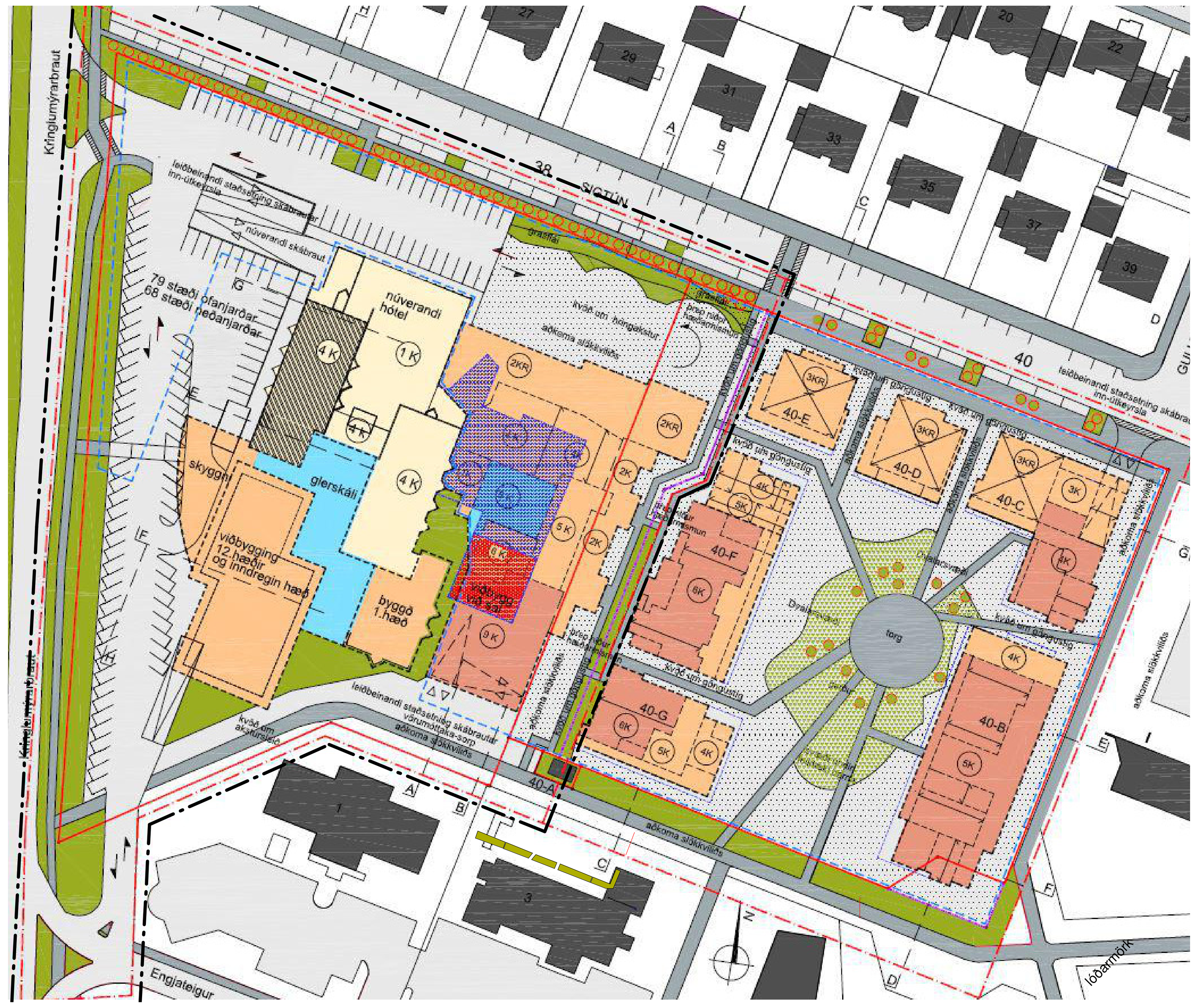
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SIGTÚN 38-40 VEGNA SIGTÚNS 28 (áður 38) OG 40A



GILDANDI DEILISKIPULAGS SIGTÚN 38-40 samþykkt í Borgarráði 5.11.2015

1:1000

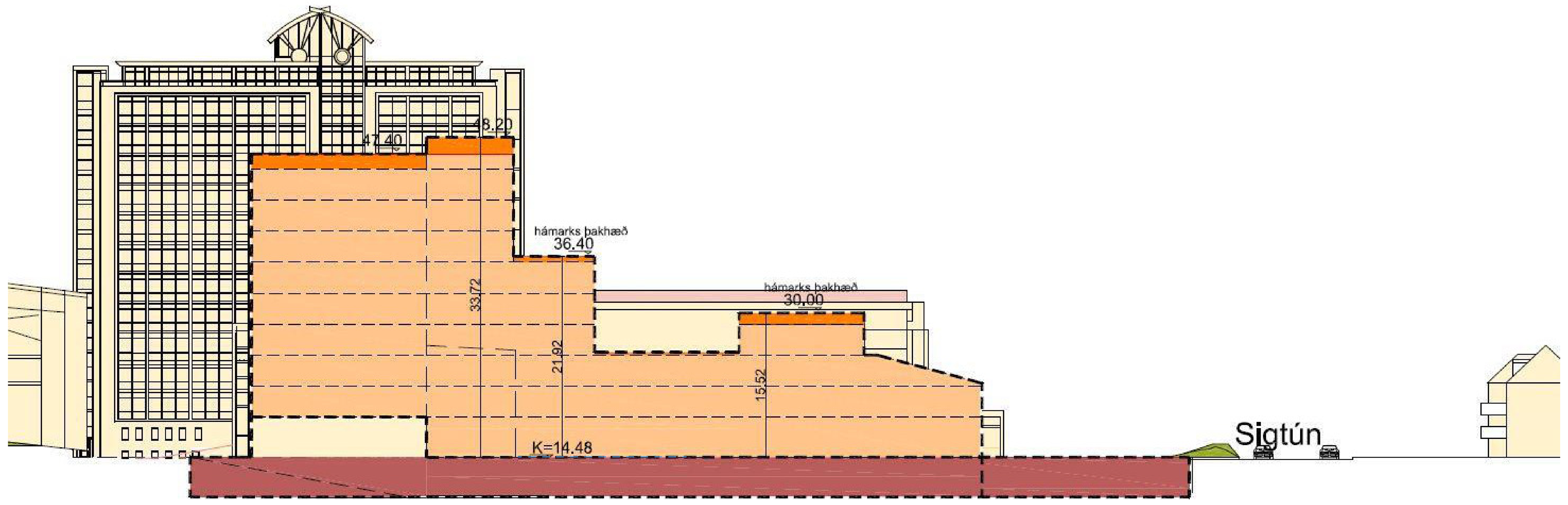
Gildandi skilmálar fyrir lóðina Sigtún 38:
Lóð/umhverfi:
- Lóðarmörkum milli lóðanna er hliðrað til austurs þannig að lóðin stækkar um 1.428 m², verður 15.343 m².
- Aðalinngangur hótelsins verður áfram vestast á lóðinni tengt innkeyrslu frá Kringlumýrarbraut. Annar inngangur er heimill frá Sigtúni í nýja hluta hótelsins á svipuðum stað og núverandi inngangur.
- Gert verður ráð fyrir hringakstri fyrir framan hótelið þannig að yfirborðs umferð inn og út af lóðinni verður frá Kringlumýrarbraut.
- Gert er ráð fyrir akstursleið um sunnanverða lóðina fyrir aðalvörumóttöku vegna hótelsins, sorphirðu og aðkomu slökkviliðs, þar er gert ráð fyrir skábraut niður í kjallara.

Bílastæði/bifreiðageymsla/kjallari:
- Kjallari/bifreiðageymsla er heimill innan sérstaks byggingarreits kjallar.
- Gera skal ráð fyrir 1 bst/pr 65m2 byggingarmagns miðað við A-rými ,og samnýtingu stæða undir báðum lóðunum.
- Sýnt fyrirkomulag skábrauta og bílastæða á yfirborði er ekki bindandi. Heimilt er að gera eina skábraut á lóð nr. 40 að Sigtúni og samtals fjórar innan lóðar nr. 38.

Núverandi byggingar/breytingar:
- Heimilt er niðurrif aðalráðstefnusalar á austurhluta lóðarinnar ásamt tengibyggingu, einnig verður byggingarreit fyrirhugaðrar stækkunar skipt upp í nýja byggingarreiti. Heimiluð verður ný uppbygging við samræmi við sérskilmála.
- Heimilt er að stækka 4. hæð ofan á eldri húshluta á vesturhlið móts við Kringlumýrarbraut, við það stækkar og hækkar núverandi salur. Að öðru leyti standa núverandi byggingar óbreyttar að umfangi.

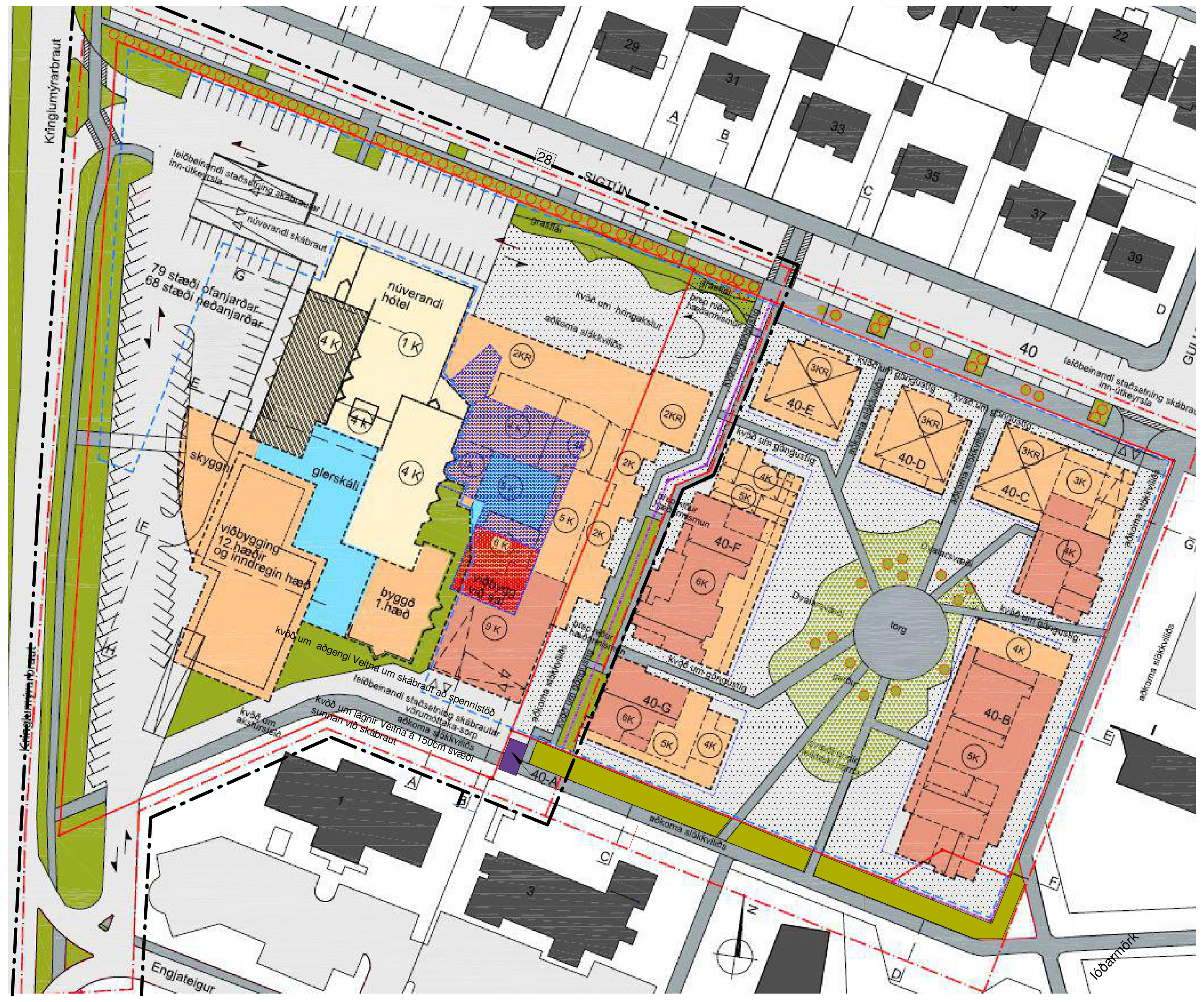
Nýuppbygging:
- Innan byggingarreita er heimilt að reisa hótelbyggingu ásamt ráðstefnumiðstöð.
- Samkvæmt gildandi skipulagi er nhl. ofanjarðar 1,36 (A rými) en verður eftir breytingu allt að 1,65 ofanjarðar miðað við A-rými-og nhl. 1,72 miðað A- B og C rými að kjallara og bifreiðageymslu undanskilinni.
- Kjallari verður undir allri lóðinni, hann verður að hluta til nýttur fyrir fylgirými hótelsins, þar með talið ráðstefnusali og eldhús, en einnig sem bílgeymsla. Kjallari/bílgeymsla undir báðum lóðunum getur verið samtengd. Megin markmið með samtengingu þeirra er að fá sem besta nýtingu bílastæðanna og sinna bílastæðaþörf innan beggja lóðanna. Gagnkvæm kvöð verður á lóðunum um akstur vegna þess, hægt verður að loka á milli þeirra og aðgangsstýra ef þörf krefur.
- Byggingar að Sigtún eru stallaðar í hámark 4 hæðir með mænisstefnu samkvæmt uppdrætti.
- Byggingar skulu vera steinsteyptar einangraðar að utan og klæddar veðurkápu. Framhliðar að Sigtúni skulu að hluta til vera með kvars eða skeljasteinsáferð í anda Teigahverfis en að öðru leyti með stórum gler gluggum með léttu yfirbragði. Níu hæða glerbygging sem snýr mót suðri skal hinsvegar vera einsleit og hafa létt yfirbragð.
- Húshlið hótelsins samsíða íbúðarkjarna skal brotin upp í smærri einingar til mótvægis við íbúðarbyggðina.
- Glerhýsi með einhalla þaki skal vera í miðju reitsins (sjá uppdrátt).
- Þök skulu að hluta til vera flöt með möguleika á garðsvölum en önnur skulu fylgja mænistefnu eins og hún er sett fram á uppdrætti og í sérskilmálum.
- Heimilt er að gera þakgarða og þaksvalir ofan á þökum 5 og 6 hæðar.

Gildandi skilmálar Reitur -40-A
Á suðvesturhorni við lóðina Sigtún 40 er spennistöð. Hún er með afmarkaða lóð er kemur fram á uppdráttum og er hún afmörkuð samkvæmt gildandi mælibladi.
Innan lóðarinnar, sem er jafnframt byggingarreitur, má byggja spennistöð allt að 25 m2 og 4 m að hæð.



SNIÐ B-B GILDANDI DEILISKIPULAGS SIGTÚN 38-40 samþykkt í Borgarráði 5.11.2015

1:500



BREYTING Á DEILISKIPULAGI SIGTÚN 38-40 VEGNA SIGTÚNS 28 (áður 38) 0G 40A

1:1000

Greinargerð:
Í gildi er deiliskipulag Sigtúns 38 og 40 samþykkt í Borgarráði 5.11. 2015. Þar var m.a. lögð til skipting lóðarinnar sem hefur verið framkvæmd þannig að breytingin nú nær einungis til breyttrar lóðar nr 28 (áður 38) og lóðarinnar 40a.

Lýsing á breytingunni:
Breytingin felst í því að lóð fyrir spennistöð er flutt til og skilmálum fyrir hana breytt þannig að hún verður neðanjarðar með aðkomu um aksturs skábraut . á lóðinni nr. 28.

Lóð undir nýja og endurbætta spennistöð er afmörkuð að lóðamörkum suðaustan við Sigtún 28.

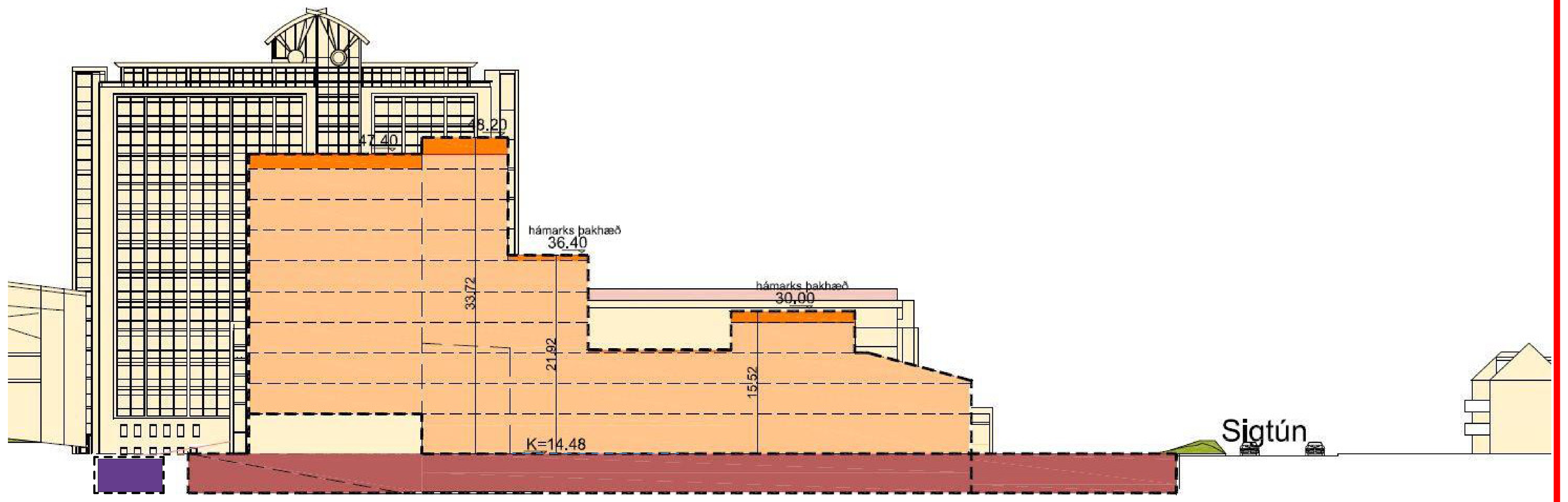
Ný staðsetnig verður neðanjarðar að útvegg við nýtt athafnarsvæði hótelsins og aðgengileg um nýja skábraut sem ætluð er fyrir vörumóttöku og sorphirðu fyrir lóðirnar.

Jákvæð áhrif.
Með breytingunni fá Veitur nýrra og stærra húsnæði er uppfyllir framtíðar þörf.
Rafsegulsvið frá nýrri stöð verður óverulegt með sérvörðum steyptum veggnum neðanjarðar.
Ný byggð við Sigtún og byggð við Engjateig losna við umhverfisáhrif af mannvirki ofanjarðar.

Breyttir skilmálar:
Reitur 40a:
Lóðin er færð til
Nýr byggingareitur spennistöðvar neðanjarðar er 4 x7,5 metrar.
Á lóðinni má byggja spennistöð allt að 30,0 m² að stærð og allt að 4,5 metrar á hæð.
Mannvirkið getur fyllt út í allan byggingarreitinn neðanjarðar.

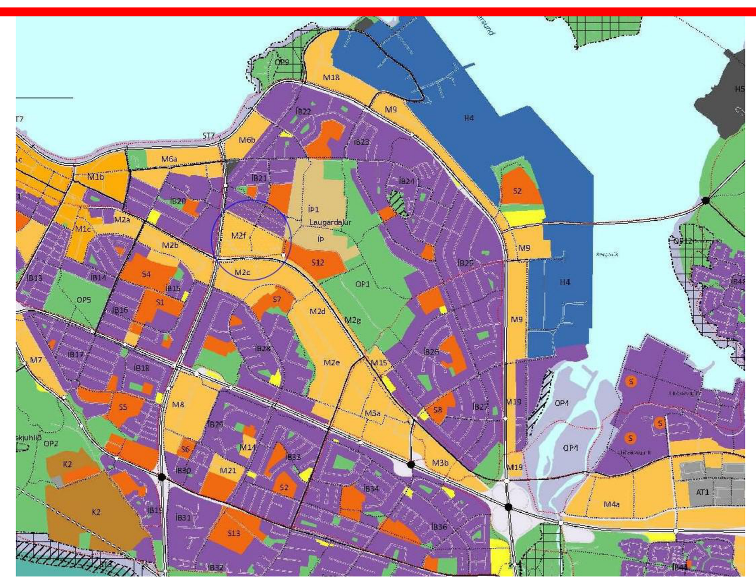
Spennistöð skal uppfylla þær kröfur er Veitur gera varðandi slíkt húsnæði.

Sigtún 28, viðbót við skilmála:
Kvöð er um aðgengi Veitna að spennistöðinni/lóðinni um skábraut á lóðinni.
Kvöð er um lagnir Veitna á 150cm svæði í jörðu sunnanverðu við nýja skábraut.
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar .



SNIÐ B-B BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA SIGTÚNS 28 (áður 38) -40A

1:500



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- Upphafleg Mörk deiliskipulagssvæðis
- Afmörkun deiliskipulags-breytingar
- Lóðamörk
- br.Lóðamörk
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Byggingarreitur útlit
- rafstöð neðanjarðar
- Göngustígar
- glerhýsi
- Græn svæði
- gróður garður
- Þök
- efstu hæðir
- Núverandi hús stækkað-hækkað
- Byggingarreitur
- niðurrif
- Leiðandi innri byggingarreitur
- sérnotafletir 1.h
- Hæðir
- byggingarreitur felldur niður
- Bílastæði
- umferð
- Inn-útskeyrsla mögul. samt. neðanjarðar
- Mænisstefna
- X K Hæðir Kjallari
- 40X Húsnúmer

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð i samræmi við akvæði 2.mgr. 43.gr.skipulagslaga nr.123/2010 var sampykkt i /á

____

þann ________________ 20___ og i

____

þann ____________________ 20___.

Tillagan var grendarkynnt frá ___________ 20___ með

athugasemdafresti til ____________ 20___.

Auglysing um gildistöku breytingarinnar var birt i B-deild Stjórnartiðinda þann ____ 20___.

ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason arkitekt faí
Fiskislóð 31 sími 5686680
kt.450913-0650 gsm 6968977
netfang bjorn@atelier.is

Breyting á deiliskipulagi Sigtún "38-40" vegna Sigtúns 28 (áður 38) og 40A

Landnr.:	L-104708	**Staðgr.:**	0-1-1366102
			BS
Yfirfarið:	BS	**Teiknað:**	25-02-2023
			DSK
V.nr:	23-007	**Blað:**	01-001
Dgs:		**Br:**	

Blaðastærð: A1

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

All Rights Reserved Atelier arkitekta