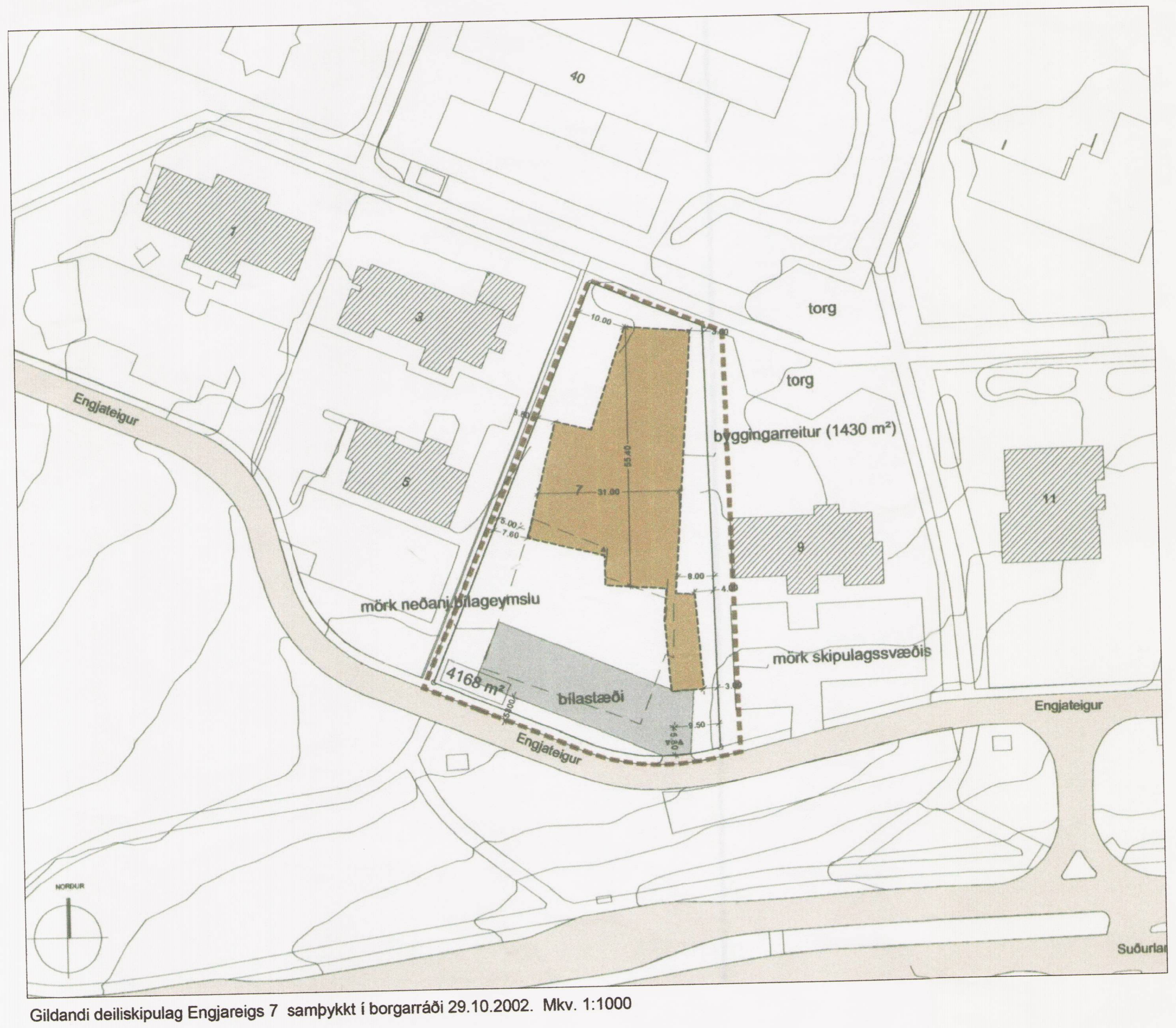
Deiliskipulagsbreyting á deiliskipulagi Sigtúnsreits vegna Engjateigs 7



Gildandi deiliskipulag Engjareigs 7 samþykkt í borgarráði 29.10.2002. Mkv. 1:1000

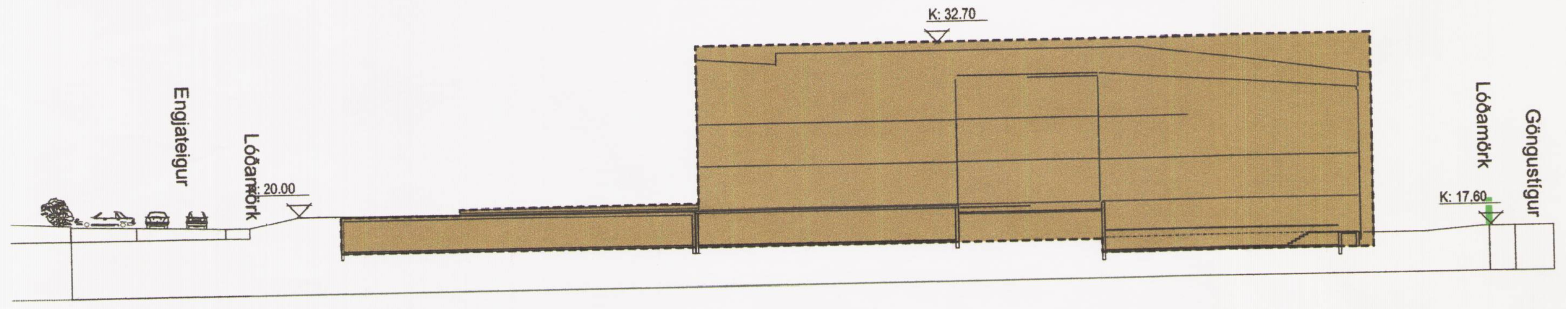
Gildandi skipulagsskilmálar

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 ½ 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 1/50 m² fyrir það hámarksbyggingarmagn (2400 m²) sem leyfilegt var á umræddri lóð. Þessar reglur gilda ennþá á 2.400 m² húsnæðisins, skv. nýgjum bílastæðareglum þá gildir 1 bílastæði á hverja 35 m² fyrir 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.

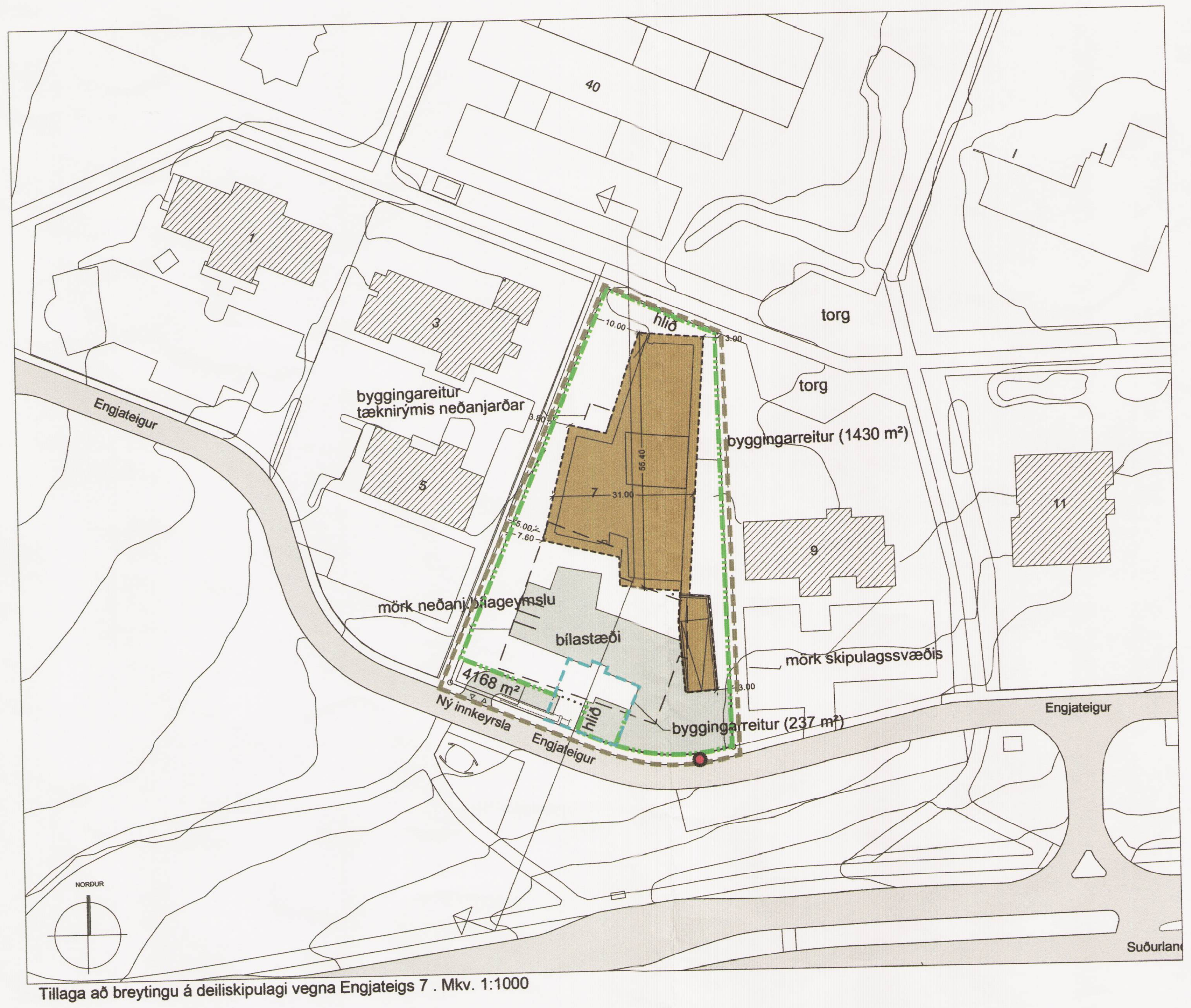
Helstu stærðir miðað við gildandi deiliskipulag

Lóðastærð	4.168 m²
Skrifstofu og þjónustubygging	2.656,7 m²
Geymslu og lagerrými	281,0 m²
Neðanjarðarbílageymsla	1.049,0 m²
Alls	3.986,7 m²
Fjöldi bílastæða	
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 skrifstofubyggingu	0,69
Nýtingarhlutfall neðanjarðar	0,25
samanlagt nýtingarhlutfall	0,94



Snið gildandi deiliskipulag gildir áfram

Skýringarmynd ásýnd frá Engjateigi



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

GREINARGERÐ

Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Sigtúnsreits samþykkt í borgarráði 14.05.1985 með síðari breytingu samþykktri í borgarráði 29.10.2001. Nýjasta breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina var samþykkt í borgarráði 29.10.2002

Lýsing breytingar.

Breytingin felst í því að aðkomu inn á lóðina er breytt og afmarkaður er nýr einnar hæðar byggingareitur fyrir hliðhús syðst á lóðinni. Heimilt verði að koma fyrir tæknirýmum og geymslum í bílakjallara og að gera allt að 4,5 m há öryggisgirðingu á lóðinni ásamt því að setja upp 18 m fánastöng. Einnig er bílastæðaskilmálum breytt.

Nýir/breyttir skilmálar og helstu stærðir miðað við tillögu að breytingu á deiliskipulagi:

Skilmálar innan nýs 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.	

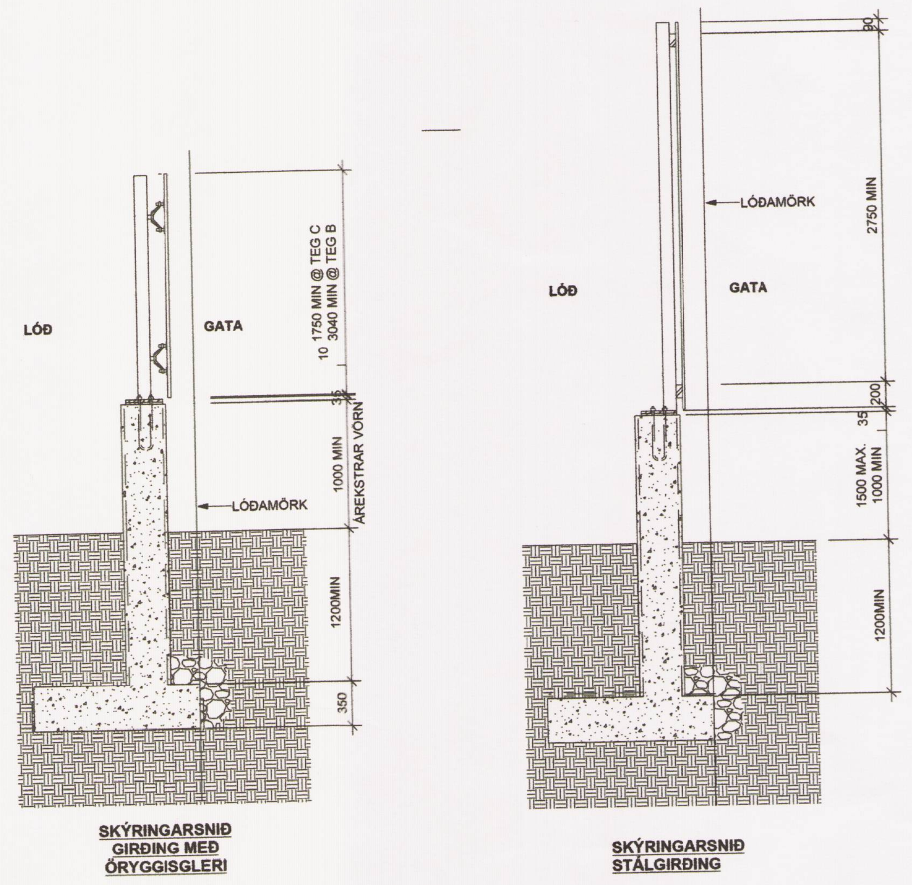
Gert er ráð fyrir 35 starfsmönnum auk 3-4 gesta samtímis.
Samkomulag er við Reykjavíkurborg um nýtingu bílastæða við Laugardalshöll fyrir starfsmenn.
Gera skal samgöngusamning við starfsfólk sem felst meðal annars í:
Fyrirmyndaraðstöðu fyrir starfsmenn sem kjósa að koma til vinnu hjólandi eða gangandi 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, tæknirými, sorprými, og geymslur.

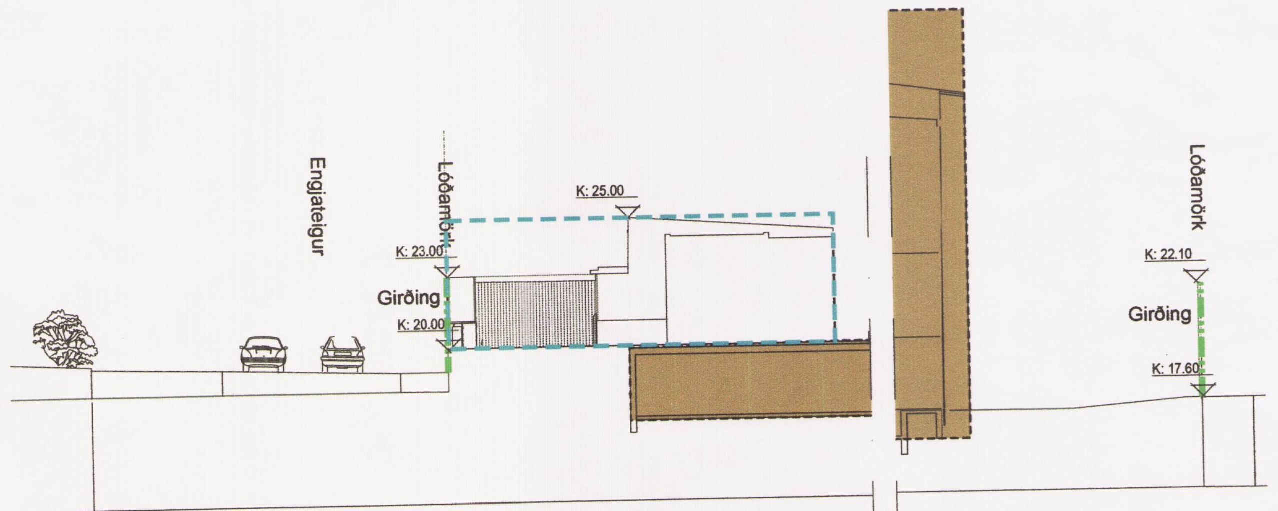
Misræmi í samlagningu helstu stærða í gildandi skipulagi er leiðrétt.

Skýringarmynd ásýnd frá stíg norðan við lóðina

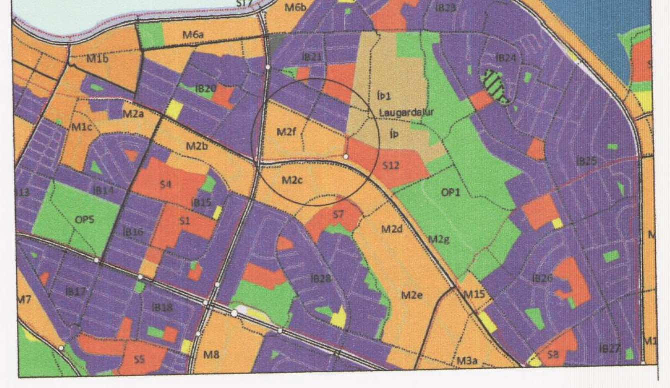


SKÝRINGARSNIÐ GIRÐING MEÐ ÖRYGGISGLERI

SKÝRINGARSNIÐ STÁLGIRÐING



Skilmálasnið í nýjan byggingareit hliðhúss mkv. 1:250



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

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

13.05.2016
Tillögunni breytt til samræmis við niðurstöðu í greinargerð skipulagsfulltrúa

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

í umhverfis-og skipul.r þann 18. maí 2016 og í
borgarráði þann 26. maí 2016.

Tillagan var auglýst frá 20. jan. 2016 með
athugasemdafresti til 9. mars 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ________ 20__.

____

Skýringarmynd

Engjateigur 7

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

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

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

dagsetning: 30.10.2015
verknr.: 15-017

ARKÍS arkitektar — (90)1.01 teikning — A breyting

Blaðastærð A1 = 594*841

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