



Reykjavík 07.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

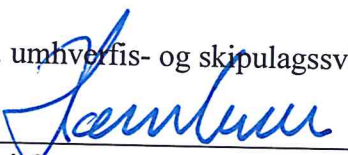
Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Snorrabraut 54

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta ehf., mótt. 14. mars 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 54 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að gera nýbyggingu með verslun, þjónustu og hóteli, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupphdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. september 2017. Einnig er lögð fram umsögn Minnjastofnunar Íslands, dags. 8. júní 2017.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringarupphdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. september 2017 og umsögn Minnjastofnunar Íslands, dags. 8. júní 2017.

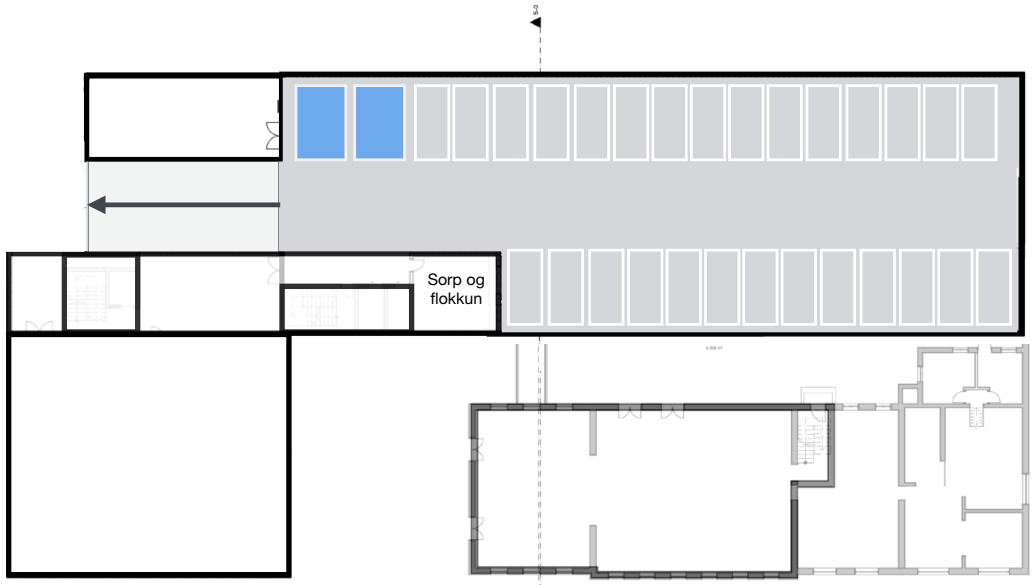
BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



Horft yfir Snorrabraut til norðurs



Horft yfir gatnamót Snorrabrautar og Bergþórugötu til Suðvesturs



Bílaþjálari, 30 stæði þar af 2 stæði fyrir fatlaða 1:500



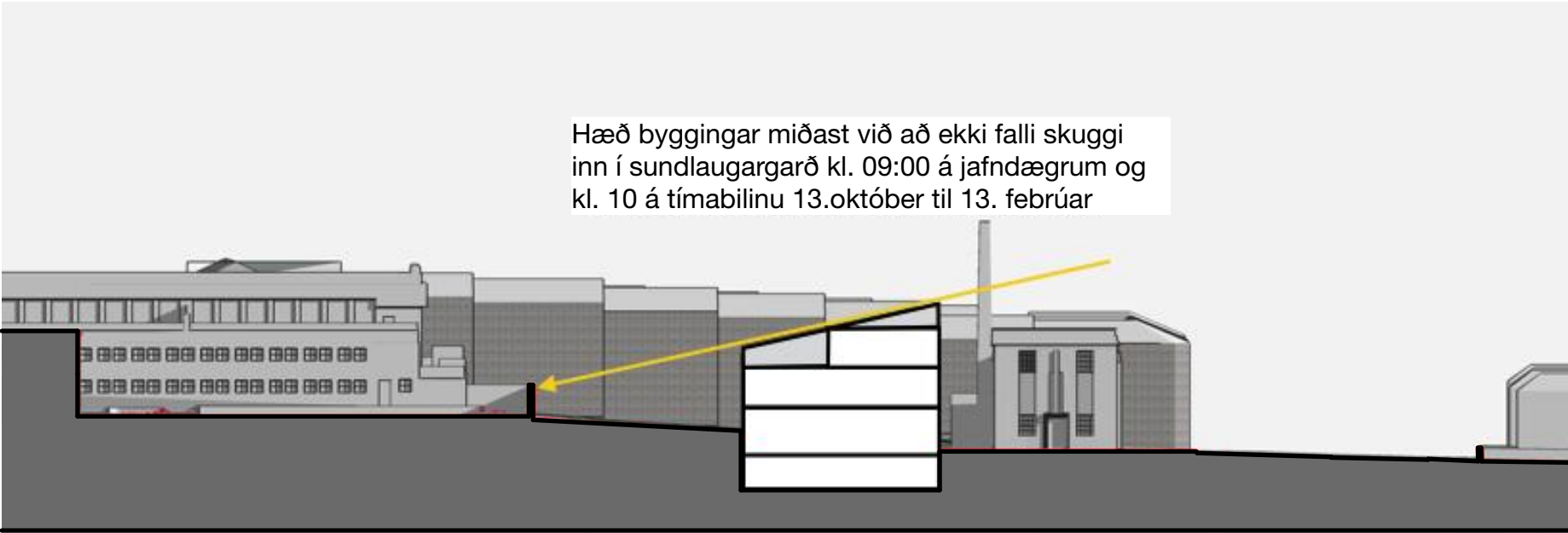
Horft yfir Snorrabraut til vesturs



Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi



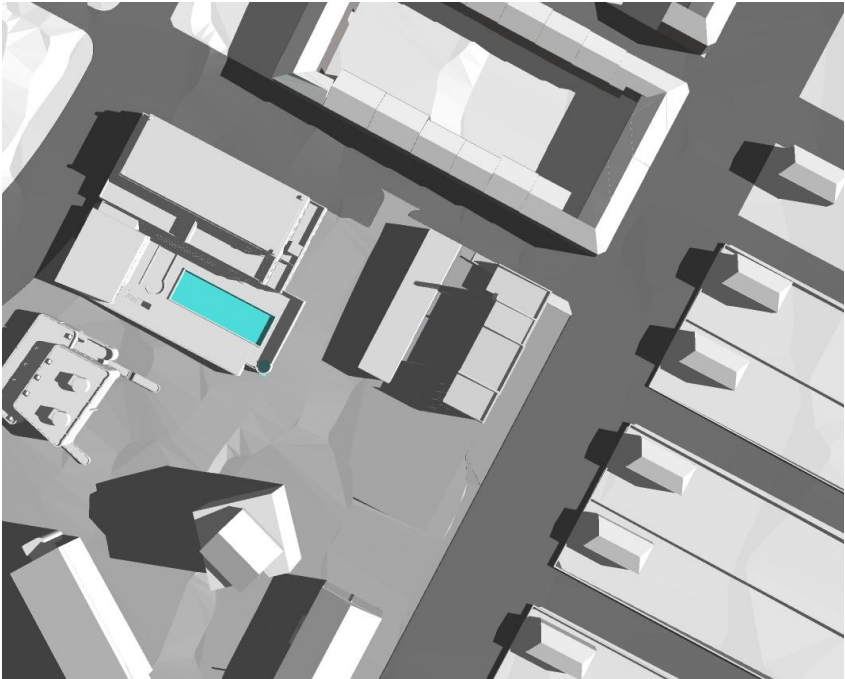
Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi



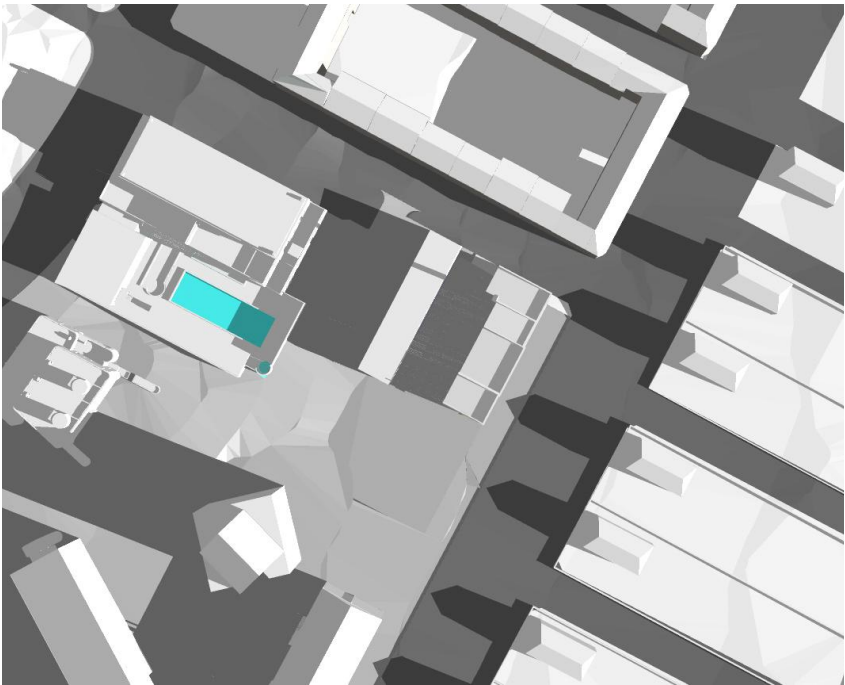
Sólarsnið

1:500

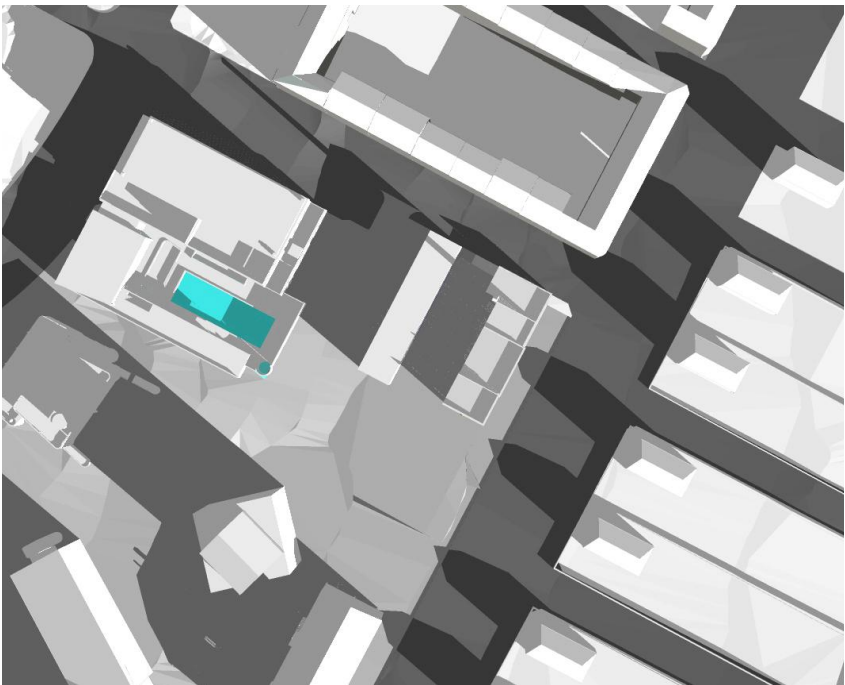
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ GILDANDI SKIPULAG



Sumarsólstöður kl.:09

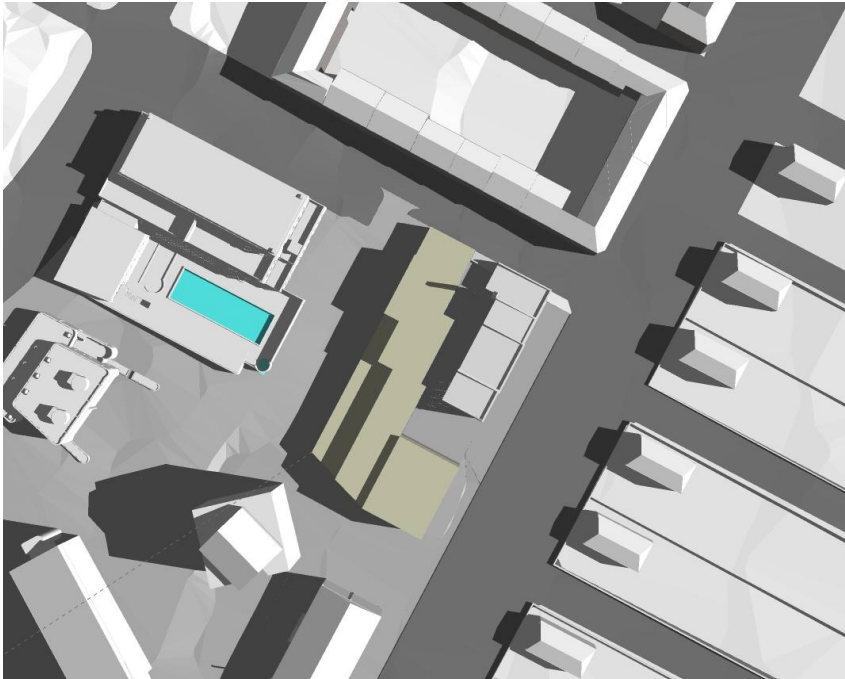


Jafndægur kl.:09

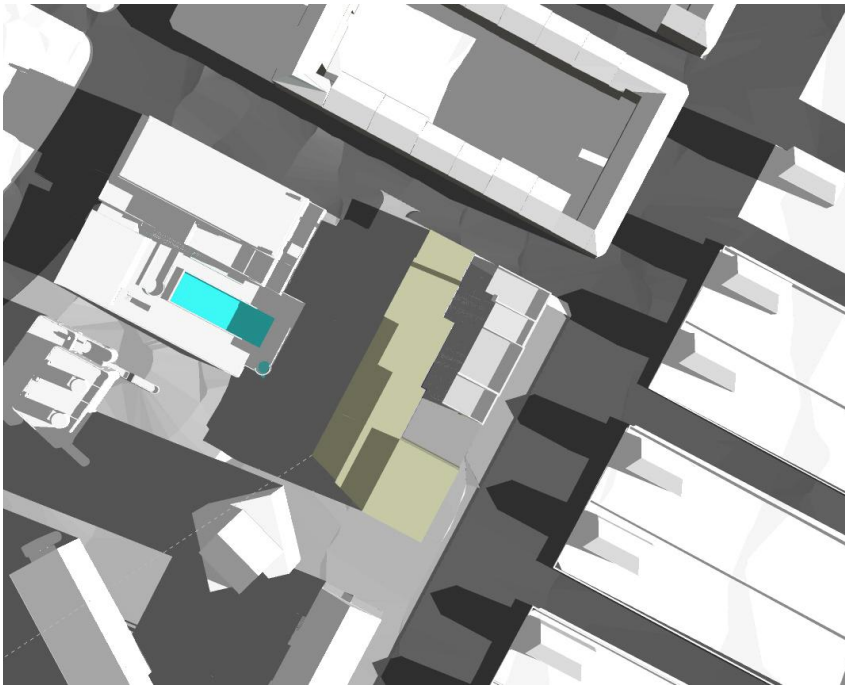


13.okt/feb kl.:10

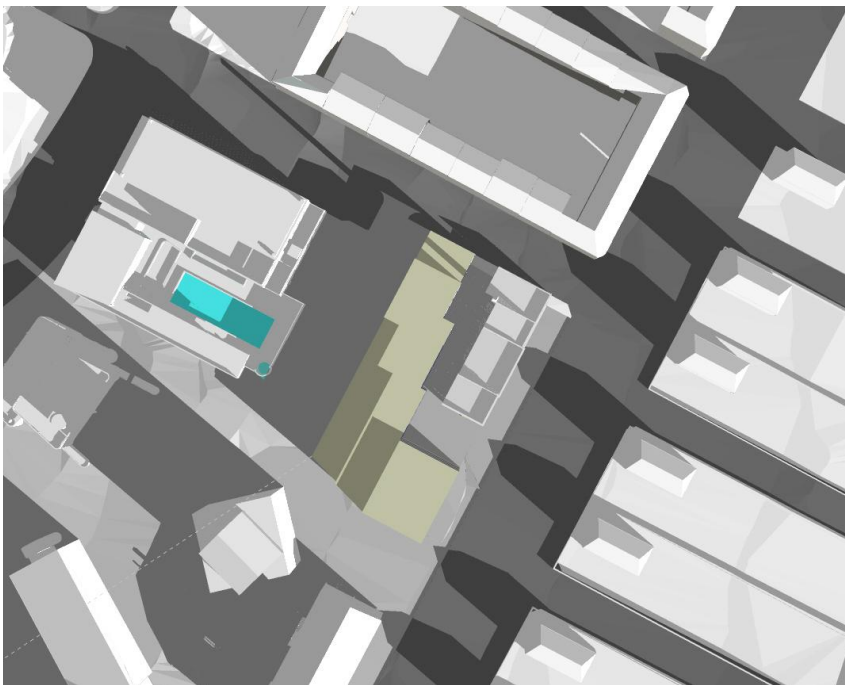
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ BREYTT SKIPULAG



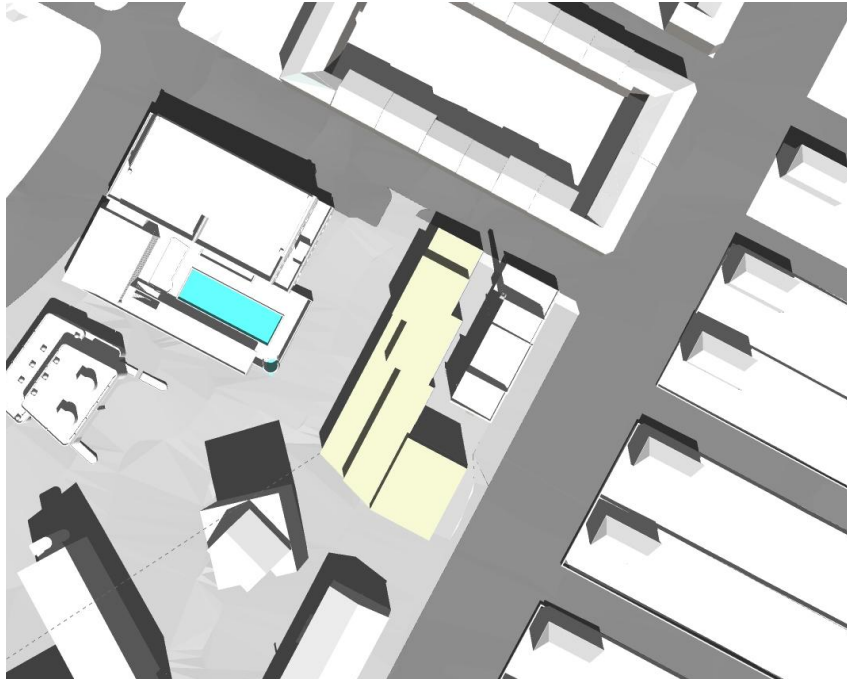
Sumarsólstöður kl.:09



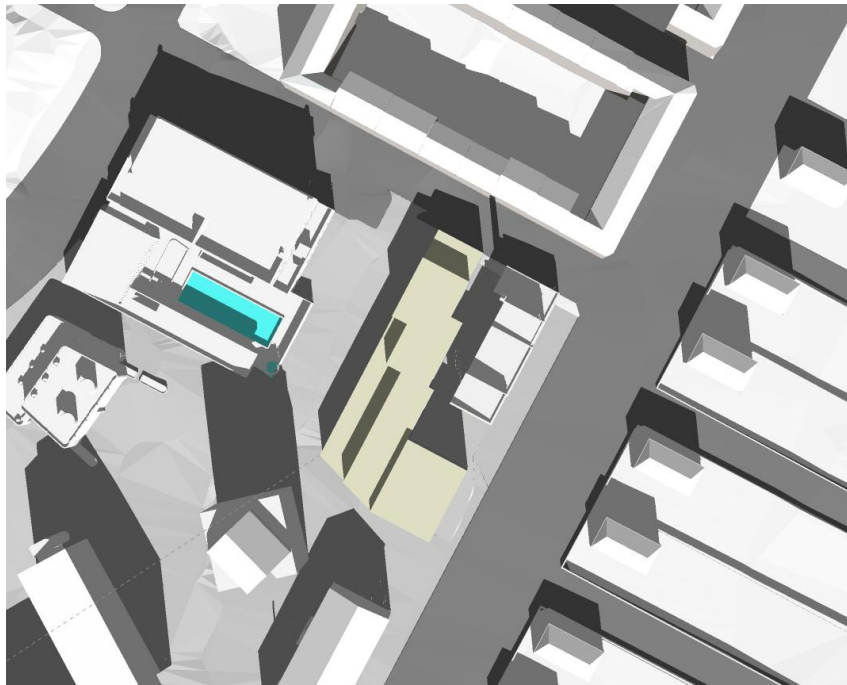
Jafndægur kl.:09



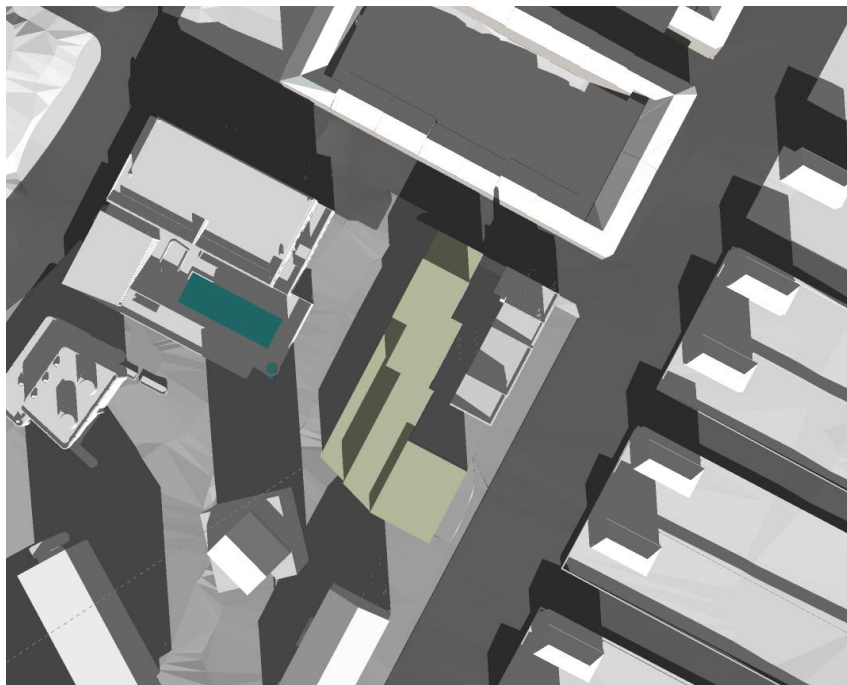
13.okt/feb kl.:10



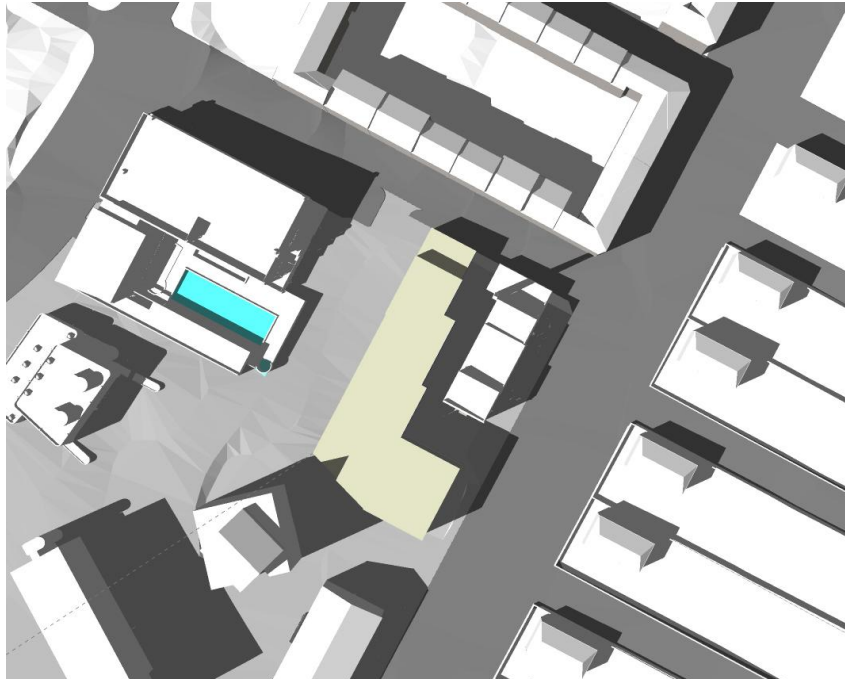
Sumarsólstöður kl.:13



Jafndægur kl.:13



13.okt/feb kl.:13



Sumarsólstöður kl.:17



Jafndægur kl.:17



13.okt/feb kl.:17



Möguleg Útfærsla

Afstöðumynd

1:500

FORSENDUR FYRIR ÚTREIKNINGUM SKUGGAVARPS

Umfang og hæð nýbyggingar miðast við að ekki falli skuggi af henni á útisvæði Sundhallarinnar. Það á sérstaklega við sólris á vetrarmánuðum. Athuga ber að morgunsól skín ekki úr austri á lóðina frá miðjum október fram í miðjan mars vegna staðháttu 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

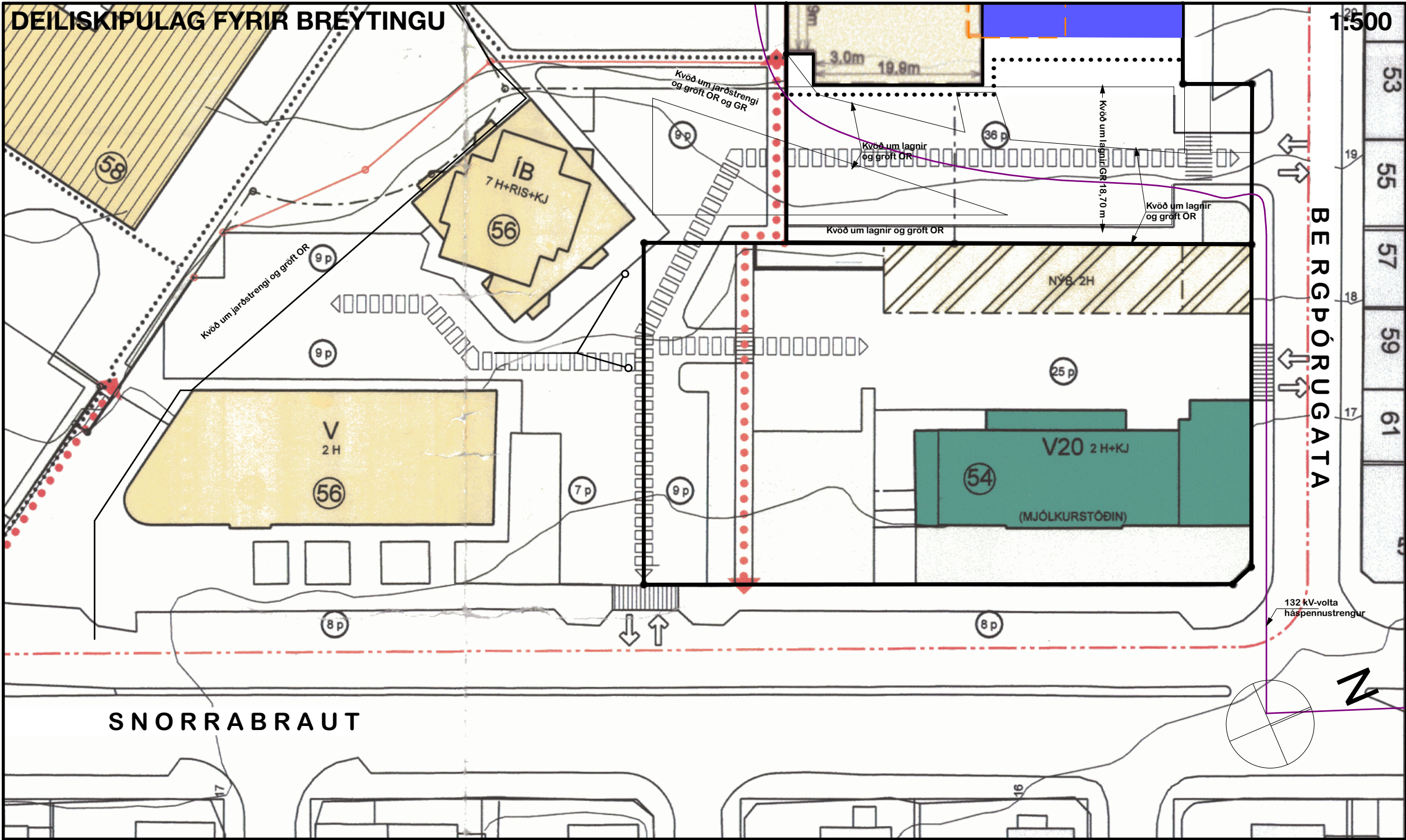
Skýringarmyndir

dags. 4.9.2017
mkv. 1:500
teikn. PH/UB
verknr.

A.02

Fiskilað 31 101 Reykjavík 562-5959 www.plusark.is

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS
Samþykkt í Borgarráði 11. apríl 2003 ásamt breytingu samþykktri í Borgarráði 20. febrúar 2014

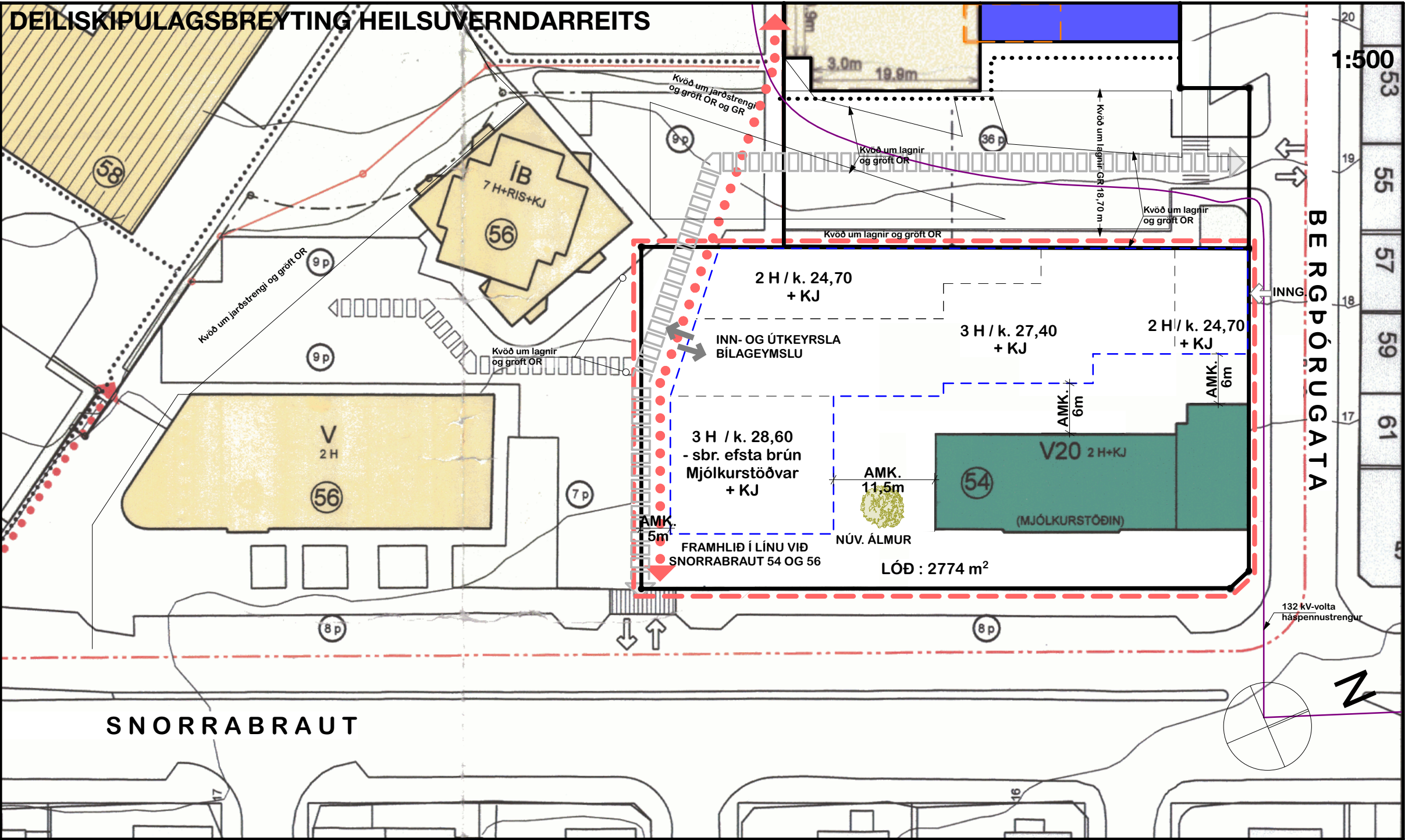
SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

- SNORRABRAUT 54 (Mjólurstöðin)**
- Lóðamörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m²
 - Tillaga er um að Mjólurstöðin hljóti ákvæði um "Verndun 20 aldar byggingar". Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar.
 - 1 hæða bakhús á lóðinni (342 m²) hefur verið fjarlægð. Í stað þess er sýndur byggingarreitir fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m². Sjá hæðarkóta á blaði 2 (götumyndir og ásyndir) með uppdætti þessum.
 - Núgildandi kvóð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt
 - Ný kvóð um gönguumferð

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (MJÓLKURSTÖÐIN)					
NÚV. LÖDASTÆRÐ	LÖDASTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGI	NÚV. BYGGINGARMAGN	NYB. m ²	NYTING m ²	
2.774 m ²	óbreytt (2.774 m ²)	1.289 m ²	676 m ²	0,59%	

*gert er ráð fyrir að rífa einna hægða byggingu á lóð (342m²) og í stað hennar byggð tveggja hæða bygging (676 m²)



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

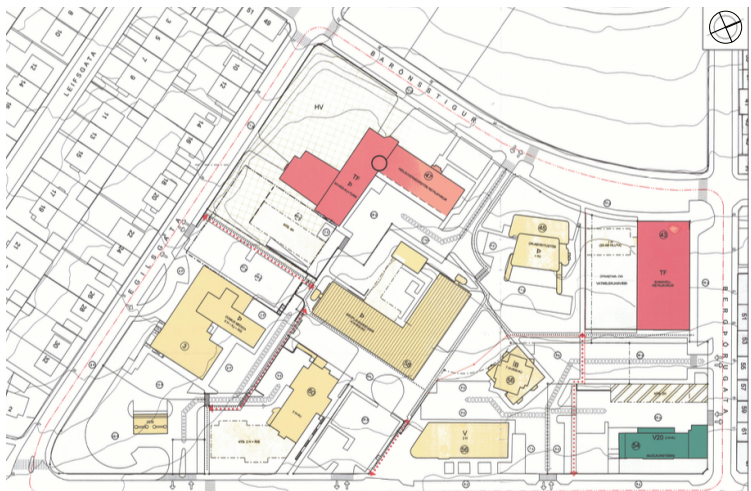
SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

- SNORRABRAUT 54 (Mjólurstöðin)**
- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreitur á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistingu-, 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 aukið 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
 - Mjólurstöðin 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 Mjólurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegi hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla. Gluggasetning húsaðliðar við Snorrabraut skal færa í upprunalegt horf.
 - Bakhlið 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.
 - Götuhið nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólurstöðin.
 - Engin bilastæði eru á yfirborði lóðar, öll bilastæði eru í blakjallara með innkeyrslu frá suðvestur hlið nýbyggingar.

- Inngangar skulu vera á jarðhæð og opnast út í borgarrými eða inngarð. Ekki er heimilt að nota útisvæði meðfram Snorrabraut sem bilastæði. 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, hjólastaðum, lýsingu meðfram göngustigum og hæðarsetningar.
- Í stað byggingarreis fyrir 2 hæða byggingu, alls 676 m², er sýndur byggingarreitir 2-3 hæða byggingar. A rými alls 4450m² (3100m² miðað við A-rými ofanjarðar).
- Aðstaða fyrir sorp og flokkun er í kjallara.
- Núgildandi kvóð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.
- Breytt kvóð um gönguumferð.
- Suðrúhið nýbyggingar skal standa að amk. 5 metra frá lóðamörkum á jarðhæð og tryggja skal gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Nýbygging skal taka tillit til húsagerðar gömlu Mjólurstöðvarinnar 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 götuhið jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónustu).
- Leyflegt er að veibúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Þakbrúnnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm 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.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

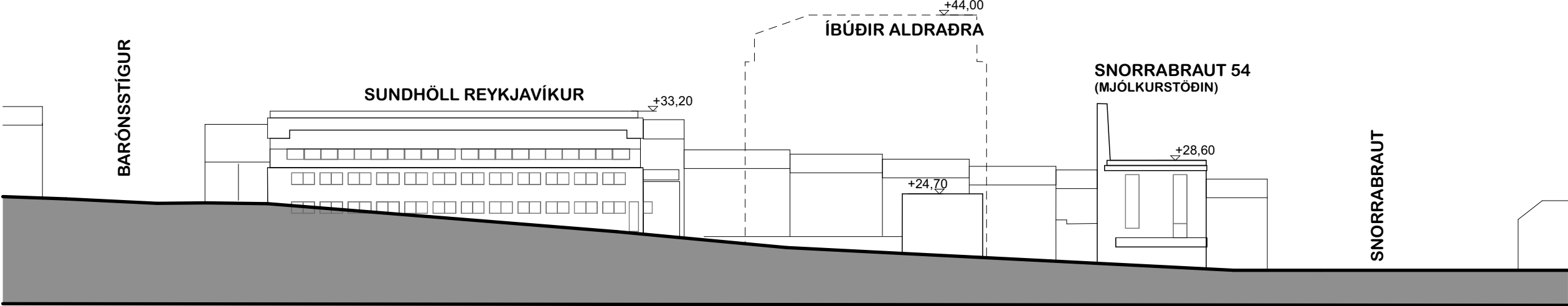


Heildarskipulag Heilsuverndarreits frá 2003

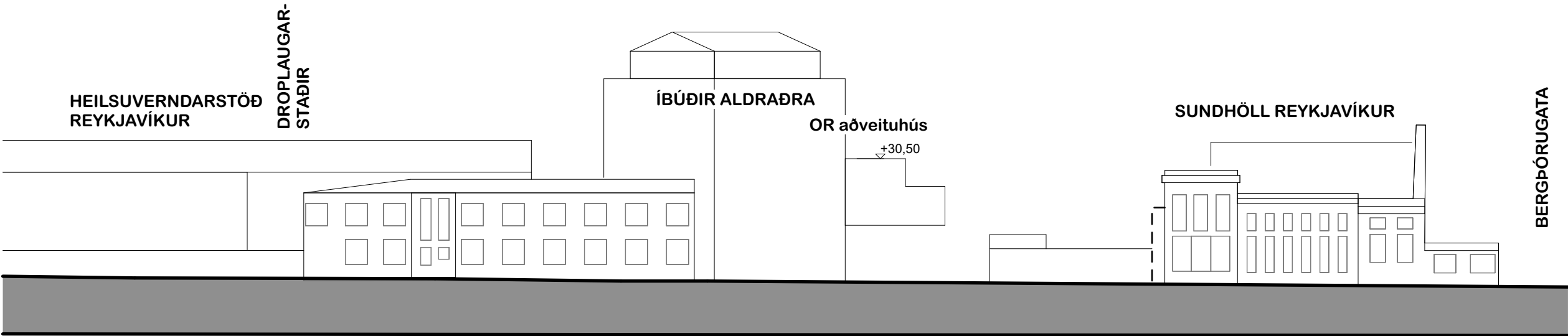
Heilsuverndarreitur er skilgreindur sem "miðsvæði" í kafla um landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Innan skipulagssvæðis getur því rúmast fjölbreytt starfssemi, m.a. íbúðir, gististaðir, verslun, atvinnustarfssemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar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

SKILMÁLATAFLA EFTIR BREYTINGU

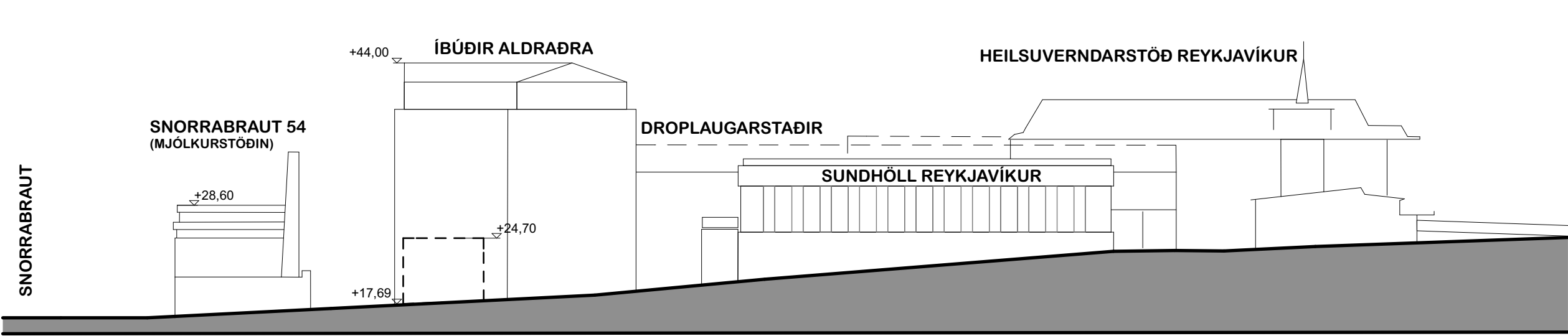
Snorrabraut 54	m2	hæðir	bilastæði	skipulagsskilmálar
Mjólurstöðin	947	1-2		Mjólurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar".
A ofanjarðar	665	1-2		Allar breytingar á ytra byrði Mjólurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegi hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla.
A neðanjarðar	282	Kjallari		Gluggasetning húsaðliðar við Snorrabraut skal færa í upprunalegt horf. Öheimilt er að fjarlægja Álm sem stendur á suðurvegnum lóðarinnar.
Nýbygging	4.450	1-3		
A ofanjarðar	3.100	1-3		
A neðanjarðar	1.350	Kjallari	fjöldi 30	
B ofanjarðar	300	2-3		
Heild	5.697			
A ofanjarðar	3.765			
Lóðarstærð	2.774			
Nýting A	1,95			
Nýting A ofanjarðar	1,36			
Bilastæði ofanjarðar	0m2		fjöldi 0	
Bilastæði samtals	905m2		fjöldi 30	
Bilastæði/m2	1 stæði /126 m2			



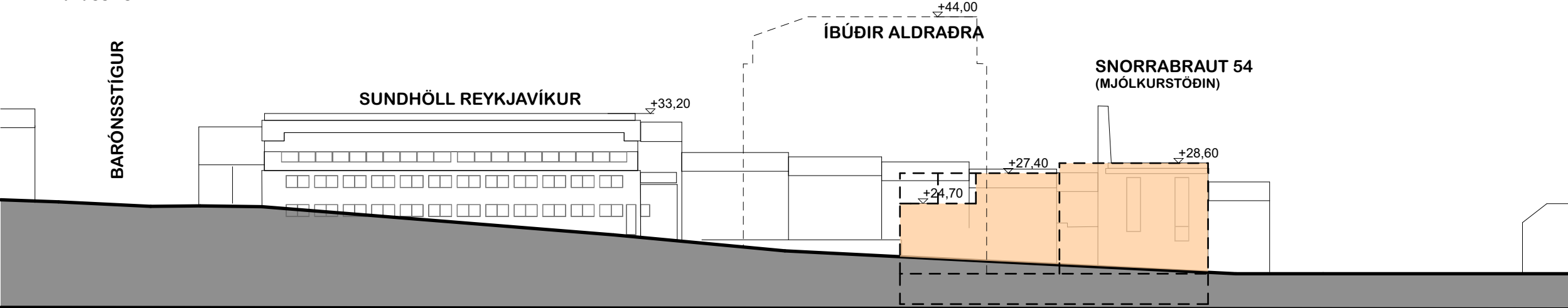
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



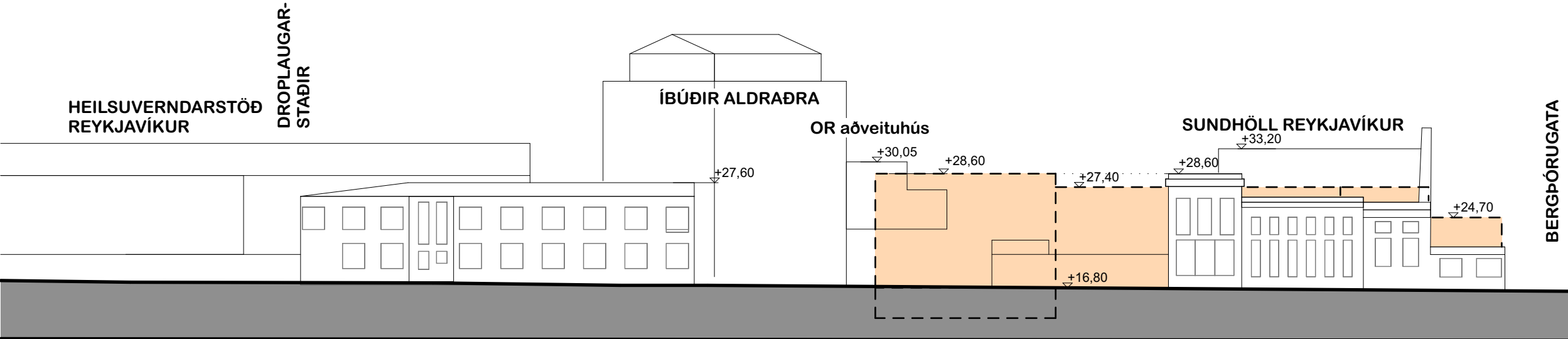
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



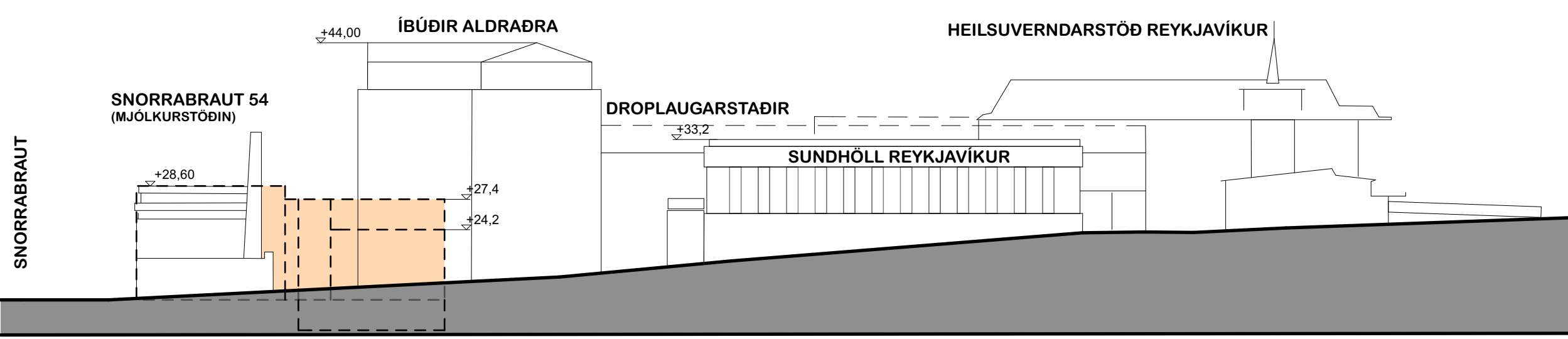
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



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 BERGPÓRUGÖTU

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

..... þann

og í

..... þann

Deiliskipulag þetta var auglýst frá.....

með athugasemdafresti til

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann.....

.....

+ARKITEKTAR		
Snorrabraut 54., Reykjavík		dags. 4.9.2017.
Deiliskipulagsbreyting		mkv. 1.500
		teikn. PH/UB
		verknr.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkrúki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Páll Hjaltason arkitekt
+arkitektar, Fiskislóð 31, 101 Reykjavík

Reykjavík, 8. júní 2017
Tilvísun: 0085 / 201705-0024

Snorrabraut 54, 101 Reykjavík, breyting á deiliskipulagi

Í bréfi 4. maí 2017 óskar Páll Hjaltason arkitekt eftir áliti Minjastofnunar Íslands á breytingu á deiliskipulagi á lóð Snorrabrautar 54. Erindinu fylgja uppdrættir og kynningarefni +arkitekta dags. 6.4. 2017. Á lóðinni er fyrir reisuleg og merk iðnaðarbygging, mjólkurstöð Mjólkurfélags Reykjavíkur, byggð árið 1929 eftir uppdráttum Einars Erlendssonar. Byggingin nýtur hverfisverndar sem merk bygging frá 20. öld en fellur ekki undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Mjólkurstöðin stendur á næstu lóð við friðlýsta byggingu frá sama tíma, Sundhöll Reykjavíkur.

Lagt er til að fjarlægja einlyft bakhús á lóðinni og í þess stað reisa 2-4 hæða nýbyggingu aftan og til hliðar við gömlu mjólkurstöðina. Hönnun nýbyggingar sem sýnd er í kynningargögnum tekur tillit til einkenna gamla hússins þannig að byggingar á reitnum myndi heildarmynd. Heimild er veitt fyrir tengibyggingu milli nýbyggingar og gamla hússins sem að öðru leyti stendur stakt og heldur óbreyttri ásýnd í umhverfinu. Gert er ráð fyrir að mjólkurstöðin verði gert upp í anda upprunalegrar hönnunar og breytt gluggaskipan þess verði færð til upphaflegs horfs.

Þrátt fyrir verulega aukið byggingarmagn á lóðinni heldur gamla mjólkurstöðin reisin sinni og ásýnd í götumyndum Snorrabrautar og Bergþórugötu. Leitast er við að laga form og hæð nýbyggingarinnar að mælikvarða og einkennum aðlægra eldri bygginga og götumynda og er sú aðlögun útfærð á sannfærandi hátt. Nýbyggingin mun byrgja sýn úr einni átt að bakhlið sundhallarinnar. Þau áhrif eru þó óveruleg og rýra ekki stöðu hinnar friðlýstu byggingar í umhverfinu. Minjastofnun fagnar hugmyndum um endurgerð ytra borðs mjólkurstöðvarinnar í anda upphaflegrar hönnunar í tengslum við uppbyggingu á reitnum. Æskilegt er að þau markmið komi fram með skýrum hætti í skilmálum deiliskipulagsins.

Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Guðný Gerður Gunnarsdóttir

Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis


Pétur H. Ármannsson

sviðsstjóri umhverfis og skipulag

Afrit í tölvupósti :

Páll Hjaltason arkitekt (ph@plusark.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.