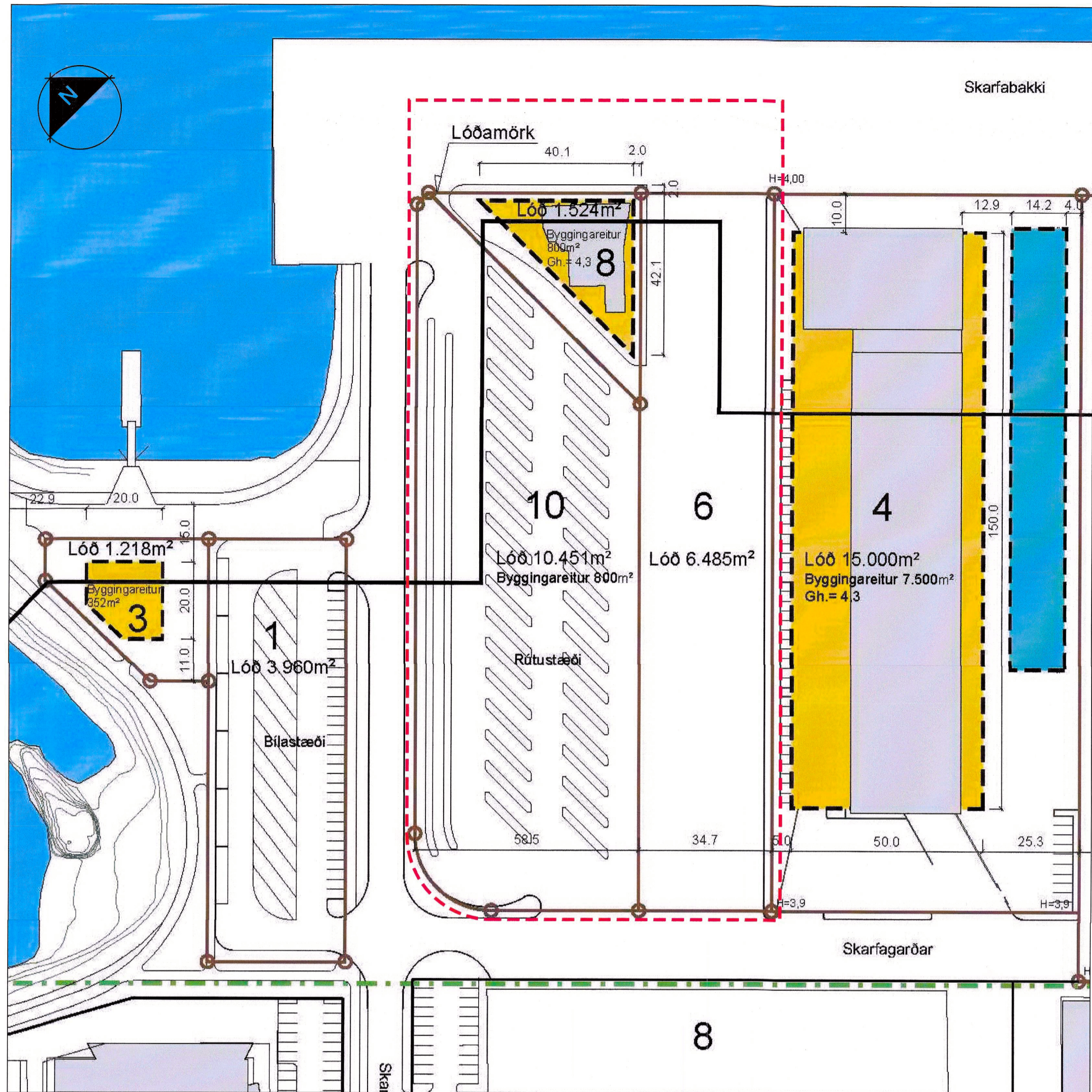
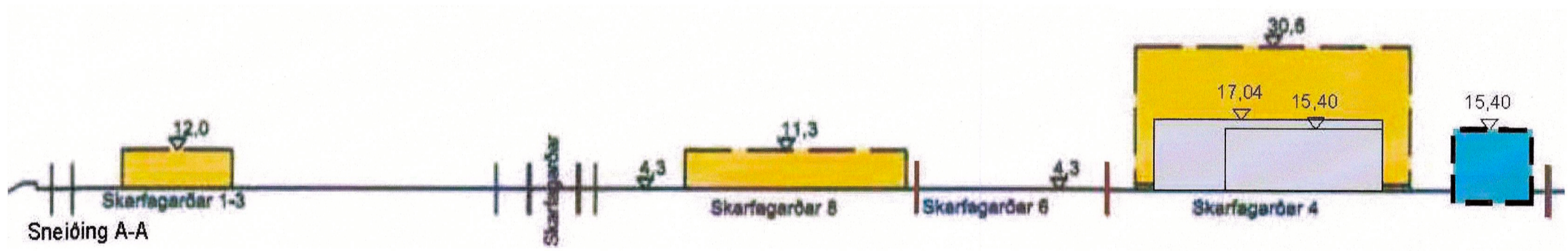


DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR SKARFABAKKA KLETTASVÆÐI, SKARFAGARÐAR 6 - 8



Hluti af gildandi deiliskipulagi Klettasvæðis, samþykkt í Borgarráði 06.02.2020, mkv. 1:1000



SKARFABAKKI, KLETTASVÆÐI DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ
Skipulagsvæðil er upplýsing sem afmarkast af lóðum nr. 6-12 við Klettagarða og Korgörðum 2 til suðurs. Að öðru leyti markast svæðið af hafnarbakka og upplýingum til vesturs, norðurs og austurs.

Almennt skilmálar glæða um allar lóðir á hafnarvæðinu, nema að annað sé tekið fram í sér skilmálum einstakra lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR HAFNARSVÆÐI
1. Nýtingarhlutfall: Almenn skil miða við að nýtingarhlutfall á lóðum og eða farmatöðvum skuli ekki vera hærra en 0,5, nema annað komi fram í sér skilmálum einstakra lóða

2. Innra skipulag: Skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samræði við Faxaflóahafnar og skal skipulag lagt inn til samþykkingar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkur áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

3. Bilastæði: Notast skal við eftirfarandi kröfur um bilastæði á deiliskipulagsvæðinu:
- Eitt bilastæði fyrir hverja 150 m² í vörugæmatum
- Eitt bilastæði fyrir hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði
- Eitt bilastæði fyrir hverja 80-100 m² í öðru húsnæði

4. Gróingur: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar gróingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda, ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkingar Faxaflóahafna á gróingunni og hafa samræði við nágretta. Sé þörf á lokadri gróingu, skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Faxaflóahafna og skipulags- og byggingarmálda Reykjavíkur.

5. Frágangur lóða: Skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og útlutunarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samræði um frágang og lóðarmörkum.

6. Mællibíð og hæðarbíð: Skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og útlutunarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samræði um frágang og lóðarmörkum.

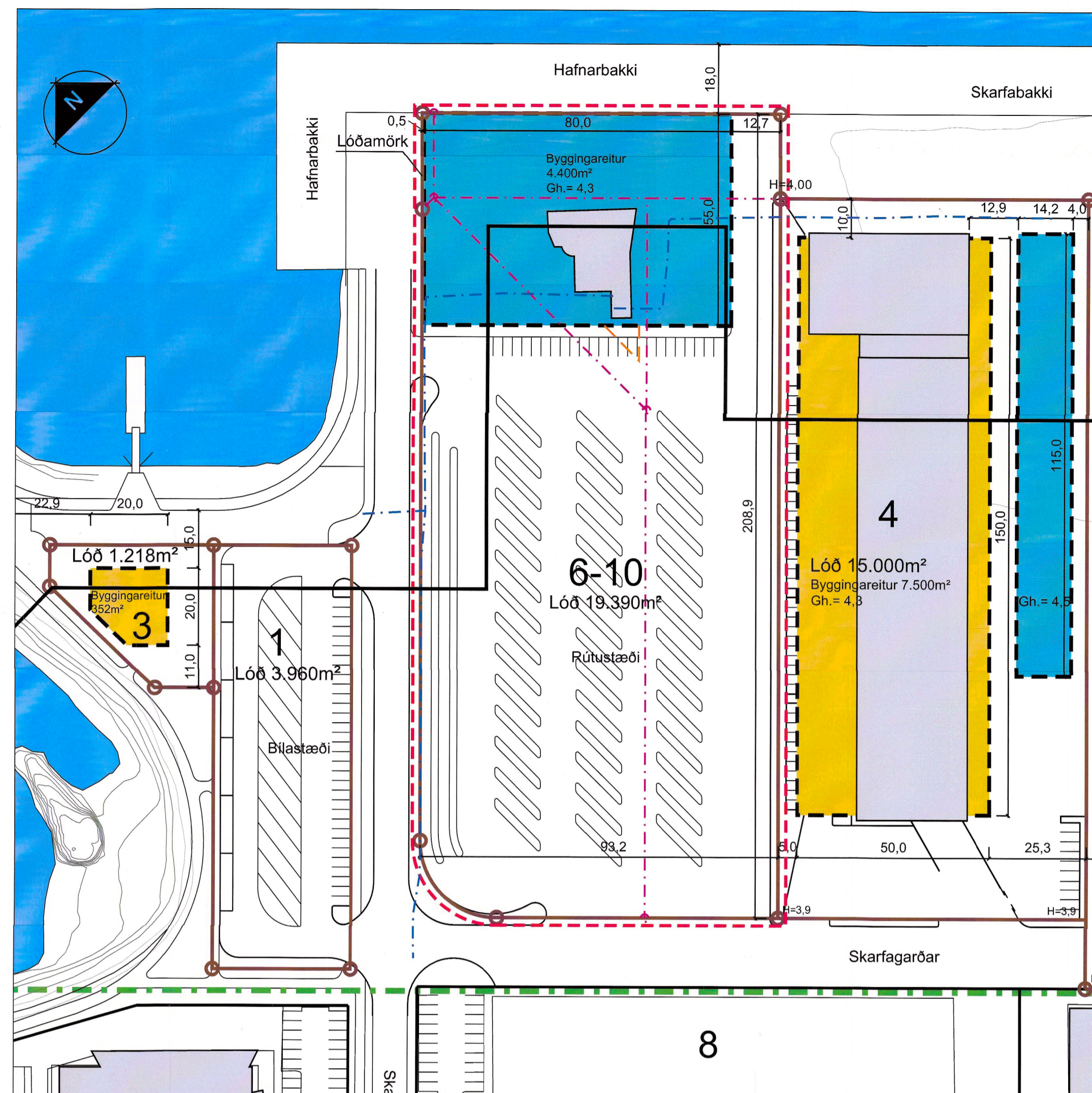
7. Beni skal sérstaklega á ákvæði byggingarreglugerðar, 75. gr. Fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR (fyrir breytingu):

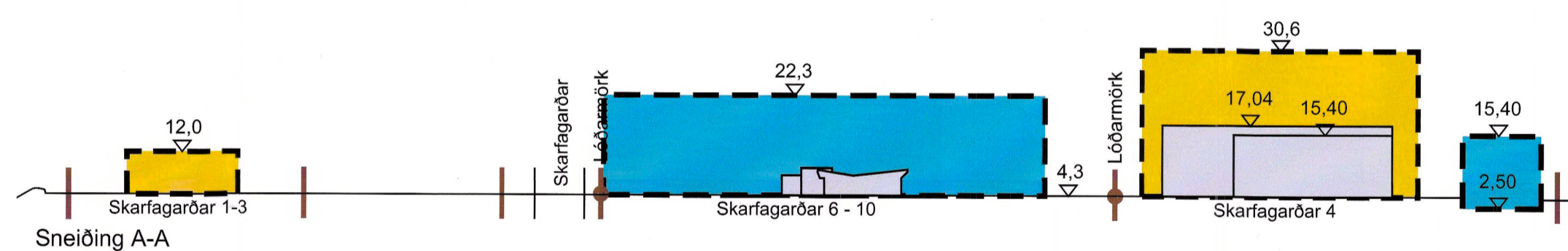
Skarfagarður 6
Notkun: Þjónustuvæði v/ mótöku skemmtiferðaskipa. Utan ferðamannatíma nýlist lóðin sem geymslsvæði til lengri eða skemmi tíma.
Stærð lóða: 6.485 m².

Skarfagarður 8
Notkun: Mottöku- og þjónustuhús vegna skemmtiferðaskipa.
Stærð lóða: 1.524 m².
Byggingarreitir er 800 m²
Nýtingarhlutfall: 0,4
Hámarkshæð byggingar: Kóti 11,3

Skarfagarður 10
Bilastæði ásamt aðkomusvæði fyrir rútur vegna skemmtiferðaskipa.
Stærð lóða: 9.319 m².



Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Skarfagarða 4. Mkv. 1:1000



GREINARGERÐ:

Í gildi er heildardeiliskipulag Klettasvæði, Skarfabakki samþykkt í borgarráði 12.07.2006 með síðari breytingum.
Í deiliskipulagsbreytingunum síðustu ára hafa verið gerðar tilfærslur á lóðarmörkum og gefin út mællibíð. Þessar breytingar hafa ekki ratað inn á deiliskipulagsupprætti og verður samhlöð deiliskipulagsbreytingu lagðar til samræmis við mællibíð 1.321.101 Skarfagarða 8 og 1.321.102 Skarfagarða 10, útgæfið 27.11.2007.
Dreifistöð Veitna fyrir rafmagn er staðsett inn í núverandi byggingu við Skarfagarða 8. Ef færa þarf dreifistöðina á samt lagnaleiðum þá kemur kostnaður við færslu til með að lenda hjá þeim sem óskar eftir færslunni. Mikilvægt er að búið sé að gera ráð fyrir nýrri staðsetningu í samráði við Veitur og að færslu sé lokið áður en framkvæmdir við nýja byggingu hefjast.

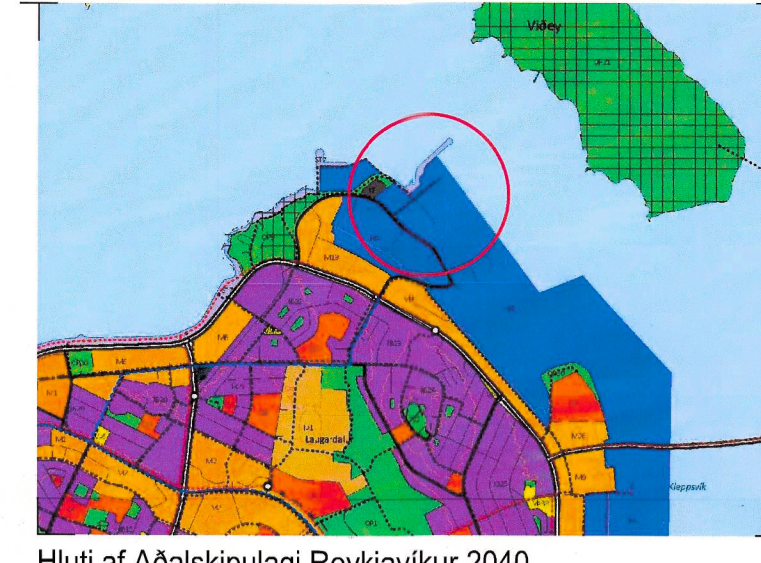
Lýsing á breytingunni

Deiliskipulagsbreytingin nú felur í sér eftirfarandi:
- Lóðarmark við Skarfagarða 6, 8 og 10 sameinast.
- Núverandi stærð lóða er 1.524 m², 6.485 m² og 9.319 m²
- Á lóð Skarfagarða 6 stendur hús sem er 362,5 m² að heildarflatarmáli.
- Aftarmörk lóðar breytist og stækkar til norðurs og verður lóð 19.390 m² að stærð.
- Bætt er við nýjum byggingarreit, 4.400 m² að stærð með sveigjanleika í huga.
- Núverandi byggingarreitir fellur niður.
- Hámarksnýtingarhlutfall er 0,6 að grunnflatarmáli lóðar.
- Gólfkóti: Kóti 4,3 m eins og núverandi hús.
- Hámarkshæð byggingar: Kóti 22,3.

Góðheilti	Eldri skilmálar			Deiliskipulagstillaga								
	Núv. lóðast. m ²	Núv. Nýtingarhl.	Hámarks hæð	Lóðast. m ²	Nýtingarhl.	Hámarks byggingarmagn	Byggingarreit m ²	Hámarks hæð	Fjöldi hæða	*Fjöldi bilastæða	**Fjöldi hjólastæða	
Skarfagarður 6	1.524	0,4	800	7,0								
Skarfagarður 8	6.485				19.390	0,60	11.634	4.400	18,0	7-3	155-291	58-233
Skarfagarður 10	9.319											

Hámarksfjöldi bíla og hjólastæða er reiknaður m.v. forsendur bíla- og hjólastæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.
* Miðað er við sveði II, tafla 2 og viðmót 1 á 75 m² hámark 1 á 40m². Tölur miðast við lóðanotkun.
** Miðað er við sveði II, tafla 2 og 0,5-2 á 100m². Tölur miðast við lóðanotkun.

Breyta þarf mæli- og hæðarbíðum. Að öðru leyti haldað almennt skilmálar óbreyttir.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

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

var samþykkt í Borgarráði þann 2. febrúar 2023

og D.emb. afgl. f. skipulagsfruttirna þann 17. maí 2023

Tillagan var auglýst frá 16. mars 2023 með athugasemdafresti til 5. maí 2023

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

SKYRINGAR
SKIPULAGSSVÆÐI
SVÆÐI SEM BREYTINGARTILLAGAN NÆR YFIR
LÓÐARMÖRK
BYGGINGARREITUR, NÝR EDA BREYTTUR
BYGGINGARREITUR
NÚVERANDI BYGGINGAR
SJÓR
LÓÐARMÖRK FELD NIÐUR
BYGGINGARREITUR FELDUR NIÐUR
KYÖÐ UM LAGNR

10.05.2023 breytt í samræmi við umsögn Veitna.

Deiliskipulagsbreyting fyrir Skarfagarða 6 - 10 Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjavík
Áfangi: Deiliskipulag
Mælikvæði: 1:1000
Verktíðni: 22-017
Dagsetning: 16.01.2023
Útgáfa:
Teikning: 1 af 1

SKIPULAGSHUNDAR:
ARKÍS
arkitektar
Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S.511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is