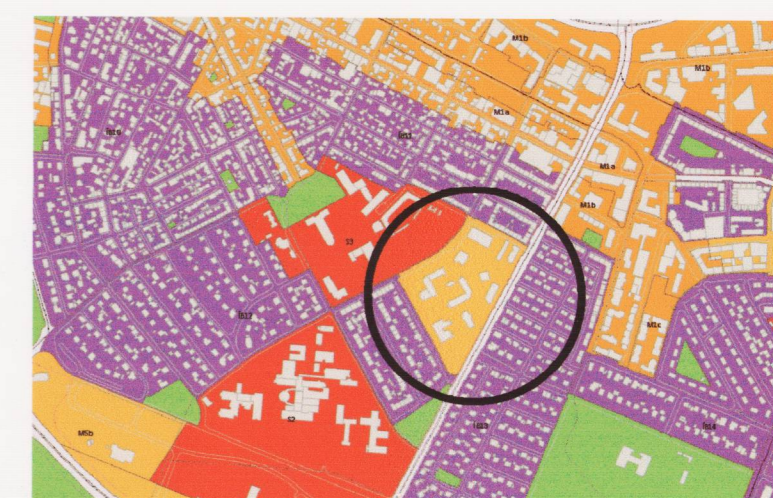
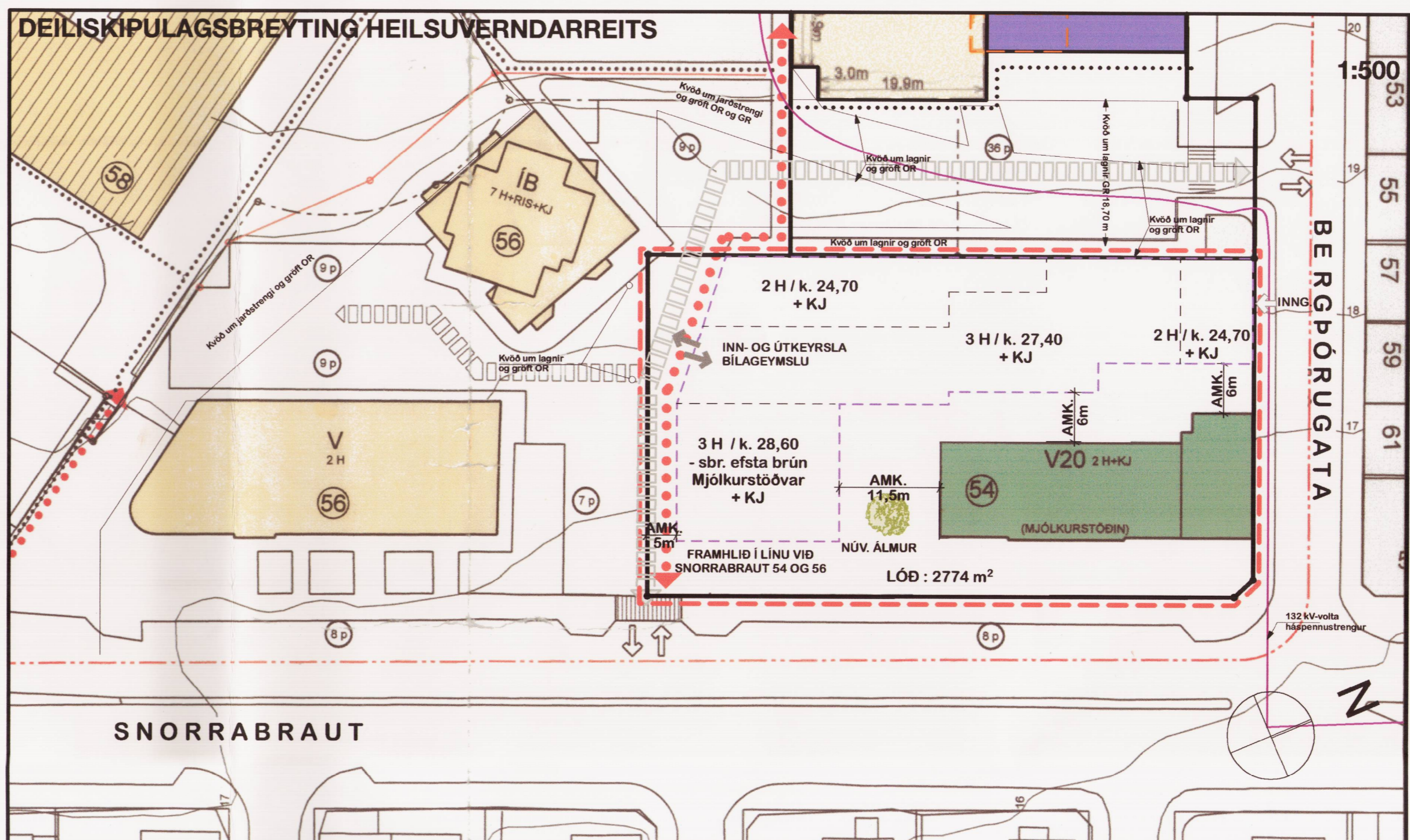
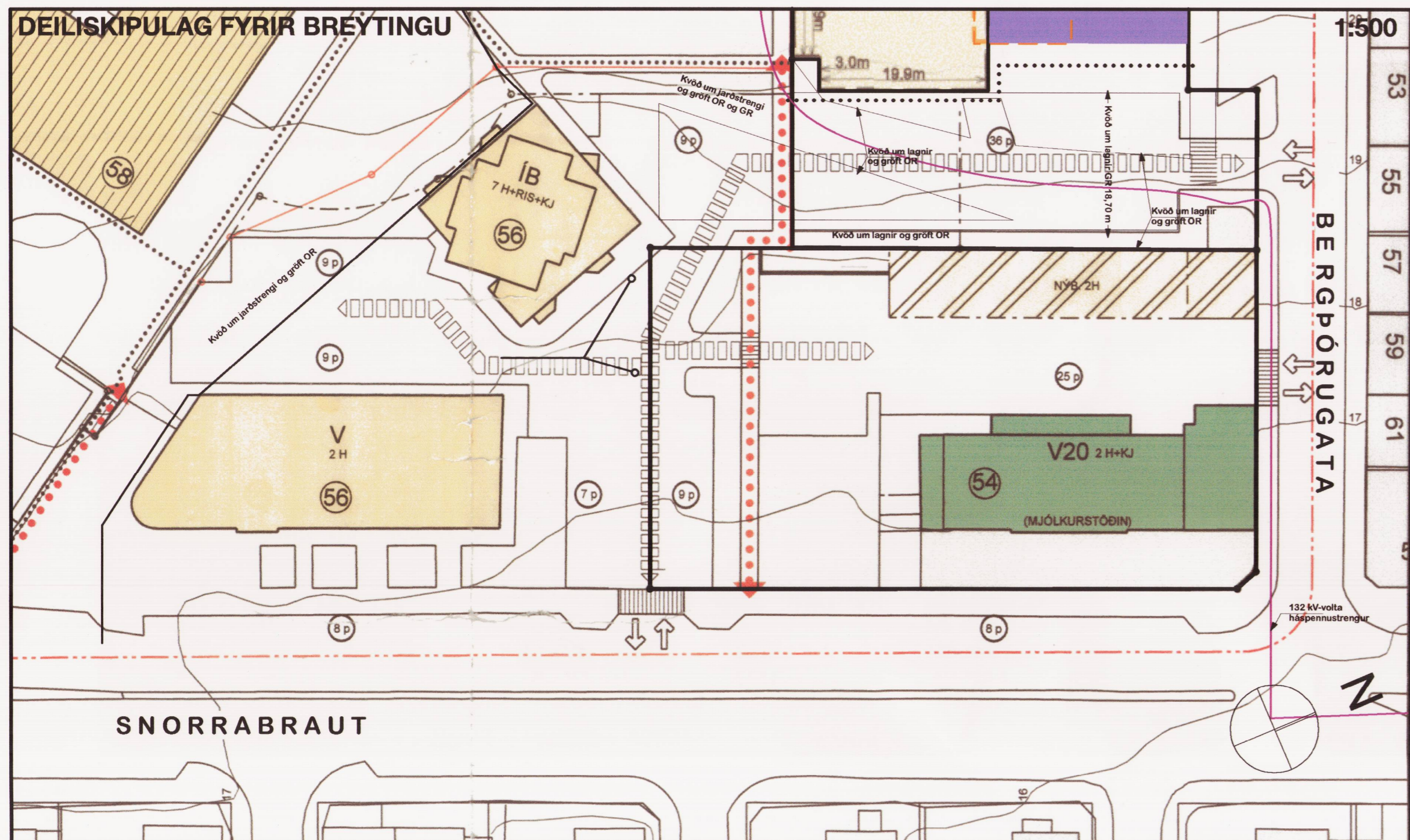
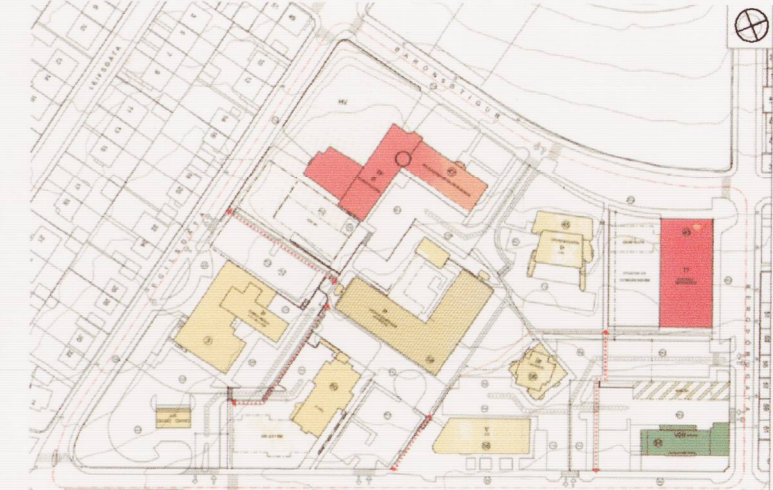


BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



Hluti af Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Heildarskipulag Heilsuverndarreits frá 2003

Heilsuverndarreitir er skilgreindur sem "miðsvæði" í kafla um landnotkun í Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Innan skipulagssvæðis getur því rúmast fjölbreytt starfssemi, m.a. íbúðir, gistaðir, 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 samþykkt í Borgarráði 20. febrúar 2014

SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

- SNORRABRAUT 54 (Mjólurstöðin)**
- Lóðamörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m²
 - Tillaga er um að Mjólurstöðin hljóti ákvæði um "Verndun 20 aldar byggingar". Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar.
 - 1 hæða bakhúsi á lóðinni (342 m²) hefur verið fjarlægð. Í stað þess er sýndur byggingarreitir fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m². Sjá hæðarkóta á blaði 2 (götumyndir og ásynndir) með uppdætti þessum.
 - Núgildandi kvæð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt
 - Ný kvæð um gönguumferð

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (MJÓLKURSTÖÐIN)	NÚV. LÓÐAST/ERÐ	LÓÐAST/ERÐ SKV. DEILISKIPULAGI	NÚV. BYGGINGARMAGN	NYB. m ²	NYTING m ²
	2.774 m ²	óbreytt (2.774 m ²)	1.289 m ²	676 m ²	0,59

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

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

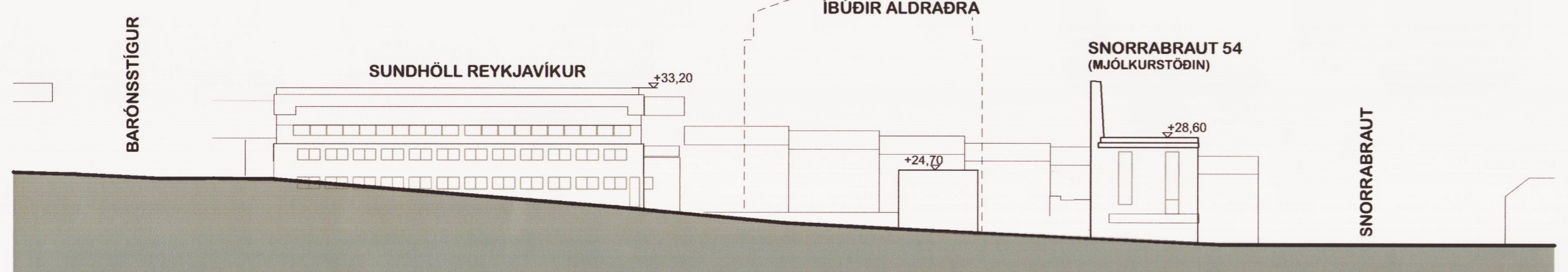
SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

- SNORRABRAUT 54 (Mjólurstöðin)**
- „Í Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreitir á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslun- og þjónustustarfssemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstaða eða fleiri en einu bæjarverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistingu-, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfssemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfssemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð). Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslun- og þjónustustarfssemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig búðum, einkum á efrri hæðum bygginga.“
 - Í deiliskipulagsbreytingunni felst að byggingarmagn er aukid á suðvesturhluta lóðar og meðfram Snorrabraut. Gert er ráð fyrir bilakjallara undir nýbyggingu. Deiliskipulaginu er ætlað að tryggja að nýbygging styrki götumynd Snorrabrautar sem borgargötu ásamt því að aðlaga sig að byggingum sem fyrir eru á svæðinu.
 - Lóðamörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m²
 - Mjólurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar". Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar. Óheimil er að fjarlægja Álm á lóðinni.
 - Allar breytingar á ytra byrði Mjólurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla. Gluggasetning húsa hlíðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf.
 - Bakhlið nýbyggingar gegnt Sundhöll skal taka tillit til heildarhönnunar svæðis, með bilastæði og gönguleiðir í huga.
 - Umfang og hæð nýbyggingar miðast við að ekki falli skuggi á útluga Sundhallarinnar.
 - Götuhlíð nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólurstöðin.
 - Engin bilastæði eru á yfirborði lóðar, öll bilastæði eru í bilakjallara með innkeyrslu frá suðvestur hlíð nýbyggingar.

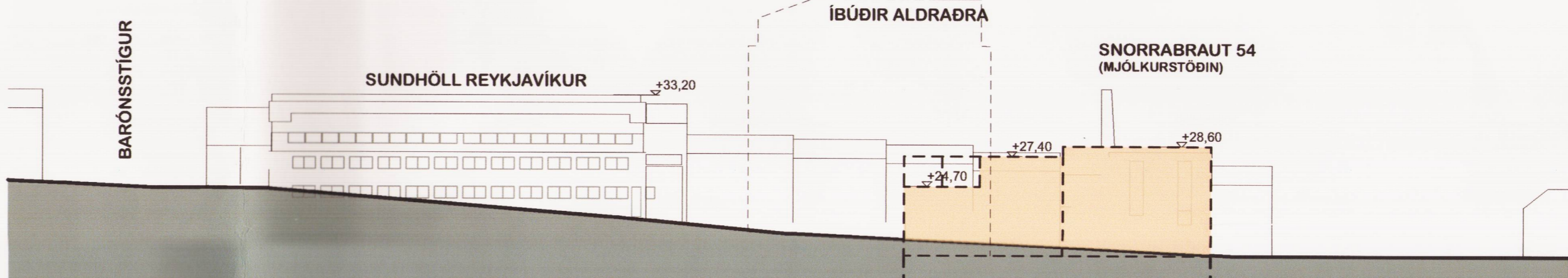
- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgarmýri eða inngarð. Ekki er heimilt að nota útsvæði meðfram Snorrabraut sem bilastæði. Allur frágangur skal miða að því að styrkja heildarhugmynd um borgargötu. Útsvæði skulu vera aðgengileg almenningsvæði.
- Vanda skal til frágangs á lóð. Með aðaluppdráttum skal samtímis skila lóðaruppdrætti sem sýnir m.a. yfirborðsfrágang lóðar, efnisval, hljóstæðum, lýsingu meðfram göngustígum og hæðarsetningar.
- Í stað byggingarreitir fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m², er sýndur byggingarreitir 2-3 hæða byggingar. Á rými alls 4450m² (3100m² miðað við A-rými ofanjarðar).
- Aðstaða fyrir sorp og flokkun er í kjallara.
- Núgildandi kvæð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.
- Breytt kvæð um gönguumferð.
- Suðurlíð 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 húsaerðar gömlu Mjólurstöðvarinnar 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 efrri hæðum en götuhlíð jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lífandi" starfssemi (verslun/þjónusta).
- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Pakbrúnnir 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 lóðinni í samráði við Veitur.

SKILMÁLATAFLA EFTIR BREYTINGU

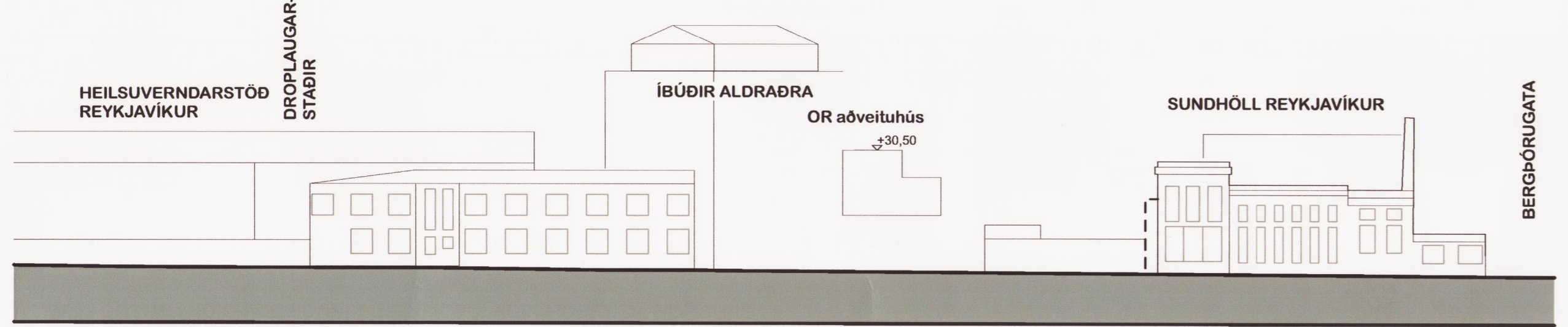
Snorrabraut 54	m ²	hæðir	bilastæði	skipulagsskilmálar
Mjólurstöðin	947	1-2		Mjólurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar".
A ofanjarðar	665	1-2		Allar byggingar á ytra byrði Mjólurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla.
A neðanjarðar	282	Kjallari		Gluggasetning húsa hlíðar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólurstöðin. Lýsingu og háð gluggarinnar miðast við að ekki falli skuggi á útluga Sundhallarinnar.
Nýbygging	4.450	1-3		Innan skipulagssvæðis getur rúmast fjölbreytt starfssemi, m.a. íbúðir, gistaðir, verslun, atvinnustarfssemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum.
A ofanjarðar	3.100	1-3		Götuhlíð nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólurstöðin. Lýsingu og háð gluggarinnar miðast við að ekki falli skuggi á útluga Sundhallarinnar.
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			
Bilastæði ofanjarðar	0m ²		fjöldi 0	
Bilastæði samtals	905m ²		fjöldi 30	
Bilastæði/m ²	1 staði / 126 m ²			



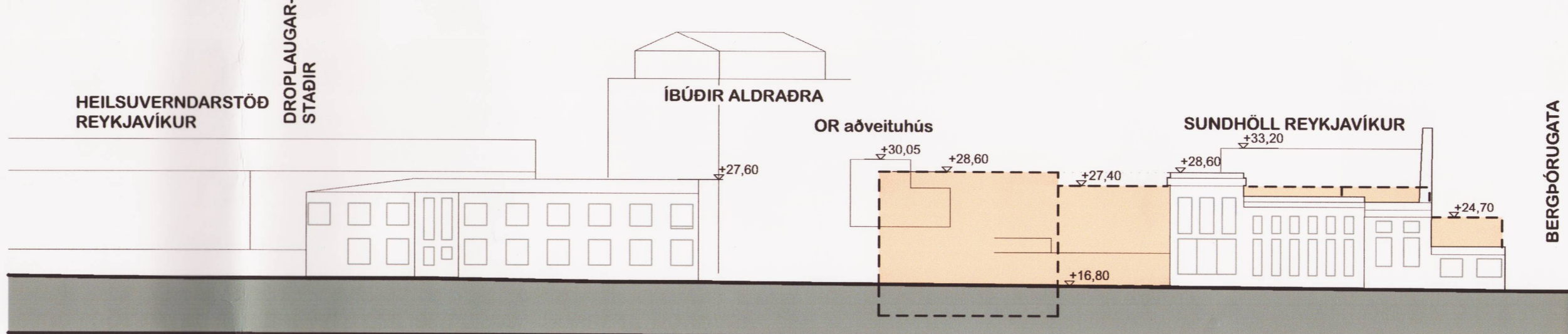
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



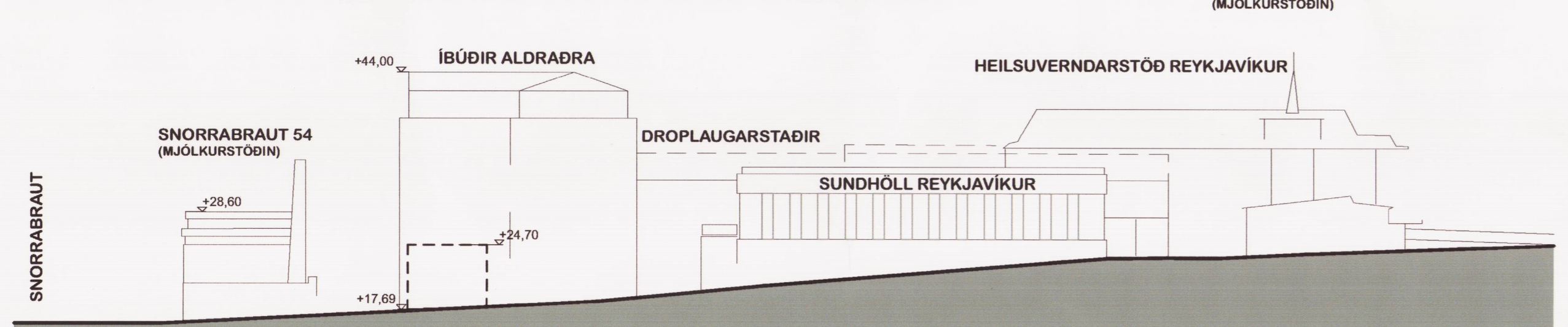
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



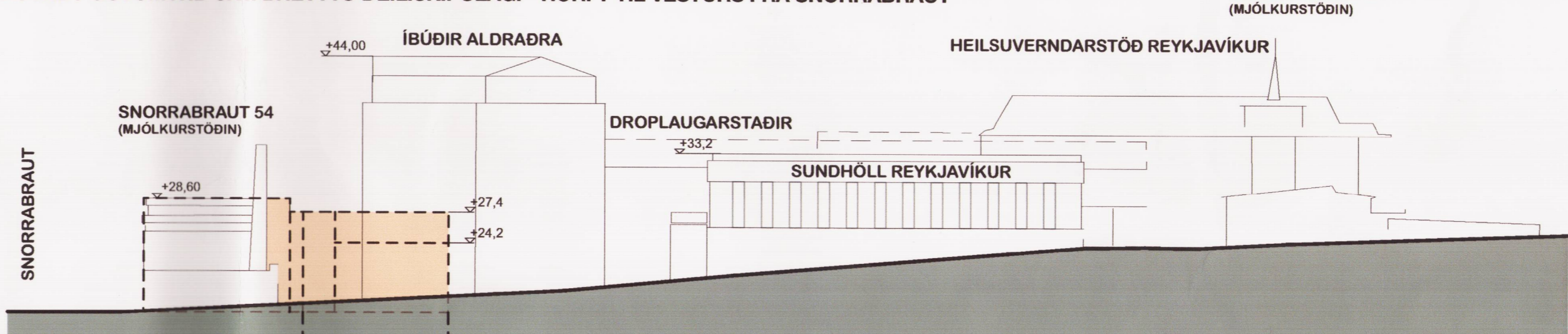
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



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



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



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

	Mök deiliskipulags- / heildsvæðis		Byggingarmagn fyrir gluggasetningu
	Mök deiliskipulagsbyggingar		Hátt skilgreining
	Nýv. byggingar		Magn gluggasetningar
	Íbúðir húsi		Kvæð um gönguumferð
	Gluggasetningar		Kvæð um umferð
	Íbúðir umferð		VS
	Íbúðir umferð		Verndun 20 aldar byggingar
	Háspennustrengur		

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1, mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfisráði skipulagsmála þann 6. des. 2017

og í Borgarráði þann 15. febrúar 2018

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 27. sept. 2017 með athugasemdafresti til 8. nóvember 2017

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann

+ARKITEKTAR

Snorrabraut 54., Reykjavík

Deiliskipulagsbreyting

dags. 4.9.2017.
mkv. 1:500
teikn. PHJ/B
verknr.