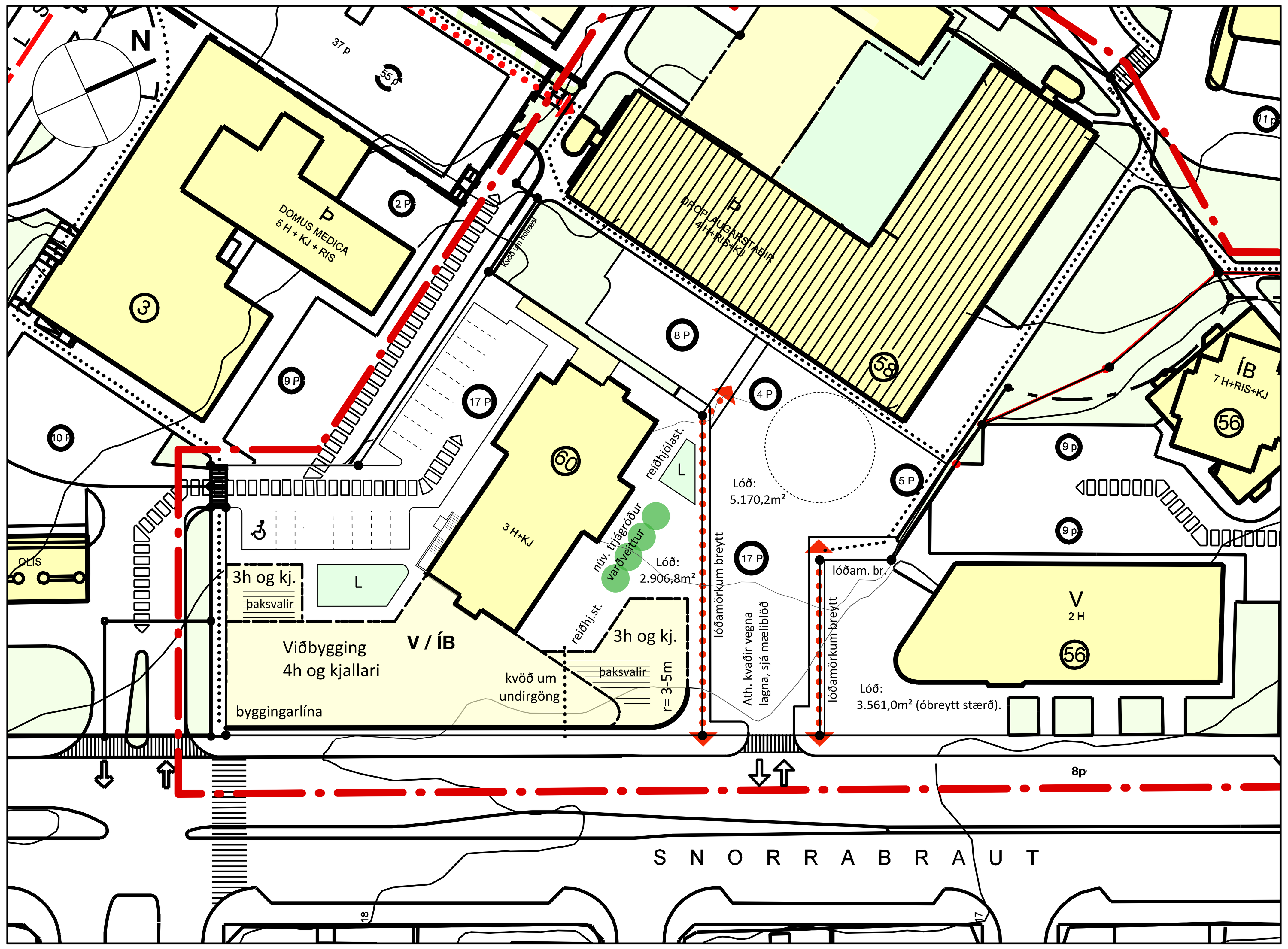
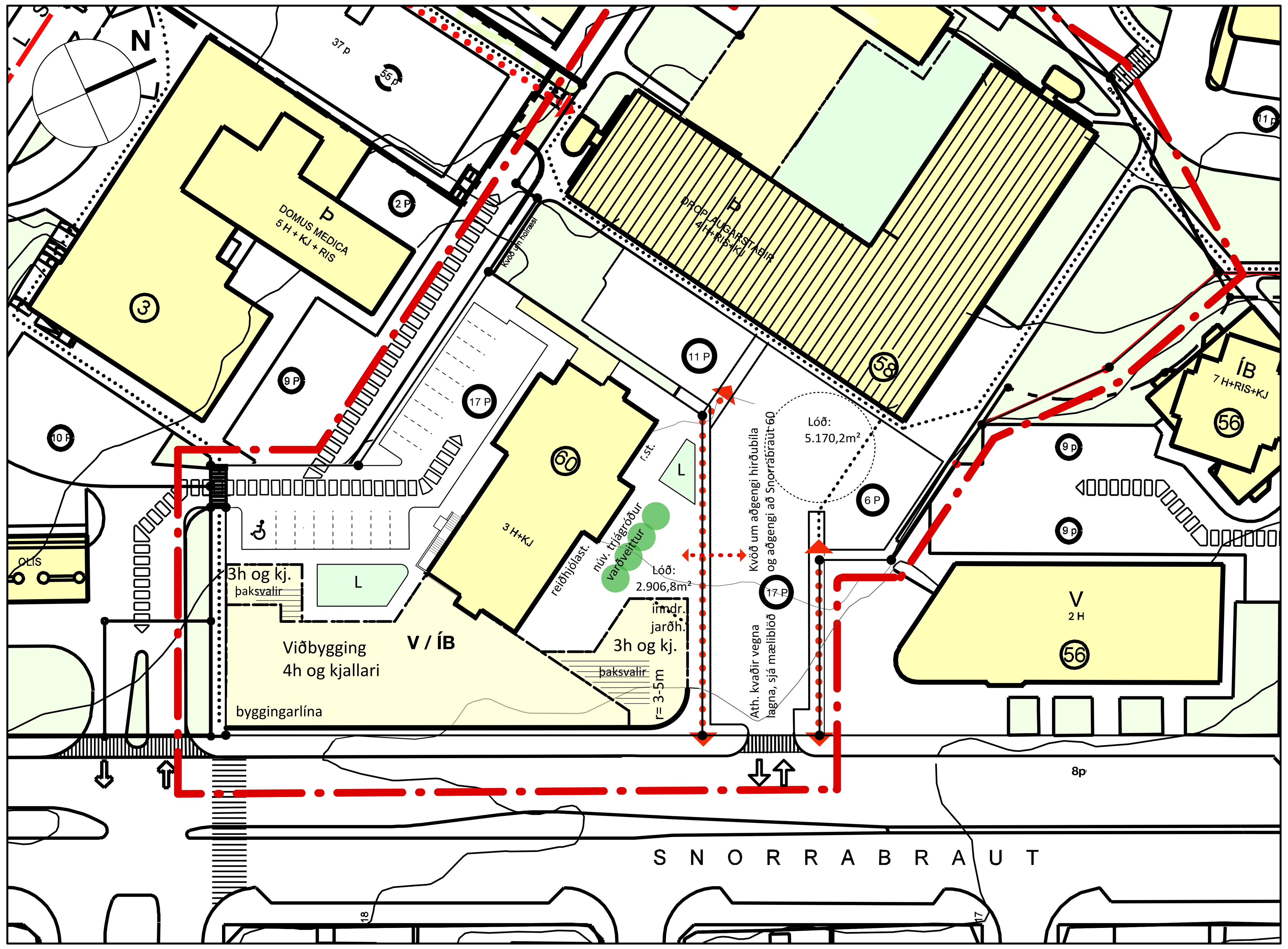


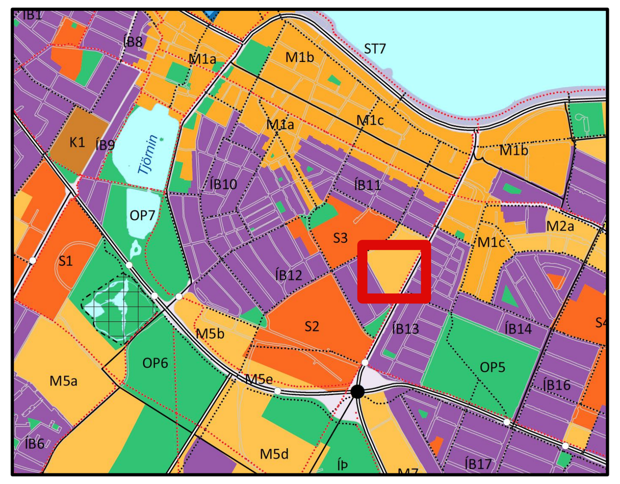
GILDANDI DEILISKIPULAG 1: 500

Samþykkt í borgarráði 16.maí 2019

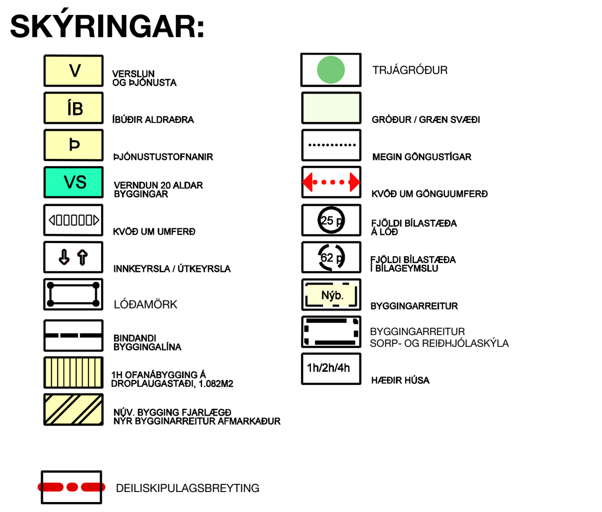
Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 23. júlí 2019

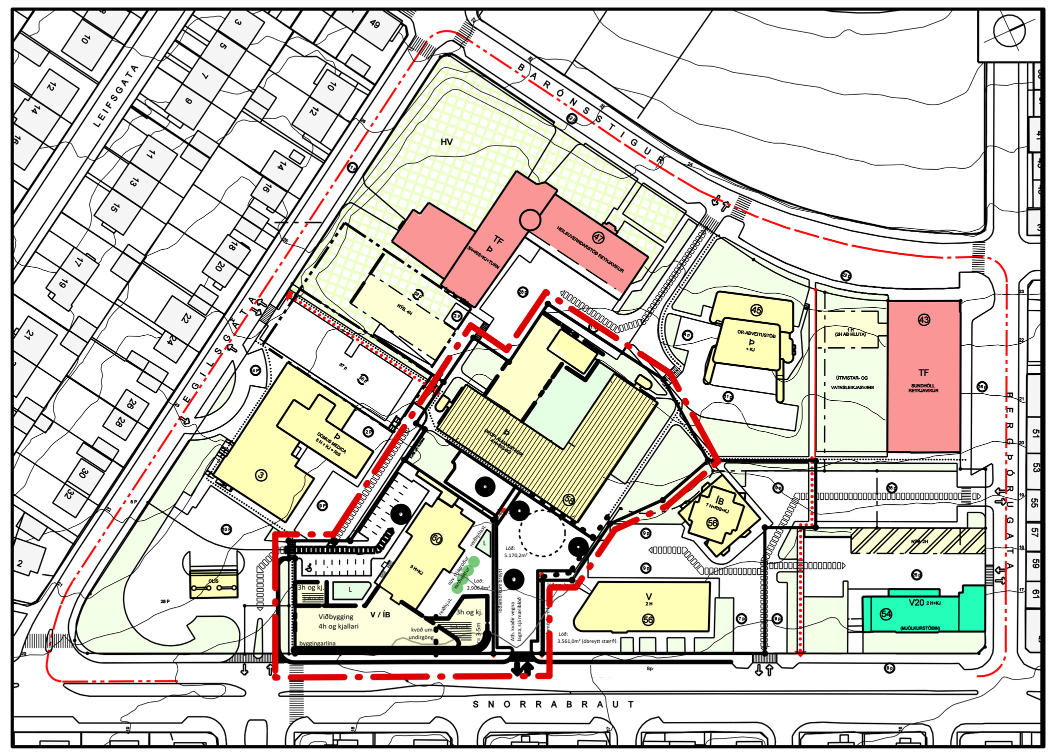


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1: 500



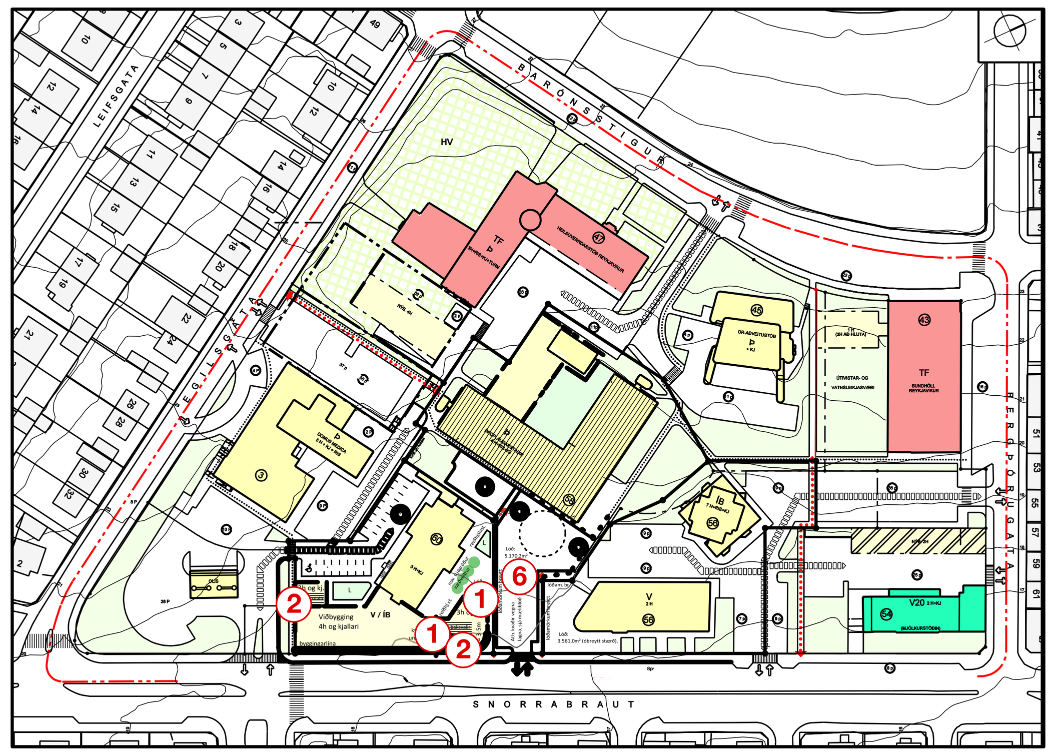
Hluti úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030





HEILSUVERNDARREITUR, YFIRLITSMYND 1: 2000

UPPHAFLEGA SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 11.APRÍL 2003



YFIRLITSMYND 1: 2000

Númer og staðsetning deiliskipulagsbreytinga

Greinargerð með tillögu að deiliskipulagsbreytingu

Í gildi er deiliskipulag fyrir Heilsuverndarreit, samþykkt í borgarráði þann 11. apríl 2003 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breytingin fyrir lóðirnar 56-58-60 við við Snorrabraut var samþykkt í borgarráði þann 16. maí 2019. Breytingartillaga þessi nær til lóðanna Snorrabraut 58 og 60.

Skilmálar og ástæður breytinga á deiliskipulagi eru:

<u>Skilmálar:</u>

1. Kvöð um undirgöng er felld niður. Í stað hennar kemur kvöð um inndregna jarðhæð á horni til norðvesturs þar sem verður gönguleið að núverandi húsi og inngangi viðbyggingu.
2. Byggingarreit 4.hæðar við þaksvalir er lítillega breytt.
3. Byggingarmagn A-rými ofanjarðar er minnkað um 50m² en byggingarmagn A-rými neðanjarðar er aukið um 250m², sjá töflu um yfirlit stærða. B-rými ofanjarðar, 300 m² er bætt við.
4. Meginfletir útveggja skulu vera sléttir eða steinaðir. Einfaldar málmklæðningar eru ekki leyfðar á meginflötum útveggja.
5. Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.
6. Kvöð um aðkomu hirðubíls á lóðinni Snorrabraut 58 og aðgengi að sorpgeymslum Snorrabrautar 60.

<u>Ástæður breytinga:</u>

1. Innra fyrirkomulag viðbyggingar. Gönguleið að núverandi byggingu er tryggð með inndreginni jarðhæð til norðvesturs.
2. Smávægileg breyting vegna innra skipulags 4.hæðar viðbyggingar og húsforms.
3. Vegna stærðar íbúða þarf aukið rými fyrir sameiginlega aðstöðu og geymslur í kjallara. B-rými bætast við vegna vegna svala.
4. Fellt er út úr skilmálum: „Ríkjandi efni útveggja skulu vera steinklæðningar eða steinsteypa" . Með breytingu fást rýmri skilmálar fyrir útveggi sem gefur kost á fjölbreyttari byggingaraðferðum m.a. til að stytta byggingartíma.
5. Krafa Veitna.
6. Tryggja aðgengi að sorpgeymslum.

Að öðru leyti gildir greinargerð með deiliskipulagsbreytingu Snorrabrautar 60, samþykkt í borgarráði 16.maí 2019. Þar er gerð grein fyrir helstu forsendum, stefnu og skilmálum fyrir deiliskipulagið og forsendum aðalskipulags.

Byggingarmagn skv. Gildandi deiliskipulagi

Stærðir, yfirlit

Ný lóð (gæti tekið breytingum við gerð mæliblaðs):	2.906,8m²
Núverandi hús:	1.667,5m²
Hámarksstærð viðbyggingar samkvæmt breyttu skipulagi:	3.400,0m²
Hámarksstærð kjallara samkvæmt breyttu skipulagi:	300,0m²
(Eldri viðbygginga heimildir: 1.288 m²+720 m²kj. =2.008 m²)	
Samtals:	**5.367,5m²**
Nýtingarhlutfall:	1,85
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1,74

Byggingarmagn skv. tillögu að deiliskipulagsbreytingu

Stærðir, yfirlit

Ný lóð (gæti tekið breytingum við gerð mæliblaðs):	2.906,8m²
Núverandi hús:	1.667,5m²
A-rými, Hámarksstærð viðbyggingar ofanjarðar:	3.350,0m²
A-rými, Hámarksstærð kjallara:	550,0m²
B-rými, Hámarksstærð ofanjarðar:	300,0m²
Samtals:	**5.867,5m²**
Nýtingarhlutfall A-rými:	1,92
Nýtingarhlutfall A-rými ofanjarðar:	1,73
Nýtingarhlutfall A+B rými:	2,02

HEILSUVERNDARREITUR
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
SNORRABRAUTAR 58 og 60

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 athugasemdafresti til _________ 20___ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20___.

____

breyting:	skýring:	dags.:
B	Sorpskýli tekin út	15/01/2020

KANON ARKITEKTAR

Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

Snorrabraut 58 og 60
tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni:
deiliskipulagsuppdráttur

mkv.:	teiknað	yfirfarið
1:2000 og 1:500	**HBTH**	**HB**

teikn.nr.	dags.:
17-08 30002 B	**1.10.2019**

skrá:

Umsókn til skipulagsfulltrúa 1.10.2019 15:53

Almennar upplýsingar:

Nafn	Helgi Konráð Thoroddsen
Erindi nr.	P-2019-10-01-0615
Kennitala	1002613249
Heimilisfang	HJARÐARHAGA 19, 107 REYKJAVÍK
Póstnúmer	107
Símanúmer	5619881
Netfang	helgi@kanon.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	Börkur Grímsson
Greiðanda kennitala	5103150220
Greiðanda nafn	Landberg ehf.
Greiðanda netfang	5103150220

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Snorrabraut 60
Umsækjandi er	Í umboði eiganda
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi
Stutt lýsing á erindi	Deiliskipulagsbreyting á lóðinni Snorrabraut 60. Sjá uppdrátt.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals	17-08-30002-.pdf

-

Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki
Breytingar varða ekki veitumál.

9.1.2020

Minnisblað um fyrirkomulag sorpmála og bílastæði hreyfihamlaðara vegna deiliskipulagsbreytingar Snorrabrautar 58 og 60

Skipulagsuppdráttur: Snorrabraut 58 og 60, tillaga að deiliskipulagsbreytingu, dags. 1.10.2019, br. 9.1.2020
Fylgigögn: skýringarmynd 1

Sorpmál

Núverandi hús
Á lóðinni Snorrabraut 60 stendur núverandi hús sem hýsir nú starfsemi Blóðbankans. Sorpgeymslur eru á baklóð vestur af húsinu. Þær eru í dag ekki nýttar að fullu. Þjónustuumferð að þeim er um lóð Egilsgötu 5 (sjá kvöð um akandi umferð á gildandi deiliskipulagi) Ekki eru fyrirhugaðar breytingar á þessu fyrirkomulagi með tilkomu viðbyggingar.

Viðbygging - atvinnustarfsemi
Á 1. hæð viðbyggingar er gert ráð fyrir matvöruverslun eða annarri hverfisþjónustu. Sorpgeymslur vegna starfseminar verða hluti af þjónustuhúsnæðinu innan byggingarreits. Möguleg umferð hirðubíla (og annarar þjónustuumferðar) verður norðan megin um lóð Snorrabrautar 58 (kvaðir) og sunnan megin um borgarland og núverandi kvöð um akandi umferð á lóð Egilsgötu 5.

Viðbygging - íbúðir
Tekið er mið af hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík (útg. mars 2019).
Fyrirhugað er að leysa sorpmál íbúða með sorpgerðum á lóð, norður og austur af núverandi húsi. Áhersla verður lögð að gera útlit og form þeirra vel úr garði þannig að sorpgerðin falli vel að umhverfi sínu. Vegna landhalla mun sorpgerði austur að núverandi húsi ganga inn í landið að hluta til og verða umfangsminna í umhverfinu.
Á skýringarmynd 1 er sýnt mögulegt fyrirkomulag sorpgeymslna miðað við núverandi frumdrög viðbyggingar en þar er gert ráð fyrir 38 íbúðum. Um er að ræða miðbæjaríbúðir, 2 íbúar að meðaltali. 38 íbúðir (2 íb.) samsvara 30 (80% (2/2,5)) meðalíbúðum (2,5 íb.) Fjöldi kerja á skýringamynd 1 er fengin frá framreiknuðum tölum úr töflu 2 á bls. 14 Fjölbýli (dálkur - 25 íbúðir með 2,5 íbúum) í **Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík** (útg. mars 2019). Fjarlægðir frá aðalinngangi íbúða og fjarlægðir að hirðubíl eru sýndar á skýringarmynd 1

Umferð hirðubíla
Sunnan megin er gert er ráð fyrir að umferð þjónustu- og hirðubíla verði um borgarland og lóð Egilsgötu 5 (núverandi kvöð). Hægt er að snúa bílum Þar sem kvöðin greinist annars vegar að baklóð Snorrabrautar 60 og hins vegar að baklóð Egilsgötu 3
Norðan megin er gert er ráð fyrir að umferð þjónustu- og hirðaubíla verði um lóð Snorrabrautar 58. Stærð og fyrirkomulag bílastæða verður útfært þannig hægt verði að sækja ílát í sorpgeymslur Snorrabrautar 60 (ný kvöð) einnig að hægt verði að snúa þjónustu- og hirðaubílum til baka. Ath. Sorphirða fyrir Snorrabraut 58 fer fram á svipuðum slóðum.

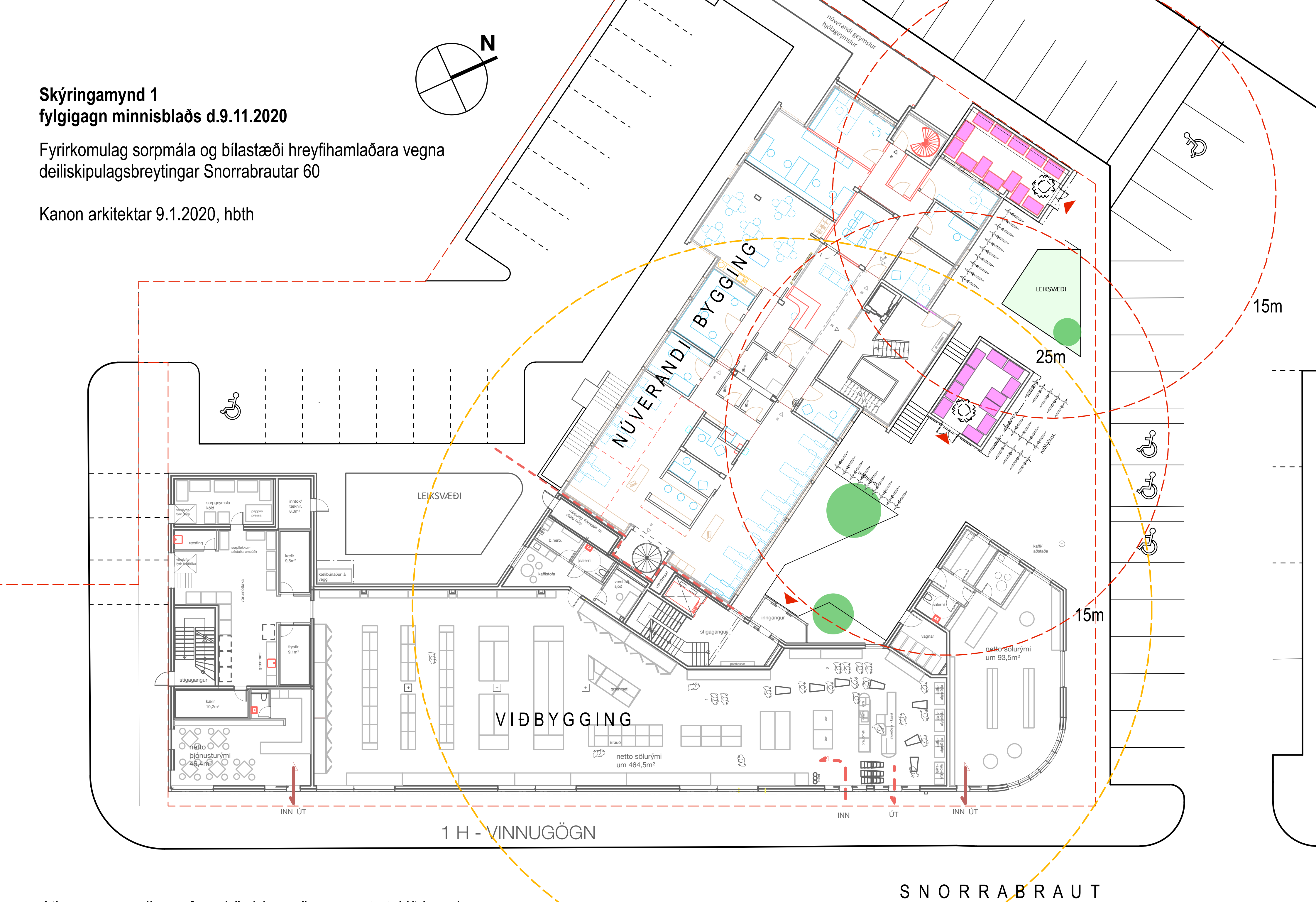
Bílastæði hreyfihamlaðra

Á skýringarmynd 1 eru sýnt mögulegt fyrirkomulag bílastæða fatlaðra. Gert verður samkomulag við borgina (Snorrabraut 58) um bílastæðin.

Skýringamynd 1
fylgigagn minnisblaðs d.9.11.2020

Fyrirkomulag sorpmála og bílastæði hreyfihamlaðara vegna deiliskipulagsbreytingar Snorrabrautar 60

Kanon arkitektar 9.1.2020, hbth



Ath. grunnmyndir eru frumdrög/vinnugögn og geta tekið breytingum