

Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
  - LÓÐAMÖRK
  - FYRRIRHJÓLUR BYGGINGAREITUR
  - BILASTÆÐA/FÖRKLIN
  - Gírding
  - Nýr byggingareitur hliðhúss
  - Kvóð um inndælingarstút fyrir eldsneytivegna varaafstöðvar

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

**Gildandi skipulagsskilmálar**

Á löðinni er fyrirhugað að byggja þriggja hæða skrifstofu- og þjónustubyggingu með neðanjarðarbilageymslu, sem verður undir aðkomutorgi. Byggingin verður þrjár hæðir frá Engjateig en 2 ½ hæð frá göngustíg að norðanverðu við löðina. 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 þakhalli. Hámarksveggshæð að Engjateigi er 12 m frá götuhæð.

Skv. eldri skipulagsskilmálum fyrir Sigtúnsreit gildi bilastæðareglan 1/50 m<sup>2</sup> fyrir það hámarksbyggingarmagn (2400 m<sup>2</sup>) sem leyflegt var á umræddri löð. Þessar reglur gilda ennþá á 2.400 m<sup>2</sup> húsnæðisins, skv. nýgjum bilastæðareglum þá gildir 1 bilastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> fyrir þá 256,7 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis sem best hefur við og á geymsluhúsnæði verða 1 bilastæði á hverja 150 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingu verður 0,69 (0,7) og 0,25 fyrir neðanjarðarbilageymslu.

**Helstu stærðir miðað við gildandi deiliskipulag**

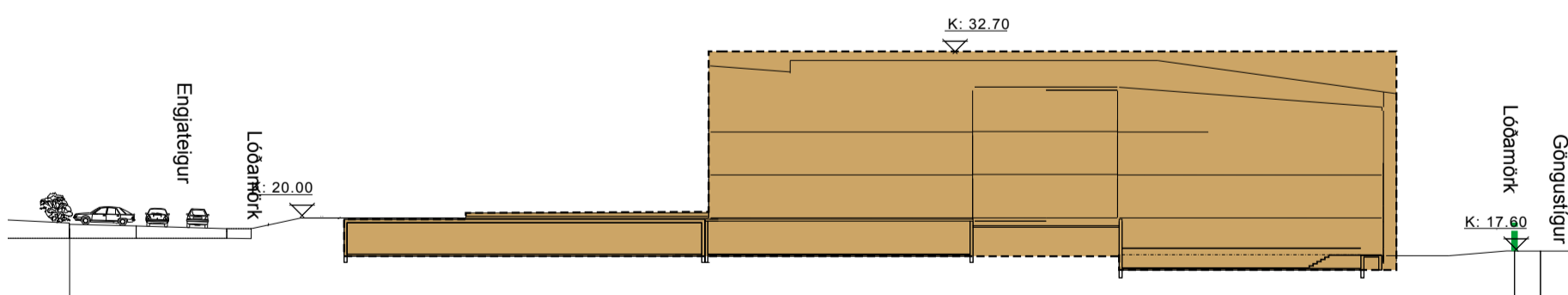
Lóðastærð	4.168 m <sup>2</sup>
Skrifstofu og þjónustubygging	2.656,7 m <sup>2</sup>
Geymslu og lagerrými	281,0 m <sup>2</sup>
Neðanjarðarbilageymsla	1.049,0 m <sup>2</sup>

Alls 3.986,7 m<sup>2</sup>

Fjöldi bilastæða fyrir 2.400 m <sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis	48 stæði (1/50 m <sup>2</sup> )
fyrir 265,7 m <sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis	7,5 stæði (1/35 m <sup>2</sup> )
fyrir geymslurými	1,5 stæði (1/150 m <sup>2</sup> )
Krafa alls	57 stæði

Nýtingarhlutfall fyrir skrifstofubyggingu	0,69
Nýtingarhlutfall neðanjarðar	0,25

samanlagt nýtingarhlutfall 0,94



Sníð gildandi deiliskipulag glidir áfram



Skýringarmynd ásynd 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 samþykkt í borgarráði 29.10.2001. Nýjasta breyting á deiliskipulagi fyrir löðina var samþykkt í borgarráði 29.10.2002

**Lýsing breytingar.**

Breytingin felst í því að aðkomu inn á löðina er breytt og afmarkaður er nýr einnar hæðar byggingareitur fyrir hliðhúss syðst á löðinni. Heimilt verði að koma fyrir tæknirýmum og geymslum í bilakjallara og að gera allt að 4,5 m há öryggisgírdingu á löðinni ásamt því að setja upp 18 m fánastöng. Einnig er bilastæðaskilmálum breytt.

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

**Skilmálar innan nýs byggingareits hliðhúss:**

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 80 m<sup>2</sup> byggingu á einni hæð, heimil hámarks hæð er 5 m.

**Skilmálar fyrir öryggisgírdingu:**

Öryggisgírding verði 3 metrar að hæð við Engjateig. Hámarks hæð gírdingar er 4,5 metrar. Öryggisgírdingin er að hluta til steyptr sökkull sem er árekstrarvörn. Ofan á sökkul kemur annarsvegar stálgrönd eða gírding úr öryggisgjörðu á stálprófila. Gírdingin umhverfis löðina skal fjarlægð á kostnað lóðarhafa verði starfsemi breytt eða hætt. Skal gírdingin fjarlægð innan 3 mánaða frá starfsemsbreytingu eða lok hennar og skal kvöðinni þinglýst fyrir útgáfu byggingarleyfis.

**Breyttir bilastæðaskilmálar:**

Bilastæðum á löð fækkar úr 57 stæðum í 12 stæði. Innkeyrsla á löð færast.

Lóðastærð	4.168,0 m <sup>2</sup>
Skrifstofu og þjónustubygging	2.656,7 m <sup>2</sup>
Geymslu og lagerrými	281,0 m <sup>2</sup>
Hliðhúss	80,0 m <sup>2</sup>
Neðanjarðarbilageymsla/geymsla/tæknirými	1.051,3 m <sup>2</sup>

Alls 4.066,7 m<sup>2</sup>

Fjöldi bilastæða Bilastæðakrafa fyrir sendiráðsbyggingu er þar af 8 stæði í neðanjarðarbilageymslu.	12 stæði (1/340 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Bilastæðakrafa fyrir aðra starfsemi á löðinni er óbreytt fyrir 2.400 m <sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis	48 stæði (1/50 m <sup>2</sup> )
fyrir 265,7 m <sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis	7,5 stæði (1/35 m <sup>2</sup> )
fyrir geymslurými	1,5 stæði (1/150 m <sup>2</sup> )
Krafa alls	57 stæði

þar af 42 í neðanjarðarbilageymslu.

Nýtingarhlutfall fyrir skrifstofu-/sendiráðsbyggingu	0,72
Nýtingarhlutfall neðanjarðar	0,25

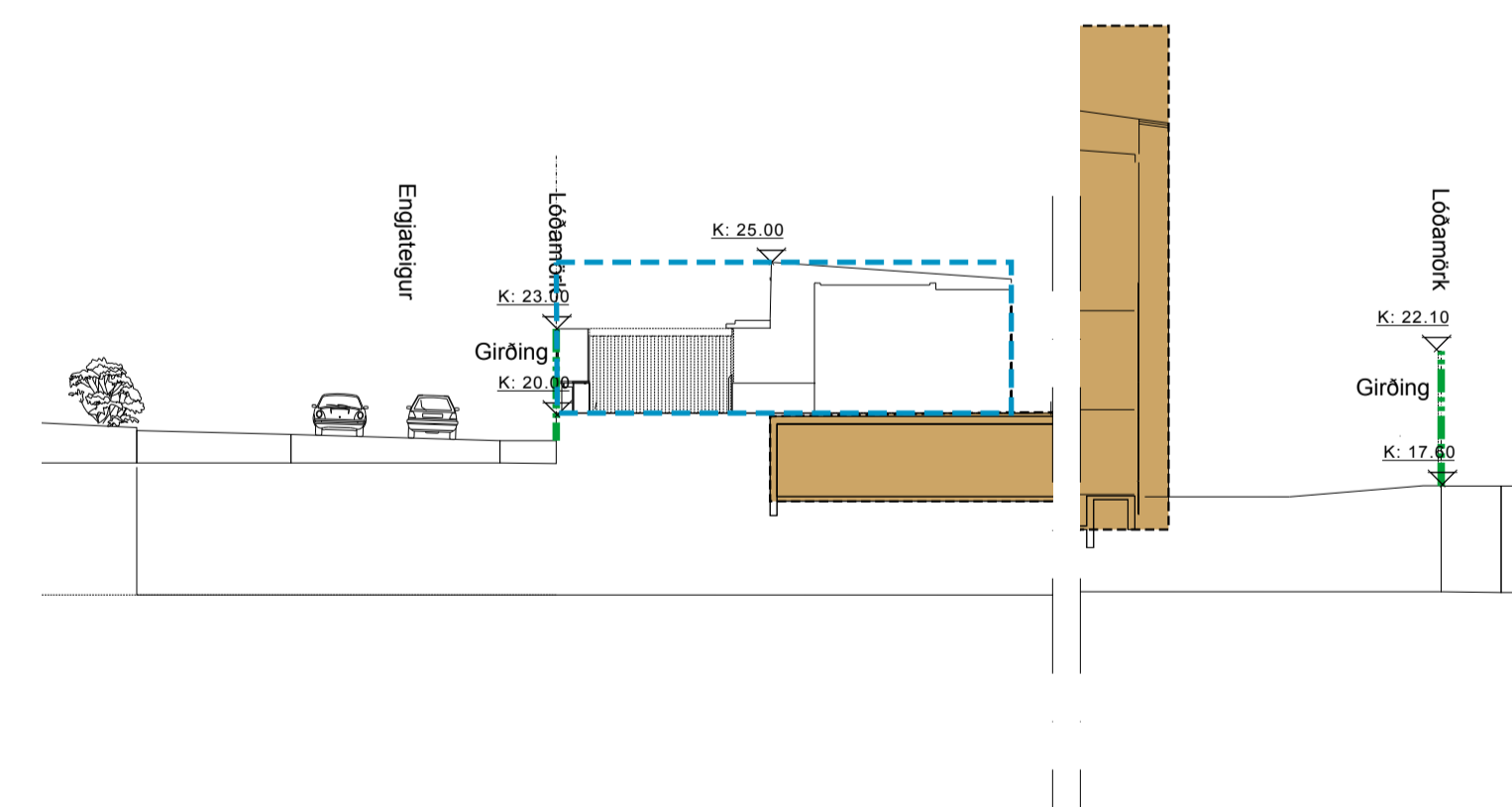
samanlagt nýtingarhlutfall 0,97

Heimilað verður að nýta niðurgráfin rými í kjallara sem áður var nýtt sem blakjallari fyrir tengi- og fylgirámi, svo sem stíghúss, tæknirými, sorprými, og geymslur.

Misræmi í samlagningu helstu stærða í gildandi skipulagi er leiðrétt.



Skýringarmynd ásynd frá stig norðan við löðina



Skilmálasníð í nýjan byggingareit hliðhúss mkv. 1:250

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

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með

athugasemdafesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildið öku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Lýsing	Breyting	Dags	Teiknað
Skýringarmynd			

**Engjateigur 7**

Heimilisfang: Engjateigur 7  
 Svæðisráðgjafi: Reykjavík  
 Verkhúll: DEILISKIPULAGSÚPPLÝSINGARSTAFUR DEILISKIPULAGSSTILLAGA

hannast / teiknað: eg/te  
 yfirsko / samþykkt: eg  
 málsvæði: 1:1000  
 staðgætt: laundrumer: 0-1-1366501-179535

Aðilar:  
 ○ Aðalsteinn Svansson      aðili af  
 ○ Anna H. Jónsson      aðili af  
 ○ Þorgeir Tósson      aðili af  
 ○ Björn Guðbrandsson      aðili af  
 ○ Egill Guðmundsson      aðili af  
 ○ Harvaald L. Björnsson      byggingarstjórnun og tlf. 41250572-3529  
 ○ Hörnunur aðal skrifstofa:  
 ○ Hörnunur aðili

Akís arkitektar      Höfuðstí 2      105 Reykjavík      tlf. 531107-0550  
 sími 511 2060      fax 511 2066      www.arkis.is      netfang arkis@arkis.is

dagsetning: 30.10.2015  
 verkfr.: 15-017

**ARKÍŚ**  
 arkitektar (90)1.01  
 teikning      breyting

ARKÍŚ arkitektar eh. f. er skráð í  
 ARKÍŚ arkitektar eh. f. er skráð í  
 ARKÍŚ arkitektar eh. f. er skráð í