Hallahvarf 25-33

Fyrirspurn um breytingu deiliskipulags Vatsendahvarfs

07.10.2026

Nordic
Office of
Architecture

Fyrirspurn um breytingu deiliskipulags

Lóðarhafi Hallahvarfs 25–33 óskar eftir breytingu á gildandi deiliskipulagi með það að markmiði að heimila fjölgun íbúða á lóðinni um þrjár, úr 33 í 36 íbúðir.

Forsendur breytingarinnar eru einkum þær að meðalstærð fyrirhugaðra íbúða er há og að markaðsaðstæður hafa breyst á þann veg að eftirspurn eftir stórum íbúðum er takmarkaðri en áður. Jafnframt er þegar umtalsvert framboð af stórum íbúðum á svæðinu. Með breytingunni er leitast við að auka fjölbreytni í íbúðasamsetningu og laga uppbygginguna betur að núverandi eftirspurn á húsnæðismarkaði.

Fjölgun íbúða og minni meðalstærð þeirra skapar jafnframt aukið svigrúm til að bjóða íbúðir á aðgengilegra verði. Með því má auka framboð íbúða sem henta fyrstu kaupendum og skapa betri forsendur fyrir því að hluti íbúðanna geti fallið að þeim stærðar- og verðviðmiðum sem gilda um hlutdeildarlán. Breytingin getur þannig stuðlað að fjölbreyttara framboði húsnæðis og auðveldað fleiri hópum að koma inn á húsnæðismarkaðinn.

Fyrirhugað er að nýta hluta jarðhæðar, sem annars væri að verulegu leyti ráðstafað undir geymslur, fyrir þrjár viðbótar íbúðir. Samhliða því minnkar umfang geymslurýma og þar með heildarstærð einstakra íbúða. Breytingin leiðir því ekki einungis til fjölgunar íbúða heldur einnig til hagkvæmari nýtingar byggingarmagns og fjölbreyttari íbúðagerða.

Landfræðilegar aðstæður á lóðinni eru sérstaklega hagstæðar fyrir slíka breytingu. Vegna verulegs landhalla stendur kjallarahæð að stórum hluta upp úr landi, þannig að unnt er að koma þar fyrir íbúðum með góðri dagsbirtu, beinu aðgengi að útirýmum og útsýni til suðausturs yfir Elliðavatn. Um er því að ræða rými sem að gæðum og legu henta vel til íbúðar, fremur en eingöngu til geymslu- eða þjónustunota.

Breytingin er jafnframt talin hafa jákvæð áhrif á ásýnd byggðarinnar og tengsl hennar við nærliggjandi gönguleiðir og almenningsrými. Í stað lokaðra og að mestu gluggalausra geymsluveggja sem snúa að göngustíg verða virkir íbúðarfletir með gluggum og inngöngum. Með því skapast opnara, fjölbreyttara og líflegra yfirbragð gagnvart nærumhverfinu og aukin sjónræn tengsl milli bygginga og útisvæða.

Að mati lóðarhafa felur breytingin því í sér bætta nýtingu húsnæðis og lóðar, aukna fjölbreytni í íbúðagerðum og jákvæð áhrif á byggðarmynstur og ásýnd svæðisins. Jafnframt getur hún aukið framboð minni og hagkvæmari íbúða fyrir fyrstu kaupendur og aðra kaupendahópa, án þess að grundvallarforsendum deiliskipulagsins sé raskað.

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000' dags: 05.11 2026

Rými

- 2 herb.
- 3 herb.
- Bílakjallari
- Bílskúr
- Geymsla
- Rampur
- Sameign
- Tæknirými

Byggingarreitur neðanjarðar

Byggingarreitur

Byggingarreitur

0054 Rampur 216,9 m²

0053 Tæknirými 7,5 m²

0048 Tæknirými 10,0 m²

0052 Bílakjallari 1260,7 m²

B28 B29 B30 B31 B32 B33 B34 B35 B36 B37 B38 B39 B40 B41 B01 B02 B03 B04 B05 B06

B27 B26 B25 B24 B23 B22 B21 B20 B19 B18 B17 B16 B15 B14 B13 B12 B11 B10 B09 B08 B07

0049 Tæknirými 15,9 m²

0035 Geymsla 13,1 m²

0036 Geymsla 12,4 m²

0034 Geymsla 9,0 m²

0033 Geymsla 11,9 m²

0032 Geymsla 12,1 m²

0002 3 herb. 85,0 m²

0047 Sameign 116,3 m² Y5

0031 Geymsla 14,8 m²

0042 Bílskúr 27,1 m² 4450 5610

0041 Bílskúr 27,7 m² 4550 5610

0030 Geymsla 10,6 m²

0046 Sameign 100,8 m² Y4

0027 Geymsla 20,5 m² 5800

0040 Bílskúr 28,5 m² 4300

0028 Geymsla 22,2 m²

0029 Geymsla 23,3 m²

0039 Bílskúr 28,6 m² 4550 5575

0025 Geymsla 16,8 m²

0026 Geymsla 14,9 m²

0024 Geymsla 17,0 m²

0023 Geymsla 13,0 m²

0020 Geymsla 7,7 m²

0019 Geymsla 7,3 m²

0022 Geymsla 16,6 m²

0021 Geymsla 14,9 m²

0045 Sameign 76,9 m² Y3

0016 Geymsla 9,3 m²

0017 Geymsla 6,1 m² 5550

0038 Bílskúr 27,2 m² 4300

0018 Geymsla 13,3 m²

0001 2 herb. 63,0 m²

Y1

0043 Sameign 58,4 m²

0007 Geymsla 10,9 m²

0003 Geymsla 7,4 m²

0004 Geymsla 7,9 m²

0006 Geymsla 11,2 m²

0005 Geymsla 14,1 m²

0011 Geymsla 8,1 m²

0012 Geymsla 10,8 m²

0013 Geymsla 10,1 m²

5600

0037 Bílskúr 27,6 m² 4550

0010 Geymsla 8,1 m²

0014 Geymsla 7,6 m²

0009 Geymsla 8,7 m²

0015 Geymsla 7,7 m²

0008 Geymsla 9,3 m²

Y2

0044 Sameign 54,4 m²

0051 Sameign 83,8 m²

0050 Sameign 84,6 m²

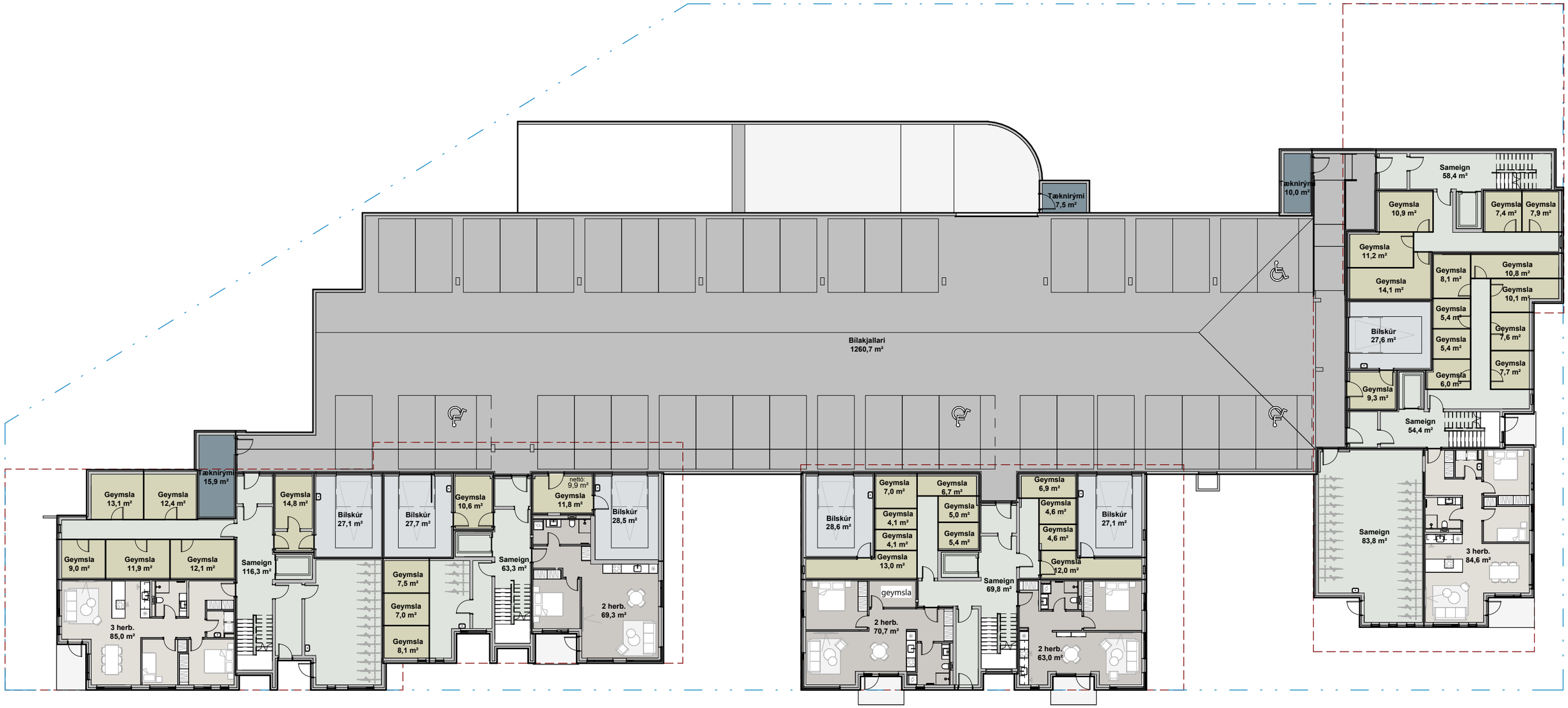
Yfirlit_0. kjallari
1 : 200

Skjal sótt af '000000000' dags: 05.11.2026

Nordic Office of Architecture

Hallahvarf 25-33

Grunnmynd kjallara skv. gildandi dsk



Kjallari_Tillaga fjölgun íbúða
1 : 200

Skjal sótt af '0000000' dags: 05.11.2026

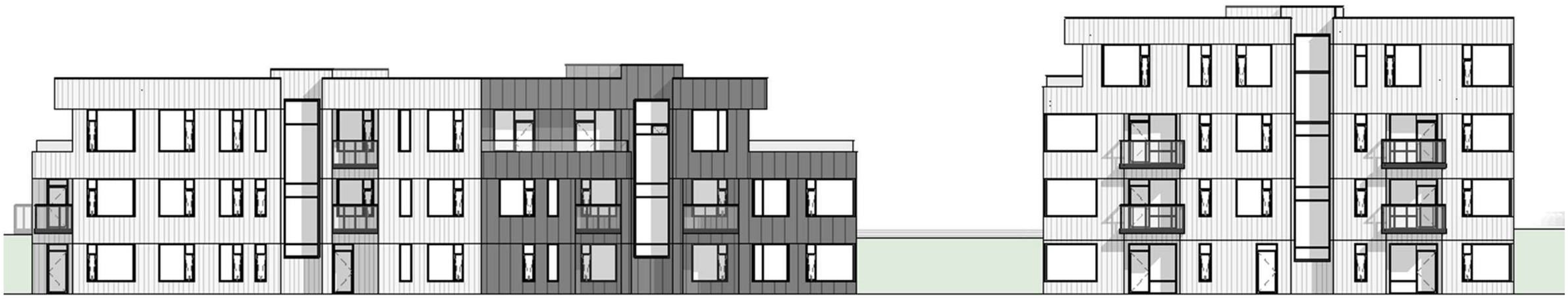
Nordic
Office of
Architecture

Hallahvarf 25-33

Grunnmynd kjallara skv. tillögu um fjölgun



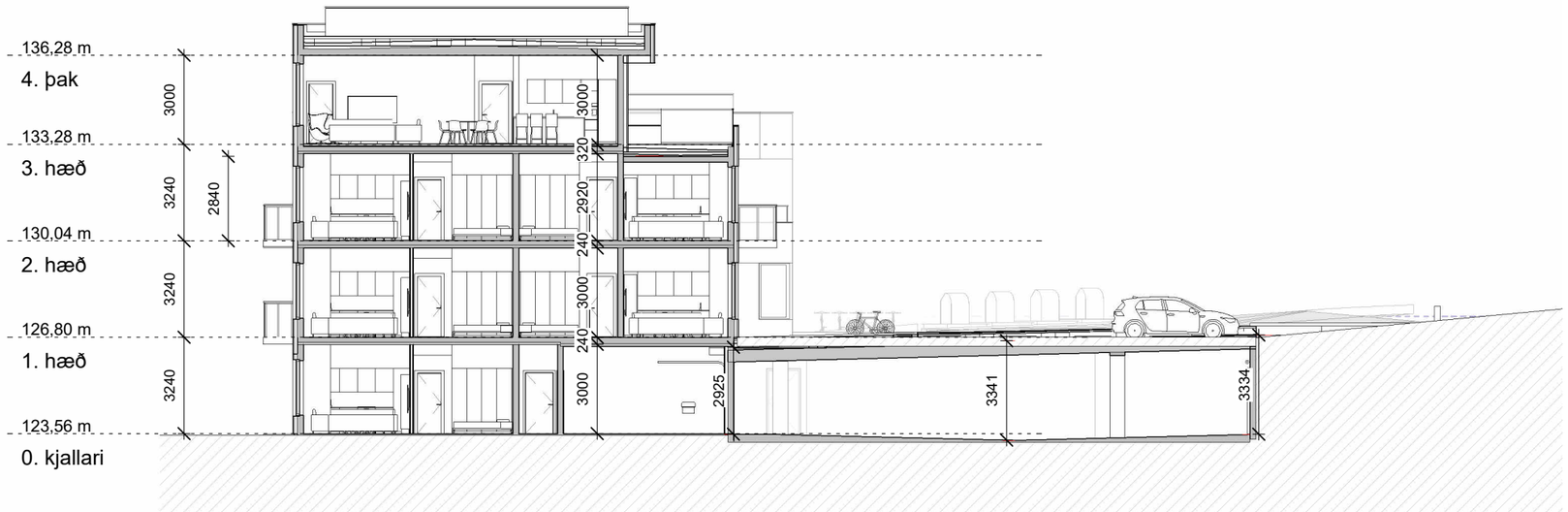
Hallahvarf 25-33
Útlit suðausturhliðar skv. gildandi dsk



Hallahvarf 25-33
Útlit suðausturhliðar skv. tillögu um fjölgun

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000' dags: 05.11 2026



Nordic
Office of
Architecture

Hallahvarf 25-33
Sneiðingar sem sýnir landhalla lóðarinnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026