



Reykjavík, 15. september 2026
USK26040341

Barónsreitur – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingar á deiliskipulagi fyrir Skúlagötu 28

Lögð fram fyrirspurn Kex Hostel ehf., dags. 24. apríl 2026, um breytingu á deiliskipulagi Barónsreits vegna lóðar nr. 28 við Skúlagötu, sem felst í að 6. hæðin verði ekki inndregin sunnan- og austanmegin á húsinu og að byggingarlína efstu hæðar verði færð til suðurs þannig að eftir breytingu væri hún inndregin um 3 metra frá suðri. Við breytinguna eykst byggingarmagn lóðarinnar, samkvæmt uppdr. MM studio, ódags.



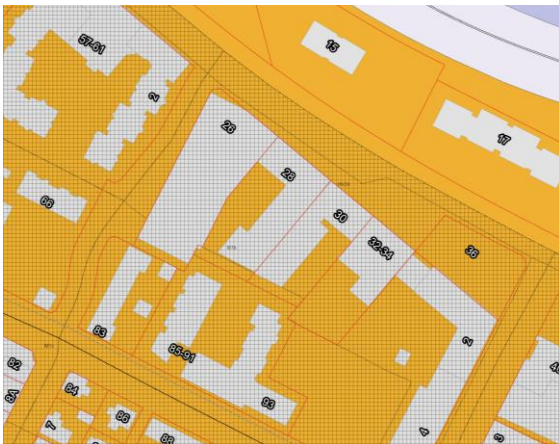
Loftmynd og kort af Barónsstíg 28 og nágrenni



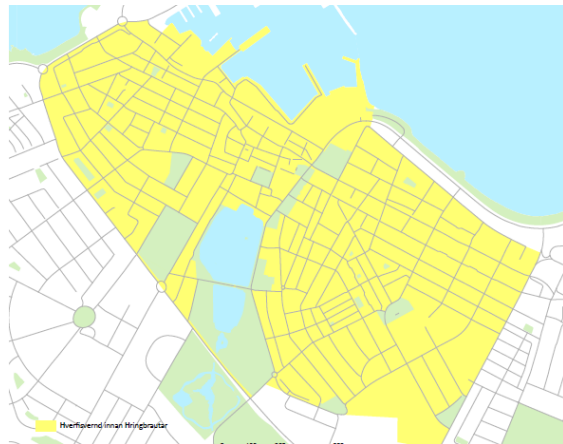
Séð á bygginguna á Skúlagötu 28

Skipulag í gildi

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. aðalskipulagi tilheyrir Skúlagata 28 borgarluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1b og hverfisverndarsvæði HV26.



Skúlagata 28 á aðalskipulagsuppdrætti.



Hverfisvernd innan Hringrautar skv. aðalskipulagi.

Skúlagata 28 er á svæði þar sem eru kvaðir um virkar götuhliðar og starfsemiskvótar, n.t.t. hliðarverslunarsvæði nr. 30 Skúlagata. Þar má vera 50% hámark sömu starfsemi.



Reykjavík



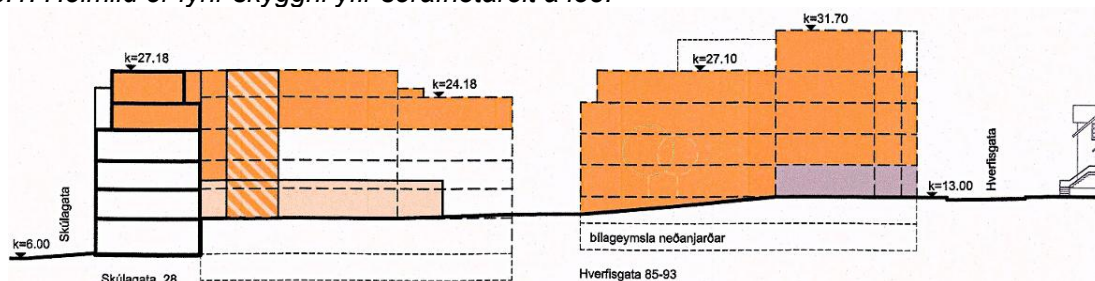
Í gildi er deiliskipulag fyrir Skúlagötusvæði frá árinu 1986 ásamt síðar breytingum. Síðasta breyting fyrir Skúlagötu 28 er frá árinu 2019.

Í greinargerð stendur: *Heimilt að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina-tvær 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 gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhliðar. Veitingarekstur er heimill á 2. hæð en eingöngu sem hluti af gististarfsemi. Kvöð er um jarðstreng, gröft og umferð Rafmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sýna skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvöð er um akstursleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnantil. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í lóðarmörk sbr kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir séráfnótareit á lóð.



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur

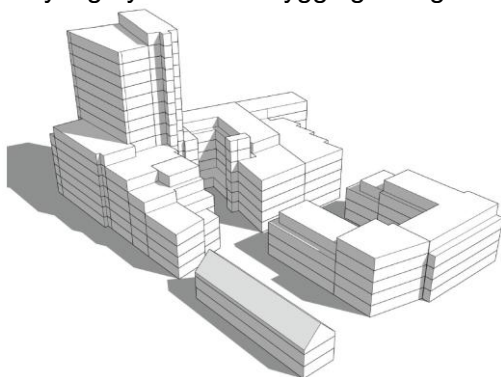


Skilmálateikning í gildandi deiliskipulagi sýnir sneiðingu í reitinn í gegnum Skúlagötu 28.

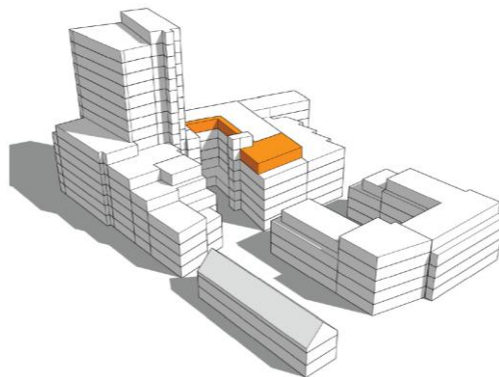
Umsögn

Húsið á Skúlagötu 28 er sögufrægt hús í Reykjavík, byggt sem verksmiðjuhús árið 1936 fyrir Kexverksmiðjuna Frón, teiknað af Þorleifi Eyjólfsyni húsameistara. Í dag er rekinn gisti- og veitingastaður í húsinu.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að breyta deiliskipulagi á þannig að 6. hæð verði ekki inndregin sunnan- og austanmegin á húsinu. Einnig yrði byggingarlína efstu hæðar færð til suðurs - eftir breytingu væri hún inndregin um 3 metra frá suðri. Við þessa breytingu yrði heimilt byggingarmagn aukið um 215 m².



Teikning í erindi sem sýnir uppbyggingu skv. gildandi deiliskipulagi.



Teikning í erindi sem sýnir uppbyggingu eftir hugmynd að breytingu á deiliskipulagi.



Reykjavík



Umrædd tillaga kemur ekki til með að hafa áhrif á götummynd og mikilvægt er að halda í þau sérkenni sem í húsinu eru. Ítrekað er að vegna aldurs hússins eru allar breytingar umsagnarskildar hjá Minjastofnun Íslands. Það á einnig við um allar breytingar á deiliskipulagi.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd um breytingu á byggingarreit 6. hæðar á norðurhluta hússins. Svalir og flóttaleiðir skulu vera innan þessa byggingarreits.

Gerð er skipulagsleg athugasemd við hækkunin á syðri hluta hússins. Hækkunin er á miðjum reitnum, kemur til með standa upp úr byggðinni milli Hverfisgötu og Skúlagötu, og hefur því áhrif á birtuskilyrði og veldur meira skuggavarpi, sérstaklega á vesturhluta húss á Skúlagötu 26. Því er ekki fallist á þá hækkun.

Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi láti vinna breytingu á deiliskipulagi fyrir Skúlagötu 28 þar sem fallið er frá kröfu um inndregna 6. hæð á norðurhluta byggingar á eigin kostnað, sbr. umsögn.
- Tillögu að deiliskipulagsbreytingu skal fylgja umsögn Minjastofnunar Íslands.
- Ekki er fallist á stækkun byggingarreits á 6. hæð á suðurhluta lóðar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir

arkitekt og verkefnastjóri

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



Reykjavík