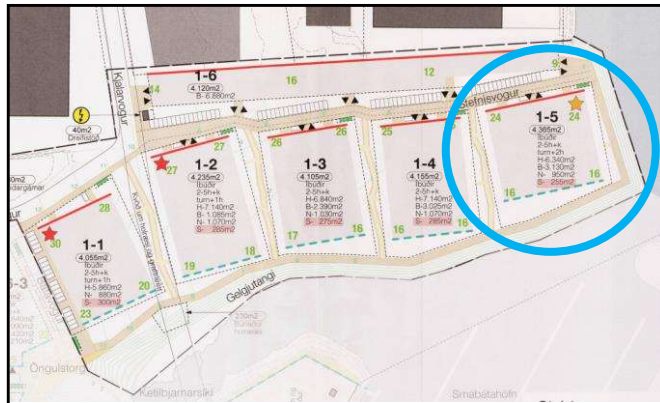
Reykjavík, 13. mars 2025  
USK24090340

## Stefnisvogur 54 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Birkis Árnasonar, dags. 26. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæðis 1 vegna lóðarinnar nr. 54 við Stefnisvog, sem felst í að hækka nýtingarhlutfall lóðarinnar, fjölga íbúðum og stækka byggingarreit 6. hæðar, samkvæmt tillögum Nordic Office of Architecture, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

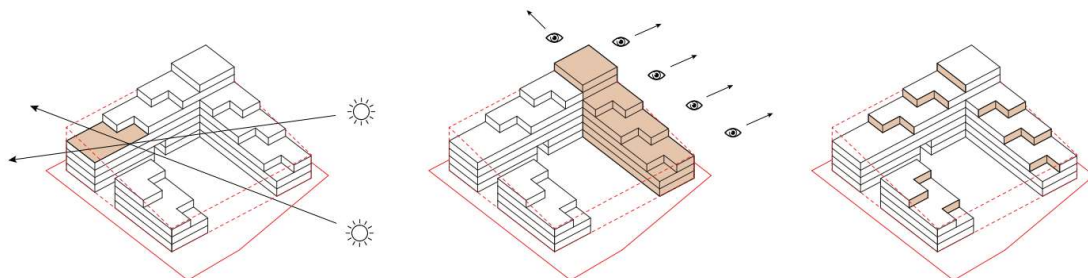
### Skipulag í gildi

**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 borgarhluta 4, Laugardal, og er hluti af íbúðarsvæði, ÍB59.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð 1, samþykkt í borgarráði 28.09.2017, með síðari breytingum.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breytingar á deiliskipulagi sem feli í sér aukið byggingarmagn og fjölgun íbúða á lóð um 23 íbúðir. Í breytingunni felst hækkan á nýtingarhlutfalli, sem fer þá úr 1,45 upp í 1,69, og þannig í samræmi við nýtingarhlutfall aðliggjandi lóðar. Ekki er farið fram á fjölgun bílastæða þrátt fyrir fjölgun íbúða.



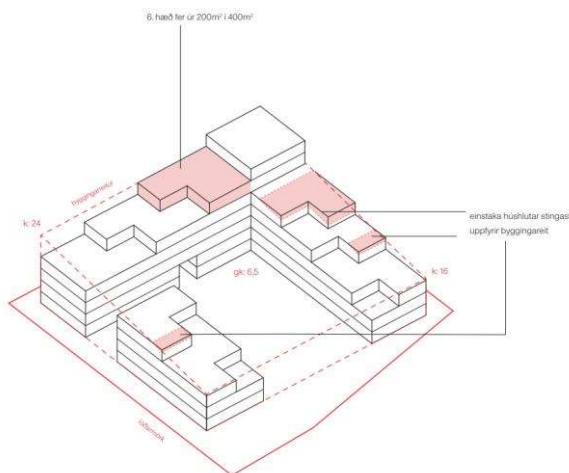
Bygging lækkuð á suðvesturhorni til þess að létta á byggð og hleypa birtu að aðliggjandi húsum

Byggingarmagn hámarkað á austurhlöðni þar sem flestar íbúðir njóta góðs af óhindruðu sjávarútsyni án þess að það hafi áhrif á útsyni frá aðliggjandi byggð.

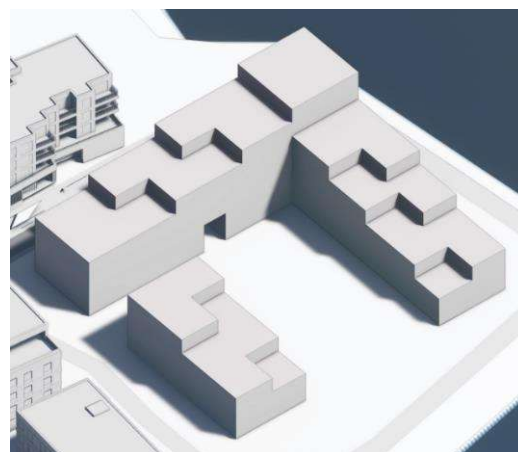
Byggingar stallað sem gefur tækifæri á aðlaðandi þakgöllum í suður og vestr.



Reykjavík



Skýringarmynd sem sýnir viðbótar byggingarmagn



Skýringarmynd sem sýnir formmótun byggingar

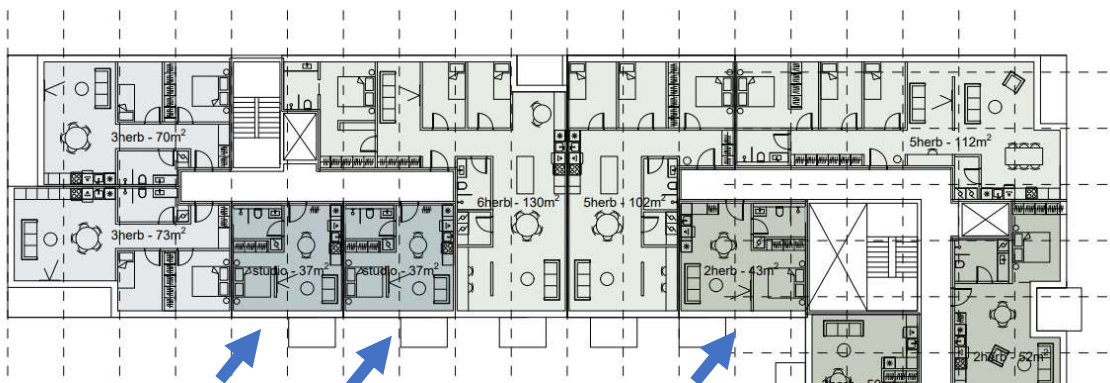


Norðausturhorn Lóðar – kennileyti skv. gildandi deiliskipulagi

Fyrirliggjandi tillaga sýnir að tækifæri til aukningar á byggingarmagni felast í formmótun hennar sem hafa munu lítil sem engin áhrif á nánasta umhverfi. Þrívíddarmyndir og skuggavarpssmyndir 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 gluggahliðar sem tryggja góð dagsbirtuskilyrði.





Frá upphaflegu deiliskipulagi Vogabyggðar 1 hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar á sem fela í sér aukið byggingarmagn og fjölgun íbúða:

1. Breyting dags. 04. 09. 2020:  
Reir verk fær heimild til að byggja 5.650 m<sup>2</sup> ofan á heimilaða bílgeymslu fyrir allt að 51 íbúð.
2. Breyting dags. 29. 03. 2022:  
Reir verk fær heimild til að auka byggingarmagn bílgeymslu á lóð 1-2 og minnka byggingarmagn bílgeymslu á lóð 1-6, ásamt því að fjölga íbúðum úr 51 í 60 íbúðir á lóð 1-6, eða um 11 íbúðir.
3. Breyting dags. 14. 05. 24:  
Reir verk fær heimild til að fjölga íbúðum úr um 11 á lóð 1-4, án þess að auka byggingarmagn eða fjölga bílastæðum.

Eftirfarandi upplýsingar frá hönnuðum sýna að brúttóstærð íbúða skv. fyrirbyggjandi tillögu er á pari við brúttóstærð íbúða á aðliggjandi lóð 1-5, en hins vegar minni en á hinum lóðunum, að undantekinni lóð íbúðarfélagsins Bjargs.

Lóð 1-1	-	78 m <sup>2</sup> (5860 m <sup>2</sup> / 75 íb.)	- Bjarg íbúðarfélag
Lóð 1-2	-	100 m <sup>2</sup> (7140 m <sup>2</sup> / 71 íb.)	- Reir verk
Lóð 1-3	-	100 m <sup>2</sup> (6840 m <sup>2</sup> / 68 íb.)	- Reir verk
Lóð 1-4	-	85 m <sup>2</sup> (7140 m <sup>2</sup> / 84 íb.)	- Reir verk
Lóð 1-5	-	85 m <sup>2</sup> (7300 m <sup>2</sup> / 86 íb.)	- Reir verk skv. tillögu
Lóð 1-6	-	94 m <sup>2</sup> (5650 m <sup>2</sup> / 60 íb.)	- Reir verk

Í upphaflegu deiliskipulagi Vogabyggðar 1 eru ákvæði um að hlutfallsleg skipting íbúðastærða skuli vera eftirfarandi:

2 herb. 20%, 3 herb. 35%, 4 herb. 35%, 5 herb. og stærra 10 %

Þótt brúttó meðalstærð íbúða fari ekki undir 85 m<sup>2</sup> þá verður að líta til þess að nær helmingur íbúða í fyrirbyggjandi tillögu er 2ja herbergja eða studio íbúðir, eða 46,5%. Eins og ákvæði um hlutfallslega skiptingu íbúðastærða í deiliskipulagi ber með sér er miðað við að engin ein íbúðastærð fari yfir 35% af heildarfjölda íbúða.

Hér fyrir neðan er listuð upp raunveruleg hlutfallsskipting íbúðastærða á lóðum Reir verks, eftir undangengnar deiliskipulagsbreytingar, sem sýnir að þær hafa ekki hver um sig uppfyllt ofangreint ákvæði gildandi deiliskipulags:

Lóð 1-2 hlutfallsskipting í raun	2h 12,7%, 3h 46,5%, 4h 36,6%, 5h+ 4,2%*
* Þegar Reir verk tekur við lóðinni höfðu THG fullhannað húsið og fengið byggingaráform samþykkt	
Lóð 1-3 hlutfallsskipting í raun	2h 20,5%, 3h 36,8%, 4h 36,8%, 5h+ 5,9%
Lóð 1-4 hlutfallsskipting í raun	2h 32,9%, 3h 34,1%, 4h 30,5%, 5h+ 2,5%
Lóð 1-5 hlutfallsskipting skv. tillögu	<2h 46,5%, 3h 37,2%, 4h 16,3%, 5h+ 0%
Lóð 1-6 hlutfallsskipting í raun	2h 20%, 3h 35%, 4h 35%, 5h+ 10%

Þar sem lóðirnar fimm eru á hendi eins aðila er hér gefin heimild til að líta á þær sem eina heild við útreikning á hlutfallslegri skiptingu íbúðastærða. Sé miðað við fyrirbyggjandi tillögu er skiptingin eftirfarandi:

<2h 26,5%, 3h 38,0%, 4h 31,0%, 5h+ 4,5%



Reykjavík



Í endurskoðun á tillögu felst þ.a.l. að fækka verður 2ja-3ja herbergja íbúðunum samhliða því að fjölga 4ra – 5 herbergja íbúðum.

### **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**

*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 tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.*

