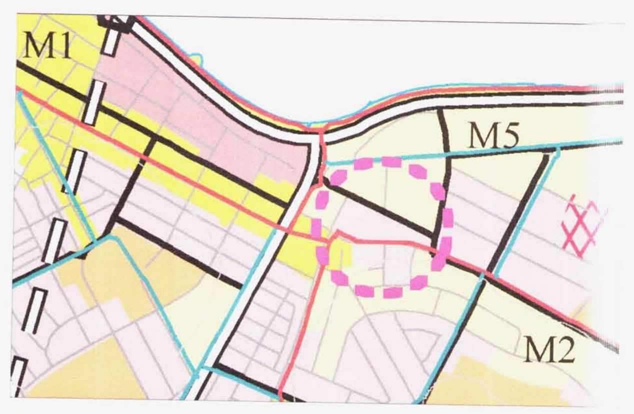
REYKJAVÍKURBORG
HLEMMUR +

deiliskipulag
1.222.2 - Skúlagarðsreitur eystri

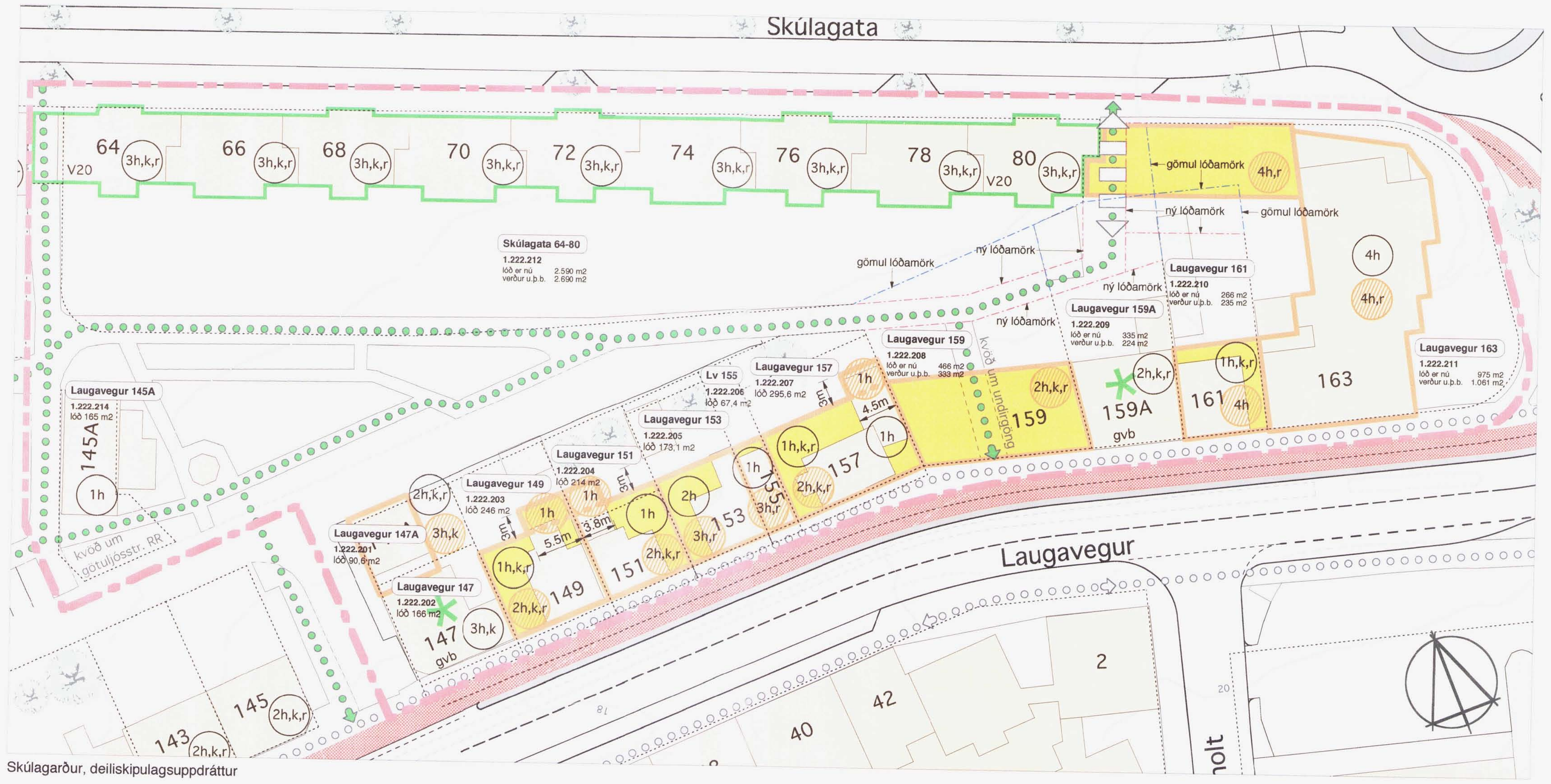
Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi,
staðgreinir 1.222.2
póstnúmer 105



Gildandi aðalskipulag 2001 - 2024
mælikvarði 1:20 000 (hluti)
staðsetning svæðis
íbúðarsvæði íb

Skýringar

- mörk deiliskipulagsreits
- núverandi lóðamörk, óbreytt
- núverandi lóðamörk, breytt
- ný lóðamörk
- lóðir
- núverandi byggingar
- heimilað niðurrif bygginga
- tillaga að nýbyggingum
- byggingarreitur, nýr, ystu mörk
- hæðaskil
- (h,k, bk,r,ih) núverandi fjöldi hæða, kjallari, bílakjallari, ris, inndregin hæð
- (h,k, bk,r,ih) leyfileg hæð húss: fjöldi hæða, (bíla-)kjallari, ris, inndregin hæð
- heimiluð stækkun bygginga sbr. götumynd
- hjólrein
- götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
- V20 verndun 20. aldar bygginga
- gvb góður vitnisburður um húsagerð síns tíma
- kvöð um akstur
- kvöð um gönguleið, stofnstíg skv. aðalskipulagi
- gönguleið
- kvöð um holræsi og jarðstrengi RR



Skúlagarður, deiliskipulagsuppdráttur

1:500

skýringarmynd - tillaga að uppbyggingu

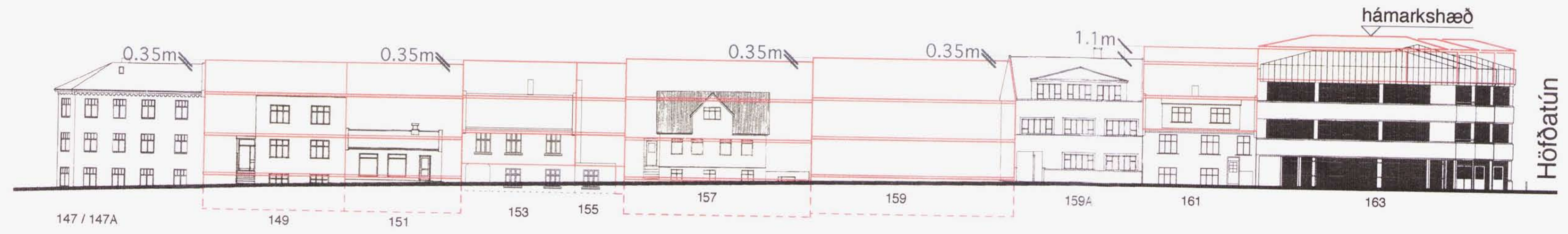
skuggavarp 21. júní - hádegi

Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi

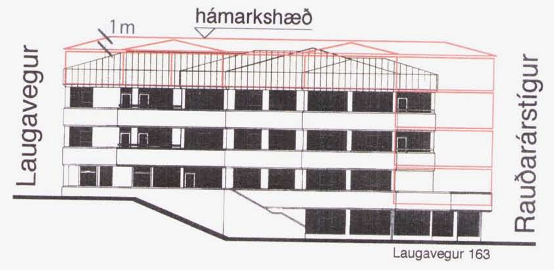
Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði skal gert 1 bílastæði og 1 stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð.
Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Núverandi byggingarmagn er skv. upplýsingum byggingarfulltrúa og Fasteignamats ríkisins. Stærðir hafa ekki verið sannreyndar í öllum tilvikum og ber að taka þær með fyrirvara, enda geta þær breyst við uppmælingu eða gerð skráningartaflna.
Uppgefin hámarksstækkun bygginga og byggingarreitir eru bindandi, en sé villa í núverandi uppgefnum stærðum getur það haft áhrif á nýtingarhlutfall til hækkunar eða lækkunar.

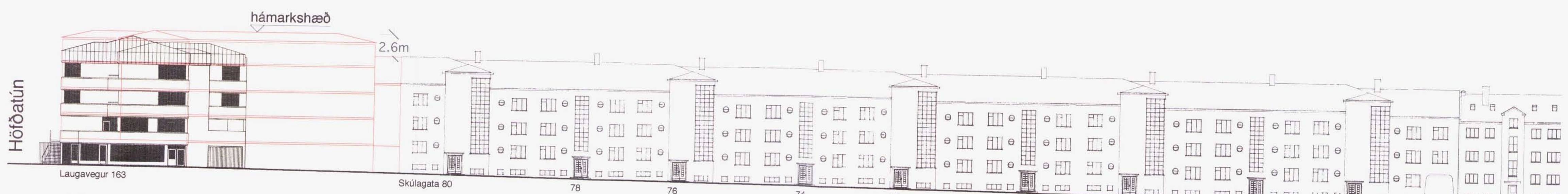
staðgr.	lóðaheiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg.)	hæðir	núv. bygg magn m2	núv. bygg magn m3	núv. lóðarst. m2	ný lóðarst. m2	núv. nhl.	breytt núv. nhl.*	(víkjandi, innifalið í stæk. m2)	viðb. bygg magn m2	hám. bygg magn m2	viðb. hæðafj.	hám. hæðafj.	hám. nhl.	breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu
1.222.201	Laugavegur	147A	íbúðarhús	1926	2h, k, r	209.8	628.0	90.6		2.32		(34.0)	68.0	243.8	1h	3h, k	2.69	Heimilt er að hækka hús í sömu hæð og nr. 147.
1.222.202	Laugavegur	147	íbúðarhús	1926	3h, k	473.2	1417.0	166.0		2.85								Ekki eru lagðar til breytingar.
1.222.203	Laugavegur	149	íbúðarhús	1926	1h, k, r	156.0	441.0											Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,
	Laugavegur	149	bílskúr/skúr	1926	0	18.0	38.0											bílskúr verði innibyggður.
	samtals					174.0	479.0	246.0		0.71		(174.0)	420.0	420.0	1h	2h, k, r	1.71	
1.222.204	Laugavegur	151	íbúðarhús	1922	1h	77.4	213.0											Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,
	Laugavegur	151	bílskúr/skúr	1955	0	13.5	27.0											bílskúr verði innibyggður.
	samtals					90.9	240.0	214.0		0.42		(90.9)	340.0	340.0	1h, k, r	2h, k, r	1.59	
1.222.205	Laugavegur	153	íbúðarhús	1920	2h	130.7	443.0											Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,
	Laugavegur	153	bílskúr/skúr	1931	0	21.6	48.0											bílskúr verði innibyggður.
	samtals					152.3	491.0	173.1		0.88		(152.3)	355.0	355.0	1h, r	3h, r	2.05	
1.222.206	Laugavegur	155	íbúðarhús	1928	1h	29.3	106.0	67.4		0.43		(29.3)	128.0	128.0	2h, r	3h, r	1.90	Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris.
1.222.207	Laugavegur	157	íbúðarhús	1918	1h, k, r	154.2	419.4											Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,
	Laugavegur	157	bílsk	1972	1h	28.8	74.2											bílskúr verði innibyggður.
	samtals					183.0	493.6	251.1		0.73		(183.0)	568.0	568.0	1h	2h, k, r	2.26	
1.222.208	Laugavegur	159	óbyggt		0	0.0	0.0	466.0	333.0	0	0		650.0	650.0	2h, k, r	2h, k, r	1.95	Heimiluð nýbygging kjallari, tvær hæðir og ris, kvöð um undirgöng og göngustíg, lögð til breytt mörk lóðar.
1.222.209	Laugavegur	159A	íbúðarhús	1931	2h, k, r	414.6	1141.0											Lögð til breytt mörk lóðar og gönguleið um nyrðri hluta hennar gegn bótum.
	Laugavegur	159A	bílsk	1939	0	35.1	88.0					(35.1)						Bílskúr/skúr verði rifinn.
	samtals					449.7	1229.0	335.0	224.0	1.34	2.01	(35.1)		414.6			1.85	
1.222.210	Laugavegur	161	íbúðarhús	1923	1h, k, r	201.8	564.0											Heimilt er að hækka núverandi hús samtals í kjallari, 3 hæðir og ris,
	Laugavegur	161	bílskúr/skúr	1923	0	46.5	121.0											lagt til niðurríf skúrs, breytt mörk lóðar og gönguleið um nyrðri hluta hennar gegn bótum.
	samtals					248.3	685.0	266.0	235.0	0.93	1.06	(248.3)	400.0	400.0	3h	4h	1.70	
1.222.211	Laugavegur	163	versl/skrifst.	1986	4h	1699.4	6010.0						480.0	2180.0	r	4h, r		Lögð er til stækkun lóðar. Heimiluð hækkun þaks um 1 m, nýbygging 4 hæðir og ris á norðvestanverðri lóð.
			stækkun										870.0	870.0	4h, r	4h, r		með léttri glertengibyggingu yfir undirgangi á borgarlandi að Skúlagötu 80.
	samtals				4h	1699.4	6010.0	975.0	1061.0	1.74	1.60		1350.0	3050.0	4h, r	4h, r	2.87	
1.222.212	Skúlagata	64-80																Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	64	íbúðarhús	1947	3h, k, r	644.4	1765.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	66	íbúðarhús	1946	3h, k, r	574.3	1604.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	68	íbúðarhús	1946	3h, k, r	553.0	1507.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	70	íbúðarhús	1947	3h, k, r	574.3	1604.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	72	íbúðarhús	1947	3h, k, r	553.0	1507.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	74	íbúðarhús	1947	3h, k, r	574.3	1604.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	76	íbúðarhús	1947	3h, k, r	553.0	1507.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	78	íbúðarhús	1947	3h, k, r	574.3	1604.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	Skúlagata	80	íbúðarhús	1947	3h, k, r	553.0	1507.0											Ekki eru lagðar til breytingar.
	samtals					5153.6	14209.0	2590.0	2690.0	1.99	1.92							Lögð er til stækkun lóðar í suðaustur horni, framan húsa 78 og 80.
1.222.214	Laugavegur	145A	sérhæfð eign	1985	1h	106.9	431.0	165.0		0.65								Ekki eru lagðar til breytingar, kvöð er um götuljósastreng RR.



Hverfisgata / Laugavegur - suðurhlið, heimiluð stækkun



Höfðatún - austurhlið, heimiluð stækkun



Skúlagata - norðurhlið, heimiluð stækkun

1:500

Laugavegur 147-151

Laugavegur 147A-147

Skúlagata 56-66 frá innigarði

Laugavegur 153-157

Laugavegur / Höfðatún

Skúlagata útsýni frá Höfðatúni

Skúlagarður

Skúlagata 66

Skúlagata 64

Skúlag.80/bílsk.Laugav.159A

Skipulagsuppdráttur

Skúlagarðsreitur eystri - staðgreinir 1.222.2 - íbúðarsvæði

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun
Skúlagarðsreitir afmarkast af Rauðarárstíg, Skúlagötu, Höfðatúni, Laugavegi og Hverfisgötu og eru skilgreindur sem íbúðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Deiliskipulag þetta nær aðeins yfir staðgreini 1.222.2 sem er eystri reitur Skúlagarðs en samhliða er sett fram sérstakt deiliskipulag vestari reitsins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitina.

Almennt um svæðið, forsendur
Núverandi byggð myndar heilsteypta umgjörð þriggja hæða húsa með kjallara og risþaki í norðri um mjög góðan innigarð, en til suðurs og austurs er byggðin fremur ósamstæð. Flest eru húsin steinsteypt. Reiknað er með óbreyttri notkun húsa frá því sem nú er. Verslunar- og þjónustuhúsnæði má vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum.

Húsakönnun
Minjasafn Reykjavíkur vann húsakönnun á reitnum sbr. skýrslu nr. 128.
Laugavegur 147, byggt 1927, steinsteypt og að mestu óbreytt en með viðbyggingu frá 1939. Hluti af randbyggð en byggt sem hornhús við götu sem aldrei var fullgerð. Hefur ekki mikið menningarsögulegt gildi en er góður vitnisburður um húsagerð síns tíma. Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.
Laugavegur 159a, byggt 1931, steinsteypt og að mestu óbreytt. Hefur ekki mikið menningarsögulegt gildi en er góður vitnisburður um húsagerð síns tíma. Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.

Verndun - hverfisvernd
Skúlagata 64-80, byggt 1947, steinsteypt fjölbýlishús í funkisstíl með sterkum höfundareinkennum. Vönduð lausn á litlum íbúðum. Hefur menningarsögulegt gildi sem merkur áfangi í húsnæðissögu eftirstríðsáranna í Reykjavík og umhverfisgildi sem hluti af heilsteyptri götumynd Skúlagötu. Húsin eru óbreytt og hefur verið vel við haldið.
Húsin skulu samkvæmt deiliskipulagi njóta verndar í grænum flokki, verndun 20. aldar bygginga (V20) samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur. Við hönnun breytinga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. til sérstöðu byggingarinnar í byggingarsögu Reykjavíkur.

Markmið
Markmið er að randbyggð reitsins fái heilsteyptara yfirbragð með því að byggt verði á auðum lóðum og fyllt verði í þau skörð sem í randbyggðinni eru. Skúlagarður er friðsæl vin í borginni og er stefnt að betri göngutengslum við hann og almennri umhverfislegri fegrun. Lögð er áhersla á að hagsmunaaðilar verði fyrir sem minnstri truflun vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Helstu breytingar sem lagðar eru til
Heimilt er að byggja í skörð og stækka hús samkvæmt uppgefnum byggingarreitum. Jafnframt er gefinn möguleiki á minni háttar útbyggingum og heimilað að gera svalir inn í garð á þau hús sem ekki hafa svalir í dag. Á austasta hluta svæðisins eru lagðar til nokkrar breytingar á lóðarmörkum. Í innigarði er lagt til að gerðar verði samræmdar lausnir á sorpskýlum. Göngustígar frá Skúlagarði eru lagðir til á lóð Laugavegi 159 og austan við Skúlagötu 80. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Trjágróður á uppdrætti er til skýringar.

Umferð, bílastæði, göngustígar
Nokkur bílastæði eru í innigarði og er ekki reiknað með fjölgun þeirra en gera verður bílastæði í stað þeirra sem falla brott vegna nýbygginga. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði, en 1 bílastæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Ákvörðun borgaryfirvalda um að í miðborginni megi greiða gjald fyrir bílastæði sem ekki er hægt að koma fyrir á lóðum þar sem nýting er aukin er í gildi á þessu svæði.

Skilmálar og kvaðir
Kvaðir eru settar um almenna göngustíga á lóð Laugavegar 159 og 159A.
Nánari skilmálar og kvaðir eru settar fyrir byggingar innan deiliskipulagsreitsins sbr. töflu.

Sjá ennfremur umferðarskipulag Hlemmur +

núverandi byggingarmagn reits 1.222.2	**8.970,0 m2**
núv. fjöldi íbúða reitsins tæplega	**100 íbúðir**
viðbótar byggingarmagn	**3.330,0 m2**
byggingarmagn hámark samkvæmt tillögu	**12.300,0 m2**

Skúlagarðsreitur, yfirlit u.þ.b. 1:2000

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 12. júlí 2006
og í BORGARRÁÐI þann 20. júlí 2006
Tillagan var auglýst frá 24. maí 2006 með athugasemdafresti til 5. júlí 2006

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann ________ 2006

Helga Jónsdóttir
e.u.

H L E M M U R +

DEILISKIPULAG

unnið fyrir:
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
BORGARTÚNI 3, 105 REYKJAVÍK SÍMI: 5632600 FAX: 5632605

Vinnustofan Þverá ehf
Laufásvegi 36 · 101 Reykjavík · sími 5514060 · fax 5614060 · arkverk.is

kvarði: 1:500 á A1
kortagrunnur: LUKR hnitakerfi: RVK

hannað:	Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAÍ, FSSA	teikning:	1.0
teiknað:	OG / ML	verknr.:	1.135
yfirfarið:	VB / GIR	dags.:	02. mars 2006
breytt:	10. maí 2006 eftir hagsmunaaðilakynningu		
breytt:			
tölvuskrá:	Hlemmur plús		