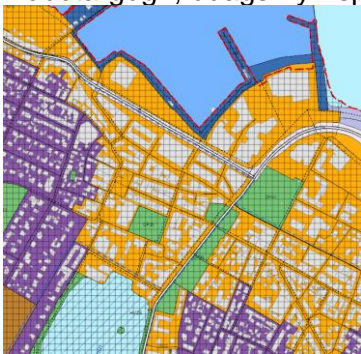




Hafnarstræti 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / breyting á notkun / stækkun

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn Hauks Hafliða Nínusonar, dags. 29. apríl 2024, um breytingu á notkun 2.-4. hæðar hússins á lóð nr. 7 við Hafnarstræti þannig að koma megi fyrir um 30-45 hótélherbergjum sem tilheyri hóteli 1919 í sambyggðu húsin á Pósthússtræti 2, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, dags. 26. apríl 2024. Tillagan tekur einnig mið af því að draga fram gluggahliðar jarðhæða, teygja þær út á gangstétt og búa til rými á milli húsa, við Hafnarstræti og Tryggvagötu. Einnig eru lögð fram viðbótargögn, ódags Fyrirspurninni vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Hugmynd af útbýggingu – Hafnarstræti

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 lóðin og byggingin miðborg.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvos, samþykkt í borgarráði 01.10.1987 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

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 uppdraetti 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.





Í greiningu sem framkvæmd var í lok september 2024 um hlutfall gistipjónustu af samtölu birtrar stærðar eigna á deiliskipulagssvæðinu kom í ljós að hámarks hlutfalli gistipjónustu á svæðinu hefur verið náð. Heimildir til aukningar á fermetrafjölda gistirými á svæðinu er því ekki til staðar skv. gildandi deiliskipulagi og því ekki hægt að fallast á breytingu á deiliskipulagi í þá veru. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að færa núverandi fermetra gististarfsemi innan umrædds skipulagsreits sem fyrirspurnin nær til.

Í fyrirspurninni er einnig óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til minni viðbyggingar út í Hafnarstræti líkt og sýnt er á mynd hér að ofan. Ekki er hægt að mæla með útbyggingum út í Hafnarstræti sem við fyrstu sýn virkar nokkuð á skjön við ríkjandi götummynd og byggðamynstur. Allar breytingar á göturými Hafnarstrætis þyrfti að skoða við heildarendurskoðun göturýmis og á forsendum almannarýmis í Kvosinni.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á fjölgun gistirýma þar sem hámarks hlutfalli gistipjónustu á svæðinu skv. gildandi deiliskipulagi er fullnýtt.
- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við tilfærslu á fermetrum núverandi gistirýma innan reitsins sem um ræðir en núverandi fjöldi þeirra fylgir ekki með fyrirspurninni og gera þarf betur grein fyrir þeim.
- Ekki er hægt að mæla með nýjum útbyggingum út í Hafnarstræti.

„Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.“

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir

verkefnastjóri og arkitekt



Reykjavík