



Reykjavík 12.01.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. janúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

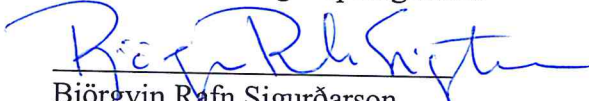
Fiskislóð 27

Lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar, mótt. 2. desember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfirisey) vegna lóðarinnar nr. 27 við Fiskislóð. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar úr 0,6 í 1,0, samkvæmt uppdr. K.J. hönnunar ehf., dags. 30. nóvember 2016. Einnig er lögð fram útskrift úr fundargerð Faxaflóahafnar sf., frá 29. júní 2016 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. desember 2016.

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

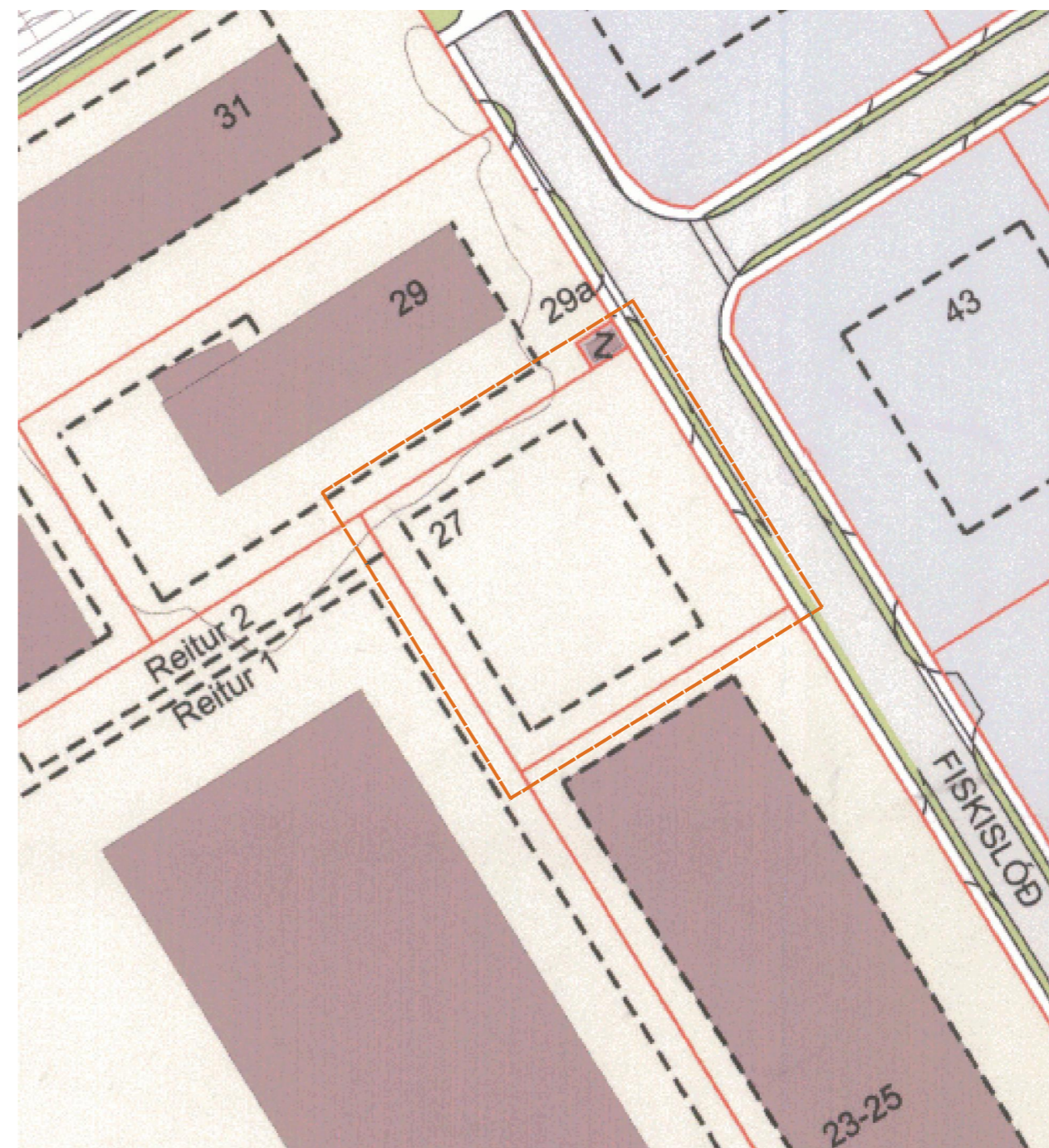
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. K.J. hönnunar ehf., dags. 30. nóvember 2016 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. desember 2016.

Örfirisey - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - Vegna Fiskislóð 27



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARÐA)

- SKÝRINGAR**
STARFSEMISLYSING (Sjá nánar kafla 4 í greinargerð)
- UTG Hafnaeðin og skyld starfsemi
 - HKT Hafnaeðin starfsemi/athafnaeði
 - HVF Hafnaeðin starfsemi - verslun, þjónusta og fleingi starfsemi - stórnarkör vafjandi
- ALMENN**
- Mörk skipulagsvæðis
 - Núverandi byggingar
 - Friðlyst ytra bylli bygginga - Verður Grandslóð nr. 15-35, 39-77 og 79-83
 - Vandun 20. aldar bygginga - Grandslóð nr. 14
 - Spennistöð
 - Grant svæði til sérstakra nota, mörk, grasvegir og þulfa
 - Lóðamörk
 - Lóðamörk féld mörk
 - Byggingarheiti á lóð
 - Byggingarheiti á 3. hæð
 - Kvóð um umferðarrett, samgenging bílastæði á lóðamörkum og lagi á lóð - sjá nánar í sérákvæðum lóða
 - Innkeyrsla inn á lóð
 - Leiðsamanir skilgreining
 - Göngustígur / gangstétt
 - Atmörkun breytinga

GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARSTJÓRN 3. NÓV. 2015, MED BREYTINGU SAMÞYKKTRI Í UMHVERFIS- OG SKIPULAGSRÁÐI 4. MAÍ 2016 M.1:2000

GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

þann _____ 20.
 Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20
 með athugasemdafresti til _____ 20.
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20.

GREINARGERÐ:

Fyrir liggur deiliskipulag á svæðinu, sem samþykkt var í borgarstjórn 3.nóvember 2015 og auglýst í B- deild stjórnartíðinda þann 27. janúar 2016. Einnig deiliskipulagsbreyting sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði 4.mai 2016 og auglýst í B- deild stjórnartíðinda 12 mai 2016

INNTAK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

Um er að ræða óverulega deiliskipulagsbreytingu, en sótt er um að fá að hækka nýtingarlutfall lóðar í 1,0 með millilofti

SKILMÁLAR

	Landnr.	Lóðarheiti	lóðarst. m2	notkun	hámarks NH	brúttófl.	heimildir/breyting
Gildandi skilmálar deiliskipulags	209691	Fiskislóð 27	2600	verslunar og þjónustusvæði	0,6	1560m2	Heimilt er að byggja innan byggingarreits og er nýtingarlutfall 0,5 en með millilofti 0,6.
Breyttir skilmálar deiliskipulags	209691	Fiskislóð 27	2600	verslunar og þjónustusvæði	1,0	2600m2	Heimilt er að byggja innan byggingarreits og er nýtingarlutfall 0,5 en með millilofti 1,0

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Örfirisey frá 03. november 2015

BREYTINGAR

NR.	DAGS.	BREYTING	SP.

K.J. HÖNNUN EHF 091162-3509
 TEL: 554-3232
 TEL: 899-3234
 E-MAIL: kjhonnun@visir.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
 KJARTAN RAFNSSON FÍLIDSA 270365-3539
 JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK
 FISKISLÓÐ 27
 REYKJAVÍK

TEIKNING
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI
 ÖRFIRISEY

KVARÐI

DAGS. 30.11.2016 TEIKNING NR.

TEIKNAD AF
 KR, JMH

15-01



Reykjavík, 22. desember 2016

Varðar: Fiskislóð 27

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa frá 9. desember 2016 var lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar, mótt. 2. desember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfirisey) vegna lóarinnar nr. 27 við Fiskislóð. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar úr 0,6 í 1,0, samkvæmt uppdr. K.J. hönnunar ehf., dags. 30. nóvember 2016. Einnig er lögð fram útskrift úr fundargerð Faxaflóahafnar sf., frá 29. júní 2016. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

Skipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Fiskislóð 23-25 á svæði hafnarsvæði H2: „H2. Örfirisey-blandað athafnasvæði. Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð...“

Í gildi er heildardeiliskipulag Vesturhafnar-Örfirisey, samþykkt í borgarráði 3. nóvember 2015. Nýtingarhlutfall gildandi heimildar er óbreytt frá upphaflegum skilmálum og fellur undi almennt ákvæði, sjá:

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.

Umsögn

Umsókn um breytt nýtingarhlutfall var samþykkt á fundi hafnarstjórnar dags. 29. júní 2016 skv. meðfylgjandi bréfi. Embætti skipulagsfulltrúa gerir ekki athugasemdir við erindið.

Niðurstaða

Jákvætt. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að tillaga að deiliskipulagsbreytingu verði auglýst.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.

29. júní 2016

147 fundur

6. Erindi S.K.Ó. ehf., dags. 8.6.2016, varðandi hækkun nýtingarhlutfalls á lóðinni Fiskislóð 27.

Hafnarstjórn getur fallist á erindið fyrir sitt leyti og heimilar lóðarhafa að sækja um breytinguna til umhverfis- og skipulagssviðs. Verði breytingin samþykkt skal aukinn byggingarréttur gjaldtekinn í samræmi við reglur Faxaflóahafna sf.