



Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. júní 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Snorrabraut 54

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 25. febrúar 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 54 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að rampur niður í bílajakjallara er færður frá suðvesturhorni nýbyggingar að Bergþórugötu (norðurhlið), tengibyggingu milli nýbyggingar og Mjólkurstöðvar bætt við og 100 fermetrum bætt við nýbyggingu. Einnig er bætt við að færsla á lögnum Veitna vegna framkvæmda er á kostnað lóðarhafa ásamt ákvæði um hornsneiðingu við bílrampa, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupphdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 28. maí 2019.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu samkvæmt 1. mgr. 43. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað í borgarráð.

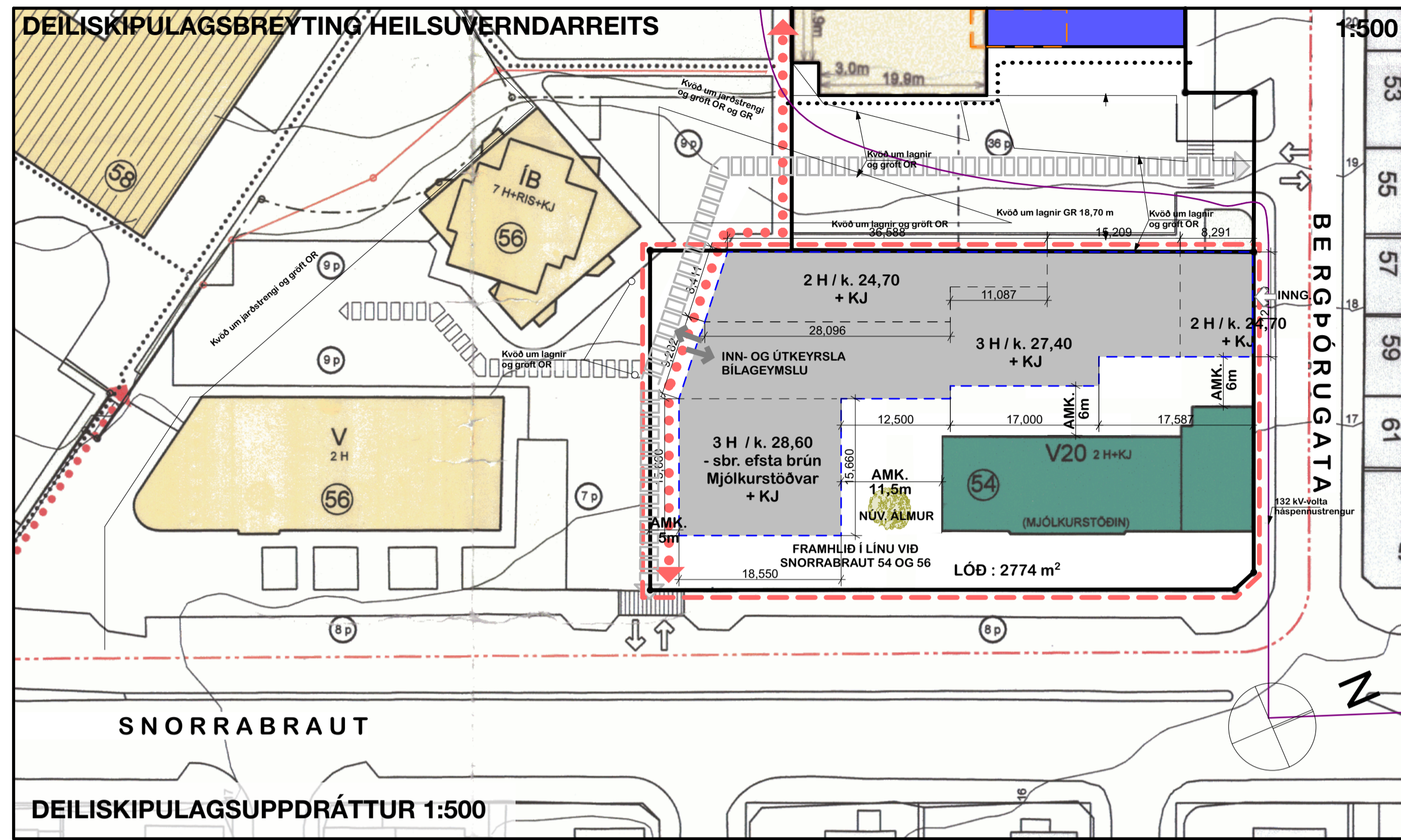
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: deiliskipulags- og skýringarupphdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 28. maí 2019.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



SKILMÁLAR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsumverndarreitur á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslun- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistiðús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmst yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð). Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslun- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig búðum, einkum á efri hæðum bygginga.

- Í deiliskipulagsbreytingunni felst að byggingarmagn er aukió á suðvesturhluta lóðar og meðfram Snorrabraut. Gert er ráð fyrir blakjallara 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

- Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar". Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar. Öheimilt 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 húsaðliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf.

- Bakhlíð 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 útilaug Sundhallarinnar.

- Gótuhlíð nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin.

- Engin bilastæði eru á yfirborði lóðar, öll bilastæði eru í blakjallara með innkeyrslu frá suðvestur hlíð nýbyggingar.

- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgaryrmi 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 almenningssvæði.

- Vandastæði 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 byggingarreiðs fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m², er sýndur byggingarreiður 2-3 hæða byggingar. Á rými alls 4450m² (3100m² miðað við A-rými ofanjarðar).

- Aðstaða fyrir sopp og flokkun er í kjallara.

- Núgildandi kvóð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.

- Breytt kvóð um göngumferð.

- Suðurhlíð nýbyggingar skal standa að amk. 5 metra frá lóðarmörkum á jarðhæð og tryggja skal gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.

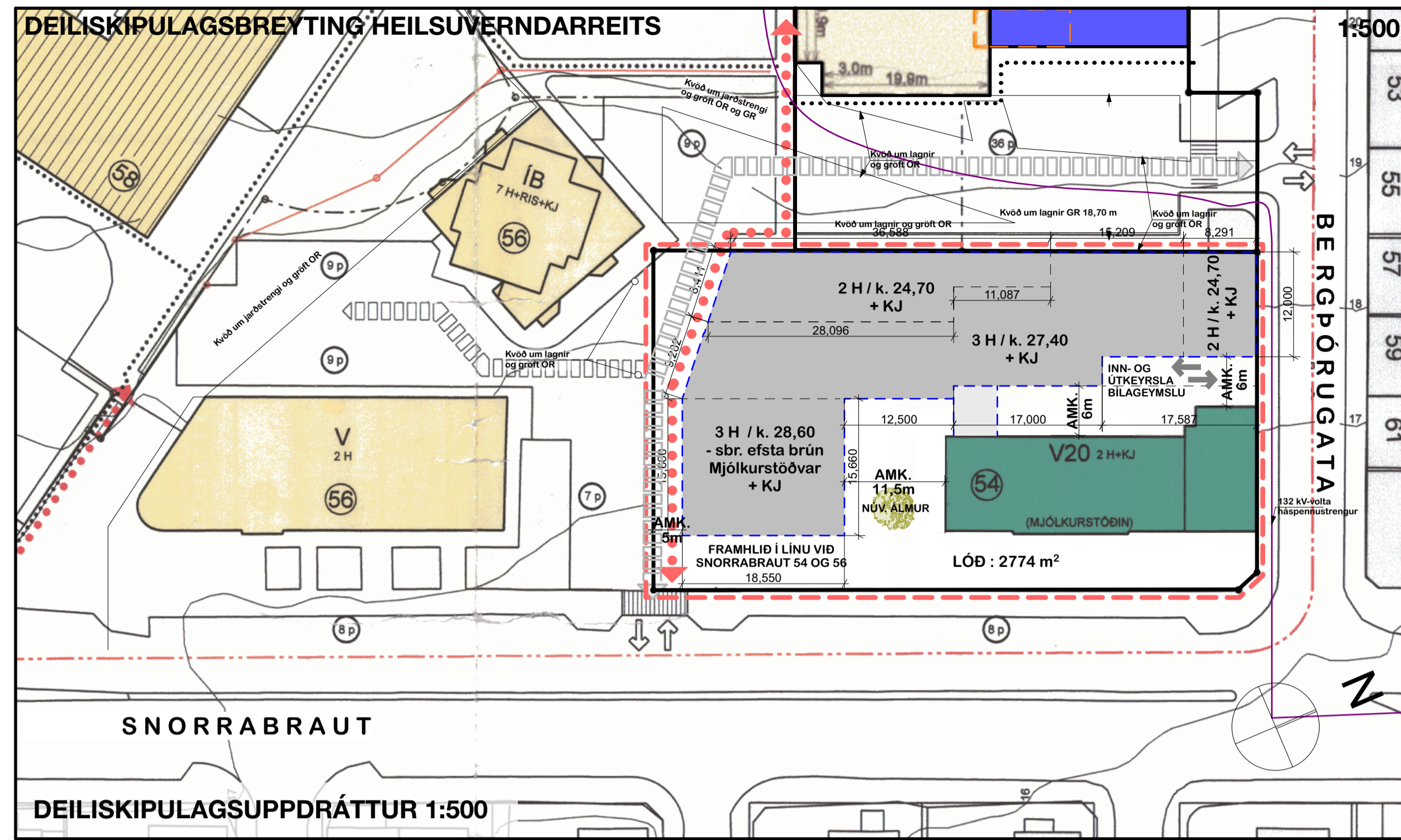
- Nýbygging skal taka tillit til húsagerðar gömlu Mjólkurstöðvarinnar hvað varðar gluggasetningu, efnisval og áferð þannig að byggingarnar á reitnum myndi heildarmynd, ásamt því að styrkja götumynd Snorrabrautar.

- Gert er ráð fyrir íbúðum og /eða ferðatengdri þjónustu á hluta jarðhæðar og efri hæðum en götuhlíð jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónustu).

- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.

- Pakbrúnnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.

- Vakinn er athytt 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.



SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsumverndarreitur á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslun- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistiðús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmst yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð). Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslun- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig búðum, einkum á efri hæðum bygginga.

- Í stað byggingarreiðs fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m², er sýndur byggingarreiður 2-3 hæða byggingar. Á rými alls 4450m² (3300m² miðað við A-rými ofanjarðar).

- Aðstaða fyrir sopp og flokkun er í kjallara.

- Núgildandi kvóð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.

- Suðurhlíð 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.

- Tengibygging milli nýbyggingar og gömlu Mjólkurstöðvarinnar skal staðsett á bakhlíð Mjólkurstöðvar.

- Gert er ráð fyrir íbúðum og /eða ferðatengdri þjónustu á hluta jarðhæðar og efri hæðum en götuhlíð jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónustu).

- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.

- Pakbrúnnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.

- Vakinn er athytt 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.

- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgaryrmi 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 almenningssvæði.

- Vandastæði til frágangs á lóð. Með aðaluppdráttum skal samtímis skila lóðaruppdrætti sem sýnir m.a. yfirborðsfrágang lóðar, efnisval, hjólastæðum, lýsingu meðfram göngustígum og hæðarsetningar.

- Nýbygging er 2-3 hæða, Á rými alls 4450m² (3300m² miðað við A-rými ofanjarðar).

- Aðstaða fyrir sopp og flokkun er í kjallara.

- Núgildandi kvóð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.

- Suðurhlíð 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.

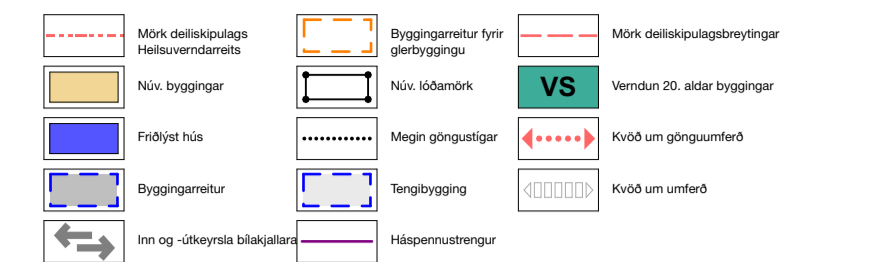
- Tengibygging milli nýbyggingar og gömlu Mjólkurstöðvarinnar skal staðsett á bakhlíð Mjólkurstöðvar.

- Gert er ráð fyrir íbúðum og /eða ferðatengdri þjónustu á hluta jarðhæðar og efri hæðum en götuhlíð jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónustu).

- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.

- Pakbrúnnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.

- Vakinn er athytt 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.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Heildarskipulag Heilsumverndarreits frá 2003

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

SKILMÁLATAFLA

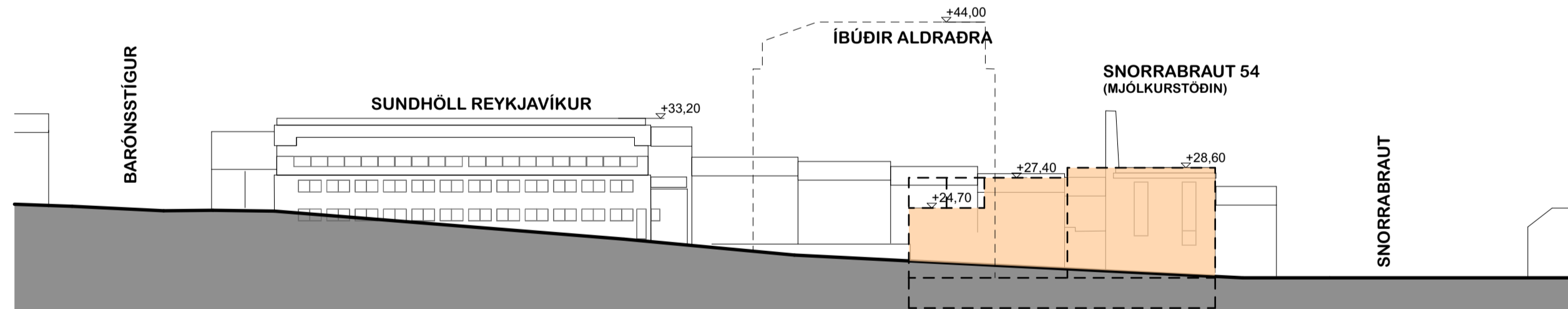
Snorrabraut 54	m ² fyrir breytt	m ² eftir breytt	Hæðir	Skipulagsskilmálar
Mjólkurstöðin	947	947	1-2	Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar".
A ofanjarðar	665	665	1-2	Aðalbygging á ytra byrði Mjólkurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla.
A neðanjarðar	282	282	Kjallari	Gluggasetning húsaðliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf. Öheimilt er að fjarlægja Álm sem stæður á austurhluta lóðarinnar.
Nýbygging	4450	4550	1-3	Í stað skilgreindar 2-3 hæða byggingar er sýndur 2-3 hæða byggingar. Á rými alls 4450m ² (3300m ² miðað við A-rými ofanjarðar).
A ofanjarðar	3100	3300	1-3	Gluggasetning húsaðliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf. Öheimilt er að fjarlægja Álm sem stæður á austurhluta lóðarinnar.
A neðanjarðar	1350	1250	Kjallari 30 staði	Gluggasetning húsaðliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf. Öheimilt er að fjarlægja Álm sem stæður á austurhluta lóðarinnar.
B ofanjarðar	300	300	1-3	Gluggasetning húsaðliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf. Öheimilt er að fjarlægja Álm sem stæður á austurhluta lóðarinnar.
C ofanjarðar	—	600	1-3	Gluggasetning húsaðliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf. Öheimilt er að fjarlægja Álm sem stæður á austurhluta lóðarinnar.
Heild A+B	5697	5797	—	—
A ofanjarðar	3765	3965	—	—
Lóðarstærð	2774	2774	—	—
Nýting A	1,95	1,98	—	—
Nýting A ofanjarðar	1,36	1,43	—	—
Bilastæði ofanjarðar	0	0	—	—
Bilastæði samtals	905	905	—	—
Bilastæði / m ²	1 staði / 126m ²	1 staði / 132m ²	—	—

BREYTINGALISTI

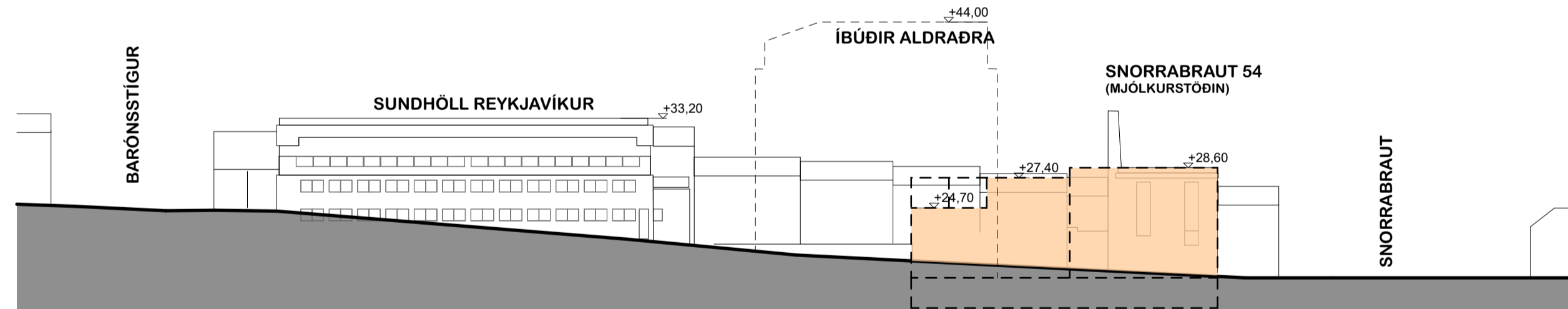
- Rampur niður í blakjallara færður frá suðvesturhorni nýbyggingar að Bergþórugötu (norðurhlíð)

- Tengibygging milli nýbyggingar og Mjólkurstöðvar bætt við.

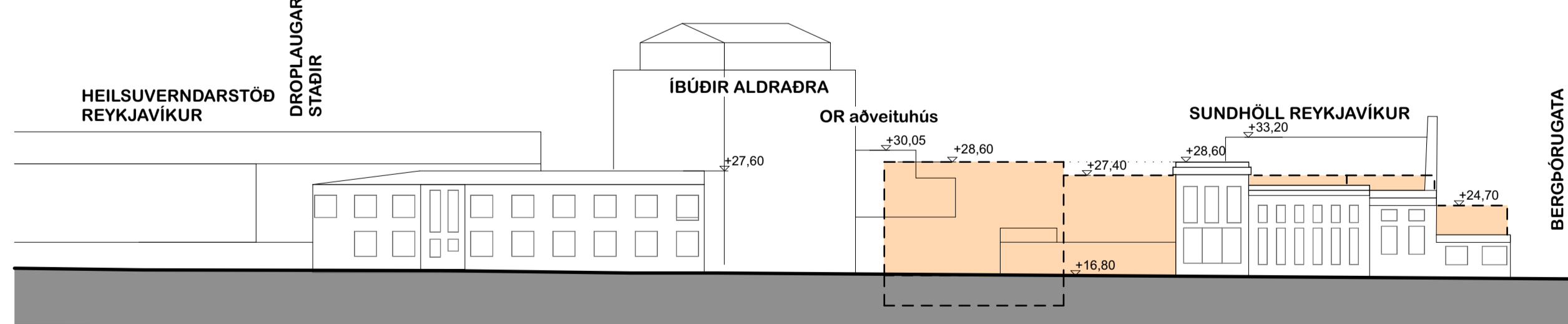
- 100 m² basti við nýbyggingu (við frekari hönnun byggingarinnar kom í ljós að stærri bygging en ætlað var rúmaðist innan byggingarreiðs og hæðarkóta).



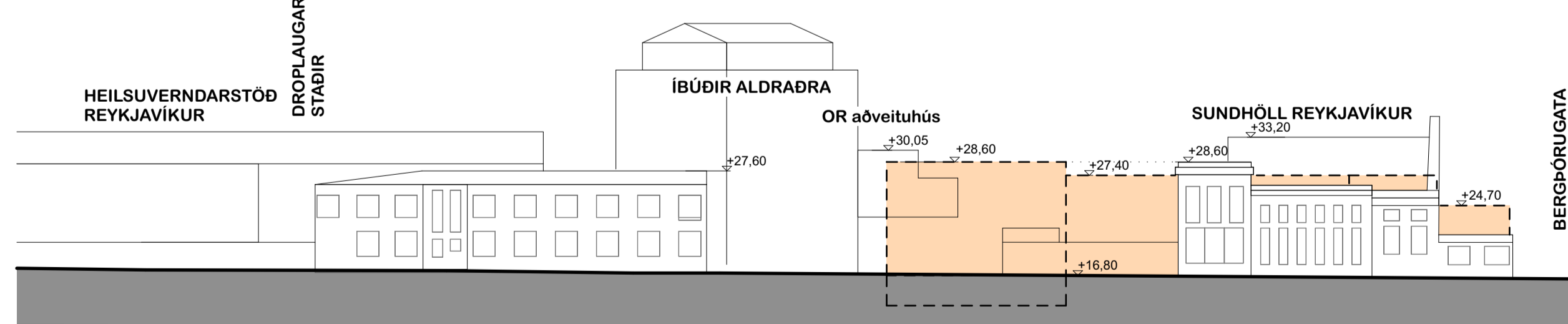
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



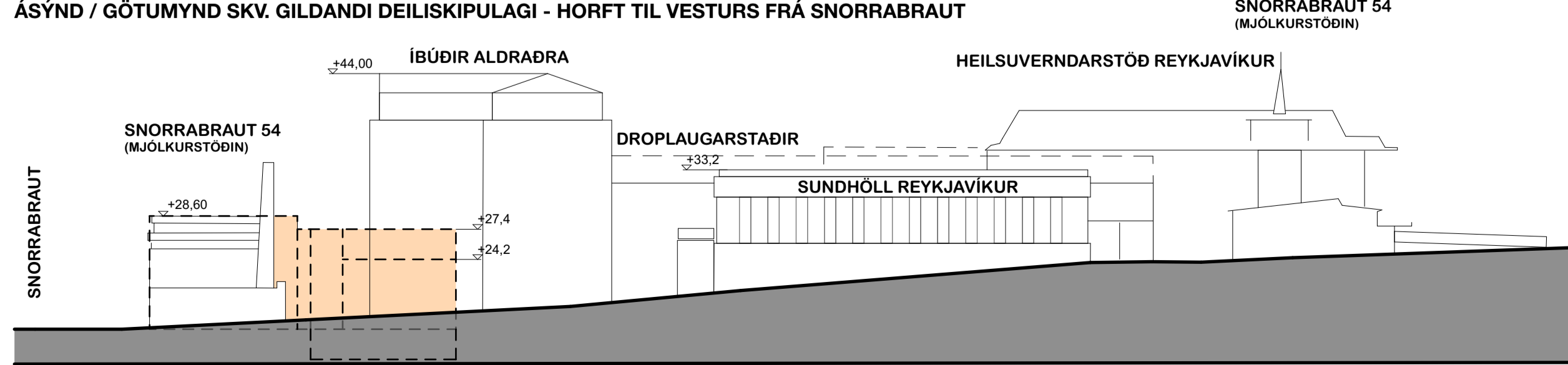
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



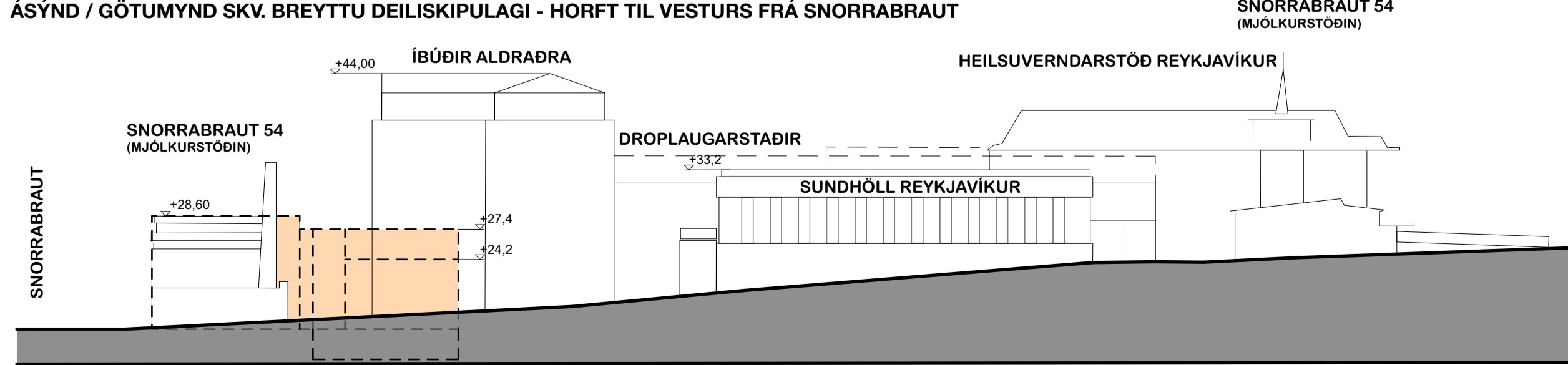
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



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



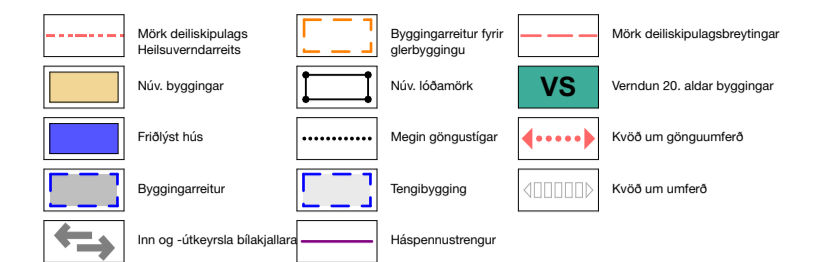
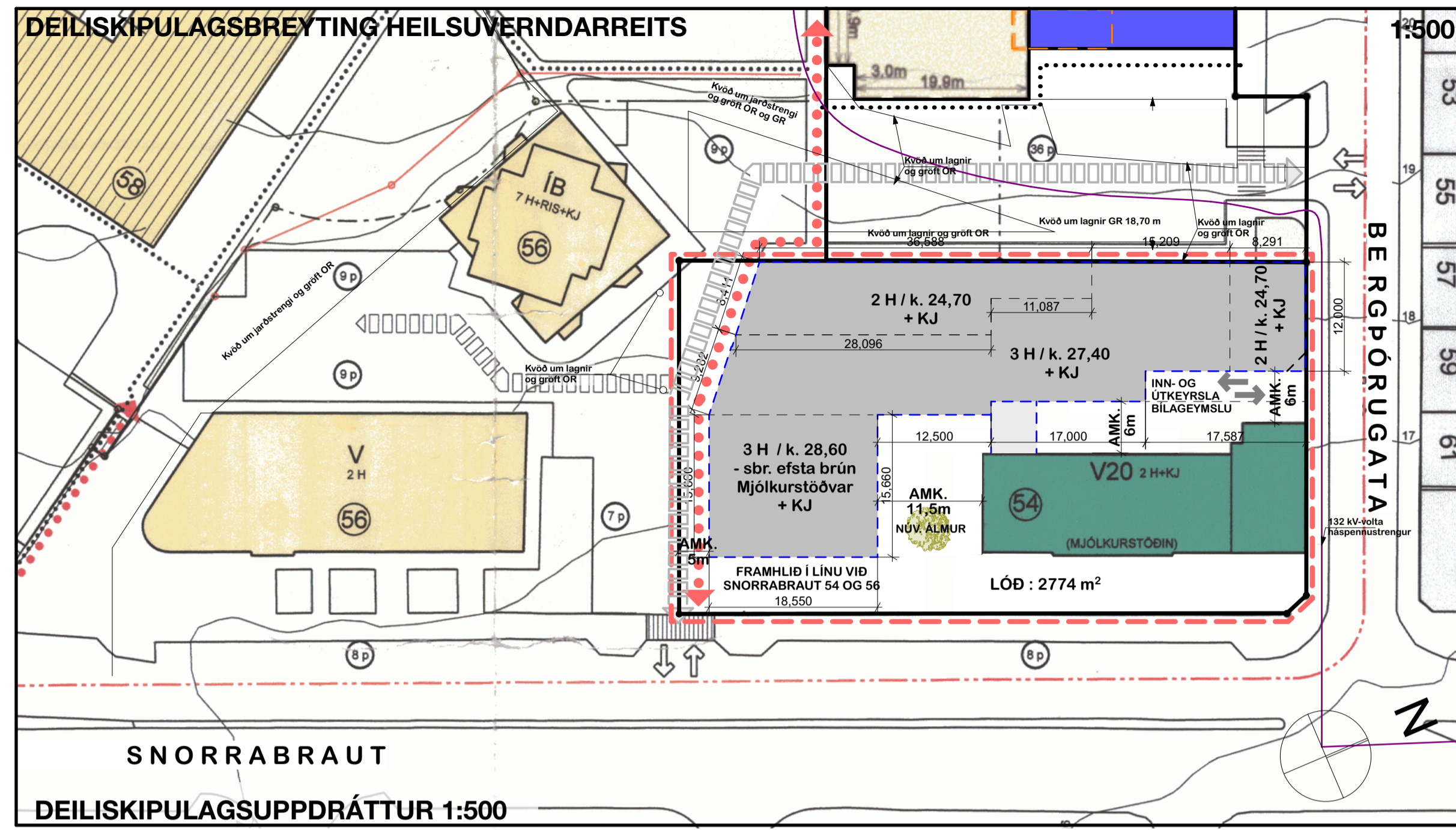
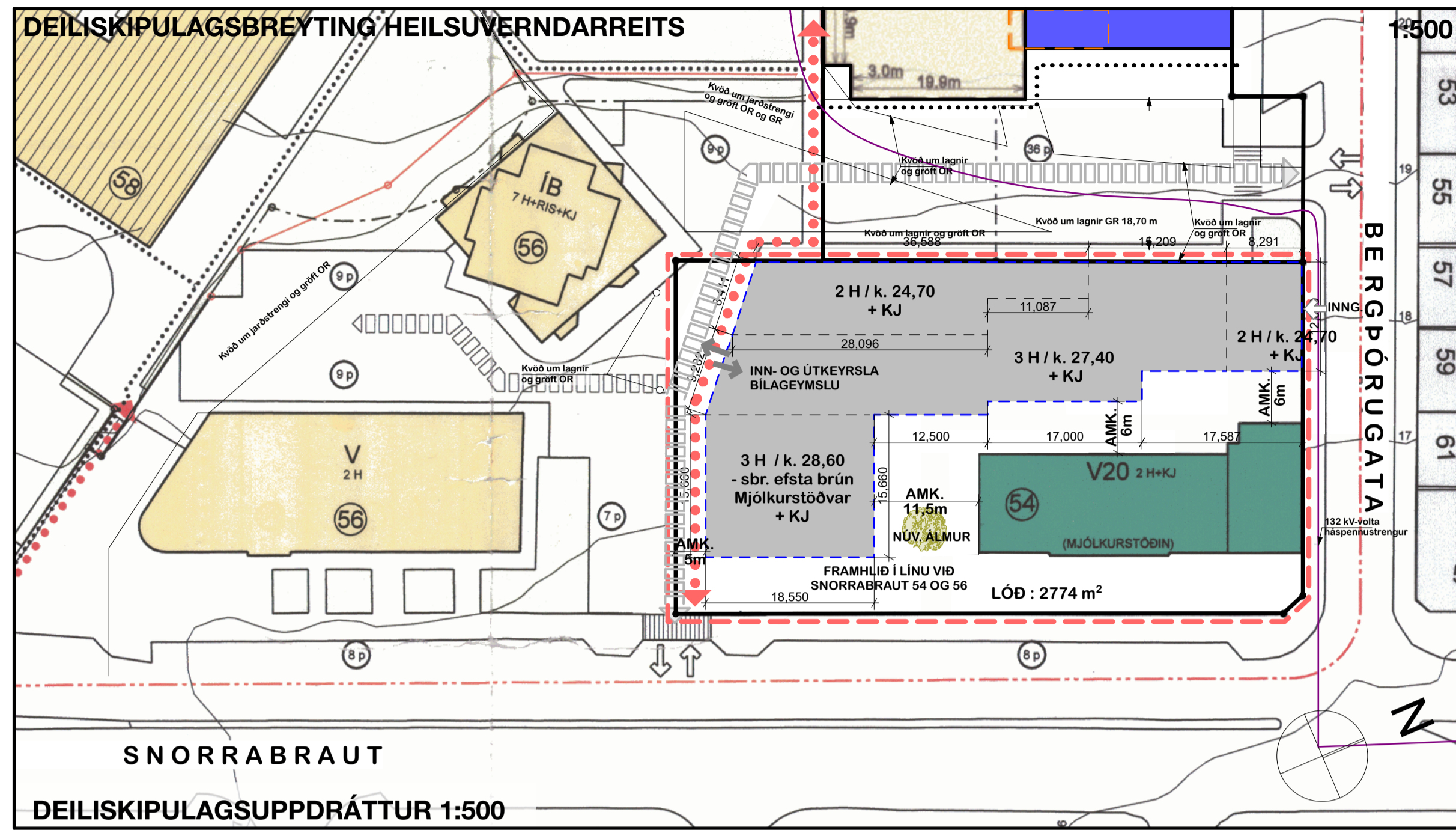
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL SUÐURS FRÁ BERGÞÓRUGÖTU



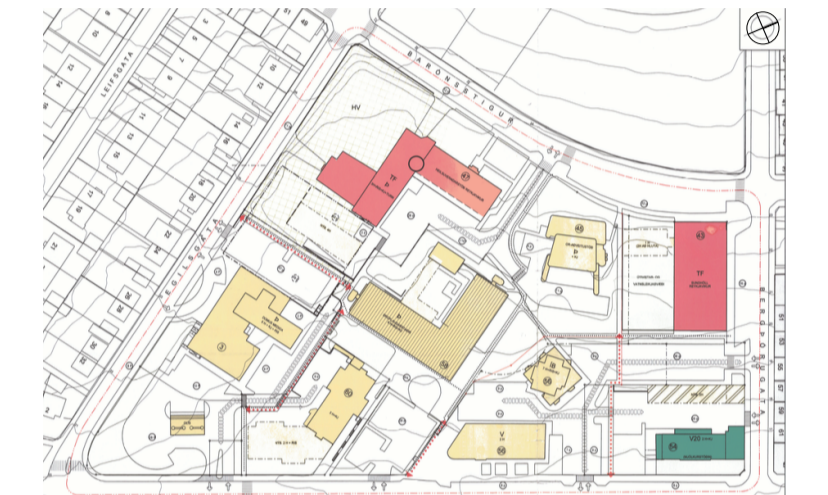
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL SUÐURS FRÁ BERGÞÓRUGÖTU

+ARKITEKTAR	
Snorrabraut 54., Reykjavík	dags. 25.02.19
Deiliskipulagsbreyting	mkv. 1.500
	tekn. PHJ/B
	verkn.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Heildarskipulag Heilsuverndarreiðs frá 2003

Í gildi er deiliskipulag fyrir Heilsuverndarreið, samþykkt í borgarþingi þann 11. apríl 2003 með síðari breytingum.

SKILMÁLAR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreið á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistiðhús, 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 aukió á suðvesturhluta lóðar og meðfram Snorrabraut. Gert er ráð fyrir tilkallandi 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.
- Lóðarmörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m².
- Mjólkurstöðin nýtt ákvaðis 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 húshaliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf.
- Bakhlíð 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 útilaug Sundhallarinnar.
- Gótuhlíð nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin.
- Engin bilastæði eru á yfirborði lóðar, öll bilastæði eru í tilkallandi með innkeyrslu frá suðvestur hlíð nýbyggingar.
- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgaryrmi 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, hjólastæðum, lýsingu meðfram göngustígum og hæðarsetningar.
- Í stað byggingarreiðs fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m², er sýndur byggingarreið 2-3 hæða byggingar, A rými alls 4450m² (3300m² 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 göngumferð.
- Suðurhlíð 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 götuhlíð jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónusta).
- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Pakbrúnnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.
- Vakinn 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.

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

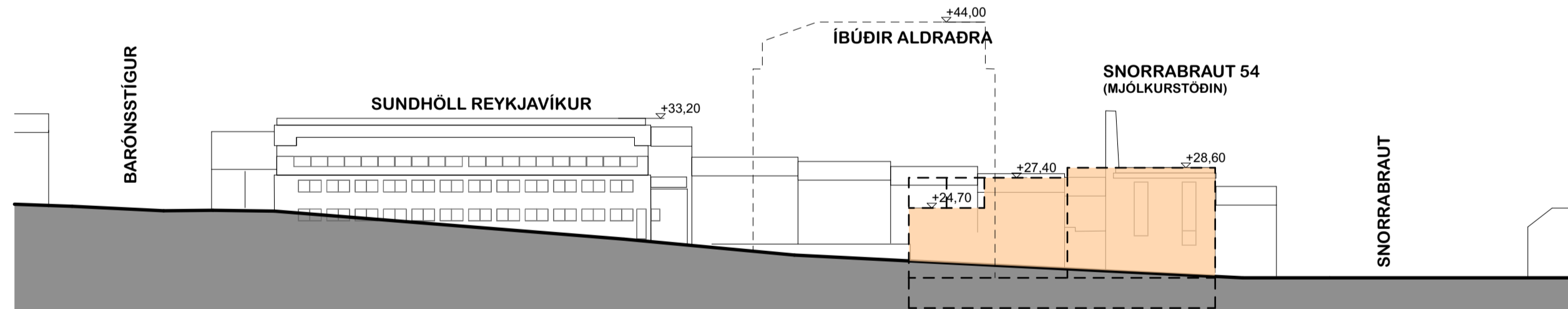
- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreið á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistiðhús, menningarstofnanir 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.
- Gert er ráð fyrir tilkallandi 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.
- Lóðarmörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m².
- Mjólkurstöðin nýtt ákvaðis 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 húshaliðar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin.
- Bakhlíð 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 útilaug Sundhallarinnar.
- Gótuhlíð nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin.
- Engin bilastæði eru á yfirborði lóðar, öll bilastæði eru í tilkallandi með innkeyrslu frá Bergþórugötu.
- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgaryrmi 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, hjólastæðum, lýsingu meðfram göngustígum og hæðarsetningar.
- Nýbygging er 2-3 hæða, A rými alls 4450m² (3300m² 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.
- Suðurhlíð 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.
- Tengibygging milli nýbyggingar og gömlu Mjólkurstöðvarinnar skal staðsett á bakhlíð Mjólkurstöðvar
- Tengibygging milli gömlu mjólkurstöðvarinnar og nýbyggingar skal vera opnanleg fyrir gangandi vegfarendur milli kl.07:00 og 22:00
- Leitast skal við að tengibyggingin raski sem minnst útliti gömlu mjólkurstöðvarinnar.
- Gert er ráð fyrir íbúðum og/eða ferðatengdri þjónustu á hluta jarðhæðar og efri hæðum en götuhlíð jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónusta).
- Leyfilegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Pakbrúnnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.
- Vakinn 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.
- Færsla á lögnum veitna vegna framkvæmda er á kostnað lóðarhafa.
- Til að stuðla að öryggi gangandi vegfarenda við Bergþórugötu skal horn nýbyggingar við bilrampa á jarðhæð vera sneitt sem samsvarar 45° um a.m.k. 2m frá Bergþórugötu að rampa.

SKILMÁLATAFLA

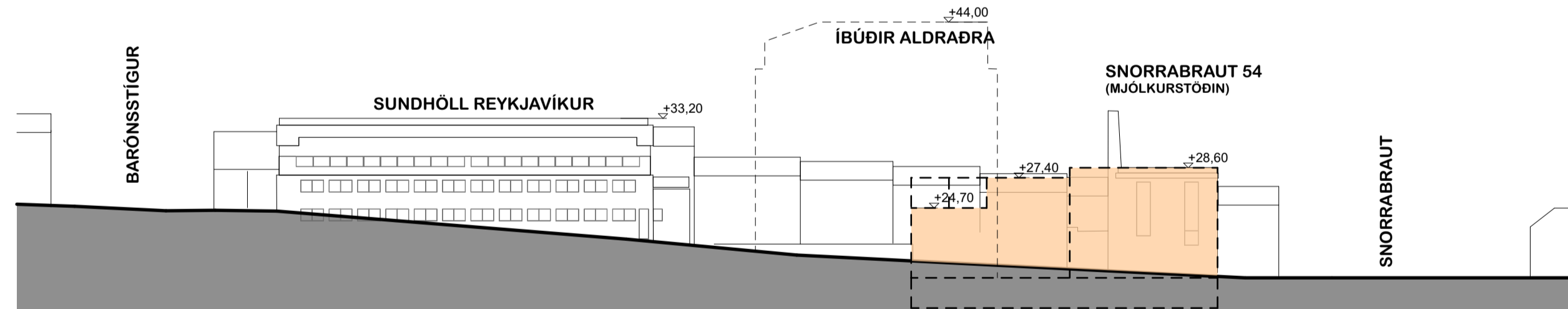
Snorrabraut 54	m ² fyrir breyt.	m ² eftir breyt.	Hæðir	Skipulagsskilmálar
Mjólkurstöðin	947	947	1-2	Mjólkurstöðin nýtt ákvaðis um "Verndun 20 aldar byggingar".
A ofanjarðar	665	665	1-2	Allar breytingar á ytra byrði Mjólkurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla.
Nýbygging	4450	4550	1-3	Gluggasetning húshaliðar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin. Umfang og hæð nýbyggingar miðast við að ekki falli skuggi á útilaug Sundhallarinnar.
A ofanjarðar	3100	3300	1-3	
A ofanjarðar	1350	1250	Kjallari 30 stæði	
B ofanjarðar	300	300	1-3	
C ofanjarðar	-	600	1-3	
Heild A+B	5697	5797		Innan skipulagsvæðis getur rúmast fjölbreytt starfsemi, m.a. íbúðir, gæðastofur, verslun, atvinnustarfsemi og önnur þjónusta í samræmi við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum.
A ofanjarðar	3765	3965		
Lóðarstærð	2774	2774		
Nýing A	1,95	1,98		
Nýing A ofanjarðar	1,36	1,43		
Bilastæði ofanjarðar	0	0		
Bilastæði samtals	905	905		
Bilastæði / m ²	1 stæði / 126m ²	1 stæði / 132m ²		

BREYTINGALISTI

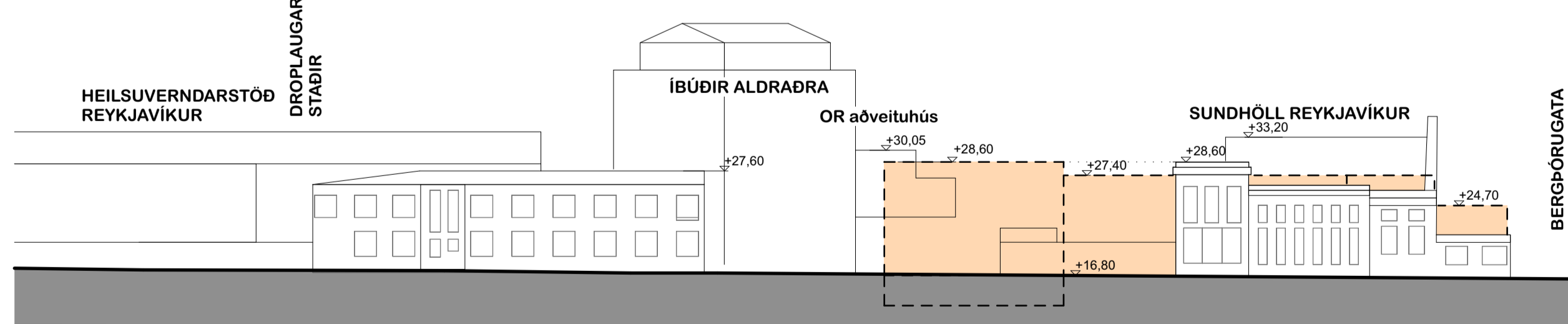
- Rampur niður í tilkallandi færður frá suðvesturhorni nýbyggingar að Bergþórugötu (nordurhlíð)
- Tengibygging milli nýbyggingar og Mjólkurstöðvar bætt við.
- 100 m² bætt við nýbyggingu (Við frekari hönnun byggingarinnar kom í ljós að stærri bygging en áætlað var rúmast innan byggingarreiðs og hæðarkóta).
- Því er bætt við að færsla á lögnum veitna vegna framkvæmda sé á kostnað lóðarhafa.
- Ákvaði um hornsneidingu við bilrampa bætt við



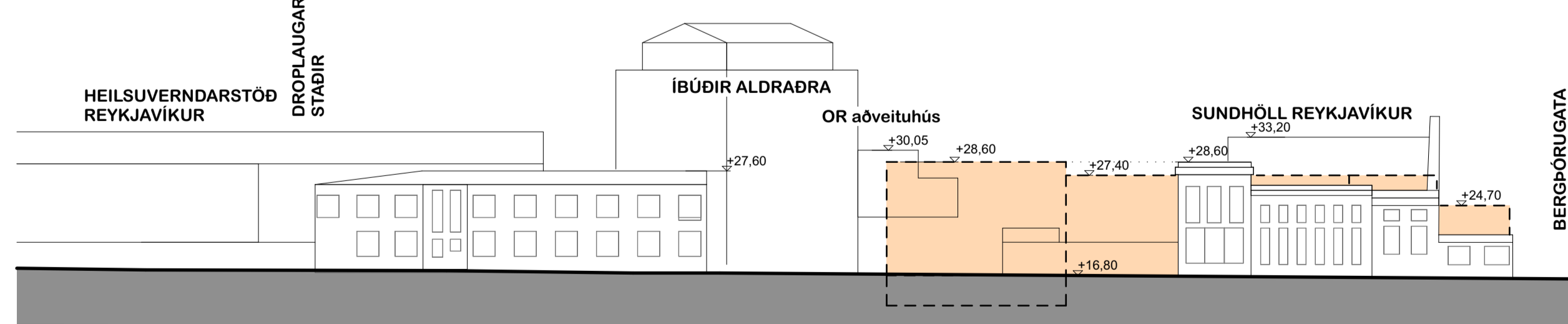
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



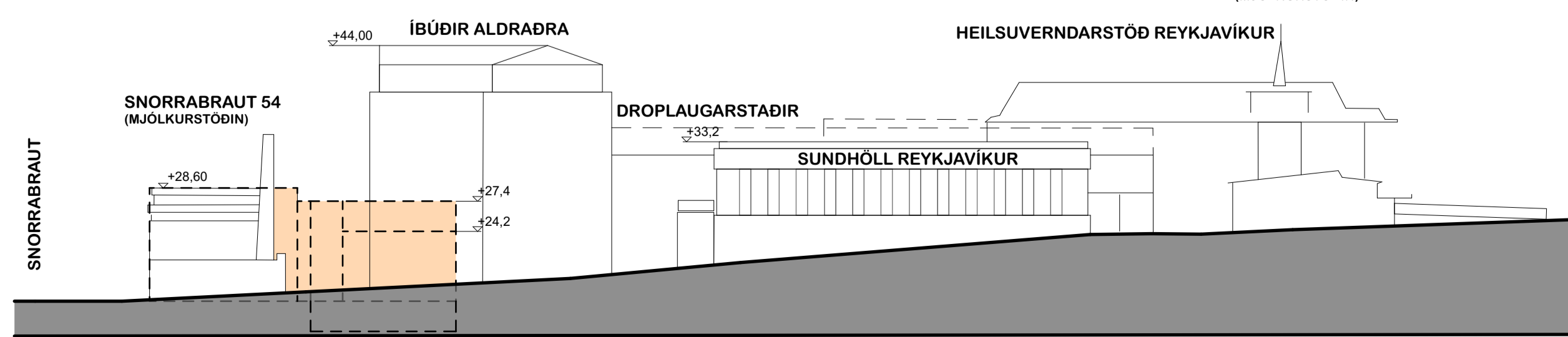
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



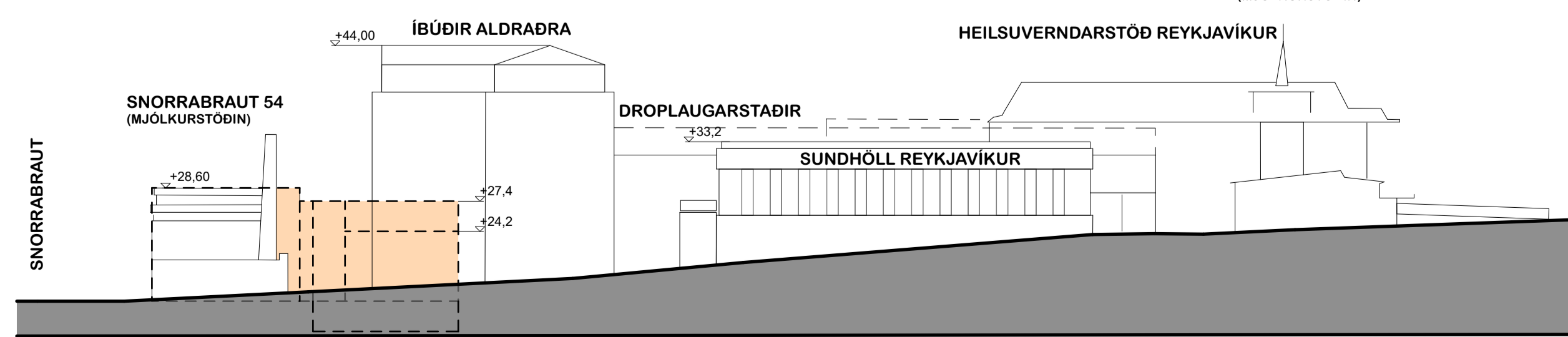
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



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



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



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

+ARKITEKTAR	
Snorrabraut 54., Reykjavík	dags. 28.05.19
Deiliskipulagsbreyting	mkv. 1.500
	tekn. PHJUB
	verknr.

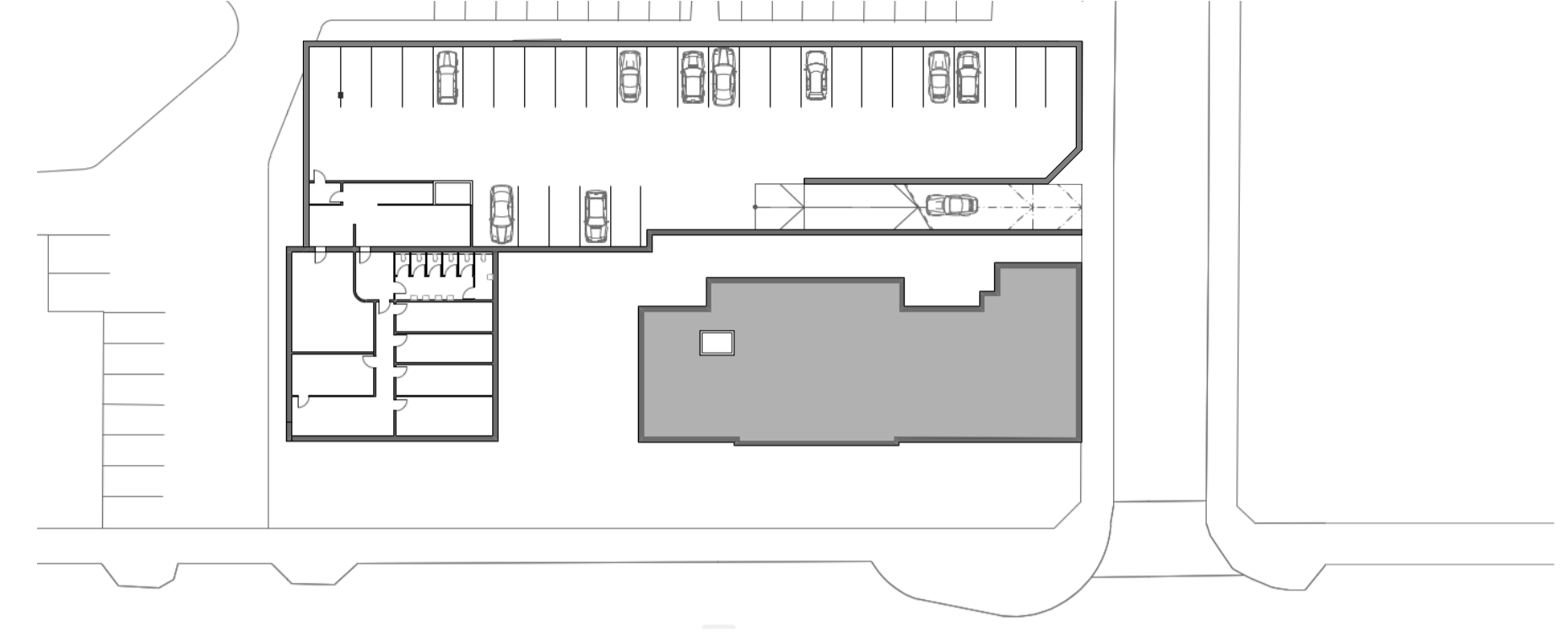
BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



Horft yfir Snorrabraut til norðurs



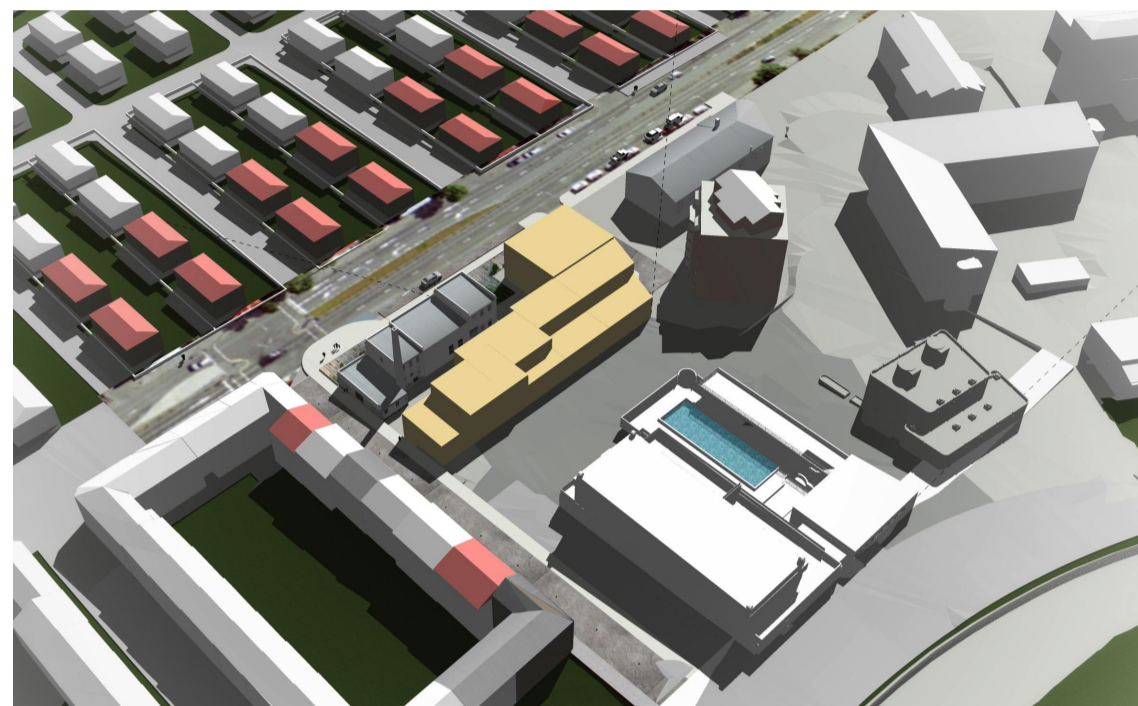
Horft yfir gatnamót Snorrabrautar og Bergþórugötu til Suðvesturs



Bilakjallari, 30 stæði þar af 2 stæði fyrir hreyfihamlaða 1:500



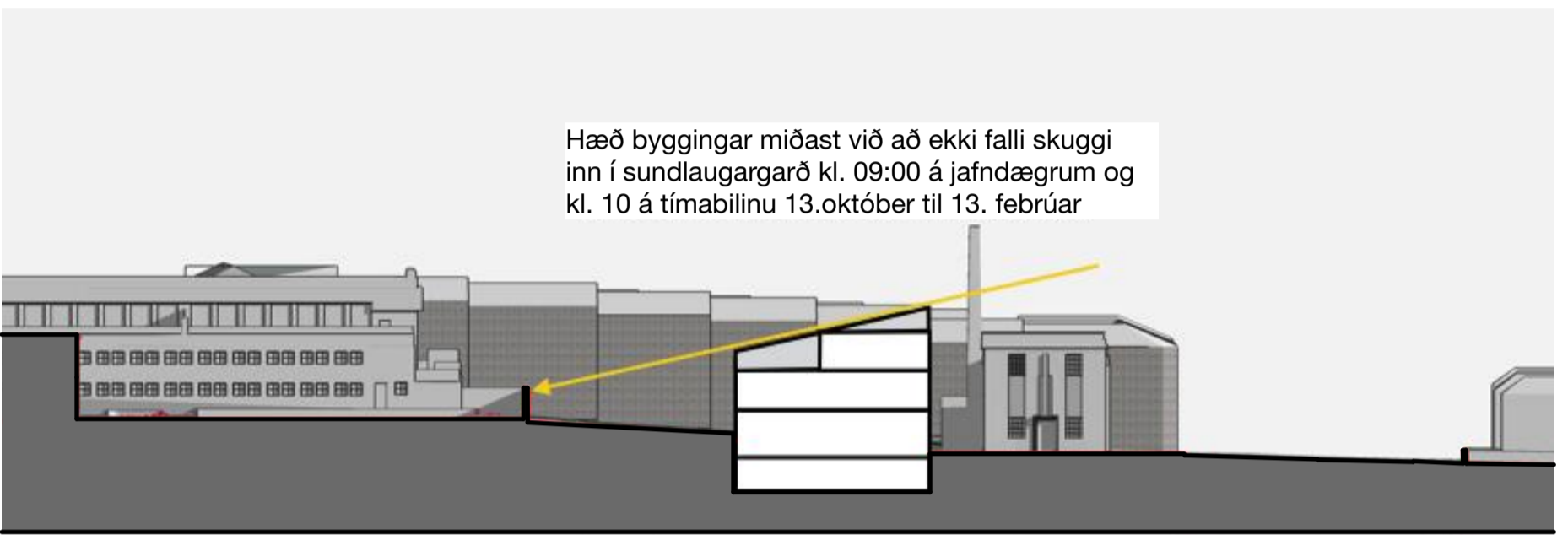
Horft yfir Snorrabraut til vesturs



Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi



Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi

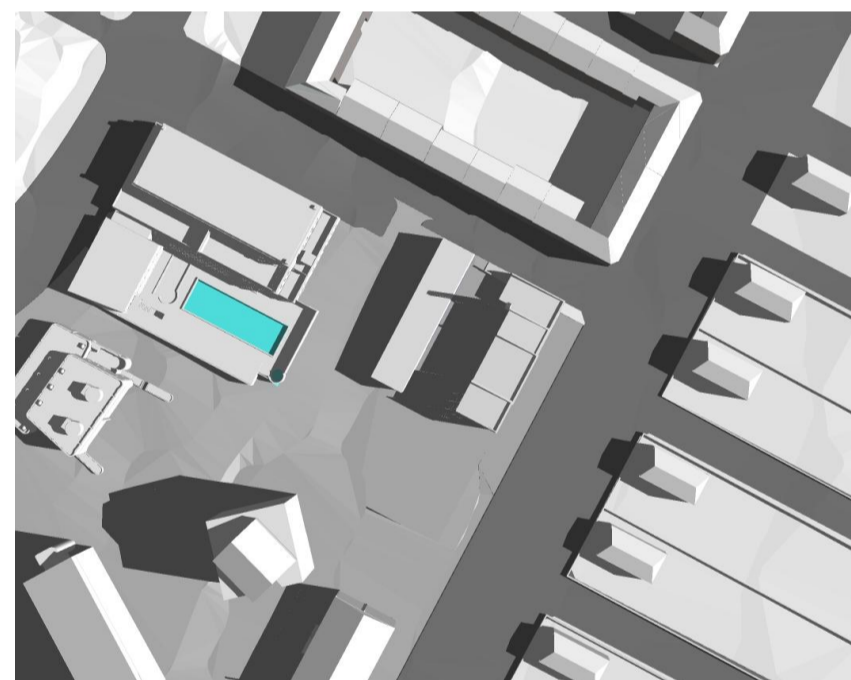


Hæð byggingar miðast við að ekki falli skuggi inn í sundlaugargarð kl. 09:00 á jafndægum og kl. 10 á tímabilinu 13. október til 13. febrúar

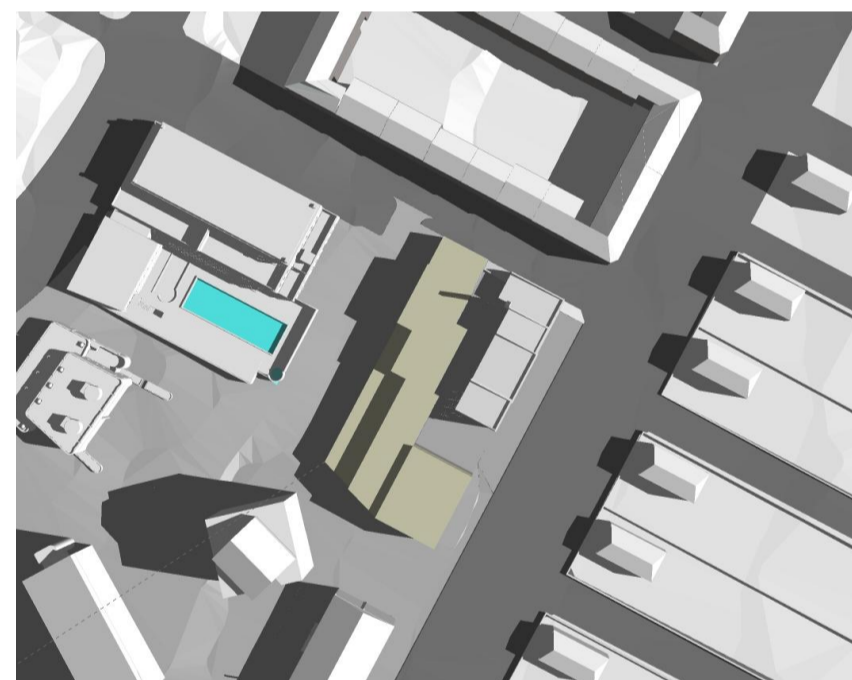
Sólarsnið

1:500

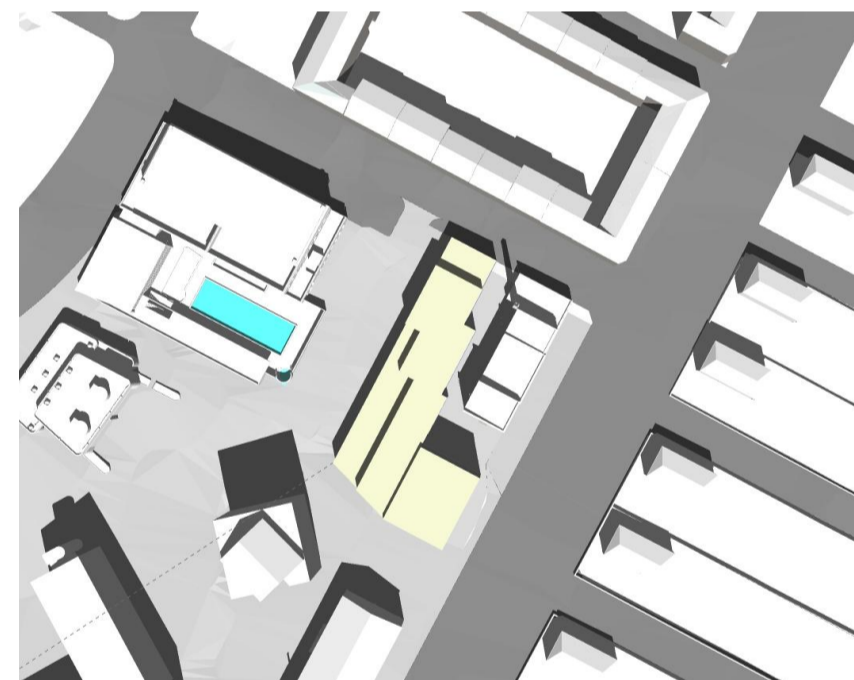
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ GILDANDI SKIPULAG



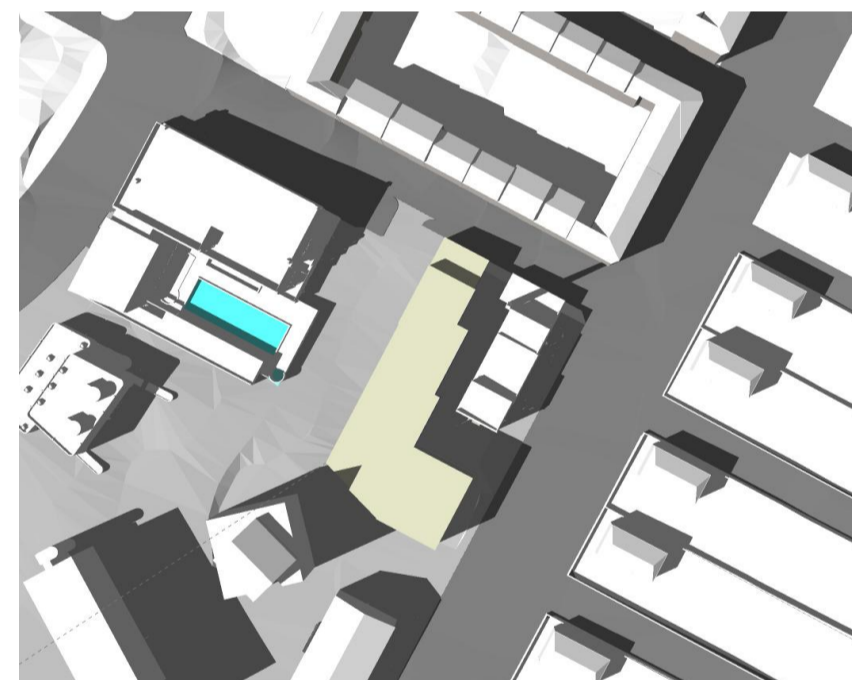
Sumarsólstöður kl.:09



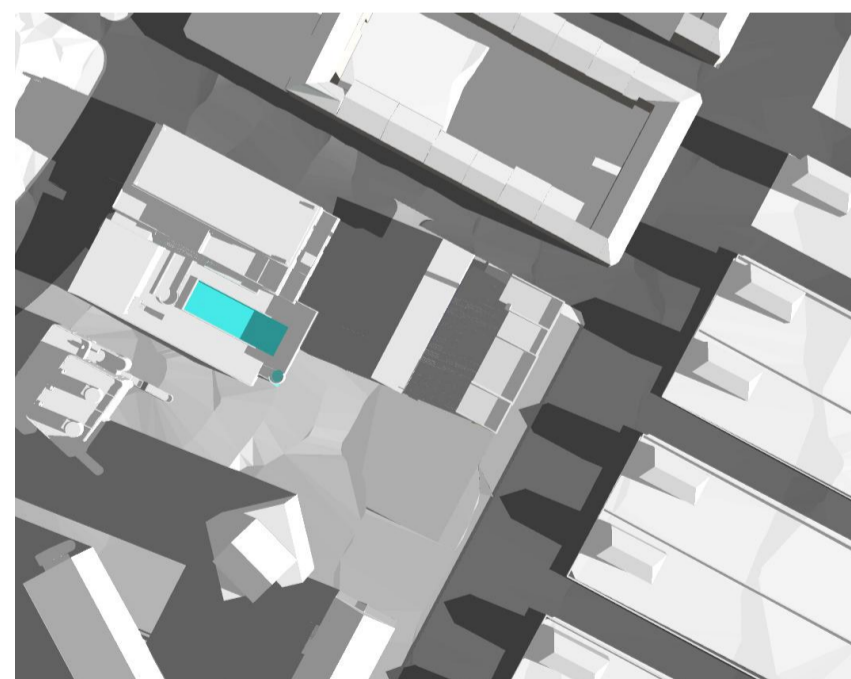
Sumarsólstöður kl.:09



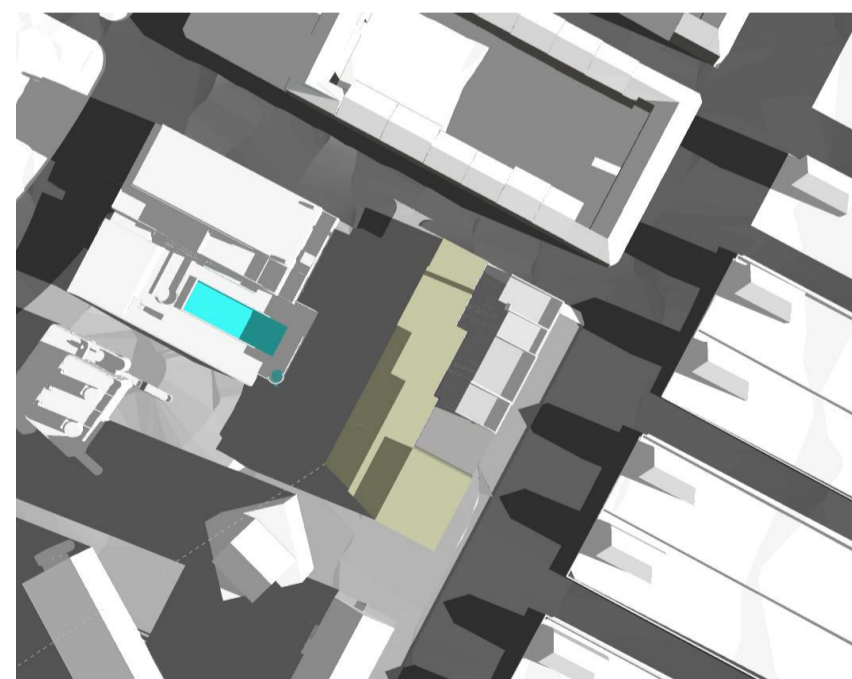
Sumarsólstöður kl.:13



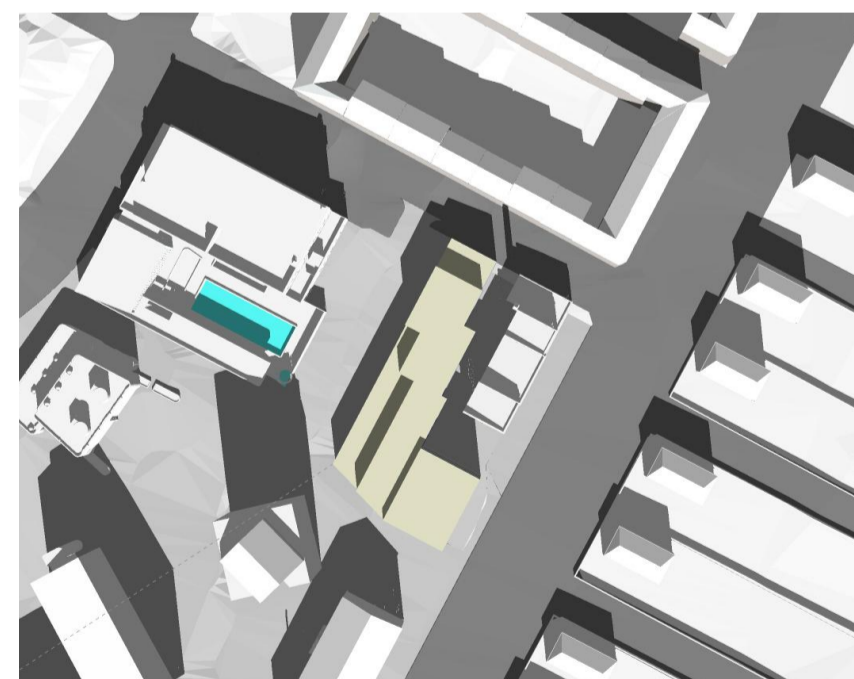
Sumarsólstöður kl.:17



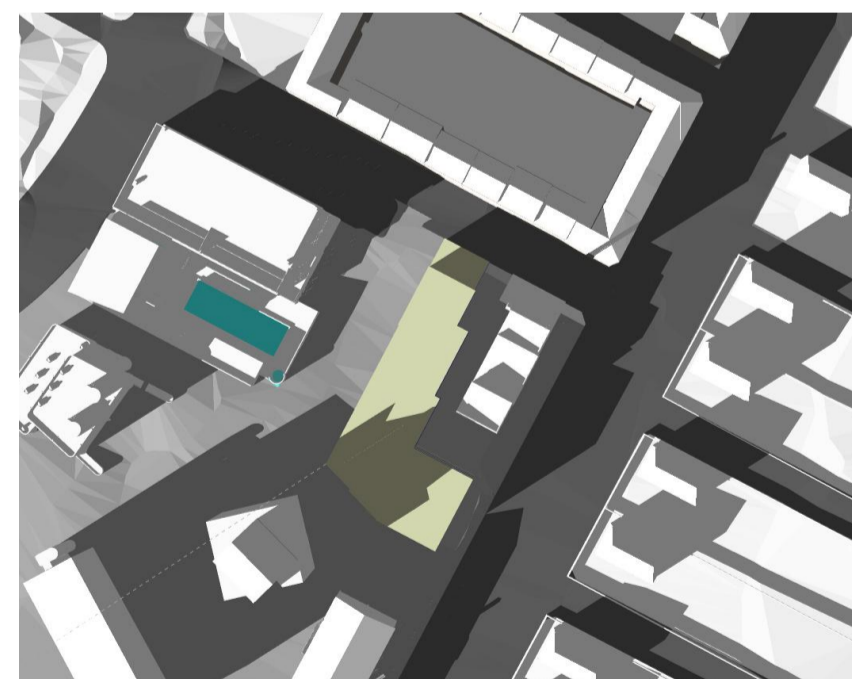
Jafndægur kl.:09



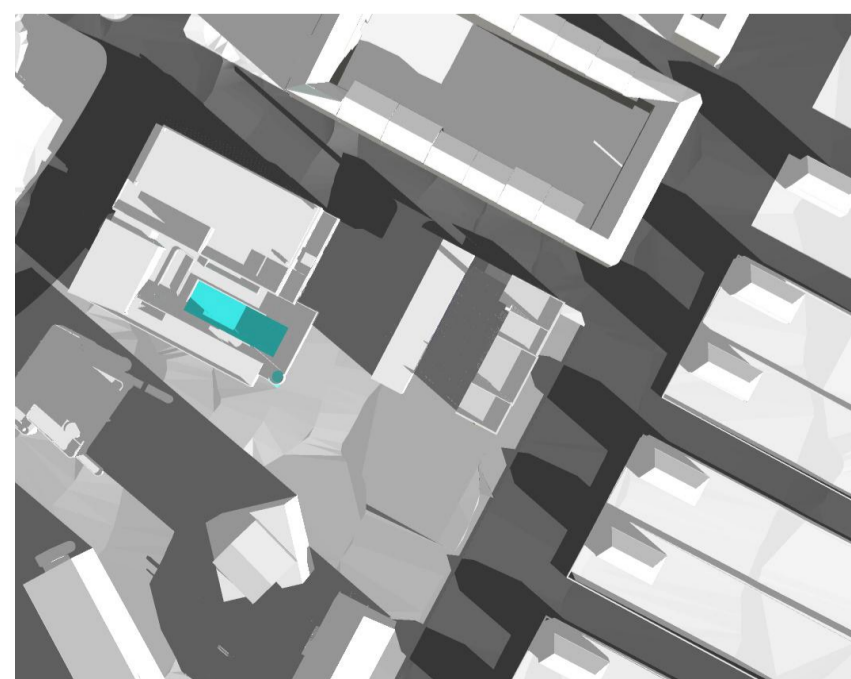
Jafndægur kl.:09



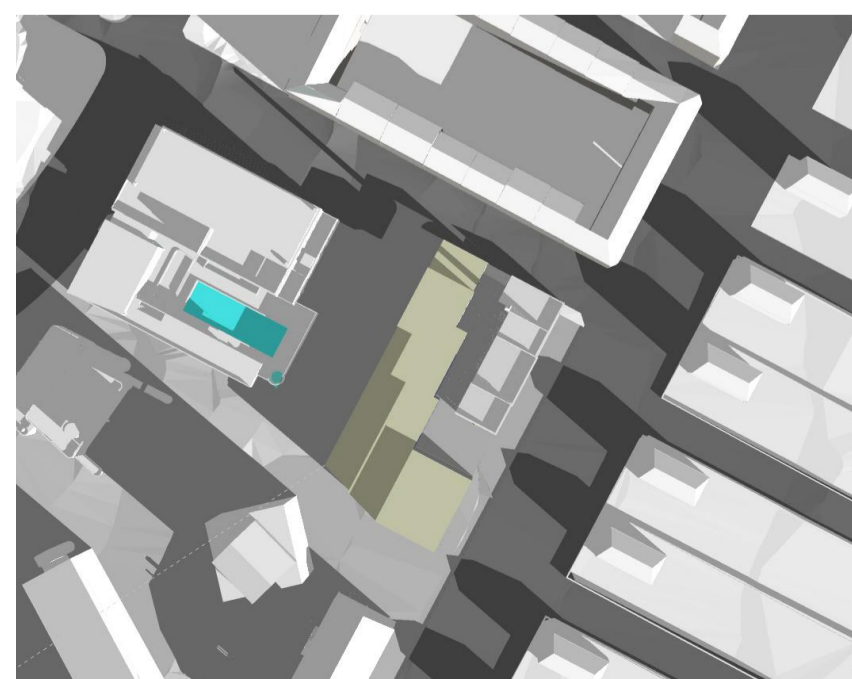
Jafndægur kl.:13



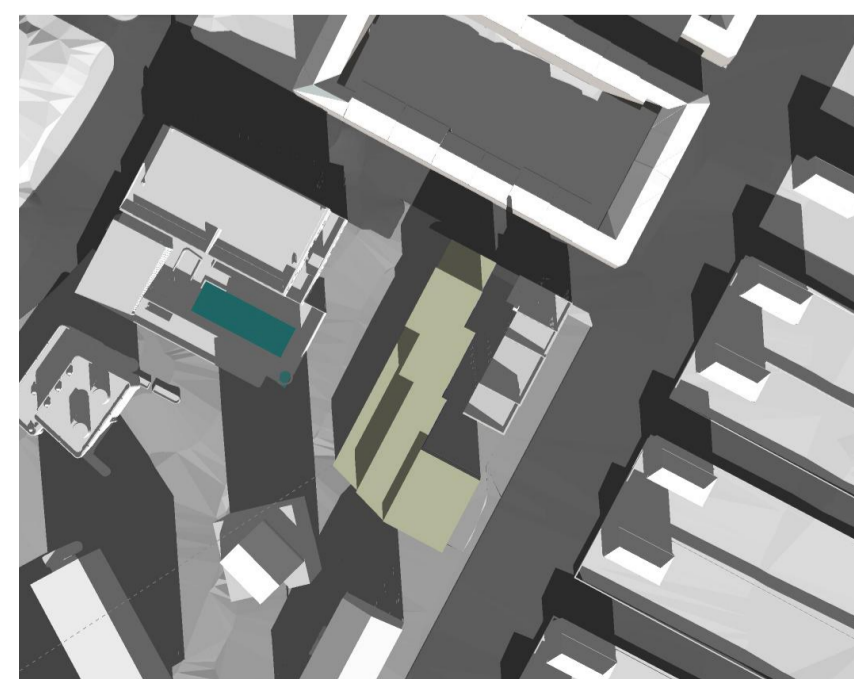
Jafndægur kl.:17



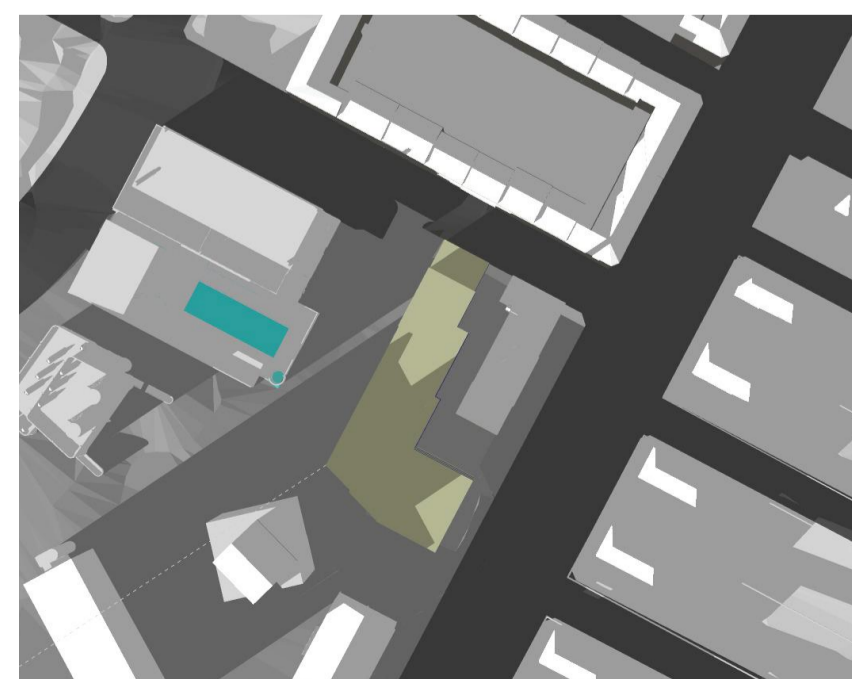
13.okt/feb kl.:10



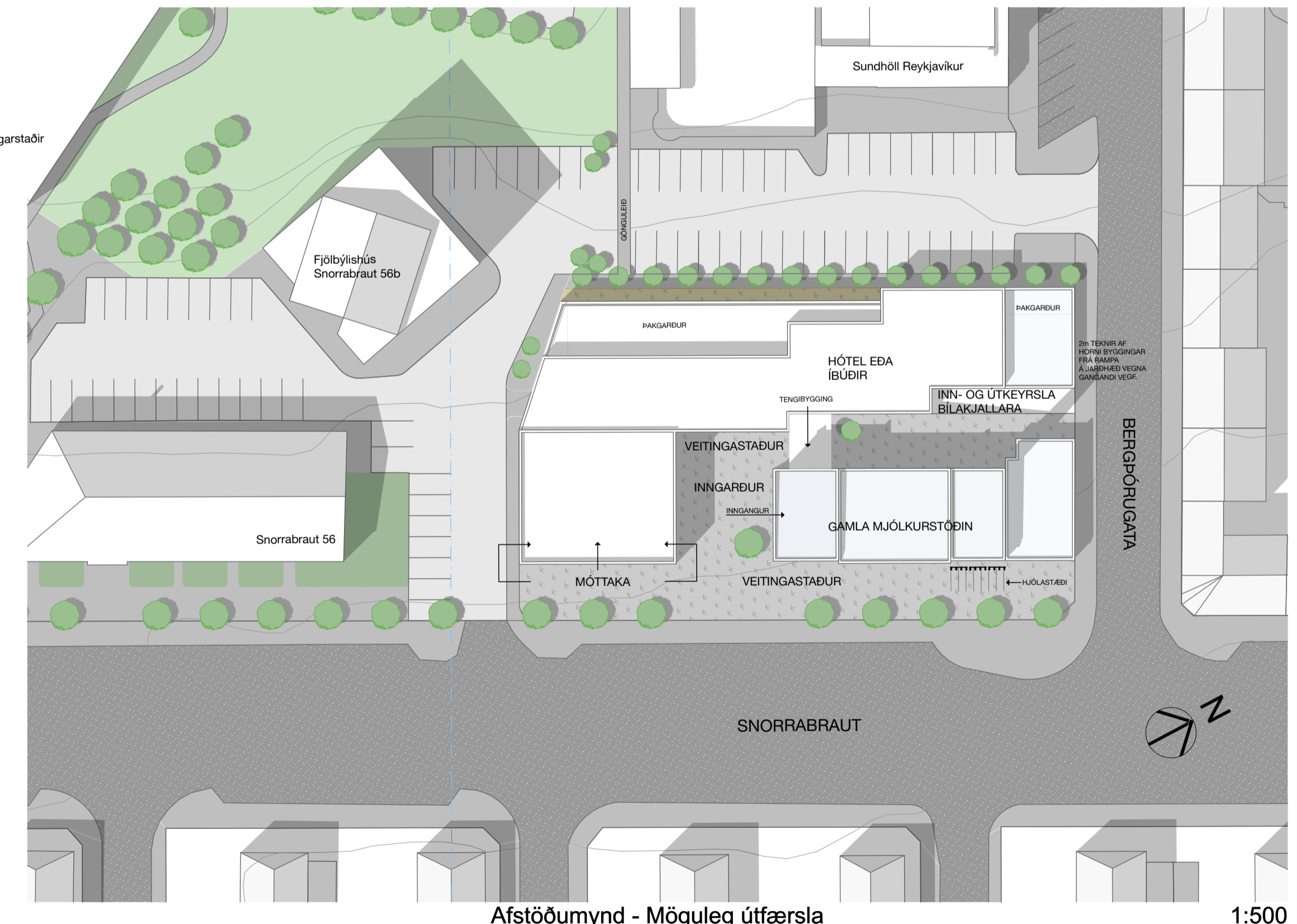
13.okt/feb kl.:10



13.okt/feb kl.:13



13.okt/feb kl.:17



Afstöðumynd - Möguleg útfærsla

1:500

FORSENDUR FYRIR ÚTREIKNINGUM SKUGGAVARPS

Umfang og hæð nýbyggingar miðast við að ekki falli skuggi af henni á útsvæði Sundhallarinnar. Það á sérstaklega við sólaris á vetrarmánuðum. Athuga ber að morgunsól skín ekki úr austri á lóðina frá miðjum október fram í miðjan mars vegna staðhátta m.a. skuggavarfs af Bláfjöllum.

ATH. Skýringarmyndir eru ekki bindandi. Þær sýna mögulega útfærslu bygginga og lóðar en ber ekki að túlka sem hluta af deiliskipulagsskilmálum.

+ARKITEKTAR

Snorrabraut 54., Reykjavík

Skýringarmyndir

dags.	28.05.19
mkv.	1:500
tekn.	PHJUB
verknr.	

A.02

Fiskasló 31 101 Reykjavík 562-5955 www.plusark.is