

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 27. febrúar 2019
Tilvísun: 201902064 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Vatnagarða, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 21. febrúar 2019, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Vatnagarða til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 28. janúar 2019. Athugasemd barst á kynningartímanum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í borgarráði þann 1. febrúar 2019 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomna athugasemd, dags. 1. febrúar 2019.

Deiliskipulagsbreytingin felst í eftirfarandi; Skilgreindur er nýr hafnarbakki og baksvæði hans og þar er gert ráð fyrir nýrri lóð fyrir spennistöð. Á núverandi geymslusvæði er skilgreind ný lóð, Sægarðar 9, þar sem gert er ráð fyrir fyrir þjónustubyggingu, annarri spennistöð, gámasvæði og færanlegum vinnubúðum. Þá eru einnig gerðar breytingar á lóðum A og B við Sægarða. Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:2000, dags. 15. október 2018, með breytingum dags. 28. janúar 2019.

Fyrir liggur ákvörðun um matsskyldu fyrir byggingu á nýjum hafnarbakka utan Klepps í Sundahöfn, dags. 8. ágúst 2013. Í afgreiðslu stofnunarinnar kom fram að hafnargerð utan við Klepp sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

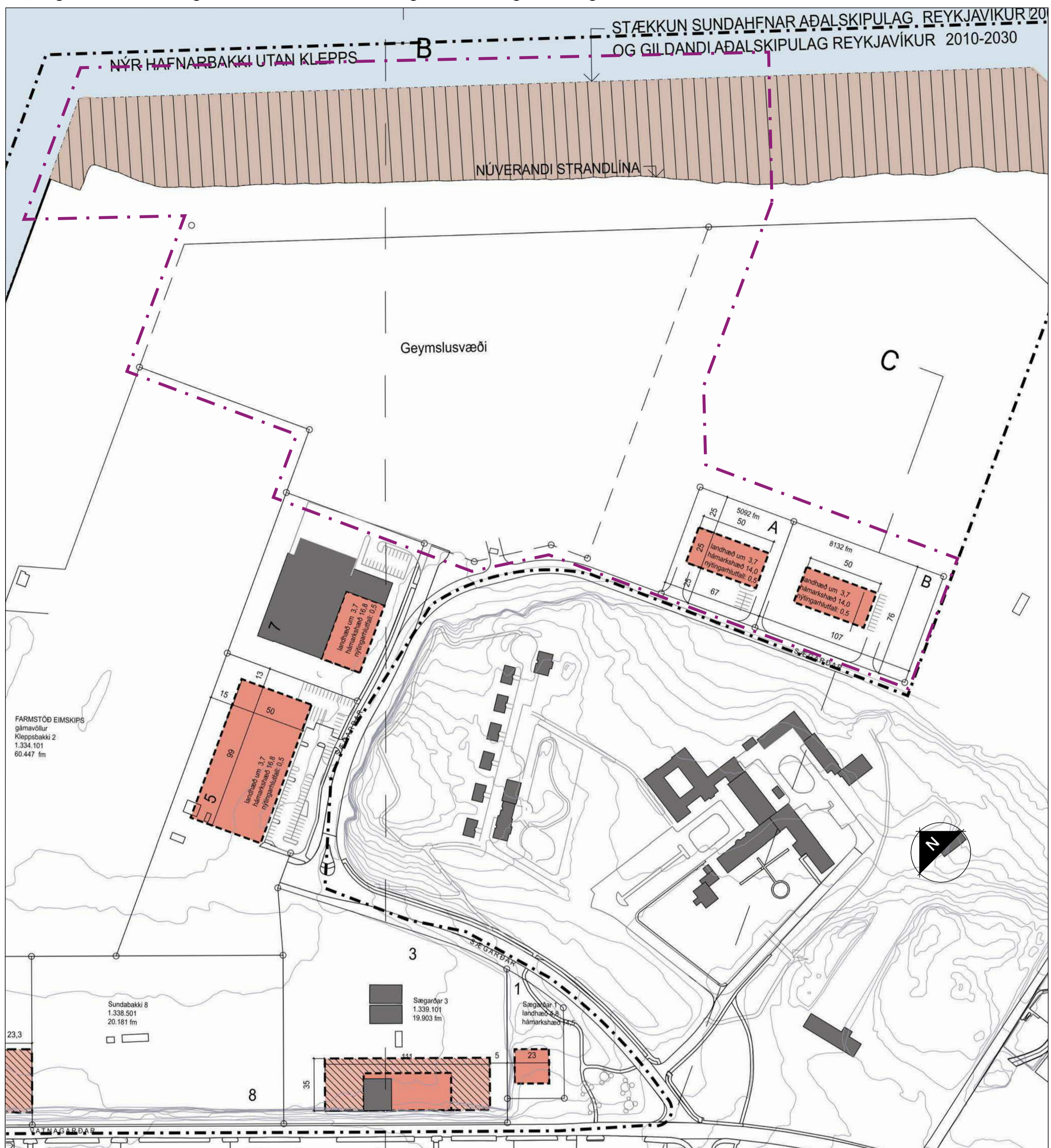
Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

- Skilmála vantar fyrir gerð á nýjum hafnarbakka. Ekki er nægjanlegt að vísa í skýrslu Verkís frá 2013 varðandi gerð hans o.fl. Ef gerð hans er frábrugðin því sem tilkynnt var á sínum tíma til ákvörðunar um matskyldu, kallar það á nýja matskylduákvörðun.
- Nýtingarhlutfall á lóð nr. 9 við Sægarða skv. skilmálatöflu er óeðlilega hátt miðað við byggingarheimildir í sérskilmálum greinargerðar.
- Í greinargerð kemur fram að fyrirhuguð sé starfsaðstaða og heimahöfn um 100 starfsmanna sem verði sambyggð væntanlegu gámahliði. Gera þarf grein fyrir hvað er átt við með heimahöfn um 100 starfsmanna.
- Þá kemur fram í sérskilmálum að heimilt sé að koma fyrir aðstöðu fyrir færanlegar vinnubúðir utan byggingarreita. Þessu þarf jafnframt að gera mun betur grein fyrir sbr. ákvæði gr. 5.3.2.10 í skipulagsreglugerð um starfsmannabúðir, auk þess þarf að koma fram hvaða starfsemi á svæðinu kallar á tímabundna staðsetningu vinnubúða og fyrir hvað marga starfsmenn. Þar sem rekstur vinnubúða er m.a. háð starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits þarf jafnframt að leita umsagnar þess um þessi áform. Æskilegt getur einnig verið að leita umsagnar Veitna um skipulagið vegna tveggja nýrra spennistöðva, liggi umsögn um þær ekki þegar fyrir.

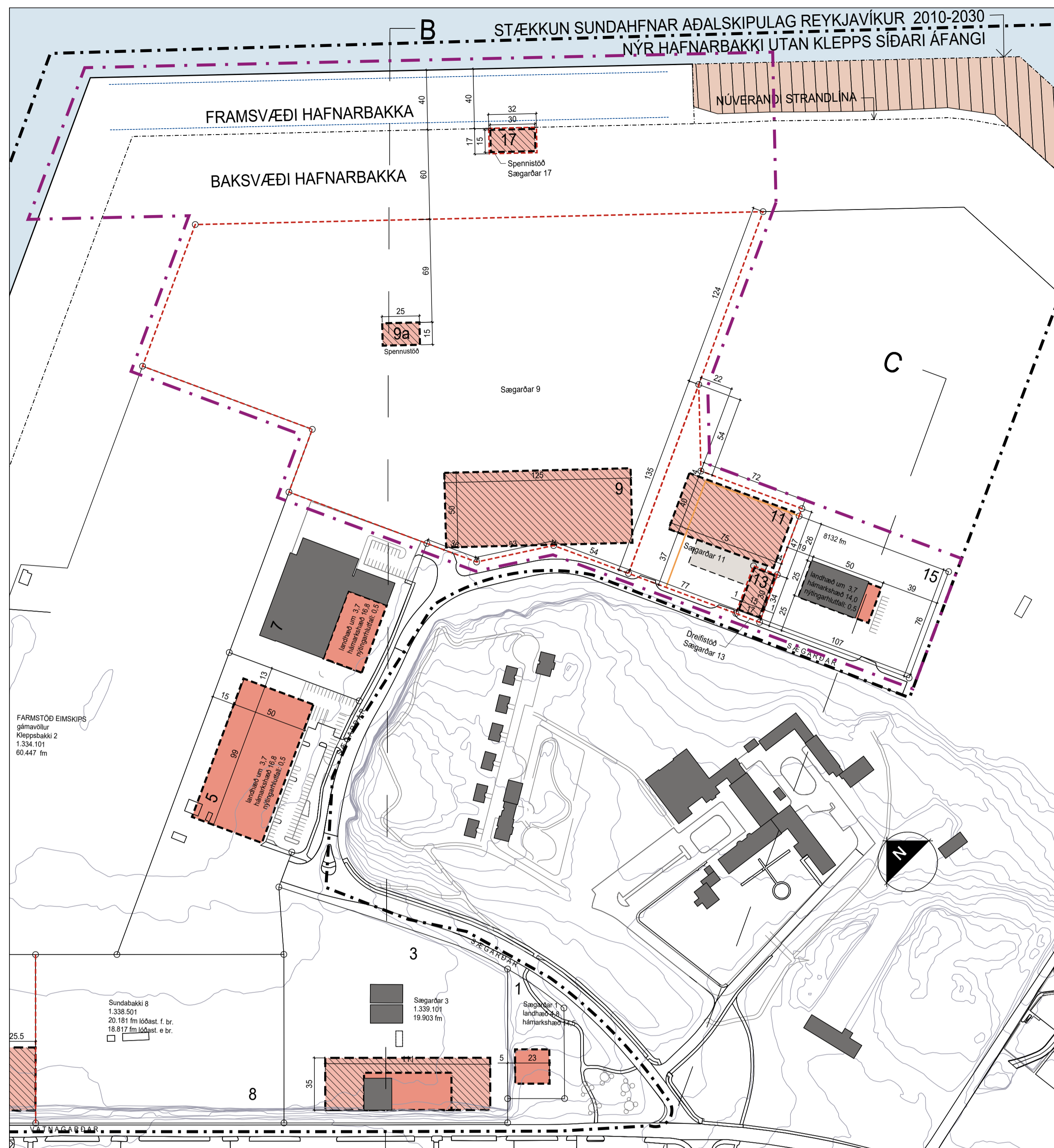
Þá vekur stofnun athygli á því að í auglýsingu tillögunnar vantar að nefna stækkun hafnarbakkans, gámahlið og vinnubúðir, sem eru veigamiklir hlutar breytingarinnar.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

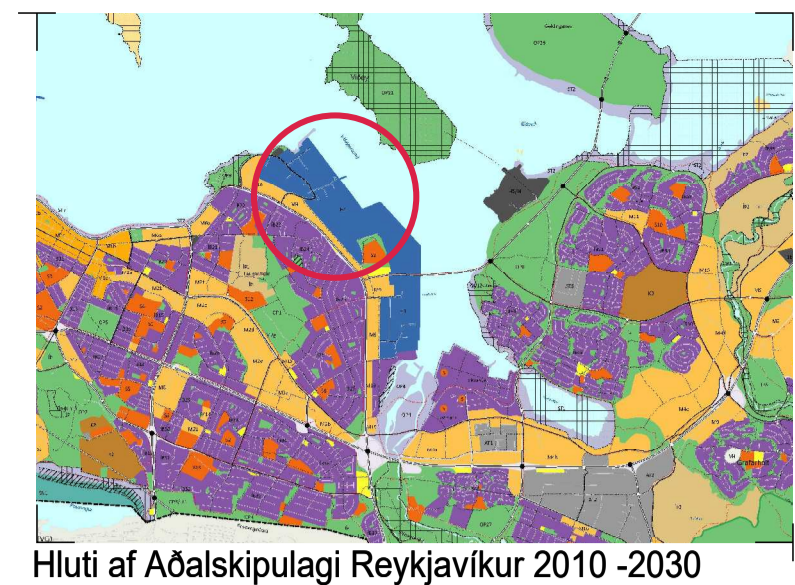

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir



Hluti af gildandi deiliskipulagi Vatnagarða, samþykkt í Borgarráði 15.05.2014 mkv. 1:2000



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 -2030

- SKÝRINGAR:**
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðamörk
 - Ný lóðamörk
 - Lóðamörk felld niður
 - Byggingarreitir
 - Nýir byggingarreitir
 - Uppfylling skv. Aðalskipulagi
 - Nýir Hafnarbakki
 - Mörk svæðis sem deiliskipulagsbreytingin tekur til
 - Byggingarreitir felldur niður
 - Sportlínur fyrir krana

28.01.2019 Deiliskipulagsuppráttur uppfærður vegna athugasemda. Byggingarreitir 9a færður litlillega.
14.03.2019 Deiliskipulagsuppráttur uppfærður vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

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 auglöst frá _____ 20_ með athugasemdafrestri til _____ 20_.

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



DEILISKIPULAGSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU:

Almennir skilmálar haldast óbreyttir.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR FYRIR BREYTINGU:

Sægarðar A
Leyflegt er að byggja þjónustubyggingu fyrir hafnarstarfsemi á lóðinni. Landhæð er í kóta u.þ.b. 3,7. Hámarksþéttleiki byggingar er í kóta 17,7. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með milliþöllum er 0,6.

Sægarðar B
Leyflegt er að byggja þjónustubyggingar fyrir hafnarstarfsemi á lóðinni. Landhæð er í kóta u.þ.b. 3,7. Hámarksþéttleiki byggingar er í kóta 17,7. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með milliþöllum er 0,6.

GREINARGERÐ með deiliskipulagstillögu

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vatnagarða, samþykkt í borgarráði 15.05.2014. Tillaga þessi er breyting á norðurhluta af því skipulagi. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að skilgreina 2 byggingarreitir á lóð Sægarða 9, stækka og breyta sérskilmálum fyrir lóð Sægarða A og gera nýjar lóðir fyrir dreifistöð Sægarða 13 og spennistöð Sægarða 17. Til þess að þjónusta stærri skip verður settur upp nýr gámakrani á spori og gámafellir og meðhöndlun gáma færast niður á bakland hafnarbakkans. Því fylgir flutningur á tengdum starfseiningum svo sem gámapvotti og frýstingamæflitil auk aðkomuhliðs fyrir gámaumferð inn og út af hafnarvæðinu. Einnig færast skrifstofa- og starfsmannaöstoða um 100 starfsmanna og er áformað að hún verði sambyggð væntanlegu gámahlöi. Starfsmannaöstoðan þar sem starfsmenn til vinnu, hafa sína aðstöðu svo sem búingsaðstöðu og eftir atvikum kaffistofu. Fyrir liggur skýrsla Verkis frá júlí 2013, fyrirsprum um matskyldu Hafnargerð í Sundahöfn í Reykjavík fyrir stækking hafnarbakkans. Í henni er fjallað um umfang hafnarbakkans og þann tækjastof sem fylgir hafnarstarfsemi að þessari stærðargráðu svo sem ljósamöstur, sportlínur fyrir krana til uppskipunar off. Nýr 400 metra hafnarbakki utan Klepps var gerður í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og kemur í stað eldri Kleppsakka. Hafnarbakkinn er inni á afgirtu hafnarvæði þar sem flutningsskip leggjast að og getur nú tekið á móti stærri og djúpristari skipum. Almenn umferð er engin. Framkvæmd bakkans stóð yfir frá 2015 til 2019.

- Nokkrar kennistærðir bakkagerðar eru:**
- Heildarmagn stálpis, staga og stálstaura var 4.904 tonn.
 - Heildarlengd hafnarbakkans er 400 +70=470 m.
 - Hæð kantbils er 6,2 m SK.
 - Hönnunardýpi í viðlegu við bakka er -13,5 m SK.
 - Heildarmagn fyllingarefnis til bakkagerðar var um 180.000 m³.
 - Hafnarbakkinn var reiknaður fyrir 6 tonn pr m² í jafndreift álag.
 - Hafnarbakkinn er með sportbils fyrir nýja Gantry gámakrana.

Tafla 3.1 Helstu einkennisstærðir hafnarbakkans.

Stærð	Gildi
Lengd viðlegu:	~500-600 m
Hæð bakka:	5,5-6,0 m (SK)
Rúmmetnar í fyllingu (40 m):	~200.000 m ³
Dýpi við bakka:	12,5-14 m
Stærð viðlegu:	3 ha

Tafla 3.1 er fyrirsprum um matskyldu vegna hafnargerðar utan Klepps.

HELSTU BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI:

- Á lóð Sægarða 9 eru afmarkaðir 2 byggingarreitir og númeraðir 9 og 9a. Heimilt verður að girða svæðið af að hluta, staðsetja ljósamöstur, vinnupalla við frýstingamæstæður og aðstöðu svo sem færlega starfsmannaöstöðu eða skyli utan byggingarreitna þar sem uppgröfn gáma getur breyst.
- Lóðin Sægarða A er stækkuð til norðurs og skipt niður í 2 lóðir sem fá heitið Sægarða 11 og 13.
- Gerð er ný lóð fyrir Spennistöð ásamt byggingarreit við hafnarbakkann sem fær heitið Sægarða 17.
- Gefin verða út mæli- og hæðarblöð samhljóða skipulagsbreytingu. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreitir húsa og kvæðir á lóð. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar hús og hæðir á lóðamörkunum nær og fjær götu.
- Sægarðar B fá númerið Sægarðar 15, sérskilmálar haldast óbreyttir.
- Sjá nánar í nýrri skilmálatöflu fyrir Sægarða 9-17.

Almennir skilmálar haldast óbreyttir.

Skilmálatafli fyrir Sægarða 9 - 17

Gata og lóðarnúmer	Lóðahæiti fyrir br.	Lóðastærð m ² fyrir br.	Lóðastærð m ² eftir br.	Starfsemi	Hámarks ** nýtingarhlutfall	Hámarks * byggingarm. á lóð
Sægarðar 9 og 9a	Geymslusvæði	69.066	69.066	þjónustub./spennistöð	0,15	10.360
Sægarðar 11	Sægarðar A	5.092	7.628	tækniskýli	0,5 - 0,6	4.577
Sægarðar 13			587	dreifistöð	2	1.174
Sægarðar 15	Sægarðar B	8.132	8.132	þjónustubygging	0,5 - 0,6	4.879
Sægarðar 17			544	spennistöð	2	1.088
Alls		82.290	85.957			22.078

** Hámarks byggingarm. á lóð fyrir nýtingarhlutfall og getur breyst eftir breytingu á lóðamörkum.
 ** Nýtingarhlutfall á lóðum er 0,5. Ef milliþöllum er notað nýtingarhlutfall á lóðum er 0,6. Sjá skilmálatöflu.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR EFTIR BREYTINGU:

Sægarðar 9
Leyflegt er að byggja þjónustubyggingu fyrir hafnarstarfsemi og spennistöð á lóðinni. Skilgreindir eru 2 byggingarreitir á lóðinni og númeraðir. Byggingarreitir eru hafður rúmr til að hafa sveigjanleika innan hans en nýting reitsins verður minna en 50% af bitu flatarmáli. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,5. Nýtingarhlutfall með milliþöllum er 0,6. Heimilt er að girða svæðið af að hluta, staðsetja ljósamöstur, vinnupalla við frýstingamæstæður og koma fyrir aðstöðu fyrir færlega starfsmannaöstöðu utan byggingarreitna. Kvæð er um lagnaleið á lóðinni, sjá nánar á mæli- og hæðarblöðum.

Byggingarreitir 9 - þjónustubygging. Hámarksþéttleiki byggingar er í kóta 17,7.
Byggingarreitir 9a - spennistöð. Hámarksþéttleiki byggingar er 7,0 m.

Sægarðar 11
Leyflegt er að byggja tækniskýli á lóðinni. Hámarksþéttleiki byggingar er 7,0 m. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með milliþöllum er 0,6.

Sægarðar 13 - dreifistöð
Heimilt er að reisa tveggja hæðar byggingu innan byggingarreitna skv. skipulagsupprætti. Hámarksþéttleiki byggingar er 7,0 m.

Sægarðar 17 - spennistöð á hafnarbakka
Heimilt er að reisa tveggja hæðar byggingu innan byggingarreitna skv. skipulagsupprætti. Hámarksþéttleiki byggingar er 7,0 m.

Sægarðar 15
Leyflegt er að byggja þjónustubyggingar fyrir hafnarstarfsemi á lóðinni. Landhæð er í kóta u.þ.b. 3,7. Hámarksþéttleiki byggingar er í kóta 17,7. Nýtingarhlutfall er 0,5. Nýtingarhlutfall með milliþöllum er 0,6.



Vatnagarðar deiliskipulagsbreyting

Verkhelti: Deiliskipulag lóðir Eimskips Vatnagörðum Reykjavík
Sveitarfélagi: Staðgreini:
Landúmer: Verktúmer: 09-021A

Hönnuður:
• Aðalsteinn Snorrason arkitekti fai kt.161161-2769
• Arnar Þór Jónsson arkitekti fai kt.010174-4819
• Björgi Feltsón arkitekti fai kt.020460-4589
• Óbjörn Guðbrandsson arkitekti fai kt.170174-3059
• Egill Guðmundsson arkitekti fai kt.270152-6869
• Þórunn L. Björgvinsson byggingaf. bfi kt.250572-3529

• Hönnuður aðal-/séruuppráttar:
• Hönnunarsjótt:
Hannað / teiknað: shg Mælikvarði: 1:2000
Yfirráð / samþykkt: bg Dagsetning: 15.10.2018

deiliskipulagsuppráttur (90)1.01 teikning breyting Sægarðar 9-17



Reykjavík 25. mars 2019

Varðar: Sundahöfn, norðan Vatnagarða, breyting á deiliskipulagi.

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 27. febrúar 2019 þar sem gerð er athugasemd við birtingu auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðindavegna vegna m.a. eftirfarandi: skilmála vantar fyrir gerð á nýjum hafnarbakka, nýtingarhlutfall á lóð nr. 9 við Sægarða skv skilmálatöflu er óeðlilega hátt miðað við byggingarheimildir í sérskilmálum greinargerðar, gera þarf grein fyrir hvað er átt við með heimahöfn 100 starfsmanna sem fram kemur í greinargerð o.fl. sbr. bréfi stofnunarinnar.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

- Skilmála vantar fyrir gerð á nýjum hafnarbakka. Ekki er nægjanlegt að vísa í skýrslu Verkís frá 2013 varðandi gerð hans o.fl. Ef gerð hans er frábrugðin því sem tilkynnt var á sínum tíma til ákvörðunar um matskyldu, kallar það á nýja matskylduákvörðun.
- Nýtingarhlutfall á lóð nr. 9 við Sægarða skv. skilmálatöflu er óeðlilega hátt miðað við byggingarheimildir í sérskilmálum greinargerðar.
- Í greinargerð kemur fram að fyrirhuguð sé starfsaðstaða og heimahöfn um 100 starfsmanna sem verði sambyggð væntanlegu gámahliði. Gera þarf grein fyrir hvað er átt við með heimahöfn um 100 starfsmanna.
- Þá kemur fram í sérskilmálum að heimilt sé að koma fyrir aðstöðu fyrir færnanlegar vinnubúðir utan byggingarreita. Þessu þarf jafnframt að gera mun betur grein fyrir sbr. ákvæði gr. 5.3.2.10 í skipulagsreglugerð um starfsmannabúðir, auk þess þarf að koma fram hvaða starfsemi á svæðinu kallar á tímabundna staðsetningu vinnubúða og fyrir hvað marga starfsmenn. Þar sem rekstur vinnubúða er m.a. háð starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits þarf jafnframt að leita umsagnar þess um þessi áform. Æskilegt getur einnig verið að leita umsagnar Veitna um skipulagið vegna tveggja nýrra spennistöðva, liggi umsögn um þær ekki þegar fyrir.

Þá vekur stofnun athygli á því að í auglýsingu tillögunnar vantar að nefna stækkun hafnarbakkans, gámahlið og vinnubúðir, sem eru veigamiklir hlutar breytingarinnar.

Í fyrstu athugasemd Skipulagsstofnunar kemur fram að skilmála vanti fyrir gerð á nýjum hafnarbakka. Það kemur einnig fram að ekki sé nægjanlegt að vísa í skýrslu Verkís frá 2013 um gerð bakkans ef gerð hans er frábrugðin því sem tilkynnt var á sínum tíma. Svar: Í deiliskipulagsbreytingunni felast engar breytingar á hafnarbakknum. Hafnarbakkinn kemur fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og var framkvæmd hans í samræmi við aðalskipulag. Framkvæmd bakkans stóð frá 2015-2019. Lit á hafnarbakka var hins vegar breytt í samræmi við það að þessum áfanga er lokið. Það sama á við um hús sem hafa verið byggð á grunni gildandi deiliskipulags, liti þeirra er breytt til þess að tákna að þau séu byggð en ekki lengur aðeins óbyggður byggingarreitur. Gerð hafnarbakkans er í samræmi við það sem tilkynnt var á sínum tíma. Hafnarbakkinn er aflokað svæði utan gámavalla sem nýtt er undir hefðbundna hafnarstarfsemi, ekki er þörf á nánari skilmálum. Texta varðandi hafnarbakkann var bætt inn á

deiliskipulagsbreytinguna í samráði við Skipulagsstofnun. Þar kemur fram að nýr 400 metra hafnarbakki sé í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og hafi verið í framkvæmd 2015-2019. Bakkinn er með 470 metra viðlegu og um 200.000 m³ af fyllingu fóru í hann, hann er á afgirtu svæði og að þar er engin almenn umferð.

Tafla 3.1 Helstu einkennisstærðir hafnarbakka.

Lengdur Kleppsbakki og hafnarbakki utan Klepps, 1. áfangi	
Lengd viðlegu:	~500-600 m
Hæð bakka:	5,5-6,0 m (SK)
Rúmmetrar í fyllingu (40 m):	~200.000 m ³
Dýpi við bakka:	12,5-14 m
Stærð viðlegu:	3 ha

Mynd1. Tafla 3.1 úr fyrirspurn um matsskyldu vegna hafnargerðar utan Klepps.

Í annarri athugasemd Skipulagsstofnunar kemur fram að nýtingarhlutfall á lóð nr. 9 við Sægarða sé óeðlilega hátt samkvæmt skilmálatöflu miðað við byggingarheimildir í sérskilmálum greinagerðar. Svar: Hámarks byggingarmagni var breytt í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu.

Í þriðju athugasemd Skipulagsstofnunar er óskað eftir skýringu á hvað sé átt við með heimahöfn um 100 starfsmanna. Svar: Orðalagi í greinagerð var breytt til þess að svara þessari athugasemd. Átt var við starfsmannaaðstöðu þar sem starfsmenn til vinnu, hafa sína aðstöðu svo sem búningaáðstöðu og eftir atvikum kaffistofu.

Í fjórðu athugasemd Skipulagsstofnunar er óskað eftir því að gert sé betur grein fyrir því hvaða starfsemi á svæðinu kalli á tímabundna staðsetningu vinnubúða og fyrir hve marga starfsmenn. Óskað er eftir umsögn Heilbrigðiseftirlits vegna vinnubúðanna og að þær séu háðar starfsleyfi. Sagt að æskilegt sé að leita umsagnar Veitna. Svar: Notast var við ranga orðanotkun en ekki er átt við vinnubúðir þar sem starfsmenn eiga að sofa eða matast. Hér er átt við færanlega aðstöðu svo sem afdrep starfsmanna, kaffiskúra, skrifaraskúra og önnur tilsvarendi mannvirki. Texta í tillögu hefur verið breytt í samræmi við þetta. Tillagan er unnin í samráði við Veitur.

Varðandi athugasemd um að í auglýsingu tillögunnar vanti að nefna stækkun hafnarbakkans þá hefur því verið svarað hér fyrir ofan.

Niðurstaða

Skipulagstillaga er uppfærð og lagfærð m.t.t. þess sem kemur fram í svörum hér að ofan.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson