



Reykjavík, 21. mars 2024

## Varðar: Fiskislóð 27 – fyrirspurn (USK24020110)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Reirs ehf., dags. 9. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfiriseyjar) vegna lóðarinnar nr. 27 við Fiskislóð sem felst í uppbyggingu atvinnu- og skrifstofuhúss á lóð, samkvæmt tillögu Nordic Office Architecture, dags. 1. janúar 2024. Einnig er lagt fram bréf Faxaflóahafna, dags. 5. febrúar 2024, þar sem ekki er gerð athugasemd við erindið.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti af breytingu á deiliskipulagi samþykkt



## Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir byggingin við Fiskislóð 27 borgarhluta 1 Vesturbæ og er hluti af hafnarsvæði, H2 Örfirisey – blandað athafnasvæði.

Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 3. nóvember 2015 með síðari breytingum.

## Umsögn

Ekkert hús er nú á lóðinni. Óskað er eftir álitum skipulagsfulltrúa breytingum á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfiriseyjar) vegna lóðarinnar nr. 27 við Fiskislóð sem felst í uppbyggingu atvinnu- og skrifstofuhúss á lóð, samkvæmt tillögu Nordic Office Architecture.

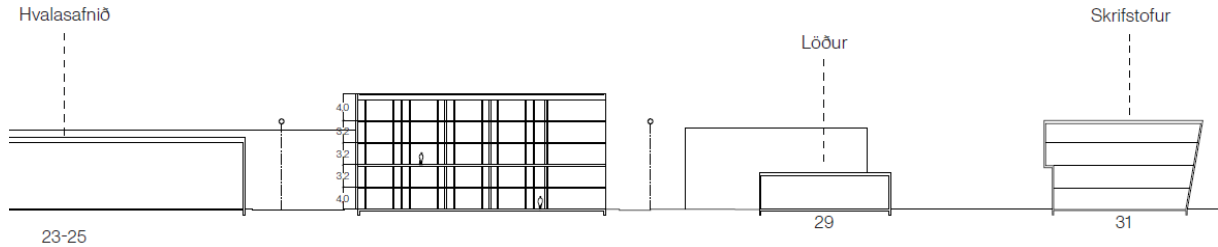
Í aðalskipulagi segir um svæðið: „Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi.“

Spurt er um breytingu á deiliskipulagi til að reisa þar atvinnurými og skrifstofur á fimm hæðum, samtals 5.300 m<sup>2</sup> brúttó á lóðinni með nýtingarhlutfall 2,0. Í gildandi deiliskipulagi er lóðin skilgreind sem verslunar og þjónustusvæði þar sem heimilt er að byggja allt að 2.600 m<sup>2</sup> brúttó með nýtingarhlutfall 1,0.

Í deiliskipulagi kemur fram að lóð nr. 27 við Fiskislóð er á svæði fyrir hafnsækna starfsemi, verslun, þjónustu og fínlegri atvinnustarfsemi (HVB). Þar segir m.a. að „Á svæði fyrir hafnsækna starfsemi/athafnasvæði (HVB) skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða skv. reglugerð.“

Atvinnurými og skrifstofur getur fallið undir verslun og þjónusta og því eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við slíka uppbyggingu.

Í deiliskipulagi segir að almennt skuli miða við að hámarksnýtingarhlutfall á lóðum é N:0,5 nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða. Ef um er að ræða millipalla að takmarkaðri stærð svo sem fyrir skrifstofur í atvinnuhúsnæði er hámarks nýtingarhlutfall heimilt allt að N:0,6. Hámarkshæð byggingar skv. skilmálatöflu eru 12 metrar á lóðinni. Á svæðinu eru flest húsin 1-3 hæða, þar sem jarðhæð er oft með hærri lofthæð en eftir hæðir sbr. húsið á lóð nr. 31 við Fiskislóð.



Mynd úr tillögu

Núþegar hefur nýtingarhlutfall á lóðinni verið aukið úr 0,6 (með millilofti) í 1,0 sbr. breyting á deiliskipulagi samþykkt 19. janúar 2017 og 31. ágúst 2017. Í tillögunum er farið fram á enn meiri nýtingu, eða tvöfalt á við það sem nú er heimilt, úr 1,0 í 2,0. Ekki er fallist á svo mikla nýtingu á þessu svæði.

## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í breytingu á deiliskipulagi til að heimila aukið nýtingarhlutfall á lóðinni.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri