



Reykjavík 03.10.2019

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 2. október 2019 varðandi eftirfarandi mál.

#### **Snorrabraut 54**

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 25. febrúar 2019 um breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 54 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að rampur niður í bílakjallara 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 skýringaruppr. Plúsarkitekta ehf. dags. 28. maí 2019. Tillagan var auglýst frá 28. júní 2019 til og með 9. ágúst 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Bergþór Þórisson dags. 2. júlí 2019, Katrín Guðmundsdóttir, Sveinn Helgi Kjartansson, Kristinn Viggósson, Stefán Árni Auðólfsson, Bjartur Thorlacius, Ásta Teitsdóttir, Sigríður Björnsdóttir, Berglind Rós Magnúsdóttir, Hrafnkell Sigríðarson, Ellen Harpa Kristinsdóttir, Björk Ásgrímsdóttir, Björn Hrannar Björnsson, Karin Schmitz, Andri Ívarsson, Unnur Sól Ingimarsdóttir og Ewa Koprowska ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. september 2019.

*Samþykkt samkvæmt 43. gr. sbr. 3. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs*

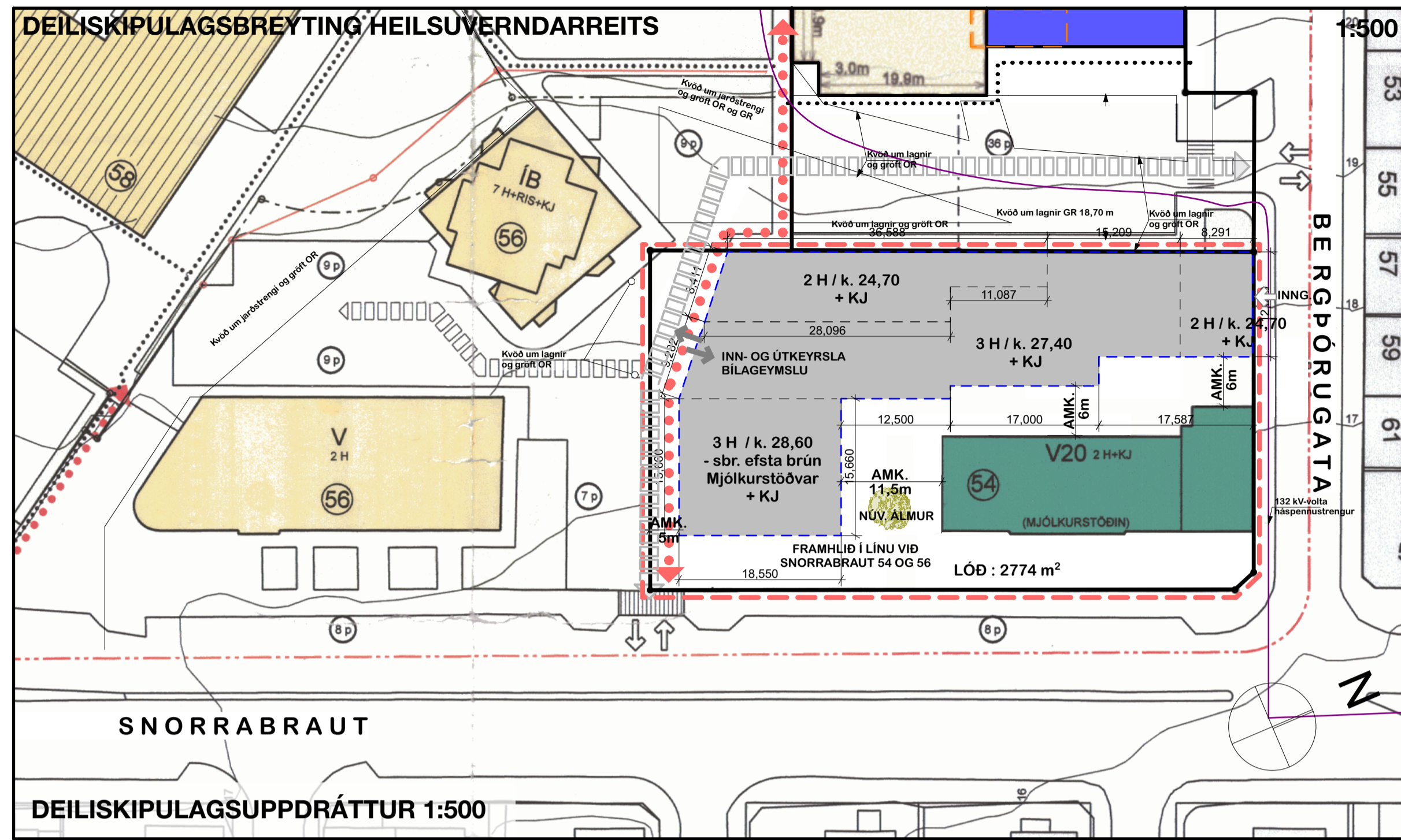
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

*Glóey Helgudóttir Finnsd.*

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

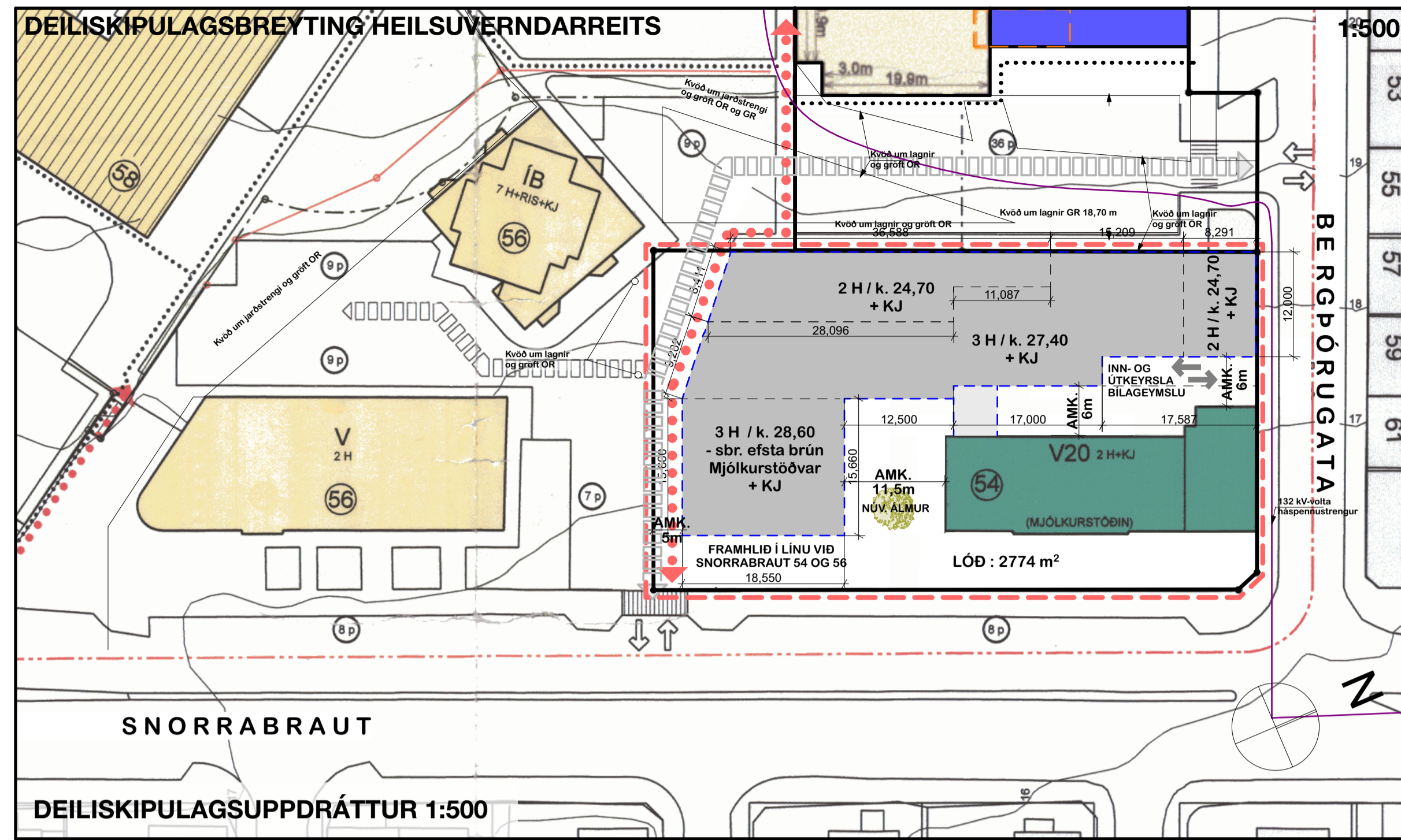
Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppr. Plúsarkitekta ehf. dags. 28. maí 2019, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. september 2019.

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



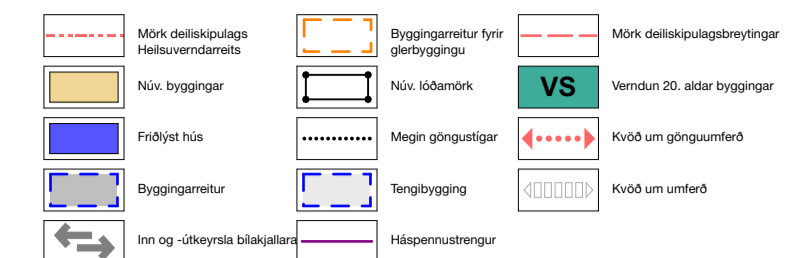
## SKILMÁLAR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreitur 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, hótél, 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 m<sup>2</sup>.
- 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 borgarými 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 m<sup>2</sup>, er sýndur byggingarreiður 2-3 hæða byggingar. Á rými alls 4450m<sup>2</sup> (3100m<sup>2</sup> 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.
- Suðurlíð 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 völduáður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Pakkbrúnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.
- Vakín 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.

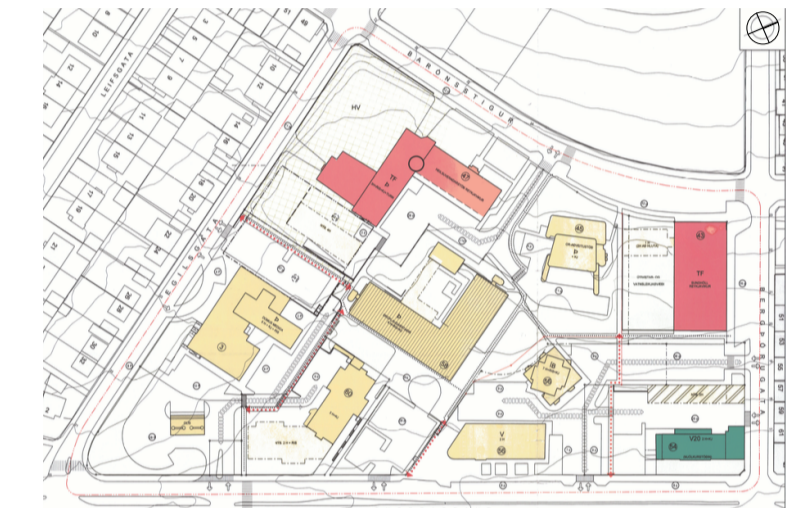


## SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU SNORRABRAUT 54 (Mjólkurstöðin)

- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreitur 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, hótél, 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 m<sup>2</sup>, er sýndur byggingarreiður 2-3 hæða byggingar. Á rými alls 4550m<sup>2</sup> (3300m<sup>2</sup> miðað við A-rými ofanjarðar).
- Aðstaða fyrir sopp og flokkun er í kjallara.
- Nüglíðandi kvóð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.
- Suðurlíð 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 völduáður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Pakkbrúnir og svalir skulu skaga að hámarki 60cm út fyrir byggingarreit.
- Vakín 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



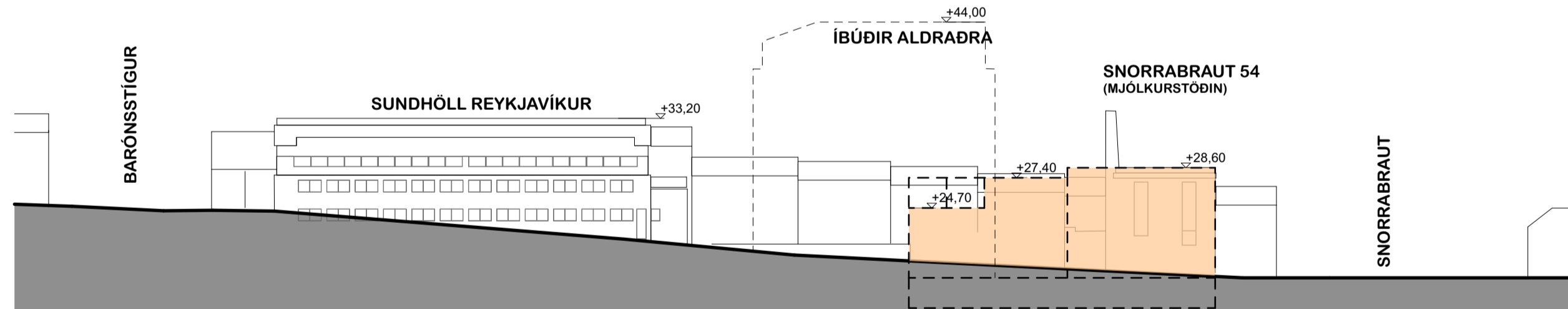
Heildarskipulag Heilsuverndarreits frá 2003  
Heilsuverndarreitur er skilgreindur sem "miðsvæði" í kafla um landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Innan skipulagsvæðis getur því rúmast fjölbreytt starfsemi, m.a. íbúðir, gistiðstöðir, verslun, atvinnustarfsemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum.

## SKILMÁLATAFLA

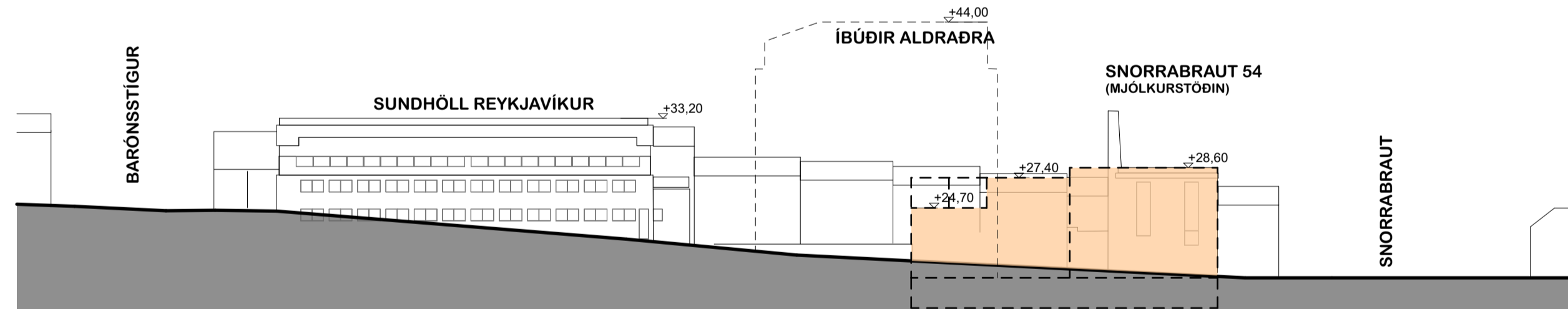
Snorrabraut 54	m <sup>2</sup> fyrir breytt	m <sup>2</sup> eftir breytt	Hæðir	Skipulagsskilmálar
Mjólkurstöðin	947	947	1-2	Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar".
A ofanjarðar	665	665	1-2	Aðalbyggingar á ytra byrði Mjólkurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má 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 austurlíða lóðarmörkum.
Nýbygging	4450	4550	1-3	Í stað byggingarreiðs getur rúmest fjölbreytt starfsemi, m.a. íbúðir, gistiðstöðir, verslun, atvinnustarfsemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum.
A ofanjarðar	3100	3300	1-3	
A neðanjarðar	1350	1250	Kjallari 30 staði	
B ofanjarðar	300	300	1-3	
C ofanjarðar	-	600	1-3	
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 <sup>2</sup>	1 staði / 126m <sup>2</sup>	1 staði / 132m <sup>2</sup>		

## BREYTINGALISTI

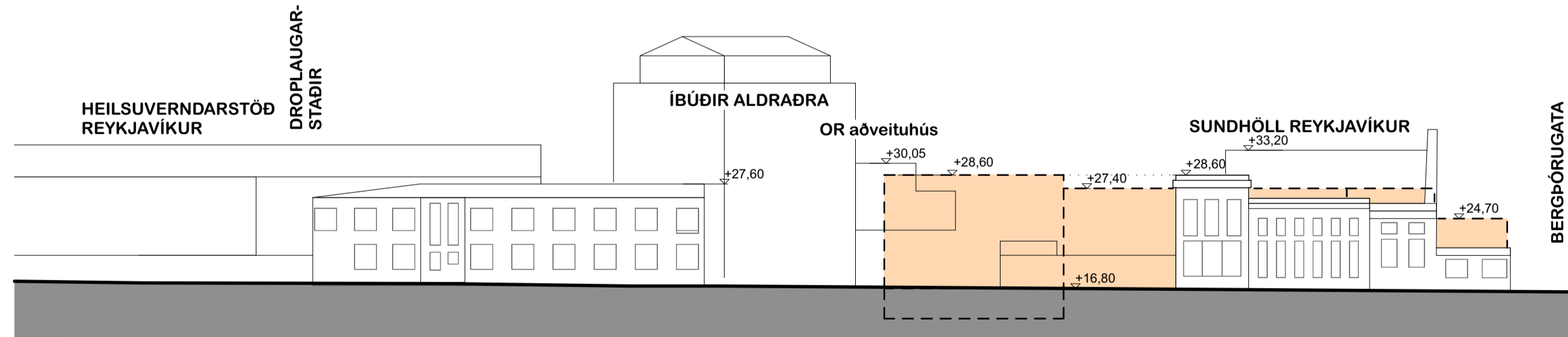
- Rampur niður í blakjallara færður frá suðvesturhorni nýbyggingar að Bergþórugötu (norðurlíð)
- Tengibyggingu milli nýbyggingar og Mjólkurstöðvar bætt við.
- 100 m<sup>2</sup> basti við nýbyggingu (við frekari hönnun byggingarinnar kom í ljós að stærri bygging en ætlað var rúmaðist innan byggingarreiðs og hæðarkóta).



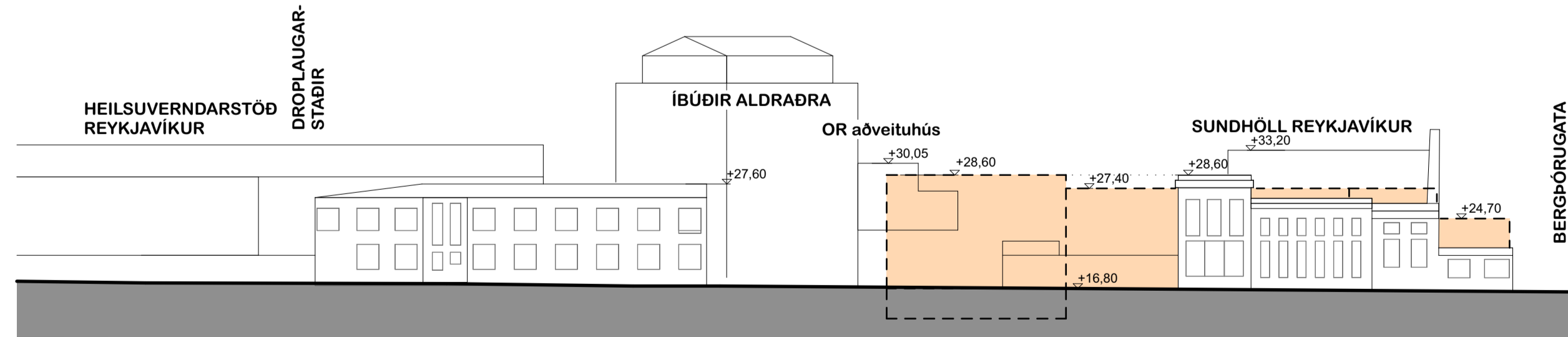
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



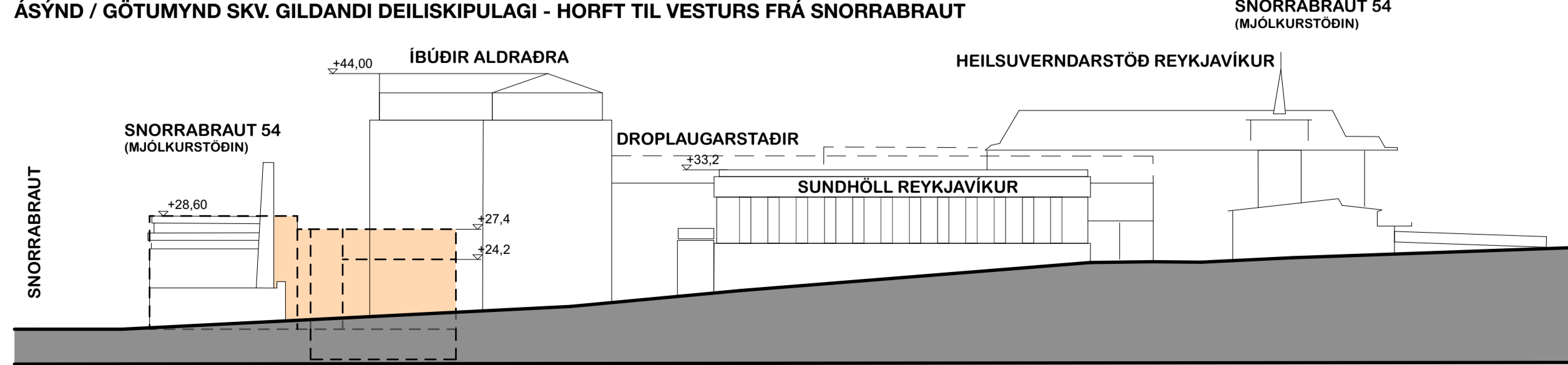
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



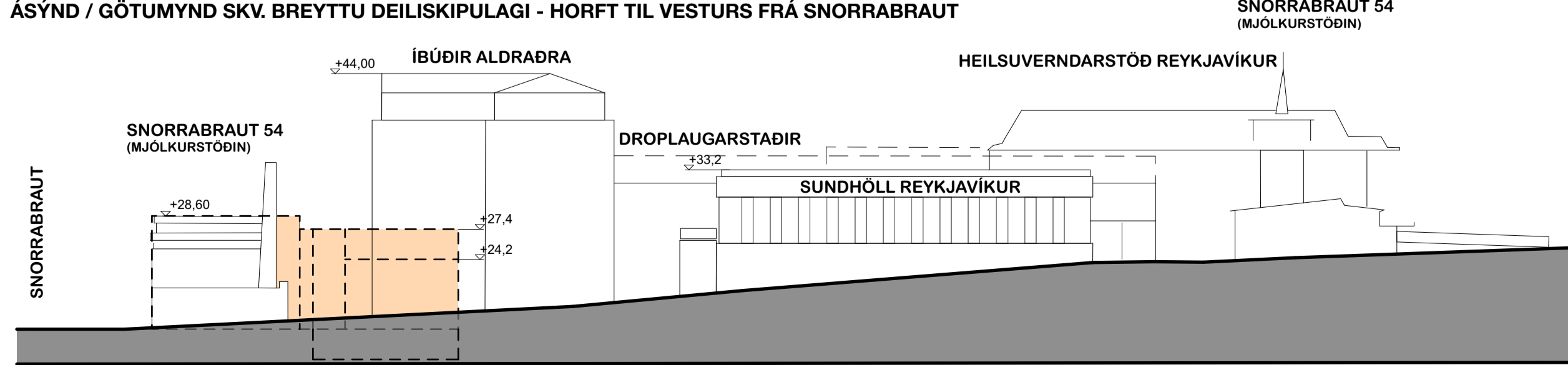
ÁSÝND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



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



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



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

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

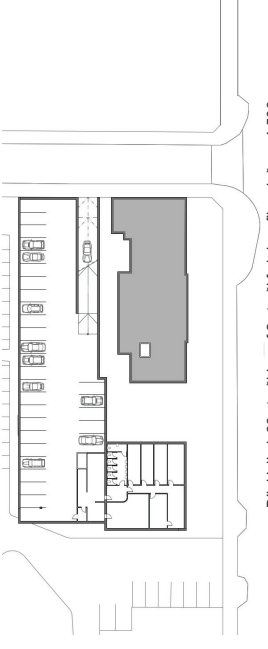
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITIS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



Horft yfir Snorrabraut til norðurs



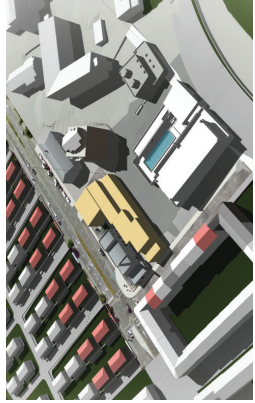
Horft yfir gatnamót Snorrabrautar og Bergþórsgötu til Suðvesturs



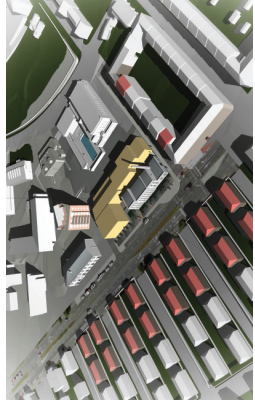
Bláskjallari, 30 stæði þar af 2 stæði fyrir hreyfhamlaða 1:500



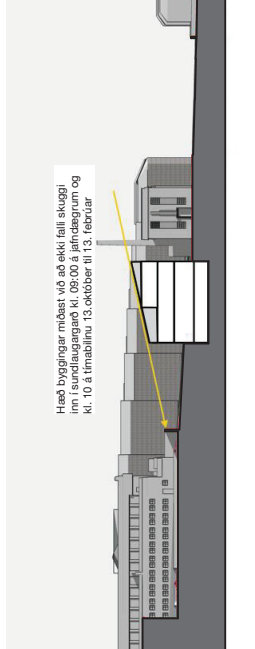
Horft yfir Snorrabraut til vesturs



Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi



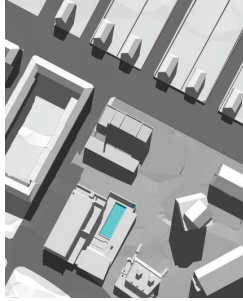
Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi



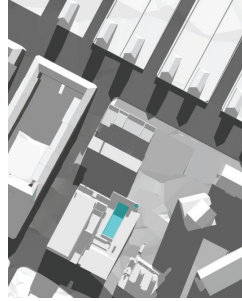
Hæð byggingar mibætt við að ekki falli skuggi inn í sundraugagötu kl. 09:00 á jafndægum og kl. 10 á imaðinni 13. október til 13. febrúar

Sólarátt 1:500

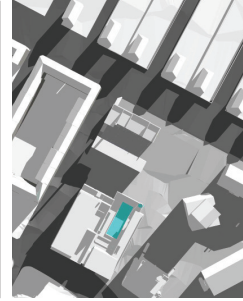
## SKUGGAVARP MIBÐAD VÍÐ GILDANDI SKIPULAG



Sumarsólstöður kl.:09

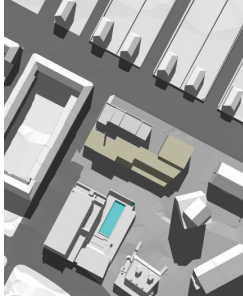


Jafndægur kl.:09

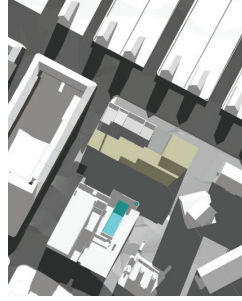


13.okt/feb kl.:10

## SKUGGAVARP MIBÐAD VÍÐ BREYTT SKIPULAG



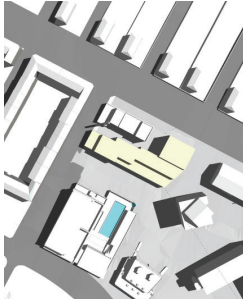
Sumarsólstöður kl.:09



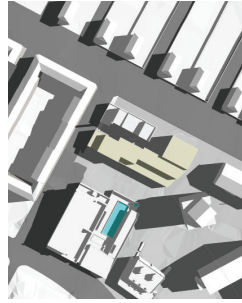
Jafndægur kl.:09



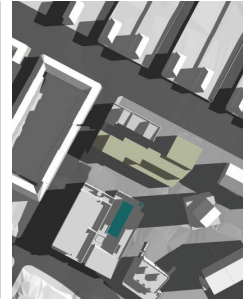
13.okt/feb kl.:10



Sumarsólstöður kl.:13



Jafndægur kl.:13



13.okt/feb kl.:13



Sumarsólstöður kl.:17



Jafndægur kl.:17



13.okt/feb kl.:17

## Sólarátt 1:500



Afstöðumynd - Möguleg útfærsla 1:500

## FORSENDUR FYRIR ÚTÞREIKNINGUM SKUGGAVARPS

Umfang og hæð byggingar mibætt við að ekki falli skuggi inn í útvarði Snorrabrautar kl. 09:00 á jafndægum og kl. 10 á imaðinni 13. október til 13. febrúar. Skuggi er átt að hafa komuþroski skuggavarps af Bláskjallari.

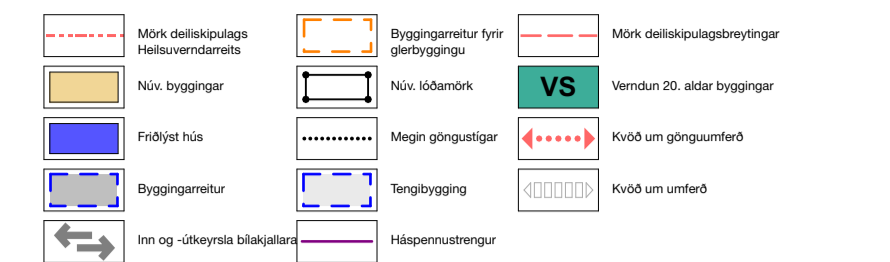
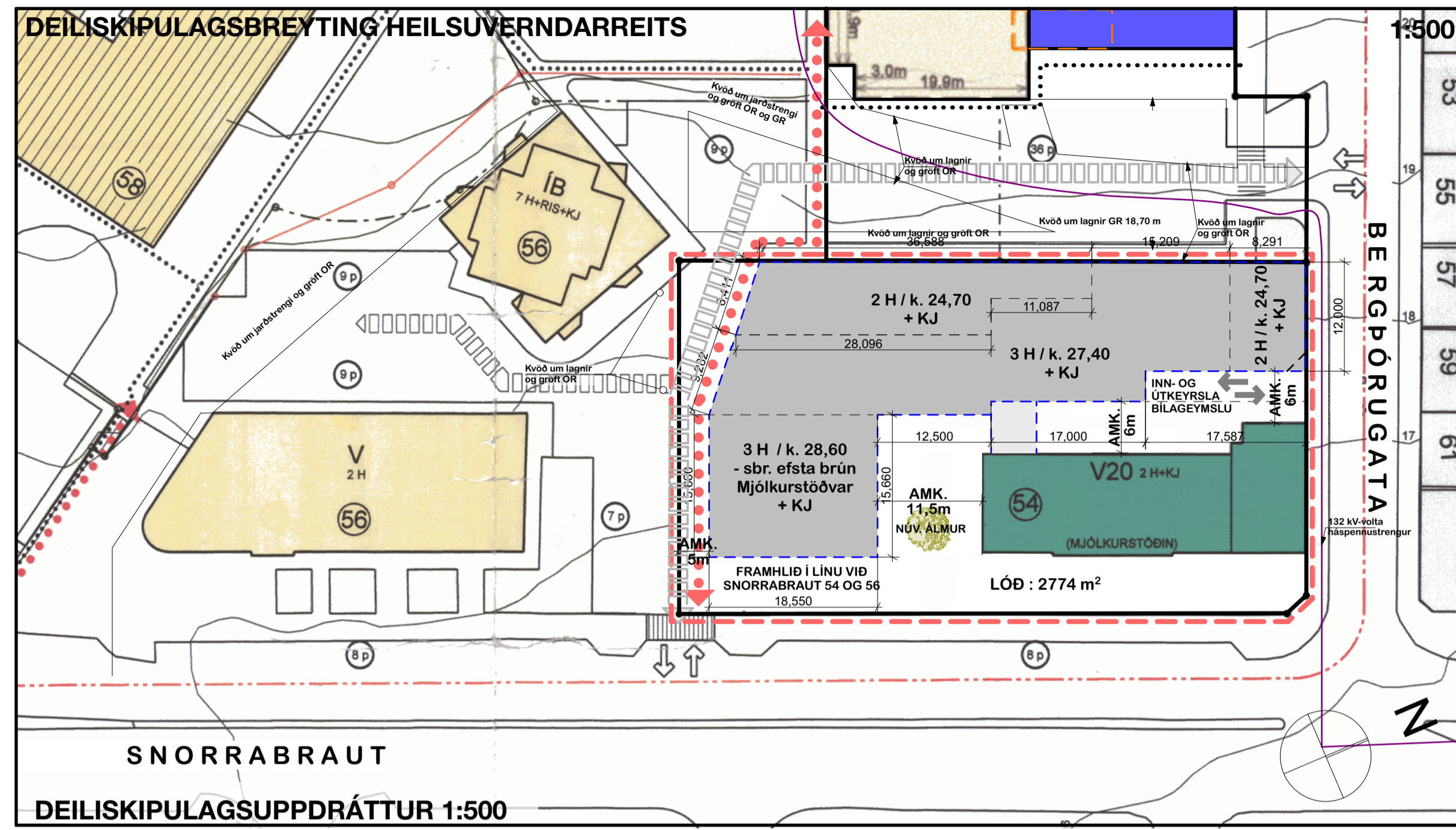
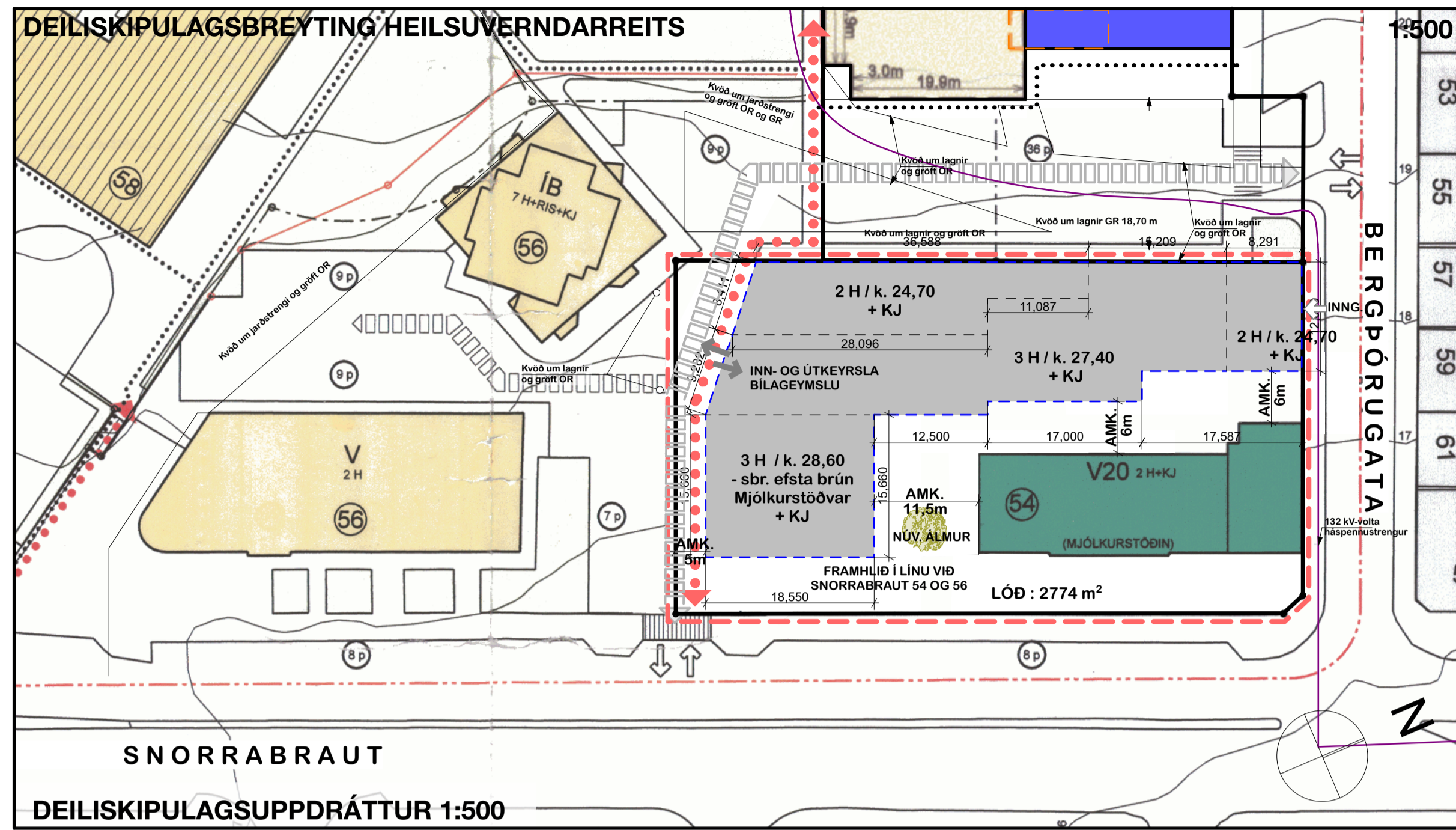
ATH: Skuggarmyndir eru ekki hlíðar og þær sýna mögulega útfærslu byggingar og göðar en þar ekkert að taka sem hluta af deiliskipulagsáskilum.

**ARKITEKTAR**  
Snorrabraut 54, Reykjavík  
Skýringarmyndir

Skp. 23.02.19  
Mv. 1:500  
Mv. 1:500  
PHUB  
VMBV

**A02**  
TILMÁL 31 10 Reykjavík - 650 3000 - 2019/01/2019

# 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)

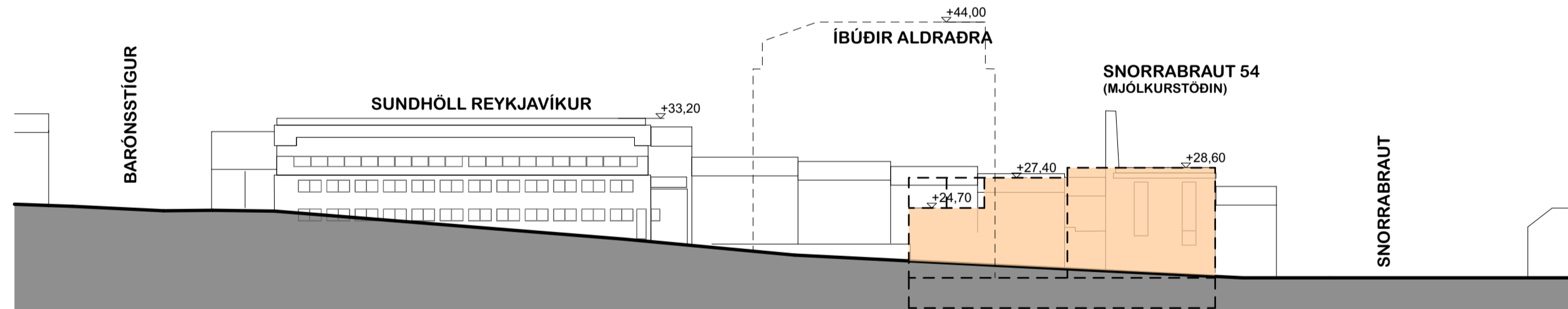
- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreið á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistiðhús, menningarstofnanir 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 aðlagja sig að byggingum sem fyrir eru á svæðinu.
- Lóðarmörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m<sup>2</sup>.
- 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 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 m<sup>2</sup>, er sýndur byggingarreiður 2-3 hæða byggingar, A rými alls 4450m<sup>2</sup> (3100m<sup>2</sup> 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.
- 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 byggingarreið.
- 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)

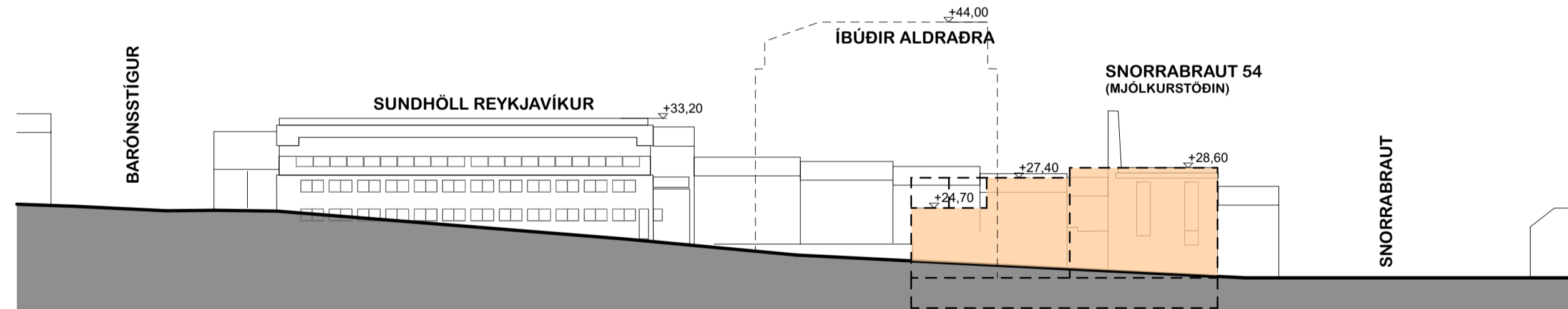
- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Heilsuverndarreið á skilgreindu miðsvæði: Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistiðhús, menningarstofnanir 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 aðlagja sig að byggingum sem fyrir eru á svæðinu.
- Lóðarmörk eru óbreytt. Stærð lóðar er 2774 m<sup>2</sup>.
- 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 aðgengi fyrir alla. Gluggasetning húshaliðar við Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónusta).
- 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 4450m<sup>2</sup> (3300m<sup>2</sup> 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.
- 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 byggingarreið.
- 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

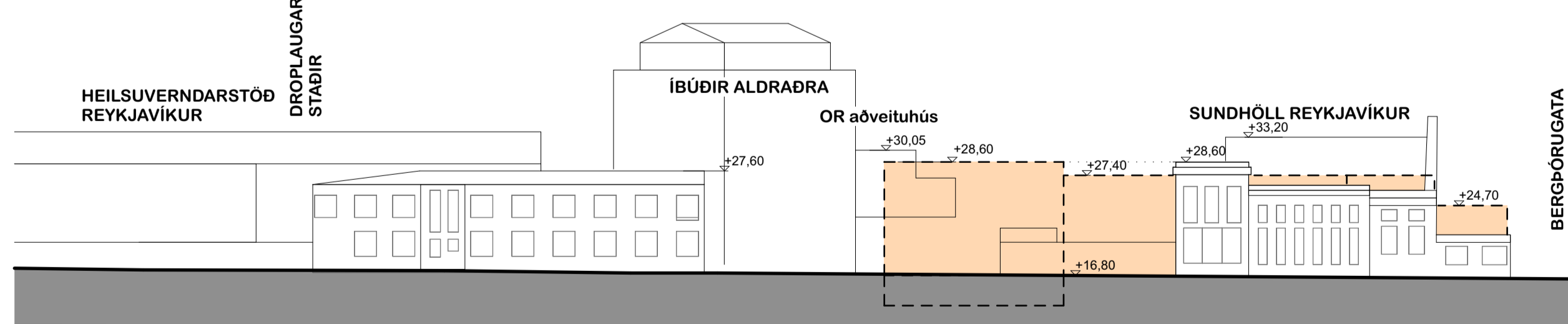
Snorrabraut 54	m <sup>2</sup> fyrir breyt.	m <sup>2</sup> eftir breyt.	Hæðir	Skipulagsskilmálar
Mjólkurstöðin	947	947	1-2	Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar".
A ofanjarðar	665	665	1-2	Allar breytingar á ytra byrði Mjólkurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla.
Nýbygging	4450	4550	1-3	Gluggasetning húshaliðar við Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónusta).
A ofanjarðar	3100	3300	1-3	Óheimilt er að fjarlægja Álm sem stædur á austurhluta lóðarinnar.
A ofanjarðar	1350	1250	Kjallari 30 stæði	Götuhlíð nýbyggingar við Snorrabraut skal liggja í sömu byggingarlínu og Mjólkurstöðin. Umfang og hæð nýbyggingar miðast við að ekki falli skuggi á útilaug Sundhallarinnar.
B ofanjarðar	300	300	1-3	
C ofanjarðar	-	600	1-3	
Heild A+B	5697	5797		
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 <sup>2</sup>	1 stæði / 126m <sup>2</sup>	1 stæði / 132m <sup>2</sup>		



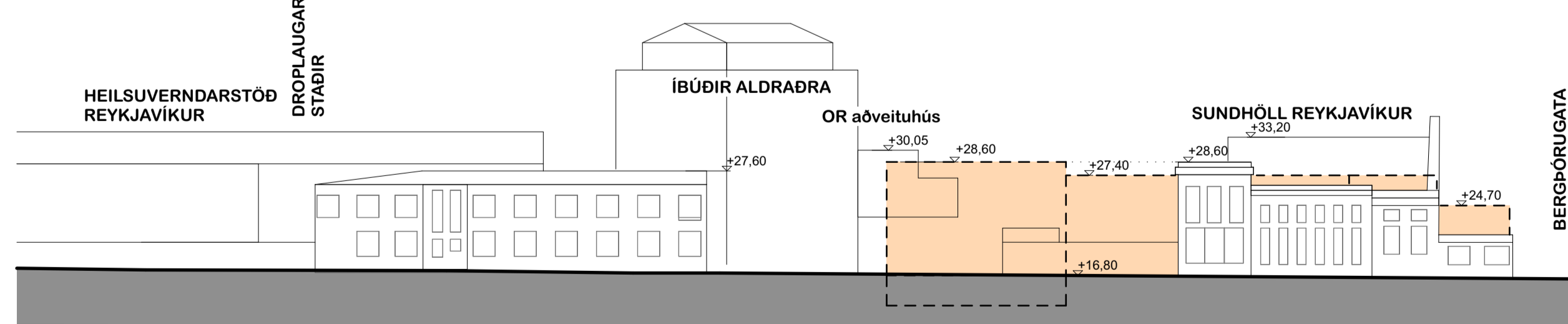
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



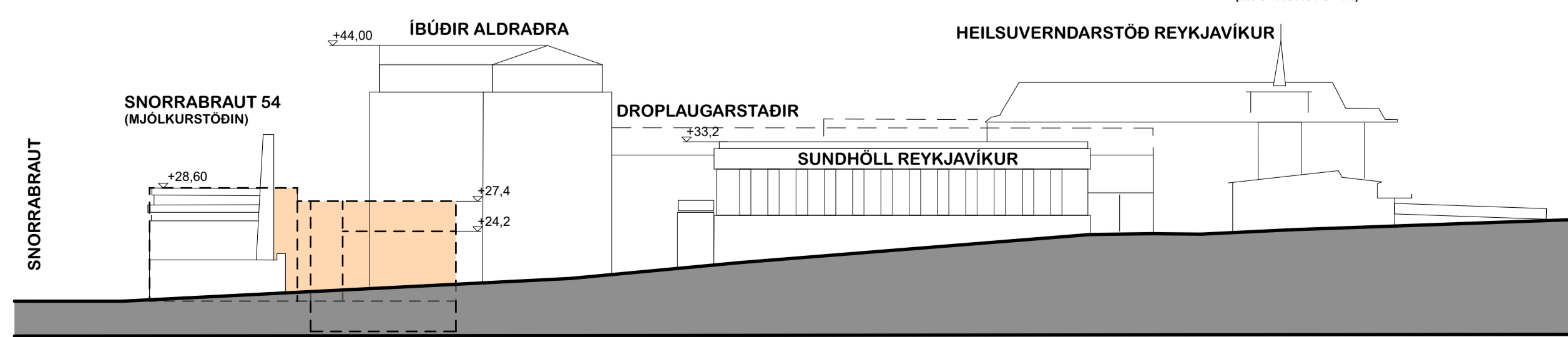
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. BREYTTU DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



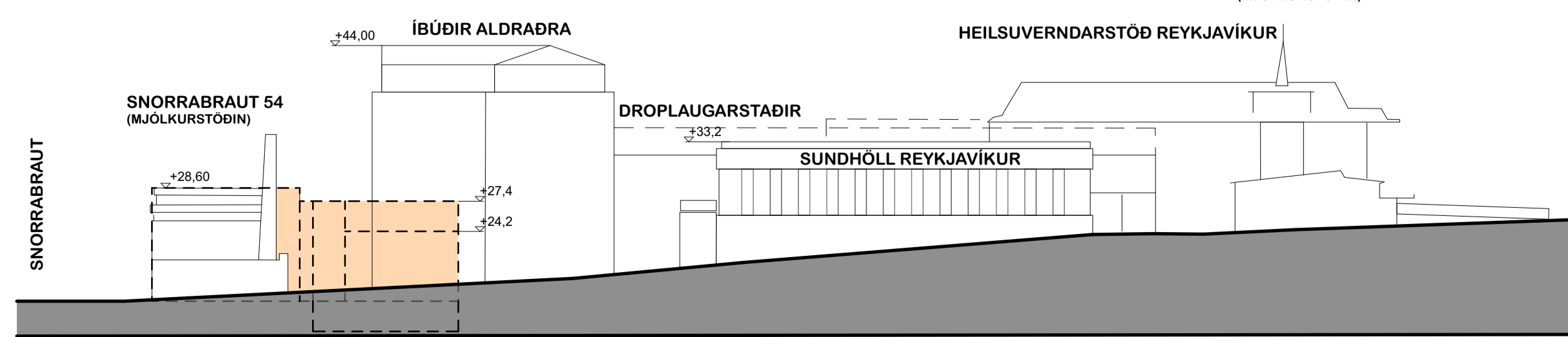
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



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

## BREYTINGALISTI

- Rampur niður í tilkallandi færður frá suðvesturhorni nýbyggingar að Bergþórugötu (nordurhlíð)
- Tengibygging milli nýbyggingar og Mjólkurstöðvar bætt við.
- 100 m<sup>2</sup> bætt við nýbyggingu (Við frekari hönnun byggingarinnar kom í ljós að stærri bygging en áætlað var rúmleisti innan byggingarreiðs og hæðarkóta).
- Því er bætt við að færsla á lögnum veitna vegna framkvæmda sé á kostnað lóðarhafa.
- Ákvæði um hornsneidingu við bilrampa bætt við

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.....

<b>+ARKITEKTAR</b>	
Snorrabraut 54., Reykjavík	dags. 28.05.19
Deiliskipulagsbreyting	mkv. 1.500
	tekn. PHJUB
	verknr.

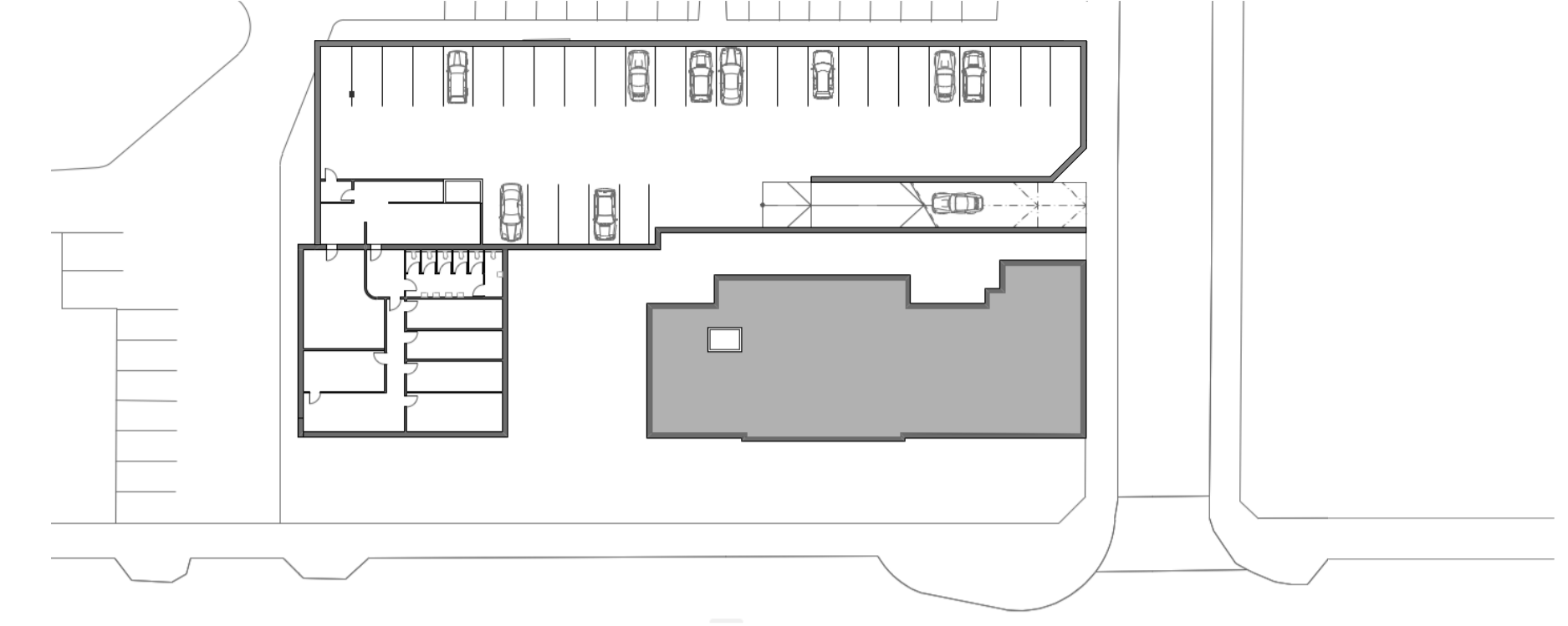
# BREYTING Á DEILISKIPLAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



Horft yfir Snorrabraut til norðurs



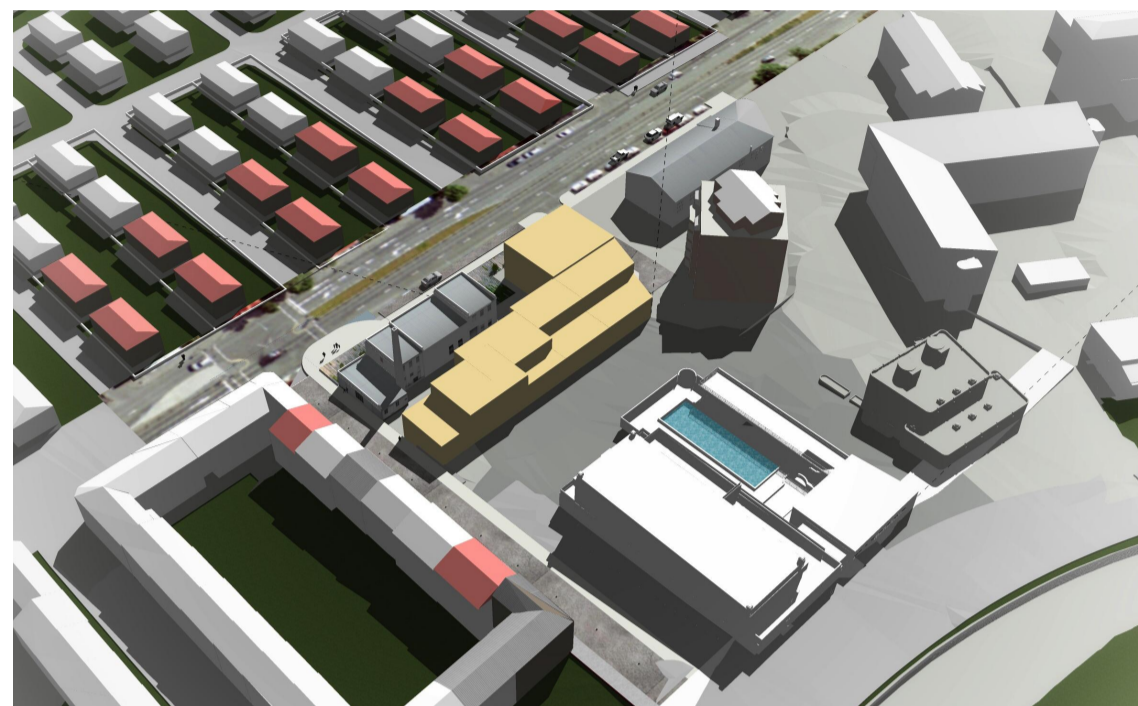
Horft yfir gatnamót Snorrabrautar og Bergþórugötu til Suðvesturs



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



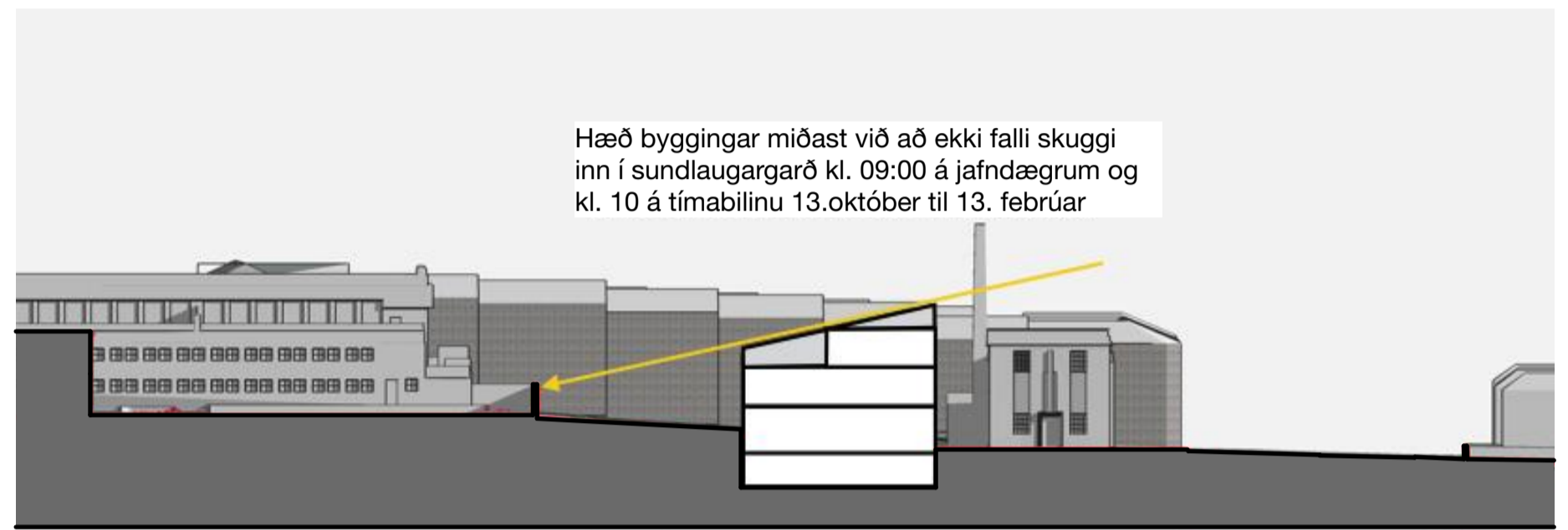
Horft yfir Snorrabraut til vesturs



Massi samkvæmt breyttu deiliskiplagi



Massi samkvæmt breyttu deiliskiplagi

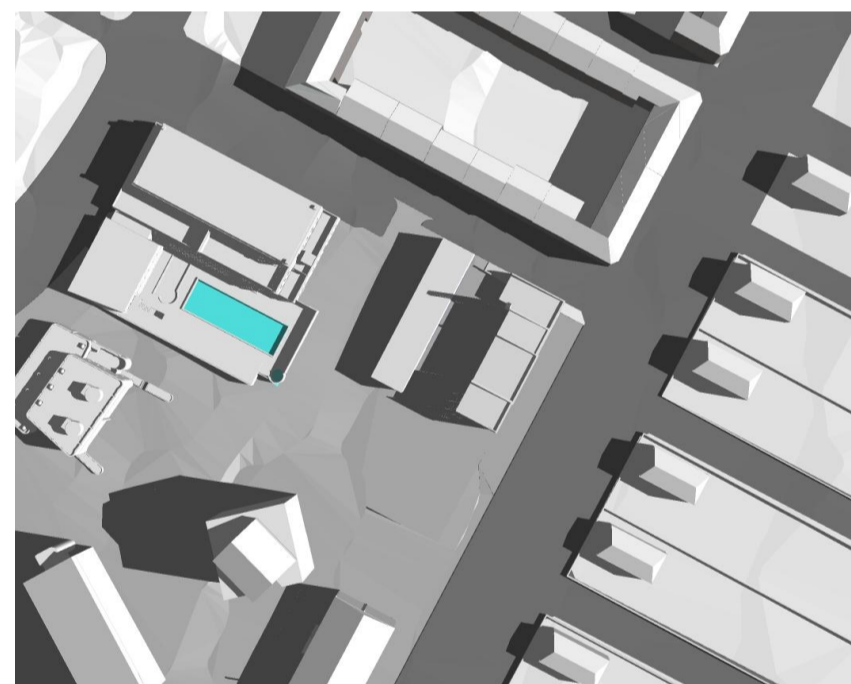


Hæð byggingar miðast við að ekki falli skuggi inn í sundlaugargarð kl. 09:00 á jafndægum og kl. 10 á tímabilinu 13. október til 13. febrúar

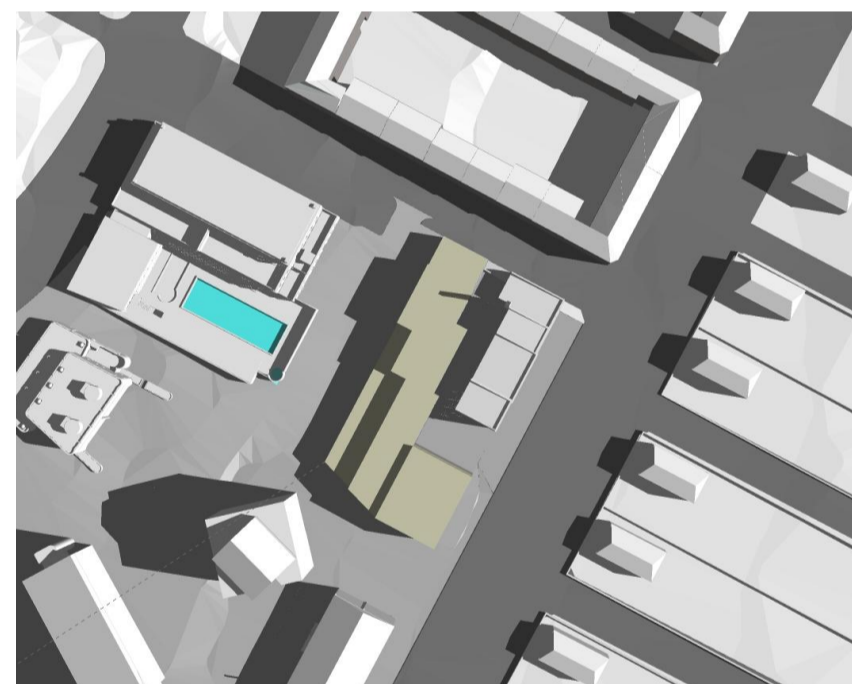
Sólarsnið

1:500

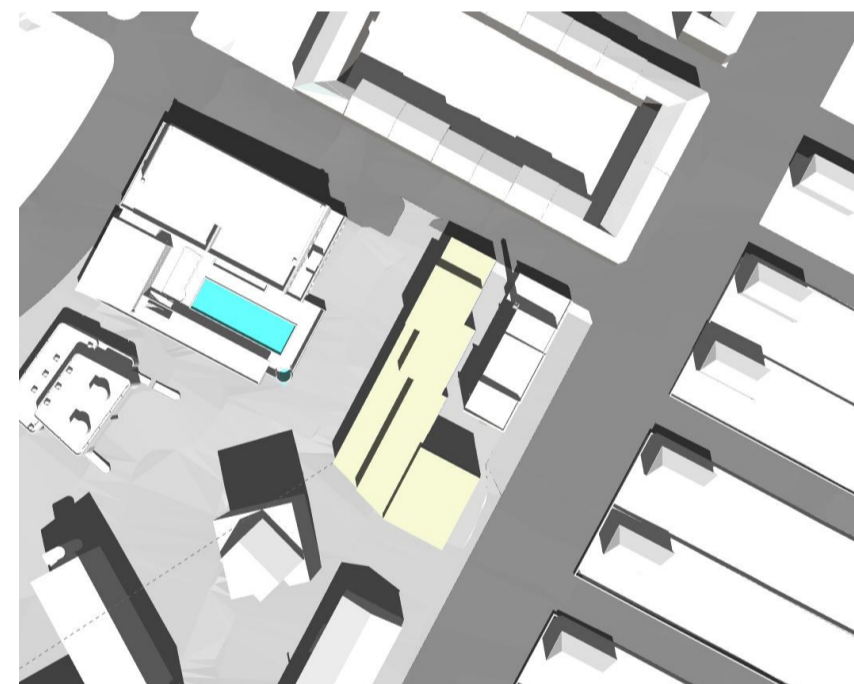
## SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ GILDANDI SKIPULAG



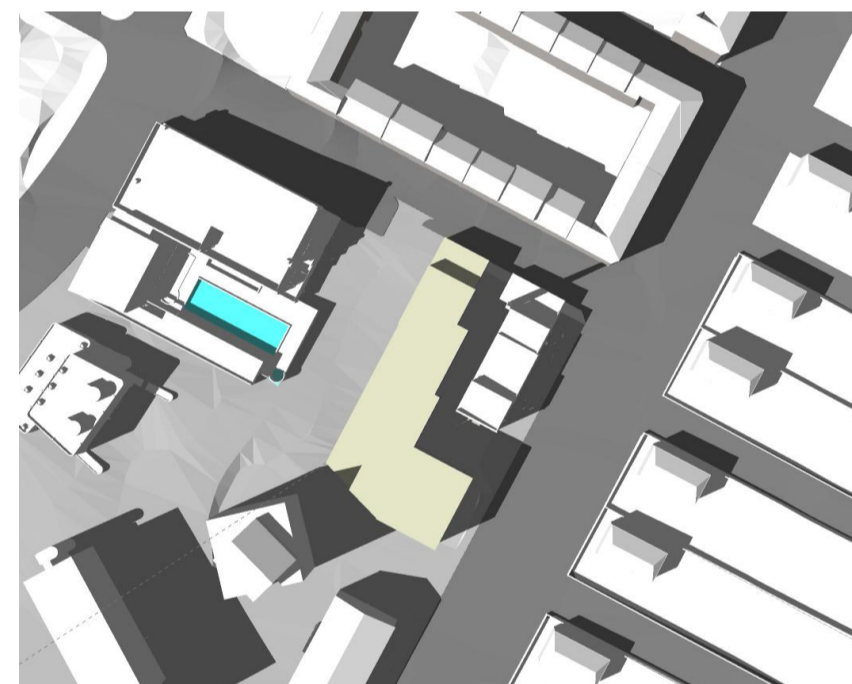
Sumarsólstöður kl.:09



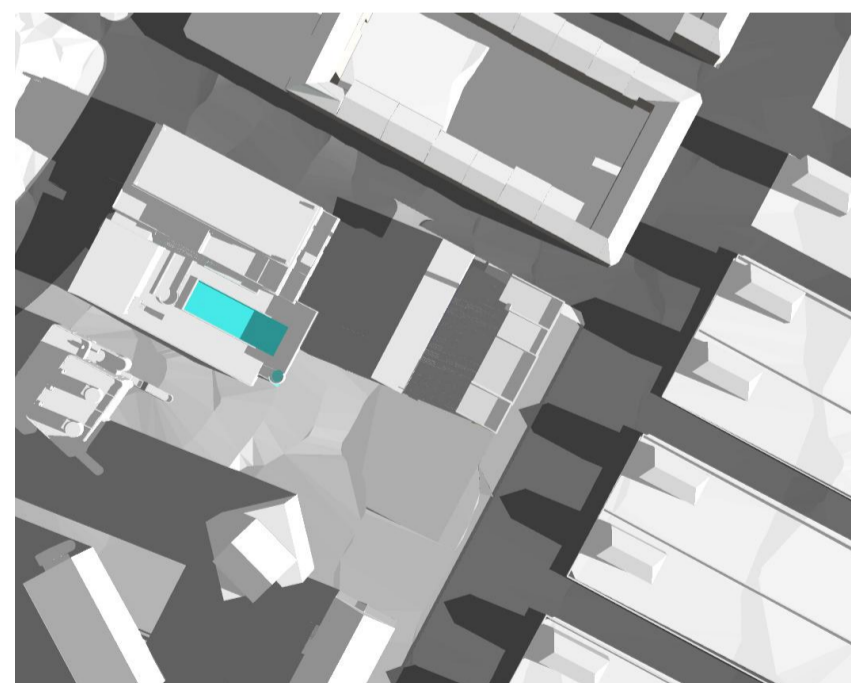
Sumarsólstöður kl.:09



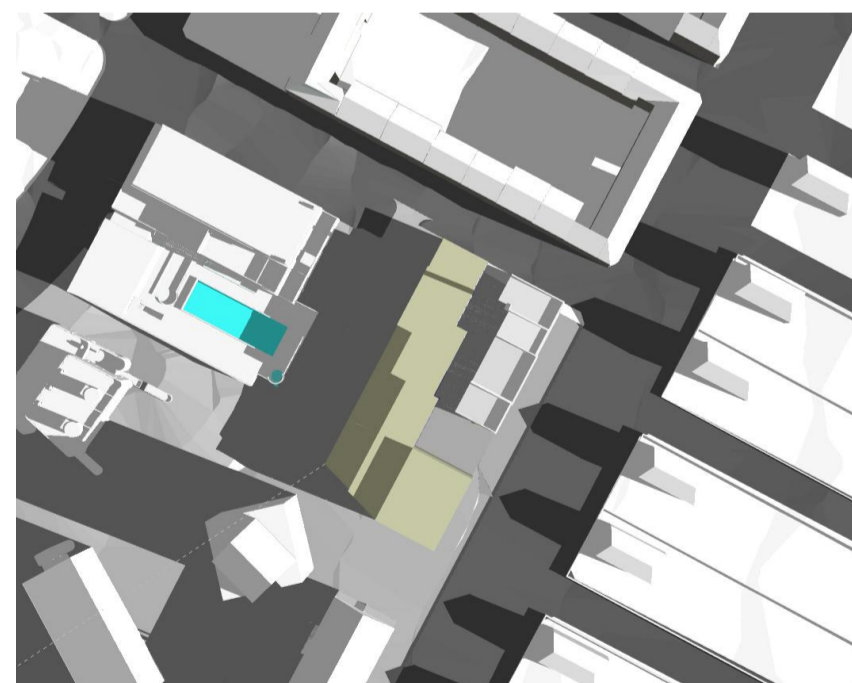
Sumarsólstöður kl.:13



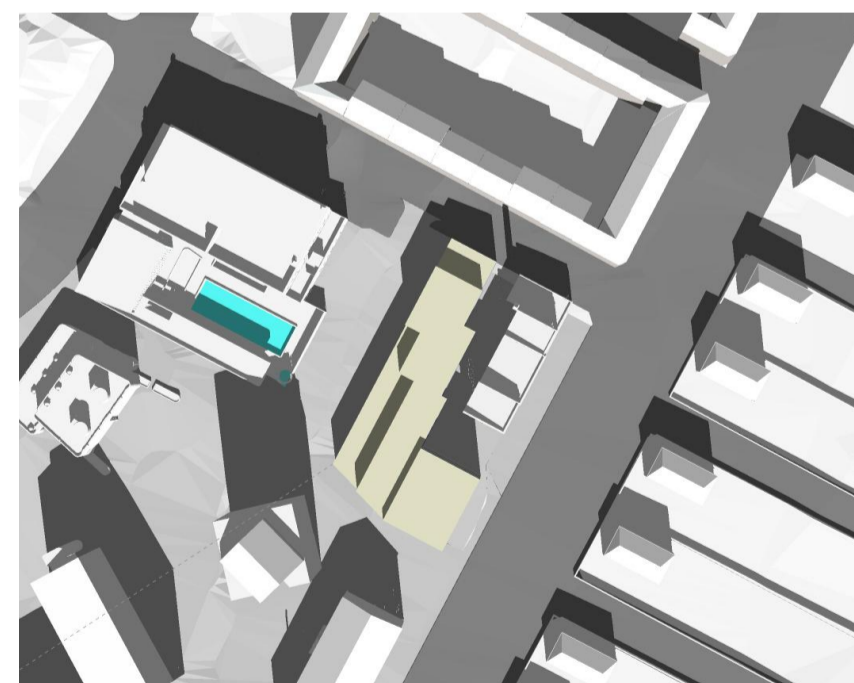
Sumarsólstöður kl.:17



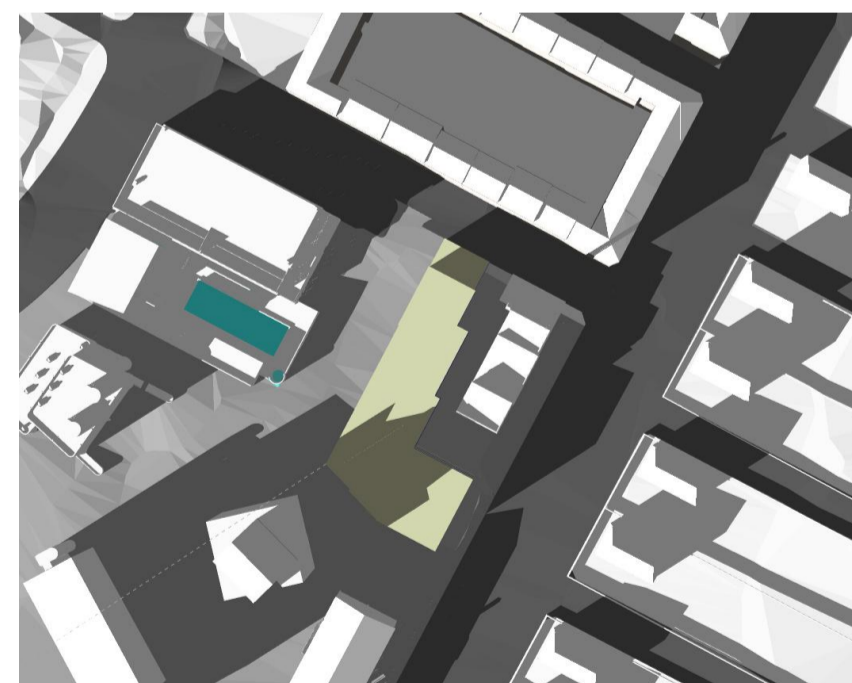
Jafndægur kl.:09



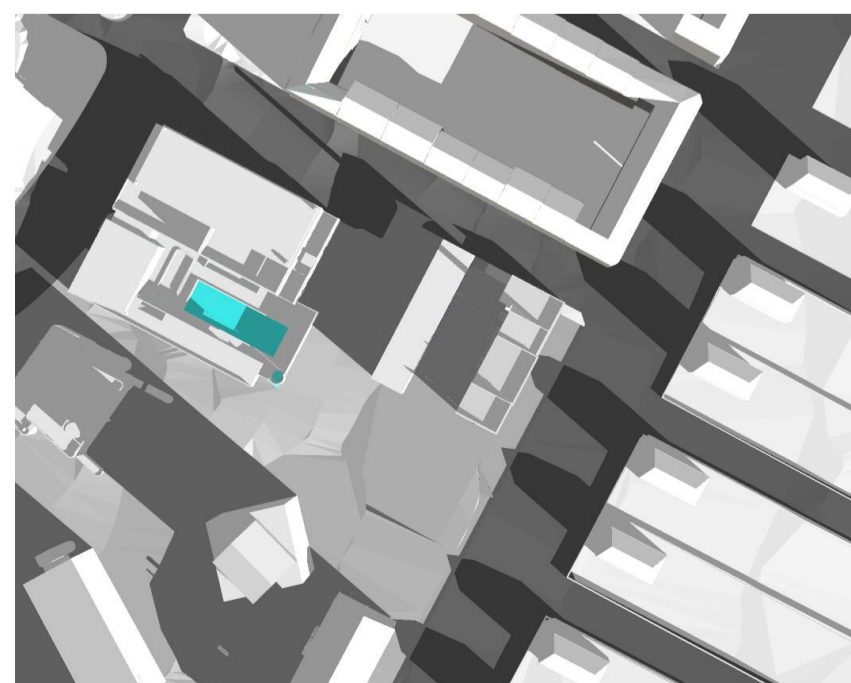
Jafndægur kl.:09



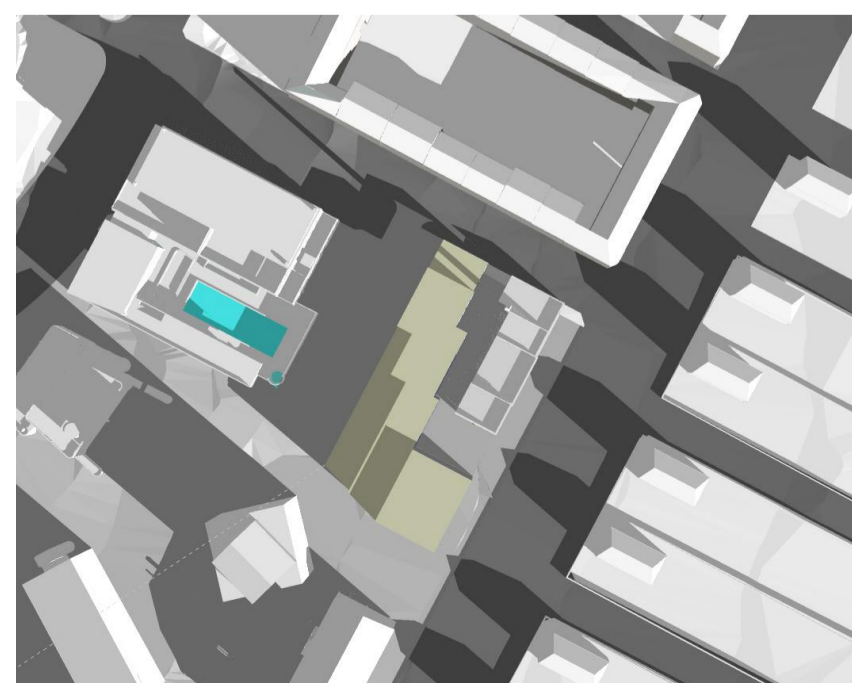
Jafndægur kl.:13



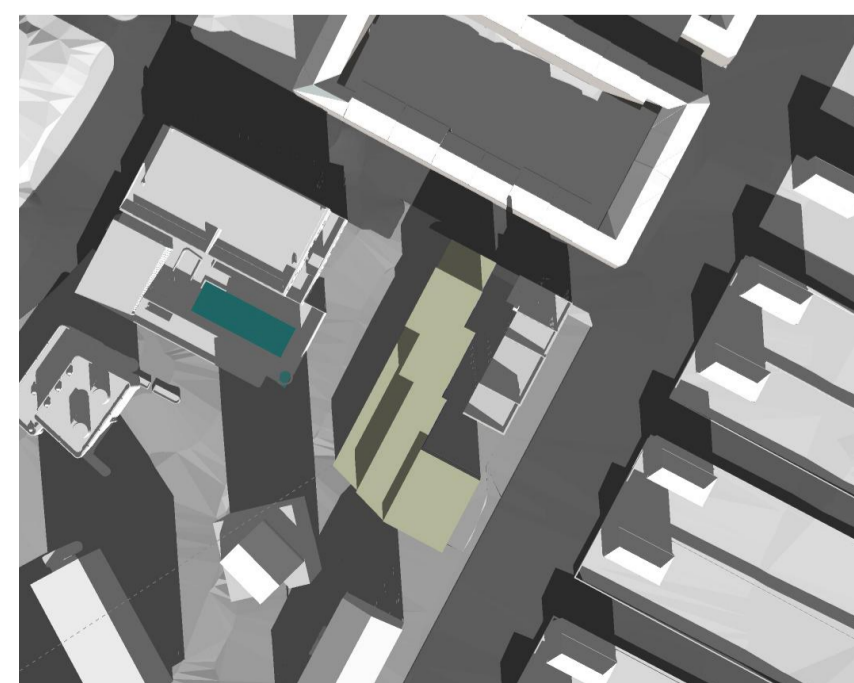
Jafndægur kl.:17



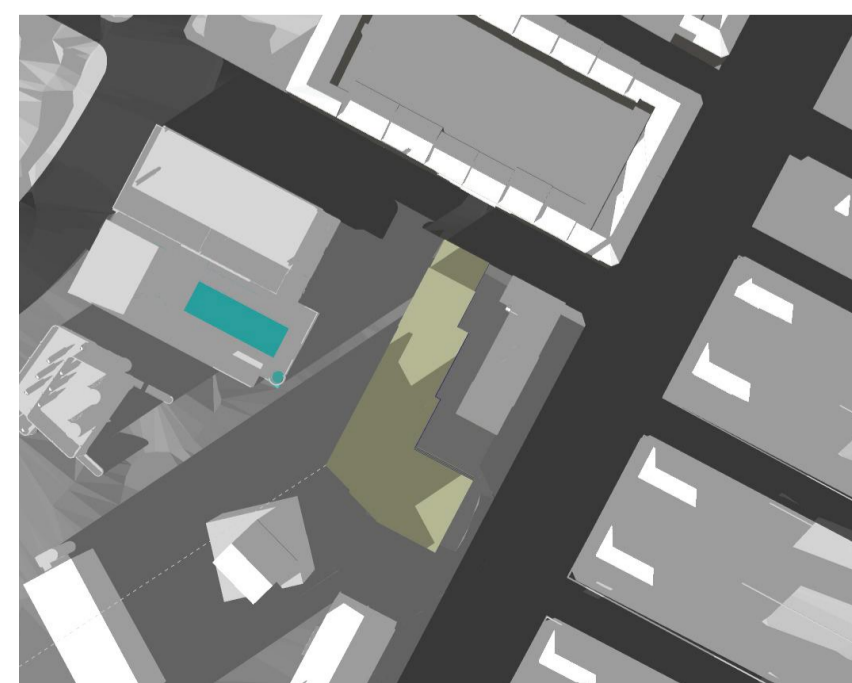
13.okt/feb kl.:10



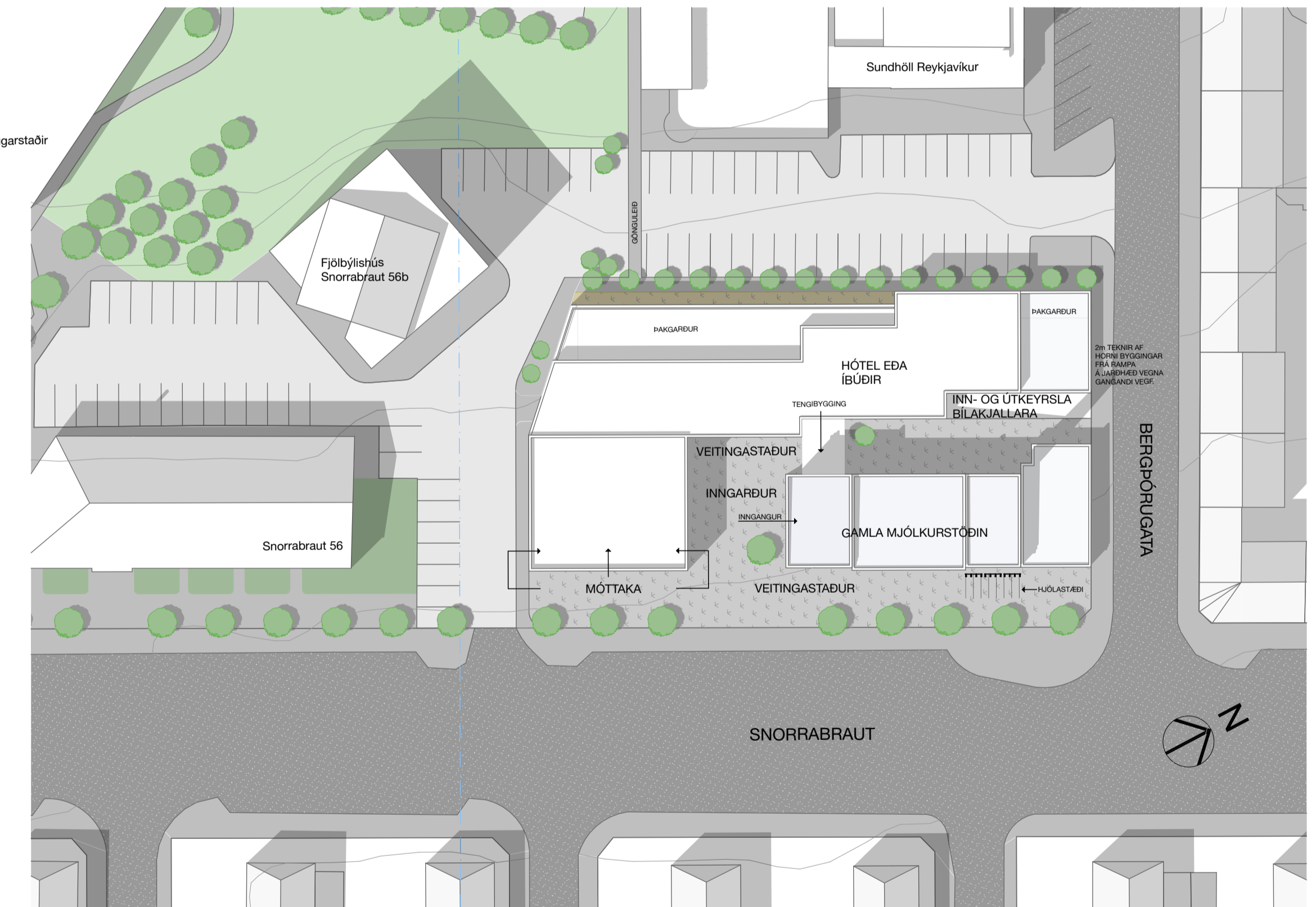
13.okt/feb kl.:10



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 deiliskiplagsskilmálum.

## +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

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Sigríður Guðný Guðnadóttir <bervalur@simnet.is>  
**Sent:** 2. júlí 2019 19:47  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Snorrabraut 54

Góðan dag

Varðandi framkvæmdir við hús og bílakjallara að Snorrabraut 54.

Þá vil ég gera alvarlegar athugasemdir við það ef verktaki fyrir bygginguna fari að sprengja þarna klöppina fyrir bílakjallaranum. Þarna er örugglega grjóthörð klöpp, svipuð eins og er við landspítalann. Við sprengingarnar mun hús í nágreninu skemmast. Nýja sundhöllin, 8 hæða húsið snorrabraut 56b, gömlu húsin við bergþórugötuna og fleiri. Því þegar þeir voru að sprengja við landspítalann þá glamraði í glerinu að snorrabraut 56b á sjötta hæð. Það sem þarf að hafa á hreinu hver borgar skemmdirnar á húsinu. Verktakinn eða Reykjavíkurborg sem gefur leyfi að byggja bílakjallara í klöpp. Gamli landspítalinn er marg sprunginn eftir þessar sprengingar.

Kveðja

Bergþór Þórisson kt 0209643919.

Eigandi að íbúð og bílskúr við Snorrabraut 56b

Íbúar og eigendur Bergþórugötu 51 og 55–61 leggjast eindregið gegn fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi heilsuverndarreits vegna Snorrabrautar 54.

## Mannlíf

Flutningur fyrirhugaðs ramps og gerð tengibyggingar loka fyrirhuguðu almenningsvæði samkvæmt nógildandi deiliskipulagi svo að sá hluti þess sem snýr að Bergþórugötu verður óaðlaðandi gangandi vegfarendum. Þannig gerir breytingartillagan ráð fyrir tveimur litlum portum í stað opins torgs á miðjum reitum. Ekki verður séð að portið sem reiknað er með að snúi að Bergþórugötu hafi nokkuð notagildi. Portið sem snýr að Snorrabraut mun væntanlega hafa eitthvert notagildi en þó mun minna en torgið sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Breytingartillagan virðist einkum til að auka byggingarmagn á reitnum með því að byggja nokkrar hæðir þar sem rampurinn er skv. nógildandi deiliskipulagi. Stórt opið torg býður upp á meira mannlíf en tvö lítil port og rampur að bílakjallara.

Til samanburðar má nefna Portið við Nýbýlaveg 8. Lengri tíma tók að koma út verslunarhúsnæðinu í portinu, sem enginn á leið hjá, en húsnæðinu í kring sem einhverjir eiga leið hjá. Hluti jarðhæðarinnar í Portinu er notaður undir skrifstofur og þar eru engir veitingastaðir, en stórum hluta húsanna rétt utan við Portið eru veitingastaðir. Líklega væri húsnæði þar eftirsóttara, og starfsemi þar líflegri og þjónustumiðaðri ef þetta væri ekki lokað Port heldur opin göngugata upp að Auðbrekku. Gerum betur en Kópavogur, setjum gangandi í fyrsta sæti og höfum göngugötu í gegnum Heilsuverndarreitinn.

## Sjónmengun

Mun meiri umferð akandi, gangandi og hjólandi vegfarenda er um Bergþórugötu en Heilsuverndarreitin sunnanverðan, bæði vegna skóla og sundlaugar. Bílarampurinn er þeim mun meiri sjónmengun ef hann opnast út á gangstéttina við Bergþórugötu. Rampurinn þverbrýtur stíl gamla austurbæjarins, bæði Mjólkurstöðvarinnar og litríkrar randbyggðarinnar við Bergþórugötu.

## Öryggi og umferðarflæði

### Leið bíla að rampinum frá Snorrabraut

Samkvæmt nógildandi deiliskipulagi er er aðkoma akandi umferðar í bílakjallarann auðveld. Til dæmis mun bíll sem ekur Snorrabraut geta beygt beint inn á reitinn sunnanverðan og tekið hægribeygju niður á rampinn. Samkvæmt breytingartillögumni þyrfti bíll sem ekur Snorrabraut að beygja inn á Bergþórugötu, bíða rétt inn af gatnamótum eftir því að öruggt sé að taka vinstri beygju niður rampinn. Nú þegar er umferð á gatnamótunum mikil og því er fyrirsjáanlegt að á annatíma yrði bílabiðröð fyrir rampinum sem hindrar umferð um Bergþórugötu í aðra áttina fram að næstu ljósabreytingu. Ef aðrir bílar reyna að beygja á eftir honum upp Bergþórugötu stíflast öll umferð bíla um gatnamótin fram að næstu ljósabreytingu. Það veldur í besta falli umferðarteppu á beygjuakrein Snorrabrautar en í versta falli er hættu á að bílstjórar

freistist til að taka nánast blinda hægribeygjuna inn á Bergþórugötu of hratt sem gæti haft alvarlegar afeiðingar.

Ef Snorrabraut yrði þrengd mun umferðarteppa sem flutningur rampsins veldur hafa sömu áhrif á Snorrabraut í suðurátt, bæði akbrautina og hjólastíg ef slíkur kemur í stað beyguakreinarinnar. Þessu getur auk þess fylgt hljóð- og loftmengun sem ekki er á bætandi.

### Aðkoma að sundhöll versnar

Umferðarteppa við Bergþórugötu torveldar akstur bíla að Sundhöll Reykjavíkur. Að láta bíla þvera gangstétt torveldar för gangandi og hjólandi um götuna og að sundhöllinni.

### Hættuleg þverun gangstéttar

Bílarampur sem opnast út á gangstéttina á Bergþórugötu veldur mikilli og óþarfri hættu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Það er ekki gert ráð fyrir gangstétt við suðurenda reitsins, og þar með lítilli sem engri umferð hjólandi og gangnandi vegfarenda - nema til og frá bílum. Óbreytt deiliskipulag truflar ekki hjólandi og gangandi. Töluverð umferð gangandi og hjólandi krakka er til Austarbæjarskóla um Bergþórugötu. Varðveitum öryggi þeirra með óbreyttu deiliskipulagi.

#### **Fyrir hönd Bergþórugötu 51**

Katrín Guðmundsdóttir, Sveinn Helgi Kjartansson, Kristinn Viggósson

#### **Fyrir hönd Hváls ehf. að Bergþórugötu 55**

Stefán Árni Auðólfsson, stjórnarformaður

#### **Fyrir hönd húsfélags Bergþórugötu 57**

Bjartur Thorlacius, formaður

Ásta Teitsdóttir

#### **Fyrir hönd húsfélags Bergþórugötu 59**

Sigríður Björnsdóttir, starfandi formaður & gjaldkeri

Berglind Rós Magnúsdóttir, Hrafnkell Sigríðarson, Ellen Harpa Kristinsdóttir,

Björk Ásgrímsdóttir

#### **Fyrir hönd húsfélags Bergþórugötu 61**

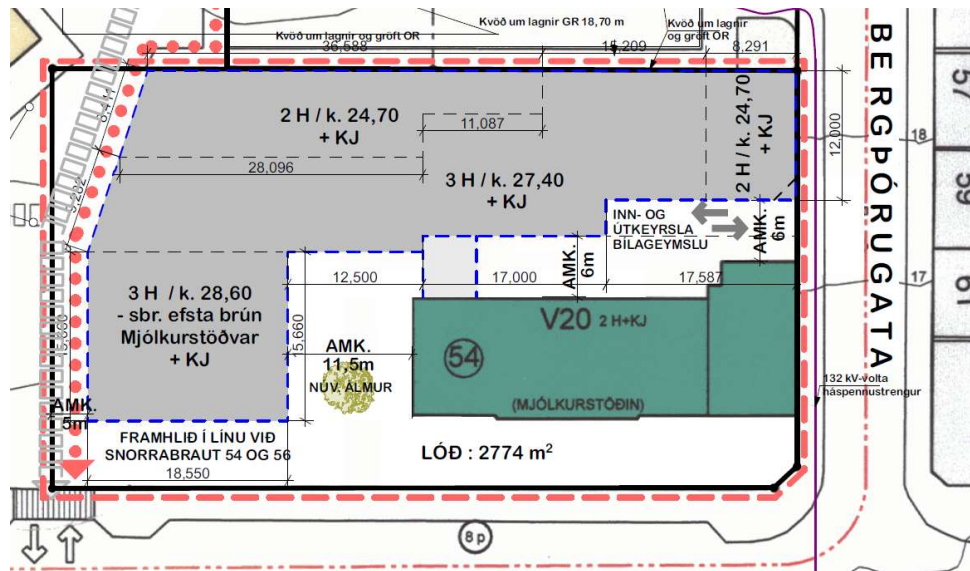
Björn Hrannar Björnsson, formaður & gjaldkeri

Karin Schmitz, Andri Ívarsson, Unnur Sól Ingimarsdóttir og Ewa Koprowska



### Snorrabraut 54 – Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 25. febrúar 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreiðs vegna lóðarinnar nr. 54 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að rampur niður í bílakjallara er færður frá suðvesturhorni nýbyggingar að Bergþórugötu (norðurhlíð), 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 bílampa, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Plúsarkitekta ehf. dags. 28. maí 2019.



### Athugasemdir

Tillagan var auglýst frá 28. júní 2019 til og með 9. ágúst 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- Bergþór Þórisson dags. 2. júlí 2019,
- Katrín Guðmundsdóttir, Sveinn Helgi Kjartansson, Kristinn Viggósson, Stefán Árni Auðólfsson, Bjartur Thorlacius, Ásta Teitsdóttir, Sigríður Björnsdóttir, Berglind Rós Magnúsdóttir, Hrafnkell Sigríðarson, Ellen Harpa Kristinsdóttir, Björk Ásgrímsdóttir, Björn Hrannar Björnsson, Karin Schmitz, Andri Ívarsson, Unnur Sól Ingimarsdóttir og Ewa Koprowska ódags.

Athugasemdum er skipt niður í eftirfarandi efnisflokk og verður svarað eftir þeim:

1. Kostnaður vegna skaða á framkvæmdatíma
2. Mannlíf og sjónmengun
3. Aðkoma, öryggi og umferðarflæði



### 1. Kostnaður vegna skaða á framkvæmdatíma

Athugasemdaaðili spyr hver muni bera kostnaðinn ef nágrannahús Snorrabrautar 54 springa við framkvæmdirnar. Líklega sé grjóthörð klöpp undir lóðinni og nauðsynlegar sprengingar muni því skemma húsin í kring (t.d. nýju sundhöllin, gömlu húsin við Bergþórugötu og Snorrabraut 56b.) Gamli Landspítalinn sé t.d. margsprunginn eftir sprengingar vegna framkvæmda þar.

#### Svar:

Verktaki ber ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarétt.

### 2. Mannlíf og sjónmengun

Gildandi deiliskipulag geri ráð fyrir opnu almenningssvæði/torgi á þeim hluta lóðarinnar er snýr að Bergþórugötu (milli gömlu mjólkurstöðvar og nýbyggingar). Slíkt svæði hafi meira notagildi og bjóði upp á meira mannlíf en breytingartillagan þar sem þrengt er að inngarðinum til að koma fyrir bílarampi og tengingin yfir lóðina gerð óaðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur. Virðist tillagan einkum gerð til að auka byggingarmagn á lóðinni. Þá sé bílarampur meiri sjónmengun Bergþórugötumegin (þar sem fleiri ferðast) og þverbrjóti stíl gamla austurbæjarins, bæði mjólkurstöðvarinnar og litríkrar randbyggðarinnar við Bergþórugötu.

#### Svar:

Við Bergþórugötu eru 6 m milli mjólkurstöðvarinnar og byggingarreits nýbyggingarinnar. Breytt staðsetning bílarampsins þrengir vissulega að því rými sem opnast út að Bergþórugötu skv. núgildandi skipulagi en göngutengingin milli húsanna og yfir á aðaltorgið við Snorrabraut er enn til staðar. Áfram er lögð áhersla á að inngarðurinn að Bergþórugötu verði aðlaðandi fyrir vegfarendur þótt hann minnki vissulega með breyttri staðsetningu rampsins.

Með því að færa bílarampinn næst talsvert betri nýting á jarðhæð nýbyggingarinnar. Aðaltorg lóðarinnar snýr að Snorrabraut og með því að gera tengibyggingu milli mjólkurstöðvarinnar og nýbyggingarinnar er mögulegt að tengja betur saman þá lifandi starfsemi sem opnast út á torgið. Í skilmálum tillögunnar er lögð áhersla á að ný tengibygging verði opin allan daginn til að hægt sé að ganga óhindrað í kringum mjólkurstöðina.



### 3. Aðkoma, öryggi og umferðarflæði

Athugasemdaaðilar benda á að aðkoma að lóðinni sé auðveld skv. gildandi skipulagi en skv. tillögunni þyrfti bíll sem ekur Snorrabraut að beygja inn á Bergþórugötu og bíða rétt inn af gatnamótum eftir því að öruggt sé að taka vinstri beygju niður rampinn. Nú þegar sé mikil umferð á gatnamótunum og tillagan myndi skapa biðröð bíla á Bergþórugötu og hindra umferð, jafnvel á Snorrabraut – ekki síst ef Snorrabraut verður einhvern tímann þrengd. Eins torveldi tillagan aðkomu bíla að Sundhöll Reykjavíkur.

Óbreytt deiliskipulag trúfli ekki för hjólandi og gangandi en bílarampur sem opnast út á gangstéttina við Bergþórugötu geri það og valdi óþarfa hættu, ekki síst fyrir gangandi og hjólandi að sundhöllinni og börn á leið í/úr Austurbæjarskóla um Bergþórugötu.



**Svar:**

Aðeins er gert ráð fyrir um 30 bílastæðum í bílajakjallara nýbyggingarinnar. **Tekið skal sérstaklega fram að hótelfarfarsemi fylgir talsvert minni umferð einkabíla en t.d. íbúðarhúsnæði.** Ekki er því talið að breytingin muni hafa í för með sér mikla umferðaraukningu um Bergþórugötu.

Tillagan var borin undir samgöngudeild sem gerir ekki athugasemd við færslu á rampinum svo framarlega sem áhersla sé lögð á að tryggja öryggi vegfarenda um Bergþórugötu – ekki síst gangandi og hjólandi. Byggingarreitir jarðhæðar hefur verið skilgreindur með tilliti til þess, sbr. skilmála tillögunnar: „Til að stuðla að öryggi gangandi vegfarenda við Bergþórugötu skal horn nýbyggingar við bílrampa á jarðhæð vera sneitt sem samsvarar 45° um a.m.k. 2 m frá Bergþórugötu að rampa.“ Þannig skal tryggja mikilvæga sjónása en lausnir verða nánar útfærðar á byggingarnefndarstigi.

**Niðurstaða**

Lagt er til að erindið verði samþykkt óbreytt.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri