



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 26. maí 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Gamla höfnin - Vesturbugt, reitir 03 og 04

Lögð fram umsókn Pálmars Kristmundssonar dags. 7. október 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar, Gamla höfnin, vegna reita 03 og 04. Í breytingunni felst að göturými Hlésgötu er bætt við reiti 03 og 04 og stækka svæðin sem því nemur, fjölga íbúðum úr 170 í 190, heimilt verði að breyta 3 raðhúsum á reit 03 í fjölbýlishús með því að tengja þau húsinu við hliðina (Mýrargata) með svalagangi, heimilt verði að breyta 2 x 3 raðhúsum á reit 04 í fjölbýlishús með því að tengja þau hornhúsunum sín hvoru megin með svalagöngum, heimilt verði að nýta jarðhæð á suðvestur horni á reit 04 fyrir allt að 7 íbúða búsetuúrræðiskjarna o.fl., samkvæmt uppdr. PK Arkitekta ehf. dags. 8. apríl 2021. Einnig er lagt fram minnisblað Einars I. Halldórssonar, dags. 20. maí 2021. *Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.*

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Hér er verið að boða umtalsverðar breytingar á samþykktu deiliskipulagi löngu eftir að það hefur farið í gegnum skipulagsferli og verið samþykkt. Um er að ræða mikilvægt svæði í borgarlandinu við Gömlu höfnina sem borgarbúar hafa sterkar skoðanir á hvernig eigi að skipuleggja. Breytingin felur í sér talsverða fjölgun íbúða og verið er að breyta raðhúsureit í fjölbýlishúsureit sem gerir svæðið einsleitara og óáhugaverðara til útivistar. Í stað þess að meirihlutinn bregðist við lóðaskorti í borginni er sífellt verið að auka byggingarmagn á þéttingarreitum á dýrustu lóðunum í borginni. Upphaflega var gert ráð fyrir leikskóla á svæðinu sem ekki er gerð lengur krafa um þrátt fyrir að ljóst er að mikill skortur er á leikskólaplássum.

Aðheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Það sem er kallað Vesturbugt í dag var áður kallað Slippsvæðið. Skipulag á þessu svæði byrjaði 2003 samkvæmt frétt á heimasíðu Reykjavíkur frá þeim tíma. Engin uppbygging hefur átt sér stað í 18 ár þrátt fyrir þrálátar fréttir að uppbygging sé um það bil að hefjast allan þann tíma. Lýst er yfir miklum vonbrigðum að framkvæmdir eru ekki hafnar við Vesturbugt eins kynnt var á fundi þann 18. apríl 2017 þegar skrifað var undir samning um uppbyggingu íbúða á þessu svæði og aftur á fundi borgarráðs 14. mars 2019. Enn á ný eru boðaðar



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

breytingar og byggingamagn aukið um tæpa 1.000 fermetra og íbúðum á að fjölga úr 170 í 190.

Undarlegt samspil Reykjavíkurborgar og Vesturbugtar ehf. með fjármögnun verksins er óljós. Áhættuákvæði er fyrir borgina í samningnum þar sem hún er skylduð til að vera kaupandi að 74 íbúðum sem áætlað er að rísi á þessu svæði. Gera verður þá kröfu þegar Reykjavíkurborg úthlutar gæðum sem þessum til einstakra aðila að þeir sýni fram á fjárhagslega getu sína til verkefna svo uppbygging íbúðarhúsnæðis í borginni dragist ekki úr hömlu eins og verið hefur undanfarin ár. Það er eitthvað mjög skrýtið við allt þetta mál.

Hildur Gunnarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Kl. 11:36 vikur Björn Gíslason af fundi.

Kl. 11:40 tekur Eyþór Laxdal Arnalds sæti á fundinum.

Fh. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. PK Arkitekta ehf. dags. 8. apríl 2021 og minnisblað Einars I. Halldórssonar dags. 20. maí 2021.

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DELISKIPULAG 2020

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS 2015.10.08 FYRIR VESTURBUGT. ÁFANGI 1 REITIR 03 OG 04

Svæði nr.	svæði stærð m ²	bygginga magn m ²	bílgeymsla m ²	bílastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk.húsa	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3	5620	11600	5620	97	110	40	880	600	3,1
3-4		1000							
4	3568	6800	3568	56	60	30	785		2,9
5	400	400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
Samtals	17638	39011	14688	276	242	70	12776	600	

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturbugt síðast samþykkt í borgarráði 28.11.2013

Lýsing breytinga:

Fjöldun íbúða:
Íbúðum fjólgar úr 123 í 170 (byggingarmagn í m² er óbreytt sem og hámarksstöð húsa).
Fallið hefur verið frá sérmerktri staðsetningu leigulíbúða en í stað þess býlið í haginn fyrir jafnrí blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurbúsna um all skipulagssvæðið. Af þeirri ástæðu hafa íbúðir verið minnkadar og þeim fjölgað.
Stöðlun, þakgerð, þaksvallir sem og aðgengi almennings að öllu útsvæði á jarðhæð er óbreytt.

Staðsetning sorggámareita:
Breyting á staðsetningu, færast af austurhlíð Hlésgötu yfir á vesturhlíð hennar.

Breytingar á stígaöngum og svalargöngum:
Almennt er áfram óheimilt að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimilt að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhlíðum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítil áberandi og kostur er. Því er fallið frá kröfu um að stígaöngar með lyftu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.

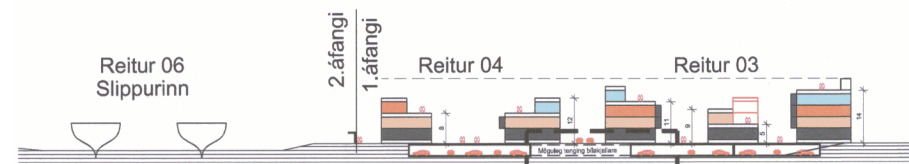
Breyting á staðsetningu leikskóla:
Heimilt er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m² að stærð. Afgitt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinþæjarins. (áður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

Aðrar minni breytingar:

- Sund við sunnanverða Hlésgötu breytist í einnar hæðar port.
- Á fjölbýlishúsum F1 og F2 má byggja 40-80% af efstu hæðum (var 40-60%).
- Þaksvallir eru skilyrtar að Hafnargötu en valkvæðar á stöðluðum þökum annars staðar.
- Fækka má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tvær lengur á hvorum reit og að stígur á milli þeirra sé ekki mjórri en 3m.

Sameining reita:
Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03.
Bílarömpum fækkar um einn við sameiningu reita.
Lóð reits 04 minnkar til suðurs og verður nú samhliða ytri byggarlinnu reits.
Kvóð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á uppdrátt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000

EFTIR



TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 OG 04 1:1000

Svæði nr.	Svæði stærð m ²	Bygginga magn ofanjarðar m ²	p.a. atvinnu húsnæði m ²	Bygginga magn neðanjarðar m ²	Fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk. húsa	Fjöldi bílastæða	nýting m.kjallara ofan- og neðanjarðar
03	6.013	11.726	1139	6.013	111			3,1
03 - 04						58	190	
04	4.040	7.591		4.040	81			2,9
Samtals	10.053	19.317	1139	10.053	192	58	190	

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturbugt síðast samþykkt í borgarstjórn 02.02.2016

Lýsing breytinga:

Byggingarmagn:
- Góðurými Hlésgötu er bætt við reiti 03 og 04 og stækka svæðin sem því nemur.

Fjöldun íbúða:
Íbúðum fjólgar í 192.

Raðhús/fjölbýlishús:

- Heimilt að breyta 3 raðhúsum á reit 03 í fjölbýlishús með því að tengja þau húsinu við hlíðina (við Myrargötu) með svalaganga.
- Fjögurra eininga raðhús á reit 03 er fellt burt.
- Heimilt að breyta 2 x 3 raðhúsum á reit 04 í fjölbýlishús með því að tengja þau hornhúsum sínu hvoru megin með svalagöngum.

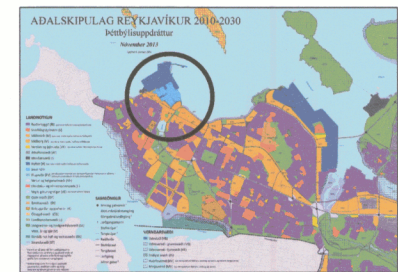
Íbúðir til sérstaks búsetuáráðs
- Heimilt er að nýta jarðhæð á suð-vestur horni á reit 04 fyrir allt að 7-íbúða búsetuáráðsiskjarna.

Minni breytingar:

- Sund á tveimur stöðum við 06-Slippurinn breytist í einnar hæðar port að hluta.
- Kvóð um leikskóla er felld út.
- Rampur að blakjallara á reit 04 er felldur burt.
- Aðkomuköti jarðhæða "raðhúsa" á reit 03 og 04 má vera í gangstéttarhæð til að auðvelda aðgengi.
- Á fjölbýlishúsi F3 má byggja 40-80% af efstu hæð (var 40-60%).

Kvaðir:
Lagnakvaðir eru á lögnum Veitna sem liggja í fullri breidd Hlésgötu og Rastargötu. Kvóð er um að eitt stíghúsi tryggji aðgengi almennings að blakjallara. Bætt við sorggæmslustæði utan lóðar en innan skipulagssvæðisins.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2014

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013-11-11. Br.2914.01.15
Mæliblöß sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreit, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir af einhverjar eru.



Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið 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__.

Breytt:
A- 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU
B- 2014.01.15 ATHUGSEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR
C- 2015.10.08 BREYTING -REITIR 03 OG 04
D- 2019.09.05 BREYTING -REITIR 03 OG 04

GAMLA HÖFNIN - VESTURBUGT DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

VERKHLUT: _____
Breytt deiliskipulag

PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4, 105 Reykjavík
Sími: 551 8050
Net: palmar@pk.is www.pk.is

Tekning _____ Breyting _____
S10 _____ **D**

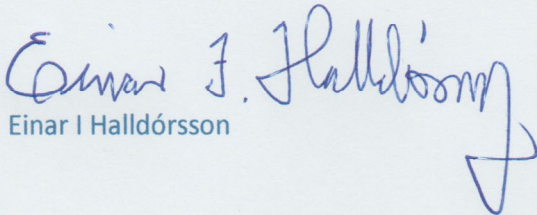
Minnisblað

Skipulags- og samgönguráð

Í deiliskipulagi frá 2015 fyrir Vesturbugt var heimild fyrir leikskóla í öðru húsinu í Vesturbugt. Jafnframt segir í skipulaginu að ef ekki er áhugi á að nýta rýmið fyrir leikskóla verði rýmið nýtt fyrir 6 íbúðir. Síðla árs 2015 var ákveðið að lóðunum tveimur í Vesturbugt yrði ráðstafað með svokölluðu samkeppnisútboði. Áður en ráðist var í forval og útboðið lá fyrir að SFS hafði ekki áhuga á að nýta möguleika á að leikskóli yrði í öðru húsinu. Í útboði var því lóðirnar boðnar út til að reisa þar tiltekið byggingarmagn af íbúðum og atvinnuhúnæði. Í útboðsgögnum og samningi er miðað við að greiðsla til Reykjavíkurborgar fyrir byggingarréttinn yrði í formi sölu ákveðins fjölda af íbúðum til borgarinnar auk 170 bílastæða.

Á grundvelli útboðsins og samkeppnisviðræðna var undirritaður samningur fyrrihluta árs 2017 milli borgarinnar og Vesturbugar ehf. þar sem lóðunum ráðstafað til félagsins til að byggja á þeim í samræmi við samkeppnistilboð þeirra og samningsviðræður. Til viðbótar má og nefna að útboðið var svokalla samkeppnisútboð sem takmarkar möguleika á breytingum á útboðsforsendum og samningnum sem er í gildi á milli borgarinnar og lóðarhafans.

Hugmynd um leikskóla á annarri lóðinni er því ekki lengur inni í myndinni þó að enn sé inni í deiliskipulagi heimild.


Einar I Halldórsson