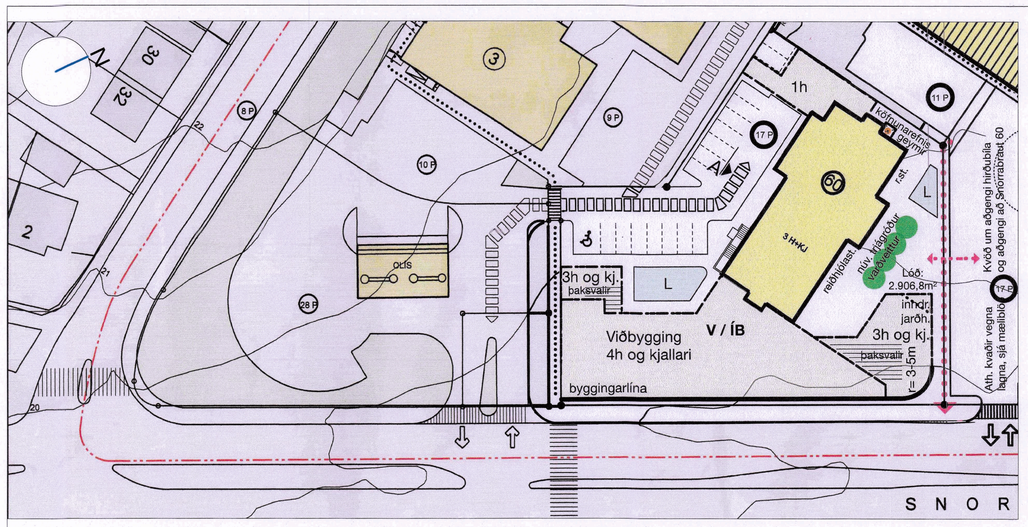
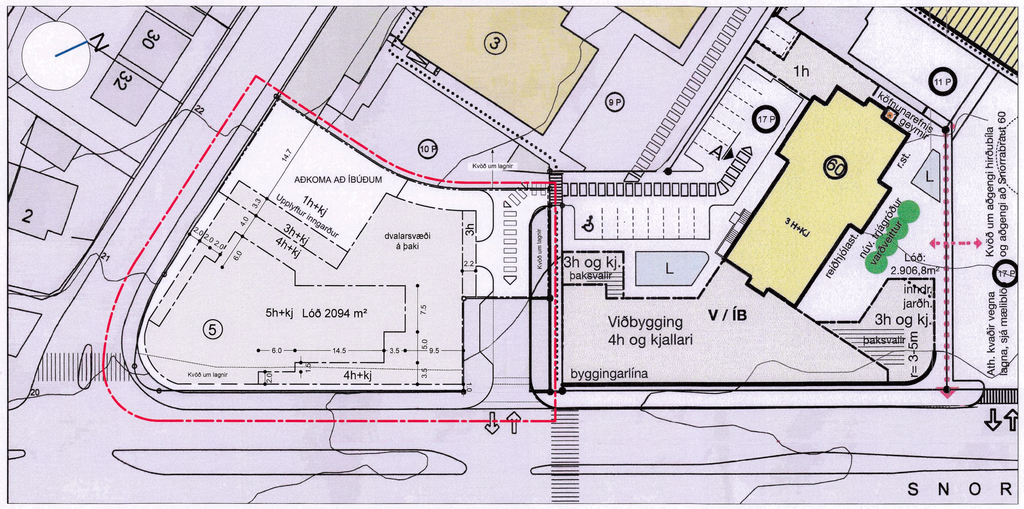
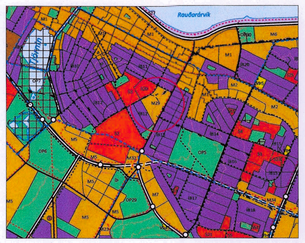


GILDANDI DEILISKIPULAG MKV 1:500

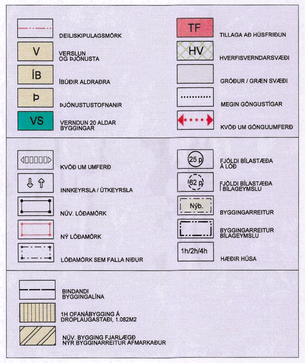


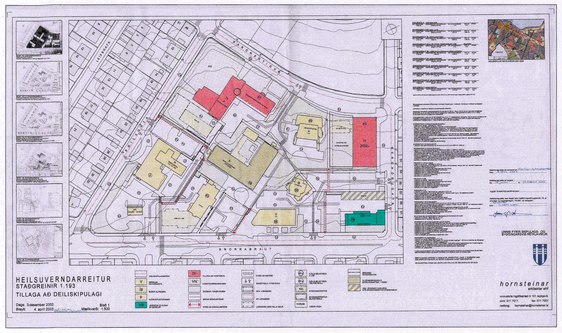
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI MKV 1:500



YFIRLIT- HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:





HEILSUVERNDARREITUR - Deiliskipulagsuppdráttur MKV 1:3000- samþykkt í borgarráði 11 apríl 2003

Aðalskipulag
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er landnotkun reitsins sem Egilsgata 5 stendur á skilgreind sem miðsvæði (M29) og fellur undir almenna skilgreiningu miðsvæða í skipulagsreglugerð:

"Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis."

Þar kemur einnig fram að íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum, og matvöruverslun. Í AR2040 er gert ráð fyrir að Snorrabraut sem hefur verið skilgreind sem stofn- og tengibraut fái sérstaka skilgreiningu og verði „borgarvæða" og endurhönnuð sem breiðgata. Skipulagssvæðið er á svæði 1 í bíla- og hjólastaðastefnu borgarinnar. Lóðin er nálægt fjölbreyttri þjónustu og einnig vel tengd almenningssamgöngum.

Deiliskipulag
Í gildi er deiliskipulag Heilsuverndarreits, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003 ásamt síðari breytingum. Engin breyting hefur verið gerð fyrir lóð nr. 5 við Egilsgötu.
Ekkert heimilt byggingarmagn er á lóðinni í gildandi deiliskipulagi, byggingarreitur er skilgreindur fyrir bensíndæslur og kvaðir fylgja lóð.

Kvöð um umferð að lóðum Egilsgötu 3, Snorrabraut 60(62) og bílageymslu.
Kvöð um gangstétt á mótum Snorrabrautar og Egilsgötu.
Kvöð um lagnir Veitna meðfram Snorrabraut.
Kvöð um lagnir Veitna á lóðarmörkum við Snorrabraut 60(62).
Kvöð um lagnir Gagnaveitu Rvk meðfram Snorrabraut.

Mæliblað af lóðinni dagsett 06.07.2021 sýnir kvaðir á lóð sem verða færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt.

Núverandi staða
Á lóðinni stendur sjálfsafgreiðslustöð með 2 dælum fyrir 4 bifreiðar samtímis undir um 140 m2 skyggni. Reykjavíkurborg hefur sett sér markmið um fækkun eldsneytisstöðva innan þéttbýlis borgarinnar. Lóð Egilsgötu 5 fellur undir það markmið.

Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulagsbreytingarinnar þarf núverandi mannvirki að víkja. Niðurrifsheimild er fyrir núverandi mannvirki á lóðinni með breyttu deiliskipulagi.

Húsakönnun vegna bensínstöðva á uppbyggingarlóðum var unnin af Borgarsögusafni og gefin út árið 2023 . Í húsaskrá köননunarinnar kemur eftirfarandi fram: Á lóð Egilsgötu 5 stendur skyggni yfir dælur fyrir bensínafgreiðslu, reist árið 1998 eftir teikningum Ingimundar Sveinssonar arkitekts. Engin eiginleg bygging er á lóðinni en þar er steinsteypt gryfja/kjallari með aðgengi bakatil. Mannvirkið hefur lágt gildi.
Einfalt bogaskyggni yfir bensíndælum með lítla sem enga tengingu við aðliggjandi umhverfi en hefur aðkomu frá fjölfarinni umferðargötu.

Við mótun og gerð deiliskipulagsbreytingarinnar var unnin hljóðvistarskýrsla, samgöngumat, skuggavarpsgreining.

Skipulagsbreyting
Með deiliskipulagsbreytingunni er leitast við að nýta landkosti lóðarinnar í samræmi við AR2040, að draga úr landrýmisþörf eldsneytisstöðva í Reykjavík, fjölga íbúðarkostum miðsvæðis og um leið styrkja heildstæða götumynd við Snorrabraut.
Gert er ráð fyrir 3-5 hæða húsi, með aðgengi að dvalarsvæði frá Egilsgötu og með heimild fyrir þaksvölum og kjallara. Í götuhæð sem snýr út að Snorrabraut er krafa um verslun og þjónustu. Á efri hæðum verða íbúðir að mismunandi stærð og komið til móts við kröfur um félagslega blöndun. Íbúðir verða að hámarki 48 talsins.

Yfirbragð byggðar
Yfirbragð byggingarinnar mótast af því að hún ris upp að horni Snorrabrautar og Egilsgötu og markar þannig innkomu inn í hverfið. Horn byggingarinnar er því mikilvægt í áberandi götumynd, vanda þarf útlit þess og karakter. Bygingin trappast niður að aðliggjandi byggð til beggja átta. Byggingin skal stýðja við götumynd Snorrabrautar en er meira inndregin að Egilsgötu til að mæta smávaxnari mælikvarða götunnar. Byggingin skal brotin upp til að mynda tvo megin massa. Formun byggingarinnar er með þeim hætti að hún skapar skjólgott dvalarsvæði eða grænan vasa sem snýr til suðvesturs og hylur bílastæði. Aðal aðkoma að íbúðum (og tenging við miðbæinn) er í gegnum þennan grænna vasa. Á svæði á milli byggingar og Egilsgötu og/eða dvalarsvæðis og Egilsgötu verði „urban" dvalarsvæði þar sem vegfarendur geta tyllt sér.

Hæð og formun húss
Gert er ráð fyrir 3-5 hæða húsi. Aðkoma akandi verður inn á lóðina frá Snorrabraut. Vegna landhalla er 1. hæð að hluta niðurgrafin og aðkoma að íbúðum frá Egilsgötu því á 2. hæð. Dvalarsvæði í tengslum við aðalinngang að íbúðum er því á upplyftum inngarði yfir bílastæðum. Gert er ráð fyrir kjallara undir öllu húsinu en auk þess er heimilt að byggja bílakjallara að lóðarmörkum en á sama tíma er bent á kvaðir um lagnir sem gætu takmarkað þetta að einhverju leiti. Salarhæð jarðhæðar skal að lágmarki vera 4,0 m. Gert er ráð fyrir að gólfkóti 1. hæðar sé á bilinu 18,7 til 19,5 vegna landhalla meðfram Snorrabraut og verður ákvarðaður á hönnunarstigi. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss en sé þá inndreginn. Þá er gerð krafa um að a.m.k. helmingur húshliðar á 1 hæð sem snýr að Snorrabraut verði inndregin um amk. 1,5 m. Þótt byggingarreitur sé rúmur skal engin íbúðahæð vera stærri en 1100m2 (A rými). Svalagangar eru ekki heimilir.
Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir hluta minnstu íbúðanna svo framarlega sem þær snúa að sólríkri hlið og eru grunnar. Huga skal að góðum dagsbirtuskilyrðum við útfærslu þeirra, m.a. með lofthæð, stærð glugga og staðsetningu svala. Dýpt íbúðarherbergja frá glugga má ekki fara yfir 8 m nema skipulagsfulltrúi samþykki útfærsluna sérstaklega. Ef svalir eru yfir glugga rýmisins reiknast dýpt þess frá frambrún svalanna.
Hluti inndreginnar 5. hæðar til norðurs skal vera með annarri klæðningu en aðrar hæðir hússins.

Íbúðagerðir
Engin ein íbúðargerð má vera umfram 35% af heildarfjölda íbúða og að samanlagður fjöldi 1-2 herbergja íbúða skuli vera í hámarki 50%. "Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða." Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að eru hluti þessara íbúða.

Gististaðir í flokki II-IV (heilsárs skammtímaleiga) er óheimil í íbúðarrýmum.

Svalir, svalalokanir
Svalir á 3. og 4.h. sem snúa að Egilsgötu mega fara 0,8m út yfir byggingarreit. Allar aðrar svalir skulu vera innan byggingareits. Heimild er fyrir að nota þakstöllun sem svalir. Heimild er fyrir svalalokunum.

Dvalar- og leiksvæði
Við gerð deiliskipulagsins er lögð áhersla á að skapa góð og fjölbreytt dvalarsvæði í þéttu miðborgarskipulagi.
Lagt er upp með skjólríku dvalarsvæði á upplyftum inngarði yfir bílastæðum á suðvesturhorni lóðar, möguleika á þaksvölum fyrir alla íbúa auk dvalasvæðis með miðborgargæði meðfram Egilsgötu. Samanber AR2040 skal meira en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geta notið sólar að lámarki í 5 klst þann 1. maí. Lágmarkshlutfall dvalarsvæða þarf að vera 20% af birtum fermetrum íbúðarhúsnæðis. Svalir í séreign teljast ekki til dvalarsvæða en þaksvalir geta gert það ef allar íbúðir hafa aðgang að þeim og skipulagsfulltrúi samþykkir útfærsluna.

Dvalarsvæði á upplyftum inngarði yfir bílastæðum
Tryggja skal að þykkt jarðvegslagsins sé amk 30 cm að þykkt svo að rótarlag fyrir gróðurþekju sé hagstætt. Þakplata skal geta borið tré á völdum stöðum, ýmist sem upphækkað landslag eða niðurfelling í lofti kjallara. Þar skal rými fyrir mold vera amk 60 cm. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 25 % af grunnfleti inngarðs sé með jarðvegsfyllingu sem er a.m.k. 0,6 m að þykkt til landmótunar og gróðursetningar hærri gróðurs. A.m.k. 70% af grunnfleti inngarðs skal vera gróðurþekja. Í byggingarleyfisumsókn þarf að gera grein fyrir hvernig þessum kröfum er mætt.

Dvalarsvæði á þaki
Heimilt er að koma fyrir allt að 25 m2 opinni pergolu / skjólþaki (B rými) á sameiginlegum þaksvölum fyrir íbúa. Pergólan og önnur skermun á þaksvölum skal vera inndregin um 2 m frá þakkanti og má ekki rýra gæði vegna skuggamyndunar.

Lóðarhönnun skal fylgja aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla. Með byggingarleyfisumsókn skulu einnig fylgja skýringargögn sem sýna skilgreind dvalarsvæði á lóð og hvernig þau samræmast viðmiðum Reykjavíkurborgar varðandi stærð og önnur gæðaviðmið svo sem birtuskilyrði og hljóðvist.

Samgöngur, bíla- og hjólastæði
Unnið var samgöngumat af VSÖ verkfræðistofu byggt á deiliskipulagstillögu og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
Skv. stefnunni er Egilsgata 5 á skilgreindu svæði 1 og vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna. Hámarksfjöldi bílastæða á lóðinni er 38. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru inni í þeim fjölda. Af hefðbundnum bílastæðum á lóðinni skulu a.m.k. 9 vera ómerkt og samnýtanleg öllum. Gert er ráð fyrir því að bílastæði í kjallara geti verið í séreign en stæði á yfirborði séu samnýtanleg. Afmörkun bílastæða er sýnd á skýringaruppdrætti.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur hjólastæðum/íbúð, sem og 3 hjólastæðum per 100 fermetra verslunar- og þjónusturýma. Hluti þeirra skal vera inni í læstu rými t.d. húsinu/yfirbyggður en einnig skulu vera stæði á lóð sem eru aðgengileg gestum. Hjólastæði skulu vera vel staðsett m.t.t. innganga.

Úrgangslausnir
Gera skal ráð fyrir að úrgangslausnir séu sorpgeymslur innanhúss. Skýringaruppdráttur sýnir leiðbeinandi staðsetningu og hvar losunarbíll getur stoppað . Ekki má stöðva losunarbíl á Snorrabraut. Á byggingarnefndarstigi skal gera nánar grein fyrir útfærslu úrgangslausna, svo sem rýmisþörf sorpkera, athafnasvæði hirðubíls og fjarlægðum frá inngöngum íbúða.

Hljóðvist
"Niðurstöður hljóðvistargreiningar sýna að hljóðstig fyrir allar hliðar á húsinu er minna en 65 dB(A) sem er innan marka um íbúðarhúsnæði á miðsvæði samkvæmt reglugerð. Mikilvægt er að tryggja fullnægjandi frágang á húshlíðum sem snúa að umferðargötu til að uppfylla kröfu um hljóðstig innandyra. Mest allt svæðið norð-vestan við húsið uppfyllir kröfur um skilgreint dvalarsvæði".
(Egilsgata 5. Hljóðvist - Forsendur og niðurstöður. dags. júlí 2023).

Heimild er fyrir skermun/vegg meðfram Egilsgötu og á þaksvölum, til að bæta hljóðvist á dvalarsvæði, að hámarkshæð 1,8 m sem skal vera að lágmarki 50% gegnsær.

Ofanvatnslausnir
Við lóðarhönnun skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum.

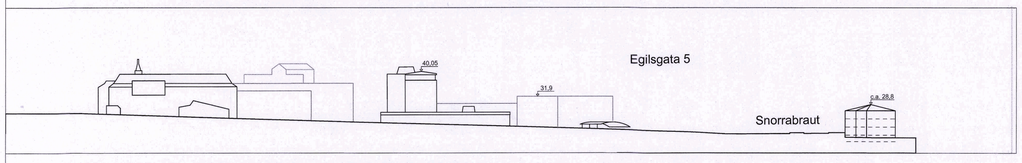
Jarðvegur
Reynist vera mengaður jarðvegur á lóð skal lóðarhafi gera viðeigandi ráðstafanir til hreinsunar áður en uppbygging hefst í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.

Gatnamót við Snorrabraut
Núverandi innkeyrsla frá Snorrabraut inn á skipulagsreit breytist með það að markmiði að bæta öryggi gangandi vegfarenda.

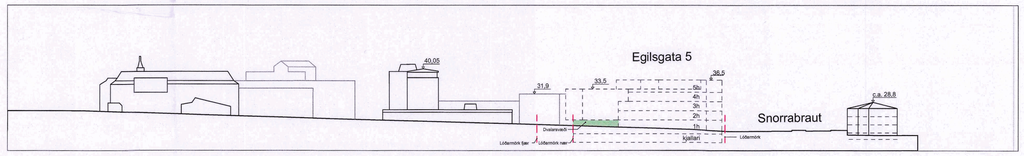
Kvaðir
Nokkrar kvaðir vegna lagna og gegnumaksturs eru á lóð. Samráð skal hafi við Veitur í gegnum allt framkvæmdaferlið.
Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.

Byggingamagn eftir breytingu	A rými	B rými
2-5 hæð (íbúðir)	3800m2	300m2 (svalir)
1 hæð (verslun og sameign íbúða)	750m2	150m2 (undir útkrögun)
1 hæð (bílastæði undir upplyftum inngarði og útkrögun)		650m2 (undir garði / húsi)
Kjallari (geymslur og bílageymsla)	1800m2	
Heild A+B	7450m2	
Heild A	6350m2	
Heild A ofanjarðar	4550m2	
Nýting A	nhl 3,0	
Nýting A ofanjarðar	**nhl 2,2**	
Nýting A+B ofanjarðar	**nhl 2,7**	

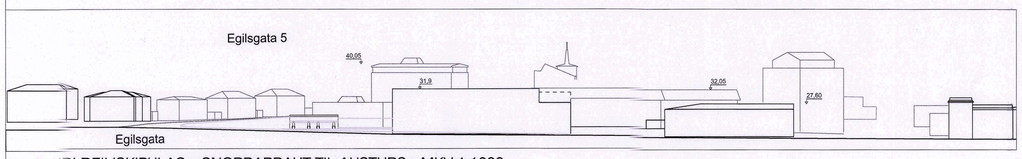
Egilsgata 5 - Lóðarstærð 2094m2
Lóðarstærð gæti tekið breytingum við útgáfu mæliblaða.



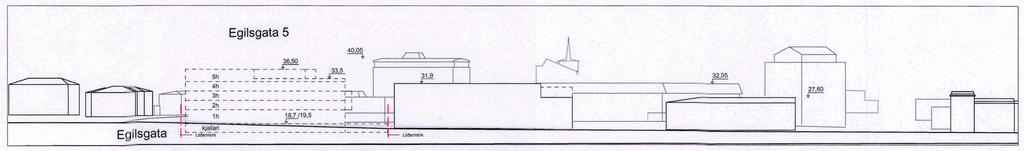
GILDANDI DEILISKIPULAG - EGILSGATA TIL SUÐURS - MKV 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - EGILSGATA TIL SUÐURS - MKV 1:1000



GILDANDI DEILISKIPULAG - SNORRABRAUT TIL AUSTURS - MKV 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - SNORRABRAUT TIL AUSTURS - MKV 1:1000

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

emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa

Þann 21. desember 202 3

Tillagan var auglýst frá 2. nóvember 202 3
með athugasemdafresti til 14. desember 202 3

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt
í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 202_

DEILISKIPULAGSBREYTING - Egilsgata 5
Deiliskipulagsuppdráttur

2203	E5-DSK-001	19.09.2023
VERKNR.	TEIKN. NR.	MKV: 1:500 BLAÐST: A1

TENDRA ARKITEKTÚR

Kortagrunnur: Tölvutækur grunnur og lóðarmörk koma frá Reykjavíkurborg. Hnitakerfi: xx.

(c) Tendra ehf / Laugavegur 178 / 105 Reykjavík / tendra@tendra.is / www.tendra.is