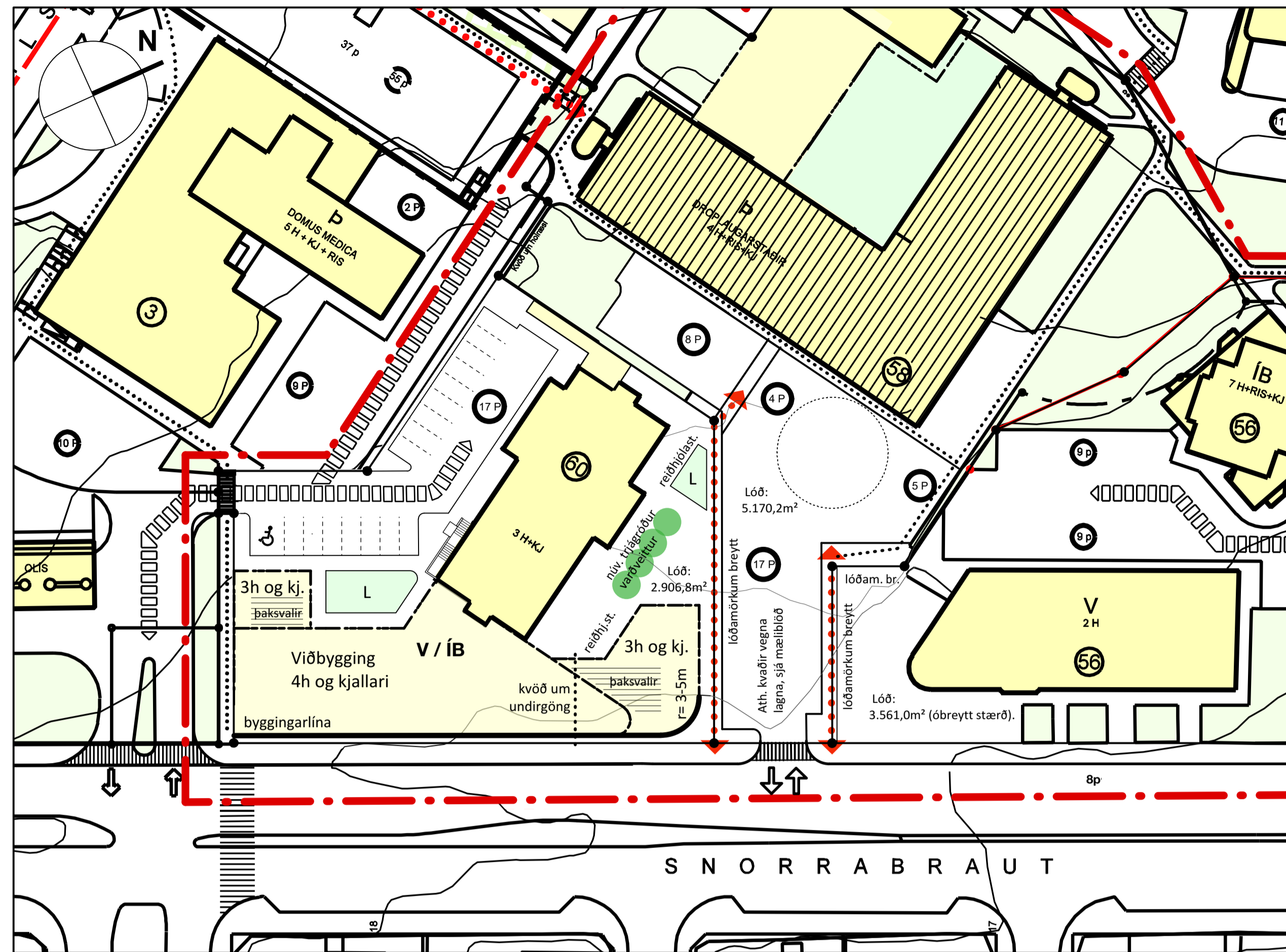
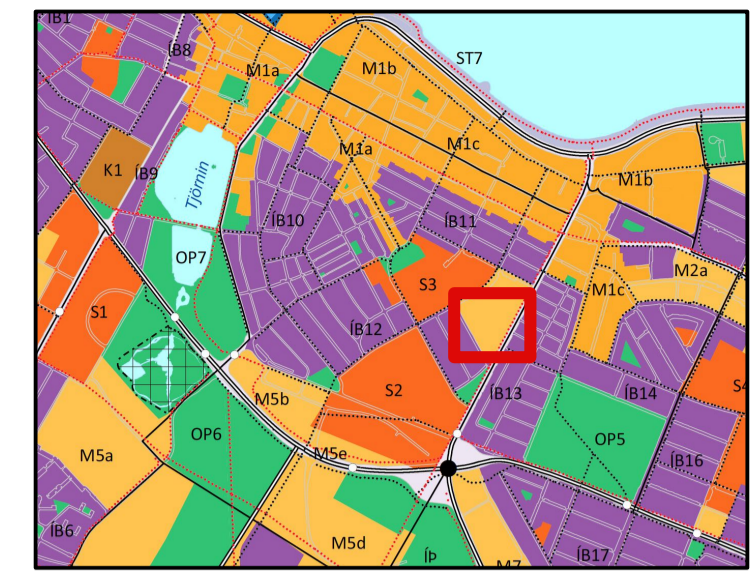


GILDANDI DEILISKIPULAG 1: 500
Birt í B-deild Stjórnartíðinda 17.4.2009



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1: 500



Hluti úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

V	VIÐBYGGING	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL
IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL	IB	IBOÞAL

Stærðir, yfirlit	
Ný lóð (gætt tekið breytingum við gerð mæliblaða):	2.906,8m ²
Núverandi hús:	1.667,5m ²
Hámarksstærð viðbyggingar samkvæmt breyttu skipulagi:	3.400,0m ²
Hámarksstærð kjallara samkvæmt breyttu skipulagi:	300,0m ²
(Eldri viðbygginga heimildir: 1.288 m ² +720 m ² =2.008 m ²)	
Samtals:	5.367,5m ²
Nýtingarhlutfall:	1,85
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1,74

GREINARGERÐ

Deiliskipulagsbreyting, afmörkun
Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðarinnar Snorrabrautar 60 (staðgr. 1.193.403), bílastæðalóðar (staðgr. 1.193.402), þróunar- og samgönguáætling borgarinnar við Vatnsmýrarsvæðið. Ný viðbygging við Snorrabraut 60 fellur að áætlunum um mótun borgargötu.

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun reitsins sem Snorrabraut 60 stendur á svæði miðsvæði (M) og fellur undir almenna skilgreiningu: "Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis." Þar kemur einnig fram að gert sé ráð fyrir íbúðum einku á efri hæðum bygginga. Snorrabraut er skilgreind sem borgargata sem verði endurhönnuð sem breiðgata (AR 2010-2020, bls.156).

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Heilsvæðisráðs, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003, með breytingu birt í B-deild Stjórnartíðinda 17.4.2009. Samkvæmt deiliskipulaginu má byggja við núverandi hús, Snorrabraut 60 tveggja hæða hús og ris allt að 1288m² og bílegmylsu allt að 720 m². Á lóð (2.312 m²) er gert ráð fyrir 13 bílastæðum og 19 bílastæðum í kjallara. Sameiginleg bílastæðalóð Snorrabrautar 60 og 58 (stærð 1017m², eignarhald 50/50) er samkv. deiliskipulagi með 28 stæðum, jafnframt því að vera aðkomulóð fyrir Snorrabraut 58, Droplaugarstaði.

Núverandi staða

Á milli Snorrabrautar 60 og sameiginlegrar bílastæðalóðar norðaustur af húsinu er borgarland, 2m breið ræma fyrir gönguleið sem liggur á ská út frá Snorrabraut inn á reitinn að Snorrabraut 58, Droplaugarstöðum.

Við gerð tillögunnar hefur verið haft samráð Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar. Breytingar á lóðamörkum hafa verið kynntar lóðarhöfum Snorrabrautar 56 við jákvæðar undirtektir.

Lýsing skipulagsbreytingar

Snorrabraut er mikilvæg framtíðarborgargata fyrir Reykjavík, hún tengir Laugavegs-Suðurlandsbrautarás, þróunar- og samgönguáætling borgarinnar við Vatnsmýrarsvæðið. Ný viðbygging við Snorrabraut 60 fellur að áætlunum um mótun borgargötu.

Með deiliskipulagsbreytingunni er leitað við að nýta landkosti svæðisins í anda Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Með breyttum lóðamörkum, aðkomu og bílastæðum næst betri nýtinga á lóðum á svæðinu og heilstarðari götumynd Snorrabrautar.

Gert er ráð fyrir 3-4 hæða borgarhúsi með þaksvolum og kjallara. Um er að ræða viðbyggingu við núverandi hús Snorrabrautar 60. Minniháttar út- og innskot sem ekki rýra heildarform byggingar eru leyfð. Á götuþæð er krafa um „lifandi“ götuhliðar með verslun og þjónustu. Þjónusta á götuþæð er hugsuð sem hverfishjónusta. Þannig verði tengd saman þjónusta við íbúa hverfisins, vinnustaði í nágrenni og einnig ferðamenn. Á efri hæðum verða íbúðir að mismunandi stærð og þannig m.a. komið á mót við kröfur um félagslega blöndun. Íbúðir verða að hámarki 49 talsins.

Form og mótun hússins skal taka mið af götumynd Snorrabrautar.

Skipulagssvæðið er á svæði 1 samkvæmt Aðalskipulagi 2010-2030. Þar er 1 bílastæði að hámarki á íbúð við endurnýjun byggðar/nýbyggingu. 1 bílastæði að hámarki á 50m² atvinnuhúsnæðis. Lóðin er nálægt allri þjónusu og einnig sérstaklega vel tengd almenningsgöngum. Mikil er um bílastæði á reitnum í kringum Snorrabraut 60 sem geta samnýst vegna mismunandi starfsemi og notkunar á ólíkum tímum sólarhringsins. Við umbreytingu Snorrabrautar í borgargötu er gert ráð fyrir að sett verði samsíða stæði á borgarlandi við götuna, eins og gert er norðar á Snorrabraut. 17 bílastæði eru á lóðinni, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða.

Íbúðagerðir

Fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60% af heildarfjölda íbúða.

Hliðóvst

Fylgt verði reglugerð um hávaða nr.724/2008. Beita skal mótvægisadgerðum, þar sem við á. Unnin er hljóðvistarskýrsla þar sem nánar er gerð grein fyrir aðstæðum og kröfum.

Gróður

Nýta skal þau tré sem fyrir eru á lóðinni og ekki fara undir hús. Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðar. Tvö leiksvæði eru á lóðinni.

Bíla- og reiðhjólalastæði

Fyrir hverja íbúð skulu vera 0,5 bílastæði. Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 100m² atvinnuhúsnæðis. Reiðhjólalastæði verða samkvæmt kröfum aðalskipulags, 1 reiðhjólalastæði fyrir hverja íbúð og 1 reiðhjólalastæði á hverja 125m² atvinnuhúsnæðis.

Ný lóðamörk

Lóðum er breytt þannig að þær styrki götumynd Snorrabrautar, nýttist betur fyrir nýja byggð og bæti aðkomu- og umferðaröryggi.

Snorrabraut 60: Göngustígur (borgarland) og hluti sameiginlegrar bílastæðalóðar (S60/S58) er sameinaður lóð. Lóðarstærð er 2.312m² + 508,5m²= 2.820,5m² verður 2.906,8 m²

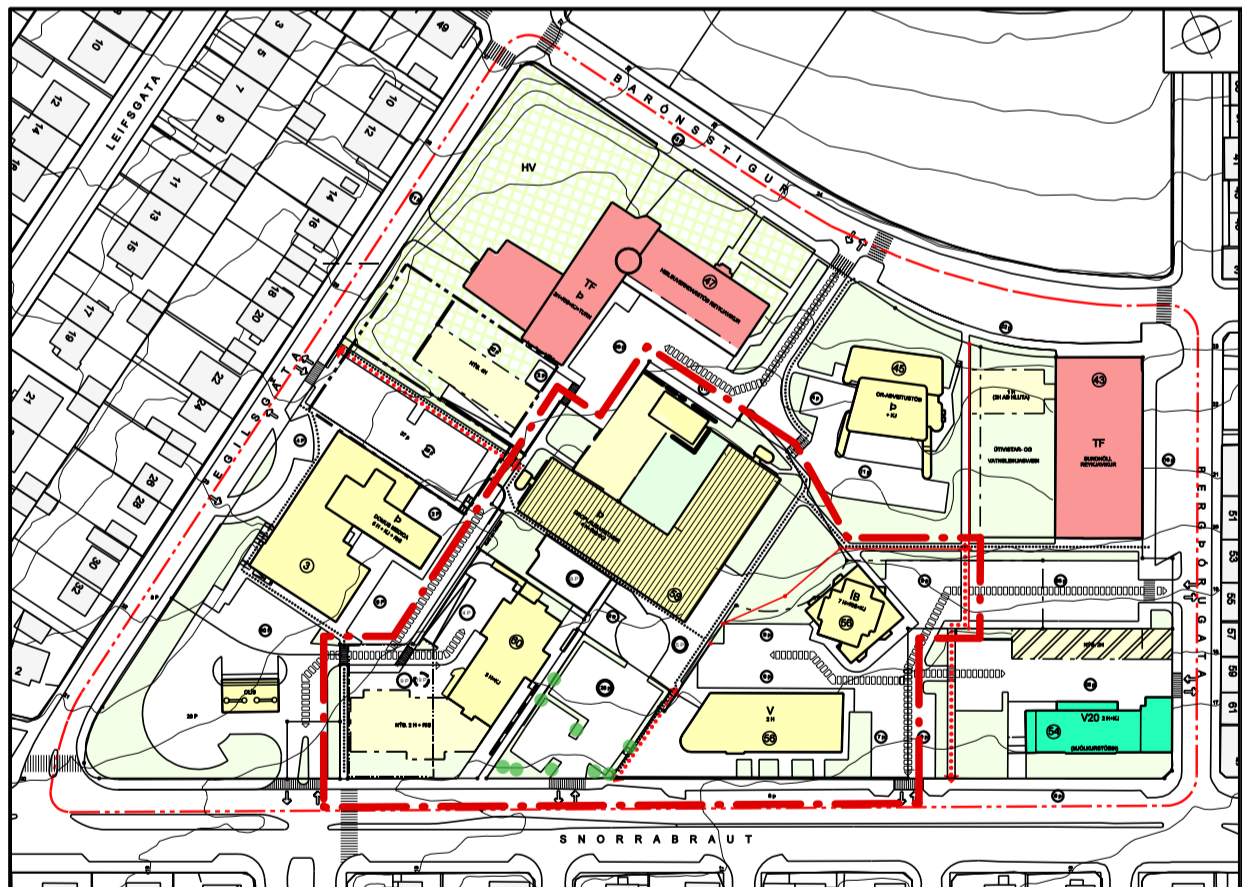
Snorrabraut 58: Hluti sameiginlegrar bílastæðalóðar (S60/S58) er sameinuð lóð og lóðamörkum við Snorrabraut 56 til suðausturs er breytt. Lóðarstærð er 4.654m² + 508,5m²= 5.162,5m² verður 5.170,6 m²

Snorrabraut 56: Lóðamörkum til suðausturs við nýja lóð Snorrabrautar 58 er breytt. Lóðarstærð helst óbreytt.

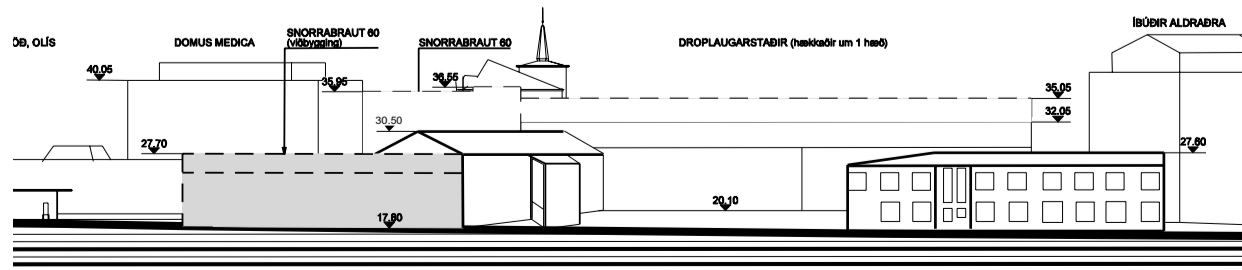
Lóðastærðir gætu tekið breytingum við útgáfu mæliblaða

Kvaðir

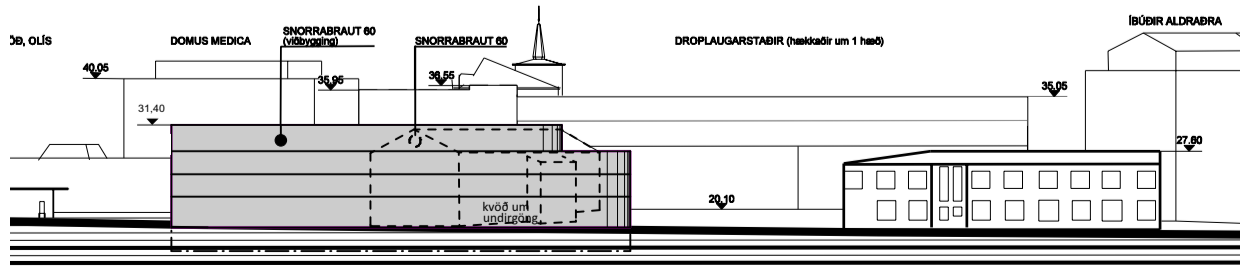
Gönguleiðir eru færðar til og lagðar hornrétt á Snorrabraut. Settar eru kvaðir um umferð gangandi. Þar sem áður lá göngustígur kemur kvöð um undirgöng. Kvaðir vegna lagna í jörðu eru margar á svæðinu. Framkvæmdaaðilum ber að kynna sér ytarlega gögn um legu lagna áður en framkvæmdir hefjast. Ef færa þarf lagirnir skal leggja fram beiðni um færslu með göðum fyrirvara til viðkomandi veitustofnunar.



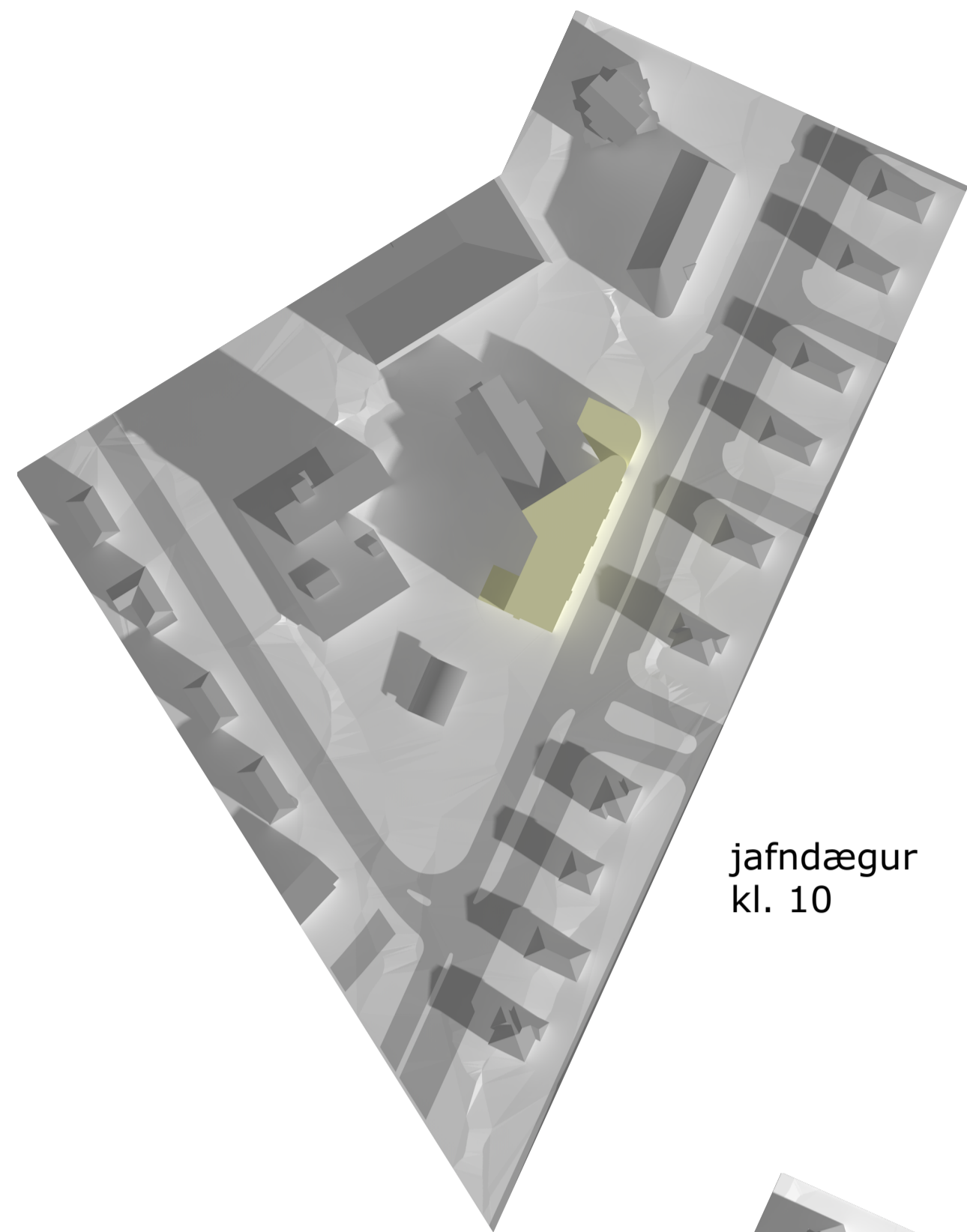
GILDANDI DEILISKIPULAG, YFIRLITSMYND 1: 2000
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 11.APRÍL 2003



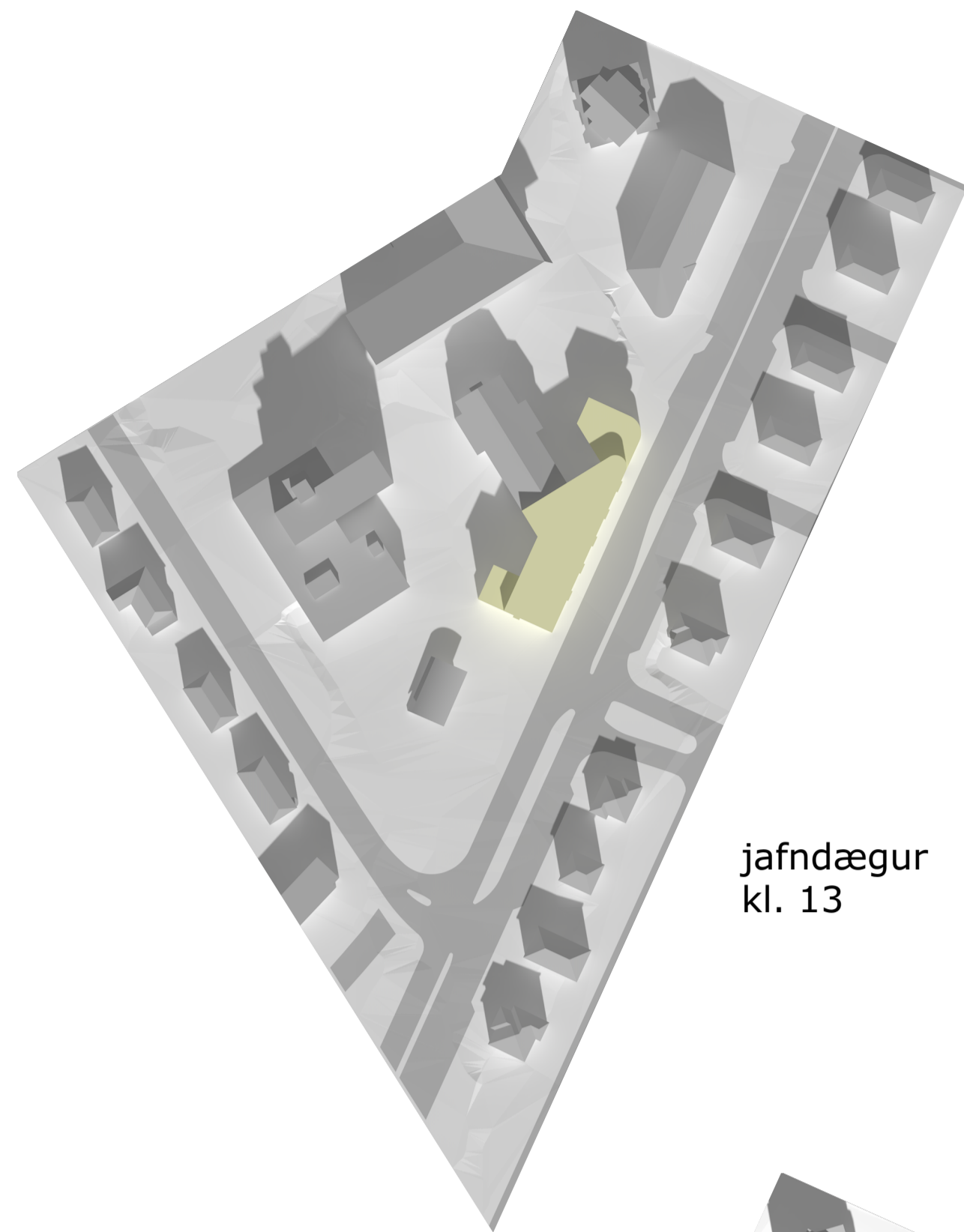
GILDANDI DEILISKIPULAG 1: 1000
SNORRABRAUT TIL AUSTURS



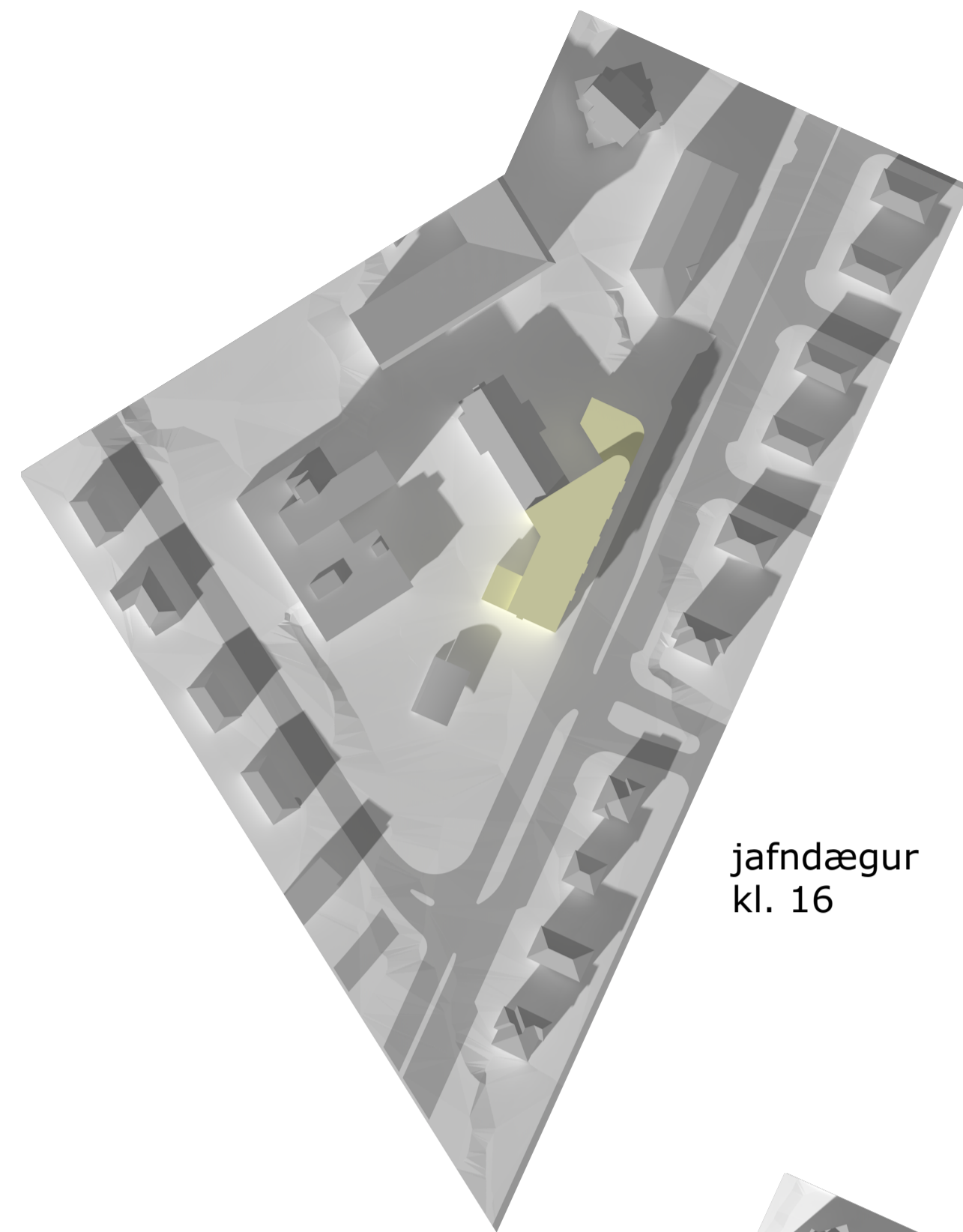
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1: 1000
SNORRABRAUT TIL AUSTURS



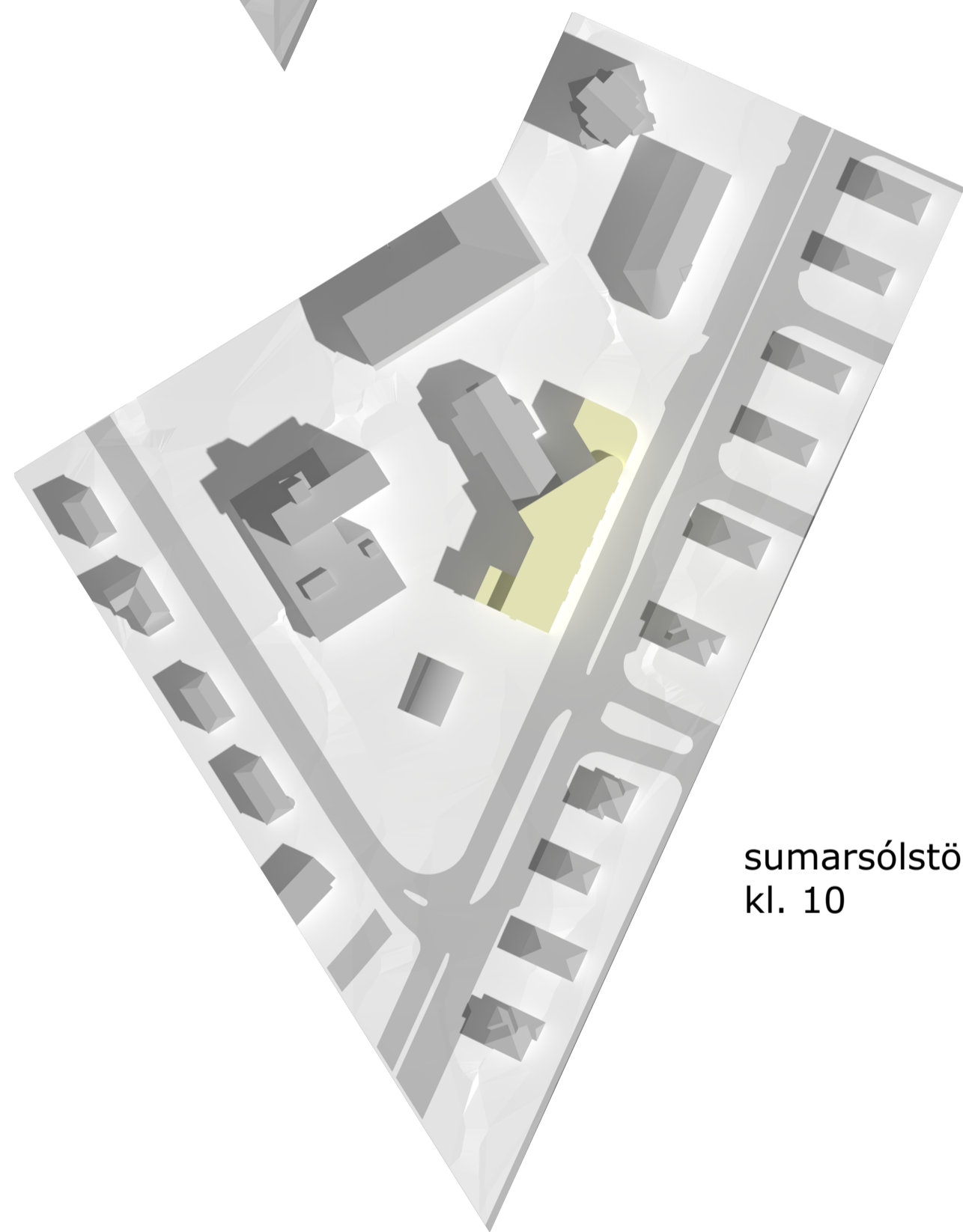
jafndægur
kl. 10



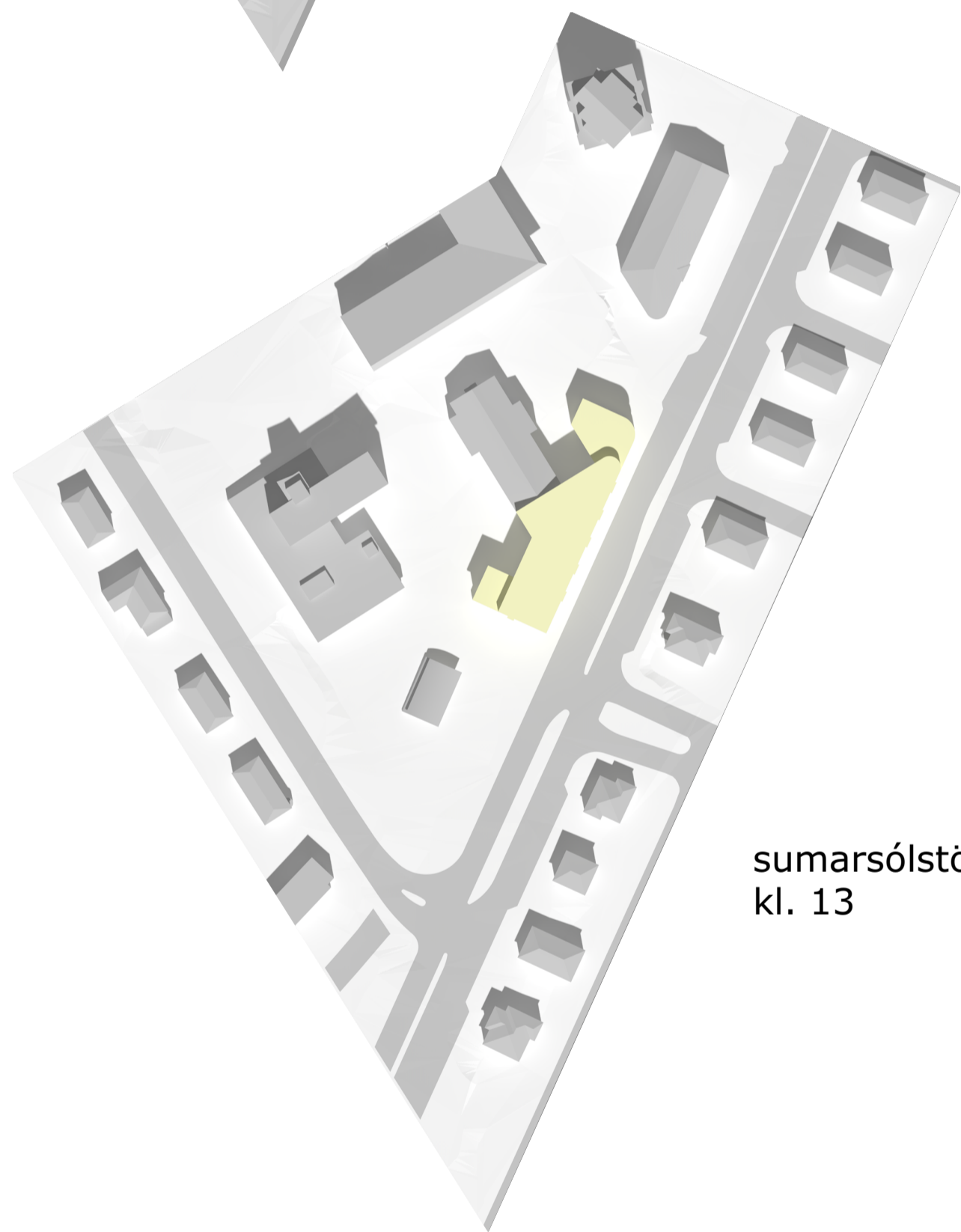
jafndægur
kl. 13



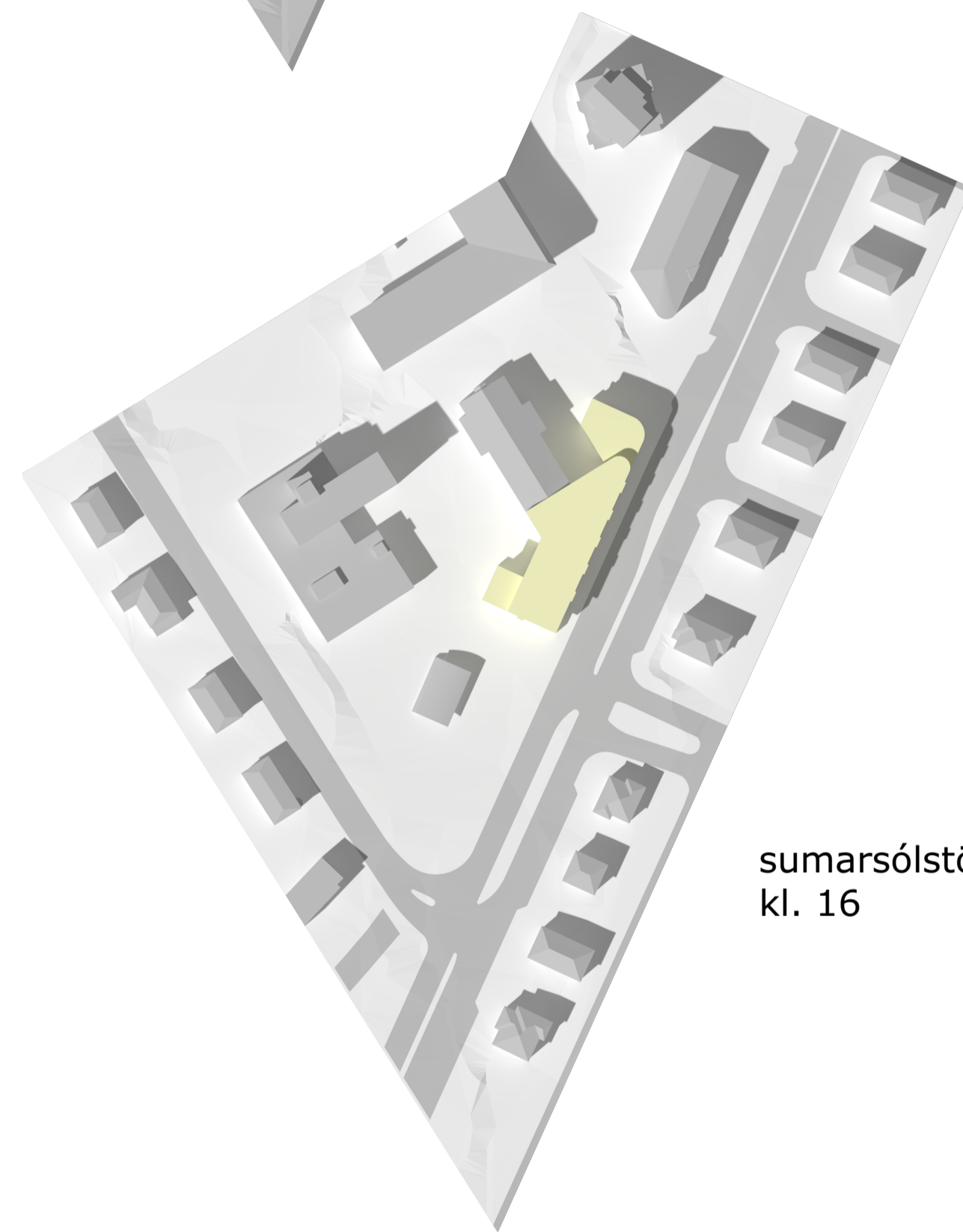
jafndægur
kl. 16



sumarsólstöður
kl. 10



sumarsólstöður
kl. 13



sumarsólstöður
kl. 16



SKÝRINGARMYND 1
SNORRABRAUT - VIÐBYGGING SÉÐ TIL SUÐURS



SKÝRINGARMYND 2
SNORRABRAUT - VIÐBYGGING SÉÐ TIL VESTURS

breyting: | skýring: | dags: |

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

Snorrabraut 60
tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni:
skýringaruppráttur, skuggavarp, skýringarmyndir

mkv.: | teiknað | yfirfarið
HBTH HB

teikn.nr. | dags.:
17-08 30001 4.10.2018

skrá: 17-08 REF-skýringaruppd.vwx

Almennar upplýsingar:

Nafn Helga Bragadóttir
Erindi nr. P-2018-02-06-0045
Kennitala 0501544919
Heimilisfang GRÍMSHAGA 1, 107 REYKJAVÍK
Póstnúmer 107
Símanúmer 5124216
Netfang helga@kanon.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs helga@kanon.is

Greiðanda kennitala 440417-1240
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang Snorrahús ehf, Tjarnargata 28, 101 Reykjavík

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Snorrabraut 60, 101 Reykjavík

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits fyrir Snorrabraut 60, sbr. meðfylgjandi uppdrátt. Tillagan er grundvölluð m.a. á umsögnum skipulagsfulltrúa við tveimur fyrirspurnum. Bygging verði 4 hæðir með íbúðum á efri hæðum og þjónustuhúsnæði á jarðhæð. Breyting á lóðamörkum.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 17-08-30000.pdf skjals

-
-

Heilsuverðnarreitur

Minnispunktur af fundi 9. mars 2018

Viðstaddir:

Daði Baldur Ottósson, Efla
Bryndís Friðriksdóttir, Efla
Bergþóra Kristinsdóttir, Efla
Bæring Bjarnar Jónsson, Gláma Kím
Silja Traustadóttir, Gláma Kím

Farið var yfir skipulagsmál á reitnum og næsta nágrenni hans. Hér að neðan eru talin helstu atriði sem rætt var um - ekki endilega í rétttri röð.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Reiturinn er á miðsvæði í gildandi aðalskipulagi, en það er ekki merkt sérstaklega og því er í fljótu bragði ekki að finna sérskilmála um reitinn. Þó er ljóst að Snorrabraut er skilgreind borgargata. Deiliskipulag fyrir reitinn var unnið árið 2003 af Hornsteinum arkitektum og síðan þá hafa nokkrar breytingar verið samþykktar, en ekki allar framkvæmdar.

Reiturinn tilheyrir verndarsvæði innan Hringbrautar. Heilsuverndarstöðin og Sundhöll Reykjavíkur eru friðaðar byggingar og Snorrabraut 54, Söngskólinn nýtur verdar 20. aldar bygginga. Húsakönnun fyrir reitinn er til en er ekki aðgengileg á netinu. Óskað hefur verið eftir afriti hjá Borgarsögusafni.

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir. 2002. Húsakönnun. Snorrabraut - Egilsgata - Barónsstígur – Bergþórugata. Skýrslur Árbæjarsafns 93. Reykjavík: Árbæjarsafn.

AFMÖRKUN OG STARFSEMI

Reiturinn afmarkast af Barónsstíg, Bergþórugötu, Snorrabraut og Egilsgötu. Hann hefur á sér amerískt yfirbragð húsa sem rísa upp úr nánast samfelldu bílahafi. Nokkrar bygginganna eru mjög fallegar en aðrar síðri. Of margar innkeyrslur eru á reitinn og gangandi vegfarendum er ekki gert hátt undir höfði. Græn svæði nýtast illa.

Starfsemi er mjög fjölbreytt; heilbrigðisþjónusta svo sem læknastöð, blóðbanki og hjúkrunarheimili, sundlaug, hótél, íbúðir, veitingar og verslun.

VERKEFNI

Verkefnið felst í því að skoða þróunarmöguleika reitsins fyrir Reykjavíkurborg. Hönnuðir skoða þætti án tillits til eignarhalds og lóðarmarka. Helstu þættir eru:

- uppbyggingarmöguleikar
- styrking götummyndar Snorrabrautar
- bílastæðahús innan reits, ofan- og ef til vill líka neðanjarðar
- aðkoma akandi, takmörkun bílastæða ofanjarðar
- göngutengingar innan reits og að lykilstöðum s.s. Austurbæjarskóla og strætóbiðstöðvum
- grænt yfirbragð, ofanvatnslausnir og önnur umhverfisgæði

NÆSTU SKREF

Efla mun skoða bílastæðabókhald á reitnum og framkvæma talningu á nýtingu bílastæða á mismunandi tímum dags.

Gláma Kím hleður niður teiknigrunni, skannar ónýttar skipulagsheimildir, tekur inn fyrirhugað götusnið Snorrabrautar frá Eflu og skoðar mögulega byggingarreiti.

NÆSTU FUNDIR - TÍMALÍNA

Fundarmönnum þykir verkefnið mjög spennandi og hlakka til að vinna það. Ljóst er að á Heilsuverndarreit eru mörg augljós og ef til vill fleiri falin tækifæri til þess að bæta umhverfið. Næsti fundur hönnuða er áætlaður 13. apríl. Fundur með verkkaupum verður boðaður í maí. Fleira var ekki rætt. ST – tók saman og sendi fundarmönnum með tölvupósti.

Þegar aðilar hafa samþykkt minnisblað verður það sent fulltrúum verkkaupa sem eru:

Óli Örn Eiríksson, Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar
Borhildur Sölvey Sturludóttir, Umhverfis og skipulagssvið

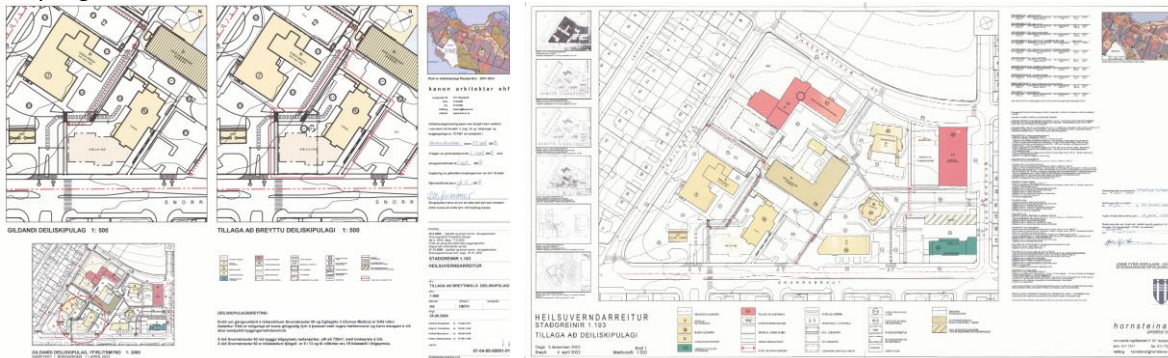
Varðar: Snorrabraut 60

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. febrúar 2018 var lögð fram umsókn Helgu Bragadóttur f.h. Snorráhus ehf. dags. 6. febrúar 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 60 við Snorrabraut. Í breytingunni felst hækkun og stækkun á viðbyggingu hússins, breyting á lóðarmörkum, breyting á bílastæðum o.fl., samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta ehf. dags. 5. febrúar 2018.

skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á miðsvæði (M): Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).

Í gildi er deiliskipulag Heilsuverndarreits, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003, ásamt síðari breytingum.



deiliskipulag fyrir lóðina Snorrabraut 60

deiliskipulag fyrir allan reitinn – birt í b deild 10.06.03

umsögn:

Embætti skipulagsfulltrúa samþykkti umsókn (dags.01.06.2017/10.11.2017) og voru eftirfarandi atriði listuð upp svo hægt væri að vinna áfram með deiliskipulagsbreytinguna:

- að hæð hússins fari ekki yfir 4 hæðir
- að byggingarlína gagnvart Snorrabraut haldi sér
- skoða má byggingarlínu lengra í norður – og mögulega þannig stækka byggingarreit
- skoða þarf samhliða breytingunni – göturýmið og inn og útakstur á baklóðir við Snorrabraut sem og gera ráð fyrir breytingum á Snorrabraut (í samstarfi við samgöngudeild og borgarhönnun)
- tryggja þarf lifandi götuhliðar og gott rými þar fyrir framan.

Fengnir voru óháðir aðilar til að fara yfir þær heimildir sem eru í gildi á reitnum m.t.t. uppbyggingar, bílastæðabókhalds og bílastæðafjölda á reitnum í heild sinni.

Niðurstaða þeirra skoðunar er innlegg í þessa umsókn og verður haft til hliðsjónar við þessa deiliskipulagsbreytingu sem hér er til umræðu og komandi breytinga.

Þó að deiliskipulagið frá 2003 boði ákveðna þéttingu, þá er umferðarflæðið um reitinn, fjöldi bílastæða og rými til garða/gróðurs eða útiveru ekki í takt við það sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 boðar. Bílastæði á yfirborði Heilsuverndarreitar eru í dag 340 talsins – við götukant eru stæðin 92 og því 432 samtals. Skoða þarf betur gönguteningar í gegnum reitinn – þó svo að það sé ekki gert hér í þessari breytingu.



Óskað er eftir uppfærðum uppdrætti þar sem gert er betur grein eða þáttum breytt:

- Í texta er gert ráð fyrir einföldu leiksvæði barna á norðurhluta lóðar – nær er að skoða suðurhluta lóðar sem liggur mun betur við áttum og sólu.
- Varðandi bílastæðabókhald fyrir þessa lóð. Áður var gert ráð fyrir bílakjallara með stæðum fyrir 19 bíla. Á gildandi deiliskipulagsuppdrætti er gert ráð fyrir 32 stæðum á lóð og gerir breytingin ráð fyrir að niðurkeyrsla í bílakjallara falli út – ekki verði gerður bílakjallari en bílastæðum er komið fyrir á sunnanverðri lóð sem og á norðanverðri lóð, í samvinnu við Droplaugarstaði. Óskað er eftir uppdrætti sem gerir ráð fyrir íverusvæði og leiksvæði barna við suður/vestur hlið hússins –
- Þeim stæðum sem ekki er hægt að koma fyrir, þarf eigandi að borga sig frá. Gera skal ráð fyrir 0,5 stæði á íbúð. Ekki er mælt með því að fjölga bílastæðum á yfirborði lóðar frá því sem núverandi uppdráttur sýnir.

niðurstaða:

Deiliskipulagsbreyting verður samþykkt og auglýst um leið og leiðréttir uppdrættir berast.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.

