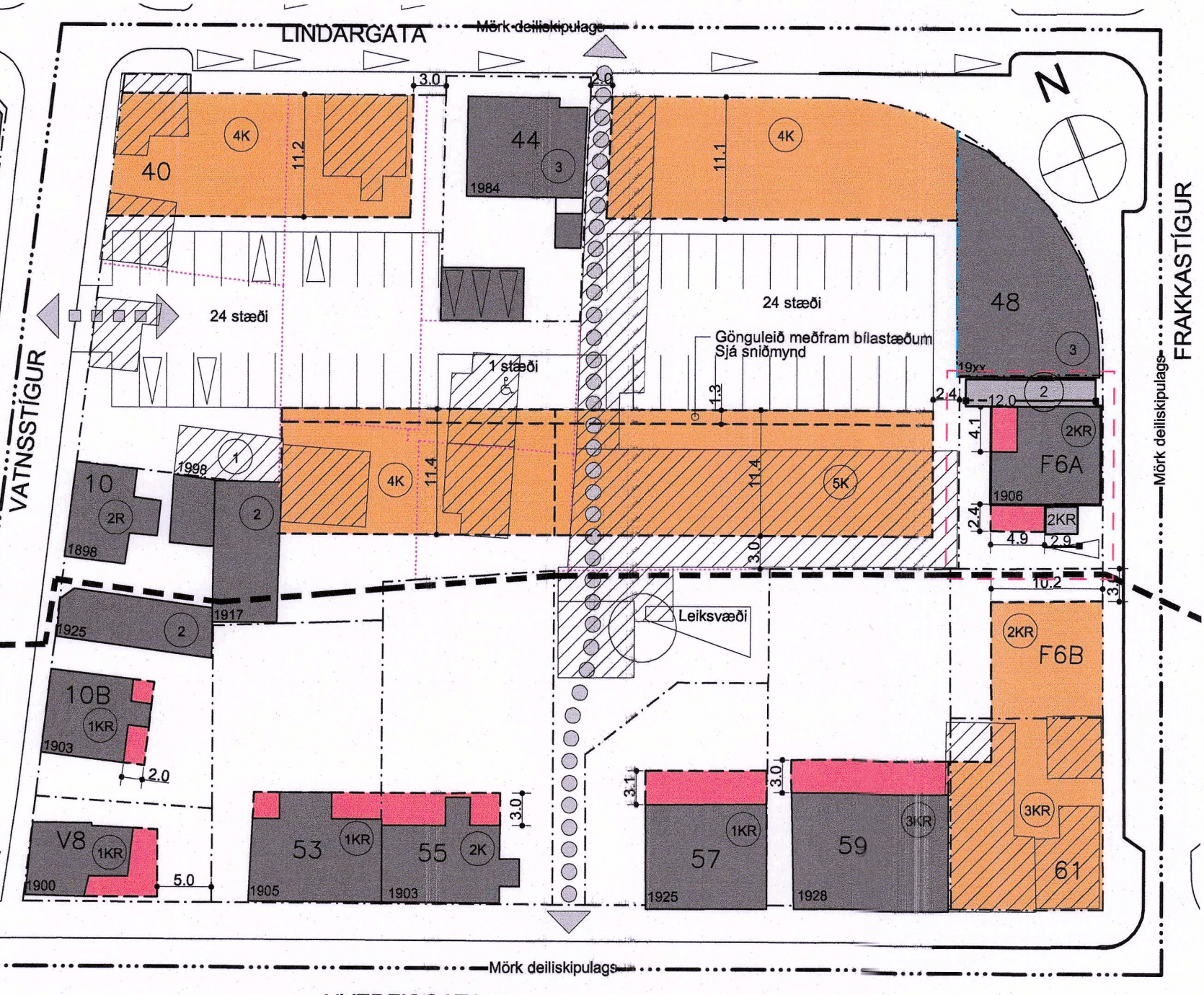
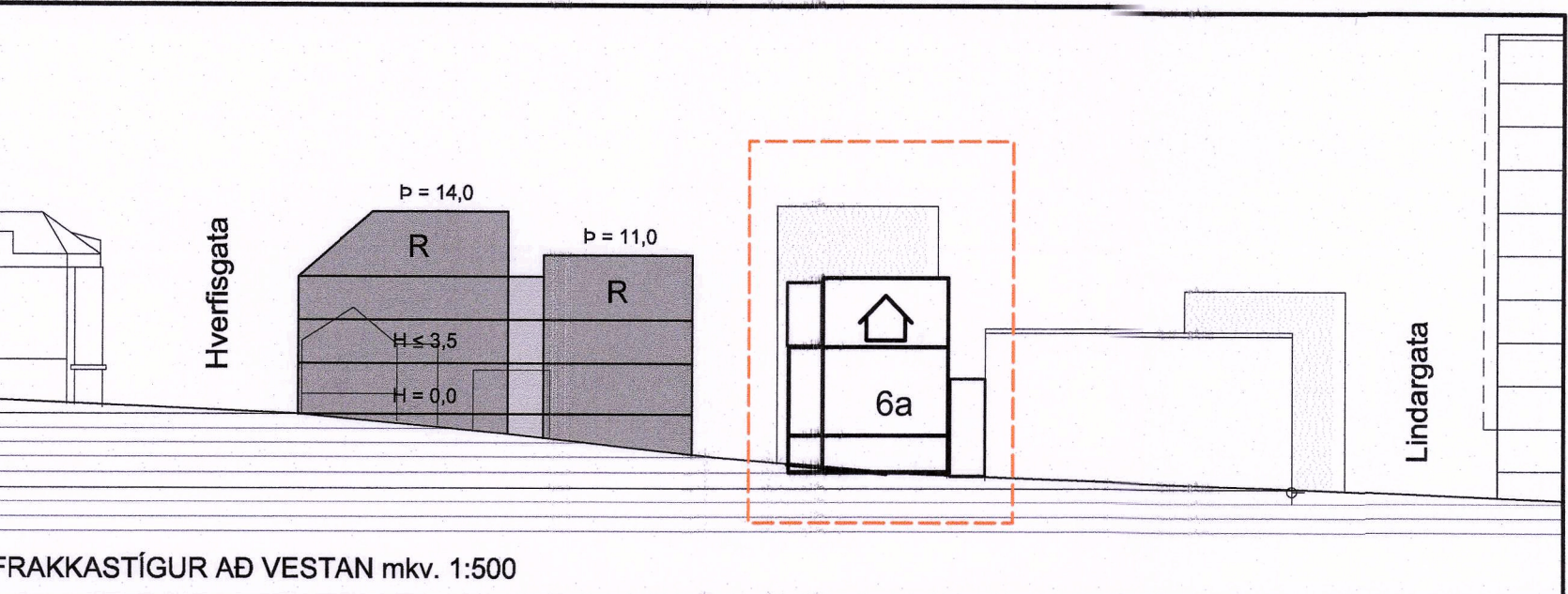


Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, vegna lóðar nr. 6a við Frakkastíg, innan staðgreinireitar 1.152.5, sem afmarkast af Vatnsstíg, Frakkastíg, Lindargötu og Hverfisgötu.

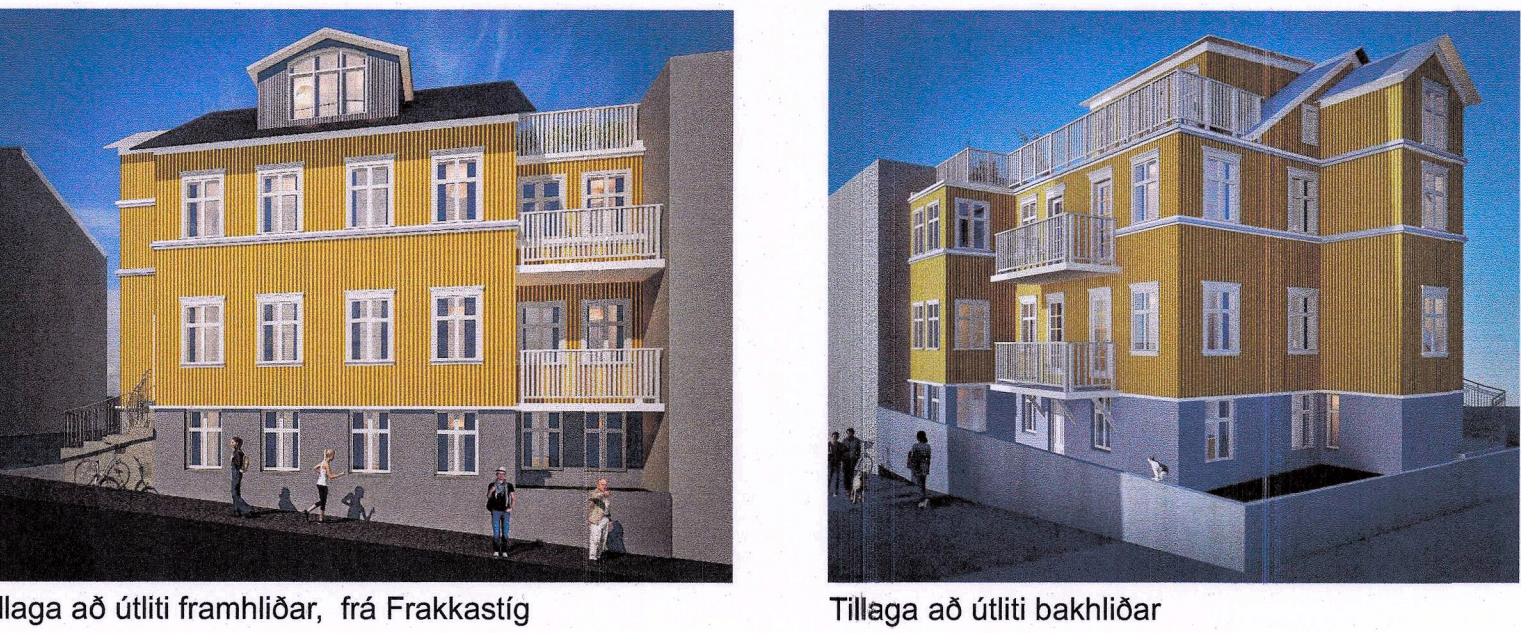


Hluti af gildandi deiliskipulagsupprætti, samþykktur í borgarráði þann 13.4.2004 með breytingum samþykktum á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2014



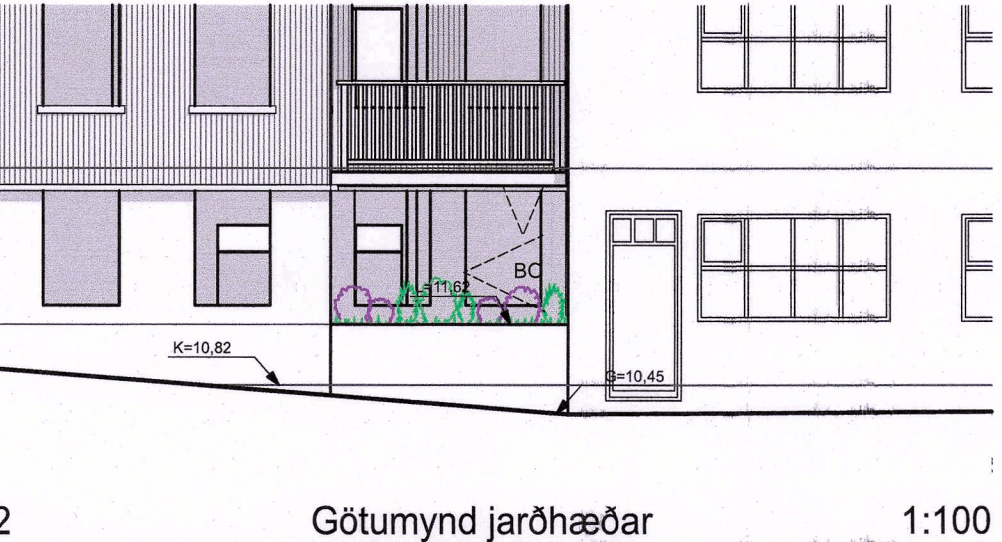
Hluti af gildandi deiliskipulagsupprætti, samþykktur í borgarráði þann 13.4.2004 með breytingum samþykktum á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2014

Skýringarmyndir:

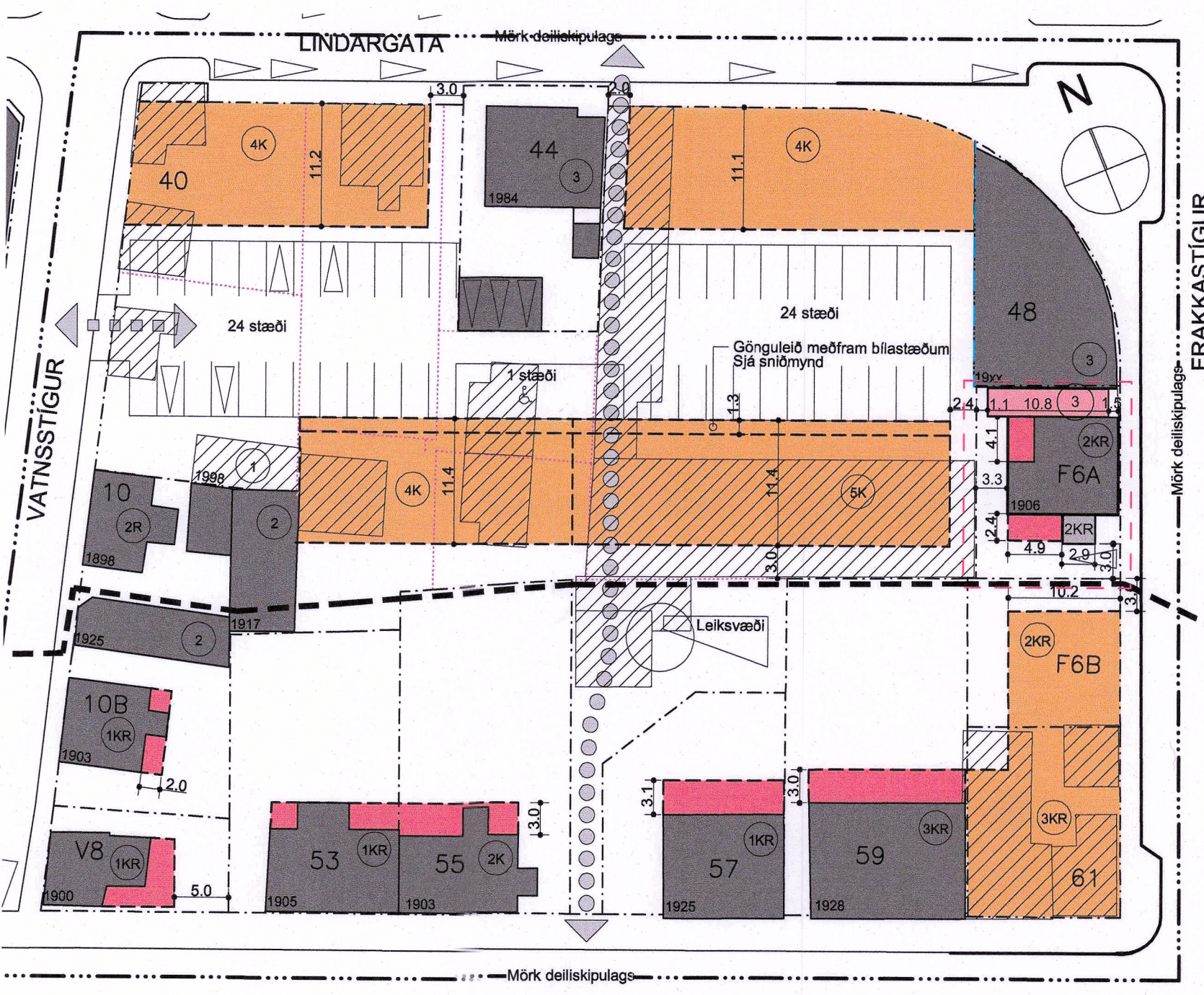


Tillaga að útliti framhlíðar, frá Frakkastíg

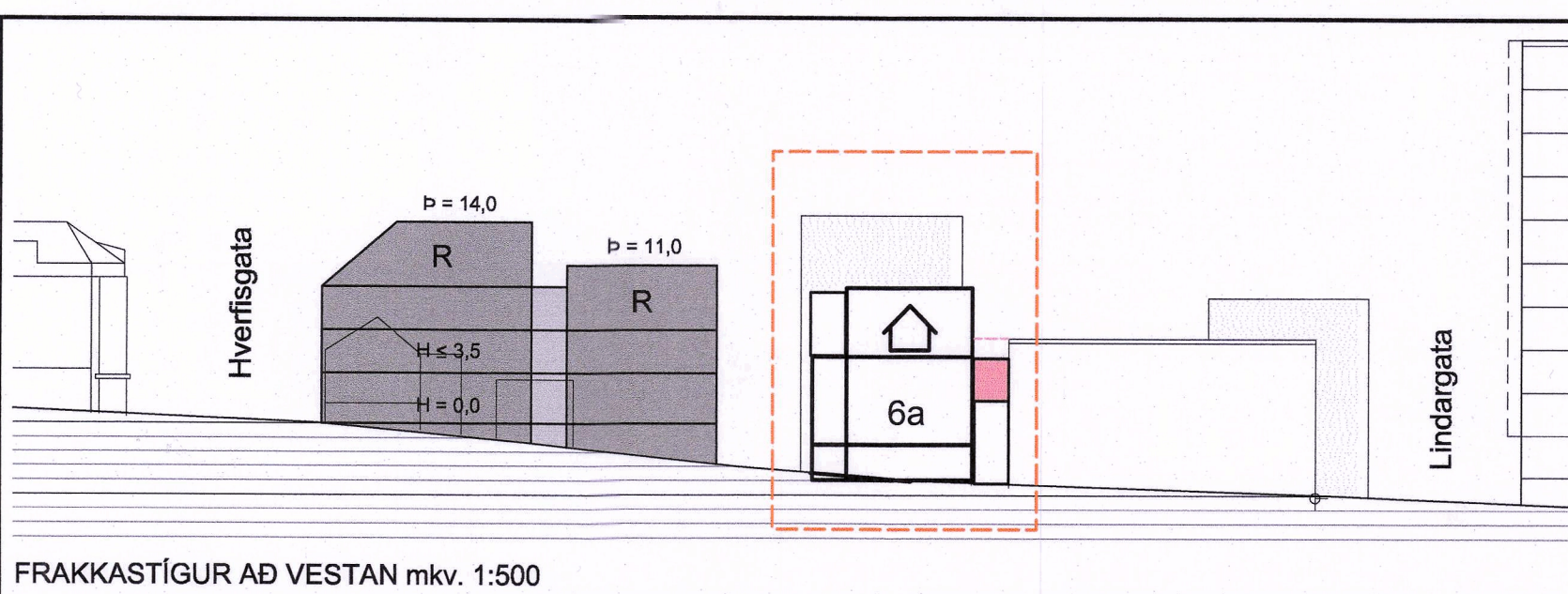
Tillaga að útliti bakhliðar



Götumynd jarðhæðar 1:100



Deiliskipulagsbreyting



Deiliskipulagsbreyting



Snið í viðbyggingu 1:100

FRAKKASTÍGUR 6A

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU - 27.05.2026

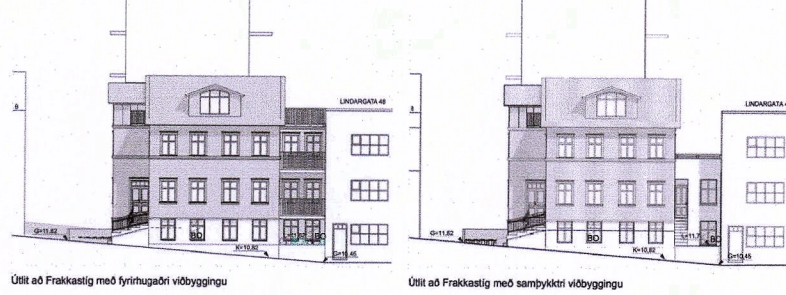
FORSENDUR
Árið 2014 var samþykkt breyting á deiliskipulagi sem heimilaði hækkan stíghúðs og byggingu tveggja hæða viðbyggingar. Húsinu var breytt í gistiheimili með 11 herbergjum, auk herbergis fyrir næturvörð/húsvörð, en viðbyggingin var ekki framkvæmd.

Árið 2025 gerði Skókvíð HÉFUBORGARSVÆÐIS athugasemd við að húsið væri ekki byggt samkvæmt samþykktum teikningum, en þá höfðu verið settar óvalir á norðurlíðu hússins í þeim tilgangi að fullnægja kröfum um flötaleiðir, en viðbyggingin sem þar átti að rísa var látn bíða, eins og fram kemur hér að ofan.

Nú er lagt til að heimilt verði að viðbygging norðan við húsið, verði þriggja hæða, þ.e. að hún hækki um eina hæð. Einnig er lagt til að útlit verði samræmt við eldri byggingu.

Fyrirhuguð framkvæmd felur í sér jákvætt samspil húsvæðunar og nýrrar uppbyggingar. Þessi hærri viðbygging er í samræmi við núverandi húð á lóðinni og aðliggjandi byggingu að Lindargötu 48 hafa útlit varðar og hefur jákvæð áhrif á götumyndina.

Heimilað byggingarmagn eykst úr 429m² í 488,4m² og gistiherbergjum fjólar úr 11 í 12.



SAMRÆMI VIÐ MARKMIÐ ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040
Aðeins er um óverulega fjölgun gistirýma að ræða frá því sem nú er heimilt, eða aðeins um eitt gistiherbergi, sem ætlað fyrir tvo gest og byggingarmagn eykst aðeins um 59,4m². Þessi mjög takmarkaða fjölgun gistirýma mun með óverulegum hætti efla innvið ferðisþjónustu í miðborginni. Samhliða verður óveruleg aukning á ónaði frá þessari starfsemi hvað umferð og áhrif á líða á nærliggjandi lóðum varðar. Nýja gistiherbergið verður bundið við ferðisþjónustuna sem rekin er í húsinu.

Fyrirhuguð framkvæmd hefur jákvæð áhrif á götumyndina, auk þessa að fela í sér jákvætt samspil húsvæðunar og nýrrar uppbyggingar.

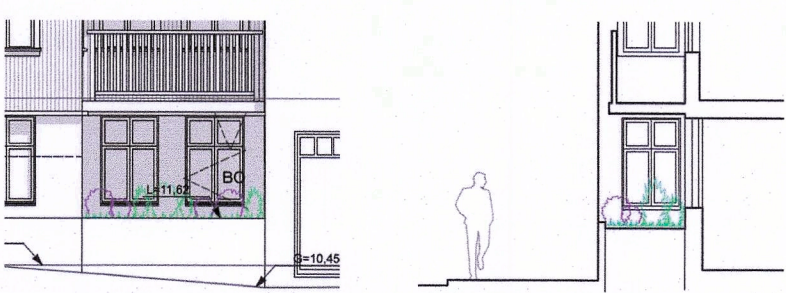
Af ofangreindu er ljóst að fyrirhuguð takmörkuð stækkuð útfærsla viðbyggingarinnar er í góðu samræmi við markmið adalskipulagsins fyrir M1c hluta miðborgarinnar. Hér fyrir neðan eru svér við matsspurningum í sambandi við áhrif uppbyggingarinnar.

Matsþjónungar	Ahrif uppbyggingar			
	Stærð	Stærð	Överbygging	Aukavæði
Fjölga fermetrum búðarhúsnæðis? (þvélun)				✓
Fjölga fermetrum skrifstofuhúsnæðis?				✓
Fjölga fermetrum verslunarhúsnæðis?				✓
Fjölga lengdfermetrum líflíða jarðhæð?				✓
Fjölga rýmum á líflíða jarðhæð?				✓
Er eldri byggð varðveitt, str. markmið borgarverndarstjóra?	✓			
Er uppbygging byggð í samræmi við eldri lóðaskipan?	✓			
Er skali uppbyggingar í takt við nærliggjandi byggð?	✓			
Samræmi tillaga áhrifaðum um hærri lóð?	✓			
Tryggir uppbygging gott samspil við aðliggjandi almenningssýni?			✓	
Samræmið fjölgun búðar markmiðum húsnæðisstuðna?				✓
Hversu mikið eykst heildarbyggingarmagn frá glíðandi deiliskipulagi?				59,4m ²
Hvert er hlutfall gistiherbergja af heild?				100%

ÁSYND OG SKIPULAG
Gróðurfallur við innskot viðbyggingar hefur verið útfærður og er tilgangur útfærslunnar að skapa eftirfarandi:

- Mýkri ástíð með gróðursetningu plantna.
- Næði og öryggi fyrir gesti.
- Hæfileg skil á milli gistiherbergja og vegfarenda.
- Þróskuldrými með sjónrænum tengslum milli gistiherbergja og almenningssýnis.

Gróðurbeið sem snúa að borgargötu skulu útfærð með plöntugröðri sem stullar að líflíð og grænni götumynd.



Runnagröðri skal komið fyrir við vestur lóðarmörk, frá stætt fyrir sorptunnur í suðvesturhorni lóðarinnar og að lóðarmörkum við Lindargötu 48. Helluögn vestan við húsið ásamt aðkomu frá bílastæði skal vera gegndræp. Yfirborð í krika vestan við stíghúð skal vera gegndræp og gróðursett með plöntum sem geta þrífst þar sem skugga gæfir mest af deginum. Bílastæði skal hellulagt með gegndræpum hellum.

BREYTINGAR
Breyting deiliskipulagsins fyrir lóðina Frakkastíg 6a felst í því að heimild fyrir að byggja tveggja hæða viðbyggingu í sundinu norðan við húsið er breytt í heimild til að byggja þriggja hæða viðbyggingu með þakvernd. Áfram verður heimilt að reisa þriggja hæða viðbyggingar garðmegin án fjölgunar bílastæða.

Nýtingarhlutfall hækkar í 2,10.

FLATARMÁL LÓÐAR	NÝTINGARHLUTFALL	STAÐGREINIREITUR
233m ²	1,84	1.152.5

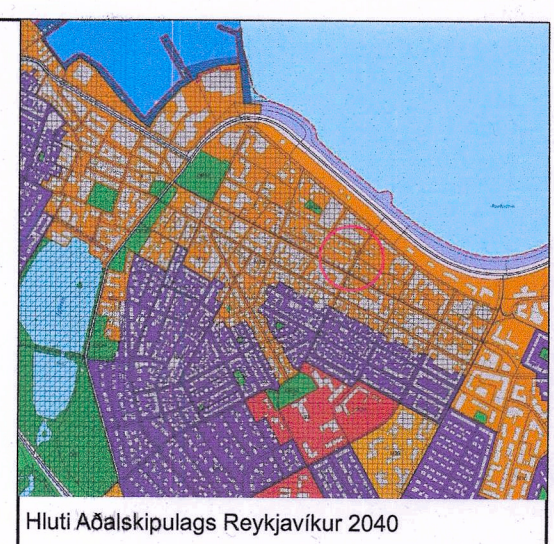
Aður samþykktir sérskiilmálar gerðu ráð fyrir að reisa mætti viðbyggingu garðmegin án fjölgunar bílastæða. Einnig að heimilt væri að hækka húsið þannig að gólf kjallara hækkaði um allt að 1m og loft hæð kjallara um 30cm, auk þess að heimilt var að menin hússins hækkaði um 130cm. Einnig var heimilt að hækka stíghúð á suðurlíðu hússins um eina hæð, þannig að stigi gengi upp í ríshæð. Þá var heimilt að byggja tveggja hæða viðbyggingu í hússundinu norðan við húsið. Bílastæðum hækkaði úr tveimur í eitt. Nýtingarhlutfall hækkaði í 1,84.

Ofangreindar heimildir hafa verið nýttar, að undanskildum heimildum fyrir viðbyggingum í sundi norðan við húsið og við suðvesturhorn þess.

FLATARMÁL LÓÐAR	NÝTINGARHLUTFALL	STAÐGREINIREITUR
233m ²	2,10	1.152.5

Heimilt verður að reisa þriggja hæða viðbyggingu með þakvernd í stað tveggja hæða viðbyggingar í sundi norðan við húsið. Einnig er áfram heimilt að reisa þriggja hæða viðbyggingu garðmegin við suðvesturhorn hússins (35,28m² að heildarflatarmáli)

Húsið var fríðað með nýjum lögum um menningarminjar sem tóku gildi 1. janúar 2013. Allar breytingar skulu því bornar undir Minjastofnun Íslands og skal umögn liggja fyrir áður en byggingarleyfissókn er afgreidd.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

- Nýbyggingar 2 - 5 hæðir
- Viðbyggingar eldri
- Tillaga að endurnýjun og/öðr ríf bygginga

- Göngutengi
- Akstur

- Miðborg

- Mörk deiliskipulags (glíðandi)
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk

- Ný lóðarmörk

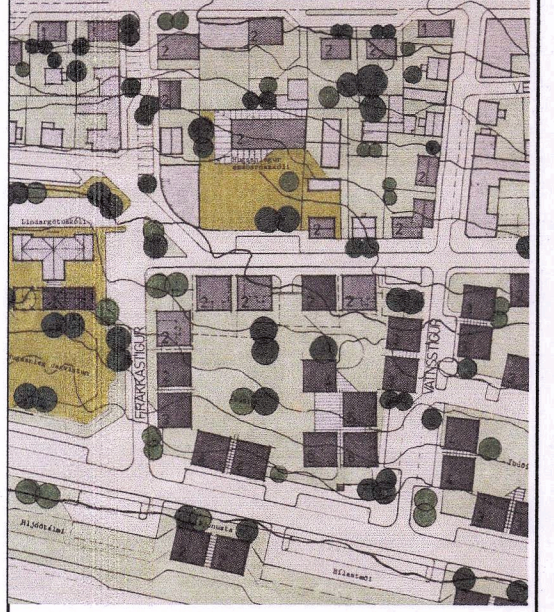
- Eldri lóðarmörk

- Byggingarhelur

- Hæðir / Kjallari / Nýjanlegi ris

- R
- Rís

- K
- Kjallari



Hluti Deiliskipulags Skúlagötusvæðis 1985

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðhöndlun í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. 43. gr. 1. mgr. 44. gr. glötuðagata nr. 123/2010 var samþykkt 18. október 2026 með ákvarðunadekki 21.346.

Tillagan var grannrædd og 23. júní 2026 með ákvarðunadekki 21.346.

Auðgönging um glötuðagötu fyrir 23. júní 2026 með ákvarðunadekki 21.346.

Að sönu leyti glíðir deiliskipulag Skuggahverfis samþykkt í borgarráði 13.4.2004, þjed breytingum samþ. í skipulags- og byggingarmálefnd 6.10.2004 og í borgarráði 17.11.2005.

Breyting á deiliskipulagi Skuggahverfis
stgr. 1.152.5
Deiliskipulagsbreyting fyrir Frakkastíg 6a
REYKJAVÍK

Uppdráttur 1 af 1
Bláðráð: A1
Dags: 27.05.2026
ZEPPELIN
ARKITEKTAR