



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 26. október 2016 varðandi eftirfarandi mál.


Korngarðar 3 og 13

Lögð fram umsókn Guðmundar O. Víðissonar, mótt. 7. september 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Skarfabakka- Klettasvæði vegna lóðanna nr. 3 og 13 við Korngarða. Í breytingunni felst að hámarks nýtingarhlutfall á lóð nr. 3 við Korngarða fyrir millipalla verður 0,34, hámarkshæð húss hækkar frá 26 m. í 35 m. Jafnframt er komið fyrir byggingarreit á lóð nr. 13 við Korngarða þar sem hámarkshæð byggingar verður 18,0 m., samkvæmt uppdr. Dap arkitekta, dags. 20. október 2016. Einnig er lögð fram greinargerð Dap arkitekta ehf., dags. 7. september 2016 og bréf Faxaflóahafna, ódags.

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

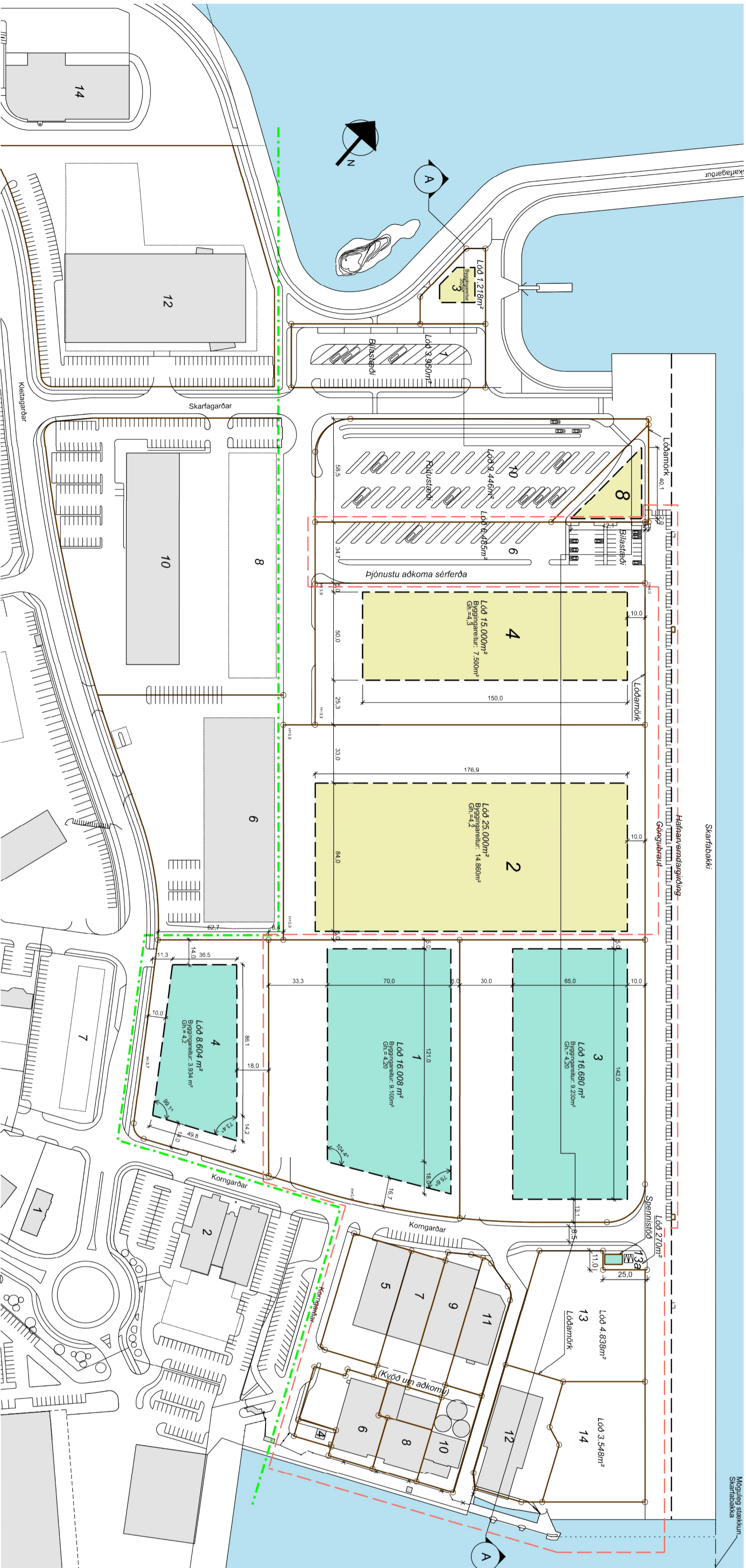
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. Dap arkitekta, dags. 20. október 2016, greinargerð Dap arkitekta ehf., dags. 7. september 2016 og bréf Faxaflóahafna, ódags.



GILDANDI DELISKIPULAG - FYRIR BREYTINGU SÞR:teikningu nr. 05-04 d.d. 29.01.2014
 Gildandi deliskipulag var samþykkt 19.03.2014 þítt í b-deild 01.04.2014. MKV. 1:2000

SKIPULAGSBREYTING

Í gildi er deliskipulag Skarfabakki - Kleiðasvæði samþykkt 03.11.2011, breytt 19.03.2014. Arnórkun deliskipulagsbreytingar á við um lóðir nr. 3 og nr. 13 við Kongaröð, eingöngu.

Breytingin felur í sér að nýfingahúfall millialla er aukð fyrir Kongaröð 3 dæmt því að hús er hækkað úr 26m í 35m.

Byggingareitur er skilgreindur á Kongaröðum 3 og hæð húss er skilgreint.

Heildar nýfingahúfall Kongaröð 3 var 0,5 af grunnflotarmáli lóðar en 0,6 með milliáflum en verður dfrum 0,5 af grunnflotarmáli lóðar en 0,84 með milliáflum. Hömorknað Kongaröð 3 var 26m en verður 35m.

KORNGARÐAR 3

Hömorknað nýfingahúfall fyrir millialla verður 0,34

Hömorknað byggingar verður 35,0 m.

Blaðstæði: þar sem kröflum þessa deliskipulags verður ekki við komið getur Reykjavíkurborg ákveðið að innihemta blaðstæðigjald skv. 19 gr skipulagslaga.

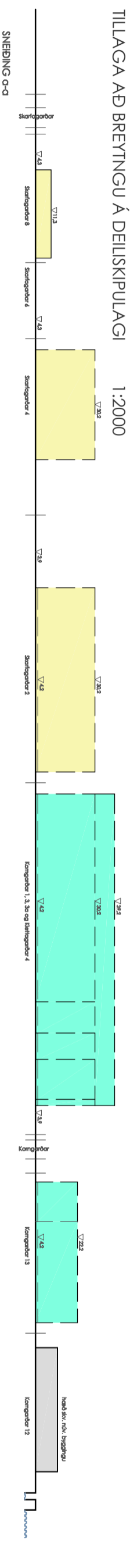
Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar.

KORNGARÐAR 13

Byggingareit komið fyrir á lóð.

Hömorknað byggingar verður 18,0 m.

Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar.



- SKYRINGAR**
- SKIPULAGSSVÆÐI
 - SVÆÐI SEM BREYTINGARTILLAGAN NÆR FYRIR
 - LOBARÁMÖRK
 - BYGGINGARREITUR, NÝR EÐA BREYTTUR
 - BYGGINGARREITUR
 - NIÐERANDI BYGGINGAR
 - SOÐR

Deliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðiröð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á þann _____ 20____.

Tilagan var gennadarkynt frá _____ 20____ með úthugasemdarfrétt til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarráðs þann _____ 20____.

Samþykkt f.h. Faxafloahanna sf.

DELISKIPULAGSUPPDÁTTUR		
verk	Kongaröð 3 og 13	
verkefni	Vör- og skrifstofubýggingar	
verkefni	INNNESS ehf	
heiti	Deliskipulagsuppdáttur	
mkv.	A2 1:2000	
dags	20.10.2016	
hannóð	gov	
teiknað	gov/vae	
G.Oddur Viðjónsson	arkitekti FAI	
220564-4369		
dap		
development architecture property		
Tímanagrá 4.101 Reykjavík		
s.6604200 arkitekti@daps www.daps.is		
verkm.	teikning	breyting
16-11	05.01	

Minnisblað til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar vegna erindis um breytingu á deiliskipulagi á Korngörðum 3 og 13.

Á fundi hafnarstjórnar miðvikudaginn 29 júní 2016 var lagt fram erindi Dalsnes ehf. um aukið athafnarými fyrir fyrirtækið lóðunum nr. 13 og 14 við Korngarða, en áður hafði fyrirtækið fengið lóðinni Korngarðar 3 úthlutað. Hafnarstjórn fól hafnarstjóra að ræða við bréfitara varðandi beiðnina og með það í huga að hvort möguleiki væri á að auka nýtingarhlutfall á Korngörðum 3 þar sem ekki var tímabært að ræða úthlutuna á þessu svæði.

Á fundi hafnarstjórnar Föstudaginn 19 ágúst 2016 var lagt fram í hafnarstjórn erindi Dalsnes ehf. (Innes ehf.) um úthlutun lóðarinnar Korngarðar 13 og aukið nýtingarhlutfall á lóðinni Korngarðar 3, hafnarstjórn samþykkti eftirfarandi:

Skipulagsfulltrúi fór yfir meginatriði erindis Inness sem ráðgerir að byggja nýja kynslóð vöruhúss á lóðinni Korngarðar 3, þar sem sjálfvirkni verður meiri en áður. Erindi Innes varðandi lóðina felur í sér hækkun húss og breytingu á deiliskipulagi þar að lútandi. Hafnarstjórn samþykkir fyrir sitt leiti erindið og heimilar að það verði sent umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur sem ósk um deiliskipulagsbreytingu. Gangi breyting á deiliskipulagi eftir er áskilið að til komi viðbótar lóðagjald í samræmi við gjaldskrá Faxaflóahafna sf.

Hafnarstjórn samþykkir að úthluta Innessi ehf. lóðina nr. 13 við Korngarða fyrir þá starfsemi sem gerð er grein fyrir í fyrirliggjandi gögnum.

Breytingarnar fela í sér aukið byggingarmagn á efri hæðum á lóðinni nr. 3 við Korngarða, en grunnflatarnýting verði samkvæmt skipulagi eða 0,5 að grunnfleti, heildarnýtingarhlutfall lóðarinnar verður skv þessu 0,84. Á lóðinni nr. 13 við Korngarða verður sama nýtingarhlutfall og er skilgreint í skipulagi svæðisins sem er 0,5 grunnflatarnýting og 0,1 á millipöllum samtals verður nýting lóðar 0,6.

 Faxaflóahafnir sf
Associated
Icelandic
Ports

Virðingarfyllt

Fh Faxaflóahafna sf.



Vignir Albertsson

Skipulagsfulltrúin.

er is g skipulagss i Re k a kur

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

B.t. Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

Dags .september 2016

ar ar kar a akki Klettas i re ti g á deiliskipulagi

Samanber meðfylgjandi gögnum er óskað eftir afstöðu Umhverfis- og Skipulagssviðs Reykjavíkur á ósk lóðarhafa um breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðirnar Korngarða 3 og 13.

K r argar ar 3 l eigu es e

Lóðarhafi hyggst reisa vöruhús á lóðinni sem hýsa mun starfsemi Innnes ehf.

Eftir ítarlega þarfagreiningu og áform um að koma fyrir í byggingunni sjálfvirkum hillu- og flokkunarbúnaði til geymslu og afgreiðslu á vörum fyrirtækisins, þá er óskað eftir breytingum á gildandi skilmálum fyrir lóðina.

Eins og fram kemur í kynningargögnum með fyrirspurn þá verður vöruhúsið að stórum hluta sjálfvirk, þ.e. að komið verður fyrir búnaði sem minnkar mannaflapörf við rekstur húsnæðisins til muna. Ein af forsendum slíks kerfis er að nýta hæð mannvirkis vel þar sem virkni slíks búnaðar afkastar að stórum hluta á hæðina. Segja má að verið sé að reisa nýja kynslóð af þessari tegund mannvirkis á landinu.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur og ný samþykktu Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins þá er verið, með hönnun mannvirkisins, að koma til móts við markmið sem þar koma fram um þéttingu byggðar, betri nýtingu lands og að draga úr ferðatíðni vöruflutninga. Með tilkomu úthlutunar á lóðinni til Innnes ehf verður mikil og jákvæð breyting frá því sem nú er, þar sem núverandi starfsemi félagsins að Fossaleyni í Reykjavík, verður að teljast mun lakari starfsemi m.t.t. vöruflutninga. Með uppbyggingu fyrir alla starfsemi Innnes að Korngörðum munu flutningar frá uppskipun vöru að vöruhúsi minnka all verulega jafnframt eru almenningssamgöngur ágætlega tengdar svæðinu við Sundahöfn sem nýtast munu starfsmönnum fyrirtækisins.

Hér er samanburður á gildandi skilmálum fyrir lóðina og framsetning á þeim breytingum sem óskað er eftir:

ta a skipulags t r r ei ildir se gildi eru

Lóð er	16.680 m
Byggingamagn 1.hæð / nh 0,5 af lóð	8.340 m
Byggingamagn millipallar / nh 0,1 af lóð	1.668 m
Alls ggi ga ag ei ilt	1
Hæð á mannvirki	26 m.
Bílastæðakröfur,	
1.stæði/35m fyrir skrifstofu- og þjónustu	
1.stæði/150m lagerhúsnæði	

re ti g se ska er e fir

Stærðir eftir breytingu:

Lóð er	16.680 m
Byggingamagn 1.hæð / nh 0,5 af lóð	8.340 m óbreytt
Byggingamagn millipallar / nh 0,34 af lóð	5.560 m
Alls ggi ga ag er ur	13
Hæð á mannvirki	35 m.
Bílastæðakröfur,	
1.stæði/35m fyrir skrifstofu- og þjónustu	
1.stæði/300m lagerhúsnæði	

K r a r g a r a r 13 l e i g u a a l a a a

Ekki liggur fyrir staðasetning eða stærð byggingareits fyrir lóðina.

Tillaga að skilgreiningu byggingaskilmála:

Lóð er	4.838 m
Byggingamagn 1.hæð / nh 0,5 af lóð	2.419 m
Byggingamagn millipallar / nh 0,1 af lóð	484,0 m
Alls ggi ga og ei illt	3
Hæð á mannvirki	18 m.

Bílastæðakröfur,

1.stæði/35m fyrir skrifstofu- og þjónustu

1.stæði/150m lagerhúsnæði

Sjá tillögu að legu byggingareits í kynningargögnum.

Meðfylgjandi greinagerð þessari eru kynningargögn eins og þau voru kynnt í Hafnarstjórn Faxaflóahafna þann 19.ágúst 2016, hér fylgir bókun Hafnarstjórnar frá þeim fundi:

1. Erindi Innness ehf. um úthlutun lóðarinnar nr. 13 við Korngarða og breytingu á nýtingarhlutfalli lóðarinnar nr. 3 við Korngarða. Minnisblað skipulagsfulltrúa dags.16.8.2016.

Skipulagsfulltrúi fór yfir meginatriði erindis Innness sem ráðgerir að byggja nýja kynslóð vöruhúss á lóðinni Korngarðar 3, þar sem sjálfvirkni verður meiri en áður. Erindi Innnes varðandi lóðina felur í sér hækkun húss og breytingu á deiliskipulagi þar að lútandi. Hafnarstjórn samþykkir fyrir sitt leiti erindið og heimilar að það verði sent umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur sem ósk um deiliskipulagsbreytingu. Gangi breyting á deiliskipulagi eftir er áskilið að til komi viðbótar lóðagjald í samræmi við gjaldskrá Faxaflóahafna sf. Hafnarstjórn samþykkir að úthluta Innnesi ehf. lóðina nr. 13 við Korngarða fyrir þá starfsemi sem gerð er grein fyrir í fyrirliggjandi gögnum.

Meðfylgjandi er deiliskipulagsuppdráttur þar sem fram koma ofnagreindar breytingar á skilmálum og kynningargögn sem lögð voru fyrir stjórn Faxaflóahafna.

Virðingafyllst, f.h. Innnes ehf

G.Oddur Víðisson arkitekt FAÍ