



## Varðar: Klapparstígur 26, fsp. um breytingu á deiliskipulagi

Skoðuð er á ný fyrirspurn Sturlu Þórs Jónssonar, dags. 06. júní 2024, um hvort breyta megi núverandi hóteli að Klapparstíg 26 þannig að hótelmóttaka verði flutt ofar á Klapparstíginn og herbergi á jarðhæð neðar í götuna, byggja glerskála á jarðhæð og opna hótelið að torgi bakatil ásamt því að innrétta verslun/veitingarými á horni Klapparstígs og Hverfisgötu. Að þessu sinni er sérlega skoðuð stækkun efstu hæðar (þakhæðar), skv. nýjum tillöguteikningum og skuggavarpamyndum, dags. 08.09.2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi

### Skipulagsleg staða:

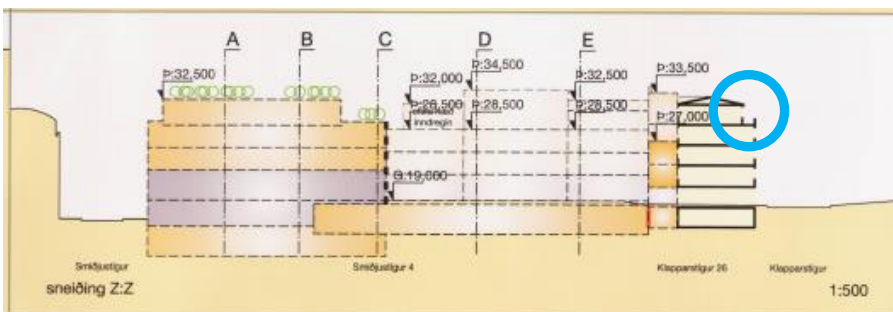
Lóðin er á miðsvæði (M1) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í gildi deiliskipulag Hljómalindarreits 1.171.1, samþ. 13.04.2004 með síðari breytingum.

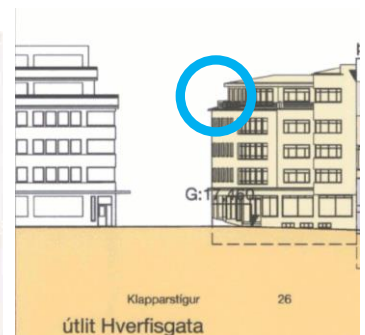
Suðurhliðar húsa að Hverfisgötu og húshliðar að Klapparstíg eru skilgreind götusvæði skv. AR2024, sjá mynd 17. Um þær gilda sérstök ákvæði til að tryggja lágmarks hlutfall smásöluverslunar og fjölbreytta starfsemi.

### Umsögn:

Í umsögn skipulagsfulltrúa varðandi erindið, dags. 08.08.2024, var neikvætt tekið í stækkun efstu hæðar / þakhæðar m.v. skilmálateikningu hér að neðan þar sem óttast var að stækkun þakhæðar myndi hafa í för með sér verulega aukið skuggavarp niður í göturými Klapparstígs og að samræmi í formeinkennum hornbygginga beggja vegna Klapparstígs myndi hverfa.



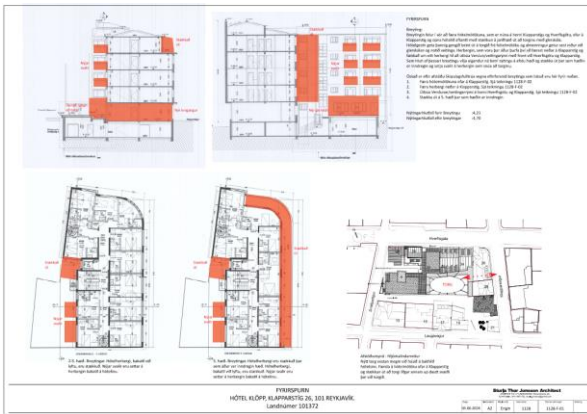
Deiliskipulag í gildi



Hönnuður hefur nú dregið útvegg þakhæðar lítilla inn frá steypu handriði og jafnframt gert nákvæma skuggavarpsgreiningu á aðstæðum eftir breytingar. Skv. því þá munu þessar breytingar hafa lítil sem engin áhrif á skuggavarp á gangstétt austanmegin Klapparstígs.

Jafnframt ber ný tillaga með sér að við það að draga þakhæð inn fyrir steyp handrið haldist formeinkenni byggingar og jafnframt samræmi við hornbyggingu hinu megin Klapparstígs.





Fyrri fyrirspurnarteikningar



Seinni fyrirspurnarteikningar - útlit



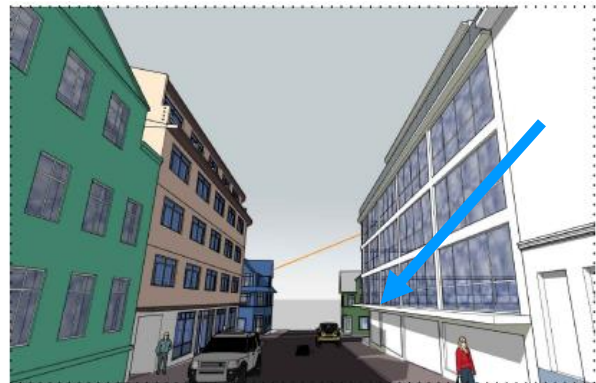
Ný tillaga að þakhæð



Eldri tillaga að þakhæð



Fyrir breytingu - 21 júní kl 17:00  
Séð ofarlega á Klapparstíg



Eftir breytingu - 21 júní kl 17:00  
Séð ofarlega á Klapparstíg

Seinni fyrirspurnarteikningar – skuggavarp fyrir og eftir breytingar

**Niðurstaða:**

Samanber fyrri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 08.08.2024, er jákvætt tekið í fyrirhugaðar breytingar á jarðhæð og viðbyggingar á baklóð hótels að Klapparstíg 26, enda falla þær breytingar að ákvæðum AR2024 og gildandi deiliskipulagi.

Varðandi stækkun efstu hæðar/þakhæðar skv. nýjum tillöguteikningum arkitekts og nýjum skuggavarpmyndum er ljóst að aukið skuggavarp niður í göturými Klapparstígs verður óverulegt. Jafnframt er forngreidd hornbyggingar varðveitt skv. nýjum tillöguteikningum. Jákvætt er því tekið í fyrirbyggjandi hugmyndir og að lóðahafi láti vinna breytingar á deiliskipulagi á eigin kostnað.

„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. skipulagsfulltrúans í Reykjavík**  
Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.