



Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Frakkastígur - Skúlagata

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Um er að ræða tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupphdr. umhverfis- og skipulagssviðs og VA arkitektadags, dags. 3. október 2017.

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

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

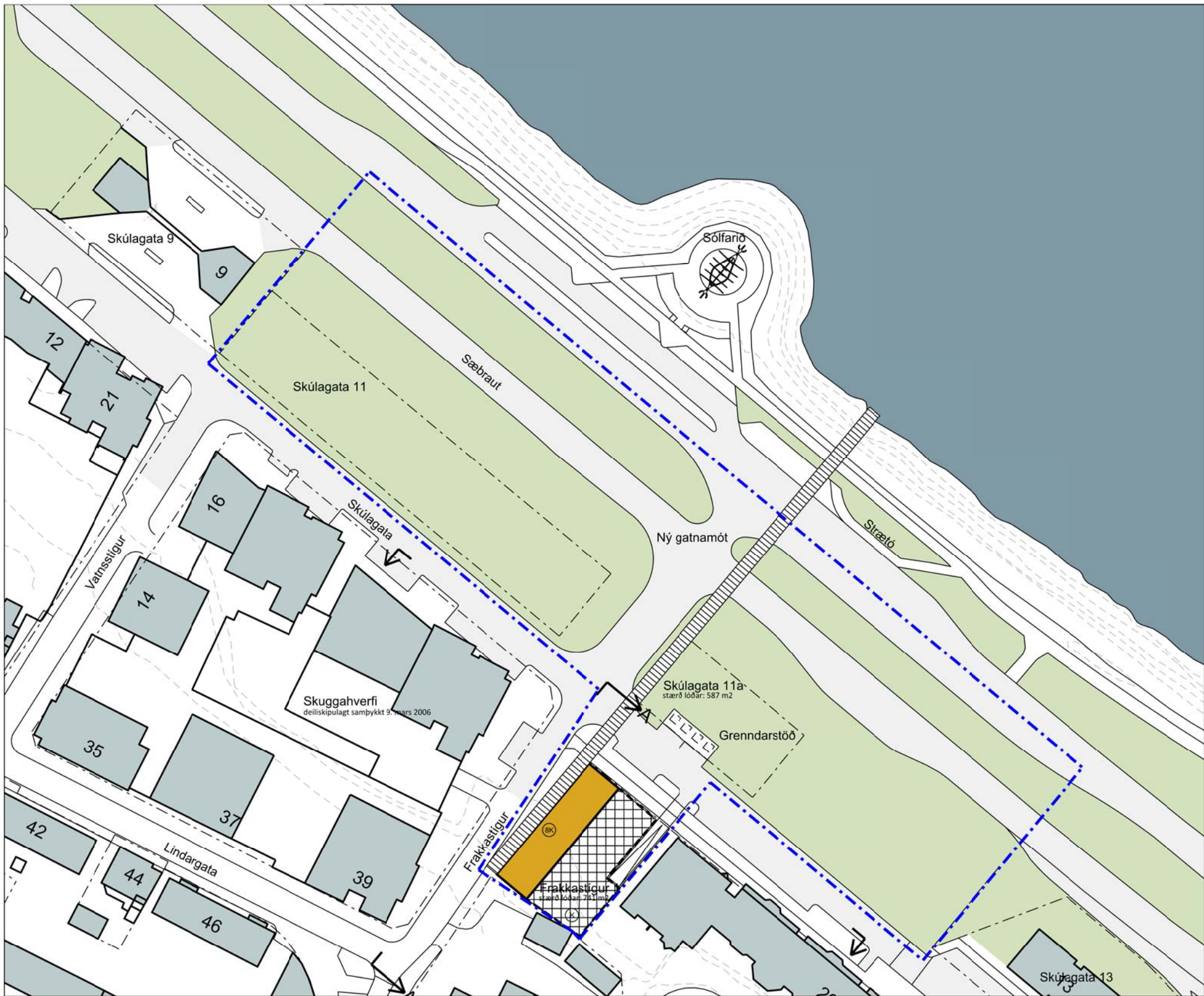

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringarupphdr. umhverfis- og skipulagssviðs og VA arkitektadags, dags. 3. október 2017.

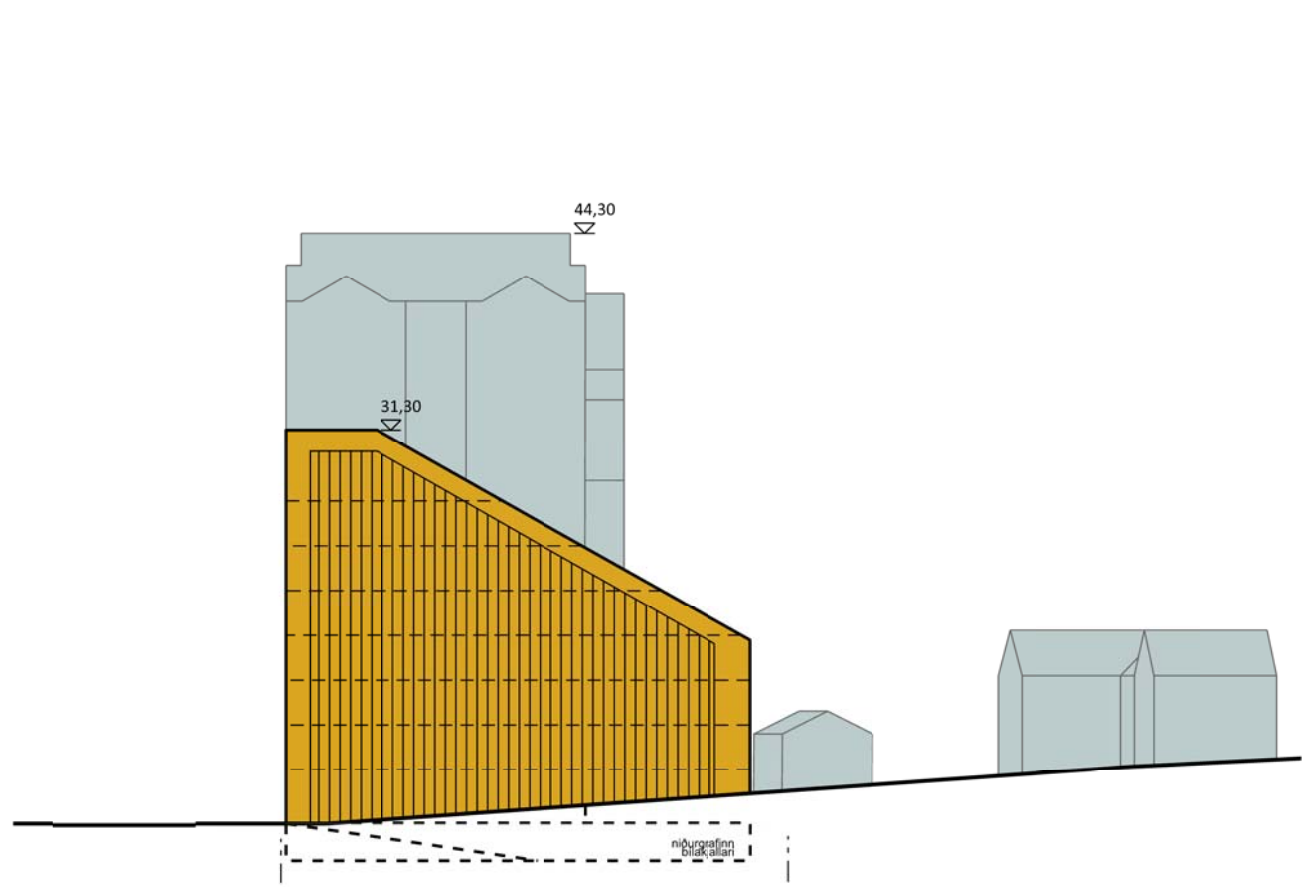
SKÚLAGÖTUSVÆÐI - SKÚLAGATA/FRAKKASTÍGUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



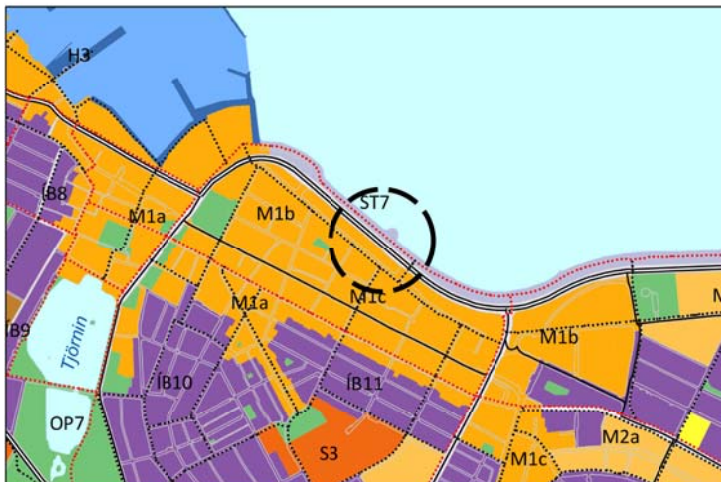
GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:1000 - samþykkt 13.05. 1986



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:1000



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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

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



Lofmynd af skipulagssvæðinu

Grunnar eru fengin úr upplýsingarkerfi Reykjavíkurborgar. Sjá mæliblöß varðandi kvæðir um umferð, leiðslurflagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu. Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblößum. Fyrirkomulag gróðurs, útivistarsvæða og umferðarmannvirka s.s. bílastæða, gatna og stíga eru leiðbeinandi og geta tekið einhverjum breytingum við nánari hönnun. Samkvæmt lögum um menningarmjálfræði nr. 80/2012 má ekki raska frílystum og fríðubóm forleifum og frílystum og fríðubóm 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 fríðubóm samkvæmt sömu lögum.

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 althugasemdarfræsti til _____ 20. _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deilid Stjórnartíðinda þann _____ 20. _____

SKÚLAGÖTUSVÆÐI SKÚLAGATA/FRAKKASTÍGUR Breytt deiliskipulag

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

DEILISKIPULAG Blað 1 af 2

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

| | | |
|--------------------|------------|-----------------|
| MÆLIKVARDI: | 1:1000 | |
| FRUMSTÆRÐ BLAÐS: | A1 | |
| TEIKNAD: | BGH | VERKNR: 1428 |
| YFIRFARID: | RÖB | TEIKNR. NR: 100 |
| DAÐSETNING ÚTGÁFU: | 03.10.2017 | ENDURSK.: . |

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

ÚTGAFANDI: Richard Ö. Briem KT. 210850-4499

Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis

Grennagerð: 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 (bænisstöð Ollis) 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. Bygging 8 hæða byggingu að Frakkastíg 1, þar sem gert er ráð fyrir íbúðum, verslun og þjónustu en nýtingarheimildum er breytt í blandaða miðborgarnotkun.

Skipulagssvæðið og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

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

Svæði milli Skúlagötu og Sæbrautar heildarsýn

Á svæðinu sem afmarkast við Lækjargötu í vestur og Snorrabraut í austur eru áætlanir uppi um að efla hreyfingu og lýðheilsu almennings. Þróunarverkefnið sem ber yfirskriftina „Heilbrigði sál í hraustum líkama“ er enn á byrjunarstigi. Eftirfarandi kemur fram í hugmyndafræði verkefnisins: Á Skúlagötunni sunnanvert verður því flett saman starfsemi á hönd við veggarnir, klíffur og þroskaþjónu við ymi þar sem bóðið er m.a. upp á jóga, dans, mullersæfingar og ungborannaú. Þessarir fettu er svo oftur flett saman við stærkan arkitektúr og poetíska landslagshönnun. Á útsvæðum má einnig sjá fyrir sér hreyfingu af einhverju tagi. Að auki verða afmarkaðir staðir fyrir bæningsherbergi, sturtur og þá líka potta og gufuböð; eftir kalda göngu við sjávarkantinn eða spennubrunninn leik verður hægt að stíga í heitan pott og horfa yfir Esjuna.

Bygðamynstrið og núverandi aðstæður:

Skipulagssvæðið er í sterkum tengslum við helstu kennileiti Reykjavíkur, Hallgrímskirkju og Tónlistarhúsið Höfu, sérstaklega þegar gengið er að listaverkinu Sólfarinu. Skipulagssvæðið er ennfremur hluti af framhlið miðborgarinnar þegar horft er frá sjó sem og frá austanverðri Sæbraut. Nálag byggð er nokkuð sundurleitt þar sem mismunandi gerð og stærð bygginga skapa ákveðið ójafnvægi fyrir umhverfi í heild sinni.

Umhverfisáhrif:

Breytingu á skipulagssvæðinu munu hafa í för með sér ákveðn umhverfisáhrif m.a. hvað á sýnd og samhengi byggjarianna varðar. Ný bygging mun binda saman nálæga byggð og stuðla að jafnvægi í byggjarmynstri þess. Breytt gatnamót munu auk þess auðveldi alla umferð á svæðinu og að gengandi vegfarenda að nýju torgi og Sólfarinu.

NÚVERANDI AÐSTÆÐUR og gildandi deiliskipulag

Skúlagata 11 núverandi ástand og gildandi deiliskipulag: Staðgreinir: 0-1-1152101, landnr. 101019, Lóðarstærð: 2775,0 m², Borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar (Skúlagata 11) Lóðinni var upphaflega úthlutað á árinu 1988 til Eimskipafélags Íslands fyrir bílastæði í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á lóðum félagsins á milli Skúlagötu og Lndargötu. Í gildandi deiliskipulagi er lóðin skilgreind sem lóð fyrir þjónustubyggingu á tveimur hæðum, um 600 m² að stærð.

Frakkastígur 1

núverandi ástand og gildandi deiliskipulag: Staðgreinir: 0-1-1153101, landnr. 101093, Lóðarstærð: 810,0 m². Öbyggt lóð í eigu Reykjavíkurborgar, á horni Skúlagötu og Frakkastígs. Á lóðinni stöð aður einlyfti timburhús sem hýstíð Færæyska sjómannaheimið. Húsið var flutt af lóðinni upp úr 1990. Í gildandi deiliskipulagi er lóðin skilgreind sem lóð fyrir hugsanlega dagvistun.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Markmið:

- Auðveldi aðgengi gangandi vegfarenda að sjávarstöð Miðborgarinnar og Sólfarinu.
- Efla sjálfbærni líftíli með nýri grenndarstöð sem gerir íbúðum kleift að flokka rúð.
- Stuðla að betri byggð og fjölbreytri flóru mannlífs með nýri byggingu á Frakkastíg 1. Með lögum byggingar er leitast eftir að brúa ólíkt byggjarmynstur og skapa jafnvægi í umhverfinu.

Skilmálar

Breyting á lóð Skúlagata 11 Í kjölfar breytinga á gatnafyrirkomulagi verða til þrjár lóðir norðanvert á Skúlagötu, á milli Skúlagötu 9 og Skúlagötu 13.

Skúlagata 11 Núverandi lóð minnkar í kjölfar breytinga á gatnafyrirkomulagi og verður nú 1767 m². Tveggja hæða þjónustubygging sem heimilid 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 m². Landnotkun svæðisins flokkast undir „Miðborg“. Heimilt er að koma fyrir grenndarstöð á lóðinni ásamt tveimur bílastæðum við lóðina sem liggja samstíga götu. Nánar er komið inn á notkun grenndarstöðvarinnar undir löðnum „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. Sínt 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 stígunum getur annað hvort lagað sig að því efnisvali sem verður ríkjandi á nálægu torgi og gangstéttum eða staðið sjálfstætt, t.d. ef gönguleið frá Hallgrímskirkju niður að Sólfari verði útbúin sem sýnilegt spor í umhverfi borgarinnar. Göngustígurinn er austanmeiri á Frakkastíg og nýju gatnamótunum þar sem aðkoma í bílakjallara í fjölykiðis, vestanvert á Frakkastíg, gera gangandi vegfarendum erfitt um vik. Á sama tíma styrkir þessi lega væntanlega starfssemi á jarðhæð nýrjar byggingar við Frakkastíg 1.

Skúlagata 11a - Grenndarstöð

Heimilt er að koma fyrir grenndarstöð á lóðinni. Um er að ræða lágreista gáma til flokkunar sorps. Nánari staðsetning og hönnun verður ákveðin í samvinnu við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Frakkastígur 1 - Nýbygging

Heimilt er að reisa á lóðinni 8 hæða nýbyggingu, ásamt bílastæðakjallara, innan byggingarreits slv. deiliskipulagsupprætti. Á 1. og 2. hæð er skal vera atvinnu, verslun og þjónusta en íbúðir, þar með talið námsmannabúðir, á 3. - 8. hæð. Aðkoma í bílastæðakjallara er frá Skúlagötu, eins og sjá má á deiliskipulagsupprætti. Lóðarmörkum er breytt vestanvert á lóðinni og minnkar hún um 69 m² en borgarlandið stækkar á móti. Stærð lóðar, byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Að öðru leyti er vísað í almenna skilmála um byggingar.

Byggingarreitur

Byggingarreitur er bindandi þ.e.a.s. úttegðir bygginga skulu leggjast að þeim. Allir megin hlutar bygginga skulu vera innan byggingareita þar með talið svalir.

Efnisval bygginga

Megin byggingarefni er slétt þúsáður mór, hvítt að lit.

Gluggar, hurðir og aðrir efnisfletir

Á skilmálateikningum koma fram skilgreindir fletir þar sem koma má fyrir gluggum og dyraopum. Fletirnir segja til um hámarks stærðir, glugga- og dyraop. Glugga- og dyraop skulu vera innan þessara flata, en ekki þarf að fylla út í þá. Ennfremur er efnisáferð frjálst á þessum flötum, svo farnlega sem efní séu ekki heilsuspillandi og mælst er til þess að horfið verði til vistvæna sjónarmóða við val á efní.

Svalir og baksvallir

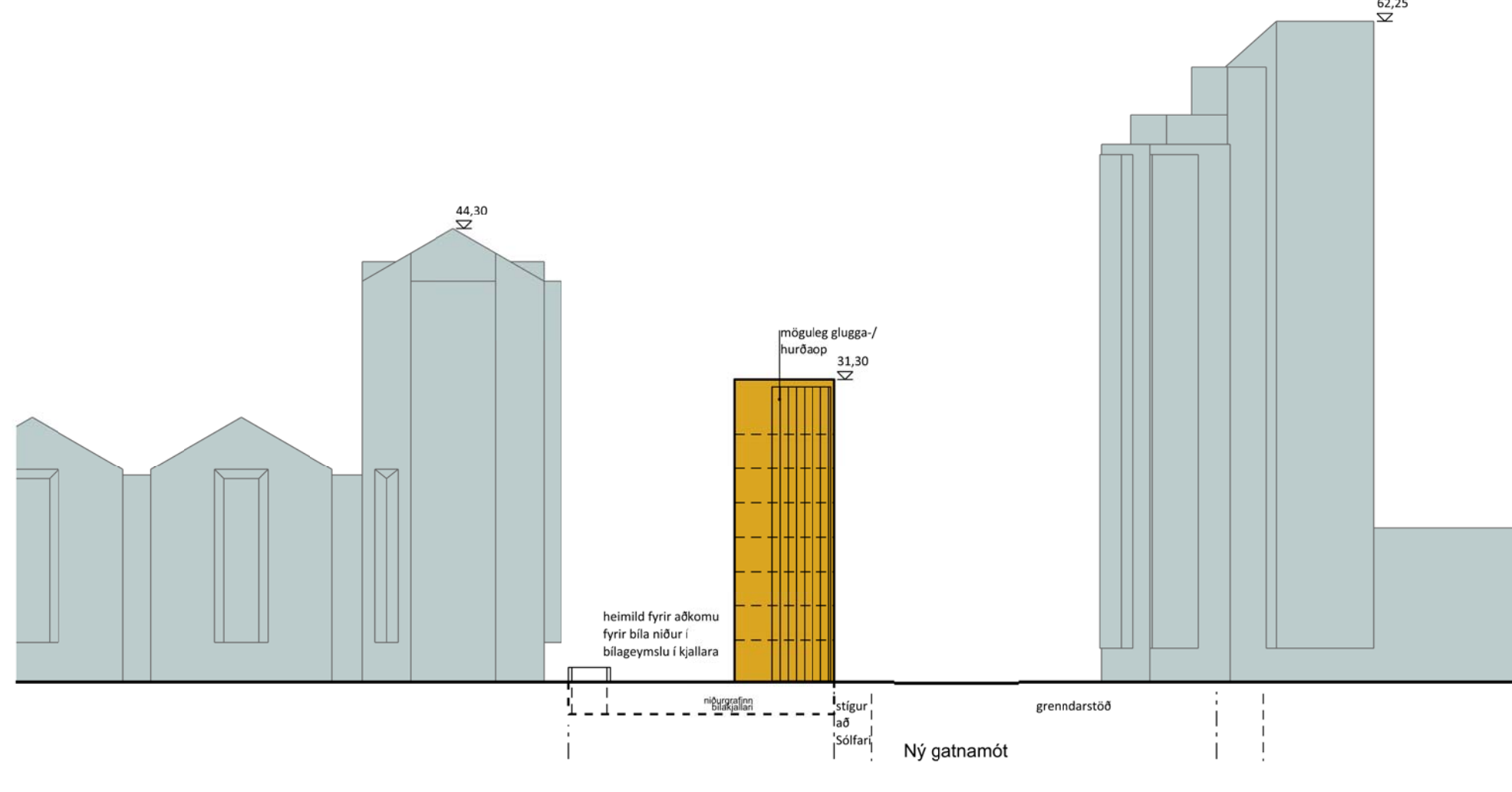
Á byggingum er einungis heimilt að útbúa innfelldar svalir úr megin byggingarefni nýbyggingar. Sjá nánar á skilmálateikningum.

Bílastæði

Koma skal fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á lóð og skal fjöldi þeirra vera í samræmi við þau ákvæði sem fram koma í byggingarreglugerð. Heimilt er að koma bílastæðum fyrir í bílakjallara undir lóð og byggingu. Þar má að hémáki vera 1 bílastæði á hverja íbúð.

Hönnun húsa og löða

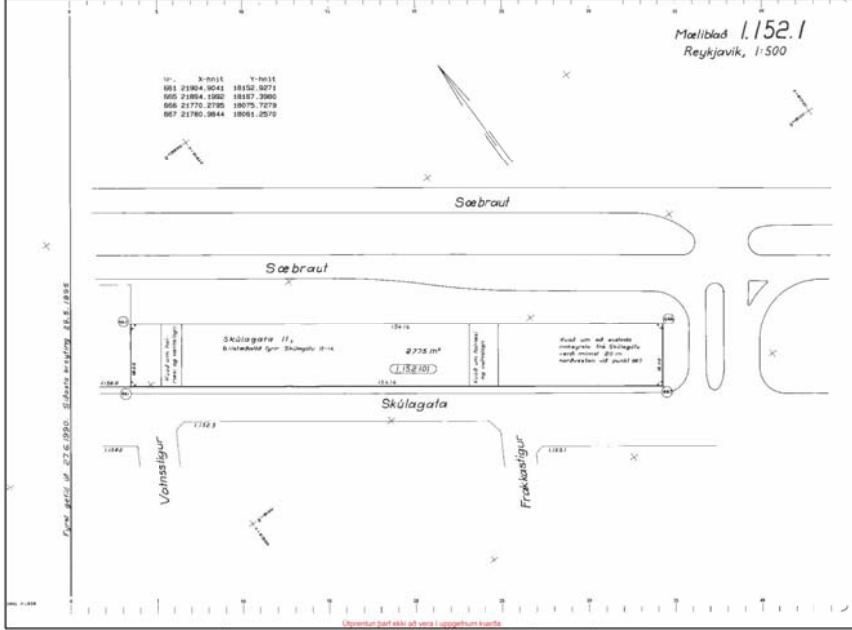
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Gæta skal þess að byggingar og lóð falli sem best að landi. Gróður og tré sem fyrir eru á lóð skulu standa sé þess kostur.



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



SVÆÐI MILLI SKÚLAGÖTU OG SÆBRAUTAR - HEILDARSÝN



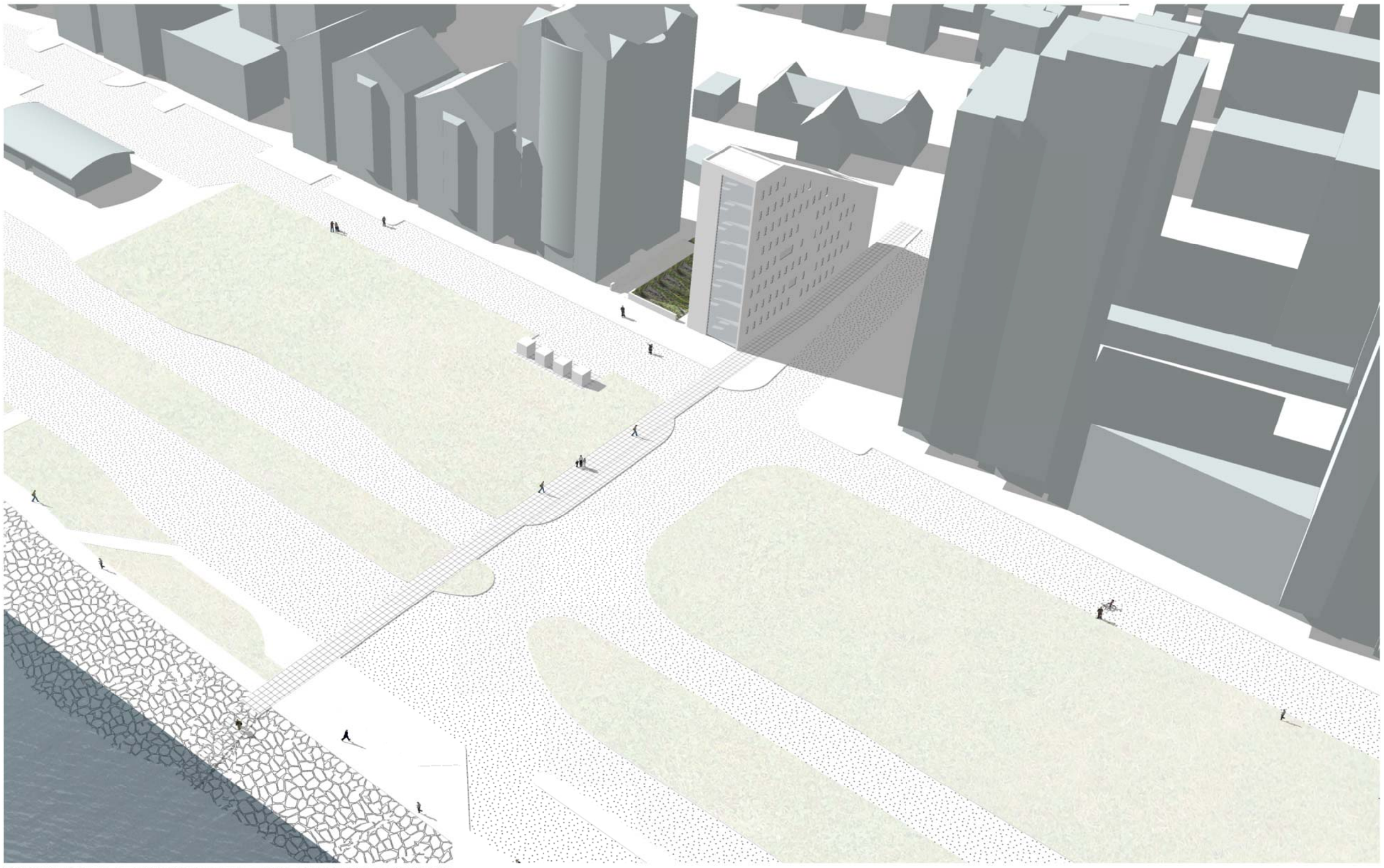
MÆLIBLAÐ AF NÚVERANDI AÐSTÆÐUM Á SKÚLAGÖTU 11

| | 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 | 1910,0 | 1910,0 | 2,58 | 8 | 20 |
| Lóð C - neðanjarðar | | 675,0 | 675,0 | 1,10 | 1K | |
| Samtals: | 3095,0 | 2585,0 | 2585,0 | 0,84 | | 20 |

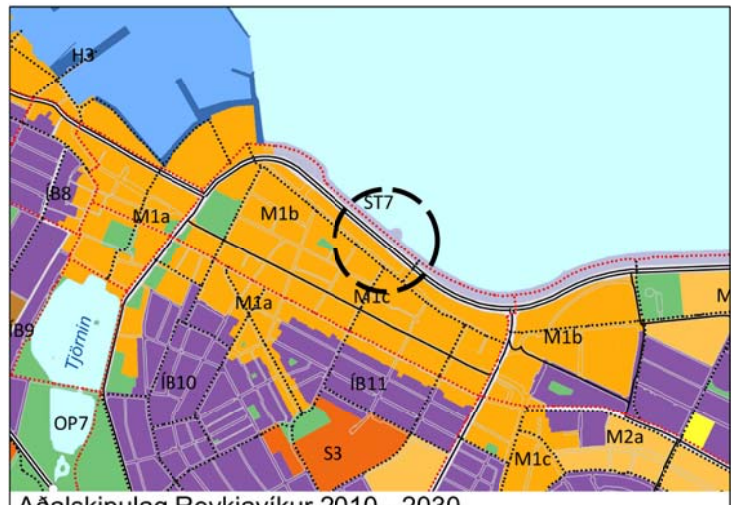
SKÚLAGÖTUSVÆÐI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



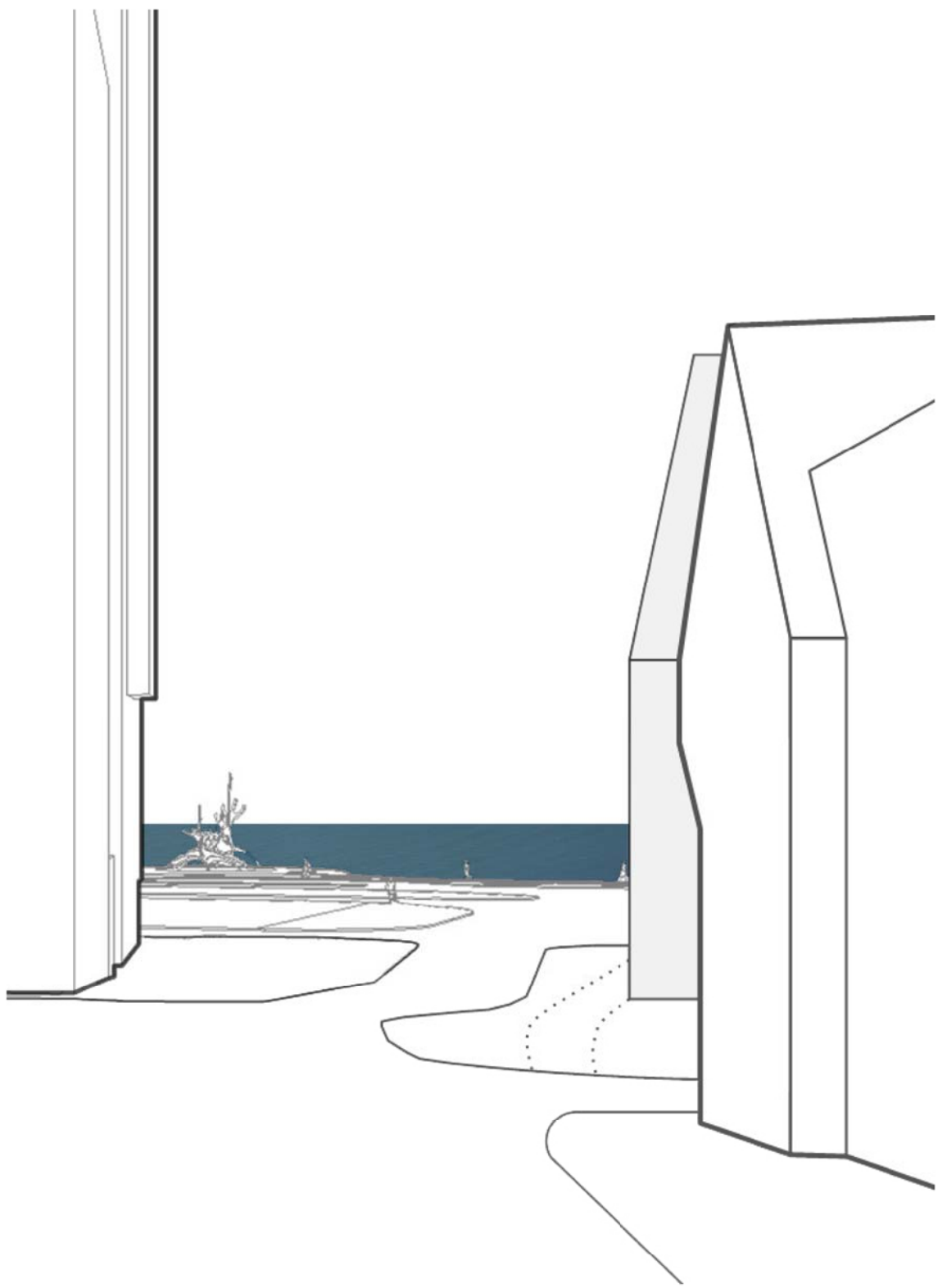
HORFT AÐ SKIPULAGSSVÆÐI FRÁ GÖNGUSTÍG VÍÐ SÆBRAUT AUSTANVERT.



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSSVÆÐINU OG NÆRLIGGJANDI UMHVERFI.



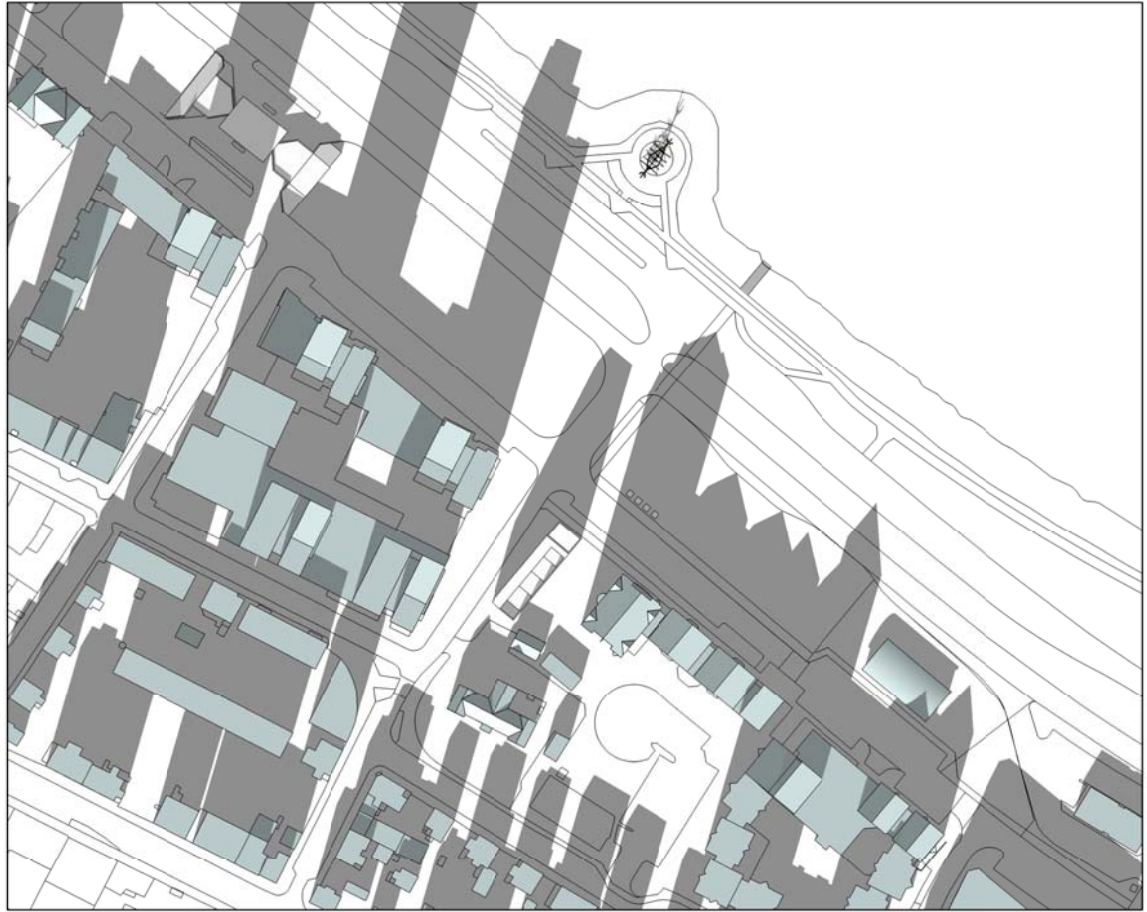
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



SÉÐ NIÐUR FRÁKASTÍG Í ÁTT AÐ SÓLFARI
Ny bygging sýnd með gráum lit



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.MARS KL. 13.30
TILLAGA



GRUNNMYND - SKUGGAVARP - 21.MARS 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 althugasemdarfræsti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deilid
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SKÚLAGÖTUSVÆÐI
Breytt deiliskipulag

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

DEILISKIPULAG Blað 2 af 2

EFNI: SKÝRINGAUPPRÁTTUR

MÆLIKVARDI:
FRUMSTÆRÐ BLADS: A1
TEIKNAD: BGH
YFIRFARID: RÓB
DAGSETNING ÚTGÁFU: 03.10.2017

VERKNR: 1428
TEIKN NR: 101
ENDURSK: .

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