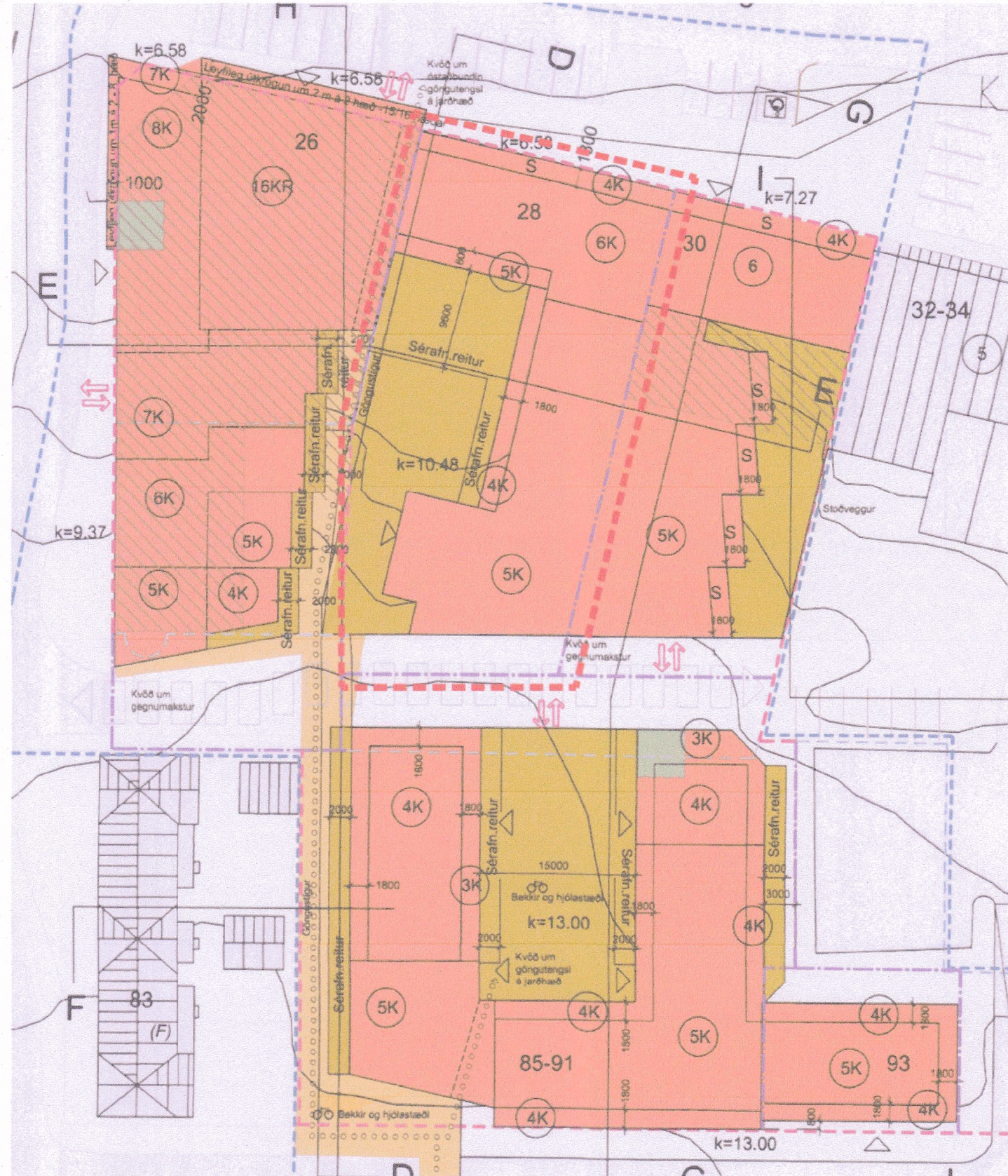
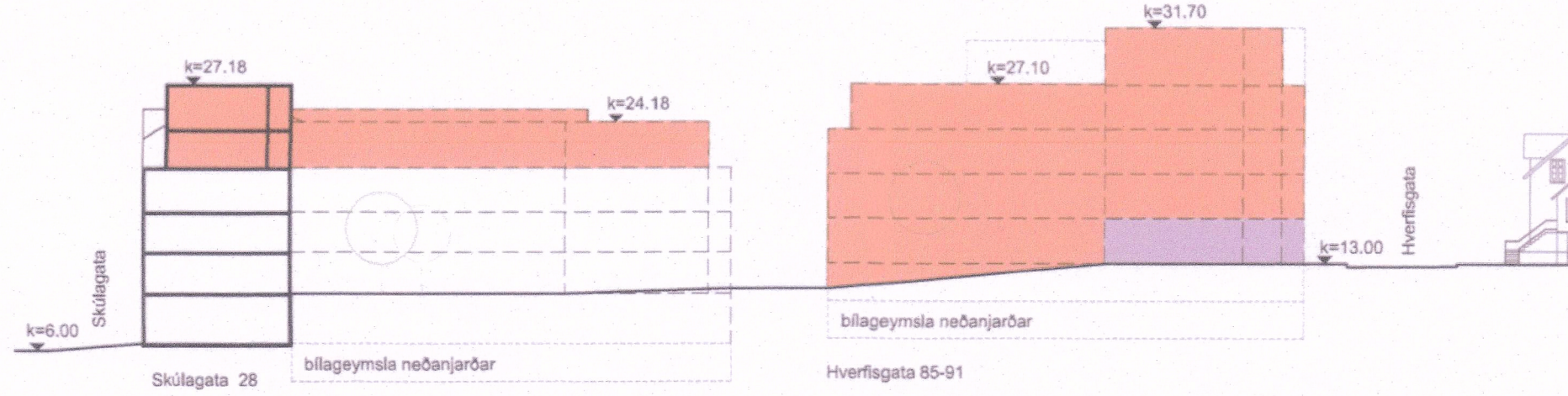


# Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits 1.154.3“ vegna Skúlagötu 28



Gildandi deiliskipulag "Barónsreits 1.154.3" samþykkt í borgarráði 3.3. 2016, öðlaðist gildi 7. apríl 2016  
Grunnmynd (fyrir ofan), skilmálasíð DD (fyrir neðan) 1:500



## Gildandi skilmálar fyrir lóðina:

Hluti kaffa 2 - Núverandi ástand

### 2.4. Skúlagata 28

Húsið er steinsteyppt íbúðarhúsið byggt 1935 (Kexverksmíðjan Frón), sem þriggja hæða framhús. Árið 1941 og 1963 er byggð bygging aftan úr húsinu. Hús er hækkað í núverandi hæð 1978. Kvóð er á lóðinni um Jarðstreng OR sem liggur að Skúlagötu 26.

### Hluti kaffa 3.1.

#### 3.1. Almenn um breytinguna/tillöguna

Á svæðinu verður heimil bíðduð byggð íbúðarhúsnæðis, hótél- og gististarfsemi auk verslunar-, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Miðað er við lágmark 10% íbúða verði í langtímaáætlun. Gert er ráð fyrir 80-175 íbúðum. Lagt er til að Skúlagata 28 og 30 fái að standa og að heimilt verði að byggja ofan á hús tvær hæðir og viðbyggingar á baklóðum.

Á lóðum nýbygginga er heimils fyrir bilakjallara neðanjarðar út í lóðarmörk. Verði bilakjallara samtengdir skal setja gagnkvæma kvóð á lóðir um akstur vegna þess. Heimilt er að loka á milli bilakjallara á lóðarmörkum og aðgangstýra ef þörf krefur. Þinglýsa þarf kvóðinni áður en byggingarleið er samþykkt.

Heimilt er að vika lítillaga frá hámarks hæðum nýbygginga vegna umfangs lítilra húsluta, án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, þessir húslutar eru til að mynda lyftuhúð og uppbotn á þökum og mega þeir fara allt að 3,0m upp fyrir hámarks hæðir.

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A		B		C		A,B,C HEILD	BÍLAG./ STODRYMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR Lágmark/ Allt að
		NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²			
Skúlagata 28	1201	3,17	3810	0,07	80,0	0,09	110,1	3,33	1061	0-16 í nýb.

### 3.4. Skúlagata 28/nýir skilmálar

Heimilt er að bæta tveimur inndregnum hæðum ofan núverandi framhús og einni inndreginni á bakhús ásamt því að gera stíghús á vesturgarfi bakhúss. Gert er ráð fyrir íbúðum eða gististarfsemi á efri hæðum og í bakhúsi en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1. hæð að Skúlagötu. Nýjar hæðir eru inndregnar frá Skúlagötu og inngarði. Flóttastigi fyrir Skúlagötu 28, sem liggur á lóð Skúlagötu 30 verður fjartægður og nýtt stíghús á vesturgarfi hússins nr. 28 nýttur í staðinn. Sjá skal nýja legu jarðstrengs á lóðinni í samráði við OR.

### 3.9. Góngustigar

Kvóð er um aðgang frá Skúlagötu að inngarði í gegnum Skúlagötu 26 og áfram upp í gegnum svæðið að Hverfisgötu, sem heimilt er að loka að nærlagi sé þess óskað. Kvóð er um góngustig austanmegin hláðins veggjar meðfram lóðarmörkum Hverfisgötu 83 sbr. upprátt. Stígurinn skal vera að lágmarki 4m breiður og lagður götusteinum.

### 3.10. Brunahönnun

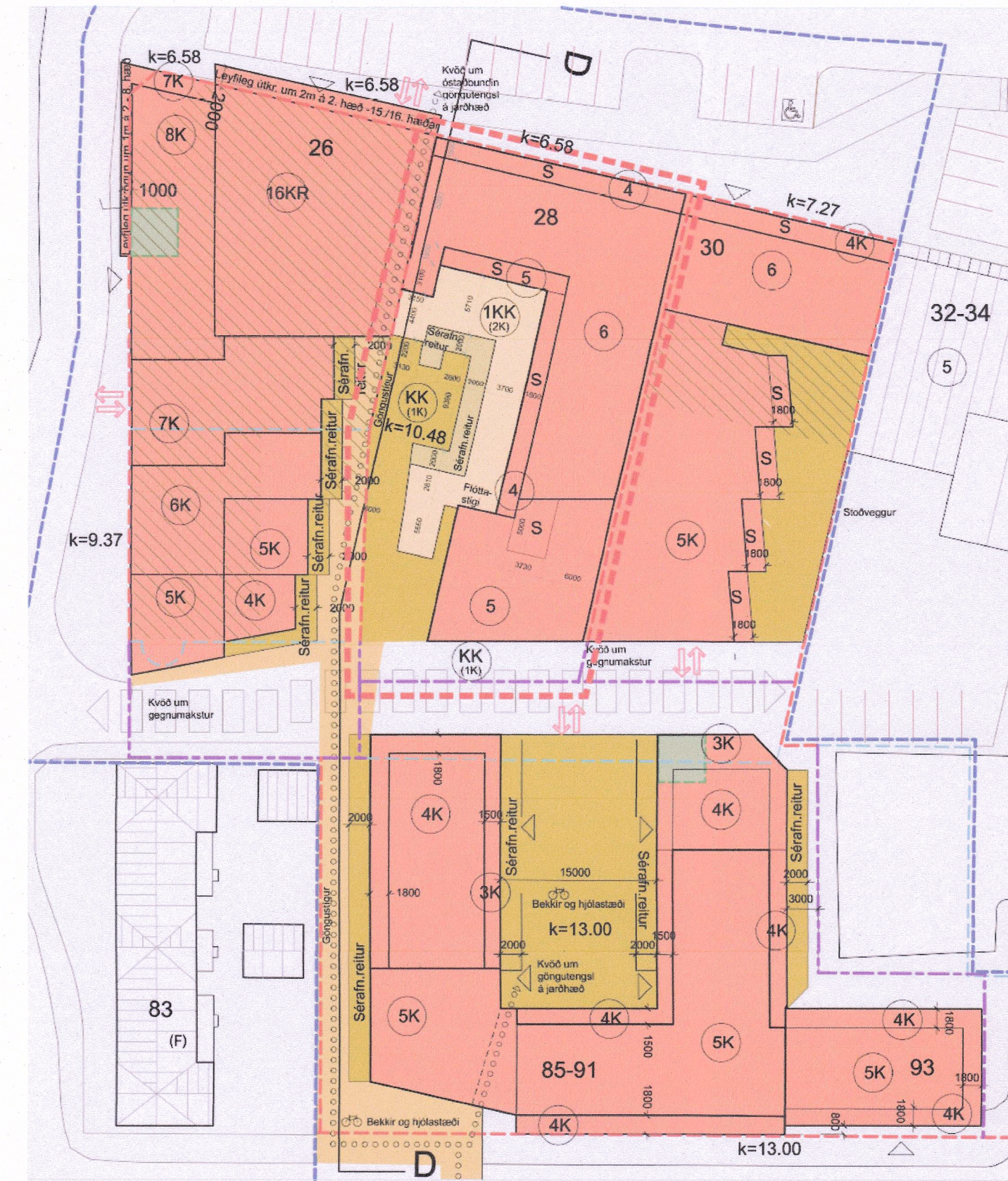
Aðkoma slökkviliðs inn á reitinn er frá Hverfisgötu og Vitastíg. Bilagæymskur skulu vera með flóttaleiðum um innkeyrstu og um stíghús í gagnstæðum endum.

### 3.11. Bilastæðaskilmálar

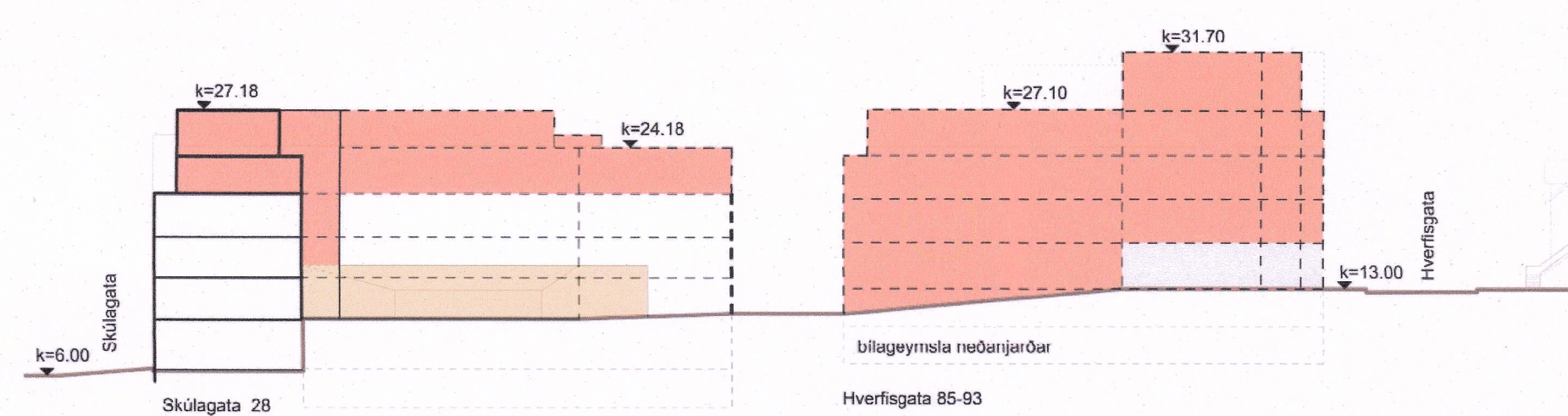
Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar.

Gera skal ráð fyrir að lágmarki:

- 1 bst/almenna íbúð.
  - 1 bst/100 m² verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m² að hámarki.
  - 1 bst/300 m² lager og tækniýmis.
  - 1 bst/130 m² fyrir hótélstarfsemi.
  - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólageymslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.
  - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
- Par sem bilastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bilastæðagjald sbr. gjaldskrá um bilastæðagjald, sbr. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bilastæða fyrir fatlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Skúlagötu 28 - grunnmynd og skilmálasíð DD 1:500



## Greinargerð:

Í Gildi fyrir svæðið/göturéttinn er deiliskipulag „Brónsreit“ samþykkt í borgarráði 3.3.2016, breyting þessi nær eingöngu til lóðarinnar Skúlagötu 28.

### Lýsing á breytingunni:

Deiliskipulagsbreytingin felst í meginatriðum í því að byggingarreit 6. hæðar er stækkaður, bætt er við byggingareit fyrir sólskála í inngarði, byggingarreitir í vestur (fyrir stíghús) er lagður af. Einnig er heimild til nýtingar kjallara breytt þannig að ekki er skilt að nýta hluta hans fyrir bilakjallara.

### 2.4. Skúlagata 28

Öbreyttur

### 3.1. Almenn um breytinguna/tillöguna

Öbreyttur

LÓÐAR STÆRÐ	A		B		A,B HEILD	BÍLAG./ STODRYMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR Lágmark/ Allt að
	NHLF	m²	NHLF	m²			
1201	3,17	3810	0,07	80,0	3,24	1262	0-16 í nýb.
Öbreytt	Öbreytt	Öbreytt	Öbreytt	Öbreytt	-0,09	+201	Öbreytt

### 3.4. Breyttir sérskilmálar fyrir lóðina Skúlagata 28

Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-tvær á bakhús. Verslun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um Jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhlöðar. Veitingarektur er heimill á 2. Hæð einngöngu sem hluti af gististarfsemi. Kvóð er um jarðstreng, gróft og umferð Ráfmagnsveiti Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sjá skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvóð er um aksturseyð með aðgangi Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnantil. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í lóðarmörk samanber kaffa 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir séráfnatærit að lóð.

### 3.9. Góngustigar

Öbreyttur

### 3.10. Brunahönnun

Öbreyttur

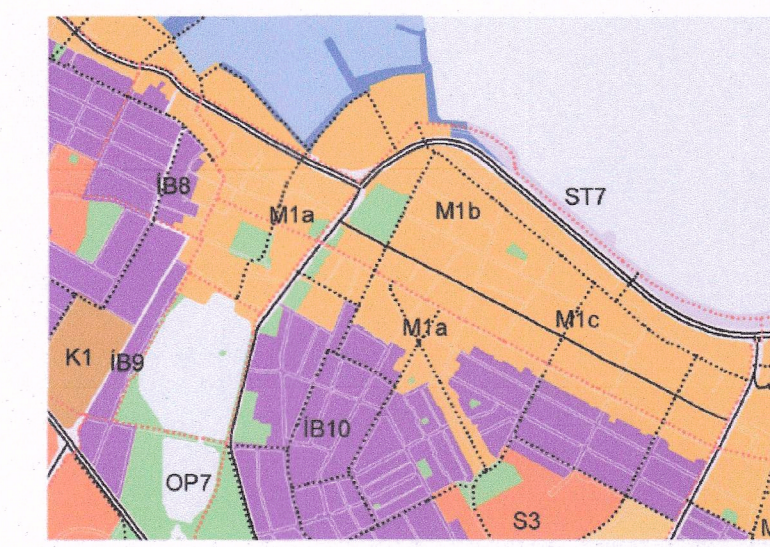
### 3.11. Bilastæðaskilmálar

Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar.

Gera skal ráð fyrir að lágmarki:

- 1 bst/pr 120 m² íbúðarhúsnæðis.
  - 1 bst/100 m² verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m² að hámarki.
  - 1 bst/300 m² lager og tækniýmis.
  - 1 bst/130 m² fyrir hótélstarfsemi.
  - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólageymslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.
  - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
- Par sem bilastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bilastæðagjald sbr. gjaldskrá um bilastæðagjald, sbr. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bilastæða fyrir fatlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, staðsetning svæðisins.

## SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- ELDRI LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBRYTT LÓÐAMÖRK Á NÝJU SKIPULAGI (eingöngu á gildandi deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- FRÍÐAD HÚS
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN
- HÚS SEM Á AÐ FJARLÆGJA
- SPENNISTÓÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÓÐ UM GÖNGUSTIG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÓÐ UM UMFERÐI/AÐGANGI AÐLIGGJANDI LÓÐA
- 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NYTTANLEGT RIS hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 10 GÖTUNÚMÉR
- S SVALIR
- (F) FRÍÐAD HÚS
- INN- OG UTKEYRSLA
- INNANGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BÍLAGÆMISLUST/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BEKKIR/HÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR - HÁMARK
- BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓNUSTA
- BYGGINGARREITUR - SÓLSKÁLI
- SÉRAFNOTAREITUR MED SKYGNI

## Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði

þann 3. júlí 2018 og á embætti skipulagsfulltrúa þann 7. sept 2018

Tillagan var auglýst frá 17. júlí 2018 með athugasemda-fresti til 28. ágúst 2018.

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

*Björn Atli*

1  
S28 - DSB

Deiliskipulagsbreyting  
1:500 (A11)  
18 / 3 / 2018  
Breytt eftir yfirferð skipulagsfulltrúa  
30 / 5 / 2018  
Breytt 7 / 9 / 2018  
til samræms við minnstbla skipulagsfulltrúa dags 6 / 9 / 2018

Magnús Jónsson kt.: 010372-3569

magnús jónsson  
teiknistofa

Magnús Jónsson  
Architect FAI  
S: +354 691 1641  
magnus@jensson.is  
http://magnus.jensson.is