



Reykjavík 06.06.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. júní 2018 varðandi eftirfarandi mál.

**Frakkastígur - Skúlagata**

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 16. apríl 2018 þar sem gerð er athugasemd við að deiliskipulagsbreytingin verði birt í B-deild Stjórnartíðinda, sbr. athugasemdir sem fram koma í bréfi stofnunarinnar. Einnig er lagður fram deiliskipulags- og skýringaruppr. VA arkitekta ehf. dags. 3. október 2017 síðast br. 25. maí 2018. Jafnframt er lagt fram svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 25. maí 2018.

*Svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 25. maí 2018 samþykkt  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar dags. 16. apríl 2018, deiliskipulags- og skýringaruppr. VA arkitekta ehf. dags. 3. október 2017 síðast br. 25. maí 2018 og svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 25. maí 2018

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. apríl 2018  
Tilvísun: 201803082 / 3.5

---

## Efni: Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, Frakkastígur-Skúlagata, Reykjavíkurborg

---

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 23. mars 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 13. des. 2017.

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarstjórn 20. mars 2018 með breytingum eftir auglýsingu og með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 14. feb. 2018. Athugasemdir bárust frá mörgum aðilum og vörðuðu útsýnisskerðingu, skuggavarp, umferð, ónæði o.fl. Afrit af athugasemd Samúels Torfa Péturssonar fylgdi ekki gögnum til Skipulagsstofnunar.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að suðaustan horns Frakkastígs og Skúlagötu er heimiluð ný bygging fyrir atvinnuhúsnæði og 20 íbúðir, allt að 8 hæðir ásamt kjallara. Umrætt svæði er opið, grænt svæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi, en þó auðkennt fyrir hugsanlega dagvistun. Jafnframt er gerð breyting á svæði norðan Skúlagötu þar sem m.a. gatnamót við Sæbraut eru færð til móts við Frakkastíg.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 3. okt. 2017, br. 15. feb. 2018.

### Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Reykjavíkur kemur m.a. fram að innan Hringbrautar sé ekki gert ráð fyrir húsum hærrí en 5 hæðir nema á skilgreindum þróunarsvæðum. Umræddur götoreitur er ekki skilgreindur sem þróunarreit, enda með þeim þéttbýlli í miðborginni (mynd 18). Þá kemur fram á fleiri-en einum stað í aðalskipulaginu að Esjan sé eitt helsta kennileiti borgarinnar og að mikilvægt sé að rjúfa ekki sjónás að henni frá fjölförnum stöðum við frekari þróun og uppbyggingu borgarinnar. Áréttað er að í grónum hverfum verði nýbyggingar aðeins heimilaðar að sýnt sé fram á að það sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

### Fyrirliggjandi deiliskipulag og framsetning deiliskipulagsbreytingarinnar

Á kortblaðinu er annarsvegar sýndur útdráttur úr upprunalegu deiliskipulagi Skúlagötusvæðisins frá 1986 og hinsvegar er deiliskipulagsbreytingin ásamt nágrenni sett fram á grunnkorti/gatnakorti sem sýnir núverandi ástand. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar segir að ekki hafi verið gerðar breytingar á upprunalegu deiliskipulagi Skúlagötusvæðisins fyrir þetta svæði.

Skipulagsstofnun bendir á að fyrir liggur staðfest breyting á deiliskipulaginu fyrir Skúlagötu 20, frá árinu 1996. Í þeirri breytingu er lóð Skúlagötu 20 stækkuð og við það minnkar opna svæðið norðan Lindargötuskóla, sem í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar nú er sagt vera óbyggð lóð, Frakkastígur 1. Einnig liggur fyrir breyting á deiliskipulaginu frá árinu 2006 hvað varðar reitinn vestan Frakkastígs.

Þá hefur Lindargata 51 (Lindargötuskólinn, Franski spítalinn) verið friðlýst eftir að upphaflegt deiliskipulag svæðisins tók gildi, sbr. auglýsingu menntamálaráðherra 19. maí 2008.

Skipulagsstofnun minnir á að deiliskipulagsbreyting skal sett fram á grunni gildandi deiliskipulags með áorðnum breytingum og að sýna skal næsta nágrenni sbr. grein 5.8.5.3 í skipulagsreglugerð. Stofnunin telur í þessu tilviki eiga við að sýna aðliggjandi lóð Lindargötu 51 á breytingarupprættinum og byggðina við Lindargötu þar fyrir ofan, sem einnig er á áhrifasvæði breytingarinnar.

### **Ferli deiliskipulagsbreytingarinnar og umhverfismat**

Í lýsingu sem gerð var fyrir skipulagsvinnuna í lok árs 2014 kemur fram að í vinnunni eigi að varpa ljósi á hugsanlega nýtingu svæðisins með hliðsjón af uppbyggingu, að uppbygging verði hæfileg og á forsendum þeirra byggðar sem fyrir sé, og að til greina komi að byggja íbúðarhús á horni Frakkastígs og Skúlagötu. Þá skuli skoða breytingar á umferðarkerfi. Meðal meginmarkmiða sé að; ný byggð falli vel að núverandi byggð, útsýnisskerðing frá núverandi byggð verði lágmörkuð, tryggt verði útsýni frá nýjum íbúðum, lögð verði áhersla á skjólmyndun, hugað verði sérstaklega að sjónás frá Frakkastíg niður að Sólfarinu og strandsvæði og góð umferðartengsl tryggð.

Í kafla um umhverfisáhrif í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar er aðeins lagt mat á áhrif með tilliti til tveggja af þeim meginmarkmiðum sem fram komu í lýsingunni; breytingin er sögð hafa jákvæð áhrif á ásýnd og samhengi byggðarinnar (ný bygging muni stuðla að jafnvægi í byggðamynstri) og að ný gatnamót muni auðvelda umferð og aðgengi gangandi að nýju torgi við Sólfarið.

Skipulagsstofnun telur umhverfismat deiliskipulagsbreytingarinnar og svör við framkomnum athugasemdum ekki sýna fram á með trúverðugum hætti að umrædd nýbygging stuðli að jafnvægi í byggðamynstri svæðisins og sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar. Byggingin verður öðruvísi í formi og lit en aðliggjandi byggð sem í greinargerð breytingarinnar er sögð er vera nokkuð sundurleit og ekki í jafnvægi. Fullyrðing um að aðliggjandi byggð við Skúlagötu sé sundurleit er ekki rökstudd í umsögn borgarinnar þótt athugasemdir hafi komið fram um hana.

Ekki hefur verið lagt mat á útsýnisskerðingu frá íbúðum á aðliggjandi svæði. Athugasemdum varðandi þetta efni er aðeins svarað með því að íbúar í borg geti alltaf átt von á breytingum sem geti haft í för með sé ýmsar skerðingar og að réttur íbúa til óbreytts útsýnis sé ekki bundinn í lög. Skuggavarpsmyndir fylgdu deiliskipulagstillögunni, en einungis skuggavarp á jörð en ekki á vegg/ svalir, sem getur varðað hagsmuni íbúa nærliggjandi húsa.

Ekki er fjallað um vindáhrif í umhverfismati deiliskipulagsbreytingarinnar, þótt skjólmyndun hafi verið eitt af meginmarkmiðum skv. lýsingu. Í skipulagsskilmálum segir að við hönnun nýbyggingar á lóðinni Frakkastígur 1 skuli skoða vindáhrif á nálæga byggð, án þess þó að setja skilyrði um viðbrögð reynist þau neikvæð.

Ekki er fjallað sérstaklega um sjónásinn niður Frakkastíg í deiliskipulagsbreytingunni eða umhverfismati hennar og ekki er lagt mat á áhrif nýbyggingarinnar á hann, heldur eingöngu sýnd skýringarmynd sem sýnir útsýni niður Frakkastíg að sjó frá sjónarhorni þar sem mænishæð Lindargötu 50 sem er ein hæð, kjallari og ris, stendur hærra en efsta hæð hins átta hæða húss sem byggja má samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni á Frakkastíg 1. Þetta er ekki trúverðug greining.

Augljóst er að átta hæða hús á þessum stað mun byrgja eða takmarka sýn til hafs og Esjunnar. Það á við upp eftir Frakkastíg, við gatnamót við Hverfisgötu, Laugaveg, Grettisgötu og jafnvel ofar í holtinu.

Skipulagsstofnun minnir á að við gerð deiliskipulags eða deiliskipulagsbreytingar ber að gera grein fyrir áhrifum skipulagsáforma á umhverfið, þ.m.t. á útsýni sem og önnur búsetugæði, bæði til upplýsingar fyrir hagsmunaaðila og til að hafa til hliðsjónar við ákvarðanatöku sbr. ákvæði gr. 5.4. í skipulagsreglugerð.

#### **Önnur atriði varðandi efni og framsetningu deiliskipulagsbreytingarinnar**

Í umfjöllun um nýbyggingu á lóðinni Frakkastígur 1 er vísað í skilmálateikningar hvað varðar útfærslu svala. Þær teikningar vantar í skipulagsgögnin.

Í svörum við athugasemdum segir um grenndarstöð að lagt sé til að aðkoma að stöðinni verði norðanmegin, í skilmálum er einungis mælt til þess, sem er ekki í fullu samræmi við samþykkt umsögn.

#### **Niðurstaða**

Vegna ofangreindra atriða gerir Skipulagsstofnun athugasemd við að Reykjavíkurborg birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða skipulagsákvörðunina með hliðsjón af þeim markmiðum sem kynnt voru í lýsingu fyrir deiliskipulagsvinnuna árið 2014, framkomnum athugasemdum við áformaða uppbyggingu og stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um sjónása, heildarsvip og hæðir húsa. Þá telur stofnunin að ástæða sé til að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands um skipulagsáform í nálægð við friðlýstan Lindargötuskólann.

Minnt er á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

  
Málfríður K Kristiansen





Reykjavík 25. maí 2018

**Varðar: Frakkastígur – Skúlagata, breyting á deiliskipulagi.**

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 16. apríl 2018 þar sem gerð er athugasemd við að deiliskipulagsbreytingin verði birt í B-deild Stjórnartíðinda með vísan í athugasemdir sem fram koma fram í bréfi stofnunarinnar. Tillagan var auglýst frá 1. nóvember 2017 til og með 13. desember 2017. Tillaga var afgreidd með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. febrúar 2018 á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 28. febrúar 2018.

Athugasemdir og ábendingar frá Skipulagsstofnun eru eftirfarandi:

1. Að það gæti ósamræmis í tillögunni við heimildir um hæðir húsa í gildandi aðalskipulagi..
2. Að í aðalskipulagi komi fram að að miklvalt sé að rjúfa ekki sjónása að Esjunni frá fjölförnum stöðum við þróun eða uppbyggingu borgarinnar.
3. Að í aðalskipulagi komi fram að í grónum hverfum verði nýbyggingar ekki heimilaðar, nema sýnt sé fram að það sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.
4. Að stofnunin telji að afmörkun skipulagssvæðisins eigi að sýna lóð Lindargötu 51 á breytingaruppdrætti og byggðina við Lindargötu þar fyrir ofan, sem einnig er á áhrifasvæði breytingarinnar.
5. Að tillagan taki ekki nægjanlega tillit til þeirra markmiða og umhverfisþátta, sem voru m.a. tilgreind í skipulagslýsingunni fyrir svæðið sem var sett fram árið 2014.
6. Að umhverfismat deiliskipulagsbreytingarinnar og svör við framkomnum athugasemdum sýni ekki fram á með trúverðugum hætti að fyrirhuguð nýbygging stuðli að jafnvægi í byggðamynstri og sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.
7. Að ekki sé lagt mat á útsýnisskerðingu frá íbúðum á aðliggjandi svæði.
8. Að ekki sé fjallað um vindaáhrif í umhverfismati deiliskipulagsbreytingarinnar.
9. Að í umhverfismati og tillögu sé ekki lagt nægjanlegt mat á áhrif uppbyggingarinnar á sjónásinn niður Frakkastíg10. Að í umfjöllun um nýbyggingu er vísað í skilmálateikningar, hvað varðar úfærslur svala – þær teikningar vantar í gögnin.
11. Að í svörum við athugasemd varðandi grenndarstöð sé lagt til að aðkoma að henni verði að norðan til en í skilmálum deiliskipulagsin komi fram að eingöngu sé mælt til þess að aðkoma verði norðan til.
12. Að Skipulagsstofnun telur jafnframt ástæðu til að leita umsagnar Minjastofnunar um skipulagsáformin í nálægð við friðlýstan Lindargötuskóla.

---

## Svör við athugasemdum.

### 1. Ósamræmi við aðalskipulag vegna húshæða

Auðlýst tillaga gerði ráð fyrir að á reitnum mætti koma fyrir allt að átta hæða byggingu. Heimildir fyrir þeirri hæð er ekki nægjanlega skýr í aðalskipulagi og því er gerð ívilnandi breyting á auðlýstri tillögu og umrædd nýbyggingin lækkuð um eina hæð og uppdr. uppfærður dags. 25. maí 2018 í því ljósi.. Almennar heimildir um húshæðir innan hringbrautar í aðalskipulagi gera ráð fyrir 5 hæða byggingum +/- tvær hæðir þ.e. 3-7 hæða byggingum.

### 2. Sjónás

Við gerð tillögunnar voru áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á mögulega útsýnisskerðingar eftir sjónásnum upp og niður Frakkastíg skoðuð gaumgæfilega. Niðurstaðan úr því mati var að ekki væri verið að rjúfa neina grundvallar sjónása eða fjallasýn og tillagan væri að því leyti í fullu samræmi við ákvæði um umrædda sjónáasa í aðalskipulagi. . Vissulega er hægt að finna sjónarhorn þar sem útsýni minnkar lítillega en almennt er fyrirhugaðri uppbyggingunni þannig háttað að þau áhrif séu óveruleg.

### 3. Heildarsvipur byggðar

Um er að ræða nýbyggingu á hornlóð sem nýtt hefur verið undir grenndargáma og/eða vinnusvæði vegna uppbyggingar í Skuggahverfinu. Um er að ræða blandaða miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda, og styrkja byggðina og efla verslunar- atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Ekki er tekið undir athugasemdir Skipulagsstofnunar um að fyrirhuguð uppbygging sé í einhverju ósamræmi við byggðamynstur en nýbyggingin fellur nokkuð vel að núverandi háýsabyggð við Skúlagötu.

### 4. Afmörkun svæðis

Skúlagötusvæðið hefur tekið talsverðum breytingum frá upphaflegu skipulagi frá árinu 1986 og hefur afmörkun einstakra deiliskipulagsbreytinga verið margvísleg. Við kynningu á fyrri stigum þ.e skipulagslýsingu fyrir svæðið, var ekki gerð athugasemd af hálfu Skipulagsstofnunar við umrædda afmörkun. Skipulagsvæðið er afmarkað utan um þær megin breytingar sem gert er ráð fyrir að verði á svæðinu þ.e. um nýbyggingu á horni Frakkastígs og Skúlagötu og ný gatnamót Frakkastígs og Sæbrautar sem auðvelda aðgengi gangandi vegfaranda að Sólfarinu og upp Frakkastíg að Hallgrímskirkju samhliða því að styrkja enn frekar sjónásinn eftir Frakkastíg.

### 5. Markmið og áherslur skipulagslýsingar og umhverfismats

Komið hefur verið til móts við athugasemd Skipulagsstofnunar og skerpt hefur verið á umhverfismati tillögunnar og bætt inn töflu á skipulagsuppdrátt sem sýnir öll helstu umhverfisáhrif umræddra breytinga á nærliggjandi svæði og umhverfi. . Greinargerð tillögunnar hefur verður uppfærð í samræmi og skerpt á umfjöllun um umhverfisþætti tillögunnar Sjá uppdr. uppfærður dags. 25. maí 2018.

6. Jafnvægi í byggðamynstri

Ekki er fallist á það sjónarmið að tillagan sé í ósamræmi eð ójafnvægi við byggðamynstur á svæðinu. Fyrirhuguð nýbyggingin er í fullu samræmi við núverandi byggðamynstur og ef eitthvað er til bóta fyrir heildarsvip og ásýnd Skúlagötu án þess að skerða að nokkru leiti gæði núverandi byggðar sunnan skipulagssvæðisins. .

7. Útsýnisskerðing frá íbúðum

Ekki er hægt að meta útsýnisskerðingu frá öllum íbúðum á aðliggjandi svæði, en í heild þá mun útsýni í ekki takmarkast þannig að nærliggjandi íbúðir missi sjávar- eða fjallasýn að öllu leyti. Vísað er til svars skipulagsfulltrúa í umsögn við afgreiðslu málsins, þar sem íbúar geta alltaf átt von á breytingum (td. varðandi útsýni) og sá réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundinn í lög.

8. Skilmálar varðandi vindáhrif nýbyggingar

Almennt eru ekki sett ákvæði um vindáhrif í skipulag, enda töluvert erfitt að meta þau áhrif fyrir en komin er hönnun á húsið. Hins vegar hefur verið gert grein fyrir líklegum vindáhrifum í umhverfismati tillögu og uppdr. uppfærður í samræmi. Skilmálar halda síðan varðandi hönnun húss, þá skuli skoða vindáhrif á nálæga byggð.

9. Sjónás

Sjá svar nr. 2 að ofan.

10. Skilmálateikningar og svaðir

Gögn hafa verið uppfærð og þær skilmálateikningar komnar inn á uppdrátt.

11. Grenndarstöð

Uppdráttur hefur verið uppfærður og skilyrt er aðkoma verði norðanmegin, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa.

12. Minjastofnun Ísland.

Að mati skipulagsfulltrúa þykir ekki ástæða til að leita umsagnar Minjastofnunar, enda Lindargötuskóli á annarri lóð og tengist ekki þessu skipulagi.

**Niðurstaða**

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram hér að ofan. Skipulagsstofnun er þakkað allar athugasemdir og ábendingar og gerðar hafa verið breytingar á uppdrætti og greinargerð í samræmi við svar hér að ofan.

Tillagan verður auglýst í B-deild Stjórnartíðinda í kjölfarið á samþykkt Borgarráðs.

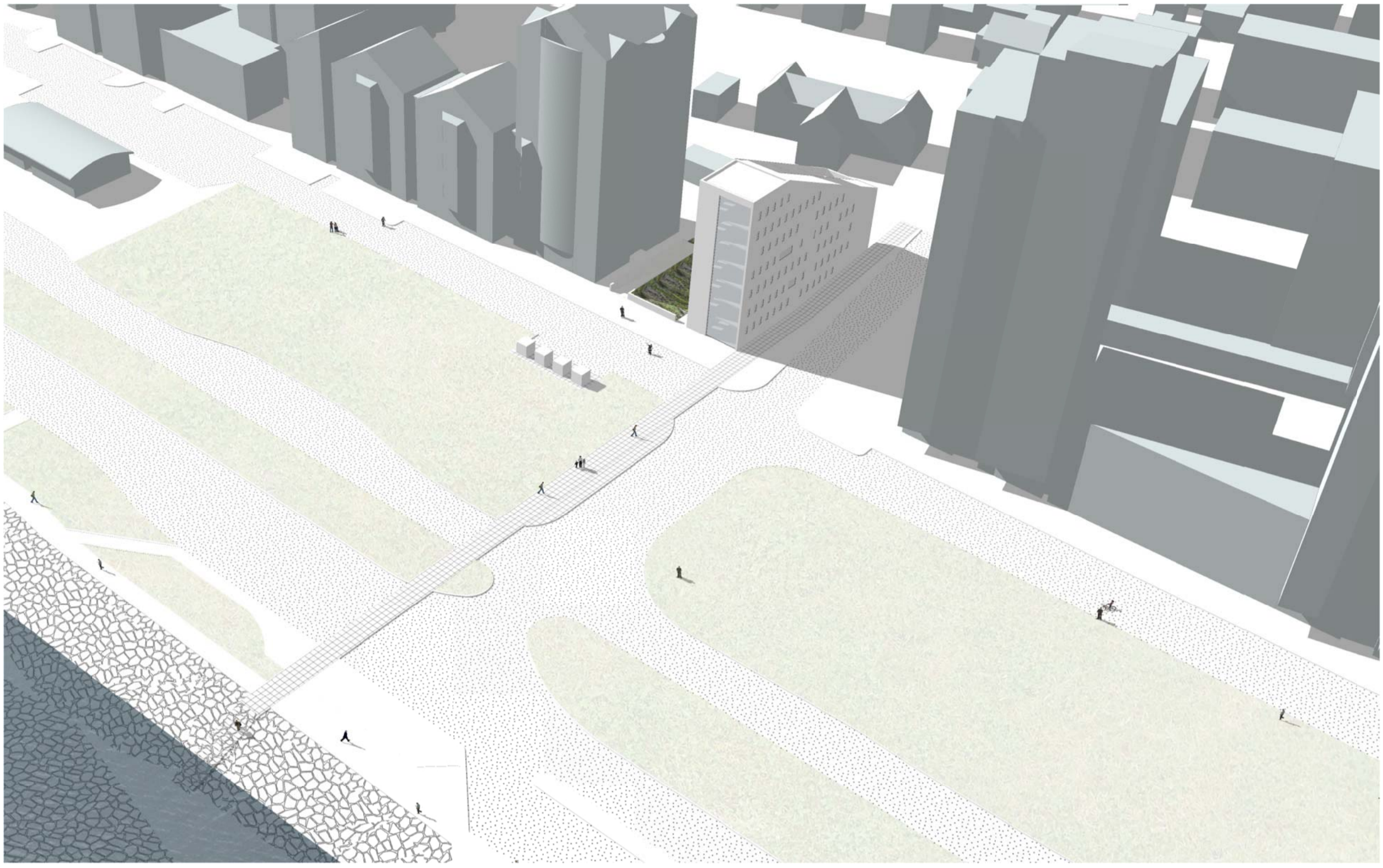
f.h umhverfis- og skipulagssviðs  
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson



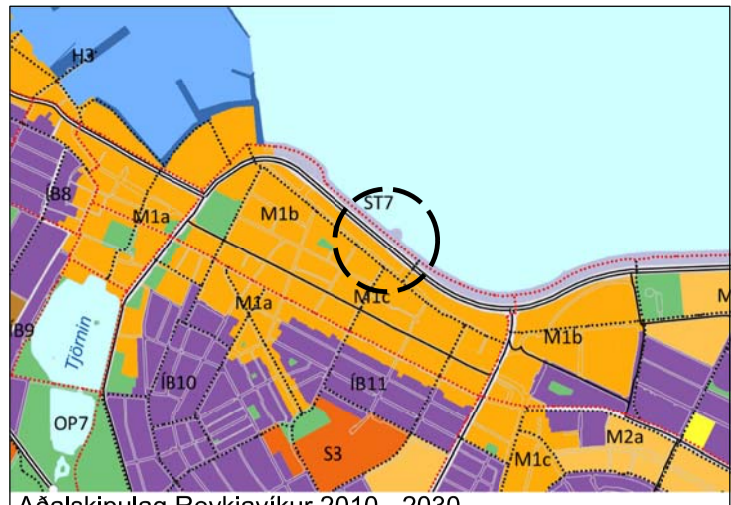
SKÚLAGÖTUSVÆÐI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



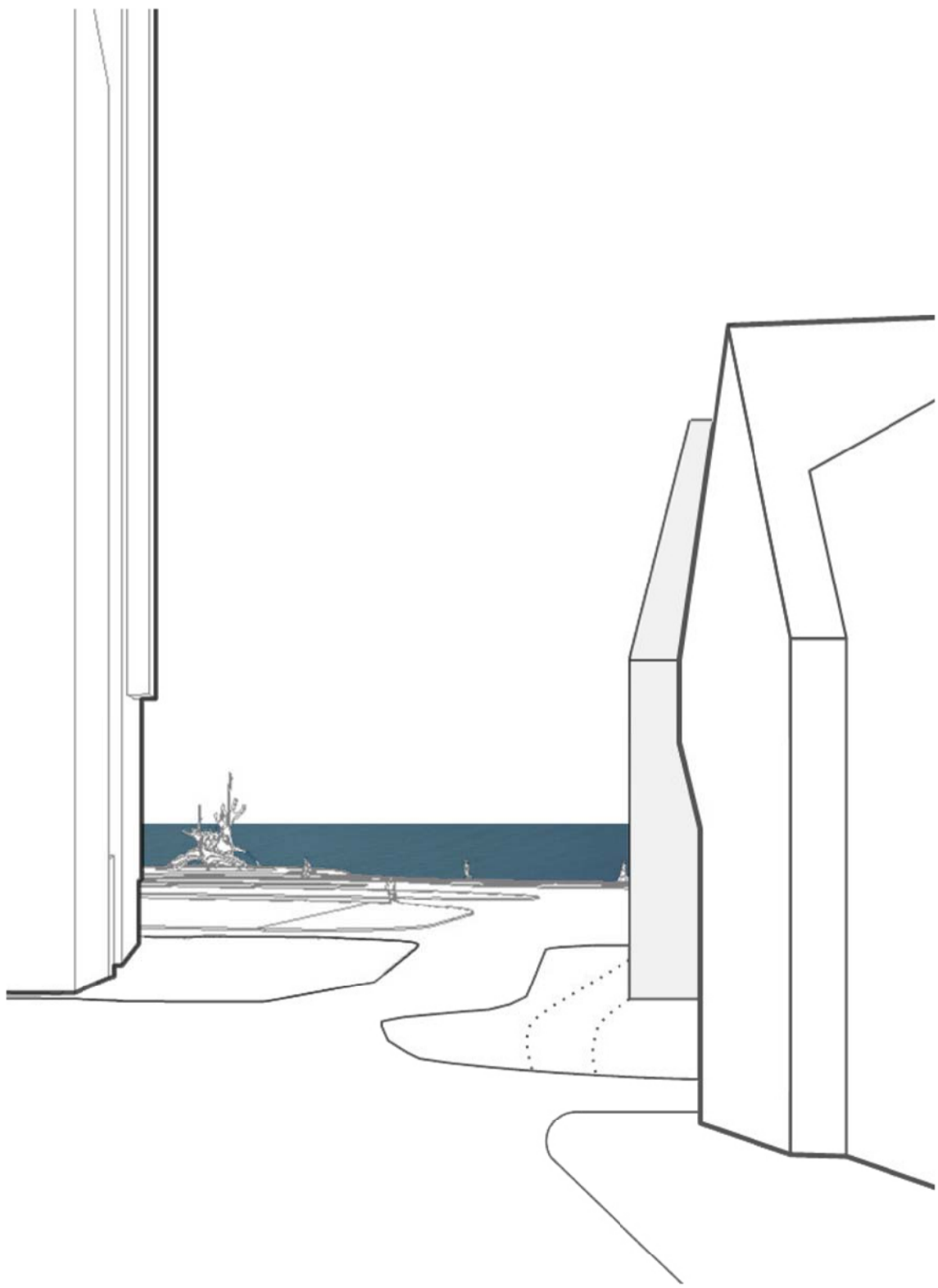
HÖRFT AÐ SKIPULAGSSVÆÐI FRÁ GÖNGUSTÍG VÍÐ SÆBRAUT AUSTANVERT.



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSSVÆÐINU OG NÆRLIGGJANDI UMhverFI.



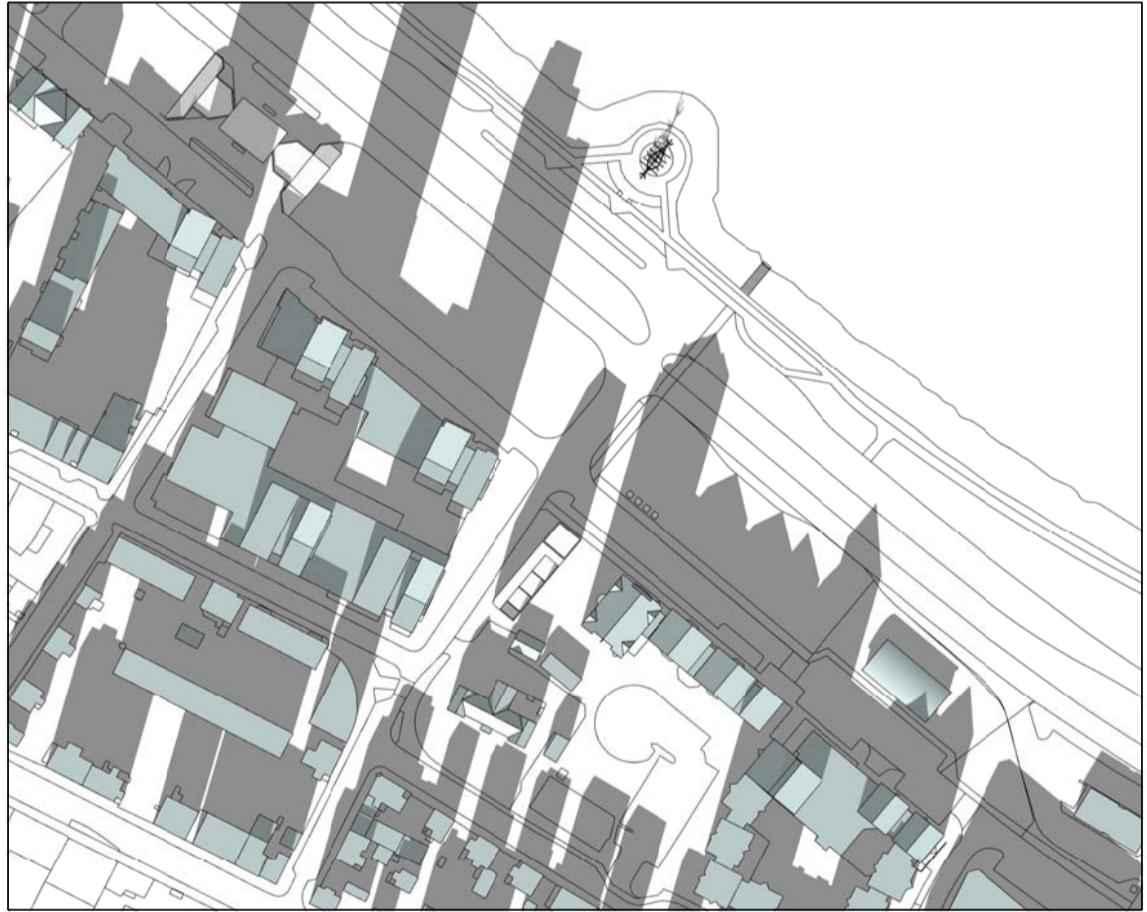
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



SÉÐ NIÐUR FRÁKKASTÍG Í ÁTT AÐ SOLFARI  
Ný bygging sýnd með gráum líti



GRUNNMYND - SKUGGAVARP - 21.MARS KL. 10.00  
TILLAGA



GRUNNMYND - SKUGGAVARP - 21.MARS KL. 13.30  
TILLAGA



GRUNNMYND - SKUGGAVARP - 21.MARS KL. 17.00  
TILLAGA



GRUNNMYND - SKUGGAVARP - 21.JÚNÍ KL. 10.00  
TILLAGA



GRUNNMYND - SKUGGAVARP - 21.JÚNÍ KL. 13.30  
TILLAGA



GRUNNMYND - SKUGGAVARP - 21.JÚNÍ KL. 17.00  
TILLAGA

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 aþugasemdarfræsti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

Endurskoðun:	Dag:	Telun:	Yfir:
A: Lagt á eftir auglýsingu	15.2.2018	BGH	RÖB
B: Breytt hæð á byggingu	25.5.2018	BGH	RÖB

**SKÚLAGÖTUSVÆÐI**  
Breytt deiliskipulag

STADGREINIR  
VERKKAUPI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK  
KENNITALA VERKKAUFA: 570480-0149

DEILISKIPULAG Blað 2 af 2

EFNI: SKÝRINGAUPPRÁTTUR

MÆLIKVARÐI:  
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1  
TEIKNAD: BGH  
YFIRFARIR: RÖB  
DAGSETNING ÚTGÁFU: 03.10.2017

VERKNR: 1428  
TEIKN. NR: 101  
ENDURSK.: B

**VA ARKITEKTAR**

borgartún 6  
105 reykjavík  
kt: 450400-3510  
sími: 530 6990  
fax: 530 6991  
vaaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

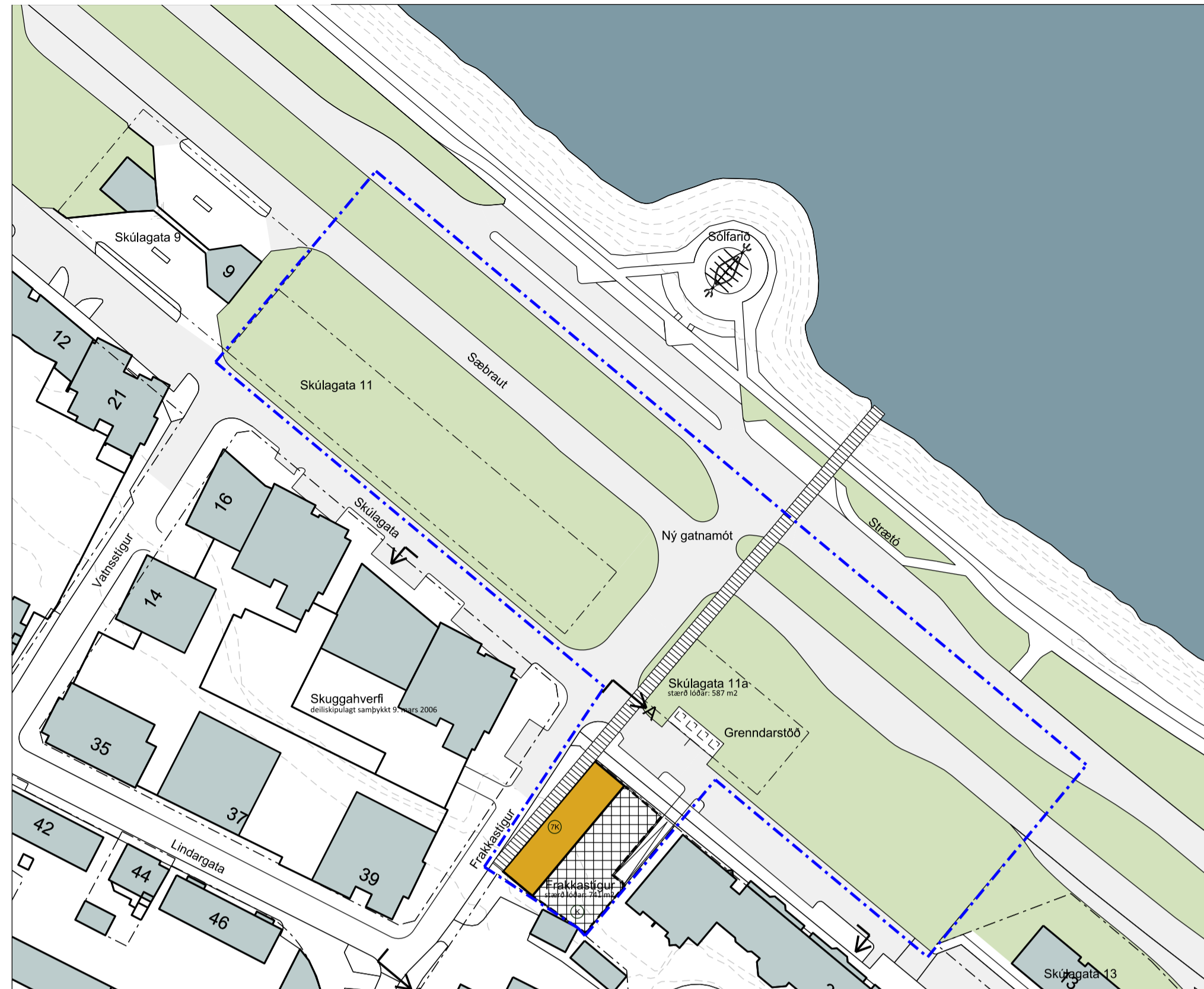
ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499



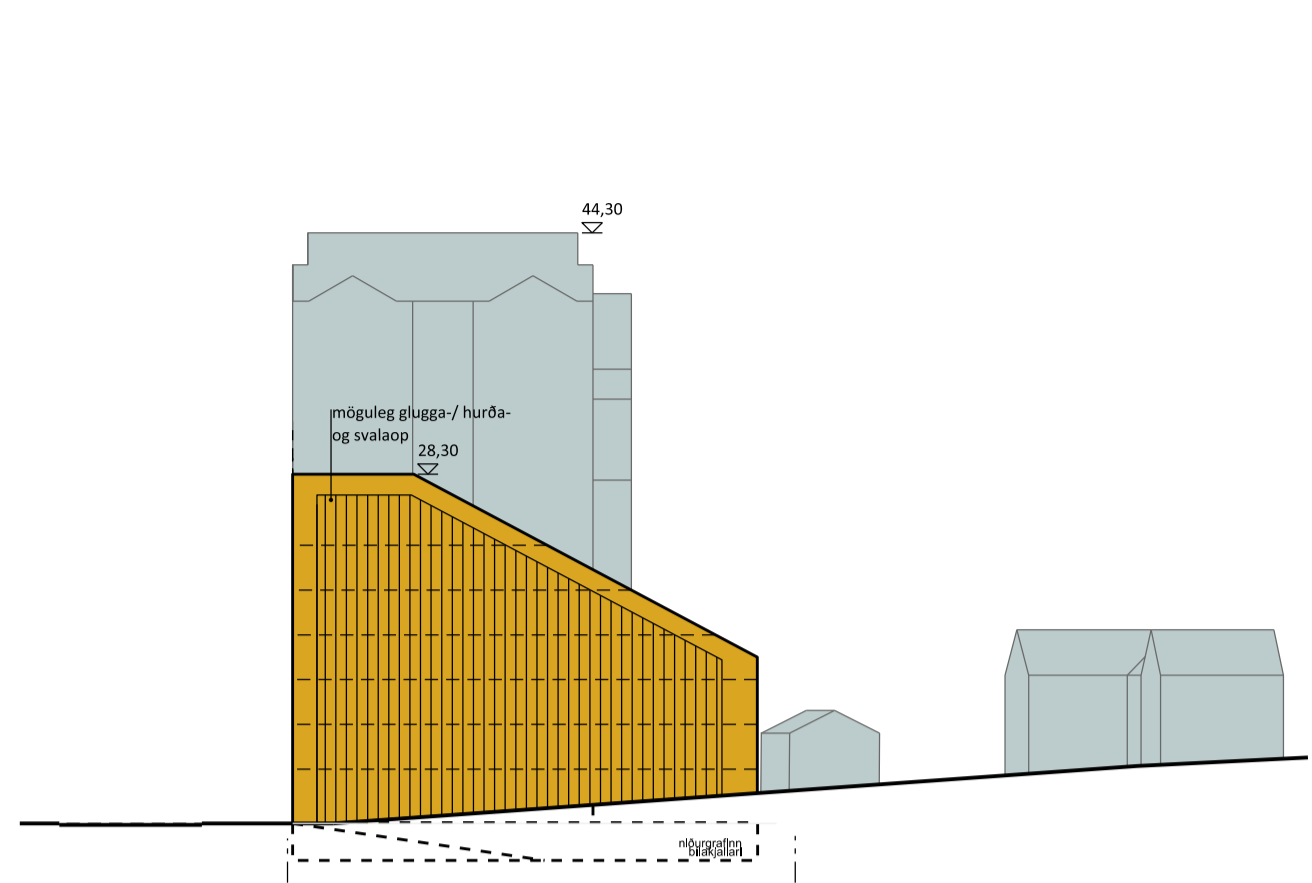
# SKÚLAGÖTUSVÆÐI - SKÚLAGATA/FRAKKASTÍGUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



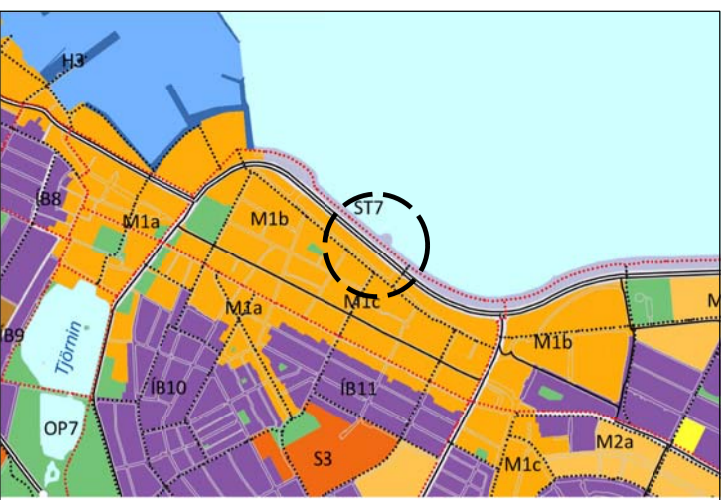
GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:1000 - samþykkt 13.05. 1986



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:1000



SNEIDING A - A, TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

- SKÝRINGAR:
- Nýbyggingar
  - Nýbyggingarrettur neðanjarðar
  - Núverandi byggingar
  - Stígur að Sólfari
  - Afmörkun deiliskipulags
  - Lóðarmörk
  - Hæð nýbygginga



Lofmynd af skipulagssvæðinu

Grunnar eru fengin úr upplýsingarkerfi Reykjavíkurborgar. Sjá mæliblöð varðandi kvaðir um umferð, leiðslur/laðir og bílastæði á skipulagssvæðinu. Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum. Fyrirkomulag gróðurs, útvistarsvæða og umferðarmannvirkja s.s. bílastæða, gatna og stíga eru leiðbeinandi og geta tekið einhverjum breytingum við nánari hönnun.

Samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012 má ekki raska frílystum og fríðuðum fornleifum og fríðlystum og fríðuðum húsum og mannvirkjum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Hvers kyns mannvistarleifar 100 ára og eldri teljast fornleifar og öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru fríðuð samkvæmt sömu lögum.

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

Tilgagn var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_ með alþugasamdræfistíli \_\_\_\_\_ 20\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eldid Stjórnatíðnda þann \_\_\_\_\_ 20\_.

Endurskoðun:	Dag:	Telur:	Yfir:
A: Lagfært eftir auglýsingu	15.2.2018	BGH	ROB
B: Breytt hæð á byggingu	25.5.2018	BGH	ROB

**SKÚLAGÖTUSVÆÐI SKÚLAGATA/FRAKKASTÍGUR**  
Breytt deiliskipulag

STADGREINIR  
VERKKAUPI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK  
KENNITALA VERKKAUPA: 570480-0149

DEILISKIPULAG Blað 1 af 2

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR			
MÆLIKVARÐI:	1:1000		
FRUMSTÆÐIR BLAÐS:	A1		
TEIKNAD:	BGH	VERKNR:	1428
YFRIFARIR:	ROB	TEIKN. NR:	100
DAGSETNING ÚTGÁFU:	03.10.2017	ENDURSKI:	B



borgartún 6  
105 reykjavík  
kí: 450400-3510  
sími: 530 6990  
fax: 530 6991

vaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499

## Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis

### Greinargerð:

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið er „Skúlagötuskipulag“, samþykkt 13. maí 1986. Gerðar hafa verið margar breytingar á því en ekki fyrir þetta svæði. Svæðið sem um ræðir er tæplega 1 hektari að stærð og nær yfir öbygga lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs, Frakkastíg 1 og opið öbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar sem nær frá Skúlagötu 9 í vestri (einstíð Öli) og að Skúlagötu 13 í austri.

**Lýsing á breytingunni:** Breytingin felst í því að gatnafyrirkomulagi er breytt þannig að tenging frá Skúlagötu að Sæbraut verður í beinu framhaldi af Frakkastíg svo auðveldi með aðkomu gangandi vegfarenda að Sólfarinu. Byggja má 8 hæða byggingu að Frakkastíg 1, þar sem gert er ráð fyrir íbúðum, verslun og þjónustu en nýtingarheimildum er breytt í blandaða miðborgarlotkun.

### Skipulagssvæðið og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun á skipulagssvæðinu skilgreind sem M1c, blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð. Á síkum svæðum er lagt áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda, en um lóð á efra verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfssemi sem fellur að íbúðarbyggð.



SVÆÐI MILLI SKÚLAGÖTU OG SÆBRAUTAR - HEILDARSÝN

### TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

#### Markmið:

- Auðveldi aðgengi gangandi vegfarenda að sjávarstöð Miðborgarinnar og Sólfarinu.
- Eftir sjálfbærari líftíli með nýri grenndarstöð sem gerir íbúðum kleift að flokka rúð.
- Studla að betri byggð og fjölbreytri lífni mannlífs með nýri byggingu á Frakkastíg 1. Með lögum byggingar er leitast eftir brúa ólítt byggðarmynstur og skapa jafnvægi í umhverfinu.

#### NÚVERANDI AÐSTÆÐUR og gildandi deiliskipulag

**Skúlagata 11** núverandi ástand og gildandi deiliskipulag: Staðgreinir: 0-1-1152101, landnr. 101019, Lóðarstærð: 2775,0 m<sup>2</sup>, Borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar (Skúlagata 11)

Lóðinni var upphaflega úthlutað á árinu 1988 til Eimskipafélags Íslands fyrir bílastæði í tengslum við fyrirthugaða uppbyggingu á lóðum félagsins á milli Skúlagötu og Lindargötu

Í gildandi deiliskipulagi er lóðin skilgreind sem lóð fyrir þjónustubyggingu á tveimur hæðum, um 600 m<sup>2</sup> að stærð.

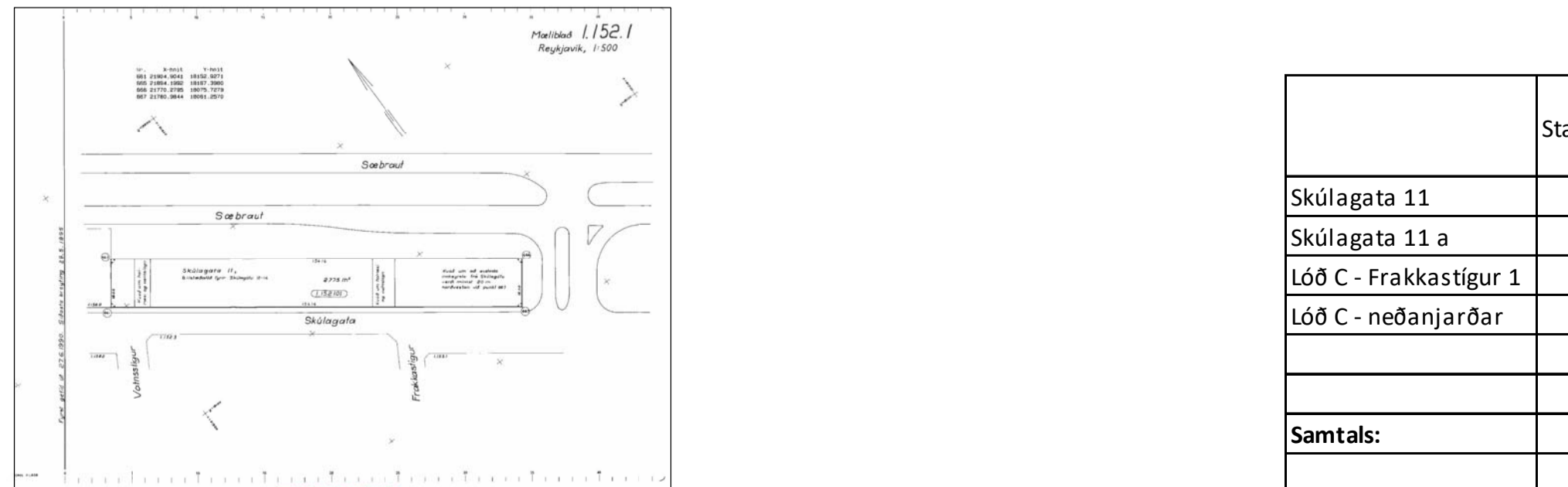
**Skúlagata 11** minkkar í kjölfar breytinga á gatnafyrirkomulagi og verður nú 1767 m<sup>2</sup>. Tveggja hæða þjónustubygging sem heimildir er á lóðinni í dag er felld úr gildi. Landnotkun svæðisins flokkast undir „Miðborg“.

**Skúlagata 11a**  
Til verður ný lóð austan við ný gatnamót við Frakkastíg og verður sú lóð 587 m<sup>2</sup>. Landnotkun svæðisins flokkast undir „Miðborg“. Heimilt er að koma fyrir grenndarstöð á lóðinni ásamt tveimur bílastæðum við lóðina sem liggja samsíða götu. Nánar er komið inn á notkun grenndarstöðvarinnar undir lóðnum „Grenndarstöð“ hér að neðan.

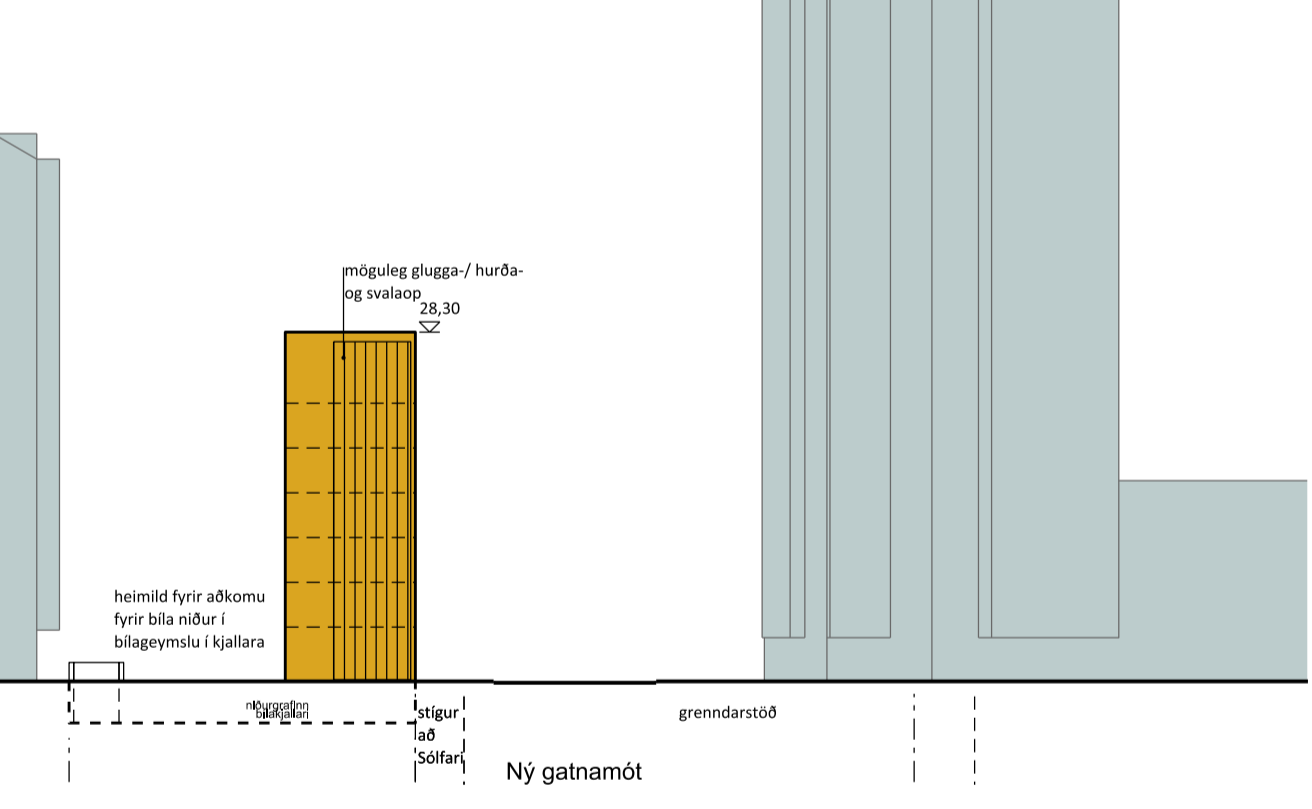
**Breytingar á gatnamótum**  
Núverandi gatnamót frá Skúlagötu að Sæbraut eru í dag staðsett á milli lóðanna Skúlagötu 11 og 13. Þau munu færast um það bil 50 metra til vesturs og munu þá liggja í beinu framhaldi af Frakkastíg. Synt fyrirkomulag gatnamótanna er leiðbeinandi, nánari útfærsla þeirra verður unnin í framhaldi deiliskipulagsvinnunnar.

#### Nýr stígur að Sólfari

Heimilt er að gera nýjan stíg að ströndinni og að Sólfarinu, heimilt er að leggja hann niður að sjávarkanti. Efnisval á stígnum getur annað hvort lögð sig að því efnisvali sem verður ríkjandi á nálægum torgi og gangstíttum eða staðlið sjálfstætt, t.d. ef gönguleið frá Hallgrímskirkju niður að Sólfari verði útbúin sem sýnilegt spori í umhverfi borgarinnar. Gönguástígrinn er austanmeiri á Frakkastíg og nýju gatnamótunum (þar sem aðkoma í bílakjallara í fjölylshús, vestanverð á Frakkastíg, gora gangandi vegfarendum eftirt um vik. Á sama tíma styrkir þessi lega vantanlega starfssemi á jarðhæð nýrrar byggingar við Frakkastíg 1.



MÆLIBLAÐ AF NÚVERANDI AÐSTÆÐUM Á SKÚLAGÖTU 11



ÚTLIT NORÐUR, TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:500

UMHVERFISÞÆTTIR				
Aðlögun að umhverfi	+	0	-	Ný bygging mun í formi sínu og hæð brúa bíl bygginga af öðrum stærðum og gerðum.
Félagslegir þættir	+	0	-	Í nýrri byggingu er gert ráð fyrir námsmannaíbúðum sem mun auka fjölbreytni íbúasamsetningar við Skúlagötu.
Sjónásar	+	0	-	Sjónás að Sólfari, haflieti og Esju er tryggður en jafnframt mun bygging ramma inn og styrkja þennan ás.
Vindáhrif	+	0	-	Þar sem lóðin á Frakkastíg 1 er ekki stór og jafnframt nálægt annarri byggingu er erfitt að forma byggingu sem skapar skjól. Ekki er talið að bygging mun auka þann vind sem streymir úr norðanált en þó er mælt til þess að vindáhrif verði kinnuð við nánari hönnun byggingar.
Útsýni	+	0	-	Til að lágmarka útsýniskerfi byggingar á aðliggjandi lóð (Skúlagötu 20) er nýbygging á Frakkastíg 1 eins mjó og mögulegt er. Útsýni í norðri átt mun vissulega minnka fyrir íbúðir sunnanvert í húsinu en þó ekki verulega, auk þess sem útsýni í átt að miðborginni er óbreytt.

	Stærð lóðar	Hámarks byggingarmagn A, B og C	Byggingarmagn - samtals á lóð	Nýtingarhlutfall lóðar A+B+C rými	Hæðir	Mögulegur fjöldi íbúða
Skúlagata 11	1767,0	0,0	0,0	0,00	0	0
Skúlagata 11 a	587,0	0,0	0,0	0,00	0	0
Lóð C - Frakkastígur 1	741,0	1700,0	1700,0	2,29	7	20
Lóð C - neðanjarðar		675,0	675,0	1,10	1K	
<b>Samtals:</b>	<b>3095,0</b>	<b>2375,0</b>	<b>2375,0</b>	<b>0,77</b>		<b>20</b>

SKILMÁLATAFLA