

GILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 28-30
samþykkt í borgarráði 07.11.2019
og öðlaðist gildi 18.12.2019 - 1:500

3.5. Skúlagata 30/gildandi sérskilmálar
Heimilt er að bæta tveimur innregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu og fjárlægja núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakatill. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjárlægður. Gert er ráð fyrir lóðum eða gististarfssemi í bakbyggingunni og á efrri hæðum framhúss, en atvinnu-/þjónustustarfssemi á 1.hæð framhúss. Byggingareitur svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í bílakjallara aftan við 1.hæð hússins.

3.5. Skúlagata 30. Tillaga að breyttum sérskilmálum (breytingar feiltraðar)
Heimilt er að bæta tveimur innregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu og fjárlægja núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakatill. Niðurrif framhúss að hluta eða heild er heimilt að uppfylltum skilyrðum, sjá nánar 3.12 hér að neðan. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjárlægður. Gert er ráð gististarfssemi í byggingunni, en atvinnu-/þjónustustarfssemi á 1.hæð framhúss. Byggingareitur svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í bílakjallara aftan við 1.hæð hússins. Heimild er fyrir sameiginlegu útivistarsvæði gesta á þaki bakhúss, sjá nánar á teikningu. Á baklóð er gert ráð fyrir sorperð, sjá teikningu. Fyrirkomulag skal uppfylla reglur um sorphirðu við gististaði eins og við á og í gildi eru á hverjum tíma. Sömualeiðis er heimild fyrir flóttastiga bakatill og er sýndur byggingareitur fyrir hann á teikningu.

3.12. Endurgerð framhúss og bestun á kolefnisspori
Skúlagata 30 var ástandsskoðuð af Verfræðistofunni Tensio og var niðurstaðan birt í minnisblaði dags. 6.5.2022. Þar kemur fram að húsið henti illa til breytinga, enda burðarvirki einhæft og uppfylli ekki staða í dag. Steypuhúla sé sum staðar skemmd eða ónýtt og komnar sprungur. Lyftugöngur eru of lítil fyrir lyftubúnað sem uppfyllir byggingareglugerð. Rafmagnslagnir og búnaður og aðrar lagnir uppfylli ekki reglur né staða. Brunahöftun milli hæða er ekki til staðar og almennt séu þær fullkomlega ósættanlegar.

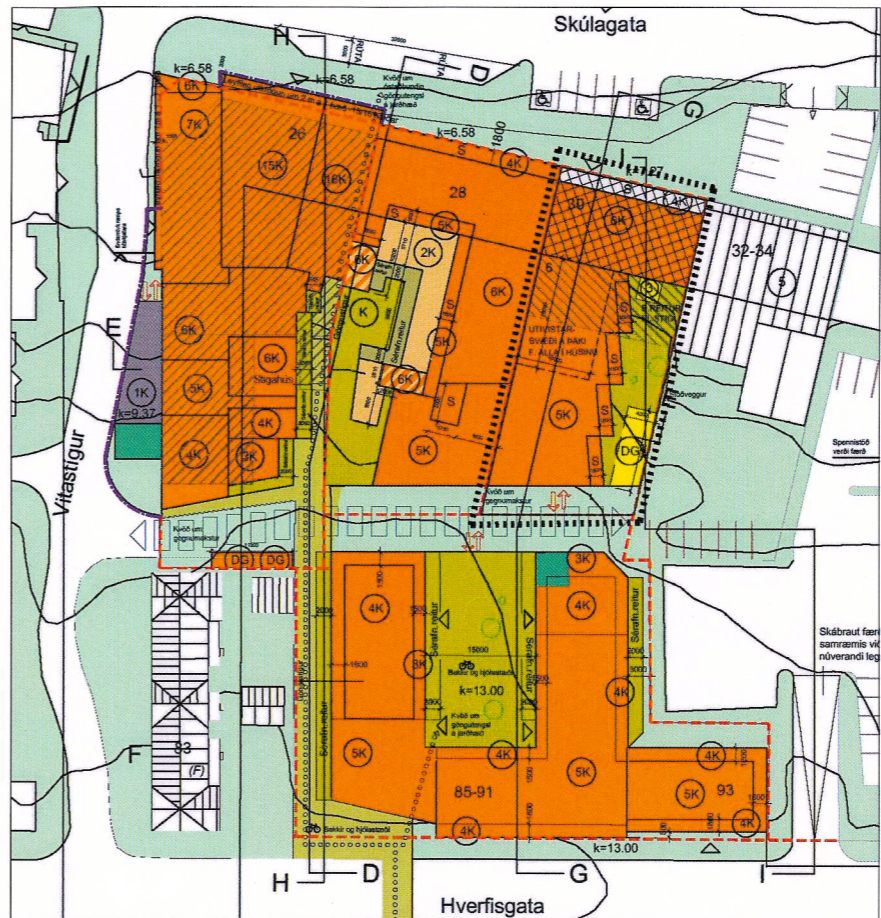
Niðurstaða skoðunar leiðir ljós að ástand hússins er afar slæmt og lagt er til að húsið verði ríflað, enda uppfylli það hvorki kröfur byggingareglugerðar í dag né viðeigandi staða. Burðarvirki og lagn-/lagnaðleiðir munu illa verða til þess fallnar að uppfylla kröfur byggingareglugerðar nema til nýbyggingar komi í heild sinni og trygg þannig öryggi.

Í byggingasögu, skýrslu Árbæjansafns LXXIV, útg.1999 eftir Nikulás Úlfar Mátsson og Margrétu Jónsdóttur er sömualeiðis ekki talin ástæða til verndunar hússins. Í ljósi þessa er heimild endurgerð hússins. Í því felst að heimilt er að fjárlægja byggingahluta en endurbæta framhlönd með fyra yfirgangi. Lögð skal áhersla á vistvænar mótvegisáðgerðir gegn niðurbrotinu; Mannvirki og byggingar skulu vera hönnuð með sveigjanleika og endurnýtanleika í huga og leggja áherslu á að nota endurnýtanleg og sjálfbær byggingarefni, eins og kostur er. Plana skal fyrir endurnýtingu efnar eftir líffmann. Orkunotkun skal lágmarka og forðast skal notkun jarðfnaeldsneytis eftir bestu getu. Nýta skal líffersgreiningar í hönnun og ákvarðanatöku. Skila skal inn skýrslu um ofangreinda þætti samhliða umsókn um byggingarleyfi.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar óbreyttir.

Tillaga að nýrri skilmálatöflu

GÖTUHEITI OG NR.	NÚV. LÓÐAR STÆRD	NÚVERANDI ÁSTAND	LÓÐAR STÆRD				A,B HEILD	BILAG/STOÐRYMI neðanjarðar	IBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR
			A ofanjarðar	B	C allt að	NHLF				
Skúlagata 30	828	2,83 1364,8	905	3,05 2762,0	0,08 75,0	0,09 78,0	3,22	1370,0	0-22 í nýb	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tveir innregnar hæðir ofan á núverandi framhúss ásamt 4 hæða bakbyggingu samhliða núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakatill og flóttastiga Skúlagötu 28. Versun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististarfssemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 um götuhlönd. Heimilt er að breyta kjallara 1.hæðar í bílakjallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgangi frá suði. Heimilt er að tengja bílakjallara öðrum síkum á reitnum og aðgangssýra á milli þessa á lóðarmörkum ef þarf kröfur. Þinglýsa þarf kvóðinni áður en byggingarefni er samþykkt. Kvóð er um aksturshæð með aðgangi 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnan til.
SAMTÖLLUR	6128	7611,7	6048	21751,0	1535,0	1588,0		12663,0	80/175	Efri- og neðri mörk íbúðarhlönd í nýbyggingu á reitnum þ.e.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáttunnar.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 30 - 1:500
Greinargerð

1. Staðan í aðalskipulagi

Almennt
Reiturinn er Miðsvæði (M1), með nánari undirflokkun M1b samkvæmt aðalskipulagi og afmarkast af Hverfisgötu, Vitastíg, Skúlagötu og Barónsreiti. Um reit M1b gildir:
M1b. Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta
Markmið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfssemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimil, einkum á efrri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhlöndasýringu er verslunar- og þjónustustarfssemi opin almennngi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfssemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflinum Miðborgin í Borg fyrir fálk.

2. Breytir sérskilmálar 3.5 og nýir sérskilmálar 3.12 á lóðinni

3.5. Skúlagata 30. Tillaga að breyttum sérskilmálum (breytingar feiltraðar)
Heimilt er að bæta tveimur innregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu og fjárlægja núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakatill. Niðurrif framhúss að hluta eða heild er heimilt að uppfylltum skilyrðum, sjá nánar 3.12 hér að neðan. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjárlægður. Gert er ráð gististarfssemi í byggingunni, en atvinnu-/þjónustustarfssemi á 1.hæð framhúss. Byggingareitur svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í bílakjallara aftan við 1.hæð hússins. Heimild er fyrir sameiginlegu útivistarsvæði gesta á þaki bakhúss, sjá nánar á teikningu. Á baklóð er gert ráð fyrir sorperð, sjá teikningu. Fyrirkomulag skal uppfylla reglur um sorphirðu við gististaði eins og við á og í gildi eru á hverjum tíma. Sömualeiðis er heimild fyrir flóttastiga bakatill og er sýndur byggingareitur fyrir hann á teikningu.

3.12. Endurgerð framhúss og bestun á kolefnisspori
Skúlagata 30 var ástandsskoðuð af Verfræðistofunni Tensio og var niðurstaðan birt í minnisblaði dags. 6.5.2022. Þar kemur fram að húsið henti illa til breytinga, enda burðarvirki einhæft og uppfylli ekki staða í dag. Steypuhúla sé sum staðar skemmd eða ónýtt og komnar sprungur. Lyftugöngur eru of lítil fyrir lyftubúnað sem uppfyllir byggingareglugerð. Rafmagnslagnir og búnaður og aðrar lagnir uppfylli ekki reglur né staða. Brunahöftun milli hæða er ekki til staðar og almennt séu þær fullkomlega ósættanlegar.

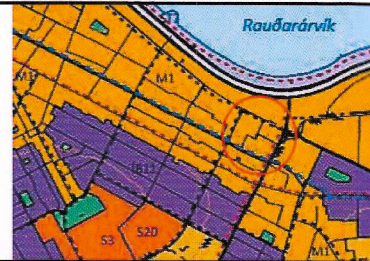
Niðurstaða skoðunar leiðir ljós að ástand hússins er afar slæmt og lagt er til að húsið verði ríflað, enda uppfylli það hvorki kröfur byggingareglugerðar í dag né viðeigandi staða. Burðarvirki og lagn-/lagnaðleiðir munu illa verða til þess fallnar að uppfylla kröfur byggingareglugerðar nema til nýbyggingar komi í heild sinni og trygg þannig öryggi.

Í byggingasögu, skýrslu Árbæjansafns LXXIV, útg.1999 eftir Nikulás Úlfar Mátsson og Margrétu Jónsdóttur er sömualeiðis ekki talin ástæða til verndunar hússins. Í ljósi þessa er heimild endurgerð hússins. Í því felst að heimilt er að fjárlægja byggingahluta en endurbæta framhlönd með fyra yfirgangi. Lögð skal áhersla á vistvænar mótvegisáðgerðir gegn niðurbrotinu; Mannvirki og byggingar skulu vera hönnuð með sveigjanleika og endurnýtanleika í huga og leggja áherslu á að nota endurnýtanleg og sjálfbær byggingarefni, eins og kostur er. Plana skal fyrir endurnýtingu efnar eftir líffmann. Orkunotkun skal lágmarka og forðast skal notkun jarðfnaeldsneytis eftir bestu getu. Nýta skal líffersgreiningar í hönnun og ákvarðanatöku. Skila skal inn skýrslu um ofangreinda þætti samhliða umsókn um byggingarleyfi.

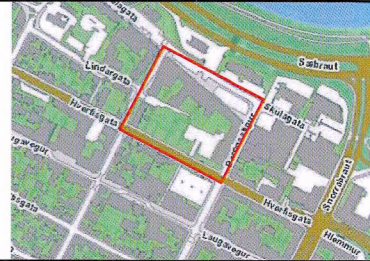
Að öðru leiti gilda eldri skilmálar óbreyttir.

Tillaga að nýrri skilmálatöflu

LÓÐAR STÆRD	A ofanjarðar	B	C allt að	A,B,C HEILD	BILAG/STOÐRYMI neðanjarðar	IBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR
							Breytingar eru feiltraðar í töfunni
m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tveir innregnar hæðir ofan á núverandi framhúss ásamt 4 hæða bakbyggingu samhliða núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakatill og flóttastiga Skúlagötu 28. Niðurrif framhúss að hluta eða heild er heimilt að uppfylltum skilyrðum, sjá skilmálatexta. Versun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististarfssemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 um götuhlönd. Heimilt er að breyta kjallara 1.hæðar í bílakjallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgangi frá suði. Heimilt er að tengja bílakjallara öðrum síkum á reitnum og aðgangssýra á milli þessa á lóðarmörkum ef þarf kröfur. Þinglýsa þarf kvóðinni áður en byggingarefni er samþykkt. Kvóð er um aksturshæð með aðgangi 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnan til. Heimild er fyrir útivistarsvæði á þaki bakhúss.
6048	21751,0	1535,0	1588,0		12663,0	80/175	Efri- og neðri mörk íbúðarhlönd í nýbyggingu á reitnum þ.e.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáttunnar.



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2040



Staðsetning reits 1.154.3 1:10000

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ELDRI LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBREYTT LÓÐAMÖRK Á NÝJU SKIPULAGI (engingur á gildandi deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR VERSLUN OG ÞJÓNUSTA / HÁMARK
- TÆKNIRYMI, STIGAR OG ÞAKFORM
- SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGGNI
- FRÍÐAD HÚS
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN
- NIÐURRIF HEIMILT
- ENDURBYGGING HEIMILT
- SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITUR ÍBÚÐA
- FLÓTTASTIGI

- KVÓÐ UM GÖNGUSTÍG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÓÐ UM UMFERÐI/ADGANGI AÐLIGGJANDI LÓÐA
- 1K HÆÐIR / KJALLARI / HÆÐIR MIÐAST VIÐ ÞÁ GÖTU SEM HÚS STANDA VIÐ
- DG DJÚPGÁMAR
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS HÆÐIR MIÐAST VIÐ ÞÁ GÖTU SEM HÚS STANDA VIÐ
- 10 GÖTUNÚMÉR
- S SVALIR
- F) FRÍÐAD HÚS
- ▷ INNGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA
- ↳ BILAGYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- ⊙ BEKKIR/HJÓLSTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 7. ágúst 2023 og á samþykkt í skipulagsstjórn þann 16. nóvember, 2023.

Tillagan var auglýst frá 28. apríl 2023 með aþhugasé málafresti til 1. maí 2023. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. maí 2024.

VERMÆTI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
MÁL: 1:1000/A3 DAGS: 20.04.2023

T.ark
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
HÁTUN 2B 105 REYKJAVÍK