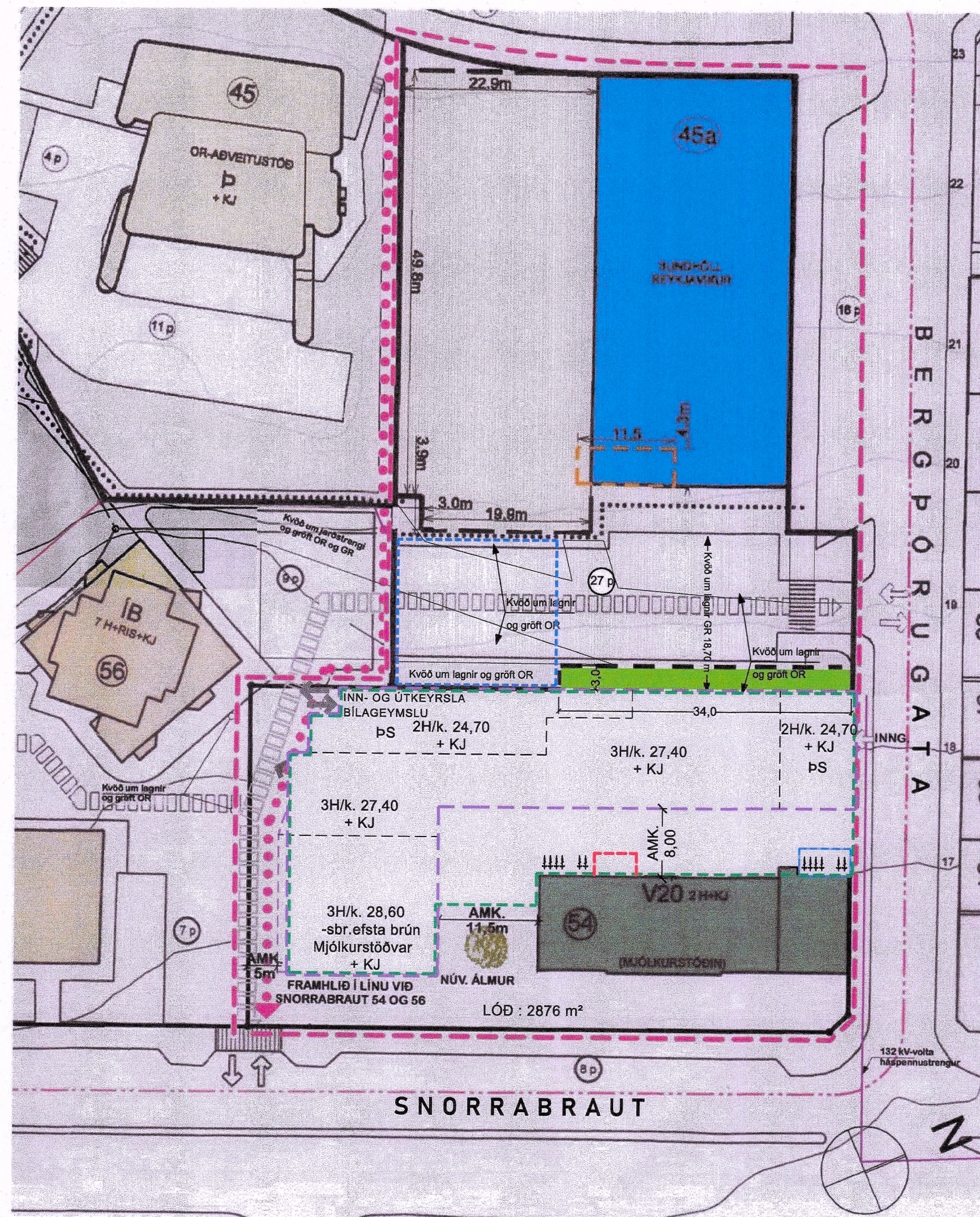
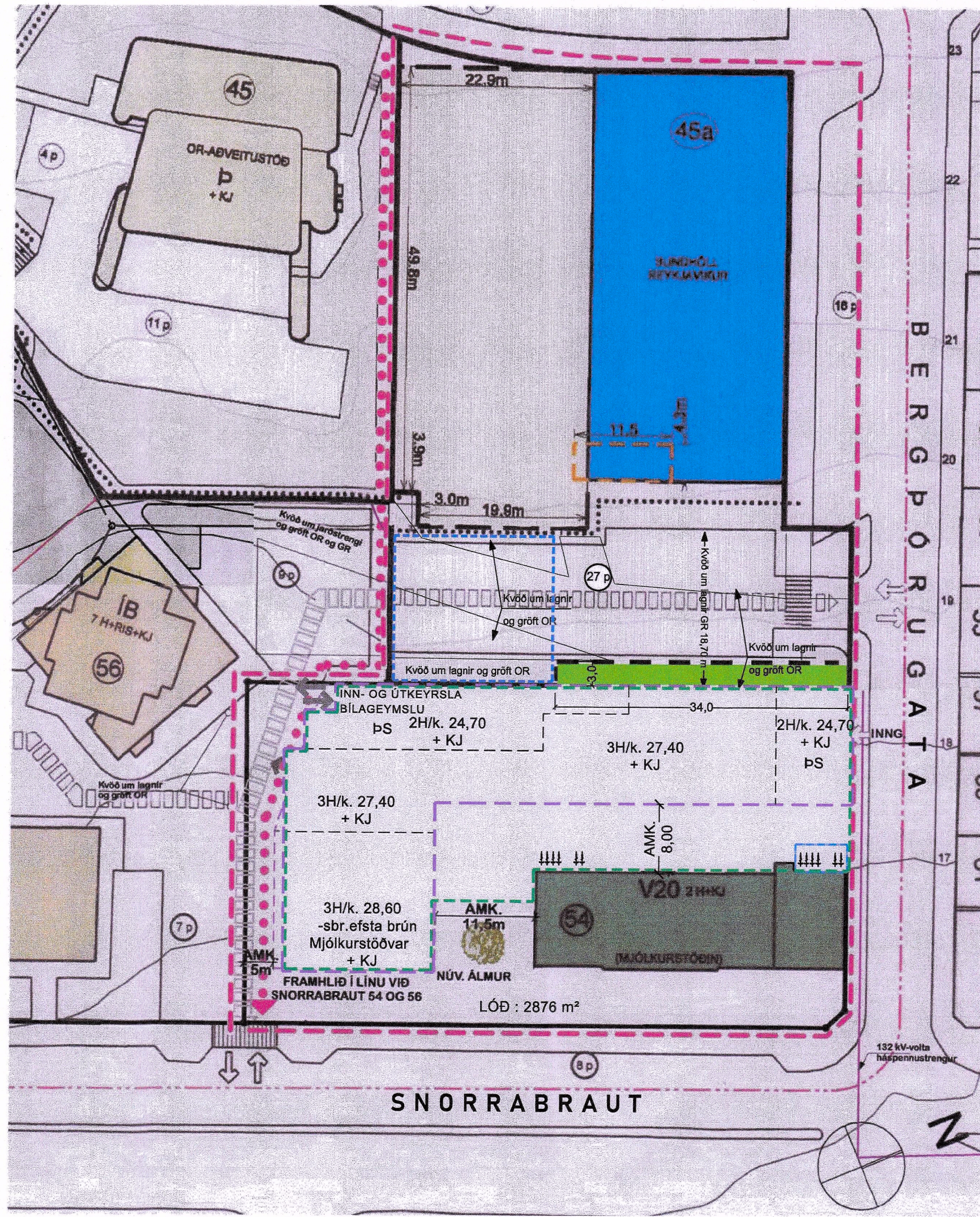


BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54

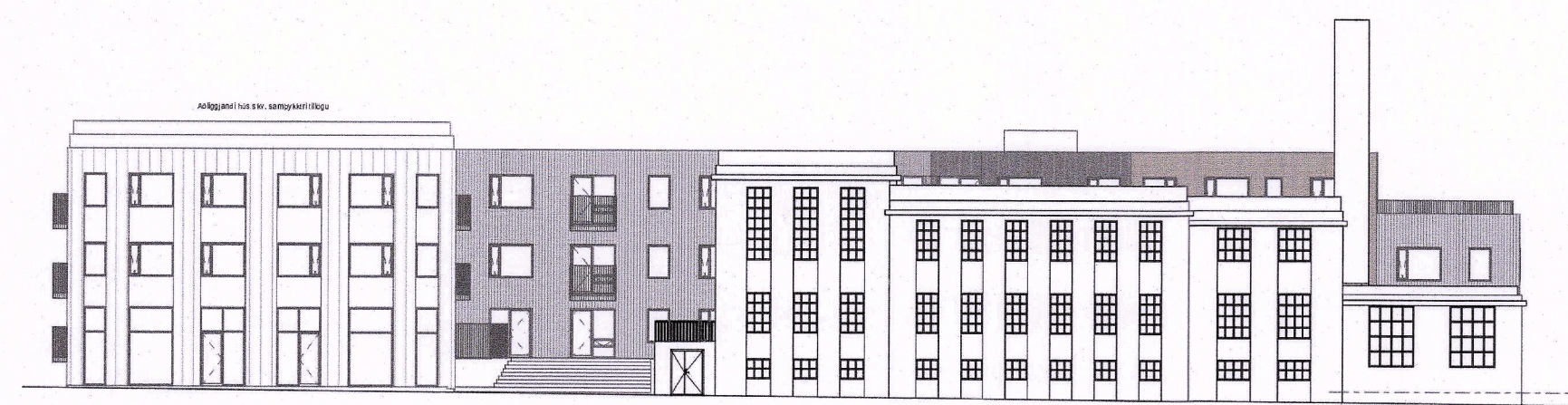


HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS

Samþykkt í Borgarráði 18. febrúar 2021 og á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. apríl 2021
 mkv: 1:500

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

mkv: 1:500



Skýringarmynd: Fyrirhugað útlit á Snorrabraut

Greinagerð

Deiliskipulagsbreyting þessi á við þá byggingu sem upphaflega hósti starfsemi Mjólkurstöðvarinnar að Snorrabraut 54. Hin byggingin á lóðinni, sem sýnd er með fjólublári brotalínu, er íbúðarhúsi í byggingu. Innan þess reits eru engar breytingar lagðar til hér, en þar sem húsin standa á sömu lóð og deila bílastæðakjallara eru skilmálar og upprættir fyrir bæði húsin sýnd hér. Í greinagerð að neðan verður aðallega fjallað um hús Mjólkurstöðvar og þær breytingar sem eru fyrirhugaðar á því.

Endurbætur við Snorrabraut 54

Mjólkurstöðin, Snorrabraut 54, er upphaflega byggt árið 1935 af Mjólkurfélagi Reykjavíkur eftir teikningum Einar Erlendssonar. Húsið er hannað í fúnksistíl með klassískum áhrifum, steinsteypt, á tveimur hæðum með kjallara. Það nýtur verndar í grænum flokki skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur um verndun 20. aldar bygginga.

Fyrirhugað er að endurbýggja húsið sem íbúðahótel en um leið færa bygginguna nær upphaflega útliti. Rými undir húsi verður betur nýtt með stækun kjallahæðar sem leiða til stækkunar skráðra fermetra neðanjarðar. Gluggasetningu og ytra byrði hússins hefur verið mikið breytt í seinni tíð og viðbygging bætt við vestanmegin. Fyrirhugað er að endurgera glugga sem næst upprunalegri mynd og að eldri byggingarhlutar til norðvesturs verði fjarlægðir en þar er núverandi anddyri hússins. Í stað þess verði byggð minni útbýgging sem verður nýtt anddyri hússins. Núverandi kjallaraflór er á u.þ.b. sama hæðarkróa og Snorrabraut, en með því að hækka gólfplötu á 1. hæð næst betri nýting á kjallara hússins. Gluggar að Snorrabraut eru jafnframt síkkaðir lítillega til að veita meiri birtu inn í herbergi á jarðhæð. Legri viðbygging til norðurs (Ketilhúsið) er mjög illa farin og þarfnast algerrar endurnýjunar. Því er óskað eftir heimild til að rífa og endurbýggja Ketilhúsið í fyrri mynd að utanverðu.

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

6.21 M29. Egilsgrata-Snorrabraut Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Matvöruverslun er heimil.

Snorrabraut sem borgarmýri í aðalskipulagi er Snorrabraut skilgreind sem ein af þeim stofn- og tengibrautum sem á að „borgarvæða“ og endurhanna sem breiðgötu. Öll útfærsla meðfram götunni skal stöðva við það markmið. Svæðið framman við húsið skal því útfæra með því móti að það verði til þrói fyrir götumyndina, hvort sem þar verður gróður eða önnur gæði.

Heilsuverndarreitur Heilsuverndarreitur er skilgreindur sem „miðsvæði“ í kaffa um landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Innan skipulagsvæðis getur því rúmast fjölræytt starfsemi, m.a. íbúðir, gististaðir, verslun, atvinnustarfsemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum.

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin) breytingar undirstrikaðar

- Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um „Verndun 20. aldar byggingar“. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar.
- Allar breytingar á ytra byrði húsi 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.
- Lóðarmörk eru óbreytt, stærð lóðar er 2.876m².
- Byggingarreitur 3. hæðar Mjólkurstöðvar helst óbreytt, 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.
- Byggingarmagn er aukið í húsi Mjólkurstöðvar (innan núverandi umfangs þess) að því leiti að A rými verða alls 5.829m², en 3.897m² miðað við A rými ofanjarðar. Engin íbúðargerð (skilgreind eftir herbergjafljóða) skal fara yfir 35% af heildarfjóða íbúða og 1-2 herbergja íbúðir mega ekki fara yfir 50% af heildarfjóða íbúða. Heimilt er að heildarfjóði íbúða verði allt að 40.
- Gert er ráð fyrir svölum á þaki 2. hæðar íbúðarhúss að hluta.
- Innkeyrsla í bílageymslu Snorrabrautar 54 færast lengra til vestur. Afmarkaður er byggingarreitur fyrir bílakjallara.
 - Verslun: 1 stæði á hverja 100m²
 - Skrifstofuhúsnæði: 1 stæði á hverja 200m²
 - 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
 - Hótelíbúðir: 0,1 stæði á hvert herbergi

Bílastæði verða í bílageymslu, engin bílastæði verða ofanjarðar á lóð. Fjóldi bílastæða fyrir hreyfihamaða skal vera skv. Byggingarreglugerð. Bílastæði í kjallara verða aðgengileg fyrir gesti íbúðahótel, starfsfólk skrifstofa, verslana og fyrir íbúða íbúðahússins. Reiknað er með tveimur hjólastæðum á hverja íbúð íbúðarhúss, hjólastæði verða á lóð og hjólageymsla verður í kjallara. Miðað er við 2 hjólastæði á hverja hótelíbúð skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

Eins og fram kemur í gildandi skilmálum fyrir lóð nr. 45a við Barónsstíg (samb. 25.04.2014) er ekki talin þörf fyrir mikinn fjólda bílastæða á lóðinni vegna staðsetningar Sundhallarinnar í miðborginni og nálægt við Hlemm og almenningssamgöngur. Ekki er því talið að fækkun um nokkur bílastæði hafi veruleg áhrif á starfsemi og umhverfi.

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 hljóðvistarstaðalinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmark reglugerðarinnar (sbr. Reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1.mgr. 5. gr.). Flokkur C í staðlinum er lágmarkskræfa fyrir nýjar íbúðir. Einnig skal tryggja viðunandi hljóðvist utanhúss / á dvalarsvæðum.

Æskilegt er að íbúðir í íbúðarhúsi 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 byggingarreit. Sorp skal vera á jarðhæð eða í kjallara, í samráði við Reykjavíkurborg og byggingarreglugerð, og gámar skulu vera í lokuðum rýmum.

Lóðarhæð í ingarðri verður í sömu hæð og jarðhæðir nýbyggingar að lóð Sundhallar en stallað 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 útsvæði við mannvirki. Við hönnun útsvæða skal, eftir því sem framast er unnt, beitt algildri hönnun þannig að almennt sé aðgengi allra að byggingu og lóðum þeirra.

Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.

Hluti lóðar nr. 45a við Barónsstíg (354m²) verður ekki afhentur fyrr en búð er að ganga frá breyttum lóðarsamningi um Snorrabraut 56.

Gististaðir í flokki II-IV (heilsárs skammtímaleiga) er ekki heimil í samþykktu íbúðarhúsnæði á lóðinni.

Núverandi húsi að Snorrabraut 54 (húsi Mjólkurstöðvar) verður breytt í íbúðahótel.

Heimilt verður að fjarlægja 27m² afgreiðsluskúr á húsi Mjólkurstöðvar frá 1932, sem er áfastur ketilhúsi nyrst á lóðinni.

Heimilt er að rífa ketilhús og skorstein en endurbýggja í sömu mynd.

Anddyrisviðbygging á vesturhlíð íbúðahótel (húsi Mjólkurstöðvar) verður rífin og skilgreindur byggingarreitur fyrir nýja, minni anddyrisbyggingu.

Gluggar á íbúðahótel (húsi Mjólkurstöðvar) verða sem næst upprunalegri mynd og eldri byggingarhlutar til norðvesturs verði fjarlægðir en þar er núverandi anddyri hússins.

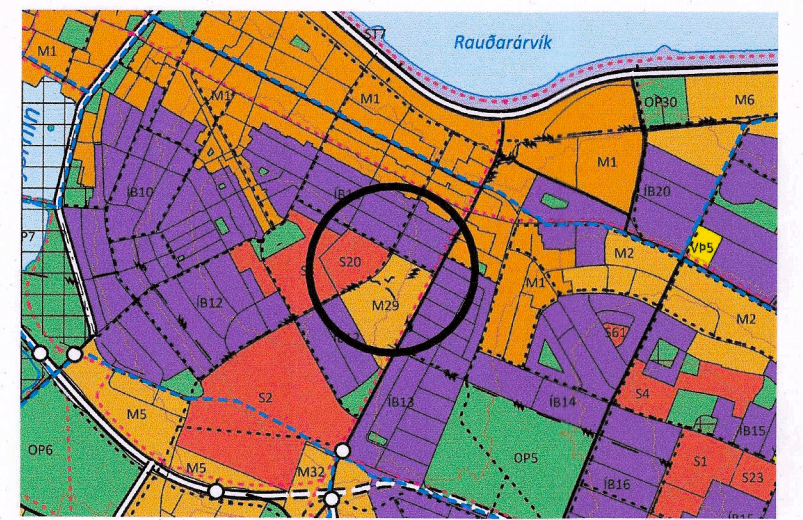
Gólfplata á 1. hæð íbúðahótel (húsi Mjólkurstöðvar) er hækkuð þannig að betri nýting nái st á kjallara hússins. Kröfum um aðgengi fyrir alla verður þó enn fylgt.

Kjallaragluggar íbúðahótel (húsi Mjólkurstöðvar) að Snorrabraut eru síkkaðir lítillega til að veita meiri birtu inn í herbergi (sjá skýringarmynd).

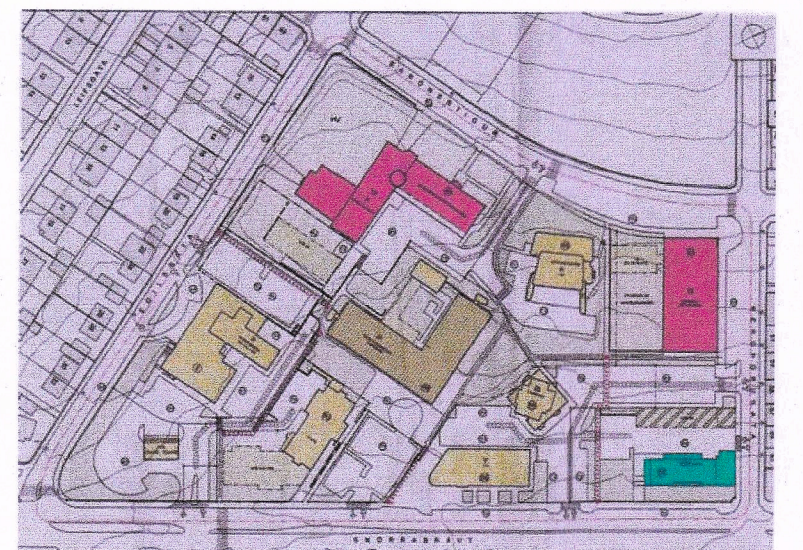
Sorpgeymsla fyrir íbúðahótel (húsi Mjólkurstöðvar) verður í kjallarahæð í endurbýggðri útbýggingu á suðvestur hlið, sem jafnframt er vernd fyrir 1. hæð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa. Skipulagsfulltrúi minnir á 132.000 volta háspennustreng sem liggur meðfram lóðinni að norðan- og vestanverðu. Hafa skal sérstaka aðgát við framkvæmdir nærri lögninni í góðu samráði við Veitur.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Heildarskipulag Heilsuverndarreits frá 2003

SKÝRINGAR

	Byggingarreitur fyrir nýtt anddyri Snorrabrautar 54		Byggingarreitur fyrir glerbyggingu
	Mörk deiliskipulags Heilsuverndarreits		Núv. lóðarmörk
	Mörk deiliskipulagsbreytingar		Ný lóðarmörk
	Núv. byggingar		Megin göngustigar
	Frjósýst hús		Kvóð um göngumferð
	Byggingarreitur		Kvóð um umferð
	Byggingarreitur kjallara		Verndun 20. aldar byggingar
	Byggingarreitur 3. hæðar		Háspennustrengur
	Niðurrif 1 hæðar skúr		3H/k
	Inn- og útkeyrsla bílakjallara		fjöldi hæða og kjallari
	Hjólastæði - leiðbeinandi staðsetning		BS
	Afhörkun á hluta af lóð Barónsstíga 45a, sjá texta		Þaksvaltir
			Lóðarstækkun, grænt yfirbragð

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt háskólafrjálshjúskulagsfulltrúa þann 30. maí 2024 Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. í.f. var breytingin ekki grenndarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/öðra umskakjanda. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. júlí 2024



Deiliskipulagsbreyting
 Snorrabraut 54, Barnósstígur 45a
 Reykjavík

VERK: 22-719
 BLAÐ: 001

REYKJAVÍK 25. mars. 2024
 KVARDÍ: 1:500 BLAÐSTÆRÐ: A1

TEIKNA
 TEIKNISTOFA ARKITEKTA

SUBURLANDSBRÁUT 20 108 REYKJAVÍK
 KAUPANGI VÍG MYRRARVEG 600 AKUREYRI
 NETFÓN: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is