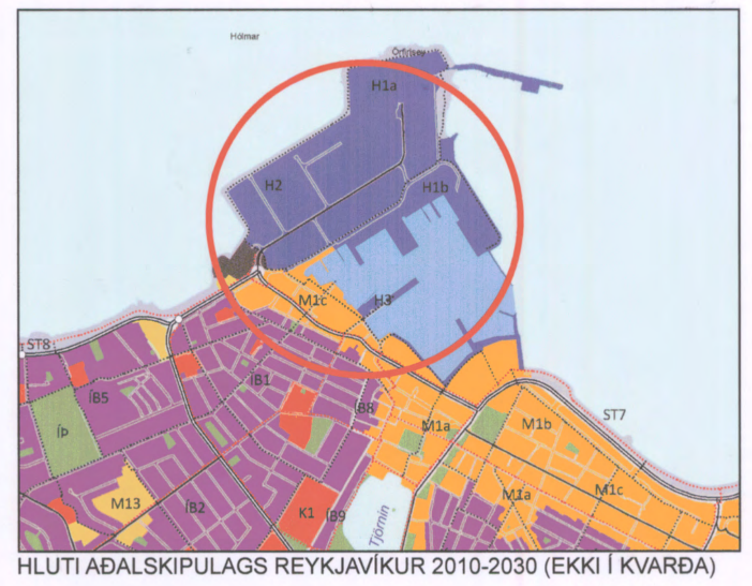
ÖRFIRISEY - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - TILLAGA

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

M.1:2000



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARÐA)

SKÝRINGAR

STARFSEMISLÝSING (Sjá nánar kafla 4 í greinargerð)

- ÚTG — Hafnsækin og skyld starfsemi
- HAT — Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
- HVÞ — Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi - stórmarkaðir víkjandi

ALMENNT

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Friðlýst ytra byrði bygginga - Verbúðir Grandagarði nr. 15-35, 39-77 og 79-93
- Verndun 20. aldar bygginga - Grandagarður 14
- Z — Spennistöð
- Grænt svæði til sérstakra nota, mön, graseyjar og þúfa
- Lóðamörk
- Lóðamörk felld niður
- Byggingarreitur á lóð
- Byggingarreitur á 3. hæð
- Kvöð um umferðarrétt, sameiginleg bílastæði á lóðarmörkum og lagnir á lóð - sjá nánar í sérákvæðum lóða
- Innkeyrsla inn á lóð Leiðbeinandi staðsetning
- Göngustígur / gangstétt
- Gata

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv. og skipulagsráði þann 21. okt. 2015 og í Borgarstjórn þann 3. nóv. 2015.

Tillagan var auglýst frá 20. júl. 2015 með athugasemdafresti til 31. ág. 2015.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann 27. jan. 2016.

Björn Axelsson

Önnur skipulagsgögn: *Deiliskipulagsuppdrættir nr. 002, 003, s.br. 29. júní 2015 og 004, 005 dags. 22. janúar 2015.*

- Á mæli og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega lóða og bygginga ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.
- Lóðarstærðir eru settar fram með fyrirvara um endanlegar stærðir, sem koma fram við lóðarblaðagerð. Kortagrunnur er frá Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar LUKR.
- Hnitakerfi ISN 93
- Húshorn eru mæld á þakbrún
- Lega göngustíga og útfærsla gatna og gatnamóta getur lítillega breyst við nánari hönnun þeirra.
- Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í samráði við Faxaflóahafnir og Umhverfis- og skipulagssvið 2014.

Við gildistöku skipulagsáætlunarinnar falla eldri áætlanir úr gildi.

Breytt 29. júní 2015:
Landnotkun á Fiskislóð 45, 47 og 49-51 breytt úr HVÞ í HAT. Landnotkun á geymslusvæði við Grunnslóð merkt HAT.

Reykjavíkurborg

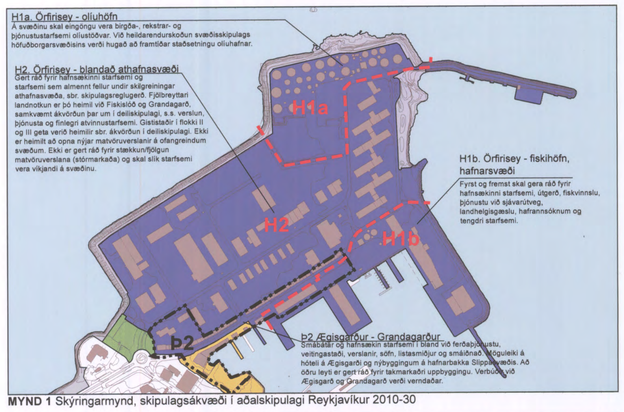
Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí.
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552-8740 FAX 562-8740
NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS

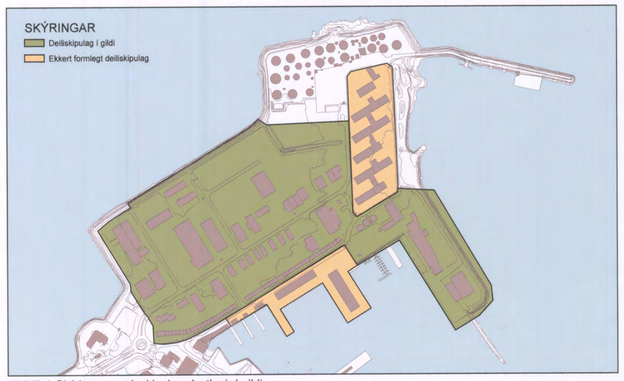
ÖRFIRISEY		
Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn	VERK	14-205
Deiliskipulagsuppdráttur	BLAÐ	001
HANNAÐ	TEIKNAÐ jej	REYKJAVÍK 11. nóvember 2014, breytt 11. desember 2014,
KVARÐI 1:2000 á A1		uppfært 22. janúar 2015, breytt 29. júní 2015

ÖRFIRISEY - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - TILLAGA

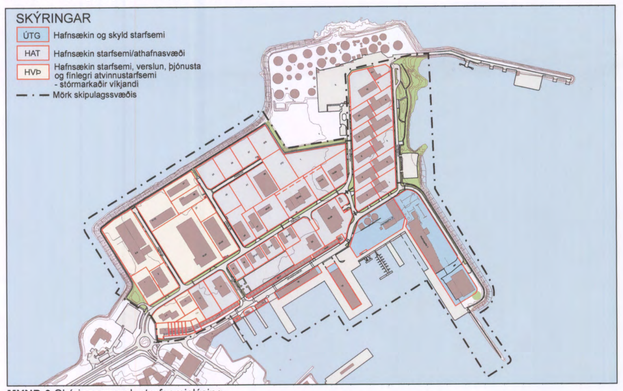
YFIRLITSUPPDRÆTTIR, GREINARGERÐ OG ALMENNIR SKILMÁLAR



MYND 1 Skýringarmynd, skipulagsákvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-30



MYND 2 Skýringarmynd, skipulagsáætlanir í gildi



MYND 3 Skýringarmynd, starfsemislýsing

MYND 4 Skýringarmynd, gönguleiðir og grænt svæði

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu fyrir Vesturhöfn í Reykjavík. Samþykkt deiliskipulag liggur að langmestu leyti fyrir í allmörgum áætlunum og deiliskipulagsbreytingum um einstaka hluta svæðisins sem gerðar hafa verið á undanförnum árum og áratugum. Markmiðið er að fella núgildandi áætlanir saman í eina heildstæða deiliskipulagsáætlun og ljúka við skipulag Vesturhafnar á þeim reitum 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 úr gildi.

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

Skipulagssvæðið afmarkast af hafi á þrjá vegu en af Grandatorgi til suðvesturs.

Hafnaraðstaða fyrir olíuflutninga verður áfram í Örfirisey á skipulagstímabilinu. Deiliskipulagsbreytingin tekur ekki til Örfirisey-olíuhafnar (H1a). Við heildarendurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins verður hugað að framtíðar staðsetningu olíuhafnar (sjá mynd 1).

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

Þróunarsvæði (Þ2) tekur til svæðis suðvestan til á skipulagssvæðinu og meðfram Grandagarði til austurs. (Sjá Mynd 1).

2. FORSENDUR

Ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 eru mikilvægar forsendur áætlunarinnar. Þar eru m.a. sett fram þau markmið að hafnarstarfsemi í Reykjavík verði efld enn frekar og að starfsemi á þessum svæðum sé skapuð góð vaxtarskilyrði. Því er í aðalskipulagi afmarkað verulegt rými fyrir hafnar- og athafnasvæði og mörkuð skýr stefna um hlutverk einstakra hafnarsvæða. Fiskvinnslu- og þjónustufyrirtækjum hefur verið fundinn staður á nýjum landfyllingum í Vesturhöfn sem áfram verður miðstöð útgerðar og fiskvinnslu í Reykjavík. Á vesturhafnarsvæðinu gegna sjávarútvegur og vinnsla sjávarafurða áfram lykilhlutverki 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 mikilvægar forsendur deiliskipulagsins.

2.1 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Á mynd 2 er yfirlitsmynd yfir skipulagstöðu svæðisins. Í gildi eru eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir:

SVÆÐI	SAMÞYKKT/ STAÐFEST	AUGLÝST Í B-DEILD	ANNAÐ
Hólmaslóð/Eyjarslóð	Í júlí 1960		Igildi deiliskipulags
Vesturhöfn/Örfirisey	Í maí 1987		
Reitur, afmarkaður af Grandagarði, Fiskislóð og Grunnslóð	7.7.1998		
Fiskislóð, vestri hluti	15.6.1999		
Fiskislóð, eystri hluti	9.5.2000	20.10.2000	
Fiskislóð 10	28.11.2000		
Fiskislóð 40	30.6.2004		
Fiskislóð 1og 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 skipulagssvæðisins. Þær hafa verið gerðar eftir því sem eftirspurn og þarfir 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 spyrða saman gildandi áætlanir í eina heildstæða deiliskipulagsáætlun. Húsarðóin 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 (sléttar tölur) og 39-101 (oddatölur). Deiliskipulagsáætlunin mun einnig taka til þessara svæða. Ný ákvæði úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010- 2030 svo sem um bílastæðakröfu verða skilgreind í skipulagsáætluninni.

Samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar verða gistiheimili ekki heimil á skipulagssvæðinu.

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

2.3 Umferð

Gatnakerfið á skipulagssvæðinu er einfalt. Fiskislóð frá Grandatorgi að lóð Olíustöðvarinnar í Örfirisey er í aðalskipulagi skilgreind sem „tengibraut". Aðrar götur á skipulagssvæðinu eru skilgreindar sem „aðrar götur". Á skipulagsuppdrætti 001 er sýnd leiðbeinandi staðsetning á innkeyrslum á lóðir.

2.4 Minjavernd

Minjasafn Reykjavíkur- Árbæjarsafn annaðist húsakönnun á skipulagssvæðinu 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 á deiliskipulagsuppdrætti sem „Verndun 20. aldar bygginga". Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar og viðbyggingar við húsið.

Ytra byrði verbúða 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 menningarminjar nr. 80/ 2012 breytist skilgreining friðunar í friðlýsingu. Verbúðirnar eru á deiliskipulagsuppdrætti skilgreindar sem „Friðlýst 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 steinhleðslna sem gerðar voru á árunum 1913 til 1945. Innan skipulagssvæðisins, sem hér er til umfjöllunar, nær friðunin til Norðurgarðs (1915) og hluta steinhleðslna við Víkina og verbúðarbryggja frá Rastargötu til Bótabryggju (1940-1945). Við gildistöku laga um menningarminjar nr. 80/ 2012 breytist skilgreining friðunar í friðlýsingu. Friðlýstar steinhleðslur og verbúðarbryggjur eru sérstaklega skilgreindar á deiliskipulagsuppdrætti.

Óheimilt er að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Við endurbætur og viðhald friðlýstra húsa og mannvirkja skal leita álits og ef þörf er á, leyfis Minjastofnunar Íslands með minnst sex vikna fyrirvara.

3. GÖTU - OG ÚTIVISTARRÝMI

3.1 Grandagarður

Gangandi vegfarendum á Vesturhafnarsvæðinu hefur fjölgað talsvert í samræmi við almenna fjölgun ferðamanna. Í aðalskipulagi er mörkuð eftirfarandi stefna um svæðið við Ægisgarð og Grandagarð (Þ2 Ægisgarður - Grandagarður):

Smábátar og hafnsækin starfsemi í bland við ferðaþjónustu, veitingastaði, verslanir, söfn, listasmiðjur og smáiðnað. Möguleiki á hóteli á Ægisgarði og nýbyggingum á hafnarbakka Slippsvæðis. Að öðru leyti er gert ráð fyrir takmarkaðri uppbyggingu. Verbúðir við Ægisgarð og Grandagarð verði verndaðar.

Útleiga Faxaflóahafna á verbúðum 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 á *Reykjavík Seafood Hall* í tengslum við starfsemi í húsi Íslenska Sjávarklasans í Grandagarði 16. Gera má ráð fyrir að fleiri verbúðir verði nýttar undir verslun og þjónustu í framtíðinni. Til að stuðla að góðri sambúð gangandi vegfarenda og akandi umferð tengdri athafnasvæðum við hafnarbakkann er skilgreind gönguleið sunnan við verbúðirnar. Unnið er að sérstöku umhverfisskipulagi svæðisins þar sem gerð verður frekari grein fyrir afmörkun gangandi og akandi umferðar, yfirborðsfrágangi, götugögnum, 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 Opið svæði austan við Eyjarslóð

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

3.3. Sjávarbakki og Norðurgarður

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

4. STARFSEMISLÝSING

4.1 Almennt

Svæðisskipting á skipulagssvæðinu (ÚTG, HAT og HVÞ segir nánar til um landnotkun á skipulagssvæðinu 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 sjávarútveg, landhelgisgæslu, hafrannsóknum og tengdri starfsemi.

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

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 deiliskipulagsuppdrætti.

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

4.4 Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi (HVÞ)

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

Gististaðir eru ekki heimilir á svæðinu.

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

5. ÁHRIFAMAT

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

Eðli málsins samkvæmt munu umhverfisþættir ekki verða fyrir verulegum áhrifum umfram það sem orðið er. Það á jafnt við um andrúmsloft/loftgæði, vistkerfi, heilsu/öryggi, hagræna og félagslega þætti svo og náttúru- og menningarminjar.

Áætlunin tekur að öllu leyti tillit til tillagna Minjasafns Reykjavíkur-Árbæjarsafns um verndun og friðlýsingu ýtra byrðis tiltekinna bygginga, steinhleðslna og grjótgarða á skipulagssvæðinu.

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

6. SKILMÁLAR

6.1 Almennir skilmálar

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

6.2 Byggingareitir / Hámarkshæð bygginga

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

Hámarkshæðir bygginga eru skilgreindar í sérskilmálum. Uppgefnar hámarksshæðir miðast við kóta aðkomuhæðar. Ákveðnir byggingahlutar svo sem loftræsibúnaður, lyftuhús og skorsteinar mega ganga upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

6.3 Nýtingarhlutfall

Uppgefið hámarksnýtingarhlutfall segir til um hámarksbyggingarmagn á lóð. Það byggingarmagn skal vera innan uppgefin byggingarreits. Byggingarreitir eru yfirleitt stærri en leyfilegt byggingarmagn á lóð. Almennt skal miða við að hámarksnýtingarhlutfall á lóðum sé N: 0,5 nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða. Ef um er að ræða millipalla að takmarkaðri stærð svo sem fyrir skrifstofur í atvinnuhúsnæði er hámarksnýtingarhlutfall heimilt allt að N: 0,6.

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

6.4 Bílastæði

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

6.4.1 Almennt

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

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

Þar sem bílastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu staðin 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 bílastæðakrafa í samræmi við ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030:

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

Þar sem bílastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu staðin 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 skipulagssvæðinu eru skilgreindar kvaðir um umferðarrétt. Einnig er á sumum lóðum skilgreindar kvaðir vegna lagna neðanjarðar. Kvaðir eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti 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 aðalteikningum. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Faxaflóahafna á girðingum og hafa samráð við nágranna. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Faxaflóahafna og umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

6.7 Frágangur lóða

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

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 aðalteikningum.

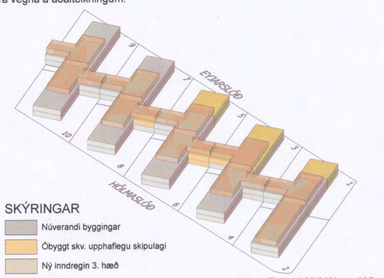
6.9 Sérskilmálar

6.9.1 Almennt

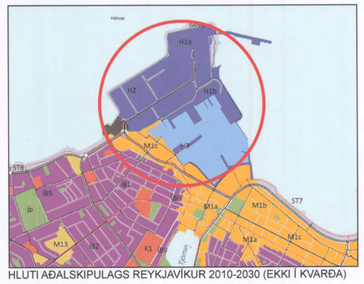
Í töflu á uppdrætti 003 eru settir fram sérskilmálar allra lóða á skipulagssvæðinu. Gerð grein fyrir lóðastærðum, hámarksnýtingarhlutfalli, hámarkshæð bygginga, bílastæðakröfu og „öðrum ákvæðum". Annars vegar eru sett fram gildandi ákvæði en hins vegar ný og breytt ákvæði.

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 hæg 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 byggingarreitir fyrir inndregna þakhæð (Inndrag að lágmarki 2 m) Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er skilgreint 1,0. Bílastæðakrafa sbr. kafla 6.4.2.



MYND 5 Skýringarmynd, uppbyggingarheimildir á Eyjarslóð/Hólmaslóð



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARÐA)

6.10 Annað

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

7 HÖNNUN MANNVIRKJA

7.1 Aðalteikningar

Aðalteikningar skulu vera í samræmi við deiliskipulag, lóðablöð (hæða- og mæliblöð), byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir sem við eiga. Leggja skal inn til samþykktar í umhverfis- g skipulagsnefnd Reykjavíkur heildarupprættti allra fyrirhugaðra mannvirkja á viðkomandi lóð. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 byggingarreglugerðar nr 112/2012.

7.2 Lóðablöð (Mæli og hæðablöð)

Mæliblöð skulu sýna lagnir, lóðastærðir, lóðamörk, málsetta byggingarreiti og kvaðir svo sem um stíga, aðkomuleiðir og lagnir.

Hæðablöð skulu sýna kóta aðalgólfa, götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk, landhæðir á lóðamörkum, frárennislisalagnir og fl.

8 KYNNING, SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

8.1 Umsagnaraðilar

Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

8.2 Athugasemdir, umsagnir

-
-

8.3 Breytingar á skipulagsgögnum eftir auglýsingu

-
-

8.4 Samþykkt og gildistaka

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv.- og skipulagsráði þann 21. okt. 2015 og í Borgarstjórn þann 3. nóv. 2015.

Tillagan var auglýst frá 20. júl. 2015 með athugasemdafresti til 31. ágúst 2015.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann 27. jan. 2016. Björn Axelsson

Önnur skipulagsgögn: *Deiliskipulagsuppdrættir nr. 001, 003 s.br. 29. júní 2015 og 004, 005 dags. 22. janúar 2015.*

- Á mæli og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega lóða og bygginga ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.
- Lóðarstæðir eru settar fram með fyrirvara um endanlegar stærðir, sem koma fram við lóðarblaðagerð. Kortagrunnur er frá Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar LUKR.
- Hnitakerfi ISN 93
- Húshorn eru mæld á þakbrún
- Lega göngustíga og útfærsla gatna og gatnamóta getur litillega breyst við nánari hönnun þeirra.
- Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í samráði við Faxaflóahafnir og Umhverfis- og skipulagssvið 2014.

Við gildistöku skipulagsáætlunarinnar falla eldri áætlanir úr gildi.

Breytt 29. júní 2015:
Landnotkun á Fiskislóð 45, 47 og 49-51 breytt úr HVÞ í HAT. Landnotkun á geymslusvæði við Grunnslóð merkt HAT.

Reykjavíkurborg

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí.		ÖRFIRISEY	
		Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn	VERK 14-205
		Greinargerð	BLAÐ 002
		Yfirlitsuppdrættir og almennir skilmálar	
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 SÍMI 552-8740 NETFANG:	101 REYKJAVÍK FAX 562-8740 TEIKNA@TEIKNA.IS		
HANNAÐ	TEIKNAÐ jej	REYKJAVÍK	11. nóvember 2014, breytt 11. desember 2014,
KVARÐI	1:10.000 á A1		uppfært 22. janúar 2015, breytt 29. júní 2015

ÖRFIRISEY - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - TILLAGA

SÉRSKILMÁLAR

GILDANDI ÁKVÆÐI

Nr.	Lóð (m^2)	Landnotkun	Hámarks-nýtingar-hlutfall (N)	Hámarks-hæð (m)**	Bílastæði (P)	Önnur ákvæði
Fiskislóð						
1	4.825	Heimilt er að byggja verslunar-, skrifstofu- og verkstæðishús eða þjónustuhús.	0,5	9,2	Sjá skýr. A	Heimilt er að setja skyggni yfir innkeyrslu- og afgreiðsluhurðir sem nær allt að 3,0 m út fyrir byggingarreit.
2-8	3.879		0,5	8,5	Sjá skýr. D	Meginaðkoma að lóð er frá Fiskislóð.
3	4.047	Heimilt er að byggja verslunar-, skrifstofu- og verkstæðishús eða þjónustuhús.	0,5	9,2	Sjá skýr. A	
5-9	16.662	Heimilt er að byggja verksmiðju-, skrifstofu- og vörugeymsluhús.	0,5	Reitur 1: 16,2 m Reitur 2: 4,2 m	Sjá skýr. A	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Innan byggingareits 1 er heimilt að byggja verksmiðju-, skrifstofu- og vörugeymsluhús. Innan byggingareits 2 er heimilt að byggja geymsluhús. Þrjár innkeyrslur á lóð frá Fiskislóð.
10	2.508		0,5	8,7	Sjá skýr. B	Megin aðkoma að lóð er frá Fiskislóð.
11-13	7.623	Blönduð landnotkun, verslun, þjónusta og hafnsækin starfsemi	1	12	Sjá skýr. C	Aðeins er heimilt geymsluhúsnæði þar sem bílastæðakrafa á lóð er 1 stæði/150m2.
12	5.000		0,4	8,5	Gerð er krafa um 1 stæði fyrir hverja 50 m2 í húsi.	
14	5.980	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	9,0	Sjá skýr. B	Mænisstefna hornrétt á Fiskislóð og Grunnslóð
15-21	22.200	Verslunar- og þjónustusvæði.	0,5	Reitur1: 12 m Reitur 2: 4,2 m	Sjá skýr. C	Skilgreindir eru tveir byggingarreitir, einn fyrir meginbygginguna þar sem hámarkshæð yfir kóta aðkomu-hæðar er 12.0 m og annar á norðurhluta lóðar þar sem hámarkshæð yfir kóta aðkomuhæðar er 4.2 m.
16	1.441	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	6,5	Sjá skýr. B	
18	1.450	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	6,5		
20-22	2.350	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	6,5	Sjá skýr. B	
23a	35	Spennistöð				
23-25	6.244	Verslunar- og þjónustusvæði.	0,6	12	Sjá skýr. C	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
24-26	2.536	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	6,5	Sjá skýr. B	
27	2.600	Verslunar- og þjónustusvæði.	0,5	12	Sjá skýr. C	Nýtingarhlutfall grunnflatar lóðanna er 0,5 en í heild með milliplötu getur nýtingarhlutfallið orðið allt að 0,6.
28-30	2.336	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	6,5	Sjá skýr. B	
29	3.861	Blönduð landnotkun, verslun, þjónusta og hafnsækin starfsemi.	0,5	12	Sjá skýr. C	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
29a	35	Spennistöð				
31	3.896	Blönduð landnotkun, verslun, þjónusta og hafnsækin starfsemi.	0,5	12	Sjá skýr. C	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
32	7.450	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	9,0	Sjá skýr. B	
33	3.954	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12	Sjá skýr. C	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
34-38	9.093	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	Reitur 1: 12 m Reitur 2: 7 m	Skilgreind eru 56 bílastæði á lóð.	
35	4.047	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12	Sjá skýr. C	Nýtingarhlutfall grunnflatar lóðanna er 0,5 en í heild með milliplötu getur nýtingarhlutfallið orðið allt að 0,6.
37	4.008	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12	Sjá skýr. C	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
37a	35	Spennistöð				
37b	4.725	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12		Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
37c	5.855	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12		Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
39	5.395	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12	Sjá skýr C.	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
40	885	Dælustöð Fráveitu Reykjavíkur.	0,5	5,5		
41	5.135	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12	Sjá skýr C.	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
42	13	Spennistöð				
43	3.688	Verslunar- og þjónustusvæði (ekki í samræmi við þágildandi aðalskipulag).	0,5	12	Sjá skýr C.	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
45	4.481	Verslunar- og þjónustusvæði.	0,5		Sjá skýr C.	
47	3.012	Verslunar- og þjónustusvæði.	0,5		Sjá skýr C.	Kvöð um byggingarreit fyrir spennistöð í suðausturhorni lóðar. Stærð byggingarreits er 4x4m.
49-51	5.530	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5	8,7	Sjá skýr. B	
53-69	6.754	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5		Sjá skýr. B	
71-73	4.119	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5		Sjá skýr. B	
75-83	4.819	Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði.	0,5		Sjá skýr. B	

NÝ OG BREYTT ÁKVÆÐI

Nr.	Lóð (m^2)	Landnotkun (Starfsemislýsing) sjá kafla 4*	Hámarks-nýtingar-hlutfall (N)	Hámarks-hæð (m)**	Bílastæði (P)	Önnur ákvæði	Breyting
Fiskislóð							
1	4.825	HVÞ	Almennt sjá gr. 6.3	9,2	Almennt sjá gr. 6.4.1	Heimilt er að setja skyggni yfir innkeyrslu- og afgreiðsluhurði sem nær allt að 3,0 m út fyrir byggingarreit.	
2-8	3.879	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1	Megin aðkoma að lóð er frá Fiskislóð.	Hámarkshæð aukin í 9,0 m.
3	4.047	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	9,2	Almennt sjá gr. 6.4.1		
5-9	16.558	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	Reitur 1: 16,2 m Reitur 2: 4,2 m	Almennt sjá gr. 6.4.1	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Innan byggingarreits 2 er heimilt að byggja geymsluhús. Þrjár innkeyrslur á lóð frá Fiskislóð.	
10	2.508	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1	Megin aðkoma að lóð er frá Fiskislóð.	Hámarkshæð aukin í 9,0 m.
11-13	7.623	HVÞ	1,0	12	1 bílastæði/150 m2 húsnæðis.	Aðeins er heimilt geymsluhúsnæði	
12	5.008	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1		Hámarkshæð aukin í 9,0 m
14	5.980	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1		
15-21	22.200	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	Reitur 1: 12,0 m Reitur 2: 4,2 m	Almennt sjá gr. 6.4.1	Skilgreindir eru tveir byggingarreitir, einn fyrir meginbygginguna og annar á norðurhluta lóðar.	
16	1.441	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	6,5	Almennt sjá gr. 6.4.1	Skilgreind er kvöð um umferð um lóð vegna sameiginlegrar aðkomu að aðliggjandi lóðum.	Ný kvöð um umferð um lóð.
18	1.450	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	6,5	Almennt sjá gr. 6.4.1	Skilgreind er kvöð um umferð um lóð vegna sameiginlegrar aðkomu að aðliggjandi lóðum.	Ný kvöð um umferð um lóð.
20-22	2.350	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	6,5	Almennt sjá gr. 6.4.1	Skilgreind er kvöð um umferð um lóð vegna sameiginlegrar aðkomu að aðliggjandi lóðum.	Ný kvöð um umferð um lóð.
23a	35	Spennistöð					
23-25	6.244	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
24-26	2.536	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	6,5	Almennt sjá gr. 6.4.1	Skilgreind er kvöð um umferð um lóð vegna sameiginlegrar aðkomu að aðliggjandi lóðum.	Ný kvöð um umferð um lóð.
27	2.600	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
28-30	2.336	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	6,5	Almennt sjá gr. 6.4.1	Skilgreind er kvöð um umferð um lóð vegna sameiginlegrar aðkomu að aðliggjandi lóðum.	Ný kvöð um umferð um lóð.
29	3861	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
29a	35	Spennistöð					
31	3896	HVÞ	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
32	7.450	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1		
33	3.954	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		Kvöð um sameiginlega aðkomu felld niður.
34-38	9.074	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	Reitur 1: 12 m Reitur 2: 7 m	Skilgreind eru 56 bílastæði á lóð.	Skilgreindir eru tveir samtengdir byggingarreitir með mismunandi hámarkshæð.	
35	4.045	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		Kvöð um sameiginlega aðkomu felld niður.
37	4.010	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
37a	35	Spennistöð					
37b	4.728	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
37c	5.872	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
39	5.127	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		Lóð minnkar í samræmi við réttan grunn og skráningu hjá FMR.
40	887	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	5,5	Almennt sjá gr. 6.4.1	Dælustöð Orkuveitu Reykjavíkur.	
41	5.127	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		Kvöð um sameiginlega aðkomu felld niður.
42	13	Spennistöð					
43	3.688	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		Kvöð um sameiginlega aðkomu felld niður.
45	4.482	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1		Landnotkun breytt. Hámarkshæð skilgreind.
47	3.010	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1	Kvöð um byggingarreit fyrir spennistöð í suðausturhorni lóðar. Stærð byggingarreits er 4x4m.	Landnotkun breytt. Hámarkshæð skilgreind.
49-51	5.530	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1		Hámarkshæð aukin í 9,0 m.
53-69	7.410	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1	Kvöð um byggingarreit fyrir spennistöð við suðurhliðlóðar. Stærð byggingarreits er 5x3,5m.	Lóð stækkar til norðurs. Skilgreindur byggingarreitur fyrir spennistöð. Hámarkshæð skilgreind.
71-73	4.519	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1		Lóð stækkar til norðurs. Hámarkshæð skilgreind.
75-83	4.819	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	9	Almennt sjá gr. 6.4.1		Hámarkshæð skilgreind.

GILDANDI ÁKVÆÐI

Nr.	Lóð (m^2)	Landnotkun	Hámarks-nýtingar-hlutfall (N)	Hámarks-hæð (m)*	Bílastæði (P)	Önnur ákvæði
Grandagarður						
1	1.341	Verslunar- og þjónustustarfsemi.	0,7	11	15 bílastæði á lóð	Inndreginn byggingarreitur á 3. hæð að hámarki 250m2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.
1a	335	Verslunar- og þjónustustarfsemi.	0,8	4	6 bílastæði á lóð	Byggingarreitur fyrir norðan hús með 4m hámarkshæð. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með 1b á lóðarmörkum sunnan og norðan núverandi bygginga.
1b	335	Verslunar- og þjónustustarfsemi.	0,8	4	6 bílastæði á lóð	Byggingarreitur fyrir norðan hús með 4m hámarkshæð. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með Grandagerði 1a á lóðarmörkum sunnan og norðan núverandi bygginga.
3	372	Verslunar- og þjónustustarfsemi.	0,8	4	8 bílastæði á lóð	Byggingarreitur fyrir norðan hús með 4m hámarkshæð. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.
5	372	Verslunar- og þjónustustarfsemi.	0,8	4	8 bílastæði á lóð	Byggingarreitur fyrir norðan hús með 4m hámarkshæð. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.
7	372	Verslunar- og þjónustustarfsemi.	0,8	4	8 bílastæði á lóð	Byggingarreitur fyrir norðan hús með 4 m hámarkshæð. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.
9-11	731	Verslunar- og þjónustustarfsemi.	0,8	4	15 bílastæði á lóð	Byggingarreitur fyrir norðan hús með 4 m hámarkshæð. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með Grandagarði 13 á lóðarmörkum norðan núverandi bygginga.
10		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
12		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
13	692		0,8	4	7 bílastæði á lóð	Byggingarreitur fyrir norðan hús með 4 m hámarkshæð. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með Grandagarði 9-11 á lóðarmörkum norðan núverandi bygginga.
13a	1.593	Geymslulóð án mannvirkja	0			Geymslulóð án mannvirkja.
14		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
15-37	1.487	Ytra byrði friðlýst 2009.				
16		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
18		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
20	13.101	Hafnsækin starfsemi, útgerð, fiskvinnsla, þjónusta við sjávarútveg, landhelgisgæsla, hafrannsóknir og tengd starfsemi.	0,6	Reitur A: 12 m	56 bílastæði á lóð.	Vegna áforma um byggingu sorpflokkunarstöðvar og afgirtrar aðstöðu til flokkunar sorps á lóðinni er skilgreindur byggingarreitur á lóð (A). Hámarkshæð bygginga innan byggingarreits A: 12 m miðað við kóta aðkomuhæðar. Skilgreind er 3 m breið kvöð á lóð vegna lagna.
39-77		Ytra byrði friðlýst 2009.				
79-93		Ytra byrði friðlýst 2009.				
101		Heimilt að byggja atvinnuhúsnæði.				
Hólmaslóð						
1	7.439	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði.	0,5	12	Sjá skýr. C	
2		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
4		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
6		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
8		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
10		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
12		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
Eyjarslóð						
1		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
3		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
5		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
7		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
9		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
11		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
11A		Formlegt deiliskipulag ekki í gildi.				
Norðurgarður						
1	25.601	Hafnsækin starfsemi, útgerð, fiskvinnsla, þjónusta við sjávarútveg, landhelgisgæsla, hafrannsóknir og tengd starfsemi.	0,7	12	166 bílastæði á lóð.	Byggingarreitur A:Heimilt er að stækka núverandi fiskiðjuver innan byggingarreits. Um er að ræða verkstæði, umbúðageymslu og frystisal. Hámarkshæð 12 m miðað við kóta aðkomuhæðar. Byggingarreitur B er fullbyggður. Hármarkshæð 12.1 m. Skilgreindar eru kvaðir á lóð, annars vegar 3 m breiðar fyrir lagnir og hins vegar 12 m á breidd fyrir umferð.

NÝ OG BREYTT ÁKVÆÐI

Nr.	Lóð (m^2)	Landnotkun (Starfsemislýsing) sjá kafla 4	Hámarks-nýtingar-hlutfall (N)	Hámarks-hæð (m)*	Bílastæði (P)	Önnur ákvæði	Breyting
Grandagarður							
1	1.341	HVÞ	0,7	11	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 15 bílastæðum.	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð að hámarki 250m2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.	
1a	335	HVÞ	0,8	Reitur 1: 8 m Reitur 2: 4 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 6 bílastæðum.	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með 1b á lóðarmörkum sunnan og norðan núverandi bygginga.	Byggingarreitur 1 skilgreindur formlega (hámarkshæð 8 m).
1b	335	HVÞ	0,8	Reitur 1: 8 m Reitur 2: 4 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 6 bílastæðum.	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með Grandagerði 1a á lóðarmörkum sunnan og norðan núverandi bygginga.	Byggingarreitur 1 skilgreindur formlega (hámarkshæð 8 m).
3	372	HVÞ	0,8	Reitur 1: 8 m Reitur 2: 4 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 8 bílastæðum.	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.	Byggingarreitur 1 skilgreindur formlega (hámarkshæð 8 m).
5	372	HVÞ	0,8	Reitur 1: 8 m Reitur 2: 4 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 8 bílastæðum.	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.	Byggingarreitur 1 skilgreindur formlega (hámarkshæð 8 m).
7	372	HVÞ	0,8	Reitur 1: 8 m Reitur 2: 4 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 8 bílastæðum.	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a.	Byggingarreitur 1 skilgreindur formlega (hámarkshæð 8 m).
9-11	731	HVÞ	0,8	Reitur 1: 8 m Reitur 2: 4 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 15 bílastæðum.	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með Grandagarði 13 á lóðarmörkum norðan núverandi bygginga.	Byggingarreitur 1 skilgreindur formlega (hámarkshæð 8 m).
10	159	HVÞ	1,0	4,5		Óbreytt ástand.	Skipulagsákvæði skilgreind.
12	386	HAT	0,25	4,5		Óbreytt ástand.	Skipulagsákvæði skilgreind.
13	663	HVÞ	0,8	Reitur 1: 8 m Reitur 2: 4 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 7 bílastæðum.	Tveir byggingarreitir, reitur 1 og reitur 2. Kvöð um aðkomu að Grandagarði 13a. Kvöð um sameiginlegt bílastæði með Grandagarði 9-11 á lóðarmörkum norðan núverandi bygginga.	Byggingarreitur 1 skilgreindur formlega (hámarkshæð 8 m).
13a	1.593	HVÞ	0	0		Geymslulóð án mannvirkja.	
14	457	HAT	2,0	12		Óbreytt ástand. Verndurn 20. aldar bygginga. Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar og viðbyggingar við	Skipulagsákvæði skilgreind.
15-37	1.368	HVÞ			Almennt sjá gr. 6.4.1	Friðlýst ytra byrði skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Við endurbætur og viðhald friðlýstra húsa og mannvirkja skal leita álits og ef þarf leyfis Minjastofnunar Íslands með minnst sex vikna fyrirvara.	Ytra byrði friðlýst 2009.
16	3.121	ÚTG	1,7	Reitur 1: 12 m Reitur 2: 4,5 m		Óbreytt ástand. Reitur 1: Meginbygging Reitur 2: Hafnarvog.	Skipulagsákvæði skilgreind.
18	4.090	ÚTG	1,2	12		Óbreytt ástand.	Skipulagsákvæði skilgreind.
20	13.101	ÚTG	0,6	Reitur A: 12 m Reitur B: 18 m Reitur C:9 m Reitur D:12 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 56 bílastæðum.	Kvöð um lagnir/umferð sbr. uppdrátt. Vegna áforma um byggingu sorpflokkunarstöðvar og afgirtrar aðstöðu til flokkunar sorps á lóðinni er skilgreindur byggingarreitur á lóð (A). Skilgreindir eru fjórir byggingarreitir á lóðinni.	Skilgreindir byggingarreitir B, C og D.
39-77	2.286	HAT			Almennt sjá gr. 6.4.1	Friðlýst ytra byrði skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Við endurbætur og viðhald friðlýstra húsa og mannvirkja skal leita álits og ef þarf leyfis Minjastofnunar Íslands með minnst sex vikna fyrirvara.	Ytra byrði friðlýst 2009.
79-93	902	HAT			Almennt sjá gr. 6.4.1	Friðlýst ytra byrði skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands. Við endurbætur og viðhald friðlýstra húsa og mannvirkja skal leita álits og ef þarf leyfis Minjastofnunar Íslands með minnst sex vikna fyrirvara.	Ytra byrði friðlýst 2009.
101	361	HAT	0,5	4	Almennt sjá gr. 6.4.1		
Hólmaslóð							
1	7.446	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Almennt sjá gr. 6.4.1		
2	3.280	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
4	3.331	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
6	3.334	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
8	3.334	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
10	3.334	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
12	6.433	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Sjá gr. 6.4.2		Skipulagsákvæði skilgreind.
Eyjarslóð							
1	3.327	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
3	3.330	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
5	3.334	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
7	3.334	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
9	3.334	HAT	1,0	12	Sjá gr. 6.4.2	Inndreginn byggingarreitur um 2 m á 3. hæð.	Skipulagsákvæði skilgreind.
11	1.495	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Sjá gr. 6.4.2		Skipulagsákvæði skilgreind.
11a	1.654	HAT	Alm. sjá gr. 6.3	12	Sjá gr. 6.4.2		Skipulagsákvæði skilgreind.
Norðurgarður							
1	25.601	ÚTG	0,7	Reitur A: 12 m Reitur B: 12 m	Á lóðinni skal gera ráð fyrir 166 bílastæðum.	Byggingarreitur A: Heimilt er að stækka núverandi fiskiðjuver innan byggingarreits. Um er að ræða verkstæði, umbúðageymslu og frystisal. Kvöð um lagnir/umferð sbr. uppdrátt. Byggingarreitur B: Byggingarreitur er fullbyggður.	

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARÐA)

SKÝRINGAR

* Landnotkun (Starfsemislýsing, sjá nánar kafla 4 í greinargerð)

ÚTG Hafnsækin og skyld starfsemi

HAT Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði

HVÞ Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi - stórmarkaðir víkjandi

** Hámarkshæð gefin upp miðað við kóta aðkomuhæðar.

Bílastæðakröfur í gildandi skipulagsáætlunum, skýringar:

A:	Krafa um bílastæði í samræmi við skipulags- og byggingalög ásamt bíla-stæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á hafnarsvæðum Reykjavíkurhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 35 m^2 í skrifstofuhúsnæði, 1 bílastæði fyrir hverja 150m^2 í vörugeymslum og 1 bílastæði fyrir hverja 50m^2 í öðru húsnæði.
B:	Krafa um bílastæði í samræmi við skipulags- og byggingarreglugerð ásamt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar 1. og 2. gr. frá 15. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á hafnarsvæði Reykjavíkurborgar verði 1 bílastæði fyrir 35m^2 í skrifstofuhúsnæði og 1 bílastæði fyrir 100m^2 í vörugeymslum, og annað atvinnuhúsnæði 1 bílastæði fyrir 50m^2.
C:	Krafa um bílastæði í samræmi við skipulags- og byggingarreglugerð ásamt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar 1. og 2. gr. frá 1. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á skipulagssvæði Vesturhafnar er 1 bíla-stæði fyrir hverja 50m^2 í húsnæði að undanskildum vörugeymslum en þar er miðað við 1 bílastæði fyrir hverja 150m^2. Þar sem bílastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu stæðin ekki vera nær lóðarmörkum en 1m. Þetta er gert til þess að bifreiðar hindri ekki umferð um gangstéttar og göngustíga.
D:	Gerð er krafa um bílastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingarlög ásamt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15. jan. 1987. Viðmiðun verði 1 bílastæði fyrir hverja 50 m^2 í húsi og skal miða við heildarbyggingarmagn á lóð.

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipul.r. þann 21. okt. 2015 og í Borgarstjórn þann 3. nóv. 2015.

Tillagan var auglýst frá 20. júlí 2015 með athugasemdafresti til 31. ágúst 2015

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann 27. jan. 2016

Björn Axelsson

Önnur skipulagsgögn: *Deiliskipulagsuppdrættr nr. 001, 002 s.br. 29. júní 2015 og 004, 005 dags. 22. janúar 2015.*

- Á mæli og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega lóða og bygginga ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.
- Lóðarstæðir eru settar fram með fyrirvara um endanlegar stærðir, sem koma fram við lóðarblaðagerð. Kortagrunnur er frá Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar LUKR.
- Hnitakerfi ISN 93
- Húshorn eru mæld á þakbrún
- Lega göngustíga og útfærsla gatna og gatnamóta getur lítillega breyst við nánari hönnun þeirra.
- Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í samráði við Faxaflóahafnir og Umhverfis- og skipulagssvið 2014.

Við gildistöku skipulagsáætlunarinnar falla eldri áætlanir úr gildi.

Breytt 29. júní 2015:
Landnotkun á Fiskislóð 45, 47 og 49-51 breytt úr HVÞ í HAT. Landnotkun á geymslusvæði við Grunnslóð merkt HAT.

Reykjavíkurborg

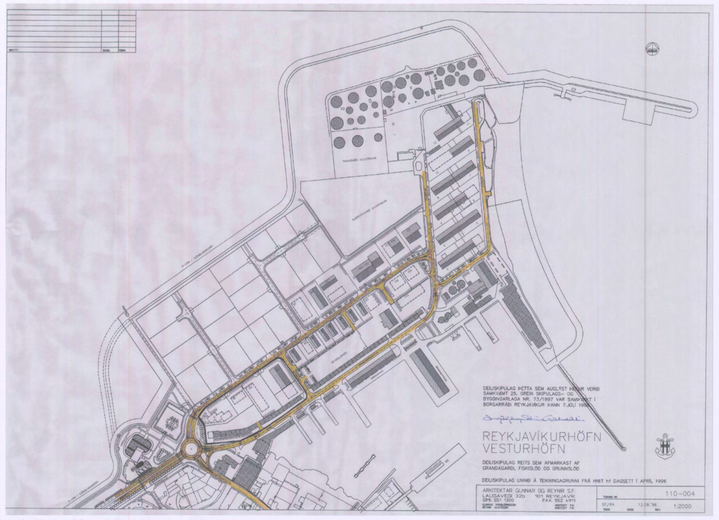
Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí.
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552-8740 FAX 562-8740
NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS

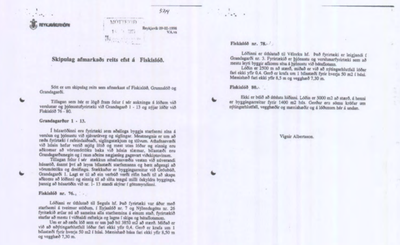
ÖRFIRISEY			
Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn		VERK	14-205
Sérskilmálar		BLAÐ	003
Sérskilmálar, skipulagsákvæði			
HANNAÐ	TEIKNAÐ jej	REYKJAVÍK	11. nóvember 2014, breytt 11. desember 2014,
KVARÐI	ekki í kvarða á A1		uppfært 22. janúar 2015, breytt 29. júní 2015

ÖRFIRISEY - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - TILLAGA

DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR Í GILDI



Samþykkt/staðfest 7.7.1998 - uppdráttur



Skipulag afmarkaðs reits efst á Fiskislóð.

Fiskislóð nr. 7A.-

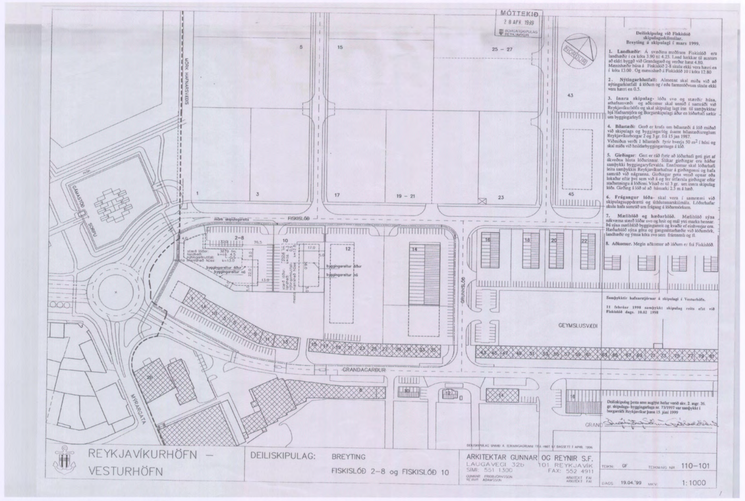
Lóðhaci er stöðuheil til Vilhelms M. Þorl fyrirtæki er leigjandi á Grandagarði nr. 3. Fyrirtækið er hjálmeins og vatnsnotkunarleyfi sem að mestu hvíl byggir allmeins eina á hjálmeins við lóðhaci.
Lóðin er 2500 m ad stærð, miðað er við að stöðuheildstæð lóðar fari ekki yfir 0,5 og hámarks hæð húsa verði hvorki 20 m.y. í hæð. Mænishæð fari ekki yfir 9,5 m og veggháð 7,20 m.

Fiskislóð 9A.-

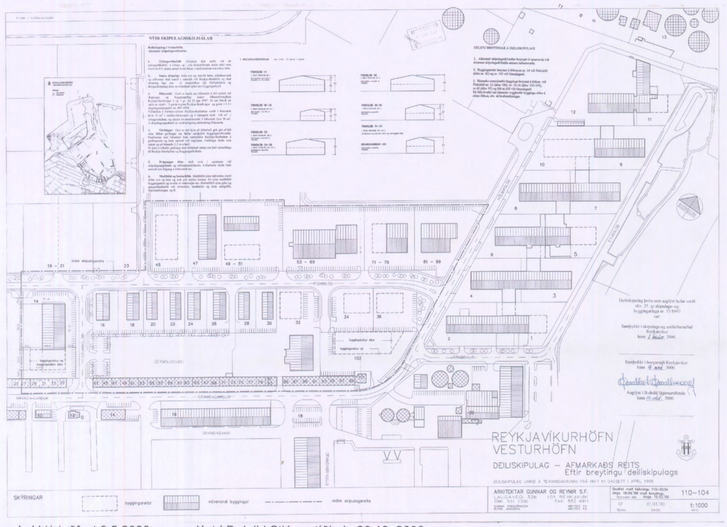
Eldi er hélð að öðrum hlíðum. Lóðin er 3000 m.ý að stærð, á hæsi er byggingarmagn 1.500 m.ý. Nýtingarhlutfall er 0,5. Hámarks hæð er stöðuheildstæð, veggháeðe og mænishæðir eg á öðrum lóðr á svæðr.

Virðist Albertsson.

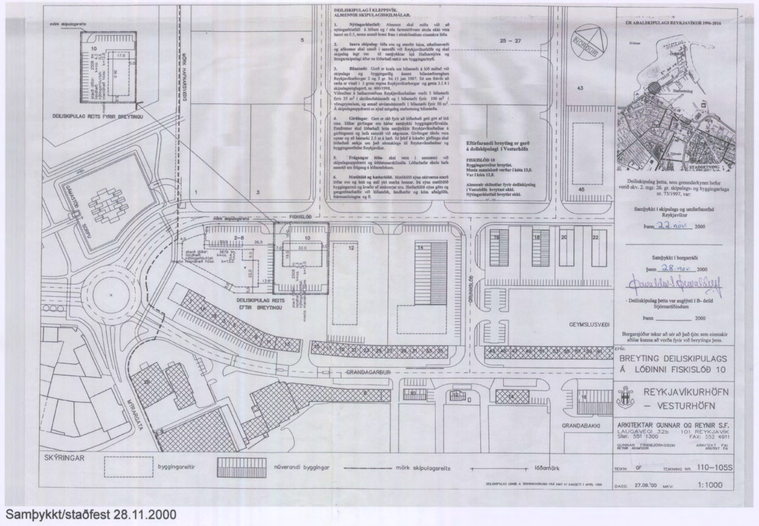
Samþykkt/staðfest 7.7.1998 - greinargerð



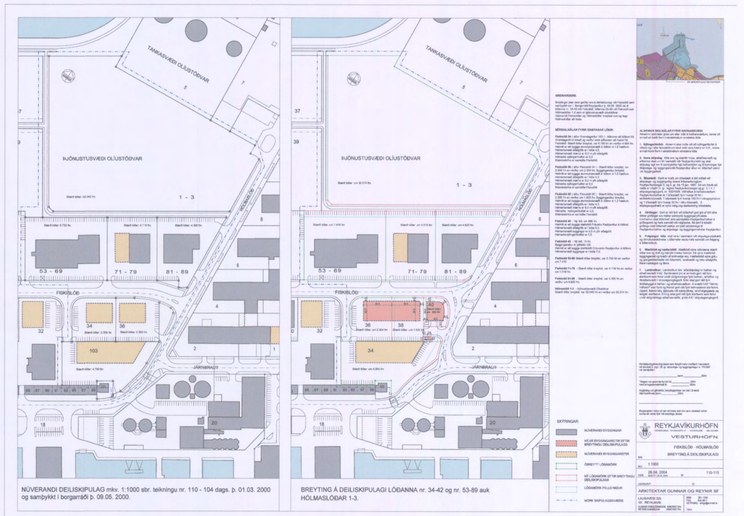
Samþykkt/staðfest 15.6.1999



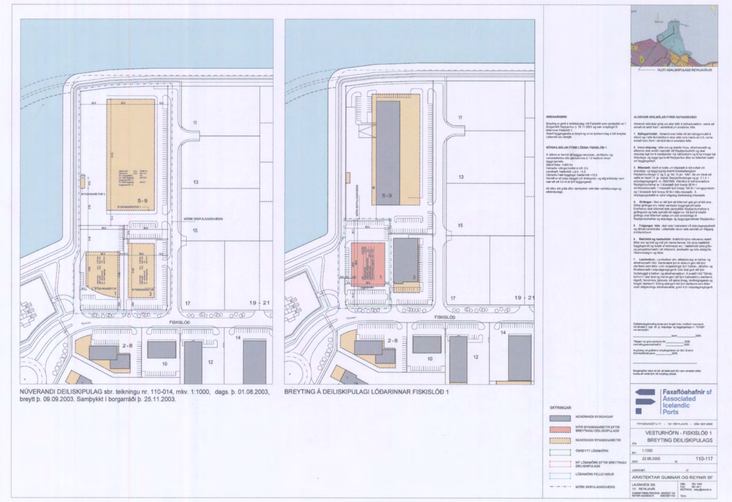
Samþykkt/staðfest 9.5.2000 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 20.10. 2000



Samþykkt/staðfest 28.11.2000



Samþykkt/staðfest 30.6.2004



Samþykkt/staðfest 31.8.2005

Samþykkt/staðfest 15.6.2006 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 5.10. 2006

Önnur skipulagsgögn: *Deiliskipulagsuppdrættir nr. 001, 002, 003 og 005 dags. 22. janúar 2015.*

Yfirlitsuppdrátturinn verður ekki samþykktur eða staðfestur en er eigi að síður mikilvægur til þess að skýra inntak, samhengi og markmið deiliskipulagsins.

Við gildistöku skipulagsáætlunarinnar falla eldri áætlanir úr gildi.

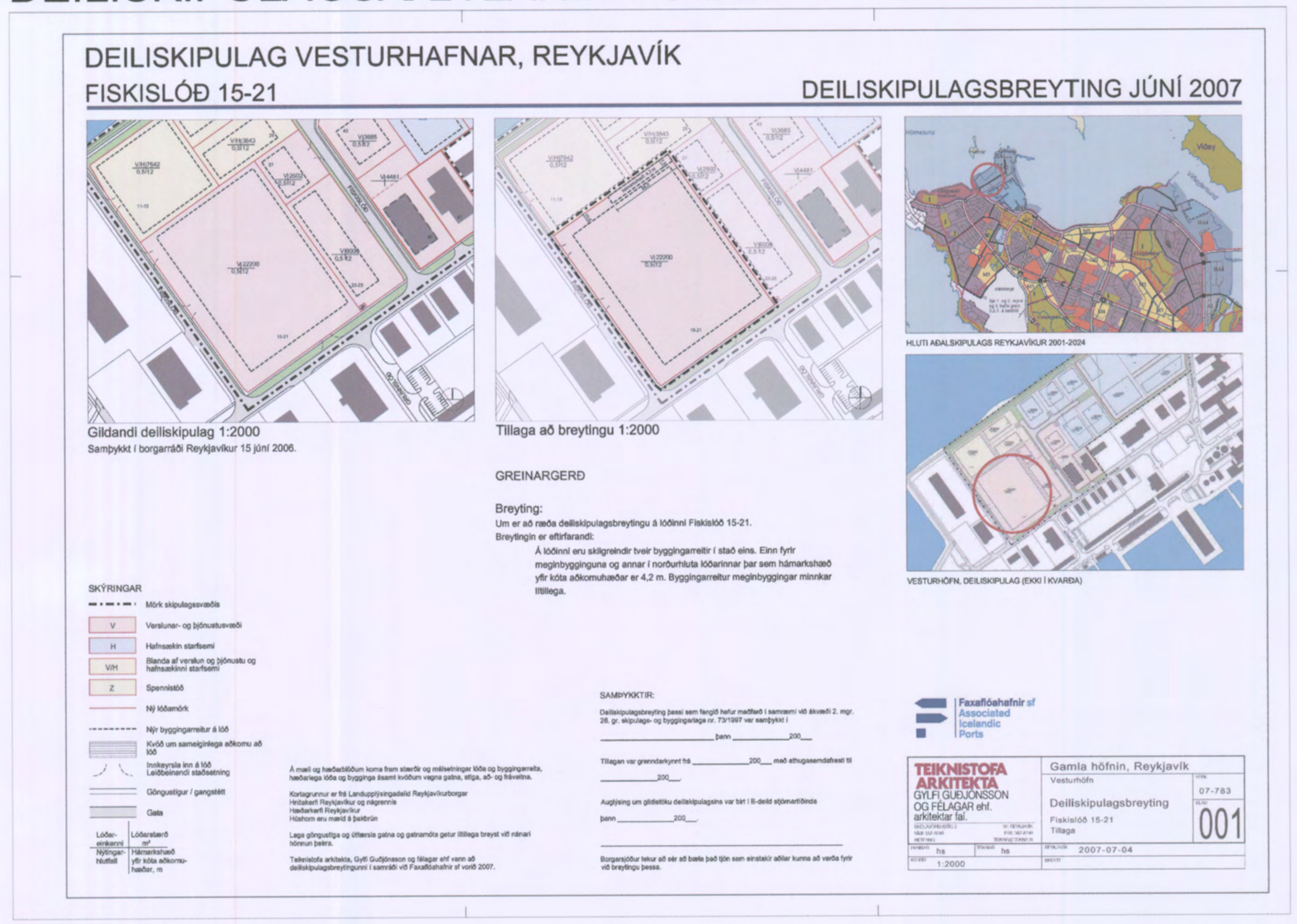
Reykjavíkurborg

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

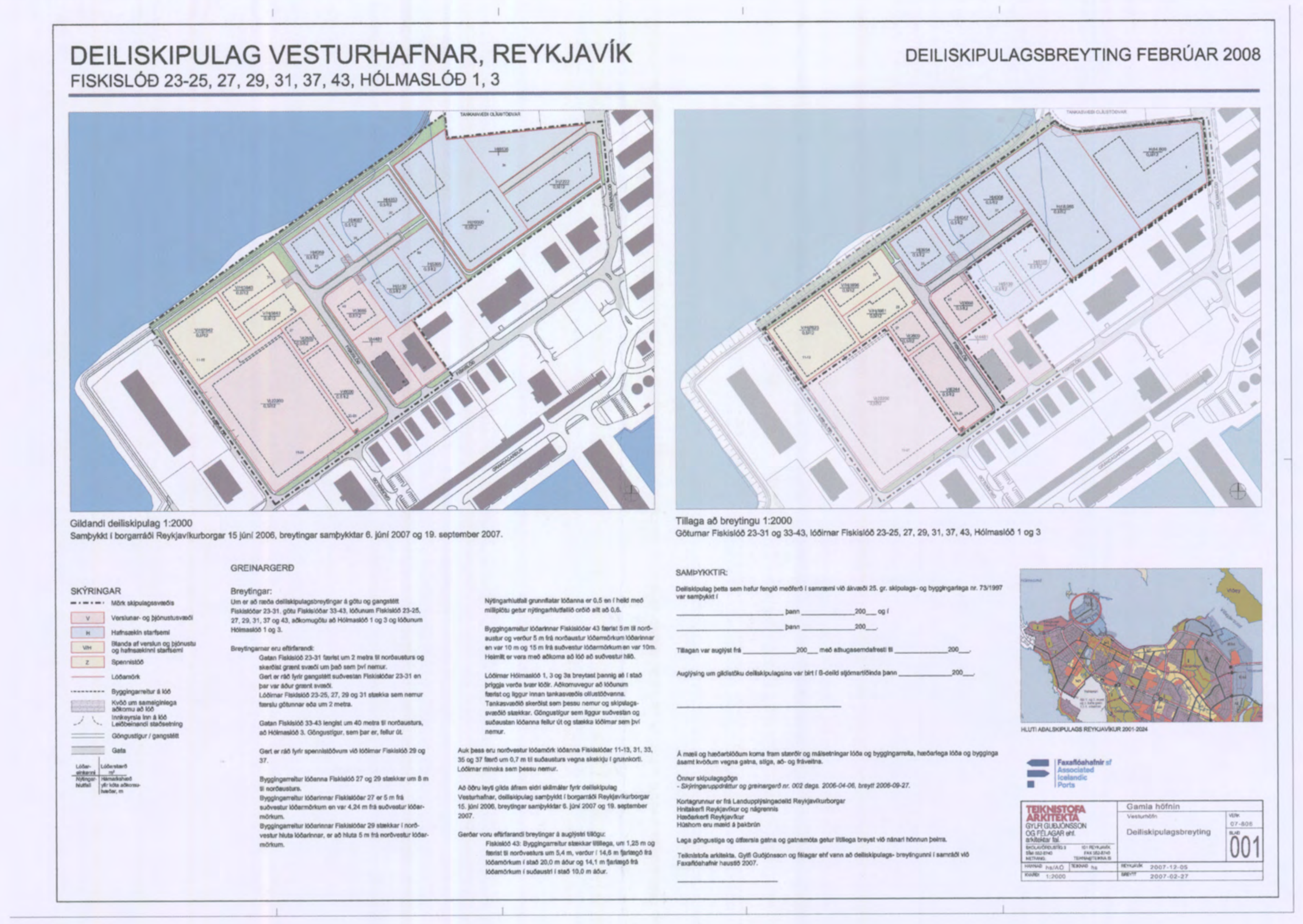
TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí.	ÖRFIRISEY
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 101 REYKJAVÍK SÍMI 552-8740 FAX 562-8740 NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS	Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn Yfirlitsuppdráttur deiliskipulagsáætlanir í gildi
	VERK 14-205 BLAÐ 004
HANNAÐ TEIKNAÐ jej	REYKJAVÍK 11. nóvember 2014, breytt 11. desember 2014,
KVARÐI ekki í kvarða á A1	uppfært 22. janúar 2015

ÖRFIRISEY - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - TILLAGA

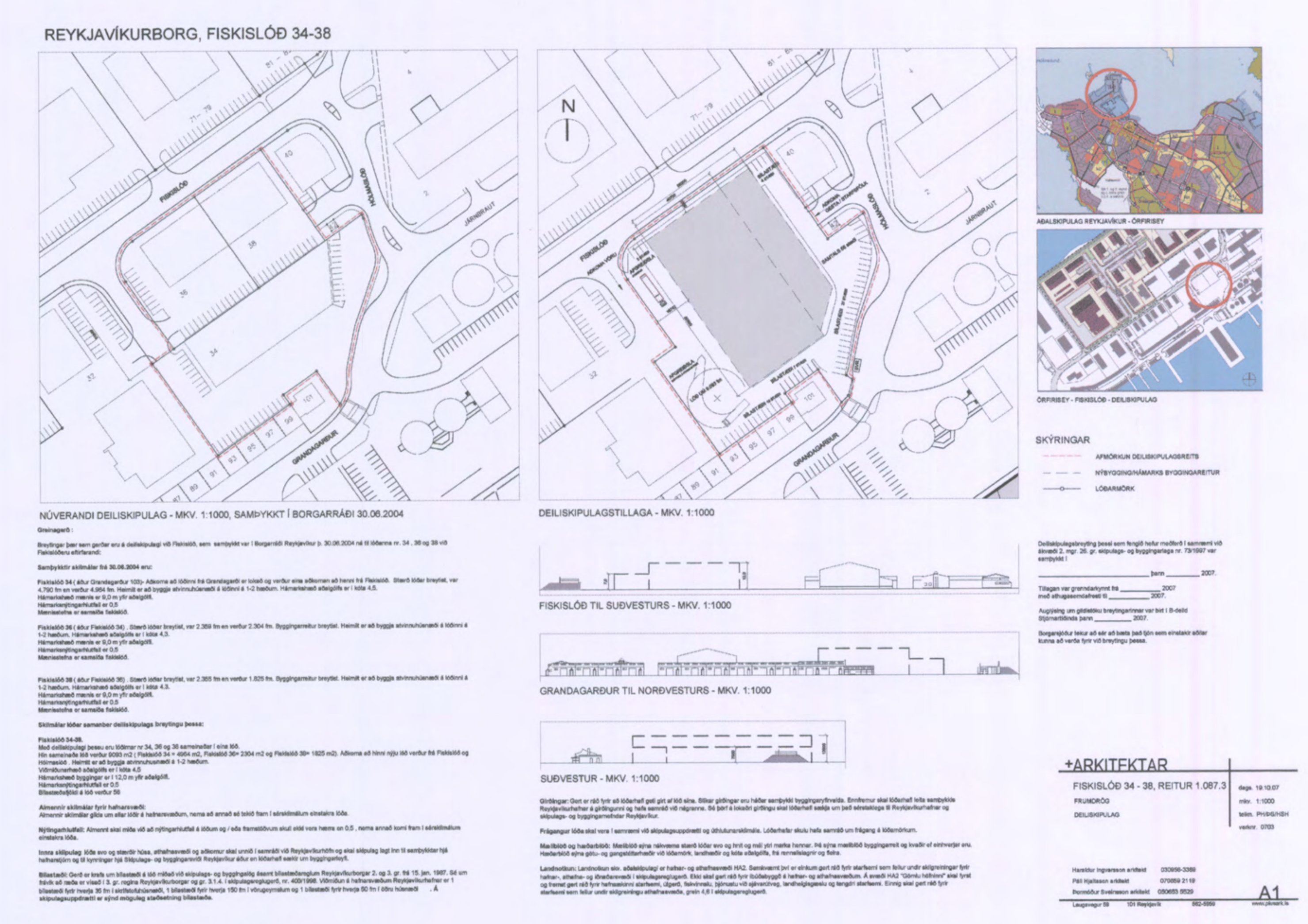
DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR Í GILDI



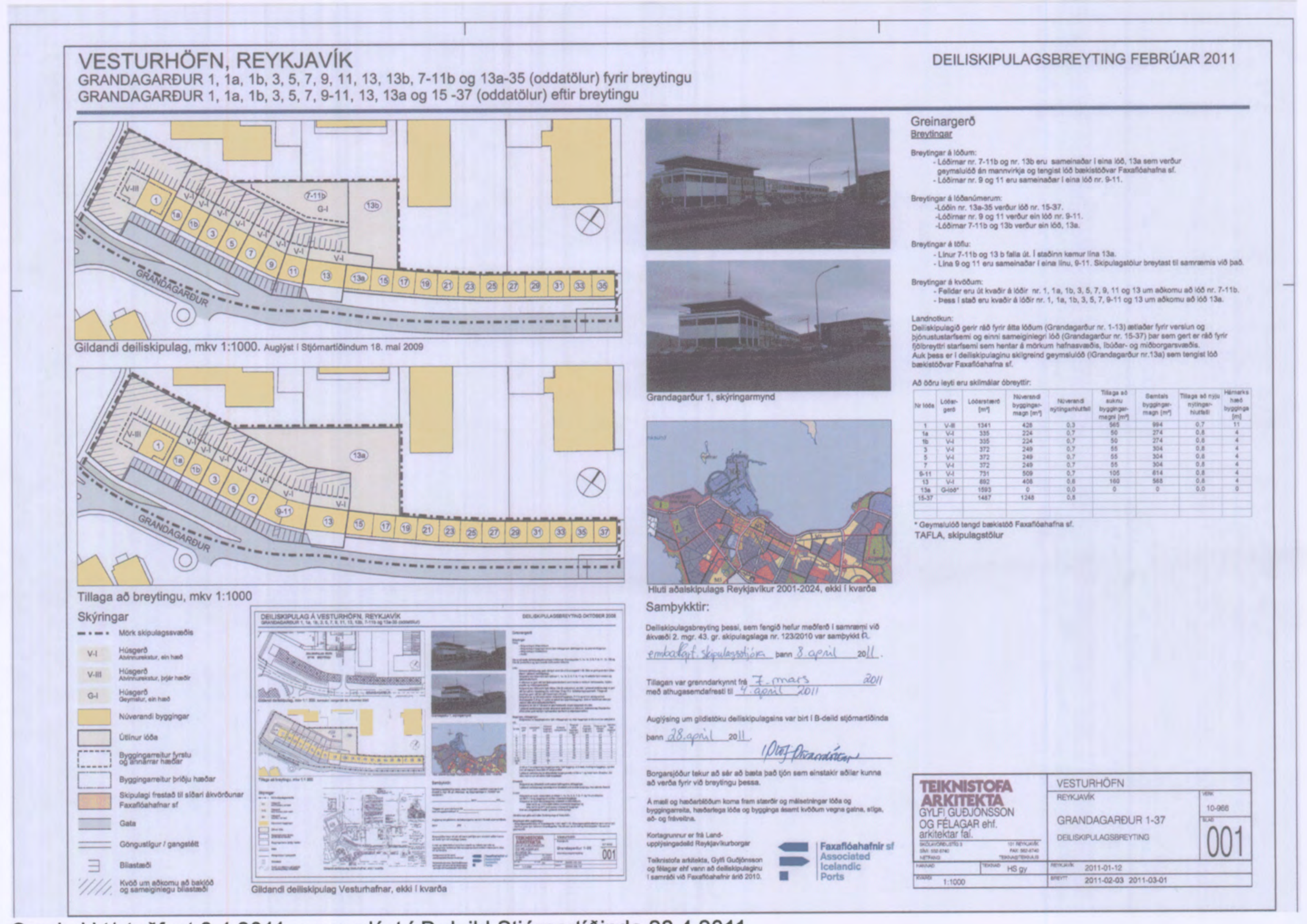
Samþykkt/staðfest 19.9.2007



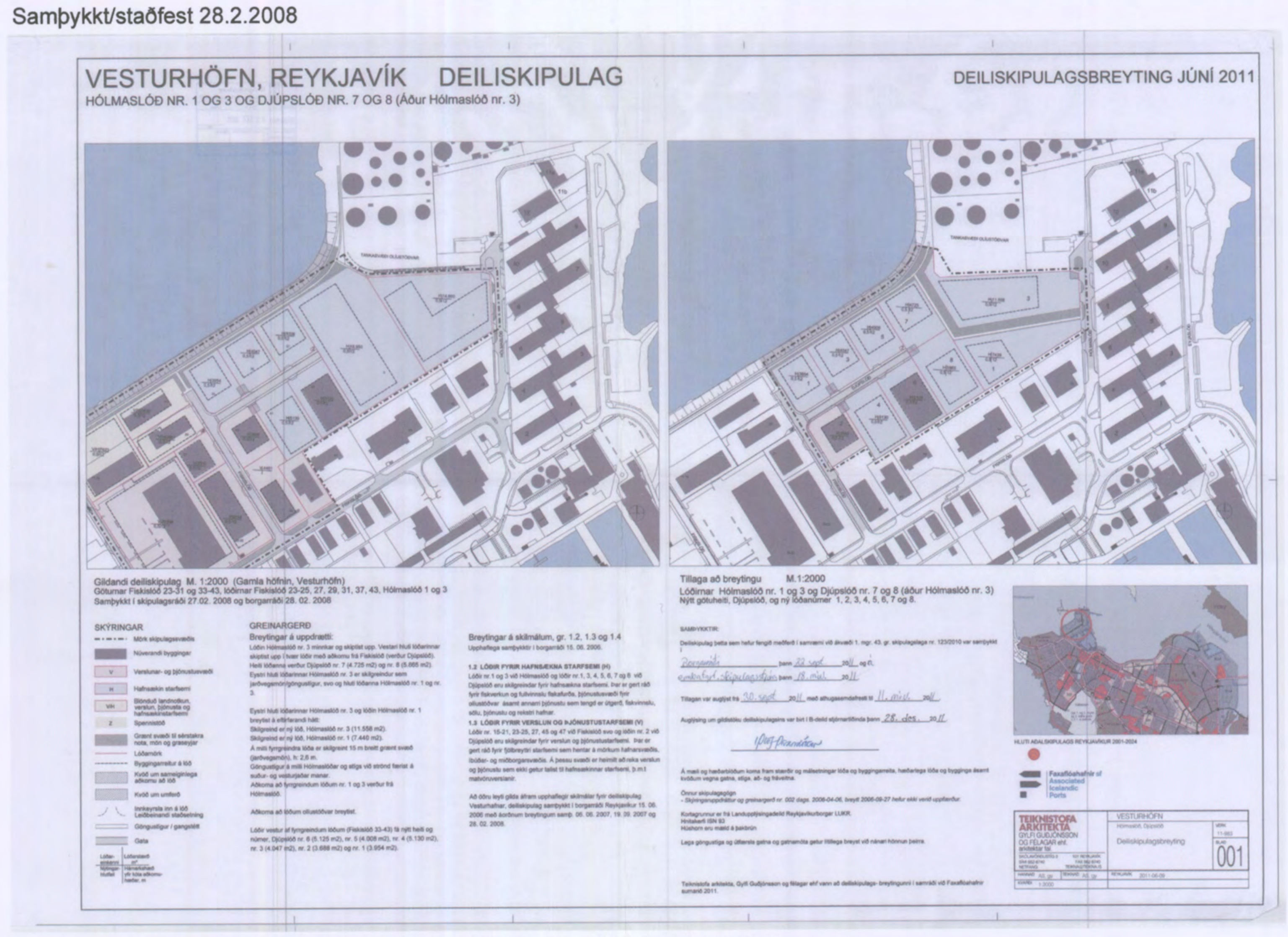
Samþykkt/staðfest 28.2.2008



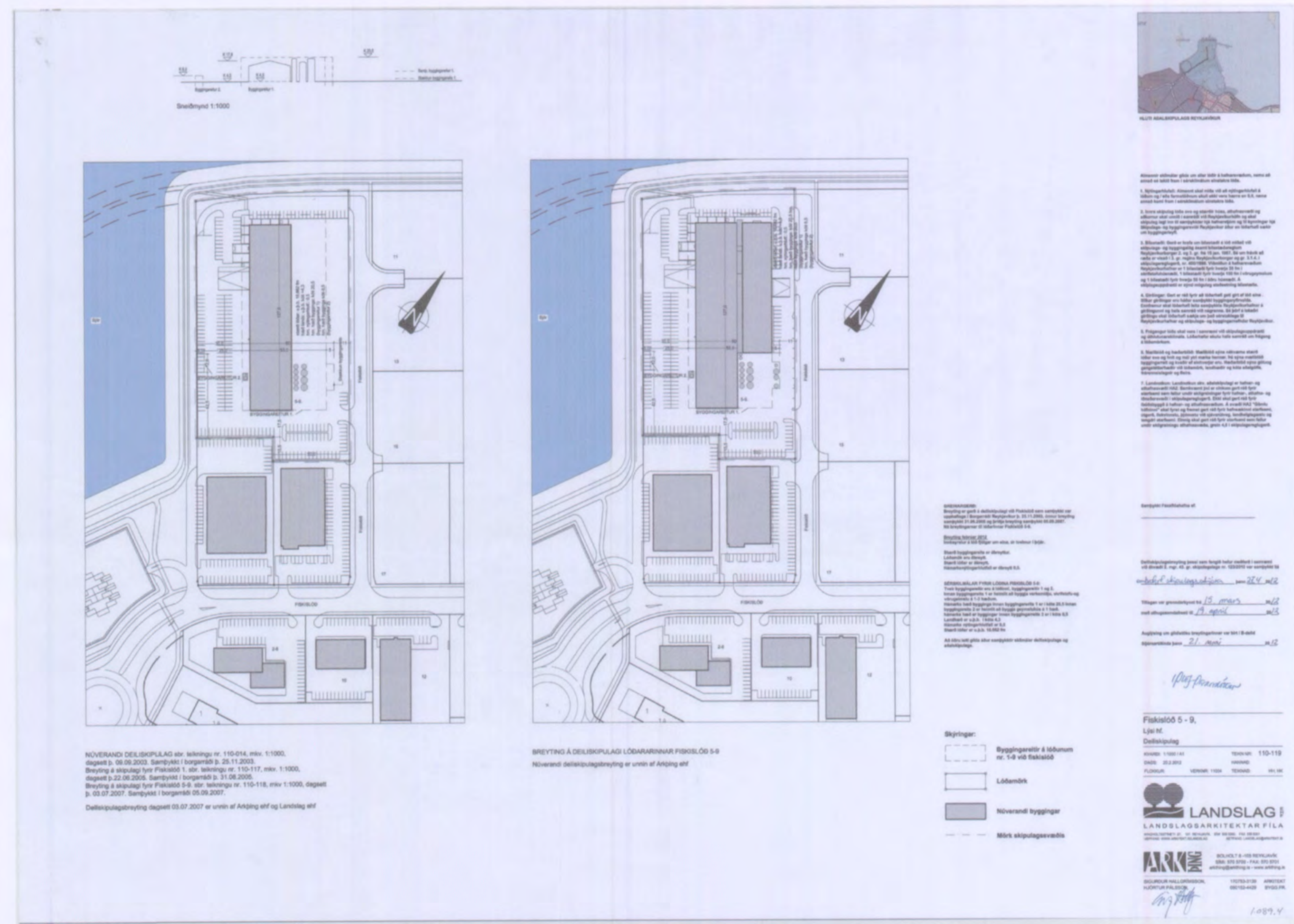
Samþykkt/staðfest 29.2.2008



Samþykkt/staðfest 8.4.2011 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 28.4.2011

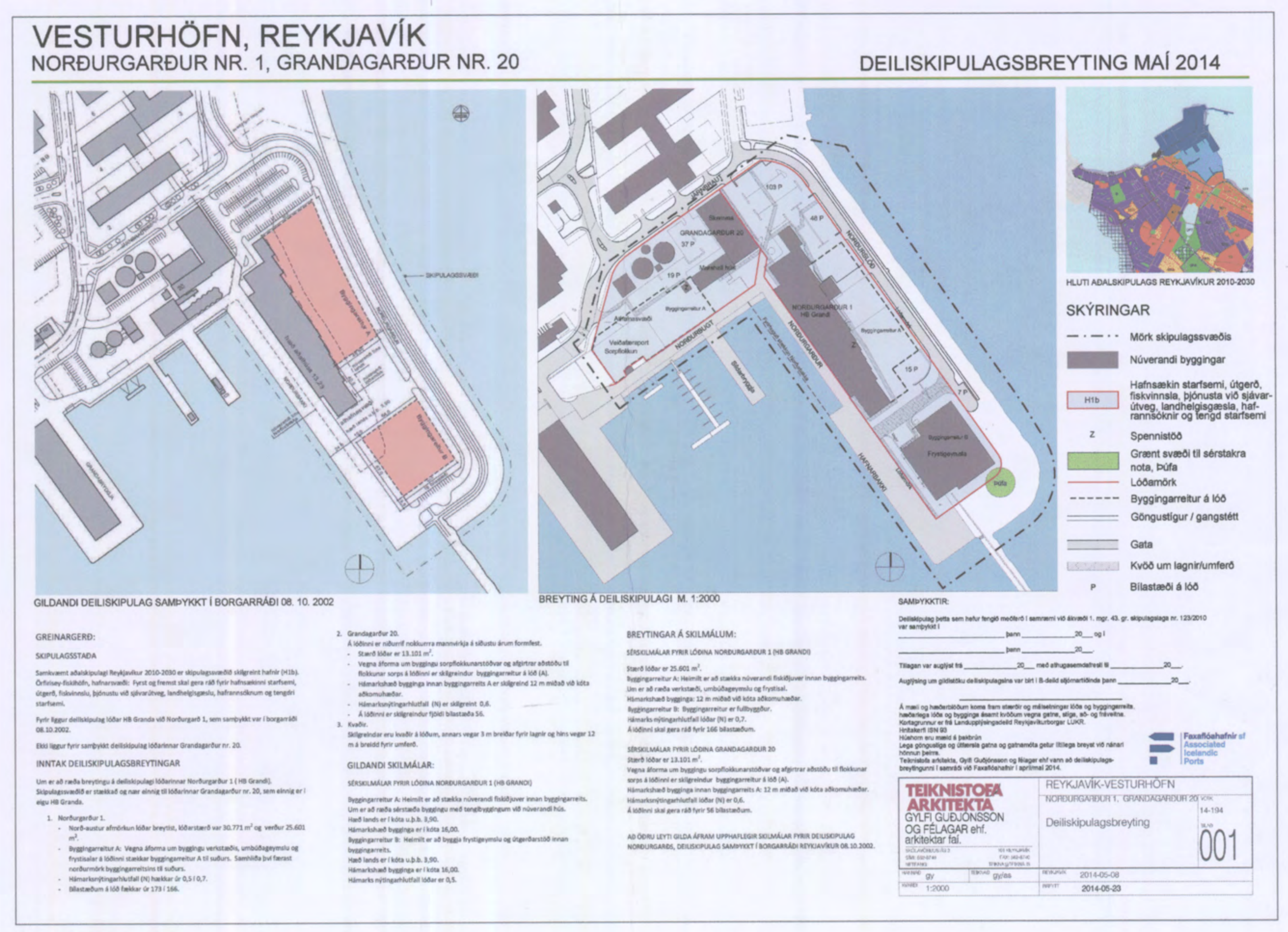


Samþykkt/staðfest 18.11.2011 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 28.12.2011



Samþykkt/staðfest 27.4.2012 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 21.5.2012

Samþykkt/staðfest 17.10.2013 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 3.1.2014



Samþykkt/staðfest 28.8.2014 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 29.10.2014

Önnur skipulagsgögn: *Deiliskipulagsuppdrættir nr. 001, 002, 003 og 004 dags. 22. janúar 2015.*

Yfirlitsuppdrátturinn verður ekki samþykktur eða staðfestur en er eigi að síður mikilvægur til þess að skýra inntak, samhengi og markmið deiliskipulagsins.

Við gildistöku skipulagsáætlunarinnar falla eldri áætlanir úr gildi.

Reykjavíkurborg

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí. SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 101 REYKJAVÍK SÍMI 552-8740 FAX 562-8740 NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS	ÖRFIRISEY Deiliskipulagbreyting Vesturhöfn Yfirlitsuppdráttur deiliskipulagsáætlanir í gildi	VERK 14-205 BLAÐ 005	
HANNAÐ	TEIKNAÐ jej	REYKJAVÍK	11. nóvember 2014, breytt 11. desember 2014,
KVARÐI ekki í kvarða á A1			uppfært 22. janúar 2015