

Almennar upplýsingar:

Nafn ASK Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2022-05-10-0089
Kennitala 4202992069
Heimilisfang GEIRSGÖTU 9
Póstnúmer 107
Símanúmer [REDACTED]
Netfang andri@ask.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs Andri Klausen

Greiðanda kenitala 4307150970
Greiðanda nafn Línberg ehf.
Greiðanda netfang borkur@landberg.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Köllunarklettsvegur 2

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um lóðarstækkun til austurs og viðbyggingar við núverandi vöruhús og skrifstofuhús. Breytingartillaga þessi er unnin í samráði við Faxaflóahafnir og var samþykkt á fundi stjórnar Faxaflóahafna sf. 29. apríl s.l.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn ı þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 1763-220324-Köllunarklettsvegur-2-Deiliskipulag.pdf skjals

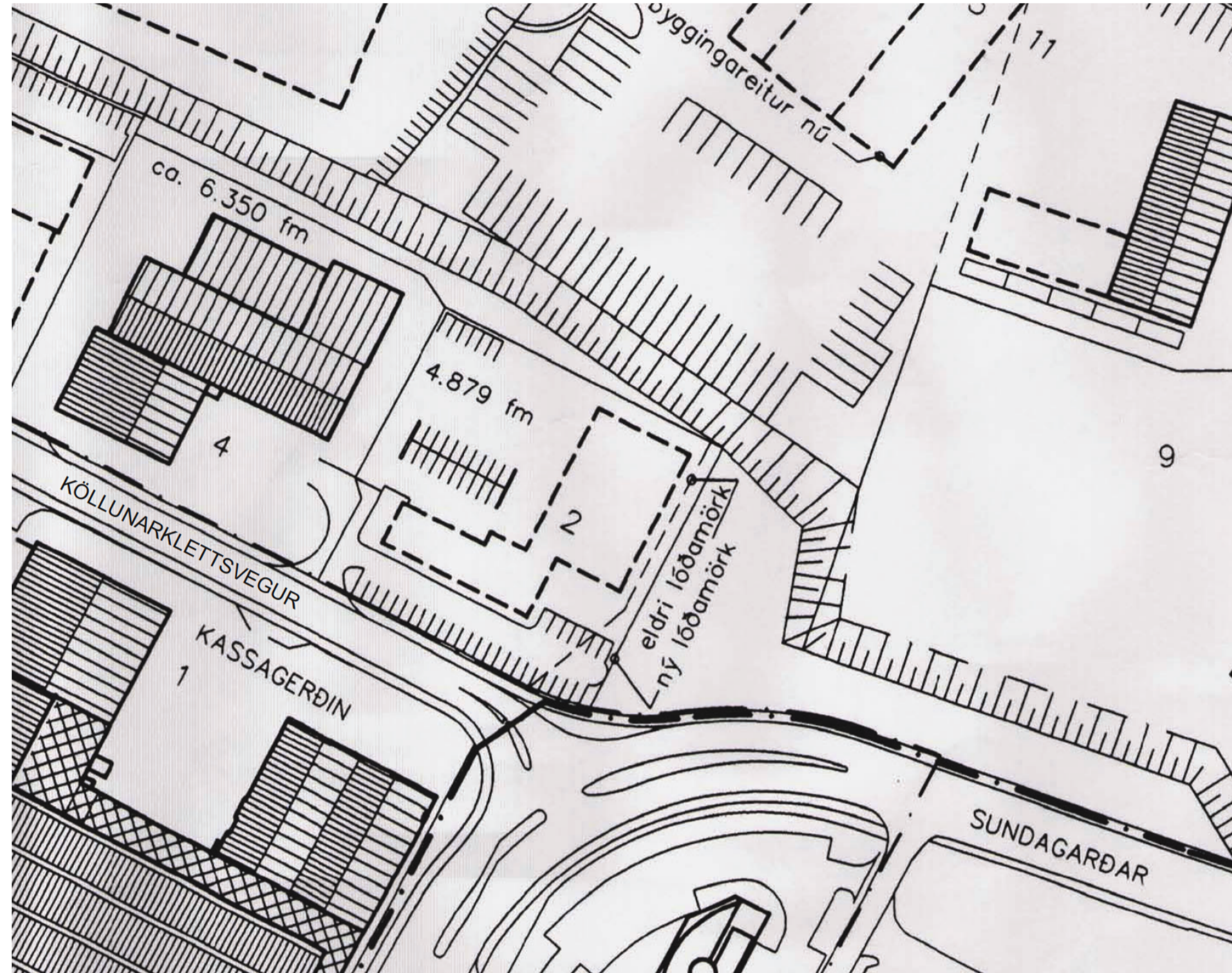
Önnur gögn

Lýsandi nafn SKM_C22722050413320.pdf skjals

-

-

KLETTASVÆÐI - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA KÖLLUNARKLETTSSVEGAR 2 - L180643 - Stgr. 0-1-1329701



Hluti af gildandi deiliskipulagi Klettasvæðis, samþykkt í Borgarráði 29.10.1999 - mkv. 1:1000

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

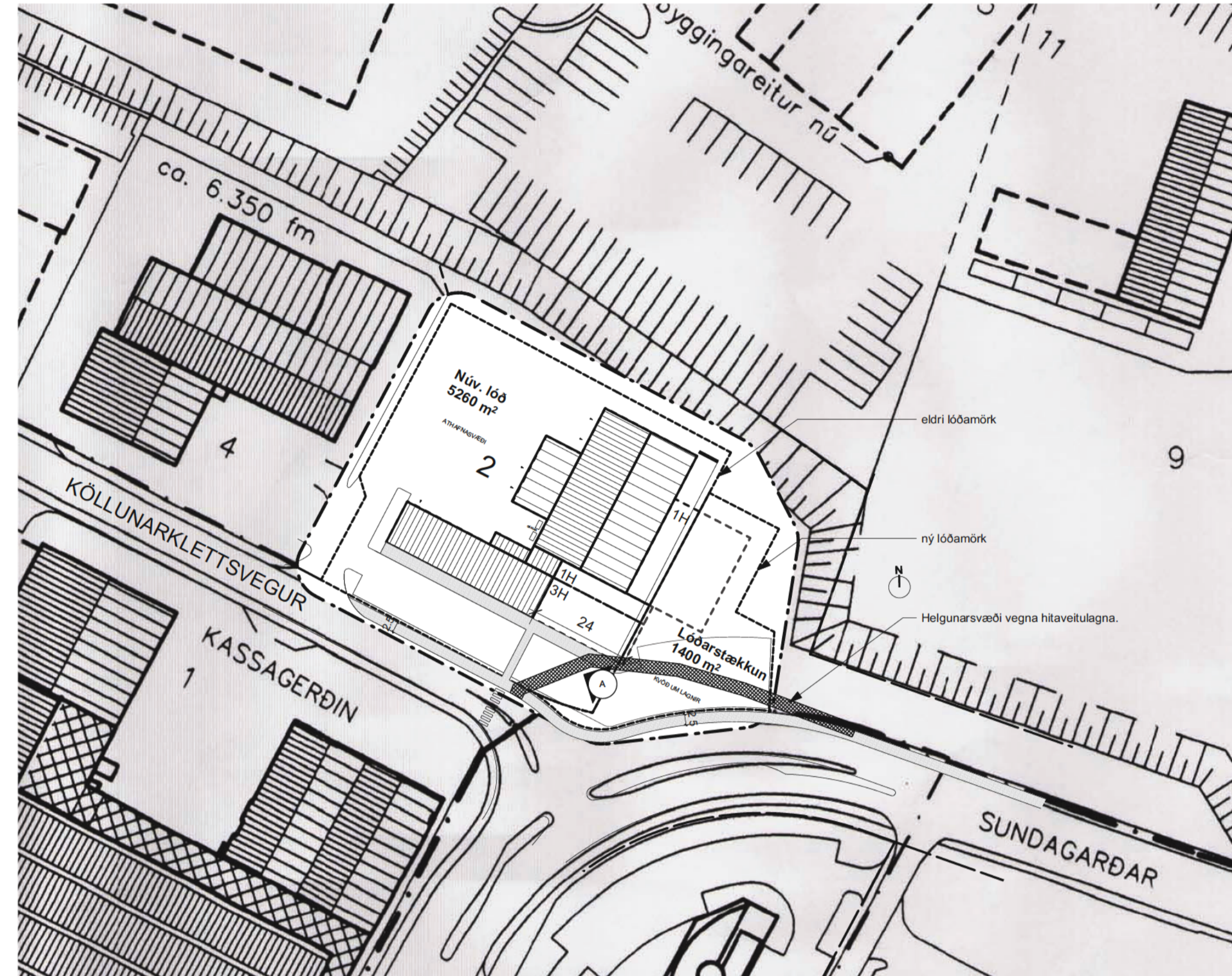
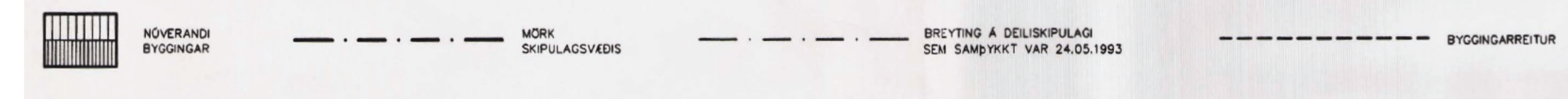
Gildandi skilmálar

Köllunarklettsvegur 2.

Innflutningur, vörudreifing og þjónusta.

Deiliskipulag fyrir lóðina samþykkt í SKUM 15-03-1999. Lóðarstærð var ca. 4.879 m² en var stækkuð í 5.260 m². Hámarksóti aðalgólfs ca. 15,0. Mesta mænishæð 31,0. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,53.

SKÝRINGAR:



Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 2 við Köllunarklettsveg - mkv. 1:1000

GREINARGERÐ

Á svæðinu er í gildi "Deiliskipulag Klettasvæðis" sem samþykkt var í Borgarráði þann 29. október 1999. Teikning Arkitekta Gunnars og Reynis sf. nr.: 111-037, dags. 11.05.1999.

Gerð er eftirfarandi breyting á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 2 við Köllunarklettsveg:

1. Lóð er stækkuð til austurs, var 5.260 m² fyrir breytingu en verður 6.660 m² eftir breytingu.

2. Byggt er ný vörugymsla á austur hluta lóðar. Leyfilegur hámarksóti neðsta gólfs er ca 15,00. Leyfileg hámarkshæð byggingar er í kóta 23,50.

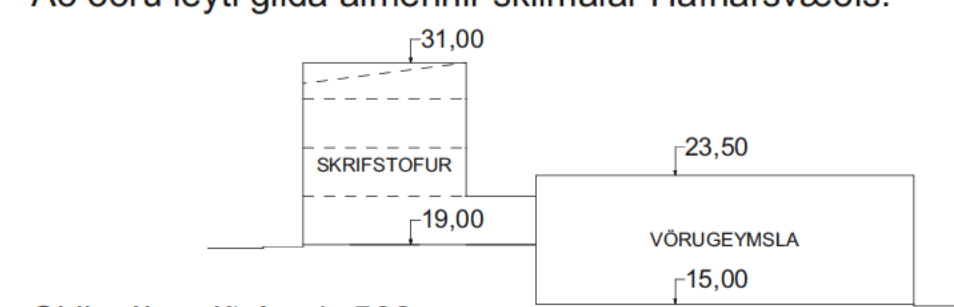
3. Byggt er ný viðbygging austan skrifstofuhúss á þrem hæðum. Leyfilegur hámarksóti neðsta gólfs er ca 19,00. Leyfileg hámarkshæð byggingar er í kóta 31,00.

4. Nýtingarhlutfall lóðar var 0,53 fyrir breytingu en verður 0,65 eftir breytingu.

5. Gerð er krafa um bílastæði á lóð miðað við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samþykkt í Skipulags- og samgönguráði þann 19. desember 2018 og í Borgarráði 10. janúar 2019. Viðmiðs bílastæðafjöldi á svæði II fyrir atvinnustarfsemi er 1 bílastæði fyrir hverja 75 m² í skrifstofuhúsnæði og 1 bílastæði fyrir hverja 360 m² í vörugymslum. Gert er ráð fyrir amk 2,5 breiðri gangstétt utan lóðar meðfram Köllunarklettsvegi og Sundagarða. Gera skal ráð fyrir gróurbelti meðfram lóðarmörkum að götu.

6. Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa. Heitavatslögn liggur inná lóð og er undir byggingarreit að hluta, sjá helgunarreit á uppdraetti.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar Hafnarsvæðis.



Skilmálasnið A - 1: 500

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Skilmálar eftir breytingu deiliskipulags

Köllunarklettsvegur 2.

Innflutningur, vörudreifing og þjónusta.

Lóðarstærð er 6.660 m². Hámarksóti aðalgólfs ca. 15,0. Mesta mænishæð 31,0. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,65.

Heildarstærð nýrrar tillögu:

Lóð	Núv.:	Stækkun:	Samtals:
Lóð	5260 m ²	1400 m ²	6660 m ²
Byggingarmagn	2952 m ²	1390 m ²	4342 m ²
Byggingarreitur	1536 m ²	870 m ²	2406 m ²

Nýtingarhlutfall 0,53 0,65

Bílastæðakröfur

1 st. per 75 m ² f. skrifstofuhús (viðmið)	(2954 m ²)	40 stæði
1 st. per 360 m ² f. vörugymslur (viðmið)	(1388 m ²)	4 stæði
Bílastæði alls		44 stæði

þar af 3 f. h.h.

Fyrir eru 59 stæði á lóðinni, þar af eru 4 bílastæði fyrir hreyfihlaða. Svæðið norðan húss verður að athafnasvæði og bílastæðin sem voru þar verða flutt sunnan megin húss við aðalinnangang þar sem þau nýstá betur.



Skyringarmynd - útlit ekki bindandi



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Breytingar 19.12.2022 eftir auglýsingu: Helgunarsvæði vegna hitaveitilagna bætt inná uppdrátt og texti í lið 6 í greinargerð uppfærður vegna lagna kvaða.

ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR HAFNARSVÆÐI.

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á hafnarsvæðum, nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.

1. Nýtingarhlutfall: Almenn skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og / eða farmstöðum skuli ekki vera hærra en 0,5 , nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða.

2. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Reykjavíkurborg og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Skipulags- og byggingarmálaráði Reykjavíkur áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

3. Bílastæði: Gerð er krafa um bílastæði á lóð miðað við skipulags- og byggingarlag ásamt bílastæðareglum Reykjavíkurborgar 2. og 3. gr. frá 15 jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á hafnarsvæðum Reykjavíkurhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 35 fm í skrifstofuhúsnæði, 1 bílastæði fyrir hverja 150 fm í vörugymslum og 1 bílastæði fyrir hverja 50 fm í öðru húsnæði. Á skipulagsuppdraetti er sýnd möguleg staðsetning bílastæða.

4. Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Reykjavíkurborgar á girðingunni og hafa samráð við nágarna. Sé þörf á lokaðri girðing skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Reykjavíkurborgar og skipulags- og byggingarmálaráðs Reykjavíkur.

5. Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdraetti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafa skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

6. Mæliblís og hæðarblís: Mæliblís sýna nákvæma stærð lóðar svo og hnit og máli ytri marká hennar. Þá sýna mæliblís byggingarreit og kvæðir ef einhverjar eru. Hæðarblís sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennsilslagirnir og fl.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengin hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

i	þann	20
Tillagan var auglýst frá	20	með atvagasendafesti til
20		
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðinda þann		
20		

ASK ARKITEKTAR EHF
GERISÓTTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
KLETTASVÆÐI - Breyting á deiliskipulagi vegna Köllunarklettsvegur 2

TEGUND TERNINGAR DEILISKIPULAGSBREYTING	MKV Í AT 1:1000
HEITI TERNINGAR DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR	HAUNANDI AK
	TERNINGAR AK
	YFIR PG
	DAGS 11.07.2022

VERK NR. 1763 AÐRENNDI NÚMÉR TERNINGAR 05-01 ÖRTAFRA

Reykjavík, 29.4. 2022
Tilv. 9.3.7

Andri Klausen
ASK arkitektar
Geirsgötu 9
101 Reykjavík

Á fundi stjórnar Faxaflóahafna sf. 29. apríl s.l. var eftirfarandi fært til bókar:

Erindi: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Köllunarklettsvegi 2.

„Deiliskipulagsbreyting var kynnt af skipulagsfulltrúa. Breytingin var samþykkt af stjórn.“



Ólafur Meistad, skipulagsfullrúi.

USK Skipulag

Frá: Sturla Geirsson <sturla@kro.is>
Sent: mánudagur, 17. október 2022 15:48
Til: USK Skipulag
Afrit: Helgi Lárusson
Efni: Tillaga um breytt deiliskipulag að Köllunarklettsvegi 2
Viðhengi: umsognkollunarklett2.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
b/t Sólveig Sigurðardóttir
Borgartún 12 – 14
105 Rvk

Efni: Umsögn um tillögu að breytingu á deiliskipulagi að Köllunarklettsvegi 2.

Samkvæmt kaupsamningi dags. 9. september 2022 hefur Endurvinnslan hf. keypt eignarhluti Kró Design ehf. að Köllunarklettsvegi 4. Nánar er um að ræða eignir merktar 010102 og 010103 með fastanúmerum F2232366 og F2232367 og er þar með eigandi að þeim eignum.

Þar sem erindi Skipulagsfulltrúa varðandi umrædda tillögu að breytingu á deiliskipulag að Köllunarklettsvegi 2 bars Kró Deseign ehf, sem er enn afsalshafi ofangreindra eigna, hefur Endurvinnslan hf. beðið Kró Design ehf að koma á framfæri umsögn sinni varðandi umrædda tillögu um breytingu á deiliskipulagi að Köllunarklettsvegi 2. Umsögn Endurvinnslunnar hf. er meðfylgjandi.

Tekið skal fram að Kró Design ehf. er alfarið sammála þeim atriðum sem fram koma í meðfylgjandi umsögn Endurvinnslunnar hf.

F.h. Kró Design ehf.

Sturla Geirsson

Formaður stjórnar

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
b/t Sólveig Sigurðardóttir
Borgartún 12 – 14
105 Rvk

Reykjavík 18.10.2022

Varðar: Breytingar á deiliskipulagi Klettasvæðis, Köllunarklettsvegur 2 stækkun

Endurvinnslan hf. kt 610789-1299 hefur keypt hluta Kró Design ehf. í Köllunarklettsvegi 4.

Endurvinnslan hf. hefur því óskað eftir því að Kró Design ehf. fyrir hönd Endurvinnslunnar hf. sendi eftirfarandi athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi Köllunarklettsvegur 2.

Starfsemi Endurvinnslunnar hf. er þess eðlis að við þurfum eins mikið af bílastæðum eins og kostur er. Viðskiptavinir koma með drykkjarumbúðir nánast eingöngu á bifreiðum og áætlum við að umfang á starfstöð okkar að Köllunarklettsvegi verði allt að 10 – 15 bifreiðar í einu. Þar sem að drykkjarumbúðir eru pressaðar/brotnar og unnar á staðnum flokkast þessi móttaka sem iðnaður. Einnig er rétt að benda á að hluti af starfsemi er flutningur á gámum frá starfsstöðinni með pressuðum umbúðum til útflutnings. Þetta gerir kröfur um gott og óhindrað aðgengi fyrir stór ökutæki að starfsstöðinni.

Klettasvæðið er skipulagt sem iðnaðarsvæði. Með þessum tillögum er verið að auka við þjónustu- og skrifstofurými sem að getur átt heima á ýmsum stöðum í borginni en lítið er orðið eftir af iðnaðarsvæði miðsvæðis. Við teljum því að óþarfi sé að bæta við skrifstofurými á iðnaðarsvæði og það geti átt heima annars staðar.

Ein af stærstu verkfræðistofum landsins metur sem svo að hvert skrifstofurými sé um 15 – 20m² (jafnvel minna) það samsvarar því að um 4-5 starfsmenn séu í hverjum 75m². Auk þess má búast við einhverjum heimsóknnum viðskiptavina í kringum þessa þjónustu.

Í bíla- og hjólastefnu Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir því að í kringum 75m² skrifstofurými sé eitt bílastæði. Þó að Endurvinnslan hf. eðli máls samkvæmt sé fylgjandi umhverfisvænum ferðamáta, þá telur hún að þessi viðmið séu óraunhæf og það muni leiða til þess að bílastæði munu vera ónóg fyrir Köllunarklettsveg 2. Það muni því skapa verulegt bílastæðavandamál á þessu svæði. Slíkt mun að mati Endurvinnslunnar hf. leiða til þess að starfsmenn og viðskiptavinir Köllunarklettsvegur 2 munu leita annað með bifreiðar sínar og það muni bitna mjög á nágrönnum og þar með Köllunarklettsvegi 4.

Sem eigendur að Köllunarklettsvegi 4 teljum við því verulega annmarka á því hversu fá bílastæði eru hönnuð á Köllunarklettsvegi 2 og slíkt muni óhjákvæmilega leiða til vandræða og illinda milli eiganda um óheimila notkun bílastæða.

f.h. Endurvinnslunnar hf.

Helgi Lárusson
Framkvæmdastjóri.

USK Skipulag

Frá: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>
Sent: miðvikudagur, 26. október 2022 13:43
Til: Helena Stefánsdóttir; USK Skipulag
Efni: Köllunarklettsvegur 2 - ábending frá Veitum

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

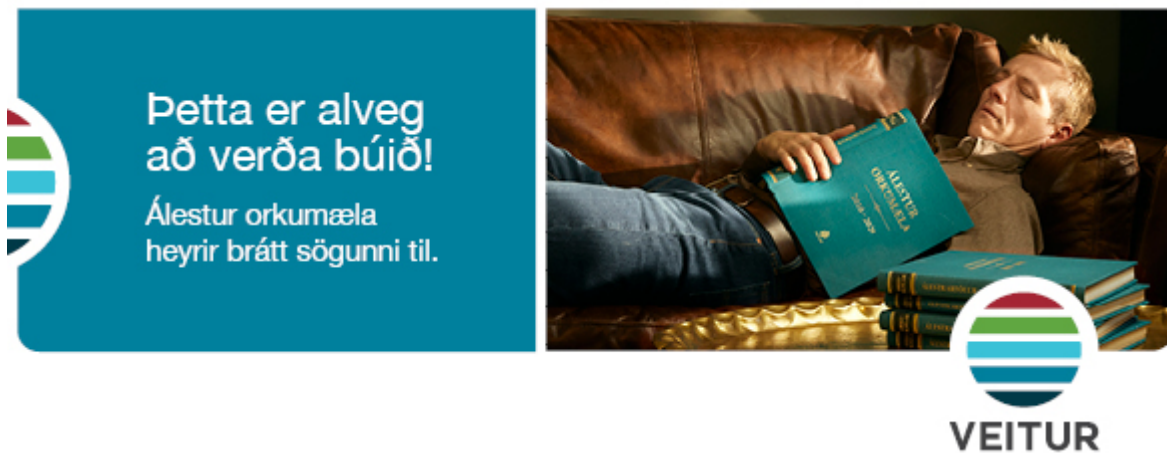
Góðan dag
Veitur vilja koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

Köllunarklettsvegur 2 – Breytingin gerir ráð fyrir að lóð stækki og uppbyggingarmagn aukist. Veitur bendum á að endurskoða þarf lóðablöð og setja kvaðir á lagnir Veitna þar sem að lagnirnar koma til að lenda innan lóðamarka.

Kær kveðja,

Helga Rún Guðmundsdóttir

Sérfræðingur í umhverfis og skipulagsmálum
Framtíðarsýn og rekstur / Veitur
Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is
Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>

Skipulagssvið Reykjavíkurborgar,
Verkefnisstjóri Sólveig Sigurðardóttir
skipulag@reykjavik.is
Borgartún 12–14, 105 Reykjavík
105 Reykjavík

Reykjavík 07.11.2022

Varðar: KLETTASVÆÐI - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA KÖLLUNARKLETTSVEGAR 2 - L180643 - Stgr. 0-1-1329701-

Sindraportið hf Kt 420589-1319 sem er handhafi lóðanna Köllunarklettsveg 7 og 9 gerir athugasemd við deiliskipulagsbreytingu sem nú er í kynningu. Kynningin er frá 11 okt til 8 nóv 2022. Í breytingunni felst stækkun á lóð til austurs, stækkun á byggingarreit vegna viðbygginga og hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 11. júlí 2022.



Myndin sýnir lóðirnar Köllunarklettsvegur 7 og 9 og lengst til vinstri Köllunarklettsveg 2 (K2). Á teikningu koma fram gildandi lóðarmörk og einnig lega girðinga við við lóðina Köllunarklettsveg 9.

EFLA VERKFRÆDISTOFA

+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

Athugasemdin snýr að stækkun lóðar K2.

Girðingar sem afmarka athafnasvæði K 9, eru uppá brún klettabeltis þar sem hæðamunur er töluverður þarna og hafa þjónað tilgangi sem fallvörn. Eins og sést á meðfylgjandi myndum þá er hluti athafnasvæðis K9 utan lóðar í átt að K2. Samkvæmt teikningum sem nú eru í kynningu þá er tillaga um stækkun lóðar K2 til vesturs í átt að lóð K9 um 1400 m². Þessi lóðarstækkun er ekki hnitasett né málsett þannig að ekki er hægt að sjá nákvæmlega hvar mörkin liggja. Lóðarhafa lóðar K 7 og K 9 gera þá kröfu að lóðamörk K2 fari ekki innfyrr núverandi mörk girðingar sem afmarka lóð K7, (og er á milli lóðar K2 og K9,) en þessi girðing sést vel á grunnmynd hér að neðan.



Lofmyndin sem tekin er úr Borgarvefsjá Reykjavíkur sýnir vel girðingu milli lóða K2 og K9. Lóðarhafa K9 fara fram á að lóðamörk K2 afmarkist við þessa girðingu þannig að núverandi athafnasvæði skerðist ekki.

Unnið fyrir hönd Sindraport hf.
Pétur Jónsson landslagsarkitekt (petur.jonsson@efla.is)



Pétur Jónsson

Afrit sent til: [Einar Ásgeirsson/einar@sindraport.is](mailto:Einar_Asgeirsson@einar@sindraport.is)

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

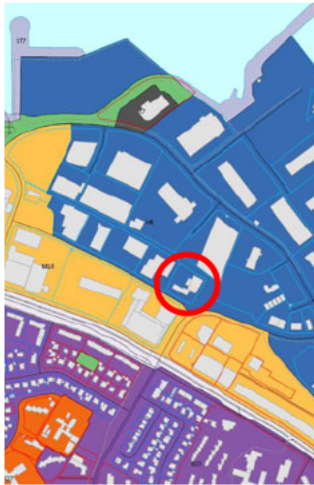
+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is



Köllunarklettsvegur 2

Breyting á deiliskipulagi Reykjavíkurhafnar Klettasvæðis vegna Köllunarklettsvegur 2

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 10. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Klettasvæðis vegna lóðarinnar nr. 2 við Köllunarklettsveg. Í breytingunni felst stækkun á lóð til vesturs, stækkun á byggingarreit vegna viðbygginga og hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 11. júlí 2022. Bílastæði á lóð verða í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Einnig er lagt fram samþykki Faxaflóahafna dags. 29. apríl 2022.



AR 2040



Loftmynd (júlí 2022)

Tillagan var grenndarkynnt frá 11. október 2022 til og með 8. nóvember 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir/ábendingar:

1. Sturla Geirsson f.h. Kró Design dags. 17. október 2022,
2. Helgi Lárusson f.h. Endurvinnslunnar hf. dags. 18. október 2022,
3. Veitur ohf dags. 26. október 2022
4. Pétur Jónsson f.h. Sindraport hf. dags. 7. nóvember 2022.



Hluti af gildandi deiliskipulagi Klettasvæðis, samþykkt í Borgarráði 29.10.1999 - mkv. 1:1000



Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 2 við Köllunarklettsveg - mrkv. 1:1000

Auglýst tillaga: Gildandi uppdráttur (t.v.) og breytingartillaga (t.h.)



Athugasemdir

Endurvinnslan (Kró Design fh. Endurvinnslunnar hf.)

Endurvinnslan hf. bendir á að starfsemi hennar sé þess eðlis að hún útheimti mörg bílastæði. Viðskiptavinir komi flestir á bíl og gera megi ráð fyrir að 10-15 bifreiðar verði á starfsstöðinni í einu. Mikilvægt sé að aðgangur sé óhindraður fyrir stór ökutæki.

Með tillögunni sé verið að auka við þjónustu- og skrifstofurými sem getur átt heima á ýmsum stöðum í borginni á meðan lítið sé eftir af athafna- og iðnaðarsvæði miðsvæðis.

Út frá viðmiðum fyrir skrifstofurými megi gera ráð fyrir 4-5 starfsmönnum á hverja 75 m² húsnæðis en bílastæðaskilmálar skv. tillögunni geri aðeins ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 75 m² skrifstofuhúsnæðis. Þótt Endurvinnslan hf. sé eðli máls samkvæmt fylgjandi umhverfisvænum ferðamáta telur hún þessi viðmið óraunhæf og leiða til bílastæðaskorts á svæðinu. Hætta sé á að starfsmenn að Köllunarklettsvegi 2 leiti annað með bifreiðar sínar og geti það bitnað á nágrönnum með tilheyrandi erjum.

Svar:

Skv. gildandi aðalskipulag (AR2040) er Köllunarklettsvegur 2 á skilgreindu hafnarsvæði H4, en um svæðið stendur m.a.:

H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík) Fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gá mavelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Einnig aðstaða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða sbr. skipulagsreglugerð er almennt heimil. Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu.

Fyrirhuguð notkun hússins, þ.e. skrifstofur og vörugeymsla, samræmast landnotkunarheimildum fyrir hafnarsvæði. Skv. fasteignaskrá er notkun hússins ennfremur þegar skráð sem *skrifstofur/lager* og ekki er því um breytingu á starfsemi að ræða. Þá er lóðin við jaðar miðsvæðis (M18) þar sem gera má ráð fyrir enn fjölbreyttari landnotkun.

Bíla- og hjólastæðakröfur sem settar eru fram í tillögunni eru í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar en hún er nánari útfærsla á stefnu og markmiðum aðalskipulagsins. Rökstyðja þarf sérstaklega frávík frá viðmiðum stefnunnar og skipulagsfulltrúi telur ekki sérstaka ástæðu til að víkja frá þeim í tilfelli Köllunarklettsvegur 2.

Lóðarhöfum á svæðinu er heimilt að sérmerkja þau bílastæði sem eru innan eigin lóðar eða stjórna nýtingu þeirra með öðrum hætti, t.a.m. með aðgangsstýringu.

Þá hvetur skipulagsfulltrúi fyrirtæki á svæðinu til að gera samgöngusamninga við starfsfólk sitt og hvetja það þannig til annarra ferðamáta en einkabíls þegar ferðast er til og frá vinnu.

Pétur Jónsson (Efla) f.h. Sindraports

Lóðarhafar Klettagarða 7 og 9 gera athugasemd við tillöguna. Hluti athafnasvæðis Klettagarða 9 er utan lóðarinnar, sbr. loftmynd. Girðingar sem afmarka athafnasvæðið eru uppi á brún klettabeltis þar sem hæðarmunur er talsverður og hafa þjónað tilgangi sem fallvörn.

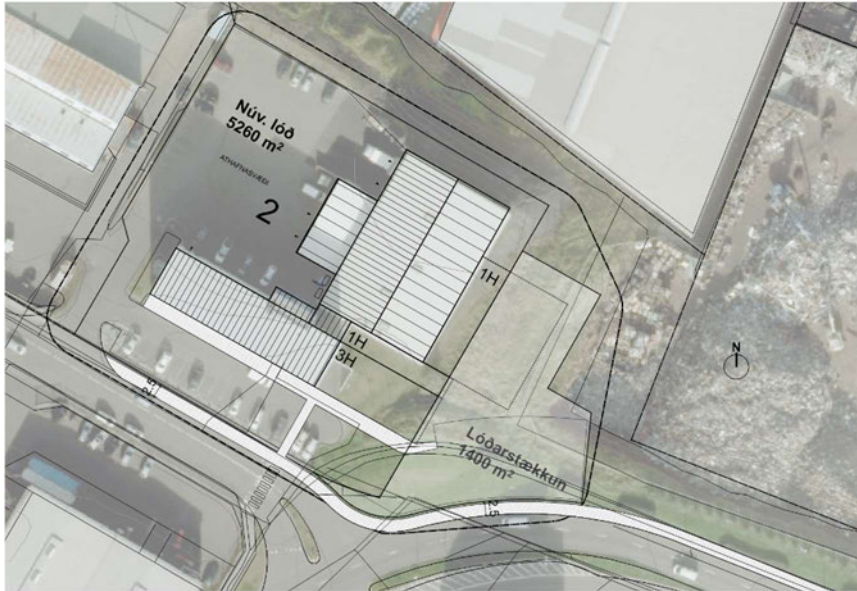
Í tillögunni kemur fram að lóð stækki um 1400 m² en breytingin er ekki hnitsett eða málsett og því er ekki hægt að greina nákvæmlega hvar ný fyrirhuguð lóðarmörk liggja. Lóðarhafar Klettagarða 7 og 9



gera þá kröfu að ný lóðarmörk Köllunarklettsvegur 2 fari ekki inn fyrir núverandi girðingu að athafnasvæði heldur takmarkist við hana þannig að athafnasvæðið skerðist ekki.

Svar:

Rétt er að grenndarkynnt gögn sýna ekki með skýrum hætti hvar ný lóðarmörk eru m.t.t. núverandi girðingar utan lóðar. Skipulagsfulltrúi óskaði eftir frekari gögnum frá umsækjanda sem sendi neðangreinda mynd, en á henni sést að fyrirhuguð stækkun lóðar nær yfir girðinguna á ákveðnum kafla:



Loftmynd af svæðinu með tillögu að breytingum merktá inn.

Lóðirnar Köllunarklettsvegur 2 og Klettagarðar 9 eru báðar innan skilgreindra hafnarmarka. Skipulagsfulltrúi fer því fram á að erindum um breytingar á lóðarmörkum á svæðinu fylgi skriflegt samþykki frá Faxaflóahöfnum.

Fyrir liggur samþykki frá skipulagsfulltrúa Faxaflóahafna fyrir tillögunni sem hér um ræðir og fylgir það málinu.

Ef lóðarhafar að Klettagörðum 9 óska eftir breytingum á lóðarmörkum er þeim bent á að hafa samband við skipulagsfulltrúa Faxaflóahafna.

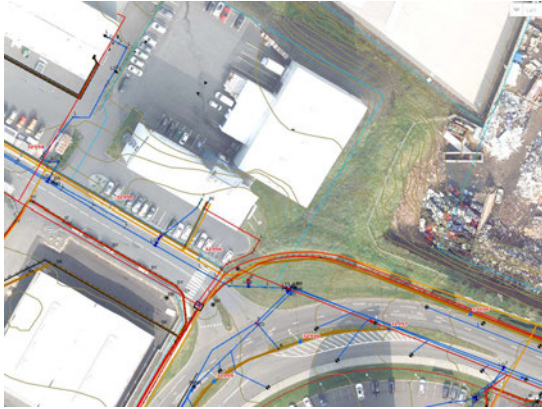
Veitur

Veitur benda á að endurskoða þurfi lóðarblað og setja inn kvaðir vegna lagna Veitna þar sem þær komi til með að lenda innan fyrirhugaðra lóðarmarka.

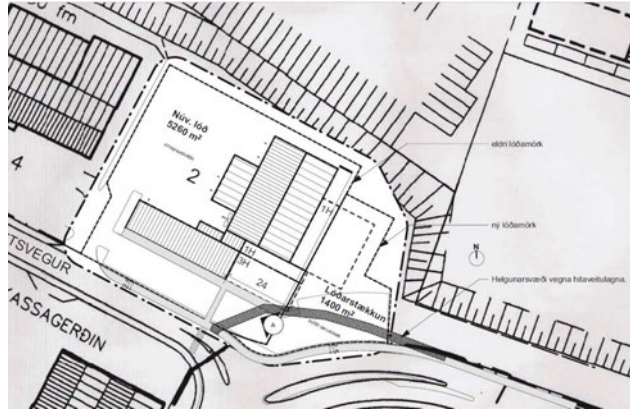
Svar:

Umsækjandi hefur brugðist við ábendingu Veitna og uppfært gögn. Lagnakvöð hefur verið merkt inn á lóðina og eftirfarandi feitletruðum texta hefur verið bætt við skilmála undir lið 6:

*„Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.
Heitavatnslögn liggur inná lóð og er undir byggingarreit að hluta, sjá helgunarreit á uppdrætti.“*



Núverandi lagnir (Borgarvefsjá)



Lagfærður uppdráttur með lagnakvöð (breytt 19.12.2022)

Niðurstaða

Í kjölfar grenndarkynningar hefur uppdráttur verið lagfærður til samræmis við athugasemdir Veitna. Kvöð um lagnir hefur verið merkt inn á uppdrátt og skilmálatexti um lagnir uppfærður.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á lagfærðum uppdrætti dags. 11. júlí 2022 **og síðast breytt þann 19. desember 2022.**

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri