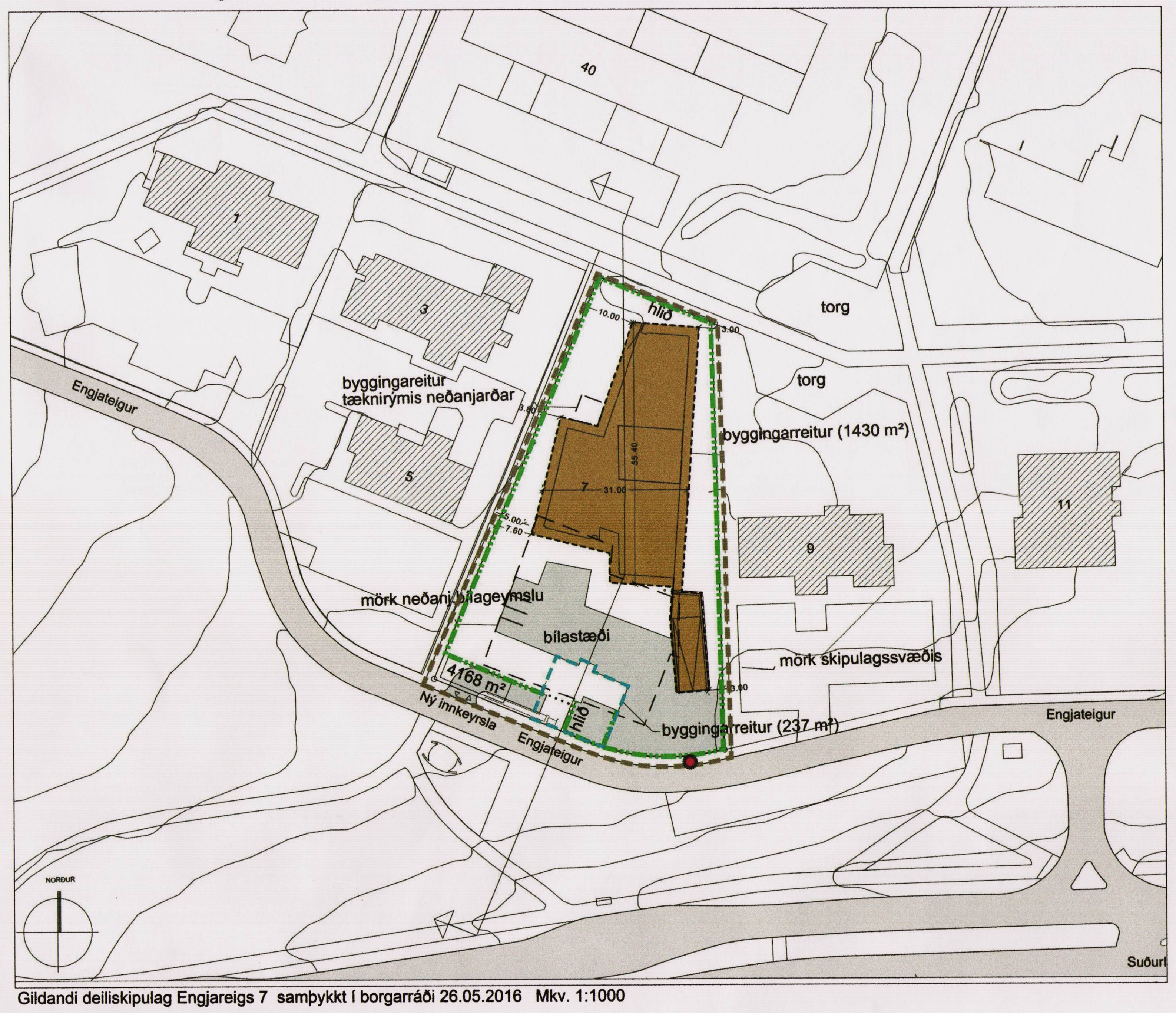
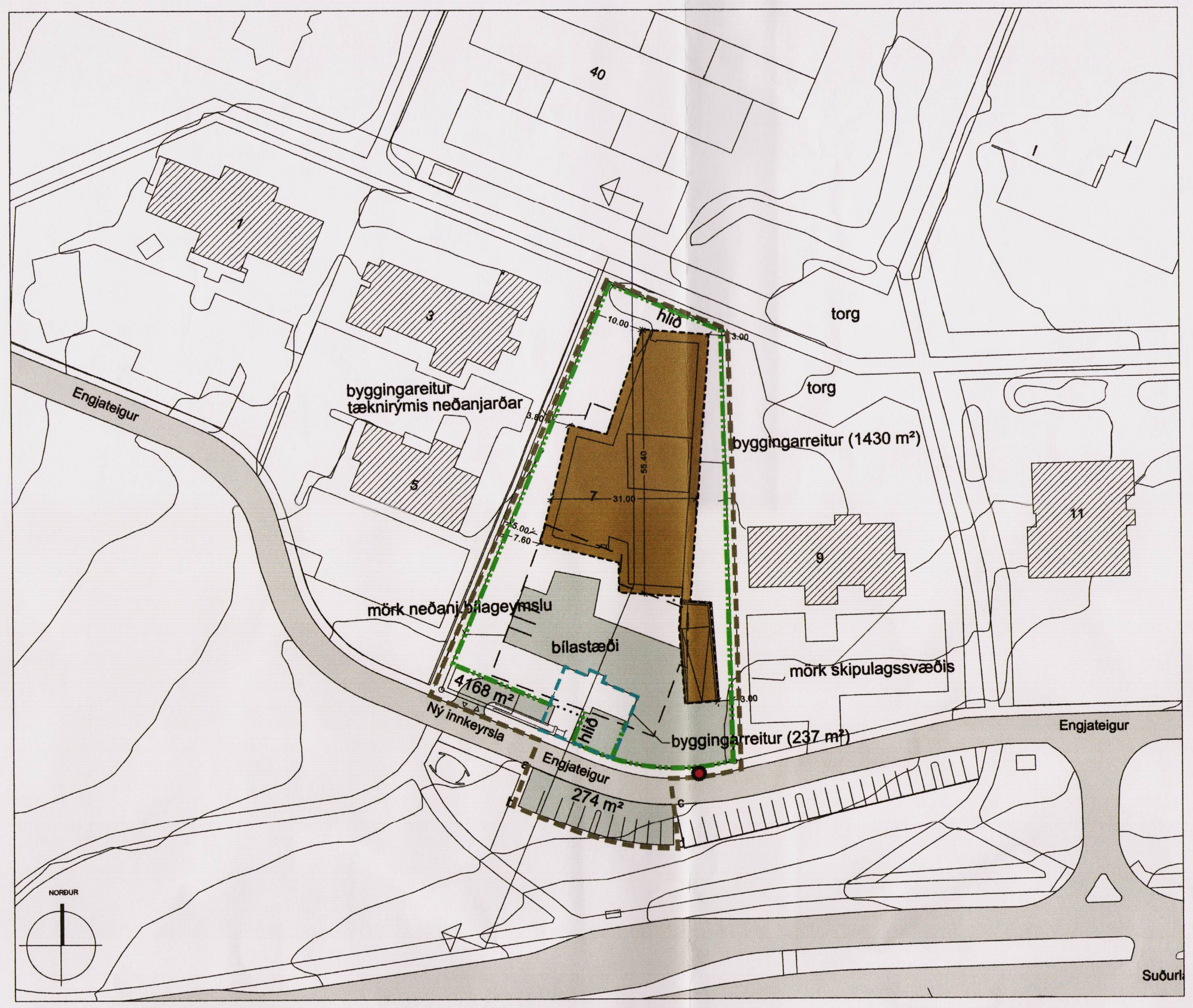
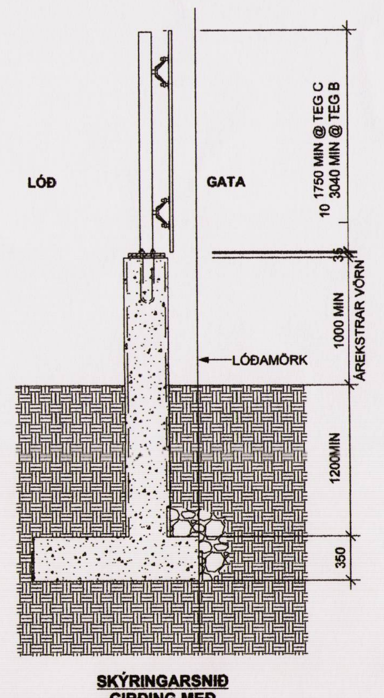
Deiliskipulagsbreyting á deiliskipulagi Sigtúnsreits vegna Engjateigs 7



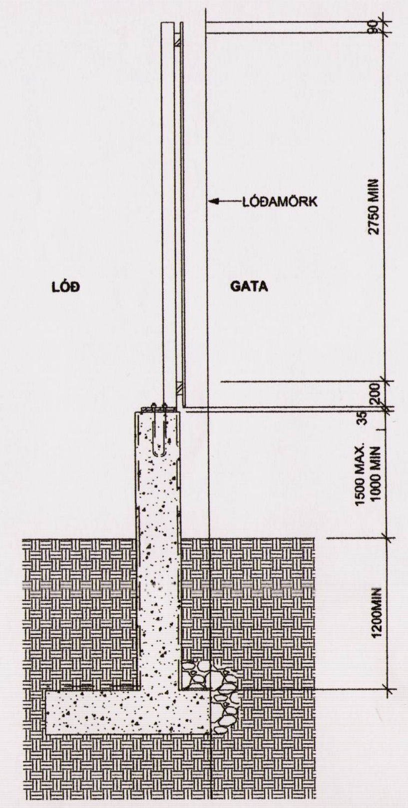
Gildandi deiliskipulag Engjareigs 7 samþykkt í borgarráði 26.05.2016 Mkv. 1:1000



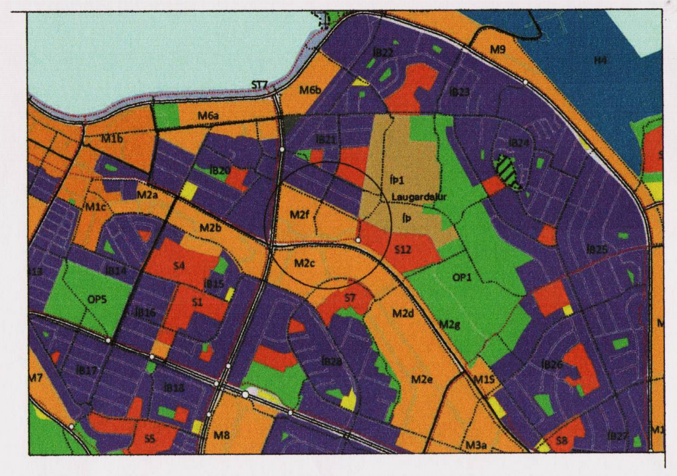
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Engjateigs 7 . Mkv. 1:1000



SKÝRINGARSNIÐ GIRÐING MEÐ ÖRYGGISGLERI



SKÝRINGARSNIÐ STÁLGIRÐING


Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- FYRIRHUGUÐUR BYGGINGARREITUR
- BÍLASTÆÐAAFMÖRKUN
- Girðing
- Nýr byggingareitur hliðhúss
- Kvöð um inndælingarstút fyrir eldsneytivegna varaaflsstöðvar

Gildandi skipulagsskilmálar

Á lóðinni er fyrirhugað að byggja þriggja hæða skrifstofu - og þjónustubyggingu með neðanjarðarbílageymslu, sem verður undir aðkomutorgi. Byggingin verður þrjár hæðir frá Engjateig en 2 $\frac{1}{2}$ hæð frá göngustíg að norðanverðu við lóðina. Byggingin verður í grænu umhverfi eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Þak byggingar er að hluta til með 7° halla og að hluta til með lágmarks þakhalla. Hámarksvegghæð að Engjateigi er 12 m frá götuhæð.

Skv. eldri skipulagsskilmálum fyrir Sigtúnsreit gildi bílastæðareglan $\frac{1}{50}$ m² fyrir það hámarksbyggingarmagn (2.400) sem leyfilegt var á umræddri lóð.
Þessar reglur gilda ennþá á 2.400 m² húsnæðisins, skv. nýjum bílastæðareglum þá gildir 1 bílastæði á hverja 35 m² fyri þá 256,7 m² skrifstofuhúsnæðis sem bæst hefur við og á geymsluhúsnæði verða 1 bílastæði á hverja 150 m².
Nýtingarhlutfall fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingu verður 0.69(0.7) og 0.25 fyrir neðanjarðarbílageymslu.

Skilmálar innan byggingareits hliðhús:
Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 80 m² byggingu á einni hæð, heimil hámarkshæð er 5 m.
Skilmálar fyrir öryggisgirðingu:
Öryggisgirðing verði 3 metrar að hæð við Engjateig. Hámarkshæð girðingar er 4,5 metrar. Öryggisgirðingin er að hluta til steyptur sökkull sem er árekstrarvörn. Ofan á sökkul kemur annarsvegar stálgirðing eða girðing úr öryggisgleri festu á stálprófíla.
Girðingin umhverfis lóðina skal fjarlægð á kostnað lóðarhafa verði starfsemi breytt eða hætt. Skal girðingin fjarlægð innan 3 mánaða frá starfsemisbreytingu eða lok hennar og skal kvöðinni þinglýst fyrir útgáfu byggingarleyfis.
Samhliða innlögn aðaluppdrátta skal leggja fram uppdrátt sem lýsir lóðahönnun. Lágum runnagróðri skal koma fyrir á lóð.

Breyttir bílastæðaskilmálar:
Bílastæðum á lóð fækkar úr 57 stæðum í 12 stæði fyrir sendiráðsstarfsemi . Innkeyrsla á lóð færist.

Lóðastærð	4.168,0 m²
Skrifstofu og þjónustubygging	2.656,7 m²
Geymslu og lagerrými	281,0 m²
Hliðhús	80,0 m²
Neðanjarðarbílageymsla/geymsla/tæknirými	1.051,3 m²
Alls	4.066,7 m²

Fjöldi bílastæða
Bílastæðakrafa fyrir sendiráðsbyggingu innan lóðar er — 12 stæði (1/340 m²)
þar af 8 stæði í neðanjarðarbílgeymslu.
Gert er ráð fyrir 35 starfsmönnum auk 3-4 gesta samtímis.
Samkomulag er við Reykjavíkurborg um nýtingu bílastæða við Laugardalshöll fyrir starfsmenn.
Gera skal samgöngusamning við starfsfólk sem felst meðal annars í:

Fyrirmyndaraðstöðu fyrir starfsmenn sem kjósa að koma til vinnu hjólandi eða gangandi verði komið fyrir.
Vinnuveitandi taki þátt í kostnaði við almenningssamgöngur starfsmanna.
Samnýtingu ferða og visthæfum samgöngumáta vegna vinnutengdra ferða.

Bílastæðakrafa fyrir aðra starfsemi á lóðinni er óbreytt

fyrir 2.400 m² skrifstofuhúsnæðis	48 stæði (1/50 m²)
fyrir 265,7 m² skrifstofuhúsnæðis	7,5 stæði (1/35 m²)
fyrir geymslurými	1,5 stæði (1/150 m²)
Krafa alls	57 stæði

þar af 42 í neðanjarðarbílgeymslu.

Nýtingarhlutfall fyrir skrifstofu-/sendiráðsbyggingu	0,72
Nýtingarhlutfall neðanjarðar	0,25
samanlagt nýtingarhlutfall	0,97

Heimilað verður að nýta niðurgrafin rými í kjallara sem áður var nýtt sem bílakjallari fyrir tengi- og fylgirými,svo sem stigahús,

GREINARGERÐ

Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Sigtúnsreits samþykkt í borgarráði 14.05.1985 með síðari breytingum.
Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Engjateigur 7 var samþykkt í borgarráði 26. maí 2016.

Lýsing breytingar.

Breytingin felst í því að mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreytingin fyrir lóðina tekur til stækkar til suðurs.
Afmörkuð er ný bílastæðalóð 274 m² að stærð sunnan Engjateigs á móts við lóð nr. 7.
Á henni skal koma fyrir 11 bílastæðum þar af tveimur fyrir hreyfihamlaða.

Að öðru leiti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

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

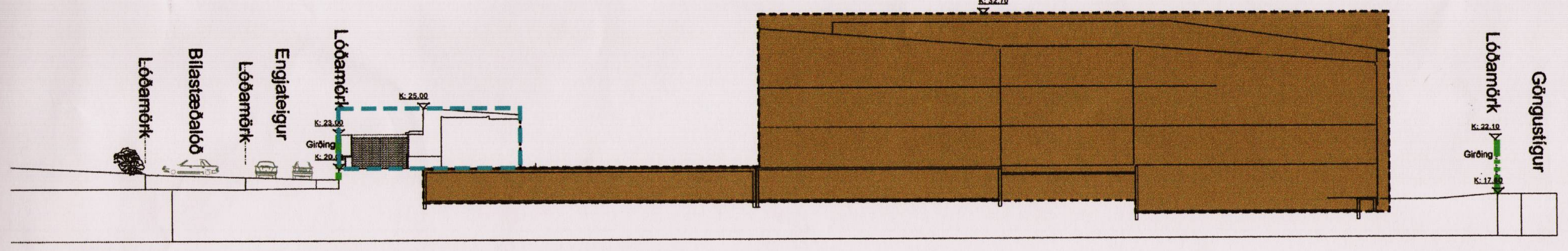
í Borgarráði þann 21. júlí 2016 og á embafgrf. skipul.fulltr þann 16. sept 2016.

Tillagan var auglýst frá 29. júlí 2016 með

athugasemdafresti til 9. sept. 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ________ 20__. Björn Axelsson

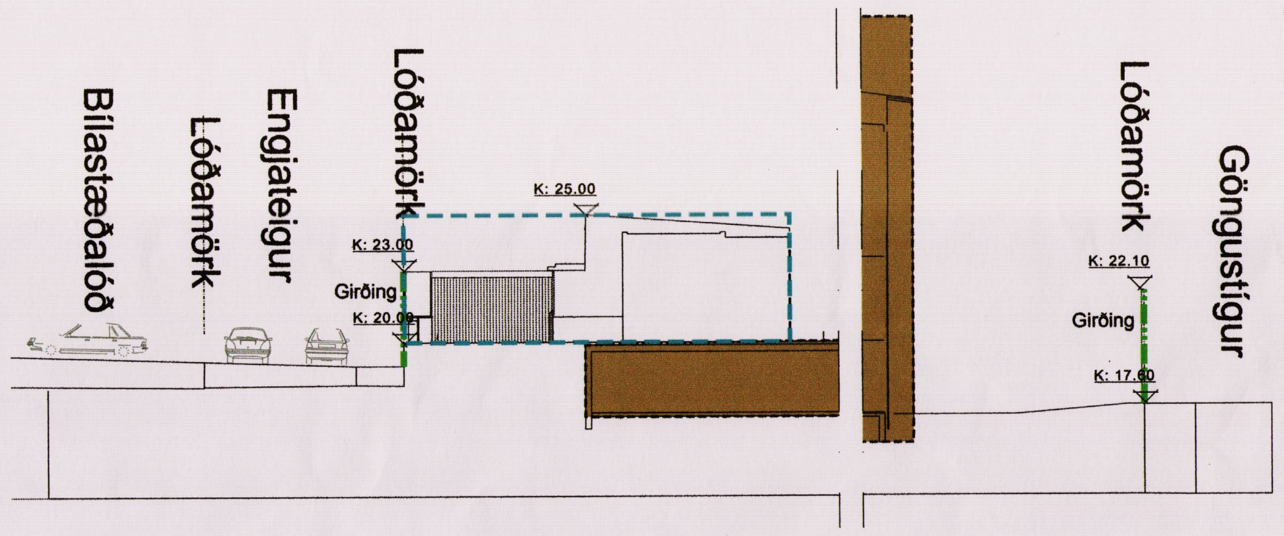


Snið gildandi deiliskipulag gildir áfram

Skýringarmynd

Skýringarmynd ásýnd frá Engjateigi

Skýringarmynd ásýnd frá stíg norðan við lóðina



Skilmálasnið í nýjan byggingareit hliðhúss mkv. 1:250

lýsing	breyting	dags	teiknað

Engjateigur 7

Heimilisfang:	Engjateigur 7
Sveitafélag:	Reykjavík
Verkhluti:	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
Skýringatexti:	DEILISKIPULAGSTILLAGA

hannað / teiknað:	eg/ee		
yfirfarið / samþykkt:	eg	staðgreinir:	0-1-1366501
mælikvarði:	1:1000	landnúmer:	179535

Arkitekt:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfí	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:
Hönnunarstjóri:

Arkís arkitektar — Höfðatúni 2 — 105 Reykjavík — kt. 531107-0550
sími 511 2060 — fax 511 2066 — www.ark.is — netfang arkis@ark.is

dagsetning: 12.05.2016
verknr.: 15-017

ARKÍS arkitektar

(90)1.01
teikning — breyting

Blaðastærð A1 = 594*841

ARKÍS ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM, FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SAMKOMULAGI