

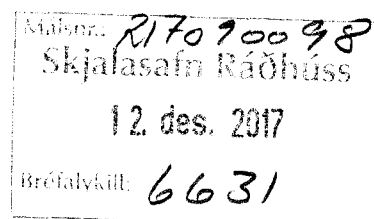


Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 08.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík



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

#### **Snorrabraut 54**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf., mótt. 14. mars 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreiðs vegna lóðarinnar nr. 54 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að gera nýbyggingu á lóð með verslun og þjónustu á jarðhæð og í kjallara og hótél á efri hæðum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. september 2017. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 8. júní 2017. Tillagan var í auglýsingu frá 27. september 2017 til og með 8. nóvember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Rafn Guðmundsson f.h. lóðarhafa að Snorrabraut 56, dags. 1. október 2017 og Finnur Björgvinsson f.h. íbúa Snorrabrautar 56B, dags. 6. nóvember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. nóvember 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 27. nóvember 2017.*

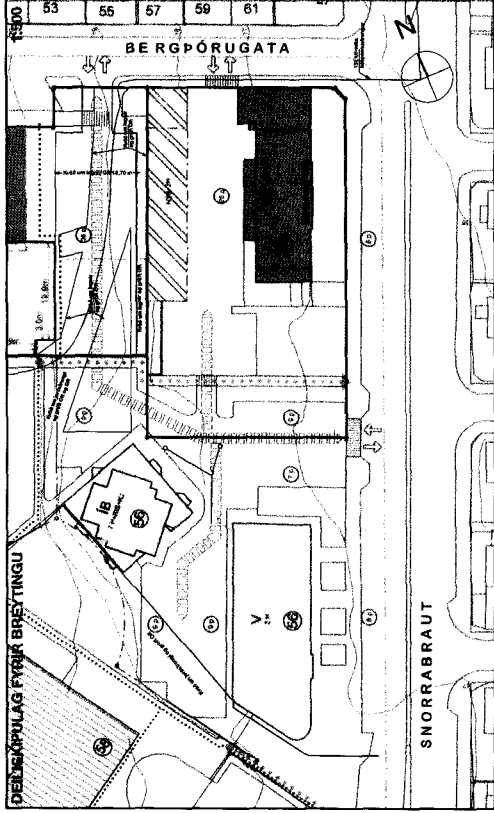
*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppr. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. september 2017, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 8. júní 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. nóvember 2017.

# BREYTING Á DEILSKIPULAGI HEILSVERNÐARREITS VEGNA SNORRABRAUTA 54



## HLUTI AF GILDANDI DEILSKIPULAGI HEILSVERNÐARREITS

Samþykkt í forgangur 11. apríl 2003 ásamt breytingu samþykktur í Bergamáli 20. október 2014

### SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

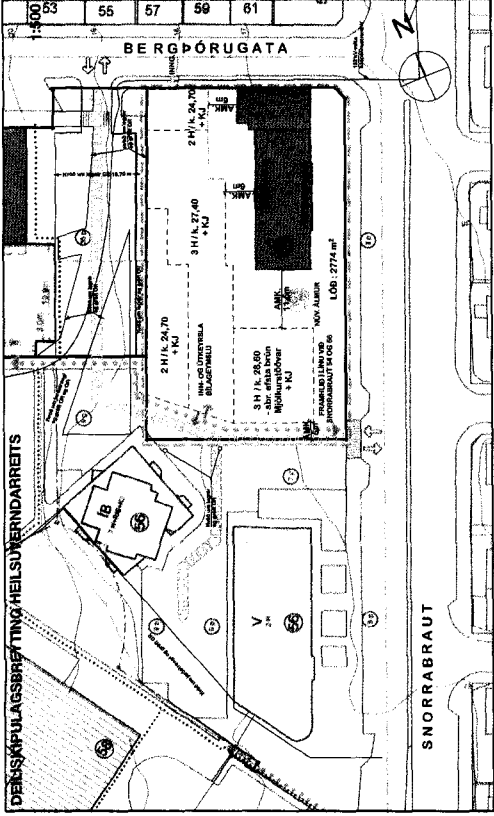
- SNORRABRAUT 54 (Helshverndarreit) er breytt til að tryggja "væðingunni 20 aldrar þynging".
- Tilgangur er sá að miðlungs hósti ástandi um "væðingunni 20 aldrar þynging".
- Væðingunni breytinga og útgáfanna skal stytt ástandi m.l.t. tilföngu.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.

## HLUTI AF GILDANDI DEILSKIPULAGI HEILSVERNÐARREITS

Samþykkt í forgangur 11. apríl 2003 ásamt breytingu samþykktur í Bergamáli 20. október 2014

### SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

- SNORRABRAUT 54 (Helshverndarreit) er breytt til að tryggja "væðingunni 20 aldrar þynging".
- Tilgangur er sá að miðlungs hósti ástandi um "væðingunni 20 aldrar þynging".
- Væðingunni breytinga og útgáfanna skal stytt ástandi m.l.t. tilföngu.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.

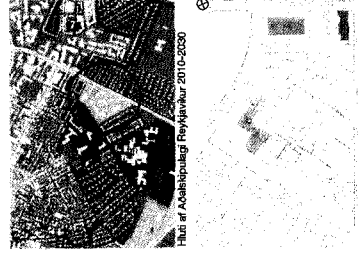


## DEILSKIPULAGSBREYTING HEILSVERNÐARREITS

DEILSKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:500

### SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

- Snorrbraut 54 (Helshverndarreit) er breytt til að tryggja "væðingunni 20 aldrar þynging".
- Tilgangur er sá að miðlungs hósti ástandi um "væðingunni 20 aldrar þynging".
- Væðingunni breytinga og útgáfanna skal stytt ástandi m.l.t. tilföngu.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.
- 1. hæðar ástandi 4 ástandi (S) hefur verið byggð og 2. hæðar hefur verið byggð.

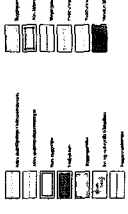


Helshverndarreit er skilgreindur sem Almannavæðing Reykjavíkur 2010-2030. Innan skilpugasvæðis gætu því rímaust fjölbreytt startíðni, m.a. íbúðir, gættastæði, verslun, atvinnustofur og önnur þjónusta í takt við óstærð skilpugasvæði um að efla löðvörn byggjar í húsbæðunum.

Helshverndarreit frá 2003

Helshverndarreit er skilgreindur sem Almannavæðing Reykjavíkur 2010-2030. Innan skilpugasvæðis gætu því rímaust fjölbreytt startíðni, m.a. íbúðir, gættastæði, verslun, atvinnustofur og önnur þjónusta í takt við óstærð skilpugasvæði um að efla löðvörn byggjar í húsbæðunum.

SKILMÁLAFLA EFTIR BREYTINGU	Ástandi	Íbúðir	Húshæð	Íbúðarhlutfæði
A-ástandi	647	1-2		
B-ástandi	695	1-2		
A-ástandi	282	2	Kvæði	
A-ástandi	4.450	1-3		
A-ástandi	3.100	1-3		
A-ástandi	1.350	Kvæði		
B-ástandi	300	2-3		
HÉÍ	5.895			
A-ástandi	2.774			
Nýtt RA	1,36			
Nýtt RA	1,36			
Stærð	1,36			
Stærð	1,36			
Stærð	1,36			
Stærð	1,36			



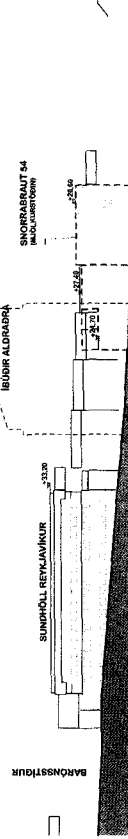
Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðhöndlingu í samráði við Almannavæðing Reykjavíkur nr. 1282/10 ver samþykktur.

Deiliskipulag þetta ver gætt frá með skilpugasvæðisfréttum.

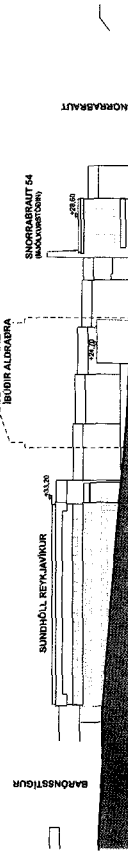
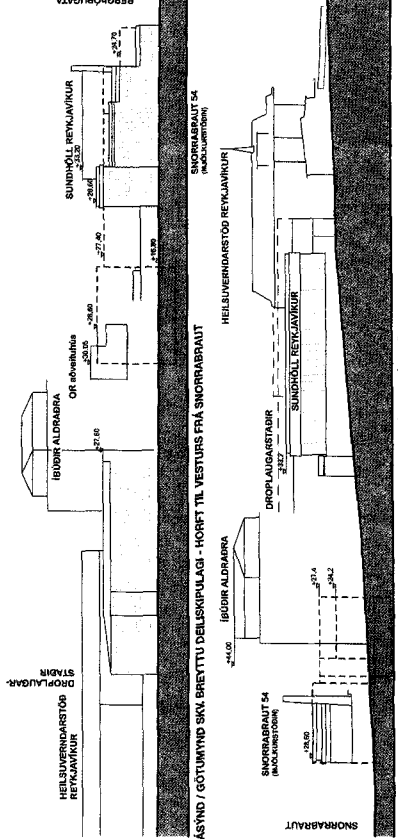
Útgefning 18-deild Stjórnvaldafræðinga

**ARKITEKTAR**  
Snorrbraut 54, Reykjavík  
Deiliskipulagshöfundur

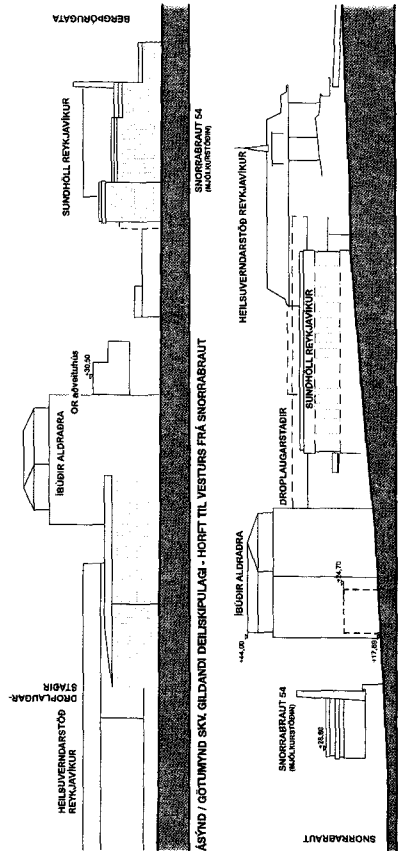
A.01



## ÁSYND / GÖTUNYND SKV. BREYTTU DEILSKIPULAGI - HÖRF TIL NORÐURS



## ÁSYND / GÖTUNYND SKV. GILDANDI DEILSKIPULAGI - HÖRF TIL NORÐURS





Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Páll Hjaltason arkitekt  
+arkitektar, Fiskislóð 31, 101 Reykjavík

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

Suðurgötu 39  
101 Reykjavík

Aðalgötu 23  
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

### Snorrabraut 54, 101 Reykjavík, breyting á deiliskipulagi


Í bréfi 4. maí 2017 óskar Páll Hjaltason arkitekt eftir álit 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.

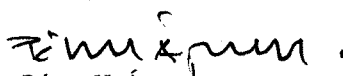
Lagt er til að fjarlægja einlyft bakhús á lóðinni og í þess stað reisa 2-4 hæða nýbyggingu aftan og til hliðar við gömlu mjólkurstöðina. Hönnun nýbyggingar sem sýnd er í kynningargögnum tekur tillit til einkenna gamla hússins þannig að byggingar á reitnum myndi heildarmynd. Heimild er veitt fyrir tengibyggingu 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 reisu 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](mailto:ph@plusark.is))

Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto: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.*

Reykjavík 06. nóvember 2017

Vegna breytinga á deiliskipulagi heilsuverndarreits við Snorrabraut.

Athugasemdir frá íbúum Snorrabrautar 56.b. 105 Reykjavík.

1. Sérstaka athygli vekur að samkvæmt teikningum sem íbúum Snorrabrautar 56.b. var sent í pósti frá borgaryfivöldum til umsagnar er viðbyggingin við Snorrabraut þriggja hæða og tveggja hæða í bakhúsum. Fyrir nokkrum dögum kom í ljós að samkvæmt tillögum frá arkitektum er gert ráð fyrir að nýja viðbyggingin við Snorrabraut eigi að vera fjórar hæðir og ris og byggingar á baklóðinni eru orðnar þriggja hæða og ris. Samkvæmt þessu er verið að leyna íbúunum upplýsingum um hæð húsanna.

2. Samkvæmt tillögunni er inn og út keyrsla í bílahús fyrirhugaðar nýbyggingar aðeins nokkra metra frá svefnherbergisgluggum íbúða 104, 204, 304, 404, 504, 604 og 704. Þar má búast við bílaumferð meira og minna allan sólarhringinn sem truflar svefn íbúa og mengar andrúmsloft (hávaða og loftmengun). Svifryk eykst en það er lífshættulegt.

Farið er fram á að inn og útkeyrsla í bilageymsluna frá nýbyggingunni verði færð frá suðurhlið yfir á Bergþórugötuna..

3. Þrengt er að Snorrabraut 56 b og að bílastæðum hússins auk þess sem búast má við verulegrar aukningar á umferðarþunga. Búast má við verra aðgengi sjúkra- og brunabíla sem skerðir öryggi íbúa.

Mikilvægt er að lokað verði fyrir umferð um , núverandi bílastæði Snorrabraut 56b og þau aðskilin frá sundlaugarstæðunum þannig að ekki verði hægt að aka frá sundlaugarstæðinu frá Bergþórugötu niður á Snorrabraut.; Einnig er rétt að benda á með tilkomu nýju laugarinnar muni umferðin aukast mikið og hætt við að sundlaugargestir noti bílastæði íbúa við Snorrabraut 56b.

4. Aðkoma að bakhlið Snorrabrautar 54, er þegar veruleg og oft erfitt að koma með aðföng og sorphirðu að bakhlið hússins nr 54. Sú umferð þrengir nú þegar að aðkomu að Snorrabraut 56.b. Síðan má búast við enn frekari umferð vegna, hótels, verslunar, veitingahús og þjónustu sem fyrirhuguð er í þessum kjarna.

5. Nýbyggingin við Snorrabraut er of há og of nálægt Snorrabraut 56 b. Hún mun skyggja á austurhlíð Snorrabrautar 56 b og gera íbúðir dimmari.

6. Þá verður ónæði vegna byggingavinnu og sprenginga í klöpp í langan tíma. Í stuttu máli teljum við að afleiðingar af þessum framkvæmdum verði heilsuspillandi (mengað andrúmsloft og truflun á svefni) og þrengir að aðkomu að húsinu sem er þegar erfið. Þetta skerðir lífsgæði íbúanna. Farið er fram á að hætt verði við þessa framkvæmd, en til þrautavara að minnka viðbyggingar, sérstaklega þá sem er næst Snorrabraut. Hún yrði lækkuð, en samkvæmt nýjum upplýsingum er húsið við Snorrabraut sem átti að vera þriggja hæða nú orðin fjögurra hæða og ris og bakhúsin sem áttu að vera tveggja hæða eru orðin þriggja hæða og ris.

Ef ekki verða orðið við þessu þá fer húsfélagið fram á verulegar bætur vegna þessa og sér í lagi íbúar áður tilgreindra íbúða, sem verða fyrir mestri skemmd og röskun vegna þessa breytinga á deiliskipulagi. Líklegt er að íbúðirnar falli í verði og erfitt verði að selja þær.

Fyrir hönd íbúa Snorrabrautar 56.b. 105 Reykjavík



Finnur Björgvinsson, formaður

Reykjavíkvík. 01.10.17

Skipulagsfulltrúi

Björn Axelsson

## Varðar skipulagsmál á Heilsuvermdarreit

Umbjóðandi minn er lóðarhafi á Snorrabraut 56. Í bígerð eru byggingarframkvæmdir á lóðinni og hefur spurningum verið beint til byggingaryfirvalda af því tilefni. Í bréfi Umhverfis- og skipulagssviðs þann 17.mars í ár er skipulagsleg staða svæðisins tiunduð og gerð grein fyrir afstöðu Borgarsögusafns (3. Mars 2017) og Mynjastofnunar Íslands (14.mars 2017). Bæði þessi embætti taka vel í fyrirætlanir lóðarhafa en gera tillögur um útfærslu. Tillaga til umsagnar sem VA-Arkitektar hafa gert varðandi breytt deiliskipulag liggur fyrir.

Lögð hefur verið fram deiliskipulagsbreyting varðandi lóðina nr. 54 við Snorrabraut og er hún í umsagnarferli. Það sem þar er á ferli snertir hagsmuni lóðarhafa á nr. 56 og trúlega fleiri en ég ætla ekki að fara nánar út í það að svo komnu. Tillaga liggur fyrir um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr.60 við Snorrabraut. Stórfeldar framkvæmdir standa yfir við Sundlaug Reykjavíkur og fleira mætti upp telja.

Ég er þeirrar skoðunar að heildarskipulag reitsins, amk. Snorrabrautarmegin, sé í molum. Mestu veldur ákaflega erfið aðkoma að "bakhúsunum" Droplaugarstöðum (nr. 58) og íbúðablokkinni (nr. 56), sem er í skipulagslegu tilliti eins og hún hafi fallið af himnum ofan. Götumyndin að Snorrabraut er óheilleg og verður þannig áfram með bensinstöð á hoinu við Egilsgötu og óbyggða lóð á milli nr. 56 og 60. Ég sé ekki betur en að sundlaugar framkvæmdir loki eða torveldi aðkomu að bílastæðum norðan við blokkina á nr. 56.

Hér hef ég tæpt á fáeinum atriðum sem varða skipulag þessa reits. Hver og einn lóðarhafi vinnur að sínu og gerir eins vel og unt er en það skortir tilfinnanlega heildarmynd og almennilega lausn á umferð og aðkomu.

Mælist ég til þess að skipulagsyfirvöld láti til sín taka og reyni að finna lausn á vandamálum sem þarna eru til úrlausnar.

Mbk

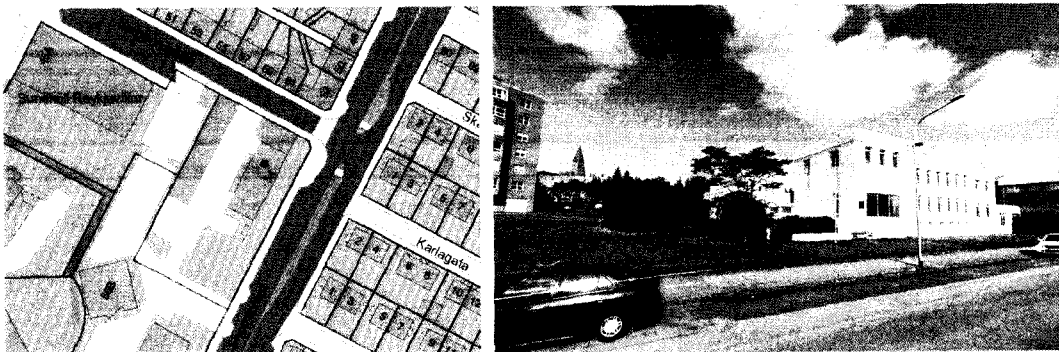
Rafn Guðmundsson



Dags. 27. nóvember 2017

### Snorrabraut 54 – Athugasemdir á auglýsingatíma

**Varðar:** Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf., mótt. 14. mars 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreiðs vegna lóðarinnar nr. 54 við Snorrabraut. Í breytingunni felst að gera nýbyggingu á lóð með verslun og þjónustu á jarðhæð og í kjallara og hótél á efri hæðum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Plúsarkitekta ehf. dags. 4. september 2017. Einnig er lögð fram umsógn Minjastofnunar Íslands, dags. 8. júní 2017.



Tillagan var í auglýsingu frá 27. september 2017 til og með 8. nóvember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Rafn Guðmundsson f.h. lóðarhafa að Snorrabraut 56, dags. 1. nóvember 2017,
2. Hússtjórn Snorrabraut 56b og Finnur Björgvinsson f.h. íbúa Snorrabrautar 56B, dags. 6. nóvember 2017.

### Athugaemdir og svör

#### 1. Rafn Guðmundsson f.h. lóðarhafa að Snorrabraut 56

Bréfitari gerir athugasemdir fyrir hönd lóðarhafa á Snorrabraut 56 en í bígæð eru byggingarframkvæmdir á lóðinni. Deiliskipulagsbreyting fyrir lóð nr. 54 við Snorrabraut snertir hagsmuni lóðarhafa á nr. 56. Tillaga liggur fyrir um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr.60 við Snorrabraut. Stórfeldar framkvæmdir standa yfir við Sundlaug Reykjavíkur og fleira mætti upp telja. Bréfitari telur að heildarskipulag reitsins, amk. Snorrabrautarmegin, sé í molum. Mestu valdi ákaflega erfið aðkoma að "bakhúsunum" Droplaugarstöðum (nr. 58) og íbúðablokkinni (nr. 56), sem er í skipulagslegu tilliti eins og hún hafi fallið af himnum ofan.

Götumyndin að Snorrabraut er óheilleg og verður þannig áfram með bensinstöð á horninu við Egilsgötu og óbyggða lóð á milli nr. 56 og 60. Sundlaugarframkvæmdirnar loki eða torveldi aðkomu að bílastæðum norðan við blokkina á nr. 56. Hver og einn lóðarhafi vinnur að sínu og gerir eins vel og unnt er en það skorti tilfínnanlega heildarmynd og almennilega lausn á umferð og aðkomu. Mælst er til þess að skipulagsyfírvöld láti til sín taka og reyni að finna lausn á vandamálum sem þarna eru til úrlausnar.

#### Svar:

Tekið er undir að Heilsuverndarreiturrinn er nokkuð sundurlaus og þá sérstaklega meðfram Snorrabraut. Rétt er að skoða heildrænt mögulega uppbyggingu á þessu svæði og er stefnt að því að fara í slíka vinnu hjá borginni á næstunni. Fyrirhuguð uppbygging við Snorrabraut 54 eins og hún er



---

sett fram í deiliskipulaginu mun styrkja götummynd Snorrabrautarinnar og ýta undir mannlíf á svæðinu. Hún mun ekki torvelða aðgengi að öðrum lóðum, þar sem að gert er ráð fyrir að aðkoma að svæðinu sé óbreytt frá því sem nú er. Hins vegar er rétt að skoða aðkomu og þá sérstaklega göngutengingar á svæðinu, sem nokkuð skortir á í dag, heildrænt.

**2. Hússtjórn Snorrabraut 56b og Finnur Björgvinsson f.h. íbúa Snorrabrautar 56B, dags. 6. nóvember 2017.**

- a) Samkvæmt teikningum sem íbúum Snorrabrautar 56b var sent frá borgaryfirvöldum til umsagnar er viðbygging við Snorrabraut 54 þriggja hæða og tveggja hæða í bakhúsum. Fyrir nokkrum dögum hafi komið í ljós að samkvæmt tillögum frá arkitektum sé gert ráð fyrir að nýja viðbyggingin eigi að vera fjórar hæðir og ris og byggingar á baklóðinni séu orðnar þriggja hæða og ris. Samkvæmt þessu sé verið að leyna íbúunum upplýsingum um hæð húsanna.

**Svar:**

Samkvæmt auglýstum deiliskipulagsuppdraetti er gert ráð fyrir að nýbygging við Snorrabraut 54 verði hæst þrjár hæðir og tvær hæðir næst lóð Sundhallar Reykjavíkur en uppbygging á svæðinu var sérstaklega aðlöguð til að hún varpi ekki skugga á nýja útisundlaug. Fyrstu hugmyndir frá lóðarhafa fólu í sér mun hærri byggingar eða hæst fimm hæðir en neikvætt var tekið í svo mikla uppbyggingu á lóðinni.

- b) Samkvæmt tillögunni er inn- og útkeyrsla í bílahús fyrirhugaðrar nýbyggingar aðeins nokkra metra frá svefnherbergisgluggum íbúða 104, 204, 304, 404, 504, 604 og 704. Þar megi búast við bílaumferð meira og minna allan sólarhringinn sem truflar svefn íbúa og mengar andrúmsloft (hávaða og loftmengun). Svífryk eykst en það er lífshættulegt. Farið er fram á að inn- og útkeyrsla í bílgeymsluna frá nýbyggingunni verði færð frá suðurhlíð yfir á Bergþórugötuna.

**Svar:**

Gert er ráð fyrir 30 bílastæðum í bílakjallara að Snorrabraut 54. Ljóst er að ekki mun skapast mikil umferð vegna svo fárra bílastæða og því ætti ekki að vera um mikla truflun að ræða fyrir íbúa fjölbýlishússins að Snorrabraut 56b. Svífryk verður fyrst og fremst til þar sem um er að ræða mikla umferð og háan umferðarhraða, sem á ekki við í þessu tilfalli.

Ekki er æskilegt að setja inn- og útkeyrslu í bílakjallara við Bergþórugötu þar sem gert er ráð fyrir að inngangur í bygginguna fyrir gangandi vegfarendur sé við þá hlið. Lögð er áhersla á aðgengi fyrir gangandi vegfarendur frá götuhliðum, sem skapar mannlíf á götum og að aðkoma fyrir bíla sé annars staðar. Nú þegar er aðkoma að bílastæði við Sundhöll Reykjavíkur frá Bergþórugötu og ekki gott að bæta við annarri aðkomu fyrir bíla þar við hliðina. Eðlilegt er að aðkoma fyrir bíla í bílakjallara sé á lóðarmörkum við lóð nr. Snorrabraut 56, þar sem nú þegar er kvöð um umferð þar fyrir lóðir nr. 54 of 56.

- c) Gerð er athugasemd við að þrengt sé að Snorrabraut 56b og að bílastæðum hússins auk þess sem búast má við verulegri aukningu á umferðarþunga. Búast megi við verra aðgengi sjúkra- og brunabíla sem skerði öryggi íbúa. Mikilvægt sé að lokað verði fyrir umferð um núverandi bílastæði Snorrabrautar 56b og þau aðskilin frá sundlaugarstæðunum þannig að ekki verði hægt að aka frá sundlaugarstæðinu frá Bergþórugötu niður á Snorrabraut. Einnig er bent á að með tilkomu nýju laugarinnar muni umferðin aukast mikið og hætt við að sundlaugargestir noti bílastæði íbúa við Snorrabraut 56b.

**Svar:**

---

Ekki er verið að breyta aðkomu að lóð nr. 56b á nokkurn hátt þannig að ekki er um að ræða skert aðgengi fyrir sjúkra- og brunabíla.

Fyrirspurn varðandi það að loka fyrir gegnumstreymisumferð á lóð Sundhallar Reykjavíkur við Barónsstíg 45a hefur borist skipulagsfulltrúa og verður tekin afstaða til þess sérstaklega en sú lóð stendur fyrir utan deiliskipulagsbreytingu fyrir Snorrabraut 54.

- d) Aðkoma að bakhlið Snorrabrautar 54 sé nú þegar veruleg og oft erfitt að koma með aðföng og sorphirðu að bakhlið hússins nr. 54. Sú umferð þrengi nú þegar að aðkomu að Snorrabraut 56b. Síðan megi búast við enn frekari umferð vegna hótels, verslunar, veitingahúss og þjónustu sem fyrirhuguð er í þessum kjarna.

**Svar:**

Almennt hefur starfsemi eins og hótél mun minni umferðarsköpun í för með sér en íbúðir eða önnur atvinnustarfsemi, þar sem að ferðamenn kjósa mun frekar að ganga eða nýta almenningssamgöngur en íbúar. Það á sérstaklega við um gististaði sem eru staðsettir svo miðsvæðis eins og fyrirhugað hótél við Snorrabraut 54. Hugsanleg bílaumferð vegna verslunar og/eða veitingahúss mun fyrst og fremst nýta bílastæði í götu við Snorrabrautina og því mun hún ekki torvela aðkomu að bakhlið Snorrabrautar 54.

- e) Nýbyggingin við Snorrabraut sé of há og of nálægt Snorrabraut 56b. Hún muni skyggja á austurhlið Snorrabrautar 56b og gera íbúðir dimmari.

**Svar:**

Nýbygging við Snorrabraut verður þrjár hæðir, jafnhá og hæsti punktur núverandi byggingar á lóðinni (Gamla mjólkurstöðin), þ.e. með hæðarkóta 28,60m. Til samanburðar má benda á að fjölbylishúsið nr. 56b við Snorrabraut er með hæðarkóta 44m og er 8 hæðir þar sem það ris hæst. Fjölbylishúsið stendur suðvestan við Snorrabraut 54 og því mun nánast aldrei falla skuggi af nýbyggingunum á Snorrabraut 56b eins og skuggavarp, sem fylgir deiliskipulaginu sýnir. Á skuggavarpsmyndum í fylgiskjöllum deiliskipulagsbreytingar sést að skuggi fellur ekki á bygginguna kl 09:00 á morgnana á jafndægri. Gert var ítarlegra skuggavarp til að skoða mögulegt skuggvarpi af deiliskipulagshjúpi á íbúðarbyggingu á lóð Snorrabrautar 56b, sem að fylgir með þessari umsögn. Myndirnar sýna fram á að skuggavarp af deiliskipulagshjúpi er lítið sem ekkert kl. 08:00 á jafndægri og hverfur alveg kl. 08:45. Á jafndægri kl. 07:00 nýtur sólu varla við á svæðinu sem er meira og minna allt í skugga.

- f) Íbúar hafa áhyggjur af ónæði vegna byggingarvinnu og sprenginga í klöpp í langan tíma, sem hafi heilsuspillandi áhrif og trufli svefn. Þetta skerði lífsgæði íbúanna. Farið er fram á að hætt verði við þessa framkvæmd en til þrautarvara að minnka viðbyggingar, sérstaklega þá sem næst er Snorrabraut. Hún yrði lækkuð en samkvæmt nýjum upplýsingum er húsið við Snorrabraut sem átti að vera þriggja hæða nú orðin fjögurra hæða og ris og bakhúsin sem áttu að vera tveggja hæða séu orðin þriggja hæða og ris. Ef ekki verði orðið við þessu þá fer húsfélagið fram á verulegar bætur, sér í lagi íbúar áður tilgreindra íbúða, sem verða fyrir mestri skemmd og röskun vegna þessara breytinga á deiliskipulagi. Líklegt sé að íbúðirnar falli í verði og erfitt verði að selja þær.

**Svar:**

Gert er ráð fyrir samkvæmt auglýstum deiliskipulagsupprætti, að byggingin verði hæst þrjár hæðir og tvær hæðir næst lóð Sundhallar Reykjavíkur.

Hvað varðar ónæði vegna byggingarvinnu á framkvæmdatíma, þá er í gildi reglugerð um hávaða nr.

---

724/2008, sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Í viðauka með reglugerðinni eru settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra og fer Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

Telji eigandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt deiliskipulagsins valdið honum tjóni umfram aðra á deiliskipulagssvæðinu þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 sem inniheldur bótaákvæði vegna gildistöku skipulagsáætlana.

#### **Niðurstaða**

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt að lokinni auglýsingu.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri