



Reykjavík 09.09.2019

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgögnuráðs frá 4. september 2019 varðandi eftirfarandi mál.

### **Skúlagata 26, 28 og 30**

Lagt fram umsókn T.ark Arkitekta ehf. dags 26. júní 2019, varðandi breytingu á deiliskipulagi vegna lóðanna nr. 26, 28 og 30 við Skúlagötu. Í breytingunni fyrir Skúlagötu 26 felst stækkun byggingarreits og lóðar, breytt aðkoma, endurskoðun hæða, hækkun húss úr 60 metrum í 66,5 metra, hækkun á leyfilegri hæð tæknirýma yfir sjávarmáli úr 63 m.y.s. í 65 m.y.s., heimild fyrir einstaka útlits- og vinduppbrotstengda byggingahluta að ná út fyrir byggingalínu og flutning á spennistöð úr inngarði út að Vitastíg. Í breytingum fyrir Skúlagötu 28 eru flóttastigar betur skilgreindir á uppdrætti. Bílastæða- og hjólakröfur breytast skv. skilmálum á öllum lóðum samkvæmt uppdrætti T.ark Arkitekta ehf. dags 20. júní 2019 síðast breytt 29. ágúst 2019. Lagt fram samþykki/umboð eigenda Skúlagötu 26, 28 og 30 dags 5. júlí 2019 og samgöngumat Eflu dags 29. ágúst 2019.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

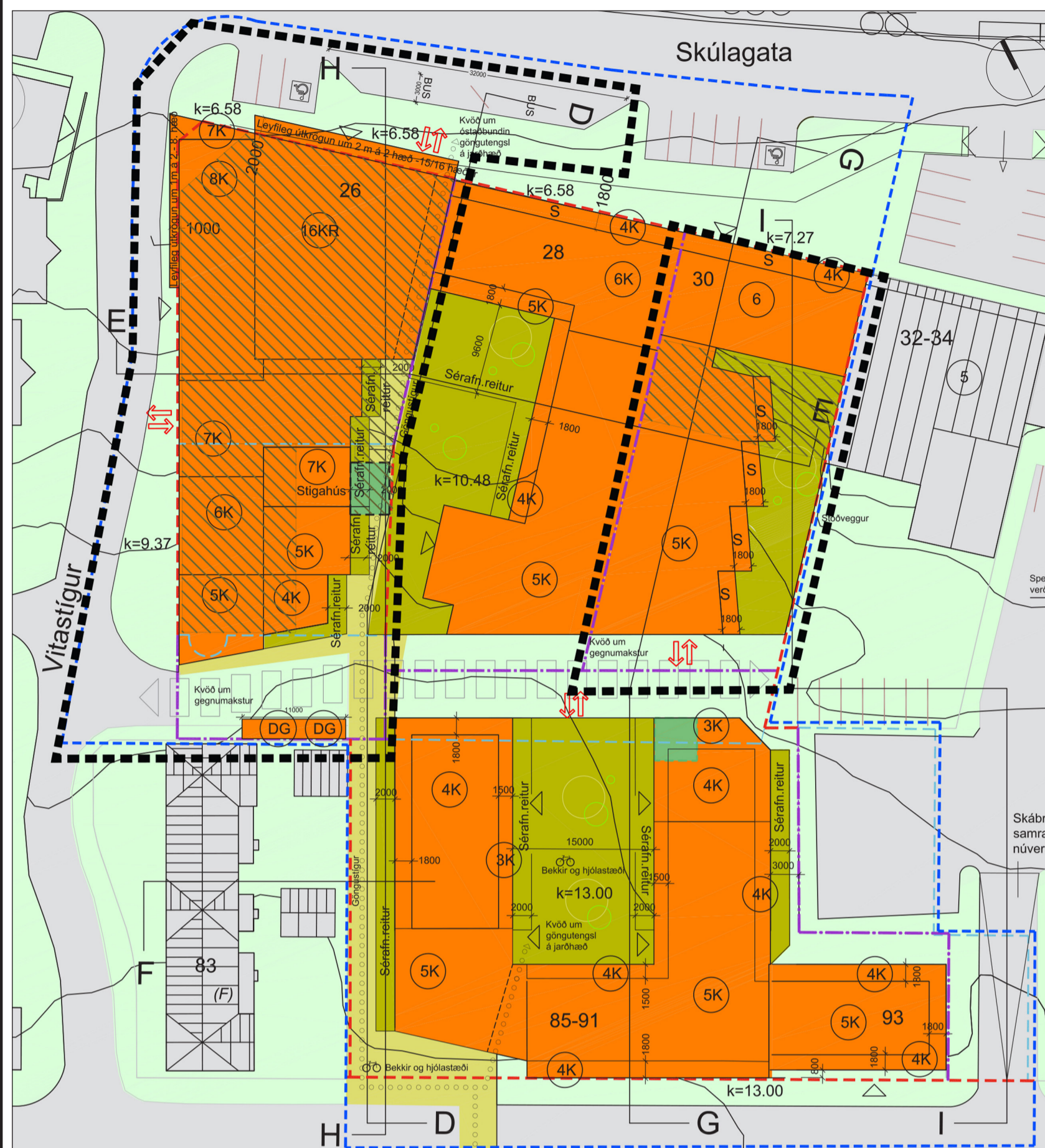
*Glóey Helgudóttir Finnsdóttir.*

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. T.ark Arkitekta ehf. dags 20. júní 2019 síðast breytt 29. ágúst 2019.  
Samþykki/umboð eigenda Skúlagötu 26, 28 og 30 dags 5. júlí 2019 og samgöngumat Eflu dags 29. ágúst 2019.

# REYKJAVÍKURBORG

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



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

GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.154.3

## 1. Samantekt

**1.1. Afmörkun 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.  
 -Aðkomuhæð Skúlagötumegin, sem áður var 1.hæð er nú áll talin kjallari og 1.hæð teist þá frá gatnamótum Lindargötu og Vitastígs. Hæðir hússins hafa verið endurskráðar í því ljósi.  
 -Heimil hámarkshæð hússins er hákkuð 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 útsýnsvæði á þaki í 60,0m.y.s.  
 -Heimild til að fara með einstaka útlits- og vinduppbrotstengda byggingahluta út fyrir byggingalínu er bætt við.  
 -Spennistöð er flutt úr inngarði út að horni Vitastígs.

**1.2. Breyting**  
 Um eftirfarandi breytingar er að ræða:  
**Skúlagötu 26:**  
 -Byggingin hefur verið endurhönnuð og hún kynnt fyrir borgaryfirvöldum. Gerðar eru eftirlidar breytingar samhliða nýrri hönnun:  
 -Löðin stækkar fram í Skúlagötu til norðurs í línu við yfirhang sem leyflegt er á efri hæðum og einnig af Vitastíg fyrir innaksturstramp/ spennistöð. Löðin stækkar vegna þessa en byggingarmagn breytlst ekki. Af þeim sökum minnkar nýlingarhlutfallið líflilega.  
 -Byggingareitinn stækkar að Vitastíg fyrir innaksturstramp/spennistöð og loks inn í inngarð fyrir útsýnslyftu.  
 -Aðkomuhæð Skúlagötumegin, sem áður var 1.hæð er nú áll talin kjallari og 1.hæð teist þá frá gatnamótum Lindargötu og Vitastígs. Hæðir hússins hafa verið endurskráðar í því ljósi.  
 -Heimil hámarkshæð hússins er hákkuð 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 útsýnsvæði á þaki í 60,0m.y.s.  
 -Heimild til að fara með einstaka útlits- og vinduppbrotstengda byggingahluta út fyrir byggingalínu er bætt við.  
 -Spennistöð er flutt úr inngarði út að horni Vitastígs.

**Skúlagötu 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.  
 -Bila- og hjólastæðakröfur breytast.

**Skúlagötu 30:**  
 Engar breytingar eru á skilmálum öðrum en að bila- og hjólastæðakröfur breytast.

**Allar löðir (26-30)**  
 Bila- og hjólastæða kröfur breytast skv. Reglum um fjölda bila- og hjólastæða í Reykjavík sem gefin var út 2018. Fyrir löðirnar Skúlagötu 26 og 30 hefur verið gefið Samgöngumat (EFLA verkfæraástoða 15.7.2019) og er það hluti bílastæðaskilmála fyrir þær löðir.

**2.1. Bilastæðaskilmálar:**  
 Eftirfarandi 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> verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m<sup>2</sup> að hámarki.  
 - 1 bst/300 m<sup>2</sup> lager og tæknirýmis.  
 - 1 bst/130 m<sup>2</sup> fyrir hóteltarstæði.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólagæmslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst innangangi.

**2.2. Flóttastígir og hjólastæði:**  
 Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst innangangi.

**2.3. Skúlagötu 26 / Vitastígur 3**  
 Löðinar Vitastígur 3 og Skúlagötu 26 eru sameinaðar í eina löð. Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á löð rífn á kostnað lóðarhafa. Falið er frá framlingingu Lindargötu og löðin Skúlagötu 26 stækkar vegna þessa. Austast á löðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eda þjónustu-eda hóteltarstæði. Heimild er að hafa gísltarstæði í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu og í hornhúsinu að Skúlagötu/ Vitastíg. Í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæri. Er gerð kröfu um að atvinnu / þjónustustarfsemi verði á neðstu hæð. Nýling þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/Vitastíg að Skúlagötu 28, str. snið og útlit.  
 Kvæð er um aðgengi fyrir almenning, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimild er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er kröfu um veðurgreiningu á áhrifum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæð áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lykilyggingar á reitnum og gerð er kröfu um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði.  
 Gerð er kröfu um lóðrétt uppbrot eða stöllu í háhýsi, ofan við 8. hæð. Heimild er að útveggur norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 2. hæð. Byggingareitir háhýsisins yfir 8.hæð er rúmur, en grunnflötur hverjar hæðar yfir 8.hæð skal ekki vera stærri en 385 m<sup>2</sup> bruttö, sem er c.a. 83% af byggingareit.  
 Vitastígumegin er um að ræða fjölbýlishús sem stallað upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkandi stöllu til norðurs. Kröfu er um uppbrot vestríðar 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 þaksvalar til suðurs. Handrið þaksvala skulu vera amk. 0,8 m djúp gróðurker, sem fellt eru að ásynd úthlíða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0,6 m út yfir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út yfir löðarmörk. Húsin skulu sambyggð, og hafa sameiginlegan bílakjallara með Skúlagötu 28. Bílakjallari má ná út í löðarmörk á öllum hlöðum, nema virða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vitastíg. Östaðbundinni innakstur getur verið frá Vitastíg og/eda Skúlagötu. Heimild er til að tengja bílakjallaran við aðra bílakjallara á reitnum.  
 Sjá nánar skilmálatöflu.

**2.4. Skúlagötu 28**  
 Löð er stækkuð til suðurs. Heimild er byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-ívaer á bakhús. Verslun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gísltarstæði eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhlíðar. Veitingareitir er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gísltarstæði.  
 Kvæð er um jarðstreg, grótt og umferð Ráfmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum löðina. Sína skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvæð er um aksturleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða löð sunnanliti. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í löðarmörk samanber kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir sérafnotareit á löð.

**2.5. Skúlagötu 30**  
 Heimild er að bæta tveimur inndregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu upp að bakbyggingu Skúlagötu 28. Flóttastíg Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gerð er ráð fyrir íbúðum eða gísltarstæði í bakbyggingunni og á efri hæðum framhúss, en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1.hæð framhúss. Byggingareitir svala er skilgreindir á uppdrætti. Heimild er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í bílakjallara ofan við 1.hæð hússins.

**2.11. Bilastæðaskilmálar:**  
 Eftirfarandi 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> verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m<sup>2</sup> að hámarki.  
 - 1 bst/300 m<sup>2</sup> lager og tæknirýmis.  
 - 1 bst/130 m<sup>2</sup> fyrir hóteltarstæði.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólagæmslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst innangangi.  
 Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan löða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald str. gjaldskrá um bílastæðagjald, str. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bílastæði fyrir fátæða skal reikna út skv. byggingareglugerð.

# REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



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

## 2. Gildandi sérskilmálar

**2.1. Bilastæðaskilmálar:**  
 Eftirfarandi 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> verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m<sup>2</sup> að hámarki.  
 - 1 bst/300 m<sup>2</sup> lager og tæknirýmis.  
 - 1 bst/130 m<sup>2</sup> fyrir hóteltarstæði.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólagæmslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst innangangi.

**2.2. Flóttastígir og hjólastæði:**  
 Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst innangangi.

**2.3. Skúlagötu 26 / Vitastígur 3**  
 Löðinar Vitastígur 3 og Skúlagötu 26 eru sameinaðar í eina löð. Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á löð rífn á kostnað lóðarhafa. Falið er frá framlingingu Lindargötu og löðin Skúlagötu 26 stækkar vegna þessa. Austast á löðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eda þjónustu-eda hóteltarstæði. Heimild er að hafa gísltarstæði í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu og í hornhúsinu að Skúlagötu/ Vitastíg. Í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæri. Er gerð kröfu um að atvinnu / þjónustustarfsemi verði á neðstu hæð. Nýling þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/Vitastíg að Skúlagötu 28, str. snið og útlit.  
 Kvæð er um aðgengi fyrir almenning, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimild er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er kröfu um veðurgreiningu á áhrifum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæð áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lykilyggingar á reitnum og gerð er kröfu um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði.  
 Gerð er kröfu um lóðrétt uppbrot eða stöllu í háhýsi, ofan við 8. hæð. Heimild er að útveggur norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 2. hæð. Byggingareitir háhýsisins yfir 8.hæð er rúmur, en grunnflötur hverjar hæðar yfir 8.hæð skal ekki vera stærri en 385 m<sup>2</sup> bruttö, sem er c.a. 83% af byggingareit.  
 Vitastígumegin er um að ræða fjölbýlishús sem stallað upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkandi stöllu til norðurs. Kröfu er um uppbrot vestríðar 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 þaksvalar til suðurs. Handrið þaksvala skulu vera amk. 0,8 m djúp gróðurker, sem fellt eru að ásynd úthlíða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0,6 m út yfir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út yfir löðarmörk. Húsin skulu sambyggð, og hafa sameiginlegan bílakjallara með Skúlagötu 28. Bílakjallari má ná út í löðarmörk á öllum hlöðum, nema virða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vitastíg. Östaðbundinni innakstur getur verið frá Vitastíg og/eda Skúlagötu. Heimild er til að tengja bílakjallaran við aðra bílakjallara á reitnum.  
 Sjá nánar skilmálatöflu.

**2.4. Skúlagötu 28**  
 Löð er stækkuð til suðurs. Heimild er byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-ívaer á bakhús. Verslun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gísltarstæði eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhlíðar. Veitingareitir er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gísltarstæði.  
 Kvæð er um jarðstreg, grótt og umferð Ráfmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum löðina. Sína skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvæð er um aksturleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða löð sunnanliti. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í löðarmörk samanber kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir sérafnotareit á löð.

**2.5. Skúlagötu 30**  
 Heimild er að bæta tveimur inndregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu upp að bakbyggingu Skúlagötu 28. Flóttastíg Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gerð er ráð fyrir íbúðum eða gísltarstæði í bakbyggingunni og á efri hæðum framhúss, en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1.hæð framhúss. Byggingareitir svala er skilgreindir á uppdrætti. Heimild er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í bílakjallara ofan við 1.hæð hússins.

**2.11. Bilastæðaskilmálar:**  
 Eftirfarandi 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> verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m<sup>2</sup> að hámarki.  
 - 1 bst/300 m<sup>2</sup> lager og tæknirýmis.  
 - 1 bst/130 m<sup>2</sup> fyrir hóteltarstæði.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólagæmslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.  
 - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst innangangi.

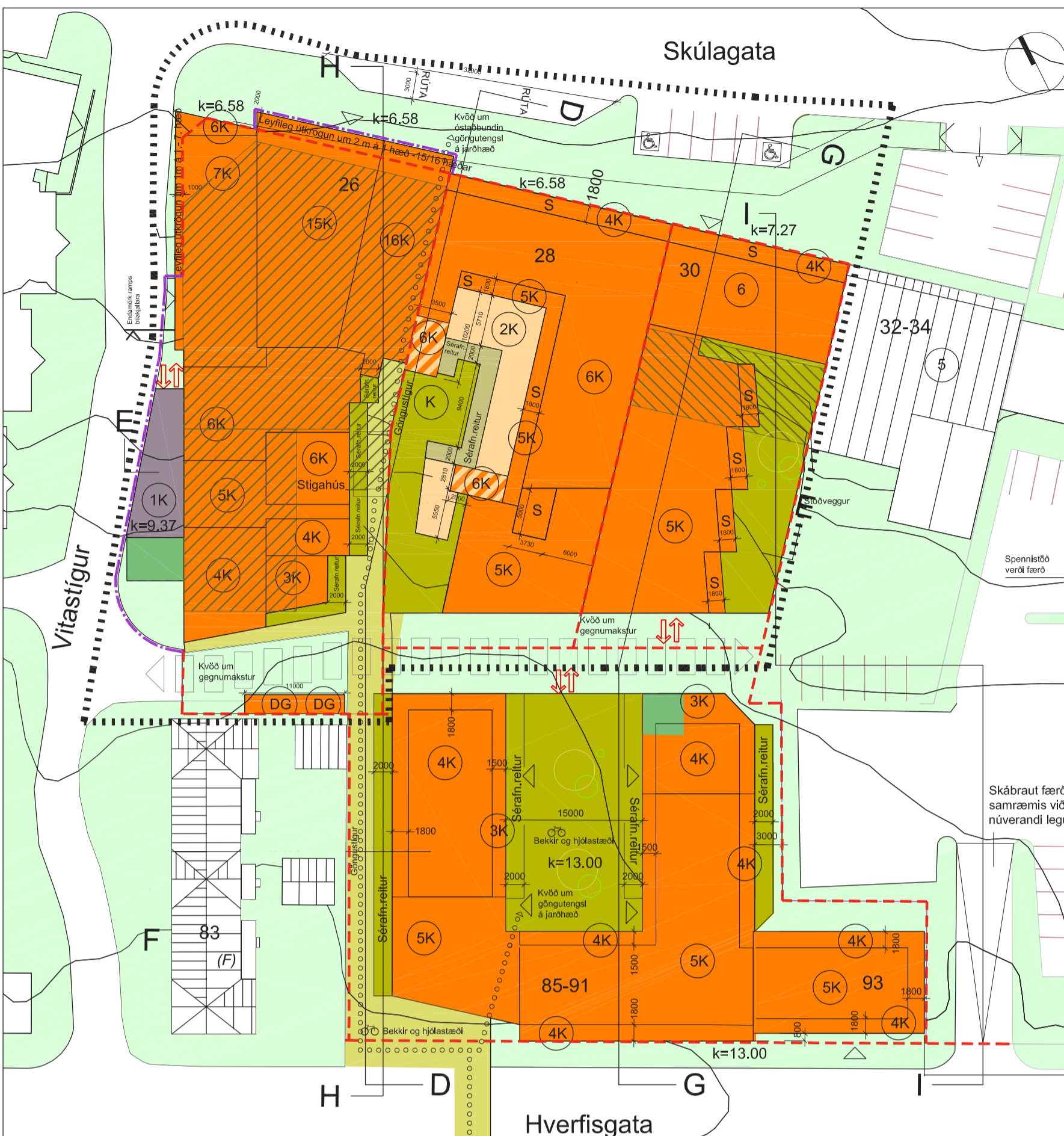
**2.12. Flóttastígir og hjólastæði:**  
 Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst innangangi.

**2.13. Skúlagötu 26 / Vitastígur 3**  
 Löðinar Vitastígur 3 og Skúlagötu 26 eru sameinaðar í eina löð. Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á löð rífn á kostnað lóðarhafa. Falið er frá framlingingu Lindargötu og löðin Skúlagötu 26 stækkar vegna þessa. Austast á löðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eda þjónustu-eda hóteltarstæði. Heimild er að hafa gísltarstæði í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu og í hornhúsinu að Skúlagötu/ Vitastíg. Í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæri. Er gerð kröfu um að atvinnu / þjónustustarfsemi verði á neðstu hæð. Nýling þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/Vitastíg að Skúlagötu 28, str. snið og útlit.  
 Kvæð er um aðgengi fyrir almenning, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimild er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er kröfu um veðurgreiningu á áhrifum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæð áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lykilyggingar á reitnum og gerð er kröfu um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði.  
 Gerð er kröfu um lóðrétt uppbrot eða stöllu í háhýsi, ofan við 7. hæð. Heimild er að útveggur norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 1. hæð. Byggingareitir háhýsisins yfir 7.hæð er rúmur, en grunnflötur hverjar hæðar yfir 7.hæð skal ekki vera stærri en 385 m<sup>2</sup> bruttö, sem er c.a. 83% af byggingareit.  
 Vitastígumegin er um að ræða fjölbýlishús sem stallað upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkandi stöllu til norðurs. Kröfu er um uppbrot vestríðar 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 þaksvalar til suðurs. Handrið þaksvala skulu vera amk. 0,8 m djúp gróðurker, sem fellt eru að ásynd úthlíða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0,6 m út yfir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út yfir löðarmörk. Húsin skulu sambyggð, og hafa sameiginlegan bílakjallara með Skúlagötu 28. Bílakjallari má ná út í löðarmörk á öllum hlöðum, nema virða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vitastíg. Östaðbundinni innakstur verður frá Vitastíg. Heimild er til að tengja bílakjallaran við aðra bílakjallara á reitnum.  
 Sjá nánar skilmálatöflu.

**2.4. Skúlagötu 28**  
 Heimild er byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-ívaer 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.  
 Verslun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gísltarstæði eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhlíðar. Veitingareitir er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gísltarstæði. Kvæð er um jarðstreg, grótt og umferð Ráfmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum löðina. Sína skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvæð er um aksturleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða löð sunnanliti. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í löðarmörk samanber kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir sérafnotareit á löð.

**2.5. Skúlagötu 30**  
 Sérskilmálar óbreyttir.

**2.11. Bilastæða – og hjólastæðaskilmálar, samgöngumat:**  
 Sjá síðu 2.



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

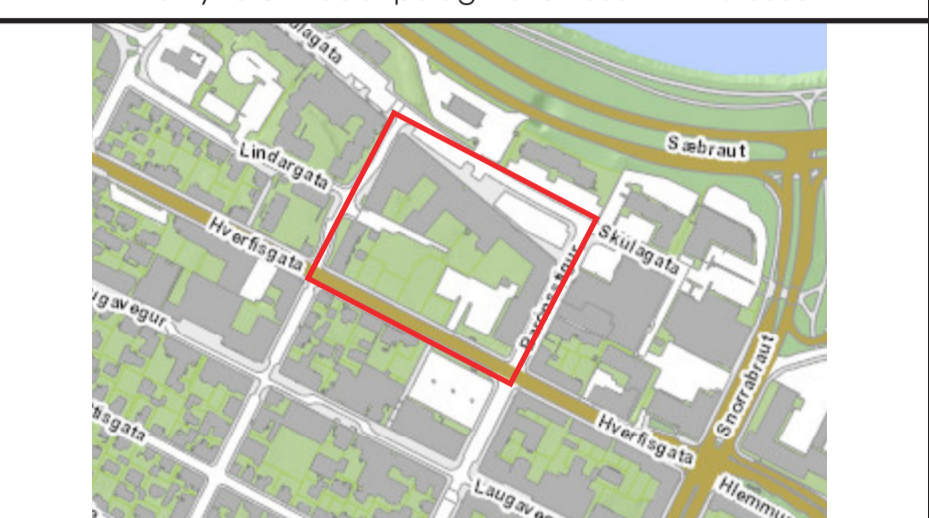
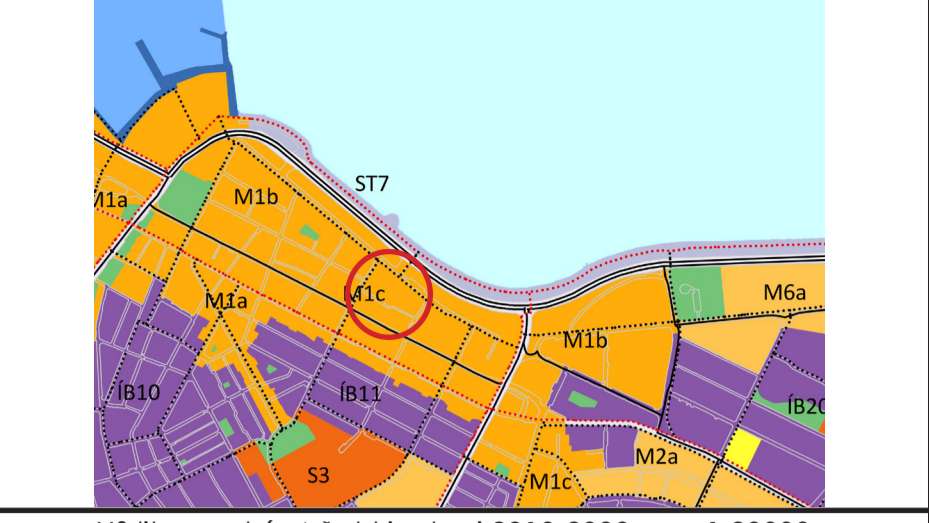
## 2. Breyttir sérskilmálar löðanna

**2.3. Skúlagötu 26 / Vitastígur 3**  
 Löðinar Vitastígur 3 og Skúlagötu 26 eru sameinaðar í eina löð. Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á löð rífn á kostnað lóðarhafa. Falið er frá framlingingu Lindargötu og löðin Skúlagötu 26 stækkar vegna þessa. Austast á löðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eda þjónustu-eda hóteltarstæði. Heimild er að hafa gísltarstæði í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu og í hornhúsinu að Skúlagötu/ Vitastíg. Í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæri. Er gerð kröfu um að atvinnu / þjónustustarfsemi verði á neðstu hæð. Nýling þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/Vitastíg að Skúlagötu 28, str. snið og útlit.  
 Kvæð er um aðgengi fyrir almenning, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimild er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er kröfu um veðurgreiningu á áhrifum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæð áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lykilyggingar á reitnum og gerð er kröfu um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði.  
 Gerð er kröfu um lóðrétt uppbrot eða stöllu í háhýsi, ofan við 7. hæð. Heimild er að útveggur norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 1. hæð. Byggingareitir háhýsisins yfir 7.hæð er rúmur, en grunnflötur hverjar hæðar yfir 7.hæð skal ekki vera stærri en 385 m<sup>2</sup> bruttö, sem er c.a. 83% af byggingareit.  
**Heimild er að fara með einstaka útlits- og vinduppbrotstengda byggingahluta út fyrir byggingalínu.**  
**Á afmörkuðum hluta þak hæsta hluta hússins er heimild að fara með tæknirými, aðgengi og þakform uppi 66,5m.y.s. (gulmerkt á ásyndum og sniðum).**  
 Vitastígumegin er um að ræða fjölbýlishús sem stallað upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkandi stöllu til norðurs. Kröfu er um uppbrot vestríðar 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 þaksvalar til suðurs. Handrið þaksvala skulu vera amk. 0,8 m djúp gróðurker, sem fellt eru að ásynd úthlíða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0,6 m út yfir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út yfir löðarmörk. Húsin skulu sambyggð, og hafa sameiginlegan bílakjallara með Skúlagötu 28. Bílakjallari má ná út í löðarmörk á öllum hlöðum, nema virða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vitastíg. Östaðbundinni innakstur verður frá Vitastíg. Heimild er til að tengja bílakjallaran við aðra bílakjallara á reitnum.  
**Sorp frá atvinnustarfsemi er sótt í gegnum bílakjallara og djúpgámur staðsettir fyrir íbúðir. Vörumóttaka er frá Vitastíg.**  
 Sjá nánar skilmálatöflu.

**2.4. Skúlagötu 28**  
 Heimild er byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-ívaer 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.  
 Verslun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gísltarstæði eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhlíðar. Veitingareitir er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gísltarstæði. Kvæð er um jarðstreg, grótt og umferð Ráfmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum löðina. Sína skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvæð er um aksturleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða löð sunnanliti. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í löðarmörk samanber kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir sérafnotareit á löð.

**2.5. Skúlagötu 30**  
 Sérskilmálar óbreyttir.

**2.11. Bilastæða – og hjólastæðaskilmálar, samgöngumat:**  
 Sjá síðu 2.



Staðsetning reits 1.154.3 1:10000

**SKÝRINGAR:**

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ELDRÍ LÖÐARMÖRK
- NÝ LÖÐARMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBRYTT LÖÐARMÖRK Á NYJU SKIPULAGI (eingöngu á gílandi deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NYJUM LÖÐUM / LÖÐARMÖRKUM
- LÖÐARMÖRK SEM FALLA INÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BYGGINGARREITUR - SÓLSKALI
- SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGNI
- FRÍBAD HÚS
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN
- HÚS SEM Á AÐ FJARLÆGJA
- SPENNSTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR ÍBUDA
- FLÓTTASTÍGI
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐI/ADGENGI AÐLJGJANDI LÖÐA
- HEÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá gölu sem hús standa við
- DJÚPGAMAR
- HEÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS hæðir miðast við þá gölu sem hús standa við
- GÖTUNÚMÉR
- SVALIR
- FRÍBAD HÚS
- NNANGUNDIR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- NN- OG ÚTKEYRSLA Í BILAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BEKKIR/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Tilagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.  
 Auglýsing um gíldistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

VERKHEITI  
**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

TEIKNISTOFAN HÁTÚN 2B ARKITEKTAR ehf. 105 REYKJAVÍK

# REYKJAVÍKURBORG

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

2.11 Bilastæða- og hjólastæðaskilmálar, samgöngumat: Tölur sýna viðmið bíla- og hjólastæða á svæði 1 m.v., Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík og forsendur fyrir áætlaða uppbyggingu Skúlagötu 26 og 30.

	FORSENDUR		BÍLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI BÍLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Viðmið		Viðmið	
Íbúðir	1 herbergi	1	0,25		0	
	2 herb	14	0,5		7	
	3 herb	14	0,75		11	
	4+ herb		0,75		0	
	Gestir	29	0,1		3	
Alls íbúðir		29			21	
Avinnumarkaður	Hótel S26	203	0,1/herb		20	
	Veitingaástaða	400	1/100m²		4	
	Fundaraðstaða	100	1/100m²		0,5	
Alls atv.					25	
<b>Samtals Skúlagata 26</b>						<b>46</b>

	FORSENDUR		BÍLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI BÍLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Viðmið		Viðmið	
Avinnumarkaður	Hótelíbúðir, S30	35	0,1/herb		4	
	<b>Samtals Skúlagata 30</b>					

	FORSENDUR		HJÓLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI HJÓLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Lágmark		Lágmark	
Íbúðir	1 herbergi	1	2		2	
	2 herb	14	2		28	
	3 herb	14	2		28	
	4+ herb		2		0	
	Gestir	29			-	
Alls		58			58	
Avinnumarkaður	Hótel	4.000	1/100m²		41	
	Veitingaástaða	400	1/100m²		4	
	Fundaraðstaða	100	0,5/100m²		0,5	
<b>Alls</b>						<b>45</b>
<b>Samtals Skúlagata 26</b>						<b>103</b>

	FORSENDUR		HJÓLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI HJÓLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Lágmark		Lágmark	
Avinnumarkaður	Hótelíbúðir, S30	1.677m²	1/100m²		17	
	<b>Samtals Skúlagata 30</b>					

Í tengslum við deiliskipulagsvinnu vegna Skúlagötu 26-30 var EFLA fengin til að vinna samgöngumat, áætla umferð, bílastæðapörf og komma með tillögum að mögulegri ásynn Vitastígs m.t.f. aðkomu að bílakjallara. Samgöngumat/minnisblað EFLU verkefisstofnu, nr.7435-005-MIN-001-V06 dags 29.08.2019, fyrir lóðirnar Skúlagötu 26 og 30 er fylgiskjal með deiliskipulagsbreytingunni, vísað er til hennar er varðar nánari upplýsingar um matið.

Samgöngumat leiðir í ljós að hæfilegur fjöldi bílastæða fyrir Skúlagötu 26 sé samkvæmt viðmiði 46 og 36 stæði að teknu tilliti til þeirra þátta sem eru hluti af samgöngumati svo sem samnýttingu, nokkun deilila fyrir íbúðir og samgönguslefnu og. Forsendur fyrir lækkun á bílastæðapörf er að uppfyllt séu skilyrði sem sett eru fram í matinu. Við gerð aðaluppdráttar/ byggingarýsingu þarf að gera grein fyrir því hvernig skilyrðin eru uppfyllt. Fylgja þarf þessu efir, bæði við uppbyggingu og efir að uppbyggingin verður tekin í notkun.

Bílastæði:	viðmið	Háð skilyrðum úr samgöngumati
Fyrir Skúlagötu 26 er þörfin	46 bst	36 bst
Fyrir Skúlagötu 28 er þörfin	14 bst	
Fyrir Skúlagötu 30 er þörfin	4 bst	
Hjólastæði:		
Fyrir Skúlagötu 26 er þörfin	103 stk	
Fyrir Skúlagötu 28 er þörfin	48 stk	
Fyrir Skúlagötu 30 er þörfin	17 stk	

Miðað er við viðmiðunarmark hjá Skúlagötu 28 fyrir bíla- og hjólastæðamark vegna starfsemi á þeirri lóð. Miðað er við veitingastaði á 1.hæð (10 bílastæði (1 á 100m<sup>2</sup>) og 22 hjólastæði (2-3 á 100m<sup>2</sup>)) og gististarfsemi á efri hæðum (4 bílastæði (0,1 á herbergi) og 26 hjólastæði (1-2 á 100m<sup>2</sup>)). Þar sem bílastæðum verður ekki við komið innan lóðar getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjöld str. gjaldskrá um bílastæðagjöld, str. 9. gr. skipulagslaga. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal reikna út m.v. byggingarreglugerð.

### Gildandi deiliskipulag

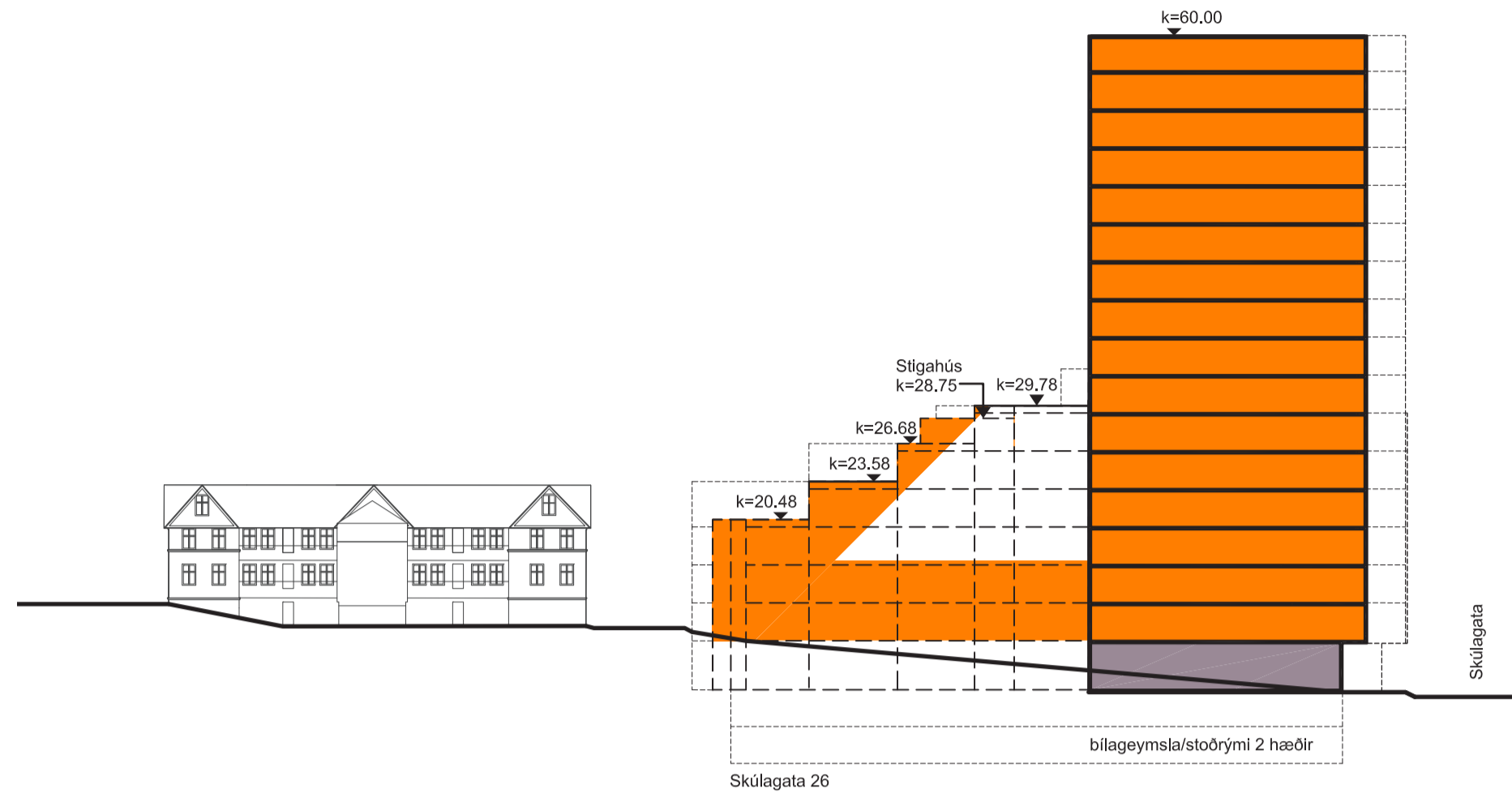
GÖTUEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A	B	C	A.B HEILD	BILAG/STODRYMI neðanjarðar	IBUÐR lágmark/alt. ab
	m <sup>2</sup>	NHLF	m <sup>2</sup>	NHLF	m <sup>2</sup>	NHLF	m <sup>2</sup>
Skúlagata 28	1201	3.17	3810.0	0.07	80.0		0-16 í nýja
Skúlagata 30	905	3.05	2762.0	0.08	75.0	3.22	1370.0
Skúlagata 26	1534	6.38	9780.0	0.41	630.0	0.65	1000.0
<b>SAMTÖLUR</b>	<b>6048</b>	<b>21751.0</b>	<b>15350.0</b>	<b>1478.0</b>	<b>12864.0</b>	<b>80175</b>	

### Tilgátt að nýju deiliskipulagi

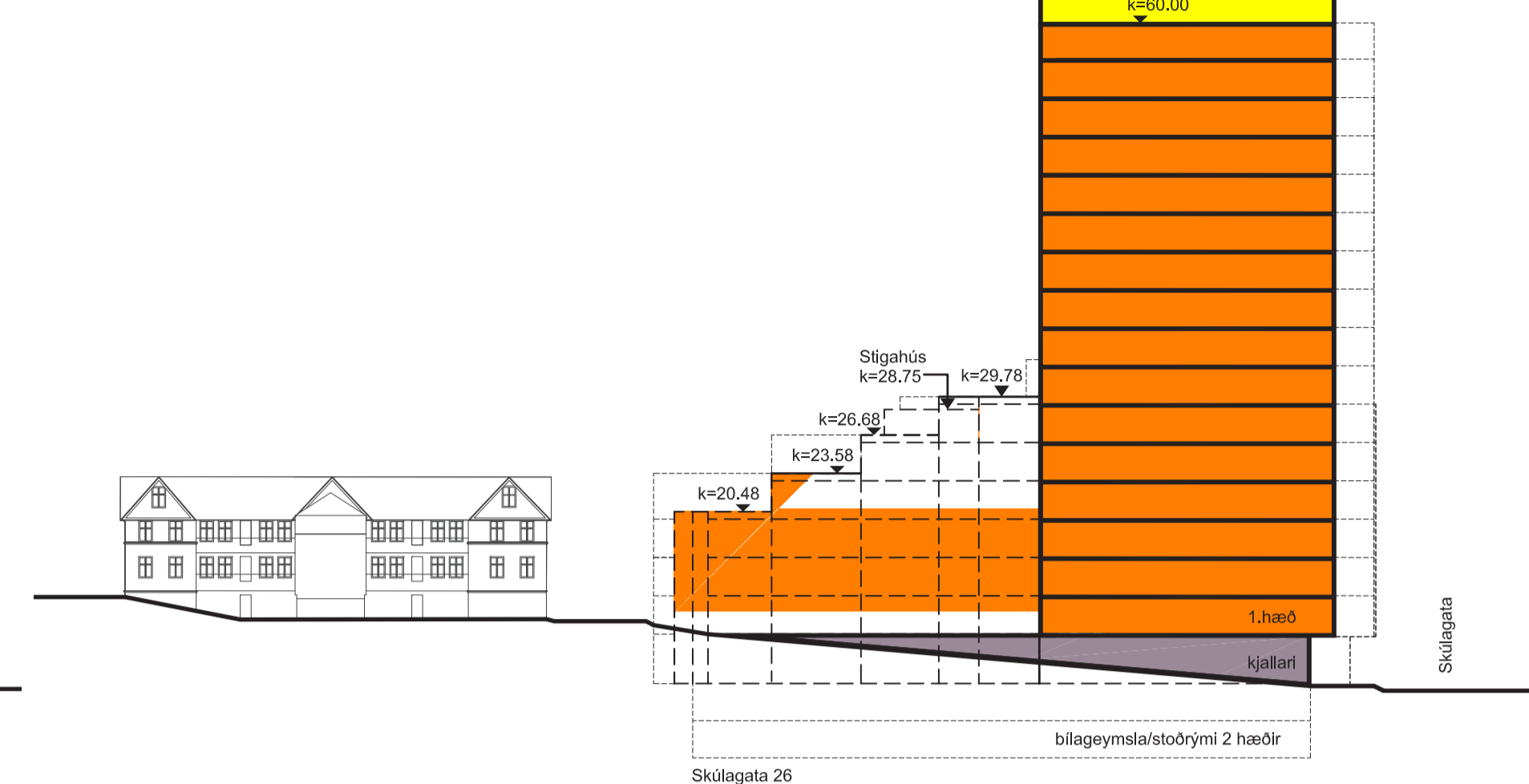
LÓÐAR STÆRÐ	A	B	A.B HEILD	BILAG/STODRYMI neðanjarðar	IBUÐR lágmark/alt. ab	SKILMÁLAR
m <sup>2</sup>	NHLF	m <sup>2</sup>	NHLF	m <sup>2</sup>	NHLF	m <sup>2</sup>
1201	3.17	3810.0	0.07	80.0	3.24	1262.0
905	3.05	2762.0	0.08	75.0	3.22	1370.0
1752	5.58	9780.0	0.36	630.0	6.51	5712.0
<b>6266</b>	<b>21751.0</b>	<b>15350.0</b>	<b>12864.0</b>	<b>80175</b>		

# SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

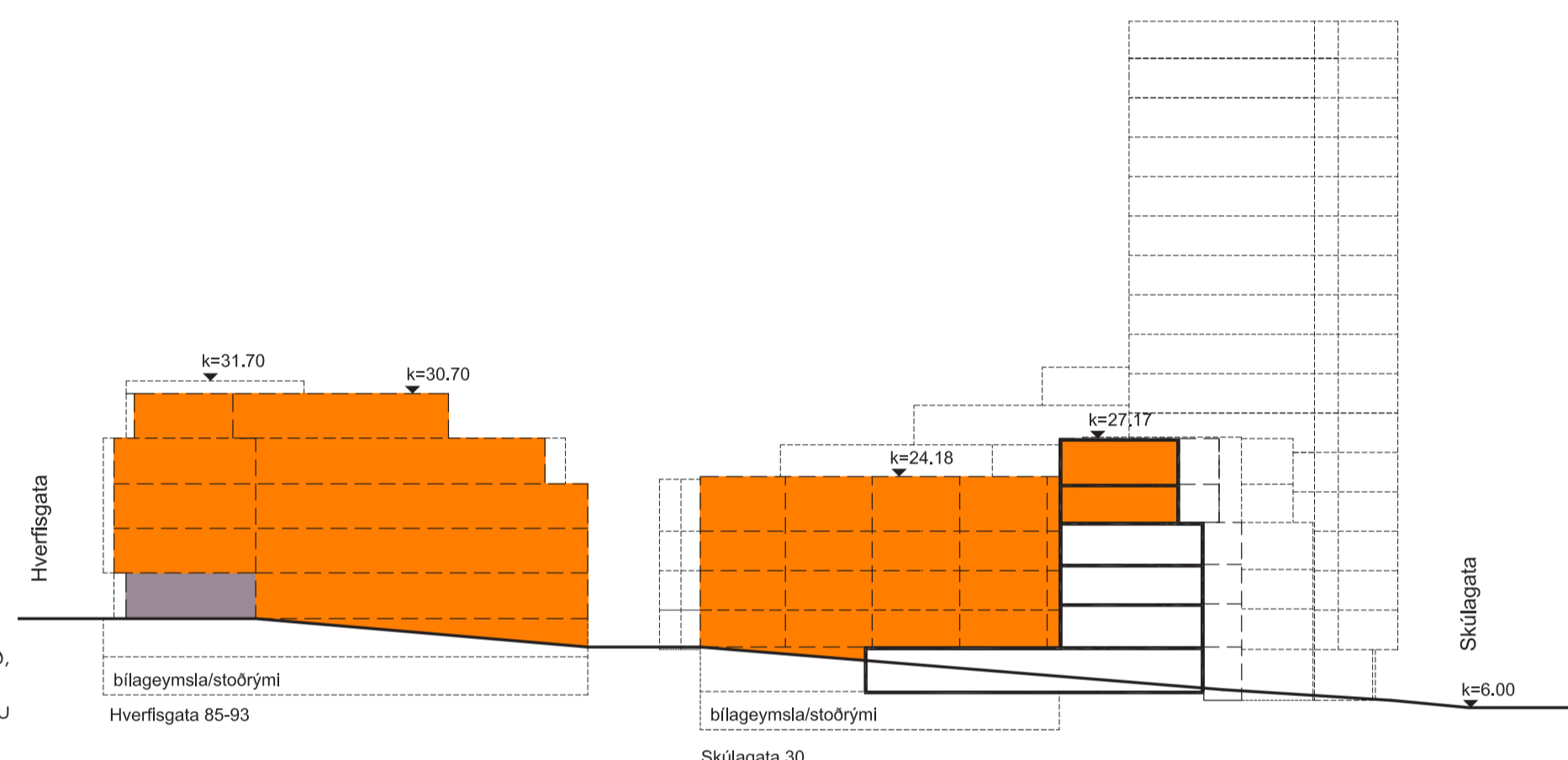
## REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



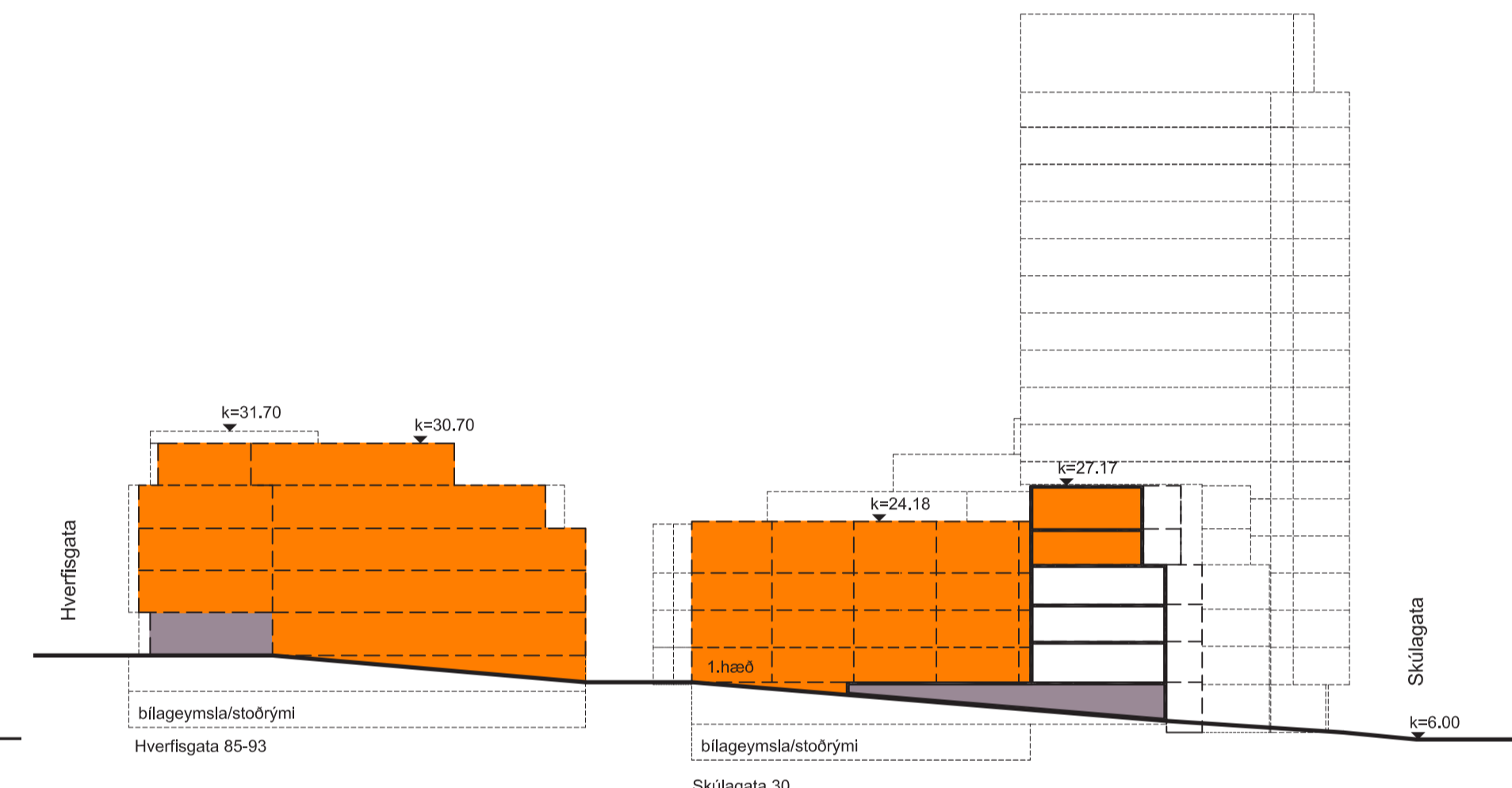
SNEIDING H-H Gildandi skipulag. 1/500



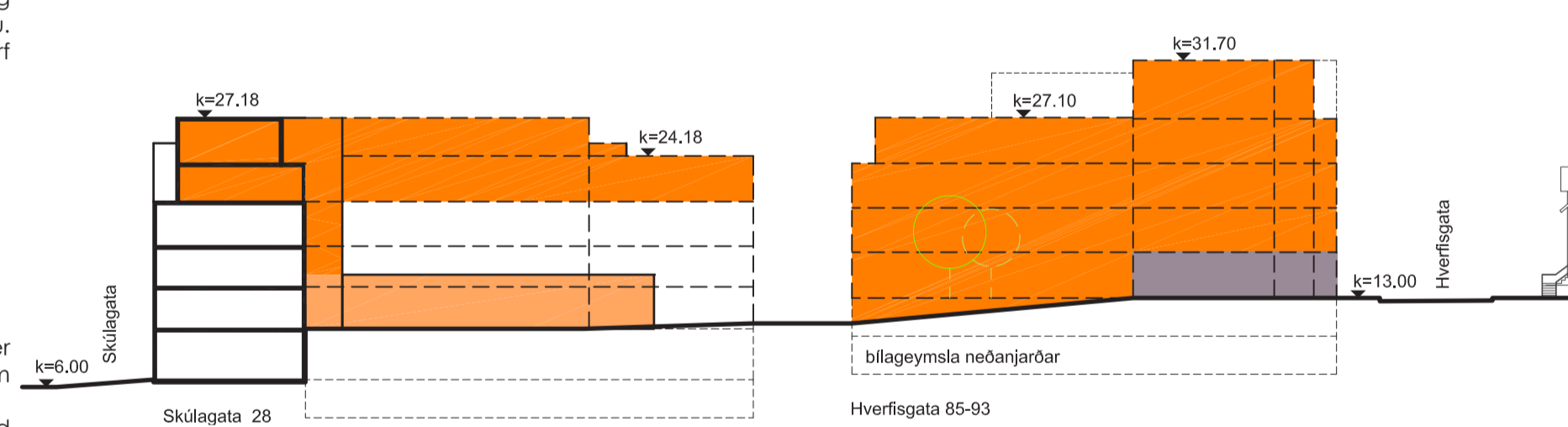
SNEIDING H-H Tilgátt að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



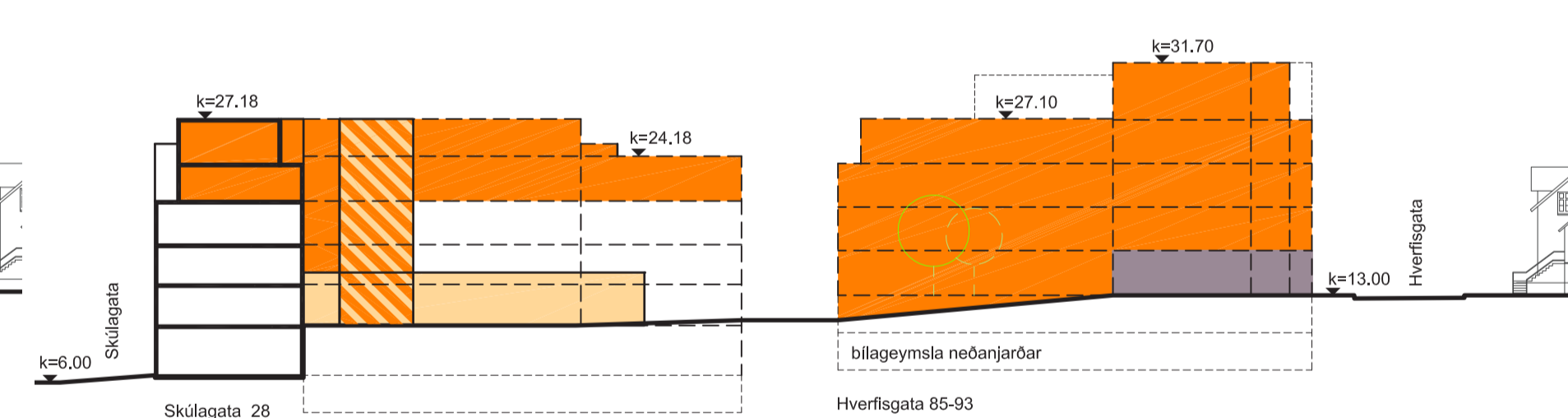
SNEIDING I-I Gildandi skipulag. 1/500



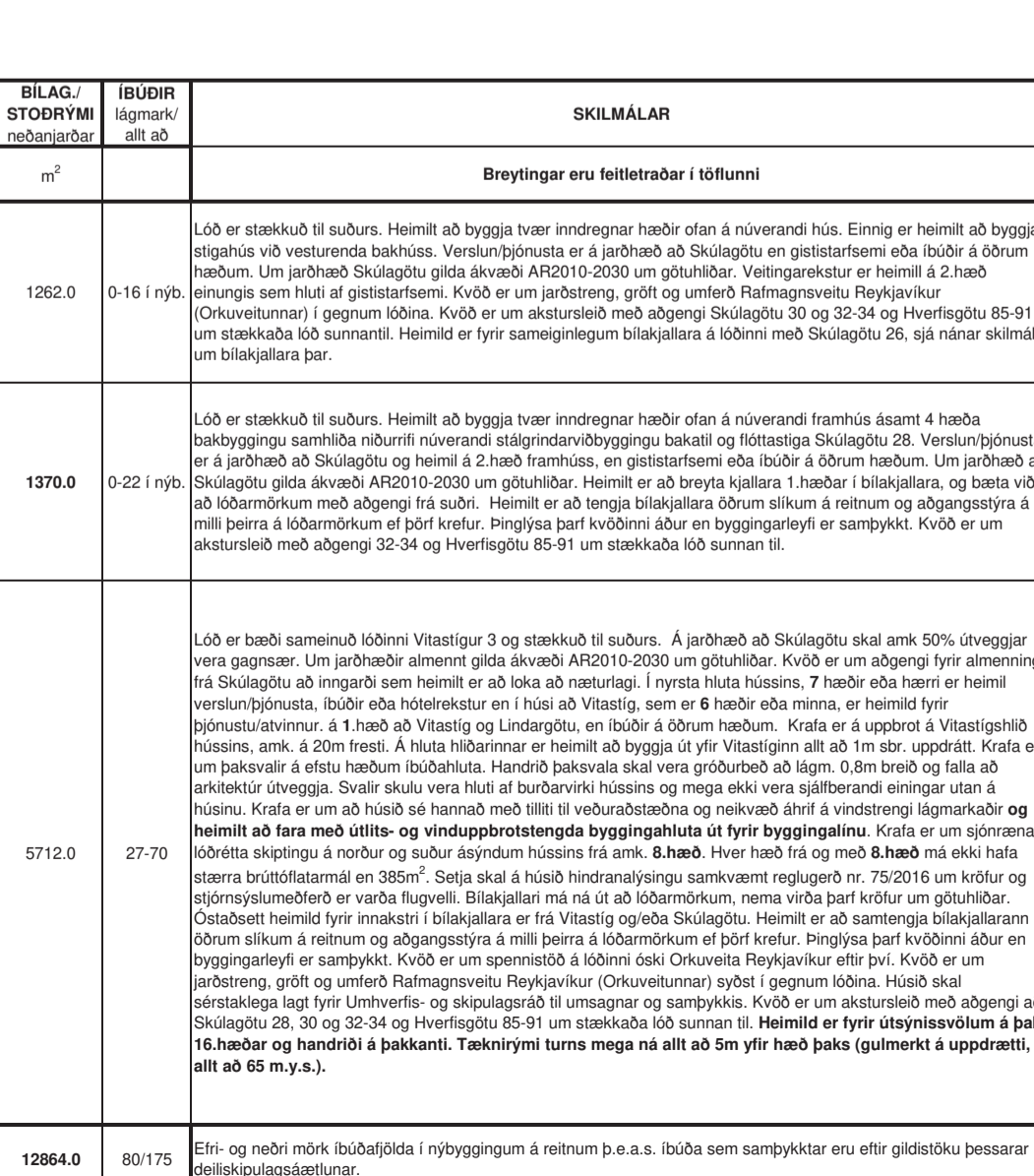
SNEIDING I-I Tilgátt að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



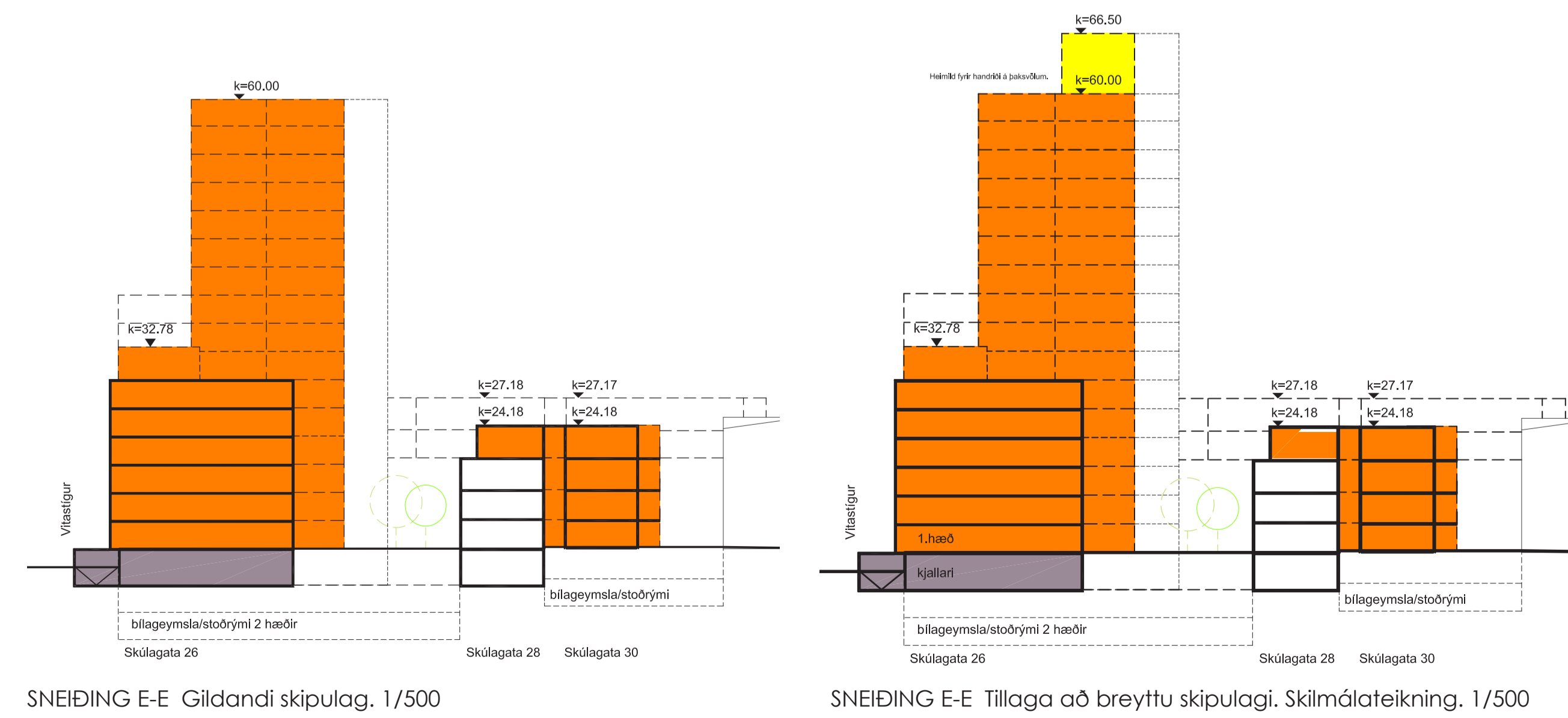
SNEIDING D-D Gildandi skipulag. 1/500



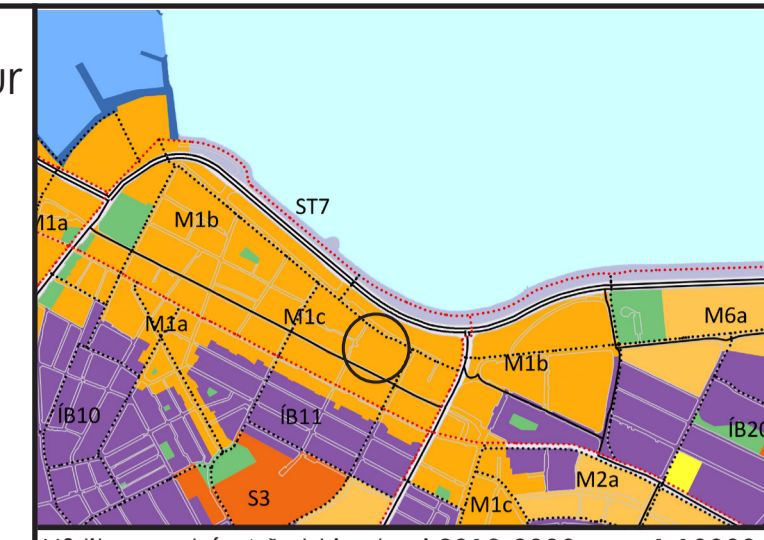
SNEIDING D-D Tilgátt að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



SNEIDING E-E Gildandi skipulag. 1/500



SNEIDING E-E Tilgátt að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

- SKÝRINGAR:**
- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNA
  - BYGGINGARREITUR - HÁMARK
  - TEKNIRYMI, STIGAR & ÞAKFORM
  - BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓNUSTA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgátt var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdadörfestli til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

VERKHEITI  
**DEILISKIPULAG**  
**STAÐGREINIREITUR 1.154.3**

VERK  
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 20.06.2019  
 Breytt 17.07.2019  
 Breytt 29.08.2019

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

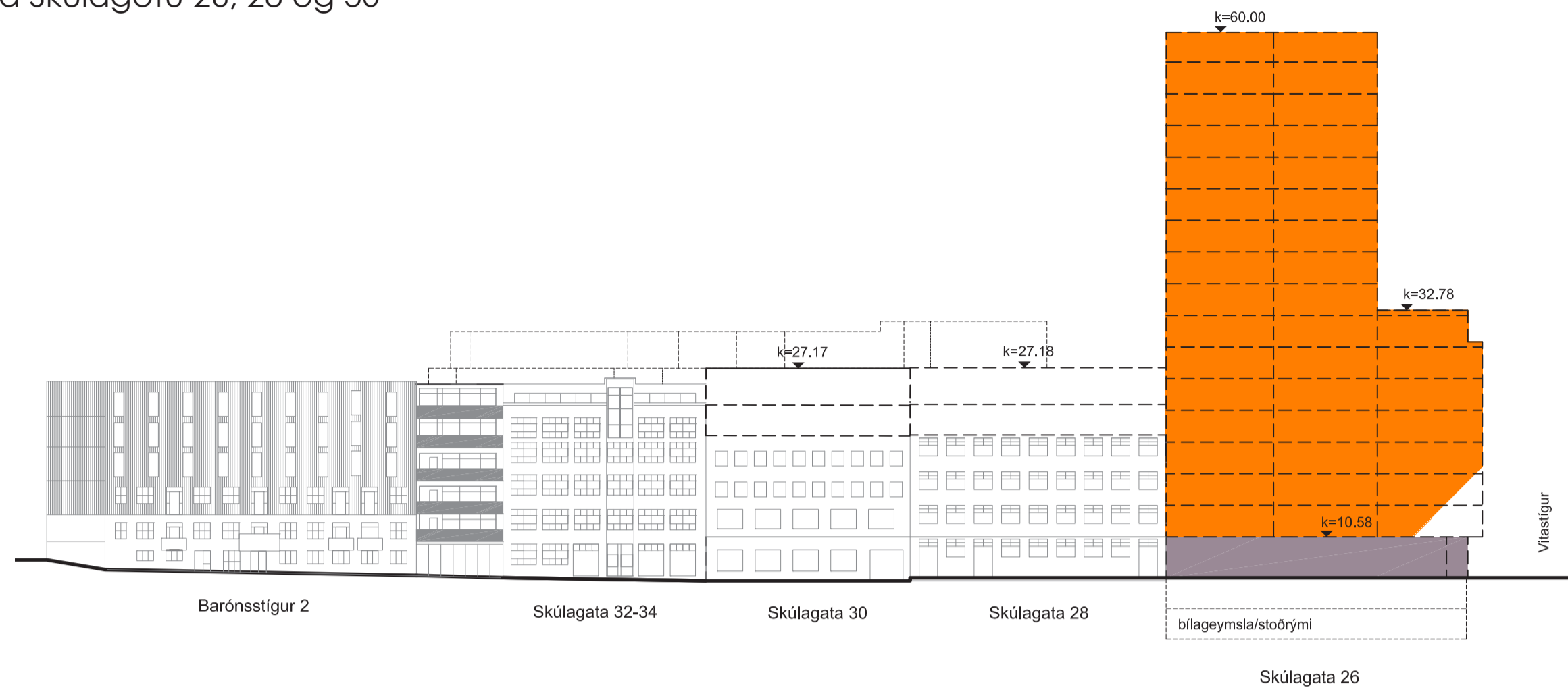
síða 2 af 3

# REYKJAVÍKURBORG

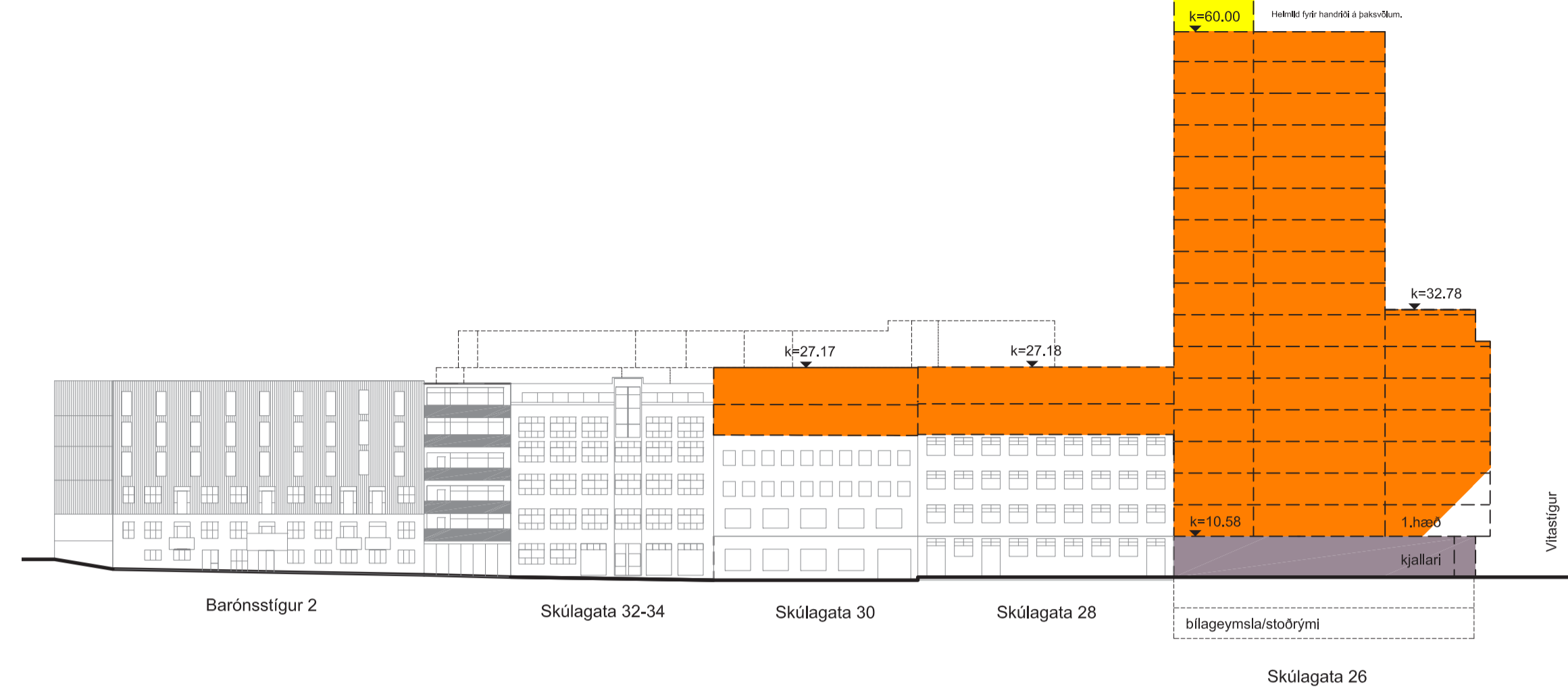
Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Skúlagötu 26, 28 og 30

## SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

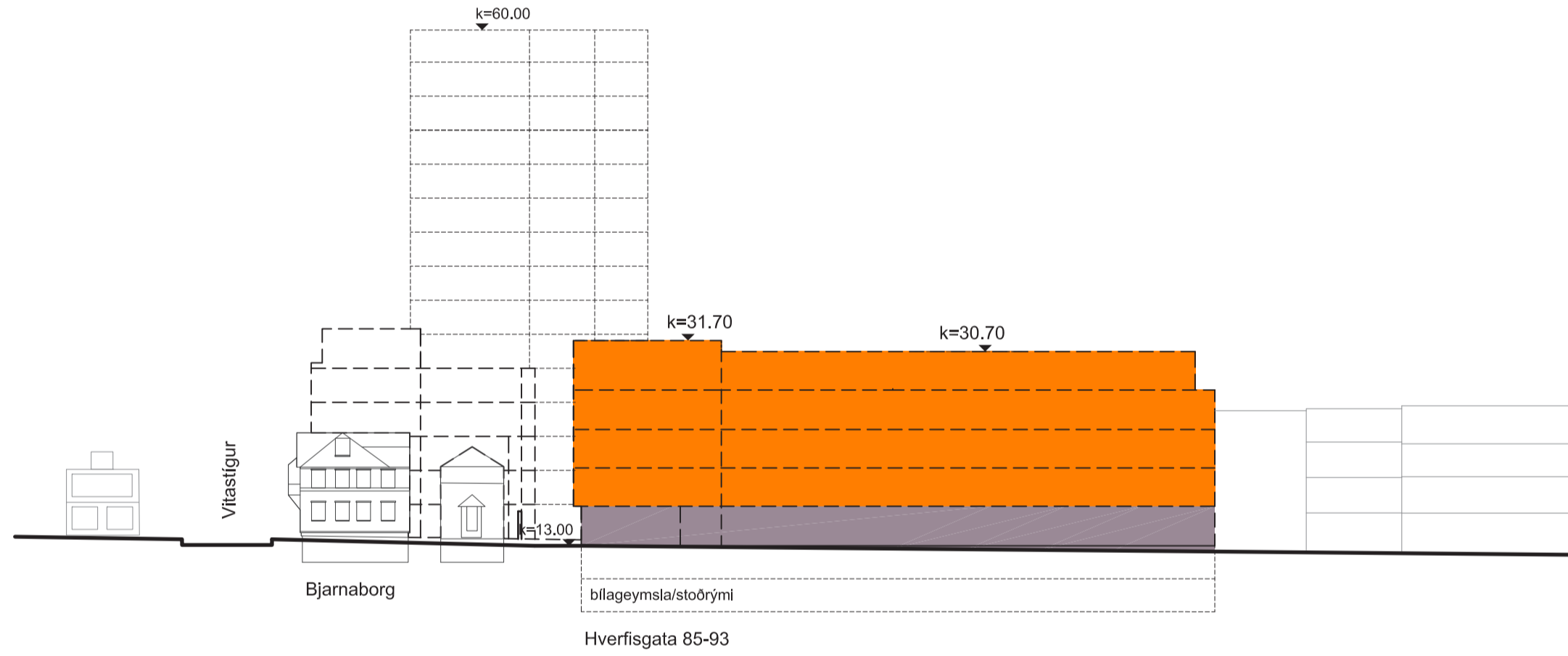
REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



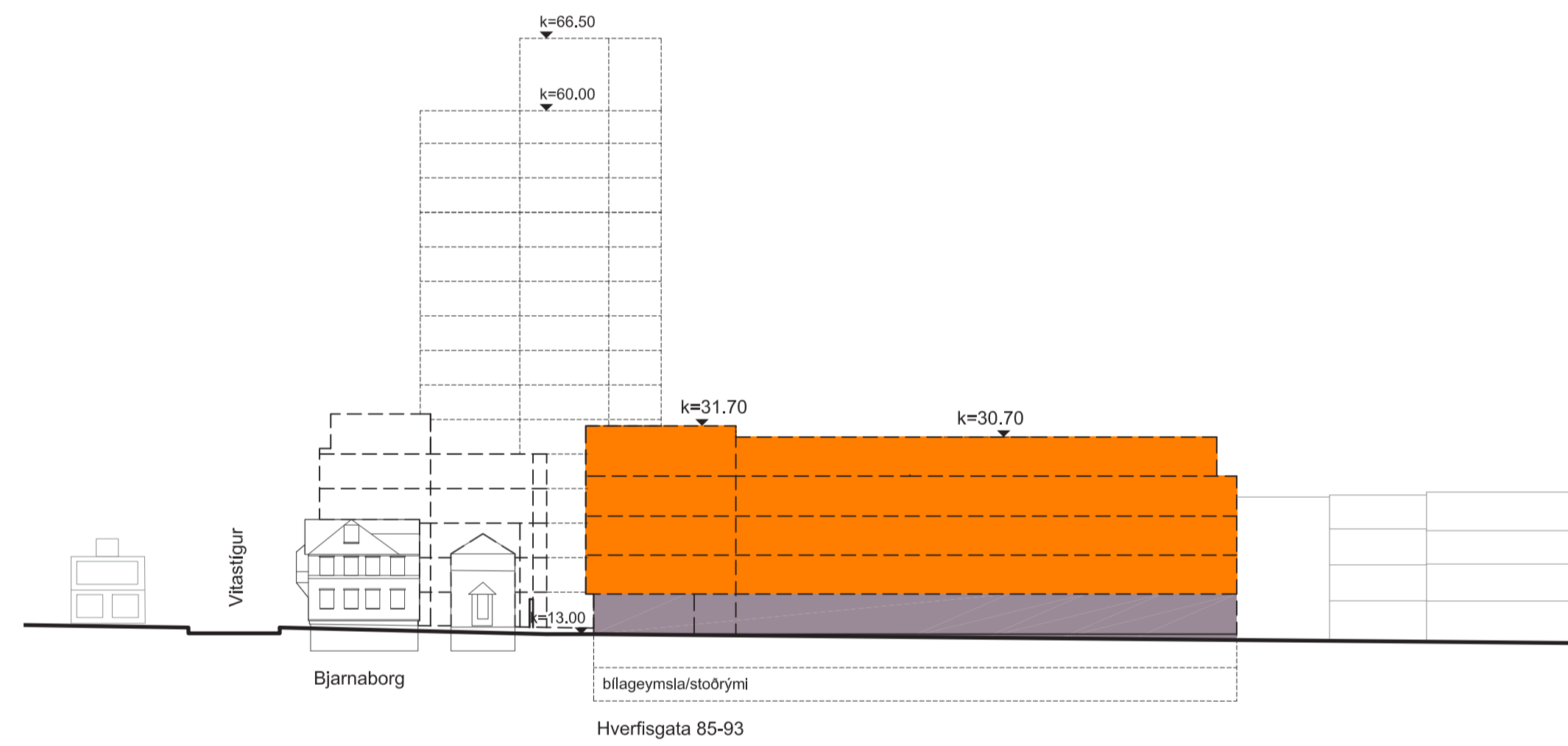
ÁSÝND NORÐUR Gildandi skipulag. 1/500



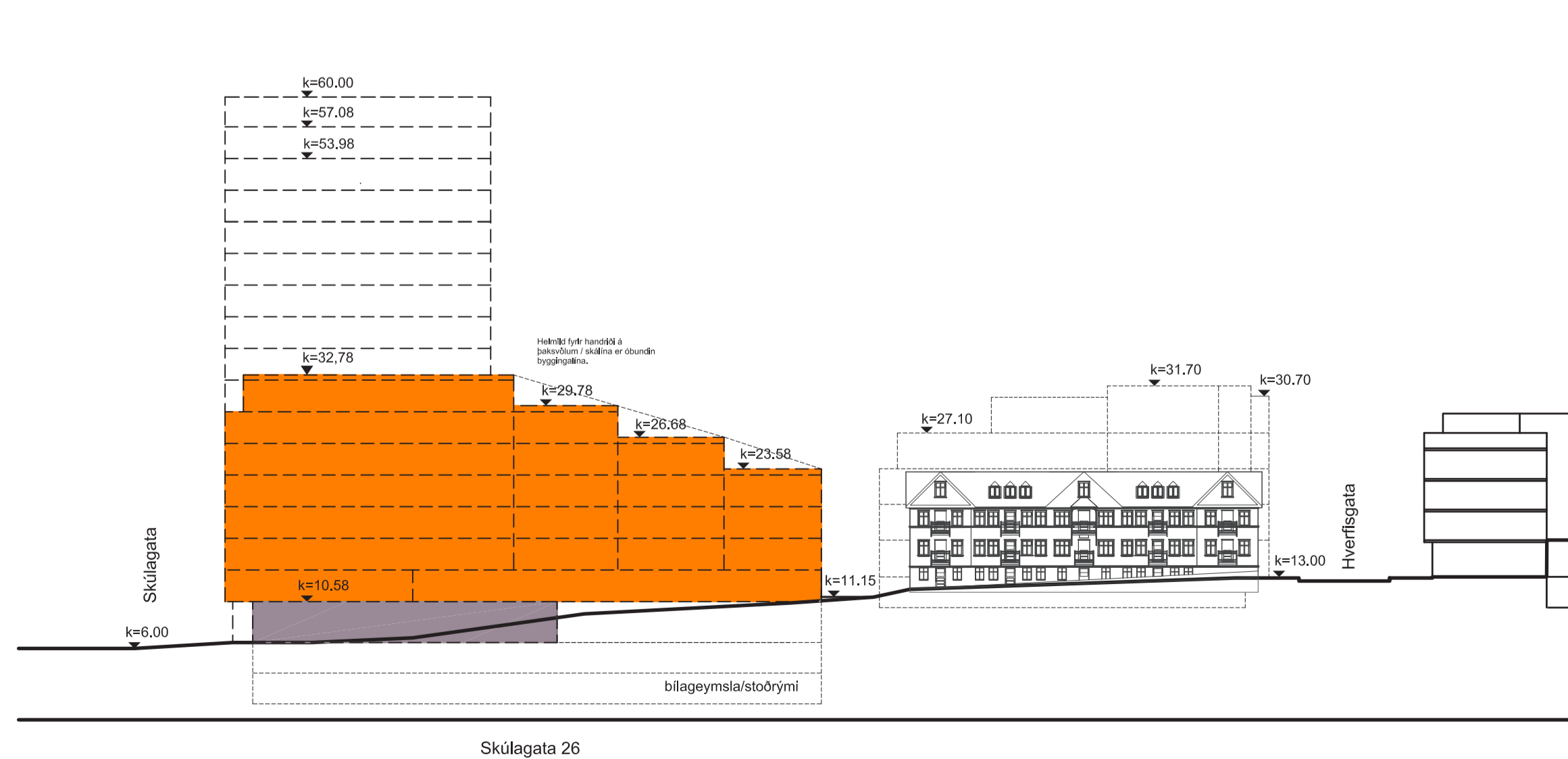
ÁSÝND NORÐUR Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



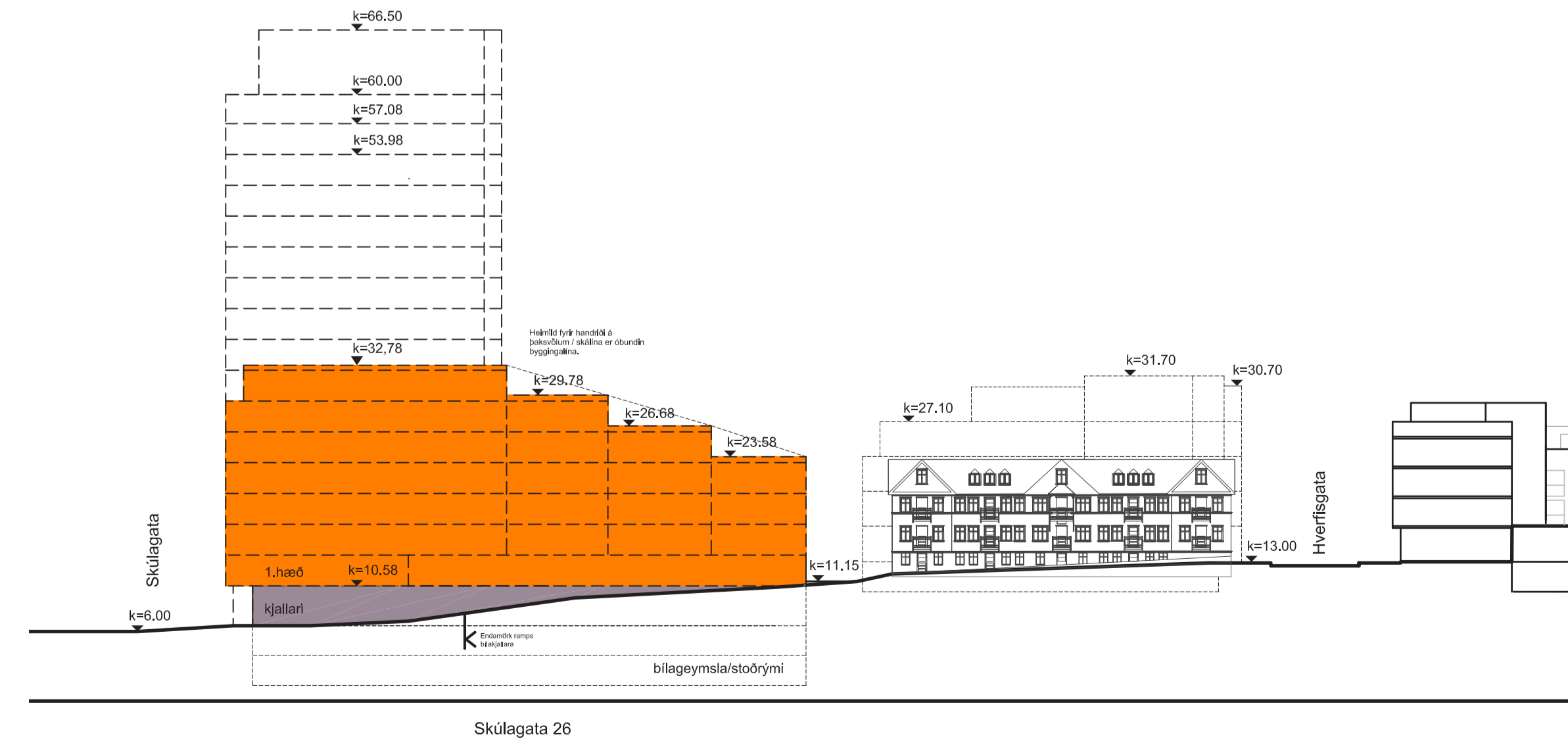
ÁSÝND SUÐUR Gildandi skipulag. 1/500



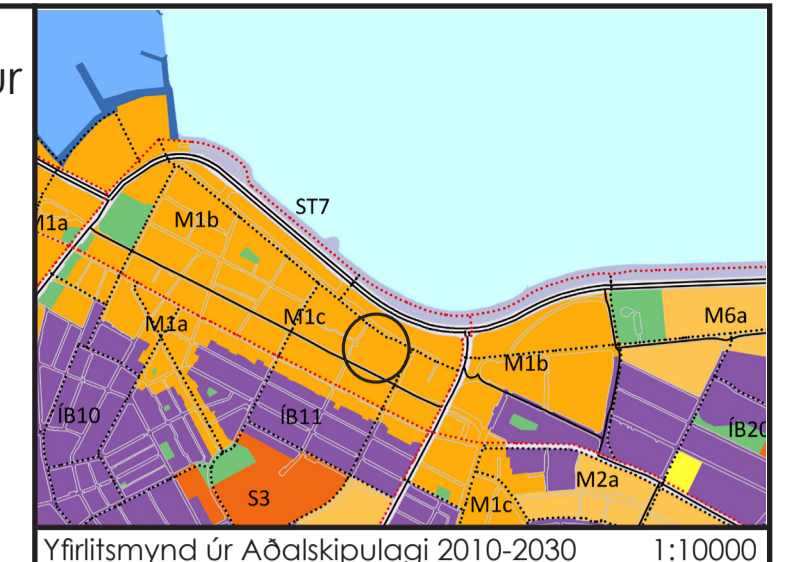
ÁSÝND SUÐUR Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



ÁSÝND VESTUR Gildandi skipulag. 1/500



ÁSÝND VESTUR Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

- SKÝRINGAR:**
- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNA
  - BYGGINGARREITUR - HÁMARK
  - TÆKNIRYMI, STIGAR & ÞAKFORM
  - BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓNUSTA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

VERKHEITI  
**DEILISKIPULAG  
STAÐGREINIREITUR 1.154.3**

VERK  
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS: 20.06.2019  
Breytt 17.07.2019  
Breytt 29.08.2019

TEIKNISTOFAN HÁTUN 2B ARKITEKTAR ehf. 105 REYKJAVÍK




05.07.2019

**Varðar: Skúlagötu 26, 28 og 30**

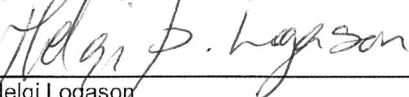
**Samþykki meðeiganda á:  
Innlögn deiliskipulagsbreytingar vegna ofangreindra lóða**

Undirritaðir, meðeigendur að ofangreindum eignum samþykkjum fyrir okkar leyti þær tillögur að breyttu deiliskipulagi fyrir ofangreindar lóðir sem T.ark hefur unnið að.

Fyrir hönd eiganda Skúlagötu 26 og 30:

  
Sturla Geirsson 280259-3819  
kt

Fyrir hönd eiganda Skúlagötu 28:

  
Helgi Logason 071074-4559  
kt

## MINNISBLAÐ

### SKJALALYKILL

7435-005-MIN-001-V09

### DAGS.

29.08.2019

### SENDANDI

Berglind Hallgrímsdóttir, EFLA  
Bergþóra Kristinsdóttir, EFLA  
Eva Þrastardóttir, EFLA  
Pétur Jónsson, EFLA  
Halla Hrund Pétursdóttir, EFLA

### VERKHEITI

Samgöngumat og ásýnd Vitastígar

### VERKKAUPI

S26 hótél

### DREIFING

Atli Kristjánsson, Kári Arngrímsson, S26 hótél

### MÁLEFNI

Umferðarsköpun og áætlun bílastæða vegna uppbyggingar við Skúlagötu 26-30 og Hverfisgötu 85-93 ásamt endurgerð Vitastígs.

## SAMANTEKT

Í sambandi við deiliskipulagsvinnu við Skúlagötu 26-30 og 85-93 var EFLA fengin til að vinna að samgöngumati, áætla umferð og koma með tillögur að mögulegri ásýnd Vitastígar.

Samgöngumat leiðir í ljós að hæfilegur fjöldi bílastæða er 36 stykki fyrir Skúlagötu 26, miðað við fjölda deilibíla og aðrar mótvægisáðgerðir eins og gerð samgöngustefnu. Lágmarks fjöldi hjólastæða fyrir Skúlagötu 26 er á bilinu 103-150 stykki. Við Skúlagötu 30 er þörf á 4 bílastæðum og að lágmarki 17-34 hjólastæðum.

Lagt er til að Vitastígur verði áfram tvístefnugata og að vestan megin götunnar verði gerð góð og aðgengileg gönguleið. Umferðaraukning vegna uppbyggingar er á bilinu 800-2000 bílar.

Huga verður vel að umferðaöryggi við út-/ innkeyrslu bílastæðahúss við Skúlagötu 26 og er lagt til að forgangsstýring verði á inn og útkeyrslu og að tryggt verði að rampi nái tengipunkt við götu um billengd áður en kantsteini milli götu og rampa sleppir.

Gert er ráð fyrir 30 km hámarkshraða á Vitastíg og að gatan verði byggð upp með sömu gæðum og vistagata hvað varðar yfirborð, lýsingu og götugögn eins langt og aðstæður leyfa. Þannig verði tryggt að raunumferðarhraði verði ekki meiri en 30 km/klst.

## Inngangur og forsendur

Árið 2016 var deiliskipulag Barónsreits samþykkt í borgarráði. Árið 2019 var lögð fram breytingartillaga á deiliskipulagi fyrir þann hluta reitisins sem hýsir Skúlagata 26. Meðal annars var óskað eftir breytingum á bílastæðaskilmálum. Í nýjum reglum Reykjavíkurborgar um fjölda og bíla- og hjólastæða kemur fram að Viðmiðunargildi um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu og getur bílastæðum fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildinu eftir aðstæðum en það þarf að rökstyðja sérstaklega með gerð samgöngumats. Í samgöngumati er tekið fram aðgengi að almenningssamgöngum, tækifæri til samnýtingar bílastæða, aðgengi að deilibílum og sú samgöngustefna sem fyrirhuguð er á uppbyggingarreit. Tækifæri til að fækka bílastæðum eru til dæmis á byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur. Uppbygging á Skúlagötu 26 fellur undir þá skilgreiningu.

Í framhaldinu var EFLU falið að framkvæma samgöngumat fyrir Skúlagötu 26 og meta fjölda bíla- og hjólastæða með gerð samgöngumats. EFLU var einnig falið að áætla umferð frá Skúlagötu 26-30 auk Hverfisgötu 85-93 og koma með hugmyndir að mögulegri ásýnd Vitastígar

Til grundvallar lág fyrir núverandi deiliskipulag, samþykkt í janúar 2019 og uppbyggingaráform á reitnum (sjá mynd 1). Einnig var notast við upplýsingar frá Borgarvefsjá og heimasíðu Strætó til að áætla:

- Núverandi umferð á nærliggjandi götum.
- Staðsetningu núverandi – og framtíðar hjóla- og göngustíga.
- Staðsetningu biðskýla almenningssvagna.
- Fjölda strætóleiða sem aka í göngufjarlægð frá reitnum.

Við Skúlagötu 26 er fyrirhugað að byggja 17 hæða nýbyggingu með bæði hótellhluta og íbúðarhluta. Í hótellhlutanum verða 203 herbergi og veitingastaður/veitingaþjónusta og möguleg fundarherbergi. Í íbúðahlutanum verða 29 íbúðir. Íbúðirnar verða studioíbúðir, 2ja herbergja og 3ja herbergja. Bílakjallari við Skúlagötu 26 er sameiginlegur við Skúlagötu 28 og heimilt er að skipta honum á milli húsanna.

Við Skúlagötu 30 er fyrirhugað að byggja 35 hótélíbúðir/ íbúðir í skammtímaleigu. Sú bygging hefur sameiginlegan bílakjallara með Hverfisgötu 85-93. Við Hverfisgötu 85-93 er fyrirhugað að byggja 70 íbúðir, með 650m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými á jarðhæð (sjá töflu 1).

**TAFLA 1** Fjöldi íbúða eftir stærð þeirra við Skúlagötu 26.

BYGGING	GERÐ	STÆRÐ ÞJÓNUSTU/HÓTEL [M <sup>2</sup> ]
Skúlagata 26	29 íbúðir auk hótels með 203 herbergjum, fundaraðstaða(100m <sup>2</sup> ) og veitingastað (upb. 400m <sup>2</sup> )	8.100
Skúlagata 30	35 hótélíbúðir/íbúðir í skammtímaleigu	1.700
Hverfisgata 85-93	70 íbúðir, verslun og þjónusta á jarðhæð	650



**MYND 1** Myndin sýnir drög að skipulagsupprætti fyrir almennan göngustíg sem liggur milli Laugavegar, Vitastígs og Skúlagötu 26 meðal annars.

## Samgöngumat



- 400m radísu, 5mín ganga
- Staðsetning bíðstöðva almenningsgangna
- Skipulagssvæðið

Fjöldi bíla- og hjólastæða við Hverfisgötu 85-93 hefur þegar áður verið ákvarðaðar í núverandi deiliskipulagi. Umræddar byggingar munu hafa sameiginlegan bílakjallara til umráða.

Samgöngumatið tekur einungis á fjölda bíla og hjólastæða fyrir Skúlagötu 26-30.

### Skúlagata 26 og 30

Til að leggja mat á hæfilegan fjölda bílastæða var staðsetning skipulagssvæðisins skoðuð með tilliti til aðgengis að göngu- og hjólastígum ásamt almenningsgöngum.

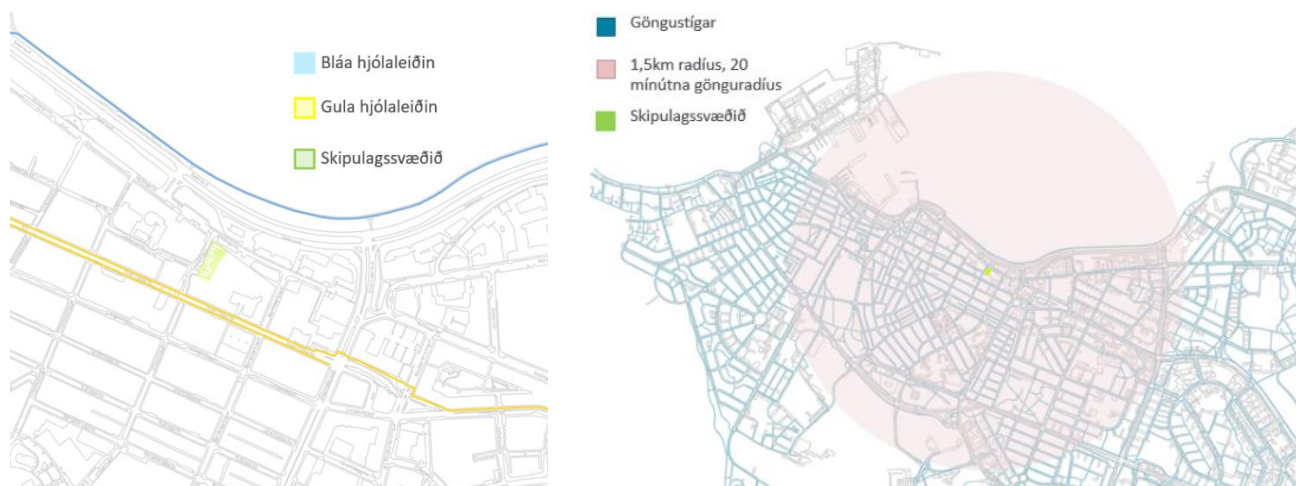
Blönduð byggð, aðgengi að fjölbreyttri þjónustu og verslun, aðgengi að almenningsgöngum og góðu hjóla- og göngustígakerfi getur dregið úr þörf fyrir að notast við bíl. Með tilliti til þess er deiliskipulagsreiturinn vel staðsettur. Fjölbreytt

**MYND 2** Fjöldi bíðstöðva almenningsvagna eru í 400 m fjarlægð frá skipulagssvæðinu, eða 5 mín göngufjarlægð. Hlemmur er staðsett suðaustur af skipulagssvæðinu í um 400 m fjarlægð.



Þjónusta og verslun er í göngufjarlægð frá reitnum og góðir göngu- og hjólastígar liggja þar allt í kring. Í 5 mín göngufjarlægð er hægt að nálgast þrennar biðstöðvar almenningssvagna auk Hlemms, þar sem margar strætisvagnleiðir koma saman (sjá mynd 2) og ráðgert er að Borgarlína framtíðarinnar muni einnig tengjast. Með tillit til fjölda leiða og þjónustu í grennd við skipulagssvæðið er ljóst að almenningssamgöngukerfið veitir gott aðgengi að stórum hluta Höfuðborgarsvæðisins.

Svæðið er einnig vel tengt er varðar göngu- og hjólastíga og eru tvær lykilleiðir hjólreiða á Höfuðborgarsvæðinu í nálægð við svæðið, gula og bláa leiðin. Svæðið er einnig vel tengt við göngustígakerfi og góðar og öruggar tengingar í allt að 1,5 km (20 mínútur) göngu raddíus (sjá mynd 3).



**MYND 3** Til vinstri – skipulagssvæðið er nálægt tveimur af lykilleiðum hjólreiða á höfuðborgarsvæðinu, gula og bláu leiðinni. Til vinstri – skipulagssvæðið er vel tengt við göngustígakerfi Reykjavíkurborgar og góðar tengingar eru í 20 mínútna göngufjarlægð.

Við mat á fjölda bílastæða fyrir Skúlagötu 26 og 30 var notast við ný viðmið um fjölda bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur<sup>1</sup>. Í nýju reglunum er lagt til að skipulagssvæði í miðborginni með góðar tengingar við almenningssamgöngur hafi lægri bílastæðakröfur en önnur svæði. Út frá greiningum að ofan er ljóst að Skúlagata 26 og 30 uppfylla þau skilyrði.

Út frá forsendum uppbyggingar og nýjum viðmiðum var fjöldi bílastæða við Skúlagötu 26 ákvarðaður og ætti þá að vera 46 miðað við viðmiðunar gildi (sjá forsendur og fjölda í töflu 2).

<sup>1</sup> Reykjavíkurborg. 2018. *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Reykjavík.

**TAFLA 2** Fjöldi bílastæða við Skúlagötu 26 miðað við ný viðmið Reykjavíkur og uppbyggingu á svæðinu.

		FORSENDUR		BÍLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI BÍLASTÆÐA
		Stærð	Fjöldi	Viðmið	Hámark	Viðmið
Íbúðir	1 herbergi		1	0,25	0,75	0
	2 herb		14	0,5	0,75	7
	3 herb		14	0,75	1	11
	4+ herb			0,75	1	0
	Gestir		29	0,1	0,1	3
	<i>Alls íbúðir</i>		<b>29</b>			<b>21</b>
Atvinnustarfsemi	Hótel S26		203	0,1/herb	0,3/herb	20
	Veitingaaðstaða	400		1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	4
	Fundaraðstaða	100		1/100m <sup>2</sup>	1/75 m <sup>2</sup>	0,5
	<i>Alls atv.</i>					<b>25</b>

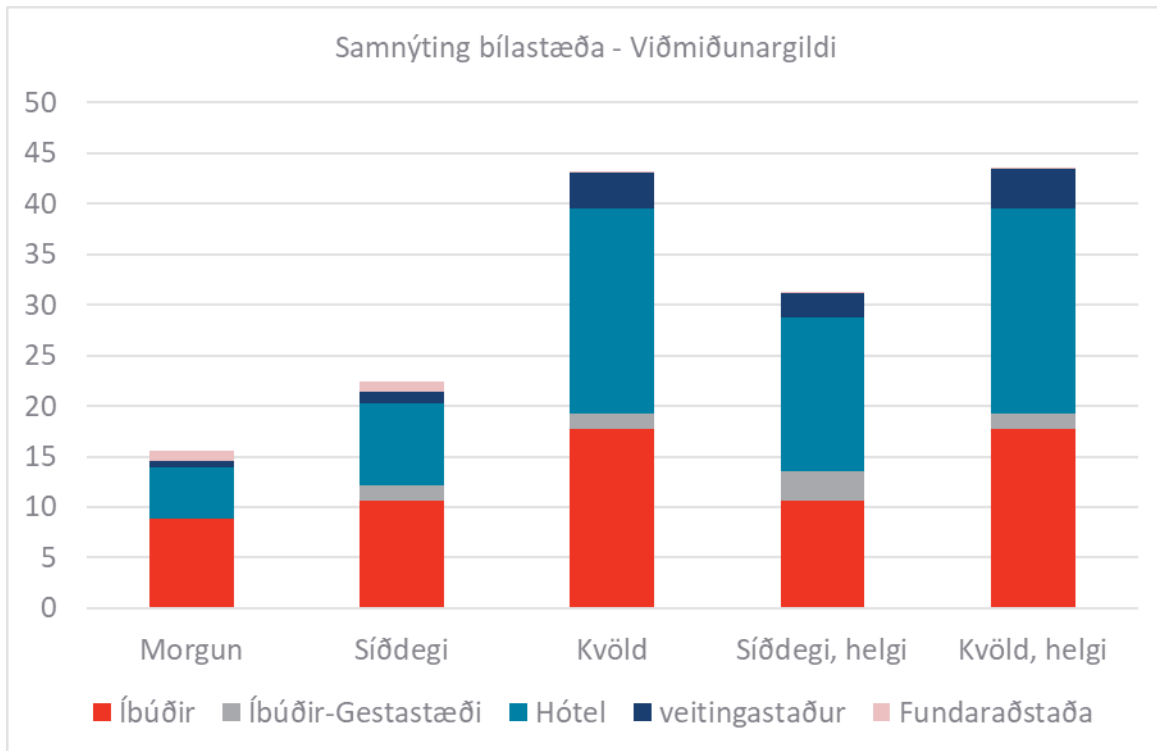
**Samtals Skúlagata 26**

**46**

Í nýjum reglunum er lögð áhersla á að tekið sé tillit til mögulegrar samnýtingu bílastæðanna. Það felur í sér að meta eftirspurn bílastæða fyrir mismunandi landnotkun, en nýting bílastæðanna getur verið breytileg eftir tíma dags og eftir vikudegi fyrir mismunandi landnotkun. Með því að samnýta bílastæði fyrir hótelið og íbúa má fækka bílastæðum.

Til að nýta bílastæðin sem best og þjóna bæði rekstri og íbúum þarf að huga að því hvernig bílastæðum er stýrt. Til að stuðla að samnýtingu þarf að huga að því að íbúar og fyrirtæki geti haft aðgang að öllum bílastæðum og því er mikilvægt að hafa ekki sérmerkt stæði.

Miðað við samnýtingu hótles og íbúa á reitnum er þörfin fyrir bílastæði mest á kvöldin á virkum dögum og um helgar, 44 bílastæði miðað við viðmiðunargildi (sjá mynd 4).

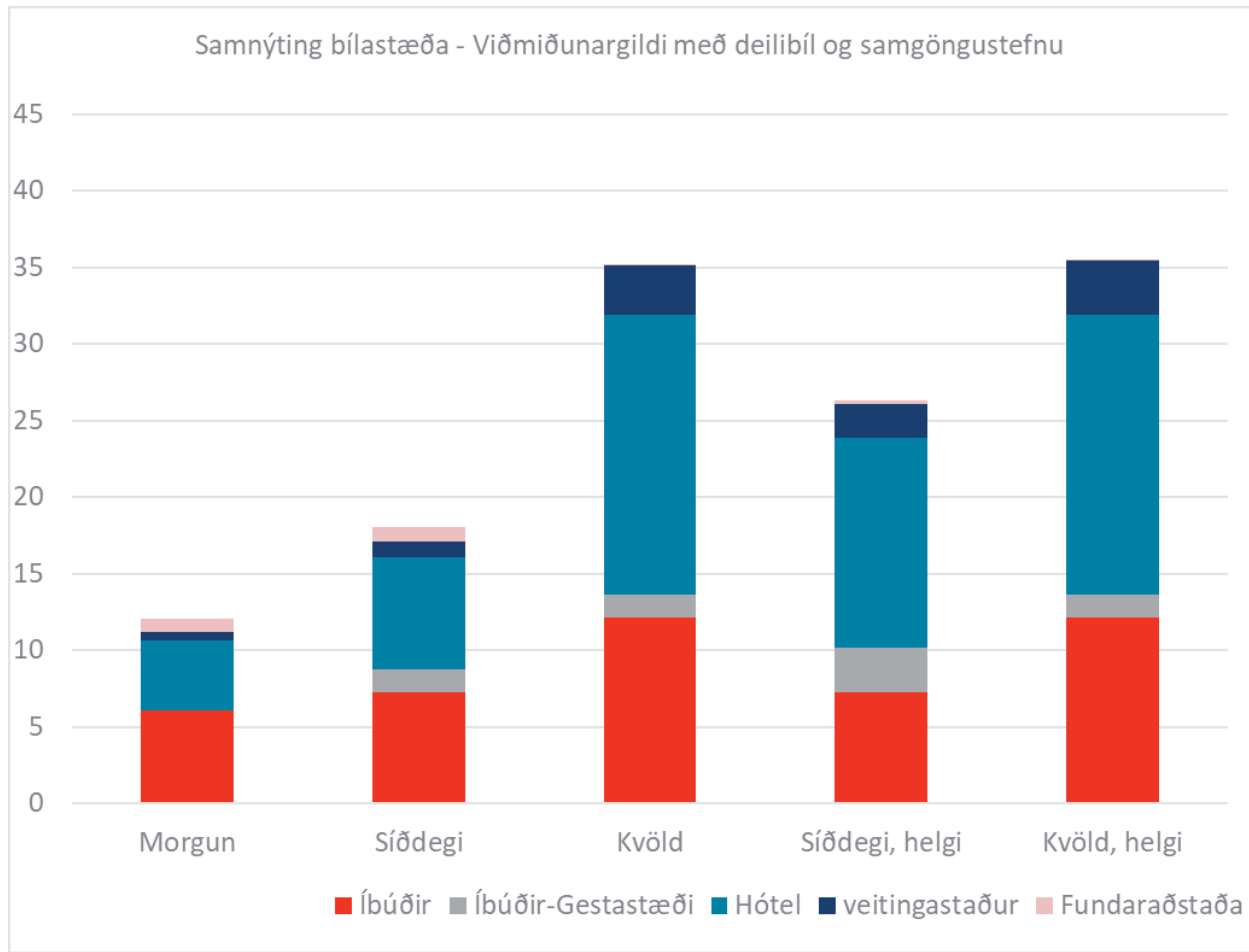


**MYND 4** Samnýting bílastæða fyrir hótelrekstur og íbúðir.

Í nýju bílastæðareglunum er lagt til að fækka fjölda bílastæða um 10% þegar góðar tengingar eru við almenningssamgöngur og hjóla- og göngustígakerfi. Með tilliti staðsetningar og góðra tenginga reitsins við almenningssamgöngur og hjóla- og göngustígakerfi er hægt að fækka fjölda bílastæða um 10%.

Einnig má draga enn frekar úr þörf á bílastæðum með því að tryggja aðgengi að deilibílum og gerð samgöngusamninga. Til að lágmarka bílaumferð til og frá reitnum þarf að tryggja samning við deilibílaveitu um aðgang að deilibíl fyrir Skúlagötu 26. Slíkt fyrirkomulag auðveldar þeim sem starfa og búa á svæðinu að vera án einka- og fyrirtækjabíla. Einnig þarf að innleiða samgöngustefnu m.a. með samgöngusamningum fyrir íbúa og starfsemi reitsins. Með slíku fyrirkomulagi má fækka fjölda bílastæða enn frekar, eða um 10%.

Með tilkomu samnýtingar, samgöngustefnu og vegna góðra tenginga við almenningssamgöngur, hjóla- og göngustíga er mælst til að við Skúlagötu 26 verði 36 bílastæði (sjá mynd 5) fyrir starfsemi og íbúa.



**MYND 5** Samnýting bílastæða og bílastæðafjöldi miðað við samgöngusamning, góðar tengingar við almenningssamgöngur og deilibíl. Þörf á bílastæðum er hæst 36 bílastæði, á kvöldin um helgar.

Fjöldi bílastæða fyrir Skúlagötu 30 var einnig metinn út frá fjölda hótélherbergja. Út frá forsendum uppbyggingar og nýjum viðmiðum Reykjavíkurborgar er mælt til að við Skúlagötu 30 verði 4 bílastæði (sjá forsendur og fjölda í töflu 3). Þessi fjöldi miðar við enga samnýtingu og engan samgöngusamning.

**TAFLA 3** Fjöldi bílastæða fyrir Skúlagötu 30 miðað við ný viðmið Reykjavíkur og uppbyggingu.

	FORSENDUR		BÍLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI BÍLASTÆÐA	
	Stærð(m <sup>2</sup> )	Fjöldi	Viðmið	Hámark	Viðmið	
Atvinnustar fsemi	Hótelíbúðir, S30		35	0,1/herb	0,3/herb	4

Samtals Skúlagata 30

4

Nýjar reglur Reykjavíkurborgar kveða einnig á að áætla þurfi fjölda hjólastæða. Samkvæmt reglunum á að gera ráð fyrir 1 - 2 hjólastæði á hvern 100 m<sup>2</sup> hótels. Við ákvörðun á fjölda hjólastæða fyrir hótélreksturinn var tekið til greina staðsetning hótelsins og nálægð við hjólaleigur. Í stað þess að áætla fjölda hjólastæða með tilliti til heildar

fermetramagns hótelsins var ákveðið að notast við fjölda fermetra sem nýttir eru undir herbergi hótelsins. Þetta er gert með þeim forsendum að hótelið tryggi að upplýsingar um staðsetningar um deilijól megi finna í anddyri hótelsins.

Fyrir Skúlagötu 26 var áætlað að um 4.000 m<sup>2</sup> verði nýttir undir herbergi, 100m<sup>2</sup> í fundaraðstöðu og 400m<sup>2</sup> undir veitingaþjónustu. Miðað við þessar forsendur má gera ráð fyrir að lágmarki 45 hjólastæðum fyrir hótelið. Í nýju viðmiðunum er einnig gert ráð fyrir 2 hjólastæðum fyrir hverja íbúð. Miðað við þær kröfur ættu að vera að lágmarki 58 hjólastæði fyrir íbúa (sjá töflu 4).

**TAFLA 4** Fjöldi hólástæða við Skúlagötu 26 út frá fermetrafjölda herbergja og fjölda íbúða.

		FORSENDUR		HJÓLASTÆDAKRÖFUR		FJÖLDI HJÓLASTÆÐA
		Stærð (m <sup>2</sup> )	Fjöldi	Lágmark	Viðmið	Lágmark
Íbúðir	1 herbergi		1	2	2	2
	2 herb		14	2	2	28
	3 herb		14	2	2	28
	4+ herb			2	2	0
	Gestir		29			-
	<b>Alls</b>	<b>58</b>				<b>58</b>
Atvinnustarfssemi	Hótel	4.000		1/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	41
	Veitingaaðstaða	400		1/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	4
	Fundaraðstaða	100		0,5/100m <sup>2</sup>	3/100m <sup>2</sup>	0,5
	<b>Alls</b>					<b>45</b>
<b>Samtals</b>						<b>103</b>

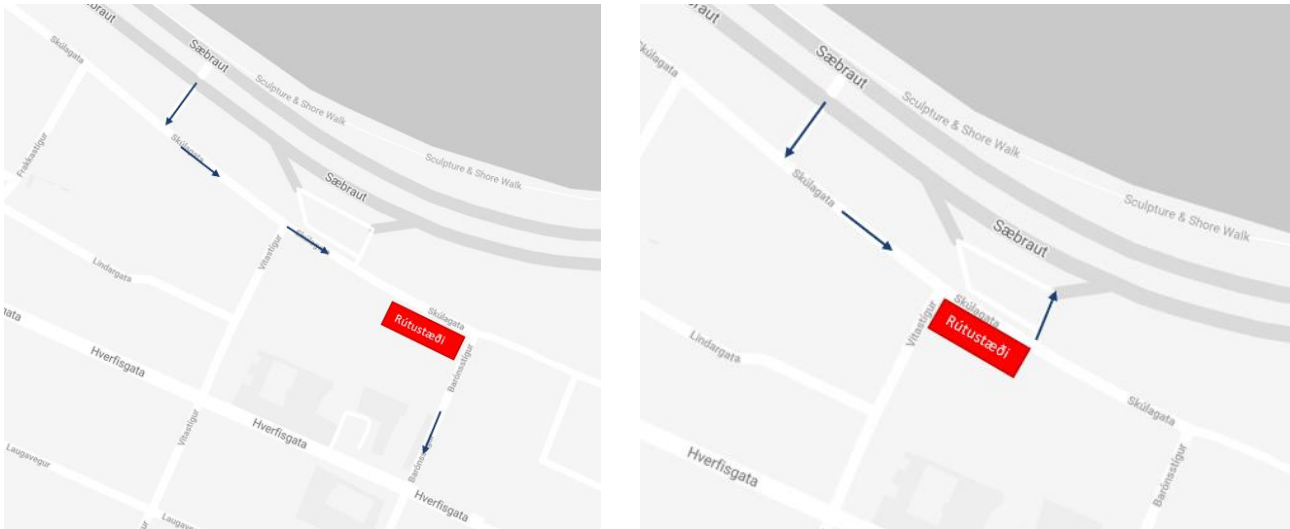
Samtals er mælt með að lágmarki séu 103 hjólastæði fyrir uppbyggingu á Skúlagötu 26. Tryggja á að 90% hjólastæðanna muni vera í læstu rými í húsnæðinu og 10% stæðanna verða staðsett næst inngangi fyrir gesti.

Sömu forsendur vor nýttar til að reikna út fjölda hjólastæða fyrir Skúlagötu 30. Miðað var við að fjöldi hótélíbúða væri 35 og að hver hótélíbúð sé 48m<sup>2</sup> og því heildafjöldi fermetra sem nýttur er í hótélíbúðir 1.677m<sup>2</sup>. Með tilliti til þess eiga að vera að lágmarki 17 hjólastæði fyrir Skúlagötu 30 (sjá töflu 5). Tryggja á að 90% þeirra séu í læstu rými og 10% staðsett næst inngangi fyrir gesti.

**TAFLA 5** Fjöldi hólástæða fyrir Skúlagötu 30 út frá fermetrafjölda hótélíbúða.

		FORSENDUR		HJÓLASTÆDAKRÖFUR		FJÖLDI HJÓLASTÆÐA
		Stærð (m <sup>2</sup> )	Fjöldi	Lágmark	Viðmið	Lágmark
Atvinnustarfssemi	Hótélíbúðir, S30	1.677m <sup>2</sup>		1/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	17
<b>Samtals Skúlagata30</b>						<b>17</b>

Í nýju reglunum er kveðið á um að við hótél skuli einnig gera grein fyrir aðkomu/ umferð hópbifreiða. Eins og staðan er í dag eru stæði sem gætu þjónað gestum hótelsins við Hörpu og Hlemm, en stæðin við Hlemm eru í 400 m göngufjarlægð frá hótelinu. Samtök ferðþjónustunnar hafa lagt til að rúrustæðum verði einnig komið fyrir á Skúlagötu við Hótél Barón. Sú staðsetning getur nýst vel fyrir bæði hótelin en rúturnar yrðu þá að öllum líkindum að keyra upp Barónsstíg til að komast frá rúrustæðunum (sjá mynd 6). Að öðrum kosti væri unnt að hafa rúrustæðin framan við Skúlagötu 26 og fá leyfi til að beina rútum inn á Aktu taktu og þaðan út á Sæbraut. Við þessa útfærslu hverfa bílastæði framan við hótelið en rútu umferðin beinist í staðinn yfir á stærri vegi en ekki húsagötur (sjá Mynd 6) en fara þó í gegnum lóð Aktu taktu. Þetta mun þó hafa áhrif á Sæbraut og er þetta háð samþykki alla viðkomandi aðila. Einnig þarf að skoða hvort það sé -mögulegt fyrir rútur að komast í fráreinina hjá Aktu Taktu og hver áhrif þess á Sæbraut gætu orðið.



**MYND 6** Til vinstri, rútur fara frá Sæbraut að Barónsstíg 2-4 og upp Barónsstíginn. Til hægri, rútur fara frá Sæbraut, stöðva við Skúlagötu 26 og fara út hjá Aktu taktu.

### Umferðaröryggi á skipulagssvæðinu

Með tilliti til staðsetningar og útfærslu bílakjallara við Skúlagötu 26 voru ökuferlar fólksbifreiða keyrðir í götunni til að leggja betur mat á útfærslu. Með tilliti til akstursferla er ljóst að einungis einn bíll nær að keyra inn eða út úr bílastæðakjallaranum í einu. Einnig er ljóst að ökutæki þurfa að taka nokkuð krappar beygjur er þau ætla að keyra annaðhvort inn í bílastæðakjallarann komandi frá Hverfisgötu eða út úr bílastæðahúsinu í átt Hverfisgötu. Með það til hliðsjónar er lagt til að einungis verði leyft að koma að og frá bílastæðahúsinu frá Skúlagötu. Einnig er ljóst að þörf er á einhvers konar forgangsstýringu svo að ökumenn séu í tæka tíð meðvitaðir um að von er á ökutæki út úr bílakjallaranum (sjá mynd 7). Þetta væri hægt að leysa á svipaðan hátt og gert er í bílakjallara við ráðhús Reykjavíkur.

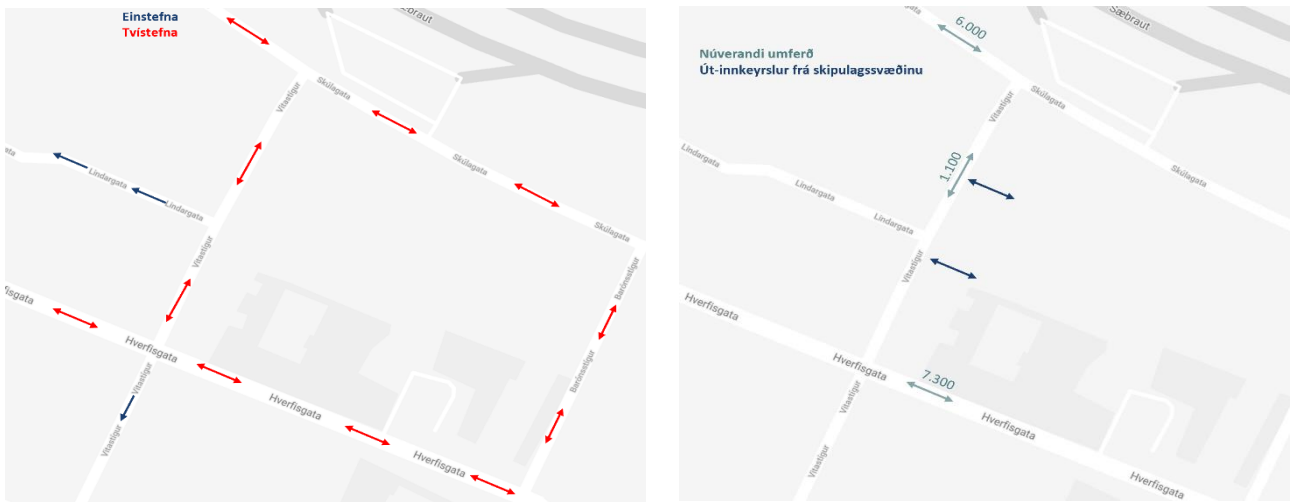
Líkt og sést á mynd 7 virðist stoðveggur ekki skyggja á sjónlengdir ökumanna á Vitastíg þegar ökutæki eru við enda rampa frá bílakjallara. Til að tryggja góðar sjónlengir er lögð áhersla á að rampi bílastæðakjallara hafi náð hæð tengipunktar við götu um billengd áður en kantstein/skilum milli Vitastígar og rampa er sleppt. Ef hins vegar reynist þörf er á að bæta sjónlengdir væri hægt að koma fyrir umferðarspeglum þar sem þeirra er þörf.

Á þessu stigi skipulagsins eru götukantar ekki fastsettir en líklega þarf breiðara svæði milli kantsteins og húsveggjar við enda rampa til að bæta aðgengi fyrir vöruaðkomu.



## Umferðarflæði og sköpun

Skipulagssvæðið er staðsett í miðbæ Reykjavíkur og þar er nokkur hluti gatnanna einstefnugötur. Göturnar í kringum skipulagssvæðið eru flest allar tvístefnugötur nema Vitastígur sunnan megin Laugavegar og Lindargata eru einstefnu götur (sjá mynd 9). Ákjósanlegt væri að breyta Vitastíg í einstefnugötu því gatan er mjó og með einstefnugötu væri hægt að gera góða göngu og hjólastíga í götunni og/ eða útfæra hana sem vistgötu. Með tilliti til staðsetningar og útfærslu bílakjallara við Skúlagötu 26 er ljóst að einstefnan yrði að vera frá Skúlagötu að Hverfisgötu. Þetta myndi hins vegar þýða að helmingur allra bílferða sem koma frá Vitastíg fer inn á Hverfisgötu. Ásýnd Hverfisgötu er róleg gata, með umferð almenningsvagna og hjólandi í forgangi. Til að lágmarka umferð á Hverfisgötu og beina henni á Skúlagötu og Sæbraut er æskilegt að halda Vitastíg sem tvístefnu en halda hraða í lágmarki og tryggja góða og breiða gönguleið.



**MYND 9** Til vinstri – ein- og tvístefnur í og við skipulagssvæðið. Til hægri – Núverandi umferð og líkleg dreifing umferðar frá skipulagssvæðinu..

Umferð sem mun skapast vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Skúlagötu 26, 30 og Hverfisgötu 85 - 93 var metin m.v. umferðarsköpun skv. umferðarspálíkani höfuðborgarsvæðisins. Gert var ráð fyrir að 66% umferðar velji að fara á Skúlagötu og 33% á Hverfisgötu

Gerðar voru þrenns konar sviðsmyndir:

- Sviðsmynd 1 – umferð út frá umferðarspálíkani
- Sviðsmynd 2 – Breyttar ferðavenjur. Núverandi umferð helst óbreytt en viðbótar umferð vegna uppbyggingar er í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar um breyttar ferðavenjur. Þetta felur í sér að nýjar bílferðir eru 35% færri en miðað við sviðsmynd 1.
- Sviðsmynd 3 – miðað var við fjölda bílastæða á svæðinu. Gert var ráð fyrir að hvert stæði væri notað oft en einu sinni yfir daginn.

Miðað við þessar forsendur er að skapast:

- Sviðsmynd 1: 1.000 ferðir sem gera 2.000 bíla.
- Sviðsmynd 2: 650 ferðir sem gera 1.300 bíla.
- Sviðsmynd 3: 400 ferðir sem gera 800 bíla.

Upplýsingar um núverandi umferð voru fengnar af Borgarvefsjá Reykjavíkurborgar. Ekki voru til upplýsingar um umferð á þeim hluta Vitastígs sem tilheyrir skipulaginu. Umferðarmagn Vitastígs var metið vera 1.100 bílar á

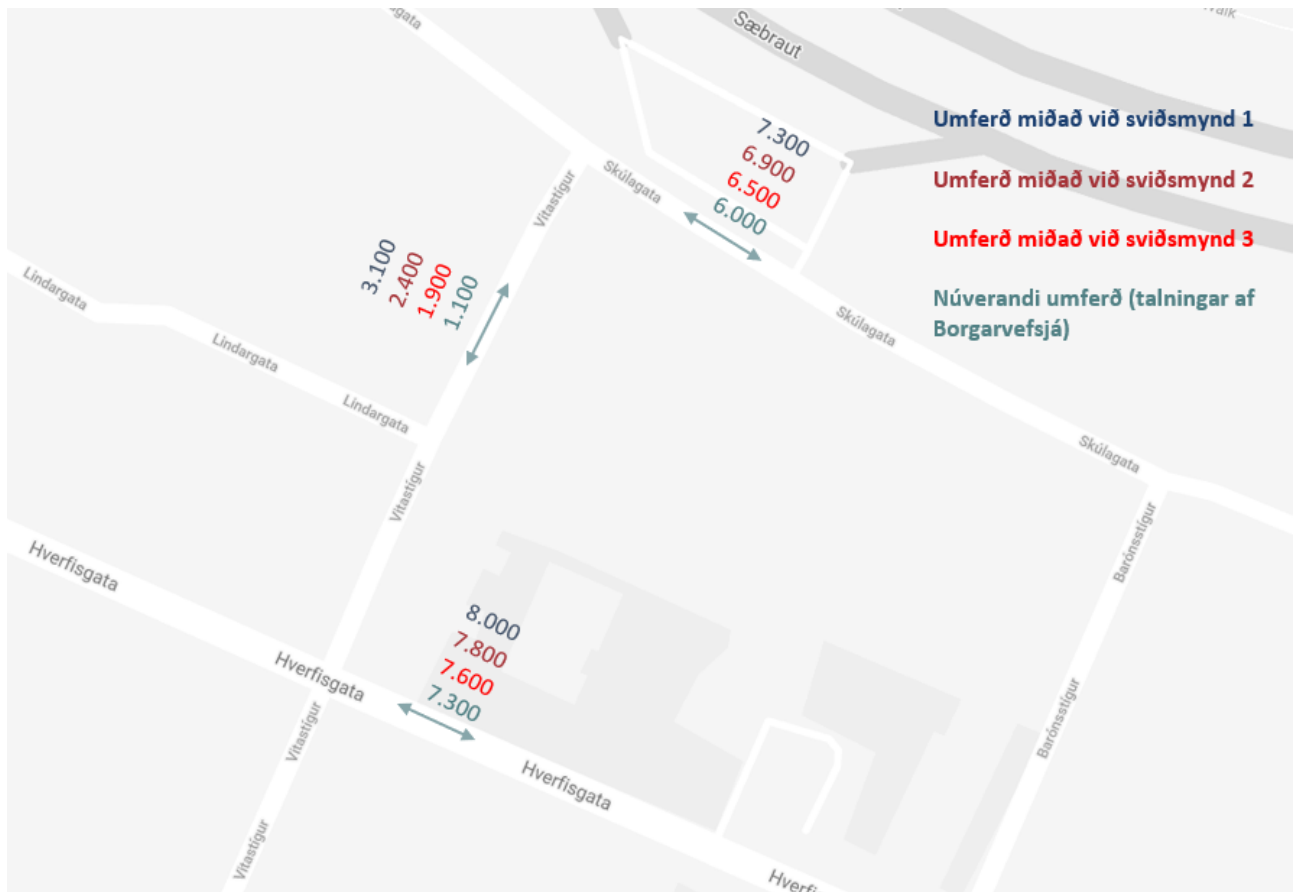


sólarhring út frá upplýsingum um umferð á nærliggjandi götum og umferðarmagni á Vitastíg sunnan megin við Laugarveg.

Aðgengi að bílastæðahúsi við Skúlagötu 26 er í gegnum Vitastíg og aðgengi að Skúlagötu 30 og Hverfisgata 85 - 93 er í gegnum sameiginlegt bílastæðahús sem einnig hefur inn-/ útkeyrslu í gegnum Vitastíg.

Eins og áður var nefnt eru aðstæður fyrir bílastæðahús við Skúlagötu 26 erfiðar, byggingin er í nokkrum halla, byggingin stendur á horni tveggja gatna og erfitt að koma fyrir og inn-/ útkeyrslu í bílakjallara. Rampur að bílastæðakjallaranum mun verða brattur og vegna útfærslu hans og til að gæta umferðaröryggis er æskilegt að aðgengi að bílakjallarann verði einungis að og frá Skúlagötu.

Með tilliti til aðkomu að bílastæðakjallara við Skúlagötu 26 og hvert umferðin er að leita, er gert ráð fyrir að um 2/3 hlutar umferðar kjósi að keyra Skúlagötu og út á Sæbraut og 1/3 hluti umferðar fari um Hverfisgötu. Ekki er gert ráð fyrir að umferðin fari um Lindargötu en sú gata er mjög mjó og erfitt að keyra hana. Miðað við þessar forsendur gæti umferðarmagn og dreifing orðið líkt og sést á mynd 10.



**MYND 10** Umferðarmagn út frá þremur mismunandi sviðsmyndum.

## Vitastígur, endurgerð götu

Nú er í gangi framkvæmdir við Vitastíg sem hafa áhrif á umferð og umhverfi Vitastígs. Hér er gerð stutt lýsing á því hvernig mætti aðlaga og bæta götuna til framtíðar. Gerð hefur verið greining á umferð og sýnir hún að æskilegt er að gatan verði tvístefnugata milli Skúlagötu og Hverfisgötu. Gert er ráð fyrir 30 km hámarkshraða en að gatan verði byggð upp með sömu gæðum og vistagata hvað varðar yfirborð, lýsingu og götugögn eins langt og aðstæður leyfa. Aðkoma í og úr bílakjallara á vesturhlið hótels snýr út að Vitastíg og þrengir götu þannig að á stuttum kafla verði tvístefna með víkjandi umferð þeirra sem aka til norðurs að Skúlagötu (ásýnd Vitastígar má sjá á mynd 11 og í fylgiskjöllum).

Kantsteinn í götunni í dag er gamall grásteinn og er mikilvægt að taka hann til hliðar við upphaf framkvæmda og endurnýta hann, og er það í samræmi við stefnu borgarinnar.

Ljósastaurar eru í dag austanmegin við götu og eru háir veglýsingarstólpur. Hluti þeirra hefur verið fjarlægður. Lagt er til að færa lýsingu á

vesturhlið götu og hafa lýsingu á lægri stólpum, 4.5 metra, með stefnuvirkri led lýsingu. Einnig kæmi til greina að lýsing sé á veggjum hótels en þetta þarf að skoða sérstaklega. Endurnýja mætti lýsingu Vitatorgs með sama hætti.

Afmörkun götu yrði grásteinskantsteinn í 6 cm hæð og væru inngangssvæði götunnar bæði frá Skúlagötu og Hverfisgötu malbikuð en við gatnamót Lindargötu og aðkomu að nýbyggingum þar væri gatan hellulögð og upphækkuð þannig að svæðið væri 2 cm neðar en gangstéttahæð. Upphækkunin væri hellulögð í fiskibeinsmynstri og væri mynstrað til þess að fá yfirbragð torgs. Þessi upphækkun myndi einnig ná betra flæði við Vitatorg sem mætti opna betur sjónrænt að Vitastíg og endurgera m.a. gera það grænna með aðkomu gróðurs og endurnýjunar yfirborðs. Lagt er til að endurhanna torgið og taka einnig með endurskoðun á þrepum að Hverfisgötu.



**MYND 11** Ásýnd Vitastígar eftir breytingar. Sjá nánar í fylgiskjali.



**MYND 12** Ásýnd Vitastígar eftir breytingar. Sjá nánar í fylgiskjali.

nálægra húsa vel á göngu.

Þar sem bratti er töluverður í götunni þá er lagt til að gatan verði snjóbrædd eða a.m.k. gönguleiðir.

Í tillögunni er sýnd tenging yfir Hverfisgötu frá göngustíg á milli húsa frá Laugavegi inn að nýju byggðinni á svæðinu. Við það hverfa tvö stæði sem liggja samsíða Hverfisgötu en í staðinn mætti breyta svæðinu í parklet, þ.e. svæði með beðum og bekkjum .

## Fylgiskjöl

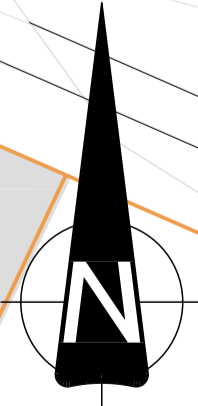
Fylgiskjöl á næstu þremur síðum eru teikningar af ásýnd Vitastígar og gönguleiðum að skipulagssvæðinu.

Aðkoma í bílahús við Vitatorg væri í aðalatriðum óbreytt nema að yfirborð götu væri endurnýjað til samræmis við heildarútlit götu og gatnamóta. Staðsetning greiðsluvélar og hliðs er óbreytt.

Umferð gangandi er beint meira á vesturhluta götu m.a. vegna innkeyrslu í bílageymslu hótels, en síðan nær Hverfisgötu eru góðar stéttar beggja megin götu auk þess að gatnamót eru upphækkuð til þæginda fyrir gangandi.

Lagt er til að Lindargargata við gatnamót Vitastígs verði hliðrað til suðurs eins og fram kemur á mynd 12. Við það verður gangstétt rýmri sólmegin á götunni og hlykkur kemur á Lindargötu sem hefur jákvæð áhrif á umferðarhraða. Mikill gróður er þarna og mætti auka hann áfram niður meðfram Vitastíg.

Tillaga er um staðsetningu bekkja á þessu horni og neðar í götunni sem gætu nýst íbúum



Öll mál eru í mm.

ÚTG. DAGS.	ÚTGAUFERILL	HANNAÐ	TEKNI	YFIR
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####

VERKNUMER	HANNAÐ:	ÞY/HP	###
VERKNUMER	TEKNAÐ:		###
7435-005	YFRIFARID:		###
	MELT:		###
	SAMB:		###
DAGS	MELKVARÐI	BLAÐSTÆRÐ	
23.05.2019	1:200	A1	
TILLAGA			

Vitastígur	TEKNIKA
Útfærsla göturymis	NÚMER
	01
Grunnmynd 01	UTGAFA

0:\R\Reisur\ark\_7435\005\_Skúlagata 26 - versjón 06\003\_Tekningir\03\_Courtskissir\03\_Skúlagata\03\vitastigur\01.dwg



Öll mál eru í mm.

ÚTG. DAGS	ÚTGAUFERILL	HANNAÐ	TEKNI	YFIR
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####

VERKNÚMÉR	HANNAÐ	ÞY/HP	###
VERKNÚMÉR	TEKNAÐ	ÞY/HP	###
7435-005	YFRIFRÁÐ	ÞY/HP	###
DAGS	MÆLIVARÐI	MÆLT	###
23.05.2019	1:100	SAMB.	###
			BLAÐSTÆRÐ
			A1

Vitastígur	TEKNI	###
Útfærsla göturymis	NÚMÉR	02
Grunnmynd 02	UTGAFA	

TILLAGA

0:\R\Reisviki\_ark\_7435-005\_Skjalagráa\_26\_samgönguáætlun\_og\_tekni\_7435-005\_Tekniáætlun\_7435-005\_Skjalagráa\_26\_Samgönguáætlun\_04.dwg



Öll mál eru í mm.

ÚTG. DAGS	ÚTGAUFERILL	HANNAÐ	TEKNI	YFIR
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####
####	####	####	####	####

VERKNUMER	HANNAÐ:	Þ/ÞHP	###
7435-005	TEKNAÐ:	Þ/ÞHP	###
	YFRIFARID:	Þ/ÞHP	###
	MELT:	###	###
	SAMB:	###	###
DAGS	MELKVARÐI	BLAÐSTÆRÐ	
23.05.2019	1:100	A1	
<b>TILLAGA</b>			

<b>Hverfisgata</b>	TEKNINGA NÚMÉR
Tenging yfir Hverfisgötu	03
Grunnmynd	UTGAFA

O:\R\Reisur\ark\_7435005\_Skipting\_26\_sveigjargata og hvarnargötu\03\_Tekningargötu\03\_Grunnmynd\03\_Hverfisgata\Hverfisgata\_03.dwg