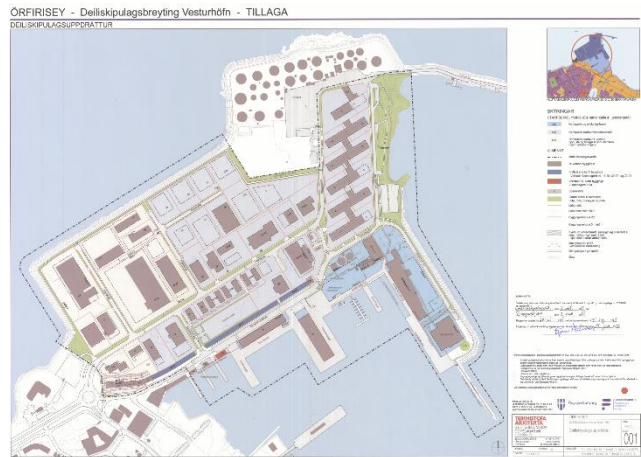




## Fiskislóð 35 og 37 – Fyrirspurn breyting á deiliskipulagi - USK24030054

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn Hildar Ýrar Ottósdóttur, dags. 4. mars 2024, ásamt greinargerð, dags. 4. mars 2024, um breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfiriseyjar) vegna lóðanna nr. 35 og 37 við Fiskislóð samkvæmt uppdrætti Yddu arkitekta, dags. 4. mars 2024. Einnig er lagður fram tölvupóstur Faxaflóahafna, dags. 28. febrúar 2024, þar sem ekki er gerð athugasemd við erindið. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



### Óskað er eftir:

- að auka nýtingarhlutfall á lóðunum úr 0,5 í 1.
- að hæð húsa breytist frá 12 m í 17 m. Óskað er eftir 4 hæðum og einni inndregni hæð.
- ekki er verið að óska eftir fjölgun bílastæða. Bílastæðunum verður miðað við nhl. 0,5.
- Húsnæði fyrir atvinnustarfsemi og jafnvel íbúðir seinna meir.

### Skipulag í gildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin með skilgreinda landnotkun Hafnir þar sem er gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreininguna athafnarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi.

Í gildi er deiliskipulagið “ Vesturhöfn ( Örfirisey ) “ samþykkt í borgaráði dags 03.11.2015 með síðari breytingum.

### Umsögn

Fyrirspurn er vel framsett og sömuleiðis hönnun á grænu yfirborði og trjám á bílastæðum.

Þegar samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið var unnið var tekið tillit til umfangs, hæða og heildaryfirbragðið sérstaklega skoðað. Samþykktu deiliskipulagi hefur verið breytt á lóðunum í kring og snúast breytingarnar meðal annars um hækkingu nýtingarhlutfalls.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að hækka nýtingarhlutfallið á lóðunum. Þegar byggðarmynstrið er skoðað, samhengið við nærliggjandi og komandi byggð á svæðinu þá hefur hámarkshæð húsa í flestum tilfellum verið að hámarki 4 hæðir, 14 m.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd að hækka nýtingarhlutfall lóðanna, ekki verður heimilað að byggja hærra en fjórar hæðir.

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er meðal annars svo hljóðandi um bílastæði fyrir lóðirnar

“Krafa um bílastæði í samræmi við skipulags- og byggingarreglugerð ásamt bílastæðareglum Rvk borgar 1. og 2. gr frá 1. jan 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á skipulagsvæðinu Vesturhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> í húsnæði að undanskildum vörugeymslum en þar er miðað við 1 bílastæði fyrir hverja 150 m<sup>2</sup>. Þar sem bílastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu stæðin ekki vera nær lóðarmörkum en 1 m.“

Samkvæmt reglum um fjölda bílastæða og hjólastæða í Reykjavík eru lóðirnar á svæði 1, nálægð við samgöngu og þróunarás Reykjavíkurborgar. Sjá töflu um atvinnustarfsemi og aðra landnotkun í töflu 2, bls. 9 í stefnu Reykjavíkurborgar um fjölda bílastæða og hjólastæða.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að breyta fjölda bílastæða og hjólastæðum á lóðinni. Hafa þarf Hjóla og bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar til hliðsjónar.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	0,5 - 3 á 100m <sup>2</sup> A
	Iðnaður	1 á 300m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	0,2 – 0,6 á 100m <sup>2</sup> A
	Vörugeymsla	1 á 1500m <sup>2</sup>	1 á 360m <sup>2</sup>	1 á 360m <sup>2</sup>	1 á 240m <sup>2</sup>	A
Verslun <sup>1</sup>	Matvöruverslun	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	2 - 3 á 100m <sup>2</sup> B
	Smærri verslun (<500 m <sup>2</sup> )	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Almenn verslun (>500 m <sup>2</sup> )	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Veitingastaður	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 650m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
Hótel <sup>2</sup>	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 - 2 á 100m <sup>2</sup> A

Það samræmist ekki aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 að hafa íbúðir á svæðinu, gert er ráð hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreininguna athafnarsvæði.

## Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi með hliðsjón af framangreindum athugasemdum.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri