



Reykjavík 10.03.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 9. mars 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Köllunarklettsvegur 1

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hallgríms Þórs Sigurðssonar dags. 8. nóvember 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Klettasvæðis vegna lóðarinnar nr. 1 við Köllunarklettsveg. Í breytingunni felst hækkun á núverandi byggingu úr tveimur hæðum í fjórar hæðir, stækkun á byggingarreit til suðvesturs til að koma fyrir viðbyggingu fyrir flóttastiga og breyting á fjölda bílastæða samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samkvæmt uppdr. Arkþing - Nordic ehf. dags. 19. nóvember 2021. Einnig er lagt fram skuggavarp Arkþing - Nordic ehf. dags. 19. nóvember 2021. Tillagan var auglýst frá 21. desember 2021 til og með 2. febrúar 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Arnar V. Arnarsson og Auður Katrín Víðisdóttir, dags. 29. janúar 2022, Diljá Agnarsdóttir og Hrafn Þorri Þórisson dags. 1. febrúar 2022 og Rakel Björk Benediktsdóttir dags. 2. febrúar 2022. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Þórdísi Völu og fjölskyldu dags. 3. janúar 2022 og Maríu Arnardóttur dags. 4. febrúar 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. febrúar 2022. Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

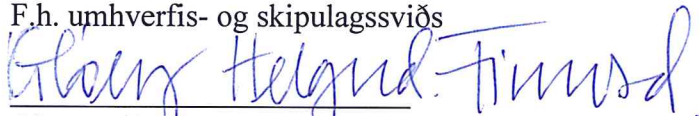
*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

Aðheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Við lestur athugasemda virðist sem ekki hafi verið haft samráð við íbúa þarna í nágrenninu. Athugasemdir snúa að því hvernig lóðin verði nýtt til frambúðar og þessi stóri og vel staðsetti reitur ætti að verða hluti af þeirri heildar uppbyggingu svæðisins sem hljóti að verða að veruleika á næstu árum. Stóra matvöruverslun vanti t.a.m. í hverfið og ekki sé umhverfisvænt að þurfa að fara í önnur hverfi eftir vistum. Svæðið ætti að nýta svæðið til uppbyggingar á innviðastarfsemi sem styrki hverfið, t.a.m. verslanir, leikskóla og heilsugæslu. Í athugasemdunum eru margar gagnlegar tillögur sem taka ætti mark á en ekki vísa á bug.

Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með rafrænum hætti.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 19. nóvember 2021, skuggavarp dags. 19. nóvember 2021,
innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. febrúar 2022.

Breyting á deiliskipulagi Reykjavíkurhöfn Klettsvæði, vegna lóðar nr.1 við Köllunarklettsveg



Núverandi deiliskipulag
1 : 1000

samþykkt í borgarráði 26.okt 1999

NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

Í gildi er heildarskipulag svæðisins, samþykkt í borgarráði 26.okt 1999 ásamt síðari breytingum. Deiliskipulagsbreyting þessi vísar eingöngu til lóðar Köllunarklettsvegur 1

Umbúðaframlösla, vörugeymsla og þjónusta.
Lóðastærð ca. 16.088 m² Nýtingarhlutfall 0,74
Gert er ráð fyrir að mögulegt sé að tengja saman byggingar á lóðinni nr 1 og nr 3-5
Hámarksnýtingahlutfall verður því 0,79

Bílastæði skv. deiliskipulagsskilmálum.
Gerð er krafa um bílastæði á lóð miðað við skipulags og byggingarlög ásamt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar 2 og 3 gr. frá 15. jan 1987.
Viðmiðun á Klettsvæði :

Skrifstofuhúsnæði	1 stæði / 35 m ²
Annað atvinnuhúsnæði	1stæði / 50 m ²
Vörugeymsla	1 stæði / 100 m ²



Deiliskipulagsbreyting
1 : 1000

Greinagerð

Í gildi er heildarskipulag svæðisins, samþykkt í borgarráði 26.okt 1999 ásamt síðari breytingum.

Köllunarklettsvegur 1

Breyting á Köllunarklettsvegi 1 felst í breytingu á byggingarreit þ.e. a.s. hækkun á byggingareit á suðurhluta núverandi byggingar sem og staðbundnar stækkanir á byggingareit til vesturs.

Breyting á almennum skipulagsskilmálum v. bílastæða:
Bílastæði samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæði í Reykjavík samþykkt í skipulags- og samgönguráði 19.des 2018 og í borgarráði 10.jan 2019
Köllunarklettsvegur 1 liggur innan svæðis 1 og fellur undir töflu 2 um kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða.

Bílastæði

Skrifstofuhúsnæði	1 stæði / 200 m ²
Lönaður	1 stæði / 300 m ²
Vörugeymsla	1 stæði / 1500 m ²

Hjólastæði

Skrifstofuhúsnæði	100 m ²
Lönaður og vörugeymsla	0,5stæði / 100 m ²

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.
Nýtingarhlutfall helst óbreyttir.



ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR

- Núverandi byggingar
- Mörk deiliskipulags
- Núverandi byggingarreitur
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Nýr byggingarreitur
- Viðbygging við núverandi byggingar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í _____ þann

_____ 20_ og í _____ þann

_____ 20_.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_ með

athugasemdafresti til _____ 20_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Verkefni:
Deiliskipulag
Reykjavíkurhöfn Klettsvæði

Verkhúti:
Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík

Teiknúmer: _____ **0.00.01**

Mælikvarði:

Teiknað: _____ EV

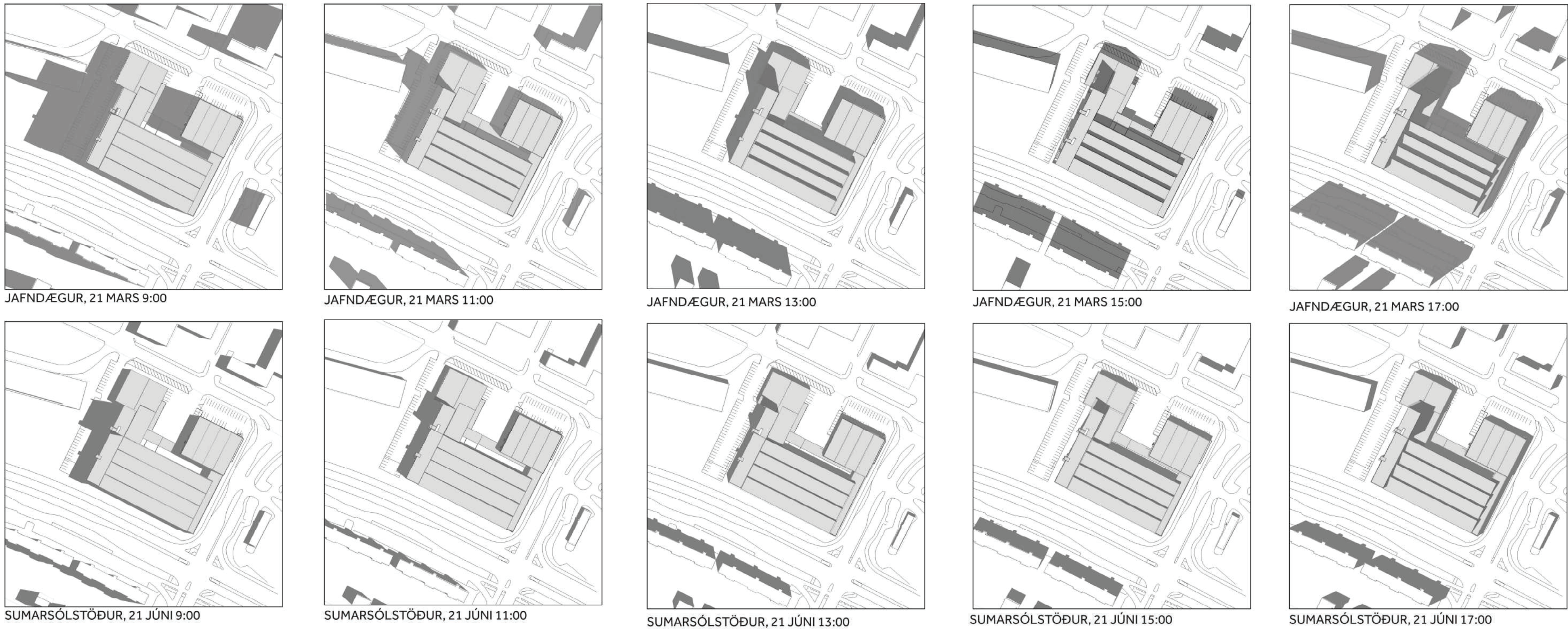
Dagsetning: _____ 19.11.2021

ARKÞING
BOLHOLT 8 - REYKJAVÍK S: 570 5700 - arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

AORDIC
SIGURDUR HALLGRÍMSSON,
BIRKIR ÁRNASON,
HALLUR KRISTMUNDSSON,
HELGI MARR HALLGRÍMSSON,
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÓLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGI SAMÞYKKI

Skýringamyndir skuggavarp

FYRIR BREYTINGU:



EFTIR BREYTINGU:



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Verkhetti:

Deiliskipulag
Reykjavíkurhöfn Klettasvæði

Verkhlut:

Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík

Teiknínúmer:

0.00.02

Mælikvarði:

Teiknað:

EV

Dagsetning:

19.11.2021

USK Skipulag

Frá: Arnar Arnarsson [REDACTED] >
Sent: laugardagur, 29. janúar 2022 22:32
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna tillögu að breytingu deiliskipulags vegna Köllunarklettsvegur 1.

Sæl,

Varðandi ofangreinda tillögu sem birt hefur verið á vef Reykjavíkurborgar vilja undirrituð koma eftirfarandi athugasemd á framfæri.

Birt tillaga felur meðal annars í sér hækkun á núverandi byggingu úr tveimur hæðum í fjórar hæðir. Sú hækkun mun gera það að verkum að það útsýni sem við nú njótum til norðurs verður að engu og þess í stað ber að líta hið stækkaða atvinnuhúsnæði. Í samræmi við meginreglur nábylisréttarins telst slíkt til íþyngjandi og raskandi breytingar fyrir nágranna að þurfa þola breytingar sem munu skerða útsýni og skyggja nærliggjandi lóða. Eðlilegt þykir að áætla að breyting á byggðarmynstri sem mun leiða til þess að útsýni íbúðar breytist úr því að sjá yfir Esjuna í að horfa á glugga skrifstofuhúsnæðis mun leiða til lækkunar á verðmæti eignarinnar og er því ekki hjá því komist að mótmæla tillögunni sem íbúar og eigendur íbúðar sem m.v. teikningar virðist einmitt muna lenda í því. Hafa um það verið gerðar margar rannsóknir (í dæmaskyni:

https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2003/11/19/utsyni_til_esjunnar_morg_hundrud_milljona_virdi/).

Í því samhengi má benda á að sú breyting kæmi enn þyngra niður á íbúa á Kleppsvegi til móts við fyrirhugaða hækkun. Loks ber að nefna að það vekji ákveðna furðu að lagt sé til að auka við bílastæði á atvinnulóð í Reykjavík, bæði þar sem lóðin liggur beint við hliðina á götu þar sem Borgarlínuleið er fyrirhuguð samkvæmt leiðaneti Reykjavíkurborgar og væri í raun í andstöðu við yfirlýst markmið borgarinnar um að minnka samgöngur á einkabílum og styrkja almenningssamöngur og hins vegar þar sem að það er umhverfinu ekki til bóta að auka enn við ógegndræpt yfirborð líkt og bílastæði eru.

Með kveðju,

Arnar V. Arnarsson og Auður Katrín Víðisdóttir,

Íbúar og eigendur íbúðar [REDACTED] í Rauðlæk 53, 105 Reykjavík.

USK Skipulag

Frá: Diljá Agnarsdóttir [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 1. febrúar 2022 20:54
Til: USK Skipulag
Efni: V/ Köllunarklettsvegur 1

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag.

Við viljum koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugaða uppbyggingu við Köllunarklettsveg 1.

Nú erum við íbúar við Kleppsveg 46 og þetta húsnaði er beint fyrir utan eldhúsglugganna hjá okkur og öðrum íbúum í nærliggjandi blokkum.

Við viljum að þessi stóri reitur (sem er á mjög góðum stað) verði hluti af heildaruppbyggingu svæðisins sem hlýtur að verða að veruleika á næstu árum. Nú er Vaka á leið burt skilst okkur og þessi bílasala þarna í skúrnum við hliðina hlýtur að geta fundið sér heppilegra og aðgengilegra plan.

Þetta svæði í heild er mjög stórt. Uppbygging hefur verið mikil í nærumhverfinu og verður áfram mikil næstu árin. Íbúum á þessu svæði vantar verslun í nærumhverfið, ekki Krambúð eða lítil sýnishorn af stórmörkuðum heldur almennilega stóra og flotta matvöruverslun, í göngu og hjólafæri við alla þessa nýju byggð. Þarna er tækifærið! Og verandi við Sæbrautina eru strætósamgöngur mjög góðar í allar áttir.

Ég sæki sjálf flesta verslun til heimilisins í Skeifuna og út á Granda. Það er ekki umhverfisvænt. Íbúar við Kleppsveg og Laugarnesveg eru mörghundruð og viðbúið er að kynslóðaskipti verði á fáum árum og þ.a.l. ákveðin breyting á hugsunarhætti íbúa þessara blokka.

Húsið sem um ræðir er Köllunarklettsvegur 1 sem er mjög stór bygging sem staðið hefur auð í mörg ár. Lóðareigandi felldi allar fallegu háu aspirnar sem stóðu fyrir húsinu 2020 og hefur síðan ekkert verið gert. Húsið var allt graffað stuttu eftir að aspirnar voru felldar og er mikið lýti á útsýninu til norðurs. Lóðareigandi virðist engu hafa sinnt og það voru t.a.m. kveikt ljós inni öllu húsinu þar til nú í nóv 2021, þrátt fyrir að engin starfsemi hafi verið þar.

Við sem höfum þetta hús fyrir augunum allan daginn skiljum ekki af hverju ætti að fara að tjasla einhverjum turni þarna ofan á hluta þessarar ljótu og vanhirtu og niðurnýddu byggingar einungis til að skemma það litla útsýni yfir esjuna sem við höfum.

Virðingarfyllst,

Diljá Agnarsdóttir
Hrafn Þorri Þórisson

Íbúar við Kleppsveg 46, 105 Rvk.

USK Skipulag

Frá: Rakel Björk Benediktsdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 2. febrúar 2022 11:28
Til: USK Skipulag
Efni: Köllunarklettsvegur

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag,

Mig langar að koma á framfæri athugasemd vegna hækkunar húsnæðis við Köllunarklettsveg. Ég tel nærra lagi að nýta svæðið til uppbyggingar á innviðastarfsemi sem styrkir hverfið frekar, heldur en að bæta hæðum á verksmiðju sem tekur fjallasýn frá okkur Reykvíkingum. Þar væri nær að byggja verslanir, leikskóla, heilsugæslu eða annað slíkt. Helstu karaktereinkenni Reykjavíkur hafa verið fjallasýn borgarinnar og strandlengjan. Hvoru tveggja er verið að útrýma sbr. uppfyllingu á Laugarnesi og hótél við Hörpuna en hvorugt er fyrir borgarbúa. Til þess að Rvk verði lífvænleg verður að hugsa betur um þá sem búa í borginni. Það er ekki gert með því að taka Esjuna frá þeim.

Bkv
Rakel Björk Benediktsdóttir
Kleppsvegi 44

USK Skipulag

Frá: Þórdís Vala [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 3. febrúar 2022 01:33
Til: USK Skipulag

Góðan dag,

Við erum nokkur í hverfinu sem viljum koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugaða uppbyggingu við Köllunarklettsveg 1.

Nú erum við íbúar hér við Kleppsveg og Brekkulæk a.m.k. og þetta húsnæði er beint fyrir utan eldhúsglugganna hjá okkur og öðrum íbúum í nærliggjandi blokkum og húsum.

Við viljum að þessi stóri reitur (sem er á mjög góðum stað) verði hluti af heildaruppbyggingu svæðisins sem hlýtur að verða að veruleika á næstu árum. Nú er Vaka á leið burt skilst okkur og þessi bílasala þarna í skúrnum við hliðina hlýtur að geta fundið sér heppilegra og aðgengilegra plan.

Þetta svæði í heild er mjög stórt. Uppbygging hefur verið mikil í nærumhverfinu og verður áfram mikil næstu árin. Íbúum á þessu svæði vantar t.d. verslun í nærumhverfið, ekki Krambúð eða lítil sýnishorn af stórmörkuðum heldur almennilega stóra og flotta matvöruverslun, í göngu og hjólaferi við alla þessa nýju byggð. Þarna er tækifærið! Og verandi við Sæbrautina eru strætósamgöngur mjög góðar í allar áttir.

Ég sæki sjálf flesta verslun til heimilisins í Skeifuna og út á Granda. Það er ekki umhverfisvænt. Íbúar við Kleppsveg, Laugarnesveg og Rauðalæk, Bugðulæk og Brekkulæk eru mörghundruð og viðbúið er að kynslóðaskipti verði á fáum árum og þ.a.l. ákveðin breyting á hugsunarhætti íbúa þessara blokka.

Húsið sem um ræðir er Köllunarklettsvegur 1 sem er mjög stór bygging sem staðið hefur auð í mörg ár. Lóðareigandi felldi allar fallegu háu aspirnar sem stóðu fyrir húsinu 2020 og hefur síðan ekkert verið gert. Húsið var allt graffað stuttu eftir að aspirnar voru felldar og er mikið lýti á útsýninu til norðurs. Lóðareigandi virðist engu hafa sinnt og það voru t.a.m. kveikt ljós inni öllu húsinu þar til nú í nóv 2021, þrátt fyrir að engin starfsemi hafi verið þar.

Við sem höfum þetta hús fyrir augunum allan daginn skiljum ekki af hverju ætti að fara að tjasla einhverjum turni þarna ofan á hluta þessarar ljótu og vanhirtu og niðurnýddu byggingar einungis til að skemma það litla útsýni yfir esjuna sem við höfum!!

Virðingarfyllt,
Þórdís og fjölskylda.

(Og margir fleiri íbúar hverfisins)

Frá: María Arnardóttir [REDACTED]
Sent: föstudagur, 4. febrúar 2022 10:16
Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Efni: Köllunarklettsvegur 1

Við viljum koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugaða uppbyggingu við Köllunarklettsveg 1.

Núverandi skipulag um að bæta hæðum ofan á Köllunarklettsveg 1 mun hafa neikvæð áhrif á nágrennið. Þar að auki er þetta húsnæði beint fyrir utan eldhúsglugganna hjá mörgum.

Við viljum að þessi stóri reitur (sem er á mjög góðum stað) verði hluti af heildaruppbyggingu svæðisins sem hlýtur að verða að veruleika á næstu árum. Nú er Vaka á leið burt skilst okkur og þessi bílasala þarna í skúrnum við hliðina hlýtur að geta fundið sér heppilegra og aðgengilegra plan.

Þetta svæði í heild er mjög stórt. Uppbygging hefur verið mikil í nærumhverfinu og verður áfram mikil næstu árin. Íbúum á þessu svæði vantar verslun í nærumhverfið, ekki Krambúð eða lítil sýnishorn af stórmörkuðum heldur almennilega stóra og flotta matvöruverslun, í göngu og hjólafæri við alla þessa nýju byggð. Þarna er tækifærið! Og verandi við Sæbrautina eru strætósamgöngur mjög góðar í allar áttir.

Ég sækj sjálf flesta verslun til heimilisins í Skeifuna og út á Granda. Það er ekki umhverfisvænt. Íbúar við Kleppsveg og Laugarnesveg eru mörghundruð og viðbúið er að kynslóðaskipti verði á fáum árum og þ.a.l. ákveðin breyting á hugsunarhætti íbúa þessara blokka.

Húsið sem um ræðir er Köllunarklettsvegur 1 sem er mjög stór bygging sem staðið hefur auð í mörg ár. Lóðareigandi felldi allar fallegu háu aspirnar sem stóðu fyrir húsinu 2020 og hefur síðan ekkert verið gert. Húsið var allt graffað stuttu eftir að aspirnar voru felldar og er mikið lýti á útsýninu til norðurs. Lóðareigandi virðist engu hafa sinnt og það voru t.a.m. kveikt ljós inni öllu húsinu þar til nú í nóv 2021, þrátt fyrir að engin starfsemi hafi verið þar.

Við sem höfum þetta hús fyrir augunum allan daginn skiljum ekki af hverju ætti að fara að tjasla einhverjum turni þarna ofan á hluta þessarar ljótu og vanhirtu og niðurnýddu byggingar einungis til að skemma það litla útsýni yfir esjuna sem við höfum.

Virðingarfyllst,
María Arnardóttir

Reykjavíkurhöfn, Klettasvæði:
Breyting á deiliskipulagi vegna Köllunarklettsvegar 1

Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hallgríms Þórs Sigurðssonar dags. 8. nóvember 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Klettasvæðis vegna lóðarinnar nr. 1 við Köllunarklettsveg.

Í breytingunni felst hækkun á núverandi byggingu úr tveimur hæðum í fjórar hæðir, stækkun á byggingarreit til suðvesturs til að koma fyrir viðbyggingu fyrir flóttastiga og breyting á fjölda bílastæða samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samkvæmt uppdr. Arkþing - Nordic ehf. dags. 19. nóvember 2021. Einnig er lagt fram skuggavarp Arkþing - Nordic ehf. dags. 19. nóvember 2021.

Tillagan var auglýst frá 21. desember 2021 til og með 2. febrúar 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Arnar V. Arnarsson og Auður Katrín Víðisdóttir, dags. 29. janúar 2022
- Diljá Agnarsdóttir og Hrafn Þorri Þórisson dags. 1. febrúar 2022
- Rakel Björk Benediktsdóttir dags. 2. febrúar 2022.

Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá

- Þórdísi Völu og fjölskyldu dags. 3. febrúar 2022
- Maríu Arnardóttur dags. 4. febrúar 2022.



Loftmynd (2021)



Brotalína sýnir fyrirhugaða hækkun

Samantekt athugasemda

Bréfaritarar mótmæla tillögunni þar sem hún muni hafa neikvæð áhrif á nágrennið. Húsnæðið sem um ræðir sé beint fyrir utan eldhúsgluggana hjá mörgum íbúum hverfisins og hækkun þess muni leiða til þess að útsýni breytist úr því að sjá yfir Esjuna í að horfa á glugga skrifstofuhúsnæðis. Muni það leiða til lækkunar á verðmæti eigna í nágrenninu. Til þess að Reykjavík verði lífvænleg verði að hugsa betur um þá sem búa í borginni en það sé ekki gert með því að taka Esjuna frá þeim.

Köllunarklettsvegur 1 sé mjög stór bygging sem staðið hafi auð í mörg ár. Lóðareigandi hafi felld allar fallegu háu aspirnar sem stóðu fyrir húsinu 2020 og stuttu síðar hafi húsið allt verið graffað. Lóðareigandi virðist engu hafa sinnt.

Bréfaritarar vilja að þessi stóri og vel staðsetti reitur verði hluti af þeirri heildaruppbyggingu svæðisins sem hljóti að verða að veruleika á næstu árum. Stóra matvöruverslun vanti t.a.m. í hverfið og ekki sé umhverfisvænt að íbúar hverfisins sækja flesta verslun í Skeifuna og út á Granda.

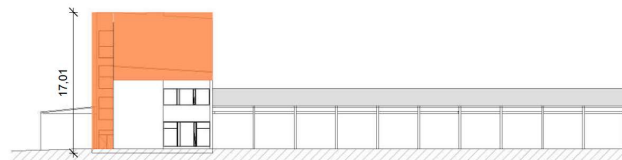
Nær væri að nýta svæðið til uppbyggingar á innviðastarfsemi sem styrkir hverfið frekar, t.a.m. verslanir, leikskóla og heilsugæslu, en ekki bæta hæðum á verksmiðju sem byrgir fjallasýn borgarbúa, en fjallasýn hafi verið eitt helsta karaktereinkenni Reykjavíkur.

Þá veki ákveðna furðu að lagt sé til að auka við bílastæði á atvinnulóð í Reykjavík, þar sem lóðin sé við fyrirhugaða leið Borgarlínu og fjölgun bílastæða væri í andstöðu við yfirlýst markmið borgarinnar um að minnka samgöngur á einkabílum og styrkja almenningssamgöngur.



EFTIR BREYTINGU - VESTUR

1 : 500



EFTIR BREYTINGU - SUÐUR

1 : 500



Sjónarhorn frá Sæbraut í suðausturátt



Svar:

Það er ljóst að hækkun hluta hússins við Köllunarklettsveg 1 um tvær hæðir, til samræmis við aðra hluta hússins og upprunalegar teikningar (sbr. tillögu), geti haft í för með sér áhrif á útsýni til norðurs úr íbúðarhúsum sunnan Sæbrautar. Það er þó mat skipulagsfulltrúa að breytingar skv. tillögunni séu ekki með þeim hætti að þær valdi *óhóflegri skerðingu* á hagsmunum íbúa í hverfinu. Eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar.

Lóðarhafa er heimilt að vera með þá starfsemi á lóðinni sem samræmist gildandi skipulagi. Skv. gildandi aðalskipulagi (AR2040) er lóðin á skilgreindu miðsvæði M18 Köllunarklettur: „*Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.*“

Tillagan leggur til breytingu á bílastæðakröfu lóðarinnar sem leiðir til *fækkunar* bílastæða, en ekki fjölgun. Í stað þess að heimila t.a.m. 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² skrifstofuhúsnæðis (sbr. gildandi skilmála) verður aðeins heimilt að gera 1 bílastæði fyrir hverja 200 m² skrifstofuhúsnæðis.

Þá eru settir hjólastæðaskilmálar í tillögunu til að hvetja til hjólríða sem ferðamáta og samræmist það áherslum Reykjavíkurborgar í samgöngumálum.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt, sbr. uppdrætti dags. 19. nóvember 2021.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri