



Reykjavík 17.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 17. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Klettagarðar 27

Lögð fram umsókn Arkís arkitekta ehf., mótt. 9. mars 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Klettasvæðis vegna lóðarinnar nr. 27 við Klettagarða. Í breytingunni felst að byggingarreitur neðanjarðar er stækkaður og verður byggingarreitur bílgeymslu, gert er ráð fyrir að komið verði fyrir opnu bílastæðahúsi á lóð, bílastæðahús verður opið tveggja hæða auk þess sem gert er ráð fyrir bílastæðum á þaki bílastæðahúss og kjallari verður undir hluta húss, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf., dags. 2. janúar 2017. Einnig er lagt fram bréf Arkís arkitekta ehf., dags. 8. mars 2017.

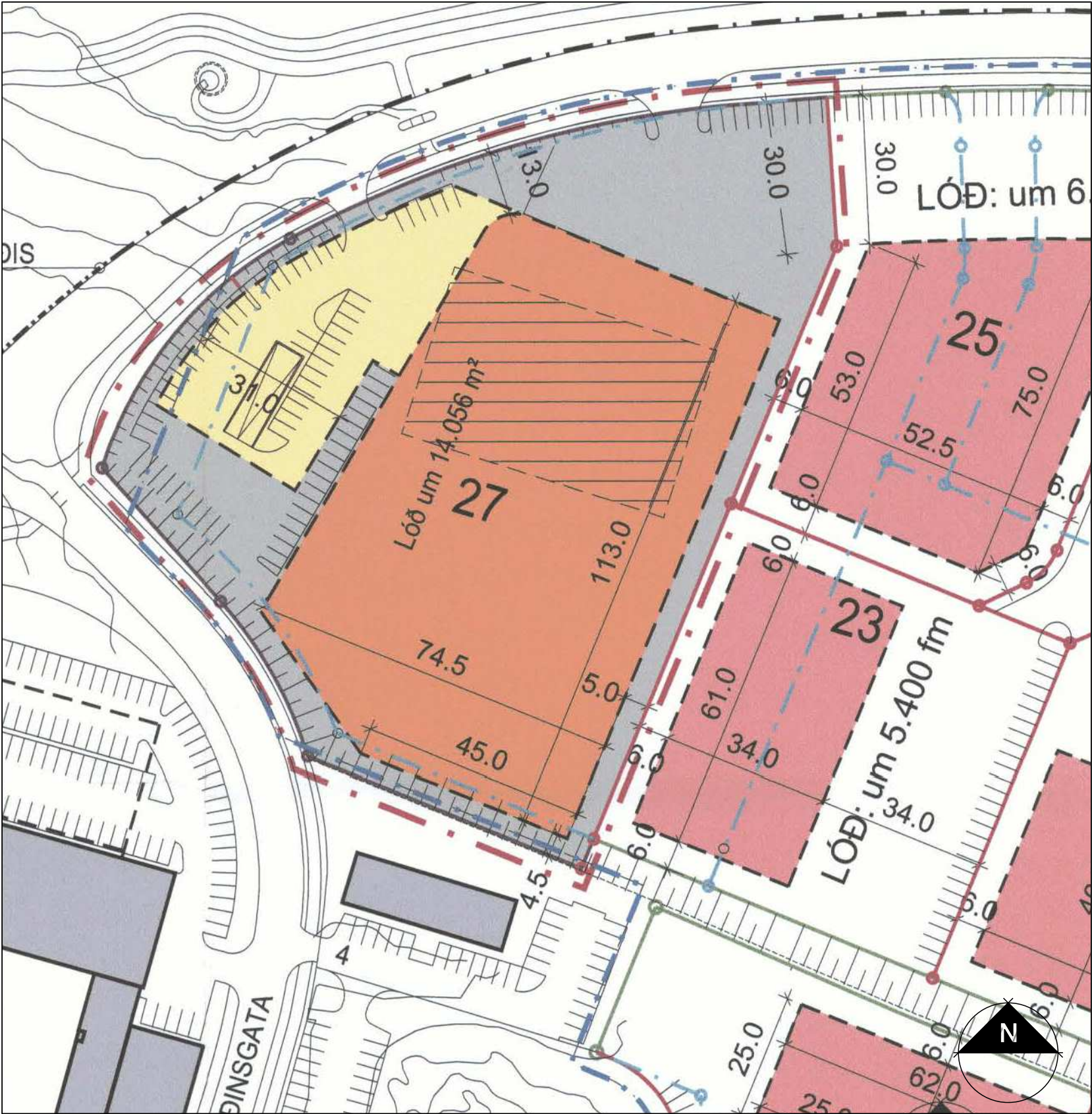
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdráttur Arkís arkitekta ehf., dags. 2. janúar 2017 og bréf Arkís arkitekta ehf., dags. 8. mars 2017.



Gildandi deiliskipulag Klettasvæðis samþykkt í Borgarráði 27.04.2004 m.s.b 31.01.2008 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 30.04.2008 mkv. 1:1000

ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR HAFNARSVÆÐI.

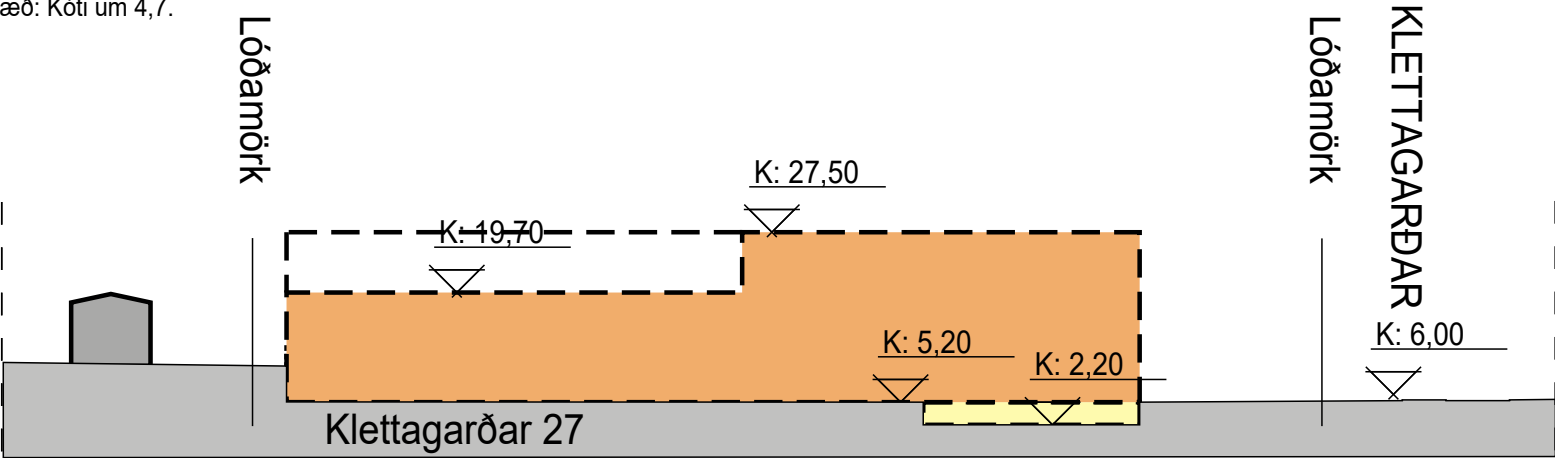
Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á hafnarsvæðum, nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.

Gerð er krafa um bílastæði á lóð miðað við viðmiðun á hafnarsvæðum Reykjavíkurhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði, 1 bílastæði fyrir hverja 150 m² í vörugæmslum og 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í öðru húsnæði.

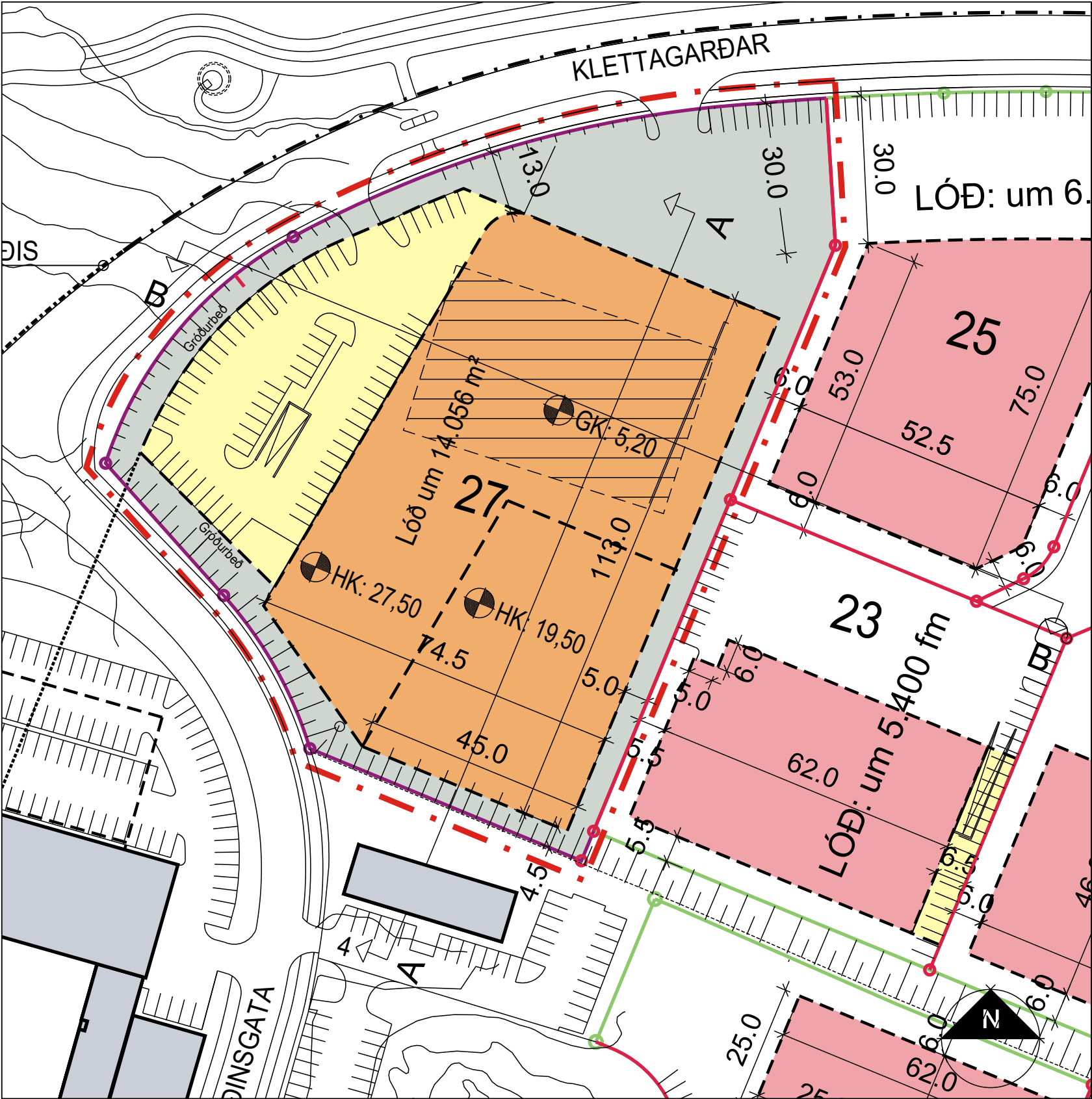
Á skipulagsupprætti er sýnd möguleg staðsetning bílastæða.

GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR KLETTAGARÐA 27

Vörugæmslur, skrifstofur og þjónusta.
Stærð lóðar verður 14.056 m²
Nýtingarhlutfall án neðanjarðar bílgeymslu: 0,6
Nýtingarhlutfall með neðanjarðar bílgeymslu: 0,7
Hámarkshæð bygginga: Kóti 22,0
Landhæð: Kóti um 4,7.



Sníð A-A mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Klettagarða 27 mkv:1:1000

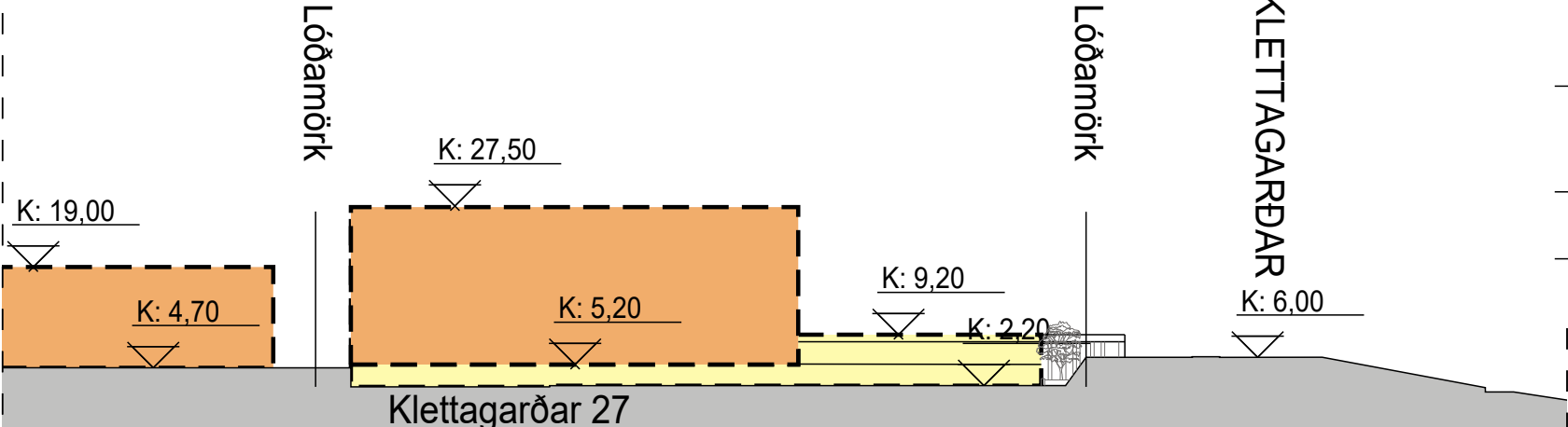
Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið Klettasvæði samþykkt í borgarráði 27.04.2004 með síðari breytingu dags 31.08.2008 . Þar koma fram almennir skilmálar fyrir svæðið.

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu á lóð nr. 27 við Klettagarða.

Í breytingunni felst að:

- Byggingareitur neðanjarðar er stækkaður og verður byggingareitur bílgeymslu Gert er ráð fyrir að komið verði fyrir opnu bílastæðahúsi á lóð. Opin úthlið bílgeymslu að götu verði klædd með klæðningu sem er a.m.k. 50% opin. Að lágmarki þriggja metra breiðu gróður og grjót belti verði komið fyrir milli úthliðar bílgeymslu og lóðamarka
- Bílastæðahús verður opið tveggja hæða auk þess sem gert er ráð fyrir bílastæðum á þaki bílastæðahúss. Kjallari verður undir hluta húss
- Nýtingarhlutfall án neðanjarðarbílgeymslu er breytt úr 0,6 í 1,0.
- Nýtingarhlutfall með kjallara verður 1,1
- Nýtingarhlutfall með bílgeymslu verður 1,6
- Hámarkshæð bygginga verður að hluta í kóta 27,5 og hluta í 19,5 í stað Kóta 22,0.
- Hámarkshæð bílgeymslu verður í Kóta 9,2 með handriði.
- Stærð lóðar er óbreytt 14.056 m².



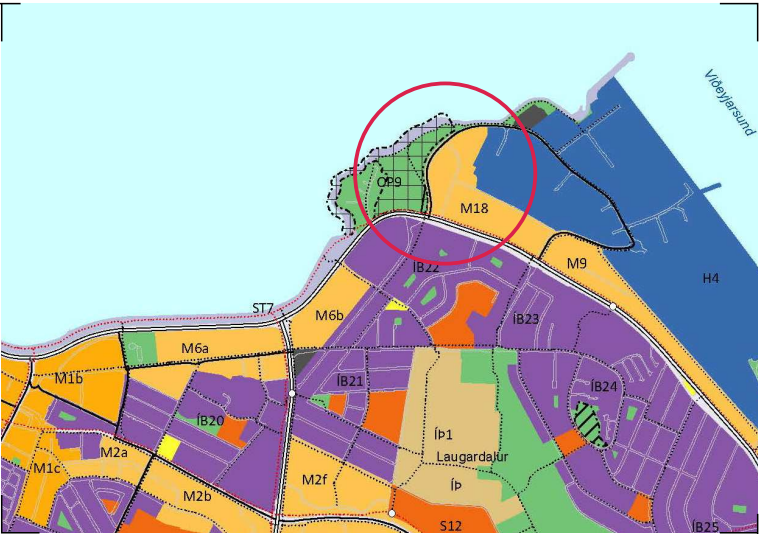
Sníð B-B mkv. 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTINGUM Á SÉRSKILMÁLUM

Vörugæmslur, 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.

Bílastæðakrafa verður
1 stæði fyrir hverja 50 m² í verslun og skrifstofuhúsnæði
1 stæði fyrir hverja 200 m² í lagerhúsnæði.
Gert er ráð fyrir hjólastæðum og aðstöðu fyrir hjólafélk í kjallara.
Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki
6 hjólastæði á hverja 1.000 m² í verslun og skrifstofuhúsnæði
og 6 hjólastæði fyrir hverja 4.000 m² í lagerhúsnæði.
Gert er ráð fyrir hleðslustæðum fyrir rafbíla í bílastæðahúsi.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

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__.

ARKÍŚ
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Klettagarðar 27

Verkhelti: Deiliskipulagstillaga
Sveitarfélag: Reykjavík
Staðgreinir: 0-1- 1324101
Landnúmer: 221876
Verknúmer: (00)-000

Hönnuður:
○ Aðalsteinn Snorrason arkitekt fai kt.161161-2769
○ Arnar Þór Jónsson arkitekt fai kt.010174-4819
○ Birgir Teitsson arkitekt fai kt.020460-4589
○ Björn Guðbrandsson arkitekt fai kt.170174-3059
○ Egill Guðmundsson arkitekt fai kt.270152-6869
○ Þorvarður L. Björgvinsson byggingaf. bfi kt.250572-3529

○ Hönnuður aðal-/séruppráttar:
○ Hönnunarstjóri:
Hannað / teiknað: bt/ee Mælikvarði: 1:1000
Yfirfarið / samþykkt: bt Dagsetning: 02.01.2017

Deiliskipulagsuppráttur
(90)-101
teikning breyting
Deiliskipulagsbreyting

Skuggavarp

Jafndægur

Sumarsólstöður



kl. 9:00



kl. 9:00



kl. 13:30



kl. 13:30

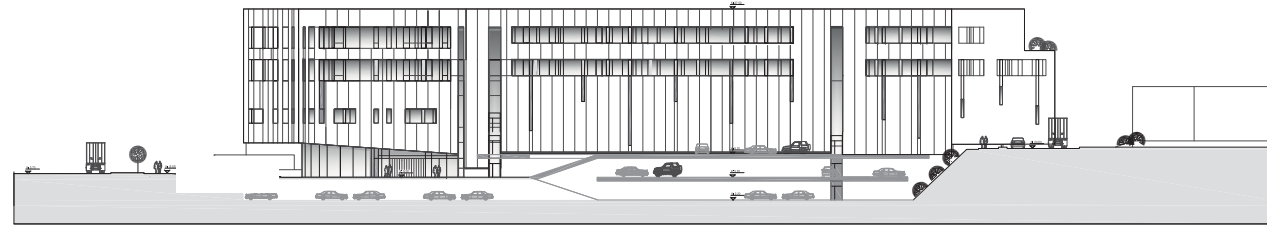


kl. 16:30

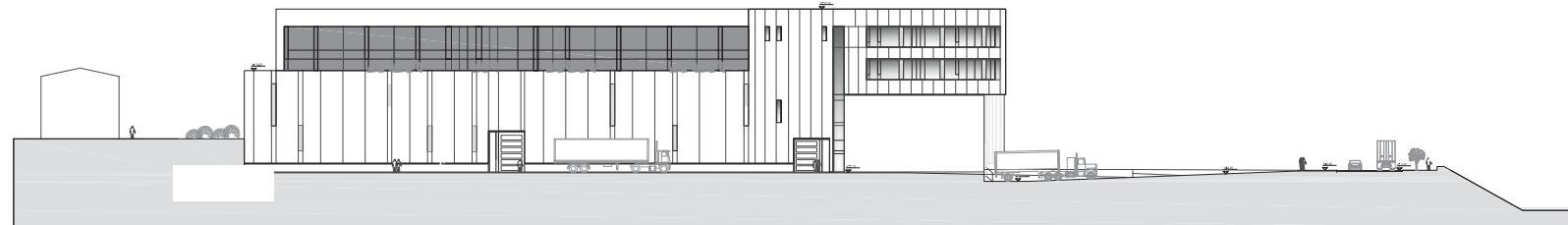


kl. 16:30

Útlit _mkv 1:1000



ÁSYND TIL VESTURS 1 : 500



ÁSYND TIL AUSTURS 1 : 500



ÁSYND TIL NORÐURS 1 : 500



ÁSYND TIL SUÐURS 1 : 500

Klettagarðar 27



Inngangur



Innakstur á lóðina við Klettagarða



Horft upp brekkuna til vesturs



Horft niður brekkuna til norðausturs

Ofanmyndir



Kvöldmyndir



ARKÍS
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tí 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Klettagarðar 27

Skýringarmyndir

(90)-102
teikning breyting

Deiliskipulasbreyting

Reykjavík 08.03.2017

Klettagarðar 27

Málefni: Breyting á gildandi deiliskipulagi

Tilaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Klettagarða 27 hefur verið kynnt og unnið í samvinnu við Vignir Albertsson hjá Faxaflóahöfnum. Breytingin hefur verið kynnt og samþykkt í hafnarstjórn. Sótt er um breytingu á gildandi deiliskipulagi frá 31.01.2008 fyrir lóðina. Óbreytt starfsemi verður í húsinu. Breytingin felst í að hækka skrifstofuhluta byggingarinnar um 1 hæð og að byggja opna bílapalla fyrir bílastæði í samræmi við deiliskipulagsuppdrátt. Breytingin felur í sér að nýtingarhlutfall breytist frá 0,6 í 1.0 ofanjarðar þ.e fyrir utan kjallara og opna bílastæðageymslu og -palla.

Virðingarfyllst


Birgir Teitsson arkitekt faí

Fylgiskjöl:

Afrit: