Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Fiskislóð 33, 35 og 37
Lögð fram umsókn T.ark Arkitekta ehf. mótt. 4. október 2017 ásamt bréfi, dags. 4. október 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfirisey) vegna lóðanna nr. 33, 35 og 37 við Fiskislóð. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli, sameining lóða ásamt sameiginlegum bílastæðum sem yrðu að stórum hluta í bílageymslu neðanjarðar, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. T.ark Arkitekta ehf., dags. 15. ágúst 2017. Einnig er lögð fram greinargerð T.ark Arkitekta ehf., dags. í mars 2017 og bréf Faxaflóahafna sf. dags. 18. ágúst 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2017.
Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2017.
Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Áslaug Friðriksdóttir og Herdís Anna Þorvaldsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka.

"Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Áslaug María Friðriksdóttir og Herdís Anna Þorvaldsdóttir telja að möguleikar svæðisins séu miklu meiri en deiliskipulagið frá 2015 ber með sér, enda hafi þar ekki verið horft til framtíðar og þeirra fjölmörgu tækifæra til byggðarþróunar sem geta legið í nýtingu þessa svæðis. Skipulagið ætti að taka upp og endurskoða sem fyrst enda gríðarlega mikilvægt svæði fyrir alla borgina."
Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Heiða Björk Hilmisdóttir, fulltrúi Bjartrar framtíðar Magnea Guðmundsdóttir, fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Torfi Hjartarson og fulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir bóka:
"Það er alveg rétt að Örfiriseyjarsvæðið er mjög mikilvægt. Það hefur fengið að þróast án heimilda til stórtækrar uppbyggingar og lóðasameininga. Það fyrirkomulag hefur skapað svigrúm fyrir fjölbreytta og blómlega flóru fyrirtækja. Við þéttingu byggðar þarf að forgangsraða svæðum. Þótt það sé mjög líklegt að Örfirisey muni í framtíðinni þróast í átt að miðsvæði telur meirihluti umhverfis- og skipulagsráðs ekki tímabært að hleypa þeirri þróun af stað."

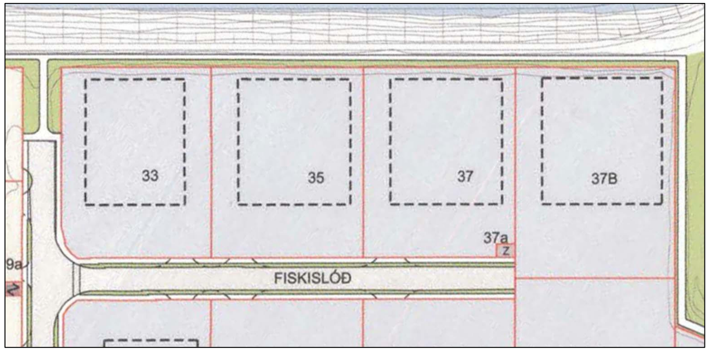
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl:deiliskipulags- og skýringaruppdr. T.ark Arkitekta ehf., dags. 15. ágúst 2017, greinargerð T.ark Arkitekta ehf., dags. í mars 2017, bréf Faxaflóahafna sf. dags. 18. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2017.

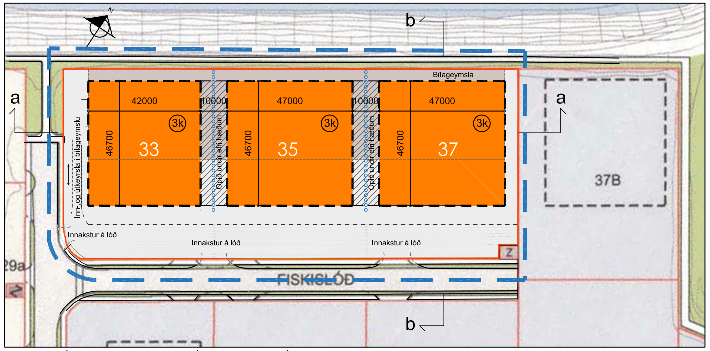
FISKISLÓÐ 33,35 OG 37 - Deiliskipulagsbreyting

Reitir: 1.1086401, 1.1086402, 1.1086403



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI
Samþykkt í borgarstjórn þann 3.nóv 2015 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 27.jan 2016.

mkv.1:1000



BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LÓÐIRNAR FISKISLÓÐ 33, 35 og 37

mkv.1:1000

Greinargerð

Skipulagsáætlun ber heitið "Vesturhöfn, Reykjavík. Deiliskipulagsbreyting, Nóvember 2014". Ákvæði eldri deiliskipulagsáætlana eru að mesu óbreytt en við gildistöku skipulagsáætlanna falla eldri áætlanir úr gildi. Í áætluninni er og skerpt á ýmsum skipulagsákvæðum sem sett voru fram í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingar voru gerða á skipulaginu sem samþykkt var í borgarstjórn þann 3.nóv 2015 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 27.jan 2016.

Skipulagssvæðið afmarkast af hafi á þrjá vegu en af Grandatorgi til suðvesturs.

Almennir skilmálar gilda um allar lóðirnar á hafnarsvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða. Skilmálarnir byggja á eldri almennum skilmálum Vesturhafnar sem eru uppfærðir, einkum m.t.t. breytinga á lögum, reglugerðum og viðmiðunarreglum Reykjavíkurborgar.

Sérskilmálar; Í töflu 003 í deiliskipulagi Örfiriseyjar eru settir fram sérskilmálar allra lóða á skipulagssvæðinu. Gerð grein fyrir lóðastærðum, hámarksnýtingarhlutfalli, hámarkshæð bygginga, bílastæðakröfu og "öðrum ákvæðum". Annars vegar eru sett fram gildandi ákvæði en hins vegar ný og breytt ákvæði.

Önnur skipulagsgögn: Deiliskipulagsuppdrættir nr.001, 003 sbr. 29.júní 2015 og 004, 005 dags. janúar 2015

Við gildistöku skipulagsáætlaunarinnar falla eldri áætlanir úr gildi.

Skilmálatafla

Sérskilmálar skv. gildandi deiliskipulagi

Gildandi ákvæði					
Nr.	Lóð (m²)	Hámarks-nýtingarhlutfall (N)	Hámarks-hæð (m)**	Bílastæði (P)	Önnur ákvæði
33	Hafnsækin starfsemi/ Athafnasvæði	0,5	12	Sjá skýr.C	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.
35	Hafnsækin starfsemi/ Athafnasvæði	0,5	12	Sjá skýr.C	Nýtingarhlutfall grunnflatar lóðanna er 0,5 en í heild með milliplötu getur nýtingarhlutfall orðið allt að 0,6.
37	Hafnsækin starfsemi/ Athafnasvæði	0,5	12	Sjá skýr.C	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6.

Greinargerð

STARFSEMISLÝSING (sjá nánar kafla 4 í greinargerð fyrir gildandi deiliskipulag - Örfirisey, Deiliskipulag Vesturhöfn).

Helstu forsendur breytinga :

- Markmiðið með sameiningu lóðanna þriggja, er m.a. að skapa aukið rými innan lóðanna, þar sem garðar, gönguleiðir og byggingarnar geta samnýst eftir þörfum.
- Lögð er áhersla á innisvæði, þakgarða ásamt útisvæðum sem hafa tenginu við núverandi göngu- og hjólaleiðir.
- Samnýting á bílastæðum yfir daginn og á kvöldin, sem leiðir til fækkunar á bílastæðum. Bílastæði yrðu að stórum hluta í bílageymslu neðanjarðar.
- Áhersla verður lögð á græn svæði á lóð, sjónræn tengsl við umhverfið, mannlífið og sjóinn.

Gildandi skilmálar

Sjá töflu hér fyrir neðan og uppdrátt Örfirisey Vesturhöfn sem samþykktur var 3.nóv 2016.

Skipulagsstaða

Fyrir liggur deiliskipulagsáætlun af svæðinu Örfirisey Vesturhöfn sem samþykkt var í borgarstjórn þann 3.nóv 2015 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 27.jan 2016 með síðari breytingum.

Breyttir skilmálar fyrir lóðirnar Fiskislóð 33,35 og 37

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu á lóðunum Fiskislóð 33, 35 og 37. Svæðið sem lóðirnar eru á er í samþykktu deiliskipulagi skilgreint sem hafnsækin starfsemi/athafnarsvæði (HAT).

- Gólf bílageymslu verði 1,2 m neðar en gólfkóti aðkomuhæðar.
- Fjöldi bílastæða verði eitt á hverja 60 brúttófermetra húsnæðis. Sameiginleg bílastæði verða að hámarki 230 fyrir allar lóðirnar, þar af 50 ofanjarðar.
- Sameina lóðirnar í eina, Fiskislóð 33 - 37, með nýtingarhlutfall 1,1.
- Auka byggingarmagn á lóðunum. Stækka byggingareiti og hækka um 1 meter.
- Tengingar verði á milli bygginga á efri hæðum þeirra.

Að öðru leyti gilda skilmálar úr samþykktu deiliskipulagi Vesturhafnar Örfirisey.

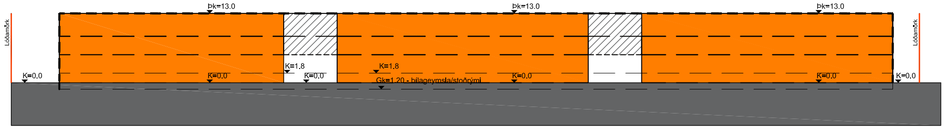
Helstu stærðir

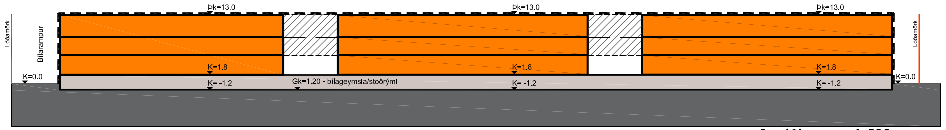
Nr.	Lóðar-stærð	A-rými Byggingarmagn ofanjarðar	Byggingarmagn neðanjarðar	Byggingarmagn ofan og neðanjarðar samtals	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Nýtingarhlutfall samtals	Bílastæði (P)
33	3954	4260	1800	6100	1,08	0,46	1,54	75
35	4045	4500	1950	6400	1,11	0,48	1,58	80
37	4010	4450	1800	6350	1,11	0,45	1,58	75
Samtals	12.009	13.210	5550	18.850	1,10	0,46	1,57	230

Sérskilmálar, breyting á skilmálatöflu

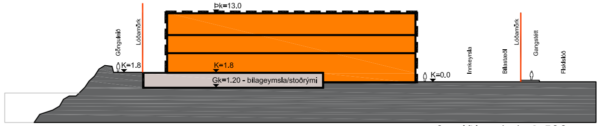
Ný og breytt ákvæði					
Nr.	Lóð (m²)	Hámarks-nýtingarhlutfall (N)	Hámarks-hæð (m)**	Bílastæði (P)	Önnur ákvæði
33 - 37	Atvinnustarfsemi	1,1	13	230	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 1.1 ha

Útlit suður séð frá Fiskislóð

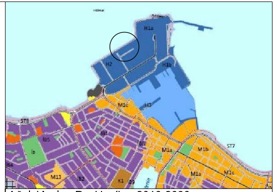




Sneiðing a-a 1:500



Sneiðing b-b 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

STARFSEMISLÝSING

ÚTG	Hafnsækin og skyld starfsemi

ALMENNT

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Z Spennistöð
- Grænt svæði til sérstakra nota, mön, graseyjar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur á lóð
- Göngustígur/gangstétt
- Innkeyrsla á lóð Leiðbeinandi staðsetning
- Gata
- Byggingarreitur Fiskislóðar 33,35,37
- Núverandi byggingar
- Bílageymsla/stoðrými
- Tengibygging
- Gönguleið

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

____

þann ________ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá ________ 20__ með athugasemdafresti til ________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 20__.

____

VERKHEITI
FISKISLÓÐ 33,35 OG 37
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

VERK
Skipulagsuppdráttur

MÁL: 1:500,1:1000 / A1	DAGS.: 15.ágúst.2017
HANNAÐ: ÁÁ	TEIKNAÐ: IL,KMS,HL
YFIRFARIÐ: ISC	

VERKNÚMER	FL	TEIKNINGANÚMER	ÚTG
388-03	04	0.1-01	-

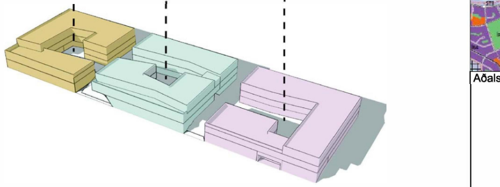
T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
SÍMI: 540 5700
teiknistofan@tark.is
www.tark.is

SAMÞ. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSSA Kt.: 060161-5429

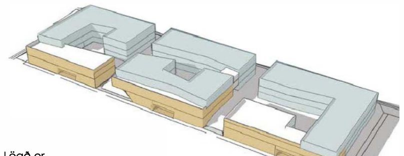
Öll afnot og afrit teikninga, að hluta eða heild, er háð samþykki höfunda, skv. ákvæðum höfundalaga.

FISKISLÓÐ 33,35 OG 37, Fylgiskjal - Skýringaruppdráttur

Tillagan gerir ráð fyrir þremur byggingum - samtals 12.000m² - sem tengjast saman með sameiginlegum inngörðum og bílageymslu.
Hugmyndin er að starfsemi bygginganna verði hús,- atvinnulífsins, sjávarútvegarins og listsköpunar. Yfirskrift bygginganna er hugsuð sem hús atvinnulífsins sem hýsir almenna starfsemi - hús hafsins sem tengist hafnsækinni starfsemi og hús skapandi greina sem ætlunin er að hýsi Myndlistaskólinn í Reykjavík.
Áhersla verður lögð á sveigjanleika þannig að möguleiki á samnýtingu bygginganna og mismunandi starfsemi gæti jafnvel tvinnast saman eða haft snertifleti eftir hentugleika og þörfum.
Tvöföld lofthæð verður frá götu undir t.d. verslunar,- og/eða sýningarrými.
Aðkoma að húsunum er um Fiskislóð – sunnan byggingareitsins. Ekið er niður í sameiginlega bílageymslu við vesturhlið hússins.
Aðalinngangur í byggingarnar er frá götu frá 1.hæð þar sem möguleiki er að staðsetja verslanir - þjónusturými eða sýningarsali með veglegri lofthæð sem getur orðið allt að 5 metrar.
Áhersla verður lögð á faglegt starfsumhverfi sem endurspeglast í hönnuninni - einkum er varðar sjónræn tengsl við umhverfið, mannlífið og sjóinn. Lögð verður áhersla á dempaða útilýsingu og samspil og útfærslu efnisáferða.



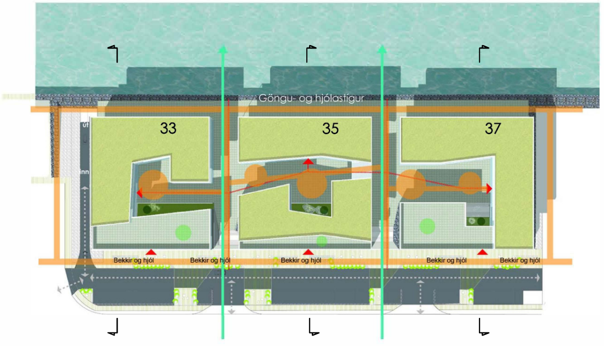
Starfsemi og uppbygging



Lögð er
áhersla á sveigjanleika
í byggingunum, samspili gesta
og starfsmanna, innbyrðis tengingar
sem og staðsetningu og útfærslu rýma eftir starfsemi.
Stórir sveigjanlegir vinnusalir opna sig til norðurs að hafinu á
meðan rýmin til suðurs tengjast mannlífinu og hafnarstarfseminni.

Byggingarnar opna sig í kringum inngarða og tengjast saman með gönguleiðum umhverfis lifandi torg og hvetja til samskipti fólks og umhverfis.

Inngarðar og gönguleiðir

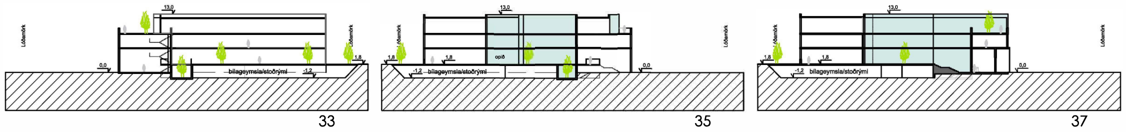


- Verslun, þjónusta og sýningarými
- Skrifstofur, vinnustofur og þjónusta
- Sameiginlegir þakgarðar

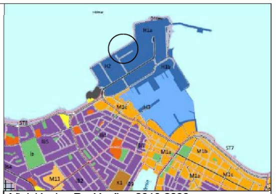
- Mögulegir inngangar
- Innkeyrslur á lóð og í sameiginlega bílageymslu.
- **Inngarðar** — Inngarðar tengjast hluta bygginganna og auka á fjölbreytni útirýmanna ásamt því að vera birtugjafi fyrir neðstu hæðirnar.
- **Sólríkir þakgarðar** — Þakgarðar og þaksvalir til suðurs verða hluti af byggingunum - einskonar miðlægt "hjarta" fyrir sérstakar viðburði og afþreyingu og notenda.
- **Gönguleiðir og opin svæði** — Tröppur og rampar leiða gesti inn í inngarða og beint aðgengi þaðan er út til norðurs á hlaðinn varnargarð þar sem hægt er að njóta útsýnisins. Varnargarðurinn er almenn göngu- og hjólaleið. Unnið er með tengingar við sameiginleg svæði úti sem inni og sjónásar sem mætast geta myndað skemmtilega og lifandi torgstemningu. Inngarðarnir er einnig hugsaður sem almenningsrými og gangandi og hjólandi vegfarendur eiga þess kost að njóta hressingar eða listar með viðkomu á svæðinu.

Einnig verða græn svæði og garðar þegar gengið er upp tröppur sem liggja milli húsanna frá götu.
Torg og stígar taka mið af sjónásum, skjóli og skuggavarpi.

Fiskislóð 33,35 og 37 - Sneiðingar



Yfirlitsmyndir



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í/á ______________________

þann ________ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá ________ 20__ með

athugasemdafresti til ________ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ________ 20__.

VERKHEITI
FISKISLÓÐ 33,35 og 37
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

VERK
Skýringaruppdráttur

MÁL:	DAGS.:
- / A1	15.ágúst.2017
HANNAÐ: ÁÁ	TEIKNAÐ: IL,KMS,HL
YFIRFARIÐ: ISC	

VERKNÚMER	FL	TEIKNINGANÚMER	ÚTG
388-03	04	0.1-02	-

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
SÍMI: 540 5700
teiknistofan@tark.is
www.tark.is

SAMÞ. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA

Öll afnot og afrit teikninga, að hluta eða heild, er háð samþykki höfunda, skv. ákvæðum höfundalaga.

HÚS ATVINNULÍFSINS - HÚS HAFSINS - HÚS SKAPANDI GREINA

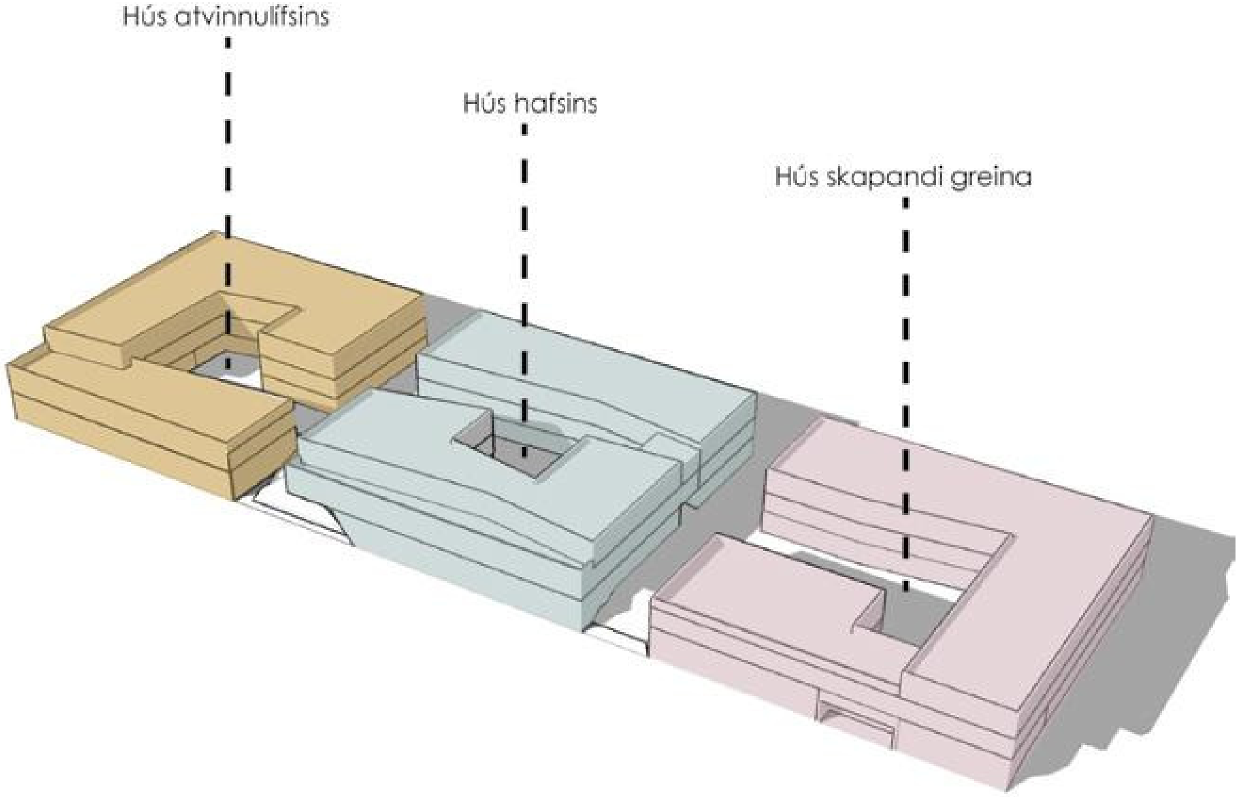
Samnefnari atvinnulífsins, sjávarútvegsins og listsköpunar.

Mars 2017

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

TILLAGA - FORSENDUR

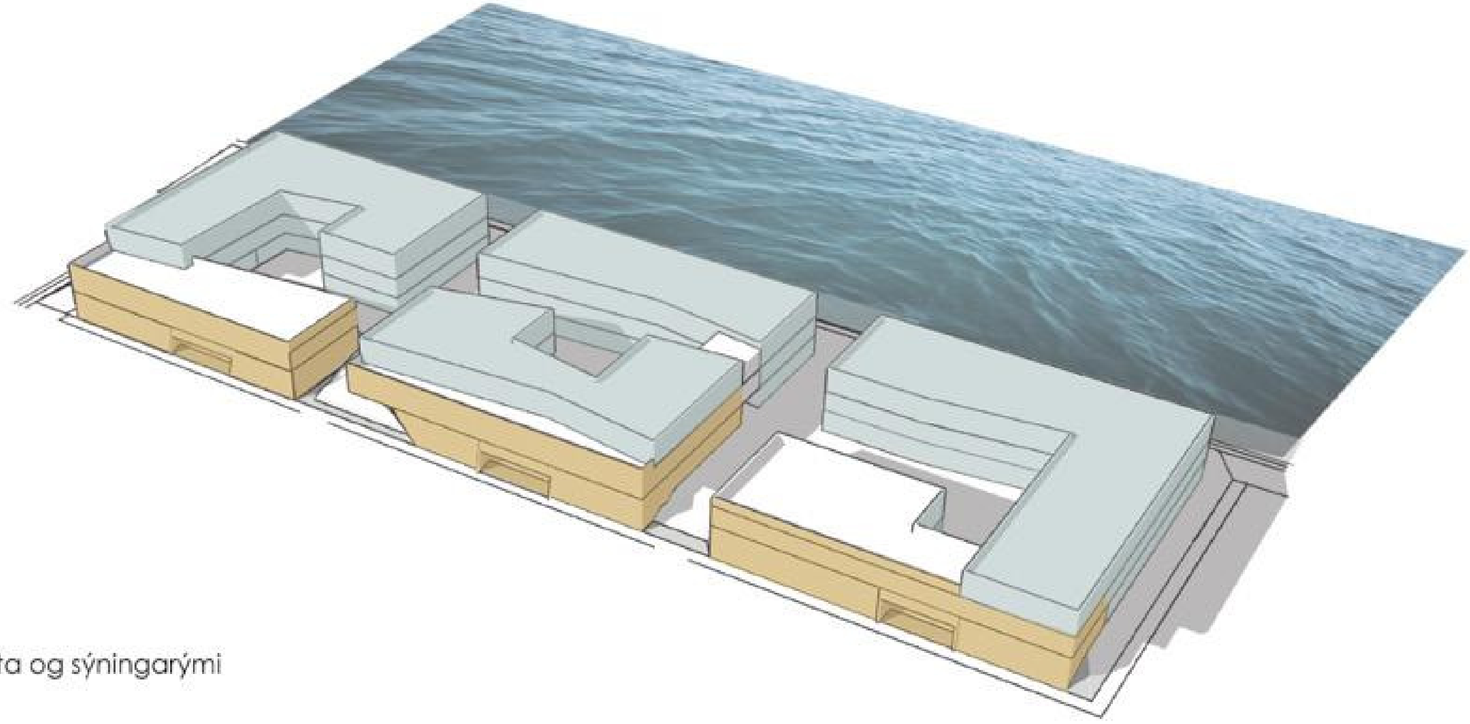
Tillagan gerir ráð fyrir þremur byggingum - samtals 12009m2 - sem tengjast saman með sameiginlegum innigarði og bílakjallara. Hugmyndin er að byggingarnar verði samnefnari atvinnulífsins, sjávarútvegsins og listsköpunar. Mun starfsemi húsanna taka mið af því.
Yfirskrift bygginganna er hugsuð sem hús atvinnulífsins sem hýsir almenna starfsemi - hús hafsins sem tengist hafnsækinni starfsemi og hús skapandi greina sem ætlunin er að hýsi Myndlistaskóla Reykjavíkur.
Áhersla verður lögð á sveigjanleika þannig að möguleiki á samnýtingu bygginganna verði fyrir hendi og mismunandi starfsemi gæti jafnvel tvinnast saman eða haft snertifleti eftir hentugleika og þörfum.
Áhersla verður lögð á nútíma starfsumhverfi sem endurspeglast í hönnuninni - einkum er varðar sjónræn tengsl við umhverfið, mannlífið og sjóinn.



T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

STARFSEMI OG UPPSKIPTING

Lögð er áhersla á sveigjanleika í byggingunum, samspili gesta og starfsmanna, innbyrðis tengingar sem og staðsetningu og útfærslu rýma eftir starfsemi.
Stórir sveigjanlegir vinnusalir opna sig til norðurs til móts við kraftinn og náttúruöflin á meðan rýmin til suðurs tengjast mannlífinu og hafnarstarfseminni.



Verslun, þjónusta og sýningarými

Skrifstofur, vinnustofur og þjónusta

Sameiginlegur þakgarður fyrir allt húsið

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

AÐKOMA OG AKSTURLEIÐIR

Aðkoma að húsunum er um Fiskislóð – sunnan byggingareitsins.
Ekið er niður í sameiginlegan bílakjallara við vesturhlið hússins.
Aðalinngangur í byggingarnar er frá götu inn á jarðhæðir þar sem möguleiki er að staðsetja verslanir - þjónusturými eða sýningarsali með veglegri lofthæð sem getur orðið allt að 5 metrar.

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

GÖNGULEIÐIR OG OPIN SVÆÐI

Tröppur og rampar leiða gesti inn í innigarð og beint aðgengi þaðan er út til norðurs á hlaðinn varnargarð þar sem hægt er að njóta mikilfenglegs útsýnis. Varnargarðurinn er almenn göngu- og hjólaleið.

Unnið er með tengingar við sameiginleg svæði úti sem inni og sjónásar sem mætast geta myndað skemmtilega og lifandi torgstemningu. Garðurinn er einnig hugsaður sem almenningsrými og gangandi og hjólandi vegfarendur eiga þess kost að njóta hressingar eða listar með viðkomu á svæðinu.

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

GRÆN SVÆÐI OG GARÐAR

Gengið er inn í garðinn upp tröppur sem liggja milli húsanna frá götu.
Torg og stígar taka mið af sjónásum, skjóli og skuggavarpi.
Garðurinn og sjónræn tengsl milli bygginganna mynda umgjörð um lifandi og aðlaðandi svæði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

INNIGARÐAR

Lægri innigarðar tengjast hluta bygginganna og auka á fjölbreytni útirýmanna ásamt því að vera birtugjafi fyrir neðstu hæðirnar.

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

ÞAKGARÐAR

Þakgarðar og þaksvalir til suðurs verða hluti af byggingunum - einskonar miðlægt "hjarta" fyrir sérstakar uppákomur og afþreyingu starfsmanna og nemenda.

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

MANNLÍFIÐ

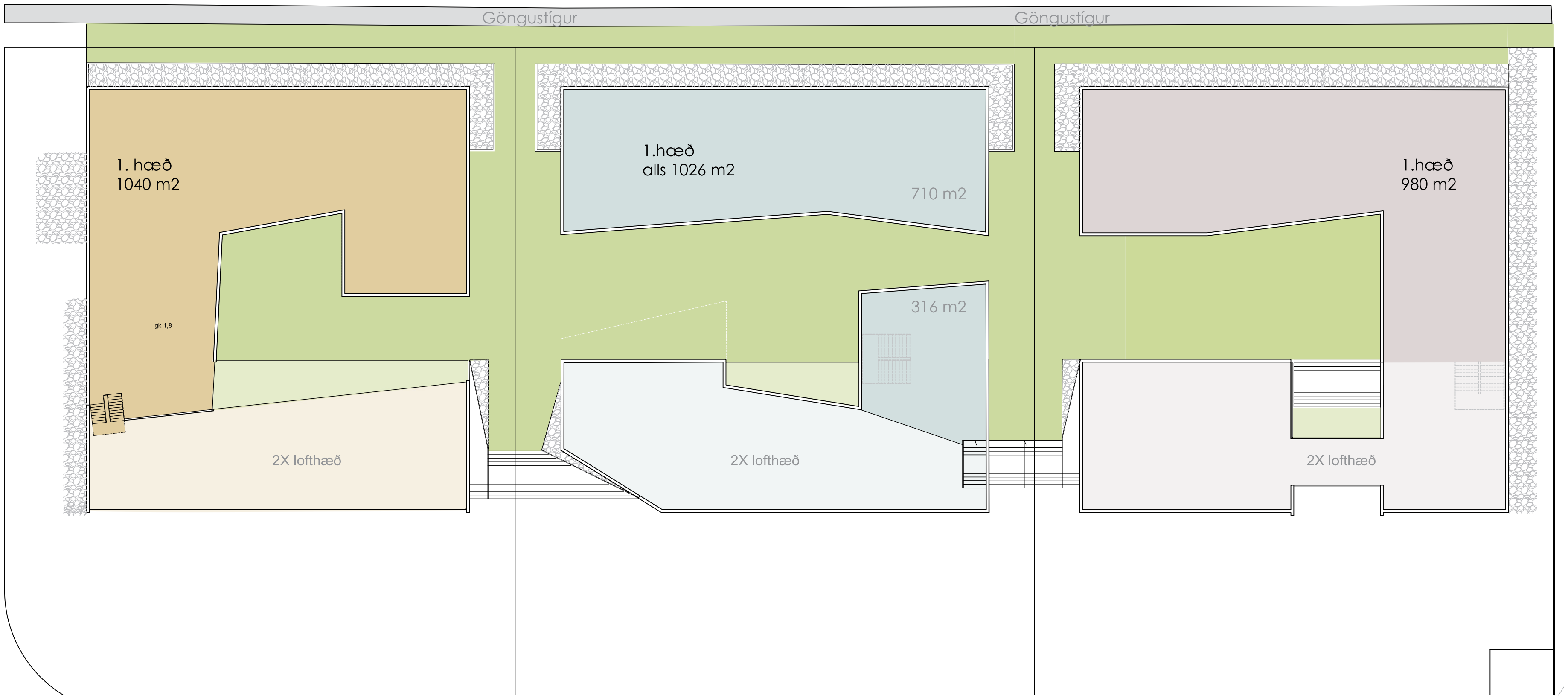
Byggingarnar opna sig í kringum innigarðinn og tengjast saman með aðlaðandi gönguleiðum - mynda umgjörð um lifandi torg og ýta undir samskipti fólks og umhverfis.

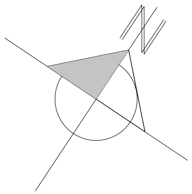
T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

Jarðhæð/bílakjallari

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

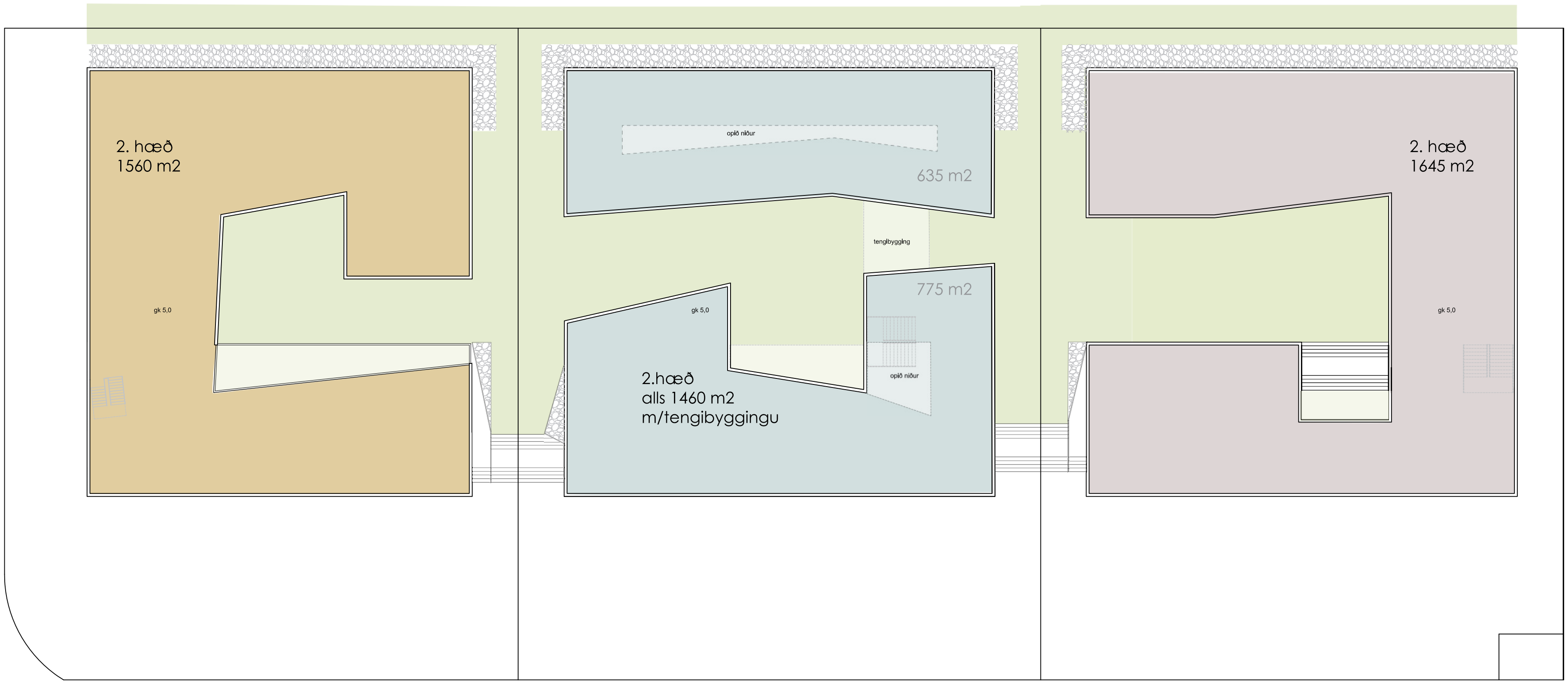
01. hæð

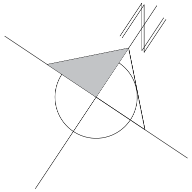




T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

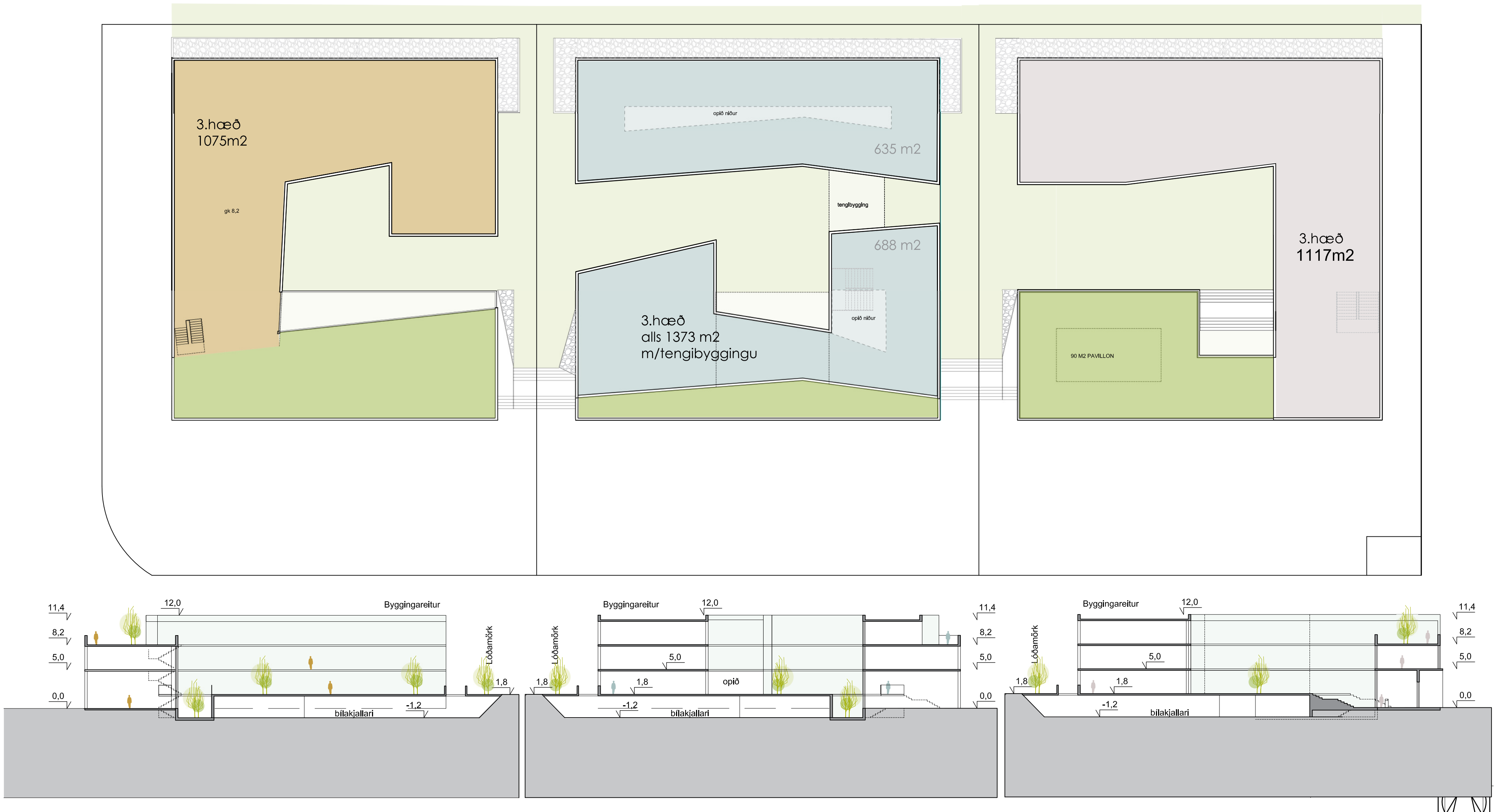
02. hæð





T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

03. hæð



Sneiðing hús 31

Sneiðing hús 33

Sneiðing hús 35

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Heildar m2 á lóðunum Fiskislóð 33-35, 13269 m2 / lóðir samtals 12009 m2 / meðal nhl. 1,1
Bílastæði alls. 247 stk 1/54 m2

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

UMFERÐ

Á Fiskislóð 33-37 eru þrjár sambyggðar lóðir og ætlunin er að þar rísi þrjár byggingar með mismunandi starfsemi.
Hús atvinnulífsins er hugsað sem skrifstofubygging, hús hafsins er bygging sem þjónar hafsækinni starfsemi.
Þá er hægt að sjá fyrir sér að hluti starseminnar þjóni svæðinu og gæti skapast umferði innan svæinsins vegna hennar.

Hús skapandi greina mun að stærstum hluta hýsa Myndlistaskóla Reykjavíkur.
Opnunartímar þessarar starfsemi er mismunandi – skrifstofubyggingarnar munu hafa venjubundin opnunartíma frá 8-17 á meðan skólastarfið dreifist yfir lengri tíma og fram á kvöld með hinum ýmsu námskeiðum sem hægt er að sækja.
Aldursdreifingin er einnig meiri í skólanum og væntanlega nýta nemendur sér frekar almenningssamgöngur og/eða hjólreiðar til að komast í og úr skóla.

Við húsin er gert ráð fyrir bílastæðahúsi neðanjarðar fyrir 205 bíla.
Bílastæði ofanjarðar verða um 60.

Í dag gengur leið14 inn í Örfirisey eftir Fiskislóðinni en væntanlegur þróunarás, Örfirisey-Keldur, þar sem sérstök áhersla verður lögð á almenningssamgöngur (hraðleið og forgangur strætisvagna ásamt hjóla- og göngustígum) mun án efa hafa mikla þýðingu fyrir umferðarmál borgarinnar og breyta samgöngumáta fólks.
Má gera ráð fyrir að þar sé Örfirisey ekki undanskilin.

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

EFNISVAL GLER

Útlit og efnisval húsanna tekur mið af umhverfinu þar sem dagsbirta og útsýni spila saman.
Stórir gluggafletir og opin rými gefa tilfinningu fyrir umhverfinu og virkja andann og sköpunargáfuna.
Mismunandi gagnsæir glerfletir stýra dagsbirtunni og sjónrænum tengslum og lýsa upp byggingarnar að kvöldi.

EFNISVAL STEINN/TIMBUR

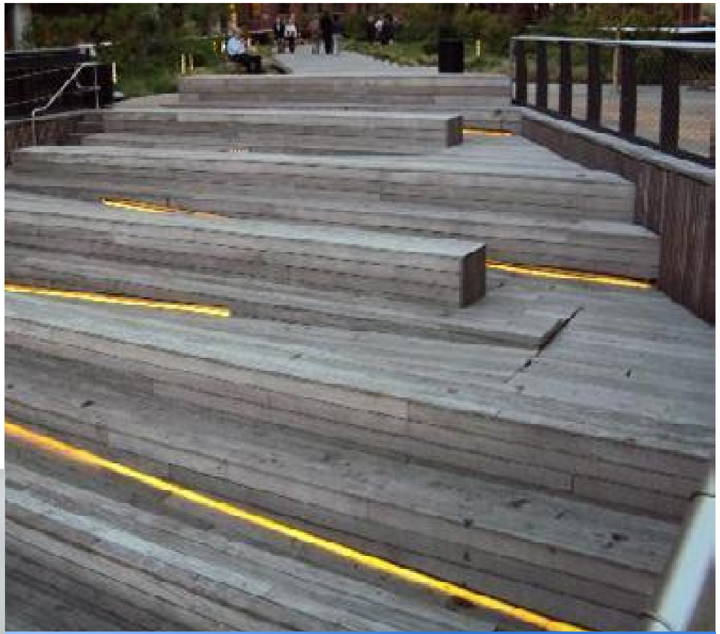
Í byggingunum er unnið með efni tengd fjöru og hafnarstarfsemi.
Fjörugróður, fjörusteinar og grófar viðarklæðningar verða fyrirmyndir í efnisáferðum.

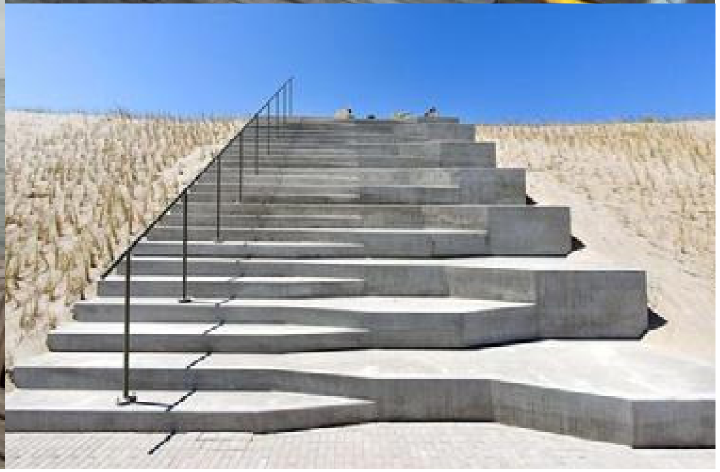
Grjóthleðsla verður áberandi og vísar í staðarandann.

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

HUGMYNDAFRÆÐI INNIGARÐAR

Innigarðarnir vísa að hluta í tröppulandslag (sem afleiðing af hæðamismuni) þar sem grænt - steinn og timbur spila saman.
Grænt er þetta manngerða hlýja - steinninn er undirstaðan og timbrið er bryggjan sem leiðir mann áfram.
Lögð verður áhersla á útilýsingu og samspil og útfærslu efnisáferða.





T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

T.ark
ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTI 6 - 105 REYKJAVÍK

Faxaflóahafnir sf
Associated
Icelandic
Ports

Reykjavík
Grundartangi
Akranes
Borgarnes

Reykjavík, 18.8.2017
Tilv. 9.1.3
GG/ls

T.ark Arkitektar ehf
Brautarholti 6
105 Reykjavík

Á fundi stjórnar Faxaflóahafna sf. í dag var eftirfarandi fært til bókar:

Varðar kynningu á tillögu að deiliskipulagsbreytingu. Breytingin felur í sér aukið nýtingarhlutfall, sameiningu lóða og sameiginlegan bílakjallara við Fiskislóð 33-37. **„Skipulagsfulltrúi fór yfir fyrirliggjandi tillögur og tekur hafnarstjórn jákvætt í erindið og heimilar það að formlegt erindi verði lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur. Athygli er vakin á að aukin nýting lóða hefur í för með sér viðbótar lóðagjald.“**

Gísli Gíslason

Gísli Gíslason, hafnarstjóri

Faxaflóahafnir sf
Kennitala 530269-7529
Tryggvagötu 17
101 Reykjavík/Iceland
P.O. Box 382
121 Reykjavík/Iceland
hofnin@faxaports.is
www.faxaports.is
+354. 525 8900
+354. 525 8990 fax

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 10.11 2017 (BSS)

Varðar: Fiskislóð 33, 35 og 37 (umsókn um deiliskipulagsbreytingu)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. október 2017 var lögð fram umsókn T.ark Arkitekta ehf. mótt. 4. október 2017 ásamt bréfi, dags. 4. október 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfirisey) vegna lóðanna nr. 33, 35 og 37 við Fiskislóð. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli, sameining lóða ásamt sameiginlegum bílastæðum sem yrðu að stórum hluta í bílageymslu neðanjarðar, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. T.ark Atkitekta ehf., dags. 15. ágúst 2017. Einnig er lögð fram greinargerð T.ark Arkitekta ehf., dags. í mars 2017.

Vinstri: Loftmynd af svæðinu. Hægri: skjáskot af teikningum Tarks dags. nóv. 2016

Skipulag:
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010- 2030 er Fiskislóð37b á svæði H2, Örfirisey-blandað athafnasvæði. Þar segir: *"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. Gististaðir í flokki II og III geta verið heimilir, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Ekki er heimilt að opna nýjar matvöruverslanir á ofangreindum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir stækkun/fjölgun matvöruverslana (stórmarkaða) og skal slík starfsemi vera víkjandi á svæðinu."*
Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturhöfn (Örfirisey) samþ. 3. nóvember 2015. Skv. deiliskipulagi er lóðin innan svæðis skilgreint sem hafnsækin starfsemi/athafnastæði (HAT) þar sem segir:

4.3 Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði (HAT)

Á svæði fyrir hafnsækna starfsemi/athafnasvæði (HAT) skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða sbr. skipulagsreglugerð.

Hafnsækin starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða (HAT) er heimil á hluta svæðis sem í aðalskipulagi er skilgreint sem H2. *Örfirisey-blandað athafnasvæði* samkv. nánari afmörkun á deiliskipulagsuppdrætti.

Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem *H2, Örfirisey- blandað athafnasvæði.*

Umsögn:
Í umsókninni kemur fram að tillagan geri ráð fyrir þremur byggingum – samtals 12.009m2 sem mun tengjast saman með sameiginlegum innigarði og bílakjallara. Hugmyndin er að byggingarnar verði samnefnari atvinnulífsins, sjávarútvegsins og listsköpunar.

Sótt er um að hækkun á nýtingarhlutfall, sameina lóðir og koma fyrir sameiginlegum bílastæðum sem yrðu að stórum hluta í bílageymslu neðanjarðar.

Tillagan gengur í veigamörgum atvikum gegn gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið:

- byggingarmagn er meira en tvöfaldað
- bílastæðafyrirkomulag og fjöldi bílastæða er umferðarskapandi – en bent er á í þessu samhengi skýrslu Mannvits en rýni þeirra leiddi í ljós að vegirnir þola 30% meiri umferð áður en þjónustustig lækkar, á háanna tíma
- sameining lóða
- tvöfalt gatnakerfi
- misræmi er á milli skýringaruppdrátta og uppdrátta – bæði hvað varðar tengiganga sem sýndir eru á milli byggingakroppa og eins þar sem að verið sé að sýna hjólastæði en þar eru einnig bílastæði á skýringaruppdrætti
- magn bílastæða ofanjarðar – misræmi í framsetningu

Það er mat skipulagsfulltrúa að framlögð deiliskipulagsbreytingin breyti í meginatriðum gildandi skilmálum fyrir deiliskipulag svæðisins.

Niðurstaða:

ekki er fallist á þessa deiliskipulagsbreytingu.

f.h. **Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**
Borghildur Sturludóttir arkitekt