



Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. október 2015 varðandi eftirfarandi mál.

### Örfirisey

Að lokinni auglýsingu er lagt fram að nýju bréf Faxaflóahafna sf. dags. 14. nóvember 2014 ásamt tillögu Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 11. nóvember 2014 að deiliskipulagi Örfiriseyjar. Á fundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2015 var tillögunni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt bréfi Faxaflóahafna dags. 29. júní 2015 og breyttum deiliskipulagsuppráttum dags. 29. júní 2015. Tillagan var auglýst frá 20. júlí til og með 31. ágúst 2015. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Íbúasamtök Vesturbæjar, dags. 31. ágúst 2015, GP arkitektar f.h. eigenda Fiskislóðar 31, dags. 26. ágúst 2015, Berglind Svavarsdóttir og Jón Ármann Guðjónsson f.h. Lindbergs ehf., dags. 25. ágúst 2015, Kjartan Rafnsson f.h. S.K.Ó., dags. 31. ágúst 2015 og Guðjón Sverrir Rafnsson f.h. Miðfells ehf., dags. 31. ágúst 2015. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2015.

*Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar S. Björn Blöndal og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson samþykkja framlagða tillögu með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2015.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Júlíus Vífill Ingvarsson og Áslaug María Friðriksdóttir og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir greiða atkvæði á móti tillögunni og bóka:*

*"Tillaga að deiliskipulagi Örfiriseyjar horfir ekki til framtíðar og þeirra fjölmörgu tækifæra til byggðarþróunar sem geta legið í nýtingu þessa svæðis. Tillagan sem fulltrúar meirihlutans leggja hér fram er að mestu staðfesting á úreltum skipulagsáætlunum sem fyrir löngu er orðið tímabært að færa til nútímalegra horfs. Hér skortir hugmyndaauðgi og frjóar tillögur sem miða að því að gera svæðið áhugavert og styðja við nærliggjandi íbúðarbyggð í Vesturbænum ásamt því að tengja það við miðborg Reykjavíkur. Veitinga- og listamenn sem fóru að starfa í gömlu verbúðunum fyrir sex árum hafa opnað augu þeirra sem stunda atvinnurekstur í Örfirisey fyrir því að hafnsækin starfsemi og iðandi mannlíf borgarbúa og aðkomufólks fer vel saman. Því til staðfestingar er stærsta útgerðarfyrirtæki landsins, Grandi, nú að bjóða listasöfnum að hefja starfsemi í elsta hluta starfsstöðvar sinnar þar sem einnig er stefnt að veitingarekstri. Engu líkara er en að Örfirisey hafi gleymst í því aðalskipulagi Reykjavíkur sem samþykkt var árið 2014. Sem dæmi má nefna að þar er sett fram sú stefna að útiloka landfyllingar næstu*



## Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

*áratugina. Að baki slíki stefnu liggur engin vinna, engar samanburðaráætlanir, ekkert samráð eða hugmyndaleit að fjölbreytilegri nýtingu sem svæðið býður upp á. Með þessari gamaldags tillögu að deiliskipulagi Örfiriseyjar er verið að glata tækifæri til að glæða borgina lífi og samtvinna atvinnu- og íbúðabyggð með spennandi hætti."*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar S. Björn Blöndal, og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson bóka:*

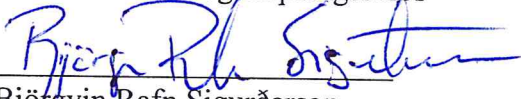
*"Tillagan að deiliskipulagi Örfiriseyjar er í samræmi við þá stefnu borgarinnar að gamla hafnarsvæðið í Reykjavík dafni sem vettvangur fjölbreyttrar atvinnustarfsemi. Við Örfirisey er ein stærsta sjávarútvegshöfn landsins. Deiliskipulagið verndar þá starfsemi. Stór hluti hafnarsvæðisins við Austurhöfn, Suðurhöfn og Vesturbugt er nú helguð menningarstarfsemi, íbúðaruppbyggingu, hótelfarfsemi, verslunum og veitingastöðum. Fyrir vikið hefur skapast skemmtilegt mannlíf og einstakt sambýli ólíkra atvinnugreina á hafnarsvæðinu. Öflug sjávarútvegsstarfsemi er lyklatríði í þessu samspili og mikilvægt að halda opnum möguleikum á eflingu hennar á svæðinu."*

*Fulltrúi Samfylkingarinnar Sverrir Bollason bókar:*

*"Ég tel að nýta hefði mátt tækifærið við skipulagsgerðina til að bæta með markvissum hætti umferð gangandi og hjólandi að þeim verslunar- og þjónustusvæðum sem má finna næst íbúðabyggðinni. Aðgengismál þar eru alls ekki til fyrirmyndar. Slíkar framkvæmdir geta þó að einhverju leyti farið fram án þess að skipulagi sé breytt og væri óskandi að slíkt mætti verða"*

*Vísad til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2015.

Umhverfis og skipulagssvið

b.t. Skipulagsfulltrúa

Borgartún 12-14

105 Reykjavík

Efni: Athugasemdir vegna tillögu af deiliskipulagi Vesturhafnar - Örfirisey.

Íbúasamtök Vesturbæjar koma með eftirfarandi athugasemdir við ofangreinda tillögu:

## Ekki talið efni til samráðs

Í inngangi deiliskipulagstillögunnar stendur "*þar sem aðeins að litlu leyti um er að ræða breytingar á gildandi áætlunum hefur ekki verið talið efni til sérstaks samráðs við hagsmunaaðila*". Þessu andmælum við harðlega. Í tillögunni felast mjög miklar breytingar þar sem verið er að festa fjölda deiliskipulaga í sessi og steypa saman í eina heild og mun erfiðara verður að breyta hlutnum í framhaldinu.

Síðan eru í raun, þegar betur er að gáð, aðrar stórvægilegar breytingar á tillögunum. Þar er gert deiliskipulag fyrir tvær götur sem eru ekki deiliskipulagðar og það er bætt við heilli hæð á röð stórra bygginga við þessar götur. Um er að ræða stórvægilega breytingu þegar verið er að deiliskipuleggja heila byggingu eða þá að hækka um eina hæð. Hvað þá með heila götu eða 12 byggingar.

Fullyrðingar um réttmæti þess að gera tillögu án samráðs við hagsmunaaðila því eru alrangar og að sjálfsögðu ber að hafna alfarið þessari deiliskipulagstillögu vegna þessa.

## Óhagkvæm samræming

Það er óhagkvæmt að samræma og einfalda alla Örfirisey þar sem notkunin hefur ekki verið hugsuð til enda. Byggingarreitir eru stórir og ferkantaðir án tenginga á milli þeirra og sett er sama nýtingarhlutfall á flestar lóðir þó að vel hugsuðu máli væri víða ástæða til annars. Þá er óhagkvæmt að setja kröfur um lágmark á bílastæðum sem er í andstöðu við stefnu borgarinnar og mun vera heftandi í framtíðar uppbyggingu. Í staðinn fyrir að lágmarka bílastæðafjölda við vörugeymslur og annað væri réttara að leyfa hverjum aðila að hugsa sjálfstætt og ákveða í samræmi við starfsemina hvað hann þarf mörg bílastæði.

## Gæði skipulags

Margir borgarfulltrúar hafa réttilega sett út á síðustu skipulög í Örfirisey þar sem fyrirferðamiklir stórmarkaðir með flæmingsbílastæðum og önnur skemmuhúsnæði eru alsráðandi. Við tökum ákveðið undir þessar athugasemdir erum sannfærð um að það sé hægt að gera miklu betur. Það sem þarf að leita eftir í nýju skipulagi er að gera minni einingar, mannlegra og fjölbreyttara umhverfi. Því miður er það skipulag sem nú er í kynningu alls ekki að bjóða upp á betrubætur heldur er það beint framhald af þessu slæma skipulagi sem fyrir er. Því ætti að hafna tillögunni og endurgera hana á nýjum og betri forsedum.

Sigurtillaga Hugmyndasamkeppninnar sem haldin var um hafnasvæðið árið 2009 og notuð var til þess að leggja grunn að nýjum byggingarkjörnum við höfnina, lagði til að út á Örfirisey yrði líka stórt grænt svæði/útivistarsvæði sem ekki

# Í b ú a s a m t ö k V e s t u r b æ j a r

er lengur til staðar í núverandi skipulagstillögu. Verðlaunatillagan lagði til mun smærri einingar sem eru vel til þess fallinar að mynda áhugavert skipulag.

## Bryn þörf á íþróttaaðstöðu í Vesturbænum

Knattspyrnufélag Reykjavíkur (KR) hefur verið aðalþjónustuaðili Vesturbæinga hvað varðar íþróttir. Síðan hafa Mjöllnir og hjólabrettahöllin verið kærkomin viðbót við starfsemi KR. Núna er aðstaða KR löngu sprungin og nýjar greinar hafa ekki komist að. Eldir partur Vesturbæjar sem er innan gömlu Hringbrautar (Hringbraut/Ánanaust/Mýrargata) hefur lengi setið á hakanum. ÍR og KR voru með aðstöðu innan Hringbrautar sem nú er horfin og lítið sem ekkert hefur komið í staðinn. Íbúafjöldi er að aukast til muna í Vesturbænum með byggingum sem eru annað hvort í byggingu eða verið er að skipuleggja. Þessi borgarþétting mun halda áfram sannarlega aukast enn meira í framtíðinni.

Allt eins má búast við að í þessari borgarþéttingu verði Mjöllnir einn daginn hrakinn úr Héðinshúsi. Þegar er búið að hrekja Hjólabrettahöllina í burtu.

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar, í samvinnu við stjórn KR, hefur lagt kapp á að benda yfirvöldum á að það vantar, svo sem fjölnotasal fyrir fimleika, parcour og aðrar greinar, lítið fótboltahús, hjólabrettahöll, frjálsíþróttaaðstöðu og allt sem tengist Mjöllni, svo nokkur dæmi séu nefnd.

Að okkar mati er Örfirisey kjörin staðsetning og sennilega eini staðurinn sem eftir er og kemur til greina til þess að koma upp þessari starfsemi. Aðstaðan yrði að mestu leiti innanhúss en einnig væri áhugaverður kostur að tengja hana grænum útivistarsvæðum.

Auðvelt er að koma svæðinu þarna í góða tengingu við KR og allan Vesturbæinn. Það getur líka þjónað Skuggahverfinu /Austurbænum og hagkvæmt er að stutt er þangað frá miðborginni. Hugmyndir hafa verið uppi um sundlaug í Örfirisey og þar er ýmisleg þjónusta sem þarf hvort sem er að setja í góða tengingu fyrir gangandi vegfarendur (s.s. Sorpa, stórmarkaðir, söfn, ísbúð, ostabúð, hjólabúðir, kaffihús o.s.frv.). Íþróttastarfsemi passar við það sem kynnt hefur verið í Aðalskipulagi þar sem segir að þarna eigi að vera blönduð starfsemi auk þess að hún getur stutt undir aðra starfsemi sem þegar er á svæðinu. Við stöndum fast á því að Vesturbærinn hafi setið á hakanum hvað þetta varðar og eigi skilið á fá svona starfsemi. Því leggjum við til að þessari tillögu af deiliskipulagi verði hafnað og í hennar stað verði unnið betra deiliskipulag sem yrði öllum til sóma.

Virðingarfyllt,

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar:

Birgir Pröstur Jóhannsson, formaður  
Ásta Olga Magnúsdóttir, ritari og varaformaður  
Charlotte Bøving, gjaldkeri  
Ásta Krístrún Ólafsdóttir  
Gunnar Haraldsson  
Gísli Þór Sigurþórsson



Suðurlandsbraut 20  
108 Reykjavík  
Sími 5511790  
fax 5622275  
[gpark@gpark.is](mailto:gpark@gpark.is)

Málefni:  
Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn-Örfirisey

Fyrir hönd eigenda Fiskislóðar 31 vill undirritaður gera eftirfarandi athugasemdir:  
Lóðin Fiskislóð 31 er í dag með nýtingarhlutfallið 0.60 og byggingarmagn 2.342.8 m<sup>2</sup>.  
Mikil lofthæð er á öllum hæðum hússins. Því hefur í sumum bilum verið byggð milligólf.  
Ef stærð þessara milligólfa væri tekinn saman myndi nýtingartalan fara upp fyrir 0.60.

Af þessum ástæðum hefur ekki verið unnt að senda inn réttar teikningar til samþykktar og lokaúttektar og því eru þessi milligólf ólögleg.  
Þetta telja nýjir eigendur hússins að verði að leysa.

Í húsinu Fiskislóð 11 þar sem Geymslur ehf eru til húsa er nýtingartalan 1.00.  
Eigendur Fiskislóðar 31 óska eftir að nýtingartala hússins verði hækkuð úr 0.60 í 1.00 í samræmi við nýtingartölu Fiskislóðar 11.

Við þessa hækkun nýtingartölu verður erfitt að uppfylla núverandi bílastæðiskröfur sem eru 1/35 m<sup>2</sup>.

Því er óskað eftir því að bílastæðakröfum verði breytt í samræmi við núgildandi aðalskipulag sem er 1/50 m<sup>2</sup> fyrir skrifstofu- þjónustustarfsemi og 1/150 m<sup>2</sup> fyrir lager/geymslur.

Virðingarfyllst

Guðni Pálsson

Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
b.t. skipulagsfulltrúi  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 25. ágúst 2015

***Efni: Athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi Vesturhafnar – Örfirisey.***

*Hagsmunir.*

Lindberg ehf. er eigandi fasteigna við Fiskislóð 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32 í Reykjavík. Jafnframt er félagið með lóðaréttindi á u.þ.b. 7.975 m<sup>2</sup> lóð sem liggur vestan verbúða við Grandagarð og austan Fiskislóðar. Reitur félagsins er þannig heildstæður og um 25.900 m<sup>2</sup> og félagið því einn stærsti einstaki hagsmunaaðilinn í Örfirisey þegar kemur að skipulagsmálum á svæðinu.

*Uppbygging við Fiskislóð.*

Lítill uppbygging hefur átt sér stað við Fiskislóð undanfarna áratugi og er stærstur hluti Örfiriseyjar í mikilli niðurníðslu. Aukinn straumur ferðamanna er nú inn á svæðið og ástand þess verður að teljast lítil prýði fyrir miðborgina. Aukning er í verslun á svæðinu og mikið líf er að færast í gömlu verbúðirnar. Nýlega var opnað hvalasafn við Fiskislóð og inn á svæðið sækja nú sífellt fleiri borgarbúar og ferðamenn.

Byggja þarf upp í Örfirisey og fegra ásýnd hennar eins og verið er að gera á slíppsvæðinu við Mýrargötu og annars staðar við gömlu höfnina. Á reit Lindbergs ehf. sem er sérstaklega vel staðsettur, er hægt að skapa skemmtilega framlengingu á miðbænum þar sem blandast saman atvinnu- og menningarstarfsemi, ferðamenn og borgarbúar. Uppbygging gististaða og léttrar atvinnustarfsemi á reitnum býður upp á frábæra tengingu við það mannlíf sem nú þegar er við höfnina og gömlu verbúðirnar. Reiturinn er kjörinn fyrir blandaða uppbyggingu, svo sem íbúðahótel, hostel, veitingahús, vinnustofur, kaffihús, gallerí, verslanir, skrifstofur, kjötbúðir, fiskbúðir o.s.frv.

Ný spá Landsbankans gerir ráð fyrir mikilli aukningu ferðamanna til landsins á næstu árum, gert er ráð fyrir 1.170 þúsund ferðamönnum á þessu ári, 1.340 þúsund árið 2016 og 1.450 þúsund árið 2017. Spáin gerir ráð fyrir því að fjölga þurfi hótélherbergjum í Reykjavík um tæplega 600 á ári á tímabilinu 2016 til 2022. Áætlanir Isavia um uppbyggingu í Leifstöð gera ráð fyrir að farþegum um stöðina muni fjölga um helming á næsta áratug. Þessi mikla fjölgun

ferðamanna sem spár gera ráð fyrir kallar eftir útvikkun á miðborgarsvæðinu og er Örfirisey þá besti kosturinn.

*Áherslur aðalskipulags 2010 - 2030.*

Lindberg ehf. gerði á sínum tíma athugasemdir við þá tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem snéri að Örfirisey og fékk eftirfarandi svör frá skipulagsyfirdömdum:

- Í svörum við athugasemdum Lindbergs ehf. segir m.a. í *umsögn* „Í aðalskipulagstillögunni er farin sú leið að rýmka almennt heimildir um atvinnu- og þjónustuhúsnæði á stórum hluta Örfiriseyjar (svæði H2, mynd 6, bls. 55 í greinargerð A), einkum við Fiskislóð og Grandagarð. Athafnasvæði olíuhafnar (H1a) og fiskihafnar (H1b) eru einu svæðin sem áfram búa við þröngar landnotkunarheimildir. Tilgangur þessara breytinga á svæði H2 er að ýta enn frekar undir fjölbreytni byggðar í Örfirisey, án þess að ný byggð ógni þeirri kjarna atvinnustarfsemi sem fyrir er á svæðinu“.
- Í svörum við athugasemdum Lindbergs ehf. segir svo í *viðbrögð/breytingar*. Svæðið verði skilgreint með eftirfarandi hætti „Gert er 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“

*Athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi.*

1. Byggingarreitur Lindbergs ehf. er á svæði H2 í Örfirisey, sem skilgreint er í Aðalskipulagi 2010-2030 sem blandað athafnasvæði. Í 4. gr. deiliskipulagstillögunnar, í starfsemislýsingu, er þessu svæði skipt upp í tvo flokka án þess að nánari rök séu færð fyrir þeirri skiptingu. Um skiptinguna segir m.a.

1.1. (HAT) *Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði. Gera skal ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða sbr. skipulagsreglugerð. Hafnsækin starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða (HAT) er heimil á hluta svæðis sem í aðalskipulagi er skilgreint sem H2 Örfirisey blandað athafnasvæði samkv. nánari afmörkun á deiliskipulagsupprætti.*

**Þessi flokkun skilgreinir landnotkun mun þrengra en (HVP) og er í litlu samræmi við þær áherslur sem nýsamþykkt Aðalskipulag 2011-2030 leggur og þau svör sem Lindberg ehf. fékk við sínum athugasemdum við aðalskipulagið.**

1.2. (HVP) *Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi. Gera skal ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun s.s. verslun,*

þjónusta, og fínleg atvinnustarfsemi er þó heimil á ákveðnu svæði við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt nánari afmörkun á deiliskipulagsupprætti. 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. Síðan segir „Gististaðir eru ekki heimilir á svæðinu“

Hér er búið að þrengja orðalag aðalskipulagsins til muna og jafnframt er gengið gegn þeim áherslum sem þar voru lagðar fram. Fjölbreyttari landnotkun er aðeins heimil á ákveðnu svæði og gististaðir eru ekki heimilaðir, með öðrum orðum sú hugmyndafræði sem kom fram í aðalskipulaginu um að ýta undir fjölbreyttari byggð og byggðaðróun á svæðinu er strikuð út. Athugasemd er gerð við þessa áherslubreytingu og vísað til svara skipulagsyfirvalda við athugasemdum Lindbergs ehf. við Aðalskipulag 2010-2030 en þar segir m.a. í umsögn „Í aðalskipulagstillögunni er farin sú leið að rýmka almennt heimildir um atvinnu- og þjónustuhúsnæði á stórum hluta Örfiriseyjar (svæði H2, mynd 6, bls. 55 í greinargerð A), einkum við Fiskislóð og Grandagarð.

2. Athugasemd er gerð við þá stefnubreytingu frá Aðalskipulaginu 2010-2030 sem fram kemur í deiliskipulagstillögunni og fellst í því að rýmka ekki heimildir fyrir atvinnu- og þjónustuhúsnæði á svæði H2 í Örfirisey einkum við Fiskislóð og Grandagarð. Tillagan kveður á um að fjölbreyttari landnotkun sé aðeins heimil á ákveðnu svæði. Engin rök eru síðan færð fyrir því hvernig afmörkun svæðisins á sér stað. Hér eru nýtingarmöguleikar svæðisins þrengdir án nokkurs rökstuðnings frá því sem Aðalskipulag 2010-2030 gaf fyrirheit um. Þessu til áréttingar er rétt að benda á þá atvinnustarfsemi sem nú þegar er til staðar í Örfirisey en um 270 félög eru skráð með lögheimili í Örfirisey. Af þessum 270 félögum eru um 150 félög skráð í símaskrá og ætla má að í þeim sé rekin einhver atvinnustarfsemi. Af þessum 150 félögum eru u.þ.b. 10 sem flokkast gætu sem sjávarútvegsfyrirtæki og sum þeirra eru mjög smá, hin eru þjónustufyrirtæki af ýmsum toga og raun má segja að aðeins séu 5 sjávarútvegsfyrirtæki sem eitthvað kveður að á svæðinu.
3. Athugasemd er gerð við það að fella út þann möguleika að opna á svæðinu gististaði eins og fyrirheit voru gefin um í Aðalskipulagi 2010-2030.
4. **Athugasemd er gerð við flokkun fasteigna Lindbergs ehf. í flokk (HAT) en sú flokkun er mjög íþyngjandi fyrir félagið.** Óskað er eftir því að fasteignir félagsins verið færðar í flokk (HVP). Allar fasteignir Lindbergs ehf. eru flokkaðar undir (HAT) án þess að nokkur rökstuðningur fylgi þeirri flokkun né útskýrt sé hvað ræður flokkun í (HAT) eða (HVP) á svæði H2. Það að setja stærstan hluta Örfiriseyjar í flokk (HAT) er í algjörri andstöðu við þau svör sem félaginu bárust við athugasemdum sínum við aðalskipulagið. Þessari flokkun er hér með harðlega mótmælt enda er hún í algjörri andstöðu við hugmyndafræði aðalskipulagsins og ber ekki með sér neina framtíðarsýn hvað varðar uppbyggingu á svæðinu.

Þess er krafist að lóðir og fasteignir félagsins fái sömu flokkun þ.e. (HVP) og fasteignin Fiskislóð 23-25 sem stendur andspænis fasteignum félagsins handan götunnar við Fiskislóð.



Leigjendur hjá Lindberg ehf eru að langmestu leyti í annarri starfsemi en svokallaðri hafnsækinni starfsemi eins og sjá má ef farið er um svæðið. Þarna er bílasala, ferðaskrifstofa, bílaleiga, dekkjaverkstæði, málverkageymsla, fatalager og fleira þess háttar. Af mörgum tugum leigjenda eru einungis 2 sem stunda einhvers konar fiskvinnslu og er hún frekar smá í sniðum.

5. Athugasemd er gerð við skilgreiningu á landnotkun á fasteignum og lóðum Lindberg ehf. eins og hún kemur fram í deiliskipulagstillögunum. Landnotkun fasteigna við Fiskilóð 23-25, 45 og 47 er skilgreind sem verslunar- og þjónustuvæði en landnotkun lóða og fasteigna Lindberg ehf. handan götunnar er skilgreind eftirfarandi „heimilt að byggja atvinnuhúsnæði“. Þessi skilgreining á landnotkun er ekki í samræmi við þau svör sem félaginu bárust við athugasemdum sínum við Aðalskipulag 2010-2030 og er mjög íþyngjandi fyrir félagið. Óskað er eftir því að landnotkun lóða og fasteigna félagsins verði skilgreind með sama hætti og lóðanna númer 23, 45 og 47 við Fiskilóð þ.e. sem verslunar- og þjónustuvæði.
6. Athugasemd er gerð við gr. 1. í inngangi í deiliskipulagstillögunnar en þar segir „Þar sem aðeins að litlu leyti um er að ræða breytingar á gildandi áætlunum hefur ekki verið talið efni til sérstaks samráðs við hagsmunaaðila“. Stjórn Lindbergs ehf. telur að hér sé ekki um litlar breytingar að ræða frá nýsamþykktu Aðalskipulagi 2010-2030 og þeim svörum er félaginu bárust við athugasemdum sínum. **Hér er vikið í veigamiklum atriðum frá þeirri hugmyndafræði er fram kemur í nýsamþykktu aðalskipulagi.** Samráðsleysinu við tillögugerðina er harðlega mótmælt.
7. Athugasemd er gerð við þá mismunun sem kemur fram í deiliskipulagstillögu Reykjavíkurborgar. Borgin sjálf stendur nú fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar á reit sínum við Vesturbugt, sem er í miklu návígi við helsta athafnasvæði hafnarinnar, en leggur síðan fram umræddar deiliskipulagstillögur sem takmarka möguleika annarra aðila til uppbyggingar á svæðinu, þótt fasteignir þeirra séu staðsettar fjær hafnarbakkanum og hafi lítil sem engin áhrif á starfsemi hafnarinnar.  
  
Auk þessa hefur Reykjavíkurborg að undanförunu haft frumkvæði að uppbyggingu á óbyggðum reitum miðsvæðis í borginni og verður að teljast eðlilegt að jafnræðis sé gætt í þessum efnum.
8. Athugasemd er gerð við hámarkshæð bygginga á reit félagsins, hæðin er mun minni en heimiluð er á þeim þéttingarreitum sem nú eru í uppbyggingu í borginni.
9. Athugasemd er gerð við nýtingarhlutfall á reit félagsins, það er mun lægra en heimilað hefur verið á öðrum byggingarreitum sem nú eru í uppbyggingu í borginni.
10. Árið 2007 gerði Lindberg ehf. samning um makaskipti við Faxaflóahafnir á lóðum við Fiskilóð til að liðka til fyrir byggingu á frystihúsi Fiskaupa hf. við Fiskilóð. Það var skilningur félagsins að í framhaldi af þessum samningum yrði byggingarreitur félagsins deiliskipulagður og hægt væri að hefja þar uppbyggingu. Nú 2015 liggur fyrir nýsamþykkt aðalskipulag Reykjavíkurborgar og ætti því ekkert að vera því til fyrirstöðu að deiliskipuleggja reitinn sem skilgreindur er í deiliskipulagstillögunni sem geymslusvæði.

Það er mat stjórnar Lindbergs ehf. að þær tillögur að deiliskipulagi sem nú hafa verið lagðar fram beri ekki með sér mikla framtíðarsýn varðandi uppbyggingu í Örfirisey og þau fjölmörgu spennandi tækifæri sem svæði býður upp á. Þvert á móti torvela þær alla byggðapróun og eru mjög íþyngjandi fyrir eignir félagsins á svæðinu.

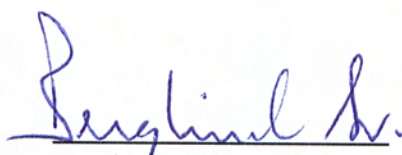
Nær væri að huga að því hvernig halda megi áfram á sömu braut og mörkuð hefur verið í gömlu verbúðunum en sú uppbygging hefur mæst mjög vel fyrir hjá borgarbum. Stærri borg og fleiri ferðamenn kalla á stærri miðbæ og byggingarreitur Lindbergs ehf. býður upp á mikla möguleika til uppbyggingar.

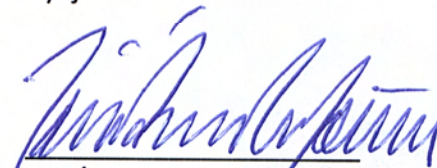
*Næstu skref.*

Lindberg ehf. lýsir sig reiðubúið til að vinna að uppbyggingu á nýju og spennandi hverfi á reit félagsins í samvinnu við Reykjavíkurborg. Hér er kjörið tækifæri fyrir borgaryfirvöld til að koma að uppbyggingu og skipulagi á reit sem hentar mjög vel fyrir gististaði, atvinnu- og menningarstarfsemi og skapa þannig glæsilegt hverfi í 101. Reiturinn væri að mestu byggður upp með göngugötum og opnum svæðum þar sem mannlífið gæti flætt um og skapað lifandi hverfi. Hugmyndasamkeppni í samvinnu við Reykjavíkurborg eins og viðhöfð var við skipulag á Vogabyggð er spennandi kostur við skipulag þessa einstaka byggingarreits í miðborginni.

Lindberg ehf. óskar eftir viðræðum við Reykjavíkurborg um nýtt deiliskipulag og uppbyggingu á reit félagsins í Örfirisey.

Virðingarfyllt,  
f.h. Lindbergs ehf.  
Borgartúni 25  
105 Reykjavík

  
Berglind Svavarsdóttir

  
Jón Ármann Guðjónsson

Meðfylgjandi: Mynd af byggingarreit Lindbergs ehf.



## Athugasemdir við deiliskipulagsbreytingu:

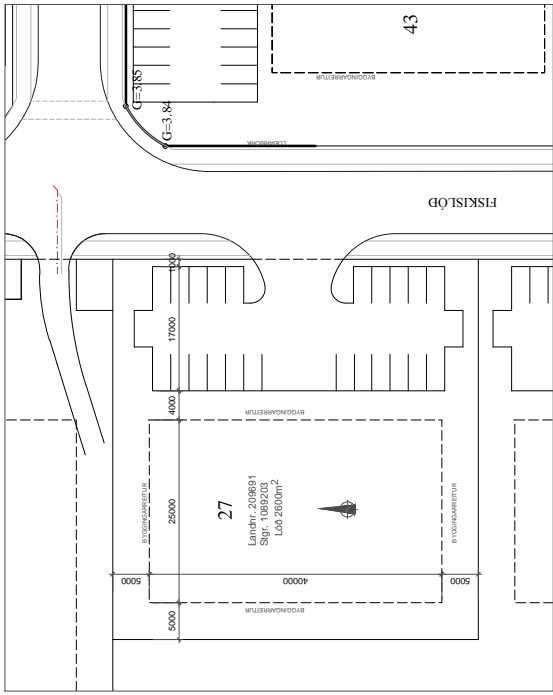
Lóðarhafi að Fiskislóð 27 sem er á verslunar og þjónustusvæði óskar eftir því að nýtingarhlutfall lóðarinnar verði aukið í 0,90. Nú eru fordæmi í hverfinu um aukningu nýtingarhlutfalls uppí allt að 1,0 (t.d. Fiskislóð 11). Nú er nýtingarhlutfall 0,5 og 0,6 með milligólfi. Það er ósk núverandi eigenda að byggja hús sem fellur að framtíðar hugsjónum Faxaflóahafnar og Reykjavíkurborgar. Þróun hverfisins hefur tekið jákvæðum breytingum á undanförunum árum með fjölbreyttri samsetningu menningar og atvinnulífi sjávarútvegs sem og aukinni ferðaþjónustu. Það hefur verið myndarleg aukning á söfnum, veitingastöðum og skrifstofubyggingum sem hefur blásið auknu lífi á hafnarsvæðinu sem góð er og nauðsynleg tenging við miðbæ Reykjavíkur að mati lóðarhafa. Það er ósk núverandi lóðarhafa að taka þátt í þeirri jákvæðu þróun sem hefur átt sér stað á hafnarsvæðinu með því að byggja hús sem fellur vel inn í núverandi útlit svæðisins sem jafnframt stuðlar að enn frekari aukningu mannlífs á þessu sérstaka þróunarsvæði Reykjavíkurborgar. Áætlun lóðarhafa er að bjóða upp á verslun og/eða veitingasölu á fyrstu hæð byggingarinnar með lager/geymsluplássi og skrifstofuhúsnæði fyrir fyrirtæki sem tengjast hafnarstarfssemi á 2. og 3. hæð byggingarinnar. Núverandi hámarkshæð samkvæmt deiliskipulagi er 12 metrar og miðast tillögur þessara athugasemda að vera innan þeirra lögbundnu takmarkanna. Byggingarreitur minnkar við fyrrgreinda tillögu og bætt verður við bílastæðum. Við nýtingarhlutfall 0,90 verður leyfilegt að byggja allt að 2.350 fm byggingu en áætlun lóðarhafa er að þar af verði skrifstofuhúsnæði/verslanir um 2.100fm og lagerhúsnæði 250fm. Þar af leiðandi þyfti 42 bílastæði á lóð vegna skrifstofuhluta 1/50 og þar af eru 2 bílastæði fyrir fatlaða og 2 bílastæða vegna geymslu/lagerhúsnæðis 1/150 samtals 44 bílastæði, en á lóðinni eru 45 bílastæði.

Það er þess vegna ósk lóðarhafa að fá að taka þátt í því uppbyggingarferli sem á sér stað á hafnarsvæðinu og samhliða stuðla að markmiðum Faxaflóahafnar og Reykjavíkurborgar um aukna starfsemi hafnartengdri atvinnustarfsemi og auknu mannlífi á hafnarsvæðinu.

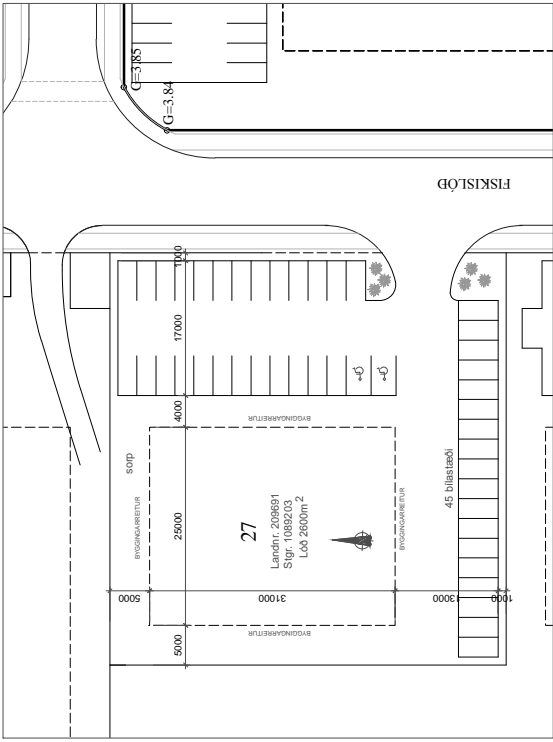
f.h. S.k.Ó ehf  
520315-0120  
Lindarbraut 9

Kjartan Rafnsson

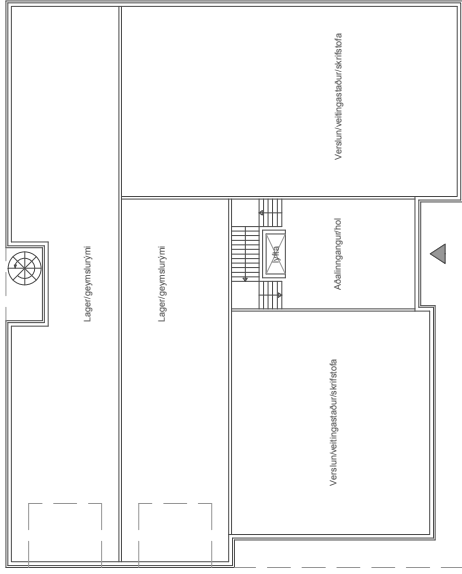
# ATHUGASEMDIR VIÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VESTURHAFNAR - ÖRFIRISEY



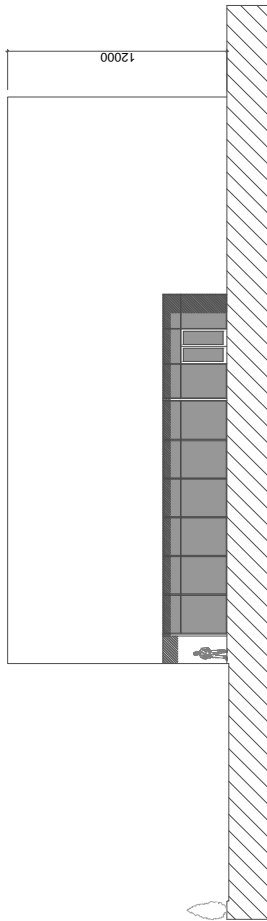
BYGGINGARREITUR SAMKV. NÚVERANDI DEILISKIPULAGI (1998)



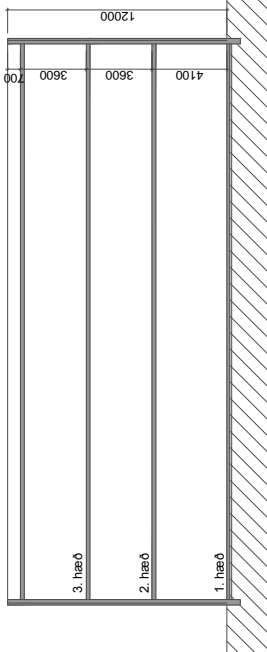
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



GRUNNMYND 1. HÆÐ - TILLAGA Í VINNSLU



ÚTLIT AUSTUR - TILLAGA Í VINNSLU



SNEIÐING - TILLAGA Í VINNSLU

## Athugasemdir við deiliskipulagsbreytingu:

Löðin að Fiskilöð 27 sem er á vestunum og blönduavæði óskar eftir því að nýtingarhlutföll löðanna verði aukin 0,90. Nu eru forðamið nýtingarhlutföll upp á 1,0 (t.d. Fiskilöð 11). Nu er nýtingarhlutföll 0,5 og 0,6 með milligöngu, það er ók niverandi lögðe að byggja hús sem fellur að framhæð byggjum Fæstakúlfar og Þekjarkúlfar. Þóttu hvefðins hefur það líkæðum breytingum á undanföllum, sum megi fjölþretri samseiningu menningar og aðferðafræðis sem og aukandi ferðskipta. Það hefur verið myndarleg aukning á stöðum, veitingastöðum og skrifstofum byggjum sem hefur blásið aukna lífi í hafnarvæðinu sem liggur er og nauðgæling tenging við miðba. Reykjavík er afrenni löðanna. Það er ók niverandi löðanna að taka þátt í þessum þróun sem hefur átt sér stað í hafnarvæðinu með því að byggja hús sem fellur við inn niverandi löðanna sem jafnframt skulur af sem frelsta aukna mannfræði á þessu svæði þróunavæði reykjavíkurborgar. Aðstun löðanna er að ljúka upp á vörðum og eða veitingastöðu í fyrstu hæð byggjanna með lager/gæmsalúð og skrifstofuáæði fyrir fyrstað sem tengist hafnarvæðinu í 2. og 3. hæð byggjanna. Núverandi hafnarvæði samkvæmt deiliskipulagi er 12 metrar og mótast tilloft þessara athugasemda að vera innan þeirra lögðinu takmarkanna. Byggingarritur minnkar við fyrirnefnda tilloft og bætir verður við blástæðum. Við nýtingarhlutföll 0,90 verður teygja af byggingu allt að 2.950 fm byggjuna en sætun löðanna er að þar af verði skrifstofuáæði/verslunir um 2.100fm og lagerhlutföll 250fm. Þar af felldandi þyrfti 42 blástæði á lóð vegna skrifstofuáæða 1/50 og þar af eru 2 blástæði fyrri hlutaðs og 2 blástæði vegna geymslu/lagerhlutfæða 1/150 samtals 44 blástæði, en á löðinni eru 45 blástæði.

Það er þess vegna ósk löðanna að fá að taka þátt í þessu uppbyggingarriti sem á sér stað í hafnarvæðinu og samhlöða stuðla að markmiðum Fæstakúlfar og Þekjarkúlfar og Reykjavíkurborgar um aukna starfsemi hafnartengtri atvinnustarfssemi og aukna mannfræði í hafnarvæðinu.

BREYTINGAR  
NR. DAGS. BREYTING C -  
K. J. HÖNNUN EHF  
091 165 3509  
554-3232  
899-3234  
E-MAIL: hjoennun@vaf.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
KJARTAN RAKRINSSON FRIÐSA  
270385-3539  
JON M. HALDRINSSON BYGGINGAFR.  
091162-3509  
GSA MP7H

VERK  
: G-066 &  
F9M-SJ2

TEKNING  
SÆI : 5GSA8F J =  
DEILISKIPULAGSBREYTINGU  
? JSE =  
1:500, 1:200

DAGS.  
31.07.2015  
H2/285 IS  
KR, JMH

Umhverfis og skipulagssvið

b.t. Skipulagsfulltrúa.

Vegna yfirstandandi kynningar á tillögu um breytt deiliskipulag Vesturhafnar í Örfirisey, vill undirritaður fyrir hönd, Miðfells ehf kt. 411012-0770 Borgartúni 24 105 Reykjavík, lóðarhafa að Fiskislóð 43 Reykjavík, gera athugasemd við stærð byggingarreits á lóðinni, sjá einnig meðfylgjandi Mæliblað 1.086.603 útgefið af Faxaflóahöfnum í maí 2007.

Byggingareitur á lóðinni er, samkvæmt mæliblaði 35m x 37,25 m eða 1.304 m<sup>2</sup>.

Í skipulagsskilmálum kemur fram að heimil nýting á 1 hæð húsa sé allt að 50% af lóðarflatarmáli.

Heildar stærð lóðar er samkvæmt lóðarblaði 3.687 m<sup>2</sup>, leyfileg stærð 1 hæðar yrði því 1.844 m<sup>2</sup>.

Ljóst er því að ósamræmi er á milli skipulagsskilmála og fyrirliggjandi byggingareits.

Undirritaður óskar því eftir að Umhverfis og skipulagssvið breyti byggingareit í samræmi við meðfylgjandi tillöguupprátt.

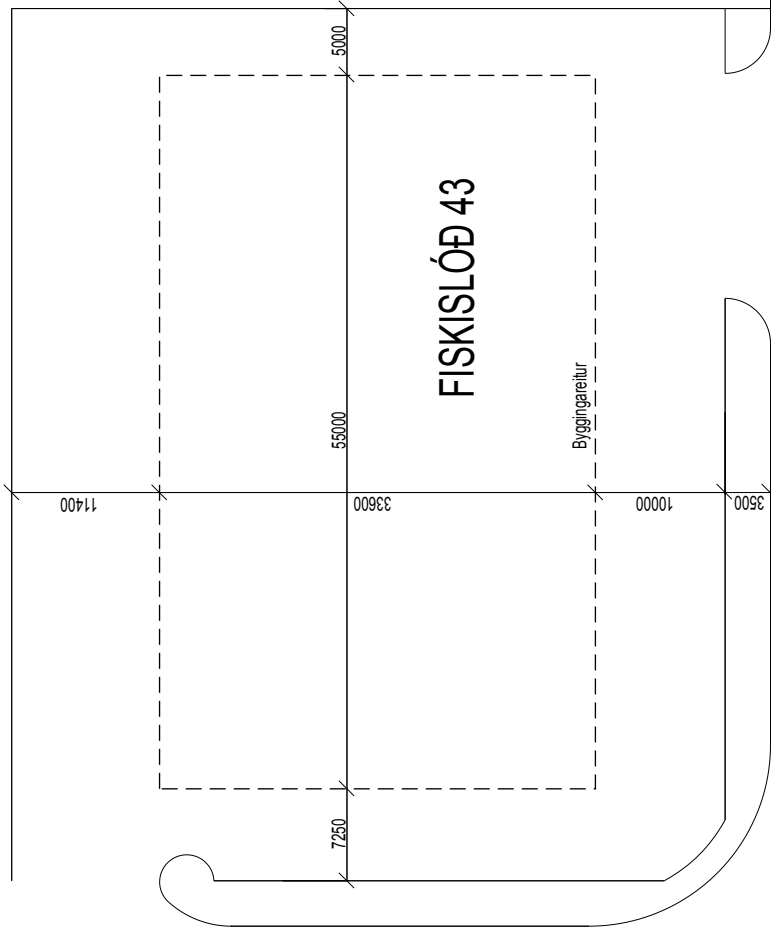
Fyrir hönd Miðfells ehf,

Guðjón Sverrir Rafnsson



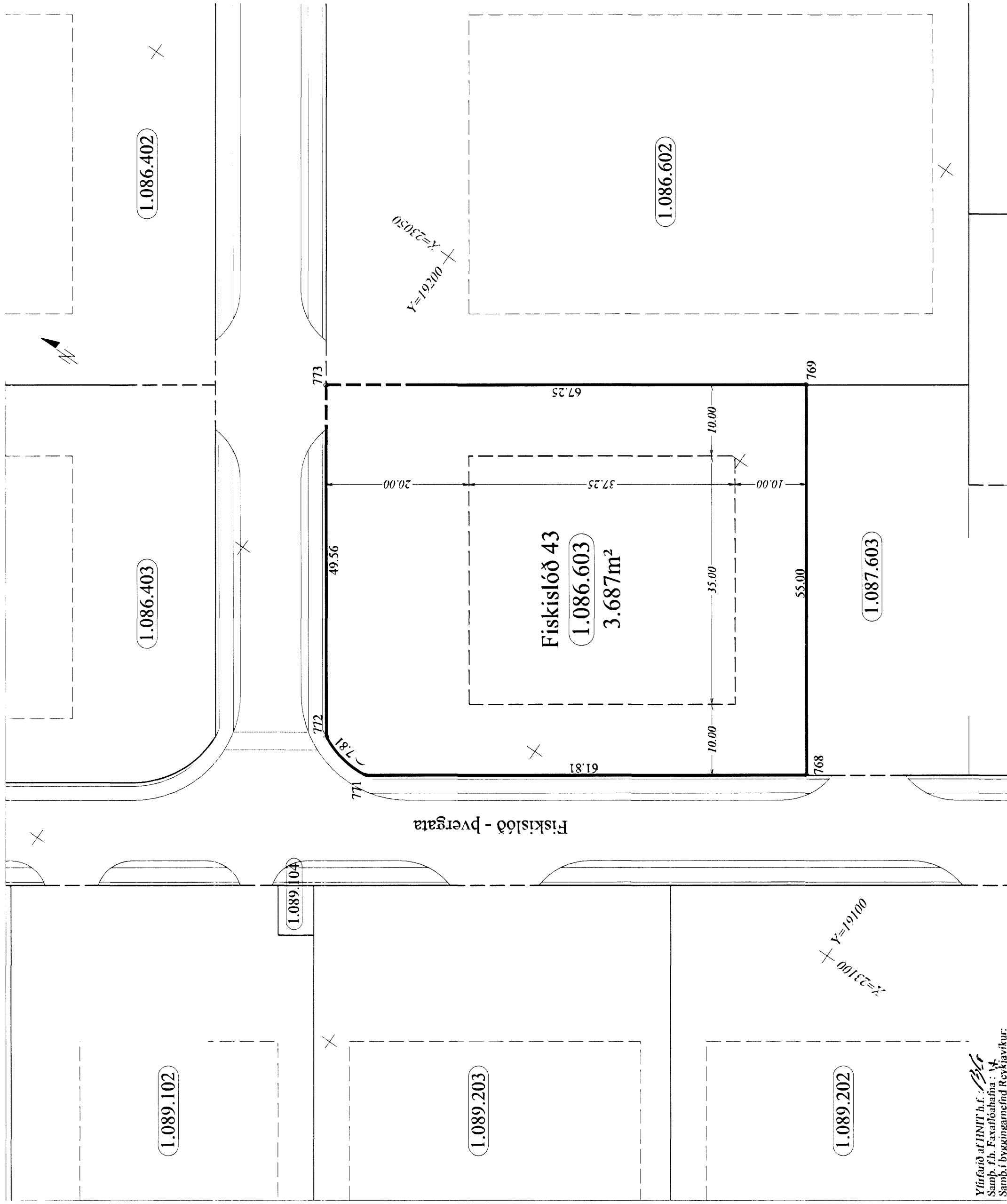
**FISKISLÓÐ 43**

Byggingareitur



Vesturhöfn 1:500 (A3)

Mæliblað 1.086.603  
Fiskislóð 43



**HNITASKRÁ**

NR	X	Y
768	23080.868	19116.973
769	23035.895	19148.634
771	23116.451	19167.516
772	23115.134	19175.093
773	23074.608	19203.624

Hafnarstjórn Faxalóahafna  
Má 2407-  
*S. S. Björnsson*





Reykjavík 22. september 2015/MP

## Örfirisey - deiliskipulag - endurauglýsing

### Athugasemdir – umsögn

Að lokinni auglýsingu er lagt fram að nýju bréf Faxaflóahafna sf. dags. 14. nóvember 2014 ásamt tillögu Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. að deiliskipulagi Örfiriseyjar með breyttum deiliskipulagsupphráttum dags. 24. júní 2015. Tillagan var auglýst frá 20. júlí til og með 31. ágúst 2015.

Áður hafði tillaga dags. 11. nóvember 2014 að deiliskipulagi Örfiriseyjar verið auglýst frá 16. febrúar til og með 30. mars 2015. Þá sendu eftirtaldir aðilar athugasemdir: Lindberg ehf. dags. 25. mars 2015, íbúasamtök Vesturbæjar dags. 30. mars 2015 og Gunnar Bergmann Stefánsson f.h. lóðareiganda Fiskislóðar 43 dags. 30. mars 2015. Tillögunni var á fundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2015 vísað til umsagnar verkefnisstjóra.

Erindið var á ný lagt fram á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 1. júlí 2015 ásamt breyttum deiliskipulagsupphráttum dags. 24. júní 2015 og samþykktu fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Kristín Soffía Jónsdóttir, fulltrúi Bjartrar framtíðar Magnea Guðmundsdóttir og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísla Garðarssonar að endurauglýsa framlagða tillögu, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt var samþykkt að tilkynna þeim aðilum sem áður gerðu athugasemdir við tillöguna um nýja auglýsingu.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Áslaug María Friðriksdóttir og Herdís Anna Þorvaldsdóttir sátu hjá við afgreiðsluna og bókuðu: *"Skipulag Örfiriseyjar er betra í þeirri tillögu sem fyrir mistök var auglýst en með þeim breytingum sem meirihlutinn í Reykjavík vill halda til streitu. Þá þarf að ítreka að mun betur mætti vinna með skipulag í Örfirisey. Mjög spennandi tækifæri til uppbyggingar liggja á svæðinu en með því að einskorða sig svo við hafnarsækna starfsemi er ljóst tækifærum fækkar. Örfirisey gæti verið eitt af vinsælustu svæðum í Reykjavík og blönduð byggð ásamt hafnsækinni starfsemi þar myndi styðja mun betur við meginmarkmið aðalskipulags Reykjavíkurborgar en það skipulag sem fyrir liggur."*

Fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir sat hjá við afgreiðslu málsins.

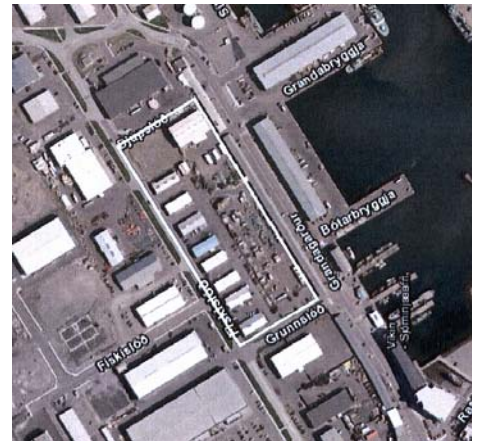
Tillagan var, sem fyrr segir, auglýst frá 20. júlí til og með 31. ágúst 2015 og bárust athugasemdir frá eftirtöldum aðilum: Berglindi Svavarsdóttur og Jóni Ármanni Guðjónssyni f.h. Lindbergs ehf., dags. 25. ágúst 2015, Íbúasamtökum Vesturbæjar, dags. 31. ágúst 2015. Guðjóni Sverri Rafnssyni f.h. Miðfells ehf. Fiskislóð 43, dags. 31. ágúst 2015, GP arkitekta f.h. eigenda Fiskislóðar 31, dags. 26. ágúst 2015 og Kjartani Rafnssyni f.h. S.K.Ó., dags. 31. ágúst 2015.

Athugasemdir sendu:



**1. Fiskislóð 16-32 (sléttar tölur): Berglind Svavarsdóttir og Jón Ármann Guðjónsson f.h. Lindbergs ehf. dags. 25. mars og 25. ágúst 2015.**

Uppbygging á lóð Lindberg ehf. Lindberg er eigandi fasteigna við Fiskislóð 16-32 (sléttar tölur) og er auk þess með lóðarréttindi á u.þ.b. 7.975 m<sup>2</sup> lóð vestan verbúða við Grandagarð, austan Fiskislóðar (sjá mynd). Stærð svæðisins er um 25.900 m<sup>2</sup>.



Félagið telur að reiturinn sé sérlega vel staðsettur til að skapa skemmtilega framlengingu á miðbænum, með blandaðri atvinnu- og menningarstarfsemi fyrir ferðamenn og borgarbúa, að reiturinn sé kjörinn fyrir blandaða uppbyggingu, svo sem íbúðahótel, hostel, vinnustofur, kaffihús, gallerí, verslanir, skrifstofur o.fl.. Lindberg ehf. gerði athugasemdir við tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Reiturinn er á svæði H2, blandað athafnasvæði, HAT/HVP. Gististaðir eru ekki heimilir á svæðinu.

Gerðar eru athugasemdir við að orðalag aðalskipulags sé þrengt og gengið gegn þeim áherslum sem þar eru lagðar fram. Gerðar eru athugasemdir við að ekki sé gert ráð fyrir að rýmka heimildir fyrir svæði H2 í Örfirisey, einkum við Fiskislóð og Grandagarð. Engin rök séu færð fyrir því hvernig afmörkun á sér stað og að nýtingarmöguleikar svæðisins séu þrengdir. Gerð er athugasemd við að fella út möguleika á að opna fyrir gististarfsemi á svæðinu.

UTG	Hafnsækin og skyld starfsemi
HAT	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
HVP	Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi - stórmarkaðir vikjandi

Einnig er gerð athugasemd við flokkun fasteigna Lindbergs í flokk HAT að því að talið er án rökstuðnings. Telja athugasemdaráðilar að tillagan sé ekki í samræmi við áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Farið er fram á að eignir Lindbergs ehf. verði flokkaðar undir HVP. Ekki er tekið undir að aðeins sé um minni háttar breytingar að ræða frá gildandi áætlunum og hefði stjórn Lindbergs kosið að samráð hefði verið haft við félagið. Telur félagið að því hafi verið mismunað og bent er á uppbyggingu í Vesturbugt í því samhengi.

Gerð er athugasemd við mismunun sem fram kemur í deiliskipulagstillögunni, þar sem möguleikar annarra en borgarinnar sjálfrar til uppbyggingar eru takmarkaðir. Telja þeir eðlilegt að jafnræðis verði gætt.

Athugasemd er gerð við hámarkshæð og nýtingarhlutfall sem talið er vera of lágt. Hefði að þess mati átt að vinna deiliskipulag að byggingarreit félagsins í framhaldi af samningum um makaskipti við Faxaflóahafnir á lóðum við Fiskislóð.

Telur Lindberg ehf að tillagan beri ekki í sér mikla framtíðarsýn varðandi uppbyggingu í Örfirisey.

Lindberg ehf lýsir sig reiðubúið til að vinna að uppbyggingu á reitnum í samvinnu við

---

Reykjavíkurborg og óskar eftir viðræðum við Reykjavíkurborg um nýtt deiliskipulag og uppbyggingu á reit félagsins.

**Svar:** Með deiliskipulagstillögunni er lagt til að staðfesta þá landnotkun að á svæðinu sé hafntengd starfsemi, þannig að Reykjavíkurborg geti þróast áfram sem stærsta fiskihöfn landsins. Skv. aðalskipulagi geta heimildir í deiliskipulagi verið rýmri, en hér er lagt upp með og þróun í framtíðinni gæti hugsanlega leitt í ljós að opnað verði fyrir fjölbreyttari starfsemi á þessu svæði, en á meðan hafntengd starfsemi er ríkjandi á svæðinu er ekki mælt með því að víkka heimildirnar. Við það að opna fyrir dvalarsvæði og gististarfsemi er líklegt að árekstrar verði milli þeirrar starfsemi og hafnsæknu starfseminnar.

Eins og fram kom í bréfi Lindbergs er að fara af stað uppbygging í Vesturbugt. Vesturbugt er á miðborgarsvæði skv. aðalskipulagi og hefur því aðra landnotkun en Örfirisey. Á því svæði mun því hafnsækin starfsemi ekki rúmast. Þess vegna er enn mikilvægara að standa vörð um fiskihöfn í Reykjavík. Dæmi sýna að um leið og landnotkun er rýmkuð hopar hafnarstarfsemi hægt og hægt. Það væri neikvætt fyrir þann hluta Hafnarinnar sem er næst miðborginni og skaði fyrir miðborgina.

Lóðir Lindbergs falla undir skilgreininguna HAT, hafnsækin starfsemi/athafnasvæði, en svæðið vestan Fiskislóðar og vestasti hluti Fiskislóðar og Grandagarðs sunnan Fiskislóðar er skilgreint sem HVP eða hafnarsvæði með verslun, þjónusta og fínlegri starfsemi með stórmarkaði víkjandi. Lóðir við Fiskislóð16-32 (sléttar tölur) og lóð með lóðarréttindi á u.þ.b. 7.975 m<sup>2</sup> vestan verbúða við Grandagarð og austan Fiskislóðar, hafa aldrei skv. gildandi deiliskipulagsskilmálum verið innan skilgreinds svæðis verslunar, þjónustu og fínlegri starfsemi Örfiriseyjar.

2. **Íbúasamtök Vesturbæjar**, dags. 30. mars og 31. ágúst 2015. Samtökin telja að breytingarnar séu það miklar að efna hefði til sérstaks samráðs við hagsmunaaðila. Þau telja óhagkvæmt að samræma og einfalda alla Örfirisey. Íbúasamtökin taka undir gagnrýni á skipulag í Örfirisey þar sem fyrirferðamiklir stórmarkaðir séu allsráðandi. Þau vilja láta endurvinnna deiliskipulagstillöguna og betrumbæta hana og benda á verðlaunatillögu í hugmyndasamkeppni 2009.

Íbúasamtökin vilja sjá deiliskipulagstillögu sem sýnir mun smærri einingar en auglýst tillaga gerir. Starfsemi KR, útivistarsvæði o.fl. Þau telja að Örfirisey sé kjörin staðsetning fyrir aukna starfsemi KR, þ.e. fjölnotasal, lítið fótboltahús, hjólabrettahöll, frjálsíþróttaaðstöðu og bættu aðstöðu fyrir Mjölni.

Íbúasamtökin benda á að góð tengsl séu við KR og Vesturbæinn, en að svæðið geti einnig þjónað Skuggahverfi og Austurbænum. Þau telja að íþróttastaða myndi rúmast innan aðalskipulags sem geri ráð fyrir blandaðri starfsemi. Því leggja þau til að deiliskipulagstillögunni verði hafnað og betri tillaga unnin.

**Svar:** Sú starfsemi sem íbúasamtökin óska eftir að verði í Örfirisey samræmist ekki aðalskipulagi. Ekki er mælt með því að færa íþróttastarfsemi úr Vesturbænum í Örfirisey. Slík starfsemi á heima á íbúðasvæði, þannig að fjarlægðir milli íbúðarhúsa og íþróttastarfsemi verði

---

sem allra minnstar.

### 3. Fiskislóð 43:

**Gunnar Bergmann Stefánsson f.h. Miðfell ehf.**, dags. 30. mars 2015. Gerðar eru athugasemdir við að aðeins verði leyfð hafnsækin starfsemi/ athafnarstarfsemi á lóðinni Fiskislóð 43. Farið er fram á að lóðin verði skilgreind áfram fyrir verslun og þjónustu, HVP.

**Svar:** Ekki er mælt með því að opna fyrir það að verslun og þjónusta, þ.m.t. gistiheimili og/eða hótél verði leyfð á Fiskislóð 43 og nálægum lóðum meðan enn er blómstrandi hafnarstrafsemi við Reykjavíkurbær, sbr. svör við athugasemdum frá Lindberg ehf (nr.1). Þannig opnun myndi flýta fyrir því að hafnarstarfsemi hopi fyrir verslun og þjónustu s.s. ferðamannaíðnaði og gistiheimilum.

**Guðjón Sverrir Rafnsson f.h. Miðfells ehf. Fiskislóð 43**, dags. 31. ágúst 2015. Gerð er athugasemd við stærð byggingarreits, en hann er samkvæmt mæliblaði 35×37,5 m eða 1.304 m<sup>2</sup>. Þar sem í skipulagsskilmálum kemur fram að heimil sé nýting allt að 50% af lóðarflatarmáli, lóðarstærð 3.687m<sup>2</sup>/ 2 eða 1843,5 m<sup>2</sup> og því sé byggingarreitur of lítill.

**Svar:** Heimilt er að byggja allt að nhlf. 0,5 /0,6 sbr. skilmála innan byggingarreits. Hámarkshæð húss eru 12 metrar og því er ekki gert ráð fyrir að jarðhæð rúmi allt byggingarmagnið.

### 4. Fiskislóð 31:

**Pormóður Sveinsson f.h. eigenda**, móttakið 14. apríl 2015. Athugasemd barst eftir að athugasemdafresti var lokið.

Málið snýst um hámarks nýtingarhlutfall, sem samkvæmt skilmálum má vera allt að 0,6 með millipöllum. Bent er á að í reglum um skráningu mannvirkja er notað orðið “milliflötur”, en að taka þurfi fram hvernig það sé skilgreint. Einnig að samþykkt hafi verið hærri nýting en 0,6, þ.e. geymsluhúsnæði með hillurekkum o.s.frv. Talið er að slæmt sé ef nýtt deiliskipulag öðlast gildi með hugtakarugling og að framtíðar vandamál margra þegar byggðra húsa sé ekki leyst, hvað varðar skráningu og möguleg eignaskipti.

**Svar:** Ábendingar um orðaval eru vel þegar og verður farið betur yfir orðaval og reglur skýrðar áður en deiliskipulagstillagan verður afgreidd endanlega.

**GP arkitektar f.h. eigenda**, dags. 26. ágúst 2015. Óskað er eftir að bílastæðakröfum verði breytt í 1/50 m<sup>2</sup> fyrir skrifstofu- og þjónustustarfsemi og 1/150 m<sup>2</sup> fyrir lager/geymslur, þar sem ekki er auðvelt að uppfylla kröfur um 1 stæði á hverja 35 m<sup>2</sup>. Enn fremur er óskað eftir að nýtingarhlutfall verði hækkað úr 0,6 í 1,0 og er bent á nýtingarhlutfall á Fiskislóð 11 í því samhengi.

**Svar:** Á Fiskislóð 11-13 er eingöngu heimilt að vera með geymslur, en á Fiskislóð 31 er ekkert slíkt ákvæði í skilmálum og er því ekki gert ráð fyrir að breyta nýtingarhlutfalli og

---

bílastæðakröfum. Bílastæðakröfur fyrir Fiskislóð 31 eru í samræmi við skipulags- og byggingarreglugerð ásamt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar 1. og 2. gr. frá 1. jan. 1987. Samkvæmt auglýstri deiliskipulagstillögu er miðað við grein C í skýringum. Þar er gert ráð fyrir 1 stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> að undaskildum vörugeymslum, þar sem miðað er við 1 bílastæði fyrir hverja 150 m<sup>2</sup>.

## 5. Fiskislóð 27:

**Kjartan Rafnsson f.h. S.K.Ó.**, dags. 31. ágúst 2015. Lóðarhafi hefur í hyggju aðbjóða upp á verslun og /eða veitingasölu á fyrstu hæð byggingarinnar með lager/geymsluplássi og skrifstofuhúsnæði fyrir fyrirtæki sem tengjast hafnarstarfsemi á 2. og 3. hæð. Óskað er eftir að nýtingarhlutfall á lóðinni verði aukið í 0,9. Bent er á fordæmi að Fiskislóð 11. Hyggst lóðarhafi bjóða upp á verslun og/eða veitingasölu á fyrstu hæð með lager/geymsluplássi og skrifstofuhúsnæði sem tengjast hafnarstarfsemi á 2. og 3. hæð byggingarinnar. Lóðarhafi óskar eftir að taka þátt í því uppbyggingarferli sem á sér stað á hafnarsvæðinu.

**Svar:** Jákvætt er að lóðarhafi taki þátt í uppbyggingu á hafnarsvæðinu á þeim forsendum sem gefnar eru í aðal- og deiliskipulagi. Ekki er þó mælt með því að auka nýtingarhlutfall á lóðinni.

## Umsögn

Í deiliskipulagsbreytingunni eru eldri deiliskipulagsheimildir teknar inn í heildarskipulag Örfiriseyjar, þó með leiðréttingum í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

Athugasemdirnar snúast að mestu leyti um landnotkun og farið er fram á að opna á heimildir fyrir þjónustu, verslun og íþróttastarfsemi, en einnig er á einstökum lóðum farið fram á hækkun nýtingarhlutfalls og hækkun bygginga.

Fjölmörg hafntengd fyrirtæki starfa nú í Örfirisey. Áfram verður þörf fyrir það svæði sem myndast hefur á uppfyllingu í Örfirisey, uppfyllingu sem var gerð til að styrkja gömlu höfnina með þeirri starfsemi sem hefur stuðlað að því að gera Reykjavík að höfuðborg landsins.

Ekki er mælt með því að hækka nýtingarhlutfall á einstökum lóðum. Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt í meginatriðum óbreytt.

Mikilvægt er að hafnarstarfsemi dafni í Örfirisey og er því ekki mælt með því að breyta starfsemi þar eins og farið er fram á í athugasemdarbréfum.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík