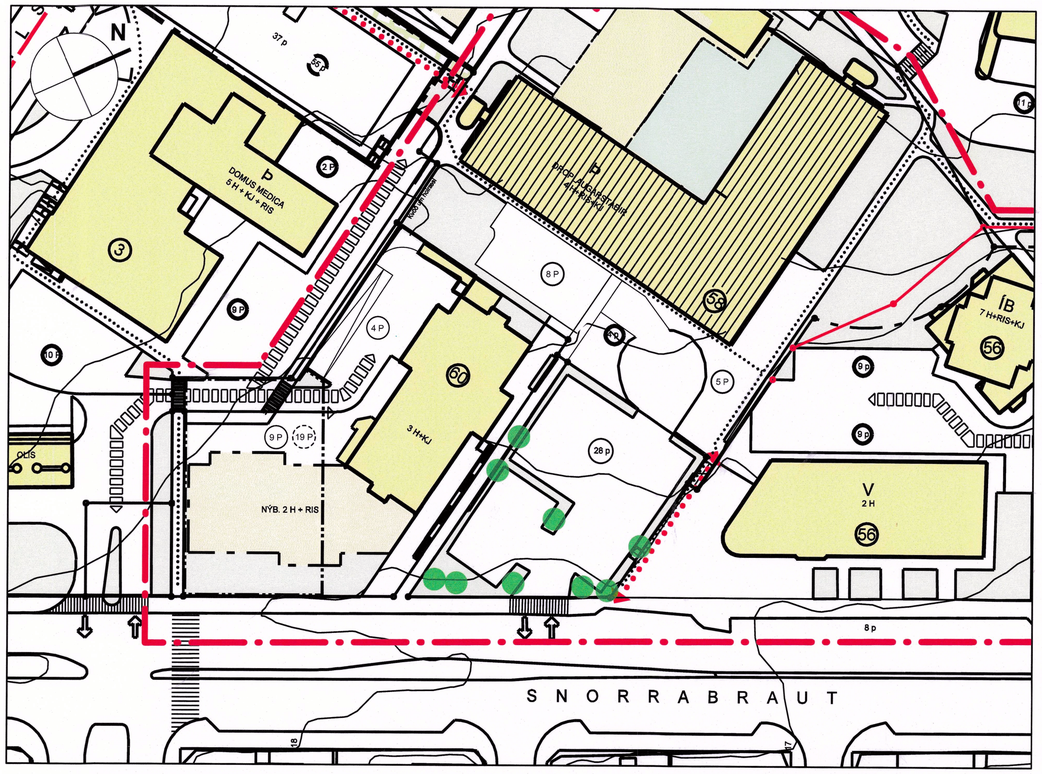
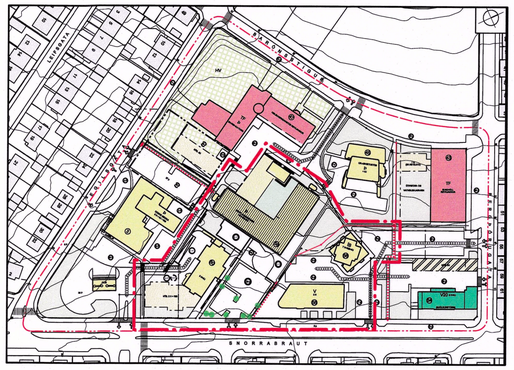


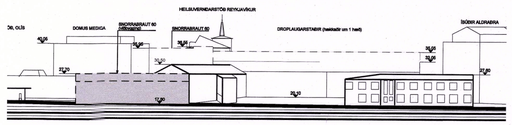
GILDANDI DEILISKIPULAG 1: 500

Birt í B-deild Stjórnartíðinda 17.4.2009



GILDANDI DEILISKIPULAG, YFIRLITSMYND 1: 2000

SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 11.APRÍL 2003



GILDANDI DEILISKIPULAG 1: 1000
SNORRABRAUT TIL AUSTURS

GREINARGERÐ

Deiliskipulagsbreyting, afmörkun

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðarinnar Snorrabrautar 60 (staðgr. 1.193.403), bílastæðalóðar (staðgr. 1.193.402), sem er að hálfu í eigu Snorrabrautar 60 og Snorrabrautar 58 (Droplaugarstaðir í eigu Reykjavíkurborgar). Lóðamörkum sameiginlegrar bílastæðalóðar Snorrabrautar 58 og 60 við Snorrabraut 56 er einnig breytt.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun reitsins sem Snorrabraut 60 stendur á sýnd sem 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, hótel, 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 einkum á efri hæðum bygginga.
Snorrabraut er skilgreind sem borgargata sem verði endurhönnuð sem breiðgata (AR 2010-2020, bls.156).

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 þjónustu og einnig sérstaklega vel tengd almenningssamgöngum. Mikið er um bílastæði á reitnum í kringum Snorrabraut 60 sem geta samnýst vegna mismunandi starfsemi og notkunar á ólíkum tímum sólarhringsins.

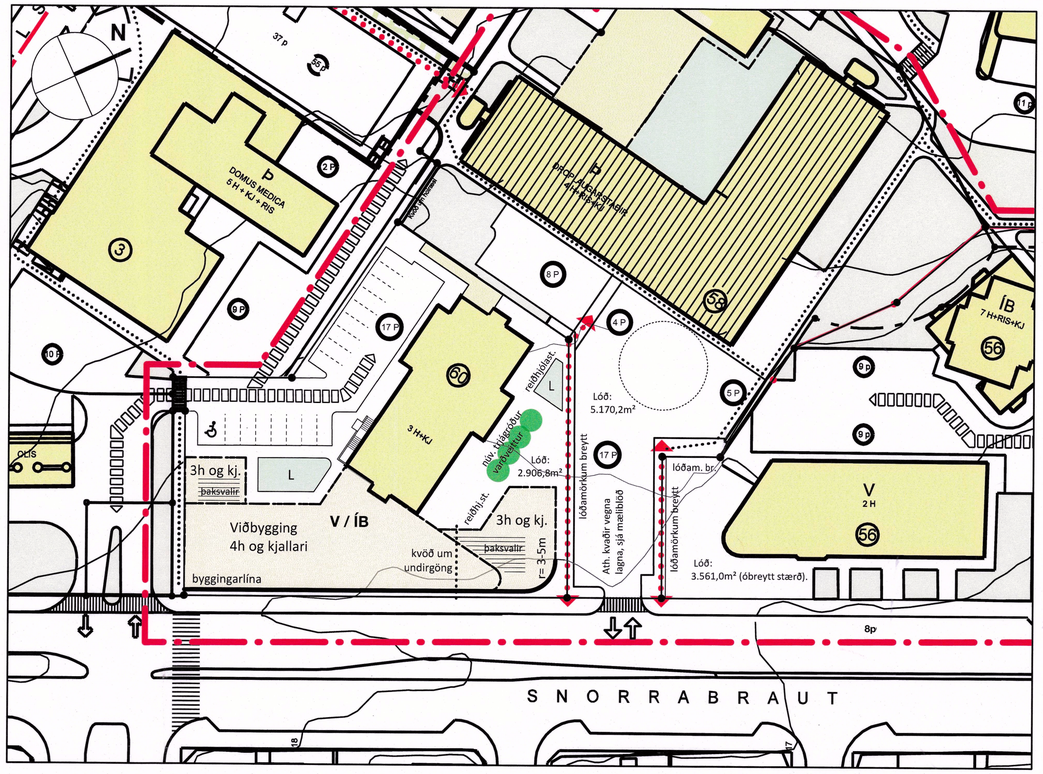
Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Heilsuverndarreits, 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 alls 1288m² og bílgeymslu 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.

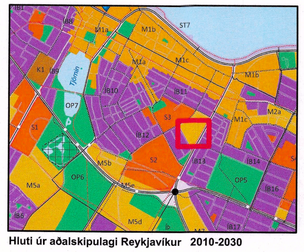
Núverandi staða

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 við Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar varðandi lóðamál Snorrabrautar 58. Breytingar á lóðamörkum hafa verið kynntar lóðarhöfum Snorrabrautar 56 við jákvæðar undirtektir.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1: 500



Hluti úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- V — VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- ÍB — BÚSETA ALDRAÐRA
- Þ — NÁMSSTOFNANIR
- VS — VERNDUN ÞJÓNUSTU ALDAR ÞYGGINGA
- KVÖD UM UMFERÐ
- RÍKISEYRSLA / ÖTKEYRSLA
- LÓÐAMÖRK
- BINDANDI BYGGINGALÍNA
- TÍÐ ÖFUGÁHRIFSSVÆÐI Á ÞRÓPLAUGARSTÖÐ, 1.ÁFANGI
- NÝR BYGGING FÆR EKKI ÖFUGÁHRIF FRÁ ÞRÓPLAUGARSTÖÐUM
- TRJÁGRÓÐUR
- GRÓÐUR / GRÆN SVÆÐI
- MEGIN GÖNGUSTÍGAR
- KVÖD UM GÖNGULEIÐIR
- FJÖLÞ. BLASTARSVÆÐI A-GÖTU
- FJÖLÞ. BLASTARSVÆÐI BLÖNDUÐ BYGÐ
- HÚS — BYGGINGAREITUR
- HÚS — BYGGINGAREITUR BLASTARHALLI
- 17b/25VBh — HVERFIS HÖSA
- DEILISKIPULAGSBREYTING

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

Lýsing skipulagsbreytingar

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

Með deiliskipulagsbreytingunni er leitast 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 heilstæðari götumynd Snorrabrautar.

Gert er ráð fyrir 3-4 hæða borgarhúsi með þaksvölum og kjallara. Um er að ræða viðbyggingu við núverandi hús Snorrabrautar 60. Minniháttar út- og innskot sem ekki rýra heildarform byggingar eru leyfð.
Á götuhæð er krafa um „lifandi" götuhliðar með verslun og þjónustu. Þjónusta á götuhæð er hugsuð sem hverfisþjónusta. 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 móts við kröfur um félagslega blöndun. Íbúðir verða að hámarki 49 talsins.

Yfirbragð húss

Form og mótun hússins skal taka mið af götumynd Snorrabrautar og yfirbragði bygginga. Ríkjandi efni útveggja skulu vera steinklæðningar eða steinsteypa (slétt eða steinuð). Sýnileg þök skulu meðhöndluð á vandaðan sjónrænan hátt. Sá hluti þaka sem þjóna á sem útisvæði skal vera timburklæddur, hellulagður eða með gróðurþekju.
Útlitsteikningar aðaluppdrátta skulu lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð.

Íbúðagerðir

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

Bíla- og reiðhjólastæði

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

17 bílastæði eru á lóðinni, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Þau stæði samkv. bílastæðakröfum, sem ekki verður komið fyrir á lóð, mun lóðarhafi greiða fyrir.

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.

Hljóðvist

Fylgt verði reglugerð um hávaða nr.724/2008. Beita skal mótvægisaðgerðum, þar sem við á. Unnin er hljóðvistarskýrsla þar sem nánar er gerð grein fyrir aðstæðum og kröfum. Núverandi hljóðstig er allt að 65 dB. Ef hljóðstig mælist hærra kallar það á hljóðlátari hlið í íbúð eða sértækar aðgerðir. Gert er ráð fyrir að loftun sé leyst með hljóðdempandi loftrásum.

Ný lóðamörk

Lóðum er breytt þannig að þær styrki götumynd Snorrabrautar, nýtist 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

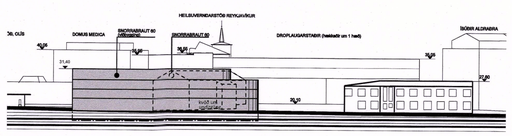
Snorrabraut 58: Hluti sameiginlegrar bílastæðalóðar (S60/S58) er sameinuð lóð og lóðamörkum við Snorrabraut 56 til suðausturs er breytt.
Lóðarstærð er 4.654m² + 508,5m²= 5.162,5m² verður 5.170,6 m²

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 ýtarlega gögn um legu lagna áður en framkvæmdir hefjast. Ef færa þarf lagnir skal leggja fram beiðni um færslu með góðum fyrirvara til viðkomandi veitustofnunar.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1: 1000
SNORRABRAUT TIL AUSTURS

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

skipulags- og samgönguráði

þann 6.mars 2019 og í Borgarráði þann 16.maí 2019.

Tillagan var auglýst frá 23.nóv 2018 með athugasemdafresti til 7.jan 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201_

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

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

Snorrabraut 60
tillaga að deiliskipulagsbreytingu

efni: **deiliskipulagsuppdráttur**		
mkv.: **1:2000, 1:1000 og 1:500**	teiknað **HBTH**	yfirfarið **HB**
teikn.nr. **17-08 30000 C**	dags.: **5.02.2018**	

skrá: 17-08 Deiliskipulagsbr 2018.vwx