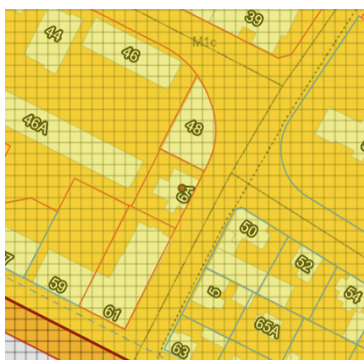




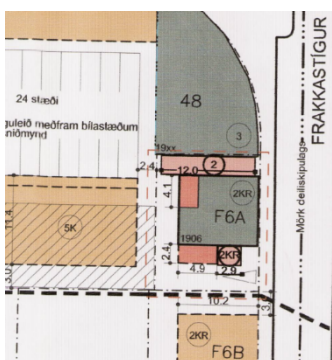
Reykjavík, 6. janúar 2026
USK25120017

Frakkastígur 6a – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi var lögð fram fyrirspurn Zeppelin ehf., dags. 1. desember 2025, ásamt bréfi Zeppelin arkitekta, dags. 1. desember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 6A við Frakkastíg, sem felst í að hækka óbyggða viðbyggingu um eina hæð, samkvæmt tillögu ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag.



Götumynd tekin á já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Frakkastíg 6a borgarhluta 2 og er hluti af miðborgarsvæði M1c – Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðis, samþykkt í borgarráði 13. maí 1986 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 6a við Frakkastíg er tveggja hæða bárujárnsklætt timburhús með risi og kjallara. Húsið var byggt árið 1905 og er skráð gistiheimili í fasteignaskrá. Sökum aldurs er byggingin við Frakkastíg 6a friðuð og því er óheimilt að gera nokkrar breytingar á húsinu nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á stækka óbyggða viðbyggingu um eina hæð.

Húsið við Frakkastíg 6a er hluti af Miðborgarsvæði M1c – Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð. Um miðborgarsvæði M1c segir í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloft samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um



starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu B2. Miðborgin. Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.

Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna breytingu á húsinu við Frakkastíg 6a var samþykkt þann 14. mars 2014. Breytingin fólst í því að heimilt yrði að „hækka stigahús sunnan á húsinu og að byggja tveggja hæða viðbyggingu í sundinu norðan við gamla húsið“. Þá er nýtingarhlutfall hækkað úr 1,45 í 1,84. Í fyrirspurn Zepplin arkitekta er óskað eftir því að hækka áður samþykkt stigahús á suðurhlið hússins um eina hæð. Þá myndi byggingarmagn aukast um 30 fermetra, þ.e. úr 415m² í 445m², og nýtingarhlutfall hækka þar af leiðandi í u.þ.b. 1,9. Gistiherbergjum er sömuleiðis fjölgað um eitt, úr 11 í 12.



Mynd til vinstri sýnir samþykktu aðaluppdrætti af tveggja hæða viðbyggingu í sundinu norðan við húsið að Frakkastíg 6a. Mynd til hægri sýnir nýja tillögu Zepplin arkitekta þar sem óbyggð viðbygging hækkar um eina hæð.

Gildandi deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir hækkun stigahúss um eina hæð eða hækkun nýtingarhlutfalls lóðar.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt sé um deiliskipulagsbreytingu vegna hækkunar óbyggðrar viðbyggingar við húsið að Frakkastíg 6a.
- Bent er á að breytingin er háð leyfi Minjastofnunar Íslands.
- Deiliskipulagsbreytingu þarf að grenndarkynna/ auglýsa.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla



Reykjavík



skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðja Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík