



Reykjavík, 11. september 2025
USK250400450

Fiskislóð 27– Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram umsókn Reirs verks ehf., dags. 2. apríl 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfiriseyjar) vegna lóðarinnar nr. 27 við Fiskislóð. Í breytingunni sem lögð er til felst að auka nýtingarhlutfall og hækka hámarkshæð, samkvæmt uppdr. Nordic Office of Architecture, dags. 31. mars 2025. Einnig er lagt fram skuggavarp Nordic Office of Architecture, dags. 12. maí 2025, minnisblað Nordic Office of Architecture, dags. 21. maí 2025, og bréf Faxaflóahafna, dags. 2. apríl 2025. Erindinu var vísað til meðferðar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Ljósmynd úr borgarvefsjá yfir lóðina

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin Örfirisey – Hafnir. “Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi.”

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulagið Örfirisey, samþykkt í borgarstjórn þann 3. nóvember 2015 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Þegar gildandi deiliskipulag var unnið var meginmarkmið að fella áðurgildar áætlanir í eina deiliskipulagsáætlun og samræma heimildir á lóðunum. Deiliskipulagið byggir meðal annars á sjónásum, þar sem opnanir milli lóðanna skapa útsýni út að sjó og stuðla að því að móta karakter svæðisins sem hafnarsvæði með sterkum staðaranda með beinni tengingu við sjóinn.



Reykjavík



Óskað er eftir að hækka hámarkshæð hússins úr 12 m í 18 m og hækka nýtingarhlutfall úr 1,0 í 1,3.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið en mikilvægt er að hafa eftirfarandi punkta til hliðsjónar þegar deiliskipulagið endurskoðað.

Mikilvægt er að tryggja í skilmálum deiliskipulagsins í texta og mögulega skýringarmynd að unnið verði með uppbrot í byggingu, inndregna hæð og efniskennd. Huga þarf sérstaklega að útlit byggingarinnar sé metnaðarfullt og að unnið sé með karakter svæðisins. Vanda skal til alls frágangs á lóðunum með tilliti til gróðursetningar og yfirborðs. Mikilvægt er að huga að því hvernig inngangurinn tengist umhverfinu og götunni.

Gera þarf betur grein fyrir hvernig bíla- og hjólastæði verða á lóðinni. Eins er mikilvægt að sýna innkeyrslur inn á lóðina með tilliti til umferðaröryggis. Gera þarf greiningu á flæði vegfarenda innan lóðar, sýna tengingar við stíganet borgarinnar. Taka þarf tillit til bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Skoða þarf sorplausnir og útfæra nánar.

Á uppdrætti þarf að sýna skýringarmyndir sem fylgja erindinu. Mikilvægt er að sýna sneiðingar sem sýna hvernig húsið fellur inn í umhverfið.

Eins væri gott að vinna deiliskipulagsbreytinguna að Fiskislóð 33-37 samhliða eða saman.

Niðurstaða

- Jákvætt að breyta deiliskipulagi samanber umsögn. Mikilvægt er vinna með minnispunktana í umsögn við endurskoðun á deiliskipulaginu.
- Deiliskipulagið verður auglýst, þegar uppfærðir uppdrættir berast.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri



Reykjavík