



## Varðar: Klettagarðar 27 – breyting á deiliskipulagi (fsp)

Lögð fram fyrirspurn Klettagarða 12 ehf., dags. 28. ágúst 2024, ásamt ódags. bréfi umsækjenda, um breytingu á deiliskipulagi Klettasvæðis vegna lóðarinnar nr. 27 við Klettagarða, sem felst í að nýta lóðina sem bækistöð fyrir almenningsvagna, samkvæmt tillögum Apparat A og B, ódags.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

## Skipulagsleg staða

### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulaginu eru Klettagarðar 27 á skilgreindu miðsvæði Köllunarkletts (M18), þar sem einkum er gert ráð fyrir skrifstofum, ýmissi þjónustu og léttum iðnaði auk íbúða.

Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi, stjórnarsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar og þjónustusvæðum (VP).

Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni

## Deiliskipulag/Hverfissskipulag

Í gildi er deiliskipulag Klettasvæðis, dags. samþykkt 26. október 1999 með síðari breytingum, þar á meðal deiliskipulagsbreyting vegna Klettagarða 27 sem öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda árið 2017.



*Loftmynd/yfirlitsmynd af lóð.*

### Sérskilmálar deiliskipulags:

- Vörugeymslur, skrifstofur og þjónusta.
- Nýtingarhlutfall án neðanjarðar bílgeymslu: 1,0.
- Nýtingarhlutfall með kjallara: 1,1.
- Nýtingarhlutfall með opinni bílgeymslu: 1,6.
- Heildarnýtingarhlutfall A og B rýma: 1,6.
- Hámarkshæð bygginga: Kóti 27,5.
- Landhæð: Kóti um 5,2.

### **Umsögn**

Fyrirspurnin varðar breytingu á deiliskipulagi Klettasvæðis vegna lóðarinnar nr. 27 við Klettagarða, sem felst í að nýta lóðina sem bækistöð fyrir almenningsvagna. Í greinargerð sem var meðfylgjandi innsendu erindi kemur fram að óskað er umsagnar skipulagsyfirvalda í tengslum við áform um uppbyggingu á lóðinni.

Hugmyndir lóðarhafa ganga út á að setja þar upp hleðslustöðvar fyrir strætisvagna, reisa umhverfisvæna þvottastöð ásamt sérhæfðu verkstæði fyrir rafmagnsvagna. Jafnframt er gert ráð fyrir fjórum hraðhleðslustöðvum sem munu geta nýst fyrirtækjum í þungaflutningum. Lögð er áhersla á að uppbygging innviða verður unnin í samstarfi við Veitur en fyrirséð er að reisa þurfi spennistöð á lóðinni í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu.

Ráðgert er að malbika alla lóðina og olíugildrum komið fyrir við þvottastöð og verkstæði líkt og segir til um í gildandi reglugerðum. Lóð verður girt af og er tekið fram að allur lóðarfrágangur verði til fyrirmyndar.

Uppbygging mannvirkja og innra skipulag lóðar gengur út á það að nýta hæðarmun lóðarinnar sem mest, svo að sem minnst beri á mannvirkjum. Allar fyrirhugaðar byggingar rúmast innan núverandi byggingarreits lóðarinnar að undanskilinni spennistöð sem staðsett yrði í horni lóðar. Þá er fyrirhuguð þvottastöð (200 m<sup>2</sup>) staðsett utan núverandi byggingarreits, þ.e. í jaðri lóðar.

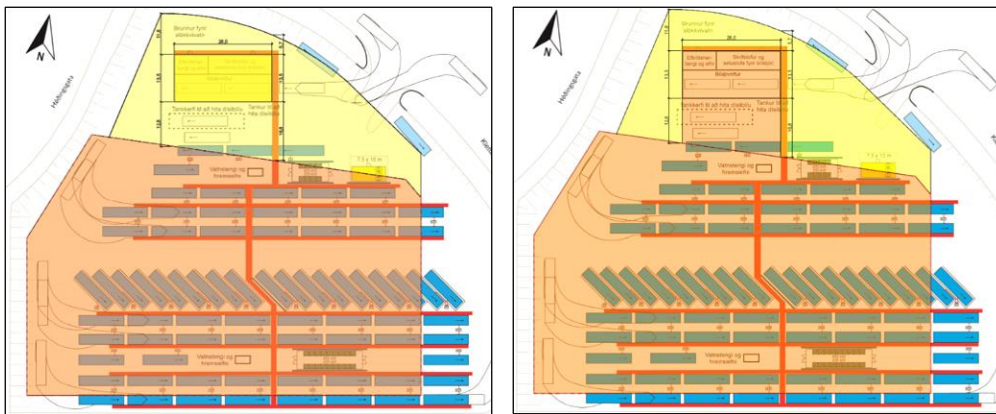
Einnig er gert ráð fyrir aðkomu að lóðinni frá Héðinsgötu, að fyrirhugaðri þriggja hæða skrifstofubyggingu sem byggð verður ofan á verkstæðis- og þjónustubyggingu. Við fráganga lóðarinnar verður leitast við að milda ásjúnd hennar með trjám og gróðri.

### Sviðsmyndir

Tvær sviðsmyndir eru hafðar til útsjónar í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni en um eru að ræða tillögu A og tillögu B.

**Tillaga A** gerir ráð fyrir að hækka hámarkshæð bílakjallara úr 9,2 m. Uppi 13,0 m. Og sleppa kvöð um 50% opna klæðningu.

**Tillaga B** gerir ráð fyrir að stækka aðal byggingarreit og skilgreina ákveðin hæðarmörk.



Tillaga A

Tillaga B

**Tillaga A** er flóknari í útfærslu m.t.t. sérskilmála bílakjallara en breytingar lúta m.a. að hækkun hámarkshæðar og niðurfellingu kvaðar um klæðningu. **Tillaga B** er hentugri til áframhaldandi útfærslu í tengslum við vinnslu deiliskipulagstillögu þar sem breytingar felast í stækkun byggingarreits og skilgreiningu hæðarmarka.

Því skal styðjast við tillögu B við vinnslu áformaðrar deiliskipulagsbreytingar.

### **Niðurstaða**

Ekki er gerð athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi í samræmi við innsent erindi og ofangreind atriði.

*Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.*