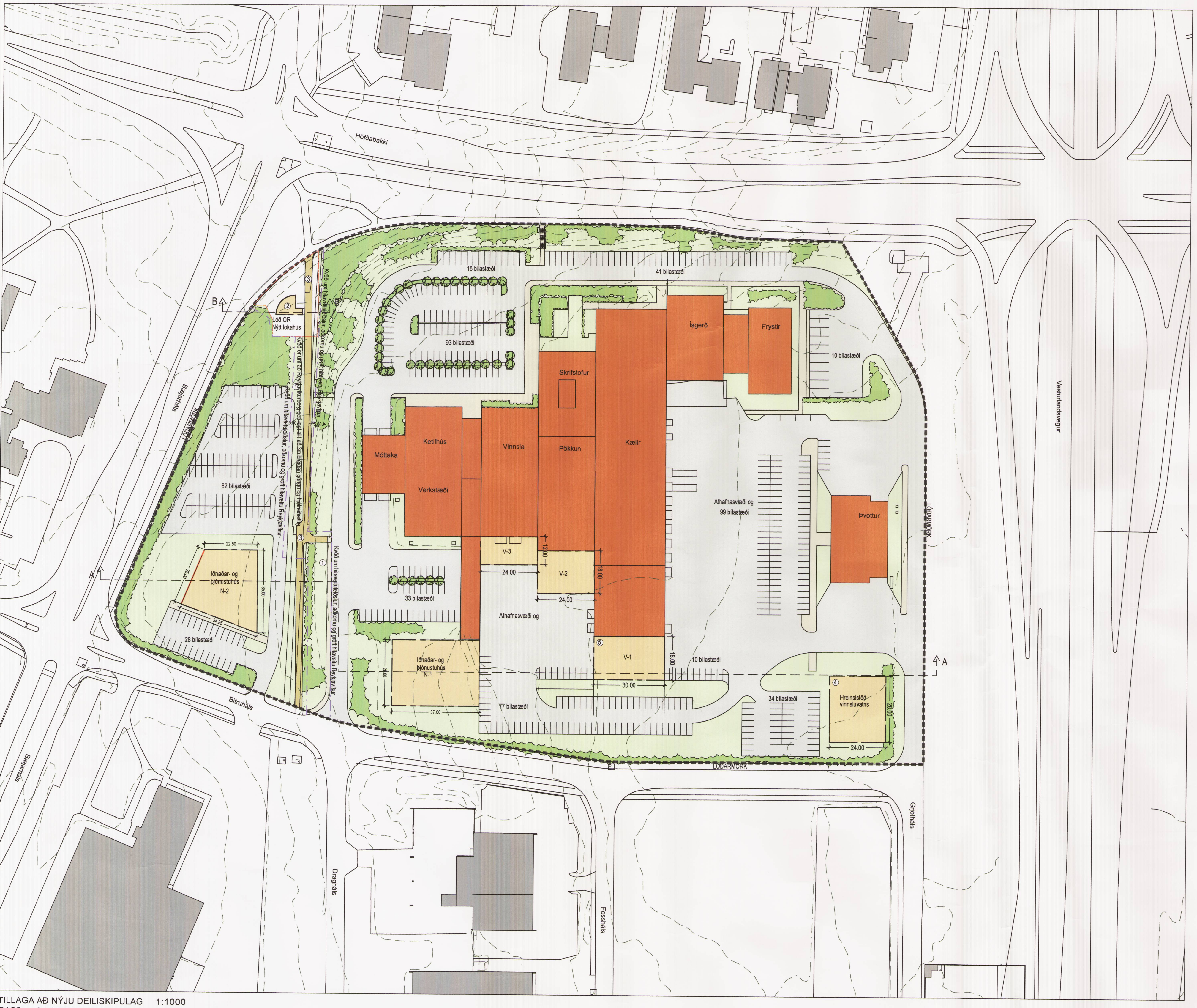
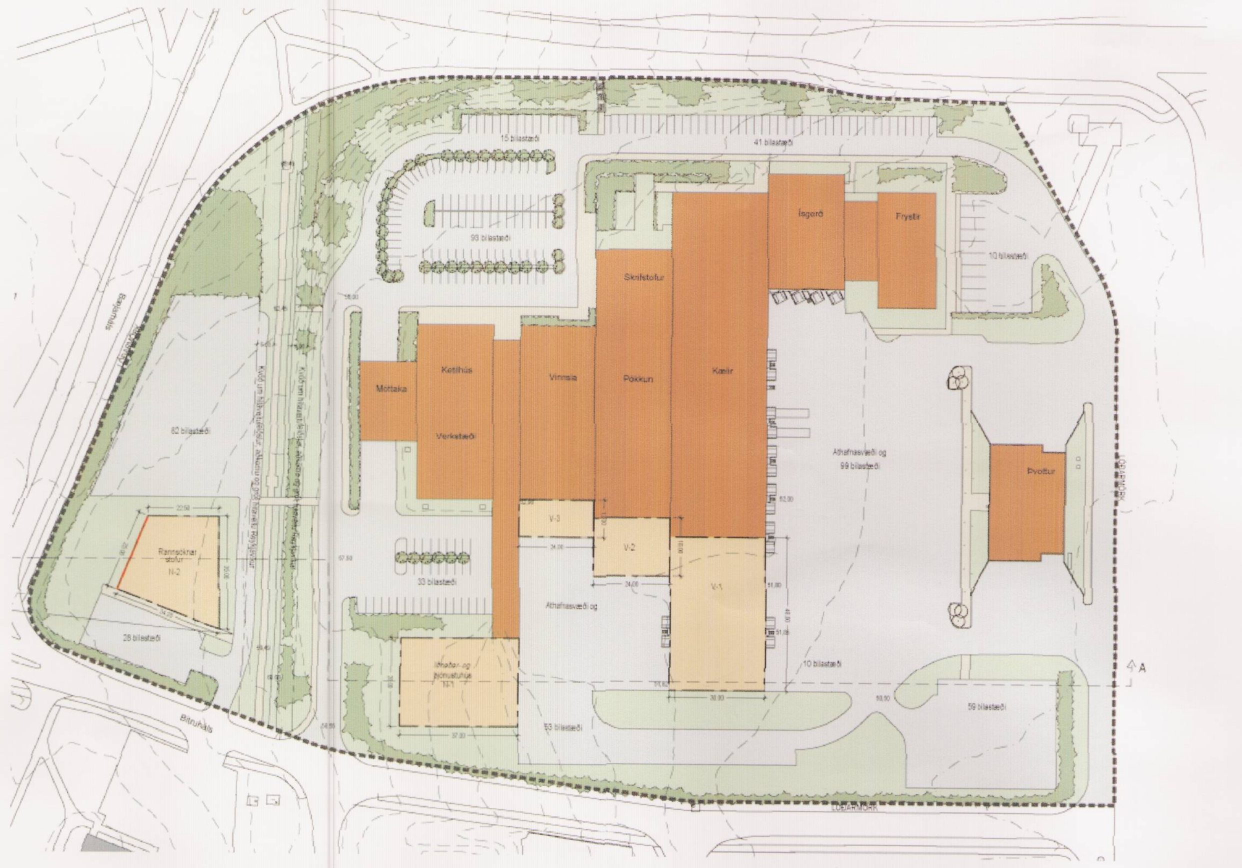
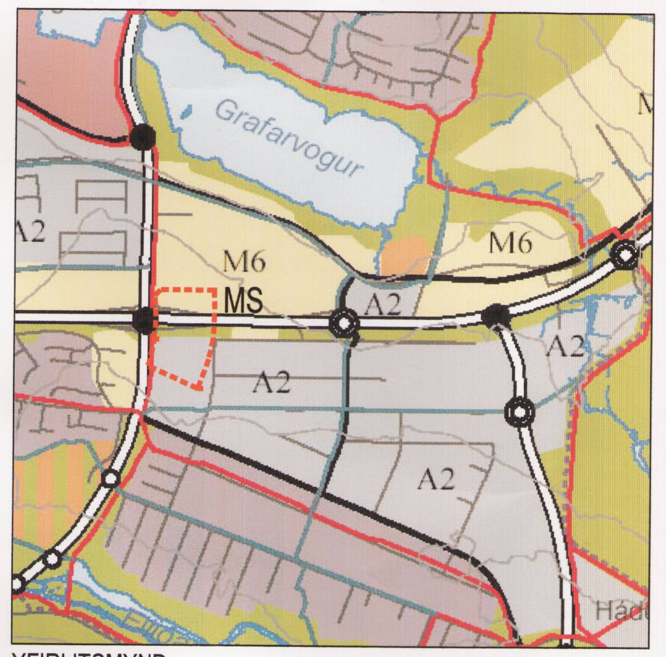


TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI 1:1000
DAGS. 24.02.2004



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000

SAMÞYKKT Í BORGARSTJÓRN 14.03.2000
ÖÐLAST GILDI 30.06.2000



YFIRLITSMYND

Mjólkursamsalan í Reykjavík (MS)
Breyting á deiliskipulagi lóðar, tillaga.
dags. 24.02.2004

Breytingar á deiliskipulagi eru eftirfarandi:

1. Endurnýjun á Reykjaæð og annara lagna OR um lóð MS
Gert er ráð fyrir breyttri legu hitaveituæða og annara lagna bæði í legu og hæð.
Jafnframt breytist kvaðabelti vegna lagnanna.
Auk kvaða um lagnir OR um lóð MS eru kvaðir um umferðarétt og viðhaldsrétt OR

2. Ný lóð OR fyrir lokahús vegna Reykjaæaðar
Gert er ráð fyrir að lóð fyrir lokahúsið verði í suð-vestur hluta á núverandi lóð MS.
Lóðin er nálægt gatnamótum Bæjarháls og Höfðabakka.
Aðkomuleið að lóðinni er um stígakerfi borgarinnar meðfram
Bæjrarhálsi og Höfðabakka.
Stærð lóðar er 624 m2
Byggingareitur er 62 m2
Nýtingarhlutfall 62/624 = 0.10
Lokahúsið er niðurgrafið en nær um einn meter upp úr jörðu.
Þak skal vera grasklætt.
Neðsta gólf má vera í kóta 61 eða hærra, steypt þak má vera í
kóta 66.50 eða lægra.
Loftúður og tæknibúnaður meiga ganga upp fyrir þaklínu.

Engin krafa um bílastæði

Kvöð er um að viðhald á lóðinn sé í sambærilegt við viðhald á lóð
Mjólkursamsölunnar.

3. Almenn gönguleið um lóð MS
Kvöð er um að Reykjavíkurborg geti lagt allt að 3 m breiðan göngu og
hjólreiðastíg samhliða lagnaleiðinni sbr. aðalskipulag. Lega stígsins verði
endurskoðuð ef með þarf vegna síðari byggingaframkvæmda á lóð MS.

4. Hreinsistöð Vinnsluvatns á lóð MS.
Tankbyggingin er staðsett í norðausturhorni á lóðinni. Um er að ræða tank fyrir
vinnsluvatn sem hreinsa verður áður en vatninu er hleypt í skolplagnir
borgarinnar. Reiknað er með að byggingin verði niðurgrafin og ekki
hærri upp úr jörðu en 2.5 m.

Byggingareitur er 665 m2 en flatarmál mannvirkis má vera 400 m2.
Botnkóti má vera 45.00 eða hærri. Efsti efsta kóti má vera 52.00 eða lægri.
Gras skal vera á þaki.
Hagræða verður bílastæðum á lóðinni vegna hreinsistöðvarinnar en hreinsistöðin
leiðir ekki til fjölgunar bílastæða.

5. Byggingarreitur merktur V1.
Byggingarreitur V1 var 1440m2 en verður 540m2.
Vegna 900m2 byggingar sem reist var árið 2000.

Lóðarstærð og nýtingarhlutfall.

Flataemál lóðar MS.	64.988 m2
Lóð fyrir Lokahús OR	624 m2
samtals:	65.612 m2

Samanlagður gólfflötur bygginga samkv. eldra deiliskipulagi.	25.226m2
við bætist flatarmál hreinsistöðvar.	400m2
samtals:	25.626 m2

Nýtingarhlutfall var. 25.226/65.612 = 0.38
verður. 25.626/64.988 = 0.39

Greinargerð deiliskipulags sem öðlaðist gildi 30.06.2000
gildir að öðru leiti.

0 20 40 60 80 100
1:1000

Mjólkursamsalan við Bitruháls í Reykjavík
Deiliskipulag lóðar.
Greinagerð og skilmálar.
dags. 30.06.2000

Forsendur aðalskipulags Reykjavíkur
Lóðin er á iðnaðarsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir göngu- og hjólreiðabraut eftir hitaveitustokki sem liggur þvert yfir suðurhluta lóðarinnar frá vestri til austurs.

Kvaðir á lóð:
Kvöð er um hitaveituleiðslur á lóð og aðkomu og gröft Orkuveitu Reykjavíkur.
Kvöð er um að Reykjavíkurborg geti lagt allt að 3 m breiðan göngu og hjólreiðastíg samhliða lagnaleiðinni sbr. aðalskipulag.

Umhverfi og mörk skipulagssvæðisins
Sunnan lóðar er Bæjarháls, en sunnan við Bæjarháls er íbúðarhverfi kennt við Árbæ.
Vestan lóðar er Höfðabakki, en þar vestan við er byggðin í Ártúnsholti.
Norðan lóðar er Vesturlandsvegur og austan lóðar er Bitruháls.

Aðkoma fyrir bíla að lóðinni er eingöngu austan frá Bitruhálsi og Grjóthálsi.
Gangstígakerfi lóðarinnar er hinsvegar einnig tengt inn á gangstíg meðfram Höfðabakka.

Markmið með skipulaginu
Markmið með deiliskipulagi lóðarinnar er skapa starfsemi Mjólkursamsölunnar svigrúm fyrir nýja byggingaráfanga vegna aukinna umsvifa.

Skipulagið
Auk núverandi bygginga á lóðinni sýnir deiliskipulagið byggingarreiti fyrir eftirfarandi nýjar byggingar:

Viðbyggingar:
V-1: Byggingarreitur fyrir kæli, 1. hæð
V-2: Byggingarreitur fyrir pökkun, 1 hæð
V-3: Byggingarreitur fyrir vinnslu og umbúðir, 2 hæðir

Framangreindar byggingar eru stækkun til austur í beinu framhaldi af núverandi húsum. Hæð bygginganna og útlit er óbreytt frá núverandi húsum.
Þá er gert ráð fyrir stækkun á athafnasvæði framan við nýbyggingar.

Nýbyggingar:
N-1: Byggingarreitur fyrir nýtt iðnaðar- og þjónustuhús, sunnan við ketilhús og verkstæði:
2 hæðir m. kjallara. Gólfhæð 1. hæðar k.58.00, Þak hæst k.66.00
Útlit byggingar og þakform skal vera í samæma við núverandi byggingar.

N-2: Byggingarreitur fyrir iðnaðar- og þjónustuhús sunnan við hitaveitustokk:
2 hæðir án kjallara. Gólfhæð 1. hæðar: neðst. k. 61.00, hæðst 62.50
Mesta hæð byggingar frá gólfi 1. hæðar: 8 m

Útlit bygginga og þakform skal vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni.

Byggingarmagn:

Nýbyggingar:	
N-1: Iðnaðar- og þjónustuhús 2 hæðir m. kjallara	3.108 m2
N-2: Rannsóknast 2 hæðir	1.644 m2
Samtals:	4.752 m2
Viðbyggingar:	
V-1: Kælir 1.hæð	1.440 m2
V-2: Pökkun 1.hæð	432 m2
V-3: Vinnsla og umbúðalager 2 hæðir	566 m2
Samtals	2.438 m2
Núverandi byggingar:	
Mjólkurstöð, skrifstofur, ísgerð og bílaverkstæði	18.036 m2
Samanlagður gólfflötur samkv. deiliskipulagi	25.226 m2

Flatarmál lóðar: 65.612 m2
Nýtingahlutfall: 25.226 / 65.612 = 0.384

Bílastæði:

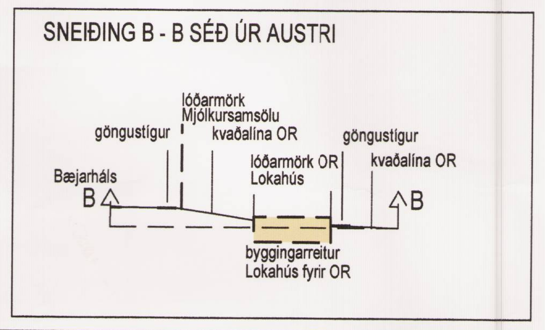
20.474 m2 / 50 =	409 bílar
4.752 m2 / 35 =	135 bílar
samtals	544 bílar
frádregið samkv samkomulagi*	22 bílar
bílastæði alls	522 bílar

*Draga má 22 bílastæði frá samkv. samkomulagi Mjólkursamsölunnar og Reykjavíkurborgar dags. 24.11.1994 og samþykt bygginganefndar B.12.994,58 l.
Skýring:
sbr. og heimild í grein 3.1.4 í skipulags reglug. nr. 400/1998.
Mikið gólfrými Mjólkursamsölunnar fer undir vélasamstæður, umbúða- og efnislager.
Starfsmannafjöldi er nú um 180 manns. Starfsmannafjölgun vegna fyrirhugaðrar stækkunar á kælirými er 5 manns.

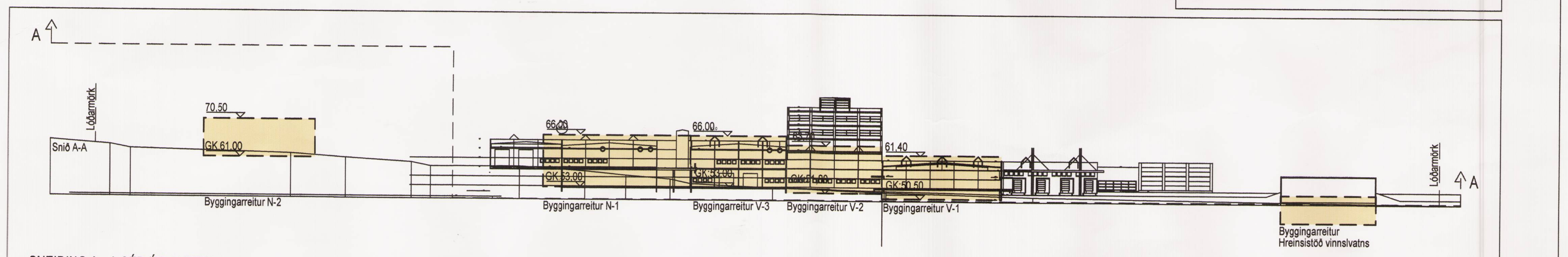
Felldur er úr gildi sá hluti deiliskipulags, Iðnaðarsvæði við Vesturlandsveg "Borgarmýri", samþykktur í borgarráði 09.07.1974 sem varðar lóð Mjólkursamsölunnar.

SKÝRINGAR

MÖRK DEILISKIPULAGS	KVAÐABELTI
BYGGINGARREITUR	AKANDI UMFERÐ
BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA	GANGSTÍGAR
NÚVERANDI GRÓÐUR	KVÖÐ UM GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTÍG
	LÓÐ - OR / NÝTT DÆLUHÚS



SNEIÐING B - B SÉÐ ÚR AUSTRI



SNEIÐING A - A SÉÐ ÚR AUSTRI

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 26. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997, VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND ÞANN 17. mars 2004

BREYTINGAR VAR EKKI GRENNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARÐARI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN UMSÆKJANDA OG REYKJAVÍKURBORG.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN __________ 2004.

Helga Bragadóttir

BORGARSJÓÐUR TEKUR AÐ SÉR AÐ BÆTA ÞAÐ TJÓN SEM EINSTAKIR AÐILAR KUNNA AÐ VERÐA FYRIR VIÐ BREYTINGU ÞESSA.

MJÓLKURSAMSALAN VIÐ BITRUHÁLS
DEILISKIPULAGBREYTING - TILLAGA
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KVARÐI: 1:1000		TEIKN NR:	101
DAGS: 24.02.2004		HANNAÐ:	RV/GKG
FLOKKUR: 0060	VERKNR: 03120	TEIKNAÐ:	HSG/ER

LANDSLAG EHF
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27, 101 REYKJAVÍK, SÍMI 535 5300, FAX 535 5301
VEFFANG: WWW.ARKITEKT.IS/LANDSLAG NETFANG: LANDSLAG@ARKITEKT.IS

ARK ÞING
GUÐMUNDUR KR. GUÐMUNDSSON, ARKITEKT
ÓLAFUR SIGURÐSSON, ARKITEKT
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, ARKITEKT
HJÖRTUR PÁLSSON, BYGGING.FR.
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27, 101 REYKJAVÍK, SÍMAR: 551 0870, 551 5445, FAX: 551 0875