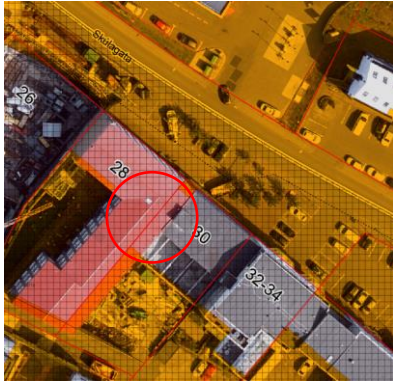


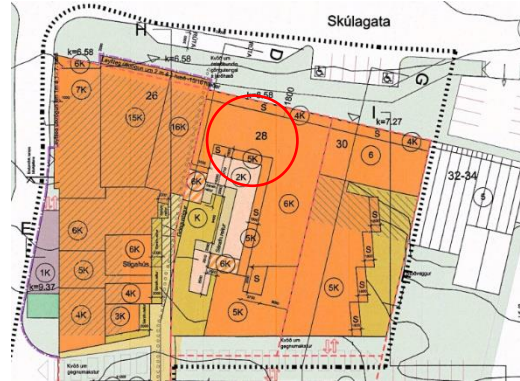


Varðar: Skúlagata 28 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. janúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Halldórs Eiríkssonar, dags. 12. desember 2023, ásamt bréfi T.ark, dags. 11. desember 2023, um fjölgun gistirýma á 2. hæð hússins á lóð nr. 28 við Skúlagötu, samkvæmt uppdráttum T.ark, dags. 11. desember 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti af breyting deiliskipulags fyrir lóðina, samþykkt 7. nóvember 2019

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 tilheyrir Skúlagata 28 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, Skúlagötusvæði samþykkt 13. maí 1986 með síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 28 við Skúlagötu er upprunalega verksmiðjuhúsnæði, byggt árið 1952 en er nú skráð og notað sem farfuglaheimili skv. fasteignaskrá. Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa á fyrirspurn um hvort heimilt sé að flytja veitingaþjónustu og gestamóttöku niður á 1. hæð við Skúlagötu og innrétta gestaherbergi á 2. hæð í staðin samkvæmt uppdráttum T.ark, dags. 11. desember 2023.

Í deiliskipulagi segir að á jarðhæð lóðarinnar sé verslun/þjónusta en gististarfsemi eða íbúðir á efri hæðum, veitingarekstur sé heimill á 2. hæð en eingöngu sem hluti af gististarfsemi. Um jarðhæð Skúlagötu gildi ákvæði aðalskipulags um götuhliðar. Ekki eru lagðir fram uppdraettir að 1. hæð í fyrirspurninni og því ekki hægt að taka afstöðu til þess. Skúlagata 28 er hluti af götusvæði 30, þar sem gilda ákvæði um 50% hámark sömu starfsemi, götuhlið lóðar nr. 28 er nú skráð sem gististarfsemi og opinber þjónusta.

Ef annarri hæð hússins yrði breytt í gistiherbergi og veitingastarfsemin færð niður á jarðhæð við Skúlagötu myndi aðgengi almennings að útisvæði í suðvesturgarði hússins tapast. Veitingastaður á jarðhæð hússins við Skúlagötu gæti aldrei boðið upp á þau gæði sem felast í aflokuðum garði sem snýr að móti suðri og nýtur skjóls vegna aðlægra bygginga. Suðurjarðhæð hússins ætti að vera áfram nýtt sem hluti af veitingastarfsemi þar sem mjög mikilvægt er að starfsemin á fyrstu hæð húsanna í kring sé opin almenningi, þar með talið umrætt útisvæði, jafnvel þótt það sé staðsett í bakgarði við götuna. Útisvæðið við suðurjarðhæð hússins og er eins og vin í eyðimörk milli bygginga og bílastæða við Skúlagötu.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Útisvæðið sem myndi tapast við breytinguna, er mikilvægur þáttur í starfsemi Skúlagötu, jafnvel þótt það sé staðsett í bakgarði við götuna.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri