



Reykjavík 04.02.2021

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 3. febrúar 2021 varðandi eftirfarandi mál.

### **Reykjavíkurhöfn, Klettasvæði**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Reykjavíkurhafnar Klettasvæðis til að koma fyrir allt að 3 smáhýsum (ca. 35 m<sup>2</sup> hvert) fyrir skjólstæðinga Velferðarsviðs Reykjavíkur. Tillagan gerir ráð fyrir nýrri lóð fyrir smáhýsin, á núverandi bílastæði á borgarlandi, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 22. júní 2020. Einnig er lögð fram umsögn Faxaflóahafna sf. dags. 2. janúar 2019. Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Eignarhaldsfélagið Sigtún ehf. dags. 22. október 2020 og AX lögmannspjónusta f.h. Þingvangs ehf. dags. 27. október 2020. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. janúar 2021 þar sem lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun:*

*Við fögnum frekari uppbyggingu smáhýsa í borginni til handa þeim einstaklingum sem ekki eiga þak yfir höfuðið.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

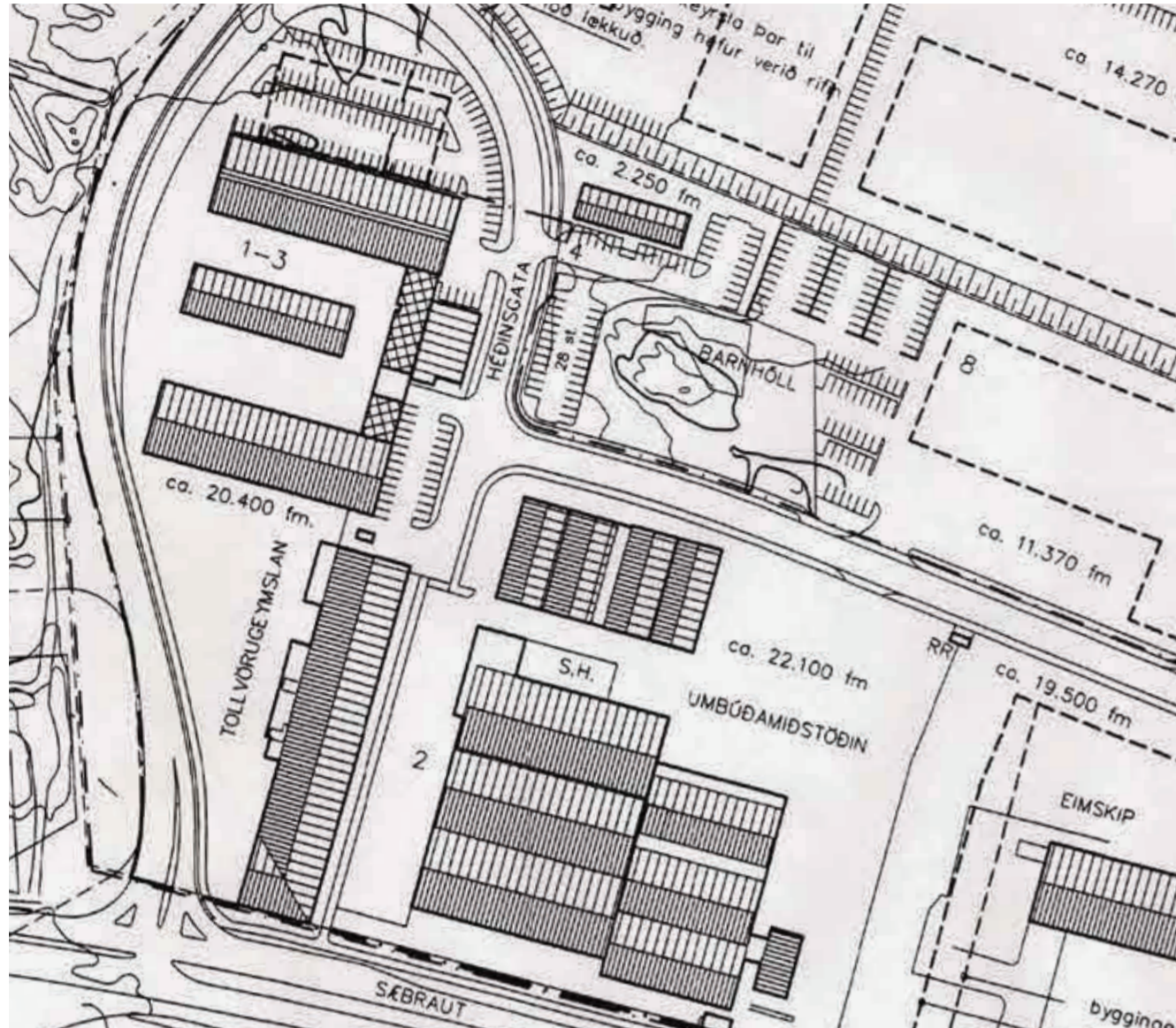


Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

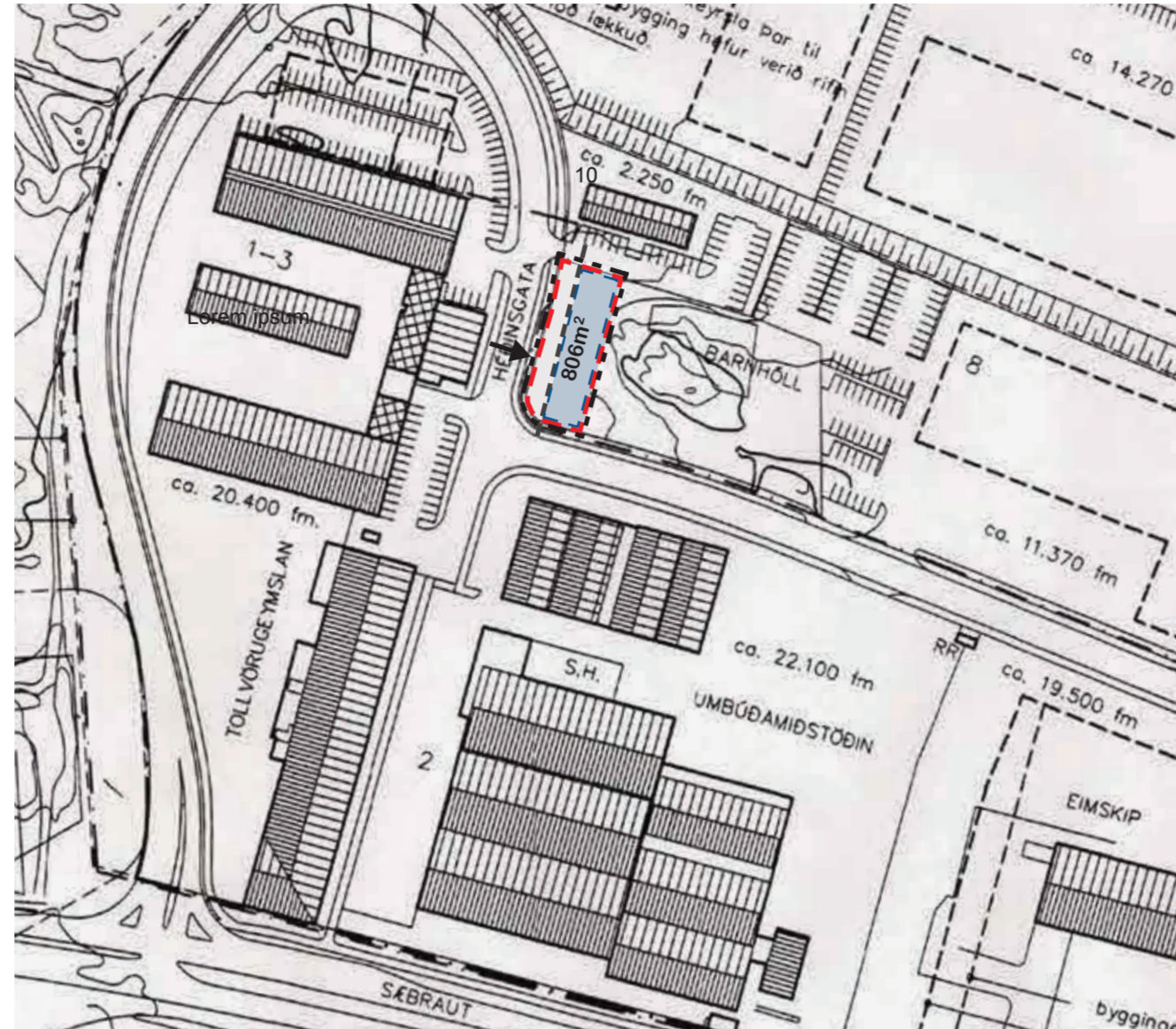
Fylgiskjöl: uppdr. Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 22. júní 2020, umsögn Faxaflóahafna sf. dags. 2. janúar 2019, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. janúar 2021.



# BREYTING Á DEILISKIPULAGI REYKJAVÍKURHAFNAR, KLETTASVÆÐI, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999



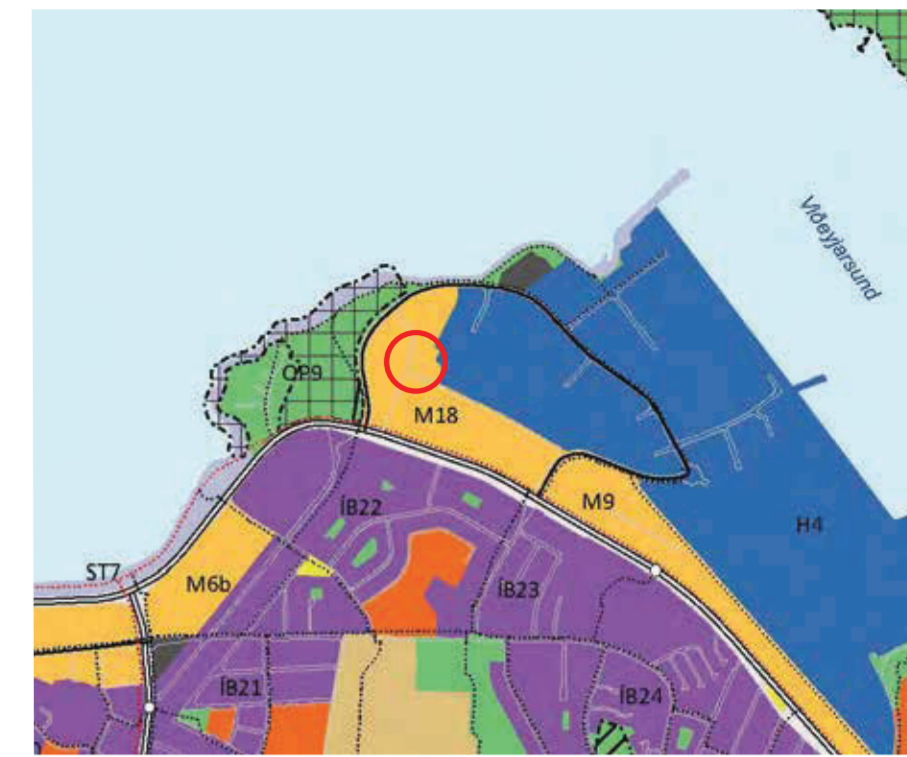
DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000 tillaga að fyrirkomulagi húsa



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsjá) 1:1000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

## SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- ➔ Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Rafmagnslögn
- Gróður
- Tré við götu

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 auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt  
kt.300176-4619  
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt  
kt.170378-3779  
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf  
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík  
s.8686584, 8663090

HÉÐINGSGATA, ný lóð fyrir smáhýsi Breyting á deiliskipulagi	
Mælikv. í A2 1:2000/1:1000/1:10000	Teikn. EHF/MPG Dags. 22.júní 2020
<b>RVK_HG_D_20_001</b>	Útgáfa 1

## GREINARGERÐ

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Við deiliskipulagsbreytingu verður til ný lóð. Hún nær til svæðis sem afmarkast af Héðingsgötu til vesturs, Köllunarklettsvegi til suðurs, lóðarmörkum Héðingsgötu 10 (merkt nr.4 á gildandi uppdraetti) til norðurs og Barnhóls til austurs.

**ADALSKIPULAG**  
Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsaerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur miðsvæði (M18) í AR 2030. Eftirfarandi kemur fram um miðsvæði: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Miðsvæði merkt M18, Köllunarklettur er skilgreint: „Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.“

Samhliða breytingartillögu þessari er í vinnslu og kynningu aðalskipulagsbreyting þar sem skert er á landnotkunarheimildum er varða staðsetningu sértækra búsetuúræða í borginni. Leiðarljósið er að skapa aukinn sveigjanleika svo mögulegt verði að staðsetja ný úrræði á flestum landnotkunarsvæðum (m.a. miðsvæðum og hafnarvæðum), eftir því sem þörf krefur hverju sinni, með eins skjóttum hætti og kostur er.“

**DEILISKIPULAG**  
Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurhafnar Klettasvæði samþykkt í borgarráði 26. október 1999 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 28. febrúar 2000. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem bílastæði með 28 stæðum. Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

**NÚVERANDI STADA**  
Svæðið sem um ræðir er á borgarlandi og notað sem bílastæði. Innkeyrsla í bílastæðin er vestan megin frá Héðingsgötu.

**ALMENNIR SKILMÁLAR**  
(Útdráttur, sjá nánar gildandi deiliskipulag Reykjavíkurhafnar, Klettasvæði samþykkt í borgarráði 26. október 1999.)

1. Nýtingarhlutfall: Almenn skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og/eða farmstöðvum skulu ekki vera hærrí en 0,5. Miðað er við landnotkun í vörudreifingu og vörugemymslum, verði breyting þar á skal sérstaklega um það sótt til hafnarstjórnar. Ekki verður leyft frekara byggingarmagn á lóðum.

2. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Reykjavíkurhöfn og skal skipulagt lagt inn til samþykktar hjá Hafnarstjóra og Borgarskipulagi áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurhafnar á girðingunni og hafa samráð við nágretta. Girðingar skulu vera opnar og að hámarki 2,5 m á hæð.

5. Frágangur lóða- skal vera í samræmi við skipulagsuppdraetti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafa skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6. Mæliblöð og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og mál ytri marka hennar. Þá sýna mæliblöð byggingarreit og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennisslagna og fleira.

**LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR**  
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni. Áætlað er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Búseta á lóðinni er vikjandi.

**SÉRSKILMÁLAR**  
Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 806 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir allt að 3 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35m<sup>2</sup> að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsaanna verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,15

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólríku útsvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

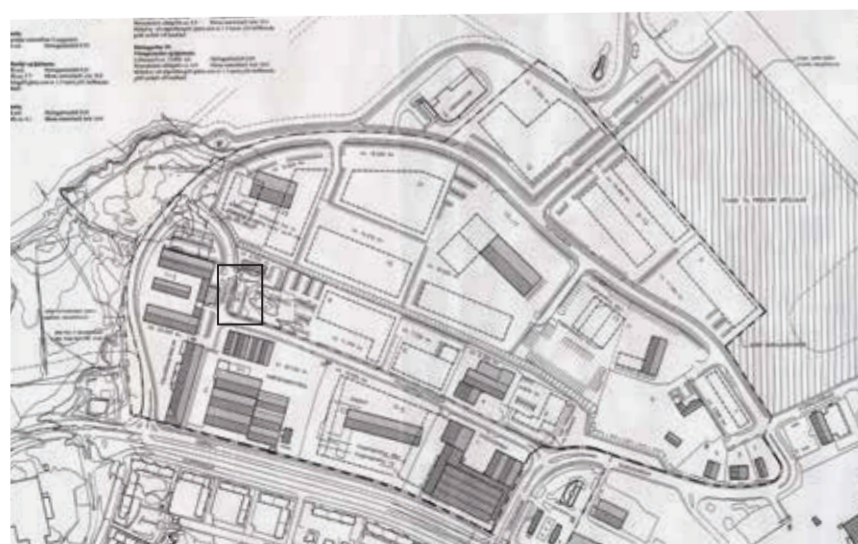
Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulöðgöngum gangstígum og grasþökum. Gróðursetja skal tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mýkja ásynd.

Girða skal lóðina að norðan, meðfram Héðingsgötu og Köllunarklettsvegi og veita skjól frá umferð og vindum. Tengsl við grænt svæði austan megin við lóð eru æskileg. Hámarkshæð girðinga skal vera 1,8m.

Äðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Gönguleiðir innan lóðar skulu tengjast gönguleiðum utan lóðar. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en aðgengi akandi er frá Héðingsgötu. Reiðhjólástæði eru staðsett á lóðinni.

Athygli er vakin á rafmagnslögn undir lóðinni. Hafa skal samráð við Veitur við staðsetningu smáhýsanna.



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:10.000 samþykkt í borgarstjórn 26. október 1999



Reykjavík 2. janúar 2019

### Umsögn vegna smáhýsa við Vesturhöfn og við Barnhól

Óskað hefur verið eftir umsögn Faxaflóahafna um tvær tillögur að staðsetningum fyrir smáhýsi á eignarlandi Faxaflóahafna. Tillagan var unnin án vitneskju eða aðkomu Faxaflóahafna, sem er andstætt því verklagi sem gilt hefur á eignarlandi hafnarinnar m.a. með vísun til 5. greinar hafnalaga.

Fyrirliggjandi eru tvær tillögur að lóðum fyrir smáhýsi. Önnur þeirra sýnir smáhýsi staðsett á milli Endurvinnslustöðvar Sorpu og Ellingsen og hin sýnir smáhýsi staðsett þar sem nú eru bílastæði við Barnhól við Héðinsgötu.

### Tillaga 1, við Fiskislóð 1

Í deiliskipulagstillögunni sem liggur fyrir hefur verið skilgreind 660 fermetra lóð, Fiskislóð 1A, á grænu svæði milli endurvinnslustöðvar Sorpu og Fiskislóð 1. Á lóðinni er gert ráð fyrir allt að fimm smáhýsum sem eru allt að 30 fermetrar að stærð.



Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem Hafnarsvæði (H2). Þar er einkum gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningar fyrir hafnarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, auk þess sem starfsemi athafna- og iðnaðarsvæða getur verið heimil. Þar segir einnig að íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki almennt heimil á hafnarsvæðum nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi hafnarsvæði. Gististaðir í flokki II og III, sem eru gististaðir með eða án veitinga en ekki áfengisveitingum, geta verið heimilir sbr. ákvæði í deiliskipulagi.



Loftmynd af svæðinu.

Í deiliskipulagi Vesturhafnar, sem tók gildi 27. janúar 2016, er svæðið skilgreint sem grænt svæði. Svæðið er í dag nýtt sem bílastæði. Í deiliskipulagi svæðisins segir:

„Samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar verða gistiheimili ekki heimil á skipulagsvæðinu.“

Svæðið hefur undanfarin ár verið nýtt sem bílastæði og gengið var frá yfirborði í samstarfi við lóðarhafa við Fiskislóð 1.

Við Fiskislóð 1 er rekin verslun Ellingsen, lyfjaverslun, gæludýrabúð, sjúkrahjálfun og dansskóli fyrir börn. Inngangur inn í bæði lyfjaverslunina og í gæludýrabúðina er beint á móti bílastæðunum þar sem gerð er tillaga að smáhýsum. Vestan megin við svæðið er endurvinnslustöð Sorpu og útkeyrsla frá stöðinni.



### Niðurstaða:

Lagst er gegn staðsetningunni. Ekki er talið heppilegt að staðsetja smáhýsi á þessum stað. Svæðið er í mikilli nálægð við verslanir, dansskóla fyrir börn og aðra þjónustu. Svæðið hefur verið nýtt sem bílastæði fyrir Ellingsen samkvæmt samkomulagi.

Mun heppilegri staðsetning væri ef hluti af Fiskislóðar 37c sem hefur nú þegar verið úthlutað til Reykjavíkurborgar, væri stúkuð af fyrir smáhýsin – ef ákvæði aðalskipulags standa ekki í vegi fyrir breytingu á deiliskipulagi. Verði það gert þarf að eiga samráð við lóðarhafa nærliggjandi lóða og kynna fyrir þeim áformin með viðunandi hætti. Ljóst er að íbúðir eru ekki heimilar á svæðinu og minnt er á ákvæði gildandi deiliskipulags um að gististaðir verði ekki heimilaðir á svæðinu.

### Tillaga 2, við Barnhól (Héðinsgötu)

Í deiliskipulagstillögunni sem liggur fyrir hefur verið skilgreind 806 fermetra lóð, Héðinsgata 8, á bílastæði við Barnhól. Á lóðinni er gert ráð fyrir allt að fimm smáhýsum sem eru allt að 30 fermetrar að stærð.



Loftmynd af svæðinu.

Svæðið er innan þróunarreits sem ber heitið þ47 Köllunarklettur og er skilgreindur sem Miðsvæði (M18) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Skilgreining miðsvæðis í Aðalskipulagi Reykjavíkur:

„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).“

Áður var gert ráð fyrir 200 íbúðum á svæðinu en það var fellt út með aðalskipulagsbreytingu sem var staðfest af skipulagsstofnun þann 15. ágúst 2017.

Breytingartillagan bar heitið: Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030. Mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin. Breyttar heimildir um fjölda íbúða. Þar segir:

„Köllunarklettur (reitur 29). Lagt er til að ekki verði heimilt að byggja íbúðir á umræddu svæði (miðsvæði M18), þar sem reiturinn er aðskilinn frá nærliggjandi íbúðarbyggð með stofnbrautum, og stendur nálægt lóðum þar sem iðnaðarstarfsemi er heimil. Reitur 29 verður því felldur út sem byggingarreitur fyrir íbúðarbyggð, af mynd 13, en heimildir um magn 9 atvinnuhúsnæðis á svæðinu verða auknar samsvarandi...“

Undanfarið hefur verið unnið að forsögn og verklýsingu vegna deiliskipulagsbreytingar á þ47 Köllunarkletti sem er um 10 hektarar að stærð. Til stóð að vinnu við verklýsinguna væri lokið um miðjan



mars árið 2016 en sú vinna hefur tafist nokkuð en er þó á lokametrunum. Gera má ráð fyrir að deiliskipulagsvinna hefjist þegar verklýsingin liggur fyrir og að uppbygging geti hafist í kjölfarið. Nokkuð rask verður af uppbyggingunni, þar sem gert er ráð fyrir niðurrifi bygginga en heimild í Aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir byggingu um 85 þúsund fermetra.

**Niðurstaða:**

Ekki er lagst gegn staðsetningunni og breytingu á deiliskipulagi ef ákvæði aðalskipulags standa ekki þar í vegi. Ekki er talið heppilegt að stofna sérstaka lóð fyrir smáhýsin þar sem þau eiga aðeins að vera til bráðabirgða. Lagt er til að Faxaflóahafnir og Reykjavíkurborg geri með sér samning um skammtímaleigu í afmarkaðan tíma. Ljóst er samkvæmt aðalskipulagi að íbúðir eru ekki heimilar á svæðinu. Eiga þarf samráð við lóðarhafa nærliggjandi lóða og kynna fyrir þeim áformin með viðunandi hætti.



---

Hildur Gunnlaugsdóttir, skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna sf.





Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
b.t. byggingarfulltrúa  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Kópavogi, 27. október 2020

**Efni: Mótæli vegna fyrirhugaðra breytinga á aðalskipulagi og deiliskipulagi.**

Til AX lögmansþjónustu hefur leitað fyrirsvarsmaður Þingvangs ehf., kt. 671106-0750, Bergstaðastræti 73, 101 Reykjavík, vegna aðal- og deiliskipulagsbreytinga sem Reykjavíkurborg setti nýverið í kynningu. Veittur var frestur til að koma á framfæri athugasemdum til 28. október 2020.

Meðal þess sem kynntar breytingar aðalskipulags lúta að, er að sértæk búsetuúrræði geti verið heimil innan ýmissa landnotkunarsvæða, m.a. íbúðarbyggðar, samfélagsþjónustu, verslunar- og þjónustusvæða, iðnaðarsvæða, opinna svæða og landbúnaðarsvæða. Vísað er til þess að innan atvinnusvæða verði mögulegt að setja niður búsetuúrræði án undangenginnar breytingar deiliskipulags, enda séu byggingar einkum innan skilgreinds byggingarreits eða lóðar samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi og áform kynnt öðrum lóðarhöfum.

Reykjavíkurborg hefur samtímis framangreindu kynnt deiliskipulagsbreytingar fyrir Klettasvæði vegna smáhýsa. Í greinargerð segir að í aðalskipulagi komi fram að um sé að ræða reit á svæði sem merktur er miðsvæði (M18). Miðsvæði sé: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis (gr. 6.2.b í skipulagsreglugerð).“

Síðan segir um aðalskipulag: „Miðsvæði merkt M18. Köllunarklettur er skilgreint: Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða“.





Um deiliskipulagsbreytinguna sérstaklega segir: Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni. Áætlað er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Búseta á lóðinni er víkjandi.“

Umbj. okkar mótmælir þeim skipulagsmáformum sem um ræðir.

#### **I. Nánar um atvik**

Umbj. okkar hafði keypt lóðirnar Héðinsgötu 1, Héðinsgötu 2 og Köllunarklettsveg 3 með kaupsamningi dags. 31. mars 2016 og ásamt Reykjavíkurborg og Faxaflóahöfnum unnið að deiliskipulagi á reitnum M18 í samræmi vði aðalskipulag eins og því var breytt með auglýsingu 760, sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda, þann 30. ágúst 2017, en breytingin felldi niður heimildir til byggingar íbúðarhúsnæðis á reitnum.

Tilurð þeirra skipulagsáforma sem að framan er á minnst, verður rakin til áforma sem Reykjavíkurborg hafði um að koma umræddum smáhýsum fyrir innan miðsvæðis, reits M18, sbr. deiliskipulagsbreytingu þar að lútandi sem umbj. okkar kærði til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, ekki síst vegna þess að í henni fólst að koma fyrir íbúðarhúsnæði innan reits þar sem slíkt var ekki heimilt skv. aðalskipulagi. Með úrskurði í máli nr. 79/2019 var hrundið áformum Reykjavíkurborgar sem að þessu lutu og fallist á rök umbj. okkar, en það athugast að fleiri mótmæltu áformunum.

Í stað þess að una við úrskurð og haga seglum eftir vindi hefur Reykjavíkurborg nú, í kjölfar þess að hafa verið gerð afturreka með ólögmetar skipulagsáætlanir, af óbilgirni gripið til þess ráðs að freista þess að koma til leiðar grundvallarbreytingum á aðalskipulagi sem tekur til reitsins. Þær breytingar eru í ósamræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og eru því miður settar fram þrátt fyrir að umbj. okkar hafi boðið borginni að reisa umrædd smáhýsi tímabundið á annarri lóð sem félagið hefur til umráða. Um leið og það boð er ítrekað er bent á eftirfarandi röksemdir til stuðnings því að falla beri frá framangreindum skipulagsáformum.

#### **II. Helstu röksemdir**

Fyrirliggjandi tillögur Reykjavíkurborgar um breytingu á aðalskipulagi eru andstæðar skipulagslögum nr. 123/2010. Tillögurnar ganga út á að sk. sértæk búsetuúrræði (á sumum stöðum í gögnum Reykjavíkurborgar vísað til sem sérstök búsetuúrræði), geti verið heimil innan ýmissa landnotkunarsvæða, m.a. innan íbúðarbyggðar, verslunar- og þjónustusvæða, miðsvæða, athafnasvæða, hafnarsvæða, iðnaðarsvæða, opinna svæða og landbúnaðarsvæða. Hugtakið



sértæk búsetuúrræði eru skilgreind þannig að í sér feli húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustuparfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði nái til fjölbreyttra hópa og geti húsnæðislausnir því falist í því að ráðist sé í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur bent á að þetta búsetuúrræði feli í sér íbúðarnot, sbr. úrskurð í máli nr. 79/2019. Þannig gerir aðalskipulagstillagan ráð fyrir að innan allra landnotkunarflokka rúmist líka íbúðarnot, þ.e. íbúðarbyggð. Breytir þar engu þótt Reykjavíkurborg vísi til sérstaks búsetuúrræðis í þessu sambandi.

Samkvæmt framangreindu eru skipulagstillögurnar í fyrsta lagi beinlínis í andstöðu við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Í 11. tl. 2. gr., kemur fram að landnotkun merki ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað, verslun, útivist og landbúnað. Í VII. kafla, sem fjallar um aðalskipulagsáætlanir, er beinlínis gert ráð fyrir því að svæði séu hlutuð niður með tilliti til mismunandi landnotkunar. Sveitarfélaginu er því ekki heimilt að búa þannig um hnútana að íbúðarbyggð sé áformuð innan allra mögulegra svæða. Með því eru öll svæði skipulögð að einhverju leyti undir íbúðarbyggð. Það gengur gegn tilgangi og markmiðum skipulagslaga og hindrar þann fyrirsjáanleika og það gagnsæi sem skipulag borgarinnar á að endurspegla skipulagslögum samkvæmt, þannig að unnt sé að standa að áætlunum í tengslum við uppbyggingu einstakra svæða og haga fjárfestingum og framkvæmdum í samræmi við áætlanir.

Í öðru lagi er á það bent að tilvísanir til sértækra búsetuúrræði eru almenns eðlis og geta, eins og hér stendur á, ekki vikið sértækum skilmálum þar sem beinlínis er búið að taka ákvörðun um að íbúðarbyggð verði ekki.

Í þriðja lagi er vakin athygli á því að ef ekki yrði fallist á framangreint myndi af því leiða sú grundvallarbreyting að skipulögð verður íbúðarbyggð þar sem rökstudd afstaða hefur áður verið tekin um að hafa hana ekki. Var það gert með vísan til þess að reiturinn er aðskilinn frá nærliggjandi íbúðarbyggð með stofnbrautum og stendur nálægt lóðum þar sem iðnaðarstarfsemi er heimil. Reiturinn var því felldur út sem byggingarreitur fyrir íbúðarbyggð í heild sinni. Engin rök hafa verið færð fram sem hnekkja þessari ákvörðun. Eru fyrirliggjandi tillögur þannig í andstöðu við rökstuðning Reykjavíkurborgar sem telja verður að hafi m.a. byggt á hagkvæmnis- og öryggissjónarmiðum.



Í fjórða lagi verður ekki hjá því komist að benda á að í greinargerð með breytingu á deiliskipulagi er vísað til þess að á miðsvæði merktu M18 séu „einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.“ Ekki verður annað séð en að með þessu móti sé með villandi hætti látið í veðri vaka að gildandi aðalskipulag sé með þessum hætti þrátt fyrir að raunin sé allt önnur, sbr. fyrri umfjöllun og þá staðreynd að ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á reitnum. Er þarna um að ræða alvarlegan annmarka, enda eru atriði sem lúta að landnotkun þau sem hvað mestu varða.

Í fimmta lagi skal á það bent að umbj. okkar hefur hagað sínum áætlunum í samræmi við gildandi aðalskipulag og kostað þar miklu til. Áform Reykjavíkurborgar um að víkja frá þessu munu óumflýjanlega leiða til tjóns fyrir umbj. okkar, algerlega að ófyrirsynju. Slíkt tjón er bótaskyldt skv. ákvæðum skipulagslaga, nr. 123/2010, sbr. ákvæði 51. gr. og 51. gr. a. Í þessu sambandi er á það bent að með því að minnka það hlutfall bygginga sem lýtur að verslun og þjónustu verða aðrar lóðir og byggingar, þ.m.t. þær sem tilheyra umbj. okkar rýrari að virði. Þegar við bætist það mark sem sértæk búsetuúrræði eru brennd, er enn augljósara að ef tillögur Reykjavíkurborgar yrðu að veruleika, yrði umbj. okkar fyrir verulegu tjóni.

Í sjötta lagi er vakin athygli á því að í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga kemur fram að deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í greinargerð sem fylgdi frumvarpi því er varð að skipulagslögum kemur fram að með þessu hafi ætlunin verið að koma í veg fyrir að skipulagðar séu einstakar lóðir þó að slíkt geti þó stundum átt við. Hin umdeilda tillaga sækir því heimild til undantekningarreglu sem ber samkvæmt viðurkenndum skýringaraðferðum laga að túlka þröngt. Ekki verður séð að skilyrði séu til þess að beita þessu undantekningarákvæði skipulagslaga.

Í sjöunda lagi áréttar umbj. okkar að með deiliskipulagi er markmiðið m.a. að útfæra nánar ákvæði aðalskipulags, taka ákvarðanir um notkun lóða og stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands. Við skipulagsgerð skal og tryggja réttaröryggi einstaklinga og lögaðila þótt almannahagsmunir séu hafðir að leiðarljósi, sbr. 1. gr. skipulagslaga. Hvorki verður séð að hin umdeilda tillaga sé í samræmi við markmið deiliskipulags né að hún uppfylli þau skilyrði sem lög gera til slíkra tillagna.

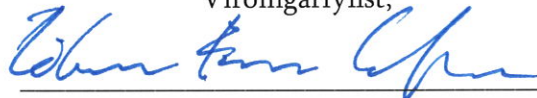
Í áttunda lagi er vert að geta þess að á fyrri stigum, þegar Reykjavíkurborg reyndi, í andstöðu við aðalskipulag að breyta deiliskipulagi til að heimila byggingu þess íbúðarhúsnæðis sem um ræðir, var fullyrt að með sértækum



búsetuúrræðum væri ekki um hefðbundna búsetu að ræða, heldur tímabundið úrræði fyrir skjólstaðinga velferðarsviðs borgarinnar. Fyrirliggjandi röksemdir Reykjavíkurborgar, sem nú hafa verið settar fram í tillögu, m varpa ljósi á að þetta er alrangt og í reynd sett fram í því skyni að villa um fyrir þeim sem hagsmuna eiga að gæta. Í því sambandi nægir að vísa til sérskilmála í tillögum um breytingu á deiliskipulagi þar sem fjallað er um frágang við bygginganna sem ekkert á skylt við bráðabirgðaúrræði.

Með vísan til alls þess sem að framan greinir eru ítrekuð mótmæli umbj. okkar og ítrekað boð félagsins um að sértæku búsetuúrræði verði komið fyrir tímabundið á annarri lóð í umráðum umbj. okkar í samráði við hann. Slíkt ætti að samræmast upphaflegum áformum Reykjavíkurborgar sem að þessu líta. Verði ekki fallist á kröfur umbj. okkar og fallið frá þeim tillögum sem bréf þetta lýtur að, er áskilinn réttur til þess að kæra ákvarðanir sem að þessu líta til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Virðingarfyllst,



Jóhann Fannar Guðjónsson hdl.,  
f.h. Friðbjörns Garðarssonar hrl.



Umhverfis- og skipulagssvið  
Skrifstofa Skipulagsfulltrúa  
b/t Sólveig Sigurðardóttir  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík 22.10.2020

Erindi: Reykjavíkurböfn, Klettasvæði

Eignarhaldsfélagið Sigtún ehf, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar við tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags Reykjavíkurborgar Klettasvæðis:

Mikill bílastæðisvandi er nú þegar á þessum slóðum en bílum er lagt við gangstéttarkantsteina meðfram umferðargötunni (Köllunarklettsveginum og Héðinsgötu), inni á einkalóðum og á hverju því svæði sem hægt er að koma bíl fyrir. Fyrirhuguð byggingalóð, sem nú á að nýta sem íbúðalóð fyrir smáhýsi, er eina svæðið sem skilgreint er sem almennt bílastæði í hverfinu og hefur yfir að ráða 28 bílastæðum. Griðarleg hættu hefur skapast af völdum bílastæðisvandans fyrir aðra umferð meðal annars vegna skerts útsýnis og þrengingar á götum.

Mikil umferð þungavinnuvéla og stórra flutningabíla er í þessu hverfi sem fara um Köllunarklettsveg og Héðinsgötu og er í fjölmörgum tilvikum einnig lagt á götunni og gerir það í raun alla umferð enn hættulegri. Nú nýlega er komið á svæðið úrvinnsla bílhæra, með tilheyrandi ónæði og sóðaskap. Telur Reykjavíkurborg að það sé heppilegt að hafa íbúðarhúsnæði á sama stað og brotajárnsstarfsemi fer fram á?

Vikjum aftur að eina bílastæðinu á svæðinu, en í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir því að sá eini blettur sem kallast getur bílastæði, sé lagður undir þessi áform um smáhýsi, en eins og flestum er kunnugt og vilja sjá, þá kann betur að fara ef byrjað væri á réttum enda, áður en fleira fólki er ætlað að ferðast um þessar götur. Nú þegar er stórhætta á þessu svæði fyrir jafnt gangandi og akandi vegfarendur og er svæðið á engan hátt tilbúið til búsetu. Þar mælum við sterkllega með að fyrst verði séð til þess að núverandi starfsemi sé annaðhvort færð eða svo gengið frá málum að fólk geti lagt bílum sínum löglega og ferðast um fótgangandi, án þess að setja sjálfa sig og aðra í stórhættu. Það er mjög lítið um gangstíga á þessu svæði.

Þessu til viðbótar skýtur mjög skökku við að á meðan þungavinnuvelastarfssemi og úrvinnsla brotajárns, er á svæðinu, með öllum sínum flutningatækjum, tólum, tækjum og sóðaskap, þá segir í Deiliskipulagi frá 26. Október 1999 að þetta svæði skuli halda; skrifstofur, ýmsa þjónustu og léttan iðnað. Jafnvel er talað um verslun, stjórnsýslu, hótél og aðra hreinlega atvinnustarfsemi er þjónað gæti fleiri bæjarhverfum.

Því er spurt: Er ekki betra að uppfylla fyrst þessa skilgreiningu og búa til heildarskipulag fyrir svæðið, í stað þess að setja væntanlega íbúa tilvonandi smáhýsa í stórhættu og gera óviðunandi ástand á svæðinu enn verra?

F.h Eignarhaldsfélagsins Sigtúns



Egill Þór Sigurðsson

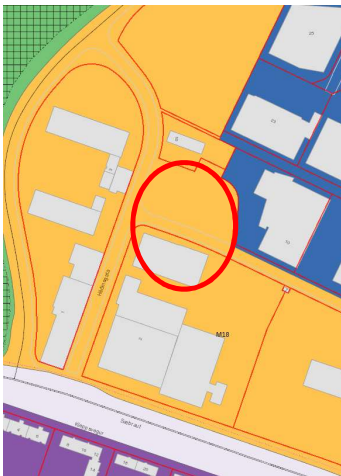


## Reykjavíkurhöfn, Klettasvæði – Breyting á deiliskipulagi vegna smáhýsa

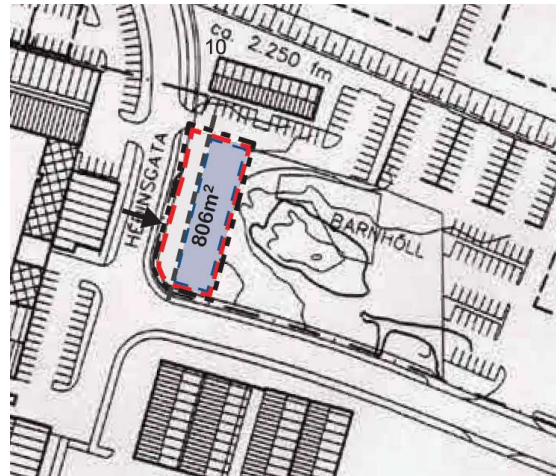
### Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Reykjavíkurhafnar Klettasvæðis til að koma fyrir allt að 3 smáhýsum (ca. 35 m<sup>2</sup> hvert) fyrir skjólstæðinga Velferðarsviðs Reykjavíkur. Tillagan gerir ráð fyrir nýrri lóð fyrir smáhýsin, á núverandi bílastæði á borgarlandi, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 22. júní 2020. Einnig er lögð fram umsögn Faxaflóahafna sf. dags. 2. janúar 2019.

Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020.



AR 2010-2030



Breytingartillaga, dags. 22. júní 2020



Loftmynd



Skýringarmynd með tillögu

Tveir aðilar sendu athugasemdir og verður þeim svarað í eftirfarandi röð:

1. Eignarhaldsfélagið Sigtún ehf. (dags. 22. október 2020)
2. AX lögmansþjónusta f.h. Þingvangs ehf. (dags. 27. október 2020)





## 1. Eignarhaldsfélagið Sigtún ehf.

### Athugasemdir:

Mikill bílastæðavandi sé nú þegar á svæðinu og bílum lagt meðfram gangstéttum á Köllunarklettsvegi og Héðingsgötu, inni á einkalóðum og þar sem mögulegt er að koma fyrir bílum. Fyrirhuguð byggingarlóð sé eina svæðið sem skilgreint er sem bílastæði í hverfinu (28 bílastæði). Núverandi starfsemi á svæðinu sé m.a. þungavinnuvélastarfsemi og þar sé mikil umferð stórra flutningsbíla. Bílastæðavandanum fylgi hætta vegna skerts útsýnis og þrengingar á götum.

Gildandi aðalskipulag geri ráð fyrir skrifstofum, ýmissi þjónustu og léttum iðnaði á svæðinu – jafnvel verslun, stjórnsýslu, hótelum og annarri hreinlegri atvinnustarfsemi. Spurt er hvort ekki væri betra að uppfylla fyrst þessa skilgreiningu aðalskipulags og búa til heildarskipulag fyrir svæðið í stað þess að setja tilvonandi íbúa á svæði sem er á engan hátt tilbúið til búsetu og mjög lítið er um göngustíga.

### Svar:

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði M18. Miðsvæði er svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi og þar er heimil fjölbreytt landnotkun (sbr. gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð). Miðsvæði M18 er nánar skilgreint sem: *Köllunarklettur. Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða*. Þótt vissulega sé nær eingöngu atvinnustarfsemi á svæðinu í dag (fyrst og fremst vörugemyslur og skrifstofur í húsunum næst lóðinni) þá er heimild í aðalskipulagi fyrir búsetu á svæðinu og verður frágangur á lóðinni í kringum smáhýsin í samræmi við það.

Fækkun bílastæða á borgarlandi á þessum tiltekna stað telst ekki hafa veruleg áhrif á bílastæðafyrirkomulag í hverfinu enda er gert ráð fyrir að bílastæðamál séu leyst innan hvernar lóðar, sbr. bílastæðakröfur í gildandi deiliskipulagi.

## 2. AX lögmansstofa f.h. Þingvangs ehf.

### Athugasemdir:

Breytingartillögunni er mótmælt og einnig auglýstri aðalskipulagstillögu varðandi sérstök búsetuúrræði og heimild fyrir þeim innan ýmissa landnotkunarsvæða. Fullyrst er að aðalskipulagsbreyting sé grundvallarbreyting og feli í sér of opnar og víðtækar heimildir og séu í raun andstæðar skipulagslögum, m.a. varðandi markmið laganna um gegnsæi og fyrirsjáanleika landnotkunarbreytinga. Ef heimila á íbúðarnot eða búsetu á einstökum landnotkunarsvæðum, jafnvel þó um tímabundin smáhýsi sé að ræða, þurfi í raun að vera skýr heimild um að íbúðarbyggð sé heimil á viðkomandi svæði, sbr. niðurstaða úrskurðarnefndar (nr. 79/2019).

Bent er á að heimildir um íbúðarbyggð á miðsvæði M18 við Köllunarklett hafi verið felldar úr aðalskipulagi árið 2017 með ákveðnum rökstuðning og ekki hafi komið fram ný rök fyrir því að hægt sé að heimila íbúðarnot á svæðinu. Þingvangur hafi keypt lóðirnar Héðingsgötu 1, Héðingsgötu 2 og Köllunarklettsveg 3 árið 2016 og hafi síðan þá, ásamt Reykjavíkurborg og Faxaflóahöfnum, unnið að deiliskipulagi á miðsvæði M18. Sú vinna hafi verið í samræmi við breytinguna sem gerð var á aðalskipulagi árið 2017 (þegar heimildir til byggingar íbúðarhúsnæðis á reitnum voru felldar niður).

Ljóst er að smáhýsin fela í sér íbúðarnot og vísað er í sérskilmála breytingartillögunnar varðandi frágang við bygginguna og fullyrst að hann eigi ekkert skylt við bráðabirgðaúrræði. Því er haldið fram að aukið hlutfall íbúðarhúsnæðis og áform um smáhýsi við Héðingsgötu geti leitt til verðmætarýrnunar á svæði Þingvangs.

Ítrekað er boð félagsins um að búsetuúrræði verði komið fyrir tímabundið á annarri lóð í umráðum umbjóðandans og í samráði við hann.





Deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði og skal jafnan miða við að þau myndi heildstæða einingu. Þannig eigi að koma í veg fyrir að skipulagðar verði einstakar lóðir. Ekki verði séð að skilyrði séu til að veita undanþágu frá þessu í tilvikinu sem hér um ræðir.

Verði ekki fallist á kröfur Þingvangs er áskilinn réttur til að kæra ákvarðanir sem að þessu lúta til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

#### Svar:

Vegna athugasemda um að íbúðarhúsnæði sé ekki heimilt á miðsvæði M18, þá skal áréttað að í gildandi skilgreiningu fyrir svæðið, líkt og á fjölmörgum öðru miðsvæðum, er heimilt að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Með aðalskipulagsbreytingunni frá 2017 sem vísað er til, var hinsvegar fallið frá því að heimila umfangsmikla íbúðarbyggð, allt 240 íbúðir og viðkomandi þéttingarreitur (nr. 29) felldur út. Grunnskilgreiningu svæðisins varðandi landnotkun var hinsvegar ekki breytt og því áfram heimild fyrir íbúðarhúsnæði, en í takmörkuðu magni eða mest 49 íbúðir, sbr. viðkomandi ákvæði aðalskipulagins. Vegna orðalags, þegar breytingunni var almennt lýst, mátti skilja það að íbúðarbyggð væri alfarið bönnuð. Slíkt kemur hinsvegar ekki fram í bindandi og staðfestum skipulagsákvæðum fyrir svæðið.

Tekið er fram í tillögunni að smáhýsin séu víkjandi. Frágangur í kringum húsin eins og honum er lýst í tillögunni breytir engu þar um. Staðsetning smáhýsa að Héðinsgötu 8 hefur engin áhrif á aðra skipulagsvinnu á svæðinu.

Rétt er að við gerð deiliskipulagsáætlana skuli almennt afmarka svæði sem mynda heildstæða einingu, t.a.m. göturreit, nema sérstök rök séu fyrir öðru. Ekki er hér um að ræða gerð nýrrar deiliskipulagsáætlunar heldur breytingu á hluta af gildandi deiliskipulagi. Algengt er að vinna breytingar á deiliskipulagsáætlunum sem ná aðeins til hluta svæðisins eða einstakra lóða.

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

Að öðru leyti og vegna athugasemda um að aðalskipulagsbreyting fari gegn markmiðum skipulagslaga, vísast til afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar.

#### Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt, sbr. uppdrátt Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 22. júní 2020.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri