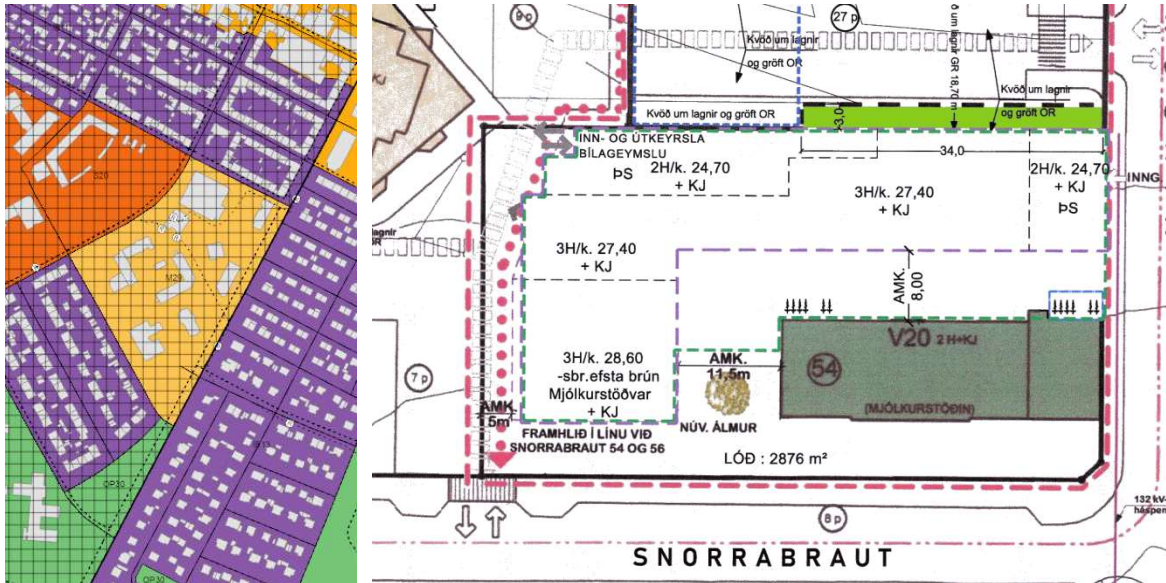


Snorrabraut 54 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Rökkurhafnar ehf., dags. 10. janúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 54 við Snorrabraut sem felst í endurbyggingu hússins sem íbúðahótel, samkvæmt uppdr. Teikna, dags. 4. janúar 2023.



AR2040

Gildandi deiliskipulag fyrir Snorrabraut 54

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Snorrabraut 54 á skilgreindu miðsvæði M29.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Heilsuverndarreits, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003, ásamt síðari breytingum. Nýjasta breyting vegna Snorrabrautar 54 var samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 30. apríl 2021.

Umsögn

Í fyrirspurn óskar umsækjandi eftir samtali við skipulagsfulltrúa um breytingar á núverandi húsi að Snorrabraut 54 í íbúðahótel.

Húsið er upphaflega byggt árið 1935 af Mjólkurfélagi Reykjavíkur eftir teikningum Einars Erlendssonar. Húsið er hannað í fúnkísstíl með klassískum áhrifum, er steinsteypt, á tveimur hæðum með kjallara.

Gluggasetningu og ytra byrði hússins hefur verið mikið breytt í seinni tíð og viðbyggingum bætt við vestanmegin (á bakhlið). Skv. fyrirspurn er fyrirhugað að endurgera glugga sem næst upprunalegri mynd og að eldri byggingarhlutar til norðvesturs verði fjarlægðir en þar er núverandi anddyri hússins.

Núverandi kjallaragólf er á u.þ.b. sama hæðarkóta og Snorrabraut. Óskað er eftir því að hækka gólfplötu á 1. hæð þannig að betri nýting náist á kjallara hússins. Kjallaragluggum að Snorrabraut yrði jafnframt breytt til að veita meiri birtu inn í herbergin.



Skv. fyrirspurn eru lægri viðbygging til norðurs (Ketilhúsið) og skorsteinn mjög illa farin og þarfnast algerrar endurnýjunar. Í fyrirspurn er því óskað eftir heimild til að rífa skorstein og endurbyggja Ketilhúsið.

Sem stendur eru framkvæmdir á baklóðinni í fullum gangi en þar verður reist nýtt þriggja hæða fjölbýlishús með um 40 íbúðum og verslunar-/þjónusturými í þeim hluta götuhæðar sem snýr að Snorrabraut.

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir hóteli á lóðinni og skipulagsfulltrúi gerir því ekki athugasemd við að núverandi húsi verði breytt í íbúðahotel.

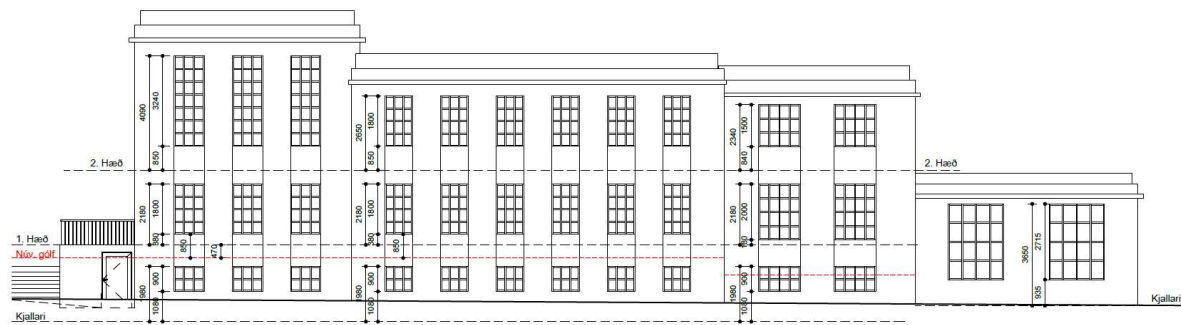
Verndun 20. aldar byggingar

Húsið nýtur verndar í grænum flokki skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur um verndum 20. aldar bygginga. Um er að ræða reisulegt hús sem setur svip sinn á götummynd Snorrabrautar en því miður hefur viðhald vantað undanfarið og ásjáandinn því nokkuð hrörleg í dag.

Breytingar á gluggum hússins með upprunalegt útlit þess að leiðarljósi samræmist verndunarmarkmiðum og skilmálum gildandi deiliskipulags þar sem stendur m.a.:

- „Mjólkurstöðin nýtur ákvæðis um „Verndun 20. aldar byggingar“. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. sérstöðu byggingarinnar.“
- „Allar breytingar á ytra byrði Mjólkurstöðvarinnar skulu taka mið af upprunalegri hönnun. Gera má ráð fyrir breytingum á innra skipulagi vegna aðgengis fyrir alla. Gluggasetning húshliðar við Snorrabraut skal færð í upprunalegt horf.“

Skipulagsfulltrúi fagnar áformum um að færa húsið nær upprunalegri mynd og hefur umsækjandi lagt fram nokkrar tillögur að breytingum á gluggum hússins. Skipulagsfulltrúi féllst ekki á fyrstu tillögu þar sem kjallaragluggar voru t.a.m. síkkaðir talsvert. Síðan þá hefur umsækjandi lagt til fleiri útfærslur og skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við minni háttar stækkun kjallaraglugga sbr. nýjustu tillögu, þar sem gluggarnir eru nokkurn veginn ferningslaga og líkjast þannig áfram kjallaragluggum.



Útlit að Snorrabraut skv. nýjustu tillögu



Götumynd frá Snorrabraut (júlí 2022)

Óskað er eftir heimild til þess að rífa og endurbyggja núverandi Ketilhús vegna slæms ástands þess. Umsækjandi skilaði inn ástandsskýrslu sem varpar ljósi á ásigkomulag Ketilhússins og skipulagsfulltrúi fellst á það að skilgreind verði heimild til niðurrífs **enda verði Ketilhúsið endurbyggt í sömu mynd**. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við það að innra skipulag þess breytist, t.a.m. með því að hæðafjöldi verði tvær hæðir í stað einnar **svo framarlega sem birtuskilyrði verða viðunandi í innri rýmum, ytra umfang breytist ekki og áfram verði aðeins ein hæð af gluggum að Snorrabraut**.

Þá er einnig óskað eftir að fjarlægja núverandi skorstein þar sem hann sé einnig í slæmu ástandi. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að skilgreind verði heimild til þess að fjarlægja skorstein vegna slæms ástands **enda verði hann endurbyggður í sömu mynd**. Ekki er fallist á að fjarlægja skorstein til frambúðar þar sem hann er orðinn að kennileiti í umhverfi sínu.

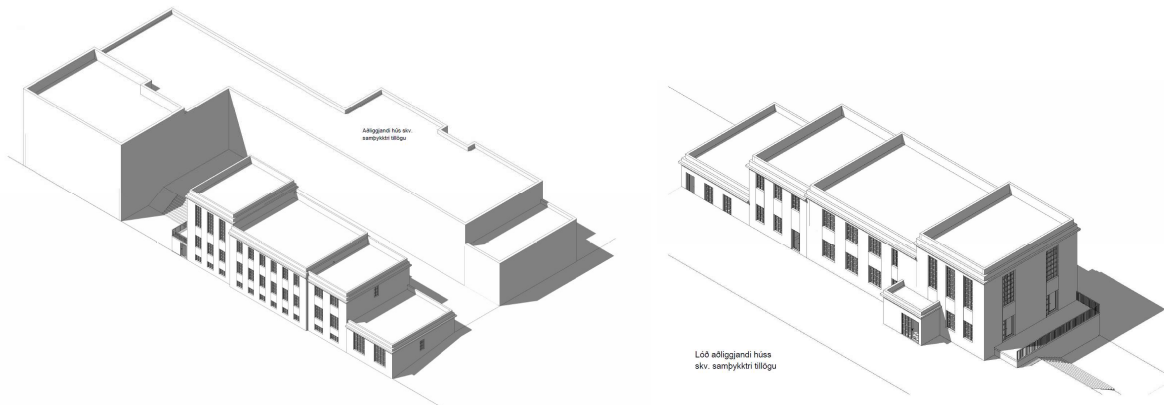
Skv. tillögu umsækjanda verður núverandi anddyrisbygging á bakhlið hússins fjarlægð og minni anddyrisbygging byggð í hennar stað. Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslega athugasemd við þessa breytingu en vekur athygli á að skilgreina þarf byggingarreit fyrir nýtt, minna anddyri þar sem núverandi anddyrisbygging er utan byggingarreits skv. deiliskipulagi.

Innri breytingar og aðgengi

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við innri breytingar á húsinu, t.a.m. hækkun gólfplötu 1. hæðar, en eins og komið hefur fram á fundum skal leggja áherslu á að húsið tengist rýminu milli húsanna á lóðinni á eðlilegan hátt og að aðgengi fyrir alla verði tryggt inn í húsið. Umsækjandi hefur komið til móts við þetta með því að sýna lyftu í húsinu.



Núverandi hús séð frá Bergþórugötu: Ketilhús, skorsteinn og núverandi anddyrisviðbygging



Þrívíddarskissur af tillögu

Snorrabraut sem borgarrými

Í aðalskipulagi er Snorrabraut skilgreind sem ein af þeim stofn- og tengibrautum sem á að „borgarvæða“ og endurhanna sem breiðgötu. Öll útfærsla meðfram götunni skal styðja við það markmið. Svæðið framan við húsið skal því útfæra með því móti að það verði til þróunar fyrir götumyndina, hvort sem þar verður gróður eða önnur gæði.

Í tillögum frá umsækjanda eru sýndar hugmyndir að skrautlýsingu á veggjum hússins að Snorrabraut. Lóðarhöfum er almennt frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Almennt skal miða við að hafa lágstemmda lýsingu með lágu uppljósi og er skipulagsfulltrúi opinn fyrir að skoða útfærslur á skrautlýsingu á útveggjum Snorrabrautar 54 að götu sbr. fyrirspurn.

Breytingar á gildandi deiliskipulagi

Breyta þarf gildandi deiliskipulagi til þess að heimila eftirfarandi breytingar:

- Aukið byggingarmagn í húsinu (innan núverandi umfangs þess)
- Niðurrif og endurbyggingu ketilhúss og skorsteins (innan núverandi umfangs)
- Niðurrif anddyrisviðbyggingar á vesturhlið og skilgreining byggingarreits fyrir nýja, minni anddyrisbyggingu. Vakin er athygli á að núverandi anddyrisbygging stendur utan skilgreinds byggingarreits skv. deiliskipulagi.

Breytingar þessar eru óverulegar og varða ekki hagsmuni annarra en lóðarhafa og Reykjavíkurborgar. Þegar/ef umsókn um breytingu á deiliskipulagi berst er því ekki nauðsynlegt að grenndarkynna hana. Eftirfarandi atriði skulu koma fram í greinargerð og/eða skilmálum breytingartillögu en listinn er ekki tæmandi:

- Hvað segir um reitinn í aðalskipulagi og hvernig tillagan samræmist því.
- **Allir** sérskilmálar fyrir lóðina – líka þeir sem breytast ekki frá gildandi tillögu. Vakin er athygli á því að breytingin varðar lóðina alla og því skulu allir sérskilmálar er varða bakhúsið/fjölbýlishúsið líka koma fram undir „Gildandi skilmálar“.
- Skilmálatafla (fyrir og eftir) sem sýnir breytingu á heimildum með skýrum hætti.
- Umfjöllun um varðveislusjónarmið og -skilyrði.
- Bílastæðakrafa (skv. viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar) fyrir þá landnotkun sem heimil er á lóðinni, þ.e. íbúðarhúsnæði, verslun/þjónustu og hótél.
- Krafa um þrepalaust aðgengi/aðgengi fyrir alla inn í húsið (Mjólkurstöðina).
- Skilmálar um að útfærsla svæðisins framan við húsið, við Snorrabraut, taki mið af hlutverki götunnar sem breiðgata.
- Skilmálasetning um að gististaðir í flokki II-IV (þ.e. heilsárs skammtímaleiga) sé ekki heimil í samþykktu *íbúðarhúsnæði* á lóðinni.
- Eftirfarandi setning: „*Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.*“ **Skipulagsfulltrúi minnir aftur á 132.000 volta háspennustrenginn sem liggur meðfram lóðinni að norðan- og vestanverðu. Hafa skal sérstaka aðgát við framkvæmdir nærri lögninni í góðu samráði við Veitur.**
- Eftirfarandi lagatexti:

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á _____ þann _____ 20__.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

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

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi, á eigin kostnað, til samræmis við tillöguna og framangreinda umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri