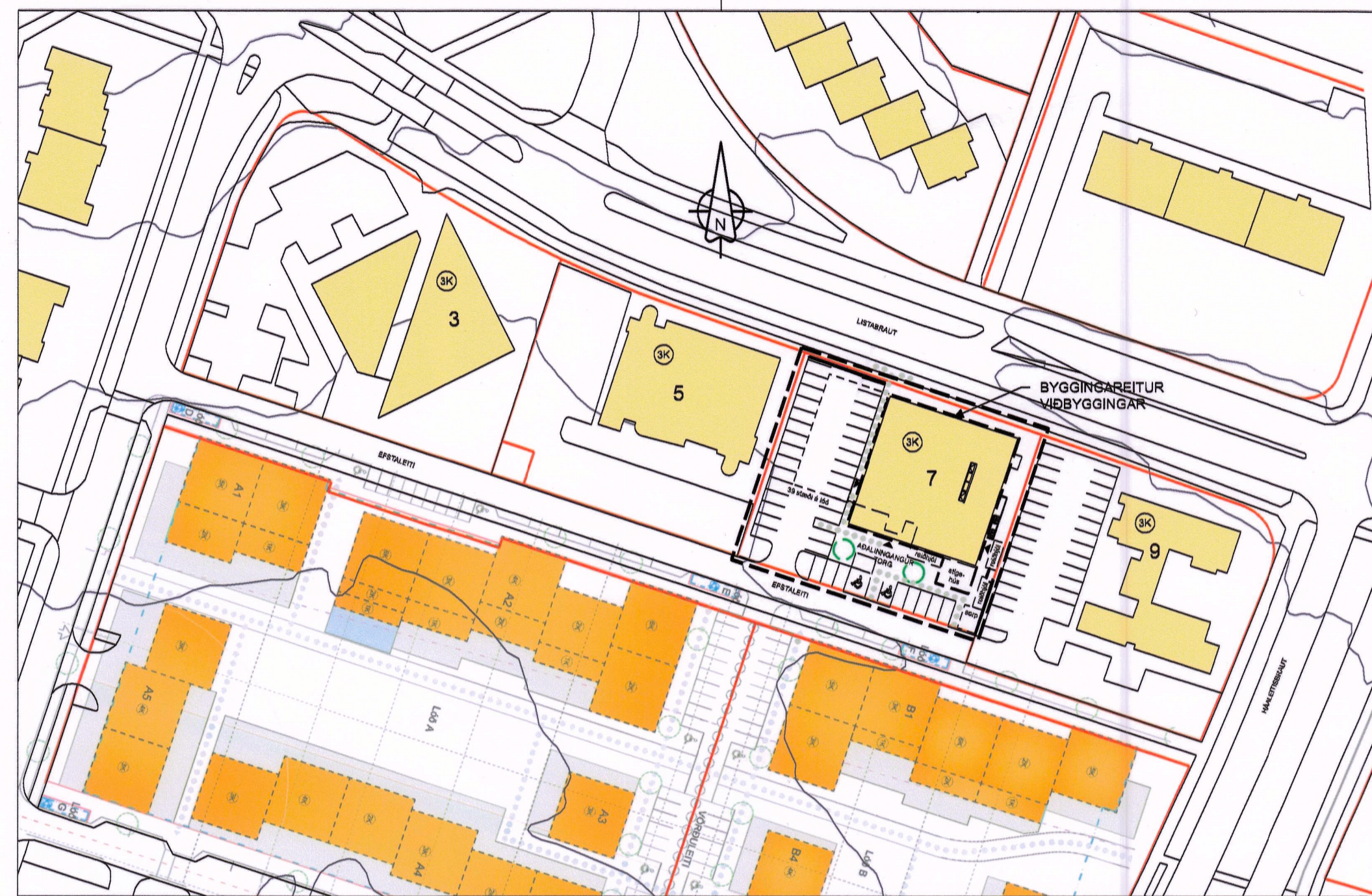
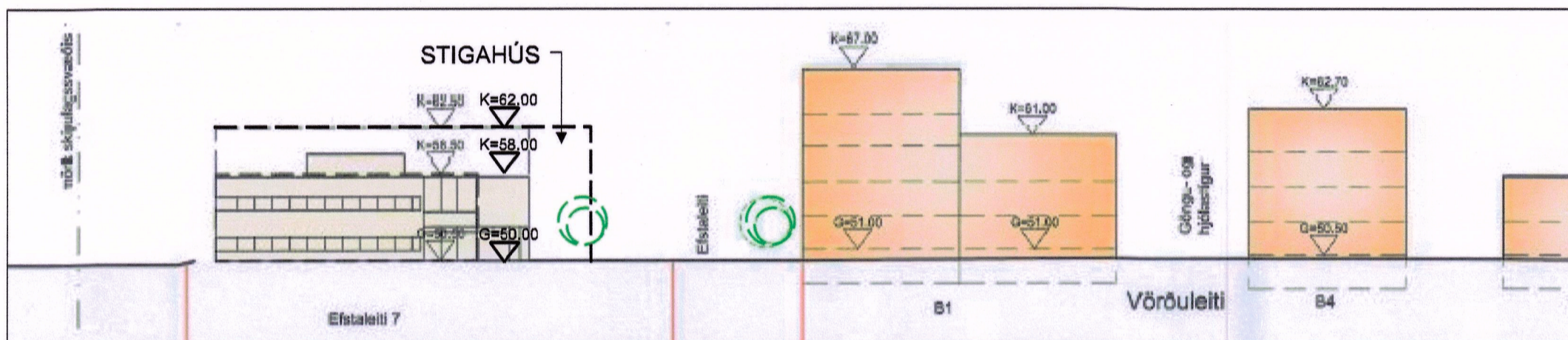


GILDANDI DEILISKIPULAG, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og staðfest í borgarráði 21 júlí 2016 mkv. 1:1000 á A1



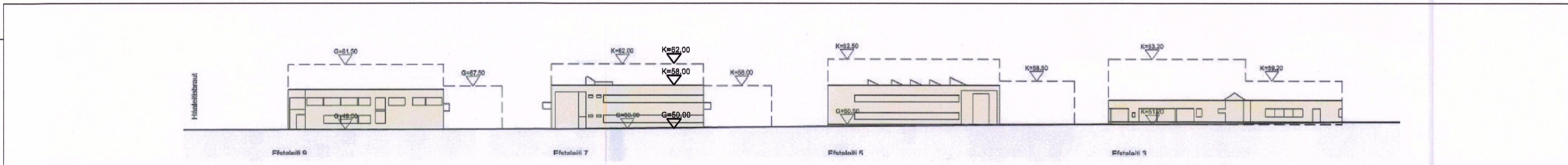
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR LÓÐINA EFSTALEITI 7 mkv. 1:1000 á A1



GILDANDI DEILISKIPULAG SNEIÐING F-F, útlit og kótar mkv. 1:500 á A1



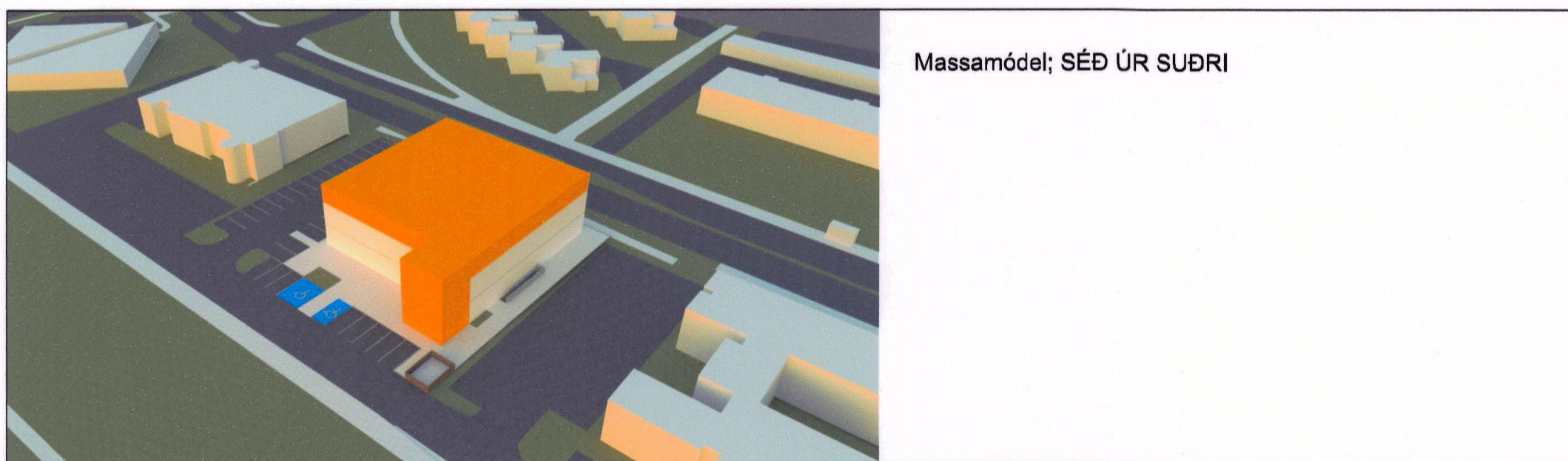
GILDANDI DEILISKIPULAG SNEIÐING G-G, snið og kótar mkv. 1:500 á A1



GILDANDI DEILISKIPULAG, ÁSÝND FRÁ LISTABRAUT mkv. 1:500 á A1

GILDANDI SKILMÁLAR										
Lóð	Lóðarstærð	Bygg. ár	Notkun	Byggingarmagn neðanjarðar	Bygg.magn ofanjarðar alls A og B rými	Bygg.magn alls A, B og C rými	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rými	Nýtingarhlutfall alls A, B og C rými	Bílastæði alls lágmark	Bílastæði alls hámark
EFSTALEITI 7	2200	2006	Skrifstofur	550	2090	2640	0,95	1,2	30	39

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI										
Lóð	Lóðarstærð	Bygg. ár	Notkun	Byggingarmagn neðanjarðar	Bygg.magn ofanjarðar alls A og B rými	Bygg.magn alls A, B og C rými	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rými	Nýtingarhlutfall alls A, B og C rými	Bílastæði alls lágmark	Bílastæði alls hámark
EFSTALEITI 7	2200	2006	Skrifstofur íbúðir	550	2590	3140	1,18	1,43	30	39



Massamódel; SÉÐ ÚR SUDRI



Massamódel; AÐKOMA SÉÐ FRÁ EFSTALEITI



SKÝRINGAMYND; AÐKOMA SÉÐ FRÁ EFSTALEITI

Mörk deiliskipulagsbreytingar

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir nýbygginga
- Byggingarreitir viðbygginga
- Byggingarreitir ásýnd
- Svæði fyrir sérframtætti íbúða
- Bláeymsla
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Kvöð um elminna bílaumferð
- Göngutengingar
- Hæðir / kjelleri
- Húsnúmer
- Kóti hámarks hæðar
- Lérléðnandi gölfkóði
- Laufré
- Bílastæði hreyflamiðbra - lérléðnandi staðsetning
- Sérframtætti elvinnuhúsnæðis
- Endurvinnslugámar neðanjarðar
- Hjólþéttir veggir (sjá hjólþéttastærð)
- Núverandi laga Reykjavæðar I
- Laga Reykjavæðar I eftir breytingu
- Innkeysla í bláeymslu - lérléðnandi staðsetning
- Svæði á þaki fyrir farskiptaskerma

Gildandi skilmálar.

Núverandi skipulagsskilmálar fyrir lóðina Efstaleiti 7, stærð lóðar, hámarksnýtingarhlutfall og bílastæðakröfur (sjá töflu). Innan byggingarreiðs er heimilt að byggja fullar 2 hæðir og 3. hæð allt að 50% af grunnfleti núverandi húss. Heimilt er að byggja kjallara ína nýtingarhlutfalls. Hönnun og efnisval viðbygginga skal taka mið af núverandi húsi.

Forsendur og markmið með deiliskipulagsbreytingu.

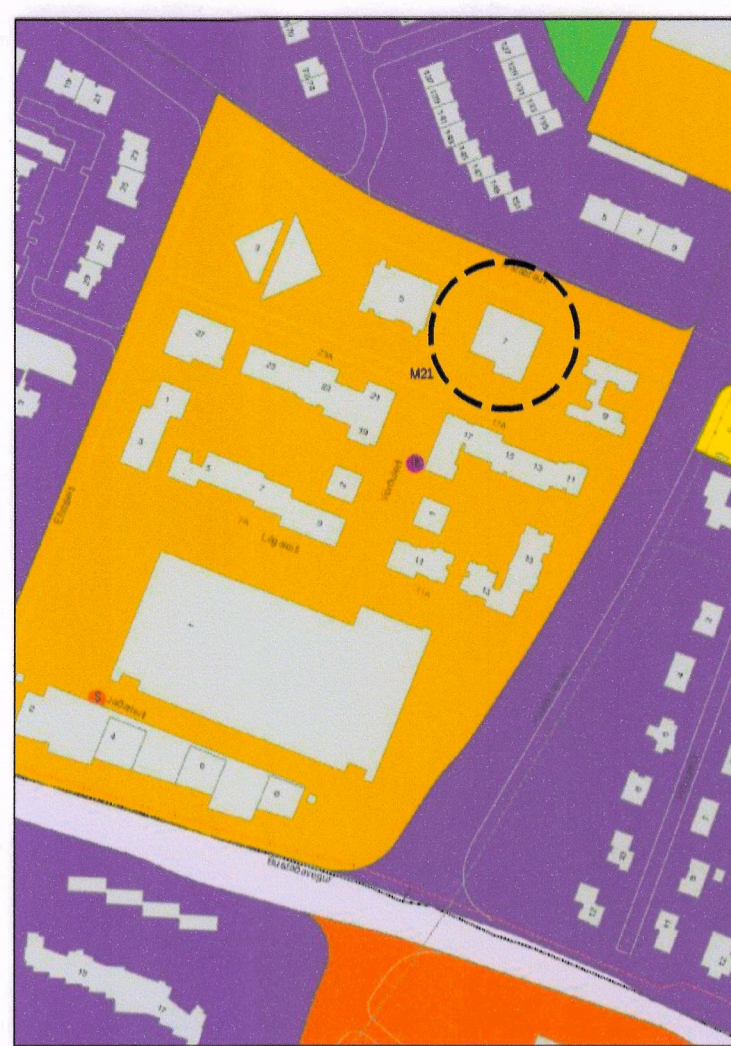
Sótt er um breytingar á núverandi skipulagi hvað varðar skilgreiningu á starfssemi, stækkun byggingarreiðs ofanjarðar vegna stíghúss og lyftu og aukningu á byggingarmagn ofanjarðar m.v. grunnflet húss.

Fyrirhuguð not 3. hæðarinnar er tengd starfssemi SÁÁ. Um er að ræða 13 litlar íbúðir fyrir einstaklinga sem eru að ljúka meðferð. Húsnæðið yrði vakt að af starfsfólki SÁÁ og lóðar verða að hluta til í meðferð á neðri hæðum hússins. Ekki þykir gott að umferð skarist innan meðferðarhúsnæðisins og því er óskað eftir stækkun byggingarreiðs til þess að taka aðgengi að 3. hæðinni útyfir það. Sótt er um að húsið sé ekki einungis skrifstofuhúsnæði heldur einnig íbúðarhúsnæði, sérstakt íbúðarúrræði á vegum SÁÁ, sem hlut af meðferðarúrræði.

Grunnfletur hússins er nú 28x28=784m². Sótt er um heildar stækkun allt að 500m² þar sem um 450m² verða á 3 hæð hússins og síðan fermetrar á 1 og 2 hæð í stíghúsi. Samtals verða A og B rými 2.590m². Lóðin er 2200m² og NHL ofanjarðar því 1,18 eftir breytingar. Litlar líkur eru taldar á því að bæta við fermetrum neðanjarðar. Bílastæði er samtals 39 á lóðinni eins og fram kemur í skilmálum. Efnisnotkun mun taka mið af núverandi útfærslu, þ.e.a.s. samblend af hvítum flötum og víðarferð auk þess sem notkun glers mun létt á einstökum byggingarhlutum eins og stígangang.

Við hönnun 3. hæðar skal taka tillit til ákvæða í skilmálum fyrir uppbyggingu RÚV reitsins hvað varðar frágang á þökum, gróður eða annar hágvæða frágangur. Samhlíða stækkun hússins verður lóð endurskipulögð og aðkoma betrubætt. Bílastæðum snúð við með aðkomu frá Efstaleiti, gróður á aðkomutorgi og hjólaeðlastæði skilgreind.

Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar þá skulu hjólastæði vera á bilinu 0,5-3 á 100m² á þessu svæði fyrir skrifstofuhúsnæði eða á bilinu 16-78 hjólastæði. Hér eru sýnd um 35 stæði eða 1 stæði fyrir hverja 75m² fyrir rými ofanjarðar með möguleika á aukningu ef þörf er á.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á skipulags- og samgönguráði þann 20. nóvember 2019.

Tillagan var grenndarkynnt frá 2. október 2019 með athugasemdafrest til 30. október 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. desember 2019.

ASK ARCHITECTS BVP
GEBRÓSÓTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK
ARKITEKTAR

VERKEFNI
EFSTALEITI 7 - REYKJAVÍK

TEIÐINGAR
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
10.11.2019
TEIÐINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
LÓÐIN FYRIR OG EFTIR BR.
SKÝRINGAMYNDIR
0511 05-01

MKV. 1:1
HANNAR
GBB/HI
TEIÐINGAR
GGB/HI
VPPA
ASK/GBB
DAGS
14.06.2019
ÚTBAR
A