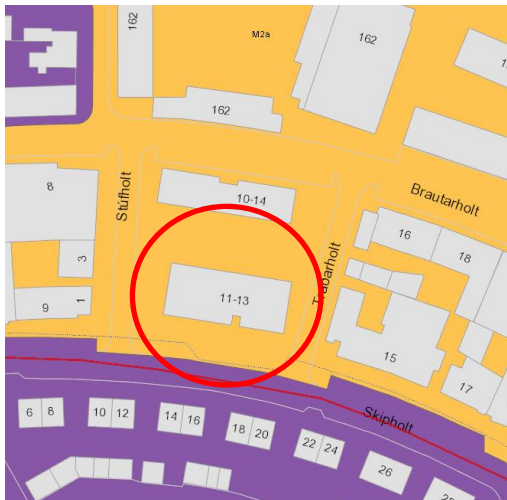


Skipholt 11-13 - Fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Björns Þórs Karlssonar dags. 19. júní 2018 ásamt bréfi dags. 19. júní 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 11-13 við Skipholt sem felst í að heimila rekstur gististaðar í flokki II á 2. og 3. hæð hússins. Til vara er óskað eftir að heimilað verði að vera með gististað í flokki II á 3. hæð hússins. Einnig er lagt fram samþykki hluta eigenda dags. 10. október 2016.



Skipulag í gildi

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Skipholt 11-13 á miðsvæði (M2a). Um M2a-svæði segir:

Miðsvæði M2a og M2b. Holt-Laugavegur. *Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Gert er ráð fyrir allnokkurri þéttingu byggðar á svæðinu, ekki í síst í því skyni að skapa heildstæðari götumyndir.*

Samkvæmt aðalskipulaginu er Skipholt skilgreint sem aðalgata, en hinum megin við götuna er íbúðarbyggð (ÍB14). Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Aðalskipulag heimilar gististaði í flokki I-IV á M2a-svæði. Þó skal farið eftir skilmálum deiliskipulags um landnotkun þegar slíkt er í gildi fyrir tiltekinn reit.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Skipholt 11-13 og Brautarholt 10-14, samþykkt 17. janúar 2007, ásamt breytingu fyrir Skipholt 11-13, samþykkt 17. janúar 2008. Í deiliskipulagsbreytingunni er heimilað aukið byggingarmagn á lóðinni, en þar kemur m.a. fram:

Gert er ráð fyrir að fyrsta hæð verði nýtt fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, með aðkomu frá Skipholti. Kjallara skal nýta fyrir bilageymslur, geymslur og "bakrými" verslana- og þjónustufyrirtækja. Íbúðir verða á efri hæðum hússins – 2.-4. hæð. Heimilt er að byggja allt að 25 íbúðir á lóðinni.



Umsögn / Niðurstaða

Neikvætt er tekið í fyrirspurnina um breytingu á gildandi deiliskipulagi, bæði hvað varðar gististað í flokki II á 2. og 3. hæð og gististað í flokki II takmarkaðan við 3. hæðina.

Þess má geta að fyrirspurn um sama efni barst skipulagsfulltrúa árið 2016 og var henni einnig svarað neikvætt.

Aftur er vísað í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 10. ágúst 2016, vegna kæru vegna synjunar umhverfis- og skipulagsráðs á umsókn um breytingu á starfsemi á efri hæðum húss á lóðinni Skipholt 11-13, en þar segir m.a.:

„Forsendan fyrir því að breytingar voru leyfðar á árinu 2008 var sú að það yrðu íbúðir á efri hæðum og var m.a. leyfð hækkun hússins um þrjár hæðir vegna þess. Er með öllu óvíst að eigendur hefðu fengið þær uppbyggingarheimildir sem veittar voru þá ef óskað hefði verið eftir heimildum til að hækka húsið um þrjár hæðir vegna hótélbyggingar.“

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri