



Reykjavík 25.10.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags og samgönguráðs frá 24. október 2018 varðandi eftirfarandi mál.

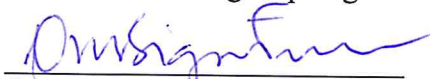
Snorrabraut 60

Lögð fram umsókn Helgu Bragadóttur f.h. Snorrahús 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 uppf. 30. ágúst 2018. Einnig eru lagðir fram minnispunktar Glámu Kím af fundi 9. mars 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. júlí 2018. Erindi er lagt fram að nýju ásamt deiliskipulags- og skuggavarpsuppdrætti dags. 4. október 2018.

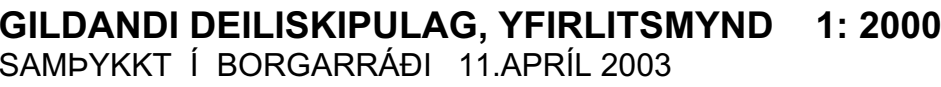
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skuggavarpsuppdrætti Kanon arkitekta ehf. dags. 4. október 2018, minnispunktar Glámu Kím af fundi 9. mars 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. júlí 2018. Erindi er lagt fram að nýju ásamt deiliskipulags- og skuggavarpsuppdrætti dags. 4. október 2018.

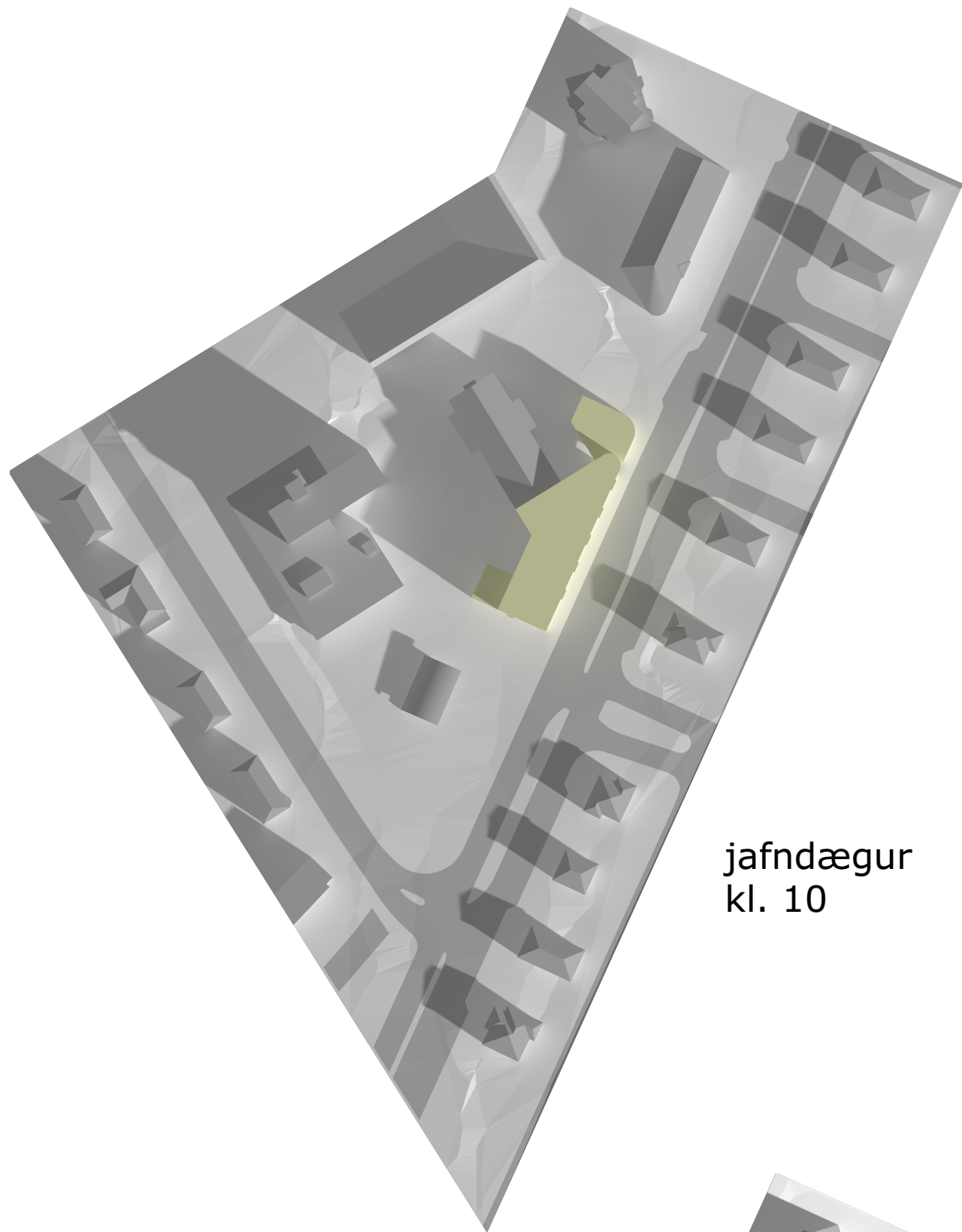


Nýtingarhlutfall:	1,85
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1,74

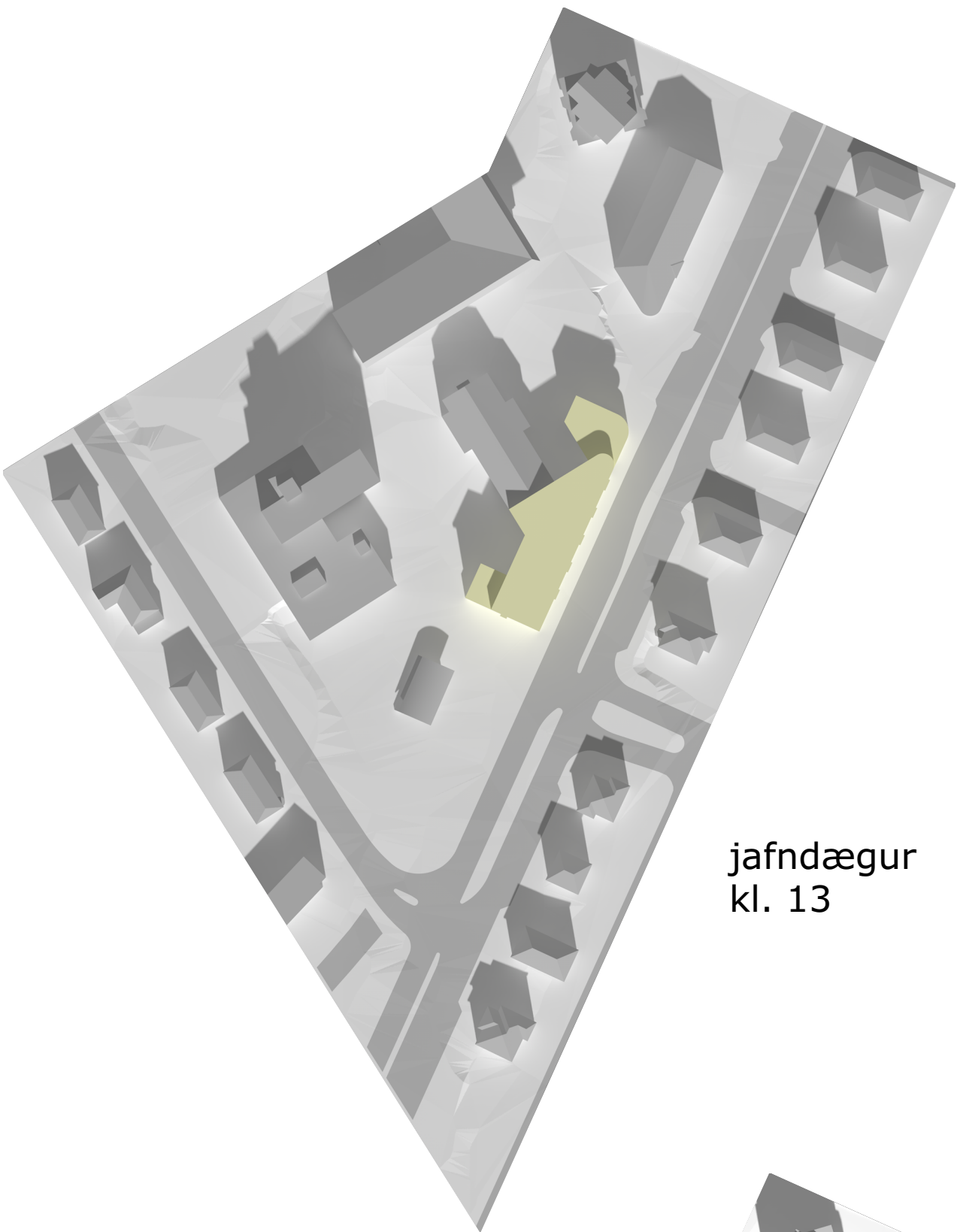
C - Gögn uppfærð	4.10.2018
B - Gögn uppfærð	19.9.2018
A - Gögn uppfærð	30.8.2018
breyting: skýring:	dags.:

17-08 30000 C 5.02.2018

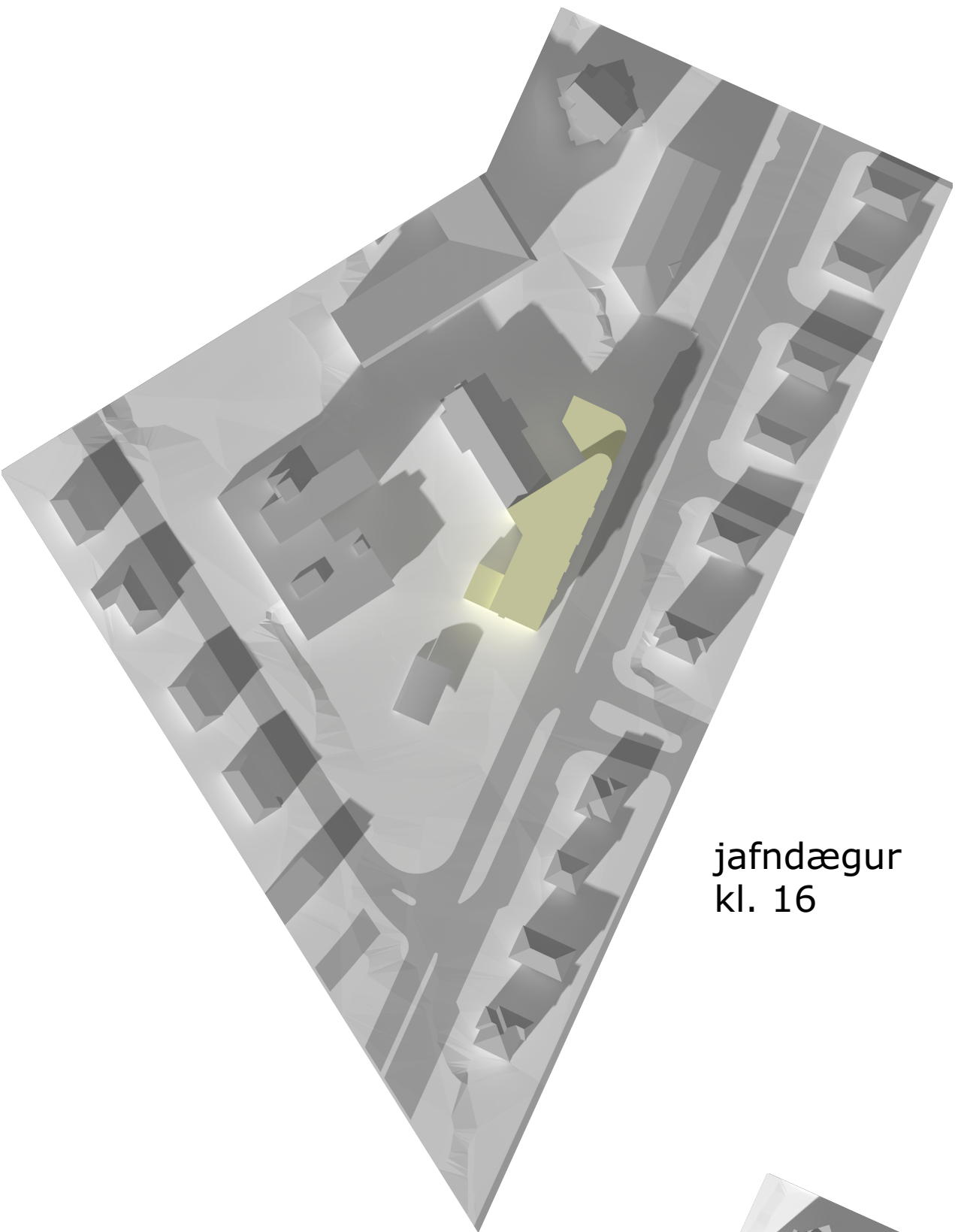
skrá: 17-08 Deiliskipulagsbr 2018.vv



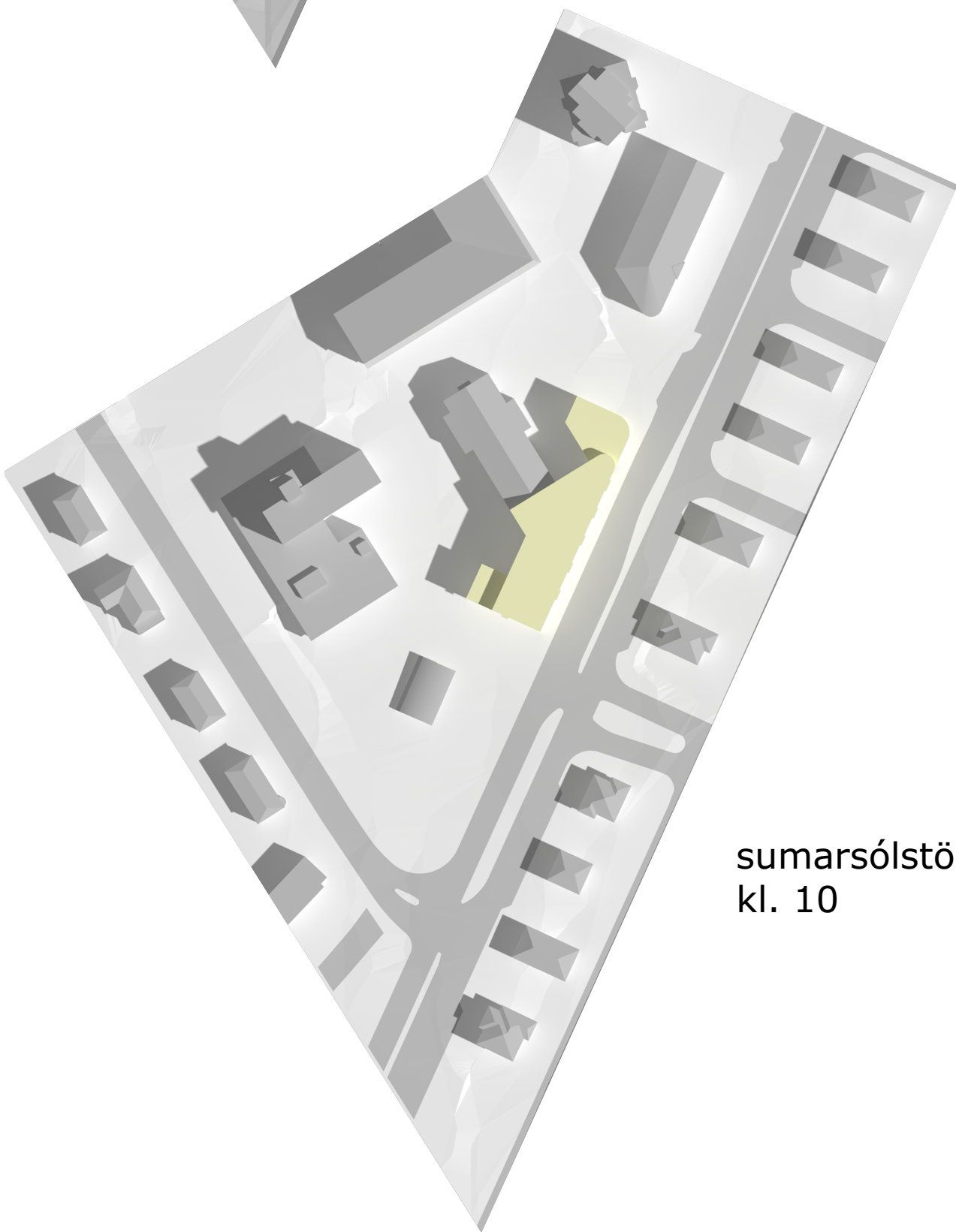
jafndægur
kl. 10



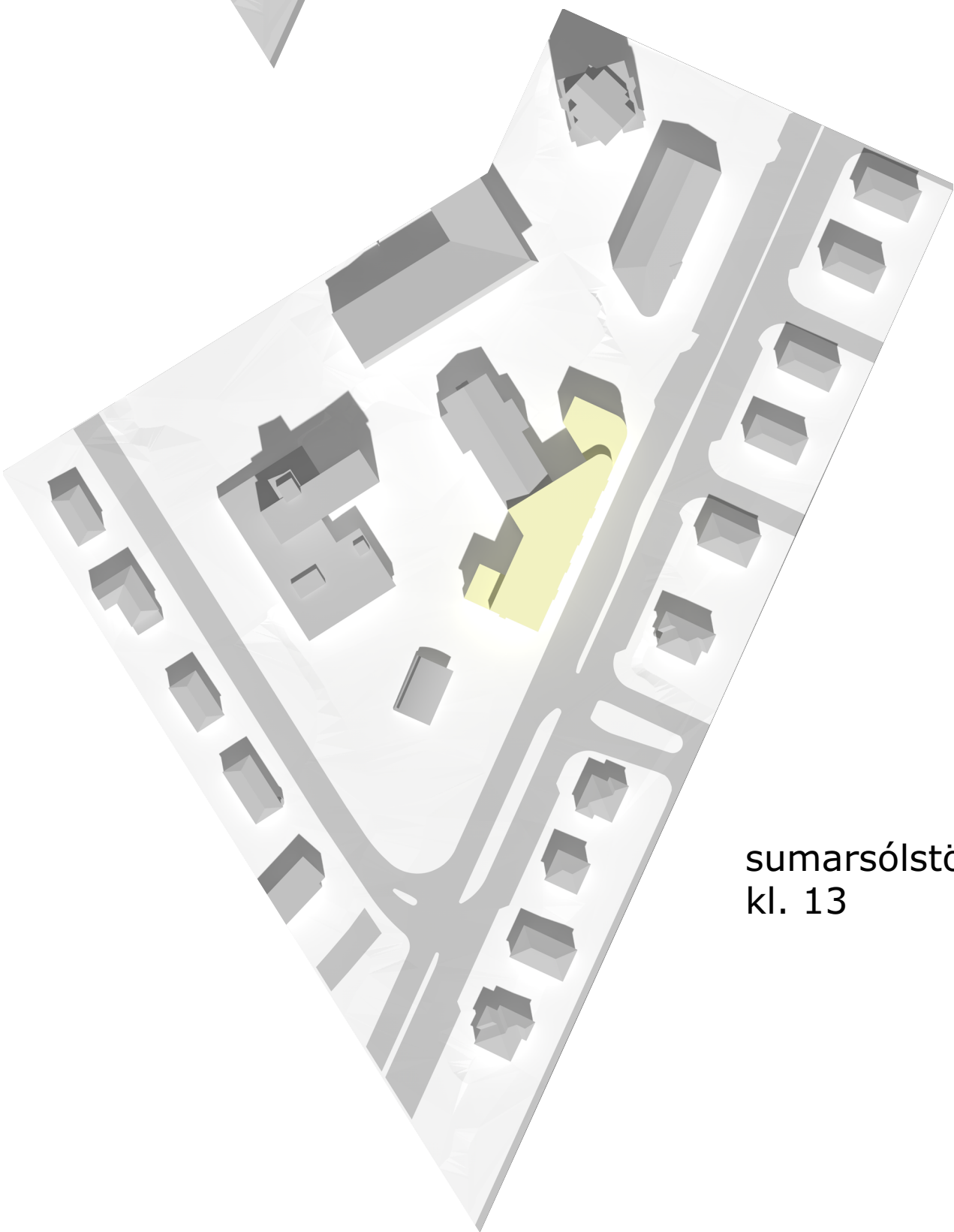
jafndægur
kl. 13



jafndægur
kl. 16



sumarsólstöður
kl. 10



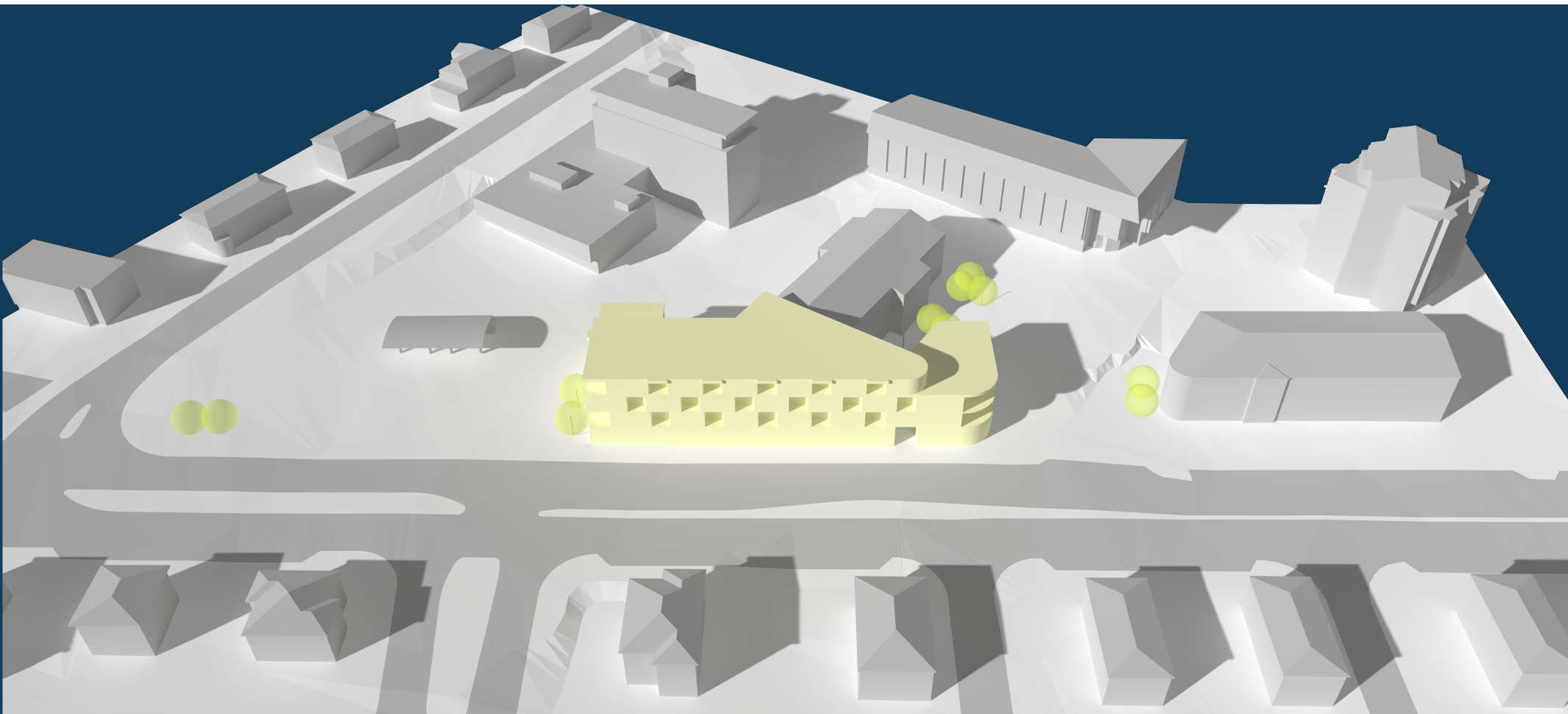
sumarsólstöður
kl. 13



sumarsólstöður
kl. 16



SKÝRINGARMYND 1
SNORRABRAUT - VÍÐBYGGING SÉÐ TIL SUÐURS



SKÝRINGARMYND 2
SNORRABRAUT - VÍÐBYGGING SÉÐ TIL VESTURS

breyting: | skýring: | dags.:

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

Snorrabraut 60
tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni:
skýringaruppdráttur, skuggavarp, skýringarmyndir

mkv.: | teiknað | yfirfarið
HBTH HB

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

skrá: 17-08 REF-skýringaruppd.vwx

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 götumyndar 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

Reykjavík 06.07. 2018 (BSS)

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 bílastæðabókhalld 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.