

Almennar upplýsingar:

Nafn Sigurður Hallgrímsson

Erindi nr. P-2020-09-22-0033

Kennitala 1707533139

Heimilisfang STÓRAKRI 7, Garðabær

Póstnúmer 210

Símanúmer 5657702

Netfang sh@arkthing.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 5105170830

Greiðanda nafn Reir verk ehf.

Greiðanda netfang hilmar@reirverk.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti snorrabraut 54

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi - sótt er um leyfi til að breyta gildandi deiliskipulagi er nær til lóðarinnar að Snorrabraut 54

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

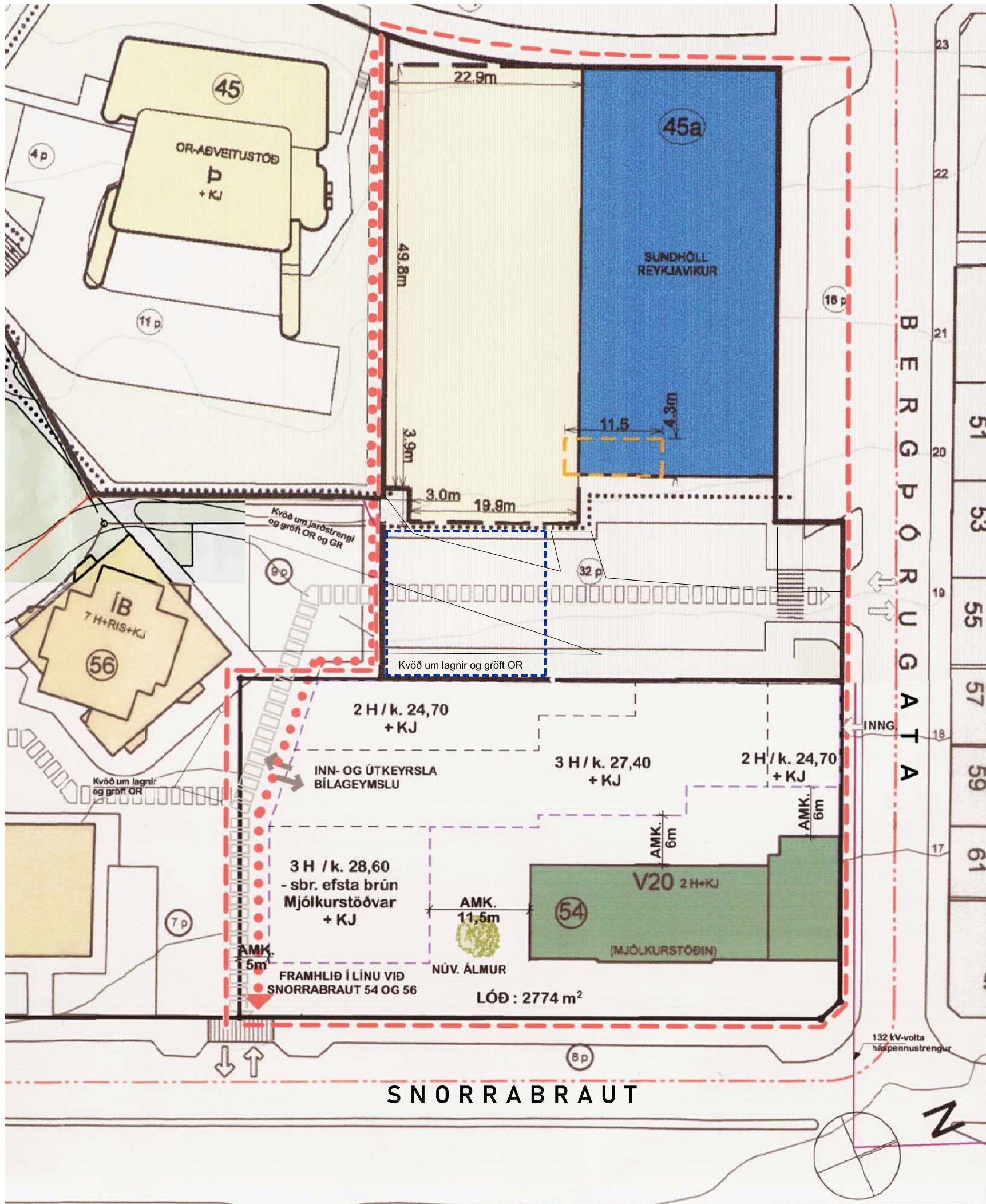
Uppdrættir

Lýsandi nafn
skjals
Snorrabraut-54---deiliskipulagsbr-Deiliskipulagsbreyting--2---1-.pdf

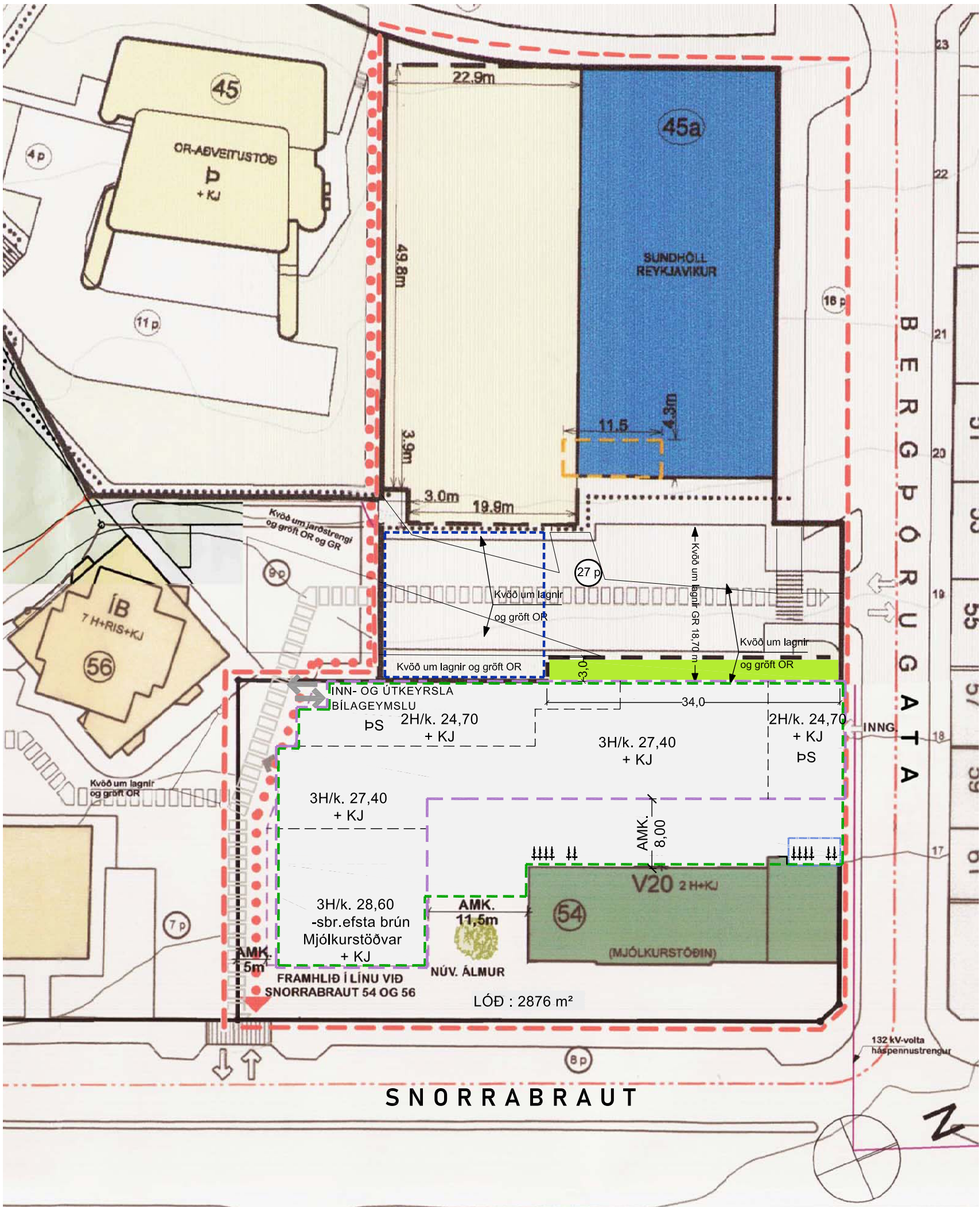
-

-

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

SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU SNORRABRAUT 54 (Mjólurstöðin)

- Lóðarmörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2.774 m²
- Mjólurstöðin nýtur ákvæðis um „Vermdun 20. aldar byggingar“. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar. Öheimilt er að fjarlægja alm á lóðinni.
- Allar breytingar á ytra byrði Mjólurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengis fyrir alla. Gluggasetning húshliðar við Snorrabraut skal færa 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 útlaga 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 suðvesturhlíð nýbyggingar.
- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgarmíli eða inngangi. 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.
- 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.
- Suðurhlíð nýbyggingar skal standa amk. 5 metra frá lóðarmörkum á jarðhæð og tryggja skal gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Nýbygging skal taka tillit til husagerðar gömlu Mjólursvöðvarinnar 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 „lfandri“ starfsemi (verslun / þjónusta).
- Leyflegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Þakbrúnnir og svalir skulu skaga að hámarksli 60 cm út fyrir byggingareit.
- 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 löglinni í samráði við Veltur

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU SNORRABRAUT 54 (Mjólurstöðin)

- Lóðarmörk að Sundhöllinni breytast, lóðarmörk færast um 3 metra til vesturs þannig að lóð Snorrabrautar 54 stækkar og verður eftir breytingu 2.876 m². Ráman 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 útlaga 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 bilgæmslu Snorrabrautar 54 færist lengra til vesturs. Afmarkaður er byggingarreitur fyrir bilakjallara.
- Verslun: 1 staði á hverja 100 m²
- Skrifstofuhúsnæði: 1 staði á hverja 200 m²
- Stúdíóíbúðir: 0,25 staði á hverja íbúð
- Tveggja herb. íbúðir: 0,5 staði á hverja íbúð
- Þriggja herb.+ íbúðir: 0,75 staði á hverja íbúð
- Bilastæði verða í bilgæmslu, engin bilastæði verða ofanjarðar á lóð. Fjöldi bilastæða fyrir hreyflamílaða skal vera skv. byggingarreglugerð. Bilastæði 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 hjólagæmsla verður í kjallara.
- Eins og fram kemur í gildandi skilmálum fyrir lóð nr. 45a við Barónsstíg (samb. 25.04.2014) er ekki talið þórf fyrir mikinn fjölda bilastæða á lóðinni vegna staðsetningar Sundhallarinnar í miðborginni og nálægð við Hlekk og almenningssamgöngur. Ekki er því talið að fækkun um nokkur bilastæði hafi veruleg áhrif á starfsemi og umhverfi.
- Heimilt verður að fjarlægja 27 m² afgreiðsluskúr frá 1932, sem er áfastur keilihúsi, nýrst á lóðinni, skorsteinn er látinn haldast sér.
- Gera skal grein fyrir hljóðvíst á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstíg verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstíg fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar glidir hljóðvístarstaðallinn IST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.). Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrifa fyrir nýjar íbúðir. Einnig skal tryggja viðunandi hljóðvist utanhúss / á dvalarsvæðum.
- Æskilegt er að íbúðir hafi amk. eina hljóðlata hlíð og leitast skal við að íbúðir séu gegnumgangandi. Í það minnsta með glugga á tveimur hlíðum.
- 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. Sorpgæmslur 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.
- Lóðarnæð í inngangi verður í sömu hæð og jarðhæð nýbyggingar að lóð Sundhallar en stallast niður að Snorrabraut með römpum og tröppum og tryggt verður aðgengi fyrir alla í kringum Mjólurstöðina. Almur á lóð á að standa áfram.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar varðandi kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Bent er á markmiði í kafla 7 í byggingarreglugerð um útsvæði við mannvirki. Við hönnun útsvæða skal, eftir því sem framanst er urnit, beitið algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.
- Leyflegt er að vélbúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Íbúðir lóðar nr. 45a við Barónsstíg (354 m²) verður ekki afhentur fyrr en búð er að ganga frá breyttum lóðarsamningi um Snorrabraut 56
- Að söru leyti gilda eldri skilmálar.

BARÓNSSTÍGUR 45a

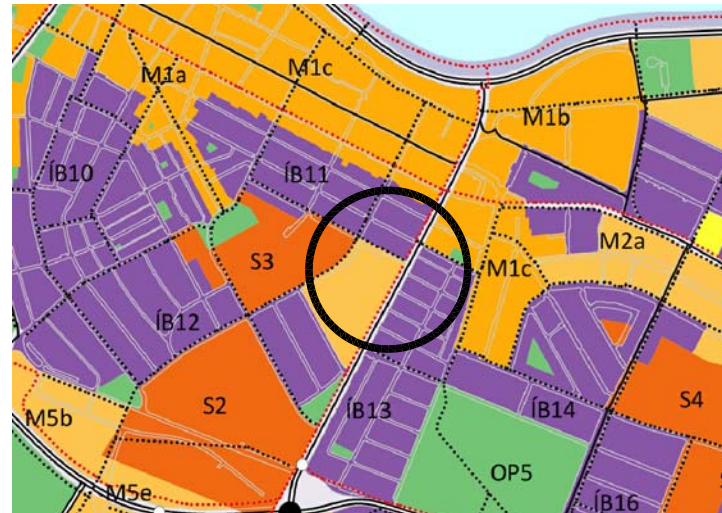
- Lóðarmörk að Snorrabraut 54 breytast, lóðarmörk færast um 3 metra til vesturs þannig að lóð Barónsstígs 45a minnkar og verður eftir breytingu 3.382 m². Bilastæði á lóð sundhallar við lóðarmörkin verða samsíða lóðarmörkum í stað þess að vera hornrétt áður. Fækkar stæðum við það um fimm staði.
- Að söru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

Færsla á lögnum Veltna vegna framkvæmda er á kostnað lóðarhafa.

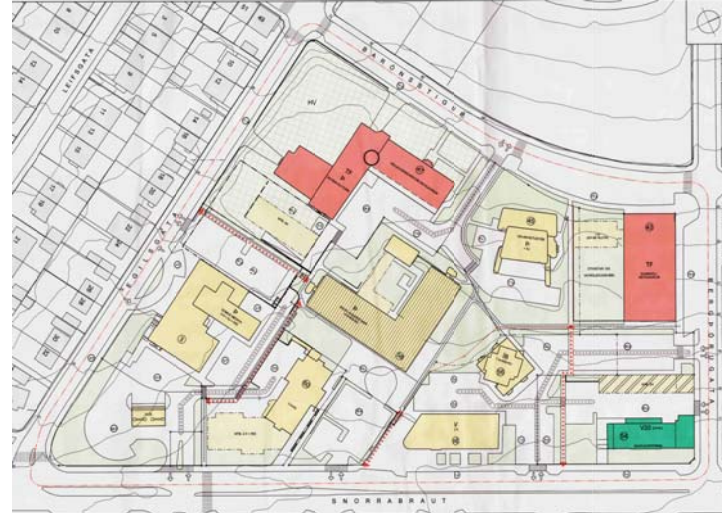
Vakinn er athygli á því að 132.000 volta háspennustrengur liggur meðfram lóðinni að norðan- og vestanverðu og skal hafa sérstaka aðgát við framkvæmdir nærri löglinni í samráði við Veltur

SKILMÁLATAFLA

fyrir breytingu:	m ²	hæðir	bilast.	eftir breytingu:	m ²	hæðir	bilast.
Snorrabraut 54				Snorrabraut 54			
Lóðarstærð	2774			Lóðarstærð	2876		
Mjólurstöðin samtals	947			Mjólurstöðin samtals	947		
A ofanjarðar	665	1-2		A ofanjarðar	665	1-2	
A neðanjarðar	282	1-2		A neðanjarðar	282	1-2	
Nýbygging samtals	4450			Nýbygging samtals	4750		
A ofanjarðar	3100	1-3		A ofanjarðar	3250	2-3	
A neðanjarðar	1350	1-3	30 st.	A neðanjarðar	1500	2-3	
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		
Bilastæði ofanjarðar	0 m ²		0 st.	Bilastæði ofanjarðar			0 st.
Bilastæði samtals	905 m ²		30 st.	Bilastæði 2ja herb íbúðir	0,5/íb.		
Bilastæði / m ²	1 staði/126m ²			Bilastæði 3ja herb íbúðir	0,75/íb.		
				Bilastæði verslun/þjónusta	1/100 m ²		
				Bilastæði skrifstofur	1/200 m ²		
Barónsstígur 45a				Barónsstígur 45a			
Lóðarstærð	3484			Lóðarstærð	3382		



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Heildarskipulag Heilsuverndarreiðs frá 2003

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

Mörk deiliskipulags Heilsuverndarreiðs	Byggingarreitur fyrir gleyfingingu
Mörk deiliskipulagsbreytingar	Núv. lóðarmörk
Núv. byggingar	Ný lóðarmörk
Fríðlýst hús	Megin göngustígur
Byggingarreitur	Kvöð um gönguumsferð
Byggingarreitur kjallara	Kvöð um umferð
Byggingarreitur 3. hæðar	Vermdun 20. aldar byggingar
Núbrútt 1. hæðar skúr	Háspennustrengur
Inn- og útkrýsla bilakjallara	3H/K
Hjólastæði - leiðbeinandi staðsetning	ÞS
Almörkun á hluta af lóð Barónsstígs 45a, sjá texta	Lóðarstæðum, grænt yfirborð

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

þann _____ 20 ____ og í _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með athugasemdafrestri til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.

Verkhellit:

Snorrabraut 54, Barónsstígur 45a
Reykjavík

Verkhellit:

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Teiknínúmer:

Mælikvarði:

Teiknað:

Yfirfarit:

Samþykkt:

Verknúmer:

Útgáfudagur:

4. febrúar 2021

Teiknistöð:

V11-Skipulagi 16005 - Snorrabraut 54/01 Míðal/Snorrabraut 54 - deiliskipulagsbzw

Úpprentað:

Feb. 05, 2021 - 12:43

ARKÞING | AORDIC

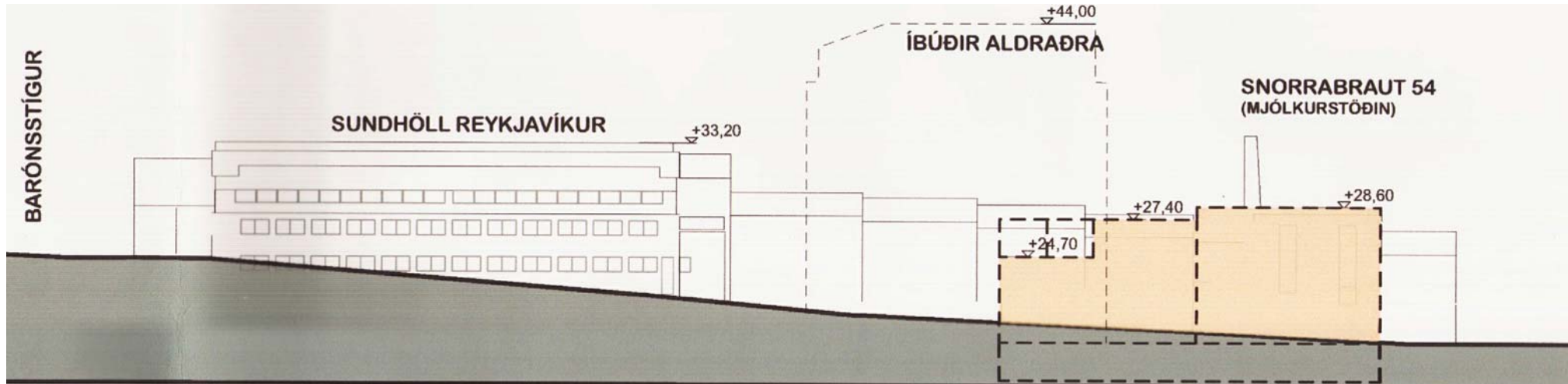
BOLHOLT 8-105 REYKJAVÍK Sími: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIKURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT

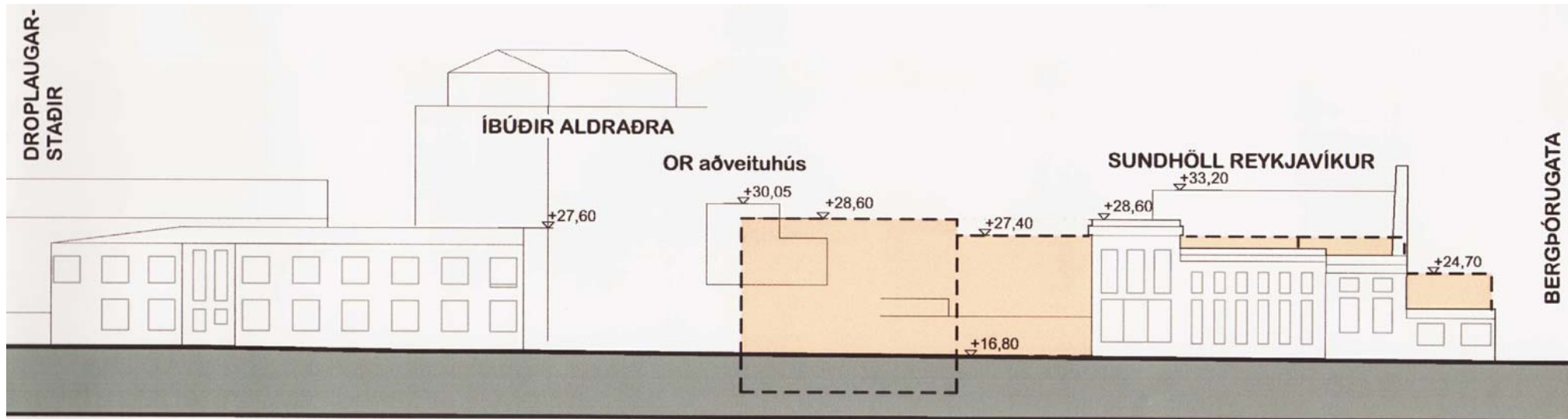
BRÍRÍR ÁRNASON, 200787-3159 BYGG.FR

HALLUR KRISTJUNSSON, 220573-3899 BYGG.FR

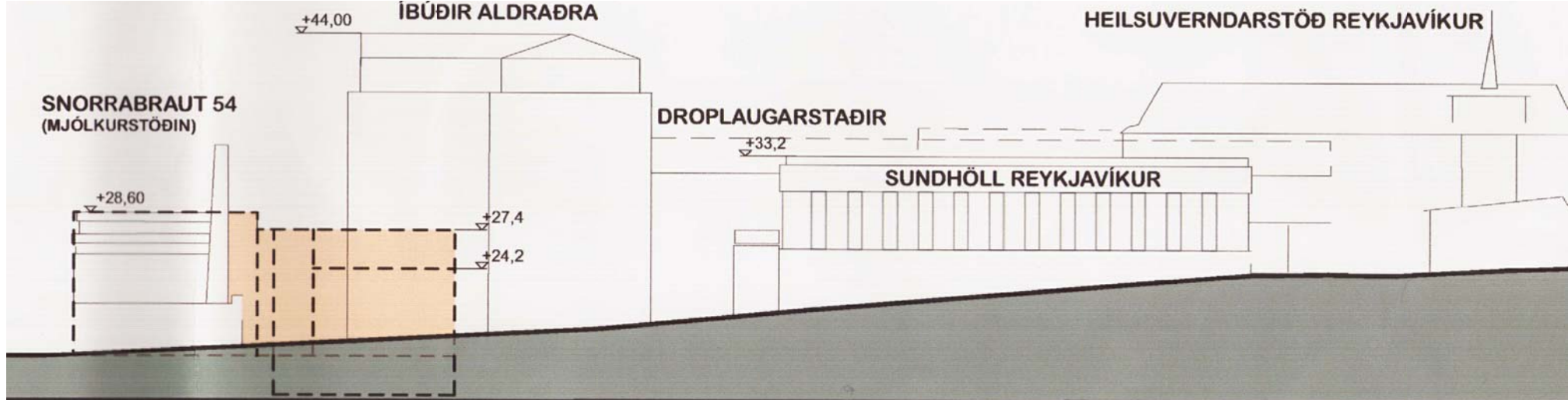
HELGI MAR HALLGRÍMSSON, 210279-3429 ARKITEKT



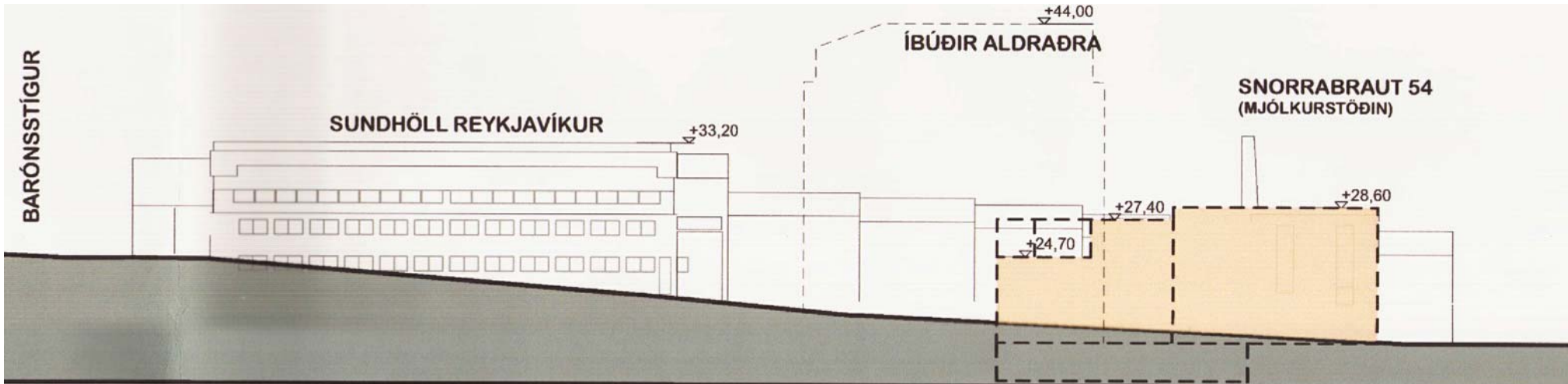
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



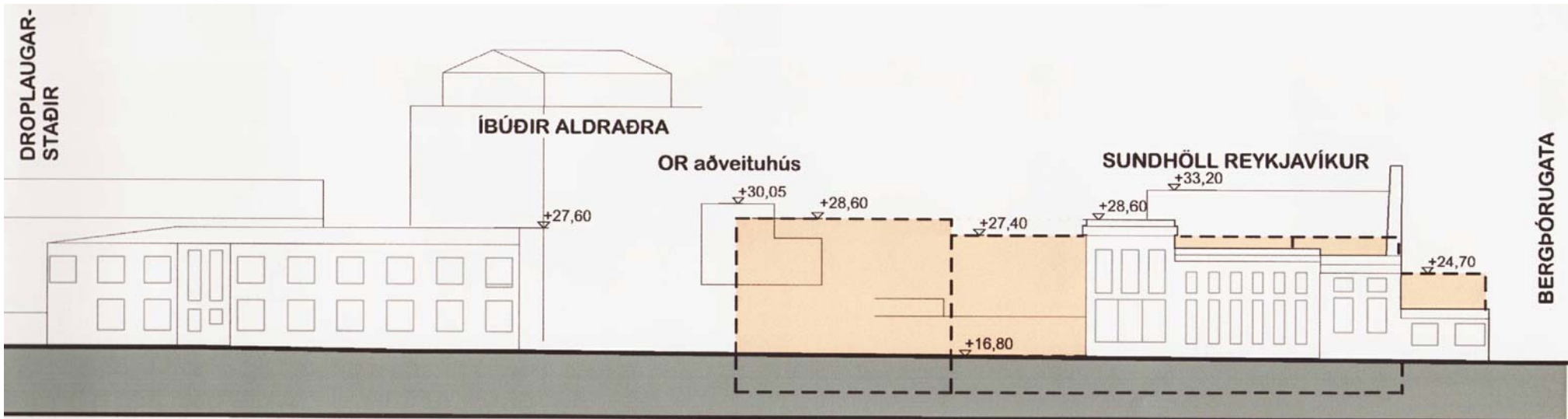
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



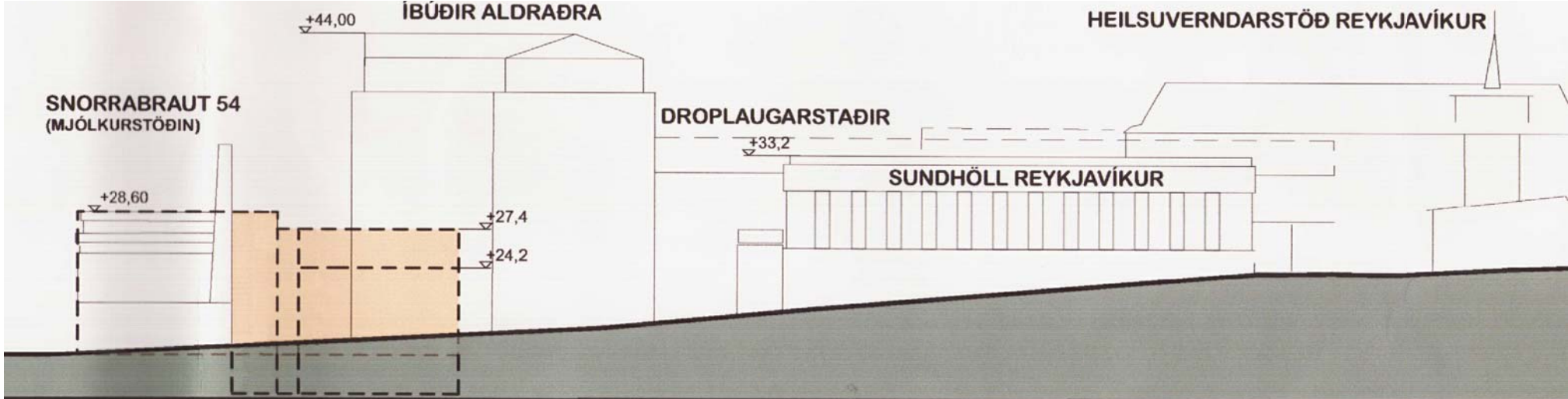
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL SUÐURS FRÁ BERGÞÓRUGÖTU



ÁSYND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



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

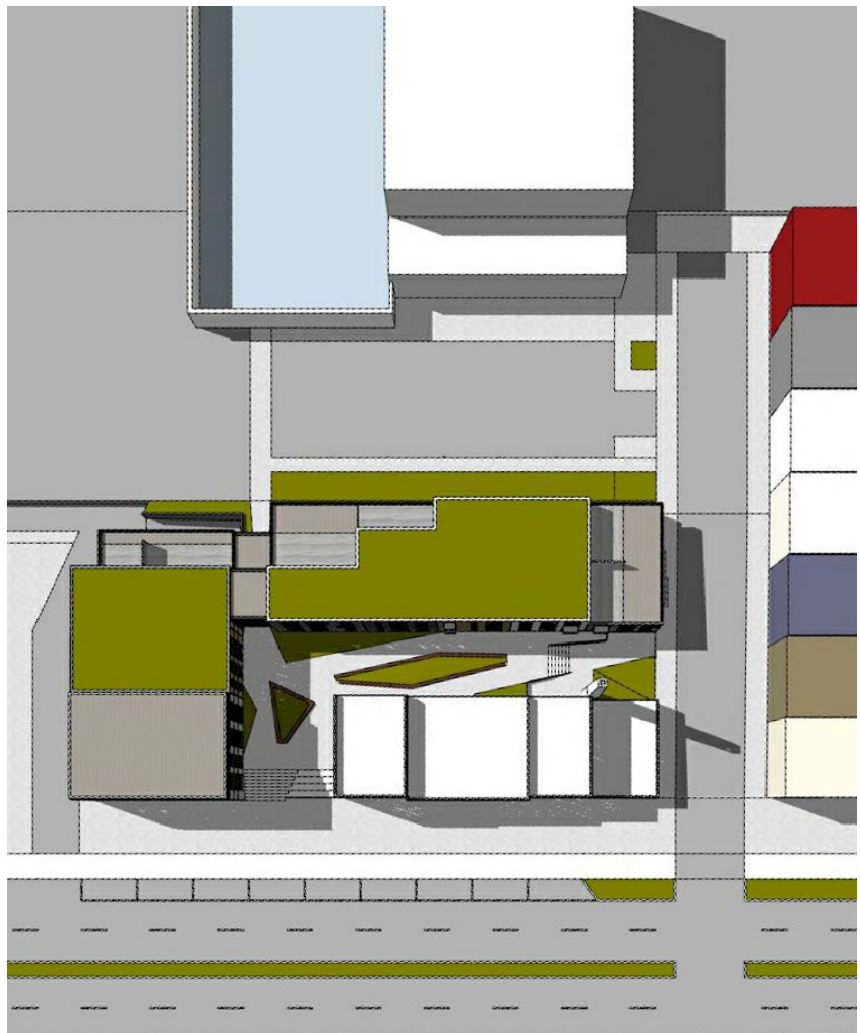


ÁSYND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL SUÐURS FRÁ BERGÞÓRUGÖTU

SKÝRINGARUPPDRAÐ



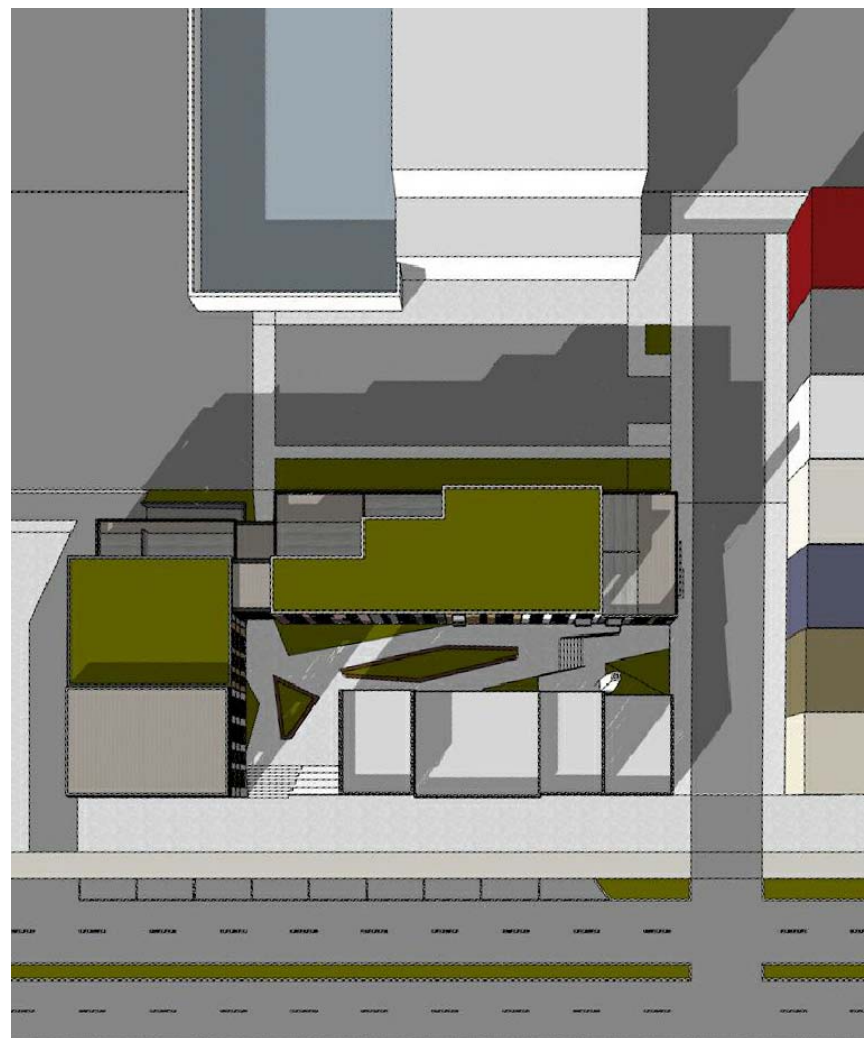
Sumarsólstöður kl. 9:00



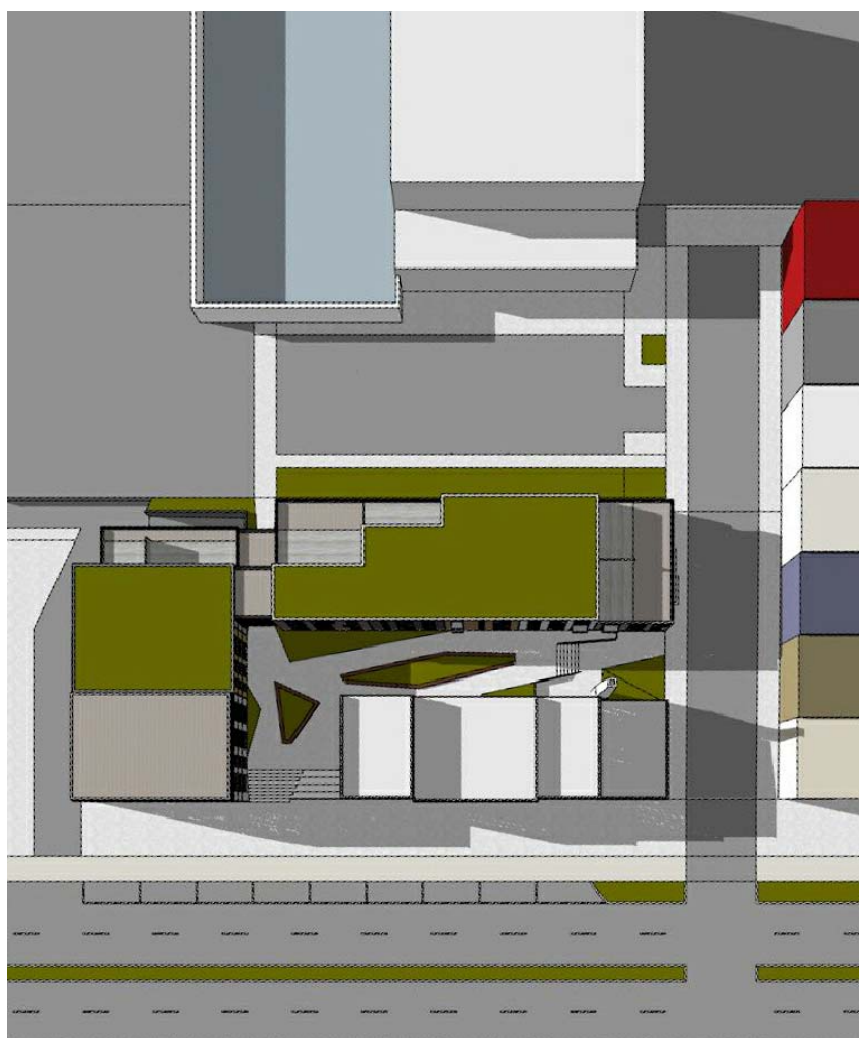
Sumarsólstöður kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 17:00



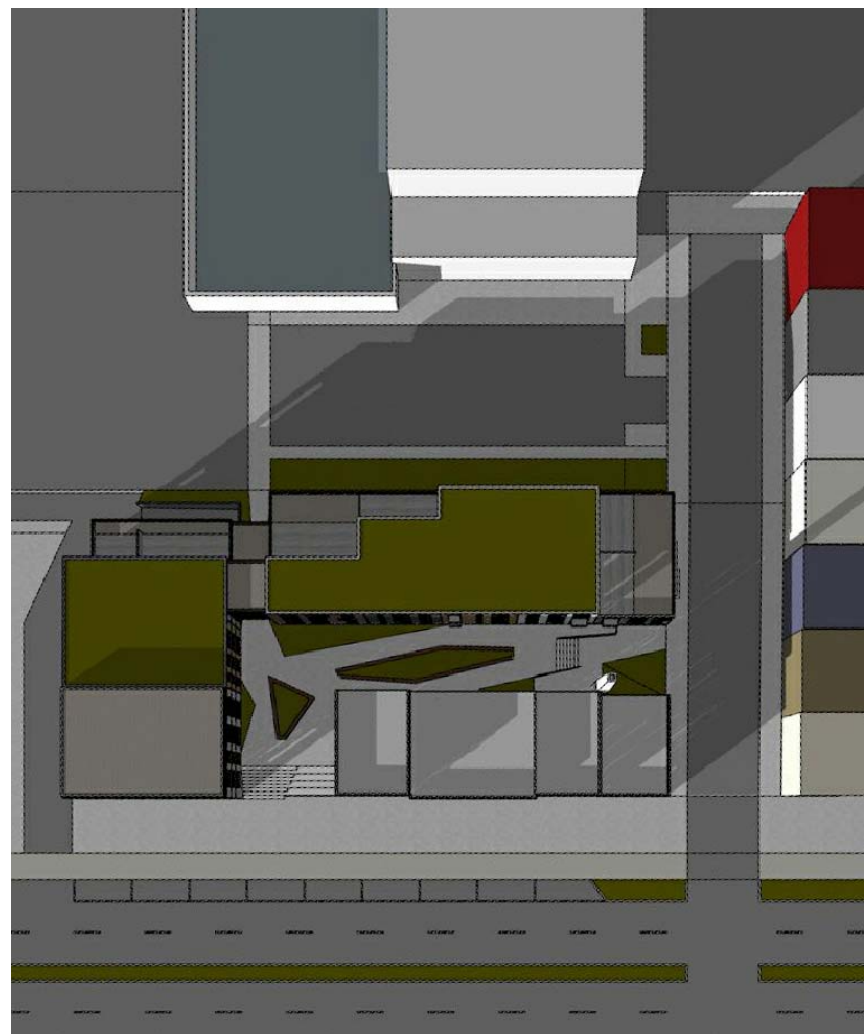
Jafndægur kl. 9:00



Jafndægur kl. 13:00



Jafndægur kl. 17:00



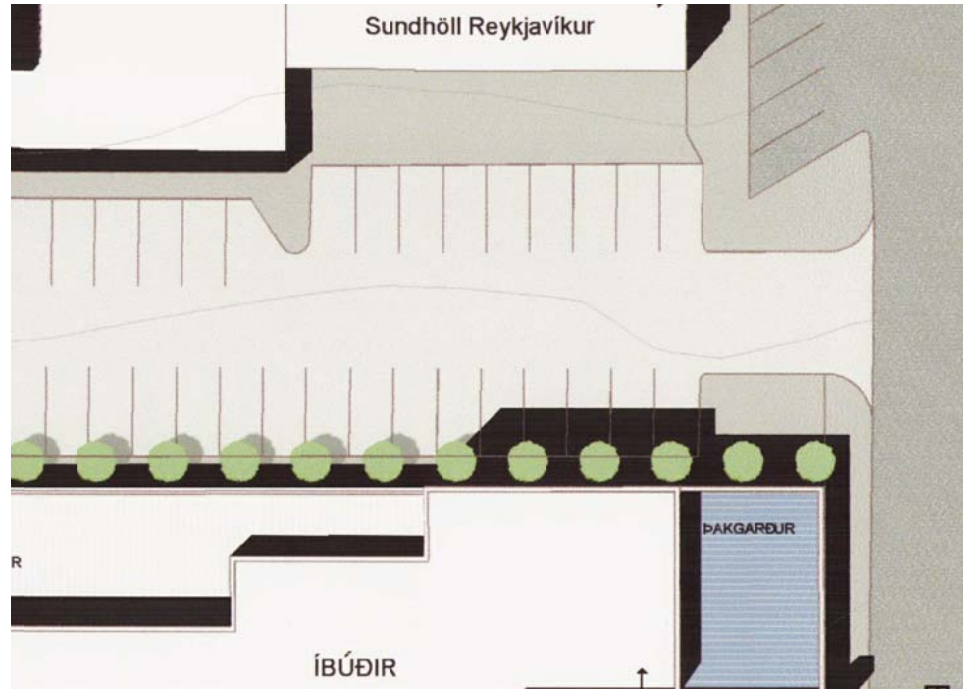
13. okt/feb kl. 10:00



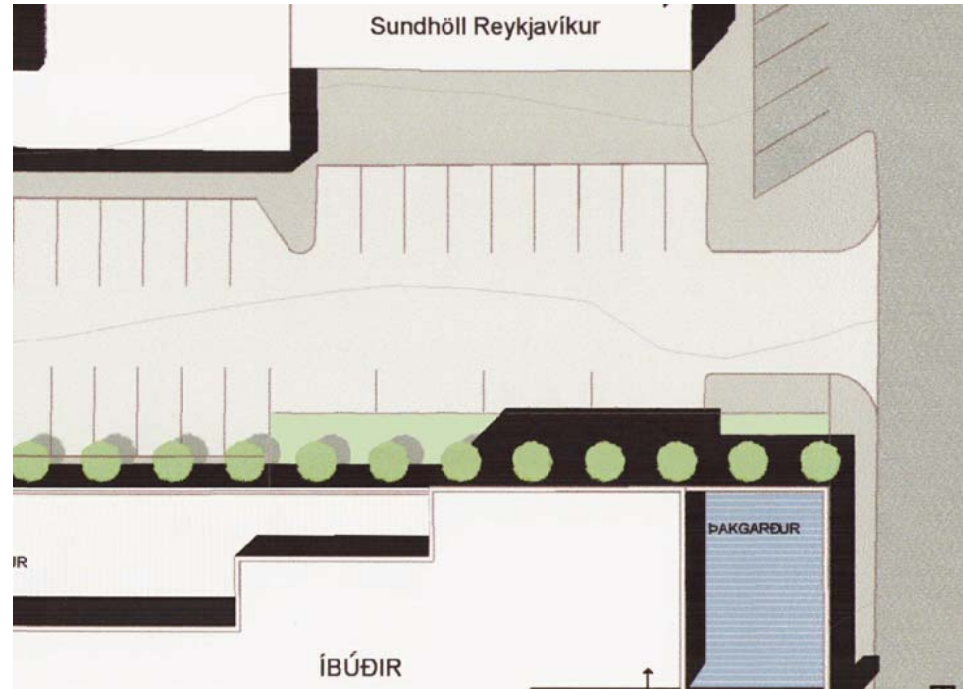
13. okt/feb kl. 13:00



13. okt/feb kl. 15:00



Bílastæði við Sundhöll - fyrir breytingu



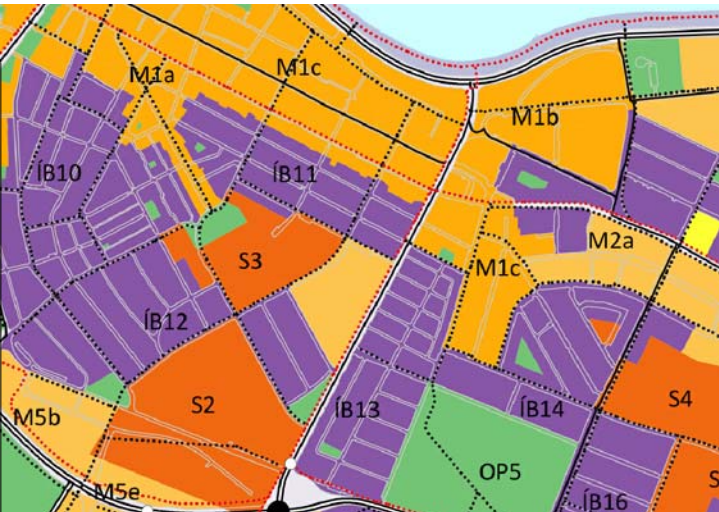
Bílastæði við Sundhöll - eftir breytingu



Götumynd frá Snorrabraut



Yfirlitsmynd til suðurs



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Heildarskipulag Heilsuverndarreiðs frá 2003

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

Verkhelt:	Snorrabraut 54, Barónsstígur 45a Reykjavík	
Verkhelt:	Skýringaruppdráttur	
Teikninúmer:		
Mællivard:		
Teiknað:		
Yfirfarló:	1:500	
Samþykkt:	ra	
Verknúmer:	16065	
Útgáfudagur:	4. febrúar 2021	
Teiknialóð:	V11-Skipulag16065 - Snorrabraut 54/01 MúdelSnorrabraut 54 - deiliskipulagsbr.dwg	
Úprentað:	Feb 04, 2021 - 10:08	