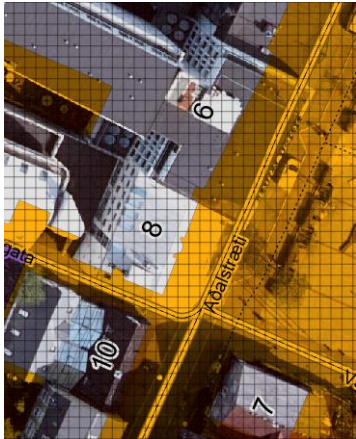


7. nóvember 2024

Umsögn skipulagsfulltrúa – (fsp) Aðalstræti 8

Lögð fram fyrirspurn Sigurðar Halldórssonar, dags. 15. júlí 2024, um að setja kvist á þak hússins á lóð nr. 8 við Aðalstræti. Einnig lagður fram uppdr. Glámu-Kím dags. 20. júlí 2024



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd, tekin af já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyrir Aðalstræti 8 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Kvosarinnar, samþykkt 22. febrúar 1988, með síðari breytingum.

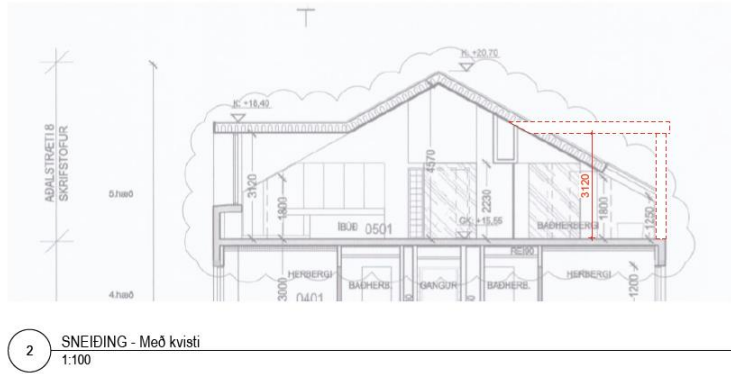
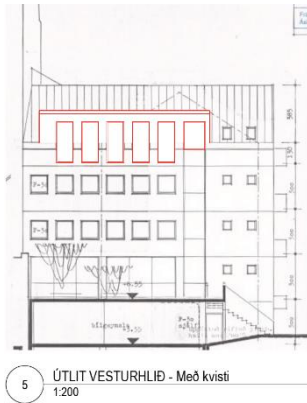
Umsögn

Húsið að Aðalstræti 8 var byggt árið 1994 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir því að fá að setja kvist á vesturhlíð hússins og fella út núverandi vegg/þakglugga. Jafnframt er spurt hvort heimilað verður að innrétta hótélherbergi á 5. hæð hússins, í fnr. 2001964. Við uppsetningu kvists eykst brúttóflötur þar sem lofthæð er meiri en 1.8 m um 18.6 m².

Kvistir.

Þeir skulu ekki virka sem eiginlegir kvistir, heldur sem hluti af húsvegg.

Úr deiliskipulagi Kvosarinnar, samp. 22. febrúar 2024



Uppdráttur Glámu-Kíms, dags. 20. júlí 2024

Innan Hringbrautar er í gildi hverfisvernd. Þegar þakbreyting er hönnuð í hverfi þar sem hverfisvernd eða önnur verndarákvæði gilda þarf að gæta sérstaklega að því að hún falli vel að húsinu sem er fyrir.

Áður en framkvæmdir við þakbreytingar í fjöleignarhúsum eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á útliti eins og þaki eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir lögum um fjöleignarhús. Húsfélögum sem hyggja á breytingar er ráðlagt að leita til Húseigendafélagsins og fá ráðgjöf um hvernig standa beri að samþykktum.



Núverandi ástand vesturhliðar hússins

Í aðalskipulagi Reykjavíkur segir „Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi.“

Í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 21. maí 2015 er fjallað um gististarfsemi í Kvosinni. Þar er að finna skilmála um hámarks hlutfall gistipjónustu í Kvosinni.

Á deiliskipulagssvæðinu eins og það er afmarkað á uppdrætti þessum, **er heimilt að vera með þá starfsemi sem samræmist landnotkun gildandi aðalskipulags á hverjum tíma með þeim takmörkunum þó að hlutfall gistipjónustu, sbr. lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, verði ekki yfir 23% af samtölu birtrar stærðar eigna á skilgreindu svæði, sem nær yfir deiliskipulagssvæði Kvosarinnar í heild og hluta af deiliskipulagi Grjótaþorps, sbr. samhljóða breytingu á því deiliskipulagi.** Við skilgreindar götuhlíðar í M1a skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga.

Í könnun sem framkvæmd var í lok september 2024 er varðar hlutfall gistipjónustu af samtölu birtrar stærðar eigna á deiliskipulagssvæðinu kom í ljós að **hámarks hlutfalli gistipjónustu á svæðinu hefur verið náð** og ekki er því hægt að fallast á að heimila hótélherbergi á 5. hæð hússins að Aðalstræti 8.

Niðurstaða

- ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við uppsetningu, kvists samræmist deiliskipulagi.
- gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við að innrétta hótélherbergi í húsinu, samræmist ekki deiliskipulagi sbr. skilmála um gistikvóta.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar, verkefnastjóri