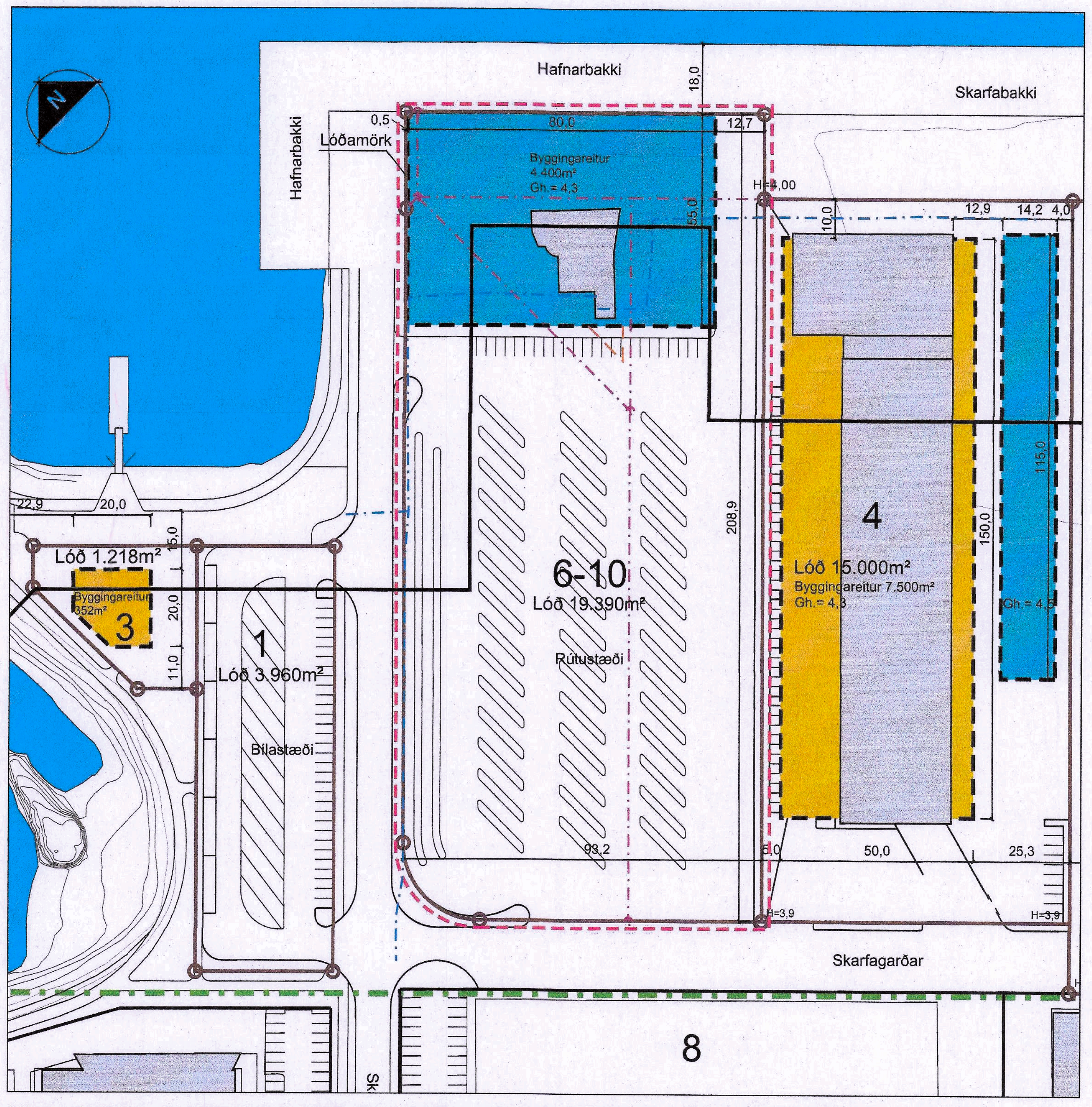
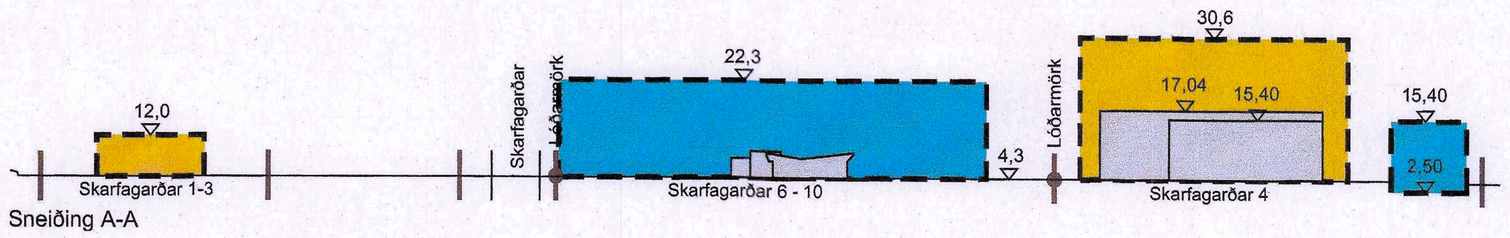
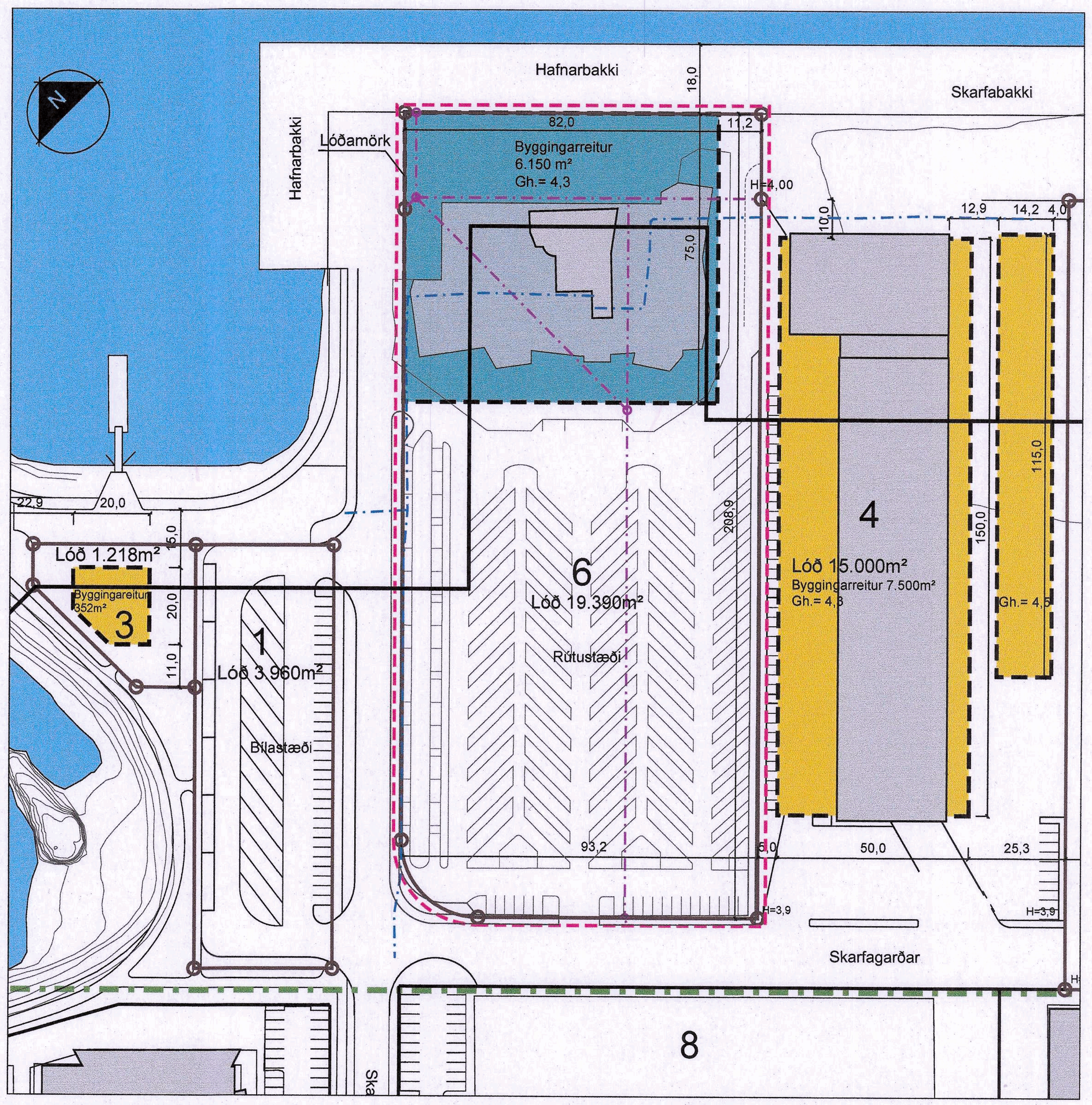
# DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR SKARFABAKKA KLETTASVÆÐI, SKARFAGARÐAR 6 - 10



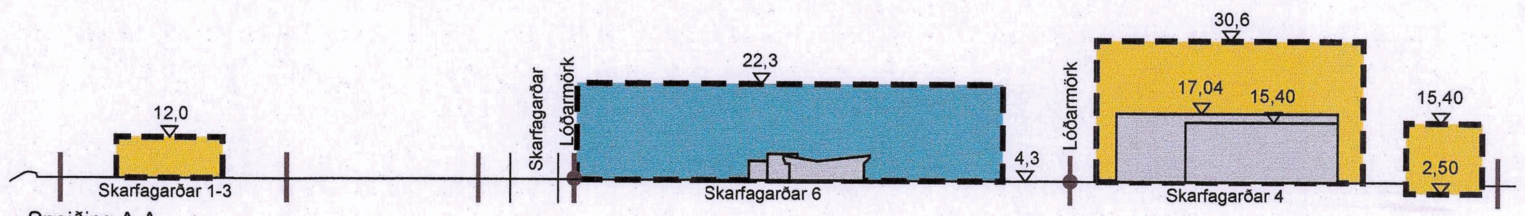

Hluti af gildandi deiliskipulagi Klettasvæðis, samþykkt í Borgarráði 11.05.2023, mkv. 1:1000



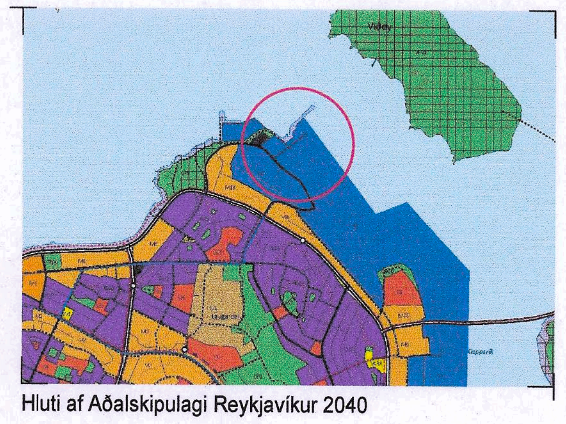

Sneiðing A-A




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




Sneiðing A-A



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

## SKÝRINGAR

- SKIPULAGSSVÆÐI
- SVÆÐIÐ SEM BREYTINGARTILLAGAN NÆR YFIR
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR, NÝR EÐA BREYTTUR
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- SJÓR
- LÓÐAMÖRK FELLD NIÐUR
- BYGGINGARREITUR FELLDUR NIÐUR
- KVÖÐ UM LAGNIR
- FARÞEGAMIÐSTÖÐ, LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á emb.afgr. f. skipulagsf. þann 29. febrúar 2024.

Tillagan var grenndarkynnt frá 2. febrúar 2024 með athugasemdafresti til 1. mars 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. mars 2024.

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

## 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 mæliblöð. Þessar breytingar hafa ekki ratað inn á deiliskipulagsuppdrætti og verður samhliða deiliskipulagsbreytingu lagfært til samræmis við mæliblað 1.321.101 Skarfagarðar 8 og 1.321.102 Skarfagarðar 10, útgefið 27.11.2007.

Dreifistöð Veitna fyrir rafmagn er staðsett inn í núverandi byggingu við Skarfagarða 8. Ef færa þarf dreifistöðina ásamt 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:
- Lóðirnar við Skarfagarðar 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 heildarflatamáli.
- Afmörkun 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 sveiganleika í huga.
- Núverandi byggingarreitur fellur niður.
- Hámarksnýtingarhlutfall er 0,6 að grunnflatarmáli lóðar.
- Gólfkóti: Kóti 4,3 m eins og núverandi hús.
- Hámarkshæð byggingar: Kóti 22,3.

**Skilmálatafla fyrir Skarfagarða 6 - 8**

| | Eldri skilmálar | | | | Deiliskipulagstillaga | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Götuheiti | Núv. lóðast. m² | Núv. Nýtingarhl. | Byggingar-reitur m² | Hámarks hæð | Lóðast. m² | Nýtingarhl. | Hámarks byggingarmagn | Byggingar-reitur m² | Hámarks hæð | Fjöldi hæða | *Fjöldi bílastæða | **Fjöldi hjólastæða |
| Skarfagarðar 6 | 1.524 | 0,4 | 800 | 7,0 | 19.390 | 0,60 | 11.634 | 4.400 | 18,0 | 2-3 | 155-291 | 58-233 |
| Skarfagarðar 8 | 6.485 | | | | | | | | | | | |
| Skarfagarðar 10 | 9.139 | | | | | | | | | | | |

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

Breyta þarf mæli- og hæðarblöðum.
Að öðru leiti haldast almennir skilmálar óbreyttir.

## SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR (eftir breytingu):

### Skarfagarður 6 - 10

Notkun: Fjölnotahús með móttöku- og þjónustu fyrir skemmtiferðaskip, viðburði, tónleika, veislur samkvæmt ákvæðum um veitingahús í flokki II í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Stærð lóðar: 19.390 m².
Byggingarreitur er 5.760 m²
Nýtingarhlutfall: 0,6 að grunnflatarmáli lóðar.
Gólfkóti: Kóti 4,3 m
Hámarkshæð byggingar: Kóti 22,3

## GREINARGERÐ:

Í gildi er heildardeiliskipulag Klettasvæði, Skarfabakki samþykkt í borgarráði 12.07.2006 með síðari breytingum.

Dreifistöð Veitna fyrir rafmagn er staðsett inn í núverandi byggingu við Skarfagarða 8.
Ef færa þarf dreifistöðina ásamt lagnaleiðum þá kemur kostnaður við færslu til með að lenda hjá þeim sem óskar eftir færslunni. Mikilvægt er færslu sé lokið áður en framkvæmdir við nýja byggingu hefjast.
Bíla- og hjólastæðaþörf á lóð verða útfærð eftir samgöngumati sem fylgir deiliskipulagstillögunni.

### Lýsing á breytingunni

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér eftirfarandi:
- Byggingareitur Skarfagarða 6-10 stækkar.
- Skarfagarðar 6-10 verður Skarfagarðar 6.
- Heimilt er að fjarlægja núverandi hús innan byggingareits.
- Bílastæði breytast, verða útfærð eftir samgöngumati.

Breyta þarf mæli- og hæðarblöðum.
Að öðru leiti haldast almennir skilmálar óbreyttir.

**Skilmálatafla fyrir Skarfagarða 6**

| | Deiliskipulagstillaga | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Götuheiti | Lóðast. m² | Nýtingarhl. | Hámarks byggingarmagn | Byggingar-reitur m² | Hámarks hæð | Fjöldi hæða | *Fjöldi bílastæða | *Fjöldi hjólastæða |
| Skarfagarðar 6 | 19.390 | 0,60 | 11.634 | 6.150 | 18,0 | 2-3 | sjá samgöngumat | |

* Fjöldi bíla- og hjólastæða koma fram í samgöngumati VSÓ.

## SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR (eftir breytingu):

### Skarfagarðar 6

Notkun: Fjölnotahús með móttöku- og þjónustu fyrir skemmtiferðaskip, viðburði, tónleika, veislur. Vínveitingar heimilaðar.

Stærð lóðar: 19.390 m².
Nýtingarhlutfall: 0,6 að grunnflatarmáli lóðar.
Gólfkóti: Kóti 4,3 m
Hámarkshæð byggingar: Kóti 22,3
Heimilt er að fjarlægja núverandi hús innan byggingareits.
Heimilt er að koma fyrir biðskýlum fyrir farþega sem bíða eftir leigubílum á bílastæðinu.

## Deiliskipulagsbreyting fyrir Skarfagarða 6

Deiliskipulagsuppdráttur

| | |
|---|---|
| Sveitarfélag: | Reykjavík |
| Áfangi: | Deiliskipulag |
| Mælikvarði: | 1:1000 |
| Verknúmer: | 22-017 |
| Dagsetning: | 18.08.2023 |
| Útgáfa: | |
| Teikning: | 1 af 1 |


Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar

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