

Almennar upplýsingar:

Nafn Halldóra Hrólfsdóttir
Erindi nr. P-2018-09-19-0050
Kennitala 2202775779
Heimilisfang REKAGRANDA 3, 107 REYKJAVÍK
Póstnúmer 107
Símanúmer 6992966
Netfang dorahtrolfs@gmail.com

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 530269-7529

Greiðanda nafn -

Greiðanda netfang halldora@faxi.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Fiskislóð 16-32

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Faxaflóahafnir sækja hér með um breytingu á deiliskipulagi við Fiskislóð 16-32 ásamt geymslusvæði, svokölluðum Línbergsreit, sem sett er fram á þremur uppdráttum. Með samningi Faxaflóahafna sf. og Línbergs ehf., dags. 16. febrúar 2016, var Línbergi ehf. úthlutað réttindum á geymslulóð sem staðsett er um miðbik svæðisins, auk þess sem samkomulag var gert um það á milli aðila um að vinna sameiginlega tillögu um nýtingu lóðanna 16-32 við Fiskislóð, þar sem almenn markmið Faxaflóahafna um starfsemi og byggð í Örfirisey yrðu höfð að leiðarljósi. Í samræmi við framangreint samkomulag aðila, samskipti Faxaflóahafna sf. og skipulagsyfirvalda um vinnslu deiliskipulagstillögu fyrir svæðið, sbr. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og ákvæði hafnalaga nr. 61/2003 liggur nú fyrir tillaga sem óskað er eftir að verði tekin til formlegrar meðferðar. Tillagan var kynnt á fundi hafnarstjórnar þann 14. september 2018 og var eftirfarandi fært til bókar: „Farið var yfir fyrirbyggjandi gögn. Hafnarstjórn fellst á meginefni fyrirbyggjandi tillögu að deiliskiplagi með fyrirvara um nánari útfærslu áfangaskiptingar framkvæmda og útlit bílastæðahúss verði deiliskipulagið samþykkt. Þá verði leitast við að draga úr bílaumferð og efla virka ferðamáta. Hafnarstjóra falið að óska eftir formlegri meðferð skipulags- og samgönguráðs um tillöguna.“ Gert er ráð fyrir að einstök atriði sem betur mega fara verði skoðuð í samvinnu skipulagsfulltrúa Faxaflóahafna og verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur ásamt fulltrúa lóðarhafa.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn

skjals

1723-180906-Fiskislod-skipulagsuppdraettir-Fiskislod_1af3.pdf

Lýsandi nafn

skjals

1723-180906-Fiskislod-skipulagsuppdraettir-Fiskislod_2af3.pdf

Lýsandi nafn
skjals
1723-180906-Fiskislod-skipulagsuppdraettir-Fiskislod_3af3_minni.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn
skjals
180919_Fiskislod-16-32_Bref-til-skipulags--og-samgongurads.pdf

Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn 180913_Umsogn-Minjastofnunar_Tolvupostur.pdf
skjals

-

-

Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. september 2018


Varðar: Drög að breytingu á deiliskipulagi við Fiskislóð 16-32 ásamt geymslusvæði (Línbergsreit)

Faxaflóahafnir sækja hér með um breytingu á deiliskipulagi við Fiskislóð 16-32 ásamt geymslusvæði, svokölluðum Línbergsreit, sem sett er fram á þremur uppdráttum. Með samningi Faxaflóahafna sf. og Línbergs ehf., dags. 16. febrúar 2016, var Línbergi ehf. úthlutað réttindum á geymslulóð sem staðsett er um miðbik svæðisins, auk þess sem samkomulag var gert um það á milli aðila um að vinna sameiginlega tillögu um nýtingu lóðanna 16-32 við Fiskislóð, þar sem almenn markmið Faxaflóahafna um starfsemi og byggð í Örfirisey yrðu höfð að leiðarljósi.

Í samræmi við framangreint samkomulag aðila, samskipti Faxaflóahafna sf. og skipulagsyfirvalda um vinnslu deiliskipulagstillögu fyrir svæðið, sbr. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og ákvæði hafnalaga nr. 61/2003 liggur nú fyrir tillaga sem óskað er eftir að verði tekin til formlegrar meðferðar. Tillagan var kynnt á fundi hafnarstjórnar þann 14. september 2018 og var eftirfarandi fært til bókar:

„Farið var yfir fyrirbyggjandi gögn. Hafnarstjórn fellst á meginefni fyrirbyggjandi tillögu að deiliskiplagi með fyrirvara um nánari útfærslu áfangaskiptingar framkvæmda og útlit bílastæðahúss verði deiliskipulagið samþykkt. Þá verði leitast við að draga úr bílaumferð og efla virka ferðamáta. Hafnarstjóra falið að óska eftir formlegri meðferð skipulags- og samgönguráðs um tillöguna.“

Gert er ráð fyrir að einstök atriði sem betur mega fara verði skoðuð í samvinnu skipulagsfulltrúa Faxaflóahafna og verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur ásamt fulltrúa lóðarhafa.


Halldóra Hrólfsdóttir, skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna sf.


Gísli Gíslason, hafnarstjóri



FW: Verbúðir við Grandagarð Páll Gunnlaugsson to: halldora@faxafloahafnir.is, Borkur Grímsson 13.09.2018 08:18
 Cc: Andri Klausen, Þorsteinn Helgason
 From: Páll Gunnlaugsson <pall@ask.is>
 To: "halldora@faxafloahafnir.is" <halldora@faxafloahafnir.is>, Borkur Grímsson <borkur@landberg.is>
 Cc: Andri Klausen <andri@ask.is>, Þorsteinn Helgason <thorsteinn@ask.is>
 History:
 This message has been replied to and forwarded.

Sæl

Umsögn Minjastofnunar kom svona. Kannski tölvupóstur sé jafn áhrifamikill og lettersbréf?

Kv.

pg

From: María Gísladóttir <maria@minjastofnun.is>
Sent: þriðjudagur, 11. september 2018 15:21
To: Páll Gunnlaugsson <pall@ask.is>
Cc: Guðný Gerður Gunnarsdóttir <gudnygerdur@minjastofnun.is>; Pétur Hrafn Ármannsson <petur@minjastofnun.is>
Subject: Verbúðir við Grandagarð

Tilvísun: 201809-0021 / 2278

11. september 2018

Góðan dag,

Á fundi Minjastofnunar með ASK arkitektum þann 20. ágúst sl. kynntu ASK arkitektar hugmyndir að deiliskipulagi á Línbergsreit í Reykjavík, sem afmarkast af Grandagarði til suðurs, Grunnslóð til vesturs, Fiskislóð til norðurs og Hólmaslóð til austurs.

Hugmyndir ASK arkitekta og Faxaflóahafna ganga út á að skipuleggja framtíðarbyggð með atvinnu- og þjónustustarfsemi á reitnum. Kynntar voru hugmyndir um göngustíg meðfram norðurvegg verbúðanna, á milli þeirra og nýrrar byggðar. Um leið er gert ráð fyrir að opna norðurvegginn með dyrum og/eða gluggum á ákveðnum stöðum til þess að bæta aðgengi og sjónræn tengsl á milli Grandagarðs og reitsins norðan við verbúðirnar.

Eins og fram kom á fundinum tekur Minjastofnun jákvætt í hugmyndir um að opna norðurvegg verbúðanna að einhverju leyti, svo hægt yrði að ganga í gegn um þær frá Grandagarði og inn á reitinn. Útfærslu glugga, dyra og ganga þarf þó að hanna vandlega með það í huga að þær verði afturkræfar og rýri ekki svipmót bygginganna eða varðveislugildi. Loks þyrfti að útbúa leiðbeiningar um heimilaðar breytingar og útfærslur þeirra sem nýta mætti til samræmingar slíkra breytinga til framtíðar.

Samkvæmt friðlýsingarbréfi tekur friðunin „til ytra byrðis verbúðanna“. Minjastofnun leggur til að skilmálar friðlýsingar verði skilgreindir nánar, meðfram og í takt við leiðbeiningar um hönnun breytinga á mannvirkjunum.

Þar sem um friðlýst mannvirki er að ræða skulu tillögur þessar að breytingum, hönnunarleiðbeiningum og skilmálum friðlýsingar skulu kynntar fyrir húsafriðunarnefnd.



Minjastofnun
Íslands

Með kveðju / Kind
regards / Med venlig
hilsen

María Gísladóttir

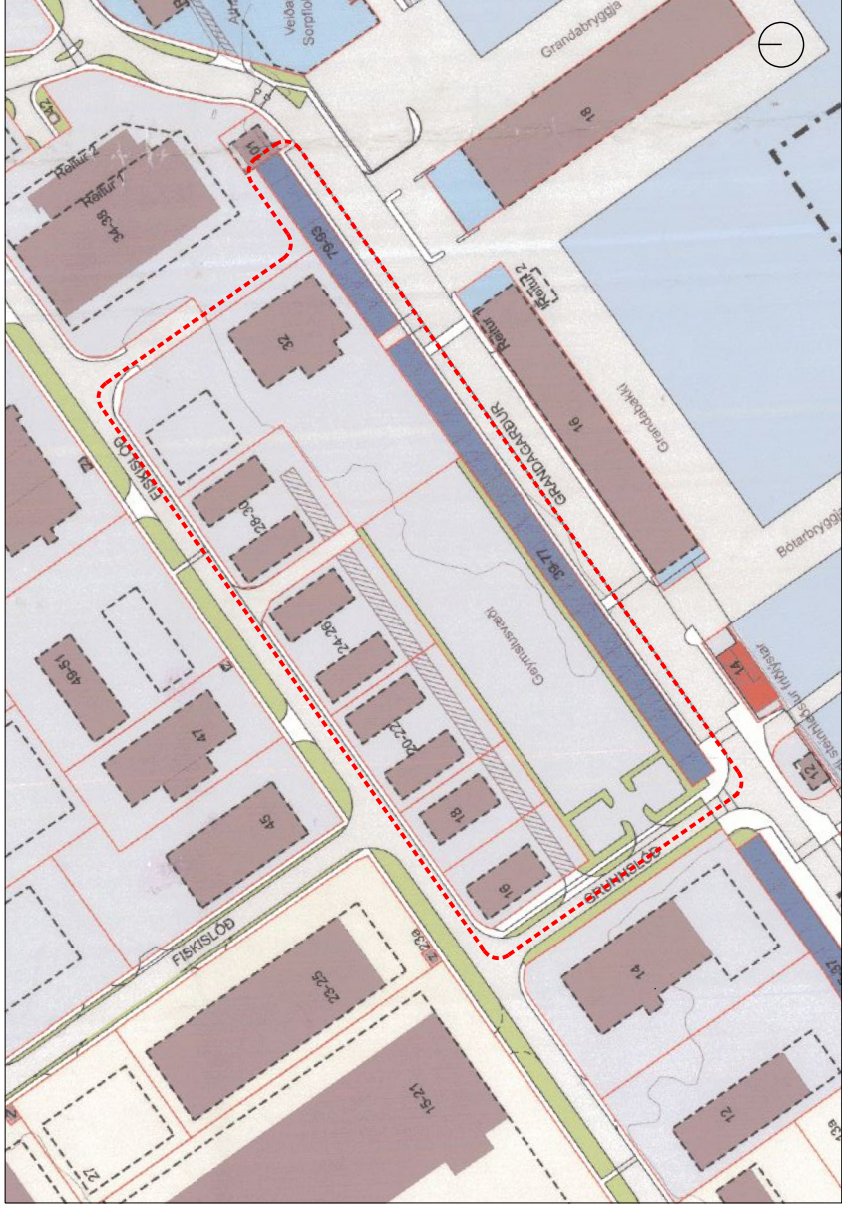
Arkitekt / Architect

Minjastofnun Íslands / The
Cultural Heritage Agency of
Iceland / Islands
kulturarvstyrelse

Suðurgata 39 | 101
Reykjavík | Sími/Tel.
5701300 | Fax: 5701301

maria@minjastofnun.is /
www.minjastofnun.is

ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN Vegna Fiskislóðar 16-32 og Grandagarðs 39-93



ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN
Gildandi deiliskipulag samþykkt 3. nóvember 2015

Mælikvarði 1:1500

GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR SVÆÐIÐ

Gildandi deiliskipulag á svæðinu ber heitið *Örfirisey - deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn* en það var samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 3. nóvember 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. janúar 2016. Land á umræddu svæði er allt teigi Faxalóahafna sf. Markmið með gerð framangrennds deiliskipulags var að fella saman nokkur báglíðandi deiliskipulag. Samþykkt hefur verið á síðustu áratugum, í eitt heildstætt skipulag. Við samþykkt þess var þó ekki litið svo á að það væri stefnumarkandi skipulagsbreytingar fyrir svæðið og uppbyggingu Vesturhafnarinnar til framtíðar, að mati Faxalóahafna.

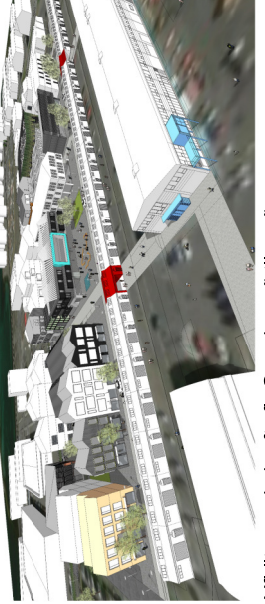
Í Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna tilteknar forsendur og markmið fyrir skipulag og uppbyggingu svæðisins. Í því er m.a. lögð áhersla á að hafnsækin starfsemi verði sköpun og vaxtarskipti, en á vesturhafnar svæðinu í dag er að finna margháttaða starfsemi tengda sjávarutvegi og vinnslu sjávarfurfna, auk þess sem á undanföllum misserum hefur þróast fjölbreytt menningar- og þjónustustarfsemi sem falið hefur að framtíðshugmyndum borgarinnar um skipulag svæðisins.

Þessi deiliskipulagsbreyting er grundvöllur hefur orðið mikil breyting á hafnsækinni starfsemi í Gómlu höfninni og á það þar sem gert er ráð fyrir fjölbreytri menningar- og þjónustustarfsemi við eftir hluta Grandagarðs og þróun á starfsemi og uppbyggingu Örfiriseyarsvæðinu undanfárin misseri. Sterfa borgarinnar er að fjölbreytt atvinnulíf, nýsköpun, skipandi greinar og sprotayrirtækt blómstri í Reykjavík. Til þess þarf fjölbreytt framboð atvinnuhúsnæðis og atvinnusvæða og hefur skopandi hverfi á Grandá verið neht meðal vaxtarbroddi í því sambandi.

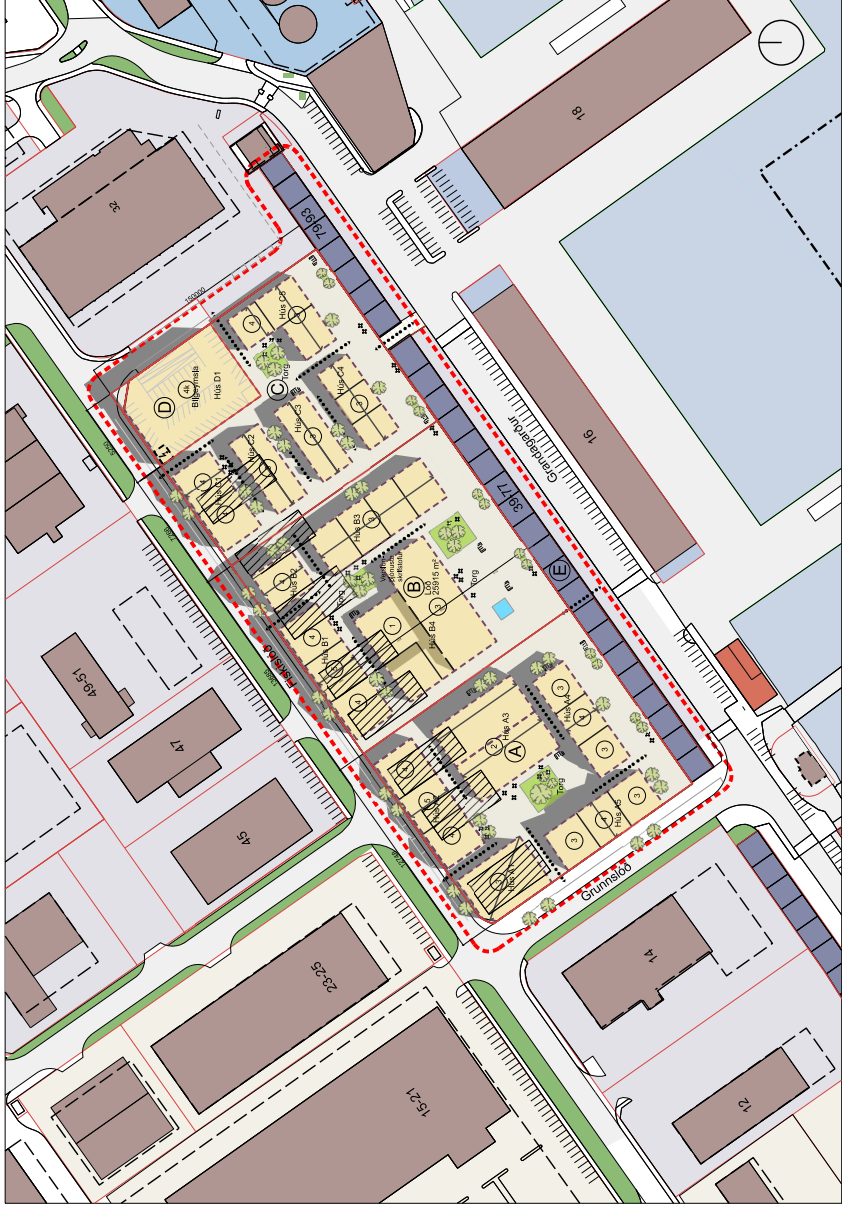
Undanföllum áratugum hefur orðið mikil breyting á hafnsækinni starfsemi í Gómlu höfninni og á það helst við um útgæð og fiskivinnu í Örfirisey. Lager- og reglugerðarbreytingar hafa gjöreytt meðhöndlun sjávarfilla, vinnslu og vorkun, eymslu á fiski, sem nú er aðins leyfið í kældrum geymslum innandyrna en allur úrgangur er fluttur til vinnslu annarsaðrar samgæðis. Þetta hefur lífr með sér að vorkun og vinnsla er orðin heildaritari og því getu þessi fyrirtæki verið staðsett á hvaða svæði sem er þar sem atvinnustarfsemi er heimil. Þessar breytingar hafa haft í för með sér breytingu á uppbyggingu í Vesturhöfn með aukningu á skrifstofu- og þjónustuhúsnæði sem m.a. þjórnar sjávarutveginum og er nokkuð ótrúlegt að svo verði til lengri framtíðar.

Deiliskipulagstillagan ámarkast af svæði við Fiskislóð til norðvesturs, Grunnslóð til suðvesturs, Grandagarði (löðirnar Fiskislóð 16-32 og Grandagarður 39-93 - gömlu verubúðirnar) til suðausturs og lóðamarka Grandagarðs 32 og 34 til norðausturs. Um ríðbik skipulagsvæðisins er 7.925 m² lóð sem nýtt hefur verið sem geymsluöð. Frystigeymsla um Fiskislóð 32 hefur verið fjarlægð. Starfsemi á öllu þessu svæði í dag er skilgreind í gildandi deiliskipulagi sem „Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði (HAT)“.

Með samningi Faxalóahafna sf. og Linbergshétt, dags. 16.2.2016, var Linbergi eht. úthlutað réttindum á geymsluöð sem staðsett er um ríðbik svæðisins, auk þess sem samkomulag var gert um það á milli aðila um að vinna sameiginlega tilfugu um nýtingu lóðanna 16-32 við Fiskislóð, þar sem markmið Faxalóahafna um starfsemi og byggingu Örfirisey yrðu höld á leiðarljósi.



Yfirlitsmynd - horft yfir Grandagarð til norðurs



ÖRFIRISEY - DEILISKIPULAGSBREYTING VESTURHÖFN
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mælikvarði 1:1500

Umferð

Gatakerfi svæðisins er einfalt. Meginumferð er um „tengibraut“ (Fiskislóð) sem liggur að lóð Öllustöðvarinnar í Örfirisey. Allar aðrar götur eru skilgreindar sem „aðrar götur“ í Adalskipulagi. Í breyttu deiliskipulagi samkvæmt tillögunni er skipulagsvæðinu skipt eftir götum þar sem fyrst og fremst er lögð áhersla á gangandi og hjólandi hafnarstjórner, létu Faxalóahafnar sf. (samedri við Linberg eht. sem réttahafa á svæðinu, vinna umrædda deiliskipulagstillögu. Tillagan er lögð fram af Faxalóahöfnunum sf., á þremur uppdráttum.

Starfsemi og yfirbragð

Með deiliskipulagstillögunni er ráð fyrir því gert að starfsemi á svæðinu verði breytt úr „Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði (HAT)“ í „Hafnsækna starfsemi, vorkun, þjónusta og frileggi atvinnustarfsemi (HPV)“. Markmið með breytingunni er að vikka út og auka við fjölbreytni á svæðinu, m.a. með tilkomu hefðbundinn skrifstofubýgginga inn á svæðið, feshoti uppbyggingu og þróun á starfsemi tengdri læktu og þróun íslensks sjávarutvegs, aðalinn menningarstarfsemi og nýtingu svæða til vöðubúðar í tengslum við ýmskonar hátíðarhöld.

Yfirbragð svæðisins mun taka mið af gangandi umferð og lögum hámarkaða akandi umferðar. Lögð áhersla á fjölbreytt tilitt bygginga, sem verða mistáar með mismunandi þakform og efniával. Einnig er lögð áhersla á aðlöðandi útlými sem er sammyt og skil girt eða hæðarmunur á lóðarmörkum. Vanda skal yfirbragðrágning og skapa hlygelt umhverfi með gróðri.

Tengslin við gömlu verubúðirnar eru svæðinu afar mikilvæg og starfsemin þar mun tengjast svæðinu á fjölbreyttan hátt. Til að mynda er tengingar við svæðið gegnum verubúðirnar mikilvægar og lagt er til tillögunni að ein verubúðin verði opnuð að hluta til að styrkja tengi svæðisins við þær.

Allar breytingar á verubúðum skal þó vinna í nánú samtari við Minjastofnun Íslands. Þá mun tilvist blageymsluhúss á norðurhluta svæðisins enn fremur stuðla að fjölbreyttu lífi á götum og torgum þar sem það stúðlar að því að starfsfólk fari til og frá vinnu um götur, torg og gönguleiðir.

Lóð A:

Gert er ráð fyrir að núverandi byggingar, Fiskislóð 16, 18 og 20, verði fjarlægðar og byggðar nýjar. Nýbyggingar eru 1-4 hæðir. Bygging á 1-2 hæðum mðsvæðis með mikilli lofthæð.

Lóð B:

Gert er ráð fyrir að núverandi byggingar, Fiskislóð 22, 24, 26 og 28, verði fjarlægðar og byggðar verði nýjar á 2-5 hæðum. Gert er ráð fyrir vöðubúðartorgi á austurhluta svæðisins.

Lóð C:

Gert er ráð fyrir að núverandi bygging, Fiskislóð 30, verði fjarlægð og byggðar verði nýjar á 2-5 hæðum.

Lóð D:

A lóð D er gert ráð fyrir opnu blageymsluhúsi fyrir um 300 blita fyrir öll svæðin/löðirnar og hugsanlega fleiri löðir í nágrenninu. Blageymsluhúsið yrði kjallari og svo 4 hæðir ofanjarðar þar sem bilum yrði einnig lagt á þaki byggingarinnar.

Lóð E (Gömlu verubúðirnar):

Um er að ræða löðirnar Grandagarður 39-77 og 79-93. Á löðunum eru gamlar verubúðir á einni hæð. Ytra byrði verubúða er fríað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Gert er ráð fyrir því deiliskipulagstillögunni að heimilt verði að opna á milli Grandagarðs og torgs um einhverja verubúðirna. Tenging er til staðar í dag á milli Grandagarðs 77 og 79. Gert ráð fyrir að þjónusta í verubúðum geti þjónað starfsemi norðan megin í Grandagarðs. Allar tilbreytingar skal leggja fyrir Minjastofnun Íslands skv. lögum.



Skyringarmynd - deiliskipulagsvæði

SKYRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Fiskislóð frá heitið heilbrigði - Verubúðir Grandagarði nr. 15-35, 39-77 og 79-93
- Verubúðir 20, aldar byggingar - Grandagarði 14
- Athafnasvæði deiliskipulagsvæðis
- Byggingarættir hámark
- Lóðamörk
- Löðunumfarir
- Almannagönguleingi - löðunumfarir
- Fjöldi hæða
- Götu- og staðsetning löðunumfarir
- Löðunumfarir staðsetning löðunumfarir
- Blástæði
- Mælingar
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Löðunumfarir staðsetning spennuáðvöna
- Hafnsækni og sjókl starfsemi
- Hafnsækni starfsemi/athafnasvæði
- Hafnsækni starfsemi, vorkun, þjónusta - Stjórnunarsvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20____ og í
þann _____ 20____ með
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með
aughugsemdarfrest til _____ 20____
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.



ASK
ARKITEKTAR

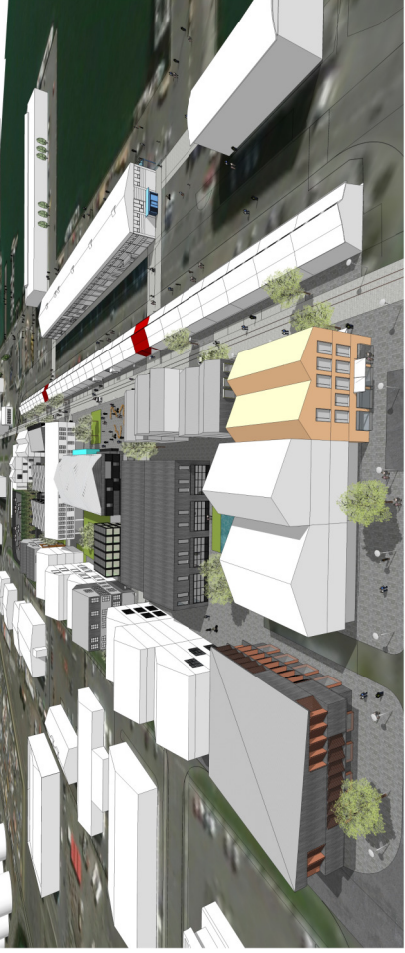
ASK
ARKITEKTAR

ÖRFIRISEY - Vesturhöfn. Breyting á deiliskipulagi

DEILISKIPULAGSTILLAGA
SKYRINGARUPPDRATTUR
SNÍÐ OG ÚTLIT
STAERDATAFLA
ÞRÍVIDDARMYNDIR

SKYRSLA	16.02.2018
TEKINGUFRAMMGAENGIR	05-01 (1/3)
1723	

Örrifsey-Vesturhöfn, breyting á deiliskipulagi vegna Fiskislóðar 16-32 og Grandagarðs 39-93



Yfirflatsmynd - hornt til norðausturs

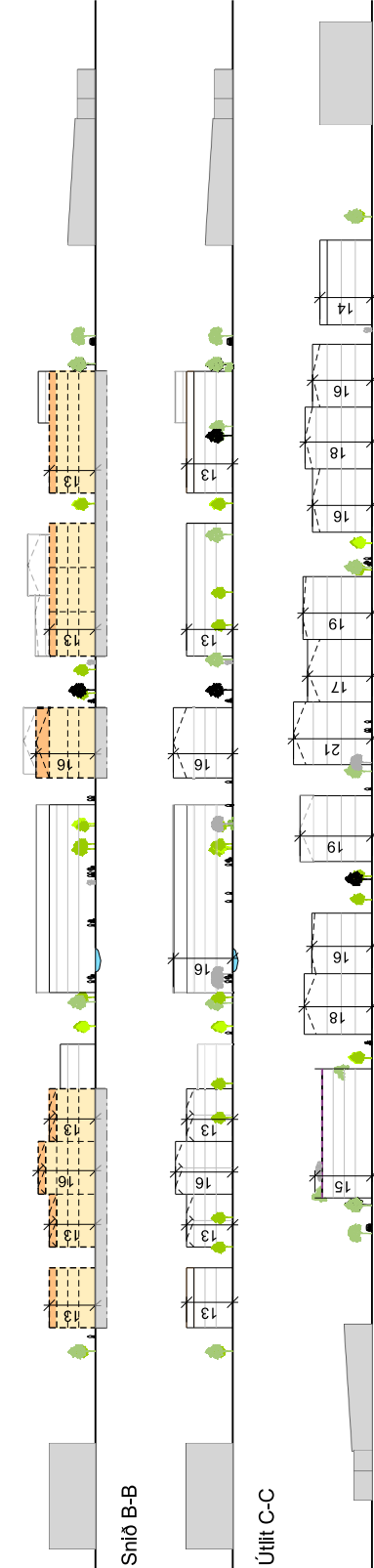
Lóðir, starfsemi - gildandi skipulag

Heiti	Norkun	Starfsemi	Loð m ²	Byggingarmagn	N.Hl.	Byggj.ár
Fiskislóð 16	Íbúðar og athafnalóð	HAT	1440	457	0,3	1997
Fiskislóð 18	Skrifstofu og verslun	HAT	1450	699	0,5	1999
Fiskislóð 20	Íbúðar og athafnalóð	HAT	2350	499	0,5	1989
Fiskislóð 22	Íbúðarhluti	HAT	2536	560	0,5	1992
Fiskislóð 24	Íbúðarhluti	HAT	765	502	0,4	1990
Fiskislóð 26	Íbúðarhluti	HAT	7450	475		1990
Fiskislóð 28	Íbúðarhluti	HAT	7975	2.080	0,9	1946
Fiskislóð 30	Íbúðar og athafnalóð	HAT	902	832	0,9	1952
Fiskislóð 32	Ríflóð					
Loð austan Fiskislóðar og vestan verðúða	Geymslúsvæði					
Grandagarður 39-77	Íbúðar og athafnalóð	HAT	2286	2.080	0,9	1946
Grandagarður 79-93	Íbúðar og athafnalóð	HAT	902	832	0,9	1952

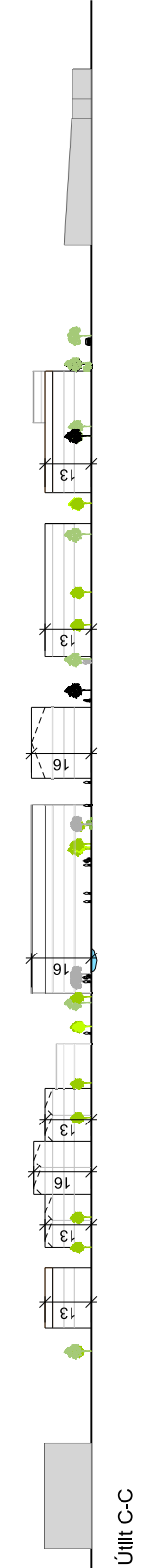
Lóðatlafla - broytt deiliskipulag

LÓÐ	HUSHÉÐIR	STARFSEMI	BYGGINGARMAGN FYM m ²	A + B	BYGGINGARMAGN OPANARAR	LOÐARSTÆÐ m ²	N.HL.	KVALLARI	HELD MF	N.HL. MED UL
LÓÐ A										
Hús A1	3	HVP	2.040							
Hús A2	4-5		3.994							
Hús A3	2		2.660		13.512	8.888	1,6	4.244	17.756	2,1
Hús A4	3-4		2.231							
Hús A5	3-4		2.597							
LÓÐ B										
Hús B1	4-5	HVP	4.157							
Hús B2	4		1.280		13.087	9.123	1,4	4.244	17.311	1,9
Hús B3	3		3.090							
Hús B4	1-3		4.560							
LÓÐ C										
Hús C1	4	HVP	2.600							
Hús C2	3		1.440		9.130	6.644	1,4	3.322	12.652	1,9
Hús C3	3		1.440							
Hús C4	3		1.590							
Hús C5	3-4		2.260							
Samtals A, B og C					35.929	24.255	1,5	11.810	47.739	2,0
LÓÐ D										
Hús D1	4HK	HVP	4.880		6.516	1.629	4,0	1.629	8.145	5,0
Samtals A, B, C og D					42.445	25.884	1,6	14.439	55.884	2,2
LÓÐ E										
Grandagarður 39-77	1	HVP	2.080		2.912	3.549	0,8	0,0	2912	0,8
Grandagarður 79-93	1		832		2.912	3.549	0,8	0,0	2.912	0,8
Samtals E					5.824	7.098	0,8	0,0	5.824	1,6
LÓÐIR A, B, C og E					45.977	29.433	1,5	13.439	58.796	2,0
LÓÐIR A, B, C og E					38.941	27.804	1,4	11.810	50.651	1,8

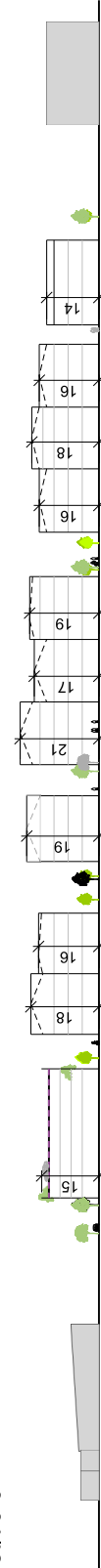
Sníð A-A



Sníð B-B



Útlit C-C



Útlit D-D



SKYRINGAR

- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Afrenningarnyrni
- Fólkþétt ytra býrd byggðaga
- Vorvaxta 20. áttar byggingar
- Skrifstofu og verslun
- Götu og bílastæði
- Afmörkun deiliskipulagsvæðis
- Byggingareitur hámark
- Lóðmörk
- Þak
- Leibúnaðarskipting hæða
- Afrenningarnyrni - íbúðarhluti
- Fíldi hæða
- Götu- og stæðing leibúnaði
- Leibúnaðarskipting höfnastæða
- Bílastæði
- Mannstæður
- Núverandi byggingar sem má fjárlaga
- Leibúnaðarskipting spennustöðva
- Hélsækin og skyld stæðing
- Hélsækin og skyld stæðing
- Hélsækin stæðingarnæð
- Hélsækin stæðingarnæð
- Hélsækin stæðingarnæð
- Hélsækin stæðingarnæð
- Hélsækin stæðingarnæð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mpr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20____ og í þann _____ 20____

Tillegan var auglýst frá _____ 20____ með aughugasamdræfni til _____ 20____ Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

Faxaðahafnar af Associated Architects of Reykjavik

ASK ARKITEKTAR

ASK ARKITEKTAR

Örrifsey - Vesturhöfn, Breyting á deiliskipulagi

DEILISKIPULAGSTILLAGA
DEILISKIPULAGSÚPPDRÁTTUR
SKYRINGARMYNDIR

1723 05-02 (2/3) 18.09.2018

Örfirisey-Vesturhöfn, breyting á deiliskipulagi vegna Fiskislóðar 16-32 og Grandagarðs 39-93



Yfirflitsmynd - horft til suð-vesturs



Horft til austurs - verbúðir í fjarska



Horft til norðurs. Viðburðartorg til vinstri og verbúðir til hægri



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (hluti)



Skýringarmynd - deiliskipulagsvæði



Suðurlíð - horft frá Grandagarði



Götur og torg innan svæðis



Hugmynd að bilageymsluhúsi á lóð D

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

bann _____ 20__ og í

bann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SKUGGAVARP



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



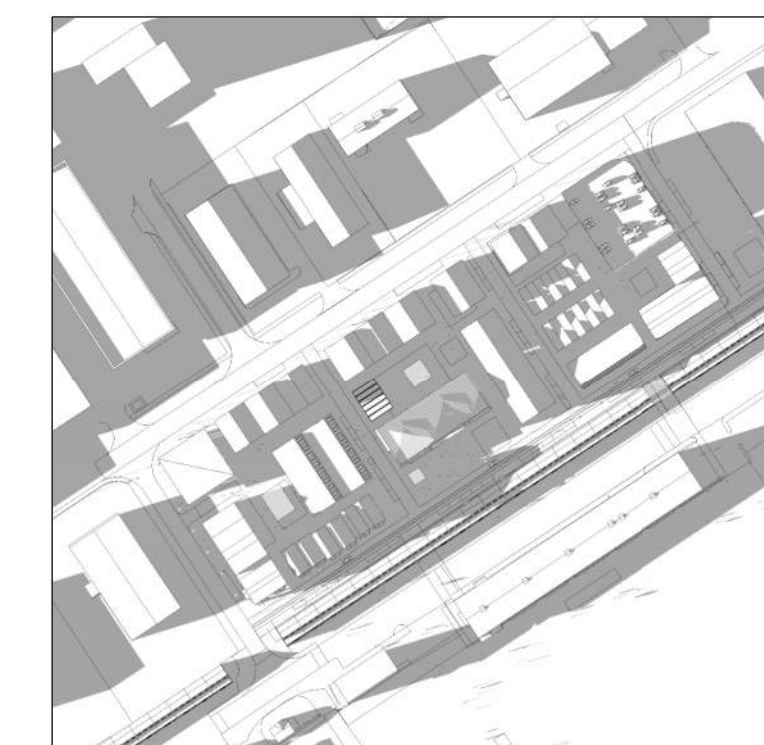
Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. sept kl. 10



Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17



ASK ARKITEKTAR EHF.
GÍRISGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
Örfirisey - Vesturhöfn. Breyting á deiliskipulagi

TEIÐUNGERÐIR
Deiliskipulagstillaga
HEITIBREIÐINGAR
ÞRÍVIDDARMYNDIR
SKUGGAVARP

SKALA 1:1000
MANNINGU BH
TEIÐINGU ASK
YFIRF. PG
DAGS 18.08.2018
ÚTGAFA

VITIS NÚM. 1723 AUKENINGA-NÚMÉR TEIÐUNGERÐAR 05-03 (3/3)

© ÖLL AFRÖT OG AFRITUN TEIÐUNGERÐAR ER HÁÐ SAMÞYKKJASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIÐUNGERÐ.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

ASK arkitektar
Geirsgata 9
101 Reykjavík

13. nóvember 2018
MÍ201809-0021/ 6.06/ 2278

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Verbúðir við Grandagarð – v. deiliskipulags í Örfirisey

Í tölvupósti dags. 23. október 2018 leitar Páll Gunnlaugsson arkitekt eftir álitum Minjastofnunar Íslands vegna deiliskipulagstillögu innan staðgreinireits 1087 í Örfirisey, sem hefur áhrif á friðlýstar verbúðir við Grandagarð 39-77 og 79-93. Með erindinu fylgja skipulagsupprættir ASK arkitekta af breytingunni, dagsettir 18.08.2018. Þann 20. ágúst 2018 höfðu ASK arkitektar fundað með fulltrúum Minjastofnunar og kynnt hugmyndir sínar að deiliskipulagi fyrir reitinn í Örfirisey sem afmarkast af Grandagarði til suðurs, Grunnslóð til vesturs, Fiskislóð til norðurs og Hólmaslóð til austurs.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir framtíðarbyggð með atvinnu- og þjónustustarfsemi á reitnum. Fyrir er bil á milli verbúða við Grandagarð 77 og 79, og í skilmálum er lagt til að opnuð verði gönguleið í gegnum eina verbúðina til þess að styrkja tengsl Grandagarðs við verbúðirnar og svæðið norðan við þær. Um leið er gert ráð fyrir að opna norðurveggi Verbúðanna með dyra- eða gluggaopum á ákveðnum stöðum til þess að bæta frekar aðgengi og sjónræn tengsl á milli Grandagarðs og reitsins norðan við verbúðirnar.

Verbúðirnar við Grandagarð voru friðaðar með ákvörðun ráðherra árið 2009 og eru því friðlýstar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt friðlýsingarbréfi tekur friðunin „til ytra byrðis verbúðanna“. Í 9. grein laga um menningarminjar er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum. Deiliskipulagstillagan verður kynnt húsafriðunarnefnd á næsta fundi nefndarinnar sem haldinn verður þann 11. desember nk.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágr.


María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti:

Páll Gunnlaugsson (pall@ask.is)
Hildur Gunnarsdóttir (hildur.gunnarsdottir@reykjavik.is)
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kæranlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.



Reykjavík, 3. desember 2018
BSS201811005
4.3

UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Örfirisey – Vesturhöfn – Breyting á deiliskipulagi

Með tölvupósti dags. 16.11.2018 óskar Hildur Gunnarsdóttir verkefnastjóri, fyrir hönd skipulagsfulltrúans í Reykjavík, eftir umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur um breytingu á deiliskipulagi í Örfirisey – Vesturhöfn vegna Fiskislóðar 16-32 og Grandagarðs 39-93. Með erindinu fylgir tillaga ASK arkitekta að deiliskipulagsbreytingunni á þremur uppdráttum dags. 18.08.2018, ásamt kynningargögnum.

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt 3. nóvember 2015. Breytingatillagan sem nú er til umfjöllunar tekur til reits sem afmarkast af Fiskislóð til norðvesturs, Grunnslóð til suðvesturs, Grandagarði til suðausturs og lóðamörkum Grandagarðs 32 og 34 til norðausturs. Innan reitsins eru hús á lóðum við Fiskislóð 16-32, verbúðir við Grandagarð 39-93 og óbyggt geymslusvæði.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að á svæðinu rísi byggð 2-5 hæða bygginga fyrir atvinnustarfsemi og þjónustu, mest skrifstofuhúsnaði. Gert er ráð fyrir að átta hús sem standa við Fiskislóð 16-30 og byggð voru sem iðnaðarhús á árunum 1989-1991 verði látin víkja fyrir þessari byggð, en eitt hús á reitnum, sem stóð við Fiskislóð 32 og var byggt 1983 sem frystigeymsla fyrir Bæjarútgerð Reykjavíkur, hefur nýlega verið rífið.¹

Verbúðirnar við Grandagarð, sem standa að hluta innan reitsins, voru reistar í áföngum á árunum 1946-1960 á vegum hafnarstjórans í Reykjavík. Um er að ræða sérstæð og einstök mannvirki, röð af steinsteypum geymsluskýlum með hallandi veggjum og steinsteypu brotnu þaki, sem byggð voru í samfelldri og óslitinni röð út eftir öllum Grandagarðinum, á þeim tíma þegar sjór gekk þar yfir í stórviðrum, en sterkbyggð, samfelld og gluggalaus norðvesturhlið verbúðalengjunnar átti að þjóna sem varnarveggur eða brimbrjótur gegn slíkum sjógangi. Á 9. áratug 20. aldar var rofið skarð í röðina á tveimur stöðum, annars vegar þegar verbúðin nr. 83 var fjarlægð árið 1981 til að hægt væri að mynda aðkomuleið að nýrri

¹ Um núverandi byggð á reitnum sjá: Drífa K. Prastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Örfirirsey og Grandinn*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 146. Reykjavík 2009.



frystigeymslu Bæjarútgerðar Reykjavíkur á uppfyllingu vestan verbúðanna og hins vegar þegar verbúðirnar nr. 37-41 voru rifnar 1987 til að skapa umferðatengingu milli Grandagarðs og Fiskislóðar.



Verbúðirnar á mynd sem tekin er suðvestureftir Grandagarði árið 1981.²

Verbúðirnar hafa mikið varðveislugildi bæði vegna sögulegs gildis sem vitnisburður um atvinnusögu og uppbyggingu svæðisins og vegna sérstæðrar gerðar sinnar sem endurspeglar glögg upphaflegt hlutverk húsanna sem varnarveggur gegn sjógangi. Verbúðirnar voru friðaðar að ytra byrði með ákvörðun ráðherra árið 2009 með vísan í lög um húsafriðun nr. 104/2001 en sú friðun samsvarar nú friðlýsingu samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Í fyrirleggjandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi svæðisins er lagt til að heimilt verði að opna eina verbúðina að hluta, til að opna göngutengsl og styrkja tengingu milli Grandagarðs og torgs sem staðsett verður vestan verbúðanna. Á uppdráttum er sú opnun sýnd á mótis við suðvesturenda hússins Grandagarðs 16, þar sem nú er verbúðin Grandagarður 55. Á skýringar- og þrívíddarmyndum á skipulagsuppdráttum og í kynningargögnum ASK arkitekta eru sýndar hugmyndir að útfærslu þessarar breytingar. Samkvæmt þeim er ekki gert ráð fyrir að verbúðin við Grandagarð 55 verði að fullu fjarlægð eða rifin og þar með rofið skarð í

² Ljós. Gunnar V. Andrésón. Ljósmyndasafn Reykjavíkur, 365 Reykjavíkurhöfn verbúðir nr 1.



verbúðaröðina, eins og gert var vegna fyrri umferðartenginga, heldur verði einungis opnuð göng í gegnum hana með því að setja op í suðausturvegg og norðvesturvegg. Samkvæmt skilmálum skipulagsins er einnig gert ráð fyrir að þjónusta í verbúðunum geti þjónað starfsemi norðan megin Grandagarðs og til að gera það kleift mun ráðgert að leyfa dyra- og gluggaopnanir á norðvesturhlið verbúðalengjunnar. Í kynningargögnum er á einni þrívíddarmynd sýnd hugmynd að slíkum opnunum sem gerir ráð fyrir dyraopi á norðvesturhlið hverrar verbúðar með steyptri umgjörð svipaðri og við innganga suðaustanmegin. Gluggaopnun er sýnd sem stórt op sem tekur yfir allan norðvesturvegg einnar verbúðar.

Borgarsögusafn gerir ekki athugasemdir við að heimilað verði að opna eina verbúðina við Grandagarð með þeim hætti sem tillagan sýnir, enda mun sú breyting ekki raska meira en æskilegt er samfelldu og upprunalegu útliti verbúðalengjunnar. Safnið mælir hins vegar gegn því að í skipulaginu verði gert ráð fyrir almennri heimild til að gera glugga- og dyraopnanir á norðvesturhliðum verbúðanna, á þann hátt sem sýnt er í kynningargögnum. Slíkt myndi að mati safnsins hafa í för með sér of mikið uppbrot á samfelldu útliti hins sterkbyggða norðvesturveggs, sem vitnar sem slíkur um upprunalegt hlutverk verbúðanna, og myndi rýra varðveislugildi þeirra. Hugsanlega mætti þó útfæra hógværa lausn á slíkum opnunum og heimila á völdum stöðum en ekki í hverju verbúðarbili, með fyrirvara um lögbundið álit Minjastofnunar Íslands. Borgarsögusafn leggur til að settir verði skilmálar í deiliskipulagið um að gætt verði að því að heildaryfirbragð verbúðalengjunnar haldi sér, m.a. í litavali og öðru sem snýr að ytra útliti verbúðanna.

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri húsverndar

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti :
Minjastofnun Íslands

Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 18.12.2018

Varðar deiliskipulag við Fiskislóð 16-32 í Örfirisey. Fyrir liggja drög að deiliskipulagi sem unnin eru af ASK arkitektum, dags. í ágúst 2018. Gert er ráð fyrir að núverandi hús við Fiskislóð 16-32, þ.e. 5.744 m² samkvæmt Borgarvefsjá, verði rifin en í stað þeirra reist 35.929 m² „2-5 hæða byggingar fyrir fjölbætta atvinnustarfsemi, mest skrifstofuhúsnæði.“ Auk þess verði reist 6.516 m² bílastæðahús, kjallari og fjórar hæðir, fyrir 300 bíla en einnig er opnað á möguleika á bílastæðum á lóð háð starfsemi. Samkvæmt Borgarvefsjá eru nú 142 bílastæði á lóð Fiskislóðar 16-32.

Gera má ráð fyrir að núverandi umferðarsköpun vegna Fiskislóðar 16-32 geti verið um 300 ferðir en umferðarsköpun frá fullbyggðri lóðinni verði tæplega 4.000 ferðir. Nettó umferðarauking er því um 3.500 ferðir bíla á sólarhring.

Verkfræðistofan Mannvit vann greinargerðina „Mýrargata umferðargreining“ dags. 1. des 2017 fyrir Reykjavíkurborg. Í henni er leitast við að greina framtíðarþróun umferðar og meta hvaða uppbyggingarmöguleikar eru á hafnarsvæðinu án þess að til komi veruleg umferðarvandmál vegna nýrrar byggðar. Niðurstöðu þeirrar greiningar má m.a. sjá eftirfarandi töflu.

Tafla 7: Möguleg uppbygging í Örfirisey miðað við niðurstöður umferðargreiningar.

	Eining	Ferðamyndun	Háannatími árdegis		Háannatími síðdegis	
			Bílar inn á klst	Bílar út á klst	Bílar inn á klst	Bílar út á klst
Dæmi um uppbyggingu	m ² /herbergi/íbúð	Fjöldi bílferða (24 klst)	Bílar inn á klst	Bílar út á klst	Bílar inn á klst	Bílar út á klst
<i>Mörk núverandi gatnakerfis</i>					145	335
<i>Mörk breytts gatnakerfis</i>					260	335
Verslun og þjónusta	13500	6082	74	47	263	285
Skrifstofa	28000	2856	364	50	68	332
Léttur iðnaður ¹	48000	2736	313	43	46	337
Hótel	1000	6945	297	258	258	228
Íbúðir	900	4202	128	307	261	163

1) Léttur iðnaður sambærilegur og þeim sem er fyrir hendi austan við Fiskislóð 15.

Ljóst er samkvæmt framansögðu að fyrirhuguð uppbygging að Fiskislóð 16-32 fyllir alveg í þann kvóta sem fram kemur í töflu Mannvits.



Stefán Agnar Finnsson,
yfirverkfræðingur

ASK arkitektar
Geirsgata 9
101 Reykjavík



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

18. desember 2018
MÍ201809-0021/ 6.06 /2278

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Verbúðir við Grandagarð, v. deiliskipulags í Örfirisey


Í tölvupósti 23. október 2018 óskar Páll Gunnlaugsson arkitekt eftir umsögn Minjastofnunar um breytingu á deiliskipulagi við Örfirisey – Vesturhöfn. Erindinu fylgir uppdráttur ASK arkitekta dags. 18. ágúst 2018 ásamt skýringarmyndum. Til að bæta tengingar við fyrirhugað skipulagssvæði er lagt til að heimilaðar verði vissar breytingar á verbúðum við Grandagarð 39-77 og 79-93 sem eru friðlýstar á ytra borði sk. ákvörðun ráðherra frá 2009. Fyrir er bil á milli verbúða við Grandagarð 77 og 79. Í skilmálum er lagt til að opnuð verði gönguleið í gegnum eina verbúðina til þess að styrkja tengsl Grandagarðs við svæðið norðvestan við þær. Um leið er gert ráð fyrir að opna norðvesturveggi verbúðanna með dyra- eða gluggaopum á ákveðnum stöðum til þess að tengja starfsemina í þeim við nýtt hverfi á svæðinu norðvestan við. Í skilmálum skipulags er áréttað að allar útlitsbreytingar skuli leggja fyrir Minjastofnun Íslands.

Á fundi Minjastofnunar með ASK arkitektum í ágúst sl. tók Minjastofnun jákvætt í hugmyndir um að opna leið í gegnum verbúðirnar svo hægt yrði að ganga í gegn um þær frá Grandagarði og inn á reitinn. Minjastofnun lagðist ekki gegn þróun hugmynda um einhvers konar opnun verbúðanna til norðurs. Útfærslu gönguleiðar, glugga og dyra þyrfti þó að hanna vandlega með það í huga að breytingarnar verði afturkræfar og rýri ekki svipmót bygginganna eða varðveislugildi. Minjastofnun lagði jafnframt til að skilmálar friðlýsingar yrðu skilgreindir nánar, meðfram og í takt við leiðbeiningar um hönnun breytinga á mannvirkjunum. Áréttað var á fundinum að allar tillögur að breytingum, hönnunarleiðbeiningum og nánari skilmálum friðlýsingar skuli koma til umsagnar Minjastofnunar og húsafriðunarnefndar.

Líkt og fram kom í umsögn Minjastofnunar um málið þann 13. nóvember 2018, eru verbúðirnar friðlýstar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og því áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á þeim. Deiliskipulagstillagan var kynnt húsafriðunarnefnd á fundi nefndarinnar þann 11. desember og var þar samþykkt eftirfarandi bókun: „Húsafriðunarnefnd gerir ekki athugasemd við opnun gönguleiðar í einu bili lengjunnar svo mynda megi tengingu milli Grandagarðs og þess reits sem skipulagið tekur til. Skilyrt er að steypt þakvirki einingarinnar haldi sér. Nefndin telur að gera verði betur grein fyrir hugmyndum um opnanir á norðvesturvegg lengjunnar áður en unnt er að taka afstöðu til þess hvort að rétt sé að heimila slíka breytingu og þá með hvaða skilyrðum.“

Minjastofnun Íslands tekur undir bókun húsafriðunarnefndar og heimilar að opnuð verði gönguleið í einu bili lengjunnar en að þakvirkið verði skilið eftir. Tillögur að nánari hönnun opnana á norðurvegg lengjunnar skulu koma til umsagnar Minjastofnunar og kynntar húsafriðunarnefnd áður en afstaða verður tekin til þess hvort heimilað verði að gera þær og þá með hvaða hætti.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis


María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti:

Páll Gunnlaugsson (pall@ask.is)

Hildur Gunnarsdóttir (hildur.gunnarsdottir@reykjavik.is)

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.



Reykjavík 4. janúar 2019 (HG1)

Varðar: Vesturhöfn - Línbergsreitur

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. október 2018 var lögð fram umsókn Faxaflóahafna sf. dags. 19. september 2018 ásamt bréfi dags. 19. september 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar í Örfirisey vegna lóðanna nr. 16-32 við Fiskislóð og 39-93 við Grandagarð. Í breytingunni felst að núverandi húsnæði á reitnum, átta byggingar, sem byggðar voru sem iðnaðarhúsnæði á 9. og 10. áratug síðustu aldar, eru rifnar og í staðinn reistar tveggja til fimm hæða byggingar fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, mest skrifstofuhúsnæði, gert er ráð fyrir að svæðinu verði skipt í fimm lóðir /svæði, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 18. ágúst 2018. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. sept. og 13. nóvember 2018. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 3. des. 2018, umsögn samgöngustjóra dags. 18. des. 2018 og umsögn Minjastofnunar dags. 18. des. 2018.



Örfirisey með svæði Línbergs merkt inn á.

Skipulag:

Landnotkun skv. aðalskipulagi er hafnarsvæði H2. Í gildi er deiliskipulag Vesturhafnar, Örfiriseyjar, samþykkt í borgarráði 3. nóvember 2015. Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilað nýtingarhlutfall á reitnum 0,5 en 0,6 með millipöllum.

Umsögn:

Meðfylgjandi tillaga Ask arkitekta á Línbergsreit gerir ráð fyrir niðurrifi á öllum byggingum og uppskiptingu reitarins í fjórar lóðir. Breytingartillagan nær einnig til verbúða á Grandagarði 39-93 sem eru friðaðar byggingar í eigu Faxaflóahafna. Lagt er til að opna á aðgengi frá Grandagarði með því að fjarlægja eina verbúð og að heimild verði gefin til að opna verbúðir á norðurhlið til þess að skapa betri tengingu til lóða Línbergs frá Grandagarði. Að öðru leyti er lagt til að verbúðirnar verði óbreyttar í núverandi mynd.

Á sameinuðum lóðum Línbergsreit er gert ráð fyrir uppbyggingu á nú fjórum lóðum með ýmissi notkun, mest skrifstofuhúsnæði, á 2-5 hæðum, á allt að 38.841 m² ofanjarðar. Auk þess er gert ráð fyrir bílastæðahúsi allt að 6.516 m². Kjallara verða skv. tillögnum heimilaðir undir helmingi lóða A-C en að fullu undir lóð D sem er lóð bílastæðahússins. Heimild er fyrir bílageymslum neðanjarðar og samtengingu kjallara. Nýtingarhlutfall er 1,75 ofanjarðar og hefur hækkað úr núverandi 0,3-0,5 og frá fyrri fyrirspurn þegar gert var ráð fyrir nýtingarhlutfalli 1,42. Nýtingarhlutfall með kjallara er 2,27.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að koma til móts við aukna eftirspurn eftir húsnæði til ýmissa nota á svæðinu ásamt því að skapa opin svæði fyrir viðburði, en ferðamennska og menningarstarfsemi auk hafnsækinnar starfsemi hefur aukist á hafnarsvæðum sambærilegra borga. Tekið er mið af þróun sjávarútvegs sem hefur tæknivæðst mikið og færst úr veiðum og vinnslu í t.d. hátæknifyrirtæki sem eru með aðsetur í Sjávarklasnum, Grandagarði 16.



Tillaga Ask að uppbyggingu á Línbergsreit.

Fengin var umsögn Minjastofnunar Íslands og Borgarsögusafns auk þess var málið einnig tekið fyrir á fundi húsafriðunarnefndar þann 11. desember s.l. Umsagnir Minjastofnunar og Borgarsögusafns eru báðar á þá leið að ekki eru gerðar athugasemdir við að opnað verði á tengingu frá Grandagarði í gegnum eina verbúð, ef steypt þak verbúðarinnar fái að halda sér og að breytingarnar verði afturkræfar, eins og segir í umsögn Minjastofnunar dags. 18. desember: „Útfærslu gönguleiðar, glugga og dyra þyrfti þó að hanna vandlega með það í huga að breytingarnar verði afturkræfar og rýri ekki svipmót bygginganna eða varðveislugildi.“ Bæði Minjastofnun og Borgarsögusafn gera hins vegar athugasemd við opnun verbúðanna bakatil. Borgarsögusafn segir í umsögn sinni dags. 3. desember: „Safnið mælir hins vegar gegn því að í skipulaginu verði gert ráð fyrir almennri heimild til að gera glugga- og dyraopnanir á norðvesturhliðum verbúðanna, á þann hátt sem sýnt er í kynningargögnum. Slíkt myndi að mati safnsins hafa í för með sér of mikið uppbrot á samfelldu útliti hins sterkbyggða norðvesturveggs, sem vitnar sem slíkur um upprunalegt hlutverk verbúðanna, og myndi rýra varðveislugildi þeirra.“ Safnið bætir við að hugsanlega mætti útfæra hógværa lausn á opnunum, slíkt væri þó háð lögbundnu álitni Minjaverndar. Húsafriðunarnefnd bókar á fundi sínum að nefnin geri heldur ekki athugasemd við opnun gönguleiðar í gegnum eitt bil verbúðanna en telur að gera verði betur grein fyrir hugmyndum um opnanir á norðvesturvegg verbúðanna. Bókun húsafriðunarnefndar 11. desember: „Húsafriðunarnefnd gerir ekki athugasemd við opnun gönguleiðar í einu bili lengjunnar svo mynda megi tengingu milli Grandagarðs og þess reits sem skipulagið tekur til. Skilyrt er að steypt þakvikri einingarinnar haldi sér. Nefndin telur að gera verði betur grein fyrir hugmyndum um opnanir á norðvesturvegg lengjunnar áður en unnt er að taka afstöðu til þess hvort að rétt sé að heimila slíka breytingu og þá með hvaða skilyrðum.“



Núgildandi deiliskipulag.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

Núgildandi deiliskipulag Vesturhafnar hefur það að markmiði að sameina margar deiliskipulagsáætlanir í eina, ásamt því að halda notkun svæðisins óbreyttri sem hafnarsvæði og fyrir hafnsækna starfsemi. Ekki voru neinar nýjar byggingarheimildir skilgreindar á umræddum lóðum við vinnslu deiliskipulagsins. Mikill þrýstingur er þó á breytingar á deiliskipulagið frá ýmsum áttum.

Línbergsreiturinn tilheyrir svæði H2 í aðalskipulagi. Þar er gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningar athafnasvæða. Fjölbreyttari landnotkun er heimil m.a. við Fiskislóð s.s. verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi, sé tekin til þess afstaða í deiliskipulagi. Í gildandi deiliskipulagi var tekin ákvörðun um að skilgreina svæði þar sem verslun og þjónusta var heimil við suð-vesturluta Örfiriseyjar, þar sem þegar er að finna verslanir, en matvöruverslanir eru víkjandi í aðalskipulagi. Tillaga að deiliskipulagi tilgreinir landnotkun Línbergs-lóðanna bæði sem skrifstofustarfsemi og starfsemi verslunar og þjónustu. Skrifstofunotkun sjávarútvegsfyrirtækja hefur verið skilgreind sem hafnsækinn starfsemi og er slík notkun þar með þegar heimil skv. gildandi deiliskipulagi.

Nýting lóða Línbergsreitarsins er aukin umtalsvert í tillögunni. Hæð húsanna er hærri en nálægra bygginga og hefur hækkað frá fyrirspurnarstigi. Innri torg með mörkuðum er þó skemmtileg viðbót við lífflegt umhverfi hafnarinnar. Vel heppnuð tenging lóðarinnar við Grandagarð og við þá afþreyingu sem þar er þegar að finna virðist vera háð því að heimilað verði að opna betur inn að lóðinni frá friðuðum verbúðum við Grandagarð, eins og kom fram í umsögnum hér að ofan.

Vegna mikillar aukningar á byggingarmagni og breytingar á heimilaðri notkun, ásamt sérstöðu Vesturhafnarinnar sem felst í því að öll aðkoma að hafnarsvæðinu er um ein hringtorgsgatnamót, var álit Samgöngustjóra Reykjavíkurborgar fengið á tillögunni. Í umsögn dags. 18. desember kemur fram að verkfræðistofan Mannvit hafi áður greint framtíðarþróun umferðar og metið uppbyggingarmöguleika á hafnarsvæðinu án þess að tilkomi veruleg umferðarvandamál. Niðurstöðurnar eru settar upp í töflu (sjá næstu bls.) eftir því hvers konar starfsemi um er að ræða.

Í umsögn samgöngustjóra segir: „Gera má ráð fyrir að núverandi umferðarsköpun vegna Fiskislóðar 16-32 geti verið um 300 ferðir en umferðarsköpun frá fullbyggðri lóðinni verði tæplega 4.000 ferðir. Nettó umferðaraukning er því um 3.500 ferðir á sólarhring.“ Í niðurstöðu umsagnarinnar segir að „...fyrirhuguð uppbygging fyllir alveg upp í þann kvóta sem fram kemur í töflu Mannvits.“

Tafla 7: Möguleg uppbygging í Örfirisey miðað við niðurstöður umferðargreiningar.

	Eining	Ferðamyndun	Háannatími árdegis		Háannatími síðdegis	
			Bílar inn á klst	Bílar út á klst	Bílar inn á klst	Bílar út á klst
Dæmi um uppbyggingu	m ² /herbergi/íbúð	Fjöldi bílferða (24 klst)				
<i>Mörk núverandi gatnakerfis</i>					145	335
<i>Mörk breytts gatnakerfis</i>					260	335
Verslun og þjónusta	13500	6082	74	47	263	285
Skrifstofa	28000	2856	364	50	68	332
Léttur iðnaður ¹	48000	2736	313	43	46	337
Hótel	1000	6945	297	258	258	228
Íbúðir	900	4202	128	307	261	163

1) Léttur iðnaður sambærilegur og þeim sem er fyrir hendí austan við Fiskislióð 15.

Tafla úr skýrslu Mannvits sem sýnir umferðarsköpun miðað við mismunandi uppbyggingu.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir niðurrifi á átta samtals 5.744 m² byggingum byggðum á 9. og 10. áratug síðustu aldar sem iðnaðarhúsnaði til að rýma fyrir 38.841 m² nýbyggingum. Í dag eru í byggingunum starfrækt ýmis starfsemi, m.a. skrifstofur. Velta má því fyrir sér hvort að þróun byggðar með ofanábyggingum og/eða viðbyggingum við þegar byggðar byggingar myndi ekki vera umhverfisvænni m.t.t. forsvaranlegrar notkunar auðlinda og kolefnisspors. Veitur gera í umsögn sinni dags. 4. janúar sömuleiðis athugasemd við tilfærslu lagna sem nýjir byggingareitir útheimta og benda á að tilfærsla þeirra skuli kostuð af lóðarhafa, auk þess sem kvaðir um lagnir skuli koma fram á uppdraetti og rými til athafna vegna seinni tíma vinnu við lagnir þurfi að vera tryggt.

Ef að uppbyggingaráformum verður, skv. tillögu ASK arkitekta að breytingu á deiliskipulagi á hluta Vesturhafnar, gæti byggðamynstur, nýtingarhlutfall og landnotkun tillögunnar verið stefnumarkandi fyrir breytingar á deiliskipulagi allrar eyjarinnar í heild. Nýting lóða bara á reit Línbergs mun klára þann kvóta umferðarsköpunar sem eftir er án þess að til komi veruleg umferðarvandamál, eins og segir í umsögn Samgöngustjóra. Benda má á að nýlega var samþykkt bíla og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar sem skilgreinir viðmið um fjölda bílastæða eftir notkun á annan hátt en gert er í tillögu. Sjá viðauka.

Áður hafa fyrirspurnir sömu lóða verið afgreiddar með umsögn skipulagsfulltrúa. Niðurlag umsagna dags. 13. febrúar 2017 og 9. október 2017 voru á þennan veg: „Hvorki hefur verið mörkuð stefna um uppbyggingu á Vesturhöfn-Örfirisey til lengri tíma, né mörkuð stefna um breytingar á heimilaðri notkun á svæðinu. Ekki er hægt að taka afstöðu til einnar lóðar eða brot af svæði án þess að skoða alla Vesturhöfnina heildstætt. Umhverfis og skipulagsráð Reykjavíkurborgar hefur ekki á stefnuskránni að breyta núgildandi deiliskipulagi og ráðast í slíka endurskoðun.“

Niðurstaða:

Tillögu að deiliskipulagsbreytingu er hafnað. Gerð er athugasemd við umfangsmikla uppbyggingu hluta Vesturhafnarinnar m.t.t. nýtingar og notkunar, sem myndi verða stefnumótandi fyrir aðrar lóðir hafnar svæðisins og þar með að öllum líkindum kalla á veruleg umferðarvandamál. Ekki eru gerðar athugasemdir við að lóðarhafi þrói nýja tillögu að hugmyndum að aukinni nýtingu lóðanna í samræmi við umhverfissjónarmið og núverandi landnotkun með heimild til útfærslu tenginga í gegnum verbúðir, verði þær framkvæmdar í samræmi við umsagnir Minjastofnunar, Borgarsögusafns og húsafriðunarnefndar.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.

Viðauki:

		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m ²	1 á 75m ²	1 á 75m ²	1 á 40m ²	0,5 - 3 á 100m ² A
	Iðnaður	1 á 300m ²	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 - 0,6 á 100m ² A
	Vöruheymsla	1 á 1500m ²	1 á 500m ²	1 á 360m ²	1 á 240m ²	
Verslun ¹	Matvöruverslun	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	2 - 3 á 100m ² B
	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 40m ²	
	Almenn verslun (>500 m ²)	1 á 100m ²	1 á 75m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
Hótel ²	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 - 2 á 100m ² A

Starfsemi	Viðmið bílastæði/m ²	Viðmið fjölda hjólastæða á 100 m ²
1. Skrifstofuhúsnæði	75	0,5-4
2. Létt starfsemi/iðnaður	120	0,2-0,6
3. Vöruhús/sýningarsalir	360	0,2-0,6
4. Smávöruverslun	100	1-3

Aðra starfsemi þarf að meta í hverju tilfalli fyrir sig.

Úr nýlega samþykktu bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar sem skilgreinir viðmið um fjölda bílastæða eftir notkun.