

Örfrisey-Vesturhöfn, breyting á deiliskipulagi vegna Fiskislóðar 16-32 og Grandagarðs 39-93



Yfirlitsmynd - horft til suðurs

Lóðir, starfsemi - gildandi skipulag

Heiti	Notkun	Starfsemi	Lóð m ²	Byggingarmagn	Nhl.	Byggj.ár
Fiskislóð 16	lðnaðar og athafnalóð	HAT	1440	457	0,3	1997
Fiskislóð 18	Skrifstofu og verslun	HAT	1450	699	0,5	1999
Fiskislóð 20	lðnaðar og athafnalóð	HAT	499	499	0,5	1989
Fiskislóð 22	lðnaðarhús	HAT	2350	600	0,5	1998
Fiskislóð 24	lðnaðarhús	HAT	2536	560	0,5	1992
Fiskislóð 26	lðnaðarhús	HAT	765	765	0,4	1992
Fiskislóð 28	lðnaðarhús	HAT	2336	502	0,4	1990
Fiskislóð 30	lðnaðarhús	HAT	475	475	0,4	1990
Fiskislóð 32	Rífið	HAT	7450			
Lóð austan Fiskislóðar og vestan verbúða	Geymslusvæði	HAT	7975			
Grandagarður 39-77	lðnaðar og athafnalóð	HAT	2286	2.080	0,9	1946
Grandagarður 79-93	lðnaðar og athafnalóð	HAT	902	832	0,9	1952

Lóðatafla - breytt deiliskipulag

LÓÐ	FÓTSÞOR m ²	HÚSHÉDIR	STARFSEMI	BYGG.MAGN RÝMI m ²	A + B	BYGG.MAGN OFANJARÐAR	LÓÐARSTÆRÐ m ²	N.HL.	KJALLARI	HEILD M ²	N.HL. MED KL.
LÓÐ A			HVP								
Hús A1	680	3		2.040							
Hús A2	920	3-4		3.376		12.426	8.488	1,5	1.350	13.776	1,6
Hús A3	1330	2		2.660							
Hús A4	670	3		2.010							
Hús A5	780	3		2.340							
LÓÐ B			HVP								
Hús B1	960	3-4		3.523		12.118	9.123	1,3	1.350	13.468	1,5
Hús B2	320	3		960							
Hús B3	1030	3		3.090							
Hús B4	1900	1-3		4.545							
LÓÐ C			HVP								
Hús C1	650	3		1.950		8.490	6.644	1,3	0	8.490	1,3
Hús C2	480	3		1.440							
Hús C3	480	3		1.440							
Hús C4	530	3		1.590							
Hús C5	690	3		2.070							
Samtals A, B og C						33.035	24.255	1,4	2.700	35.735	1,5
LÓÐ D			HVP								
Hús D1	1629	3		4.887		4.887	1.629	3,0	1.629	6.516	4,0
Samtals A, B, C og D						37.922	25.884	1,5	4.329	42.251	1,6
LÓÐ E			HVP								
Grandagarður 39-77		1		2.080		2.912	3.549	0,8	0,0	2912	0,8
Grandagarður 79-93		1		832							
Samtals E						2.912	3.549	0,8	0,0	2.912	0,8
Lóðir A, B, C, D og E						40.834	29.433	1,4	4.329	45.163	1,5
Lóðir A, B, C og E						35.947	27.804	1,3	2.700	38.647	1,4



Skýringarmynd - tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000



Útlit D-D



Snið H-H



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (hluti)



Skýringarmynd - deiliskipulagsvæði

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Almenningssvæði
- Frílýst ytra býrði bygginga - Verbuðir Grandagarði nr. 15-35, 39-77 og 79-93
- Væðveisla 20. aldar byggingar - Grandagarði 14
- Götur og bílastæði
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur kjallara
- Lóðarmörk
- Þak
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Fjöldi hæða
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Innakstur í bílastæðahús/bílkjallara - leiðbeinandi
- Mænistefnur
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- ÚTG
- Hafnsækin starfsemi/athagnasvæði
- HAT
- Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og fleiri atvinnustarfsemi - stórmarkaðir víkja

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20. og í

þann _____ 20.

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



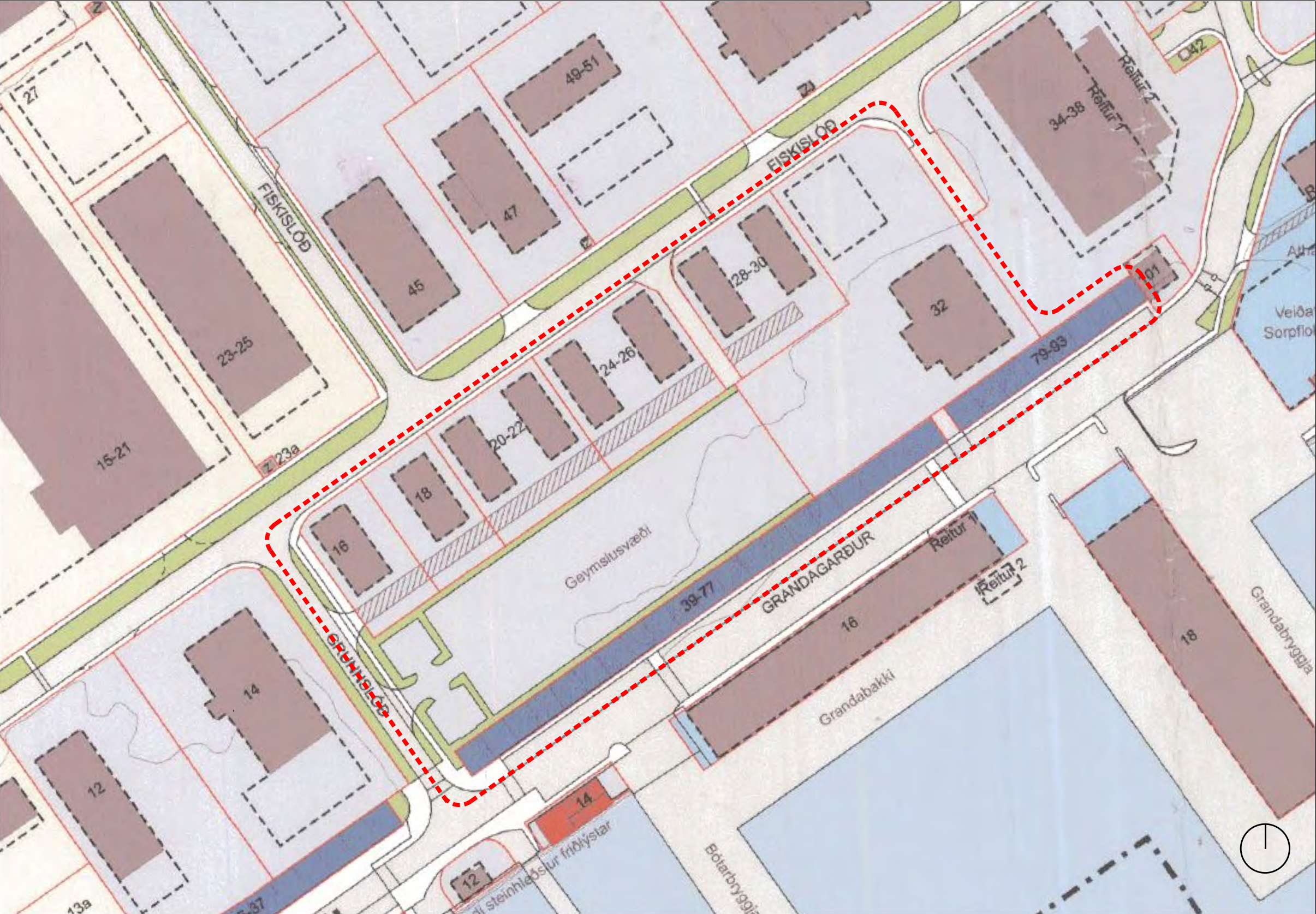
ASK ARKITEKTAR EHF.
GERÐSÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
Örfrisey - Vesturhöfn. Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TEGNINGAR DEILISKIPULAGSTILLAGA HEITIR DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SKÝRINGARMYNDIR	MAK. 1 A1 MÁSKALA BH TEGUND ASK YFIR PG DAGS 18.08.2018 UTGAFA
VERK NÚM. 1723	AUDKENNING 05-02 (2/3)

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



ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN
Gildandi deiliskipulag samþykkt 3. nóvember 2015

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 Faxafloahafna 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 svæðins. Í því er m.a. lögð áhersla á að hafnsækinni starfsemi verði sköpuð góð vaxtarshliðrý, en á vesturhafnar svæðinu í dag er að finna margháttaða starfsemi tengda sjávarútvegi, hafnsækna nýsköpun, og vinnslu sjávarafurða, auk þess sem á undanförnum misserum hefur þróast fjölbreytt menningar- og þjónustustarfsemi sem falið hefur að framtíðarhugmyndum borgarinnar um skipulag svæðins.

Þessi deiliskipulagsbreyting er grundvöllur 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 Örfiriseyarsvæðinu 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 útgæð og fiskvinnslu í Örfirisey. Laga- og reglugerðarbreytingar hafa gjörbreytt meðhöndlun sjávarfala, vinnslu og verkun, geymslu á fiski, sem nú er aðeins leyfið í kældum geymslum innandyra en allar úngurur er fluttur til vinnslu annarsstaðar samdagurs. Þetta hefur í för með sér að verkun og vinnsla er orðin hreinlætari 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 sjávarútvegnum og er nokkuð druggt 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 skipulagsvæðisins 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 Faxafloahafna sf. og Linbergs ehf., dags. 16.2.2016, var Linbergi 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 sameiginlegu tillögu um nýtingu lóðanna 16-32 við Fiskislóð, þar sem markmið Faxafloahafna um starfsemi og byggð í Örfirisey yfir höfn að leiðarljósi.

Í samræmi við framangreint samkomulag aðila, sameign og samráð Faxafloahafna 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 kvæðið er á um að skipulag hafnar svæða skuli vera í höndum hafnarstjórnar, létu Faxafloahafnir sf. í samráði við Linberg ehf. sem réttihafa á svæðinu, vinna umrædda deiliskipulagstillögu. Tillagan er lögð fram af Faxafloahöfnunum sf., á þremur uppráttum.

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 viðbúðir af ýmsum toga. Þá er það enn fremur mat Faxafloahafna sf. að mikilvægt sé við skipulag hafnar svæðisins að hafa til hljóðinnar 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 færað 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 Sjávaráskasans og ýmissa hátæknifyrirtækja. Þá er á staðinu rekin einhver stærsta útgæð og fiskvinnsla á landinu og fiskmarkaður, ásamt fjölmörgum nýsköpunarfyrirtækjum í tengslum við sjávarútveg. Allt tekt þetta til hafnsækkinnar starfsemi að mati Faxafloahafna sf.

Það er í samræmi við þróun sjávarútvegs undanfarin misseri, og þróun samþærplegra borga í Evrópu, að hafnar svæðin eru orðin afar eftirsótt fyrir marksgonar viðbúðir á sviði menningar og þjónustu, auk hafnsækkinnar starfsemi. Fyrir liggur að ferðamenn, hvernir erlendir sem innlendir, eru að tíðari gestir á þessu svæði en áður var og því mikilvægt að umferð um það, ásjáð 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 Öllustóðvarinnar 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 þjónustubíreiðar (e. shared space). Lögð er áhersla á vandaða hönnun og yfirborðsefni og fjölbreytta áningarstaði. Við vinnslu tillögunnar 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 tillögunnar er gert ráð fyrir því að fyrirtæki og stofnanir á hafnar svæðinu muni setja sér umhverfis- og samgönguáætlun og fylgja henni eftir. Markmiðið með áætlunum er að breyta ferðavenjum starfsmanna, efla sjálfbæra samgöngumata á svæðinu ásamt því að efla almenningssamgöngur og þannig uppfylla ferðabaráir 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 (HVP)“. Markmiðið með breytingunni er að vikka út og auka við fjölbreytni á svæðinu, m.a. með tilkomu skrifstofubýgginga inn á svæðið sem geta meðal annars hjúst uppbyggingu og þróun á starfsemi tengdri tækni og þróun íslensks sjávarútvegs, aukna menningarstarfsemi og nýtingu svæða til viðbúðar í tengslum við ýmskonar hátæknihóð.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er ekki gert ráð fyrir stórverslunum á hafnar svæðinu, en heimilt er að starfrækja minni dagvöruslennir s.s. bakari, fiskbúðir og aðrar ferskvöruslennir. Ekki er heimilt að reka hótél eða byggja búðir 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 stuðlar 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 svæðinu 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 skul þó vinna í nánú 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 viðbúðartorgi á austurhluta svæðisins. Heimilt er að byggja kjallara að stærð 1.350 m².

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 öll 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.

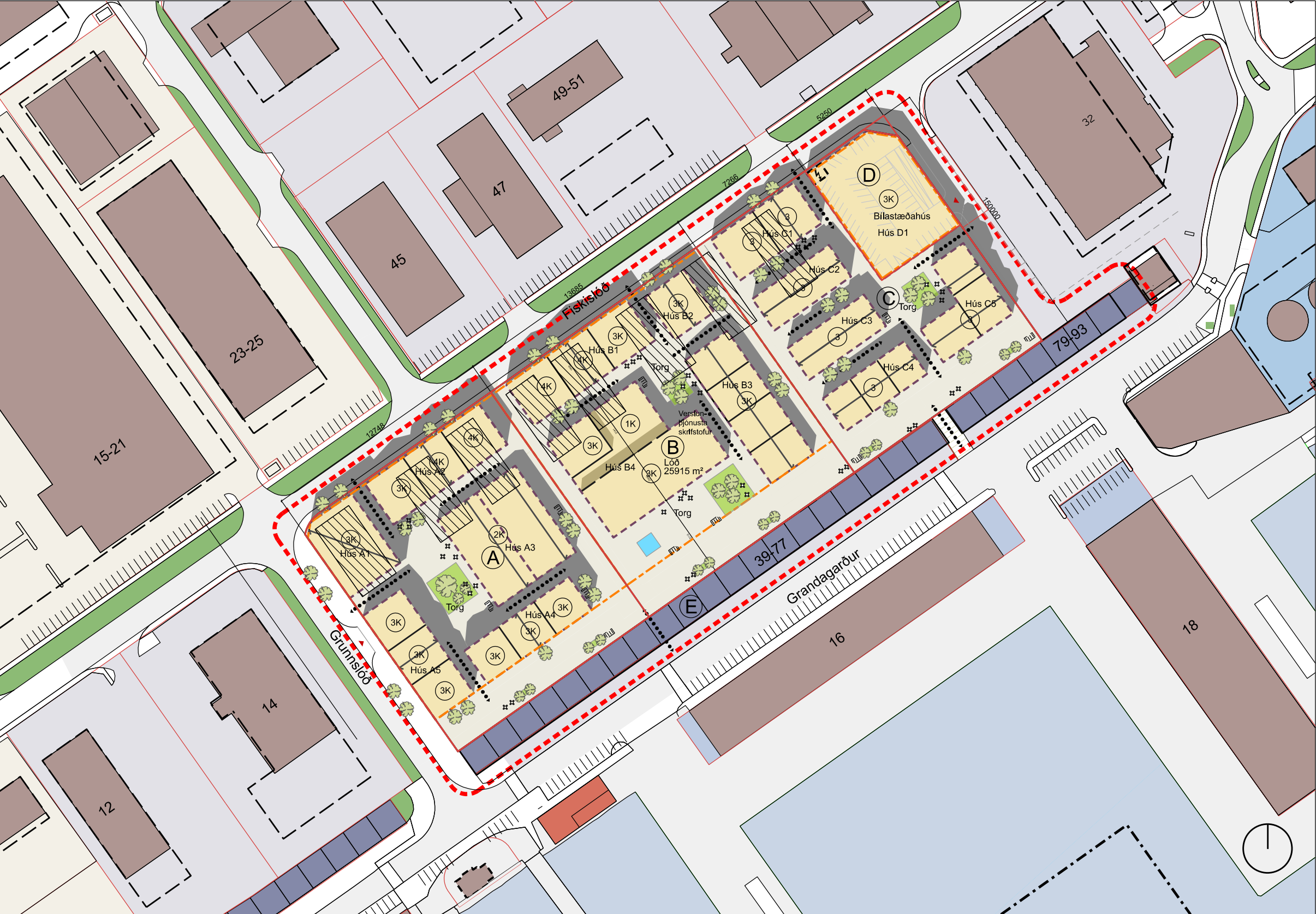
Lóð E (gömlu verbúðirnar):

Um er að ræða lóðirnar Grandagarður 39-77 og 79-93. Á lóðunum eru gamlar verbúðir á einni hæð. Ytra byrði verbúða er fríðað skv. lögum um menningarmínjar 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 deiliskipulagsupprætti á grunnmyndum og sneiðingum. Mannvirki skulu almennt standa innan þeirra, en þó er heimilt að ákveðin byggingahlutar, s.s. minni háttar útbýggingar, loftæstisamstæður, lyftuhús o.þ.h., geti náð út fyrir byggingareiti, sé það í samræmi við fjarlægðarreglur byggingarreglugerðar. Lyftu- og stíghús bílageymslúss er þó ein hæð upp fyrir efstu plötu. Þar sem skipulagsvæðið er útsétt fyrir hækkanði sjávarstöðu er lagt til að horft verði til skýslu um hækkanði sjávarstöðu frá VSD dags. apríl 2017 (nr. 16419) lagt til að gólfhæð jarðhæða verði um 4,8 metrar þar sem því verður komið við. Aðlaga þarf götuhaðir á hafnarlandi að þeim hæðum og verður það unnið á samráði við lóðarhafa og í samræmi við áfangaskiptingun sem liggur fyrir.

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



ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

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 innifelr bæði svokallaða A og B fermetra. Byggingareitir eru yfirleitt rými en ráðgert byggingarmagn á lóðum.

Hjóla- og bílastæði

Skammtimahjólástæði verða staðsett nálægt áfangastað/ingangi til að tryggja gott aðgengi þannig að notendur upplifi að hjólin séu örugg þar sem þau eru geymd. Skammtimahjólástæði munu hvorki skerða megingönguleiðir gangandi vegfarenda á svæðinu né þrengra göngustíga. Verða staðin útfærð með sérstöku rými innan hverrar lóðar.. Lagt er til að hluti hjólástæða við inganga verði yfirbyggður (þ.e. varin frá rigningu). Langtimahjólástæði skulu vera í læstu rými hvort sem það er staðsett í geymslu innan húsnæðis eða utan þess. Ef hjólageymsla er ekki staðset í sama stað og aðkoma að húsnæði skal veita aðgengi með hjólarampi eða hjólarönu. Fyrir skrifstofuhúsnæði er lagt til að 80% hjólástæða verði langtimahjólástæði og að 20% stæða verði skammtimahjólástæði. Fyrir verslunarhúsnæði er lagt til að 20% stæða verði langtimahjólástæði en 80% verði skammtimahjólástæði. Einnig er lagt til að starfsmenn geti að kostnaðarlausu leigt hjól/rafhjól í 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 deiliskipulagsvæðinu, auk þess sem það mun gegna hlutverk í varðandi almenn bílastæði. Heimilt er að vísa í bílastæði bílastæðahúsi við aðaluppráttar hvernir lóðar. Hver lóð skal uppfylla kröfur um fjölda bílastæða annað hvort í kjallara á lóðum A og B og/eða með vísun í samninga um rétt til tiltekins fjölda stæða í bílastæðahúsi. Í bílastæðahúsi skal gæra ráð fyrir deilibilum og einnig að hægt sé að hlæða 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 áætlað er að muni fara fram á lóðunum/byggingunum eins og þau er tilgreind hér að neðan:

Starfsemi	Viðmiði bílastæði/m ²	Viðmiði fjölda hjólstæða á 100 m ²
1. Skrifstofuhúsnæði	75	0-4
2. Lét starfsemi/íðnaður	120	0-2-0,6
3. Vöruhús/sýningarsalir	360	0-2-0,6
4. Smávöruslennir	100	1-3

Aðra starfsemi þarf að meta í hverju tilfalli 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. Líta skal á þann fjölda bílastæða, sem vísað er til í töflu, sem hámarksfjöldi 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 hreyfihöfðun innan lóða muni teljast með í bílastæðabókhláði fyrir viðkomandi lóð/byggingar. Heimilt verði að nota öbygðar lóðir sem bílastæði á meðan á uppbyggingu á svæðinu stendur.

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

Gert er ráð fyrir að bílastæðastýring stuðli að samnýtingu bílastæða og að kostnaður bílastæða verði aðskilin 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 bil. Skammtimabílastæði fyrir gesti og viðskiptavinum verði staðsett á jarðhæð í bílastæðahúsi og við götukanta.

Bílastæði og síðar bílastæðahús verður á lóð D og verður þinglýst kvóð um samnýtingu með lóðum á reitum A, B og C skv. deiliskipulagsbreytingunni. Kvóð 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 samnýttanlegur 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 úthlutað fyrir deililíða og að gerður verði samningar við deililíðaleigu um að tryggja deililíðabjónustu 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 fallett, skjólríkt og að göngutengingar að biðstöðvum almenningssamgangna verði góðar.
- Stefnt er að því að lóðarhafar ræði við Reykjavíkurborg um leiðir til þess að bæta aðgengi almenningssamgangna og hjólastíga við uppbyggingarreitinn.
- Sturtu- og búningastæða verði til staðar fyrir starfsmenn.
- Allir nýir starfsmenn fái í upphafi mánaðarpassa í almenningssamgöngur (Strætó) þeim að kostnaðarlausu.
- Að rauntímaupplýsingar um Strætó verði aðgengilegar við aðalningu húsa á reitnum, ásamt upplýsingum um hjólaleiðir.

Áfangaskipting

Samkvæmt 1. mgr. gr. 5.3.2.20 í skipulagsreglugerðar er gert ráð fyrir uppbyggingu svæðisins í þrem áföngum; 1, 2 og 3 sem sýndir eru á skýringarmynd á upprætti 05-03. Fyrsta áfangi er gert ráð fyrir nýbyggingum um 8.500 m² ofanjarðar. Framkvæmdir við áfangann skulu standa yfir árunum 2020-2024. Í fyrsta áfangi er bygging að Fiskislóð 30 fjarlægð, samtals 480 m². Ekki er gert ráð fyrir að bílageymsla á lóð D verði byggð með þessum áfangi, en lóð hennar nýtt fyrir opin bílastæði. Í öðrum áfangi er gert ráð fyrir nýbyggingum um 12.200 m² ofanjarðar. Framkvæmdir skulu standa yfir á árunum 2024-2028. Í öðrum áfangi eru byggingar við Fiskislóð 22-30 fjarlægðar, samtals 2.900 m². Hluti bílageymslu verður byggður með þessum áfangi.

Í þriðja áfangi er gert ráð fyrir nýbyggingum um 12.450 m². Framkvæmdum skal lokið árið 2032. Bílageymsla á lóð D verður fullkláruð með þessum áfangi. Byggingarmagn samtals fyrir alla áfangi er 33.035 m² eins og segir í skilmálatöflu. Bílageymsla á lóð D verður um 4.900 m². Öllum framkvæmdum og frágangi ofanjarðar skal vera lokið um leið og þriðja áfangi 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 innviðauppygginga, þ.m.t. jarðvegsskipti, skóplagnir, raflagnir, vatnslagnir, tölvulagnir vegna lýsingar útsvæða, gatna, bílastæða og göngustíga sem eru forsendur annarra framkvæmda, hvort heldur þær eru ofan- eða neðanjarðar.

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 tilvisun í aðrar byggingar á svæðinu.
- Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Þó 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.
- Gluggasetting 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 málmur, gróf bára eða trapia og rekavíður.
- Götugögn, þ.e.a.s. bekkir, lýsing, hjólskilyfl öfl, sæki innblástur í hafnarstarfsemi, td. ryðgaðir málmur, keðjur, net, talur öfl.

Sérskilmálar

Í töflu á uppráttum er gerð grein fyrir gildandi deiliskipulagskilmálum og breyttum skilmálum.



Yfirlitsmynd - höfn í norðurs



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (hluti)



Skýringarmynd - deiliskipulagsvæði

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Fríðjæt ytra byrði bygginga - Verbúðir Grandagarði nr. 15-35, 39-77 og 79-93
- Vörðveisla 20. aldar byggingar - Grandagarði 14
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingareitir
- Byggingareitir kjallara
- Lóðamörk
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Fjöldi hæða + kjallari
- Groður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólstæða
- Innakstur í bílastæðahúsi/bílastjallara -leiðbeinandi
- Mænistefnur
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennstöðva
- Hafsækin og skyld starfsemi
- Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
- Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi - stórmarkaður víkja

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20 ____ og í

þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með athugasemdafrestri til _____ 20 ____.

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

VERKEFNI
Örfirisey - Vesturhöfn. Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TEGUNINGAR
DEILISKIPULAGSTILLAGA

HEITIBODNADUR
SKÝRINGARUPPRÁTTUR
SNÍÐ OG ÚTLIT
STÆRDATAFLA
ÞRÍVIDDARMYNDIR

VERK NÚM
1723

AUDREYNI - NÓRÐUR TEGUNINGAR
05-01 (1/3)

MAK. Í A1
1:1500

HANNAÐ
BH

TEKINGU
ASK

YFIR-
PG

DAÐS
18.08.2018

ÚTGAFA

ASK
ARKITEKTAR

ASK ARKITEKTAR EHF.
GERÐSGÖTU 9 • 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

TEGUND TEGUNINGAR
DEILISKIPULAGSTILLAGA

HEITIBODNADUR
SKÝRINGARUPPRÁTTUR
SNÍÐ OG ÚTLIT
STÆRDATAFLA
ÞRÍVIDDARMYNDIR

VERK NÚM
1723

AUDREYNI - NÓRÐUR TEGUNINGAR
05-01 (1/3)

MAK. Í A1
1:1500

HANNAÐ
BH

TEKINGU
ASK

YFIR-
PG

DAÐS
18.08.2018

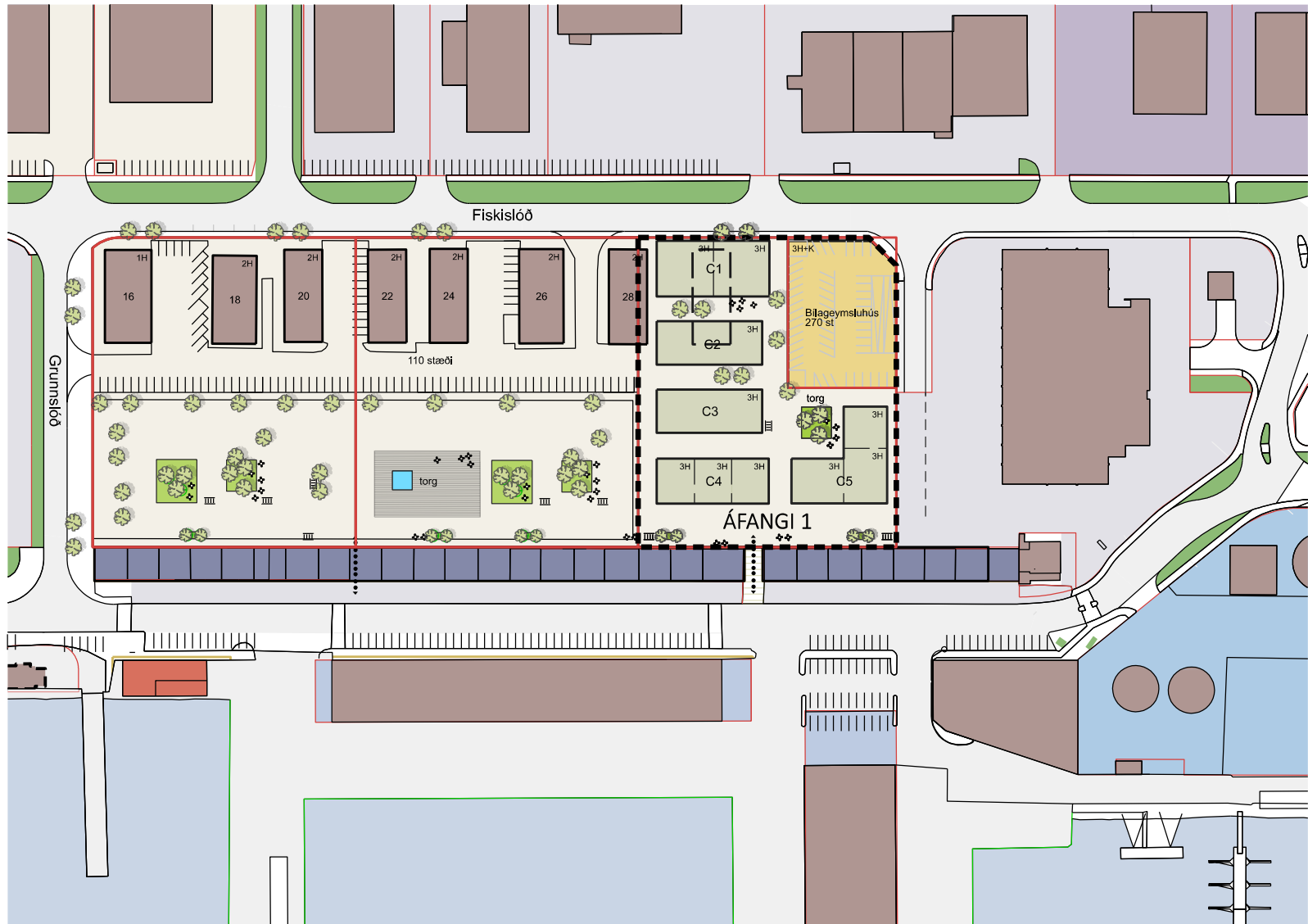
ÚTGAFA

ASK
ARKITEKTAR

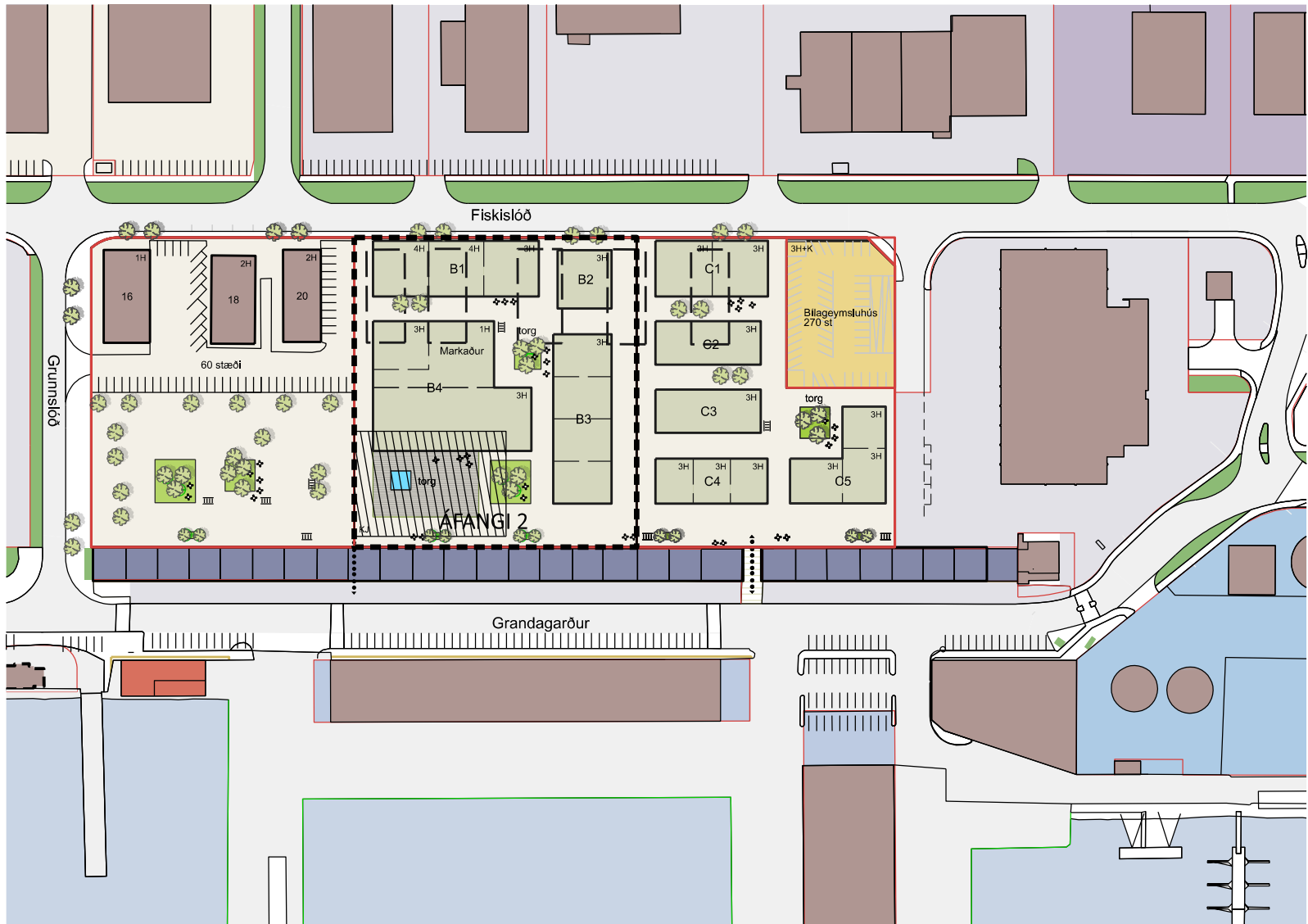
ASK ARKITEKTAR EHF.
GERÐSGÖTU 9 • 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

© ÖLL AÐRÖF OG AÐRITUN TEGUNINGAR ER HÁÐ SAMBANDSKYRRIK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEGUNINGU.

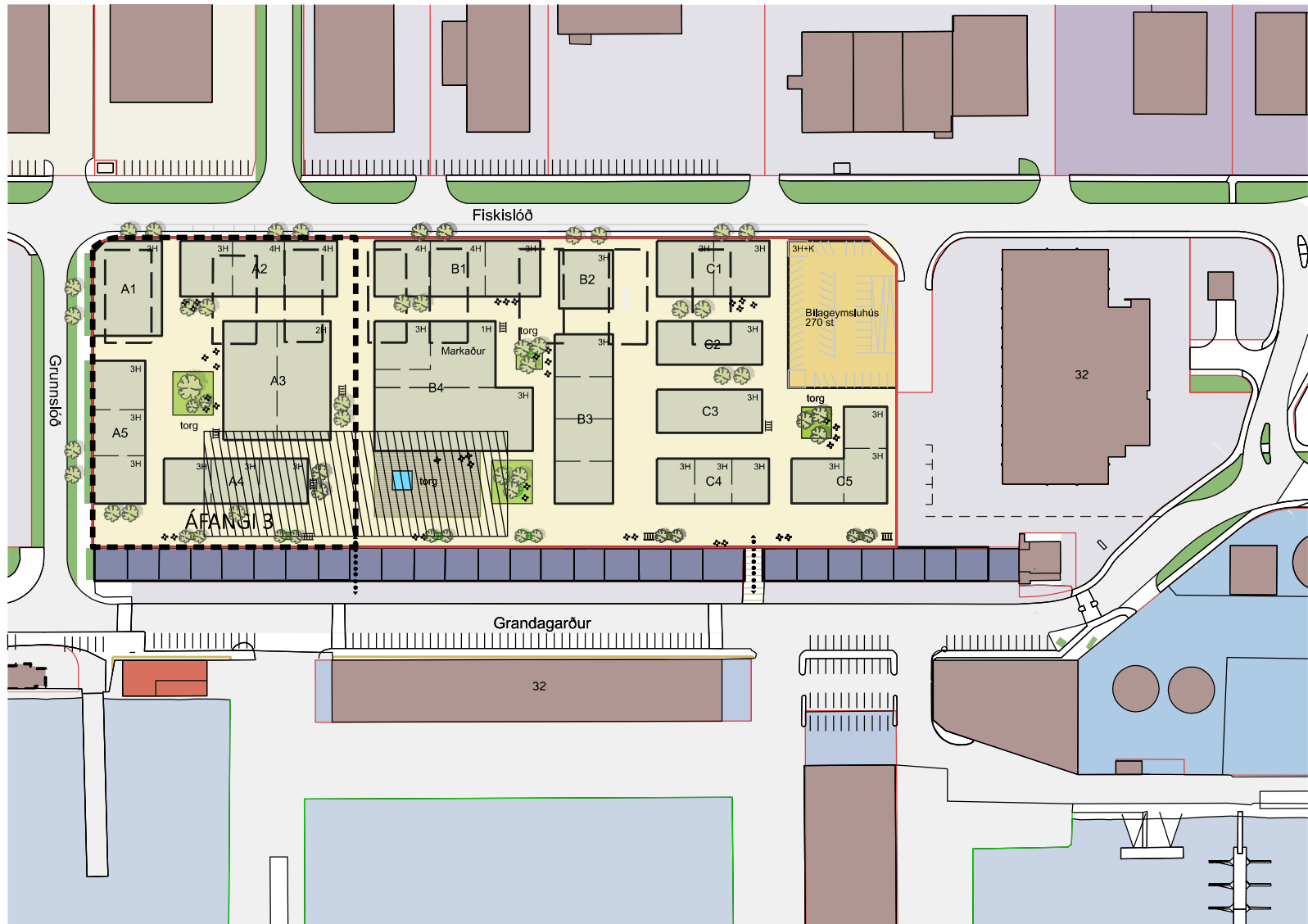
Örfirisey-Vesturhöfn, breyting á deiliskipulagi vegna Fiskislóðar 16-32 og Grandagarðs 39-93



Afangi 1 - 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 bilageymsla á lóð D verði byggð með þessum áfanga, en lóð hennar nýtt fyrir opin bílastæði.



Afangi 2 - 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 bilageymslu verður byggður með þessum áfanga.



Afangi 3 - Í þriðja áfanga er gert ráð fyrir nýbyggingum um 12.450 m². Framkvæmdum skal lokið árið 2032. Bilageymsla á lóð D verður fullkláruð með þessum áfanga.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (hluti)



Skýringarmynd - deiliskipulagsvæði



Torg og tenging við Grandagarð



Skjólsæl torg innan byggðar



Horft eftir Grandagarði til norðausturs



Horft eftir Grandagarði til suðvesturs



Horft eftir Fiskislóð til austurs



Horft eftir Fiskislóð til suðvesturs

SKUGGAVARP



Skuggavarp 21. júní kl. 09



Skuggavarp 21. júní kl. 13



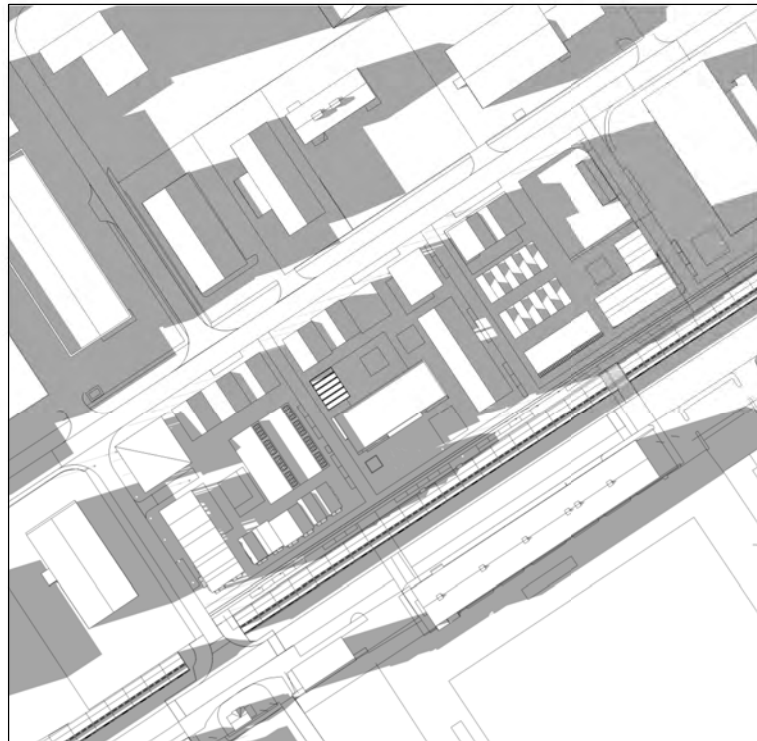
Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 09



Skuggavarp 21. mars kl. 13



Skuggavarp 21. mars kl. 17

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Örfirisey - Vesturhöfn. Breyting á deiliskipulagi

TEKINGAR Deiliskipulagstillaga ÞRÍVIDDARMYNDIR SKUGGAVARP	SKALA 1:1000 BH ASK PG 18.08.2018
VERK NÚM. 1723	ÚTGAFA 05-03 (3/3)