



Reykjavík, 11. september 2025
USK25040046

Fiskislóð 33, 35 og 37 – Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Fiskislóðar 35 ehf., dags. 2. apríl 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfiriseyjar) vegna lóðanna nr. 33, 35 og 37 við Fiskislóð. Í breytingunni sem lögð er til felst að sameina lóðirnar þrjár, auka nýtingarhlutfall, hækka hámarkshæð og færa byggingarreit 10m frá suðurlóðarmörk, samkvæmt uppd. Nordic Office of Architecture, dags. 21. mars 2025. Einnig er lagt fram bréf Faxaflóahafna, dags. 1. apríl 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Ljósmynd úr borgarvefsjá yfir lóðirnar

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 fínlegri 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.



Óskað er eftir að sameina lóðirnar að Fiskislóð 33-37 í eina lóð, hækka hámarkshæð úr 12 og 14 í 18 metra, hækka



nýtingarhlutfall á lóð úr 1 upp í 1,3 ofanjarðar og 0,4 neðanjarðar, byggja bílakjallara og dýpka byggingarreit.

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

Mikilvægt er að tryggja í skilmálum deiliskipulagsins í texta og mögulega skýringarmynd að unnið verði með uppbrot í byggingu í bæði 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.

Samkvæmt hjóla – og bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar þarf að gera samgöngumat ef húsnæðið fer yfir 10000 m². Gera þarf betur grein fyrir bílakjallara, hversu mörg bíla og hjólastæði verða á lóðinni og í kjallara. Eins er mikilvægt að sýna innganga bílageymslunnar og 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 væri gott að hafa skýringarmyndirnar sem fylgja erindinu, eins má bæta við skýringarmynd sem sýnir hvernig húsið mætir sjónum. Mikilvægt er að sýna sneiðingar sem sýna hvernig húsið fellur inn í umhverfið.

Eins væri gott að vinna deiliskipulagsbreytinguna að Fiskislóð 27 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