



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 16. ágúst 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Barónsreitur - breyting á deiliskipulagi - Skúlagata 30

Lögð fram umsókn Rauðsvíkur, dags. 21. júlí 2023, ásamt bréfi T.ark arkitekta, dags. 21. júlí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Barónsreits vegna lóðarinnar nr. 30 við Skúlagötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að niðurrif framhúss að hluta eða heild verði heimilað með skilyrðum, heimilt verði að gera sameiginlegt útivistarsvæði gesta á þaki bakhús og að fyrirkomulagi sorps verði breytt ásamt því að heimilt verði að gera flóttastiga á bakhlið hússins, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppr. T.ark arkitekta, dags. 20. apríl 2023. Einnig er lagt fram minnisblað Tensio, dags. 4. maí 2023, vegna ástandsskoðunar að Skúlagötu 30. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

REYKJAVÍKURBORG
Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Skúlagötu 30



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

3.5. Skúlagata 30/gildandi sérskiðmál
Heimilt er að bæta tveimur innregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu og fjarlægja núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gert er ráð fyrir íbúðum eða gististarfsemi í bakbyggingunni og á efrri hæðum framhúss en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1 hæð framhúss. Byggingareitur svara er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1 hæð í bílakjallara aftan við 1 hæð hússins.

Gildandi skilmálatöfla

GÖTUHEITI OG NR.	NÚV. LÓÐAR STÆRD	NÚVERANDI ÁSTAND	LÓÐAR STÆRD	A ofangarðar	B	C	A,B HEILD	BILAG/STOÐRYMI	IBUDIR	SKILMÁLAR				
	m ²	NHLF m ²	m ²	NHLF m ²	NHLF m ²	NHLF m ²	NHLF m ²	m ²	m ²					
Skúlagata 30	828	2,93	1364,8	905	3,05	2762,0	0,08	75,0	0,08	78,0	3,22	1370,0	0-22 í nýb.	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt er byggja tvær innregnar hæðir ofan á núverandi framhúsi ásamt 4 hæða bakbyggingu samhliða núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli og flóttastigi Skúlagötu 28. Verksluþjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu gilda ákvæði AF2010:2030 um götuhæð. Heimilt er að breyta kjallara 1 hæðar í bílajakjallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgangi frá suðri. Heimilt er að tengja bílajakjallara öðrum síkum á reitnum og aðgangsgátu á milli þeirra á lóðarmörkum ef þarf kröfur. Dingýsa þarf kvóðni áður en byggingarhefti er samþykkt. Kvóð er um aksturshæð með aðgangi 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð suðurnar til.
SAMTÖLUR	6128		7611,7	6048	21751,0	1535,0	1588,0		12863,0	80/175	Efni- og neðri mörk íbúðalóðs í nýbyggingum á reitnum þ.e.a.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáætlunar.			

REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



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

1. Staðan í aðalskipulagi

Almennt
Reiturinn er Miðsvæði (M1) með nánari undirlökkun M1b samkvæmt aðalskipulagi og afmarkast af Hverfisgötu Vitastíg Skúlagötu og Barónsstíg. Um reit M1b gildir:
M1b Blönduð miðborgarbyggð Skrifstofur og þjónusta
Markmið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að iðubúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilur einkum á efrri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhúlaðstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.

2. Breytir sérskiðmál 3.5 og nýir sérskiðmál 3.12 á lóðinni

3.5. Skúlagata 30. Tillaga að breytingu sérskiðmála (breytingar feilteðraðar)
Heimilt er að bæta tveimur innregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu og fjarlægja núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli. Niðurflóttastigi Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gert er ráð um atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1 hæð framhúss. Byggingareitur svara er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1 hæð í bílajakjallara aftan við 1 hæð hússins. Heimilt er fyrir sameiginlegu útivistarsvæði gesta á þaki bakhúss, sjá nánar á teikningu.
Á baklóð er gert ráð fyrir sorpgerði, sjá teikningu. Fyrirkomulag skal uppfylla reglur um sorphæðir við gististöð eins og við á og í gildi eru á hverjum tíma. Sömuleiðis er heimilt fyrir flóttastiga bakalli og er sýndur byggingareitur fyrir hann á teikningu.

3.12. Endurgerð framhúss og bestun á kolefnisspori

Skúlagata 30 var ástandsskoðuð af Verðstöðvunni 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 staðla á dag. Steyppuhúla sé sum staðar skemmd eða ónýtt og komnar sprungur. Lyftugöng eru of lítil fyrir lyftubúnað sem uppfyllir byggingareglugerð. Rafmagnslagnir og búnaður og aðrar lagnir uppfylli ekki reglur né staðla. Brunahöfufun milli hæða er ekki til staðar og almennt séu þær fullkomlega óásættanlegar.

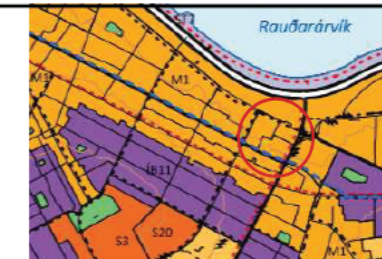
Niðurstaða skoðunar leiðir í ljós að ástand hússins er afar skæmt og lagt er til að húsið verði rifað, enda uppfyllir það hvorki kröfur byggingareglugerðar í dag né viðeigandi staðla. Burðarvirki og lagnir-/lagnaleiðir munu illa verða til þess fallnar að uppfylla kröfur byggingareglugerðar nema til nýbyggingar komi í heild sinni og tryggj þannig öryggi.

Í byggingasögu skýrslu Árbæjarsafns LXXIV útg. 1999 eftir Nikulás Úlfar Músson og Margræti Jónsdóttur er sömuleiðis ekkil talin ástæða til verndunar hússins. Í ljósi þessa er heimil endurgerð hússins. Í því felst að heimilt er að fjarlægja byggingahluta en endurbýggja framhúsið með fyra yfirbragði. Lögð skal áhersla á vistvænar mótvægisáðgerðir 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 efna eftir líftímann Orkunotkun skal lágmarka og forðast skal notkun jarðefnaeldsneytis eftir bestu getu. Nýta skal lífsferlgreiningar í hönnun og akvarðanatöku. Skila skal inn skýrslu um ofangreinda þætti samhliða umsókn um byggingarleyfi.

Að öðru leiti gilda eldri skilmál á breytingu

Tillaga að nýrri skilmálatöflu

LÓÐAR STÆRD	A ofangarðar	B	C	A,B,C HEILD	BILAG/STOÐRYMI	IBUDIR	SKILMÁLAR			
m ²	NHLF m ²	m ²	NHLF m ²	NHLF m ²	m ²	m ²				
905	3,05	2762,0	0,08	75,0	0,08	78,0	3,22	1370,0	0-22 í nýb.	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt er byggja tvær innregnar hæðir ofan á núverandi framhúsi ásamt 4 hæða bakbyggingu samhliða núverandi stálgrindarvöðbyggingu bakalli og flóttastigi Skúlagötu 28. Niðurflóttastigi Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Verksluþjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu gilda ákvæði AF2010:2030 um götuhæð. Heimilt er að breyta kjallara 1 hæðar í bílajakjallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgangi frá suðri. Heimilt er að tengja bílajakjallara öðrum síkum á reitnum og aðgangsgátu á milli þeirra á lóðarmörkum ef þarf kröfur. Dingýsa þarf kvóðni áður en byggingarhefti er samþykkt. Kvóð er um aksturshæð með aðgangi 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð suðurnar til. Heimilt er fyrir útbúðarsvæði á þaki bakhúss.
6048	21751,0	1535,0	1588,0		12863,0	80/175	Efni- og neðri mörk íbúðalóðs í nýbyggingum á reitnum þ.e.a.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáætlunar.			



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 NYJU SKIPULAGI (engingur á gildandi deiliskipulagi)
 - TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
 - LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BYGGINGAREITUR VESLUN OG ÞJÓNUSTA / HÁMARK
 - TÆKNIRYMI, STIGAR OG DAKFORMI
 - SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGGNI
 - FRÍÐAD HÚS
 - TILLAGA AÐ FRÍÐUN
 - NIÐURRIF HEIMILT
 - ENDURBYGGING HEIMILT
 - SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEIÐANDI
 - TORG / SÉRAFNOTAREITIR ÍBÚÐA
 - FLÓTTASTÍÐI
 - KVÓÐ UM GÖNGUSTÍGSTAÐSETNING LEIÐBEIÐANDI
 - KVÓÐ UM UMFERDAGGANGI AÐLIGGJANDI LÓÐA
 - 1K HÆÐIR / KJALLARIR hæðir miðast við þá gölu sem hús standa við
 - DG DÚPGÁMAR
 - 1KR HÆÐIR / KJALLARIR / NÝTANLEGT RIS hæðir miðast við þá gölu sem hús standa við
 - 10 GÖTUNÚMÉR
 - S SVARUR
 - F) FRÍÐAD HÚS
 - INN- OG ÚTKEYRSLA
 - IBÉLAGEYMSLUSTADSETNING LEIÐBEIÐANDI
 - BEKKIRHÚLAÐASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEIÐANDI

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__.

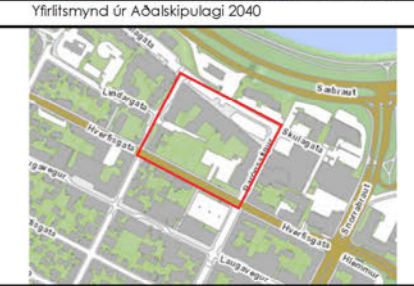
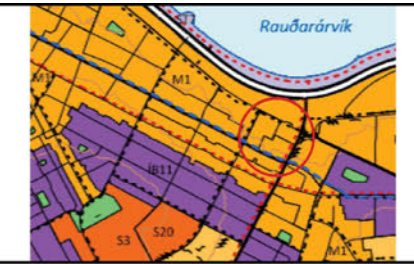
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku byggingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

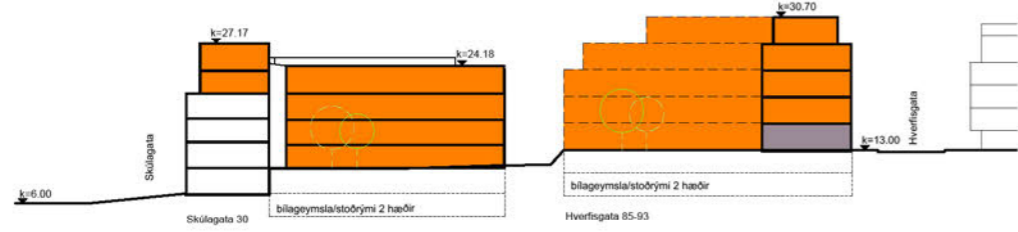
VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:1000/A3 DAGS 20.04.2023

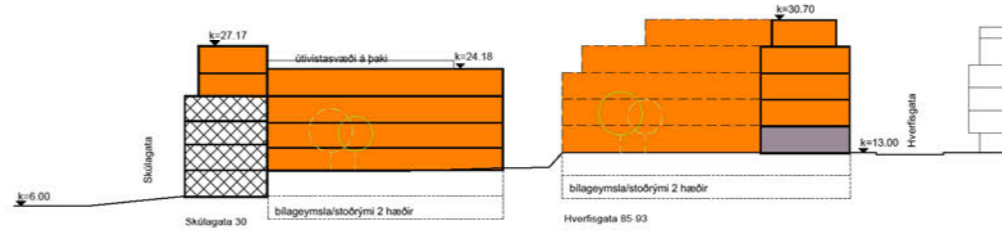
T.ark
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR þ.f.
HÁTÚN 2B 105 REYKJAVÍK



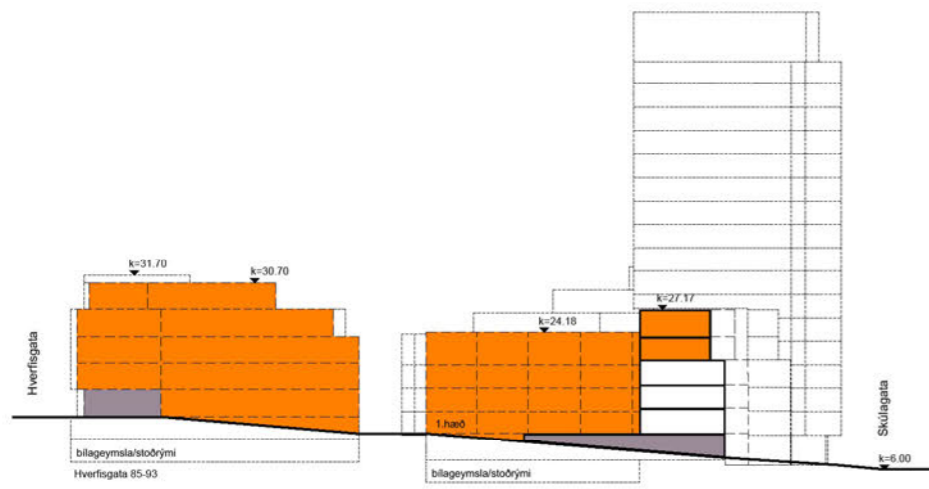
Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2040
Staðsetning reits 1.154.3 1:10000



SNEIÐING G-G Gildandi skipulag. 1/500



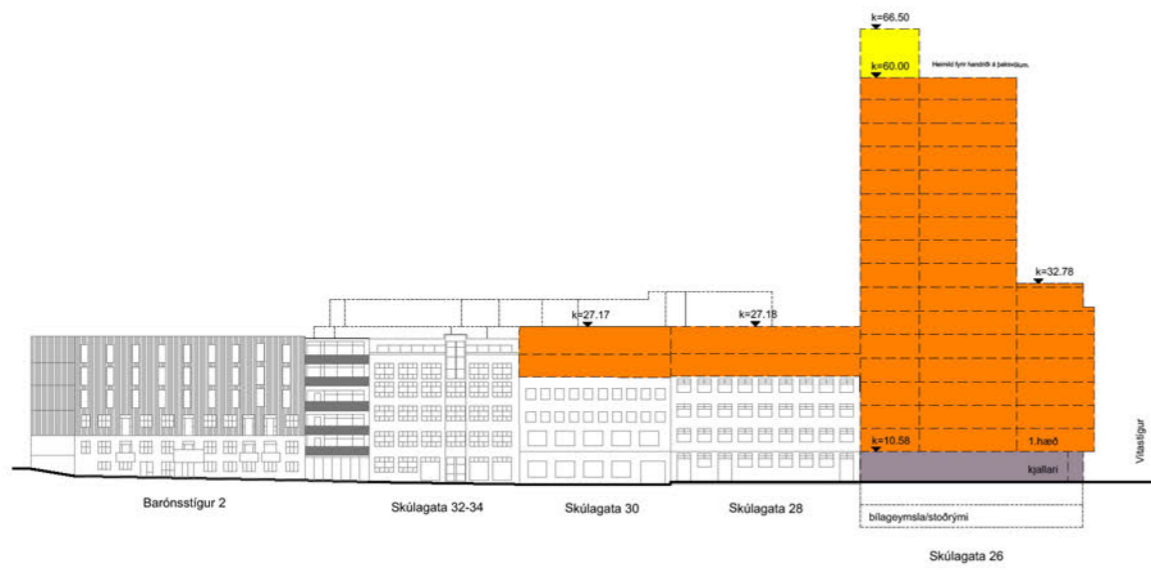
SNEIÐING G-G Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



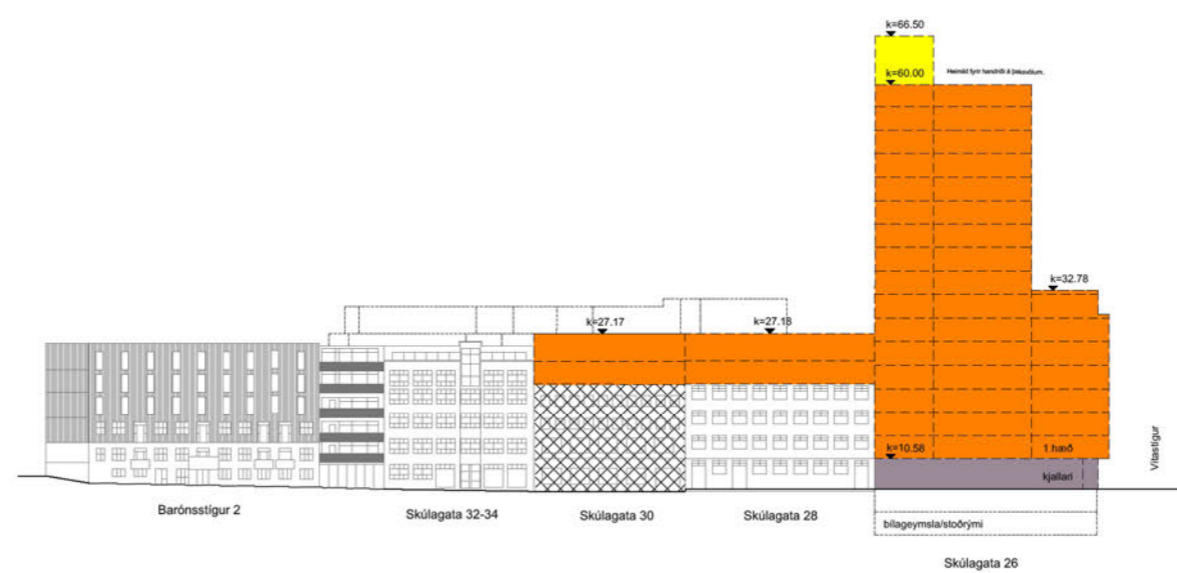
SNEIÐING H-I Gildandi skipulag. 1/500



SNEIÐING H-I Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



NORÐUR ÚTLIT, SKÚLAGATA Gildandi skipulag. 1/500



NORÐUR ÚTLIT, SKÚLAGATA Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500

- SKÝRINGAR:**
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
 - ELÐRI LÖÐAMÖRK
 - NÝ LÖÐAMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBREYTT LÖÐAMÖRK Á NYJU SKIPULAGI (engingur á gildandi deiliskipulagi)
 - TILLAGA AÐ NYJUM LÖÐUM / LÖÐAMÖRKUM
 - LÖÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BYGGINGARREITUR VERSLUN OG DJÓNUSTA / HÁMARK
 - TÆKNIRYMI, STIGAR OG ÞAKFORM
 - SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGGNI
 - FRÍÐAD HÚS
 - TILLAGA AÐ FRÍÐUN
 - NIÐURRIF HEIMILT
 - ENDURBYGGING HEIMILT
 - SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - TORG / SÉRAFNOTAREITUR ÍBODA
 - FLÓTTASTIGI
 - KYÖÐ UM GÖNGUSTÍGSTAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - KYÖÐ UM UMFERÐIADGENGI AÐLUGJANDI LÖDA
 - 1K HÆDIR / KJALLARI hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
 - DC DJÚPGÁMAR
 - 1KR HÆDIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
 - 10 GÖTUNÖMER
 - S SVALIR
 - F FRÍÐAD HÚS
 - I INNGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - B INN- OG ÚTKEYRSLA
 - B Í BILAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - B BEKKIRHJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

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__.

Tillagan 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: 1:1000/A3 DAGS: 20.04.2023



Höfundur:	Davíð Arnar Baldursson
Viðtakendur:	Rauðsvík ehf.
Dagsetning:	6.5.2022
Verkheiti:	2032-03 Skúlagata 30
Númer minnisblaðs:	mb01
Viðfangsefni:	Ástandsskoðun á Skúlagötu 30, Reykjavík

Minnisblað

Eftirfarandi minnisblað fyrir Skúlagötu 30 er gert af Tensio verkfræðistofu í maí 2022. Kristinn Eiríksson og Davíð Arnar Baldursson skoðuðu húsið þann 02.05.2022, til þess að meta ástand þess. Myndir úr ástandsskoðuninni má finna á bls. 2-13 í minnisblaði þessu.

Skúlagata 30 er steinsteypt með einnar hæðar léttri útibyggingu inn í portið á milli Skúlagötu og Hverfisgötu á annarri hæð m.v. að gengið sé inn á jarðhæð af Skúlagötu. Súlur á jarðhæð ná upp á aðra hæð en þriðja og fjórða hæð eru byggðar með strengjasteypu. Húsið er byggt á um miðja síðustu öld og er ástand þess eftir því. Húsið er byggt í mörgum bútum yfir langt tímabil og er afar óhentugt til breytinga. Notkun hússins hefur aðallega verið lagerrými og verslun.

Víða eru komnar verulegar skemmdir í steypu og léttir veggir eru víða meira og minna ónýtir. Burðarvirki hússins, sem er mjög einhæft, er orðið gamalt og uppfyllir ekki kröfur staðla í dag. Steypuhula er sums staðar skemmd eða ónýt og komnar sprungur í steypuna.

Steyptur stigi inn úr porti á suðurhlið er sprunginn/brotinn og telst ónýtur. Lyfta í stigahúsi uppfyllir ekki nútímakröfur og ljóst er að koma þarf fyrir nýrri lyftu og búnaði, sem þó er ekki hægt miðað við núverandi ástand; lyftugöng eru of lítil og burðarvirki lélegt.

Þak hússins er orðið lélegt og hefur lekið um nokkurn tíma. Leki á steypuskilum og gluggum þar sem þéttingum er ábótavant. Líklegt þykir að mygla sé komin í þak og glugga, sem og der hússins að framanverðu, sem er að morkna niður.

Rafmagnsstrengir eru lélegir eða ónýtir, frágangi þeirra ábótavant og töflur/öryggi eru mjög úrelt. Raflagnir standast ekki kröfur reglugerða/staðla sem eru gerðar. Það sama á við um aðrar lagnir í húsinu, sem annað hvort eru orðnar mjög lélegar eða ónýtar, og standast engar kröfur.

Litlar eða engar þéttingar eru með pípulögnum og loftræsikerfum, og ljóst þykir að það, auk breytinga sem hafa verið gerðar á húsinu, valda því að **brunahólfun milli hæða og rýma er engin**. Flóttaleiðir á suðurhlið frá þriðju og fjórðu hæð, bæði um stálstiga og klifurstiga úr stáli eru ónýtar og **algjörlega ónothæfar**. Almenn lýsing á flóttaleiðum sem og neyðarlýsingu er ábótavant. Brunavarnir í húsinu eru **fullkomlega óásættanlegar** og ljóst þykir að markmiðum 9.1.1. í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 er engan veginn náð, þá sér í lagi að viðstaddir geti yfirgefið mannvirkni í eldsvoða eða bjargast eftir öðrum leiðum og að burðargeta mannvirkisins haldi í tiltekinn tíma. Þá er hætta á útbreiðslu elds til nálægra mannvirkja mun hærrí miðað við núverandi ástand, en hún væri ef brunavarnir væru eitthvað nálægt því að vera í lagi. Flóttaleiðir eru ekki í samræmi við samþykktar teikningar, en víða er flóttaleið í eina átt langt yfir leyfðum gildum. Aðgengi að flóttaleiðum er ábótavant. Engin örugg svæði fyrir hreyfihlaða eru til staðar og þá eru merkingar á flóttaleiðum

sums staðar rangar, flóttaleiðir merktar þar sem engin flóttaleið er. Þá er ljóst að núverandi ástand yrði **verulega íþyngjandi** fyrir störf slökkviliðs.

Niðurstaða skoðunar leiðir í ljós að ástand hússins er afar slæmt og lagt er til að húsið verði rifið, enda uppfyllir það hvorki kröfur byggingarreglugerðar í dag né viðeigandi staðla. Burðarvirki og lagnir-/lagnaleiðir munu illa verða til þess fallnar að uppfylla körfur byggingarreglugerðar nema til nýbyggingar komi í heild sinni og tryggi þannig öryggi.

Virðingarfyllt,

Davíð Arnar Baldursson, brunahönnuður, david@tensio.is

Kristinn Eiríksson, byggingarverkfræðingur, ke@tensio.is























