



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 Heilsuverndarreits 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 skýringarupphdr. 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.

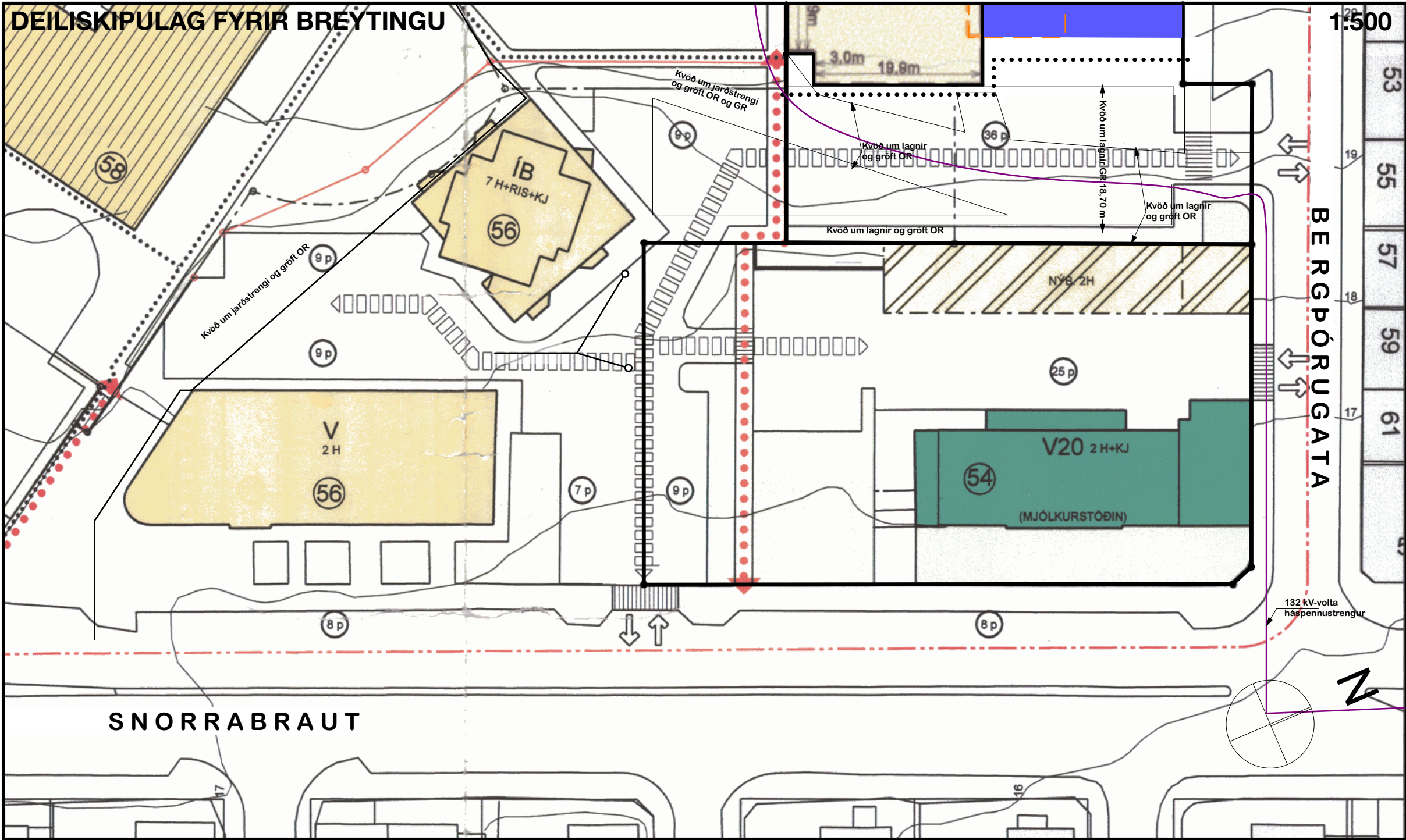
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

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

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

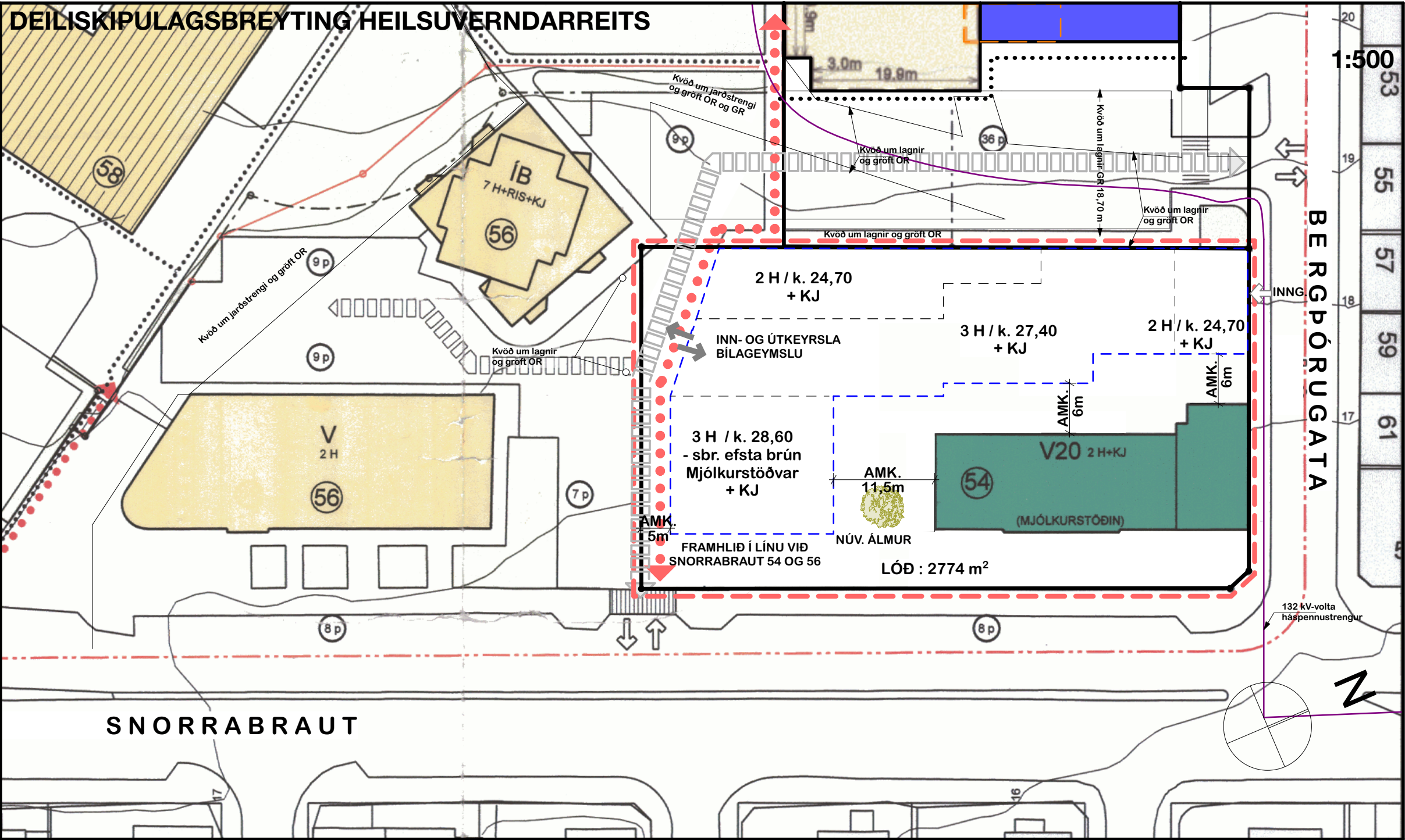
SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

- 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.
 - Nügilðandi mál um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt
 - Ný kvöð um gönguumferð

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

SNORRABRAUT 54 (MJÓLKURSTÖÐIN)					
NÚV. LÓÐASTÆRÐ	LÓÐASTÆRÐ 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 hæða byggingu á lóð (342m²) og í stað hennar byggð tveggja hæða bygging (676 m²)



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

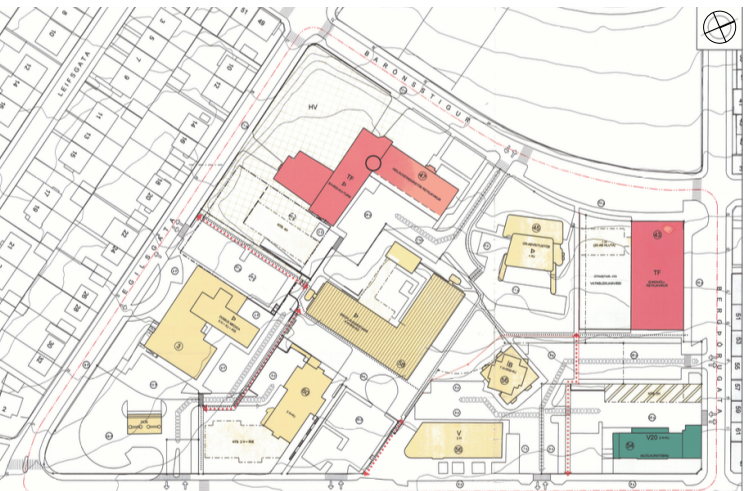
SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

- 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.
 - 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.
 - Götuhlið 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, hlöðastæðum, lýsingu meðfram göngustigum og hæðarsetningar.
- Í stað byggingarreiðs 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.
- Nügilðandi kvöð um umferð fyrir Snorrabraut 56, 56b og Barónsstíg 43 helst óbreytt.
- Breytt kvöð um gönguumferð.
- Suðurlíð 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 götuhlið jarðhæðar að Snorrabraut skal hafa "lifandi" starfsemi (verslun/þjónustu).
- Leyflegt er að veibúnaður lyftu gangi upp fyrir efstu hæð.
- Pakbrúnnir 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

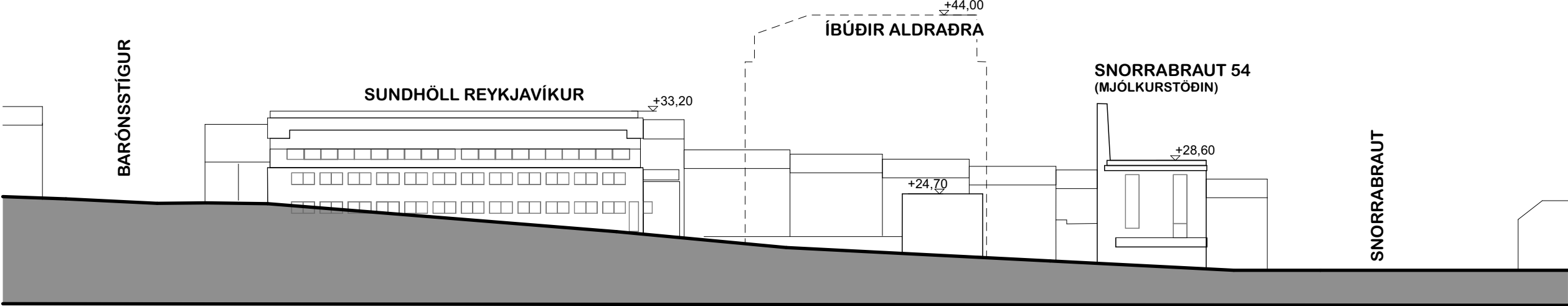


Heildarskipulag Heilsuverndarreiðs frá 2003

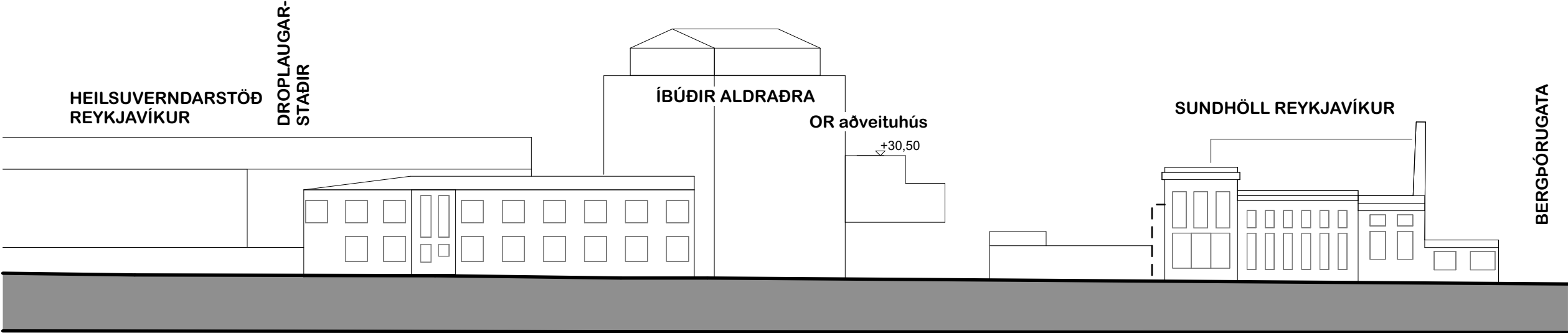
Heilsuverndarreitur er skilgreindur sem "miðsvæði" í kafla um landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Innan skipulagssvæðis getur því rúmast fjölbreytt starfssemi, m.a. íbúðir, gististaðir, verslun, atvinnustarfsemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar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

SKILMÁLATAFLA EFTIR BREYTINGU

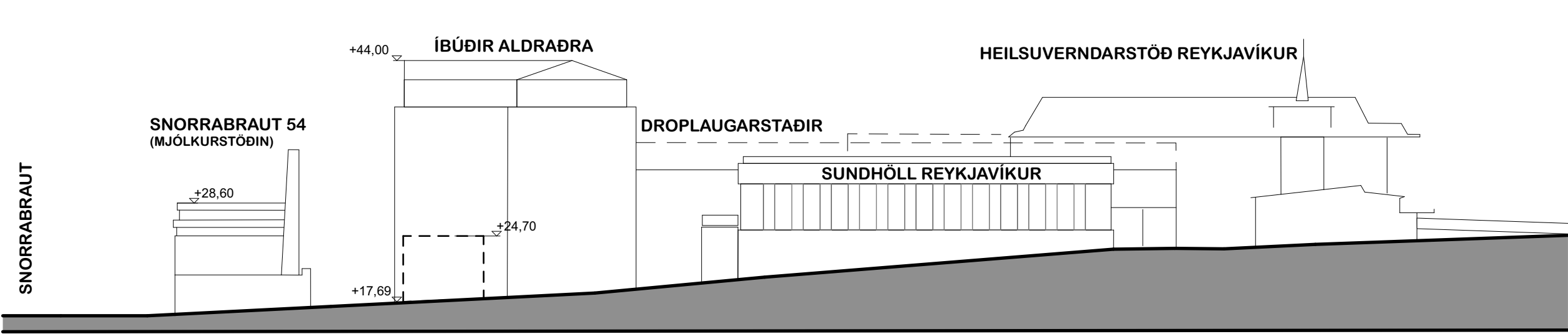
Snorrabraut 54	m2	hæðir	bilastæði	skipulagsskilmálar
Mjólurstöðin	947	1-2		Mjólurstöðin nýtur ákvæðis um "Verndun 20 aldar byggingar". Allar breytingar á ytra byrði Mjólurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegi hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengi fyrir alla.
A ofanjarðar	665	1-2		Innan skipulagssvæðis getur rúmast fjölbreytt starfssemi, m.a. íbúðir, gististaðir, verslun, atvinnustarfsemi og önnur þjónusta í takt við stefnu aðalskipulags um að efla blöndun byggðar á miðsvæðum.
A neðanjarðar	282	Kjallari		
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			



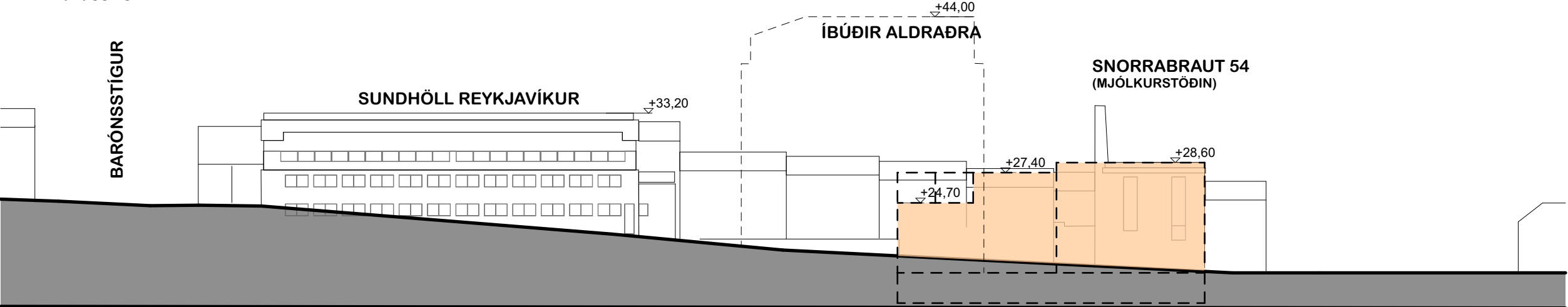
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL NORÐURS



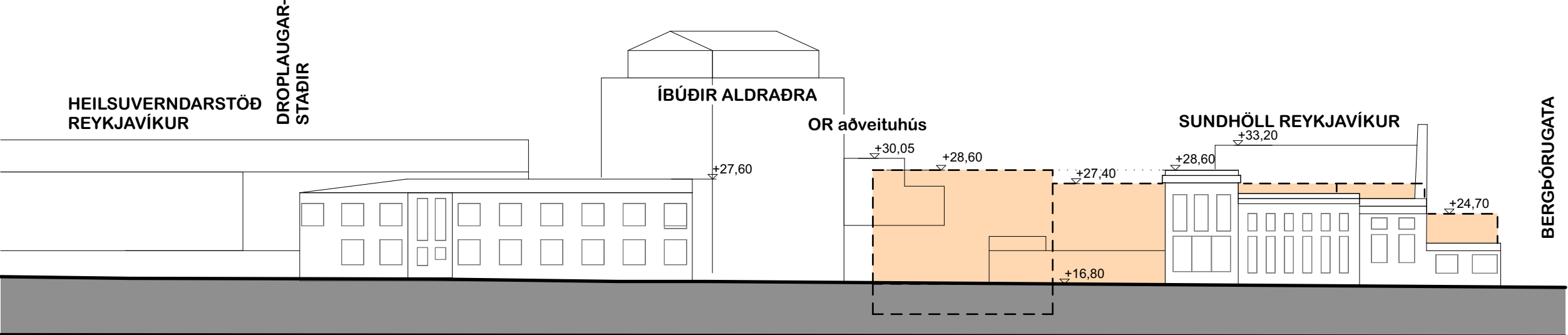
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL VESTURS FRÁ SNORRABRAUT



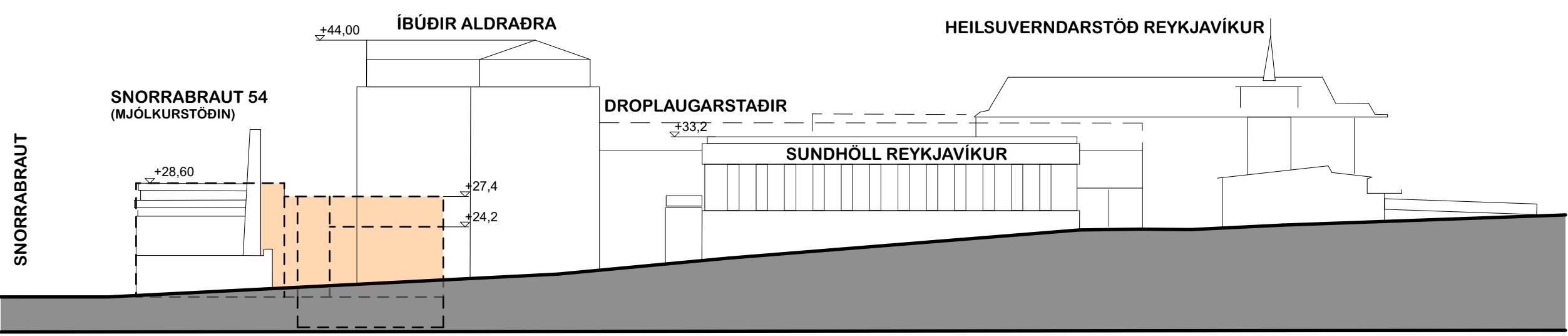
ÁSYND / GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI - HORFT TIL SUÐURS FRÁ BERGÞÓRUGÖTU



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

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

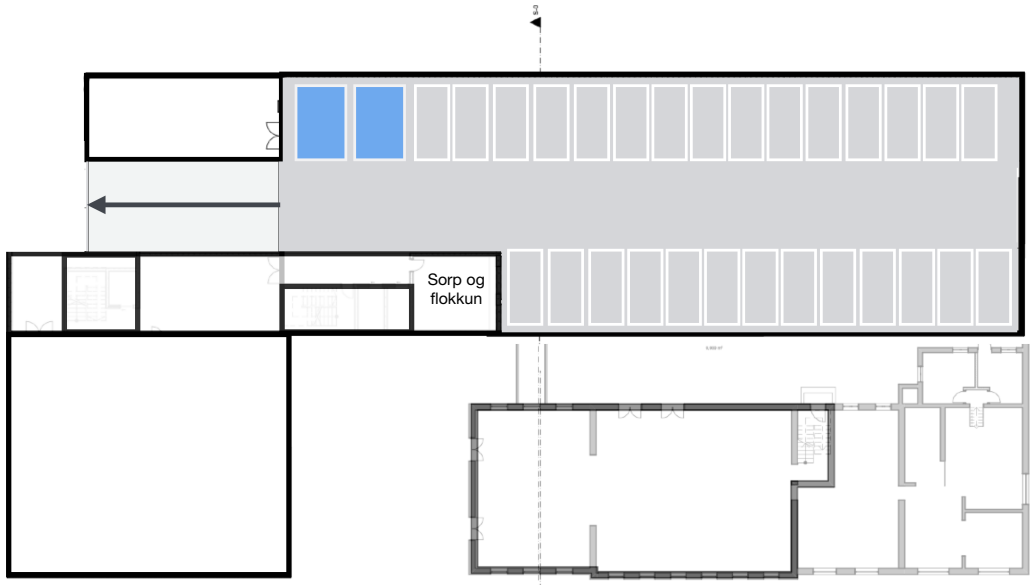
BREYTING Á DEILISKIPULAGI HEILSUVERNDARREITS VEGNA SNORRABRAUTAR 54



Horft yfir Snorrabraut til norðurs



Horft yfir gatnamót Snorrabrautar og Bergþórugötu til Suðvesturs



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



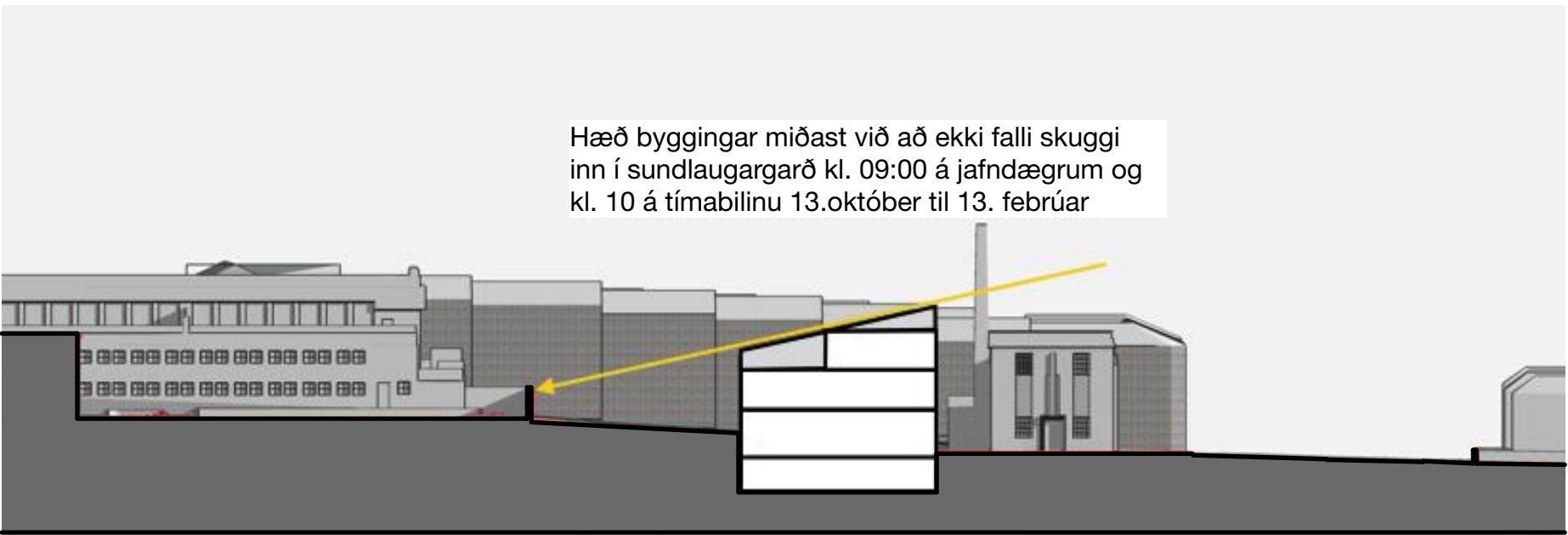
Horft yfir Snorrabraut til vesturs



Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi



Massi samkvæmt breyttu deiliskipulagi

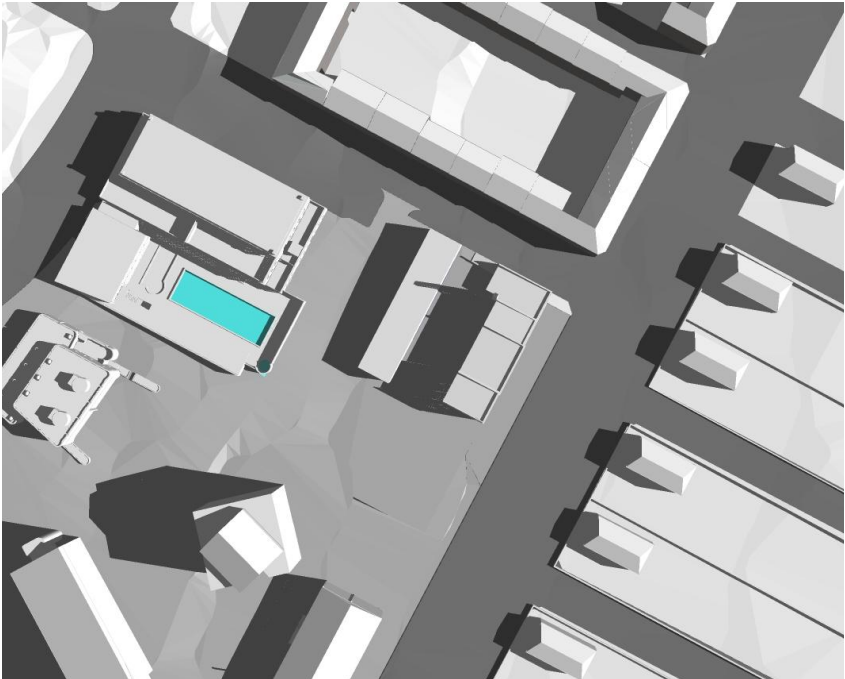


Hæð byggingar miðast við að ekki falli skuggi inn í sundlaugargarð kl. 09:00 á jafndægum og kl. 10 á tímabilinu 13.október til 13. febrúar

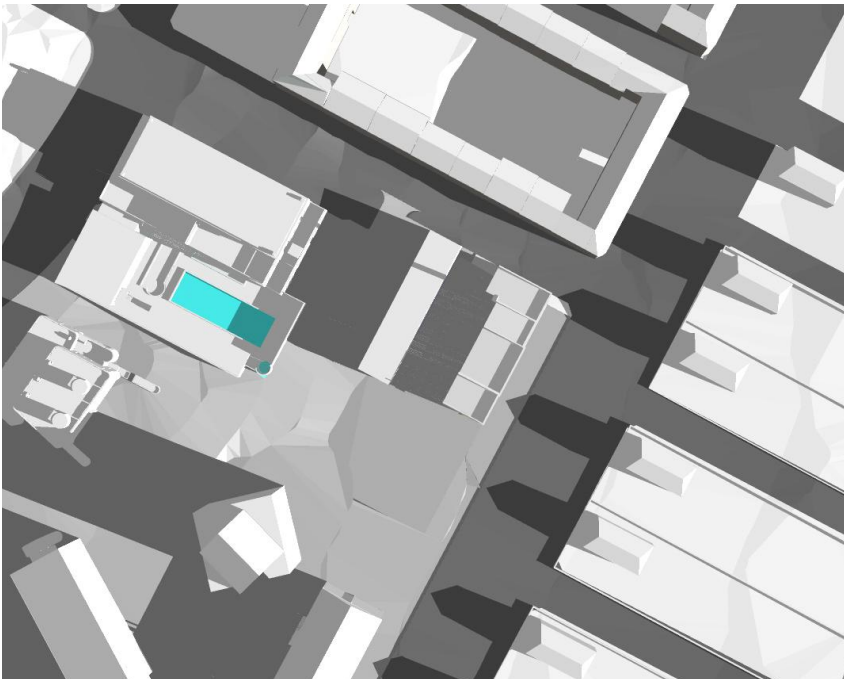
Sólarsnið

1:500

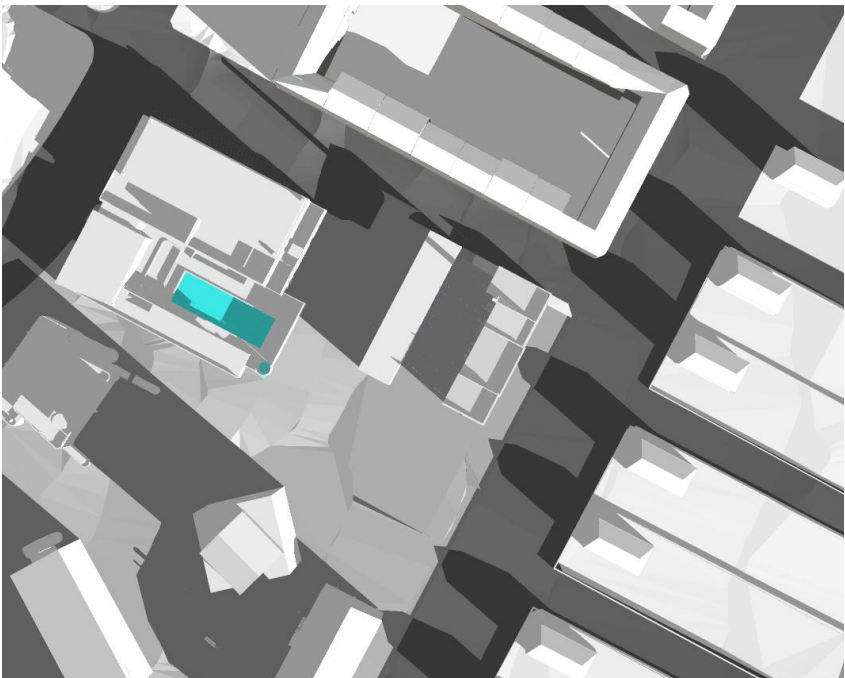
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ GILDANDI SKIPULAG



Sumarsólstöður kl.:09

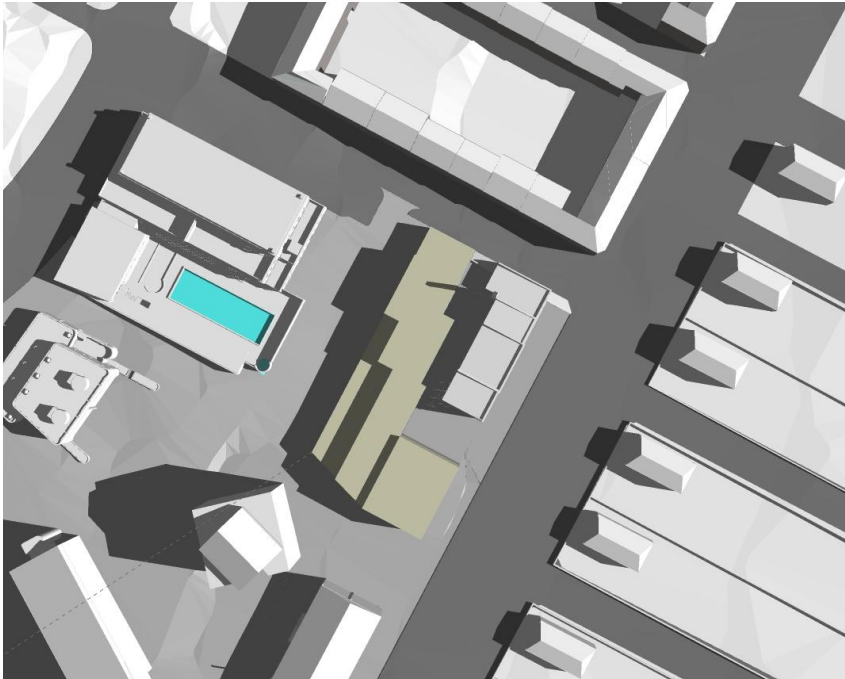


Jafndægur kl.:09

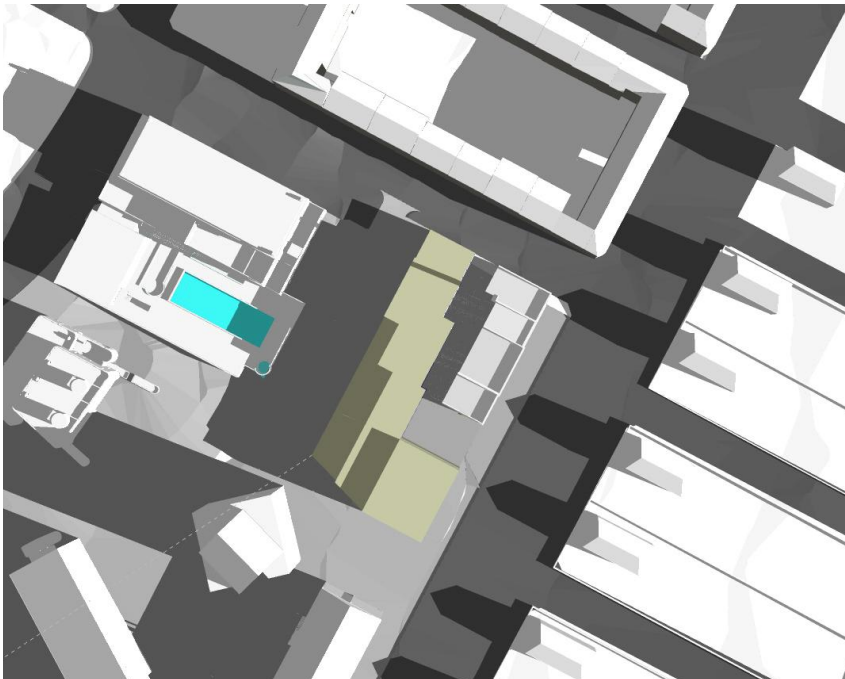


13.okt/feb kl.:10

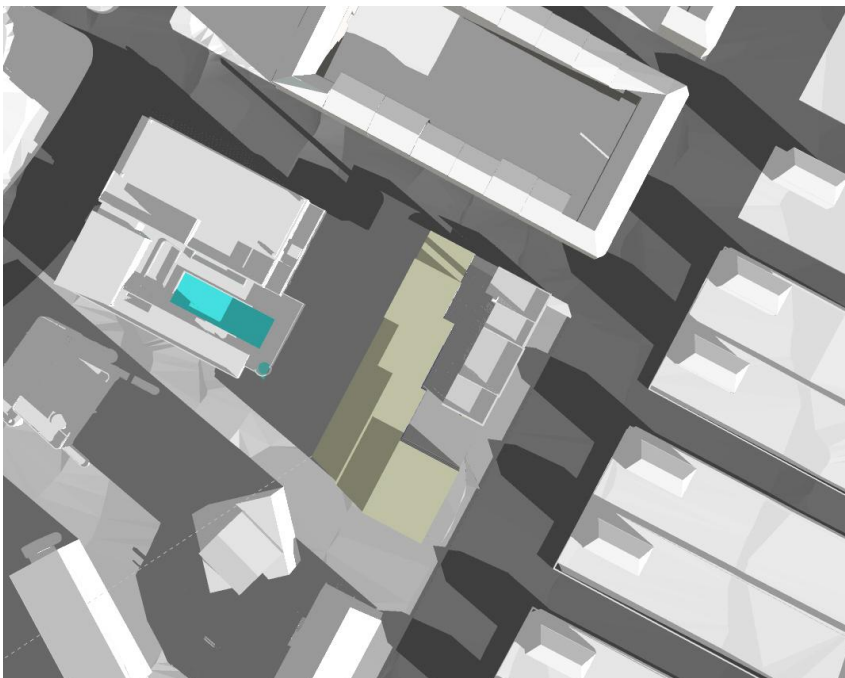
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ BREYTT SKIPULAG



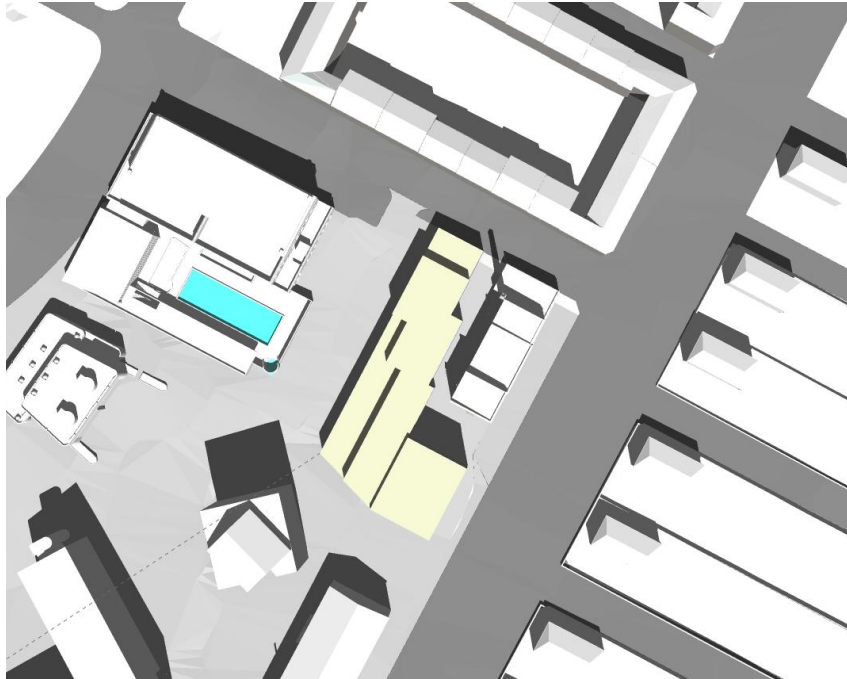
Sumarsólstöður kl.:09



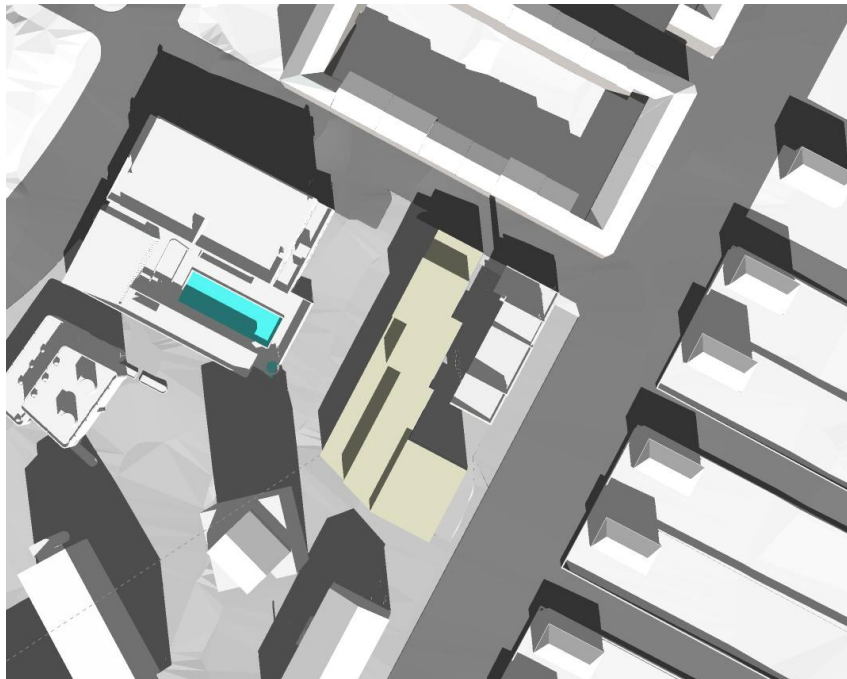
Jafndægur kl.:09



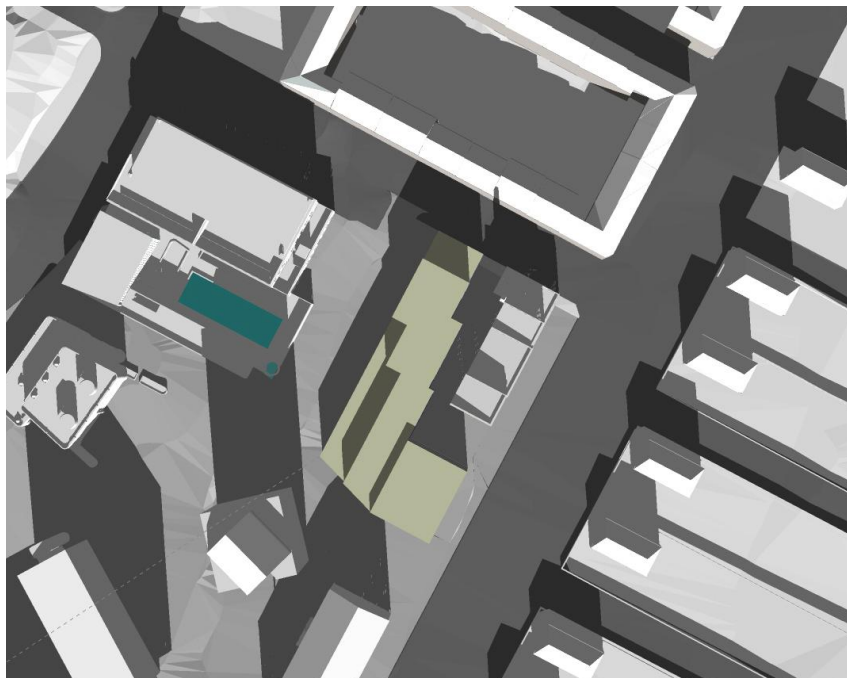
13.okt/feb kl.:10



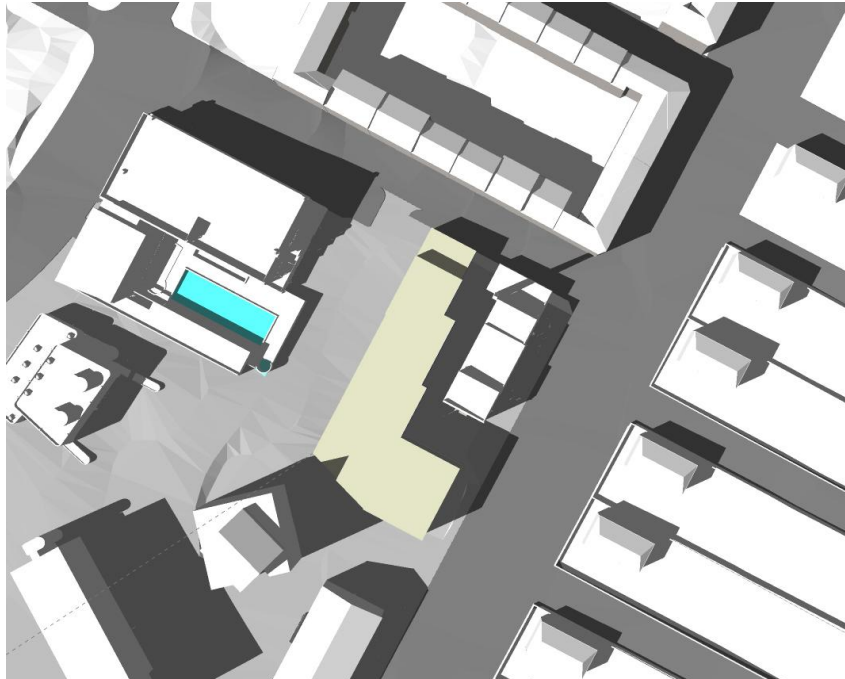
Sumarsólstöður kl.:13



Jafndægur kl.:13



13.okt/feb kl.:13



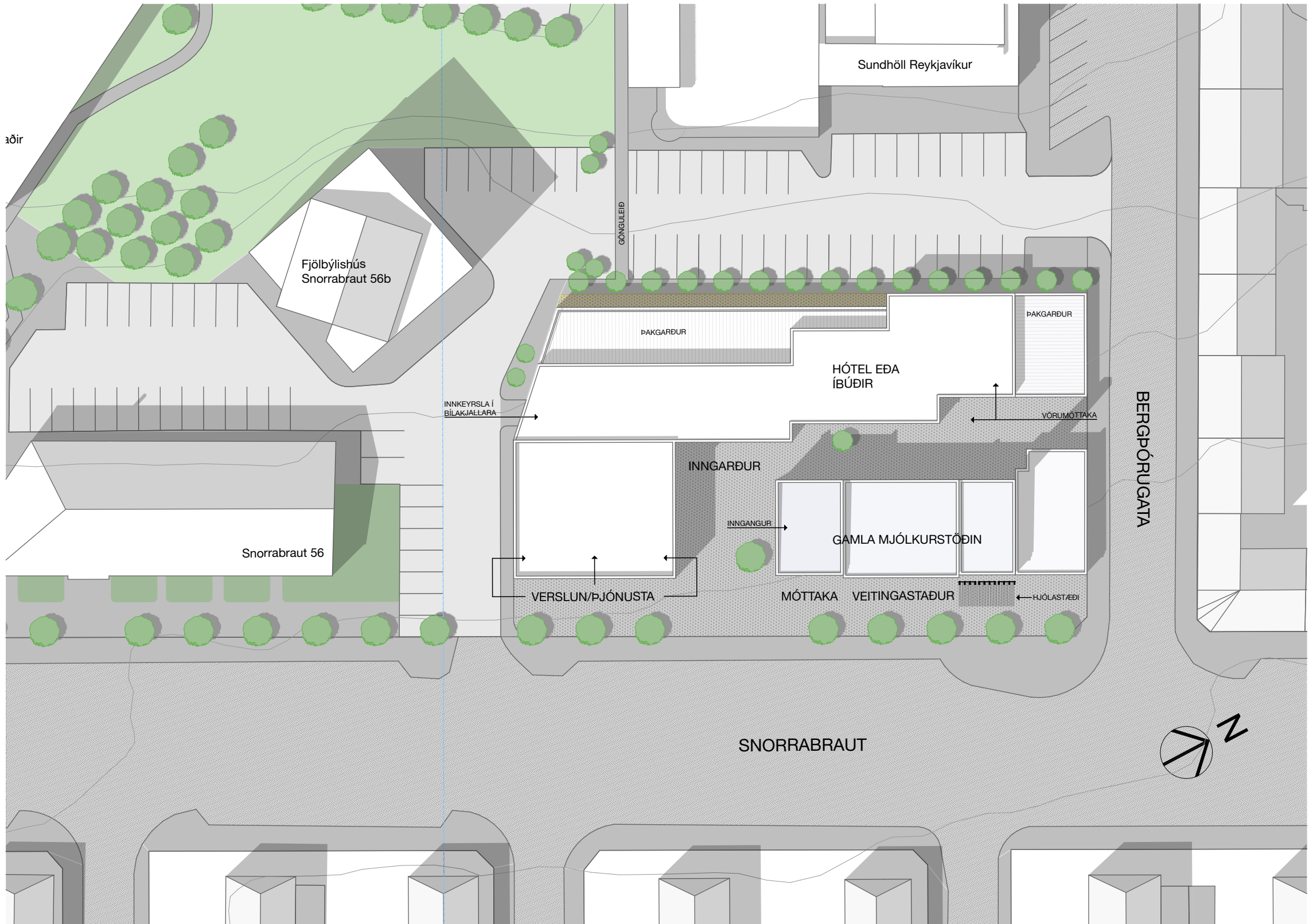
Sumarsólstöður kl.:17



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 sólaris 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

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

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). Svífryk eykst en það er lífshættulegt.

Farið er fram á að inn og útkeyrsla í bílageymsluna 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 umferðarpunga. 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 austurhlið 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 hæðaog 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 tíunduð 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 óheileg og verður þannig áfram með bensínstöð á horninu við Egilsgötu og óbyggða lóð á milli nr. 56 og 60. Ég sé ekki betur en að sundlaugar framkvæmdirnar 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



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. stjórnssýslulaga 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.

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 skýringarupphafi. 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:

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 bígð 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 hinnum ofan.

Götumyndin að Snorrabraut er óheilleg og verður þannig áfram með bensínstöð 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 tilfinnanlega heildarmynd og almennilega lausn á umferð og aðkomu. Mælst er til þess að skipulagsyfirlönd láti til sín taka og reyni að finna lausn á vandamálum sem þarna eru til úrlausnar.

Svar:

Tekið er undir að Heilsuverndarreiturn 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 torvela 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 svefnherbergisluggum 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). Svifryk eykst en það er lífshættulegt. Farið er fram á að inn- og útkeyrsla í bílgeymsluna frá nýbyggingunni verði færð frá suðurhlið 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. Svifryk verður fyrst og fremst til þar sem um er að ræða mikla umferð og háan umferðarhraða, sem á ekki við í þessu tilfelli.

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. Lögd 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 umferðarpunga. 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 fjölbýlishúsið nr. 56b við Snorrabraut er með hæðarkóta 44m og er 8 hæðir þar sem það rís hæst. Fjölbýlishúsið 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 skuggavarpi 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 trufla 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 deiliskipulagsuppdraetti, 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