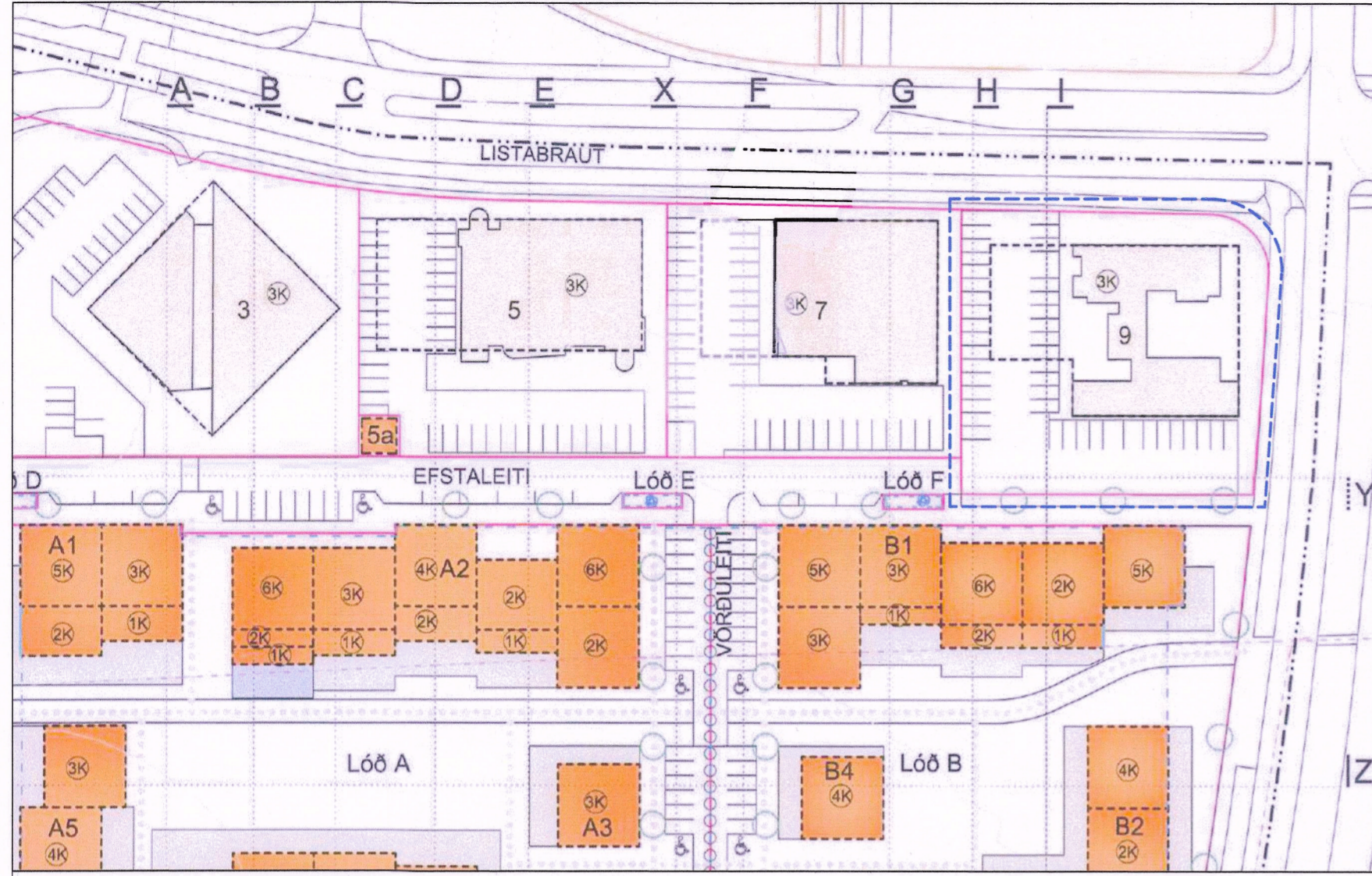
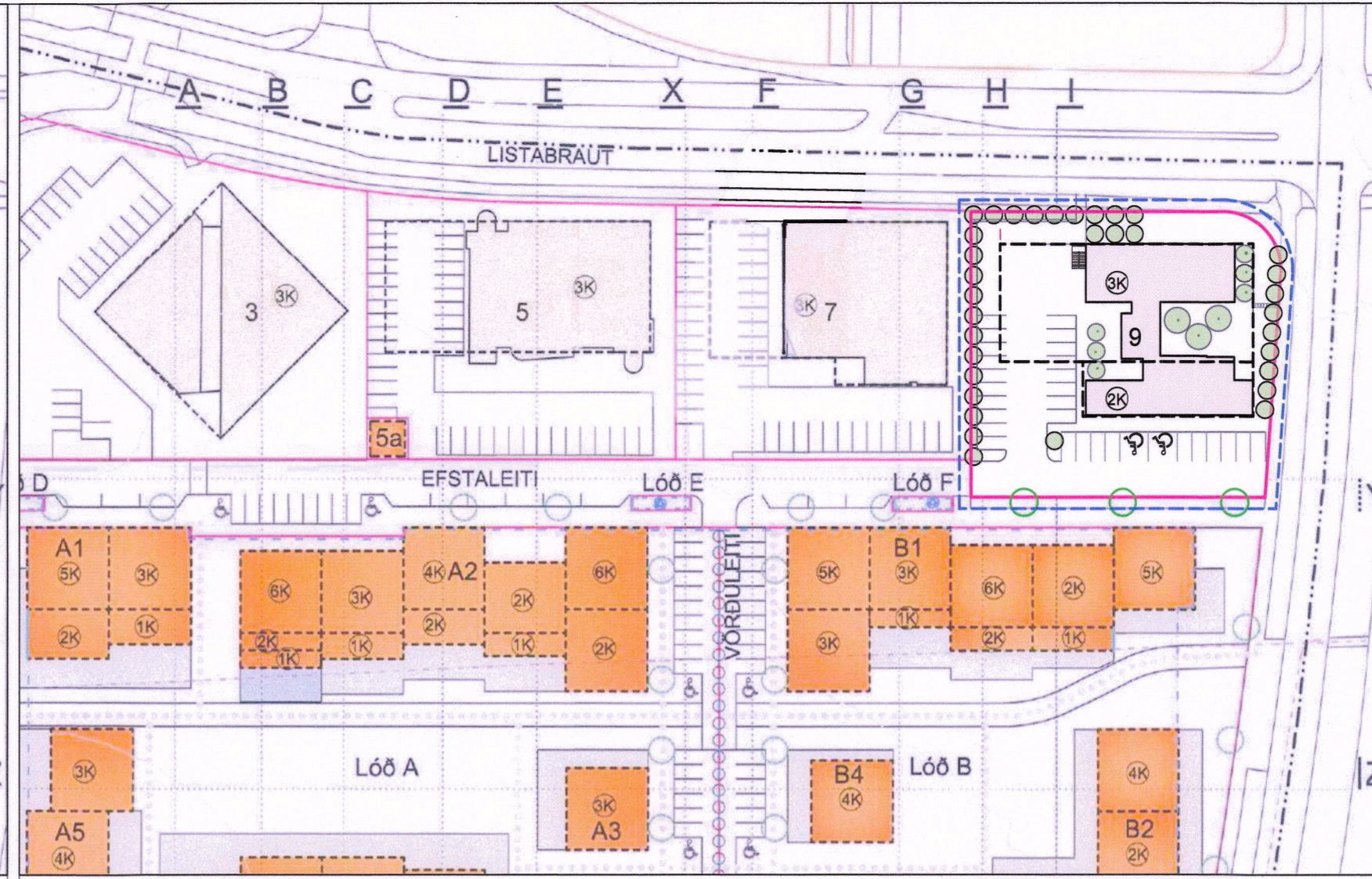


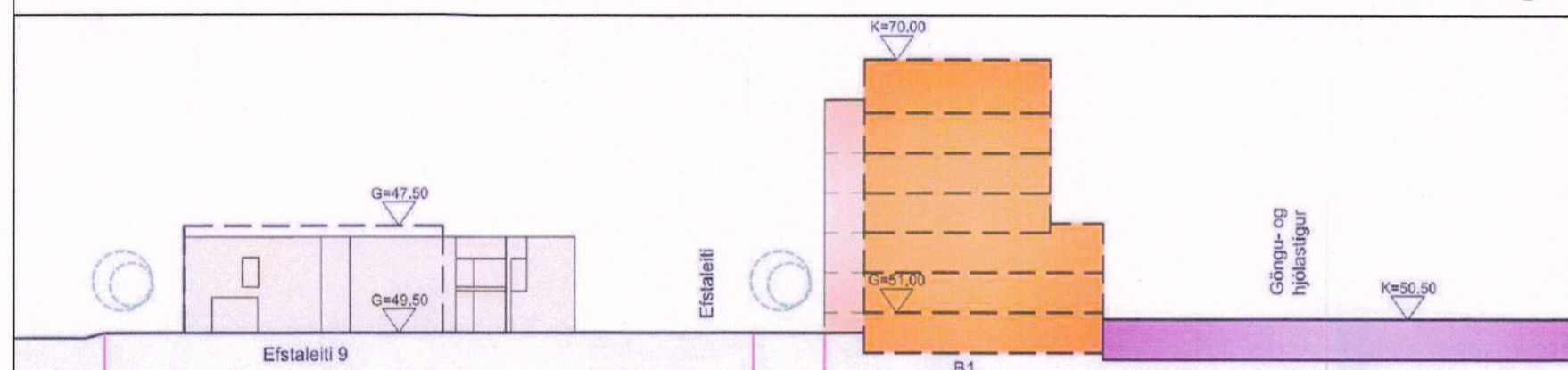
Deiliskipulagsbreyting á Rúv-reit vegna Efstaleitis 9



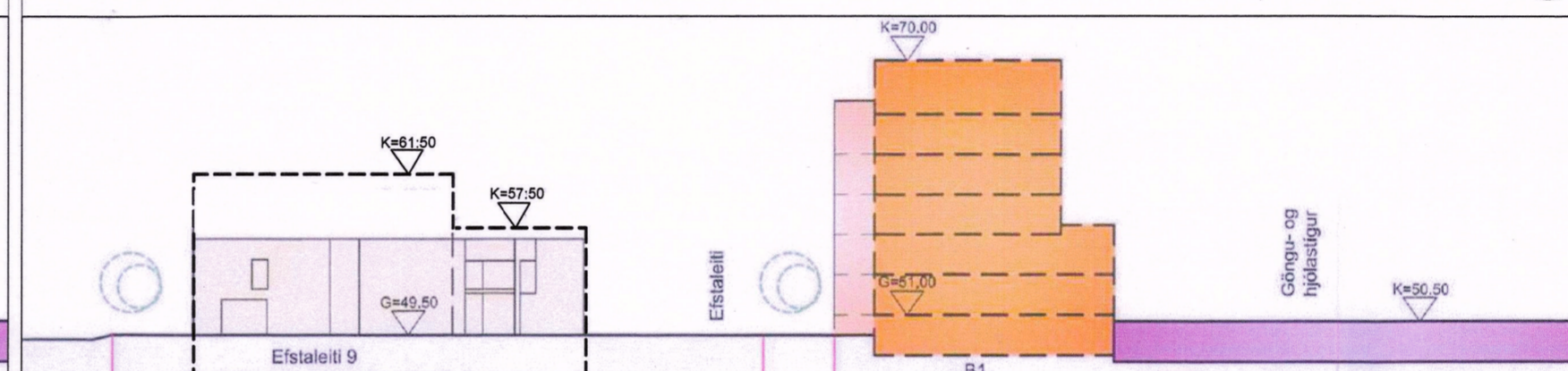
GILDANDI DEILISKIPULAG staðfest 21.07.2016 mælikvarði 1:1000 - m.v. blaðstærð A2



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mælikvarði 1:1000 - m.v. blaðstærð A2



Úr gildandi deiliskipulagi - Sneiðing I mælikvarði 1:500 - m.v. blaðstærð A2



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Sneiðing I mælikvarði 1:500 - m.v. blaðstærð A2

Gildandi skipulagsskilmálar
Í gildi er deiliskipulag Rúv reits samþykkt í Borgarráði 21.07.2016 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 29.09.2016. Í skipulagi Rúv reits var skipulag og skilmálar fyrir lóðirnar Efstaleiti 3, 5, 7 og 9 fært óbreytt yfir úr skipulagi 1.745 Efstaleiti 3, 5, 7 og 9 sem samþykkt var í Borgarráði þann 2.5.2014. Gildandi skilmálar fyrir Efstaleiti 3-9 eru sem hér segir:

EFSTALEITI 3 - 9
Skipulagsskilmálar halda óbreyttir frá samþykktu deiliskipulagi: Stærð lóða, hámarksnýtingarhlutfall og bílastæðakröfur (sjá töflu). Innan byggingarreits lóðanna Efstaleiti 3, 5, 7 og 9 er heimilt að byggja fullar 2 hæðir og 3. hæð allt að 50% af grunnfleti núverandi húss. Heimilt er að byggja kjallara innan nýtingarhlutfalls. Hönnun og efnisval viðbygginga skal taka mið af núverandi húsi viðkomandi lóðar.

Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðarinnar Efstaleiti 9. Hún er sýnd með afmörkun í uppdrætti.

Aðalskipulagsákvæði
Lóðin Efstaleiti 9 er á Miðsvæði M21. Tillaga að breyttu deiliskipulagi samrýmist ákvæðum aðalskipulags.

Forsenda og markmið deiliskipulagsbreytingar
Deiliskipulagsbreyting þessi takmarkast við lóðina Efstaleiti 9 þar sem Rauði kross Íslands er með skrifstofu- og þjónustubyggingu. Húsnæðið rúmar ekki lengur þá starfsemi sem fer þar fram og Rauði krossinn vill nýta sér viðbyggingarheimildir gildandi skipulags. Núverandi bygging er á tveimur hæðum og byggð utan um garðrymi í tveimur álmum með tengibyggingu.

Skv. gildandi skilmálatöflu er heimil að talsverð aukning byggingarmagns á lóðunum Efstaleiti 3-9, en textaákvæði um hámarksstærð 3. hæðar takmarkar mögulega stækkun mjög í tilvikum Rauða krossins. Í skilmálasneiðingu hefur gleymst að gera ráð fyrir þriðju hæðinni og villa er í kótasetningu þar sem þakkóti hefur misritast og er 10 m lægri en til stóð. Markmiðið með deiliskipulagsbreytingu þessari er að tryggja að hægt verði að nýta stækkunarheimild á lóð. Einnig verður bíla- og hjólastæðakrafa á lóðinni endurskoðuð í samræmi við breyttar áherslur í samgöngumálum Aðalskipulags Reykjavíkur og nýttgefnar bílastæðareglur.

Deiliskipulagsgögn
Tillaga að breyttu deiliskipulagi er sett fram á uppdrætti þessum; afstöðumynd, sneiðingu skilmálatöflu. Sneiðing er leiðrétt, gerð ráð fyrir þriðju hæð og kótar leiðréttir - sýndur er tvískiptur byggingarreitur. Skilmálatöflu breytist aðeins hvað varðar bílastæði og afstöðumynd er breytt á þann hátt að byggingarreitur er skipt auk þess sem núverandi fyrirkomulag á lóð m.t.t. byggingar, bílastæða og gróðurs er uppfært í samræmi við það sem þegar er byggt.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - Skilmálar fyrir Efstaleiti 9
Lóðarstærð, byggingarreitur og byggingarmagn er óbreytt. Byggingarreit verður tvískiptur; byggingarreitur fyrir 3 hæðir er á norðanverðu lóð og byggingarreitur fyrir 2 hæðir að sunnanverðu. Heimilt er að byggja kjallara innan nýtingarhlutfalls. Hönnun og efnisval viðbygginga skal taka mið af núverandi húsi.

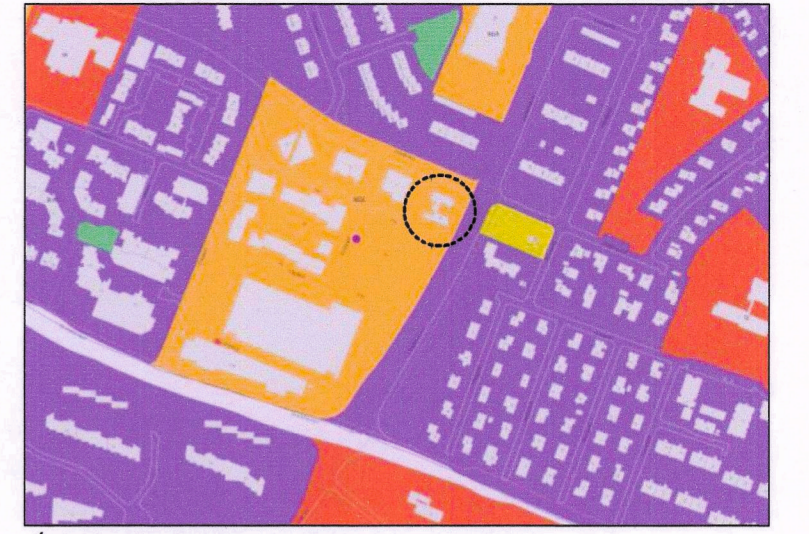
Efstaleiti 9 er afar vel staðsett með tilliti til almenningsgangna; 4 strætóleiðir aka framhjá húsinu og 75 metrar eru frá aðalinnangi á næstu biðstöð. Lóðin liggur einnig mjög vel við hjólastíganeti borgarinnar. Fæstir skjólstæðingar Rauða krossins eru á einkabíl og Rauði krossinn hefur sett sér samgöngustefnu.

Skv. stefnu Reykjavíkurborgar í bíla- og hjólastæðum reiknast eftirfarandi á lóðinni Efstaleiti 9:
Hámark bílastæða á lóð - 1 bílastæði / 75m²
Lágmark bílastæða á lóð - 1 bílastæði / 200m²
Lágmark hjólastæða á lóð - 2 hjólastæði / 100m²

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur viðbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Svæði fyrir sérframtaleiti lóða
- Billageymsla
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Kvæði um almenna bílaumferð
- Göngutengingar
- Hæðir / kjallari
- Húsnúmer
- Kóti hámarksþéttleikar
- Leiðbeinandi gölfkóti
- Laufré
- Bílastæði hreylihamlaðra - leiðbeinandi staðsetning
- Sérframtaleiti atvinnuhúsnæðis
- Endurvinnslugámar neðanjarðar
- Núv. trjágróður Efstaleiti 9

GILDANDI SKILMÁLAR										
Lóð	Lóðarstærð	Bygg. ár	Notkun	Byggingarmagn	Byggingarmagn ofanjarðar	Byggingarmagn alls A og B og C-rymi	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rými	Nýtingarhlutfall alls A, B og C rými	Bílastæði alls lágmark	Bílastæði alls hámark
Efstaleiti 9	2500	1997	Skrifstofur	625	2375	3000	0,95	1,2	34	41

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI										
Lóð	Lóðarstærð	Bygg. ár	Notkun	Byggingarmagn	Byggingarmagn ofanjarðar	Byggingarmagn alls A og B og C-rymi	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rými	Nýtingarhlutfall alls A, B og C rými	Bílastæði alls lágmark	Bílastæði alls hámark
Efstaleiti 9	2500	1997	Skrifstofur	625	2375	3000	0,95	1,2	12	32



Prívíddarmyndir - dæmi um mögulega uppbyggingu í Efstaleiti 9

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt *há emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa*

þann 5. júlí 2019

Tillagan var grenndarkynnt frá 24. maí 2019

með athugasemdafresti til 25. júní 2019

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 23. júlí 2019

Björn Helman

RÚV REITUR - Efstaleiti 9
DEILISKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsuppdráttur		D01		GLÁMA·KÍM
Breyting:	Teikn.nr.:			
Útgáfud.:	Mkv.:	1:500 / 1:1000		Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík s: 830-8100, f: 830-8101, kt: 560 496 2739 glamakin@glamakin.is, www.glamakin.is
Verknr.:	Teikn. Yfir.:	ST	SH	