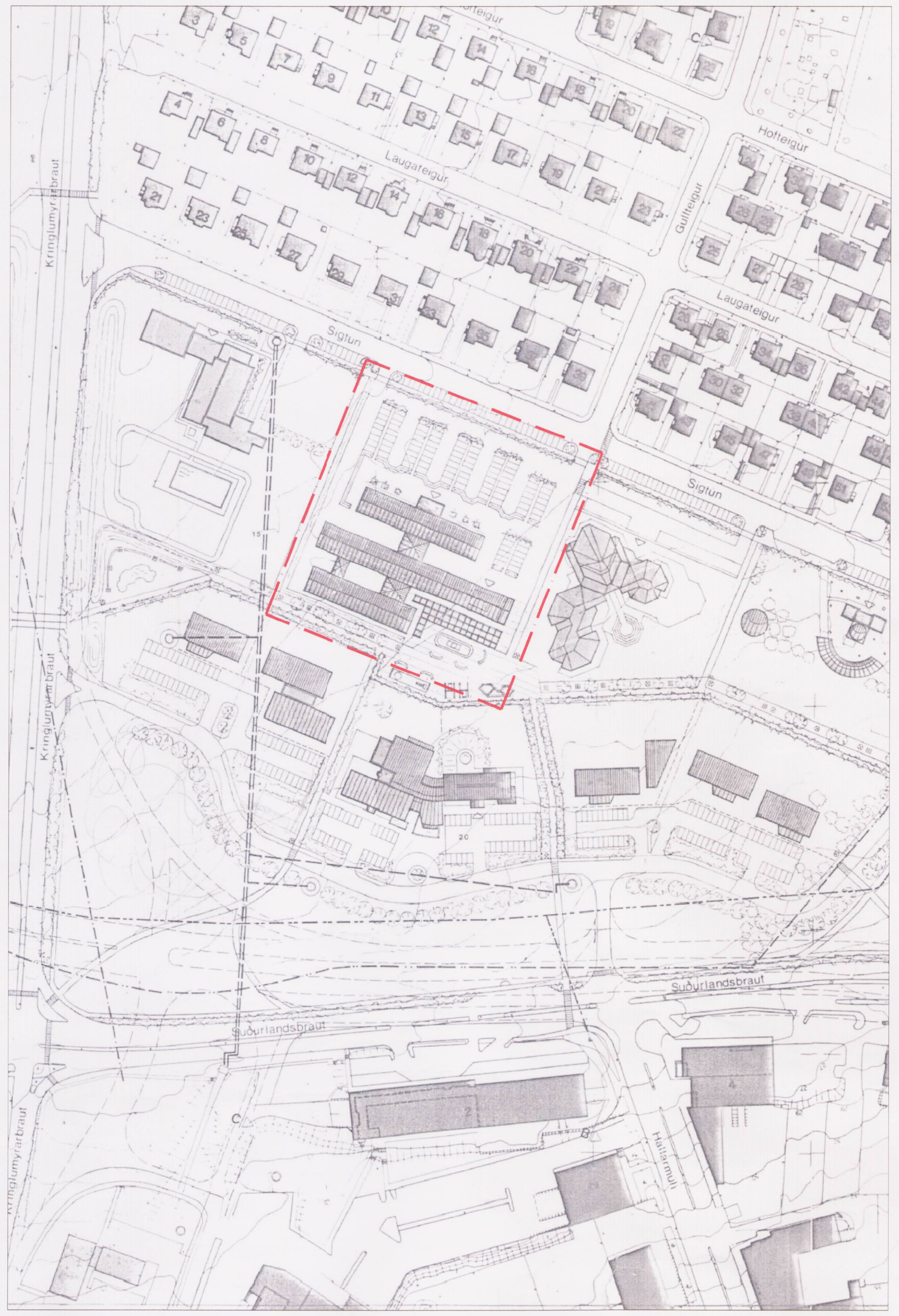
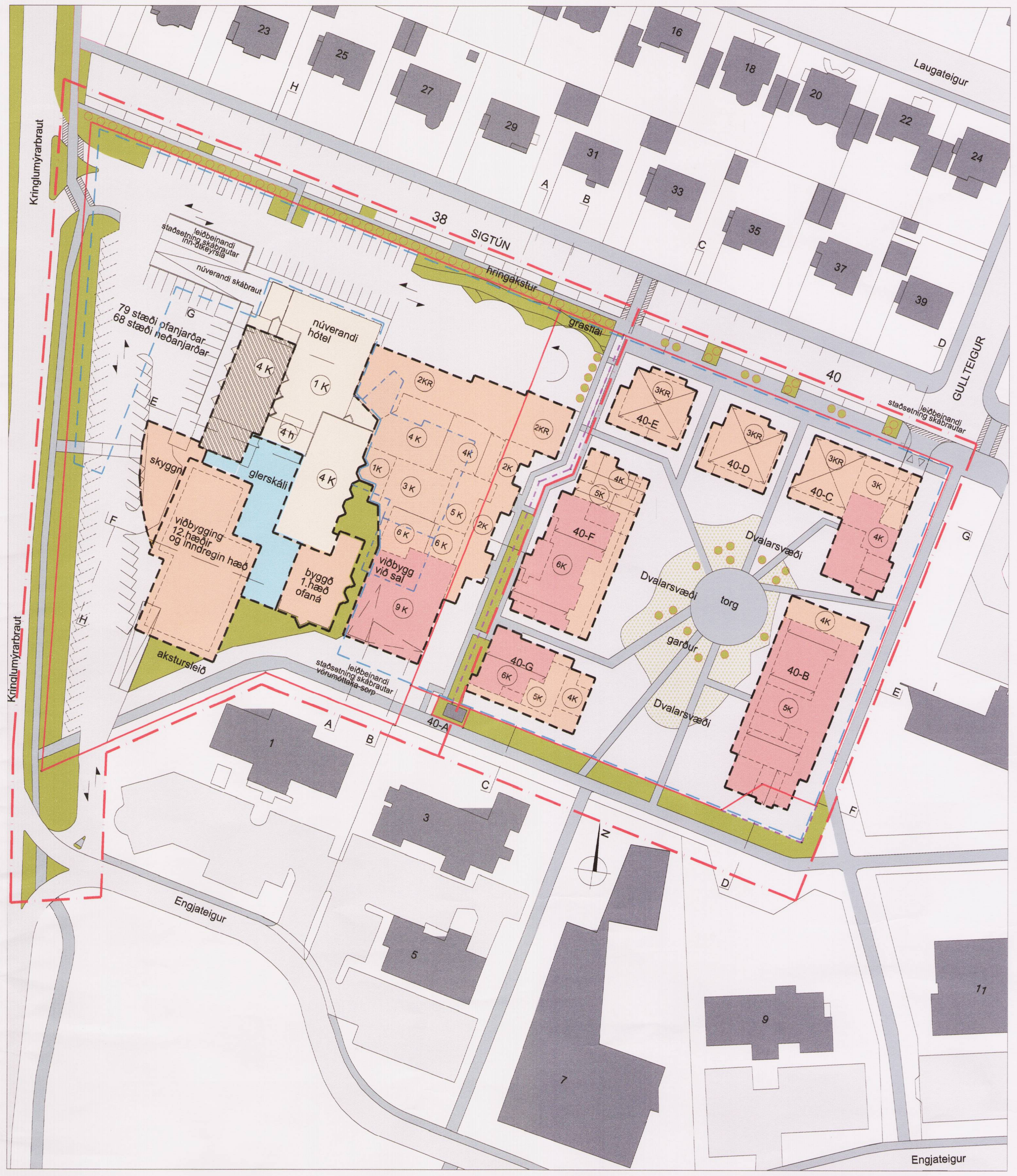
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SIGTÚN 38-40 lnr.104706 ,104707



GILDANDI DEILISKIPULAG SIGTÚNSREITUR - SIGTÚN 40 mkv.1.2000
samþykkt í Borgarráði 14.05.1985.

GILDANDI DEILISKIPULAG SIGTÚN 38 mkv.1.1000
samþykkt í Borgarráði 9.09.2004.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGi SIGTÚN 38 -40 mkv.1.1000

Greinargerð:

Inngangur

Upphaflegt heildarskipulag fyrir svæðið „Sigtúnsreitur" var samþykkt í borgarráði 14.5. 1985. Þar var lagður grunnur að byggð við Engjateig og byggingu hótels að Sigtúni 38. Á lóðinni Sigtún 40 stóðu þá þegar gróðurhús og starfsemi Blómavals.

Árið 2007 var samþykkt niðurrif allra húsa á lóðinni nr. 40 og hefur hún staðið auð síðan. Þann 19. september 2002 og 9. september 2004 voru samþykktar breytingar á deiliskipulagi Sigtúns 38 sem miðuðu að stækkun hótelsins.

Breytingin árið 2004 fól m.a. í sér stækkun Grand hótels Reykjavík á lóð nr. 38 þannig að herbergi gætu orðið allt að 300 og að aðalinngangur hótelsins færðist frá Sigtúni að Kringlumýrarbraut.

Breytingin nú felur í sér áframhaldandi þróun uppbyggingar á lóðinni Sigtún 38 fyrir hótelstarfsemi og uppbyggingu íbúðabyggðar á lóðinni Sigtún 40.

Eftir að starfsemi Blómavals flutti af lóðinni nr. 40 hafa nokkrar tillögur komið til skoðunar varðandi uppbyggingu, nýtingu og notkun á lóðinni.

Með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-30 var sett fram stefnumörkun varðandi nýtingu lóðarinnar nr. 40 fyrir íbúðabyggð allt að 120 íbúðir, en þar er svæðið/lóðirnar á miðsvæði M2f og þróunarsvæði Þ45.

Skipulagssvæðið.

Skipulagssvæðið er staðsett í Teigahverfi við Sigtún og afmarkast af, Kringlumýrarbraut í vestur, Sigtúni mót norðri til suðurs af stíg og lóðum húsa við Engjateig og til austurs af lóðarmörkum Sigtúns 42.

Það er umlukið gróinni byggð sem samanstendur af nokkuð ólíkum byggingum sem byggðar eru á mismunandi tímum. Handan Sigtúns til norðurs er einsleitt en fjölbreytilegt Teigahverfið sem byggðist upp á árabilinu 1950-60. Þar er ríkjandi húsagerð stakstæð íbúðarhús einnar til tveggja hæða hús með valmaþaki, steyptum þakrennum og kvarts eða skeljasteinsáferð. Víða eru steypt grindverk. Suður af svæðinu er byggðin við Engjateig sem byggðist upp eftir skipulagi Sigtúnsreits. Þar er ríkjandi húsagerð tvær hæðir og einhalla ris fyrir blandaða notkun, þó aðallega verslun- og þjónustu.

Við Sigtúnið sunnanvert hefur byggst upp í áföngum, hótelstarfsemi á lóðinni nr. 38 og Blómavalslóðin/Sigtún lóð nr. 40 hefur staðið auð og óbyggð í langan tíma og er nokkurs konar sár í hverfinu. Við götuna stendur einnig Ásmundarsafn og nýleg skrifstofubygging. Í næsta nágrenni er síðan eitt stærsta græna svæðið í borginni Laugardalurinn.

Einkenni tillögunnar.

Í framlagðri tillögu að breytingu á deiliskipulagi er leitast við að vinna með uppbyggingarsvæðið sem eina skipulagsheild og haft að leiðarljósi að tvinna það saman og aðlaga að nærliggjandi byggð, meðal annars þannig að það falli vel að byggðamynstri og einstaka byggingum umhverfis svæðið.

Nýjum byggingum á lóðinni við Sigtúni 40 er skipt upp í fleiri byggingar af mismunandi stærðum og hæðum umhverfis garð. Á þann hátt fléttast byggðin inn í byggðamynstur aðliggjandi byggðar.

Byggingar innan byggingareita beggja lóða eru formaðar þannig að þær stallast að nærliggjandi byggð. Byggingarnar við Sigtún eru lágreistari þannig að þær falli vel að götumyndinni við Sigtún og byggðinni handan hennar, byggingar hækka síðan mót Engjateigi til suðurs og hæsta hluta núverandi bygginga Sigtúns 38.

Mikil gróðursæld einkennir nærliggjandi svæði og tekur tillagan mið af því með því að skapa skjólgott garðsvæði í góðum tengslum við nánasta umhverfi.

Almennir skilmálar.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu byggingar alfarið rúmast innan þeirra, bæði A ,B og C rými.

Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar, þakgluggar og svalahandrið fari út fyrir byggingareit. Á 1. hæð hafa allar íbúðir heimild til að hafa sérafnotaflöt að inngarði.

Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdráttum/sneiðingum. Grunn hæðarkvótar K eru leiðbeinandi og verður nánar kveðið á um þá á hæðarblöðum.

Skilgreiningar á línugerðum byggingarreita eru:

- Ytri byggingarreitur er táknaður með þykkri slitinni svarti línu.
- Innri byggingarreitur (þök og efstu hæðir) táknaður með slitinni grannri svartri línu.
- Neðanjarðar byggingarreitur kjallara/bifreiðageymslu er táknaður með slitinni þykkri blárri línu.
- Sérafnotafletir eru táknaðir með grannri slitinni dökkblárri línu.

Útfærsla bygginga ásamt efnis og litavali:

Yfirbragð bygginga skal vanda og skal svæðið hafa heildaryfirbragð en búa samt yfir fjölbreytileika. Einstaka form og efnisáferðir bygginga eru undir áhrifum frá nálægri byggð. Hver byggingarreitur býr yfir sérútfærslum sem eru listaðar í sérskilmálum hvers reits.

Umferð:

Mikilvægar umferðaræðar borgarinnar umlykja deiliskipulagssvæðið, þar ber helst að nefna Kringlumýrarbraut, frá henni er aðalaðkoma umferðar að Sigtúni 38. Skábraut að nýjum bifreiðakjallara tengist Kringlumýrarbraut við Sigtúnið, einnig er önnur skábraut sunnar á lóðinni er tengist núverandi bifreiðakjallara.

Frá Reykjavegi og inn Sigtúnið er aðkoma að íbúðarhluta skipulagsvæðisins að Sigtúni 40. Frá Sigtúni er aðkoma að bifreiðakjallara fyrir íbúa, um skábraut.

Aðkoma slökkviliðs er merkt á uppdrætti.

Göngustígar hverfisins tengjast við stígakerfi deiliskipulagstillögunnar.

Yfirborðsefni gatna -stíga -frágangur garðrýmis:

Frágangur gatna, gangstétta, stíga og garðrýmis skal vera vandaður. Aðlaga skal frágang á lóðarmörkum við nærliggjandi land og stíga utan lóðarinnar svo úr verði heildaryfirbragð.

Vanda skal frágang gangstígs við Sigtún innan lóðar svo sem með hellulögn, lýsingu og einstaka gróðurbeðum fyrir framan húsin. Tákn fyrir trjágróður og gróðurbeð á uppdrætti eru til viðmiðunar.

Svæði undir leiktæki barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfærsla er háð frekari hönnun.

Gatnahönnun og frágangur borgarlands við Sigtún er á vegum Reykjavíkurborgar og háð nánari hönnun og útfærslu.

Sorp:

Sorpgeymslur eru neðanjarðar í kjallara í þeim skal vera aðstaða til að flokka allt sorp.

Aðkoma sorphirðu verður á suðvesturhorni Sigtúns 38 þar sem allt sorp vegna beggja lóðanna verður sótt. Sorphirðu vegna Sigtúns 40 verður þannig háttað að sorpinu verður safnað úr sorpgeymslum viðkomandi húseigna á einn geymslustað í námunda við skábraut.

Áfangaskipti framkvæmdar:

Í aðalatriðum skal áfangaskipting uppbyggingar á lóðunum vera þannig að byrja skal uppbyggingu íbúðabyggðar á lóðinni númer 40, síðan stækkun hótelsins á lóðinni númer 38. Heimilt er þó að gera nauðsýnlegar framkvæmdir á lóðinni nr 38 til þess að hliðra til fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar Sigtúns 40:

Sigtún 38

Gildandi skilmálar fyrir lóðina samþykktir í borgarráði 9.9.2004 eru í megin atriðum:

(Þarna var verið að setja skilmála um áframhaldandi uppbyggingu frá því sem þegar hafði verið samþykkt og byggt áður.)

- *Fullbúið hótel á að geta orðið 300 herbergja. Byggð verði 190 herbergi við hótelið í tveimur samvöxnum byggingareiningum sem tengjast með glerbyggingu. Byggingin er 12 fullar hæðir og ein inndregin hæð efst. Auk þess verði bætt einni hæð ofan á suðurálmu núverandi húsnæðis og stækkun ráðstefnusals.*
- *Við þetta hækkaði nýtingarhlutfall á lóðinni úr 0,65 í 1,36 án bílageymslu.*
- *Aðalinngangur er fluttur þannig að hann snúi að Kringlumýrarbraut og ný tenging er gerð frá Engjateig.*
- *Bílastæðum var fjölgað á lóð og í bílageymslu.*

Lýsing á breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nú:

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru að lóðin er stækkuð og heimiluð er aukin uppbygging hótels á henni, sem inniber bæði fjölgun herbergja og ráðstefnusala ásamt stækkun fylgirýma sem tengjast starfseminni. Einnig mun verða lokað fyrir gegnumstreymi bifreiða um svæðið/lóðirnar. Skrifaðir eru nýir sérskilmálar miðað við breytta uppbyggingu.

Heildar yfirbragð/einkenni tillögunar:

Byggingarmassinn eru brotinn upp og gerð er krafa um fjölbreytt yfirbragð húshliðar að Sigtúni meðal annars til að milda yfirbragð gagnvart íbúðarbyggðinni við Sigtún og nýbyggingunum á lóð nr. 40. Nýbyggingar sem raða sér að eldri byggingarhlutum hótelsins stallast í hæðum frá íbúðarhúsalóðinni að Sigtúni 40 og framlínu Sigtúns frá 2, hæðum og risi upp í 6-9 hæða byggingarhluta. Níu hæða húshluti hótelbyggingar rís 3. hæðum ofar en efsta hæð nýju íbúðarbyggðar á lóð 40 í nálægð hans, hún er lítil að grunnfleti og brúar bilið milli 13. hæða húshluta niður í hverfið og að hinni nýju íbúðarbyggð. Húshlið hótelsins samsíða íbúðarkjarna er einnig brotin upp í smærri einingar til mótvægis við nærliggjandi íbúðarbyggð.

Breytingar og breyttir skilmálar:

Lóð/umhverfi:

- Lóðarmörkum milli lóðanna er hliðrað til austurs þannig að lóðin stækkar um 1.428 m2, verður 15.343 m2.
- Aðalinngangur hótelsins verður áfram vestast á lóðinni tengt innkeyrslu frá Kringlumýrarbraut. Annar inngangur er heimill frá Sigtúni í nýja hluta hótelsins á svipuðum stað og núverandi inngangur.
- Gert verður ráð fyrir hringakstri fyrir framan hótelið þannig að yfirborðs umferð inn og út af lóðinni verður frá Kringlumýrarbraut.
- Gert er ráð fyrir akstursleið um sunnanverða lóðina fyrir aðalvörumóttöku vegna hótelsins, sorphirðu og aðkomu slökkviliðs, þar er gert ráð fyrir skábraut niður í kjallara.

Bílastæði/bifreiðageymsla/kjallari:

- Kjallari/bifreiðageymsla er heimill innan sérstaks byggingarreits kjallar.
- Gera skal ráð fyrir 1 bst/pr 65m2 byggingarmagns miðað við A-rými ,og samnýtingu stæða undir báðum lóðunum.
- Sýnt fyrirkomulag skábrauta og bílastæða á yfirborði er ekki bindandi. Heimilt er að gera eina skábraut á lóð nr. 40 að Sigtúni og samtals fjórar innan lóðar nr. 38.

Núverandi byggingar/breytingar:

- Heimilt er niðurrif aðalráðstefnusalar á austurhluta lóðarinnar ásamt tengibyggingu, einnig verður byggingarreit fyrirhugaðrar stækkunar skipt upp í nýja byggingarreiti. Heimiluð verður ný uppbygging við samræmi við sérskilmála.
- Heimilt er að stækka 4. hæð ofan á eldri húshluta á vesturhlið móts við Kringlumýrarbraut, við það stækkar og hækkar núverandi salur. Að öðru leyti standa núverandi byggingar óbreyttar að umfangi.

Nýuppbygging:

- Innan byggingarreita er heimilt að reisa hótelbyggingu ásamt ráðstefnumiðstöð.
- Samkvæmt gildandi skipulagi er nhl. ofanjarðar 1,36 (A rými) en verður eftir breytingu allt að 1,63 ofanjarðar miðað við A-rými-og nhl. 1,66 miðað A- B og C rými að kjallara og bifreiðageymslu undanskilinni.
- Kjallari verður undir allri lóðinni, hann verður að hluta til nýttur fyrir fylgirými hótelsins, þar með talið ráðstefnusali og eldhús, en einnig sem bílgeymsla. Kjallari/bílgeymsla undir báðum lóðunum getur verið samtengd. Megin markmið með samtengingu þeirra er að fá sem besta nýtingu bílastæðanna og sinna bílastæðaþörf innan beggja lóðanna. Gagnkvæm kvöð verður á lóðunum um akstur vegna þess, hægt verður að loka á milli þeirra og aðgangsstýra ef þörf krefur.
- Byggingar að Sigtún eru stallaðar í hámark 4 hæðir með mænisstefnu samkvæmt uppdrætti.
- Byggingar skulu vera steinsteyptar einangraðar að utan og klæddar veðurkápu. Framhliðar að Sigtúni skulu að hluta til vera með kvars eða skeljasteinsáferð í anda Teigahverfis en að öðru leyti með stórum gler gluggum með léttu yfirbragði. Níu hæða glerbygging sem snýr mót suðri skal hinsvegar vera einsleit og hafa létt yfirbragð.
- Húshlið hótelsins samsíða íbúðarkjarna skal brotin upp í smærri einingar til mótvægis við íbúðarbyggðina.
- Glerhýsi með einhalla þaki skal vera í miðju reitsins (sjá uppdrátt).
- Þök skulu að hluta til vera flöt með möguleika á garðsvölum en önnur skulu fylgja mænistefnu eins og hún er sett fram á uppdrætti og í sérskilmálum.
- Heimilt er að gera þakgarða og þaksvalir ofan á þökum 5 og 6 hæðar.

Sigtún 40

Gildandi skilmálar fyrir lóðina samþykktir í borgarráði 14.5.1985

(Þarna var verið að setja skilmála um áframhaldandi uppbyggingu frá því sem þegar hafði verið samþykkt og byggt áður.)

Blómaval: *Lóðin hefur verið stækkuð um 635 m2 og aðkeyrslu fyrirkomið í beinu framhaldi af Gullteig. Kvöð er um samnýtingu aðkeyrslu með Tónlistarskóla. Hús er stækkað um 35 m2. Gert er ráð fyrir veitingasölu úti/inni, sem þjóni svæðinu.*

Lýsing á breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nú:

Helstu breytingar eru að lóðin er minnkuð og heimiluð er uppbygging íbúðarhúsa í sex byggingum á henni í stað gróðurskála. Skrifaðir eru nýir sérskilmálar miðað við breytta uppbyggingu.

Heildar yfirbragð/einkenni tillögunar:

Samkvæmt tillögu að breytingu á deiliskipulagi má byggja íbúðir á lóðinni Sigtún 40 í sex fjölbýlishúsum frá 3 hæðum með risi allt að 6 hæðum. Gert er ráð fyrir allt að 110 íbúðum á reitnum af ýmsum stærðum.

Byggingarmöguleikum á lóðinni er skipt upp í sex sjálfstæða byggingarreiti sem eru misstórir og misháir, þeir eru bundnir ákveðinni stöllun og hliðrun sem fram kemur á láréttum og lóðréttum byggingarreitum/sniðum á deiliskipulagsuppdráttunum. Stöllun þeirra er hugsuð þannig að byggingareitir sem standa næst Sigtúni eru lágreistir í anda Teigahverfis, aðrir byggingarreitir eru meira einsleitir hvað varðar efnis og litaval og mynda eina heild umhverfis garðrými/inngarð. Með því að setja í skilmála uppbrot, stöllun og skilyrði um efnisval er tryggður fjölbreytileiki og samsvörun við eldri byggð umhverfis.

Framlína bygginga við Sigtún er lágreist og myndar þannig sterk tengsl við húsin handan götunnar. Fjölbreytileiki verðu einnig í hinum nýju fjölbýlishúsum meðal annars er varðar stærðir íbúða til samræmis við hið gróna hverfi. Byggingar eru að öðru leiti skipulagðar umhverfis inngarð þær eru lágreistar á norðurhluta lóðarinnar en hækka sunnan til á lóðinni. Frá inngarði tengjast stígar milli bygginga að nálægum hverfishlutum, á milli þeirra opnast einnig garðrýmið og sjónræn tengsl við nágrennið .

Sigtún 40 skilmálar - sameiginlegir fyrir alla byggingarreitina:

- Heimilt er að reisa allt að 110 íbúðir í 6 fjölbýlishúsum.
- Hver byggingarreitur er með sérskilmála hvað varðar meðal annars fjölda íbúða, hæðir, stöllun og þakform.
- Ekki er heimilt að reka gistiheimili eða hótel á lóðinni.
- Uppbygging á reitnum taki mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags, m.a. um að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

Lóð og umhverfi:

- Lóðarmörkum milli lóðanna er hliðrað til austurs þannig að lóðin minnkar, einnig er lagt til að borgarland á suðausturhluta lóðarinnar um 187,0 m2 verði sameinað henni, lóðin verður eftir breytingu 9857,0 m2. Endanleg lóðarstærð verður ákveðin við gerð mæliblaðs.
- Vanda skal til frágangs og yfirbragðs á inngarði og gera ráð fyrir leik og dvalarsvæðum.
- Gerð er krafa um að allt að 20% af grunnfleti inngarðs verði með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hið minnsta, af grunnfleti inngarðs séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður.
- Undirlag jarðvegs og fyllinga skal að lágmarki vera 30 sm.
- Yfirborð lóðarinnar á að vera þakið hellulögn, harðviði, grasi og gróðri.
- Við Sigtún skal að lágmarki gera ráð fyrir einu gróðurkeri með trjágróðri fyrir framan hvert hús við götu.
- Garðrými ber að aðlaga og hanna í samræmi við stöllun og hæðarkvóta húsa.
- Tengja ber göngustíga með þrepum og skábrautum vegna hæðarmismunar milli lóðanna.

Efnisáferðir:

- Almennt skulu hús vera steinsteypt, einangruð að utan og klædd veðurkápu, einstaka fletir skulu vera með steinsalla í anda Teigahverfis.
- Á framhliðum húsa við Sigtún skal notast við kvars eða skeljasteins áferð í hluta af húshliðum.
- Almennt skulu klæðningar bygginga vera í jarðlitum en heimilt er að brjóta upp húsfleti þeirra með öðrum litum er falla vel við byggðina.
- Æskilegt er að slétt þök verði þakin grasi, en hallandi þök tengist litum þaka nálægrar byggðar.

Bílastæði/bílgeymsla/kjallari:

- Kjallari er heimill undir allri lóðinni. Nýta má hann fyrir fylgirými íbúðanna en einnig sem bílgeymslu. Bílgeymslan undir báðum lóðunum getur verið samtengd. Megin markmið með samtengingu þeirra er að fá sem besta nýtingu bílastæðanna og sinna bílastæðaþörf. Gagnkvæm kvöð verður á lóðunum um akstur vegna þess, hægt verður að loka á milli þeirra og aðgangsstýra ef þörf krefur.
- Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús í hverjum byggingarreit samkvæmt byggingarreglugerð/algildri hönnun og um þrjá skábrautir.
- Reikna skal með 1 bst/pr íbúð í bílakjallara.
- Hluta íbúða á efstu hæðum fylgir lokað bílskýli, nánar er greint frá því í sérskilmálum hvers byggingarreits.

Heimildir utan byggingarreita:

- Sjá kaflann byggingarreitir.

Svalir:

- Svalir skulu vera innan byggingarreita og vera a.m.k. vera 1,8 m djúpar.

Þök:

- Þök skulu að hluta til vera flöt en önnur skulu breyta um form innan byggingareita þaka og fylgja mænistefnu á uppdrætti og í sérskilmálum.
- Hluti þaka innan ákveðinna byggingarreita eru inndregin ásamt efstu hæðum.

Sérheimildir á 1. hæð:

- Að lágmarki 20% samanlagðs grunnflatar 1. hæða byggingarreita að Sigtúni (40-C-D-E) skulu vera fyrir verslun og þjónustu, íbúðir skulu hinsvegar liggja að garðrými á 1.hæð.
- Íbúðum á 1. hæð fylgja sérafnotafletir sem snúa inn í garðrýmið, þá ber að sýna á aðaluppdráttum. Hluti sérafnotaflatar er utan byggingarreits táknað með dökkblárri slitinni línu á uppdrætti.
- Heimilt er að setja skjólveggi á sérafnotafleti, að hámarki 120 cm á hæð, komi þeir sérstaklega fram á aðaluppdrætti arkitekts.

Sigtún 40 sérskilmálar - fyrir byggingarreiti:

Reitur -40-A

Á suðvesturhorni við lóðina Sigtún 40 er spennistöð. Hún er með afmarkaða lóð er kemur fram á uppdráttum og er hún afmörkuð samkvæmt gildandi mæliblaði.

Innan lóðarinnar, sem er jafnframt byggingarreitur, má byggja spennistöð allt að 25 m2 og 4 m að hæð.

Sérskilmálar fyrir Reit - 40-B

- Heimilt er að reisa fjölbýlishús 4 - 5 hæða ásamt kjallara, með allt að 30 íbúðum.
- Tvö til þrjú stiga- og lyftuhús mega vera staðsett innan reitsins. Þau tengjast kjallara þar sem sameign íbúða, geymslur ásamt sorpgeymslu eru staðsettar.
- Einni íbúð á 5. hæð getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
- Heimilt er að hafa þaksvalir yfir hluta 4. hæðar.
- Klæðningar eiga almennt að vera í jarðlitum en heimilt er að brjóta upp einstaka húsfleti í öðrum litum.

Sérskilmálar fyrir - Reit 40-C

- Heimilt að reisa fjölbýlishús 3 - 4 hæða ásamt kjallara og risi að hluta, með allt að 16 íbúðum.
- Tvö stiga og lyftuhús má vera staðsett innan reitsins. Þau tengist kjallara þar sem sameign íbúða, geymslur ásamt sorpgeymslu eru staðsettar.
- Heimilt er að hafa rishæð með kvistum yfir hluta 3. hæðar skal hún vera hluti af og samtengd íbúðum á 3. hæðar.
- Skábraut frá Sigtúni fyrir inn og útakstur íbúða ber að fella inn í hönnun byggingarinnar.
- Að lágmarki 20% samanlagðs grunnflatar 1. hæða byggingarreita að Sigtúni skal vera fyrir verslun og þjónustu, íbúðir skulu hinsvegar liggja mót garðrými á 1.hæð.
- Á framhlið hússins skal notast við kvars eða skeljasteins áferð í hluta af yfirborði,æskilegt er að tengja áferðir að einhverju leyti við húsgafla þar sem það á við.
- Á öðrum hliðum eiga klæðningar almennt að vera í jarðlitum en heimilt er að brjóta upp einstaka fleti í öðrum litum.

Sérskilmálar fyrir - Reit 40-D

- Heimilt að reisa fjölbýlishús 3 hæða ásamt kjallara og risi, með allt að 6 íbúðum.
- Eitt stiga-og lyftuhús má vera staðsett innan reitsins. Það tengist kjallara þar sem sameign íbúða, geymslur ásamt sorpgeymslu eru staðsettar.
- Heimilt er að hafa rishæð með kvistum yfir hluta 3. hæðar, skal hún vera hluti af og samtengd íbúðum 3. hæðar.
- Að lágmarki 20% samanlagðs grunnflatar 1. hæða byggingarreita að Sigtúni skal vera fyrir verslun og þjónustu, íbúðir skulu hinsvegar liggja mót garðrými á 1.hæð.
- Á framhlið hússins skal notast við kvars eða skeljasteins áferð í hluta af yfirborði,æskilegt er að tengja hann að einhverju leyti við húsgafla þar sem það á við.
- Á öðrum hliðum eiga klæðningar almennt að vera í jarðlitum en heimilt er að brjóta upp einstaka fleti í öðrum litum.

Sérskilmálar fyrir - Reit 40-E

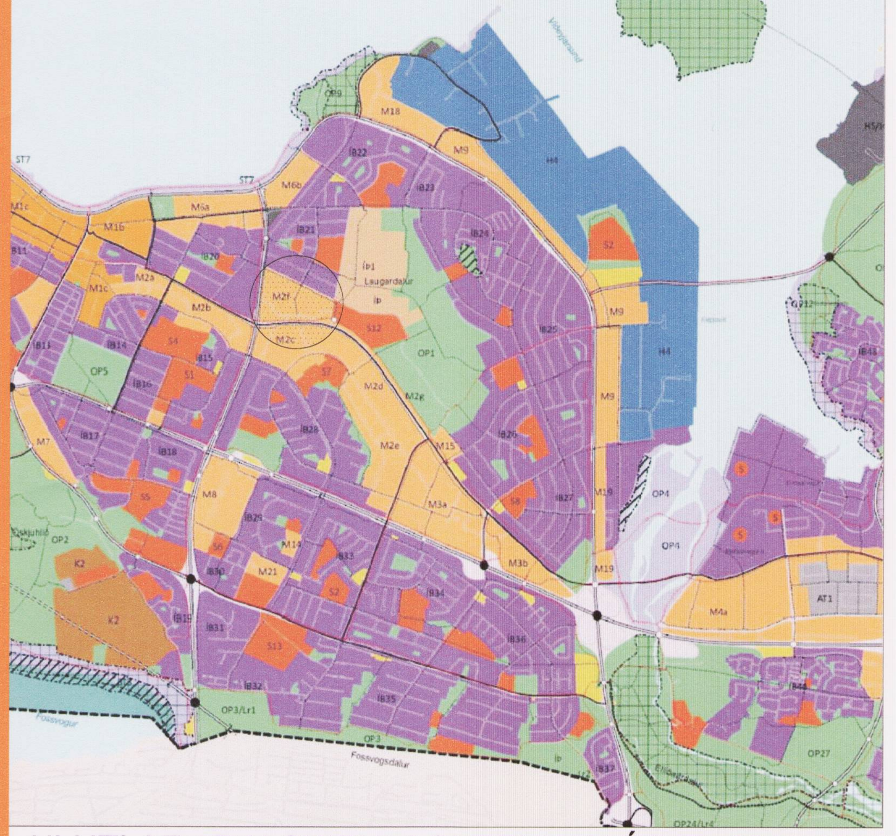
- Heimilt að reisa fjölbýlishús 3 hæða ásamt kjallara og risi, með allt að 6 íbúðum.
- Eitt stiga- og lyftuhús má vera staðsett innan reitsins. Það tengjast kjallara þar sem sameign íbúða, geymslur ásamt sorpgeymslu eru staðsettar.
- Heimilt er að hafa rishæð með kvistum yfir hluta 3. hæðar, skal hún vera hluti af og samtengd íbúðum 3. hæðar.
- Að lágmarki 20% samanlagðs grunnflatar 1. hæða byggingarreita að Sigtúni skal vera fyrir verslun og þjónustu, íbúðir skulu hinsvegar liggja mót garðrými á 1.hæð.
- Á framhlið hússins skal notast við kvars eða skeljasteins áferð í hluta af yfirborði,æskilegt er að tengja hann að einhverju leyti við húsgafla þar sem það á við.
- Á öðrum hliðum eiga klæðningar almennt að vera í jarðlitum en heimilt er að brjóta upp einstaka fleti í öðrum litum.

Sérskilmálar fyrir - Reit 40-F

- Heimilt er að reisa stallað fjölbýlishús 4 - 6 hæða ásamt kjallara, með allt að 32 íbúðum.
- Tvö til þrjú- stiga- og lyftuhús mega vera staðsett innan reitsins og skulu þau tengjast kjallara þar sem sameign íbúða, geymslur ásamt sorpgeymslu eru staðsettar.
- Íbúðir á 6. hæð skulu inndregnar á austurhlið og að hluta til á öðrum hliðum.
- Íbúðum á 6. hæð getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
- Heimilt er að hafa þaksvalir yfir hluta 4. og 5. hæðar.
- Klæðningar eiga almennt að vera í jarðlitum en heimilt er að brjóta upp einstaka fleti í öðrum litum.

Sérskilmálar fyrir - Reit 40-G

- Heimilt er að reisa stallað fjölbýlishús 4 - 6 hæða ásamt kjallara, með allt að 20 íbúð.
- Tvö stiga og lyftuhús mega vera staðsett innan reitsins og skulu þau tengjast kjallara þar sem sameign íbúða, geymslur ásamt sorpgeymslu eru staðsettar.
- Íbúðum á 6. hæð getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
- Heimilt er að hafa þaksvalir yfir hluta 4. og 5. hæðar.
- Klæðningar eiga almennt að vera í jarðlitum en heimilt er að brjóta upp einstaka fleti í öðrum litum.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi lóðarmörk
- Breytt Lóðarmörk
- Byggingarreitur kjallara
- Byggingarreitur nýbygginga
- Núverandi byggingar
- Byggingar efstu hæðir nýbygginga
- Lóréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útlitsnýbygginga sem ekki er sneitt í
- Leiðbeinandi lega stiga
- Leiðbeinandi lega gróðursvæða í garði þakið grasi og runnagróðri
- Græn svæði
- Trjágróður
- Lóðréttur byggingareitur þaka
- Hellulögn
- Núverandi hús stækkað-hækkað
- Heimilt niðurrif
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur felldur niður
- Innri byggingarreitur
- Umferð
- Lóðrétt skipting hæða
- Inn-útskeyrsla mögul. samtenging. neðanjarðar
- Bílastæði
- upphækkuð hjóla, gönguleið hraðahindrun
- Mænisstefna
- XK Hæðir Kjallari
- XKR Hæðir Kjallari-ris
- 40-X Númer byggingareita við Sigtún 40

SKÝRINGAR GILDANDI SKIPULAG SIGTÚN 38

- ystu mörk léttra bygginga
- byggingareitir ofanjarðar
- byggingareitir neðanjarðar
- lóðamörk
- mörk deiliskipulagssvæðis
- ytra gatnakerfi
- innra gatnakerfi
- göngustígar
- núverandi byggingar
- nýbyggingar
- gras
- glerhýsi
- skyggni

20.10.15 breytt til samræmis við greinagerð skipulagsfulltrúa um úrvinnslu athugasemda dgs. 15.10.15. Ma. var niðurstaðan að fækka íbúðum um 10, minnka byggingarmagn hótelsins um 1000 m2, lagfæra stíga og bílastæðafyrirkomulag.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr.skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 21.okt. 2015 og í Borgarráði þann 5. nóv. 2015.

Tillagan var auglýst frá 29. maí 2015 með athugasemdafresti til 10. júlí 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 2015.

Björn Skaptason

ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason, arkitekt FAÍ
Fiskislóð 31, teleph 354- 5686680
kt.4508130650
mobile.354- 6968977
email. bjorn@atelier.is

DEILISKIPUAGSTILLAGA	BREYTING Á DEILISKIPULAGI
SIGTÚN 38-30	UPPDRÆTTIR ,SKÝRINGAR
verknr. 14-009 mkv. 1.500	nr.38-lnr.104706
dgs. apríl 2015 uppdráttur 1/5	nr.40-lnr.104707
br.	