



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 24 apríl 2024 varðandi eftirfarandi mál:

### **Kvosin - breyting á deiliskipulagi - Suðurgata 3**

Lögð fram umsókn Guðmundar Odds Víðissonar, dags. 6. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 3 við Suðurgötu. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á byggingarmagni og aukning á nýtingarhlutfalli lóðar, hækkun byggingar um eina rishæð auk leyfis fyrir garðskála á þaksvölum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. (skuggavarp) DAP, dags. 22. febrúar 2024. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 12. apríl 2024.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu.

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

Vísað til borgarráðs.

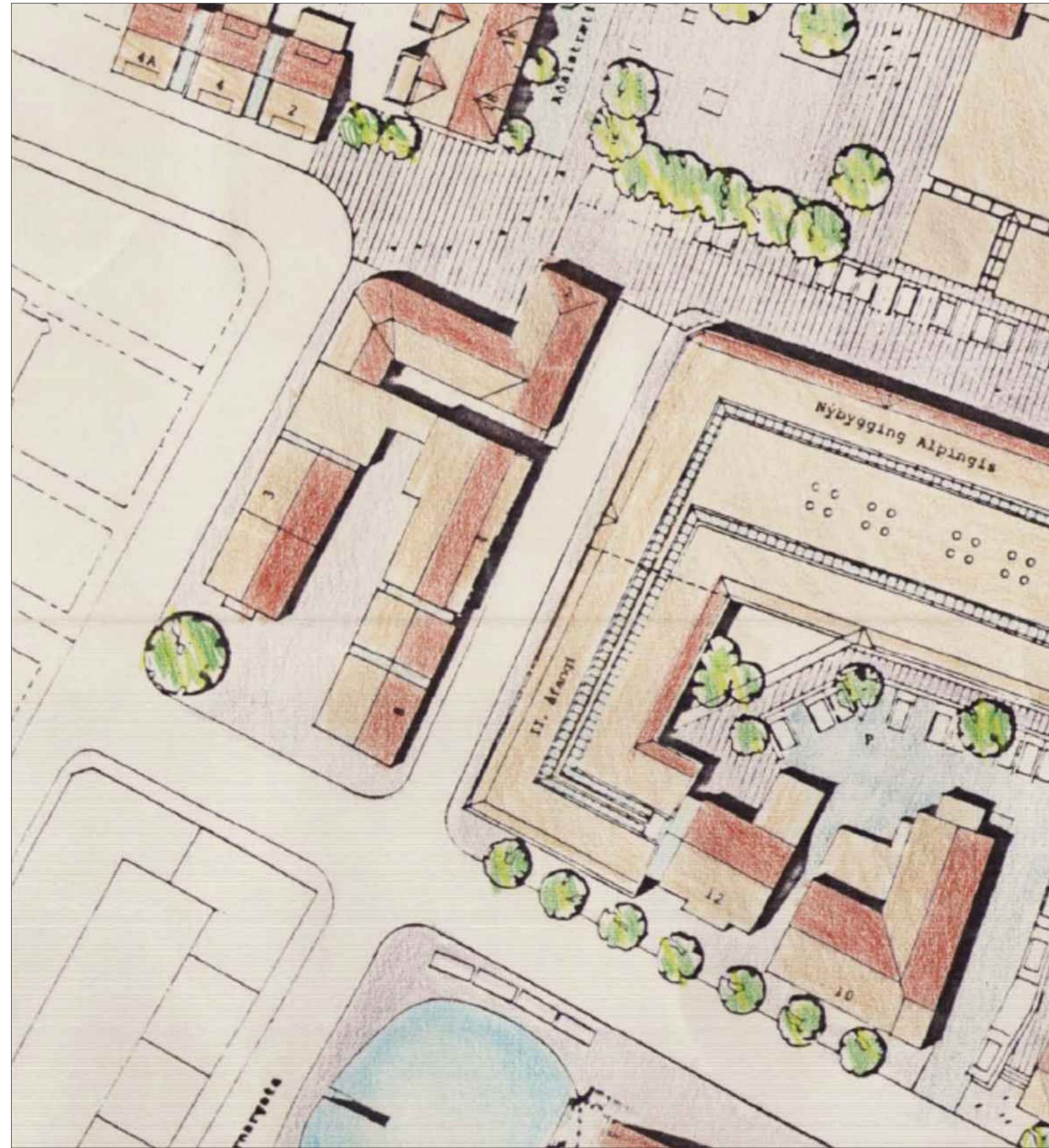
Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar:

Breytingin er samþykkt til auglýsingar en lögð er áhersla á að hún komi ekki í veg fyrir eða takmarki uppbyggingu á svæðinu í kjölfarið.

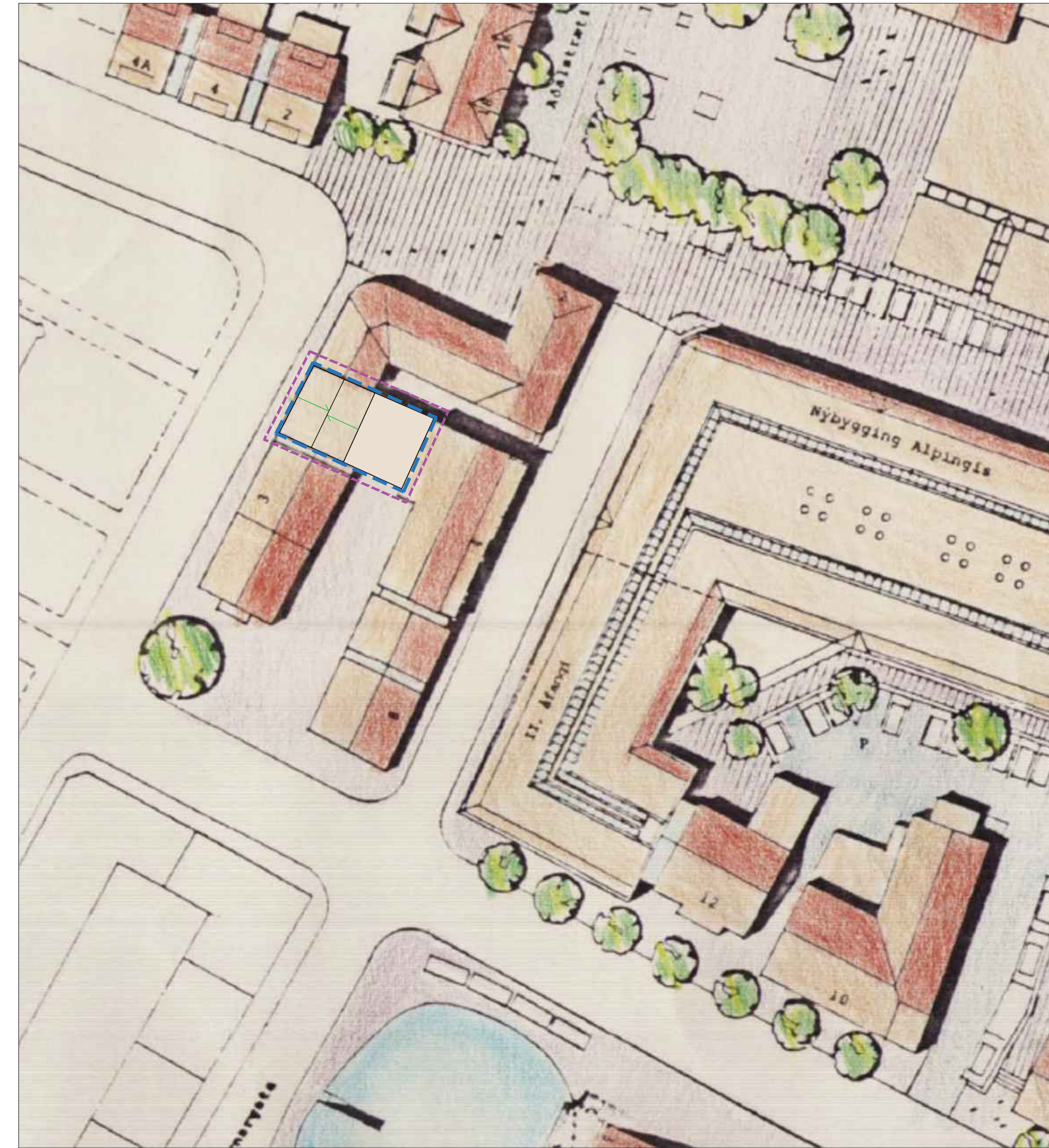
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Umhverfis- og skipulagssvið*  
*Skrifstofa stjórnarsýslu og gæði*



# Breyting á deiliskipulagi Kvosarinnar fyrir Suðurgötu 3 staðgreinir: 0-1-1141003



Hluti af gildandi deiliskipulagi Kvosarinnar, samþykkt í febrúar 1988 mkv. 1:500



Breyting á deiliskipulags fyrir Suðurgötu 3 mkv. 1:500



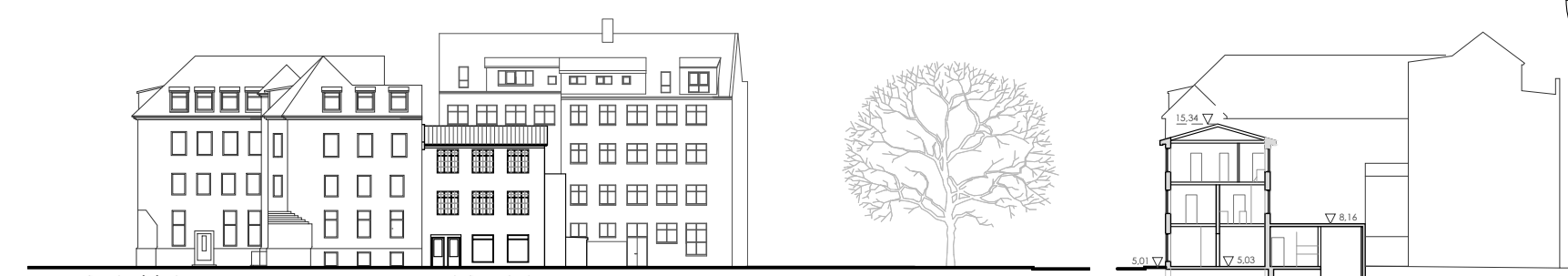
Skýringarmynd - ásjáttur suðvestur 21.09 kl. 15:00



Skýringarmynd - ásjáttur norðvestur 21.09 kl. 15:00



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Núverandi ásjáttur og snið lóðar Suðurgötu 30 mkv. 1:500



Breyting á lóð Suðurgötu 30 mkv. 1:500

## GREINARGERÐ

### SKILMÁLAR GILDANDI DEILISKIPULAGS

Gildandi deiliskipulag fyrir Kvosina var samþykkt í febrúar 1988. Í skilmálum deiliskipulagsins segir á bls 4: "Starfsemi í húsum. Á jarðhæð skal vera starfsemi/þjónusta er glæðir mannlíf í miðbænum og laðar fólk að Kvosinni, svo sem verslun, veitingastaðir, gallerí o.fl. Á hverri lóð skal vera íbúð". Byggingarreitir er óbreyttur samkvæmt gildandi mæliblaði frá 1999.

### BREYTINGAR Á GILDANDI SKIPULAGI

Deiliskipulagsbreytingin gildir fyrir lóðina Suðurgötu 3.

Reiturinn er á skilgreindu miðsvæði M1a, samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í aðalskipulagi er skilgreind hverfisvernd innan Hringbrautar. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni.

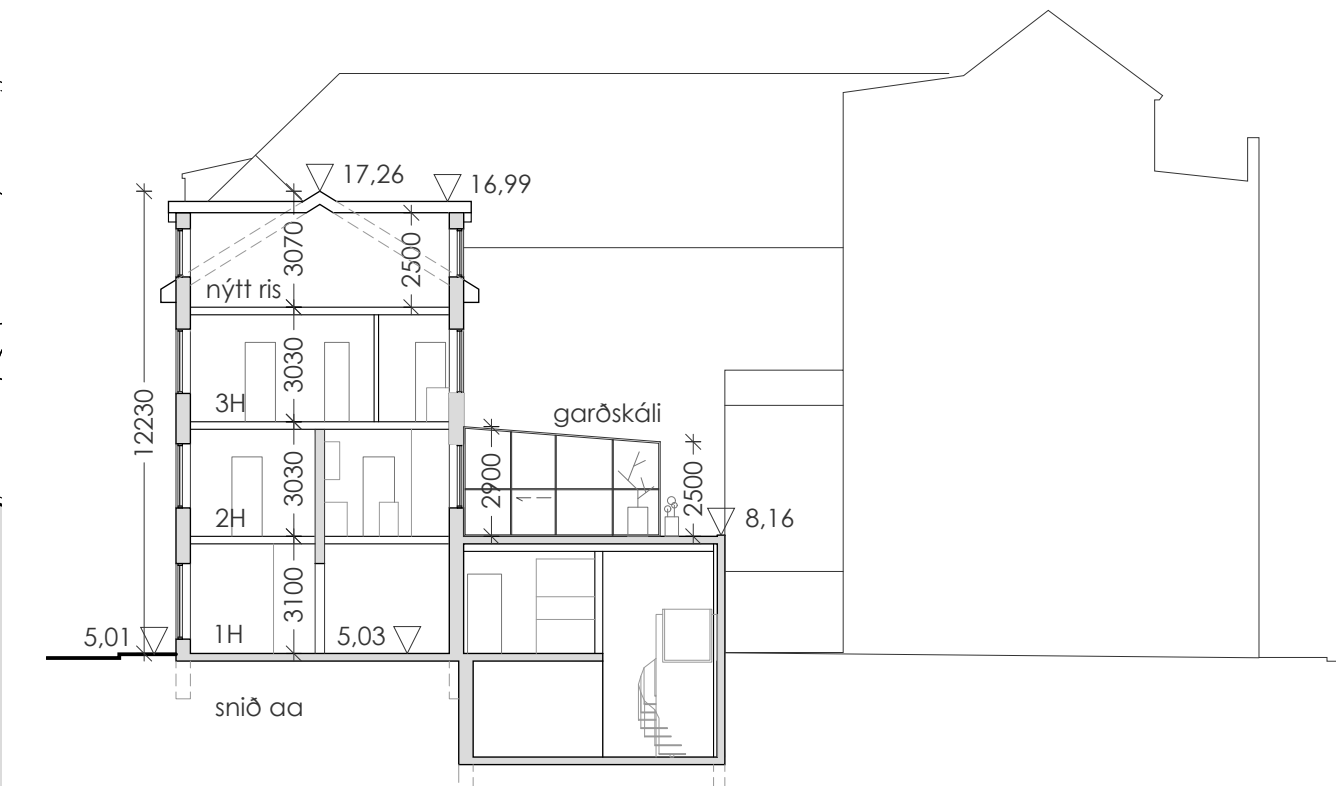
Þessu markmiði skal gæta í hvívetna við breytingu hússins svo sem í öllu efnisvali og formi byggingahluta til að varðveita uppruna hússins og einkenni götumyndar. Núverandi hús hefur starfsemi/þjónustuá jarðhæð og íbúðir á efri tveimur hæðum. Einn eigandi er að öllu húsinu. Breytingarnar felast í breyttu byggingarmagni, aukins nýtingarhlutfalls lóðar, hækkun byggingar um eina rishæð auk leyfis fyrir garðskála á þaksvölum. Breyting á húsi sýnir hækkun rishæðar auk fjögurra kvista, sem gefa rýmnum fulla lofthæð að hluta eða sem nemur að hámarki 50% hvers rýmis fyrir sig. Kvistarir eru tveir og tveir á hvorum þakhalla.

Að öðru leyti gilda skipulagsskilmálar gildandi deiliskipulags.

Samþykktir skilmálar	Breyttir skilmálar
staerð lóðar: 139,0 m <sup>2</sup>	139,0 m <sup>2</sup>
núv. bygging 3h: 275,7 m <sup>2</sup> brúttó	340,1 m <sup>2</sup> með nýju risi
	25,0 m <sup>2</sup> nýr garðskáli
Nýtingarhlutfall: 1,98	2,63



Skýringarmynd afstöðu mkv. 1:200



Skýringarmynd - Tillaga að hækkun á húsi suðurgötu 3 snið aa og bb mkv. 1:200

### SKÝRINGAR

- svæði deiliskipulagsbreytinga
- lóðamörk óbreytt
- núverandi byggingarreitir óbreyttur
- þakhallastefna
- ▽ 0.00 hæðarkóti

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

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_ 20\_\_.

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

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR  
SUÐURGATA 3 101 REYKJAVÍK  
Breytingar á deiliskipulagi Kvosarinnar

dap  
development architecture property  
Starmýri 2 108 Reykjavík  
arkitekt@dap.is

verknr. 22-13 teikning (90)1.01 dags. 22.02.2024



# Breyting á deiliskipulagi Kvosarinnar - skuggavarp á lóð Suðurgötu 3

staðgreinir: 0-1-1141003



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

21. janúar

21. mars

núverandi skipulag



skuggavarp 21.01 kl. 16:00

skuggavarp 21.01 kl. 13:00

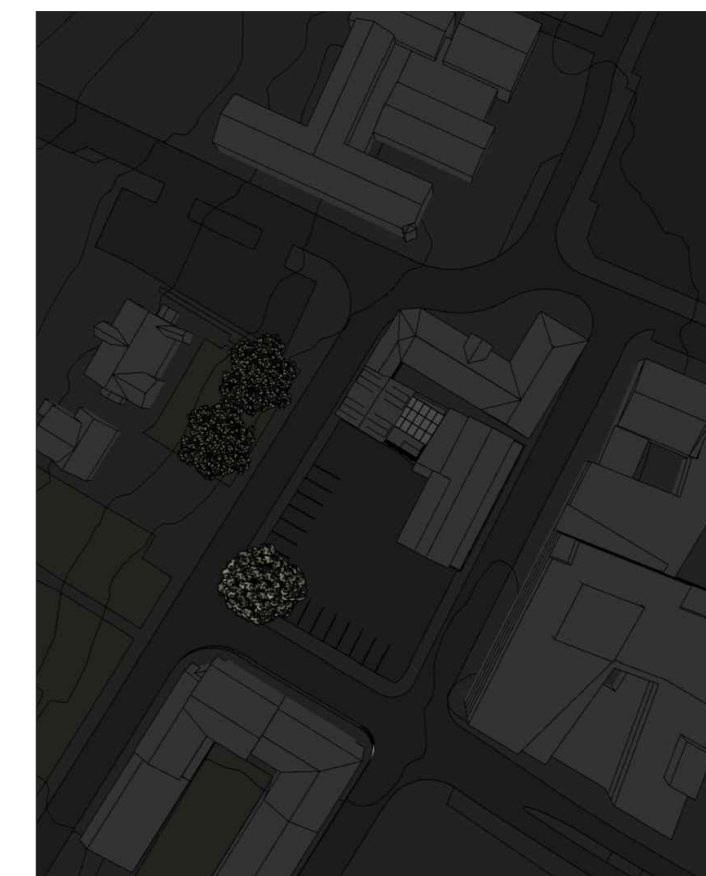
skuggavarp 21.03 kl. 10:00

skuggavarp 21.03 kl. 13:00

skuggavarp 21.03 kl. 16:00

skuggavarp 21.03 kl. 19:00

effir breytingu



skuggavarp 21.01 kl. 16:00

skuggavarp 21.01 kl. 13:00

skuggavarp 21.03 kl. 10:00

skuggavarp 21.03 kl. 13:00

skuggavarp 21.03 kl. 16:00

skuggavarp 21.03 kl. 19:00

21. júní

núverandi skipulag



skuggavarp 21.06 kl. 07:00

skuggavarp 21.06 kl. 10:00

skuggavarp 21.06 kl. 13:00

skuggavarp 21.06 kl. 16:00

skuggavarp 21.06 kl. 19:00

skuggavarp 21.06 kl. 22:00

effir breytingu



skuggavarp 21.06 kl. 07:00

skuggavarp 21.06 kl. 10:00

skuggavarp 21.06 kl. 13:00

skuggavarp 21.06 kl. 16:00

skuggavarp 21.06 kl. 19:00

skuggavarp 21.06 kl. 22:00

SKÝRINGARUPPDRATTUR - skuggavarp  
SUÐURGATA 3 101 REYKJAVÍK  
Breytingar á deiliskipulagi Kvosarinnar

dap  
development architecture property  
Starmýri 2 108 Reykjavík  
arkitekt@dap.is

verknr. teikning dags.  
22-13 (90)1.02 22.02.2024





Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Henny Hafsteinsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágr.

Dap arkitektar  
Ástríður Eggertsdóttir  
Starmýri 2  
108 Reykjavík

Reykjavík, 12. apríl 2024  
MÍ202403-0123/ 6.09 / 0645 & 5217

### Efni: Suðurgata 3, 101 Reykjavík - deiliskipulag breyting

Með tölvubréfi dagsettu 15. mars 2024 óska dap arkitektar eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar fyrir lóðina Suðurgötu 3. Meðfylgjandi erindinu voru deiliskipulags- og skýringaruppdráttur unnir af dap, dagsettir 22.02.2024. Fyrirhugað er að hækka rishæð hússins og setja fjóra kvisti á þak, þar af eru tveir á götuhlið hússins. Einnig er ætlunin að byggja garðskála á núverandi þaksvalir bakatil. Ekki er fyrirhugað jarðrask í tengslum við breytingarnar. Lóðin er staðsett á svæði innan Hringbrautar sem er skilgreint sem sérstakt hverfisverndarsvæði í aðalskipulagi.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.


Ekki liggur fyrir húsaskráning fyrir lóðina en fjallað er um Suðurgötu 3 í bókinni Kvosin, eftir Guðnýju Gerði Gunnarsdóttur, Hjörleif Stefánsson og Guðmund Ingólfsson sem gefin var út árið 1987 af Torfusamtökunum. Þar segir m.a. að húsið hafi verið reist árið 1923 eftir teikningum Einars Erlendssonar húsameistara. Húsið er steinsteypt, upphaflega var það tvílyft en hefur verið hækkað um eina hæð og útliti í hæðar verið breytt. Varðveislugildi hússins felst helst í upprunalegum smárúðugluggum og því mikilvægt að halda þessari gluggagerð áfram í húsinu.

*Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 3 við Suðurgötu eins og hún er kynnt í meðfylgjandi gögnum. Hækkun þaks fellur vel að hlutföllum hússins eftir að það var hækkað um eina hæð. Mikilvægt er að form, efni, stærð og frágangur kvista falli vel að hlutföllum og byggingarstíl hússins. Ekki er talin þörf á fornleifa- og*

*húsaskráningu sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012, þar sem ekki er fyrirhugað jarðrask og nægilegar upplýsingar um húsið liggja fyrir.*

*Suðurgata 3 er friðað hús samkvæmt 29. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita leyfis Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim flytja eða rífa. Aðaluppdrætti af breytingunni skal því senda Minjastofnun til umsagnar þegar þeir liggja fyrir.*

Virðingarfyllt,

  
Henny Hafsteinsdóttir  
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

*Afrit sent:*

*Ástríður Eggertsdóttir, arkitekt (████████████████████)*  
*Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))*  
*Skipulagsstofnun ([skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is))*  
*Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto:byggingarfulltrui@reykjavik.is))*  
*Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))*

*Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnarsýslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.*