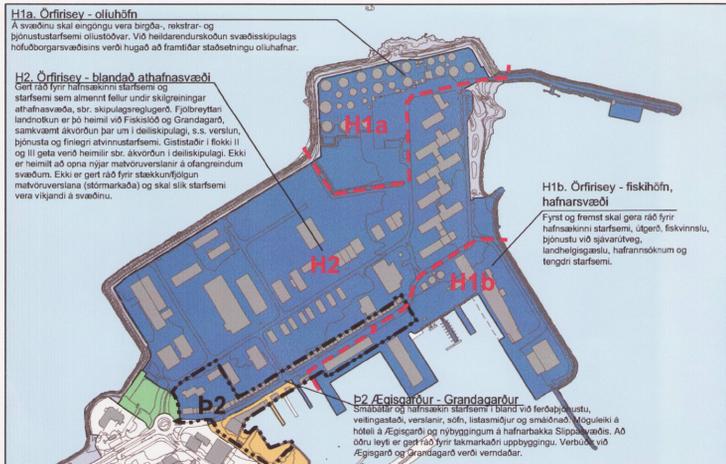


ÖRFIRISEY - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - TILLAGA

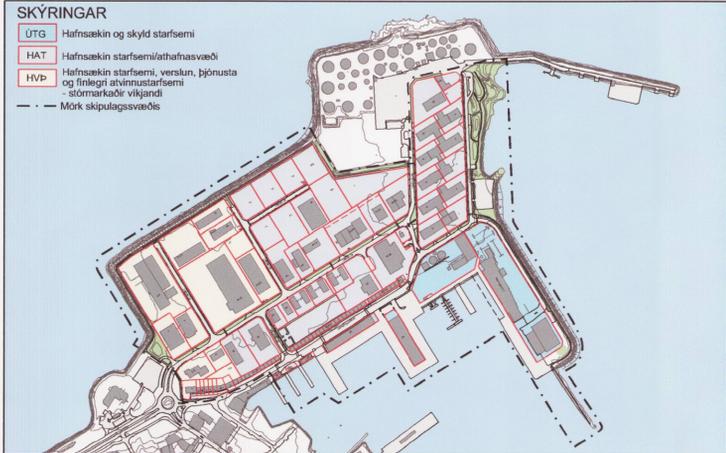
YFIRLITSUPPDRÆTTIR, GREINARGERÐ OG ALMENNIR SKILMÁLAR



MYND 1 Skýringarmynd, skipulagsákvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-30



MYND 2 Skýringarmynd, skipulagsáætlanir í gildi



MYND 3 Skýringarmynd, starfsemisýsing



MYND 4 Skýringarmynd, gönguleiðir og græn svæði

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulagsáætlun fyrir Vesturhöfn í Reykjavík. Samþykkt deiliskipulag liggur að langmestu leyti fyrir í almörgum áætlunum og deiliskipulagsbreytingum um einstaka hluta svæðisins sem gerðar hafa verið á undanföllum árum og áratugum. Markmiðið er að fella núgildandi áætlanir saman í eina heilstöðva deiliskipulagsáætlun og ljúka um skipulag Vesturhafnar á þeim retum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag.

Þar sem aðeins að litlu leyti um er að ræða breytingar á gildandi áætlunum hefur ekki verið talið efni til sérstaks samráðs við hagsmunaaðila.

Skipulagsáætlunin ber heitið: „Vesturhöfn, Reykjavík. Deiliskipulagsbreyting, nóvember 2014“. Ákvæði eldri deiliskipulagsáætlana eru að mestu óbreytt en við gildistöku skipulagsáætlunarinnar falla eldri áætlanir ú gildi.

Í áætluninni er og skert á ýmsum skipulagsákvæðum sem sett voru fram í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Skipulagsákvæði afmörkast af hafi á þrjú vegu en af Grandatorgi til suðvesturs.

Hafnarstöða yfir oliuflutninga verður áfram í Örfirisey á skipulagstímabilinu. Deiliskipulagsbreytingin tekur ekki til Örfirisey-olíuhafnar (H1a). Við heildarendurskoðun svæðiskipulags höfuðborgarsvæðisins verður hugað að framtíðar staðsetningu oliuhafnar (sjá mynd 1).

Samkvæmt áhættugreiningu á oluburgarstöðinni sem gerð var 2007 og byggir á danski skýrslu (COWI, Danmörk) er ekki talið ráðlegt að gera ráð fyrir sólarhringsstarfsemi svo sem íbúðum og gistihúsum í 210-260 m fjarlægð frá girðingu stöðvarinnar.

Þróunarsvæði (p2) tekur til svæðis suðvestan til á skipulagsvæðinu og meðfram Grandagarði til austurs. (Sjá Mynd 1).

2. FORSENDUR

Ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 eru mikilvæg forsendur áætlunarinnar. Þar eru m.a. sett fram þau markmið að hafnarstarfsemi í Reykjavík verði eflin en frekar og að starfsemi á þessum svæðum sé sköpuð góð vaxtarskipti. Því er í aðalskipulagi afmörkuð venulegt rými fyrir hafnar- og athafnasvæði og mörkuð skýr stefna um hlutverk einstakra hafnasvæða. Fiskvinnslu- og þjónustuyfirteikjum hefur verið fundinn staður á nýjum landfyllingum í Vesturhöfn sem áfram verður miðstöð útgerðar og fiskvinnslu í Reykjavík. Á vesturhafnarvæðinu gegna sjávarutvegur og vinnsla sjávarafurða áfram lykilhlutverk og ekki verður þrengt að þeirri starfsemi. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri menningar- og þjónustustarfsemi við vestasta hluta Grandagarðs.

Auk ákvæða í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru almennir skilmálar og sérskilmálar núgildandi áætlana mikilvæg forsendur deiliskipulagsins.

2.1 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Á mynd 2 er yfirlitarmynd yfir skipulagstöðu svæðisins. Í gildi eru eftirtaldir deiliskipulagsáætlanir:

SVÆÐI	SAMÞYKKT/STADFEST	AUGLÝST Í B-DEILD	ANNAD
Hólmaslóð/Eyjarslóð	1 júlí 1960		Igildi deiliskipulags
Vesturhöfn/Örfirisey	1 maí 1987		
Reitur, afmarkaður af Grandagarði, Fiskislóð og Grunnslóð	7.7.1998		
Fiskislóð, vestri hluti	16.6.1999		
Fiskislóð, eystri hluti	9.5.2000	20.10.2000	
Fiskislóð 10	28.11.2000		
Fiskislóð 40	30.6.2004		
Fiskislóð 1 og 3	31.8.2005		
Fiskislóð/Hólmaslóð	15.6.2006	5.10.2006	
Fiskislóð 15-21	19.9.2007		
Fiskislóð 23, 25, 27, 29, 31, 37, 43, Hólmaslóð 1 og 3.	28.2.2008		
Fiskislóð 34-38	29.2.2008		
Grandagarður 1-35	8.4.2011	28.4.2011	
Hólmaslóð 1-3	18.11.2011	28.12.2011	
Fiskislóð 5-9	27.4.2012	21.5.2012	
Fiskislóð 11-13 og 47	17.10.2013	3.1.2014	
Norðurgarður 1, Grandagarður 20	28.08.2014	29.10.2014	

TAFLA 1 Deiliskipulagsáætlanir í gildi

2.2 Meginatriði skipulagstillögunnar

Eins og fram hefur komið eru í gildi margar deiliskipulagsáætlanir sem samanlagt taka nánast til alls skipulagsvæðisins. Þær hafa verið gerðar eftir og þarri gáfu tilefni til. Því verður ekki sagt að unnið hafi verið samkvæmt fyrirfram ákveðinni stefnu til langs tíma hvað varðar byggðarmynstur og umhverfismál. Meginmarkmiðið er því að sýna saman gildandi áætlanir í eina heilstöðva deiliskipulagsáætlun. Húsaðrin á milli Hólmaslóðar og Eyjarslóðar hefur ákveðna sérstöðu, en þar hefur byggð þróast allt frá 1960 á grundvelli óformlegs skipulags eða afstöðumyndar. Ekki er í gildi formlegt deiliskipulag fyrir Grandagarð 10-18 (stéttar tölur) og 39-101 (oddatölur). Deiliskipulagsáætlunin mun einnig taka til þessara svæða. Ný ákvæði úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 svo sem um bilastæðakrafu verða skilgreind í skipulagsáætluninni.

Samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar verða gistihúsin ekki heimil á skipulagsvæðinu.

Staðsetning upplýsinga- og auglýsingaskilta skal vera í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar.

2.3 Umferð

Gatnakerfið á skipulagsvæðinu er einfalt. Fiskislóð frá Grandatorgi að lóð Ollustöðvarinnar í Örfirisey er í aðalskipulagi skilgreint sem „tengibraut“. Aðrar götur á skipulagsvæðinu eru skilgreindar sem „aðrar götur“. Á skipulagsuppdrátti 001 er sýnd leiðbeinandi staðsetning á innkeyrslum á lóðir.

2.4 Minjavernd

Minjasafn Reykjavíkur- Árbjargarsafn annaðhúsa á skipulagsvæðinu árið 2009. (Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. Húsakönnun Örfirisey og Grandinn. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 146. Reykjavík, 2009). Skýrslan er mikilvæg forsenda skipulagsáætlunarinnar. Í samræmi við varðveislumat í húsakönnuninni er Grandagarður 14 skilgreindur í deiliskipulagsuppdrátti sem „Verndun 20. aldar bygginga“ Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar og viðbyggingar við húsið.

Ytra byrði verbiða við Grandagarð 15-39 og 41-99 var friðað af Menntamálaráðherra 26. mars 2009 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga nr. 104/2001. Við gildistöku laga um menningarmínjar nr. 80/2012 breyttist skilgreining friðunar í fríölyngju. Verbiðir eru á deiliskipulagsuppdrátti skilgreindar sem „Fríölyst ytra byrði bygginga“.

Mennta- og menningarmálaráðherra friðaði elstu mannvirkin við Gömlu höfnina í Reykjavík 20. desember 2012 með vísan til 1. mgr. laga nr. 104/2001. Friðunin nær til steinhleðsna sem gerðar voru á árunum 1913 til 1945. Innan skipulagsvæðisins, sem hér er til umfjöllunar, nær friðunin til Norðurgarðs (1915) og hluta steinhleðsna við Víkina og verbiðarbrýggja frá Rastargötu til Bótabyggju (1940-1945). Við gildistöku laga um menningarmínjar nr. 80/2012 breyttist skilgreining friðunar í fríölyngju. Fríölystar steinhleðslur og verbiðarbrýggjur eru sérstaklega skilgreindar á deiliskipulagsuppdrátti.

Óheimil er að gera nokkrar breytingar á fríölystu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Við endurbætur og viðhald fríölystra húsa og mannvirkja skal leita álts og ef þörf er á, leyfis Minjastofnunar Íslands með minnst sex vikna fyrirvara.

3. GÖTU - OG ÚTIVISTARRÝMI

3.1 Grandagarður

Gangandi vegfarendum á Vesturhafnarvæðinu hefur fjölgað talsvert í samræmi við almenna fjölgun ferðamanna. Í aðalskipulagi er mörkuð eftirfarandi stefna um svæðið við Ægisgarð og Grandagarð (p2 Ægisgarður - Grandagarður):

Smbátar og hafnsækin starfsemi í bland við ferðþjónustu, veitingastaði, verslanir, söfn, listasmiðjur og smíðnað. Möguleiki á hóteli á Ægisgarði og nýbyggingum á hafnarbakka Slopasvæðis. Að öðru leyti er gert ráð fyrir takmarkaðri uppbyggingu. Verbiðir við Ægisgarð og Grandagarð verði verndaðar.

Úllega Faxalóahafna á verbiðum við Grandagarð 15-37 til fjölbreyttrar verslunar- og þjónustustarfsemi frá 2010 er í samræmi við framangreind markmið aðalskipulags. Til framtíðar hefur verið mörkuð stefna um uppbyggingu í Reykjavík Seafood Hall í tengslum við starfsemi í húsi Íslenska Sjávaráskans í Grandagarði 16. Gera má ráð fyrir að fleiri verbiðir verði nýttar undir verslun og þjónustu í framtíðinni. Til að stuðla að góðri sambúð gangandi vegfarenda og akandi umferð tengdri athafnasvæðum við hafnarbakkan er skilgreind gönguleið sunnan við verbiðirnar. Unnið er að sérstök umhverfisskipulagi svæðisins þar sem gerð verður frekari grein fyrir afmörkun gangandi og akandi umferðar, yfirborðsfrágangi, götugöngnum, lýsingu og fl.

Verið er að vinna að endurskoðun umferðarmála á Grandagarði frá Grandatorgi að Járnbraut með það fyrir augum að greiða leiðir fyrir gangandi vegfarendur og hjólandi. Sérstaka skoðun fær gatan frá Grandatorgi að Hólmaslóð sem borgargata.

3.2 Opíð svæði austan við Eyjarslóð

Yfirborðsfrágangi hefur verið lokið á opnu svæði við ströndina austan Eyjarslóðar. Landmótun, göngustig og listaverk myndu aðlaðandi útivistarsvæði. Gert er ráð fyrir að aukin umferð almennings tengd uppbyggingu við Eyjarslóð/Hólmaslóð muni fjölga notendum opna svæðisins.

3.3 Sjávarbakkir og Norðurgarður

Gönguleið/stigur liggur frá opnu svæði við Grandatorg meðfram norðurströndinni allt að lóðum ollustöðvarinnar. Stígurinn tengist síðan Hólmaslóð þar sem hann liggur um grænt svæði sunnan ollustöðvarinnar.

4. STARFSEMISÝSING

4.1 Almenn

Svæðisskipting á skipulagsvæðinu (ÚTG, HAT og HVP) segir nánar til um landnotkun á skipulagsvæðinu eins og hún er skilgreind í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. (Mynd. 3).

4.2 Hafnsækin og skyld starfsemi (ÚTG)

Á svæðinu skal fyrst og fremst gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi, útgerð, fiskvinnslu, þjónustu við sjávarutveg, landhefjagæslu, hafnránsökun og tengdri starfsemi.

Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem H1b, Örfirisey- fiskihöfn, hafnasvæði.

4.3 Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði (HAT)

Á svæði fyrir hafnsækna starfsemi/athafnasvæði (HAT) skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða sbr. skipulagsreglugerð.

Hafnsækin starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða (HAT) er heimil á hluta svæðis sem í aðalskipulagi er skilgreint sem H2. Örfirisey-blandað athafnasvæði samkv. nánari afmörkun á deiliskipulagsuppdrátti.

Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem H2. Örfirisey-blandað athafnasvæði.

4.4 Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi (HVP)

Á svæði fyrir hafnsækna starfsemi/athafnasvæði (HVP) skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun s.s. verslun, þjónusta og finleg atvinnustarfsemi er þó heimil á ákveðnu svæði við Fiskislóð og Grandagarð samkv. nánari afmörkun á deiliskipulagsuppdrátti. Ekki er heimil að opna nýjar matvöruverslanir (stórmarkað) á ofangreindum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir stækun/fjölgun matvöruverslana (stórmarkað) og skal slík starfsemi vera víkjandi á svæðinu.

Gististæður eru ekki heimildir á svæðinu.

Hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða ásamt verslun, þjónustu og finlegri atvinnustarfsemi (HVP) er heimil á hluta svæðis sem í aðalskipulagi er skilgreint sem H2. Örfirisey-blandað athafnasvæði samkv. nánari afmörkun á deiliskipulagsuppdrátti.

5. ÁHRIFAMAT

Megininntak áætlunarinnar er að fella núgildandi áætlanir saman í eina heilstöðva deiliskipulagsáætlun og ljúka deiliskipulagi á tveimur tilföllum afgæðum reitum Vesturhafnar þar sem uppbygging er þegar hafin.

Eðli málsins samkvæmt mun umhverfisþættir ekki verða fyrir verulegum áhrifum umfram það sem orðið er. Það á jafnt við um andrúmsloftloftgæði, vistkerfi, heilsuöryggi, hagræna og félagslega þætti svo og náttúru- og menningarmínjar.

Áætlunin tekur að öllu leyti tillit til tillagna Minjasafns Reykjavíkur-Árbjargarsafns um verndun og fríölyngju ytra byrðis tiltekinna bygginga, steinhleðsna og grjótaróa á skipulagsvæðinu.

Deiliskipulagsáætlunin er í samræmi við stefnu sveitarstjórnar í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

6. SKILMÁLAR

6.1 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda á hafnasvæðum, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða. Skilmálarinn byggja á eldri almennum skilmálum Vesturhafnar sem eru uppfærðir, einkum m. t. t. breytinga á lögum, reglugerðum og viðmiðunarreglum Reykjavíkurborgar.

6.2 Byggingareitir / Hámarks hæð bygginga

Byggingareitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrátti. Mannvirki skulu almennt standa innan þeirra. Þó er heimilt að tilteknir byggingahlutar svo sem léttbyggðir neyðarsiggar og minni háttar úbyggingar, útbýggðir gluggar og svalir gangi út fyrir byggingareiti sé það í samræmi við fjarlægðareglur byggingarreglugerðar.

Hámarks hæðir bygginga eru skilgreindar í sérskilmálum. Uppgefnar hámarks hæðir miðast við kóta aðkomuhæðar. Ákveðin byggingahlutar svo sem loftræsiðnaður, lyftuhús og skorsteinar mega ganga upp fyrir uppfærna hámarks hæð.

6.3 Nýtingarhlutfall

Uppgefið hámarks nýtingarhlutfall segir til um hámarksbyggingarmagn á lóð. Það byggingarmagn skal vera innan uppfærnar byggingareitir. Byggingareitir eru yfirleitt stærri en leyfilegt byggingarmagn á lóð. Almenn skal miða við að hámarks nýtingarhlutfall á lóðum sé N: 0,5 nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða. Ef um er að ræða milliþalla að takmarkaðri stærð svo sem fyrir skrifstofur í atvinnuhúsnæði er hámarks nýtingarhlutfall heimilt allt að N: 0,6.

Lóðaskipulag, athafnasvæði og aðkoma skal unnið í samræmi við Faxalóahafnar og lagt inn til kynningar hjá hafnarstjóra og samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur áður en sótt er um byggingarleyfi.

6.4 Bilastæði

Staðsetning bilastæða á lóð er almennt ekki sýnd á uppdrátti. Kröfur um bilastæði eru settar fram í sérskilmálum einstakra lóða og eru með tvenns konar hætti: 6.4.1 Almenn og 6.4.2 Eyjarslóð/Hólmaslóð. Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð þeim fjölda bilastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bilastæðagjald af hlutaðeigandi lóð skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, skv. gjaldskrá um bilastæðagjald.

6.4.1 Almenn

Í gildandi deiliskipulagsáætlunum eru kröfur um bilastæði skilgreindar á ferna vegu (sjá skýringar á uppdrátti 003). Til einföldunar er í áætluninni skilgreind samræmd bilastæðakrafa á þeim lóðum þar sem í gildi er samþykkt deiliskipulag:

- 1 stæði/50 m² í öðru húsnæði.
- 1 stæði/150 m² í vörugæmslum.

Þar sem bilastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu stæðin ekki vera nær lóðarmörkum en 1 m. til þess að bifreiðar hindri ekki umferð um gangstéttar og göngustíga.

6.4.2 Eyjarslóð/Hólmaslóð

Á reitnum Eyjarslóð/Hólmaslóð er skilgreind bilastæðakrafa í samræmi við ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030:

- Lágmark: 1 stæði/100 m² í húsnæði.
- Hámark: 1 stæði/50 m² í húsnæði.

Þar sem bilastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu stæðin ekki vera nær lóðarmörkum en 1 m. til þess að bifreiðar hindri ekki umferð um gangstéttar og göngustíga. Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m². Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

6.5 Kvaðir

Á nokkrum lóðum á skipulagsvæðinu eru skilgreindar kvaðir um umferðarrétt. Einnig er á sumum lóðum skilgreindar kvaðir vegna lagna neðanjarðar. Kvaðir eru sýndar á deiliskipulagsuppdrátti og fjallað er um þær er í sérskilmálum hverrar lóðar.

6.6 Girðingar

Lóðarhafa er heimilt að girða af sína lóð. Girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda og skulu sýndar á aðaltekningum. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Faxalóahafna á girðingum og hafa samráð við nágbranna. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Faxalóahafna og umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkur.

6.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrátt og útlitunarskilmála. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6.8 Sorpgeymslur

Aðgangur að sorplátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorplát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorplátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningum.

6.9 Sérskilmálar

6.9.1 Almenn

Í töflu á uppdrátti 003 eru settir fram sérskilmálar allra lóða á skipulagsvæðinu. Gerð grein fyrir lóðastærðum, hámarks nýtingarhlutfalli, hámarks hæð bygginga, bilastæðakröfu og „öðrum ákvæðum“. Annars vegar eru sett fram gildandi ákvæði en hins vegar ný og breytt ákvæði.

6.9.2 Hólmaslóð/Eyjarslóð

Ekki er í gildi samþykkt deiliskipulag fyrir reitinn Hólmaslóð/Eyjarslóð. Uppbygging hefur farið fram á grundvelli óformlegs skipulags eða afstöðumyndar og verið hægt og óráðin. M. a. til að rjúfa þá kyrrstöðu eru uppbyggingarheimildir á reitnum auknar talsvert í áætluninni miðað við það sem áður var áformað. Skilgreindir eru byggingareitir fyrir innredna þakhæð (Inndregið lágmarki 2 m) Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er skilgreint 1,0. Bilastæðakrafa sbr. kaffa 6.4.2.



MYND 5 Skýringarmynd, uppbyggingarheimildir á Eyjarslóð/Hólmaslóð



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARBA)

6.10 Annað

Svæði austan Grunnslóðar og norðan Grandagarðs er merkt gæmslusvæði á uppdrátti. Svæðið verður áfram nýtt sem gæmslusvæði en framtíðarnotkun skilgreind síðar.

7 HÖNNUN MANNVIRKJA

7.1 Aðaltekningar

Aðaltekningar skulu vera í samræmi við deiliskipulag, lóðablöð (hæða- og mæliblöð), byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir sem við eiga. Leggjá skal inn til samþykktar í umhverfis- og skipulagsnefnd Reykjavíkur heildaruppdrátti allra fyrRHugaðra mannvirkja á viðkomandi lóð. Að öðru leyti vísast til kaffa 4.3 byggingarreglugerðar nr 112/2012.

7.2 Lóðablöð (Mæli og hæðablöð)

Mæliblöð skulu sýna lagnr, lóðastærðir, lóðarmörk, málsetta byggingareitir og kvaðir svo sem um stíga, aðkomuleiðir og lagnr.

Hæðablöð skulu sýna kóta aðalgófa, götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og lóðarmörk, frárennslislagir og fl.

8 KYNNING, SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

8.1 Umsagnaraðilar