



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 12. ágúst 2026
USK26020277

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 12. ágúst 2026 um eftirfarandi mál:

Vatnagarðar - Breyting á deiliskipulagi - Sundabakki 2

Lögð fram umsókn Faxaflóahafna sf., dags. 18. febrúar 2026, ásamt bréfi, dags. 18. febrúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi Vatnagarða vegna lóðarinnar nr. 2 við Sundabakka. Í breytingunni sem lögð er til felst stofnun nýrrar lóðar, Sundabakki 2B, fyrir dreifistöð Rafmagns ásamt því að setja inn kvöð um gegnumakstur að nýju lóðinni gegnum lóðina að Sundabakka 2 og 4, samkvæmt uppdr. TÓ arkitekta, dags. 13. júlí 2026.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun Samfylkingarinnar:

Samfylkingin fagnar þessari breytingu á deiliskipulagi í Vatnagörðum vegna nýrrar dreifistöðvar Veitna, sem er mikilvægt skref í átt að grænum orkuskiptum. Þó svo að ekki hafi farið mikið fyrir loftslagsmálum hjá nýjum meirihluta þá eru þau enn sem áður stærsta viðfangsefni okkar. Ef Reykjavík á að vera í fararbroddi í loftslagsmálum verða innviðirnir að fylgja. Styrking raforkukerfisins er forsenda þess að ná fram orkuskiptum við höfnina, draga úr brennslu jarðefnaeldsneytis og flýta fyrir grænum samgöngum. Samfylkingin leggur ríka áherslu á að málið hljóti vandaða kynningu í ferlinu og að hlustað verði á ábendingar hagsmunaaðila á svæðinu. Öflugt íbúalýðræði, gagnsæi og grænir framtíðarinnviðir verða alltaf að haldast í hendur.

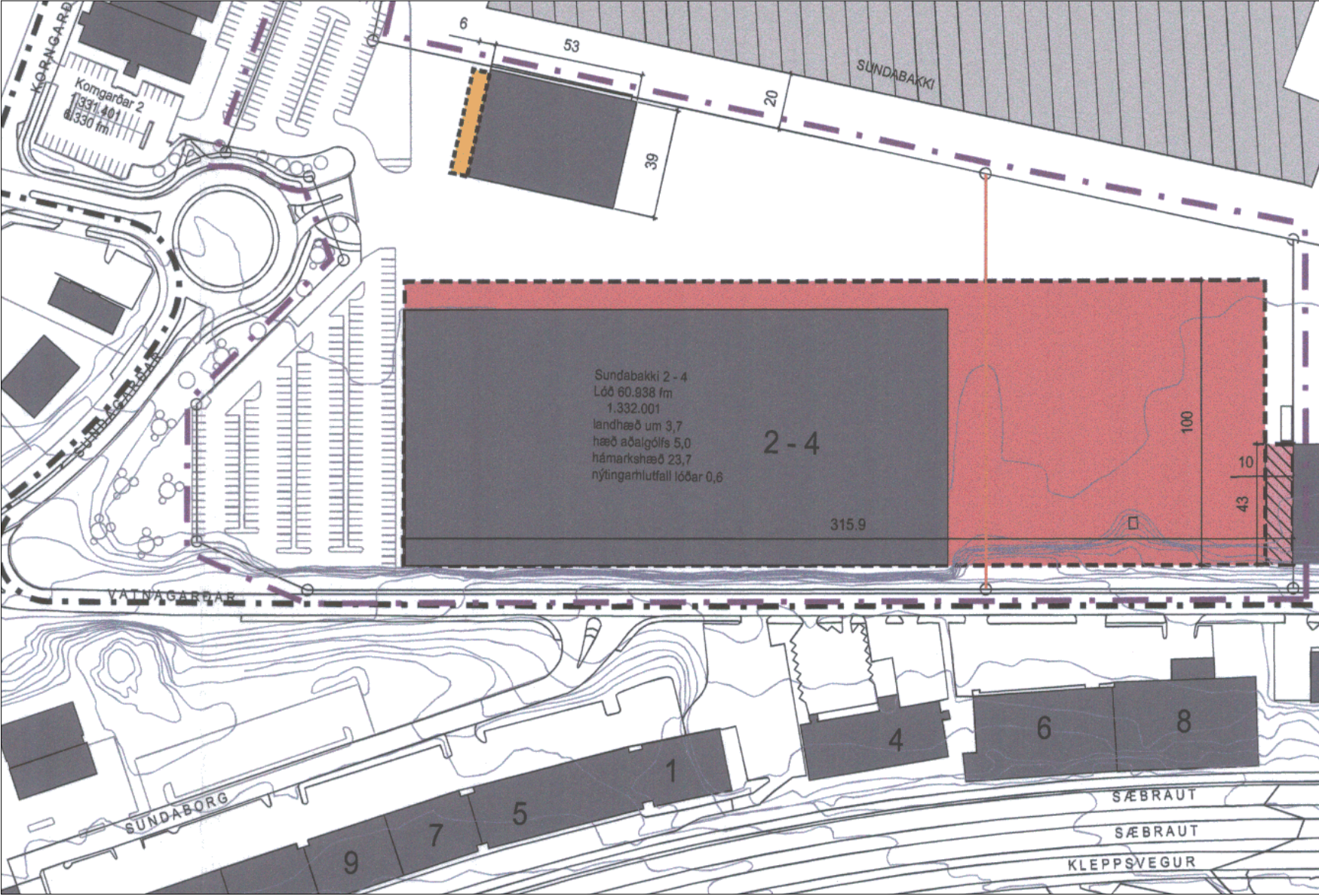
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Bréf Faxaflóahafna dags. 18. febrúar 2026 og uppdr. TÓ arkitekta, dags. 13. júlí 2026.

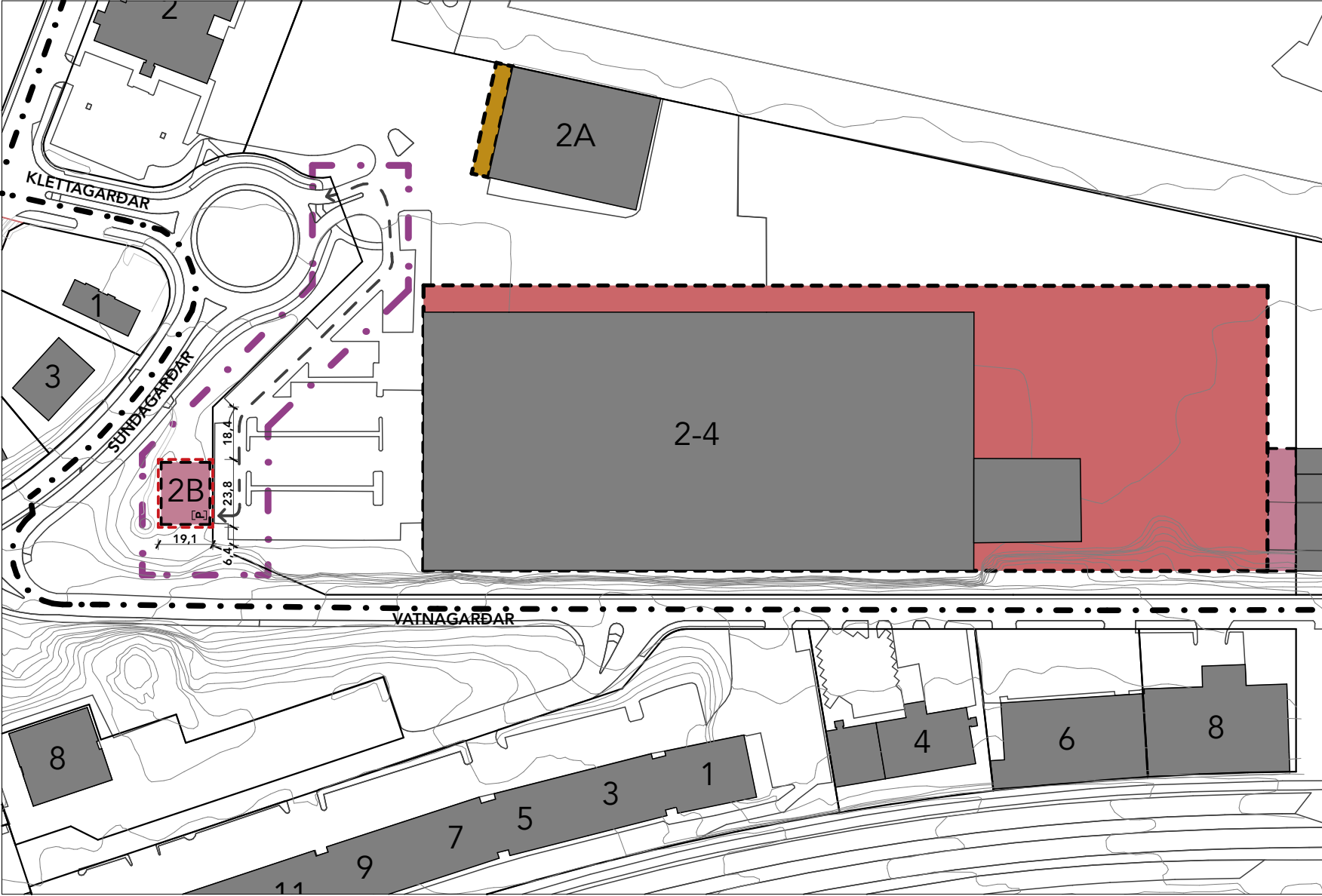


Reykjavík

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LÓÐA EIMSKIPS Í VATNAGÖRÐUM VEGNA SUNDABAKKA 2 OG 4



Gildandi Deiliskipulag 1:2000



Deiliskipulagsbreyting 1:2000

SKIPULAGSSTAÐA

Í gildi er deiliskipulag lóða Eimskips í Vatnagörðum, samþykkt 20.06.2001. Síðasta deiliskipulagsbreyting er varðar lóðina er samþykkt 25.03.2020. Á umræddu svæði er engin lóð í gildandi deiliskipulagi.

ALMENNIR SKILMÁLAR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI:

1. Nýtingarhlutfall: Almennt skal miðað við að nýtingarhlutfall á lóðum og/eða farmstöðvum skuli ekki vera hærri en 0,5, nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða.

2. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Reykjavíkurböfn og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

3. Bilastæði: Gerð er krafa um bilastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingarlög ásamt bilastæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15. jan. 1987. Sé um frávík að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Viðmiðunin á hafnarsvæðum Reykjavíkurborgar er 1 bilastæði fyrir hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði, 1 bilastæði fyrir hverja 100 m² í vörugeymslum og 1 bilastæði fyrir hverja 50 m² í öðru húsnæði. Á skipulagsuppdrætti er sýnd möguleg staðsetning bilastæða.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Enn fremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurbhafnar á girðingunni og hafa samráð við nágretta. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Reykjavíkurbhafnar og skipulags- og bygginganefndar Reykjavíkur.

5. Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6. Mæliblöð og hæðarblöð: Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóða svo og hnit og mál ytri marka hennar. Þá sýna mæliblöð byggingareit og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttahæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frænnislislagir og fl.

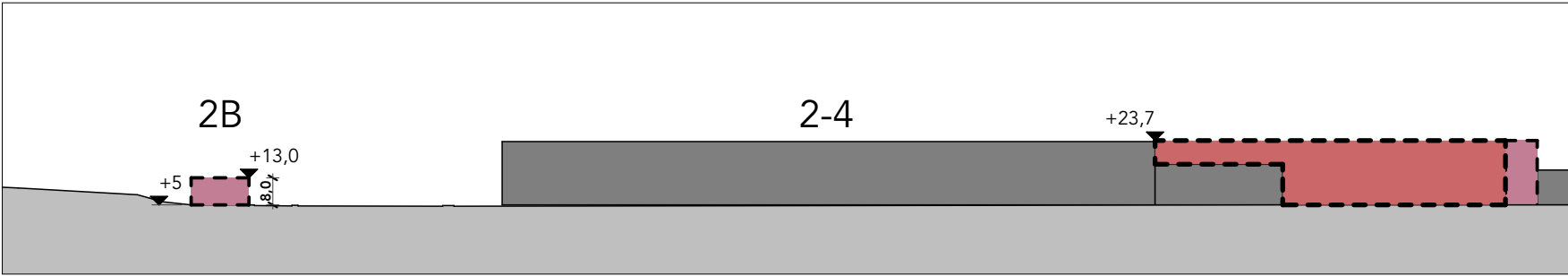
DEILISKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsbreytingin felst í stofnun lóðar 2B við Sundabakka. Á lóðinni verður byggð rofastöð rafmagns. Lóðin verður 454,6m² að stærð. Kvöð verður um gegnumakstur að nýju lóðinni gegnum lóðina Sundabakki 2-4. Stærð lóðarinnar Sundabakki 2-4 helst óbreytt. Almennir skilmálar eru óbreyttir frá gildandi deiliskipulagi.

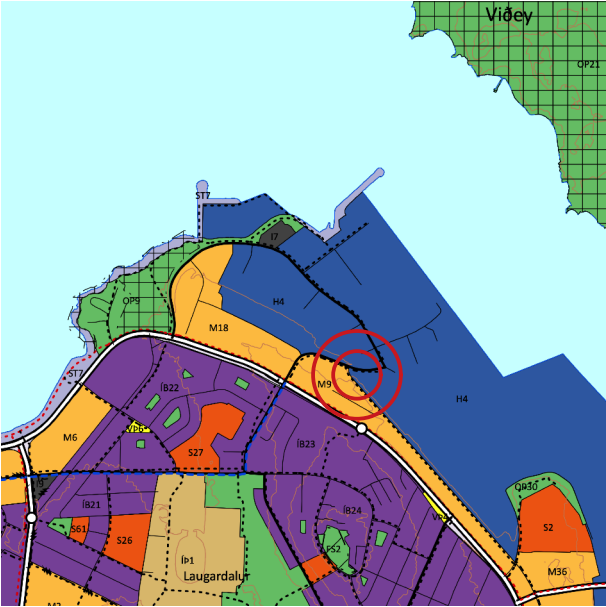
Verkefnið styður við orkuskipti bæði á landi og á sjó. Fyrirhuguð rofastöð mun styrkja dreifikerfi raforku á svæðinu og draga verulega úr álagi á núverandi kerfi. Með tilkomu hennar skapast tækifæri fyrir atvinnulífið á hafnarsvæðinu til að minnka notkun jarðefnaeldsneytis og fjárfesta enn frekar í rafknúnum farartækjum.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Lóð 2B: Heimilt verður að byggja allt að 227,5m² hús á lóðinni. Hæsti punktur þaks má vera 8m hár frá fullfrágenginni lóð. Byggingareitur er dreginn inn um 1m frá lóðarmörkum. Gert er ráð fyrir einu bilastæði á lóðinni. Staðsetning þess er leiðbeinandi. Vísað er til gildandi skipulags hvað varðar önnur ákvæði.



Snið 1:2000



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20__

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Lóðamörk felld niður
- Byggingareitir
- Nýir byggingareitir
- Byggingareitur skyggis
- Núverandi byggingar fjarlægðar
- Uppfylling skv. Aðalskipulagi
- Nýr hafnabakki
- Mörk svæðis sem deiliskipulagsbreytingin tekur til
- Kvöð um gegnumakstur

Í kjölfar kynningar voru gerðar breytingar á uppdrættinum vegna athugasemda sem bárust á kynningartíma. Uppfærður uppdráttur er dagsettur 26.06.2026.

A.1 Sundabakki 2 og 4

HEITI :	Deiliskipulagsbreyting	ARNAR ÞÓR SIGURJÓNSSON	ARKITEKT
VERK :	2301	AXEL KAABER	ARKITEKT
		BIRKIR INGIBJARTSSON	ARKITEKT
MKV :	1:100 @ A2		
DAGS :	13.04.2026 - upprunaleg útgáfa	ÖÐINSGATA 7	+354 8495805
BR.DAGS:	26.06.2026 - uppfærð útgáfa	101 REYKJAVÍK	skarkali@skarkali.com

SKARKALI

Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

18. febrúar 2026

Efni: Umsókn um breytingu á deiliskipulagi – Sundabakki 2 og 4

Faxaflóahafnir sf., fyrir hönd Veitna ohf., óska eftir breytingu á deiliskipulagi lóða Eimskips í Vatnagörðum vegna Sundabakka 2 og 4, í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með umsókninni er lögð fram tillaga að deiliskipulagsbreytingu dags. 18.02.2026, unnin af Arkitektastofunni TÓ arkitektum, sem felst í stofnun nýrrar lóðar, Sundabakki 2B. Á lóðinni er gert ráð fyrir byggingu dreifistöðvar rafmagns til að styrkja raforkuinnviði á svæðinu.

Lóðin verður 454,6 m² að stærð og gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir allt að 227,5 m² húsnæði. Aðkoma að lóðinni verður tryggð með kvöð um gegnumakstur um lóðir Sundabakka 2 og 4. Að öðru leyti eru almennir skilmálar gildandi deiliskipulags óbreyttir.

Breytingin er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og felur ekki í sér breytingu á landnotkun, nýtingarhlutfalli eða meginforsendum skipulags svæðisins, heldur er markmið hennar að bæta aðstöðu fyrir nauðsynlega innviði á hafnarsvæðinu.

Óskað er eftir að tillagan fái málsmeðferð í samræmi við skipulagslög.

F.h. Faxaflóahafna sf.

Pórður Már Sigfússon,
skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna.