



Reykjavík 09.01.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 9. janúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.


Héðinsreitur, reitur 1.130.1

Kynnt tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit. Breytingin nær til byggingarreita, byggðamynsturs, lóðamarka, hæða húsa og starfsemi á jarðhæðum. Feild er úr gildi byggingarheimild fyrir hjúkrunarrými og heimild bætt inn fyrir samsvarandi byggingarmagn undir íbúðir og heimild er sett inn fyrir hótél við Seljaveg, samkvæmt uppdr., greinagerð og hönnunarhandbók dags. 20. desember 2018. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 17. desember 2018.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu skv. 31. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

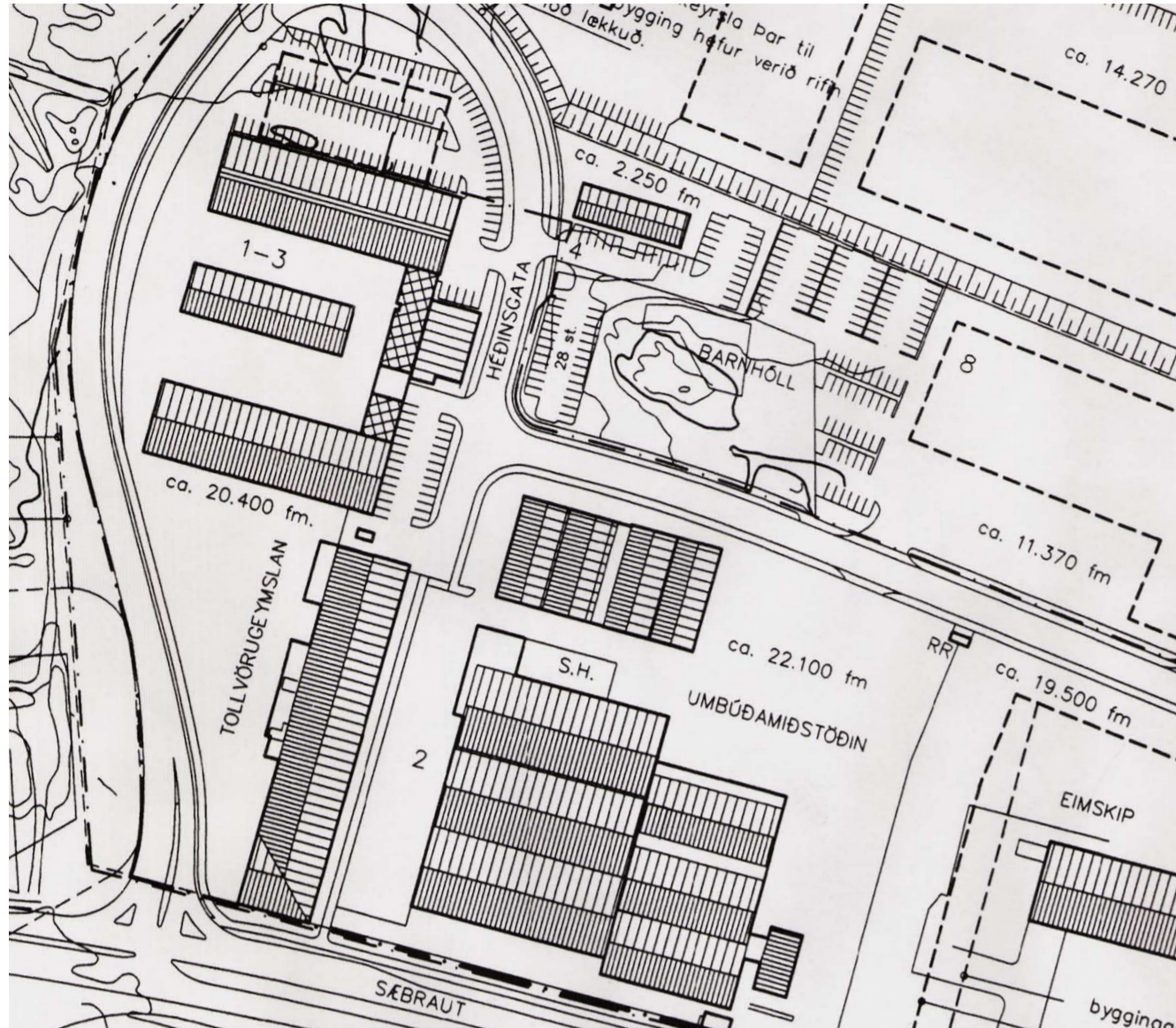
Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

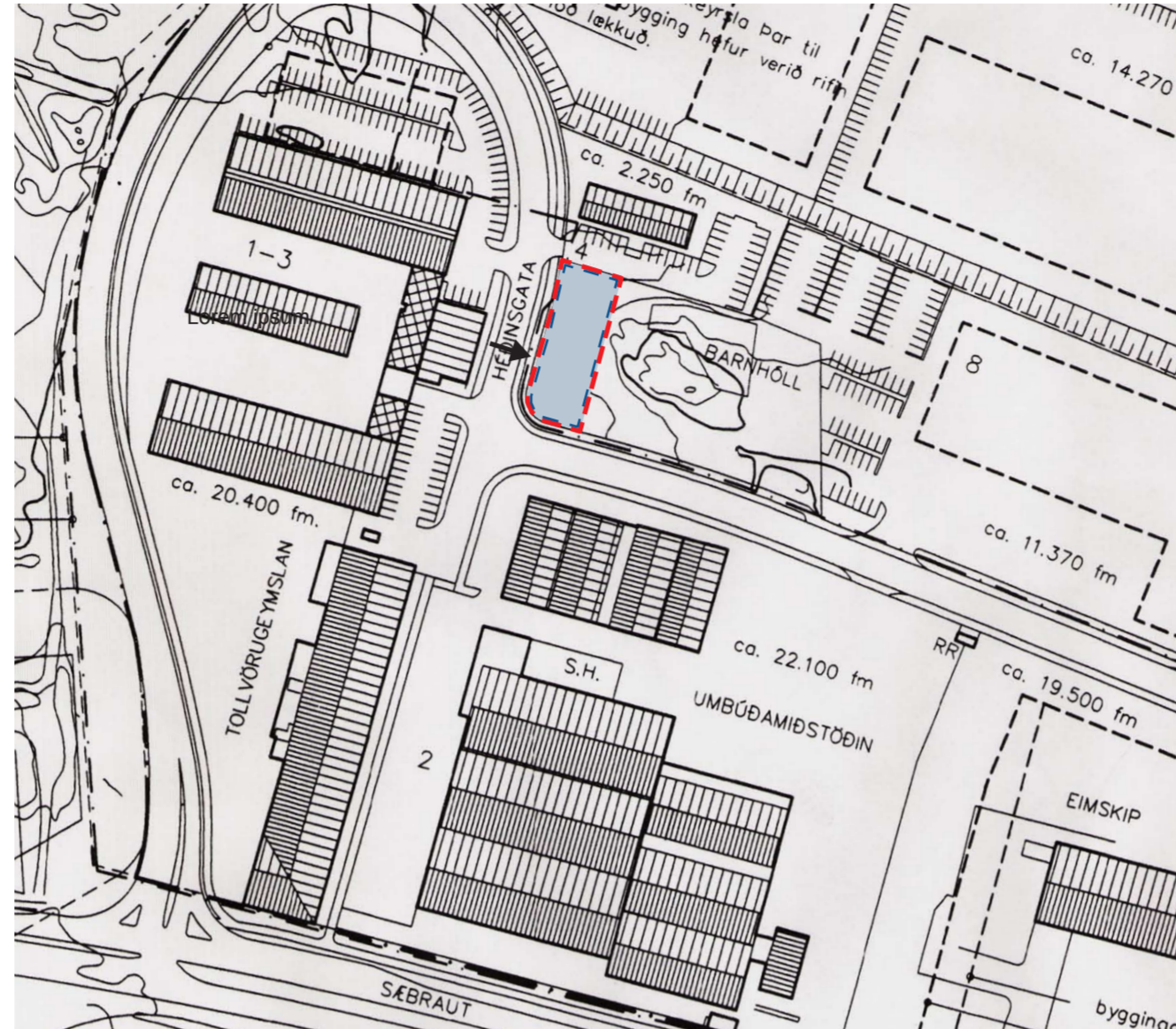

Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: uppdr., greinagerð og hönnunarhandbók dags. 20. desember 2018 og húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 17. desember 2018.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI REYKJAVÍKURHAFNAR, KÖLLUNARKLETTUR, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



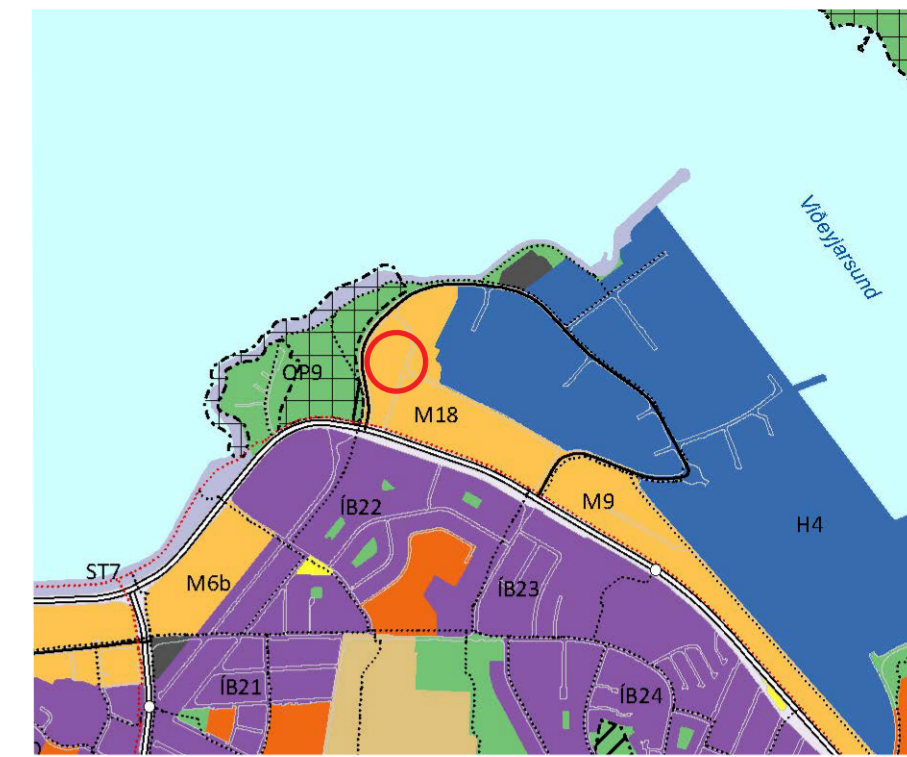
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR tillaga 1 1:1000



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR tillaga 2 1:1000



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsjá) 1:1000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- ➔ Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Gróður
- Tré við götu

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__.

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

KÖLLUNARKLETTSSVEGUR, ný lóð fyrir smáhýsi Breyting á deiliskipulagi	
Mælikv. í A2 1:2000/1:1000/1:10000	Teikn. EHF/MPG Dags. 12. desember 2018
RVK_KV_D_18_001	Útgáfa 1

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytingu verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Héðinsgötu til vesturs, Köllunarklettsvegi til suðurs, lóðarmörkum Héðinsgötu 10 (merkt nr.4 á gildandi uppdætti) til norðurs og Barrhóls til austurs.

ADALSKIPULAG
Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsaáferða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M18) í AR 2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnáslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M18, Köllunarklettur er skilgreint: „Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.“

DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurhafnar Köllunarklettur samþykkt í borgarráði 26.október 1999 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 28. febrúar 2000. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bílastæði með 28 stæðum. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÜVERANDI STADA
Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og notað sem bílastæði. Innkeyrsla í bílastæðin er vestan megin frá Héðinsgötu.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir fimm smáhýsum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

SÉRSKILMÁLAR
Héðinsgata 8
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 806 m²
Gert er ráð fyrir allt að 5 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 30m² að stærð. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsanna verður í u.p.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,25

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdætti.

Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþökum. Gróðursetja skal tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mjúka ásjón.

Girða skal lóðina að norðan, meðfram Héðinsbraut og Köllunarklettsvegi og veita skjól frá umferð og vindum. Tengsl við grænt svæði austan megin við lóð eru æskileg. Hámarkshæð girðinga skal vera 1,8m.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Gönguleiðir innan lóðar skulu tengjast gönguleiðum utan lóðar. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en aðgengi akandi er frá Héðinsbraut. Reiðhjólstæði eru staðsett á lóðinni.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

ALMENNIR SKILMÁLAR
(Útdráttur, sjá nánar gildandi deiliskipulag Örfrisey, Vesturhafnar samþykkt í borgarstjórn 3.nóvember 2015.)

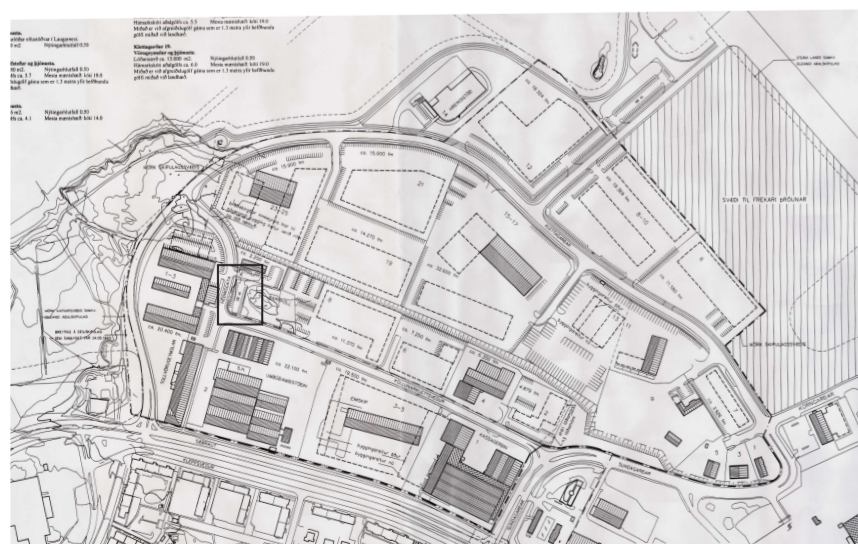
1. Nýtingarhlutfall: Almenn skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og/eða farmstöðvum skulu ekki vera hærr en 0,5. Þó skal eftirfarandi undantekning gerð. Nýtingarhlutfall lóðarinnar Klettagarðar 12 verður 0,55. Miðað er við landnotkun í vörudreifingu og vörugæmslum, verði breyting þar á skal sérstaklega um það sótt til hafnarstjórnar. Ekki verður leyft frekara byggingarmagn á lóðum.

2. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Reykjavíkurborg og skal skipulagt lagt inn til samþykktar hjá Hafnarstjóra og Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurborgar á girðingunni og hafa samráð við nágranna. Girðingar skulu vera opnar og að hámarki 2,5 m á hæð.

5. Frágangur lóða- skal vera í samræmi við skipulagsuppdætti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6. Mæliblöð og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og mál ytri marka hennar. Þá sýna mæliblöð byggingareit og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennislagna og fleira.



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:10.000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999



HÉÐINSREITUR DEILISKIPULAG

Hönnunarhandbók með deiliskipulagsbreytingu
20. desember 2018

ívantspijker
& partners

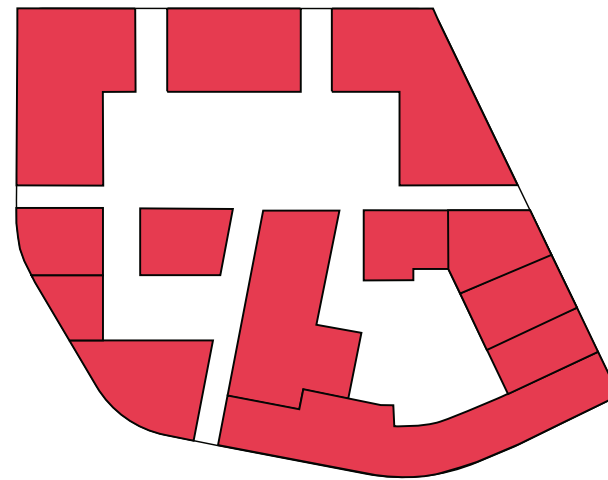
TEIKN
arkitektabjónusta

- 0 | Inngangur 3**
- 1 | Almenningsrými 5**
- 2 | Séreinkenni gatna 12**
- 3 | Skilmálar bygginga 21**
- 4 | Gróðurval 42**

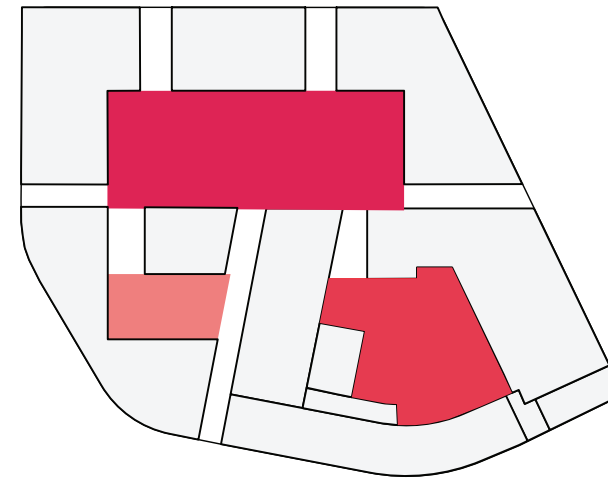


Meginnálgun skipulagstillögu

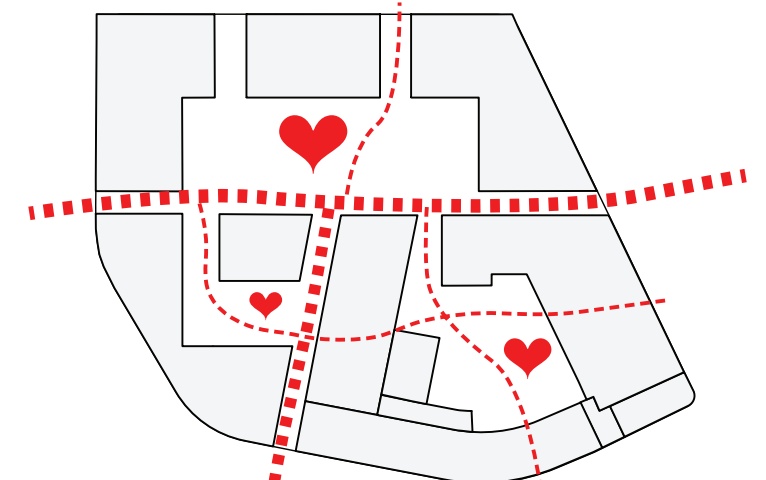
Meginnálgun deiliskipulagsins er að mynda þetta randbyggð umhverfis þrjá inngarða, hjarta samfélagsins. Hver inngarður hefur sín séreinkenni. Húsin á reitnum eru mismunandi að gerð, hæð, formi, útliti og hönnun. Gönguleið, opin almenningi, er á þremur stöðum um reitinn og tengir hann við nærumhverfið.



Þétt randbyggð



Inngarðar



Gönguleiðir og íverustaðir

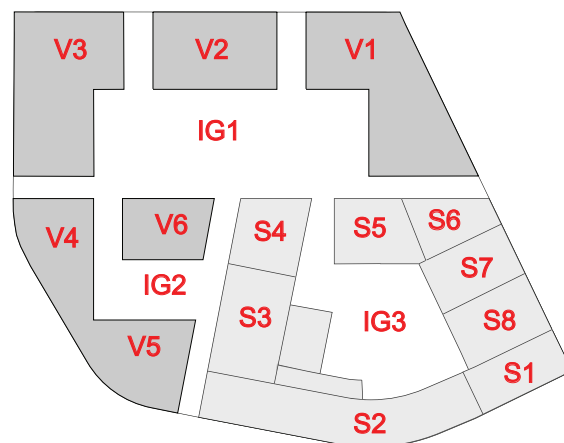


Lóðir og inngarðar

Á Héðinsreit eru tvær lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64.

Hver lóð skiptist upp í nokkra byggingareiti sem auðkenndir eru á skýringarmynd með bókstöfunum S og V. Fyrir hvern byggingareit hafa verið teknir saman sérskilmálar fyrir arkitekta og hönnuði.

Þrjú inngarðar eru á Héðinsreit og eru þeir auðkenndir á skýringarmynd með bókstafnum I. Fyrir inngarða eru skilmálar og leiðbeiningar fyrir landslagsarkitekta.



Yfirlitsmynd



1 | ALMENNINGSRÝMI



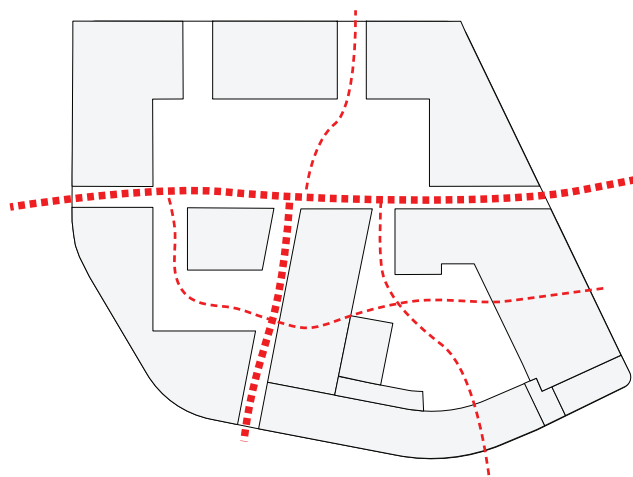
Lóðir og inngarðar

Flæði gangandi vegfarenda um reitinn er tryggt með góðu aðgengi fyrir almenning.

Skýrar gönguleiðir fara á þremur stöðum í gegnum reitinn, opnar almenningi, aðrar gönguleiðir eru stýrðar.

Skilmálar:

- Þykk punktalína sýnir gönguleið sem er opin almenningi allan sólarhringinn.
- Þunn punktalína sýnir mögulegar flýtleiðir og/eða stýrðar leiðir, aðgengi um þjónusturými og undirgöng.



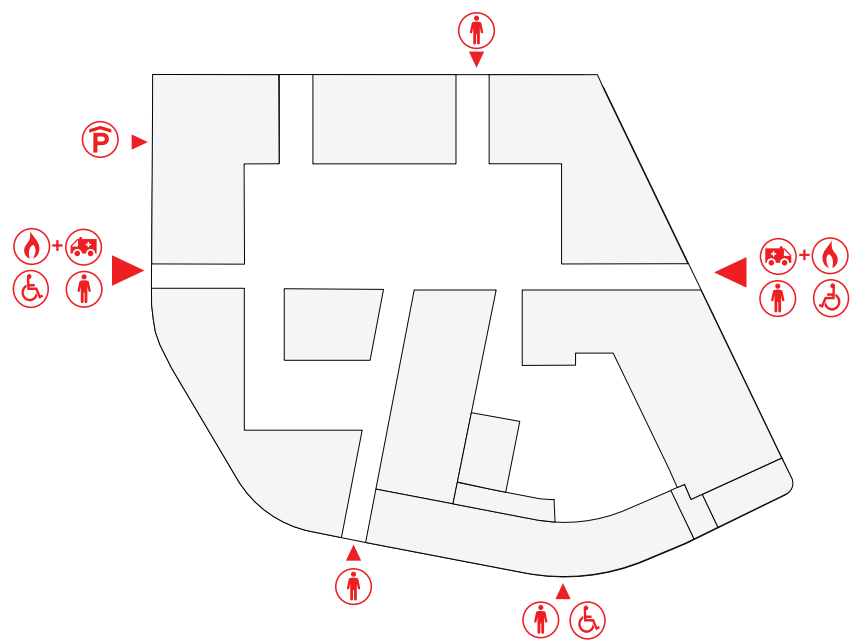
Tengingar við umhverfið með gönguleiðum í gegnum reitinn



Aðgengi

Inngarðar eru fyrst og fremst helgaðir gangandi vegfarendum. Reiturinn er þó aðgengilegur öllum bæði gangandi, hjólandi, fötluðum, póstsendingarþjónustu, slökkviliði, sjúkrabilum sem og annarri opinberri þjónustu.

Skýringarmynd sýnir aðgengi að reitnum fyrir fótgangangandi og hjólréiðafólk, hjóla- stólaaðgengi, innkeyrslu í bílastæðakjallara, neyðarþjónustu sjúkra- og slökkvibíla.



Dæmi um gönguleið í gegnum inngarð



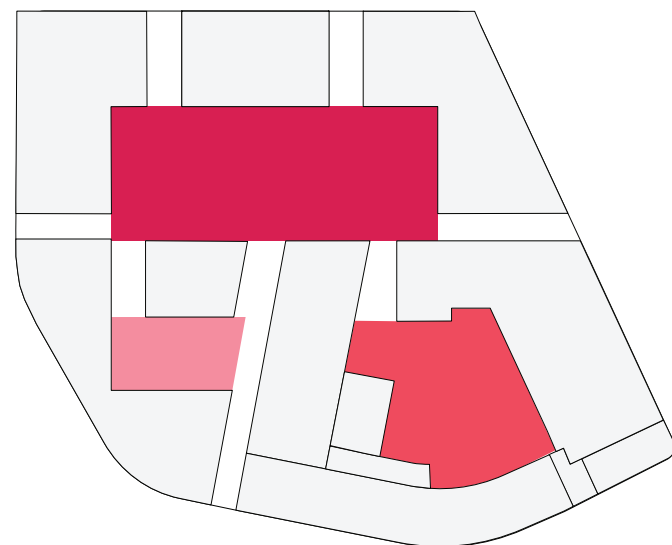
Þrjú inngarðar eru á reitnum, hver með greinileg sérkenni.

Því má ná með:

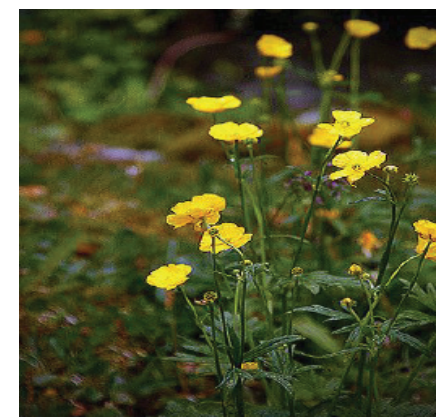
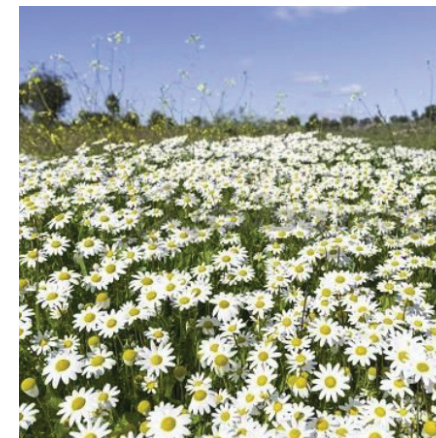
Mismunandi áherslum og lausnum í landslagshönnun, mismunandi yfirborðsmeðhöndlun (hörð / mjúk efni, litir, græn svæði og vatn, útfærsla (leiksvæði, setsvæði, útvíst, garðar o.fl., o.fl.)).

Skilmálar:

- Hver inngarður hefur eigin sérkenni.
- Lagt er upp með notkun staðbundins gróðurs í inngörðum.
- Hver inngarður hefur eigið gróðurþema og litasamsetningu sem er breytileg eftir árstíðum.



Dæmi um grænar lausnir og starfsemi í inngarði



Dæmi um staðbundinn gróður við Héðinsreit



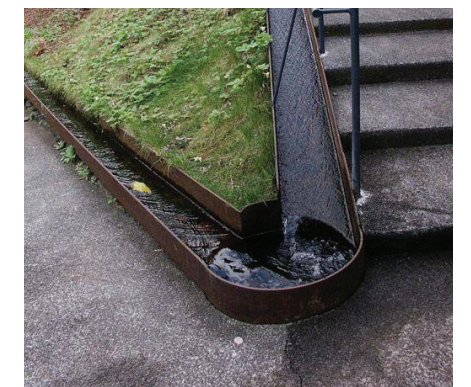
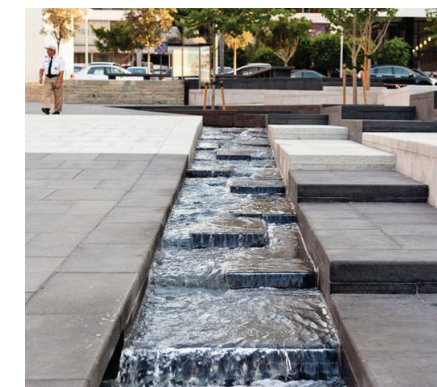
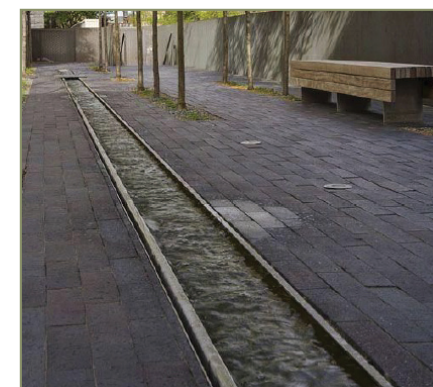
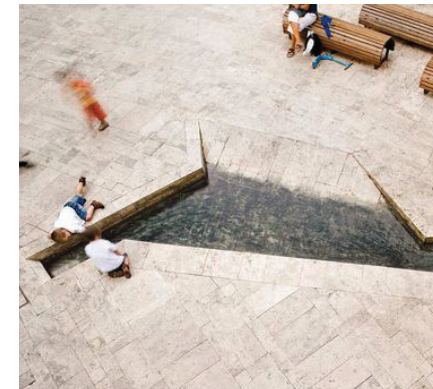
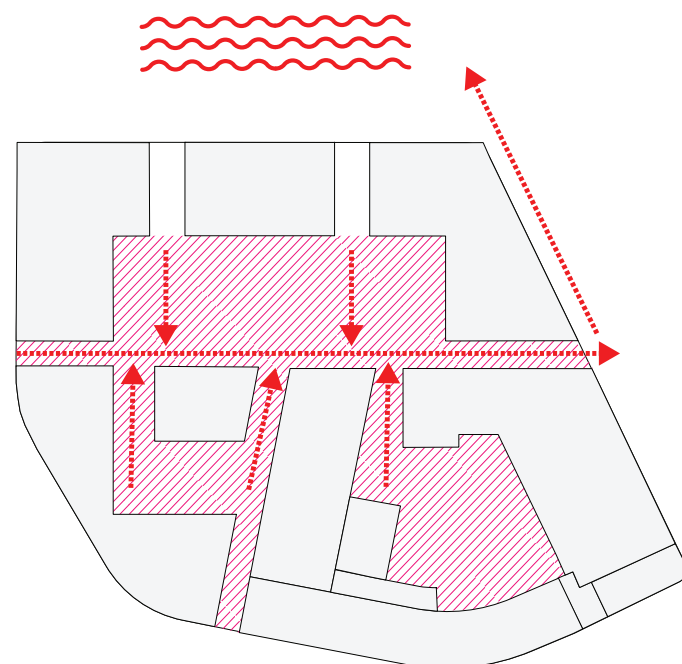
Staðsetning reitsins, nálægt sjó gerir að fyrirhuguð uppbygging mun hafa óveruleg áhrif á lagnakerfi borgarinnar. Engu að síður skal meðhöndla sem mest af ofanvatni innan lóða til að hægja á vatni og minnka álag á fráveitukerfið.

Til þess eru ýmsar leiðir s.s. ofanvatns-tjarnir og opnar ofanvatnsrásir, gróðurbeð og gegndræp yfirborð sem ýmist dreina og hreinsa vatn út í jarðveginn og/eða út í fráveitukerfi í borgarlandi auk þess að skapa jákvæða upplifun á svæðinu og auka vitund almennings um vistvænt umhverfi.

Skilmálar:

- Skapa jákvæð áhrif á upplifun fólks og auka meðvitund þess um umhverfi sitt.
- Sýnileg meðhöndlun vatns á yfirborði sem er leitit út að lægsta punkti reitsins, sem er við gönguleið út frá Mýrargötu.
- Samráð skala hafa við Veitur um endanlegar lausnir í fullnaðarhönnun.

Skýringarmynd sýnir rennslisleiðir og halla yfirborðs frá inngördum að miðlægrri göngugötu, að Mýrargötu í frárennsliskerfi borgarinnar og áfram til sjávar



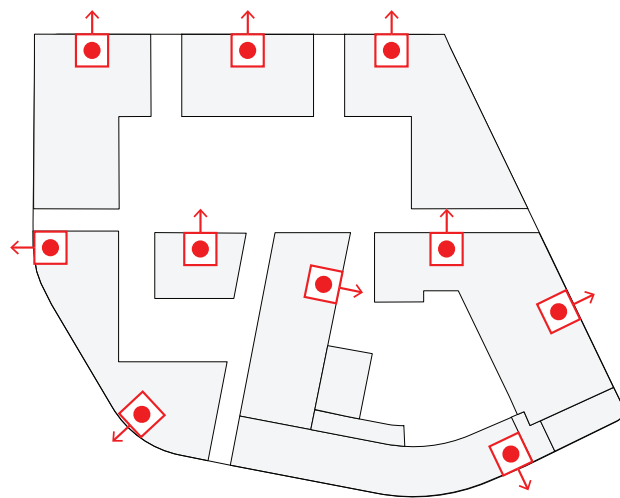
Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir



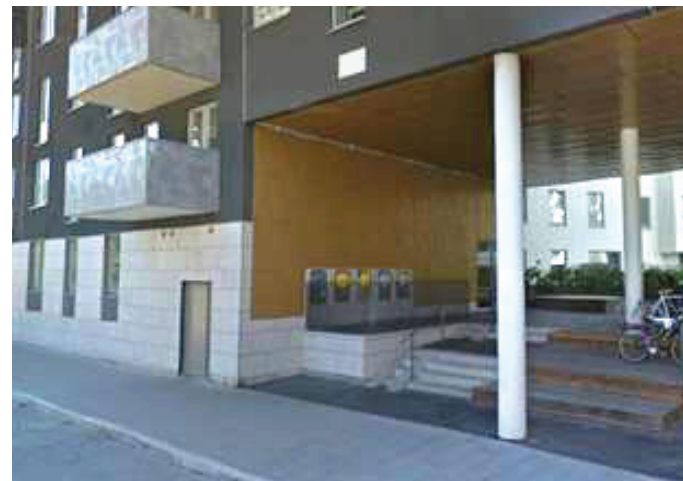
Sviðsmynd A - sorpgámar innan bygginga

Leiðbeinandi fyrir staðsetningu gáma innan bygginga er:

- Sorpgámum fyrir íbúðir skal koma fyrir í sorpgeymslum, á jarðhæð eða í kjallara.
- Rýmin skulu vera aðgengileg og loftræst.
- Sorp atvinnuhúsnæðis skal leysa á eigin lóðum.
- Endanleg staðsetning ræðst í fullnaðarhönnun.



Sviðsmynd A

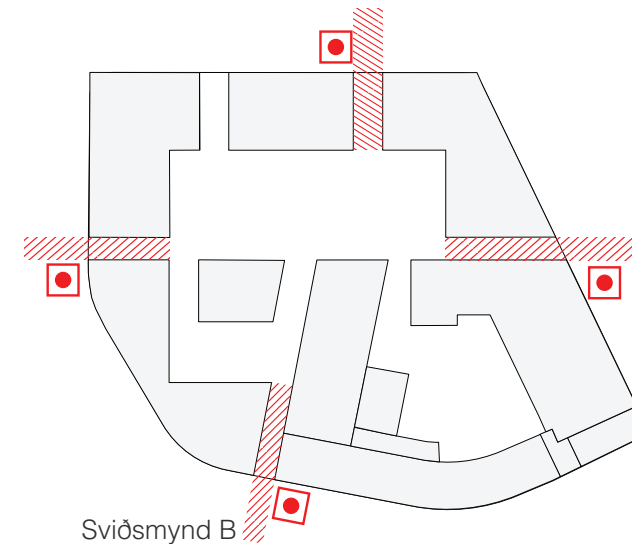


Dæmi um sorpstöðvar á jarðhæðum bygginga

Sviðsmynd B - djúpgámar

Leiðbeinandi fyrir staðsetningu djúpgáma er:

- Djúpgámastöðvum skal komið fyrir nálægt götu með góðu aðgengi fyrir sorphirðutæki.
- Djúpgámastöðvum skal komið fyrir til hliðar við opnanir gönguása
- Ekki er heimilt að setja djúpgáma á auðkenndu svæðin á skýringarmynd.
- Sorp atvinnuhúsnæðis skal leysa á eigin lóðum.
- Staðsetning og fjöldi djúpgáma í samráði við borgaryfirvöld.
- Þessi lausn krefst deiliskipulagsbreytingar, með mögulegri lóðastækkun.



Sviðsmynd B

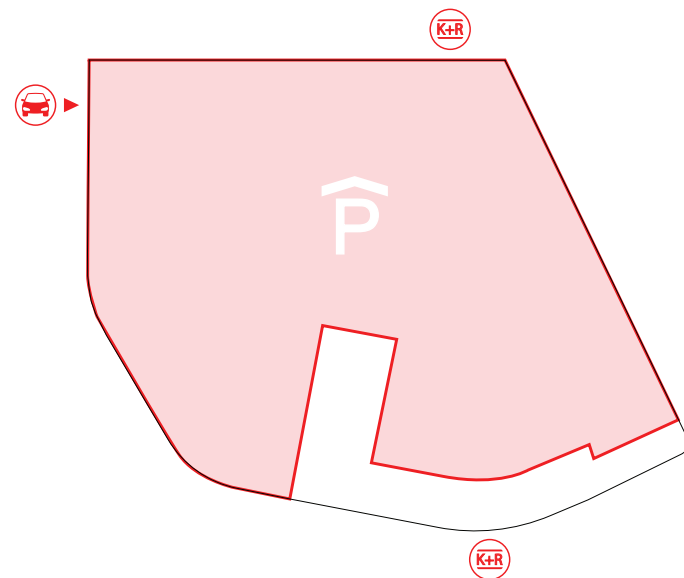


Dæmi um djúpgámastöðvar



Bílastæði og aðkoma

- Neðanjarðar bílageymsla er leyfileg undir reitnum og auðkennd á skýringarmynd með rauðum lit.
- Sameiginlega aðkomu beggja lóða að bílageymslu skal staðsetja við Vesturgötu.
- Inngangur að bílastæðum er hluti af heildarhönnun hússins og skal vera vel auðkenndur.
- Opnun í götumynd fyrir innkeyrslu að bílastæðakjallara skal haldið í lágmarki.
- Innkeyrsla í bílastæðakjallara skal vera inndregin sem nemur að lágmarki 1 metra.



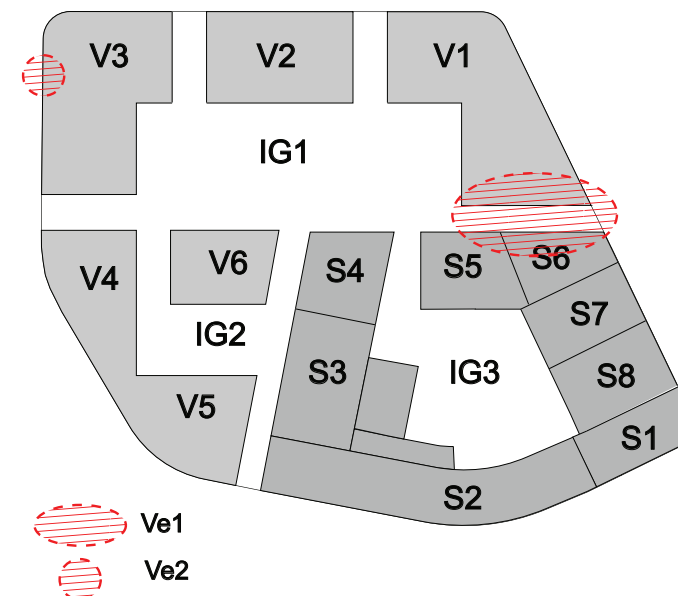
Dreifistöðvar

1 | ALMENNINGSRÝMI

Núverandi dreifistöð á reitnum verður fjarlægð og finna þarf nýjan stað á deiliskipulagsreitnum.

Í samstarfi við Veitur er kvöð um:

- 2 byggingareiti fyrir dreifistöðvar í efri kjallara.
- Dreifistöð 1, Ve1: Grunnflötur að lágmarki 30 m². Staðsetning við Mýrargötu undir göngugötu á lóð V64 með aðgengi frá götu um hús á reit S6.
- Dreifistöð 2, Ve2: Grunnflötur að lágmarki 14 m². Staðsetning við Vesturgötu á reit V3 undir rampi að bílahúsi. Lágmarks lofthæð, 2,5 metrar
- Aðkoma að rýmum skal vera tryggð, bæði á uppbyggingartíma reitsins sem og síðar vegna viðhalds og viðgerða.
- Lóðarhafar í samstarfi við Veitur skulu finna endanlega staðsetningu í kjallara.
- Við hönnun mannvirkja skal haft samráð vð Veitur um nánari úttfærslu og aðgengi að dreifistöðvum.
- Sjá nánar minnisblað Veitna: "Lagnir og dreifistöðvar Veitna á Héðinsreit".

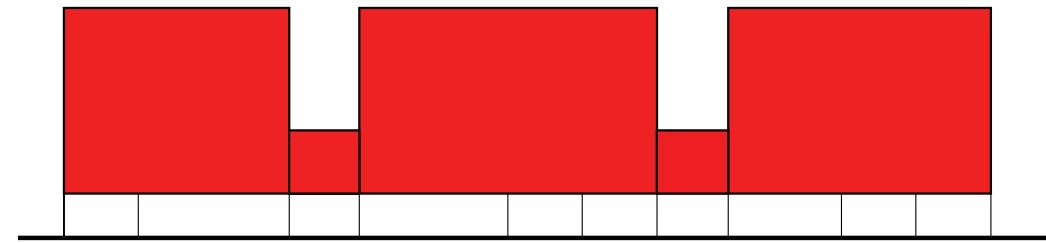


2 | SÉREINKENNI GATNA



Rýmisleg samsetning

Að sjávarsíðunni eru þrjár læsilegar byggingar á sameiginlegum sökkli. Hver þeirra hefur sín sérkenni sem í stærð sinni endurspeglar þéttbýliskvarða sjávarsíðunnar.

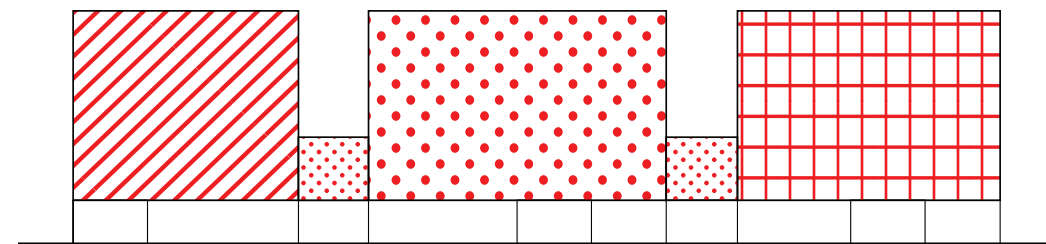


Úthliðar - mismunandi ásýndir

Samliggjandi byggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem einstakar byggingar með mismunandi ásýndir.

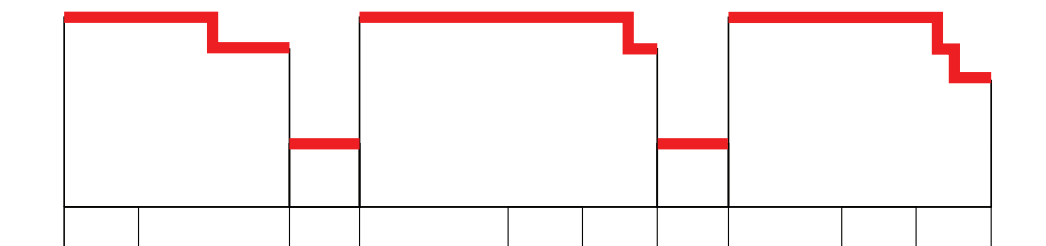
Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöfum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.



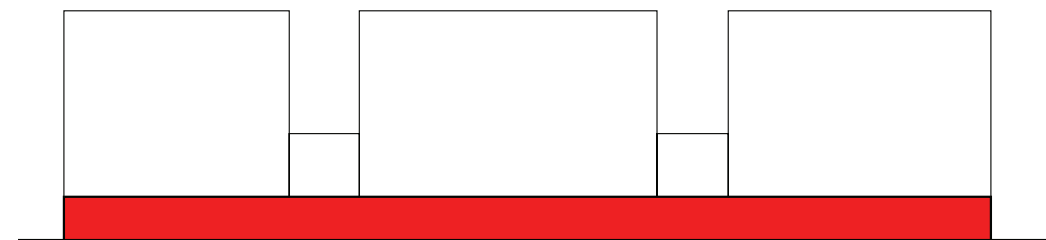
Pakgerðir, innskot og uppbröt

Pakgerð skal vera flatt þak. Innskot skulu vera á völdum stöðum á jarðhæð og uppbröt skal vera á efri hæðum. Uppbröt bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og port að inngarði aðskilja samliggjandi byggingar.



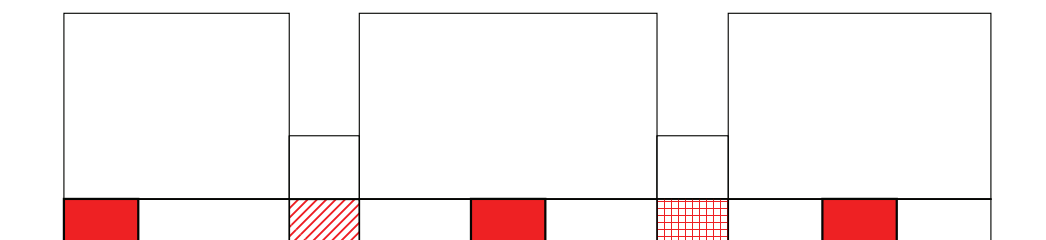
Jarðhæð

Sökkulhæð bygginga aðskilur sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða greinilegri uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu vera gólfsíðir í þjónusturýmum.



Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.





Dæmi um útlit Ánanausta



Rýmisleg samsetning

Götuásýnd er skilgreind af fleiri byggingum í kvarða sem aðlagar sig því smágerðum kvarða nánasta umhverfis.

Úthliðar - mismunandi ásýndir

Samliggjandi byggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem stakar byggingar með mismunandi ásýnd.

Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöfum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.

Þakgerðir, innskot og uppbot

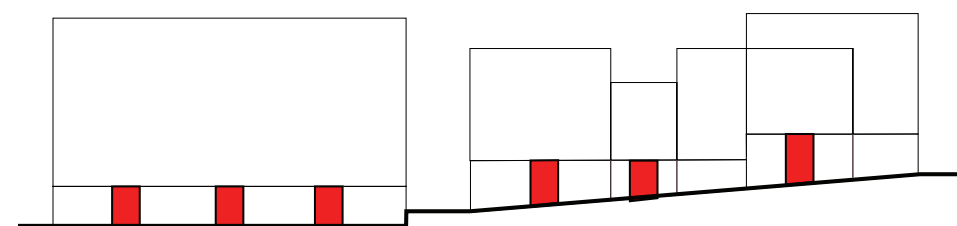
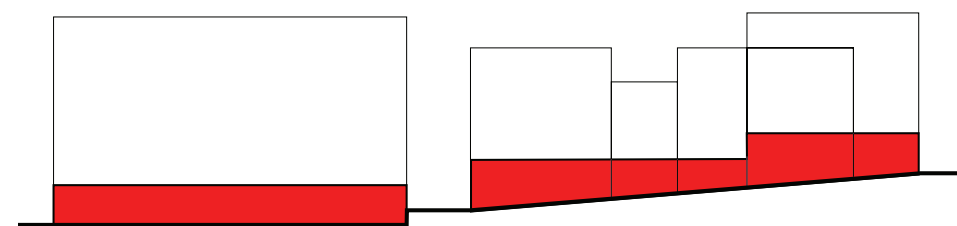
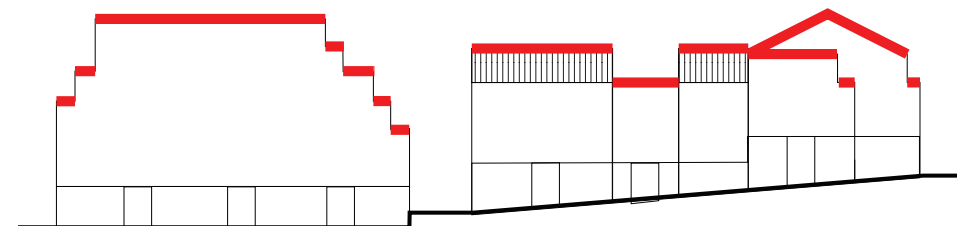
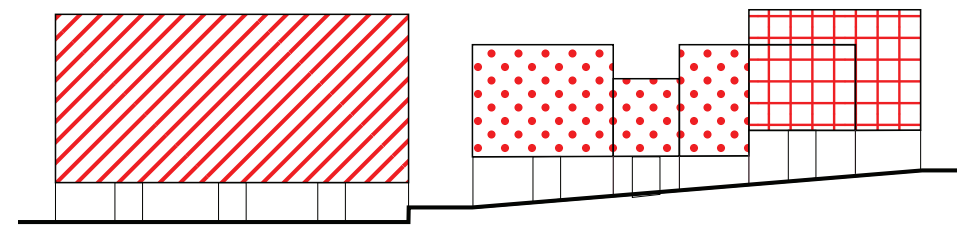
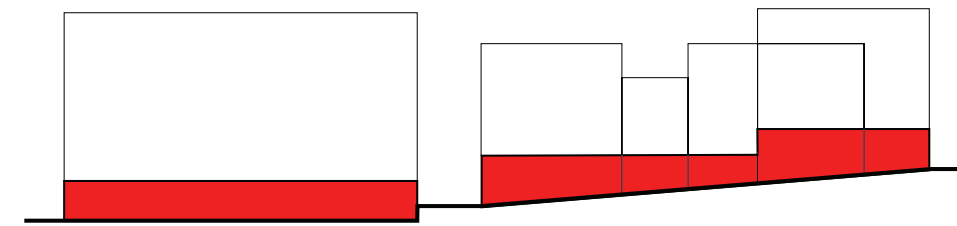
Til að tryggja sérkenni í götummynd er nauðsynlegt að ásýnd húsaáðarinnar samanstandi af mismunandi hallandi þakgerðum í bland við flöt þök og /eða þakgarða. Uppbot bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

Jarðhæð

Þar sem nærþjónusta er á jarðhæð bygginga aðskilur sig sú hæð sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða greinilegri uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu almennt vera gólfsíðir.

Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.





Dæmi um útlit húsa við Vestugötu



Rýmisleg samsetning

Götuásýnd er skilgreind af fleiri byggingum í litlum kvarða sem aðlaga sig því smágerðum kvarða hverfisins.

Úthliðar - mismunandi ásýndir

Samliggjandi byggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem einstakar byggingar með mismunandi ásýnd.

Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöðum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.

Þakgerðir, innskot og uppbröt

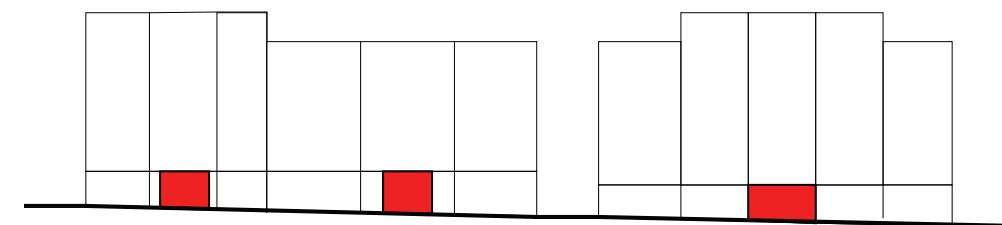
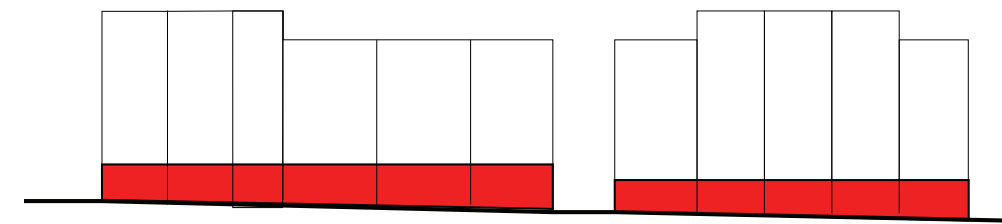
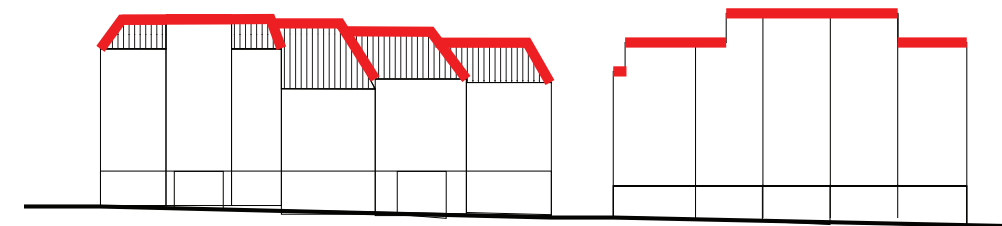
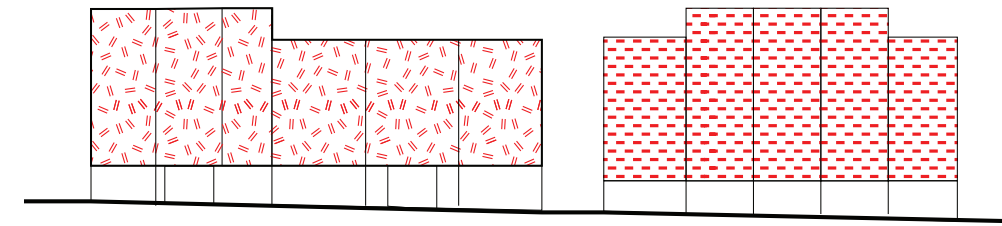
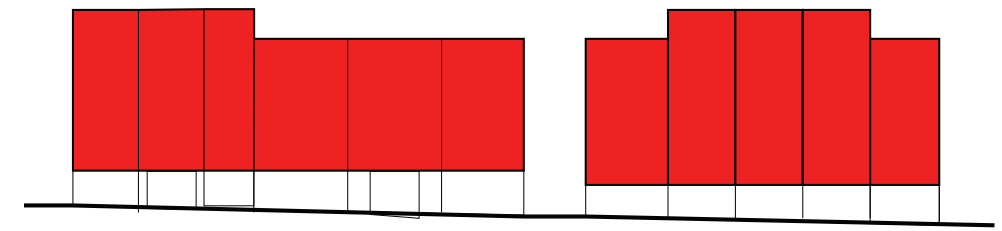
Til að tryggja sérkenni bygginga er nauðsynlegt að ásýnd húsaáðarinnar samstandi af mismunandi hallandi þakgerðum að götu í bland við flöt þök og /eða þakgarða að inngarði. Uppbröt bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

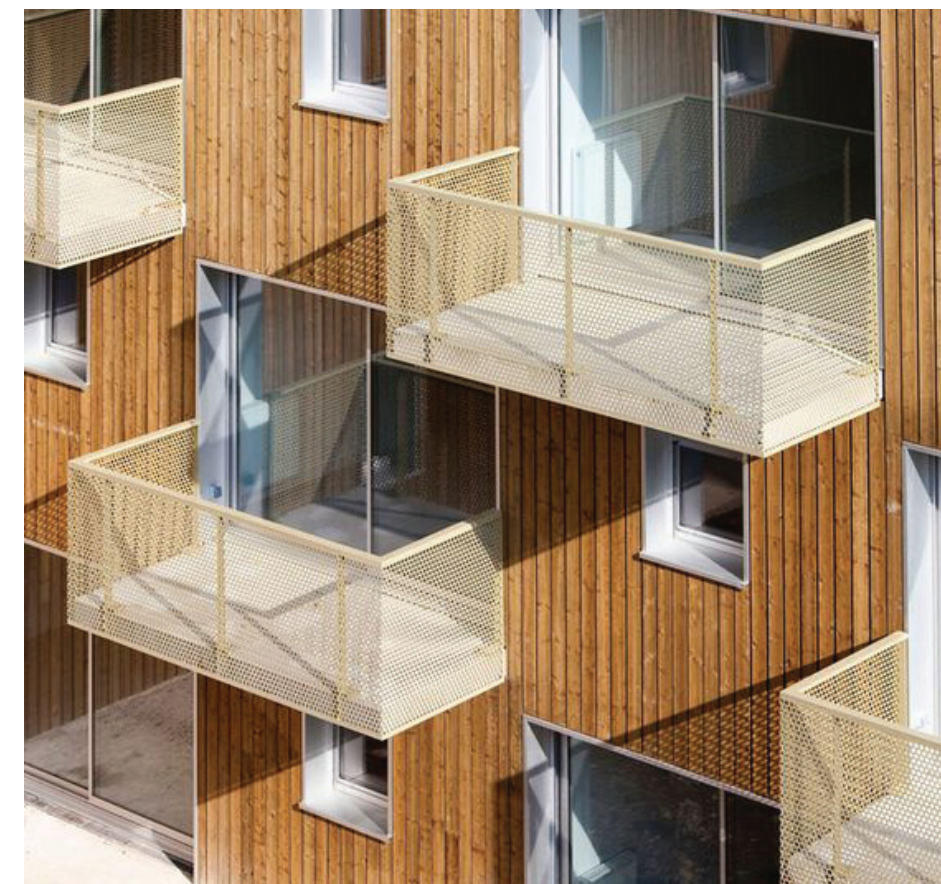
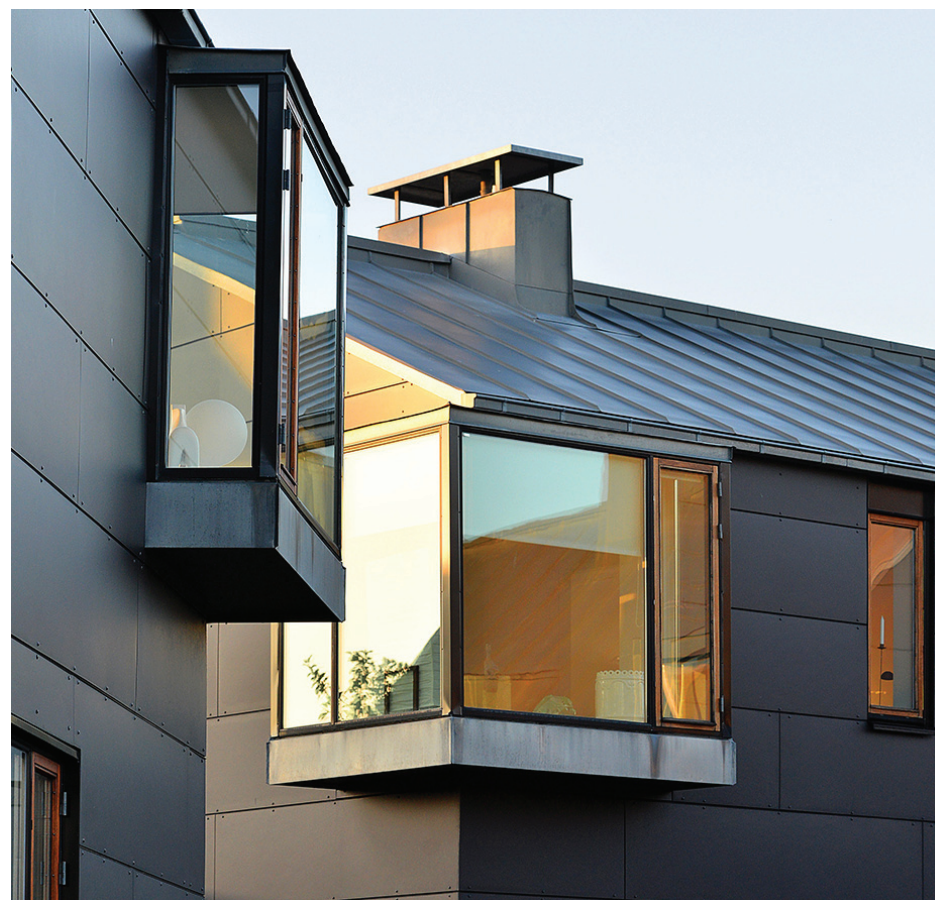
Jarðhæð

Jarðhæð bygginga aðskilur sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða greinilegri uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu vera gólfsíðir.

Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi.





Dæmi um útlit húsa við Mýrargötu



Rýmisleg samsetning

Götuásýnd einkennist af stórum kvarða í samanburði við aðliggjandi byggð við Vesturgötu og Nýlendugötu..

Úthliðar - mismunandi ásýndir

Núverandi byggingar eru án uppbrots en nýrri hluta mætti einkenna sérstaklega, viðhalda sögulegu spori, skerpa á andstæðum fremur en að afmá þann mun sem skapast, tengja fortíð og nútíð og auka þar með sögulega meðvitund almennings.

Samliggjandi nýbyggingar þurfa að vera greinilega læsilegar sem einstakar byggingar með mismunandi ásýnd.

Auðkenna má mun nýs og gamals sem og einstakra húsa með einu, fleiri eða öllum eftirfandi atriðum:

- Mismunur í efni og efnistöfum.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í uppbyggingu.

Þakgerðir, innskot og uppbot

Núverandi byggingar skulu hafa rispak að götum og gönguleið.

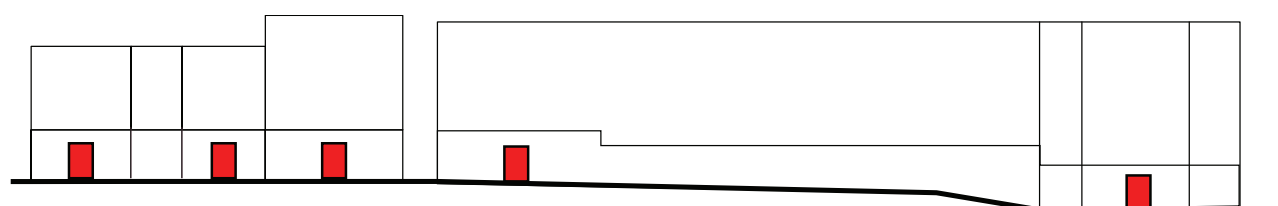
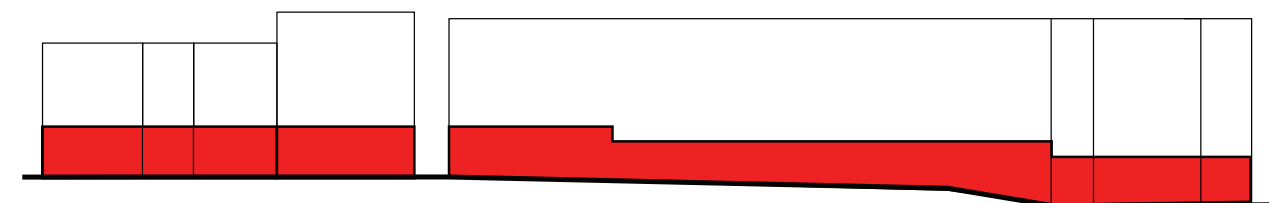
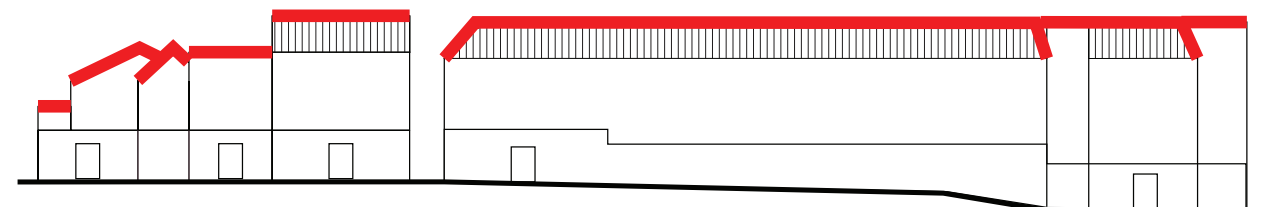
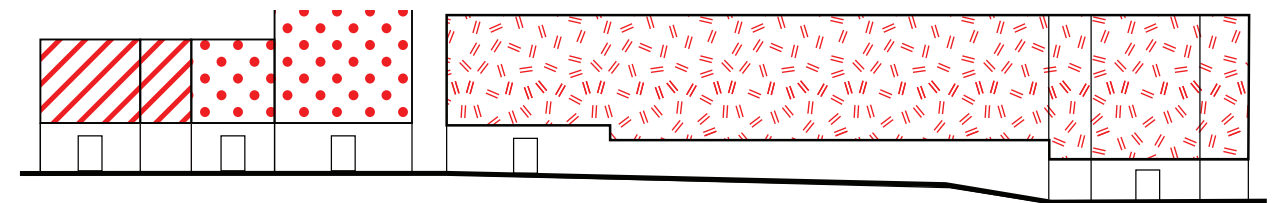
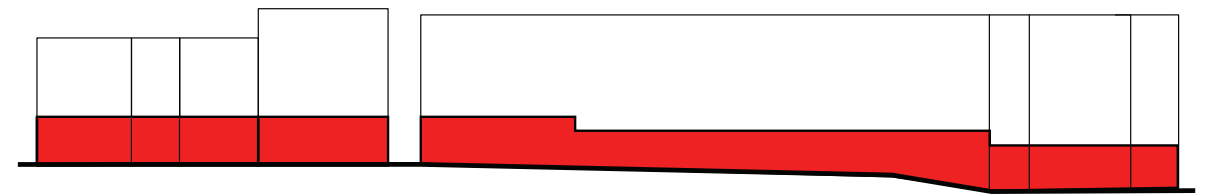
Til að tryggja sérkenni í götumynd er nauðsynlegt að ásýnd nýbygginga samanstandi af mismunandi hallandi þakgerðum í bland við flöt þök og / eða þakgarða. Uppbot bygginga og innskot á jarðhæð eru afgerandi, undirstrika sérkenni og aðskilja samliggjandi íbúðahús.

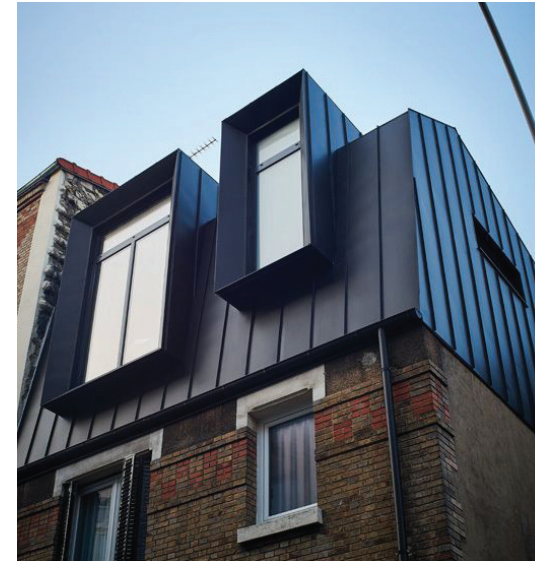
Jarðhæð

Jarðhæð bygginga aðskilur sig greinilega frá efri hæðum í efni, lit og / eða í uppbyggingu úthliða. Gluggar skulu vera gólfsíðir.

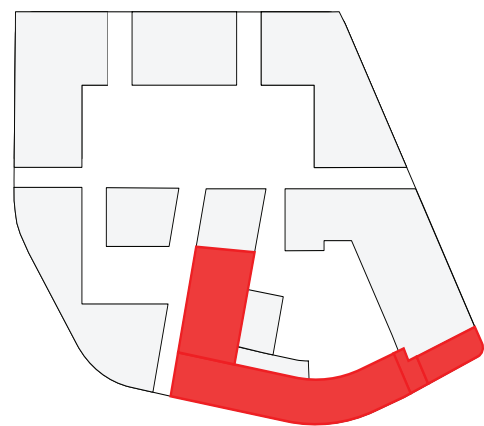
Aðalinngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, vel auðkenndir og aðlaðandi. Halda skal fjölda innganga í núverandi byggingum.





Dæmi um útlit húsa við Seljaveg, samspil nýs og gamals



3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

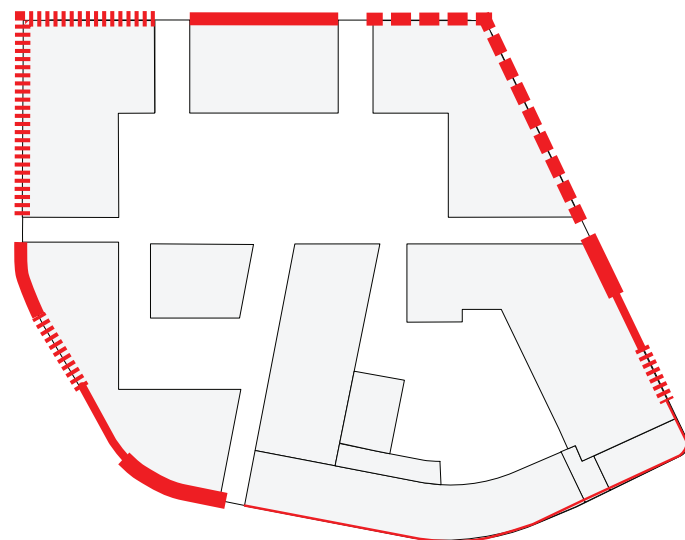
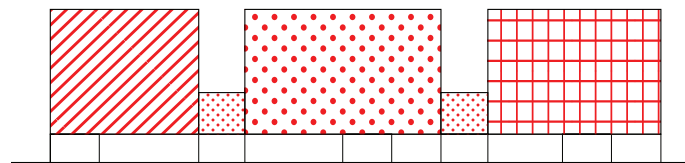


Sérkenni - útlit húsa við götur

Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun skal ólíkt efnisval vera á milli bygginga og mismunandi útfærsla á útkrögun / svölum þannig að hver bygging verði einstök í útliti sbr. skýringarmyndir og leiðbeiningar. Læsileg einstök hús með eigin sérkenni sem mynda heildstæða götummynd.

Samliggjandi byggingar þarf að auðkenna svo að greinilega sé um mismunandi byggingar að ræða. Þann mun má auðkenna með einu, fleiri eða öllum neðangreindum atriðum:

- Mismunur í efni.
- Mismunur í lit.
- Mismunur í áferð.
- Mismunur í uppbyggingu úthliða.



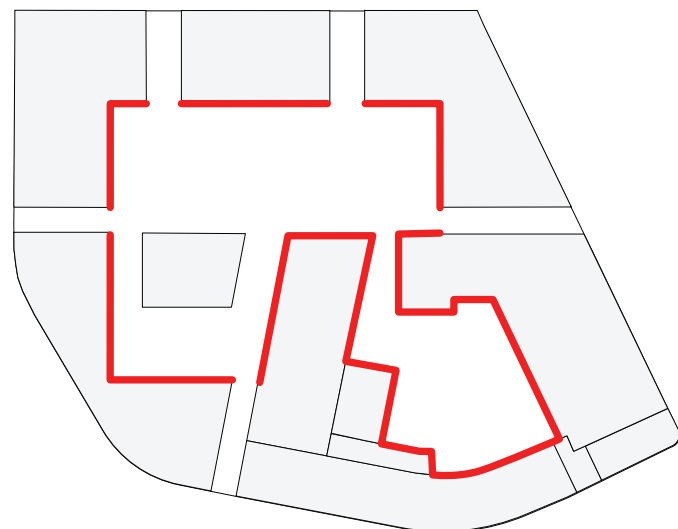
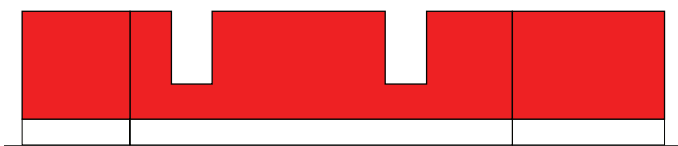
Dæmi um útlit húsa í samsettri randbyggð. Fyrir ofan smágerð hús - fyrir neðan stórgerð borgarhús



Séreinkenni - útlit húsa að inngarði

Samleitt og ljóst yfirbragð húsa við inngarð undirstikar samfélagið á reitnum. Skýringarmynd sýnir úthliðar húsa sem leiðbeiningar taka til. Undantekning á þessara skilmála er stakstæða inngarðshúsið.

- Garðhliðar húsa að inngarði fá ljóst yfirbragð.
- Óheimilt er að nota sterka liti og andstæður.



Dæmi og viðmið



Séreinkenni inngarðshúss

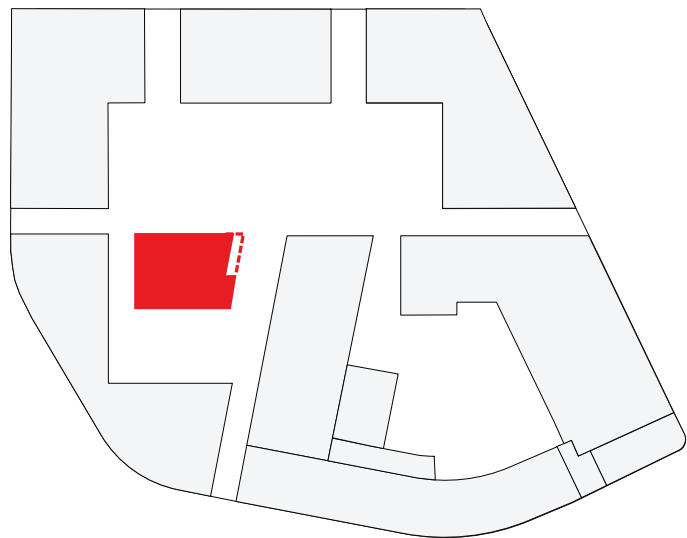
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Húsgerð er nútímaleg en í anda hefðbundinna timburhúsa frá fyrri hluta 20. aldar.

Þar sem byggingin er stakstæð, hefur hún greinilega sérstöðu á reitnum sem koma þarf fram í hönnun.

Leiðbeinandi er:

- einfalt, heilsteypt form með risþaki.
- dökk einsleit kápa á allri byggingunni.
- náttúrleg efnistöð.
- jarðhæð er inndregin að hluta að göngustíg.
- notkun glers í jarðhæð er háþyrskil.



Dæmi og viðmið

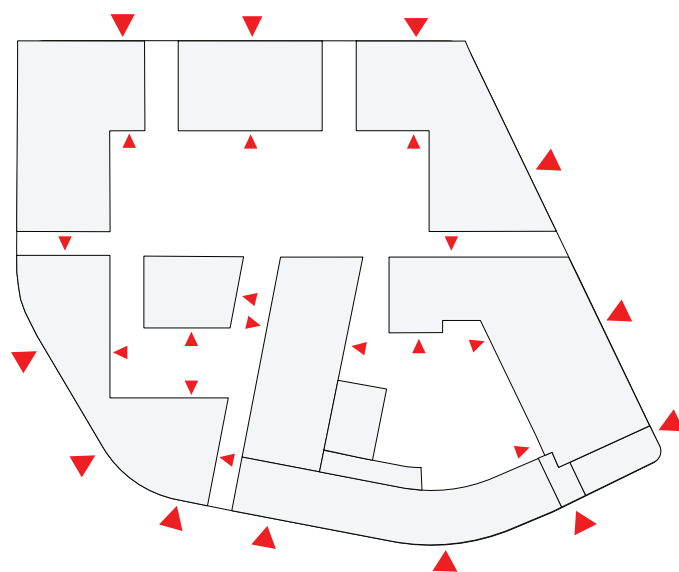
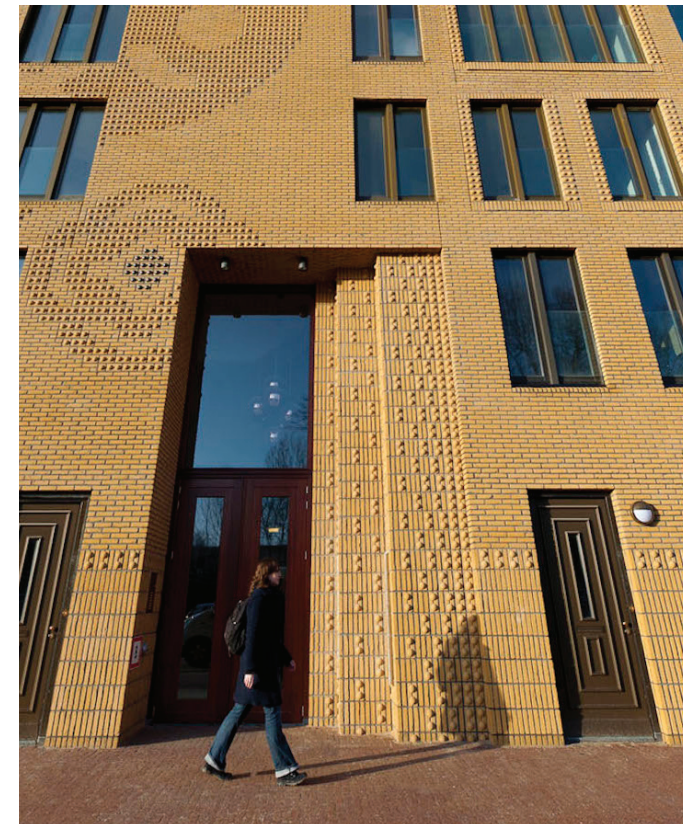


Aðalinngangar

Aðalinngangar fjölbýlishúsa marka heimkomu íbúa og skulu því vera hannaðir sem slíkir. Til að glæða inngarða lífi eru aðalinngangar frá götu og/eða inngarði mögulegir.

Eftirfarandi skilmálar gilda um aðalinnganga:

- Aðalinngangar húsa skulu vera vel auðkenndir í götumyndinni, skera sig frá götuhliðum þjónusturýma.
- Aðalinngangar húsa skulu vera vandaðir, upplýstir og aðlaðandi.
- Þar sem það er mögulegt, er lagt til að koma fyrir aðalinngöngum við göngugötu og göngustíga.



- ◀ Aðalinngangar húsa frá götu
- ◀ Aðalinngangar húsa frá inngarði



Dæmi um vandaða aðalinnganga húsa

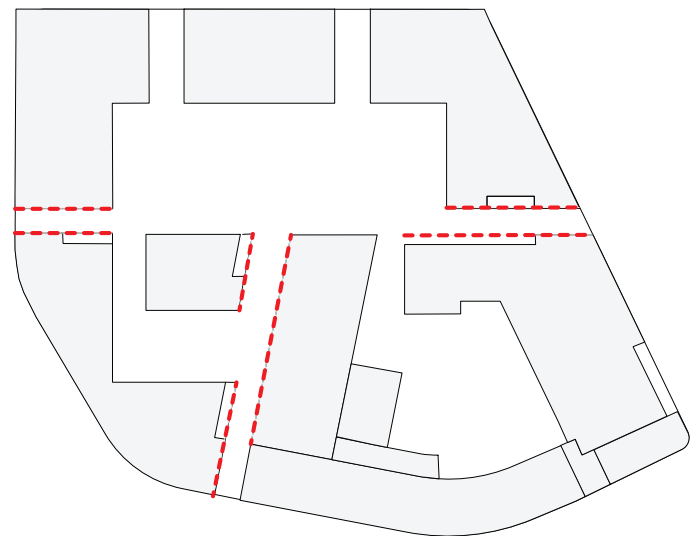


Inndregnar jarðhæðir

Til að tryggja lifandi og aðlaðandi aðkomu gangandi vegfarenda í mannlegum mælikvarða þurfa leiðir að reitnum að endurspegla sérstök gæði. Því þarf að hlúa sérstaklega að rýmd og upplifun þessara svæða við hönnun bygginga og gönguleiða.

Taka skal mið af eftirfarandi skilmálum fyrir svæði auðmerkt með rauðum lit á skýringarmynd:

- Að lágmarki 40% af lengd úthliða sem auðkennd eru punktalínu skal inndregin.
- Innskot skulu vera að lágmarki 1 metra frá útlínu byggingar.
- Innskot skulu að að minnsta kosti vera á jarðhæð bygginga.
- Gönguleið er að lágmarki 6 metra breið, á öðrum stöðum 7 metrar eða breiðari.



Dæmi um aðlaðandi inndregnar jarðhæðir



Skilgreind horn húsa

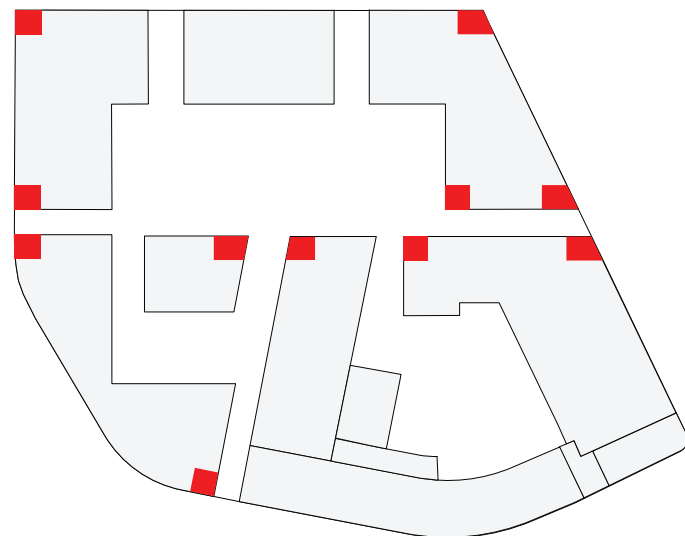
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Til að tryggja jákvæða upplifun, líf á reitnum og rýmisleg gæði í mannlegum mælikvarða, þurfa horn bygginga á jarðhæð að vera vel skilgreind.

Taka skal mið af eftirfarandi skilmálum fyrir svæði auðmerkt með rauðum lit á skýringarmynd:

Auðkennd horn skulu skilgreind sérstaklega með einu eða öllum neðangreindra atriða:

- Rými opið almenningi s.s. nærþjónusta.
- Innskot.
- Aðgreining í hönnun úthliða, í efni, áferð og / eða lit.
- Notkun glers hámrörkuð.



 Auðkennd horn



Dæmi og viðmið

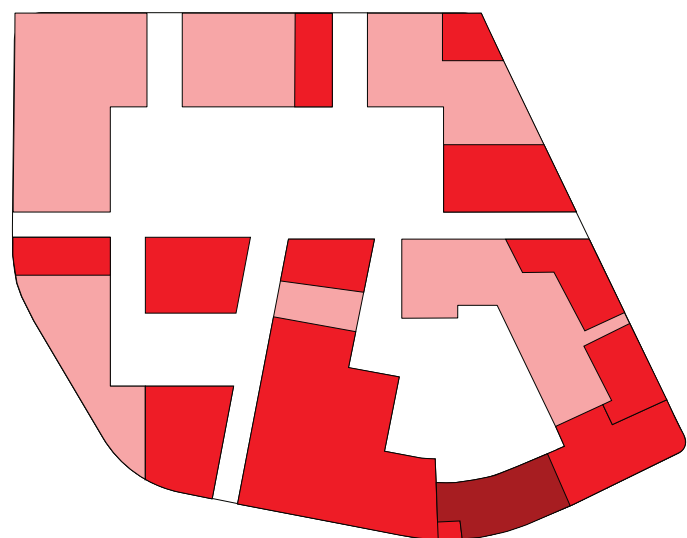


Starfsemi á jarðhæð

Í rýmum auðkenndum dökkrauðum lit eru þjónusturými eða atvinnustarfsemi fyrirséð á jarðhæð, s.s. kaffihús, veitinga staðir, sérvörverslun, leikskóli, oph.

Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Rýmin eru í sama hæðarkóta og umhverfið
- Rými opið almenningi s.s. nærþjónusta
- Aðgreining í hönnun úthliða, efni, áferð og/ eða lit
- Notkun glers hámrörkuð



- þjónusturými
- íbúðir
- hótél

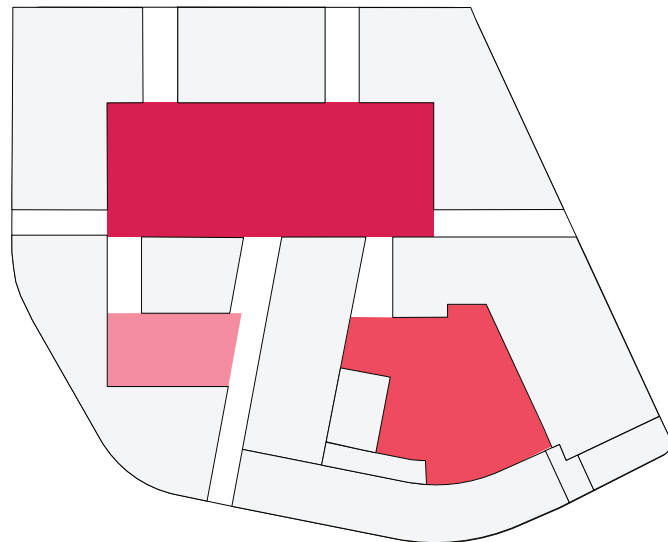


Dæmi og viðmið



Atvinnustarfsemi í kjallara

Heimilt er að koma fyrir sjálfstæðri starfsemi í kjallara eða tengdri atvinnustarfsemi jarðhæða enda uppfylli þau rými öll ákvæði byggingarreglugerðar.



Sérnotafletir

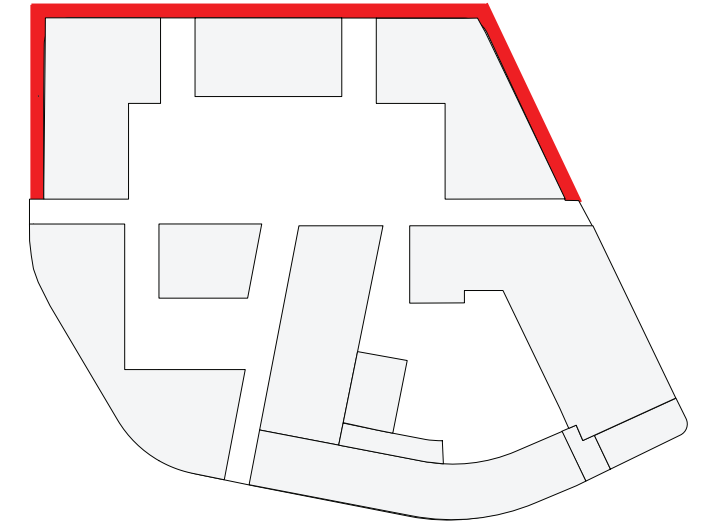
Auðkennd svæði eru sérnotasvæði íbúða innan lóðarmarka.

Sérnotasvæði miðast við úthlið bygginga.

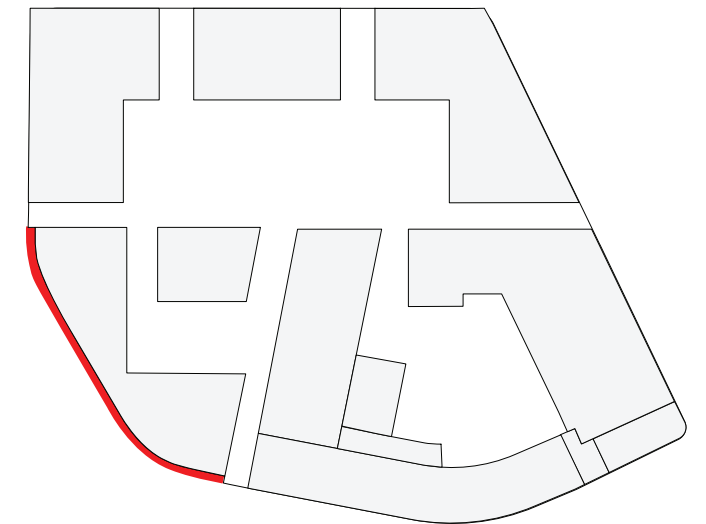
Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Sérnotafletir eru auðkenndir gagnvart inngarði með yfirborðsefnum, mynstri í hellulögn osfrv.
- Lóðréttar lokarnir / girðingar eru ekki heimilar milli einkasvæða og almenningsrýma.
- Lóðréttar lokanir milli einkasvæða eru ekki heimilar.
- Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri eða pottaplöntum á milli íbúða til að marka sérnotaflöt (að hámarki 60 cm.).

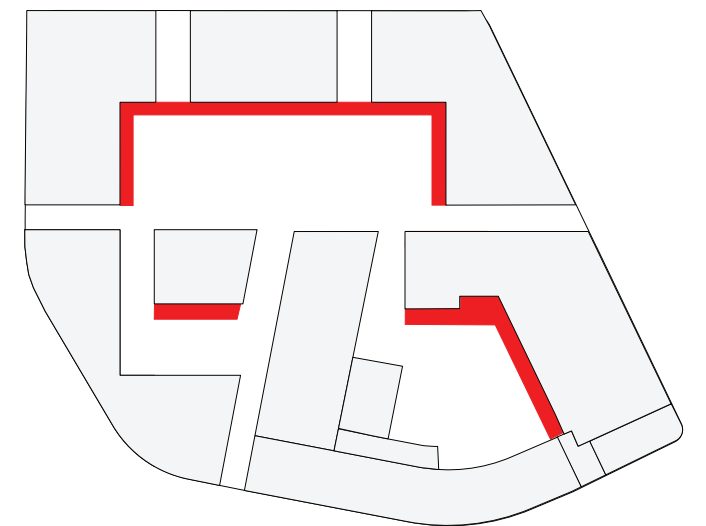
3 | SKILMÁLAR BYGGINGA



Ánanaust



Vesturgata



Inngarðar

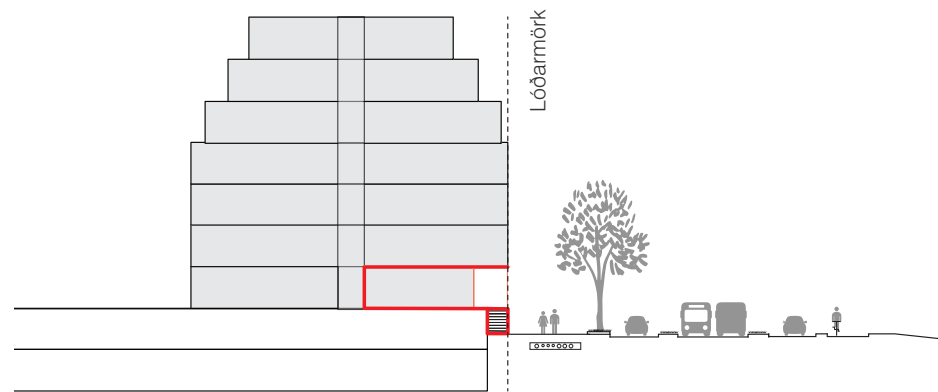


Sérnotafletir íbúða á jarðhæð við Ánanaust - dæmi um mögulegar lausnir

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

Sviðsmynd A - tröppusvalir

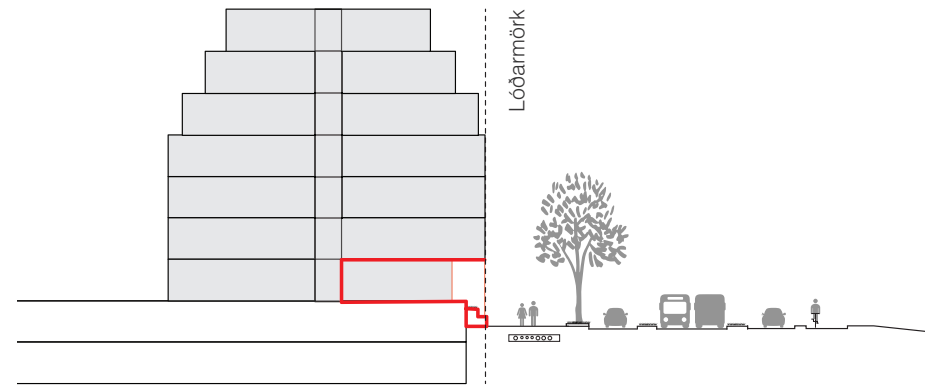
Íbúð fyrir ofan bílastæðakjallara tengist götunni með tröppum og setaðstöðu á svölum.



Sniðmynd frá bílastæðakjallara að Ánanaustum

Sviðsmynd B - gróður og setbekkir

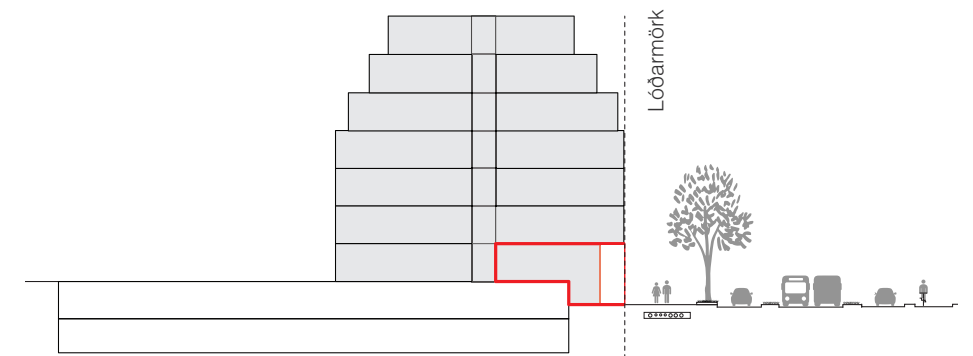
Götumyndin er mýkt með gróðri og setbekkjum.



Sniðmynd frá bílastæðakjallara að Ánanaustum

Sviðsmynd C - íbúð dregin niður á götu

Íbúð fyrir ofan bílastæðakjallara er dregin niður að götuhæð. Há lofthæð, séreinkenni íbúðarinnar, gerir hana aðlaðandi og býður upp á fjölbreytta framtíðarnotkun við Ánanaust.



Sniðmynd frá bílastæðakjallara að Ánanaustum



Dæmi um lausn með tröppusvölum



Dæmi um lausn með gróðrabekkjum

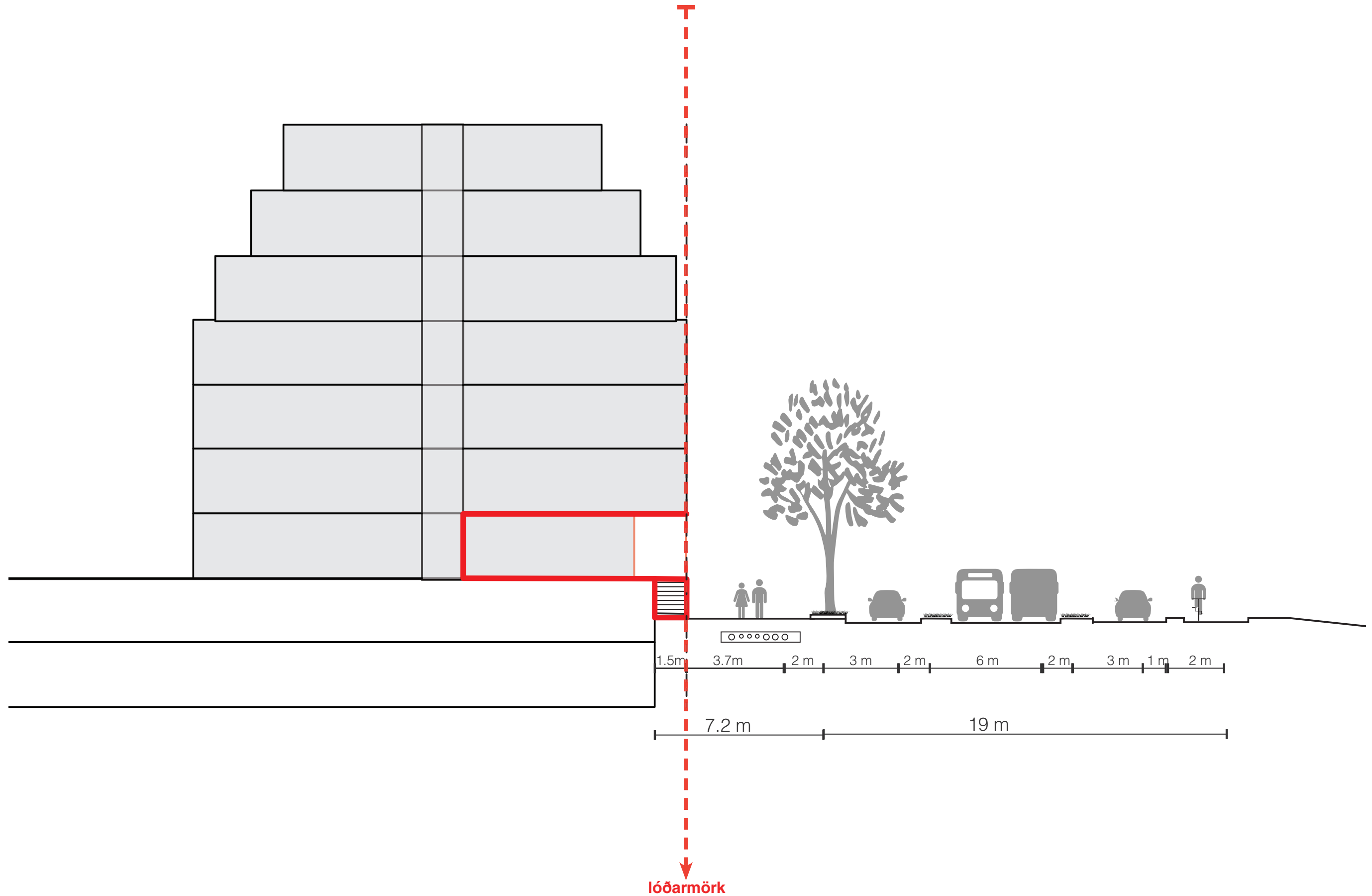


Dæmi um lausn með íbúð sem dregin er niður að götunni



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust

Sviðsmynd A: Tröppusvalir



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust Sviðsmynd A: Tröppusvalir

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA



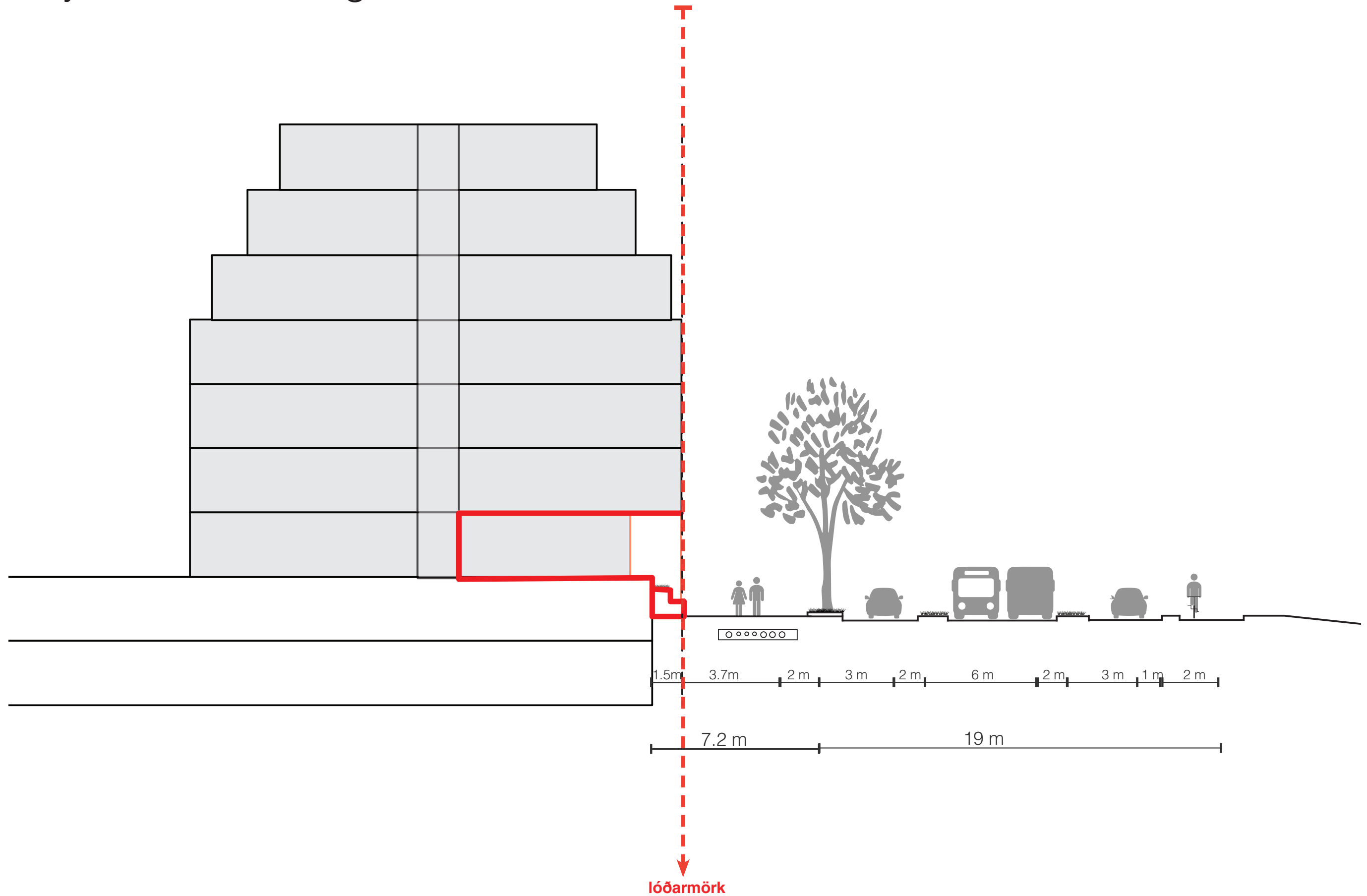
Ásýnd götummyndar séð úr lofti



Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust Sviðsmynd B: Gróður og setbekkir



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust Sviðsmynd B: Gróður og setbekkir



Ásýnd götummyndar séð úr lofti

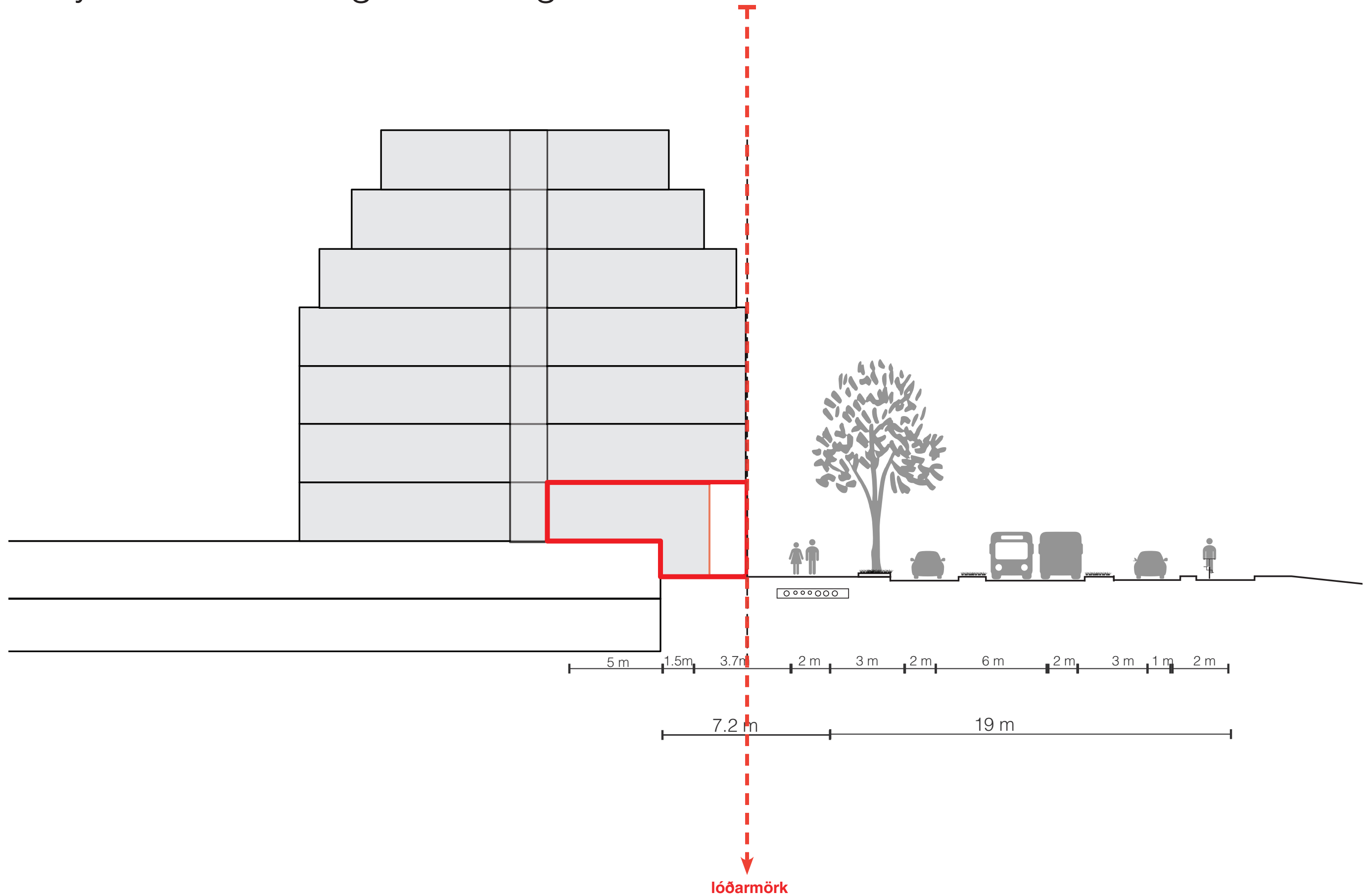


Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust

Sviðsmynd C: Íbúð dregin niður í götuhæð



Sérnotafletir íbúða við Ánanaust

Sviðsmynd C: Íbúð dregin niður í götuhæð



Ásýnd götummyndar séð úr lofti



Ásýnd götummyndar séð í augnhæð



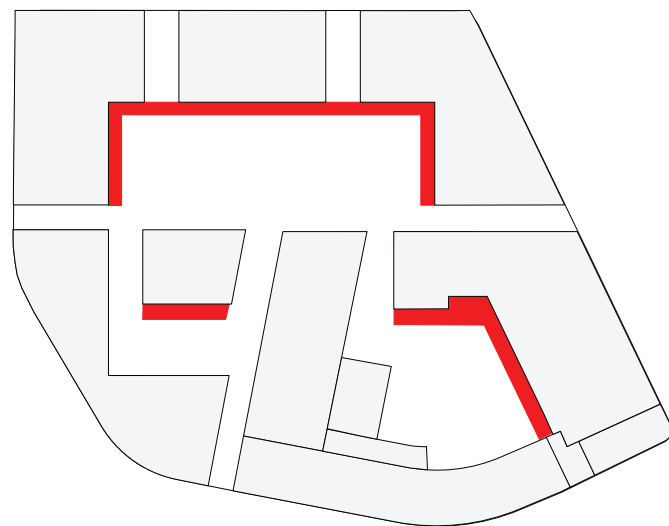
Sérnotafletir í inngörðum

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

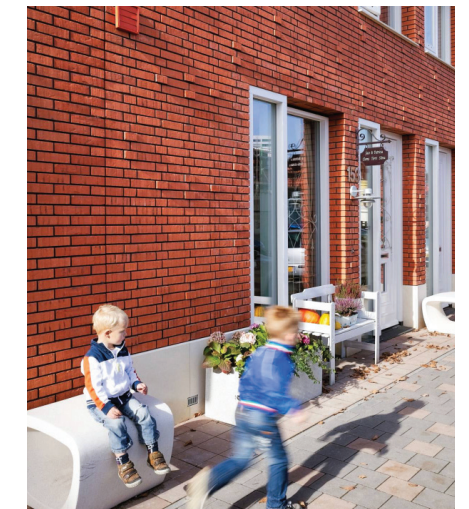
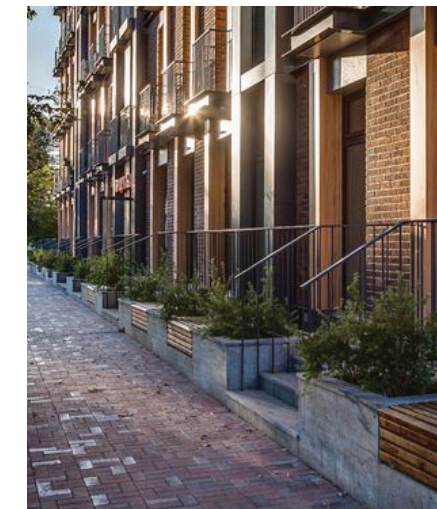
Auðkennd svæði eru sérnotavæði íbúða á jarðhæð.
Stærð sérnotaflata er miðuð við 2 metra að lágmarki frá byggðri útlínu húsa.

Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Sérnotafletir eru auðkenndir gagnvart inngarði með yfirborðsefnum, mynstri í hellulögn osfrv.
- Lóðréttar lokarnir / girðingar eru ekki heimilar milli einkasvæða og almenningsrýma.
- Lóðréttar lokarnir milli einkasvæða eru ekki heimilar.
- Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri eða pottaplöntum (að hámarki 60 cm.).



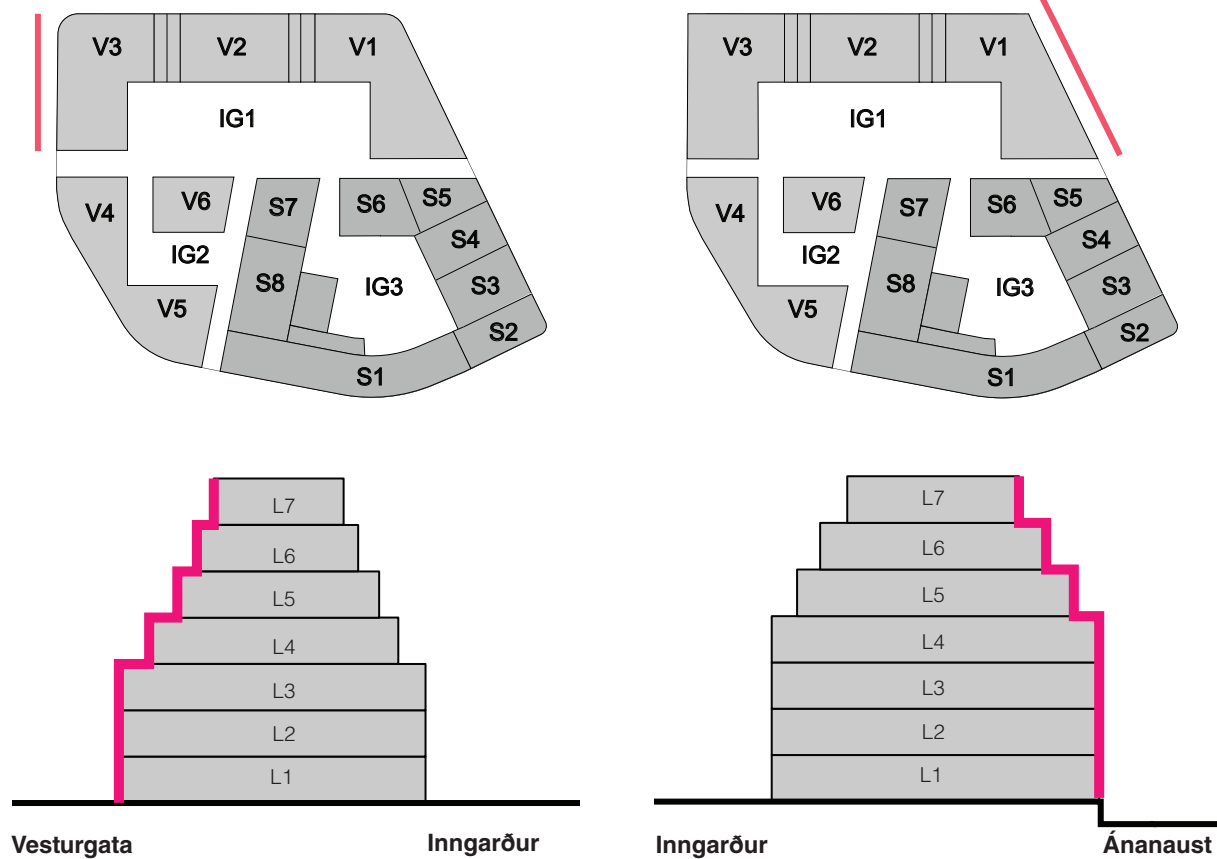
Dæmi og viðmið



Stöllum og uppbrót húsa við Ánanaust og Vesturgötu

Til að byggingar samsvari sér sem best í í kvarða götummyndar þá er gerð krafa um stöllum og uppbrót húsa við Ánanaust og Vesturgötu, þau svæði eru auðmerkt í rauðu á skýringarmyndum og yfirlitstafla sýnir leiðbeiningar um lágmarksstöllum húsa, í hlutfalli við heildarflöt hæðarinnar fyrir neðan.

- Vegna kvarða, umhverfisins og mikils andrýmis í átt að sjó og stærri umferðar mannvirkjum, hefst stöllum húsa við Ánanaust á 5. hæð.
- Vegna minni kvarða byggingar við Vesturgötu hefst stöllum húsa þar á 4. hæð.



Lágmarksuppbrót inndreginna hæða, auðmerkt með rauðum lit (miðað við flatarmál hæðarinnar fyrir neðan)

	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	6. hæð	7. hæð
V1	X	X	X	X	5%	15%	15%
V2	X	X	X	X	15%	10%	15%
V3	X	X	X	10%*	10%	15%	15%
V4	X	X	X	X	15%	X	X
V5	X	X	X	X	X	15%	X
V6	X	X	X	X	X	X	X



Ánanaust



Vesturgata



Hljóðvist

3 | SKILMÁLAR BYGGINGA

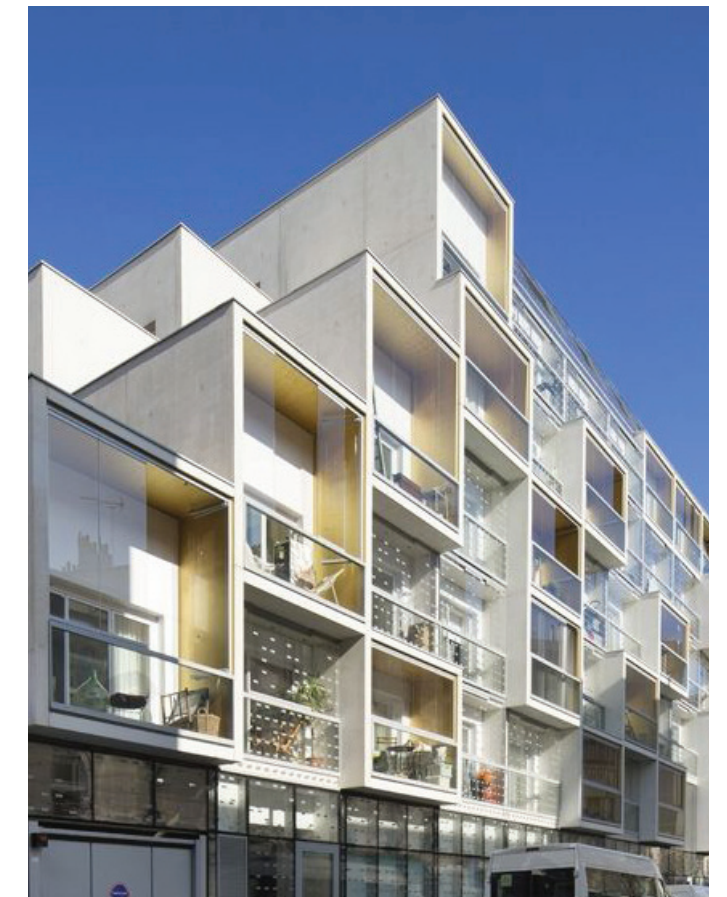
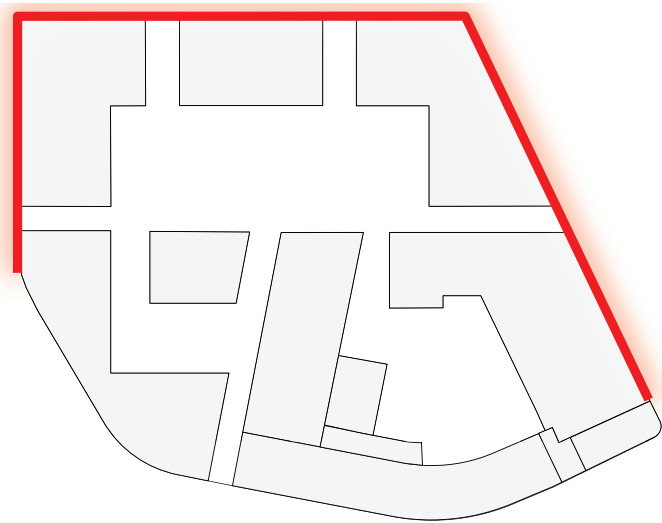
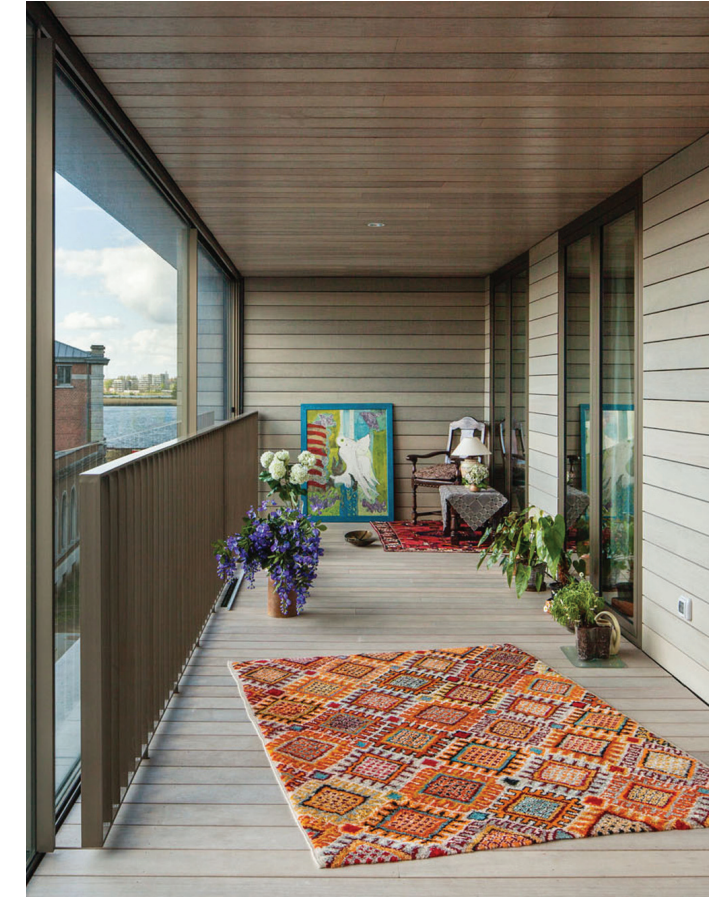
Skipulagsyfirlöndum er heimilt á afmörkuðum miðsvæðum að lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðvist er 50 dB(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið.

Í þeim tilfellum þar sem ekki verður hægt að mæta kröfu um 50 dB(A) fyrir utan glugga einnar húshliðar verður að ráðast í mótvægisáðgerðir.

Til að ná fram viðunandi hljóðvist íbúða við Héðinsreit, er nauðsynlegt að samræma lausnir og aðlaðandi ásýndar húsa. Á myndum eru dæmi um lausnir þar sem glerjaðar svalir / vetrargarðar veita góða hljóðvist jafnframt sem íbúar hafa kost á að opna eða loka svalarrými sem snýr að götu.

Taka skal mið af eftirfarandi leiðbeiningum:

- Lausnir eru hluti af heildarhönnun húsa.



Dæmi og viðmið

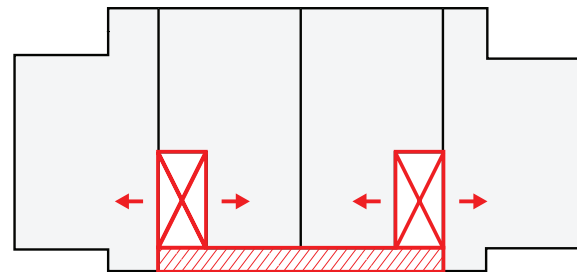


Svalagangar

Svalagangar eru aðeins heimilaðir í undantekningartilfellum, og þá aðeins sem hluti af heildarhönnunarláusn húsa.

Svalagangar eru heimilaðir ef eftirfarandi skilmálum er fullnægt:

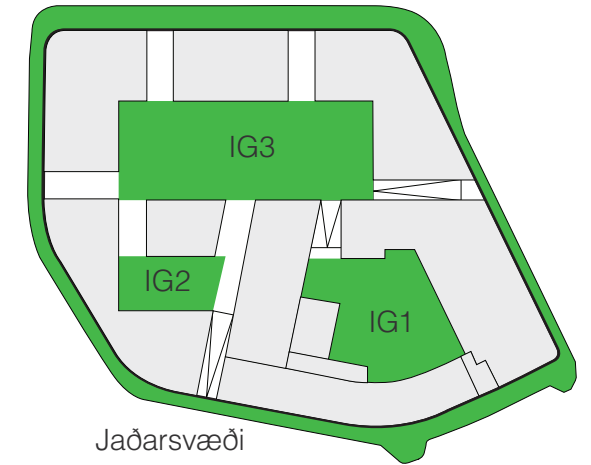
- Svalagangar eru aðeins heimilaðir ef þeir snúa að inngörðum.
- Svalagangar eru heimilir í að hámarki 20% af lengd úthliða að inngarði.
- Svalagangar eru hluti af heildarhönnun hússins
- Svalagangar eru meira en einungis umferðarrými. Þeir eru rúmgóður staður til að dvelja á, hittast og spjalla.
- Lýsing á svalagöngum er hófsöm svo hún verði ekki íbúum til ónæðis.
- Gluggar íbúða snúa ekki eingöngu að svalgangi nema á efstu hæðum bygginga.



Dæmi og viðmið



Gróðurval á Héðinsreit skal mynda grænt og hlýlegt yfirbragð á byggingarreitnum. Gróður er til rýmis- og skjólmyndunar, skrauts og nytja. Unnið er út frá því að skapa mismunandi rými innan reitsins, hvert með sitt séreinkenni og hafa inngarðarnir þrír og jaðarsvæði hvert sitt þema. Grænu svæðin hafa mismunandi notkunarmöguleika og þannig myndast ólík stemning eftir svæðum. Horft er á mikilvægar göngutengingar auk sólargangs varðandi uppbyggingu grænna svæða og eiga svæðin að vera aðlaðandi og nýtast fyrir íbúa reitsins sem og almenning sem á leið um svæðið.

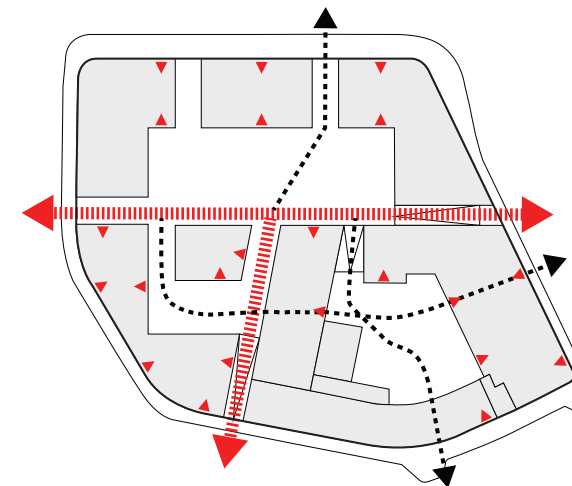


IG1 – Ávaxta- og berjapema
 IG2 – Vetrarpema
 IG3 – Sumarpema
 Jaðarsvæði

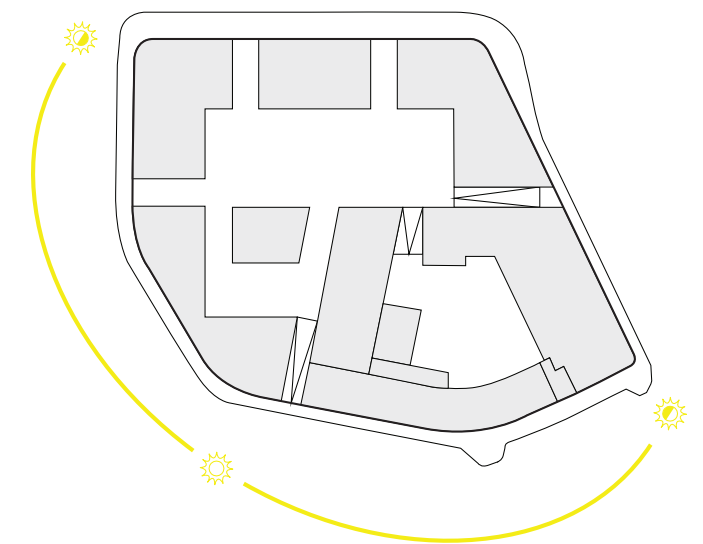
Jaðarsvæði

Græn svæði

- Grassvæði - útivist og leikur
- Grassvæði - Náttúrugras og skrautgras
- Runna- og trjábeð
- Trjábeð með grasarmering
- Klifurgróður



Inngangar og tengingar



Sólargangur



Gróðurval í inngörðum og á jaðarsvæðum

4 | GRÓÐUURVAL

IG1 – Ávaxta- og berjapema

Trjágróður

Trjá- og runnagróður bera ávexti eða ber til matargerðar og / eða draga að fuglalíf.

Dæmi um trjátegundir: Ilmreynir, Skrautreynir, Garðepli, Fuglakirsiber.

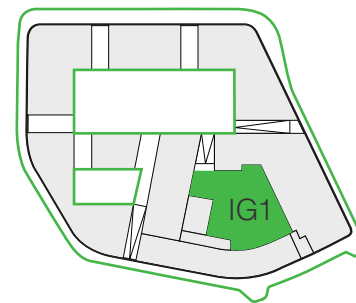
Dæmi um runnagróður: Rífsber, Sólber, Stíkilsber, Týtuber, Hélurífs, Kirtílurífs, Blárífs, jarðaber og Yllir.

Dæmi um trjátegundir: Ilmreynir, Skrautreynir, Garðepli, Fuglakirsiber.

Dæmi um runnagróður: , Sólber, Stíkilsber, Týtuber, Hélurífs, Kirtílurífs, Blárífs, jarðaber og Yllir.

Grassvæði

Grassvæði eru ætluð til leiks og útvistar og fá þessi svæði reglulegt viðhald með slætti og áburðargjöf. Uppistaða grastegunda á þessum svæðum eru Vallarsveifgrös og



Dæmi um gróðurval í inngarði 1



IG2 – Vetrarpema

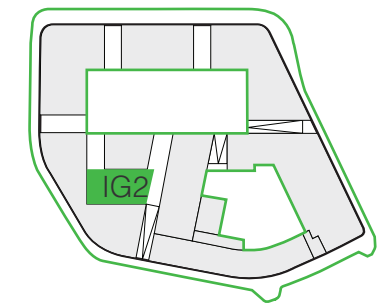
Trjágróður

Trjá- og runnagróður er sígrænn eða lauffellandi með ákveðin séreinkenni yfir vetrartímann s.s. áberandi vaxtarlag eða litur, reklar og visnuð laufblöð.

Sígrænar trjátegundir: Blágreini, Hvítgreini, fjallafura og Dvergfura.

Lauffellandi trjátegundir með séreinkenni: Selja og Gráölur (halda reklum fram á vetur). Sígrænar runnar: Einir, Lyngrósir, Sópar, Breiðumispill, Bergflétta (klifurplanta).

Lauffellandi runnar: Klukkutoppur (áberandi greinar), Snjóber (hvít ber fram eftir vetri), Broddar (áberandi þynnar á greinum), Myrtuvíðir (visin laufblöð fram eftir vetri) og Sveighyrnir (áberandi rauðar greinar).



Dæmi um gróðurval í inngarði 2

Grassvæði

Ekki er um hefðbundin grassvæði að ræða. Notast er við sígræna, jarðlæga fjölæringa sem mynda samfelldar breiður. Svæðin eru fögur á að líta allt árið og krefjast lágmarks viðhalds, en eru ekki ætluð til útiveru. Dæmi um plöntur eru Hnoðrar, Laukar (Sempervivum), Steinbrjótar og Blágresi/Grágresi (Geranium).



Gróðurval í inngörðum og á jaðarsvæðum

4 | GRÓÐUURVAL

IG3 – Sumarpema

Trjágróður

Lauffellandi trjá- og runnagróður er sérlega fallegur og ilmandi yfir sumartímann og hluti gróðurs fær áberandi haustliti. Tegundirnar eru bljómviljugar og blómstra á mismunandi tímum yfir sumarið. Dæmi um trjategundir eru Ilmreynir, Heggur, Garðahlynur og Gullregn. Dæmi um runnategundir eru Runnarósir, Kvistir, Toppar, Sópar, Misplar, Sýrenur, Kórónur, Murur.

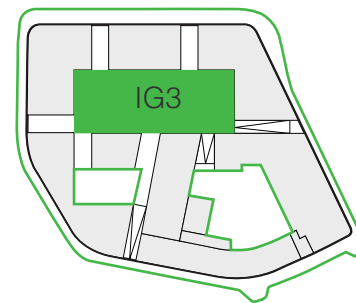
Grassvæði eru með mismunandi eiginleika. U.þ.b. helmingur grassvæða er ætlaður til leiks og útivistar og fá þessi svæði reglulegt viðhald með slætti og áburðargjöf. Uppistaða grastegunda á þessum svæðum eru Vallarsveifgrös og smágerður Tunvingull.

U.þ.b. fjórungur grassvæða er með náttúrulegt yfirbragð með íslenskum grösom og

blómplöntum sem blómstra yfir sumartímann

Því þessi svæði eru aðeins slegin einu sinni að hausti. Ekki er borinn áburður á svæðin og þau þola vel þurrk. Uppistaða grastegunda eru Túnvingull, Blávingull, Hálíngresi, Týtulíngresi, Blóðberg, Möðrur og Murur.

U.þ.b. fjórungur grassvæða er með hávöxnum grastegundum. Hæð grasanna hefur það að verkum að þau eru rýmismyndandi og upplagt að gera mjóar gönguleiðir um svæðin. Dæmi um grastegundir eru Randagras, Garðahálmgresi, Hausttoppa og Filagras.



Jaðarsvæði

Trjágróður

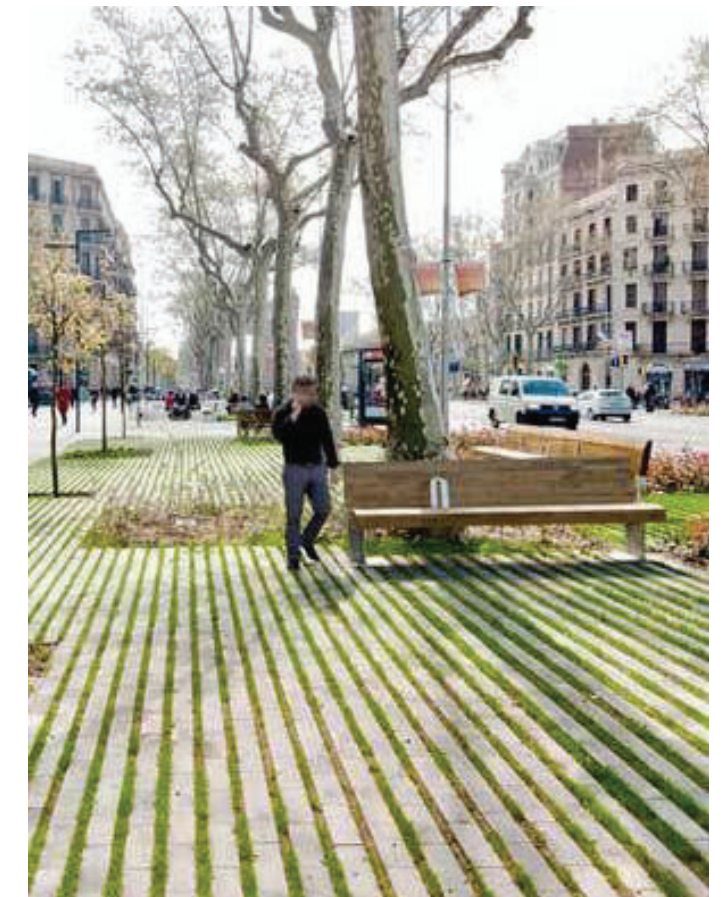
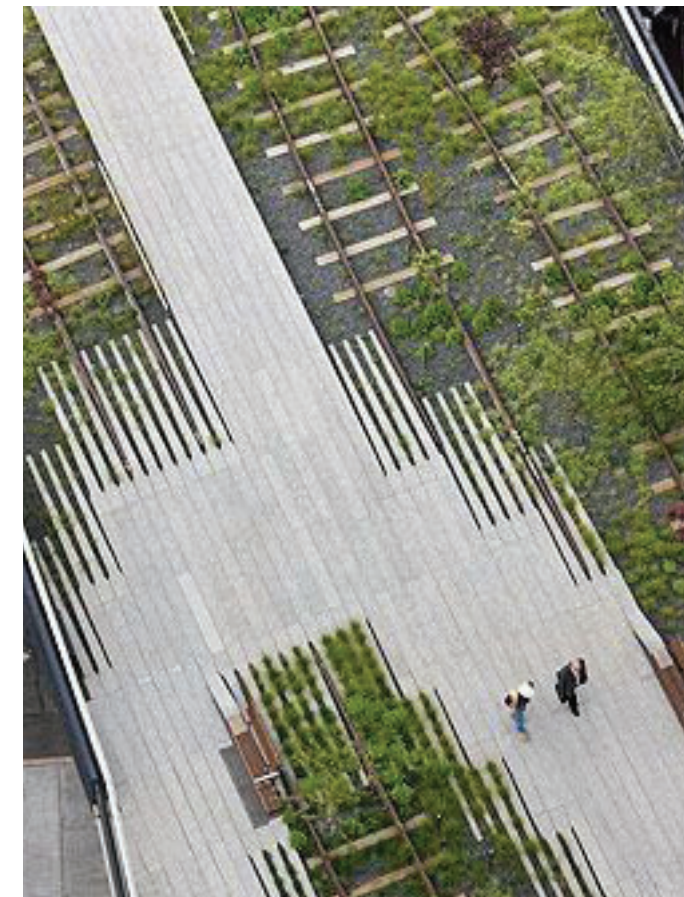
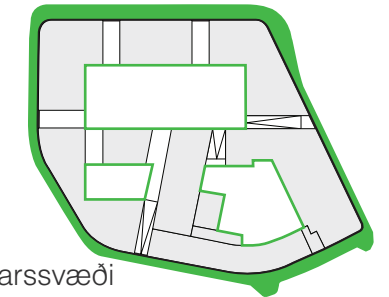
Trjá- og runnagróður þola útblátur frá umferð. Gróðurinn þarf að brjóta upp vindstrengi sem geta myndast meðfram byggingunni.

Dæmi um trjategundir: Gráöl, Ilmreynir, Skrautreynir, og gráreynir.

Dæmi um runnagróður: Kvistir, Misplar og Toppar.

Grassvæði

Hellur lagðar með grasfúgu gefur grænt yfirbragð. Tryggir trjágróðri aðganig að vatni og súdegni



Dæmi um gróðurval í inngarði 3

Dæmi um gróðurval á jaðarsvæði



jvantspijker
& partners



TEIKN

arkitektapjónusta

Reykjavík 2. janúar 2019

Umsögn vegna smáhýsa við Vesturhöfn og við Barnhól

Óskað hefur verið eftir umsögn Faxaflóahafna um tvær tillögur að staðsetningum fyrir smáhýsi á eignarlandi Faxaflóahafna. Tillagan var unnin án vitneskju eða aðkomu Faxaflóahafna, sem er andstætt því verklagi sem gilt hefur á eignarlandi hafnarinnar m.a. með vísun til 5. greinar hafnalaga.

Fyrirliggjandi eru tvær tillögur að lóðum fyrir smáhýsi. Önnur þeirra sýnir smáhýsi staðsett á milli Endurvinnslustöðvar Sorpu og Ellingsen og hin sýnir smáhýsi staðsett þar sem nú eru bílastæði við Barnhól við Héðinsgötu.

Tillaga 1, við Fiskislóð 1

Í deiliskipulagstillögunni sem liggur fyrir hefur verið skilgreind 660 fermetra lóð, Fiskislóð 1A, á grænu svæði milli endurvinnslustöðvar Sorpu og Fiskislóð 1. Á lóðinni er gert ráð fyrir allt að fimm smáhýsum sem eru allt að 30 fermetrar að stærð.



Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem Hafnarsvæði (H2). Þar er einkum gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningar fyrir hafnarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, auk þess sem starfsemi athafna- og iðnaðarsvæða getur verið heimil. Þar segir einnig að íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki almennt heimil á hafnarsvæðum nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi hafnarsvæði. Gististaðir í flokki II og III, sem eru gististaðir með eða án veitinga en ekki áfengisveitingum, geta verið heimilir sbr. ákvæði í deiliskipulagi.



Loftmynd af svæðinu.

Í deiliskipulagi Vesturhafnar, sem tók gildi 27. janúar 2016, er svæðið skilgreint sem grænt svæði. Svæðið er í dag nýtt sem bílastæði. Í deiliskipulagi svæðisins segir:

„Samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar verða gistiheimili ekki heimil á skipulagsvæðinu.“

Svæðið hefur undanfarin ár verið nýtt sem bílastæði og gengið var frá yfirborði í samstarfi við lóðarhafa við Fiskislóð 1.

Við Fiskislóð 1 er rekin verslun Ellingsen, lyfjaverslun, gæludýrabúð, sjúkrahjálfun og dansskóli fyrir börn. Inngangur inn í bæði lyfjaverslunina og í gæludýrabúðina er beint á móti bílastæðunum þar sem gerð er tillaga að smáhýsum. Vestan megin við svæðið er endurvinnslustöð Sorpu og útkeyrsla frá stöðinni.

Niðurstaða:

Lagst er gegn staðsetningunni. Ekki er talið heppilegt að staðsetja smáhýsi á þessum stað. Svæðið er í mikilli nálægð við verslanir, dansskóla fyrir börn og aðra þjónustu. Svæðið hefur verið nýtt sem bílastæði fyrir Ellingsen samkvæmt samkomulagi.

Mun heppilegri staðsetning væri ef hluti af Fiskislóðar 37c sem hefur nú þegar verið úthlutað til Reykjavíkurborgar, væri stúkuð af fyrir smáhýsin – ef ákvæði aðalskipulags standa ekki í vegi fyrir breytingu á deiliskipulagi. Verði það gert þarf að eiga samráð við lóðarhafa nærliggjandi lóða og kynna fyrir þeim áformin með viðunandi hætti. Ljóst er að íbúðir eru ekki heimilar á svæðinu og minnt er á ákvæði gildandi deiliskipulags um að gististaðir verði ekki heimilaðir á svæðinu.

Tillaga 2, við Barnhól (Héðinsgötu)

Í deiliskipulagstillögunni sem liggur fyrir hefur verið skilgreind 806 fermetra lóð, Héðinsgata 8, á bílastæði við Barnhól. Á lóðinni er gert ráð fyrir allt að fimm smáhýsum sem eru allt að 30 fermetrar að stærð.



Loftmynd af svæðinu.

Svæðið er innan þróunarreits sem ber heitið þ47 Köllunarklettur og er skilgreindur sem Miðsvæði (M18) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Skilgreining miðsvæðis í Aðalskipulagi Reykjavíkur:

„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Áður var gert ráð fyrir 200 íbúðum á svæðinu en það var fellt út með aðalskipulagsbreytingu sem var staðfest af skipulagsstofnun þann 15. ágúst 2017.

Breytingartillagan bar heitið: Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030. Mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin. Breyttar heimildir um fjölda íbúða. Þar segir:

„Köllunarklettur (reitur 29). Lagt er til að ekki verði heimilt að byggja íbúðir á umræddu svæði (miðsvæði M18), þar sem reiturinn er aðskilinn frá nærliggjandi íbúðarbyggð með stofnbrautum, og stendur nálægt lóðum þar sem iðnaðarstarfsemi er heimil. Reitur 29 verður því felldur út sem byggingarreitur fyrir íbúðarbyggð, af mynd 13, en heimildir um magn 9 atvinnuhúsnæðis á svæðinu verða auknar samsvarandi...“

Undanfarið hefur verið unnið að forsögn og verklýsingu vegna deiliskipulagsbreytingar á þ47 Köllunarkletti sem er um 10 hektarar að stærð. Til stóð að vinnu við verklýsinguna væri lokið um miðjan

mars árið 2016 en sú vinna hefur tafist nokkuð en er þó á lokametrunum. Gera má ráð fyrir að deiliskipulagsvinna hefjist þegar verklýsingin liggur fyrir og að uppbygging geti hafist í kjölfarið. Nokkuð rask verður af uppbyggingunni, þar sem gert er ráð fyrir niðurrifi bygginga en heimild í Aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir byggingu um 85 þúsund fermetra.

Niðurstaða:

Ekki er lagst gegn staðsetningunni og breytingu á deiliskipulagi ef ákvæði aðalskipulags standa ekki þar í vegi. Ekki er talið heppilegt að stofna sérstaka lóð fyrir smáhýsin þar sem þau eiga aðeins að vera til bráðabirgða. Lagt er til að Faxaflóahafnir og Reykjavíkurborg geri með sér samning um skammtímaleigu í afmarkaðan tíma. Ljóst er samkvæmt aðalskipulagi að íbúðir eru ekki heimilar á svæðinu. Eiga þarf samráð við lóðarhafa nærliggjandi lóða og kynna fyrir þeim áformin með viðunandi hætti.



Hildur Gunnlaugsdóttir, skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna sf.