



Reykjavík, 20. febrúar 2025 (HS)
USK25020115

Fiskislóð 39 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breyttrar notkunar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 20. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn um heimild til að breyta húseign eða notkun hennar á lóð númer 39 við Fiskislóð.

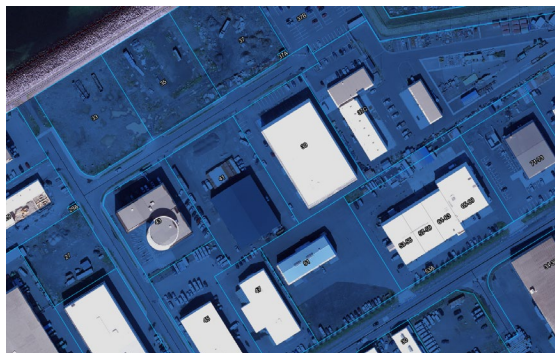


Loftmynd af Fiskislóð 39 og umhverfi



Húsið að Fiskislóð 39

Skipulag í gildi



Fiskislóð 39 er á hafnarsvæði H2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Hluti af deiliskipulagsuppdætti, sem sýnir Fiskislóð 39.

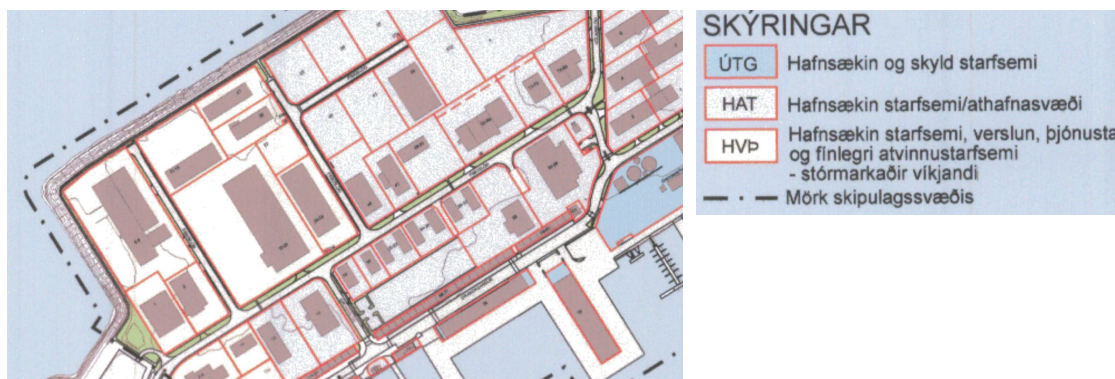
Fiskislóð 39 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á skilgreindu hafnarsvæði H2 – Örfirisey – blandað athafnasvæði. Þar segir „Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð 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.“



Undirsvæði í Örfirisey



Í gildi er deiliskipulag Vesturhafnar - Örfirisey, ásamt síðari breytingum. Það afmarkast af hafi á 3 vegu en Grandatorgi til suðvesturs og var samþykkt þann 21. október 2015 í umhverfis- og skipulagsráði og 3. nóvember í borgarstjórn. Árið 2023 var samþykkt breyting á því skipulagi eingöngu fyrir lóðina Fiskislóð 39, þar sem nýtingarhlutfall var aukið í 0,71. Um landnotkun í deiliskipulagi segir að Fiskislóð 39 sé á svæði fyrir hafnsækna starfsemi / athafnasvæði (HAT) og skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða sbr. skipulagsreglugerð.



Mynd 3 í gildandi deiliskipulagi, starfssemislýsing.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort breyta megi húsinu á lóðinni og notkun á því. Í símtali við fyrirspyrjanda þann 19. febrúar 2025, kom fram, að það er verið að spyrja almennt um breytingar á húsi og notkunin, sem gæti t.a.m. átt við raftækja- eða húsgagnaverslun, eða mögulega matvælaverslun.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 kemur skýrt fram að gert sé ráð ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, en landnotkun geti verið fjölbreyttari í við Fiskislóð, en þá skuli það skilgreint í deiliskipulagi. Í deiliskipulagi er Fiskislóð 39 á svæði skilgreint er sem HAT (hafnsækin starfsemi / athafnasvæði), sjá skýringarmynd. Þar er gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæði sbr. skipulagsreglugerð.

Allar breytingar sem gerðar eru á Fiskislóð 39, hvort sem um er að ræða breytingu á húsinu sjálfu, notkun eða lóð, þurfa að vera í samræmi við skipulagsáætlanir og reglugerðir. Gert er ráð fyrir hafnsækinni starfsemi eða starfsemi sem fellur undir athafnasvæði.

Einhverjar verslanir geta verið heimilar á svæðinu en þá með skilyrðum. Tekið er skýrt fram að nýjar matvöruverslanir og eru þær víkjandi notkun.

Niðurstaða

Ekki er gert ráð fyrir að byggingin á Fiskislóð 39, verði alfarið verslunarhúsnæði, hvorki í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 né gildandi deiliskipulagi. Verði verslun í húsnæðinu, þarf hún að tengjast starfsemi sem fellur undir hafnarstarfsemi eða starfsemi á athafnasvæði.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur