



Reykjavík 24.08.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 23. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Fiskislóð 27

Lögð fram umsókn S.K.Ó. ehf dags. 16. ágúst 2017 um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 27 við Fiskislóð. Í breytingunni felst hækkun á byggingarmagni lóðarinnar, samkvæmt uppdrætti K.J. hönnun ehf., dags. 30. júní 2017. Einnig er lagt fram bréf Faxaflóahafna sf., dags. 16. ágúst 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Ísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: bréf Faxaflóahafna sf., dags. 16. ágúst 2017 og uppdr. K.J. hönnun ehf., dags. 30. júní 2017.

Reykjavík 16. ágúst 2017

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Bt. Hildar Gunnars og Björns Axels
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, 105 RVK

Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúans í Reykjavík, dags. 23. júní 2017, er tekið neikvætt í erindi frá byggingarfulltrúa frá 30. maí 2017 um Fiskislóð 27 þar sem það samræmist ekki gildandi deiliskipulagi. Ástæðan er að á teikningum er gert ráð fyrir heilu gólfi á milli hæða, en í deiliskipulagi eru heimiluð milligólf, sem skv. túlkun hafa aðra skilgreiningu en heil gólf. Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina heimilar hámarks nýtingarhlutfall 1,0 en fram kemur í töflu að heimilt sé að byggja innan byggingarreits og nýtingarhlutfallið sé 0,5 en með millilofti 1,0.

Lóðarhafi hyggst reisa hús á lóðinni á þremur hæðum, en þar sem ekki er fallist á að heilan gólfhlöt efri hæðar hyggst hann sækja um breytingu á deiliskipulagi sem heimilar nýtingarhlutfall 1,0. Þar sem ekki er um breytingu á umfangi byggingar eða viðbótarbyggingarmagn að ræða og nýting lóðarinnar að öðru leyti í samræmi við skilmála deiliskipulags telja Faxaflóahafnir sf., sem landeigandi og hagsmunaaðili, að eðlilegt og rétt sé að samþykkja breytinguna án auglýsingar og grenndarkynna hana. Því til stuðnings má nefna að sams konar skilmálar hafa verið túlkaðir með öðrum hætti á nálægum lóðum þar sem fengist hefur byggingarleyfi án athugasemda við nýtingu. Auk þess sem áþekk breyting á skipulagi var auglýst fyrir skemmstu án þess að það bærust athugasemdir við breytinguna.

Fyrir hönd Faxaflóahafna sf.

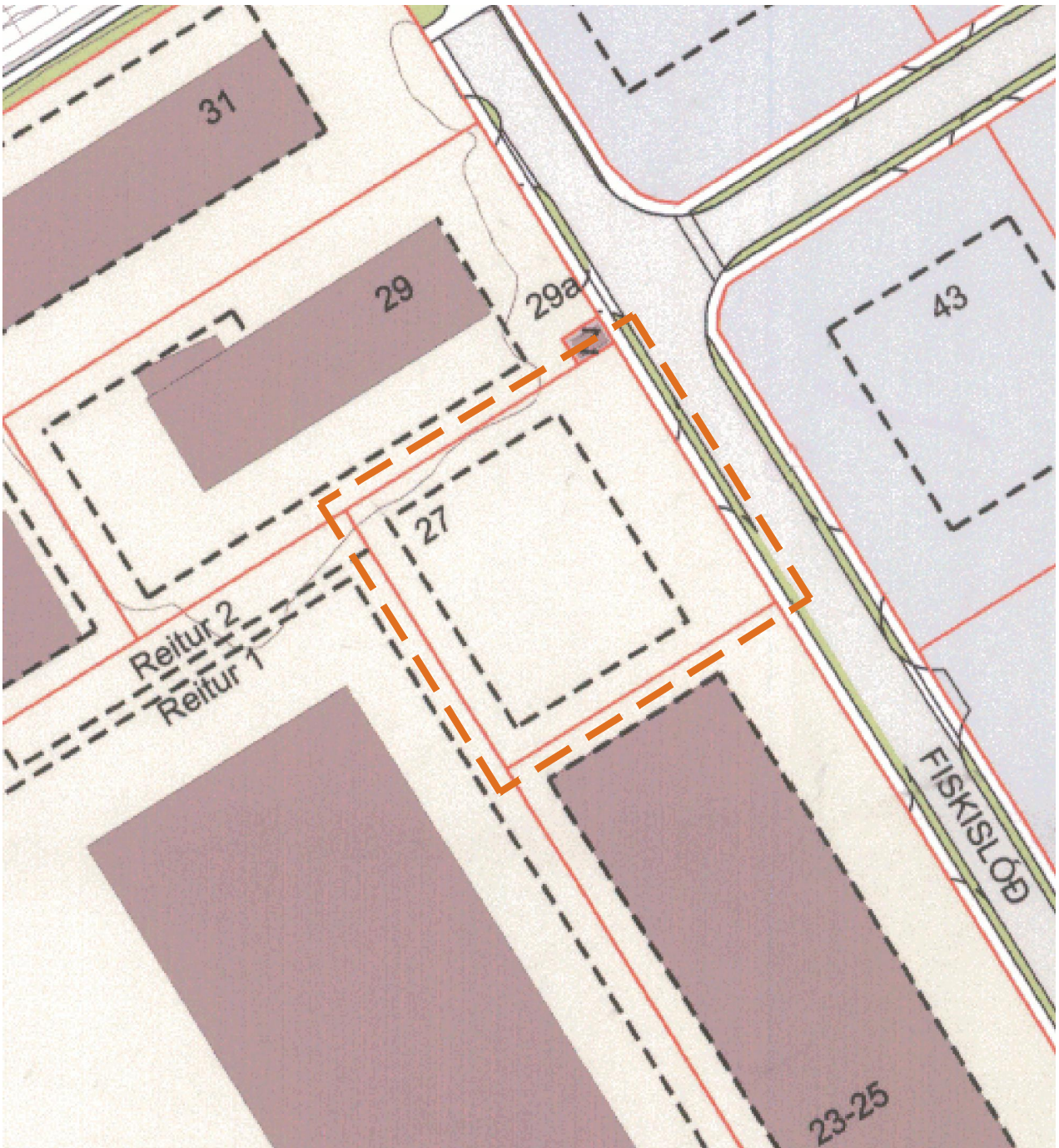


Hildur Gunnlaugsdóttir, skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna sf.

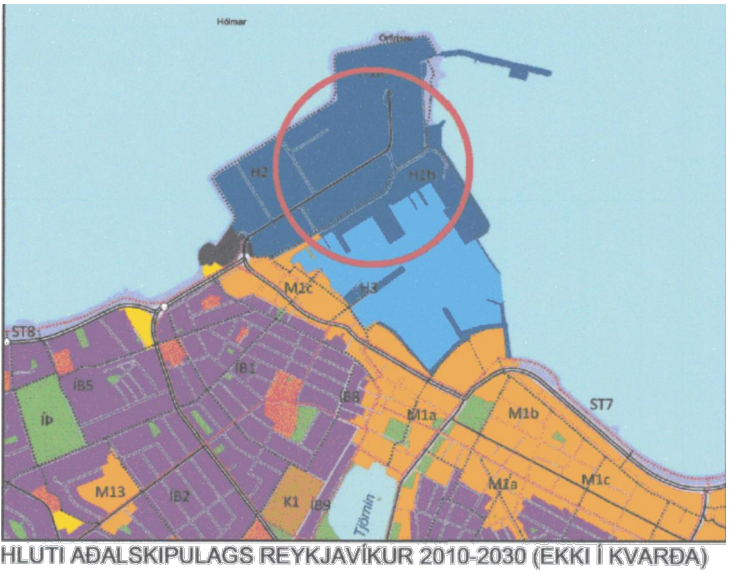
Örfirisey - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - Vegna Fiskislóðar 27



GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARSTJÓRN 3. NÓV. 2015, MEÐ BREYTINGU SAMÞYKKTRI Í UMHVERFIS- OG SKIPULAGSRÁÐI 4. MAÍ 2016
M.1:2000



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500



- SKÝRINGAR
- STARFSEMISÝSING (Sjá nánar kafla 4 í greinargerð)
- ÚTG: Hafnækin og skyld starfsemi
 - HKT: Hafnækin starfsemi/hafnæsvæði
 - HVB: Hafnækin starfsemi - verslun, þjónusta og fjnfræðistarfsemi - stórnarköbri vjandi
- ALMENNT
- Mörk skipulagsvæðis
 - Núverandi byggingar
 - Frðbýst ytra byrði bygginga - Verðun Grandsgerð nr. 15-35, 39-77 og 79-83
 - Verðun 20. aldar bygginga - Grandsgerður 14
 - Spennistöð
 - Grænt svæði til sérstakra nota, mör, græsnyjar og þulfa
 - Lóðamörk
 - Lóðamörk felld mör
 - Byggingarættur á lóð
 - Byggingarættur á 3. hæð
 - Kvóð um umferðarætt, sameiginleg bílastæði á lóðamörkum og lagir á lóð - sjá nánar í sérákvæðum lóða
 - Innkeyrsla inn á lóð
 - Leiðsamanir staðfesting
 - Göngustigur / gangstætt
 - Afmörkun breytinga

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á _____ þann _____ 20____.

Til samræmis við heimild í 3. mgr.44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annara en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

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

GREINARGERÐ:

Fyrir liggur deiliskipulag á svæðinu, sem samþykkt var í borgarstjórn 3.nóvember 2015 og auglýst í B- deild stjórnartíðinda þann 27. janúar 2016. Og deiliskipulagsbreyting fyrir Fiskislóð 27 sem samþykkt var 19.01.2017 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 12.mai 2017.

INNTAK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

Um er að ræða óverulega deiliskipulagsbreytingu, en sótt er um að fá að halda nýtingarhlutfall lóðar í 1,0 og fá að byggja á allt að þremur hæðum innan byggingarreits og hæðartakmarkana.

SKILMÁLAR

Gildandi skilmálar deiliskipulags

Breyttir skilmálar deiliskipulags

Landnr.	Lóðarheiti	lóðarst. m2	notkun	hámarks NH	brúttófl.	heimildir/breyting
209691	Fiskislóð 27	2600	verslunar og þjónustusvæði	1,0	2600m2	Heimilt er að byggja innan byggingarreits og er nýtingarhlutfall 0,5 en með millilofti 1,0
209691	Fiskislóð 27	2600	verslunar og þjónustusvæði	1,0	2600m2	Heimilt er að byggja innan byggingarreits og er nýtingarhlutfal í 1,0

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Örfirisey frá 03. november 2015

BREYTINGAR			
NR.	DAGS.	BREYTING	SP.

K.J. HÖNNUN EHF 091162-3509

TEL: 554-3232

TEL: 899-3234

E-MAIL kjhonnun@visir.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FÍLIDSA 270365-3539

JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK

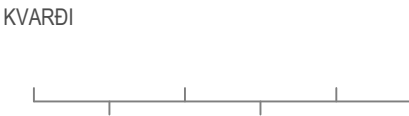
FISKISLÓÐAR 27

REYKJAVÍK

TEIKNING

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

ÖRFIRISEY



DAGS. 30.06.2017 TEIKNING NR.

TEIKNAD AF KR, JMH 15-01