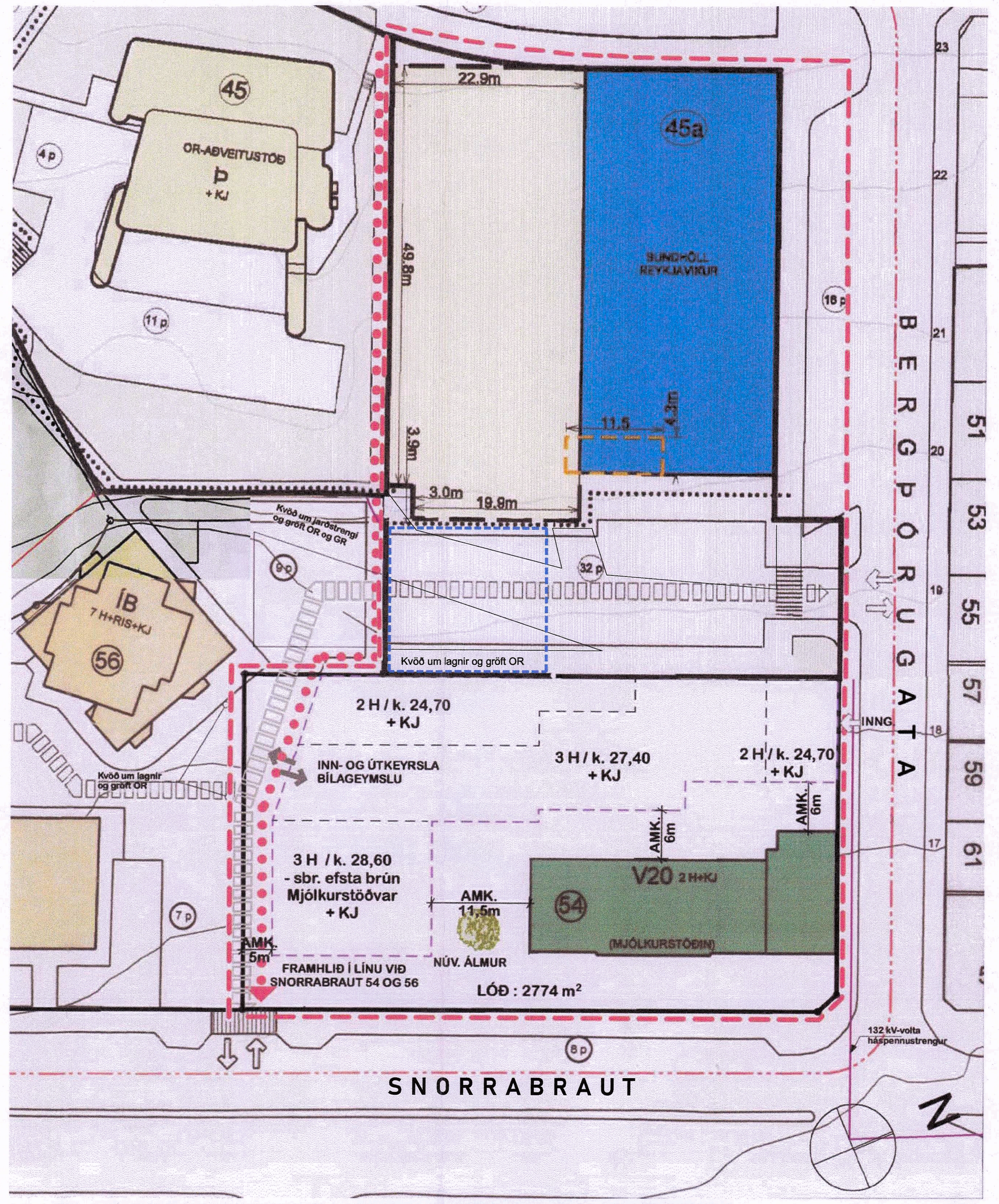
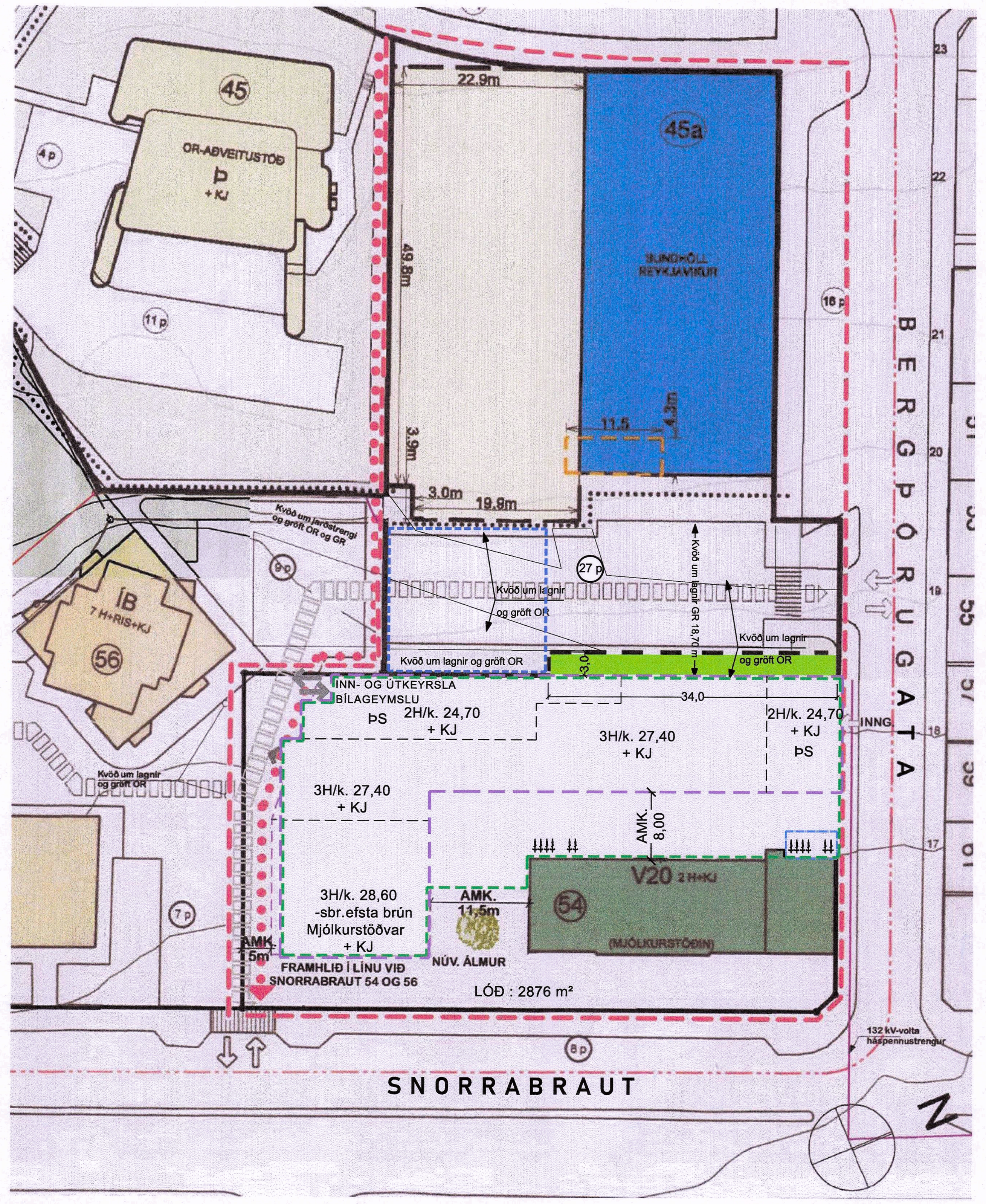
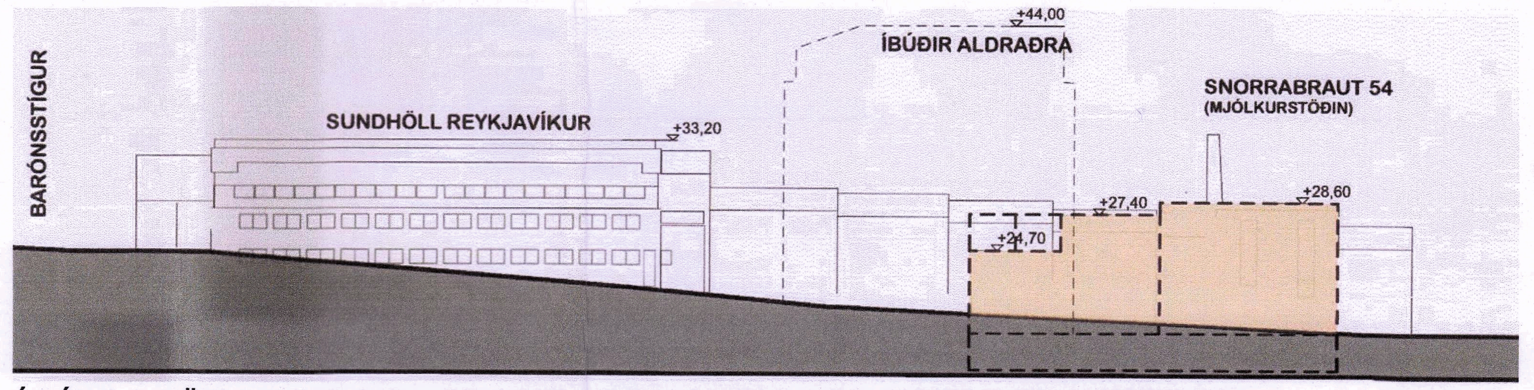
BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54 OG BARÓNSSTÍGS 45A



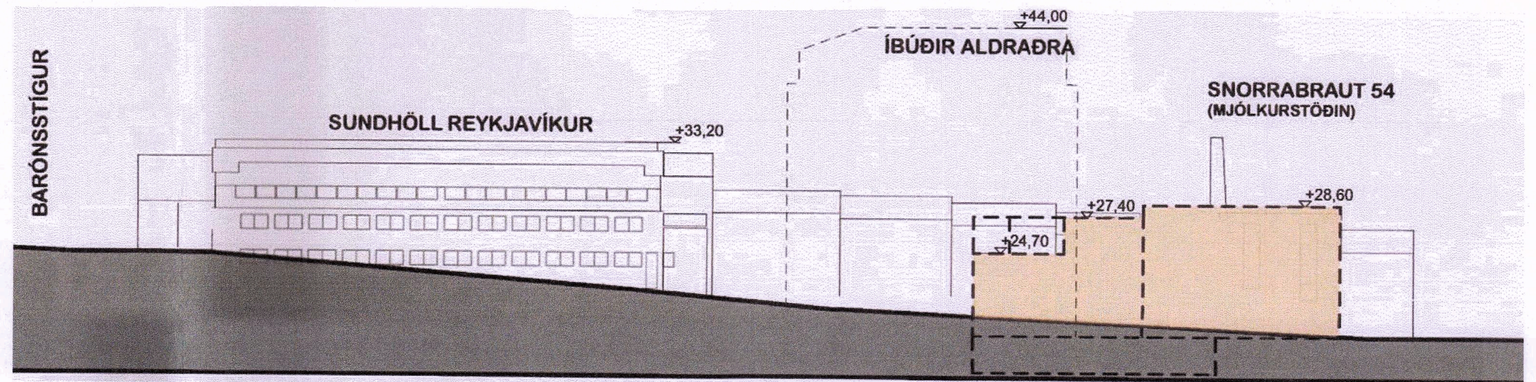
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS M 1 : 500
Samþykkt í Borgarráði 15. febrúar 2018



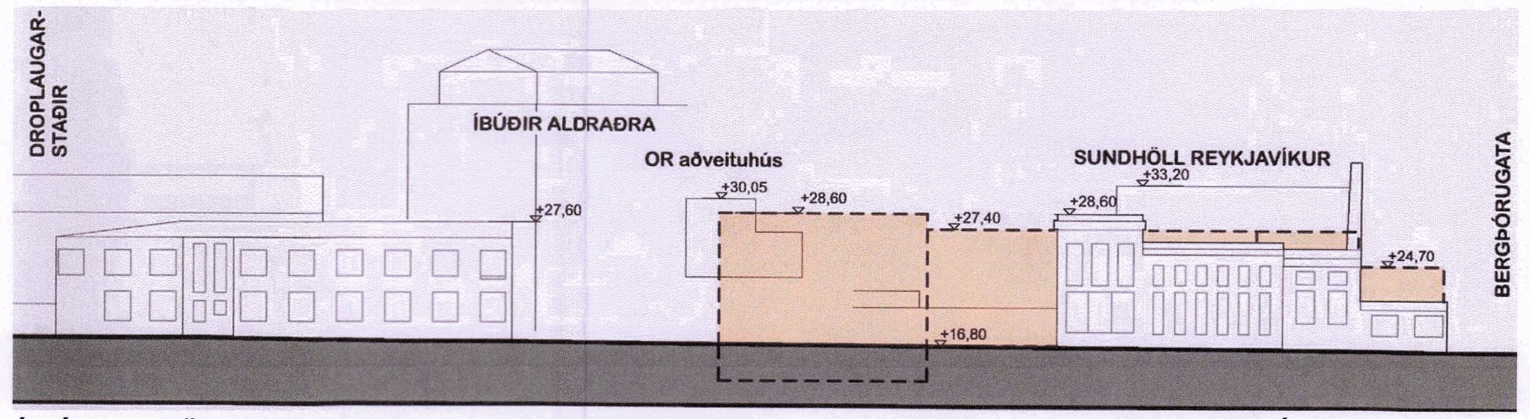
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI M 1 : 500



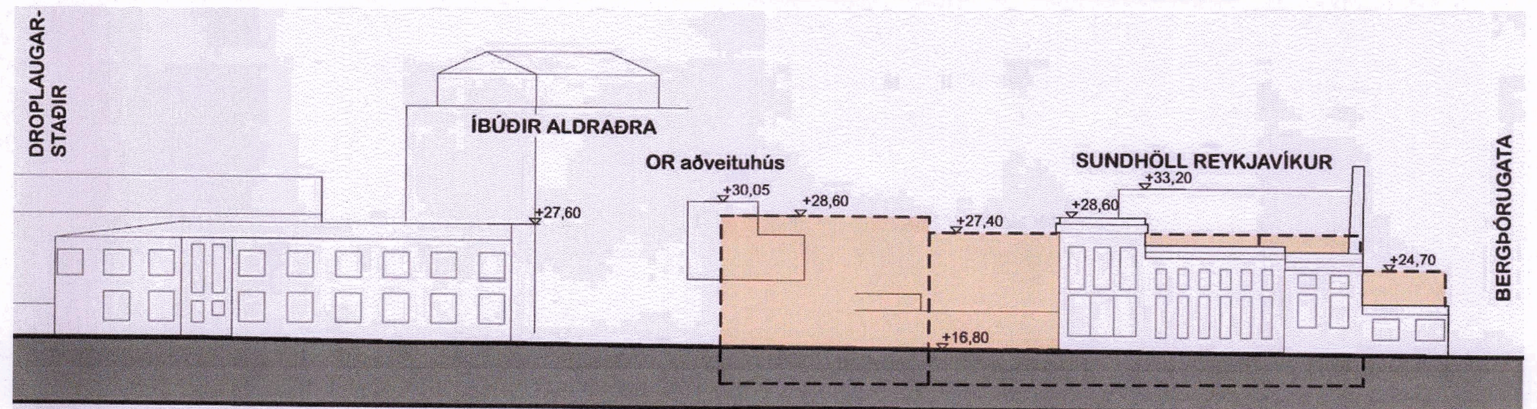
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



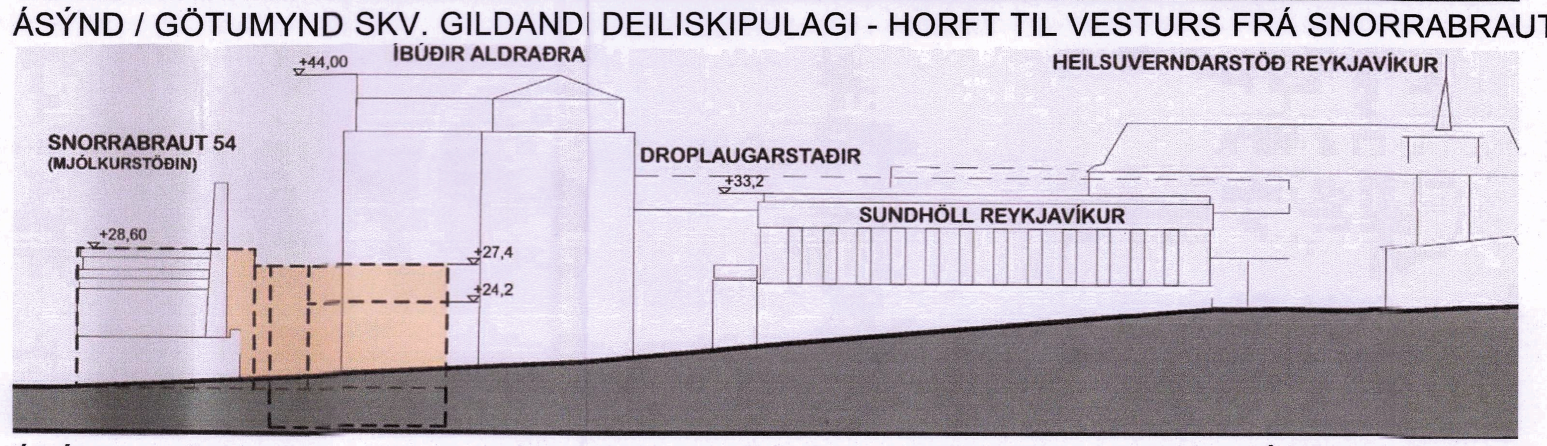
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



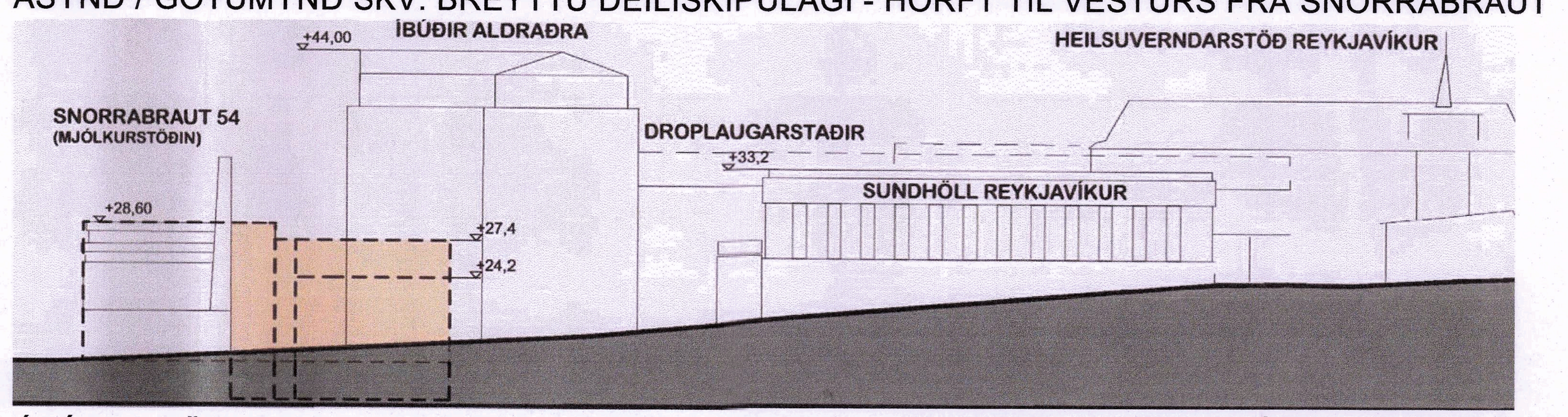
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



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

SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Lóðarmörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2.774 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 aðgengis fyrir alla. Gluggasetning húshliðar 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 suðvesturhlið 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, hjólastæði, lýsingu meðfram göngustígum og hæðarsetningar.
- Í stað byggingarreits fyrir 2ja hæða byggingu, alls 676 m², er sýndur byggingarreitur 2ja til 3ja hæða byggingar, A rými alls 4.450 m² (3.100 m² 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 amk. 5 metra frá lóðarmörkum á jarðhæð og tryggja skal gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Nýbygging skal taka tillit til húsagerðar gömlu Mjólkursvöðvarinnar 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 60 cm 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

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Lóðarmörk að Sundhöllinni breytast, lóðarmörk færast um 3 metra til vesturs þannig að lóð Snorrabrautar 54 stækkar og verður eftir breytingu 2.876 m². Ræman sem myndast skal vera með grænu yfirborði (gróður). Mörk byggingarreits til vesturs eru óbreytt.
- Byggingarreitur 3. hæðar breytist óverulega en rými milli núverandi bygginga á lóðinni og fyrirhugaðra nýbygginga eykst, áfram er um að ræða byggingu á 2 - 3 hæðum og umfang og hæð nýbyggingar miðast áfram við að ekki falli skuggi á útilaug Sundhallarinnar.
- A rými alls 4.850 m² (3250 m² miðað við A rými ofanjarðar). Engin íbúðargerð (skilgreind eftir herbergjafjölda) skal fara yfir 35% af heildarfjölda íbúða og 1 - 2 herbergja íbúðir mega ekki fara yfir 50% af heildarfjölda íbúða. Heimilt er að heildarfjöldi íbúða verði allt að 40.
- Gert er ráð fyrir svölum á þaki 2. hæðar að hluta.
- Innkeyrsla í bílgeymslu Snorrabrautar 54 færist lengra til vesturs. Afmarkaður er byggingarreitur fyrir bílakjallara.

Verslun:	1 stæði á hverja 100 m²
Skrifstofuhúsnæði:	1 stæði á hverja 200 m²
Stúdíóíbúðir	0,25 stæði á hverja íbúð
Tveggja herb. íbúðir:	0,5 stæði á hverja íbúð
Þriggja herb.+ íbúðir:	0,75 stæði á hverja íbúð

Bílastæði verða í bílageymslu, engin bílastæði verða ofanjarðar á lóð. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð. Bílastæði í kjallara verða aðgengileg fyrir starfsfólk skrifstofa, verslana og fyrir íbúa hússins.
Reiknað er með tveimur hjólastæðum á hverja íbúð, hjólastæði verða á lóð og hjólageymsla verður í kjallara.

- Eins og fram kemur í gildandi skilmálum fyrir lóð nr. 45a við Barónsstíg (samþ. 25.04.2014) er ekki talin þörf fyrir mikinn fjölda bílastæða á lóðinni vegna staðsetningar Sundhallarinnar í miðborginni og nálægð við Hlemm og almenningssamgöngur. Ekki er því talið að fækkun um nokkur bílastæði hafi veruleg áhrif á starfsemi og umhverfi.
- Heimilt verður að fjarlægja 27 m² afgreiðsluskúr frá 1932, sem er áfastur ketilhúsi, nyrst á lóðinni, skorsteinn er látinn halda sér.
- Gera skal grein fyrir hljóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.). Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Einnig skal tryggja viðunandi hljóðvist utanhúss / á dvalarsvæðum.
- Æskilegt er að íbúðir hafi amk. eina hljóðláta hlið og leitast skal við að íbúðir séu gegnumgangandi, í það minnsta með glugga á tveimur hliðum.
- Meðhöndlun sorps frá íbúðum skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi. Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Sorp skal vera á jarðhæð eða í kjallara, í samráði við Reykjavíkurborg og byggingarreglugerð, og gámar skulu vera í lokuðum rýmum.
- Lóðarhæð í inngarði verður í sömu hæð og jarðhæðir nýbyggingar að lóð Sundhallar en stallast niður að Snorrabraut með römpum og tröppum og tryggt verður aðgengi fyrir alla í kringum Mjólkurstöðina. Álmur á lóð á að standa áfram.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar varðandi kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Bent er á markmið í kafla 7 í byggingarreglugerð um útisvæði við mannvirki. Við hönnun útisvæða skal, eftir því sem framast er unnt, beitt algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.
- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Hluti lóðar nr. 45a við Barónsstíg (354 m²) verður ekki afhentur fyrr en búið er að ganga frá breyttum lóðarsamningi um Snorrabraut 56
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

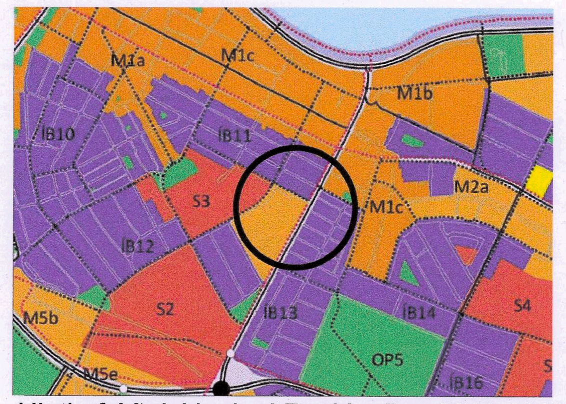
BARÓNSSTÍGUR 45a

- Lóðarmörk að Snorrabraut 54 breytast, lóðarmörk færast um 3 metra til vesturs þannig að lóð Barónsstígs 45a minnkar og verður eftir breytingu 3.382 m². Bílastæði á lóð sundhallar við lóðarmörkin verða samsíða lóðarmörkum í stað þess að vera hornrétt áður. Fækkar stæðum við það um fimm stæði.
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

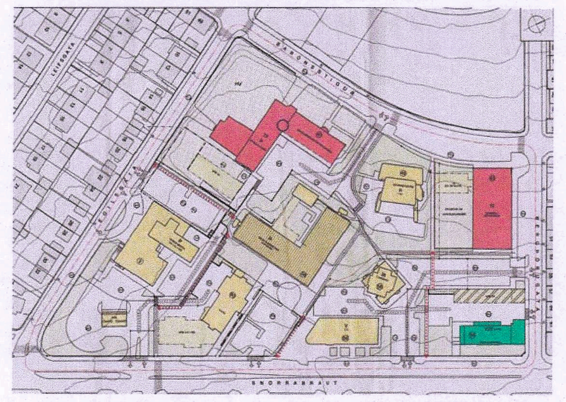
Færsla á lögnum Veitna vegna framkvæmda er á kostnað lóðarhafa.
Vakin er athygli á því að 132.000 volta háspennustrengur liggur meðfram lóðinni að norðan- og vestanverðu og skal hafa sérstaka aðgát við framkvæmdir nærri lögnini í samráði við Veitur

SKILMÁLATAFLA

fyrir breytingu:	m²	hæðir	bílast.	eftir breytingu:	m²	hæðir	bílast.
Snorrabraut 54				***Snorrabraut 54***			
Lóðarstærð	**2774**			Lóðarstærð	**2876**		
Mjólkurstöðin samtals	**947**	1-2		Mjólkurstöðin samtals	**947**	1-2	
A ofanjarðar	665	1-2		A ofanjarðar	665	1-2	
A neðanjarðar	282	kjallari		A neðanjarðar	282	kjallari	
Nýbygging samtals	**4450**	1-3		Nýbygging samtals	**4750**	2-3	
A ofanjarðar	3100	1-3		A ofanjarðar	3250	2-3	
A neðanjarðar	1350	kjallari	30 st.	A neðanjarðar	1500	kjallari	
B ofanjarðar	300	2-3		B ofanjarðar	200	2-3	
Heild A og B rými	**5697**			Heild A og B rými	**5897**		
Heild A ofanjarðar	**3765**			Heild A ofanjarðar	**3915**		
Nýting A	1,95			Nýting A	1,98		
Nýting A ofanjarðar	1,36			Nýting A ofanjarðar	1,36		
Bílastæði ofanjarðar	0 m²		0 st.	Bílastæði ofanjarðar			0 st.
Bílastæði samtals	905 m²		30 st.	Bílastæði 2ja herb íbúðir	0,5/íb.		
Bílastæði / m²	1 stæði/ 126m²			Bílastæði 3ja herb íbúðir	0,75/íb.		
				Bílastæði verslun/þjónusta	1/100 m²		
				Bílastæði skrifstofur	1/200 m²		
Barónsstígur 45a				***Barónsstígur 45a***			
Lóðarstærð	3484			Lóðarstærð	3382		



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Heildarskipulag Heilsuverndarreits frá 2003

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

Mörk deiliskipulags Heilsuverndarreits	Byggingarreitur fyrir glerbyggingu
Mörk deiliskipulagsbreytingar	Núv. lóðarmörk
Núv. byggingar	Ný lóðarmörk
Friðlýst hús	Megin göngustígar
Byggingarreitur	Kvöð um gönguumferð
Byggingarreitur kjallara	Kvöð um umferð
Byggingarreitur 3. hæðar	VS Verndun 20. aldar byggingar
Niðurrif 1 hæðar skúr	Háspennustrengur
Inn- og útkeyrsla bílakjallara	3H/k fjöldi hæða og kjallari
Hjólastæði - leiðbeinandi staðsetning	ÞS Þaksvalir
Afmörkun á hluta af lóð Barónsstígs 45a, sjá texta	Lóðarstækkun, grænt yfirbragð

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á borgarráði
þann 18. febrúar 2021 og á
emb.afgr. f. skipulagsfulltr. þann 30. apríl 2021

Tillagan var auglýst frá 2. mars 2021 með athugasemdafresti til 13. apríl 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 20 ___.

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

Verkheiti:
Snorrabraut 54, Barónsstígur 45a
Reykjavík

Verkhluti:
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Teikninúmer:

Mælikvarði:

Teiknað:

Yfirfarið:

Samþykkt:

Verknúmer:

Útgáfudagur: 4. febrúar 2021

Teiknislóð:
V:\1-Skipulog\16065 - Snorrabraut 54\01 Módel\Snorrabraut 54 - deiliskipulagsbr.dwg

Útprentað:
Feb 05, 2021 - 12:43

ARKÞING | nordic

BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON,	170753-3139	ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON,	200787-3159	BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON,	220573-3899	BYGG.FR.
HELGI MAR HALLGRÍMSSON,	210279-3429	ARKITEKT