

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri
Ráðhúsi Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 8. apríl 2016

Efni: Þrengt að atvinnufyrirtækjum með breyttu skipulagi – framboð atvinnulóða

Til Félags atvinnurekenda hafa leitað félagsmenn, sem margir hverjir veita forstöðu grónum atvinnufyrirtækjum og hafa áhyggjur af framtíðinni vegna breytinga í skipulagi Reykjavíkurborgar. Kynnt hafa verið áform um að breyta ýmsum gamalgrónum atvinnusvæðum í svæði með blandaðri byggð. Þau áform eru liður í að þetta byggð í borginni samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Stefnan um þéttingu byggðar er skynsamleg og stuðlar að öflugra, hagkvæmara og lífvænlegra borgarsamfélagi. Hún hefur þó af hálfu borgaryfirvalda fyrst og fremst verið sett fram á forsendum þróunar íbúabyggðar. Þarfir og hagsmunir atvinnulífsins hafa ekki verið í forgrunni. Þó liggur það alveg ljóst fyrir að blómleg borg þrífst ekki án öflugs atvinnulífs. Gera verður ráð fyrir þörfum þess í borgarskipulaginu ekki síður en þörfum borgarbúa fyrir íbúðarhúsnæði.

Áformuð er umfangsmikil uppbygging íbúðarhúsnæðis og breyting á landnotkun í hverfum á borð við Vogabyggð, Skeifuna-Mörkina, Múlana-Suðurlandsbraut og ofanverðan Laugaveg. Í sumum þessara hverfa hafa verið kynnt af hálfu borgaryfirvalda áform um mikla umbreytingu, sem í einhverjum tilvikum þýðir að vegna eðlis starfsemi sinnar verði rótgróin fyrirtæki að víkja. Þess eru dæmi að eigendur fyrirtækja frétti það utan að sér að atvinnuhúsnæði þeirra eigi að víkja fyrir íbúðarhúsnæði, án þess að hafa nokkuð heyrt um það formlega frá borgaryfirvöldum. Fyrirtækin í viðkomandi hverfum hafa ekki fengið neina heildstæða kynningu á því hvaða úrræði önnur eru þá í boði fyrir þau og hvernig Reykjavíkurborg hyggist standa að uppbyggingu hentugra atvinnulóða til að mæta umbyltingu gamalgróinna atvinnuhverfa.

Engin úrræði fyrir lykilfyrirtæki

Ég leyfi mér að taka hér dæmi af einu af aðildarfyrirtækjum FA, Vörubíla- og vinnuvélaverkstæðinu í Tranavogi 3. Fyrirtækið er lykilfyrirtæki í þjónustu við bíla- og eftirvagnaflota allra helztu landflutningafyrirtækjanna, en Eimskip eru stærsti viðskiptavinurinn. Meira en helmingurinn af stærstu viðskiptavinum fyrirtækisins er staðsettur á Voga- eða Sundahafnarsvæðinu. Fjárhagslegir og umhverfislegir kostir þess fyrir fyrirtækið, viðskiptavinum þess og borgarbúa að fyrirtækið sé staðsett nálægt aðalflutningahöfn landsins er augljósir og þarf ekki að skýra nánar.

Með vaxandi starfsemi hefur þrengzt um starfsemi fyrirtækisins. Undanfarinn áratug eða svo hefur það leitað fyrir sér um nýja lóð á Voga- eða Sundahafnarsvæðinu. Vegna eðlis starfseminnar er fyrirtækið augljóslega bundið bæði við staðsetningu og gerð húsnæðis. Leitað hefur verið til Faxaflóahafna með

nokkrar lóðaumsóknir á þessum tíma, án árangurs. Þessum umleitunum er nánar lýst í fylgiskjölum. Með viðbyggingu og góðu skipulagi hefur verið hægt að rúma vaxandi starfsemi, þrátt fyrir að tækin sem unnið er við séu bæði mörg og afar plássfrek.

Nú er hins vegar svo komið að með breyttu skipulagi og áformum um mikla fjölgun íbúða í Vogabyggð er ljóst að fyrirtækinu verður ekki vært þar lengur. Forsvarsmenn fyrirtækisins hafa lýst þessari stöðu fyrir borgaryfirvöldum og Faxaflóahöfnum en fengið dræm viðbrögð. Nýlega var sótt um lóð við Sægarða hjá Faxaflóahöfnum, en þeirri umsókn var hafnað á fundi stjórnar Faxaflóahafna 13. nóvember síðastliðinn. Í framhaldi af þeirri höfnun skrifaði framkvæmdastjóri fyrirtækisins stjórnarformanni Faxaflóahafna bréf 11. febrúar síðastliðinn og bað um að fá að kynna stöðuna fyrir henni. Í bréfinu var bent á að fordæmi væru fyrir lóðaúthlutun á svæðinu við Sægarða, en Stólpi gámar ehf. fékk þar lóð án útboðs. Bréfinu hefur ekki verið svarað.

Vörubíla- og vinnuvélaverkstæðið hefur einnig skrifað framkvæmdasviði borgarinnar, lýst hinni þröngu stöðu og rifjað upp samskipti við sviðið síðastliðið haust, en þá var nefnt af hálfu starfsmanna sviðsins að möguleiki væri á að koma fyrirtækinu fyrir á lóð við Gylfaflöt. Það er ekki óskastaðsetning, en fyrirtækið var engu að síður reiðubúið að skoða hana. Fordæmi eru fyrir lóðaúthlutun án útboðs við Gylfaflöt, til dæmis hefur Papco fengið þar lóð. Nú hafa atvinnulóðir við Gylfaflöt hins vegar verið settar í útboð. Vörubíla- og vinnuvélaverkstæðið hefur að tillögu starfsmanna sviðsins sótt um úthlutun lóðar við Gylfaflöt án útboðs með bréfi 8. febrúar síðastliðinn. Því bréfi hefur heldur ekki verið svarað.

Í síðarnefnda bréfinu er rakinn rökstuðningur fyrirtækisins fyrir lóðarumsókninni. Hér eru helztu punktar endurreifaðir:

- Fyrirtækið er gamalgróið og stöndugt og skilar miklu til samfélagsins og borgarinnar. Það hyggst áfram vera borginni og umhverfinu til sóma á nýjum stað.
- V&V hefur um nokkurt skeið lýst áhuga á að fá nýja lóð undir starfsemina.
- Umtalsverðar breytingar verða á núverandi staðsetningu með nýju skipulagi og ekki er hægt að halda rekstrinum áfram þar.
- V&V hyggst taka þátt í uppbyggingu Vogabyggðar með því að reisa fallett íbúðarhús við Tranavog 3, verði deiliskipulag svæðisins samþykkt.
- Fordæmi fyrir því að veita lóð við Gylfaflöt án útboðs er til staðar. Raunar eru ótal dæmi, gömul og ný, um slíkar lóðaúthlutanir til fyrirtækja sem hafa svipaðar plássþarfir og neyðast til að færa starfsemi sína. Ekki verður séð hvers vegna V&V verðskuldar aðra meðferð í ljósi þessarar sögu.
- Það eru gagnkvæmir hagsmunir fyrirtækisins og borgarinnar að það flytji úr núverandi húsnæði og ekki síður að hægt verði að finna starfseminni hentugan stað í nálægð við viðskiptavinum félagsins.

Engin svör um úrræði fyrir atvinnufyrirtæki

Á meðal félagsmanna í Félagi atvinnurekenda er uppi krafa um að Reykjavíkurborg kynni betur áform sín um uppbyggingu og framboð atvinnulóða til að mæta þeirri stöðu sem mörg fyrirtæki lenda fyrirsjáanlega í vegna breytts

skipulags. Vinnubrögð á borð við þau sem Vörubíla- og vinnuvélaverkstæðið hefur mætt eru ekki boðleg. Félag atvinnurekenda óskar eftir því að Reykjavíkurborg veiti fyrirtækjum á þeim svæðum, sem um ræðir, að fyrra bragði betri og ýtarlegri upplýsingar um hvaða kostir eru í boði ef starfsemi þeirra samrýmist ekki umbreytingu hverfanna og uppbyggingu íbúðabyggðar.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins spurðu um sambærileg atriði á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 17. febrúar síðastliðinn. Þar var vakin athygli á stöðu fyrirtækja á þróunarsvæðum þar sem íbúðabyggð er fyrirhuguð og spurt: „*Hvaða atvinnusvæði innan borgarmarkanna hefur verið deiliskipulagt fyrir þessi fyrirtæki? Hver hefur undirbúningur á þeim svæðum verið og hvenær verður vegagerð og framkvæmdum við aðra grunnþjónustu lokið? Hvenær mun úthlutun atvinnulóða hefjast?*“ Samkvæmt fundargerðum ráðsins hefur þessari fyrirspurn enn ekki verið svarað.

Félag atvinnurekenda fer hér með fram á svör um áform borgarinnar um úrræði fyrir þau fyrirtæki sem eru í áðurnefndri stöðu. Enn fremur óskar félagið eftir fundi með borgarstjóra ásamt forsvarsmönnum Vörubíla- og vinnuvélaverkstæðisins ehf. til að ræða sérstaklega stöðu þess fyrirtækis, en afar brýnt er orðið að það fái svör við umleitunum sínum.

Virðingarfyllst,



Ólafur Stephensen
Framkvæmdastjóri Félags atvinnurekenda

Fylgiskjöl:

- Bréf V&V með lóðarumsókn til framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar, dags. 8. febrúar 2016, sent með tölvupósti 11. febrúar.
- Bréf V&V til stjórnarformanns Faxaflóahafna, dags. 11. febrúar 2016, sent með tölvupósti sama dag.

Reykjavíkurborg

b.t.

Hrólfur Jónsson

Magnús Ingi Erlingsson

Oddrún Helga Oddsdóttir

Reykjavík, 8. febrúar 2016

Vegna: Vogabyggðar og Gylfaflatar

Kæri viðtakandi

Vörubíla- & Vinnuvélaverkstæðið hefur verið með rekstur sinn í Reykjavík frá árinu 1990 og hefur fyrirtækið verið rekið af sömu fjölskyldu og á sömu kennitölu allt frá stofnun þess. Hjá félaginu starfa 6 starfsmenn og hafa flestir þeirra langan starfsaldur. Félagið hlaut á dögunum viðurkenningu **CreditInfo** fyrir **Framúrskarandi fyrirtæki 2015** annað árið í röð og erum við mjög stolt af þeirri viðurkenningu.

Árið 1996 byggðum við núverandi húsnæði við Tranavog 3 og var það hannað með það að leiðarljósi að geta þjónustað þáverandi aðalviðskiptavin okkar, Húsasmiðjuna. Við höfðum þá séð um viðhald á lyfturum og vörubílum fyrir þá um nokkurt skeið. Í lok árs 1997 verður töluverð breyting á rekstri okkar er varðar viðskiptavinum, Eimskip kemur þá inn með alla sína eftirvagna í almenna þjónustu. Þá strax sáum við að nýja húsið var heldur lítið. Vegna fjárskorts fyrstu árin eftir byggingu núverandi húss var ekki unnt að fara í frekari aðgerðir varðandi húsakost. Við höfum ávallt lagt uppúr fyrsta flokks þjónustu til okkar viðskiptavina og vegna smæðar húsnæðis telur viðskiptavinahópur okkar ekki marga en þó heldur stóra, stönduga og trausta viðskiptavinum sem vilja meiri þjónustu frá okkur heldur en við getum annað sökum húsnæðisskorts.

Undanfarin 10 ár hef ég verið að leita að hentugu húsnæði og/eða atvinnulóð. Sökum eðlis starfseminnar er ég bæði bundinn við staðsetningu og gerð húsnæðis. Ég hef leitað til Faxaflóahafna með nokkrar lóðaumsóknir á þessum tíma og setið nokkra fundi með Gísla hafnarstjóra. Því miður hefur það ekki borið tilætlaðan árangur vegna mikils lóðaskorts hjá þeim og strangra skilyrða í lóðarúthlutunarreglum. Ég hef skoðað ótal húsnæði sem hafa verið til sölu eða leigu en vegna þess hversu sérhæfð þjónusta okkar er og tæki viðskiptavina okkar eru stór þá henta því miður mjög fá hús undir okkar rekstur.

Árið 2006 hitti ég Vilhjálm Vilhjálmsson þáverandi borgarstjóra ásamt föður mínum þar sem við létum hann fá gögn um fyrirtæki okkar og almenna lóðaumsókn sem þá afmarkaðist á 104 svæðinu. Á þeim tímapunkti var því miður ekkert í boði.

Ég átti svo fund með Hönnu Birnu þáverandi borgarstjóra með sama erindi nokkru síðar. Þá var ég fyrst og fremst að horfa til Hádegismóa en Hanna Birna tjáði mér að mín starfssemi ætti ekki heima á þeim slóðum. Við ræddum um önnur svæði sem hugsanlega kæmu til greina en það kom aldrei neitt út úr því. Það hefur aldrei verið lögð inn formleg lóðaumsókn nema þær sem þessir tveir fyrrverandi borgarstjóra hafa fengið í hendurnar.

Nú horfir svo við breyting á deiluskipulagi fyrir Vogabyggð, þar sem ég er staðsettur í dag. Þetta eru mjög miklar breytingar á hverfinu sem munu óumflýjanlega hafa mjög mikil áhrif á minn rekstur. Ég hef setið alla kynningarfundir Reykjavíkurborgar varðandi þetta mál og setið tvo fundi með fulltrúum verkefnisins og rætt breytingu á lóðasamningi mínum. Ég hef allan tímann verið mjög jákvæður í garð þessara breytinga og viljað leggja mitt lóð á vogaskálarnar þrátt fyrir þau áhrif sem þetta kann að hafa á okkur. Ég sé mikil tækifæri fyrir borgarbúa í þessu hverfi og þætti mér gaman að geta sagt að ég hafi verið hluti af þeirri þróun. Um leið hef ég vonast eftir því að Reykjavíkurborg sæi sér fært á að aðstoða mig við að finna starfssemi minni annan stað.

Á fyrsta fundi mínum með Oddrúnu Oddsdóttur og Einari Halldórssyni sem fram fór 14. september 2015 kom upp sú tillaga af hálfu Einars að sá möguleiki væri fyrir hendi að komast að við Gylflöt. Það var þá í fyrsta skipti sem ég heyrði af breyttu deiluskipulagi á því svæði. Mér fannst þetta strax áhugaverður kostur og kvaðst ætla að íhuga málið samfara nýjum drögum að lóðasamningi við Tranavog 3.

Ég fer svo fram á annan fund við Oddrúnu í janúar vegna stöðu Vogabyggðar í kjölfar þess að samningar náðust við aðila á svæði 2 um uppbyggingu þess svæðis. Ég bið einnig um að Magnús Ingi sitji þann fund til að svara spurningum um Gylflötina. Við hittumst svo 2. febrúar 2016. Þar lýsi ég aftur yfir áhuga mínum, á því að fá úthlutað lóð við Gylflöt 2-4 án þess að þurfa að slást um hana í útboði. Magnús Ingi sagði að búið væri að ákveða á borgarráðsfundi að lóðin fari í útboð en mér væri að sjálfssögðu heimilt að leggja fram umsókn með rökstuðningi þess að fá úthlutaða lóð án útboðs.

Helstu rök mín eru tíundið hér á undan, en eru í stuttu máli þessi:

1. Ég rek gamalgróið og stöndugt fyrirtæki sem skilar miklu til samfélagsins og borgarinnar. Ég hef metnaðarfulla framtíðarsýn á stefnu okkar og munum við áfram vera borginni og umhverfinu til sóma á nýjum stað.
2. Ég hef sýnt áhuga á því að fá lóð undir starfssemi mína á Reykjavíkursvæðinu um nokkurt skeið.
3. Það verða umtalsverðar breytingar á núverandi staðsetningu af hálfu Reykjavíkurborgar og því ekki mögulegt að halda áfram óbreyttum rekstri þar.
4. Ég mun taka virkan þátt í uppbyggingu Vogabyggðar með fallegu íbúðarhúsi við Tranavog 3, verði deiluskipulag samþykkt fyrir svæði 3.
5. Fordæmi að veita lóð án útboðs er til staðar, því fyrirtækið Papco fékk úthlutaða lóð á svæðinu án útboðs.
6. Það eru gagnkvæmir hagsmunir okkar og borgarinnar að starfsemi okkar flytja úr núverandi húsnæði og það eru gagnkvæmir hagsmunir okkar og borgarinnar að starfseminni finnist hentug staðsetning í borginni í nálægð við viðskiptavinu félagsins.

Að því sögðu þá vil ég taka það fram að ég er ekki að fara fram á neina ölmusu frá Reykjavíkurborg né öðrum, en staðan er sú að breytingar á skipulagi gera mér ekki kleift að vera um kyrrt á núverandi stað og ég mun greiða það gjald sem hægt er að telja sanngjarnt í gatnagerðargjöld. Það er hins vegar nauðsynlegt að eyða þeirri óvissu sem að félag okkar býr við. Ég fer því á leit við Reykjavíkurborg að úthluta mér lóð við Gylfaflöt 2-4.

Með fyrirfram þökk

Vörubíla- & Vinnuvélaverkstæðið ehf

Guðmundur Björnsson

Framkvæmdastjóri

Kristín Soffía Jónsdóttir

Reykjavík, 11. febrúar 2016

Kæra Kristín Soffía

Vörubíla- & Vinnuvélaverkstæðið hefur verið með rekstur sinn í Reykjavík frá árinu 1990 og hefur fyrirtækið verið rekið af sömu fjölskyldu og á sömu kennitölu allt frá stofnun þess. Hjá félaginu starfa 6 starfsmenn og hafa flestir þeirra langan starfsaldur. Félagið hlaut á dögunum viðurkenningu **CreditInfo** fyrir **Framúrskarandi fyrirtæki 2015** annað árið í röð og erum við mjög stolt af þeirri viðurkenningu.

Árið 1996 byggðum við núverandi húsnæði við Tranavog 3 og var það hannað með það að leiðarljósi að geta þjónustað þáverandi aðalviðskiptavin okkar, Húsasmiðjuna. Við höfðum þá séð um viðhald á lyfturum og vörubílum fyrir þá um nokkurt skeið. Í lok árs 1997 verður töluverð breyting á rekstri okkar er varðar viðskiptavinum, Eimskip kemur þá inn með alla sína eftirvagna í almenna þjónustu. Þá strax sáum við að nýja húsið var heldur lítið. Síðan þá höfum við verið með öll helstu landflutningarfyrirtækin í þjónustu hjá okkur.

Undanfarin 10 ár hef ég verið að leita að hentugu húsnæði og/eða atvinnulóð. Sökum eðlis starfseminnar er ég bæði bundinn við staðsetningu og gerð húsnæðis. Ég hef leitað til Faxaflóahafna með nokkrar lóðaumsóknir á þessum tíma og setið nokkra fundi með Gísla hafnarstjóra. Því miður hefur það ekki borið tilætlaðan árangur. Starfssemi mína er hægt að flokka undir sem fyrirtæki í þjónustu við hafnartengda starfssemi og á því vel heima á svæði hafnarinnar. Við erum fyrst og fremst að leitast eftir því vera sem næst okkar viðskiptavinum og er svæði hafnarinnar við Sægarða (fyrir aftan Klepp) alveg kjörin staðsetning fyrir okkur. Ég hef skoðað ótal húsnæði sem hafa verið til sölu eða leigu en vegna þess hversu sérhæfð þjónusta okkar er og tæki viðskiptavina okkar eru stór þá henta því miður mjög fá hús undir okkar rekstur.

Árið 2006 hitti ég Vilhjálm Vilhjálmsson þáverandi borgarstjóra ásamt föður mínum þar sem við létum hann fá gögn um fyrirtæki okkar og almenna lóðaumsókn sem þá afmarkaðist á 104 svæðinu. Á þeim tímapunkti var því miður ekkert í boði.

Ég átti svo fund með Hönnu Birnu þáverandi borgarstjóra með sama erindi nokkru síðar. Þá var ég fyrst og fremst að horfa til Hádegismóa en Hanna Birna tjáði mér að mín starfssemi ætti ekki heima á þeim slóðum. Við ræddum um önnur svæði sem hugsanlega kæmu til greina en það kom aldrei neitt út úr því. Það hefur aldrei verið lögð inn formleg lóðsáumsókn nema þær sem þessir tveir fyrrverandi borgarstjóra hafa fengið í hendurnar.

Nú horfir svo við breyting á deiluskipulagi fyrir Vogabyggð, þar sem ég er staðsettur í dag. Þetta eru mjög miklar breytingar á hverfinu sem munu óumflýjanlega hafa mjög mikil áhrif á minn rekstur. Ég hef setið alla kynningarfundir Reykjavíkurborgar varðandi þetta mál og setið tvo fundir með fulltrúum verkefnisins og rætt breytingu á lóðasamningi mínum. Ég hef allan tímann verið mjög jákvæður í garð þessara breytinga og viljað leggja mitt lóð á vogaskálarnar þrátt fyrir þau áhrif sem þetta kann að hafa á okkur. Ég sé mikil tækifæri fyrir borgarbúa í þessu hverfi og þætti mér gaman að geta sagt að ég hafi verið hluti af þeirri þróun. Um leið hef ég vonast eftir því að Reykjavíkurborg sæi sér fært á að aðstoða mig við að finna starfssemi minni annan stað.

Ég sendi inn lóðsáumsókn í nóvember sl sem var svo tekin fyrir á fundi ykkar 13. nóvember og var henni hafnað. Þar sem þú, Kristín Soffía ert stíjandi formaður Faxaflóahafnar langaði mig að kynna þér stöðu mína og vonandi gætir þú séð að staða mín er alls ekki góð. Það er nú þegar fordæmi þess að veita lóð á þessu svæði, en þarna hefur Stólpi fengið úthlutun. Ósk mín er að Faxaflóahafnir veiti fyrirtæki mínu byggingarreit við Sægarða. Kjör stærð lóðar er um 5.000m².

Með fyrirfram þökk

Vörubíla- & Vinnuvélaverkstæðið ehf

Guðmundur Björnsson

Framkvæmdastjóri