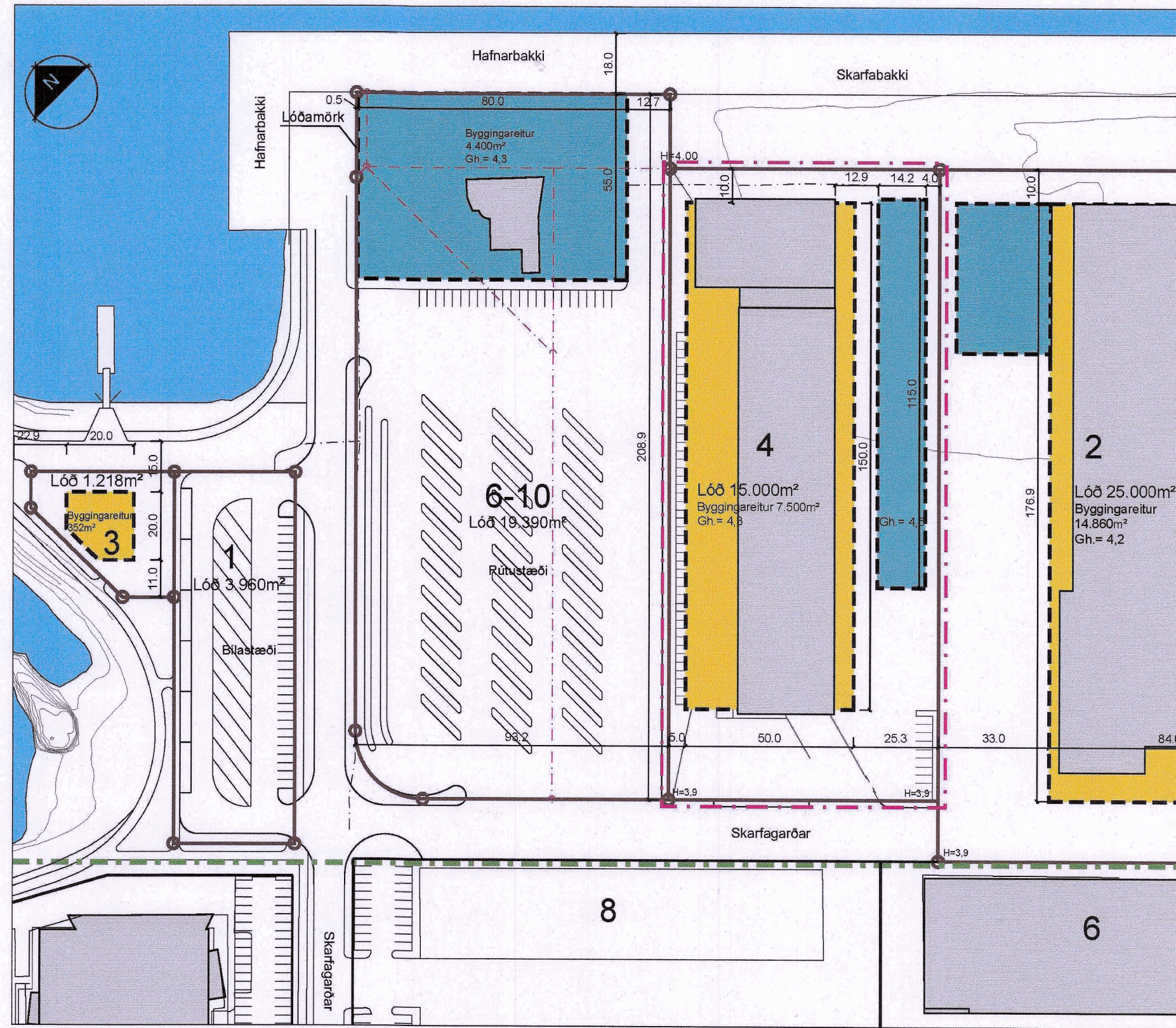
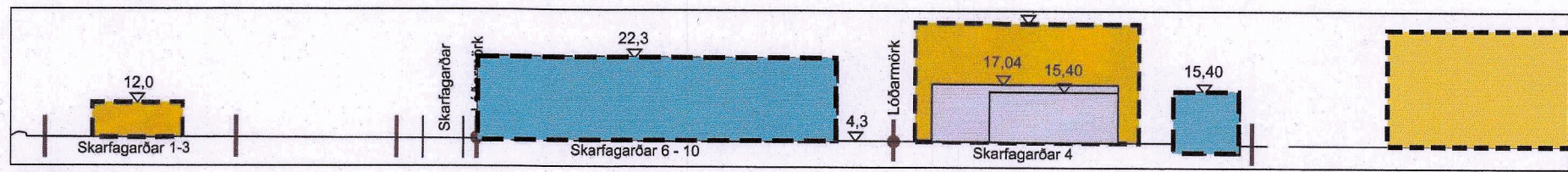


Deiliskipulagsbreyting Klettasvæðis í Reykjavík fyrir lóð Skarfabakka 4,



Hluti af gildandi deiliskipulagi Klettasvæðis fyrir lóð nr. 4 tók gildi 27.04.2020 við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda Mkv. 1:1000



KLETTASVÆÐI, SKARFABAKKI
DEILISKIPULAG

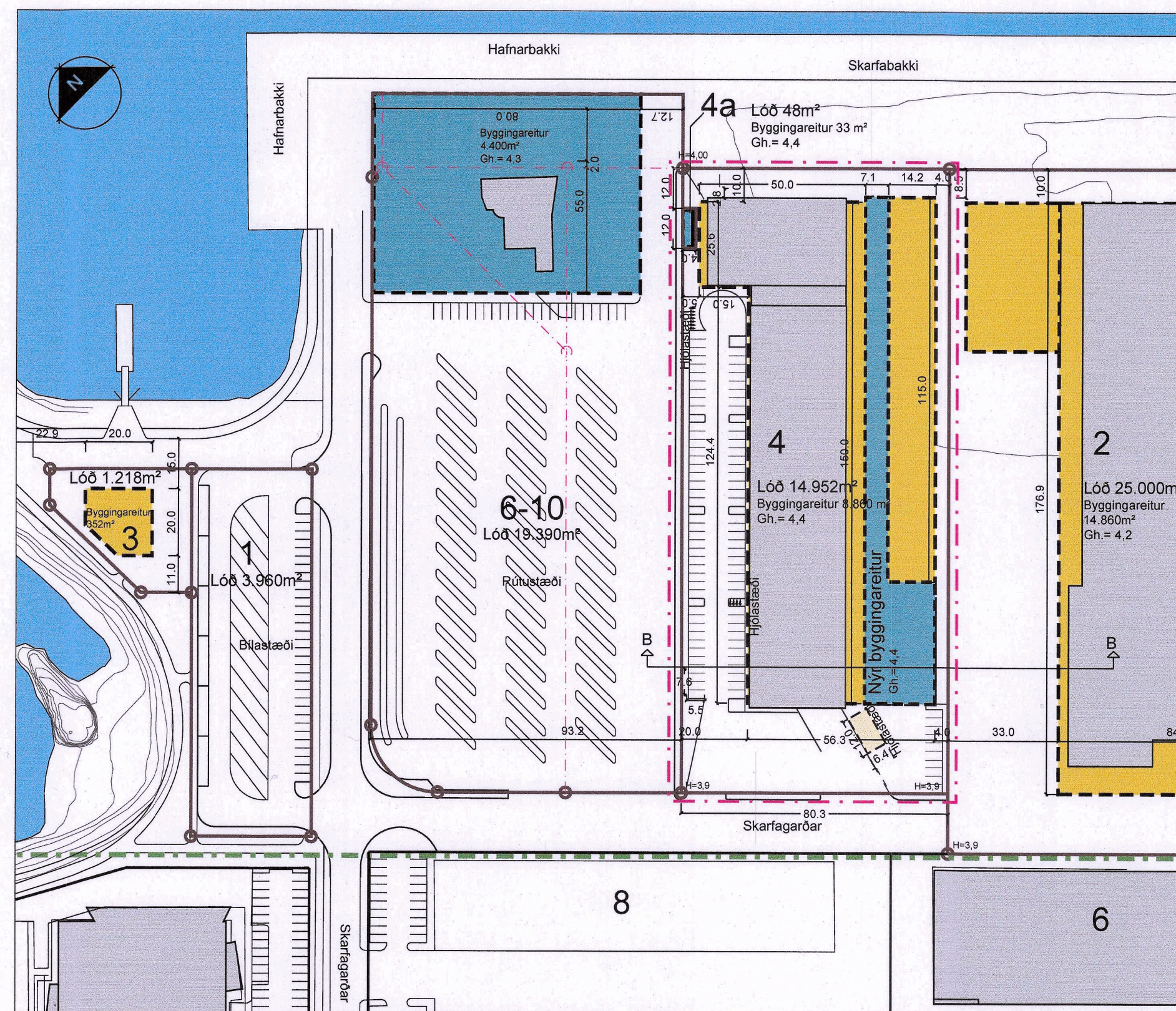
GREINARGERÐ gildandi deiliskipulags
Skipulagsvæði er upplýsing sem afmarkast af lóðum nr. 6-12 við Klettagarða til suðurs og Komgördum til austurs. Á öðru leyti markast svæðið af hafnarbakka og upplýtingum til norðurs og vesturs.
Á svæðinu er gert ráð fyrir hafnarbakka fyrir ma. skemmtiferðaskip og lóðum og mannvirkjum tengdum þeim ásamt lóðum tengdum höfninni.
Almennt skilmálar gilda um allar lóðir á hafnarvæðum, nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.
ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR HAFNARSVÆÐI

- Nýtingarhlutfall: Almennit skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum eða farmstöðvum skuli ekki vera hærra en 0,5, nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða
- Innra skipulag: Skipulag lóða svo og stærð hús, athafnasvæði og aðkomur skal unnið í samráði við Faxaflóahafnar og skal skipulag lagt inn til samþykktar hjá hafnarstjórn og til kynningar hjá Skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkur áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.
- Bilastæði: Notast skal við eftirfarandi kröfur um bilastæði á deiliskipulagsvæðinu:
- Eitt bilastæði fyrir hverja 150 m² í vörugæmslum
- Eitt bilastæði fyrir hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði
- Eitt bilastæði fyrir hverja 50-100 m² í öðru húsnæði
- Girðingar: Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Slíkar girðingar eru háðar samþykki byggingarvalda. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis Faxaflóahafna á girðingunni og hafa samráð við nágranna. Sé þörf á lokabírgirðingum, skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til Faxaflóahafna og skipulags- og byggingarvalda Reykjavíkur.
- Frágangur lóða: Skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.
- Mæðilóð og hæðarlóð: Skal vera í samræmi við skipulagsupprætti og úthlutunarskilmála. Lóðarhafi skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.
- Bent skal sérstaklega á ákvæði byggingarreglugerðar, 75. gr. Fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa.

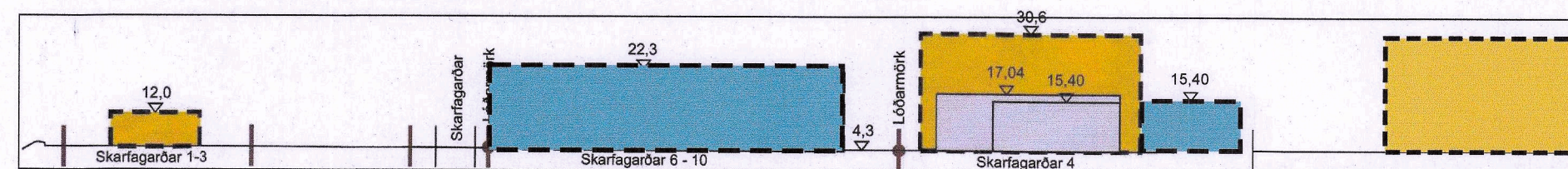
Gildandi skipulagsskilmálar

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR

Skarfagarður 4
Notkun: Vörugæmslu, skrifstofur og þjónusta.
Stærð lóðar: 15.000 m²
Nýtingarhlutfall: 0,5 að grunnflatarmáli lóðar, en 0,6 með milligöllum
Gólfkoti: Kóti 5,6
Hámarks hæð byggingar: Kóti 30,6 (miðað er við afgreiðslugöf geti verð 1,3 m yfir hæð lóðar við húsveg)
Fjöldi bilastæða skv. almennu skilmálum hafnarvæða.



Fyrirkomulag breytingar á deiliskipulagi vegna lóðar Skarfagarða nr. 4. Mkv. 1:1000



GREINARGERÐ VEGNA DEILISKIPULAGSBREYTINGAR Á LÓÐ NR. 4 VIÐ SKARFAGARÐA.

Lýsing breytingar:
Á lóðinni stendur hús sem er 5.836 m² að heildarflatarmáli.
Deiliskipulagsbreytingin felst í breytingu á byggingarreit og afmörkun nýrrar lóðar fyrir spennistöð Byggingarreitir suðaustan við núverandi byggingu eru sameinaðir í einn byggingarreit en byggingarreitir norðvestan við núverandi byggingu er aðlagður núverandi byggingu.
Byggingarreitir stækkar en byggingarmagn á lóð helst óbreytt.
Byggingarreit fyrir hjólagæmslu er bætt við og einnig er hjólastæðum komið fyrir við inngang.
Gólfkoti verður 4,40 sem er sama gólfhæð og núverandi bygging.
Hámarks hæð nýs byggingarreits verður í kóta 15,40
Nýtingarhlutfalli lóðar verður óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.
Kröfur um bilastæði breytast í samræmi við bíla- og hjólastæðakröfur í Reykjavík sjá töflu:
Fjöldi hjólastæða á lóð verður í samræmi við hjólastæðastöfnu Reykjavíkurborgar að lágmarki 24 stæði, þar af 20 stæði yfirbyggð
Afmörkuð er 48 m² lóð fyrir spennistöð með 33 m² byggingarreit við lóðarmörk milli Klettagarða 4 og 6.
Á lóð fyrir spennistöð er heimild að reisa einnar hæðar byggingu. Hámarks hæð er 3,5 m.
Hámarksbyggingarmagn á lóð Skarfagarða 4 verður óbreytt 9.000 m² með milligöllum.

SKILMÁLAFATAFI	BLASTAÐI				MÓLSTÆÐI
	Vöðud	Stærð	Stærð	Hámarks	
Skilfræðingur og óheðar	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	0,5 - 0,5 3000 m ²
Vörugæmsla	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	0,5 - 0,5 3000 m ²
Manngæmsla	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1,3 - 1,3 3000 m ²
Veruleik	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1.8.200 m ²	1,3 - 1,3 3000 m ²

Að öðru leyti gilda eldri skipulagsskilmálar.

Skipulagsskilmálar eftir breytingu:

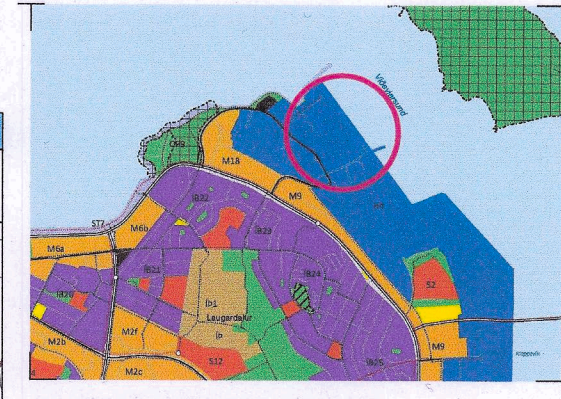
SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓDIR

Skarfagarður 4
Notkun: Vörugæmslu, skrifstofur og þjónusta.
Stærð lóðar: 14.952 m²
Nýtingarhlutfall: Byggingarmagn á lóð verður óbreytt og miðast við lóðastærð 15.000 m², 0,5 að grunnflatarmáli lóðar fyrir breytingu, en 0,6 með milligöllum
Gólfkoti: Kóti 5,6
Hámarks hæð byggingar: Kóti 30,6 (miðað er við afgreiðslugöf geti verð 1,3 m yfir hæð lóðar við húsveg)
Hámarks hæð hjólagæmslu 3,5 m
Fjöldi bilastæða skv. hjóla- og bilastæðastöfnu Reykjavíkurborgar.

Skarfagarður 4a,
Notkun: Spennistöð
Stærð lóðar 48 m²
Nýtingarhlutfall 0,7
Hámarks hæð byggingar 3,5 m frá aðkomukóta.
Ekki er krafna um bilastæði.

Götuheiti	Eldri skilmálar					Deiliskipulagsbreyting					
	Núverandi lóðast. m ²	Núverandi Nýtingarhl.	Byggingar-reitur	Hámarks hæð	Fjöldi bilastæða	Lóðastærð	Nýtingarhl.	Hámarks byggingarmagn	Byggingar-reitur	Hámarks hæð	Fjöldi bilastæða
Skarfagarður 4	15.000	0,5/0,6*	9.133	26,2	90	14.952	0,5/0,6*	9000	8.850	26,2	60-92
Skarfagarður 4a						48	0,7	33	33	3,5	24-84

Hámarks fjöldi bíla og hjólastæða er reiknað m.v. Forsendur bíla- og hjólastæðastöfnu Bvk. og er áætlaður útl frá fullri nýtingu byggingarheimilda.
* Nýtingarhlutfall 0,5 fyrir grunnfót byggingar, 0,6 með milligöllum
** Miðað er við svæði II, tafla 2, viðmið 1. stærði fyrir hverja 118 m². Hámarks 1 stæði fyrir hverja 80 m²
*** Miðað er við svæði II, tafla 2 og 0,3 - 0,9 stæði á hverja 100 m²



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSSVÆÐI
- SKIPULAGSMÖRK BREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR NÝR Eða BREYTTUR
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR HJÓLAGÆMSLU
- SJÓR
- NÚVERANDI BYGGINGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt *við endurskipti deiliskipulagsi þann 25. janúar 2024*
Tillagan var grenndarkynnt frá *12. janúar 2024*
með athugasemdafrest til *9. febrúar 2024*

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann *16. febrúar 2024*

Útg. dags. skýringar teiknað
Bruna Ástheim
SKIPULAGSFRÁHVAÐA

Skarfagarður 4
Deiliskipulagstillaga
Deiliskipulagsuppráttur
Reykjavík
Deiliskipulag
1:1000
Verkisnúmer: 22-045
Dagsetning: 15.12.2023
Útgáfa: (90)1.01

ARKÍS
arkitektar
Vesturvör 7 - 200 Kópavogi • S:511 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is