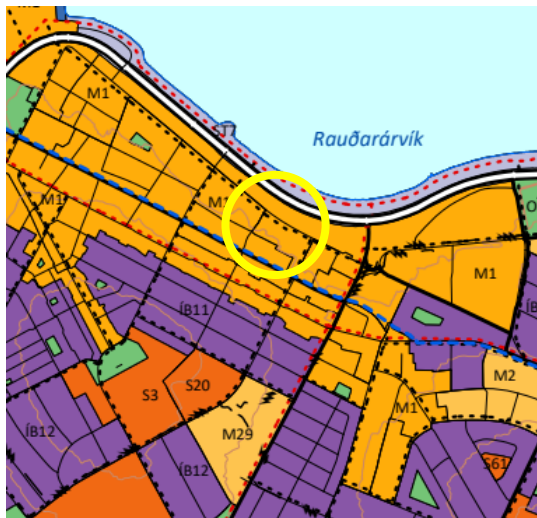




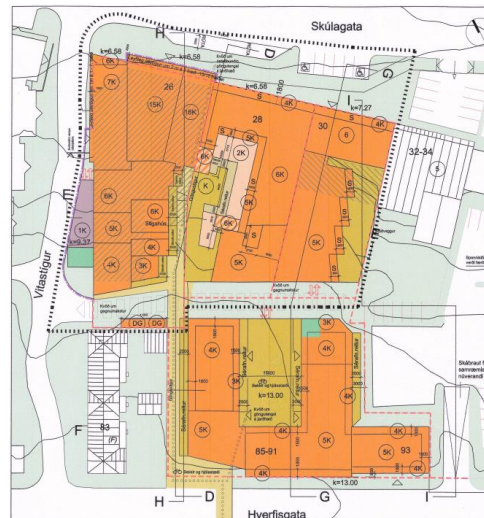
Reykjavík, 11. apríl 2024

## Skúlagata 26 – byggingarleyfisumsókn

Skoðuð er að nýju byggingarleyfisumsókn USK24020156 þar sem sótt er um leyfi til að byggja 16 hæða hótél (3.áfangi), stálgrindarhús með steiptum stiga- og lyftukjörnum, með 210 herbergjum á áður samþykktum 3ja hæða bílakjallara (1.áfangi) skv. teikningum Art-verk ehf. og Kettle, dags. 22.02.2019.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er lóðin á miðborgarsvæði, M1.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðis, samþykkt í borgarráði 13.05.1986 ásamt síðari breytingu fyrir lóðirnar Skúlagata 26, 28 og 30, samþykkt 07.11.2019.

### Umsögn

Eins og segir í fyrri umsögn, dags. 21.03.2024, skal grunnflötur hverrar hæðar hótélbyggingar ofan 7. hæðar ekki vera stærri en 385 m<sup>2</sup> brúttó samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Samkvæmt aðalteikningum er brúttó grunnflötur húss tilgreindur 388.9 m<sup>2</sup>. Í þeirri tölu telst með 4 m<sup>2</sup> utanálggjandi lyfta sem líta má á að ekki tilheyri grunnfleti hæða þar sem lyftan stoppar ekki á öllum hæðum. Því er litið svo á að grunnflötur ofan 7. hæðar samræmist gildandi deiliskipulagi.

Í fyrri umsögn var ranglega sagt að skv. gildandi deiliskipulagsskilmálum skyldi að lágmarki vera 1 staði á hverja 130 m<sup>2</sup> hótélstarfsemi. Það er leiðrétt hér með. Í gildandi deiliskipulagi sgrir að skv. samgöngumati sem gert var fyrir lóðina er talin þörf á 46 bílastæðum skv. viðmiðum í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Skv. fyrirbyggjandi aðaltekningum eru 52 bílastæði ætluð fyrir Skúlagötu 26, eða 6 stæðum umfram viðmið í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Sá fjöldi bílastæða virðist rúmast vel innan útveggja byggingar og því gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemdir við umframstæði.

Bent er á að í kafla 2.3. í gildandi deiliskipulagi kemur fram að sökum stærðar og staðsetningar teljist byggingar á Skúlagötu 26 lykilbyggingar á reitnum og jafnframt að þar skuli gera kröfu um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Því skuli hönnun þeirra kynnt sérstaklega fyrir umhverfis- og skipulagsráði.

### **Niðurstaða**

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Bent er á að samkvæmt gildandi deiliskipulagi ber að kynna aðaltekningar fyrir umhverfis- og skipulagsráði.

### **F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Sigríður Maack, arkitekt/verkefnastjóri