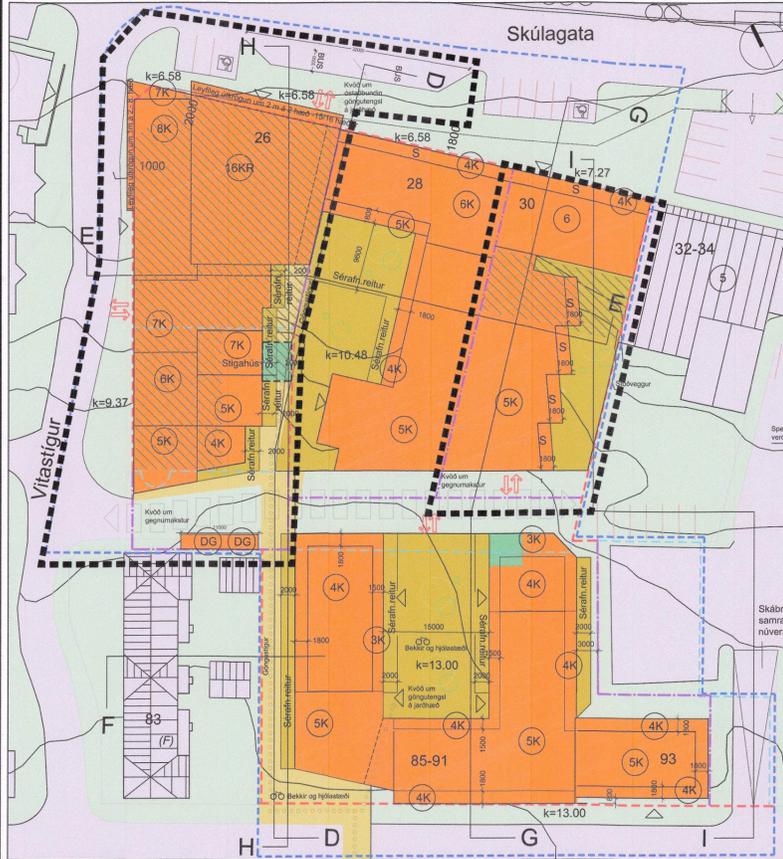


# REYKJAVÍKURBORG

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Skúlagötu 26, 28 og 30



**GILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 26 OG 30**  
samþykkt í embættisafgreiðslu skipulagsfullrúa 04.01.2019  
og auglýst í B-deild 11.01.2019 - 1:500

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.154.3

## 1. Samantekt

### 1.1. Almörkun deiliskipulagsvæðisins:

Deiliskipulagsbreytingin tekur til hluta staðgreinireits 1.154.3 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgötu, Barónsstíg og Skúlagötu. Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn dags. 03.03.2016 ásamt síðari breytingum. Tillagan nær til effitalinna lóða: Skúlagötu 26, 28 og 30. Skilmálar annarra lóða breytast ekki.

### 1.2. Breyting

Um eflifaranði breytingar er að ræða:

#### Skúlagata 26:

- Byggingin hefur verið endurhönnuð og hún kynnt fyrir borgaryfirvöldum. Gerðar eru eflifarlidar breytingar samlíða nýri hönnun:
- Lóðin stækkar fram í Skúlagötu til norðurs í línu við yfirhang sem leyflegt er á efr hæðum og einnig að Vitastíg fyrir innaksturamp/ spennistöð. Lóðin stækkar vegna þessa en byggingarmagn breyft er ekki. Af þeim sökum minnkar nýlingarhlutfall líflílega.
- Byggingareitirnir stækkar að Vitastíg fyrir innaksturamp/spennistöð og loks inn í Inngarði fyrir útsýnislyftu.
- Aðkomuhæð Skúlagötu megin, sem áður var 1.hæð er nú 10.11m kljallari og 1.hæð lelst þá frá gataumhlutum Lindargötu og Vitastíg. Hæðir hússins hafa verið endurskráðar í því ljósi.
- Heimil hámarkshæð hússins er háskkuð að hluta til úr 60.0m.y.s. í 66.5m.y.s. til að koma fyrir þakformi og tæknirýmum.
- Bætt er við heimild til að vera með einstaka útlits- og vinduppröstingda byggingahluta út fyrir byggingalínu er bætt við.
- Heimild til að fara með einstaka útlits- og vinduppröstingda byggingahluta út fyrir byggingalínu er bætt við.
- Spennistöð er flutt úr inngarði út að horni Vitastígs.

#### Skúlagata 28:

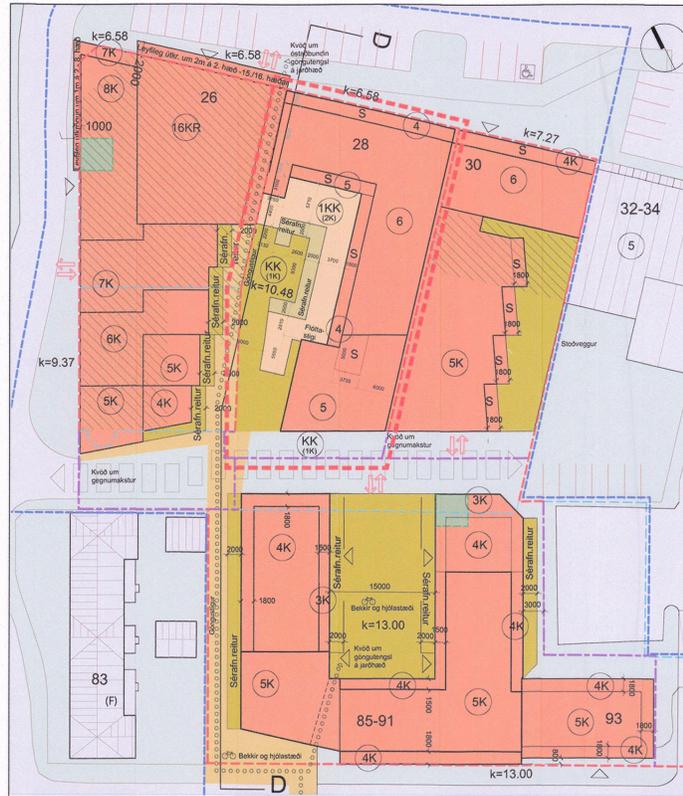
- Flóttastigar eru betur skilgreindir með byggingareitum á DSK.
- Inndregnar svalir sem áður voru ofan á 4.hæð eru nú heimilaðar ofan á 5.hæð til að gefa 6.hæðinni svalir og aðgengi í flóttastiga.
- Bíla- og hjólastæðakröfur breytast.

#### Skúlagata 30:

Engar breytingar eru á skilmálum dörum en að bíla- og hjólastæðakröfur breytast.

#### Allar lóðir (26-30)

Bíla- og hjólastæða kröfur breytast skv. Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík sem gefin var út 2018. Fyrir lóðirnar Skúlagötu 26 og 30 hefur verið gert Samgöngumat (EFLA verkefni 15.7.2019) og er það hluti bílastæðaskilmála fyrir þær lóðir.



**GILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 28**  
samþykkt í borgarráði 05.07.2019  
og óðlaðist gildi 23.05.2019 - 1:500

## 2. Gildandi sérskilmálar

### 2.3. Skúlagata 26 / Vitastígur 3

Lóðirnar Vitastígur 3 og Skúlagata 26 eru sameinaðar í eina lóð, Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á lóð rífin á kostnað lóðarhafa. Fallið er frá framlengingu Lindargötu og lóðin Skúlagötu 26 stækkar vegna þessa. Austast á lóðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eða þjónustu- eða hótelfarstærni. Heimild er að hafa gísltarfsemi í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu og í hornhúsinu að Skúlagötu/ Vitastíg, í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæmri. Er gerð krafa um að atvinnu / þjónustustærni verði á neðstu hæð. Nýling þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/Vitastíg að Skúlagötu 28, str. snið og útlit. Kvæð er um aðgengi fyrir almennig, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimild er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er krafa um veðurgreiningu á dhritum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæðs áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lyktilbyggingar á reitnum og gerð er krafa um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði.

Gerð er krafa um lóðrétt uppbröt eða stöllum í háhýsi, ofan við 8. hæð. Heimild er að útteggar norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 2. hæð. Byggingareitur háhýsisins yfir 8.hæð er línu, en grunnfötur hverjar hæðar yfir 8.hæð skal ekki vera stærri en 385 m<sup>2</sup> brúttó, sem er c.a. 83% af byggingareit. Vitastígsmegin er um að ræða fjölbýlishús sem staltast upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkanði stöllum til norðurs. Krafa er um uppbröt vesturhlíðar að Vitastíg, amk. á 20m fresti. Við hönnun hússins verði gerðar ráðstafanir til að skýla svölum og verndum eins og kostur er fyrir hafgölu. Eftu íbúðir skulu hafa þaksvallar til suðurs.

Höndarið þaksvalla skulu vera amk. 0.8 m djúp gróðurker, sem felld eru að ásynð úthlíða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirkni hússins og mega ekki vera sjálfbærandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0.6 m út fyrir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út fyrir lóðarmörk. Húsin skulu sambyggð og hafa sameiginlegan blaðkjalara með Skúlagötu 28. Blakjallari má ná út í lóðarmörk á öllum hlöðum, nema vírða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vitastíg. Óstaðbundinn innakstur getur verið frá Vitastíg og/ eða Skúlagötu. Heimild er til að tengja blaðkjalarrann við aðra blaðkjalara á reitnum.

### 2.4. Skúlagata 28

Lóð er stækkuð til suðurs. Heimild að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-tvær á bakhús. Verzlun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gísltarfsemi eða íbúðir á dörum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhliðar. Veitingarekstur er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gísltarfsemi. Kvæð er um jarðstreng, gróft og umferð Rafmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sína skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttinum í samræði við Veitur. Kvæð er um akturleió með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnanfylli. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í lóðarmörk samanber katta 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir séráfnareit á lóð.

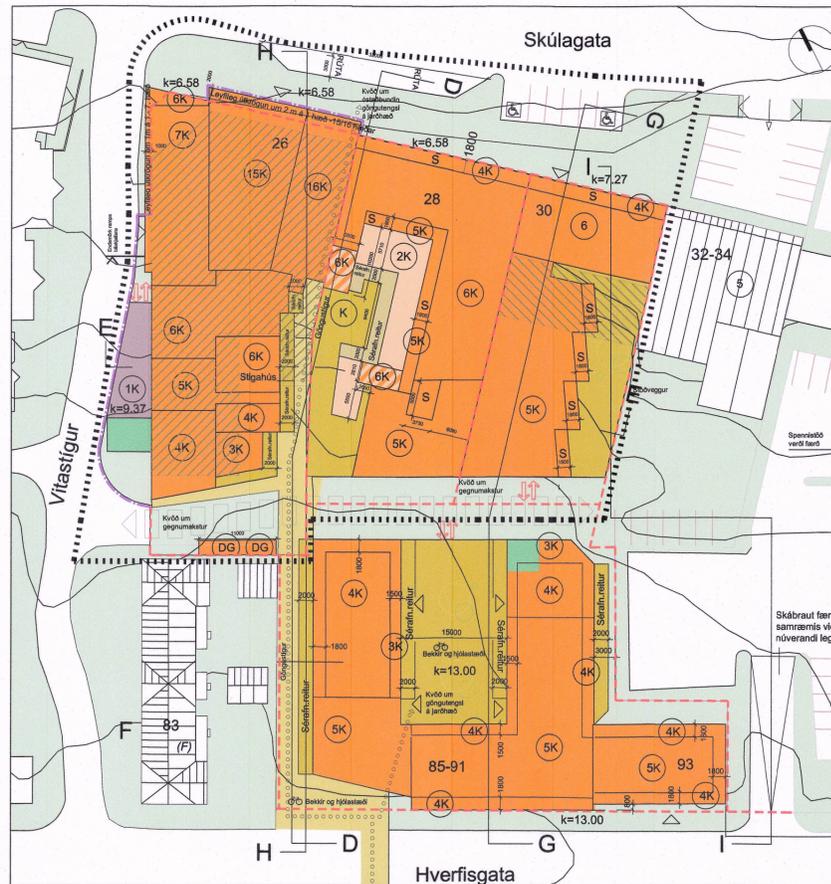
### 2.5. Skúlagata 30

Heimild er að bæta tveimur inndregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu upp að bakbyggingu Skúlagötu 28. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjaltægður. Gerð er ráð fyrir íbúðum eða gísltarfsemi í bakbyggingunni og á efr hæðum framhúss. en atvinnu-/þjónustustærni á 1.hæð framhúss. Byggingareitur svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimild er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í blaðkjalara ofan við 1.hæð hússins.

### 2.11. Bílastæðaskilmálar:

- Eflifaranði kröfur gilda um nýbyggingar.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki:
- 1 bst/120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis.
  - 1 bst/100 m<sup>2</sup> verzlunar- og þjónusturýmis að lágmarki. 1 bst/50 m<sup>2</sup> að hámarki.
  - 1 bst/300 m<sup>2</sup> lager og tæknirým.
  - 1 bst/130 m<sup>2</sup> fyrir hótelfarstærni.
  - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólagæmslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.
  - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæðum á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
- Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald str. gjaldskrá um bílastæðagjöld, str. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bílastæða fyrir fallaða skil reikna út skv. byggingareglugjöð.

# REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



**TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 26, 28 OG 30 - 1:500**

## 2. Breyttir sérskilmálar lóðanna

### 2.3. Skúlagata 26 / Vitastígur 3

Lóðirnar Vitastígur 3 og Skúlagata 26 eru sameinaðar í eina lóð, Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á lóð rífin á kostnað lóðarhafa. Byggingareitirnir og lóðin eru stækkuð fram í Skúlagötu í línu við yfirhang sem leyflegt er á efr hæðum og að Vitastíg fyrir innaksturamp. Lóðin stækkar vegna þessa, byggingarmagn breyft er ekki, því minnkar nýlingarhlutfall líflílega. Gæta verði að því að vegur vegna rampa megi ekki skygja á sýn næst útkerfslu og útkerfslu hindri ekki aðgengi að kjallara. Fallið er frá framlengingu Lindargötu og lóðin Skúlagata 26 stækkar vegna þessa. Austast á lóðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eða þjónustu- eða hótelfarstærni. Heimild er að hafa gísltarfsemi í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu/ Vitastíg, í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæmri. Er gerð krafa um að atvinnu / þjónustustærni verði á neðstu hæð. Nýling þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/ Vitastíg að Skúlagötu 28, str. snið og útlit. Kvæð er um aðgengi fyrir almennig, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimild er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er krafa um veðurgreiningu á dhritum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæðs áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lyktilbyggingar á reitnum og gerð er krafa um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði.

Gerð er krafa um lóðrétt uppbröt eða stöllum í háhýsi, ofan við 7. hæð. Heimild er að útteggar norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 1. hæð. Byggingareitur háhýsisins yfir 7.hæð er rúmur, en grunnfötur hverjar hæðar yfir 7.hæð skal ekki vera stærri en 385 m<sup>2</sup> brúttó, sem er c.a. 83% af byggingareit.

Heimild er að fara með einstaka útlits- og vinduppröstingda byggingahluta út fyrir byggingalínu. Á almörkuðum hluta þak hæsta hluta hússins er heimild að fara með tæknirými, aðgengi og þakform uppí 66.5m.y.s. (gulmerkt á ásynndum og sníðum).

Vitastígsmegin er um að ræða fjölbýlishús sem staltast upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkanði stöllum til norðurs. Krafa er um uppbröt vesturhlíðar að Vitastíg, amk. á 20m fresti. Við hönnun hússins verði gerðar ráðstafanir til að skýla svölum og verndum eins og kostur er fyrir hafgölu. Eftu íbúðir skulu hafa þaksvallar til suðurs. Höndarið þaksvalla skulu vera amk. 0.8 m djúp gróðurker, sem felld eru að ásynð úthlíða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirkni hússins og mega ekki vera sjálfbærandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0.6 m út fyrir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út fyrir lóðarmörk. Húsin skulu sambyggð. Blakjallari má ná út í lóðarmörk á öllum hlöðum, nema vírða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vitastíg. Staðbundinn innakstur verður frá Vitastíg. Heimild er til að tengja blaðkjalarrann við aðra blaðkjalara á reitnum.

Sorp frá atvinnustærni er sótt í gegnum blaðkjalara og djúppark staðsettur fyrir íbúðir. Vörumótaka er frá Vitastíg. Sjá nánar skilmálatöflu.

### 2.4. Skúlagata 28

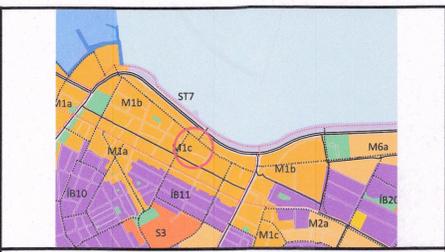
Heimild að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-tvær á bakhús. Inndregnar svalir sem áður voru ofan á 4.hæð eru nú heimilaðar ofan á 5.hæð til að gefa 6.hæðinni svalir og aðgengi í flóttastiga. Flóttastigar eru betur skilgreindir á DSK. Verzlun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gísltarfsemi eða íbúðir á dörum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhliðar. Veitingarekstur er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gísltarfsemi. Kvæð er um jarðstreng, gróft og umferð Rafmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sína skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttinum í samræði við Veitur. Kvæð er um akturleió með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnanfylli. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í lóðarmörk samanber katta 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir séráfnareit á lóð.

### 2.5. Skúlagata 30

Sérskilmálar óbreyttir.

### 2.11 Bílastæða- og hjólastæðaskilmálar, samgöngumat:

Sjá síðu 2.



Staðsetning reits 1.154.3 1:10000

**SKÝRINGAR:**

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ELDRI LÓÐARMÖRK
- NÝ LÓÐARMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBRYTT LÓÐARMÖRK Á NÝJU SKIPULAGI (eingöngu á öðrum deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐARMÖRKUM
- LÓÐARMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BYGGINGARREITUR - SÖLSKÁLI
- SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGGNI
- FRIBAÐ HÚS
- TILLAGA AÐ FRIBUD
- HÚS SEM Á AÐ FJARLÆGJA
- SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR ÍBUDA
- FLÓTTASTIGI
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐ/AÐGengi AÐLÍGJANDI LÓÐA

1K HÆDIR / KJALLARI  
Hæðir mibæst við þá götu sem hús standa við

DG DJÚPPÁMAR

1KR HÆDIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS  
Hæðir mibæst við þá götu sem hús standa við

10 GÖTUNÚMER

S SVALIR

(F) FRIBAÐ HÚS

▷ INNGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

IN- OG ÚTKERFSLA

↳ ÍBLAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

◊◊ BEKIR/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í emb. elgr. f. skipulagsfullrúa þann 7. nóvember 2019.

Tillagan var auglýst frá 23. september 2019 með athugasemdafrest til 4. nóvember 2019. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðna þann 20.

VERKREIÐ  
**DEILISKIPULAG**  
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK  
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:1000/A3 DAGS: 20.06.2019  
Breytt 17.07.2019  
Breytt 29.08.2019

**T.ark**  
TEIKNISTOFAN HÁTÚN 2B ARKITEKTAR ehf. 105 REYKJAVÍK