

Reykjavík, 23.mái. 2024

Skúlagata 28– til skipulagsfulltrúa – USK23120108

Sótt er um leyfi til að breyta erindi BN055171 með því að innrétta gistirými á 2. hæð og fjölga þannig gistirýmum í 260 í fl. IV, teg. d, færa móttöku og veitingastað, sem er í fl. II, teg. a, niður á 1. hæð og koma þar fyrir yfirbyggðum stiga frá 1. hæð upp í bakgarð KEX hostel á lóð nr. 28 við Skúlagötu.

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. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er svo hljóðandi “ 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.

Umsögn

Óskað er eftir að flytja veitingaþjónustu og gestamóttöku niður á 1. hæð við Skúlagötu og fjölga gistihverbergum á annarri hæð hússins.

Eins og fram hefur komið í eldri umsögn skipulagsfulltrúa mun fyrirhuguð breyting rjúfa tenginguna og aðgengi almennings að útsvæðinu sem snýr að bakhúsum Hverfisgötu. Á annarri hæð hússins hefur um árabíl verið rekin veitingastaður, salur og rými til tónleikahalds sem hefur notið mikilla vinsælda og glætt annars frekar daufa götumynd lífi og lit. Veitingastarfsemin sem hefur verið í mjög góðum tengslum við útsvæðið hefur jafnframt gegnt mikilvægu hlutverki í að gera svæðið eftirsóknarvert og aðlaðandi, stutt við miðborgina og tónlistalíf í borginni. Ljóst er að ef fyrirhugaðar breytingar ganga óbreyttar eftir og núverandi veitingarými og sal breytt í gistirými þá verður nýting útirýmis til suðurs verulega skert og illa þjónað með lyftu/stiga af neðri hæðum hússins. Því er eftir sem áður lagt til að lóðarhafi endurskoði áformin með það að markmiði að halda í veitinga- og almenningsrými á annarri hæð í sömu eða breyttri mynd.

Að ofansögðu liggur þó fyrir að ekki eru skýr skilyrði fyrir veitingarýmum á annarri hæð hússins í gildandi skipulagsskilmálum og opnað fyrir möguleika á gistirýmum á öllum efri hæðum byggingarinnar. Engu að síður er lagt til að áfram verði gert ráð fyrir veitingastarfsemi á annarri hæð hússins eins og fram hefur komið þar sem einsýnt þykir að breyting á þeirri hæð í gistirými mun hafa neikvæð áhrif á útsvæði og tækifæri til fyrir lifandi á áhugaverða starfsemi í góðum tengslum við innra fyrirkomulag hótelsins.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri