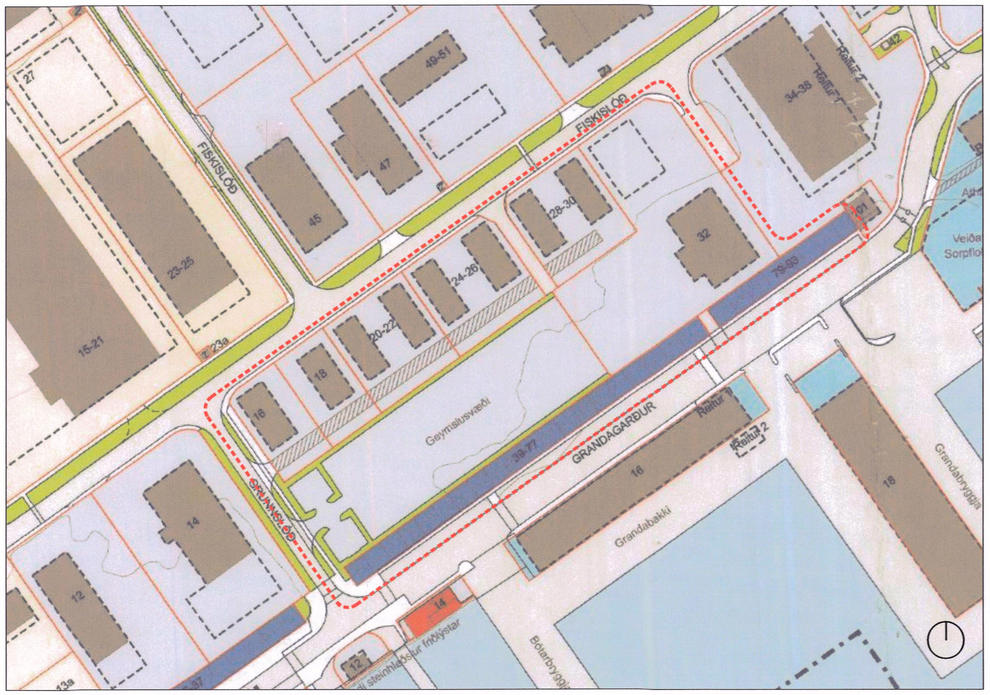
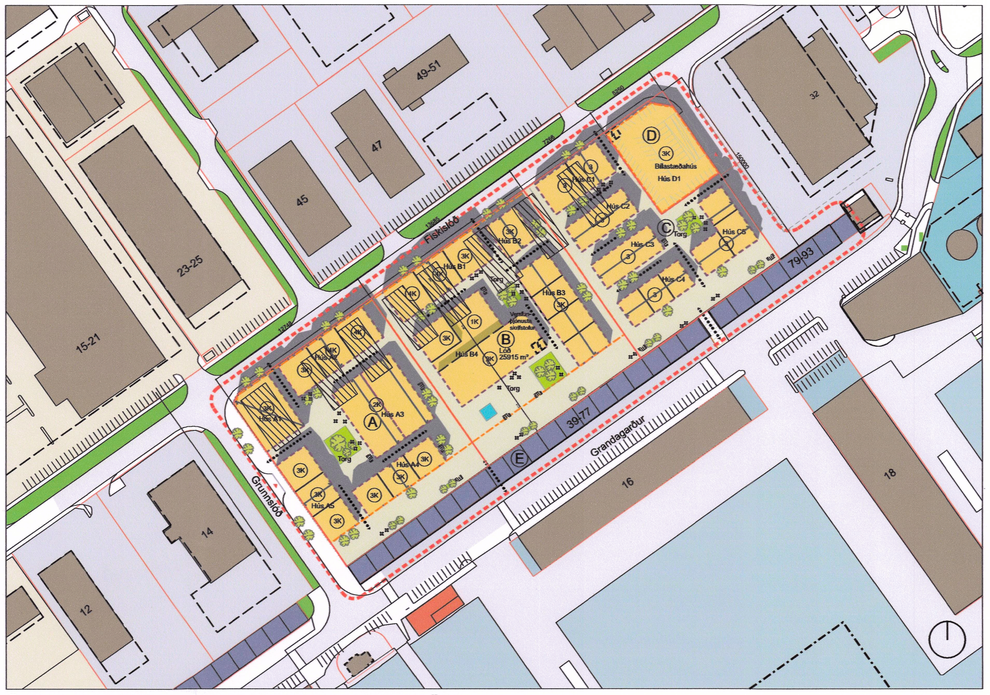
ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN Vegna Fiskislóðar 16-32 og Grandagarðs 39-93



ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN
Gildandi deiliskipulag samþykkt 3. nóvember 2015

Mælikvarði 1:1500



ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mælikvarði 1:1500

GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR SVÆÐIÐ

Gildandi deiliskipulag á svæðinu ber heitið *„Örfirisey - deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn"* en það var samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 3. nóvember 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. janúar 2016. Land á umræddu svæði er allt í eigu Faxaflóahafna sf. Markmiðið með gerð framangreinds deiliskipulags var að fella saman nokkur þágildandi deiliskipulög, sem samþykkt höfðu verið á síðustu áratugum, í eitt heildstætt skipulag. Við samþykkt þess var þó ekki litið svo á að það væri stefnumarkandi skipulagsbreytingar fyrir svæðið og uppbyggingu Vesturhafnarinnar til framtíðar.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna tilteknar forsendur og markmið fyrir skipulag og uppbyggingu svæðisins. Í því er m.a. lögð áhersla á að hafnsækinni starfsemi verði sköpuð góð vaxtarskilyrði, en á vesturhafnarsvæðinu í dag er að finna margháttaða starfsemi tengda sjávarútvegi, hafsækna nýsköpun, og vinnslu sjávarafurða, auk þess sem á undanförnum misserum hefur þróast fjölbreytt menningar- og þjónustustarfsemi sem fallið hefur að framtíðarhugmyndum borgarinnar um skipulag svæðisins.

Þessi deiliskipulagsbreyting er grundvölluð á sjónarmiðum sem fram koma í aðalskipulagi borgarinnar þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri menningar- og þjónustustarfsemi við hluta Grandagarðs og þróun á starfsemi og uppbyggingu á Örfiriseyjarsvæðinu undanfarin misseri. Stefna borgarinnar er að fjölbreytt atvinnulíf, nýsköpun, skapandi greinar og sprotafyrirtæki blómstri í Reykjavík. Til þess þarf fjölbreytt framboð atvinnuhúsnæðis og atvinnusvæða og hefur skapandi hverfi á Granda verið nefnt meðal vaxtarbrodda í því sambandi.

Á undanförnum áratugum hefur orðið mikil breyting á hafnsækinni starfsemi í Gömlu höfninni og á það helst við um útgerð og fiskvinnslu í Örfirisey. Laga- og reglugerðarbreytingar hafa gjörbreytt meðhöndlun sjávarafla, vinnslu og verkun, geymslu á fiski, sem nú er aðeins leyfð í lokuðum geymslum innandyra en allur úrgangur er fluttur til vinnslu annarsstaðar samdægurs. Þetta hefur í för með sér að verkun og vinnsla er orðin hreinlátari og því gætu þessi fyrirtæki verið staðsett á hvaða svæðum sem er þar sem atvinnustarfsemi er heimiluð. Þessar breytingar hafa haft í för með sér breytingu á uppbyggingu í Vesturhöfn með aukningu á skrifstofu- og þjónustuhúsnæði sem m.a. þjónar sjávarútvegsinum og er nokkuð öruggt að svo verði til lengri framtíðar.

Deiliskipulagstillagan afmarkast af svæði við Fiskislóð til norðvesturs, Grunnslóð til suðvesturs, Grandagarði (lóðirnar Fiskislóð 16-32 og Grandagarður 39-93 - gömlu verbúðirnar) til suðausturs og lóðamarka Grandagarðs 32 og 34 til norðausturs. Um miðbik skipulagssvæðisins er 7.975 m² lóð sem nýtt hefur verið sem geymslulóð. Frystigeymsla að Fiskislóð 32 hefur verið fjarlægð. Starfsemi á öllu þessu svæði í dag er skilgreind í gildandi deiliskipulagi sem „Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði (HAT)".

Með samningi Faxaflóahafna sf. og Línbergs ehf., dags. 16.2.2016, var Línbergi ehf. úthlutað réttindum á geymslulóð sem staðsett er um miðbik svæðisins, auk þess sem samkomulag var gert um það á milli aðila um að vinna sameiginlega tillögu um nýtingu lóðanna 16-32 við Fiskislóð, þar sem markmið Faxaflóahafna um starfsemi og byggð í Örfirisey yrðu höfð að leiðarljósi.

Í samræmi við framangreint samkomulag aðila, samskipti og samráð Faxaflóahafna sf. og skipulagsyfirvalda um vinnslu deiliskipulagstillögu fyrir svæðið, 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og ákvæði hafnalaga nr. 61/2003, sbr. t.a.m. 5. gr. laganna þar sem kveðið er á um að skipulag hafnarsvæða skuli vera í höndum hafnarstjórnar, létu Faxaflóahafnir sf. í samráði við Línberg ehf. sem rétthafa á svæðinu, vinna umrædda deiliskipulagstillögu. Tillagan er lögð fram af Faxaflóahöfnum sf., á þremur uppdráttum.

DEILISKIPULAGSTILLAGAN

Markmið

Markmiðið með deiliskipulagstillögunni er einkum það að svara aukinni eftirspurn eftir húsnæði til ýmiss konar nota á svæðinu, þ.e. „Gömlu höfninni", auk þess að skapa opin svæði fyrir viðburði af ýmsum toga. Þá er það enn fremur mat Faxaflóahafna sf. að mikilvægt sé við skipulag hafnarsvæðisins að hafa til hliðsjónar þá þróun sem átt hefur sér stað í sjávarútvegi hér á landi undanfarin misseri. Greinin hefur verið að tæknivæðast mikið og má segja að hún hafi smám saman verið að færast frá því að takmarkast við veiðar og vinnslu sjávarafurða í það að þróa frekari tækniframfarir svo tryggja megi íslenskum sjávarútvegi áframhaldandi forystu á heimsvísu á sínu sviði, sbr. t.d. starfsemi Sjávarklasans og ýmissa hátæknifyrirtækja. Þá er á svæðinu rekin einhver stærsta útgerð og fiskvinnsla á landinu og fiskmarkaður, ásamt fjölmörgum nýsköpunarfyrirtækjum í tengslum við sjávarútveg. Allt telst þetta til hafnsækinnar starfsemi að mati Faxaflóahafna sf.

Það er í samræmi við þróun sjávarútvegs undanfarin misseri, og þróun sambærilegra borga í Evrópu, að hafnarsvæðin eru orðin afar eftirsótt fyrir margskonar viðburði á sviði menningar og þjónustu, auk hafnsækinnar starfsemi. Fyrir liggur að ferðamenn, hvort heldur erlendir sem innlendir, eru æ tíðari gestir á þessu svæði en áður var og því mikilvægt að umferð um það, ásýnd þess og yfirbragð fái að þróast áfram með eðlilegum hætti án þess að svæðið glati yfirbragði Vesturhafnarinnar sem fjölbreytt atvinnusvæði og tengingu við söguna.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að svæðinu verði skipt í fimm lóðir/svæði, sbr. eftirfarandi:

Fiskislóð 16-20 (lóð A),
Fiskislóð 22-26 (lóð B),
Fiskislóð 28-32 (lóð C),
Fiskislóð 32 (hluti - lóð D)
Grandagarður 39-93 (gömlu verbúðirnar, sem eru á tveimur lóðum, svæði E).

Svæðið verður byggt upp í áföngum og gert ráð fyrir að full starfsemi verði á þeim svæðum sem ekki eru í byggingu á hverjum tíma.

Umferð

Gatnakerfi svæðisins er einfalt. Meginumferð er um „tengibraut" (Fiskislóð) sem liggur að lóð Olíustöðvarinnar í Örfirisey. Allar aðrar götur eru skilgreindar sem „aðrar götur" í aðalskipulagi. Í breyttu deiliskipulagi samkvæmt tillögunni er skipulagssvæðinu skipt eftir götum þar sem fyrst og fremst er lögð áhersla á gangandi og hjólandi umferð og aðkomu fyrir þjónustubifreiðar (e. shared space). Lögð er áhersla á vandaða hönnun og yfirborðsefni og fjölbreytta áningarstaði. Við vinnslu tillögurnar var unnið samgöngumat fyrir svæðið af hálfu Eflu verkfræðistofu og hún gefin út (Skýrsla 2199-027-MIN-001-V04, dags. 20. júní 2019).

Í forsendum tillögurnar er gert ráð fyrir því að fyrirtæki og stofnanir á hafnarsvæðinu munu setja sér umhverfis- og samgönguáætlun og fylgja henni eftir. Markmiðið með áætlununum er að breyta ferðavenjum starfsmanna, efla sjálfbæra samgöngumáta á svæðinu ásamt því að efla almenningssamgöngur og þannig uppfylla ferðaþarfir að teknu auknu tilliti til umhverfisins.

Starfsemi og yfirbragð

Með deiliskipulagstillögunni er ráð fyrir því gert að starfsemi á svæðinu verði breytt úr „Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði (HAT)" í „Hafnsækna starfsemi, verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi (HþV)". Markmiðið með breytingunni er að vikka út og auka við fjölbreytni á svæðinu, m.a. með tilkomu skrifstofubygginga inn á svæðið sem geta meðal annars hýst uppbyggingu og þróun á starfsemi tengdri tækni og þróun íslensks sjávarútvegs, aukna menningarstarfsemi og viðburði í tengslum við ýmiskonar hátíðarhöld.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er ekki gert ráð fyrir stórverslunum á hafnarsvæðinu, en heimilt er að starfrækja minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir og aðrar ferskvöruverslanir. Ekki er heimilt að reka hótel eða byggja íbúðir á svæðinu.

Yfirbragð svæðisins mun taka mið af gangandi umferð og takmarkaðri þjónustuumferð. Þá mun tilvist bílastæðahúss á norðurhluta svæðisins enn fremur stuðla að fjölbreyttu lífi á götum og torgum þar sem það studlar að því að starfsfólk fari til og frá vinnu um götur, torg og gönguleiðir. Auk þess sem virkum ferðamátum verður gert hátt undir höfði.

Tengslin við gömlu verbúðirnar eru sveðinu afar mikilvæg og starfsemin þar mun tengjast svæðinu á fjölbreyttan hátt. Til að mynda eru tengingar við svæðið í gegnum verbúðirnar mikilvægar og lagt er til í tillögunni að ein verbúðin verði opnuð að hluta til að styrkja tengsl svæðisins við þær.Allar breytingar á verbúðum skal þó vinna í nánu samstarfi við Minjastofnun Íslands.

Lóð A:
Gert er ráð fyrir að núverandi byggingar, Fiskislóð 16, 18 og 20, verði fjarlægðar og byggðar nýjar. Nýbyggingar eru 2-4 hæðir. Bygging á 2 hæðum miðsvæðis með mikilli lofthæð. Heimilt er að byggja kjallara að stærð 1.350 m².

Lóð B:
Gert er ráð fyrir að núverandi byggingar, Fiskislóð 22, 24 26 og 28, verði fjarlægðar og byggðar verði nýjar á 1-4 hæðum. Bygging á 1 hæð miðsvæðis með mikilli lofthæð. Gert er ráð fyrir viðburðatorgi á austurhluta svæðisins. Heimilt er að byggja kjallara að stærð 1.350 m². Heimilað er að Veitur ohf. komi fyrir dreifistöð fyrir deiliskipulagssvæðið á 1. hæð innan lóðarinnar, skv. skilmálum Veitna.

Lóð C:
Gert er ráð fyrir að núverandi bygging, Fiskislóð 30, verði fjarlægð og byggðar verði nýjar á 3 hæðum.

Lóð D:
Á lóð D er gert ráð fyrir opnu bílastæðahúsi fyrir um 300 bíla fyrir ofl svæðin/lóðirnar. Bílastæðahúsið er kjallari og 3 hæðir ofanjarðar þar sem bílum er einnig lagt á þaki byggingarinnar. Ef ekki er byggður kjallari undir bílastæðahúsi er heimilt að byggja 4 hæðir ofanjarðar til að ná þeim fjölda bílastæða sem nauðsynlegur er. Heimilað er að Veitur ohf. komi fyrir dreifistöð fyrir deiliskipulagssvæðið á 1. hæð innan lóðarinnar, skv. skilmálum Veitna.

Lóð E (gömlu verbúðirnar):
Um er að ræða lóðirnar Grandagarður 39-77 og 79-93. Á lóðunum eru gamlar verbúðir á einni hæð. Ytra byrði verbúða er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir því í deiliskipulagstillögunni að heimilt verði að opna á milli Grandagarðs og torgs um einhverja verbúðina. Tenging er til staðar í dag á milli Grandagarðs 77 og 79. Gert ráð fyrir að þjónusta í verbúðum geti þjónað starfsemi norðan megin í Grandagarðs. Allar útlitsbreytingar skal leggja fyrir Minjastofnun Íslands skv. lögum.

Byggingareitir - hámarkshæðir bygginga

Byggingareitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti á grunnmyndun og sneiðingum. Mannvirki skulu almennt standa innan þeirra, en þó er heimilt að ákveðnir byggingahlutar, s.s. minni háttar útbyggingar, loftræstisamstæður, lyftuhús o.þ.h., geti náð út fyrir byggingareiti, sé það í samræmi við fjarlægðarreglur byggingarreglugerðar. Lyftu- og stigahús bílageymsluhúss er þó ein hæð upp fyrir efstu plötu. Þar sem skipulagssvæðið er útsett fyrir hækkandi sjávarstöðu er lagt til að horft verði til skýrslu um hækkandi sjávarstöðu frá VSÓ dags. apríl 2017 (nr. 16419) lagt til að gólfhæð jarðhæða verði um 4,8 metrar þar sem því verður komið við. Aðlaga þarf götuhæðir á hafnarlandi að þeim hæðum og verður það unnið í samráði við lóðarhafa og í samræmi við áfangaskiptingu sem liggur fyrir.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að heimilt verði að byggja í kjöllurum á lóðum A og B að hámarki 90 bílastæði, en ekki er tekin ákvörðun um staðsetningu að öðru leyti í deiliskipulagi. Auk þess er heimilt að samtengja kjallara milli lóða.

Nýtingarhlutfall

Uppgefið hámarksnýtingarhlutfall í deiliskipulagstillögunni segir fyrir um hámark byggingarmagns á hverjum reit/lóð. Þar er tekið sérstaklega fram hvert sé hámark byggingarmagns á lóðunum, bæði ofanjarðar og neðan/kjallara. Í tillögunni er tilgreint sérstaklega hvert sé nýtingarhlutfall ofanjarðar, auk þess sem samtala nýtingarhlutfalls ofan- og neðanjarðar kemur fram. Byggingarmagn ofanjarðar innifelur bæði svokallaða A og B fermetra. Byggingarreitir eru yfirleitt rýmri en ráðgert byggingarmagn á lóðum.

Hjóla- og bílastæði

Skammtímahjólastæði verða staðsett nálægt áfangastað/inngangi til að tryggja gott aðgengi þannig að notendur uppfili að hjólin séu örugg þar sem þau eru geymd. Skammtímahjólastæði munu hvorki skerða megingönguleiðir gangandi vegfarenda á svæðinu né þrengja göngustíga. Verða stæðin útfærð með sérstöku rými innan hverrar lóðar.. Lagt er til að hluti hjólastæða við innganga verði yfirbyggður (þ.e. varin frá rigningu). Langtímahjólastæði skulu vera í læstu rými hvort sem það er staðsett í geymslu innan húsnæðis eða utan þess. Ef hjólageymsla er ekki staðsett á sama stað og aðkoma að húsnæði skal veita aðgengi með hjólarampi eða hjólarennu.

Fyrir skrifstofuhúsnæði er lagt til að 80% hjólastæða verði langtímahjólastæði og að 20% stæða verði skammtímahjólastæði.

Fyrir verslunarhúsnæði er lagt til að 20% stæða verði langtímahjólastæði en 80% verði skammtímahjólastæði. Einnig er lagt til að starfsmenn geti að kostnaðarlausu leigt hjól/rafhjól á vinnutíma og veittur verði möguleiki á viðgerðum á reiðhjólum á svæðinu.

Gert er ráð fyrir sameiginlegu bílastæðahúsi á lóð D sem verður staðsett á norðvestur hluta svæðisins. Bílastæðahúsið mun þjóna öllum lóðum á deiliskipulagssvæðinu, auk þess sem það mun gegna hlutverki varðandi almenn bílastæði. Heimilt er að vísa í bílastæði í bílastæðahúsi við gerð aðalupprdrátta hverrar lóðar. Hver lóð skal upfylla kröfur um fjölda bílastæða annaðhvort í kjallara á lóðum A og B og/eða með vísun í samninga um rétt til tiltekins fjölda stæða í bílastæðahúsi. Í bílastæðahúsi skal gera ráð fyrir deilibílum og einnig að hægt sé að hlaða rafbíla.

Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir eftirfarandi fjölda hjóla- og bílastæða, sem mun þó fara eftir stærð rýmisins og eðli þeirrar starfsemi sem ætlað er að muni fara fram á lóðunum/bygginunum eins og þau er tilgreind hér að neðan:

	Starfsemi	Viðmið bílastæði/m²	Viðmið fjölda hjólastæða á 100 m²
1.	Skrifstofuhúsnæði	75	0,5-4
2.	Létt starfsemi/iðnaður	120	0,2-0,6
3.	Vöruhús/sýningarsalir	360	0,2-0,6
4.	Smávöruverslun	100	1-3

Aðra starfsemi þarf að meta í hverju tilfelli fyrir sig.

Bílastæði eru almennt ekki sýnd á einstökum lóðum á tillögunni. Ekki er í deiliskipulagstillögunni getið um hver endanlegur fjöldi bílastæða komi til með að verða á svæðinu, þar sem sá fjöldi mun m.a. ráðast af starfsemi sem byggingarnar munu hýsa, eins og rakið er hér að framan í töflu en þó skulu bílastæði aldrei verða fleiri en ca. 400 talsins að hámarki. Lita skal á þann fjölda bílastæða, sem vísað er til í töflu, sem hámarksfjölda bílastæða. Gert er ráð fyrir því í tillögunni að leyfð verði 10% frávik frá því sem fram kemur í töflu, eftir atvikum, eða milli 360-400 stæði. Þá er ráð fyrir því gert að heimilt verði að nýta kjallara í byggingum fyrir bílastæði og bílastæði í götum fyrir vörumóttöku, á skilgreindum tíma dags, og fólk með hreyfihömlun innan lóða muni teljast með í bílastæðabókhaldi fyrir viðkomandi lóð/byggingar. Heimilt verði að nota óbyggðar lóðir sem bílastæði á meðan á uppbyggingu á svæðinu stendur.

Tillagan gerir ráð fyrir því að sérstakt samkomulag verði útbúið um svæðið sem tryggi öllum þeim þremur lóðum (A, B og C) sjálfstætt aðgengi, þ.e. bílastæðaréttindi verði bundin við hverja lóð, að tilteknum fjölda bílastæða í bílastæðahúsi sem ætlunin er að byggt verði á lóð, merkt D.

Gert er ráð fyrir að bílastæðastýring stuðli að samnýtingu bílastæða og að kostnaður bílastæða verði aðskilinn frá leigu á atvinnuhúsnæði. Bílastæði skulu vera gjaldskyld. Aðeins verði í boði klukkustundar- og daggjöld fyrir bílastæði (þ.e. ekki í boði mánaðarkort fyrir bílastæði). Möguleiki verði á að taka frá bílastæði fyrir starfsmenn sem eru samferða á bíl. Skammtímabílastæði fyrir gesti og viðskiptavini verði staðsett á jarðhæð í bílastæðahúsi og við götukanta.

Bílastæði og síðar bílastæðahús verður á lóð D og verður þinglýst kvöð um samnýtingu með lóðum á reitum A, B og C skv. deiliskipulagsbreytingunni. Kvöð verður á öllum lóðum um samnýtingu bílastæða og bílastæðahúss á lóð D. Stofna skal sérstakt félag um rekstur bílageymslunnar fyrir lóðir A, B og C. Lóðarhafar skulu byggja bílageymslu skv. sérstöku samkomulagi sín á milli, en gert er ráð fyrir að bílastæðin verði samnýtanlegur lóðum A, B og C og rampi í bílageymslu verði sameiginlegur. Þinglýstur samningur lóðarhafa skal liggja fyrir um rekstur bílageymsla.

Lagt er til að tveimur til fimm bílastæðum verði úthlutuð fyrir deilibíla og að gerður verði samningur við deilibílaleigu um að tryggja deilibílaþjónustu á svæðinu til a.m.k. þriggja ára.

Samgöngustefna

Gert er ráð fyrir að útfærð verði heildstæð samgöngustefna fyrir reitinn:

- Stefnt er að því að fyrirtæki bjóði upp á samgöngusamninga við starfsmenn.
- Stefnt er að því að árangur samgöngustefnu verði mældur árlega meðal allra rekstraraðila á reitnum.
- Stefnt er að því að umhverfið verði fallegt, skjólrikt og að göngutengingar að biðstöðvum almenningssamgangna verði góðar.
- Stefnt er að því að lóðarhafar ræði við Reykjavíkurborg um leiðir til þess að bæta aðgengi almenningssamganga og hjólastíga við uppbyggingarreitinn.
- Sturtu- og búningsaðstaða verði til staðar fyrir starfsmenn.
- Allir nýir starfsmenn fái í upphafi mánaðarþassa í almenningssamgöngur (Strætó) þeim að kostnaðarlausu.
- Að rauntímaupplýsingar um Strætó verði aðgengilegar við aðalinnganga húsa á reitnum, ásamt upplýsingum um hjólaleiðir.

Áfangaskipting

Samkvæmt 1. mgr. gr. 5.3.2.2.0 í skipulagsreglugerðar er gert ráð fyrir uppbyggingu svæðisins í þrem áföngum; 1, 2 og 3 sem sýndir eru á skýringarmynd á uppdrætti 05-03.

Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir nýbyggingum um 8.500 m² ofanjarðar. Framkvæmdir við áfangann skulu standa yfir árunum 2020-2024. Í fyrsta áfanga er bygging að Fiskislóð 30 fjarlægð, samtals 480 m². Ekki er gert ráð fyrir að bílageymsla á lóð D verði byggð með þessum áfanga, en lóð hennar nýtt fyrir opin bílastæði.

Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir nýbyggingum um 12.200 m² ofanjarðar. Framkvæmdir skulu standa yfir á árunum 2024-2028. Í öðrum áfanga eru byggingar við Fiskislóð 22-30 fjarlægðar, samtals 2.900 m². Hluti bílageymslu verður byggður með þessum áfanga.

Í þriðja áfanga er gert ráð fyrir nýbyggingum um 12.450 m². Framkvæmdum skal lokið árið 2032. Bílageymsla á lóð D verður fullklárað með þessum áfanga.

Byggingarmagn samtals fyrir alla áfanga er 33.035 m² eins og segir í skilmálatöflu. Bílageymsla á loð D verður um 4.900 m². Öllum framkvæmdunm og frágangi ofanjarðar skal vera lokið um leið og þriðja áfanga er lokið. Þrátt fyrir ákvæði um að ekki skuli byggt meira ofanjarðar en sem nemur því sem að framan greinir á hverju tilteknu tímabili, er lóðarhafa heimilt hvenær sem er á uppbyggingartímabilinu að ráðast í nauðsynlegar framkvæmdir vegna innviðauppbyggingu, þ.m.t. jarðvegsskipti, skólplagnir, raflagnir, vatnslagnir, tölvulagnir vegna lýsingar útisvæða, gatna, bílastæða og göngustíga sem eru forsendur annarra framkvæmda, hvort heldur þær eru ofan- eða neðanjarðar.

Kvaðir á lóðum

Athygli er vakin á að breyting á deiliskipulagi útheimtir tilfærslu lagna. Skal hún útfærð í samráði við Veitur ohf. Mæliblöð skulu sýna lagnir, lóðastærðir, lóðamörk, málsetta byggingareiti og kvaðir svo sem um stíga, aðkomuleiðir og lagnir. Hæðarblöð skulu sýna kóta aðalgólfa, götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk, landhæðir á lóðamörkum, frárennslislagnir og fl.

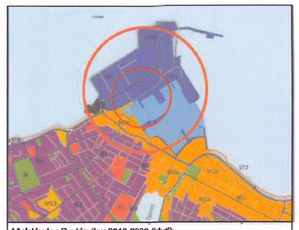
Hönnunarskilmálar

- Mikilvægt er að halda í þau gæði sem höfnin býr við í dag. Ný uppbygging á að draga fram sögu og staðaranda svæðisins.
- Byggingar skulu vera fjölbreyttar með tilvísun í aðrar byggingar á svæðinu.
- Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Þök skulu vera hallandi með 10-20° halla.
- Svalir eru heimilar, en á byggingum sem snúa að að Grunnslóð, Fiskislóð og Djúpslóð (að undanskilinni bílageymslu) skulu þær vera innan byggingareits. Innan svæðis mega svalir ná 60 sm út fyrir byggingareit.
- Gluggasetning hafi iðnaðarlegt útlit og taki mið af gluggasetningu eldri iðnaðarhúsa á svæðinu.
- Efnis- og litaval í samræmi við núverandi umhverfi og hafnarstarfsemi t.d. skærir litir, steypa, ryðgaðir málmar, gróf bára eða trapisa og rekaviður.
- Götugögn, þ.e.a.s. bekkir, lýsing, hjólaskýli ofl. sæki innblástur í hafnarstarfsemi, td. ryðgaðir málmar, keðjur, net, talíur ofl.

Sérskilmálar

Í töflum á uppdráttum er gerð grein fyrir gildandi deiliskipulagsskilmálum og breyttum skilmálum.

Yfirlitsmynd - horft til norðurs



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (hluti)

Skýringarmynd - deiliskipulagssvæði

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Fróðlýst ytra byrði byggingar - Verbúðir Grandagarði nr. 15-35, 39-77 og 79-93
- Varðveisla 20. aldar byggingar - Grandagarði 14
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Lóðamörk
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Fjöldi hæða + kjallari
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Innakstur í bílastæðahús/bílakjallara -leiðbeinandi
- Mænistefnur
- Núverandi bygginar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- ÓTG Hafsækin og skyld starfsemi
- HAT Hafnsækin starfsemi/athagnasvæði
- HVþ Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi - stórmarkaðir vikja

18. september 2020

Eftir að auglýsingaferli lauk var bætt í greinargerð texta um tilfærslu og kvaðir vegna lagna auk áréttingar um kvaðir á malia- og hæðablöðum.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
skipulags- og samgönguráði
þann 14 October 20 20 og í
borgarráði
þann 29 October 20 20.

Tillagan var auglýst frá 17 júlí 20 20 með athugasemdafresti til 31 ágúst 20 20.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

ASK ARKITEKTAR EHF
GERÐSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 9300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKHEITI
Örfirisey - Vesturhöfn. Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSTILLAGA	MKV. / AS: 1:1500
HEITI TEIKNINGAR: SKÝRINGARUPPDRÁTTUR SNIÐ OG ÚTLIT STÆRÐATAFLA ÞRÍVÍDDARMYNDIR	HANNAÐ: ÞH
	TEIKNAÐ: ASK
	YFIRF.: PG
	DAGS.: 18.08.2018
VERK NR.: 1723	AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01 (1/3)
	ÚTGÁFA:

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÁLA UPP AF TEIKNINGU.