



Reykjavík 18.01.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

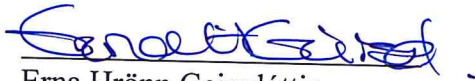
Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 17. janúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Snorrabraut 56

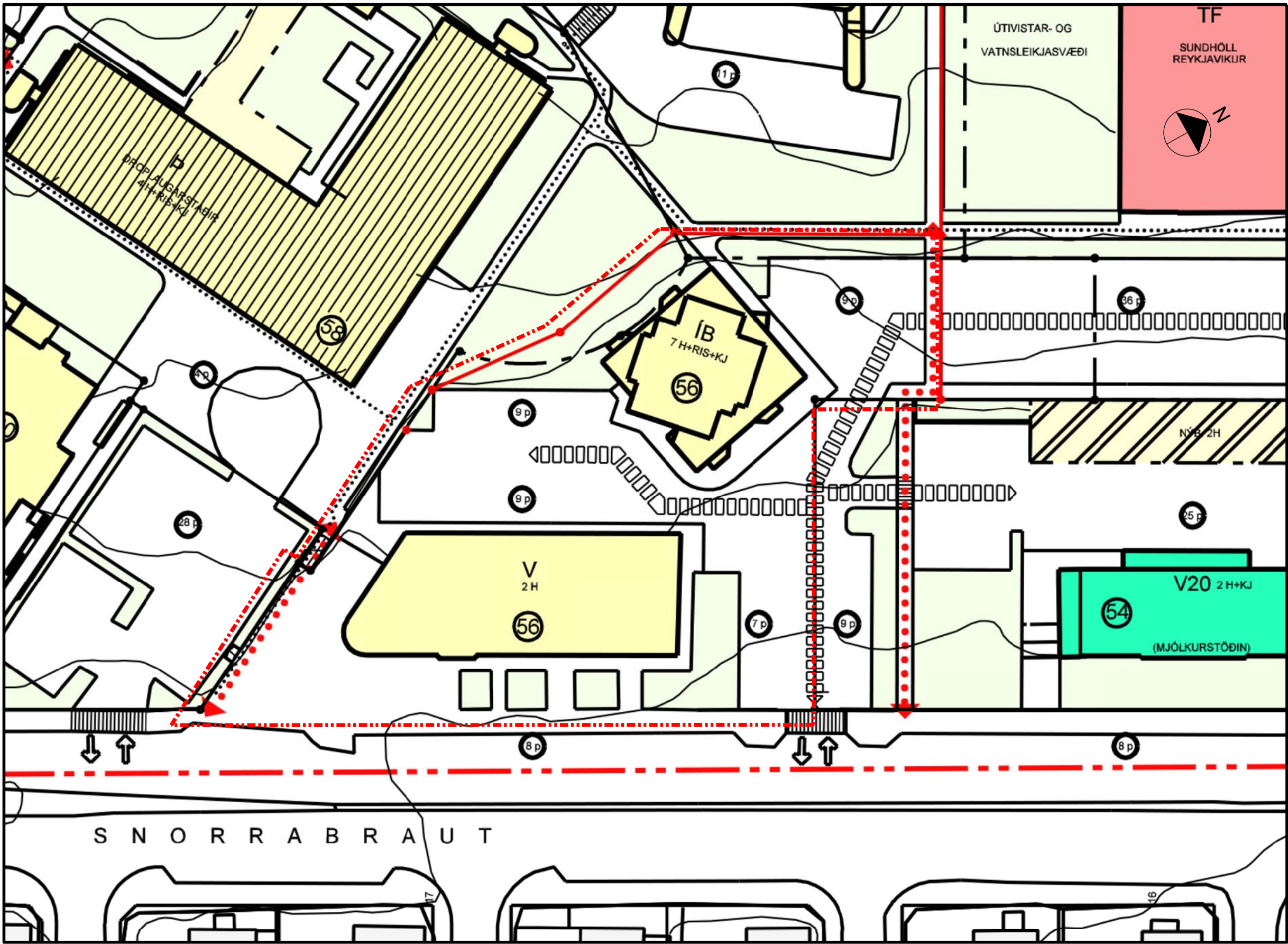
Lögð fram umsókn Richards Ólafs Briem mótt. 13. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 56 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að hækka húsið um eina hæð og stækka til norðurs um ríflega 13 metra, þrjár hæðir og kjallara, samkvæmt uppdr. VA arkitekta ehf. dags. 10. nóvember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2018.

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2018.
Vísan til borgarráðs.*

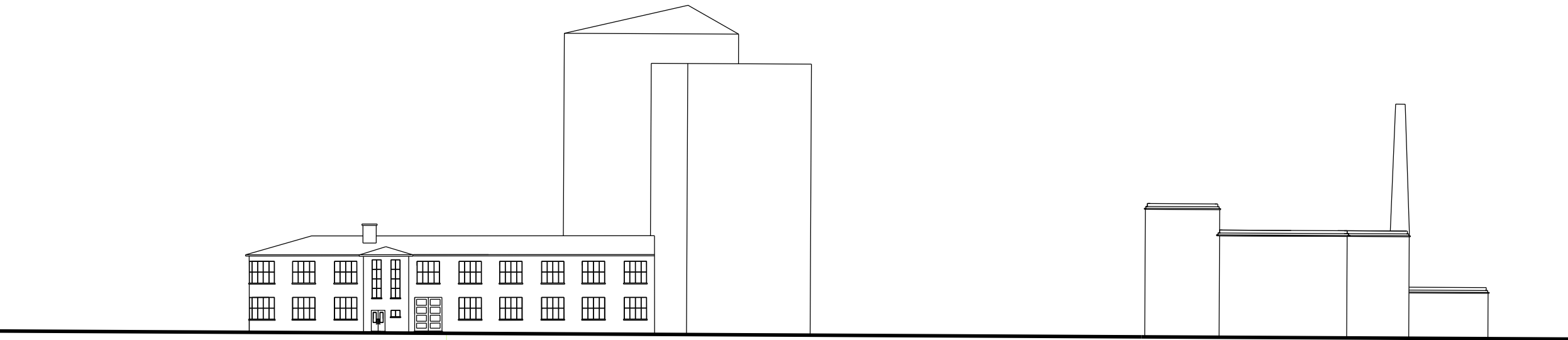
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl:uppdráttur VA arkitekta ehf. dags. 10. nóvember 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2018.



Hluti af gildandi deiliskipulagi Heilsuverndarreits, mkv.: 1:500.
Samþykkt í Borgarráði 11 apríl 2003.
Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 10. júní 2003,
með síðari breytingum.



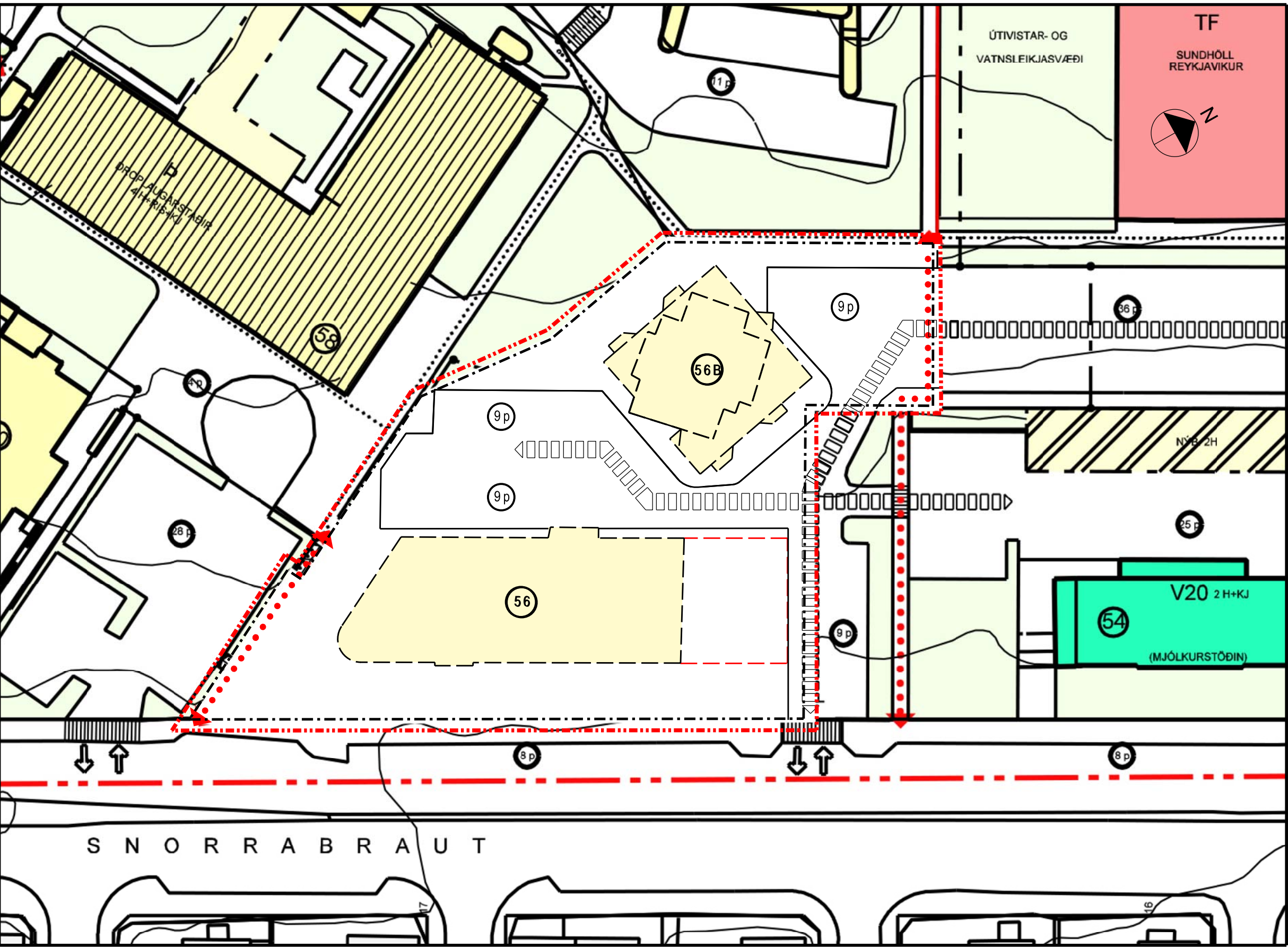
Núverandi ásynd frá Snorrabraut

SNORRABRAUT 56 (verslun og þjónusta og íbúðir aldraða)

Gildandi skilmálar:

Núverandi lóðarstærð: 3.562 m2.
Núverandi byggingarmagn: 4.058 m2.
Nýtingarhlutfall: 1.14.

Fallið hefur verið frá að skipta Snorrabraut 56 í tvær lóðir eins og sýnt var á auglýstri deiliskipulagstillögu.
Lóðamörk hafa verið endurskoðuð og lóð minnkuð um 147 m² eða úr 3709 m² í 3562 m².
Núgildandi kvóðum umferð fyrir Snorrabraut 54, 56 og Barónsstíg 43 helst óbreytt.
Núgildandi kvóðum göngu umferð helst óbreytt.
Núgildandi kvóðum jarðstreng og gröft RR helst óbreytt.
Núgildandi kvóðum holræsi og vatnslögn helst óbreytt.
Núgildandi kvóðum tengiskáp jarðstrengs og gröft helst óbreytt.
Kvóð er um gönguumferð.
Kvóð um bílastæði opin almenningi (A-stæði) fellur niður.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv. 1:500



Tillaga að ásynd frá Snorrabraut

SNORRABRAUT 56 - Staðgreinireitur 1.193.204, landnr. 102534.

Greinargerð.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svonefndan Heilsuverndarreit samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 09. 04. 2003, samþykkt í borgarráði þann 11. 04. 2003 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 10. 06. 2003. Sjá ennfreður lóðaupprátt 1. 193.2 dags. 06. 1. 2015 og eldra mæliblað fyrst útgefið 23. 07. 1989.

Á Heilsuverndarreit er lóðin nr. 56 við Snorrabraut. Lóðin er 3.561 m2 skv. áðurnefndum lóðarupprætti. Á lóðinni standa tvö hús, nr. 56, tveggja hæða verslunar- og atvinnuhúsnæði, sem stendur við Snorrabraut og nr. 56B, átta hæða íbúðarhúsnæði, sem stendur ofar í lóðinni.

Gerð er tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina þar sem heimilað er að byggð verði ein hæð ofan á tveggja hæða húsið sem stendur við götuna og jafnframt því að byggja við norðurgöfl hússins þriggja hæða viðbyggingu í beinu framhaldi af núverandi húsi. Þessar breytingar eru í samræmi við upprunaleg áform um stærð hússins sem byggja átti í áföngum en ekkert varð úr sbr. meðfylgjandi gögn. Skilmálar um viðbyggingu gera ráð fyrir að byggð verði við húsið í sama stíl og upprunalegum útlitsteikningum fylgt í meginráttum. Áætlað er að efstu tvær hæðir breyttrar byggingar komi til með að hýsa hótélrekstur og áfram verði atvinnustarfsemi á jarðhæð, einkum veitinga- og verslunarrekstur eins og verið hefur um langt skeið.

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum í húsinu.

Með því að hluti lóðar verður tekin undir viðbyggingu falla niður 7 bílastæði miðað við fjölda stæða í gildandi deiliskipulagi. Í stað 34 bílastæða verða 27 bílastæði ofan jarðar á lóð. Til greina kemur ef áform um breytingar á Snorrabraut 54 ganga eftir að nýta kjallara undir viðbyggingu sem bílageymslu þar sem aðkoma á aðliggjandi lóð yrði samnýtt. Með þessu móti mætti fjölga um 10 bílastæði á Snorrabraut 56. Eðli fyrirhugaðrar starfsemi á lóðinni og miðlæg staðsetning gera kleift að búa við þennan fjölda bílastæða einkum í ljósi þess að samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru 16 bílastæði í götu framan við lóðina og önnur 60 bílastæði á aðliggjandi stofnanaðlodu (við Blóðbankann, Droplaugarstaði og Sundhöll Reykjavíkur) sem gefa kost á samnýtingu vegna mismunandi notkunartíma viðkomandi starfsemi.

Skilmálar.

Núverandi ástand.

Lóðarstærð: 3.562 m2
Núverandi byggingarmagn: 4.058 m2
Nýtingarhlutfall: 1.14
Fjöldi bílastæða skv. deiliskipulagi: 34 stæði

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Lóðarstærð óbreytt.
Allar kvaðir á lóðinni í gildandi deiliskipulagi gilda áfram óbreyttar.
Viðbygging nr. 56 án kjallara: 1.245 m2
Heildarbyggingarmagn án kjallara: 5.303 m2
Nýtt nýtingarhlutfall án kjallara: 1.49

Viðbygging nr. 56 með kjallara: 1.470 m2
Heildarbyggingarmagn með kjallara: 5.528 m2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara: 1.55
Fjöldi bílastæða á jörðu: 27 stæði.
Hugsanlegur fjöldi bílastæða í kjallara: 10 stæði.

Heimilt er að byggja við húsið að Snorrabraut 56 með eftirfarandi hætti: Ein hæð byggð ofan á húsið. Húsið verður þá þriggja hæða og heimilt er að lengja það til norðurs um ríflega 13 metra, þrjár hæðir og kjallara. Húsið verði byggð sem næst upprunalegri teikningu Einaris Sveinssonar sem gerði ráð fyrir að húsið yrði byggð í áföngum. Þakform hússins og gluggasetning taki mið af upprunalegum áformum. Í húsinu verði heimilt að starfrækja hótélrekstur á annarri og þriðju hæð og áfram verði gert ráð fyrir verslunar- og veitingarekstri á jarðhæð. Í kjallara verði stoðrymi og hugsanlega bílageymsla með 10 bílastæðum.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
STAÐSETNING Á AÐALSKIPULAGI

Skýringar:

- Lóðarmörk
- - - Byggingareitir
- - - Breyttur byggingareitur
- Mörk svæðis sem breyting nær til
- Byggingar þegar byggðar
- Kvóð um gönguumferð
- Kvóð um umferð
- 9p Fjöldi bílastæða á lóð

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__.

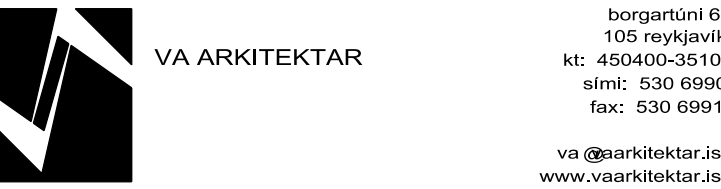
Endurskoðun:	Dags:	Tekur Yfir:
H:		
G:		
F:		
E:		
D:		
C:		
B:		
A:		

SNORRABRAUT 56. 105 Reykjavík

STAÐGREINIR 1.193.204
VERKKAUPE: Snorrabúð ehf.
KENNITALA VERKAUPE: 490811-0790

SKIPULAGSUPPRÁTTUR

EFNI:	Deiliskipulag		
MÆLIKVARÐI:	1: 500		
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1		
TEIKNAD:	SHF, RÖB	VERKNR:	1710
YFIRFARID:	RÖB	TEIKN. NR:	001
DAGSETNING ÚTGÁFU:	10.11.2017		
	ENDURSK.:		



borgartúni 6
105 reykjavík
kt. 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991

va@arkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ólafur Briem KT: 210850-4499

Tekning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf.
Tekninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.



Varðar: Snorrabraut 56 – umsókn um breytt deiliskipulag

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. nóvember 2017 var lögð fram umsókn Richards Ólafs Briem mótt. 13. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 56 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að hækka húsið um eina hæð og stækka til norðurs um ríflega 13 metra, þrjár hæðir og kjallara, samkvæmt uppdr. VA arkitekta ehf. dags. 10. nóvember 2017. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju dags. 12.1.2018.

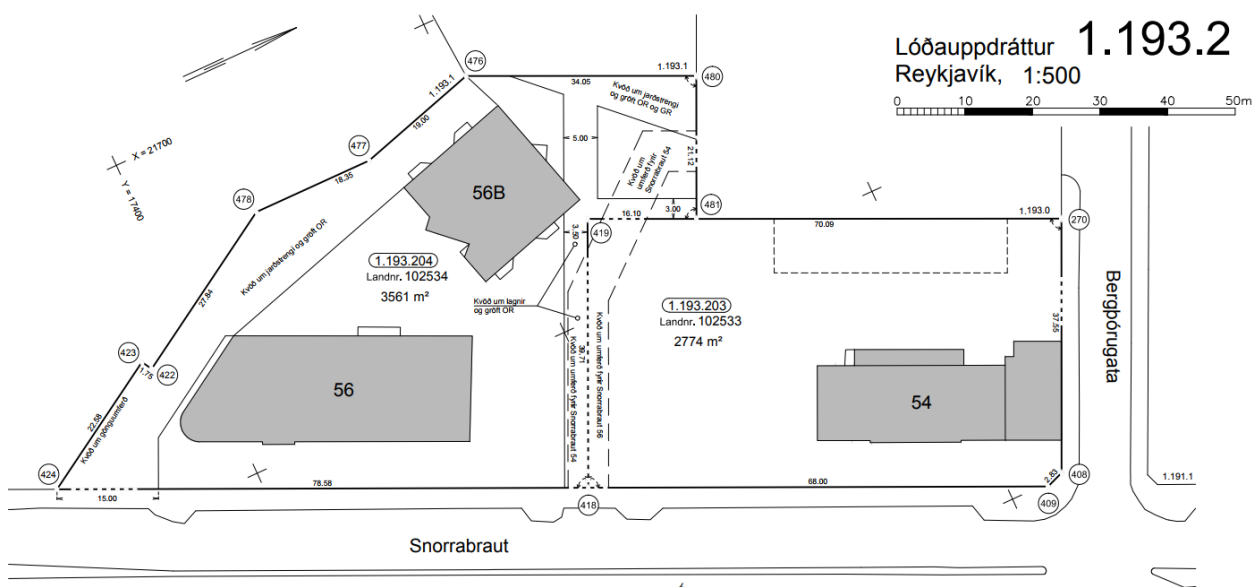
Skipulag:

Í gildi er deiliskipulag yfir svæðið sem lóðin er hluti af, *Heilsuverndarreitur*, frá 11. apríl 2003. Enginn byggingarreitur er tilgreindur á lóðinni. Líkt og kemur fram í deiliskipulagslýsingu var fallið frá því að skipta lóð nr. 56 að Snorrabraut í tvær lóðir:

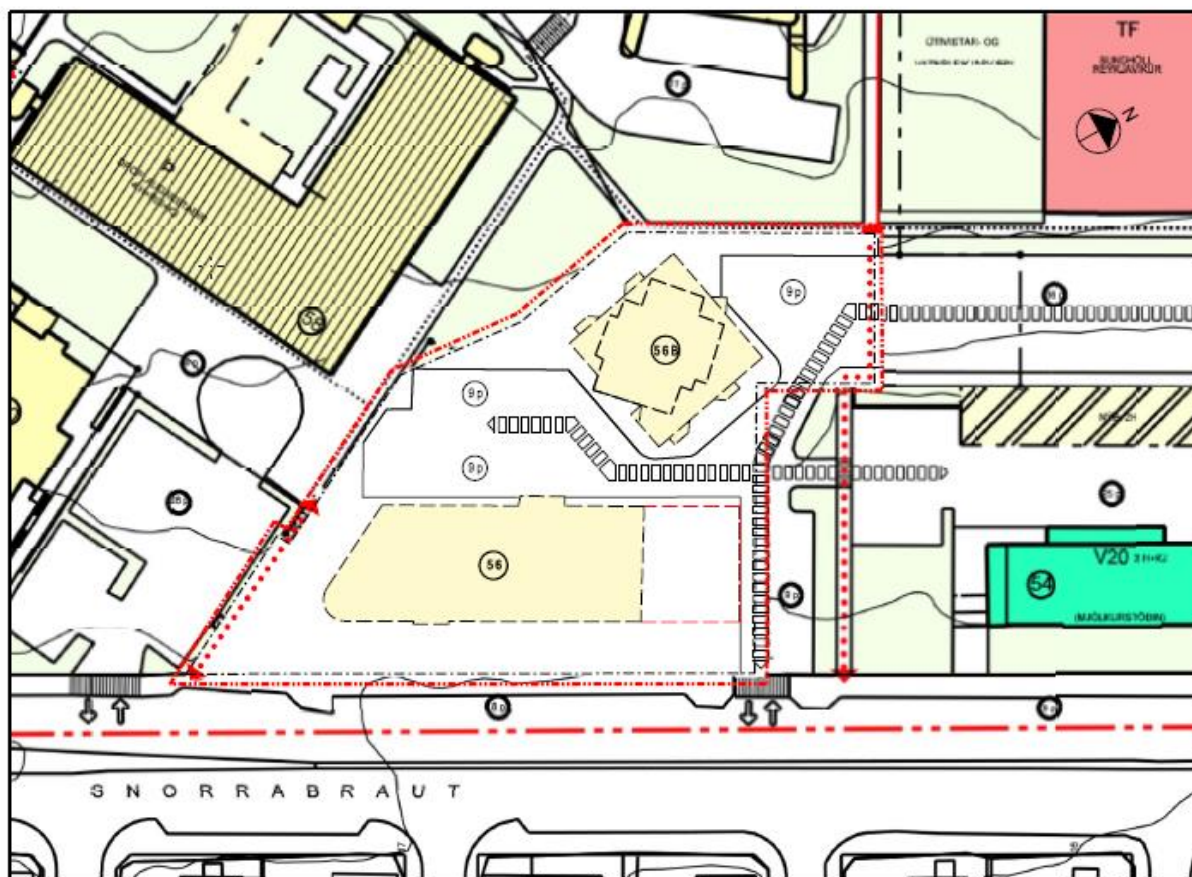
SNORRABRAUT 56 (verslun og þjónusta og íbúðir aldraðra)

- Fallið hefur verið frá að skipta Snorrabraut 56 í tvær lóðir eins og sýnt var á auglýstri deiliskipulagstillögu
- Lóðamörk hafa verið endurskoðuð og lóð minnkuð um 147 m² eða úr 3709 m² í 3562 m²
- Núgildandi kvöð um umferð fyrir Snorrabraut 54, 56 og Barónsstíg 43 helst óbreytt
- Núgildandi kvöð um gönguumferð helst óbreytt
- Núgildandi kvöð um jarðstreng og gróft RR helst óbreytt
- Núgildandi kvöð um holræsi og vatnslögn helst óbreytt
- Núgildandi kvöð um tengiskáp jarðstrengs og gróft helst óbreytt
- Kvöð er um gönguumferð
- Kvöð um bílastæði opin almenningi (A-stæði) fellur niður

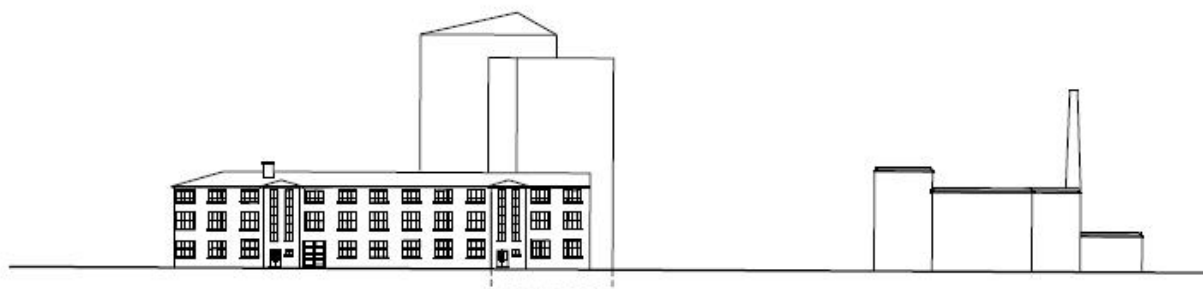
Tvær byggingar deila því sameiginlegri lóð; verslunar- og skrifstofuhús nr. 56 frá árinu 1934 sem liggur að Snorrabraut, og sambylishús með íbúðum fyrir aldraðra nr. 56B bakatil á norðurhluta lóðarinnar frá árinu 1992.



Snorrabraut 56 og 56B – Lóðauppdráttur frá 2015



Tillaga að breyttu deiliskipulagl. mkv. 1:500



Tillaga að ásjúnd frá Snorrabraut

Snorrabraut 56 eftir hækkun húss og breikkun til norðausturs – Úr tillögu að breyttu deiliskipulagi

Umsögn: Skipulagsfulltrúi er almennt hlynntur uppbyggingu við aðalgötur innan íbúðarbyggðar líkt og erindið hljóðar. Þetta á einkanlega við umrædd áform að Snorrabrautar 56 sem gerir ráð fyrir hóflegri uppbyggingu í anda fyrstu uppdráttar Einars Sveinssonar frá 1933. Samkvæmt álitni lögfræðinga Umhverfis- og skipulagssviðs þarf umsækjandi eigi að síður fyrst að afla samþykkis allra meðlóðarhafa fyrir þeirri breytingu sem fyrirhuguð er við Snorrabraut 56.

Niðurstaða: Ekki er hægt að fallast á breytt deiliskipulag án samþykkis meðlóðarhafa samanber umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt