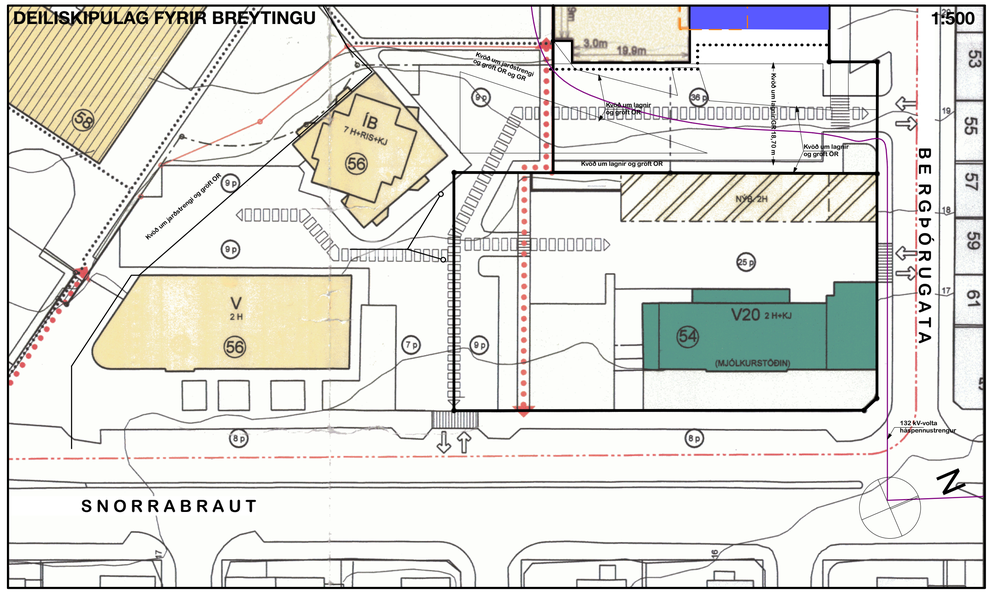
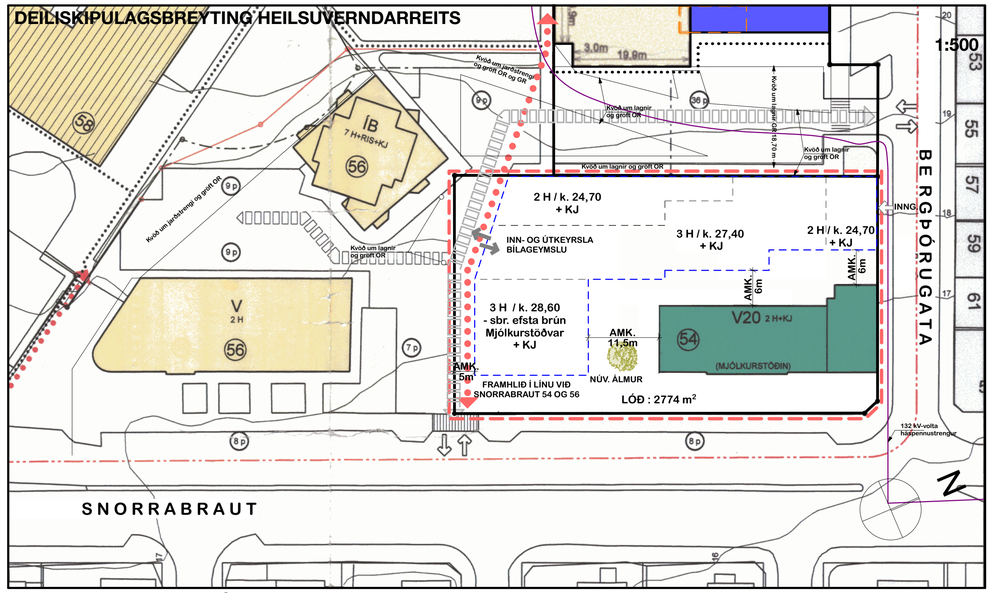
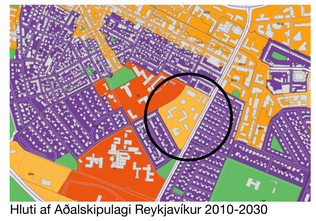
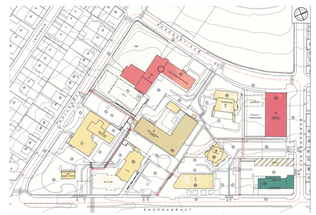
BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54







Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Heildarskipulag Heilsuverndarreits frá 2003

Heilsuverndarreitur er skilgreindur sem "miðsvæði" í kafla um landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Innan skipulagssvæðis getur því rúmast fjölbreytt starfssemi, m.a. íbúðir, gististaðir, verslun, atvinnustarfssemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum.

HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS

Samþykkt í Borgarráði 11. apríl 2003 ásamt breytingu samþykktri í Borgarráði 20. febrúar 2014

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Lóðamörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m2
- Tillaga er um að Mjólkurstöðin hljóti ákvæði um "Verndun 20 aldar byggingar". Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar.
- 1 hæða bakhús á lóðinni (342 m2) hefur verið fjarlægt. Í stað þess er sýndur byggingarreitur fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m2. Sjá hæðarkóta á blaði 2 (götumyndir og ásýndir) með uppdrætti þessum.
- Núgildandi kvöð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt
- Ný kvöð um gönguumferð

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (MJÓLKURSTÖÐIN)

NÚV. LÓÐASTÆRÐ	LÓÐASTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGI óbreytt (2.774 m²)	NÚV. BYGGINGARMAGN	NÝB. m²	NÝTING m²
2.774 m²		1.289 m²	676 m²	0,59*

*gert er ráð fyrir að rífa einna hæða byggingu á lóð (342m²) og í stað hennar byggð tveggja hæða bygging (676 m²)

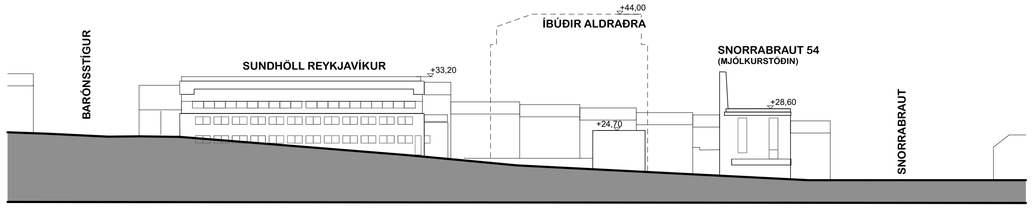
SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

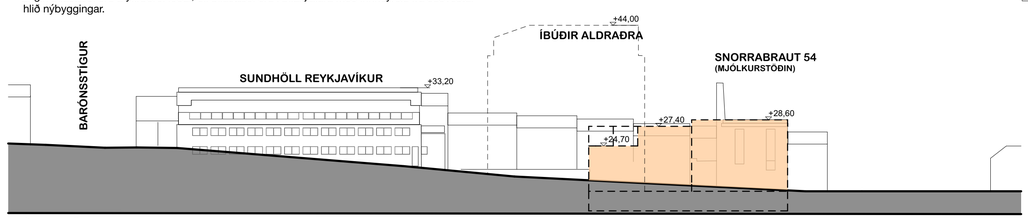
- „Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreitur á skilgreindu miðsvæði: *Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð). Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig búðum, einkum á efri hæðum bygginga.*"
- Í deiliskipulagsbreytingunni felst að byggingarmagn er aukið á suðvesturhluta lóðar og meðfram Snorrabraut. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingu. Deiliskipulaginu er ætlað að tryggja að nýbygging styrki götumynd Snorrabrautar sem borgargötu ásamt því að aðliaga sig að byggingum sem fyrir eru á svæðinu.
- Lóðamörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m²
- Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar". Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar. Óheimilt er að fjarlægja Álm á lóðinni.
- Allar breytingar á ytra byrði Mjólkurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla. Gluggasetning húsahliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf.
- Bakhlið nýbyggingar gegnt Sundhöll skal taka tillit til heildarhönnunar svæðis, með bílastæði og gönguleiðir í huga.
- Umfang og hæð nýbyggingar miðast við að ekki falli skuggi á útilaug Sundhallarinnar.
- Götuhlið nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin.
- Engin bílastæði eru á yfirborði lóðar, öll bílastæði eru í bílakjallara með innkeyrslu frá suðvestur hlið nýbyggingar.
- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgarrými eða inngarð. Ekki er heimilt að nota útisvæði meðfram Snorrabraut sem bílastæði. Allur frágangur skal miða að því að styrkja heildarhugmynd um borgargötu. Útisvæði skulu vera aðgengileg almenningssvæði.
- Vanda skal til frágangs á lóð. Með aðaluppdráttum skal samtímis skila lóðaruppdrætti sem sýnir m.a. yfirborðsfrágang lóðar, efnisval, hjólastæðum, lýsingu meðfram göngustígum og hæðarsetningar.
- Í stað byggingarreits fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m², er sýndur byggingarreitur 2-3 hæða byggingar, A rými alls 4450m² (3100² miðað við A-rými ofanjarðar).
- Aðstaða fyrir sorp og flokkun er í kjallara.
- Núgildandi kvöð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.
- Breytt kvöð um gönguumferð.
- Suðurhlið nýbyggingar skal standa að amk. 5 metra frá lóðarmörkum á jarðhæð og tryggja skal gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Nýbygging skal taka tillit til húsagerðar gömlu Mjólkurstöðvarinnar hvað varðar gluggasetningu, efnisval og áferð þannig að byggingarnar á reitnum myndi heildarmynd, ásamt því að styrkja götumynd Snorrabrautar.
- Gert er ráð fyrir íbúðum og /eða ferðatengdri þjónustu á hluta jarðhæðar og efri hæðum en götuhlið jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónustu).
- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Þakbrúnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.
- Vakin er athygli á því að 132.000 volta háspennustrengur liggur meðfram lóðinni að norðan- og vestanverðu og skal hafa sérstaka aðgát við framkvæmdir nærri lögninni í samráði við Veitur.

SKILMÁLATAFLA EFTIR BREYTINGU

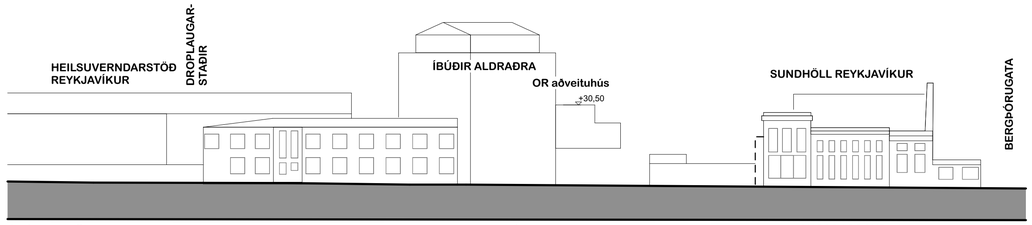
Snorrabraut 54	m2	hæðir	bílastæði	skipulagsskilmálar
Mjólkurstöðin	947	1-2		Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar". Allar breytingar á ytra byrði Mjólkurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla. Gluggasetning húsahliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf. Óheimilt er að fjarlægja Álm sem stendur á austurhluta lóðarinnar. Innan skipulagssvæðis getur rúmast fjölbreytt starfssemi, m.a. íbúðir, gisti-staðir, verslun, atvinnu-starfssemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum. Götuhlið nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin. Umfang og hæð nýbyggingar miðast við að ekki falli skuggi á útilaug Sundhallarinnar.
A ofanjarðar	665	1-2		
A neðanjarðar	282	Kjallari		
Nýbygging	4.450	1-3		
A ofanjarðar	3.100	1-3		
A neðanjarðar	1.350	Kjallari	fjöldi 30	
B ofanjarðar	300	2-3		
Heild	5.697			
A ofanjarðar	3.765			
Lóðarstærð	2.774			
Nýting A	1,95			
Nýting A ofanjarðar	1,36			
Bílastæði ofanjarðar	0m2		fjöldi 0	
Bílastæði samtals	905m2		fjöldi 30	
Bílastæði/m2	1 stæði /126 m2			



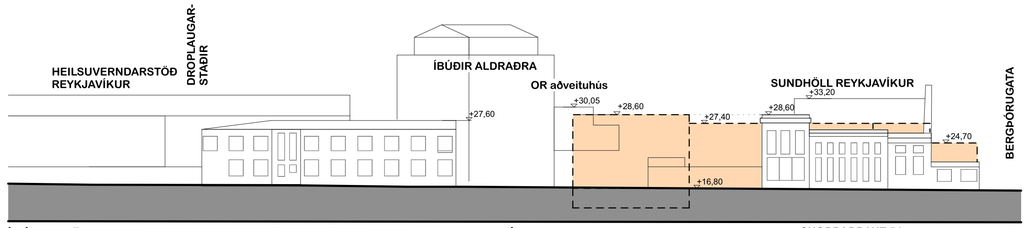
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



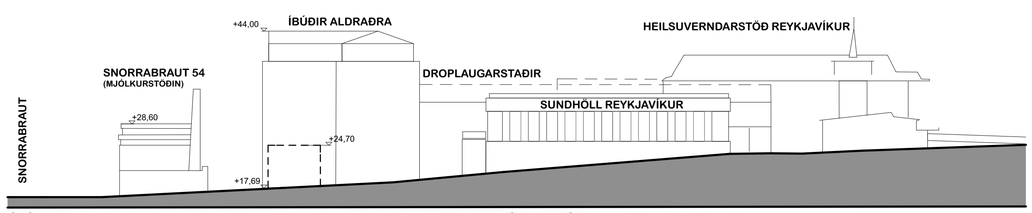
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



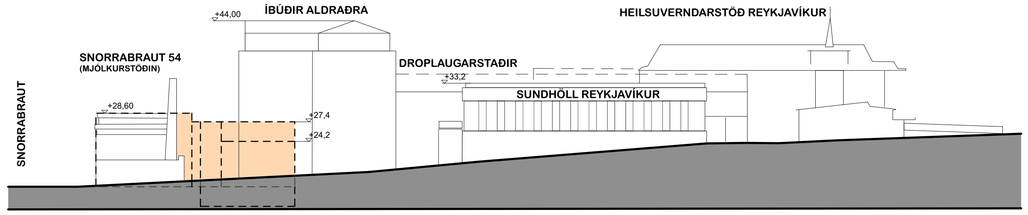
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



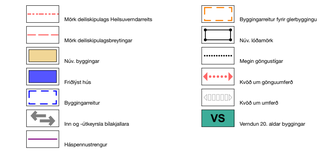
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL SUÐURS FRÁ BERGÞÓRUGÖTU



ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL SUÐURS FRÁ BERGÞÓRUGÖTU



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

..... þann .....

og í

..... þann .....

Deiliskipulag þetta var auglýst frá.....

með athugasemdafresti til .....

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann.....

.....

+ARKITEKTAR

Snorrabraut 54., Reykjavík

Deiliskipulagsbreyting

dags.	4.9.2017.
mkv.	1:500
teikn.	PH/JB
verknr.	

A.01

Fiskislóð 31 101 Reykjavík 562-5959 www.plusark.is