

**Gildandi skipulag**  
 Í gildi er deiliskipulag fyrir Ingólfsstræti 1, samþykkt í Skipulagsráði 21.06.2006 en það er breyting á upphaflegu deiliskipulagi Skúlagötusvæðis sem var staðfest þann 13.05.1986.

Í gildandi skipulagi er uppdráttur sagður vera í mælikvarðanum 1:500, það á þó aðeins við um útlitsmyndir en afstöðumynd er í mælikvarða 1:1000. Ekki er samræmi milli uppgefna hámarks kóta og hámarkshæðar byggingarreitna í útliti og eru línur neðar en kótar segja til um. Útlit að sunnanverðu er rangt þar sem notast er við norðurhlíð hússins.

Núverandi byggingarmagn á lóðinni er meira en skipulag gerir ráð fyrir en skv. Þjóðskrá er stærð hússins 3.175,6m<sup>2</sup>. Núv. nýtingarhlutfall reiknast 5,43. Í gildandi skipulagskilmálum segir:

Heimilt er að byggja ofaná húsið.  
 Skipulagsrammi gefur heimild fyrir,

Byggingu fjögurra hæða ofaná húsið upp að kóðanum 28,70 og fimm hæðum að hluta upp að kóðanum 30,50 ásamt turni á horni upp að kóðanum 31,00.

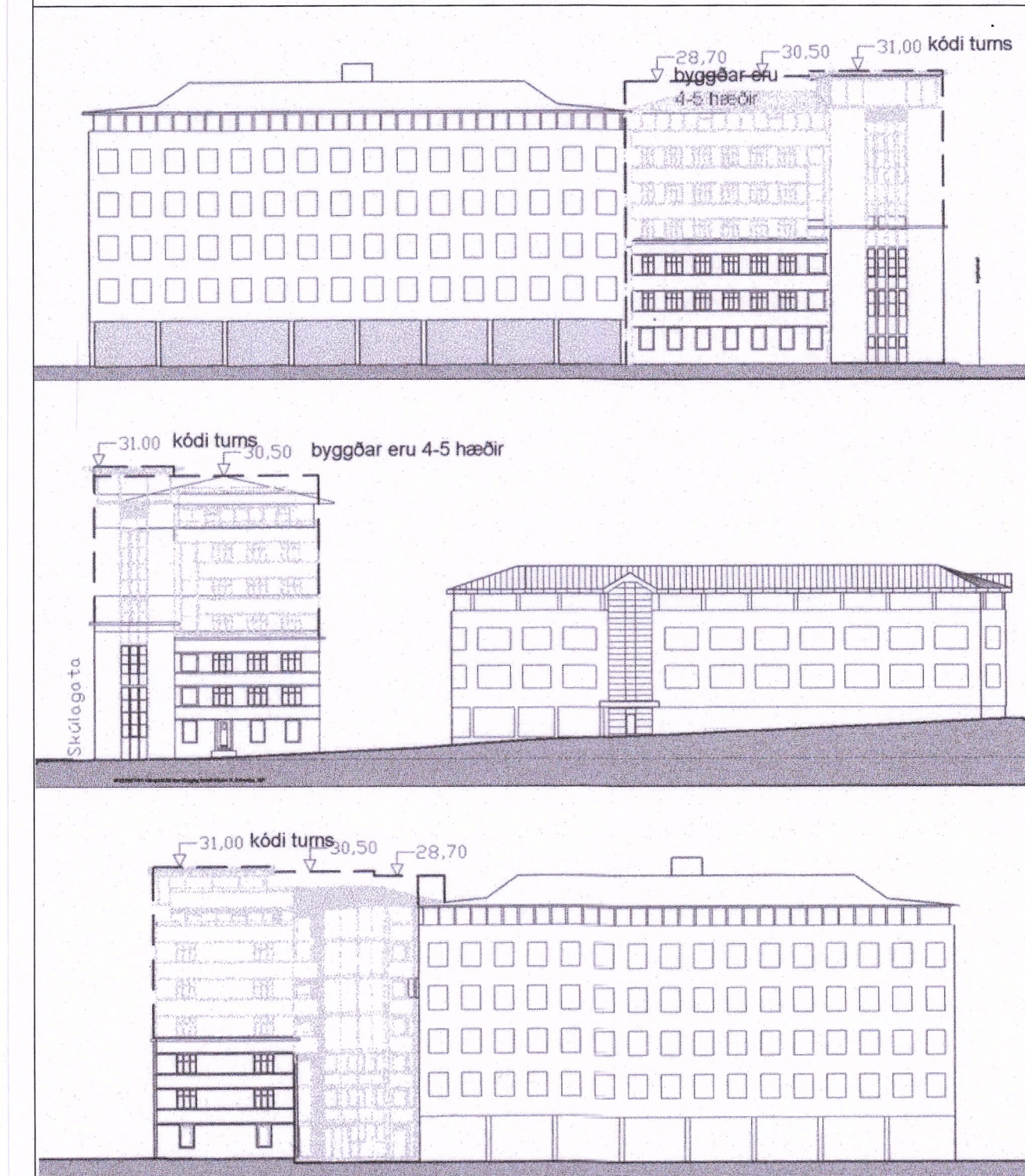
Byggingarflötur hússins stækkar sem nemur innskoti til suðurs ásamt kjallararými undir bílplani, að lóðamörkum. Byggingarreitir nýbyggingar lokar þar með innskoti, býr til nýjan inngang í skjóli ríkjandi norðanáttar og klárar heildarmynd bakhlíðar.

**skilmálar:**  
 Lóð: 585 m<sup>2</sup>  
 Hús br.: 3101 m<sup>2</sup>  
 Nhl. án kjallara: 5,1  
 Nhl. með kjallara: 5,3

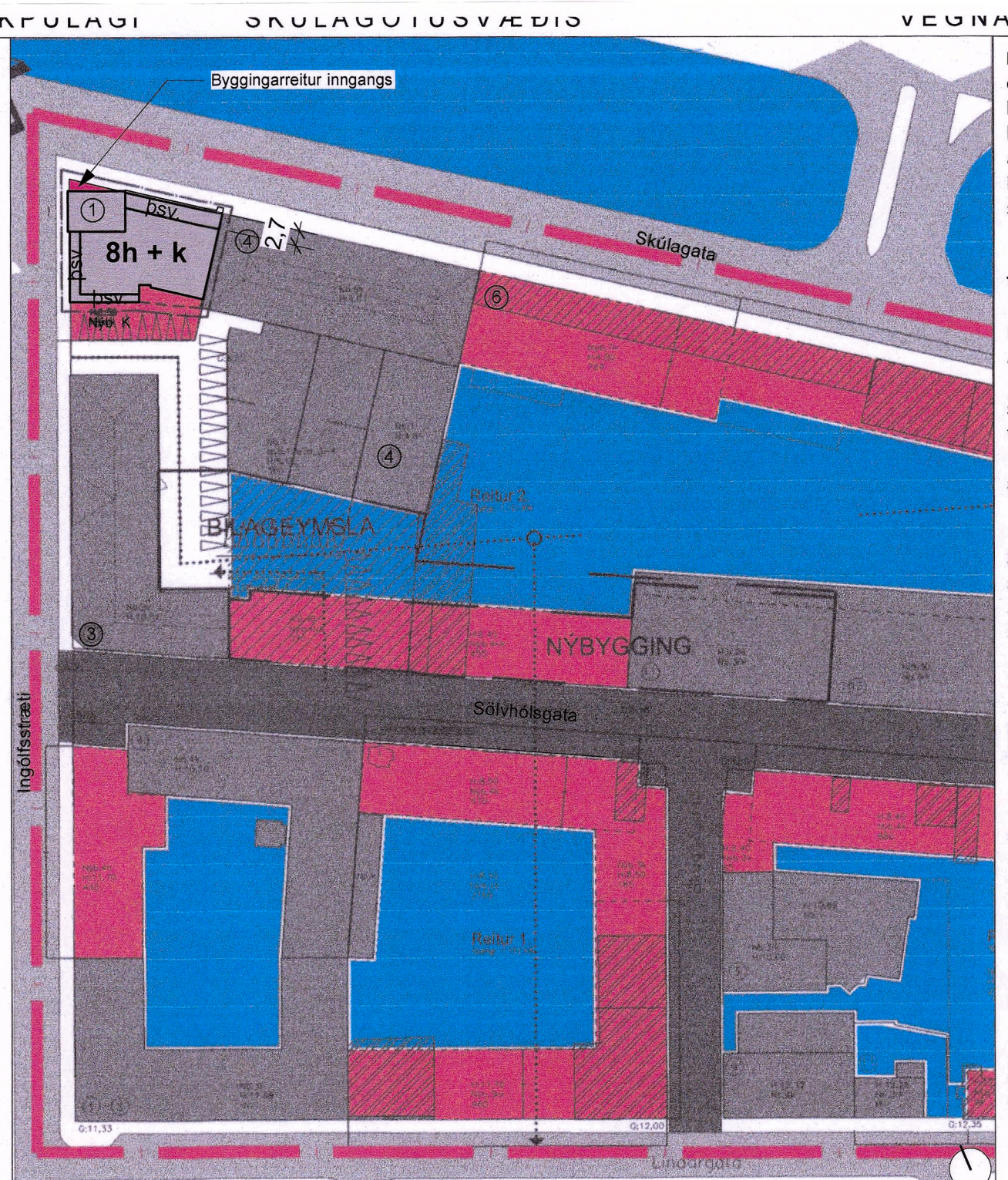
**Afmörkun deiliskipulagsbreytingar**  
 Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðarinnar Ingólfsstræti 1. Afmörkun er sýnd á uppdrætti.

**Aðalskipulagsákvæði**  
 Lóðin Ingólfsstræti 1 er er á Miðsvæði M1b. Tillaga að breyttu deiliskipulagi samrýmist ákvæðum aðalskipulags.

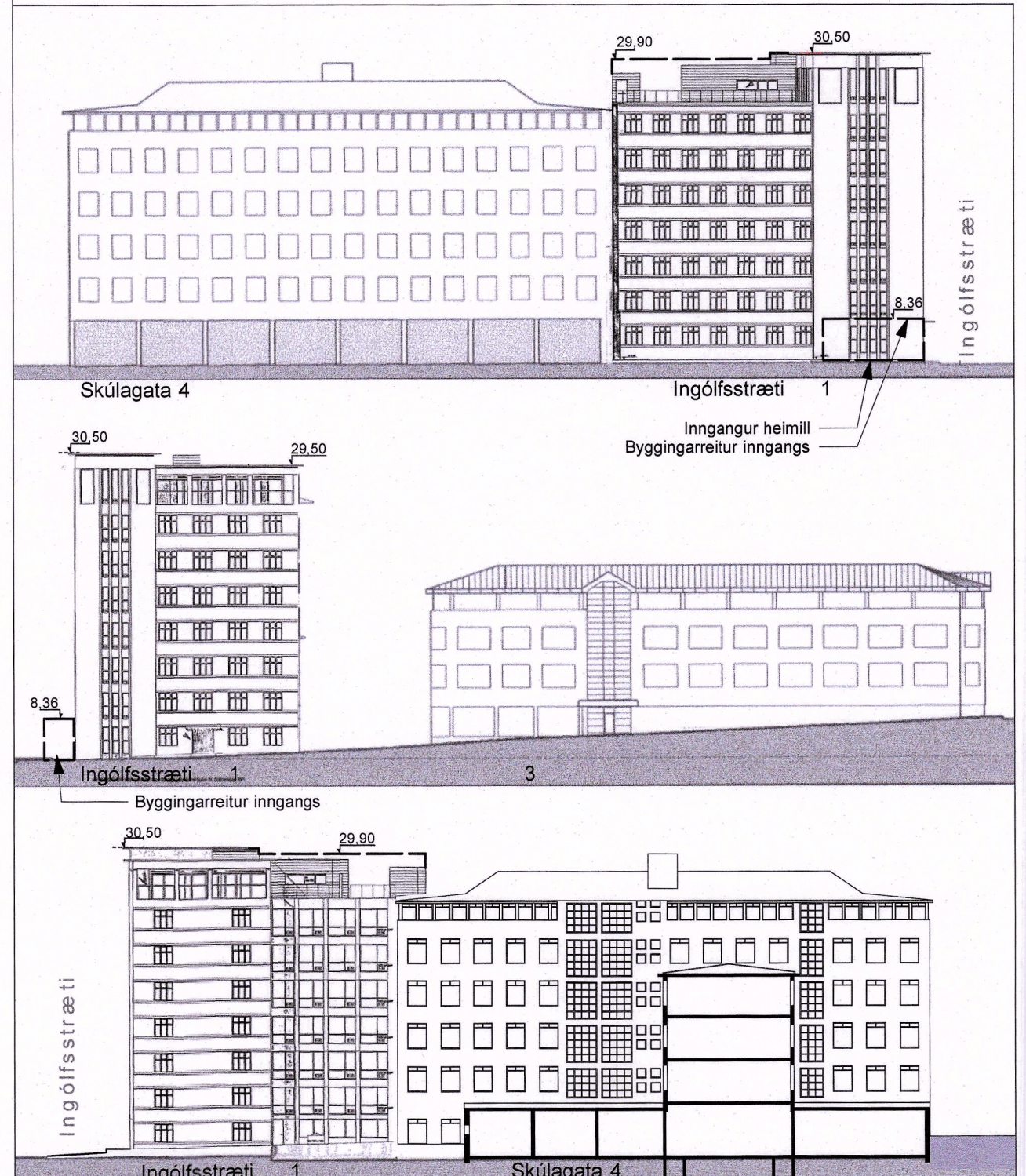
Deiliskipulag Ingólfsstrætis 1 samþykkt 21. júní 2006. Mkv. 1:1000 m.v. blaðstærð A2



Gildandi skilmálasneiðinarg. Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A2



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:1000 m.v. blaðstærð A2



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A2

**Markmið deiliskipulagsbreytingar**  
 er að heimila stækkingu inndreginnar efstu hæðar til þess að bæta aðgengi að brunastiga og bæta starfsaðstöðu eldhúss á efstu hæð. Einnig að heimila nýjan inngang frá Skúlagötu, en þar voru áður stórar inngangshurðir að vélasal.

**Tillaga að breyttum skilmálum**  
 Heimilt er að auka byggingarmagn á efstu hæð sem skal vera inndregin sem nemur að lágmarki málsetningu á uppdrætti. Þaksvallar eru skilyrta frá Skúlagötu og skulu ekki vera grynnri en málsetning segir til um. Útlit frá Ingólfsstræti breytist ekki. Þakskoti turns er leiðréttur m.v. mælingar á stað og lækkar um 0,5 m.

Heimilt er að gera nýjan inngang frá Skúlagötu þar sem hurðir að vélasal voru, sbr. upprunalega teikningu Guðjóns Samúelssonar, sjá mynd til hliðar. Skilgreindur er byggingarreitir sem fyllir út í lóðarmörk. Skilgreindur er nýr byggingarreitir norðan við hús sem fyllir út í lóðarmörk. Þar er heimilt að byggja anddyrisbyggingu á einni hæð í tengslum við nýjan inngang.

Skilmálasneiðingar eru unnar upp úr gildandi skipulagi og samþykktum aðaluppdráttum. Á Skúlagötu 4 að sunnanverðu er sýnt útlit með heimild til stækkunar skv. deiliskipulagi samþykktu í Borgarráði 02.10.2010.

Hámarksstærðir Ingólfsstrætis 1 eru sem hér segir:

Lóð: 585m<sup>2</sup>  
 Núv. byggingarmagn: 3.175,6m<sup>2</sup>  
 Heimilt byggingarmagn: 3.400,0m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall heild: 5,8

Nýtingarhlutfall innber allt byggingarmagn (A og B lokun) ofan- og neðanjarðar.

Gerð er krafa um vandaða hönnun sem hæfir húsinu vel.

Heimilt er að gera nýjan inngang frá Skúlagötu þar sem hurðir að vélasal voru, sbr. upprunalega teikningu Guðjóns Samúelssonar, sjá mynd til hliðar. Skilgreindur er byggingarreitir sem fyllir út í lóðarmörk. Skilgreindur er nýr byggingarreitir norðan við hús sem fyllir út í lóðarmörk. Þar er heimilt að byggja anddyrisbyggingu á einni hæð í tengslum við nýjan inngang.

Hámarksstærðir Ingólfsstrætis 1 eru sem hér segir:

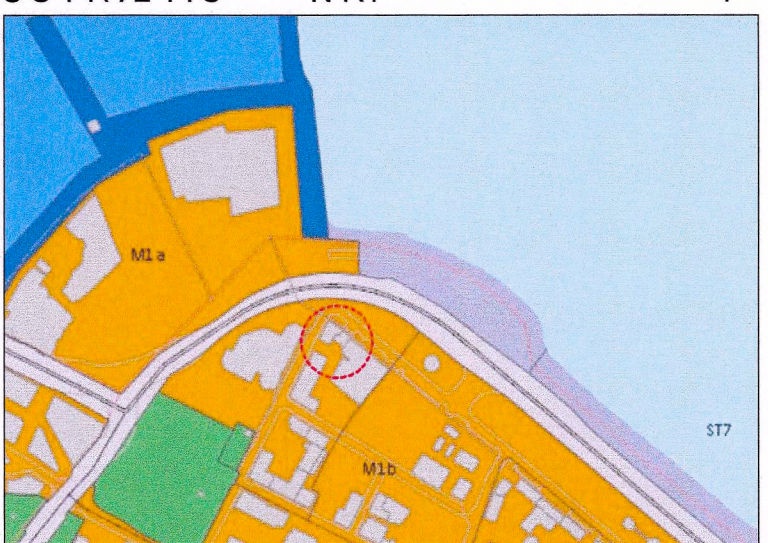
Lóð: 585m<sup>2</sup>  
 Núv. byggingarmagn: 3.175,6m<sup>2</sup>  
 Heimilt byggingarmagn: 3.400,0m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall heild: 5,8

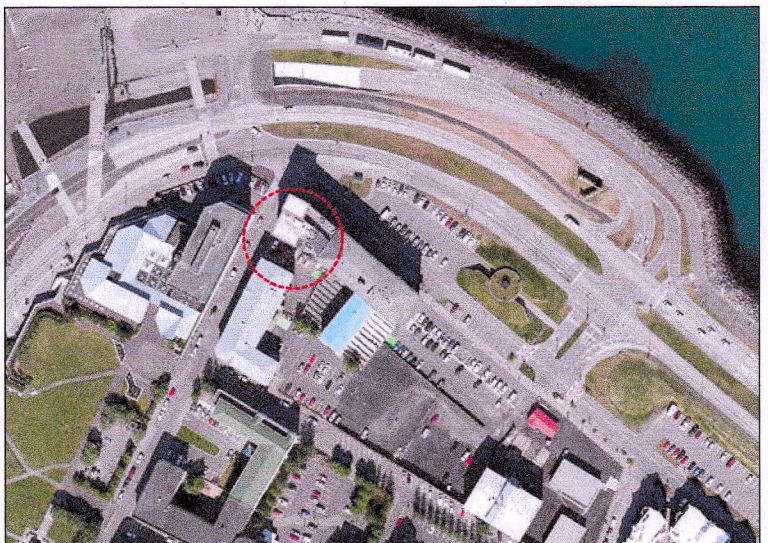
Nýtingarhlutfall innber allt byggingarmagn (A og B lokun) ofan- og neðanjarðar.

Gerð er krafa um vandaða hönnun sem hæfir húsinu vel.

- Skýringar:**
- Nb Núverandi byggingar
  - Nyb Nýbyggingar
  - 2 Hæðir húsa
  - r Rás
  - k Kjallari
  - H:2.00 Hæðkvótí jarðhæðar
  - 2000 Mesti brúttóflötur
  - G:2.30 Hæð við lóðarmörk
  - Hv Hverfisvernd
- Núverandi byggingar til framtíðarnota
  - Nýbyggingar
  - Lóðir í eigu Reykjavíkurborgar
  - Núverandi byggingar sem hverfa



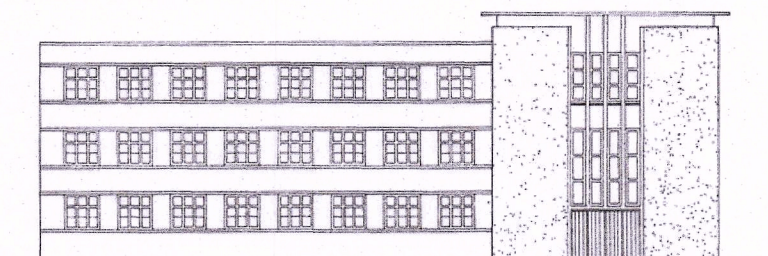
Útdráttur úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Loftmynd úr Borgarvefssjá - júlí 2018



Mynd af ja.is - júlí 2017

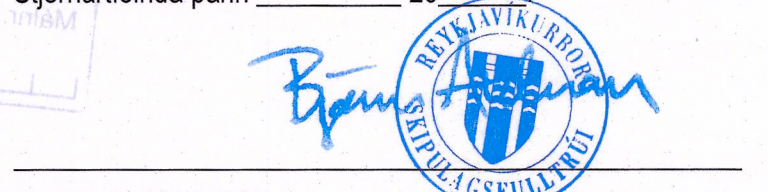


Teikning Guðjóns Samúelssonar frá 1933

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 5. des. 20 19 og in emb. afgr. f. skipulagsfulltr. þann 6. mars 20 20.

Tillagan var auglýst frá 16. desember 20 19 með athugasemdafresti til 29. janúar 20 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20



Breyting A: 28.02.2020.  
 Skv. beiðni skipulagsfulltrúa:  
 Texti um þá arkitekta sem unnu við húsið leiðréttur.

**INGÓLFSSTRÆTI 1**  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**

Deiliskipulagsuppdráttur

Breyting:	A	Teikn.nr.:	D01
Útgáfudagur:	20.11.2019	Mkv.:	1:1.000 / 1:500
Verknr.:	1703026	Yfirf.:	SH

**GLÁMA · KÍM**

Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík  
 s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739  
 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is