



Reykjavík, 27. maí 2026  
USK25090028 (HS)

## Vatnagarðar 4 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 3. mars 2026 þar sem sótt er um leyfi til að breyta innra skipulagi og innrétta kennslurými fyrir Kvikmyndaskóla Íslands, til að byggja yfir loftræsisamstæður á suðurhlíð, breyta gluggum og gera nýja útganga og sameina í eina eign atvinnuhús á lóð nr. 4 við Vatnagarða.



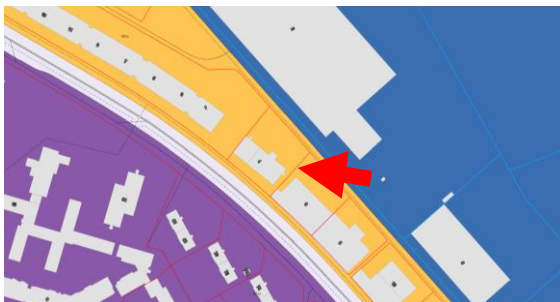
Loftmynd og kort af Vatnagörðum og nágrenni



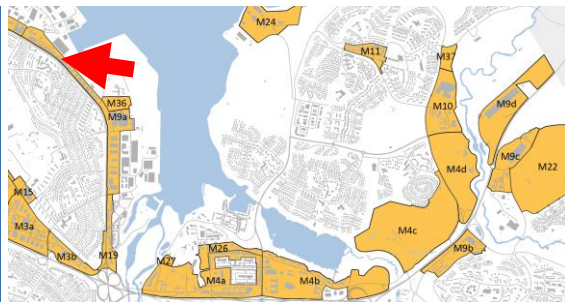
Séð yfir bygginguna á Vatnagörðum 4 frá Sæbraut

## 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. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin hluti af miðsvæði M9a Sæbraut ofan Sundabrautar. Miðsvæði M9 eru skilgreind sem Þjónustukjarnar við stofnbrautir.



Lóðin Vatnagarðar 4 á skipulagsupprætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

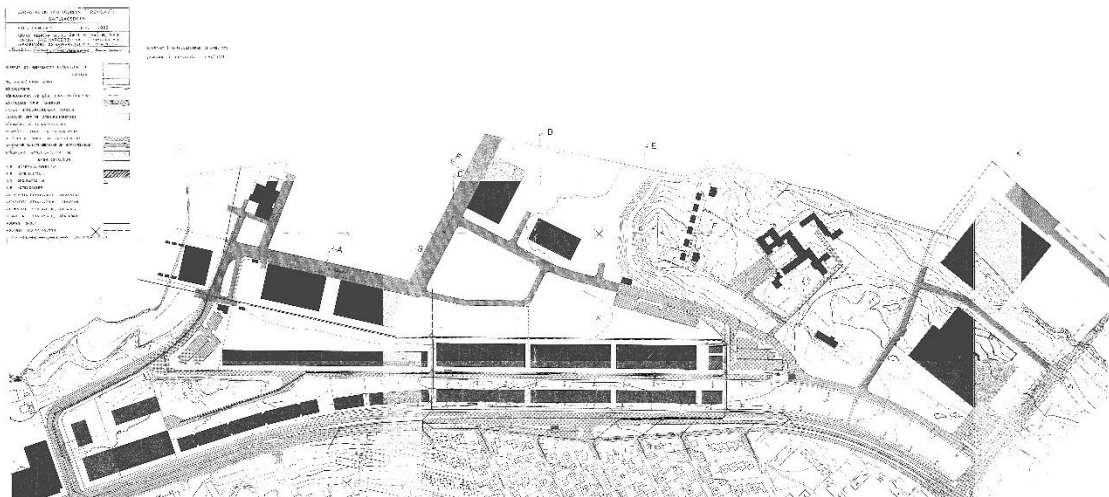


Hluti af mynd 9, bls. 97, í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sem sýnir Miðsvæði borgarinnar til ársins 2040 og sérhæfingu þeirra.

Um svæðið segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

*Einkum gert ráð fyrir rýmifrekri verslun, heilidsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi. Sjá nánar stefnu um matvöruverslanir í kafla 19.5.*

Í gildi er deiliskipulag Sundahafnar, fyrir Vatnagarða 4, frá árinu 1975, ásamt síðari breytingum. Ýmsar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu síðan þá. Þrjár deiliskipulagsbreytingar hafa verið gerðar sem fjalla m.a. um Vatnagarða 4, fyrst árið 2001, síðan árið 2003 og sú síðasta árið 2005.

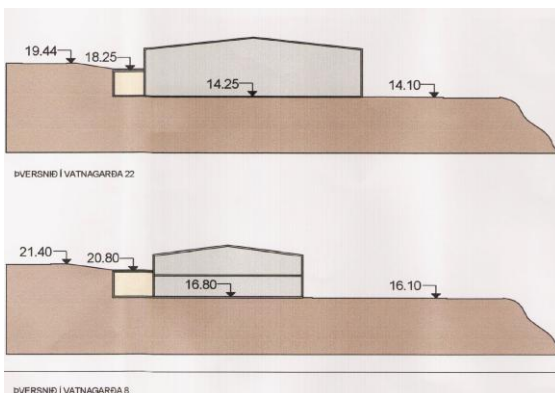


Deiliskipulagsuppráttur frá árinu 1975.

### Deiliskipulagsbreyting árið 2001



Deiliskipulagsuppráttur frá árinu 2001



Sneiðingar í Vatnagarða 8 og Vatnagarða 22 sem sýna uppbyggingu á baklóðum.

### 2.3. Byggingar

- Byggingar við Vatnagarða eru allar tveggja hæða, (sumar einnar hæðar með yfirloft hæð), með lágum risþökum og mænisstefnu samhliða Vatnagörðum.
- Á lóðum nr. 4-8 standa byggingar sem ekki féllu undir gildandi deiliskipulag og eru því talsvert frábrugðnar öðrum byggingum við götuna. Með leyfi borgaryfirvalda hefur talsvert verið byggt aftan við húsið nr. 4 og nýtingarhlutfall þeirrar lóðar auki í 1,0. Sambærileg viðbygging hefur einnig verið heimiluð aftan við húsið nr. 22, þar sem nhl. er 0,6.
- Í deiliskipulagsáætluninni er gert ráð fyrir að leyfa slíkt hið sama á öllum lóðum í götunni, þ.e. reisa viðbyggingu aftan við húsin, innan skilgreinds byggingarreits. [...] Við hönnun viðbygginga þarf því að taka fullt tillit til nálægðar Sæbrautar. **Þess ber að geta að Reykjavíkurborg og Vegagerðin verða ekki ábyrg fyrir jarðþrýstingi né titringi af völdum umferðar á Sæbraut. Viðbyggingarnar skulu vera algerlega niðurgrafnar og koma því ekki til með að breyta götumynd frá Sæbraut.**

### 3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðanna verður á bilinu 0,5 til 1,0. Mismunur þessi hlýst m.a. af því að á ýmsum lóðum hafa kvaðir gildandi deiliskipulags verið virtar að vettugi og á öðrum hafa borgaryfirvöld heimilað stækkun bygginga og þar með aukið nýtingarhlutfall lóðanna.

	var(skv.byggf.)	verður
Lóð nr.4	1.0	1.0
Lóð nr.6	0.5	0.7
Lóð nr.8	0.7	0.8

Nýtingarhlutfall einstakra lóða



### 3.3 Endurskoðað skipulag / skilmálar

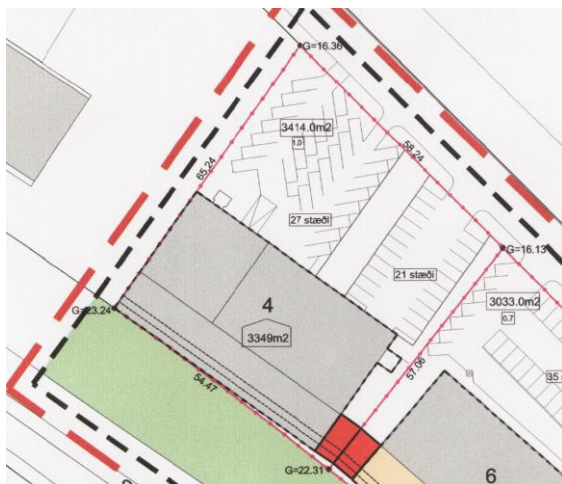
Eftirfarandi skilmálar eru óbreyttir frá gildandi skipulagi.

- Landnotkun er skilgreind athafnasvæði skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Byggingar skulu vera innan byggingarreits lóðar.
- Núverandi byggingar skulu vera ein til tvær hæðir og þakbrún ekki hærri en 1,5 metrar yfir hæð stofnbrautarinnar Sæbraut, gegnt miðri byggingu.
- Viðbyggingar sem enn á eftir að reisa skv. gildandi skipulagi skulu fylgja fyrri skilmálum um útlit bygginga og taka mið af því sem fyrir er á svæðinu. Skilyrt er að þær verði einungis með sýnilega framhlið en að öðru leyti niðurgrafnar.
- Þök (aðalbygginga) skulu vera mænispök.
- Gróður á lóð skal vera skv. skipulagsuppdrátti og er lóðarhöfum skylt að viðhalda framangreindum lágmarksgróðri á lóð sinni.

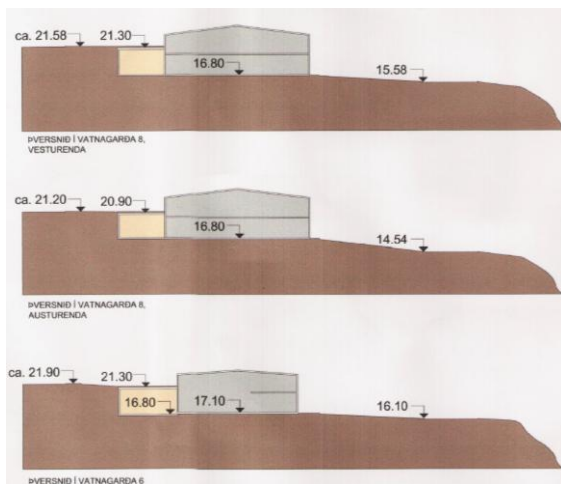
Eftirfarandi skilmálar eru breyttir frá gildandi skipulagi

- Hámarksnýtingarhlutfall verður mismunandi eftir lóðum en miðar ekki við 0,5.
- Bílastæðakrafa er skilgreind fyrir hverja lóð fyrir sig.
- Heimilt verður að loka bílskýlum sem þegar hafa verið reist við mörg húsanna, og telja þau inn í nýtingarhlutfall lóðanna.
- Viðbyggingar aftan við aðalbyggingar skulu aðeins vera nýttar sem vörugeymslur. Þær skulu vera algerlega niðurgrafnar, með sléttu þaki og ekki hafa salarhæð yfir 4,0 metrum.
- Viðbyggingar aftan við aðalbyggingar skulu hannaðar með tilliti til jarðþrýstings og titrings af völdum umferðar á Sæbraut.
- Vegna fyrirhugaðrar breikkunar Sæbrautar í 6 akreinar er gerð kvöð um göngustíg ofan á þökum viðbygginga við núverandi byggingar og skal yfirborðsfrágangur taka mið af því.

### Deiliskipulagsbreyting árið 2003



Deiliskipulagsuppdráttur frá árinu 2003 sem sýnir Vatnagarða 4



Sneiðingar úr breytingu á deiliskipulagi, frá árinu 2003.

### 3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðanna verður á bilinu 0,5 til 1,0. Mismunur þessi hlýst m.a. af því að á ýmsum lóðum hafa kvaðir eldra deiliskipulags verið virtar að vettugi og á öðrum hafa borgaryfirvöld heimilað stækkun bygginga og þar með aukið nýtingarhlutfall lóðanna.

	var(skv.byggf.)	verður
Lóð nr.4	1.0	1.0
Lóð nr.6	0.5	0.7
Lóð nr.8	0.7	0.8

Aðrar tölur eru óbreyttar frá gildandi deiliskipulagi.





### 3.3 Gildandi skipulag / skilmálar

Skilmálar gildandi deiliskipulags eiga við um breytingartillöguna að undanskildu eftirfarandi.

- Heimilt er að hafa salarhæð viðbygginga aftan við byggingar nr. 6 og 8 allt að 4,5 metrum. Þess skal sérstaklega gætt að fullfrágengið þak verði aldrei hærra en götukótur Sæbrautar.
- Á lóðum nr. 4 og 6 verður heimilt að byggja áfastar viðbyggingar sambærilegar bílskýlum á öðrum lóðum við götuna. Þessar viðbyggingar skulu vera algerlega niðurgrafnar og eingöngu notaðar sem vörugeymslur. Sömu ákvæði gilda um þessar viðbyggingar og aðrar viðbyggingar á reitnum.

## Deiliskipulagsbreyting 2005

Deiliskipulagsbreyting sú sem hér er lögð fram nær til lóðarinnar Vatnagarða 4. Sótt er um leyfi til að byggja yfir hluta skábrautar austan byggingarinnar Vatnagarða 4 og áfast aðalbyggingunni. Um er að ræða þjónustuaðkomu fyrirtækisins sem er í kjallaranum.

Stærð hins yfirbyggða svæðis er 4,5 m út í skábrautina, en breidd hennar er 7,0 m.

Byggingin verður steinsteypt í samræmi við aðalbygginguna.

Yfirbygging þessi hefur engin áhrif á aukna bílastæðisþörf þar sem hún er í skábrautinni.

Stærð núverandi byggingar er 3037,2 m<sup>2</sup>

Stærð lóðarinnar er 3414 m<sup>2</sup>

Núverandi nýtingartala er 0,89

Eftir breytingu

Stærð byggingar verður 3068 m<sup>2</sup>

Nýtingartala eftir stækkun verður 0,90

Hámarksnýting lóðarinnar skv. gildandi skipulagi er 1,0.



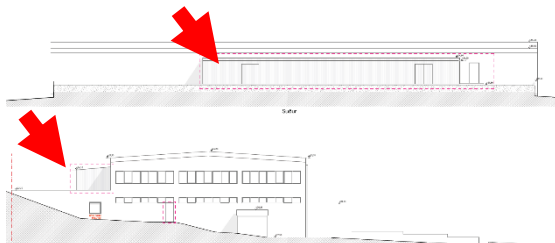
Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir Vatnagarða 4

### Samantekt

Skilmálar sem fram koma deiliskipulagsbreytingum frá árunum 2001, 2003 og 2005, eru enn í gildi og þar koma fram heimildir og kvaðir fyrir uppbyggingu innan byggingarreits milli aðalbyggingar og Sæbrautar, t.d. um landhæð, starfsemi og frágang, sbr. skilmála í deiliskipulagsbreytingu frá 2003 „Þessar viðbyggingar skulu vera algerlega niðurgrafnar og eingöngu notaðar sem vörugeymslur. Sömu ákvæði gilda um þessar viðbyggingar og aðrar viðbyggingar á reitnum.“

### Umsögn

Húsið á lóð 4 við Vatnagarða var byggt árið 1971 og er hluti af röð iðnaðarhúsa meðfram Sæbraut. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á uppbyggingu innan byggingarreits við suðvesturvegg húss á Vatnagörðum, sbr. innsenda aðaluppdrætti dagsetta 26. febrúar 2026.



Ásýndir suður- og austurhliða húss á Vatnagörðum 4, frá innsendum aðaluppdráttum dags. 26. febrúar 2026, sem sýna viðbyggingu.





Eins og kemur fram hér að framan þá eru kvaðir um byggingarreit milli aðalbyggingar og Sæbrautar á þá leið að engin skipulagsleg heimild er til staðar fyrir umrædda viðbyggingu.

Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað, þar sem heimilt verður að gera umrædda viðbyggingu við suðurvegg. Ítrekað er að *Viðbyggingar aftan við aðalbyggingar skulu hannaðar með tilliti til jarðprýstings og titrings af völdum umferðar á Sæbraut.*

Bent er á að lóðin er á áhrifasvæði fyrir framkvæmdir á mögulegum Sundagöngum. Meðal áhrifa má nefna titring, hljóð og ryk. Ákvörðun um hönnun, útfærslu og tímalínu Sundabrautar eða Sundagangna liggur ekki fyrir.

#### **Niðurstaða**

- Ekki er skipulagsleg heimild fyrir viðbyggingu sunnan við húsið.
- Lóðarhafa er heimilt að láta vinna breytingu á deiliskipulagi til samræmis við erindið.

#### **f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hrafnhildur Sverrisdóttir  
arkitekt og verkefnastjóri



**Reykjavík**