

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, sjúkraþjálfun 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.