



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 28. febrúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

### **Frakkastígur - Skúlagata**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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 skýringaruppdr. umhverfis- og skipulagssviðs og VA arkitektadags, dags. 3. október 2017. Tillagan var auglýst frá 1. nóvember 2017 til og með 13. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/ábendingar: Samúel Torfi Pétursson dags. 1. nóvember 2017, undirskriftalisti íbúa að Skúlagötu 20 dags. 8. nóvember 2017, Björgvin Þórðarson hrl. f.h. húsfélagsins Skúlagötu 20, dags. 12. desember 2017, Ingrid Björnsdóttir, tvö athugasemdabréf, dags. 12. desember 2017, Sólveig Jónsdóttir, dags. 12. desember 2017 og Páll Gunnlaugsson f.h. stjórnar Skuggahverfis 2-3 dags. 13. desember 2017. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Atla Bermann dags. 5. janúar 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. febrúar 2018 ásamt uppfærðum deiliskipulags- og skýringaruppdr. dags. 3. október 2017 lagf. 15. febrúar 2018.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 14. febrúar 2018.*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

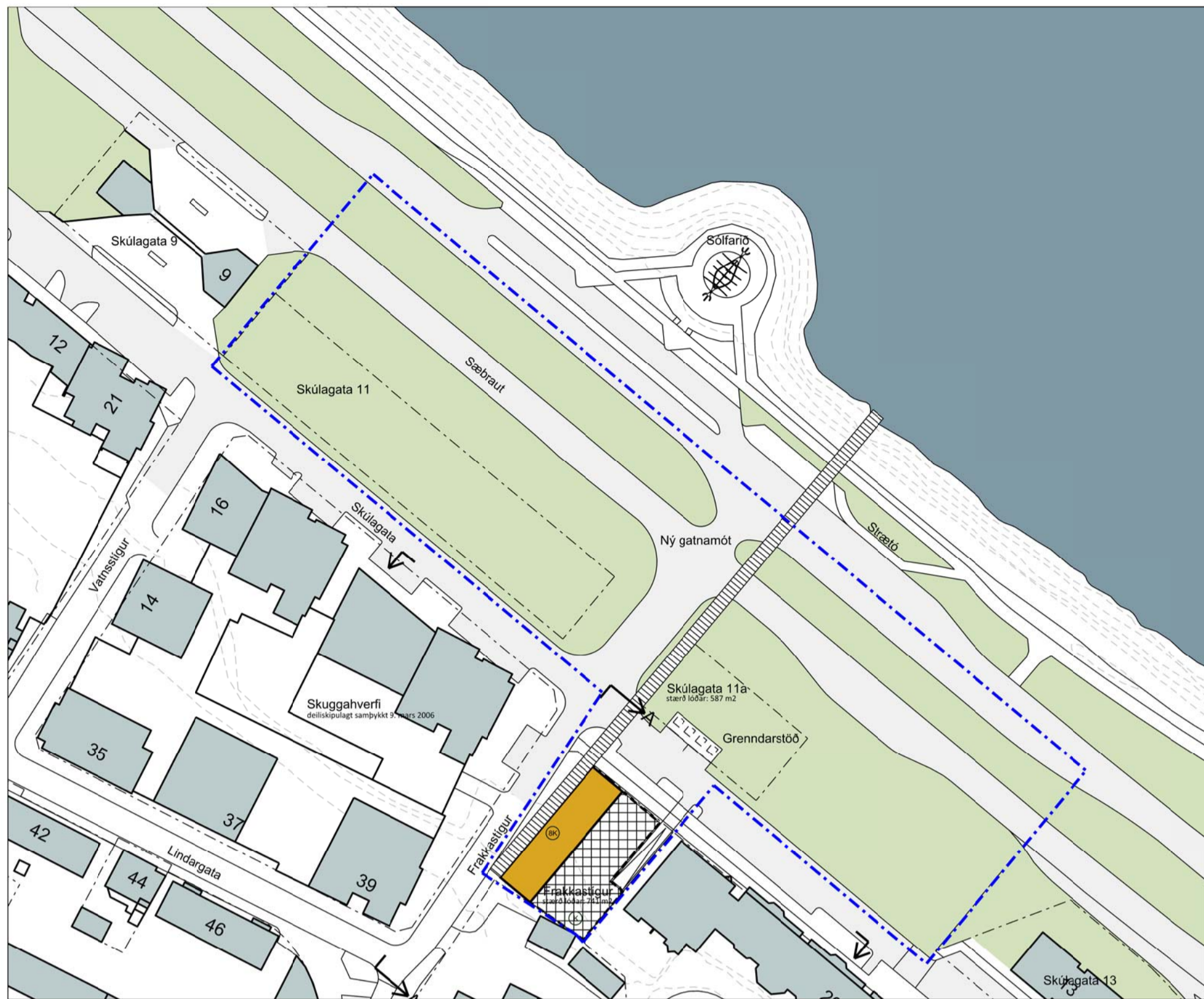
  
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppf. deiliskipulags- og skýringaruppdr. dags. 3. október 2017 lagf. 15. febrúar 2018 innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. febrúar 2018

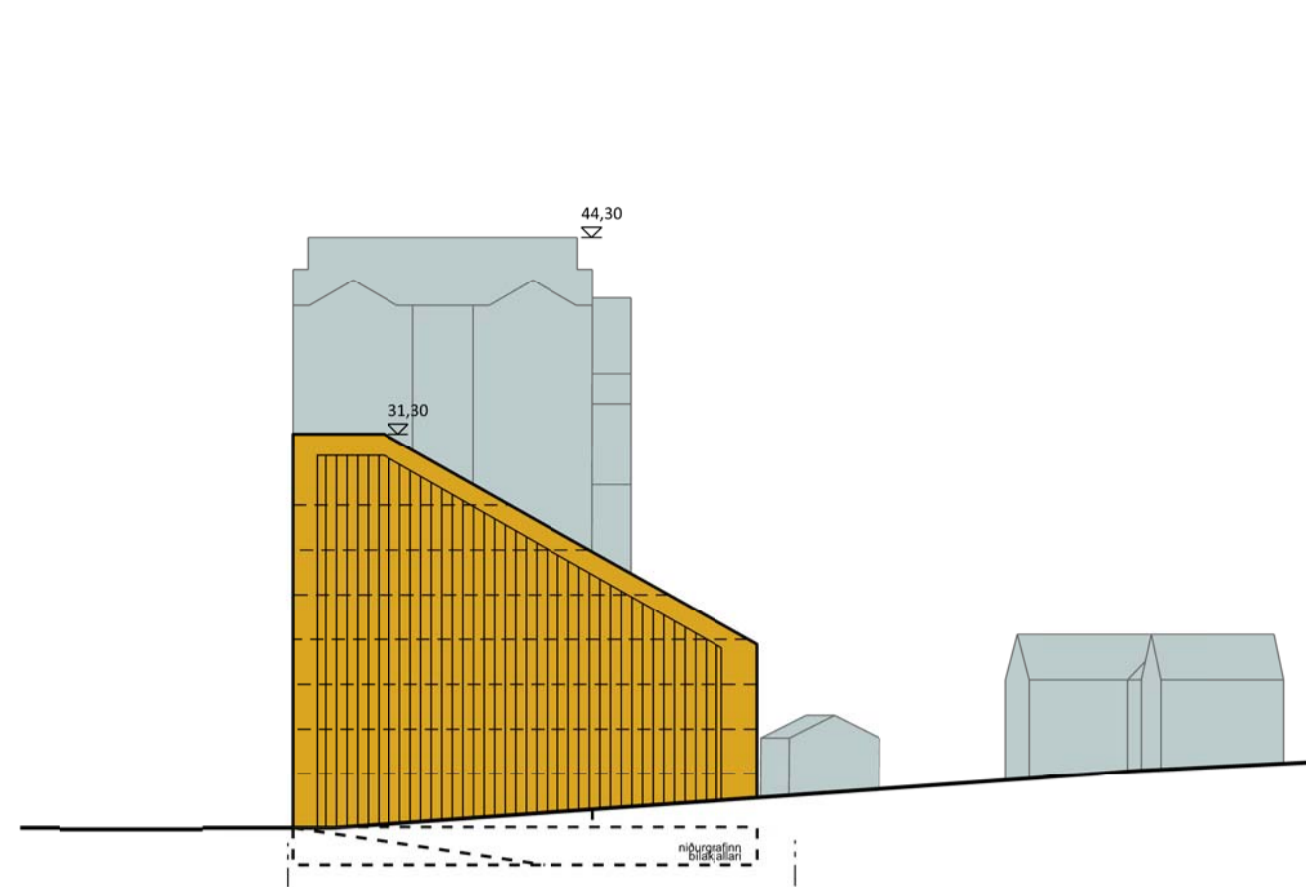
# SKÚLAGÖTUSVÆÐI - SKÚLAGATA/FRAKKASTÍGUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



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



Löftmynd af skipulagssvæðinu

Grunnar eru fengin úr upplýsingarkerfi Reykjavíkurborgar. Sjá mæliblð varðandi kvæðir um umferð, leiðslur/lagir og bílastæði á skipulagssvæðinu. Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum. Fyrirkomulag gróðurs, útvistarvæða og umferðarmannvirka 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 friðlystum og friðuðum fornleifum og friðlystum og friðuðum 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 friðuð samkvæmt sömu lögum.

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

Tilgangi var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_ með alþugasemdarfresti til \_\_\_\_\_ 20\_.

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-ðeild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_.

Endurskoðun:	Dag:	Teikn:	Yfir:
A: Lagfært eftir auglýsingu	15.2.2018	BGH	ROB

## SKÚLAGÖTUSVÆÐI SKÚLAGATA/FRAKKASTÍGUR Breytt deiliskipulag

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

DEILISKIPULAG Blað 1 af 2

### EFNI: DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

MÆLIKVARDI:	1:1000	105 reykjavík
FRUMSTÆRD BLAÐS:	A1	KT: 450400-3510
TEIKNAD:	BGH	VERKNR: 1428
YFIRFARID:	RÖB	TEIKN NR: 100
DAGSETNING ÚTGÁFU:	03.10.2017	ENDURSK.: A

VA ARKITEKTAR  
borgartún 6  
105 reykjavík  
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 öbyggt lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs, Frakkastíg 1 og opið öbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar sem nær frá Skúlagötu 9 í vestr (börnsinstöð 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 miðborgarmotkun.

### 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 vernda 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 vestr og Snorrabraut í austur eru áætlanir uppi um að efla hreyfingu og lýðheilsu almennings. Þróunarverkefnið sem ber yfirkritina „Heilbrigði sál í hraustum líkama“ er enn á byrjunarstigi. Eftirfarandi kemur fram í hugmyndafræði verkefnisins: Á Skúlagötunni sunnanvert verður því flétt saman strætum í á hönd við veggarnar, klífar og þröskuljum við ymi þar sem boðið er m.a. upp á joga, dans, mullersæfingar og ungþarnaútd. Þessar fettu er svo oftur flétt saman við stærka arkitektúr og poetíska landslagshönnun. Á útsvæðum má einnig sjá fyrir sér hreyfingu af einhverju tagi. Að auki verða ofmarkaðir staðir fyrir bæningsherbergi, sturtur og þá líka potta og gufubóð; eftir kalda göngu við sjávarkantinn eða spennubrúginn leik verður hægt að stíga í heitan pott og horfa yfir Ejsuna.

### Bygðamynstrið og núverandi aðstæður:

Skipulagssvæðið er í sterkum tengslum við helstu kennileiti Reykjavíkur, Hallgrímskirkju og Tónlistarhúsið Hörpu, 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:

Breytingar á skipulagssvæðinu munu hafa í för með sér jákvæð umhverfisáhrif m.a. hvað á sýnd og samhengi byggjarinnar varðar. Ný bygging mun binda saman nálæga byggð og stuðla að jafnvægi í byggðarmynstri þess. Breytt gatnamót munu auk þess auðveldi alla umferð á svæðinu og að gengandi vegfarenda að nýju torgi og Sólfari.

### 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 fyrirhugaða 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.

Frakkastígur 1 núverandi ástand og gildandi deiliskipulag: Staðgreinir: 0-1-1153101, landnr. 101093, Lóðarstærð: 810,0 m<sup>2</sup>. Öbyggt lóð í eigu Reykjavíkurborgar, á horni Skúlagötu og Frakkastígs. Á lóðinni stóð áður einvífi timburhús sem hófst Færýska sjómannahæimilið. 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 líftími með nýrri grenndarstöð í samræmi við kleift af flokka rúð.
- Stuðla að betri byggð og fjölbreytri flóru mannlífs með nýrri byggingu á Frakkastíg 1. Með lögum byggingar er leitað eftir brúa ólíkt byggðarmynstur 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 m<sup>2</sup>. Tveggja hæða þjónustubygging sem heimilur er á lóðinni í dag er felld úr gildi. Landnotkun svæðisins flokkast undir „Miðborg“.

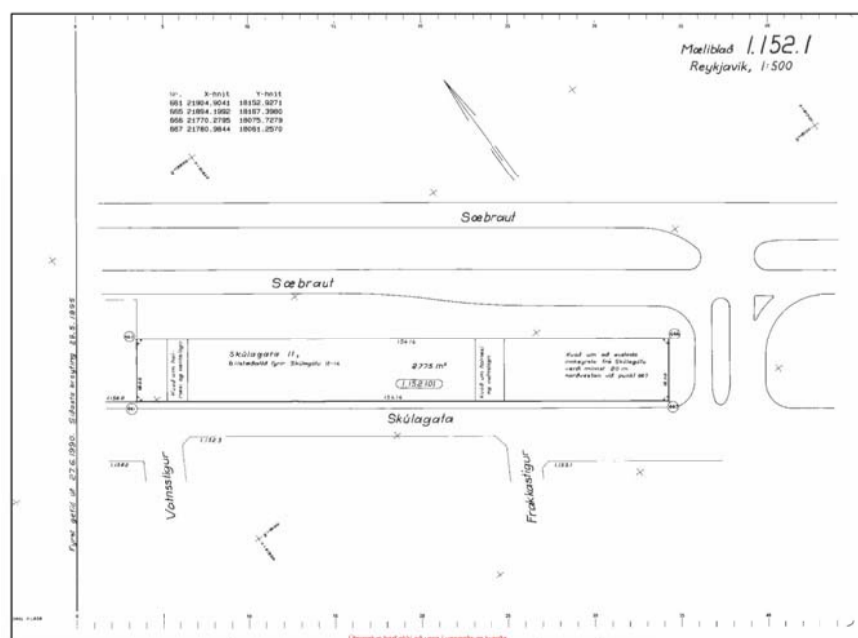
Skúlagata 11a Til verður ný lóð austan við ný gatnamót við Frakkastíg og verður sú lóð 587 m<sup>2</sup>. Landnotkun svæðisins flokkast undir „Miðborg“. Heimilt er að koma fyrir grenndarstöð á lóðinni ásamt tveimur bílastæðum við lóðina sem liggja samsíða götu. Nánar er komið inn á notkun grenndarstöðvarinnar 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. Sýnt fyrirkomulag gatnamótanna er leiðbeinandi, nánari útfærsla þeirra verður unnin í framhaldi deiliskipulagsvinnunar.

### Nýr stígur að Sólfari

Heimilt er að gera nýjan stíg að ströndinni og að Sólfarinu, heimilt er að leggja hann niður að sjávarkant. Efnisval á stígunum getur annað hvort lagað sig að því efnisvali sem verður ríkjandi á nálægum torgi og gangstéttum eða staðið sjálfstætt, t.d. efl gonguleið frá Hallgrímskirkju niður að Sólfari eða útbúin sem sýnilegt spor í umhverfi borgarinnar. Gongustígurinn er austanmegin á Frakkastíg og nýju gatnamótunum þar sem aðkoma í bílakjallara í fjölyfishús, vestanvert á Frakkastíg, gera gangandi vegfarendum erft um vik. Á sama tíma styrkir þessi lega væntanlega starfssemi á jarðhæð nýrrar byggingar við Frakkastíg 1.



MÆLIBLAÐ AF NÚVERANDI AÐSTÆÐUM Á SKÚLAGÖTU 11

### Skúlagata 11a - Grenndarstöð

Heimilt er að koma fyrir grenndarstöð á lóðinni. Um er að ræða lágresta gáma til flokkunar sorps. Nánari staðgreining og hönnun verður ákveðin í samræmi við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Til aðmykja sjónræn áhrif grenndarstöðvar gagnvart götu og nærliggjandi umhverfi er mælt til þess aðreist verða svíki sunnanvert og aðgangandi aðkoma verði norðanmegin.

### Frakkastígur 1 - Nýbygging

Heimilt er að reisa á lóðinni 8 hæða nýbyggingu, ásamt bílastæðakjallara, innan byggingarreits skv. deiliskipulagsupprætti. Á 1. og 2. hæð er skal vera atvinnu, verslun og þjónusta en íbúðir, þar með talið námsmannaíbúðir, 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 m<sup>2</sup> en borgarlandið stækkar á móti. Stærð lóðar, byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Að öðru leyti er vísað í almenna skilmála um byggingar.

### Byggingarreitir

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

### Efnisval bygginga

Megin byggingarefni er slétt þúsáður mör, hvítur aðlit.

### Gluggar, hurðir og aðrir efnisfletir

Á skilmálateikningum koma fram skilgreindir fletir þar sem koma má fyrir gluggum og dyrapum. Fletirnir sýna til um hámarks stærðir glugga- og dyrapopa. Glugga- og dyrapop skulu vera innan þessara flata, en ekki þarf að fylla út í þá. Ennfremur er efnisferð frjális á þessum flötum, svo farnarlega sem efnis séu ekki heilsuspillandi og mælt er til þess að horfið verði til vistvæna sjónarmíða við val á efnis.

### Svalir og baksvalir

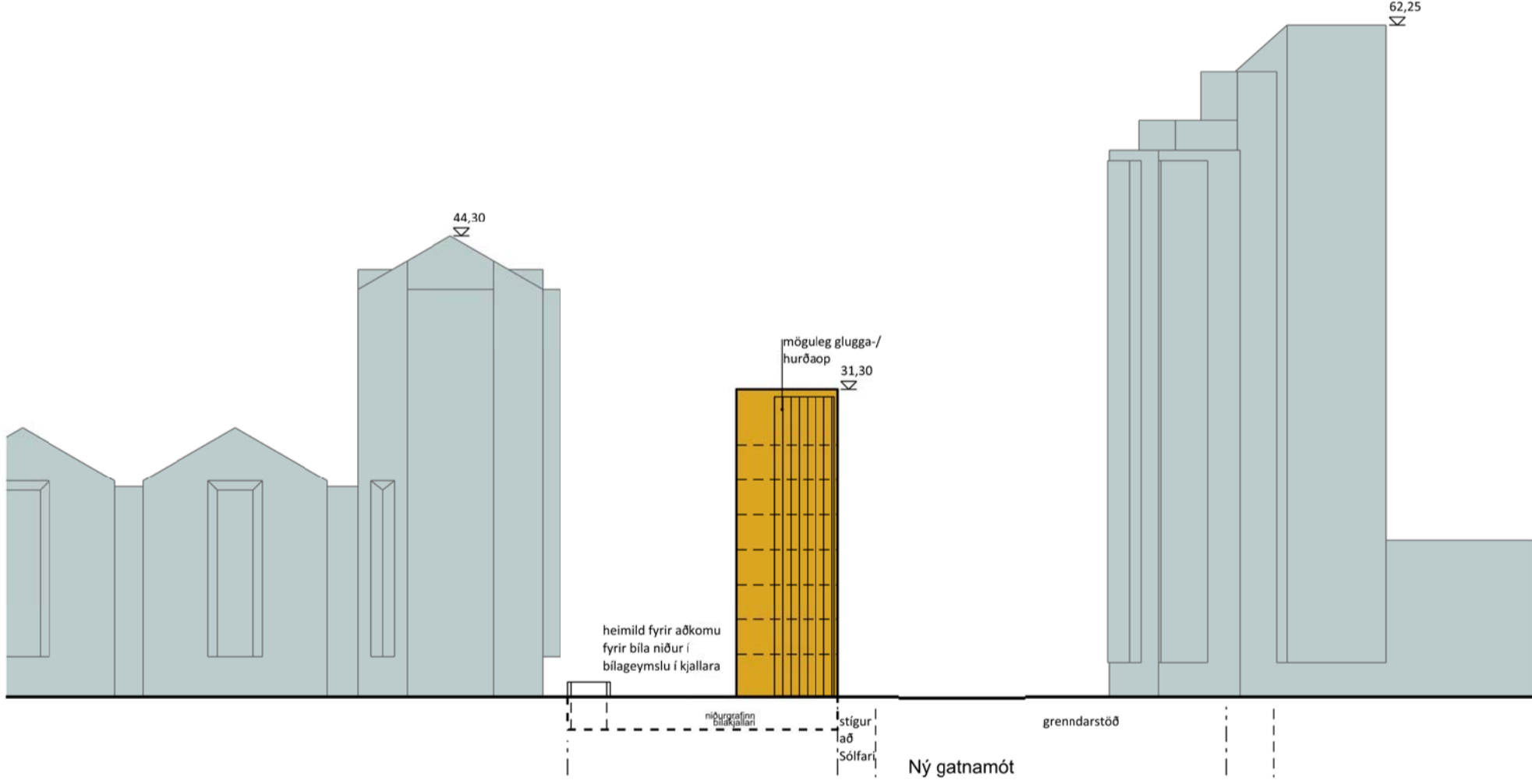
Á byggingum er einungis heimilt að útbúa innfaldar svalir úr megin byggingarefni nýbyggingar. Sjá nánar á skilmálateikningum.

### Bílastæði

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

### Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Getta skal þess að byggingar og lóð falli sem best að landi. Gróður og tré sem fyrir eru á lóð skulu standa sé þess kostur. Við hönnun verður jafnframt að skoða vindáhrif nýbyggingar á nærliggjandi umhverfi.



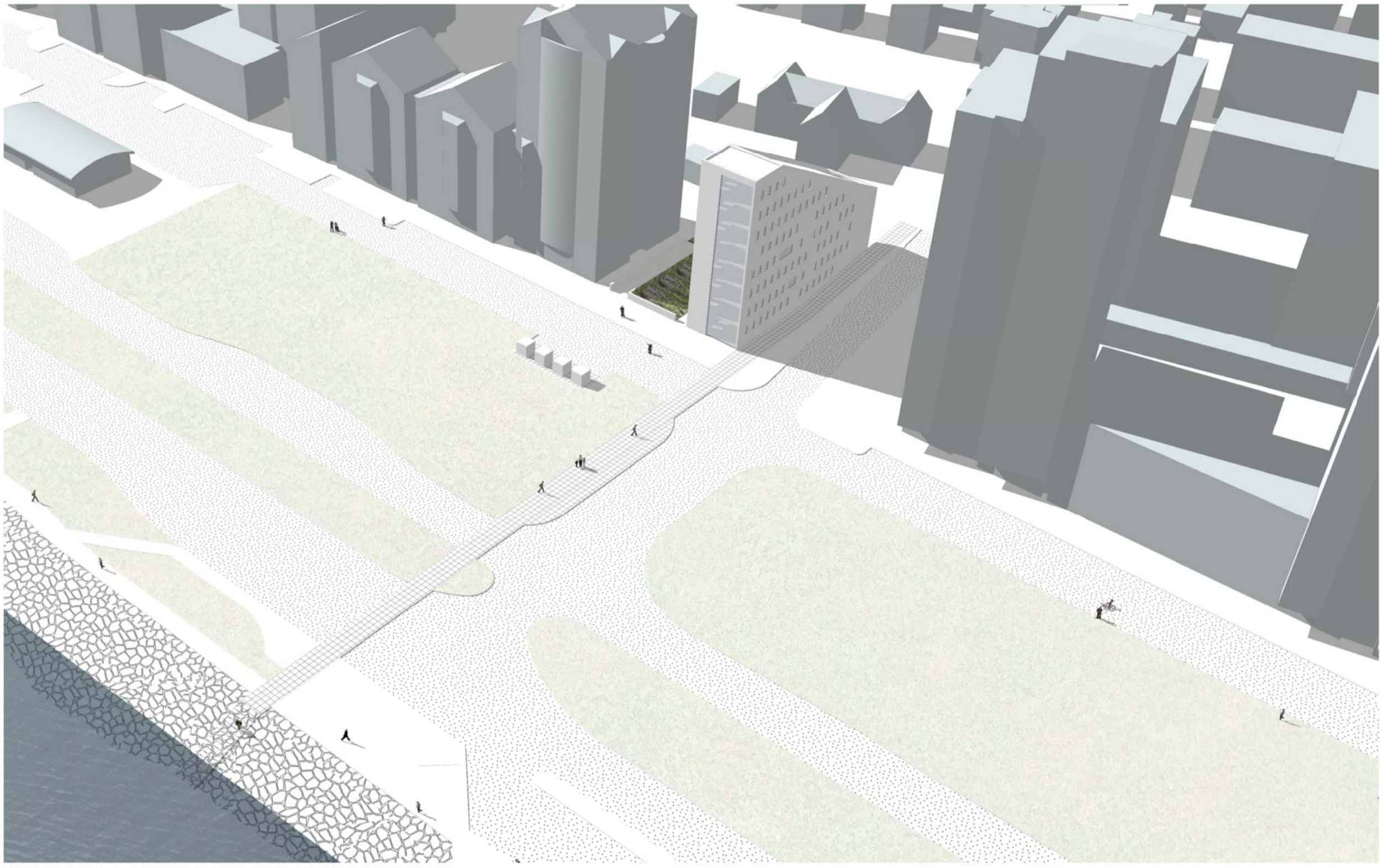
ÚTLIT NORÐUR, TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:500

	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	
<b>Samtals:</b>	<b>3095,0</b>	<b>2585,0</b>	<b>2585,0</b>	<b>0,84</b>		<b>20</b>

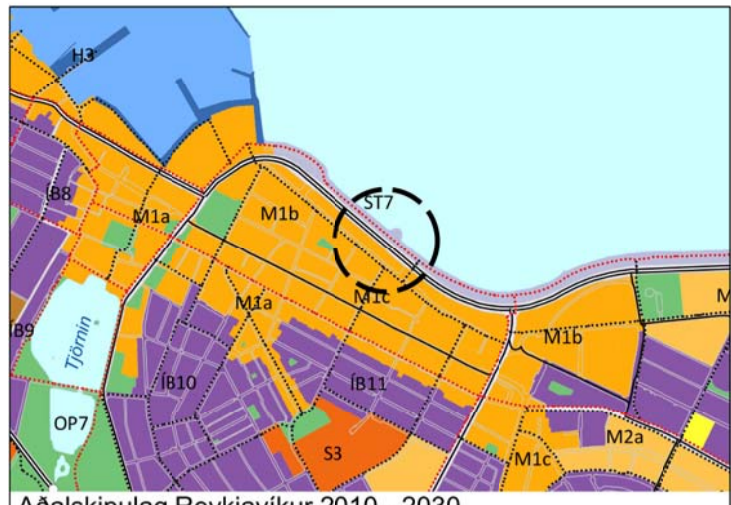
SKÚLAGÖTUSVÆÐI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



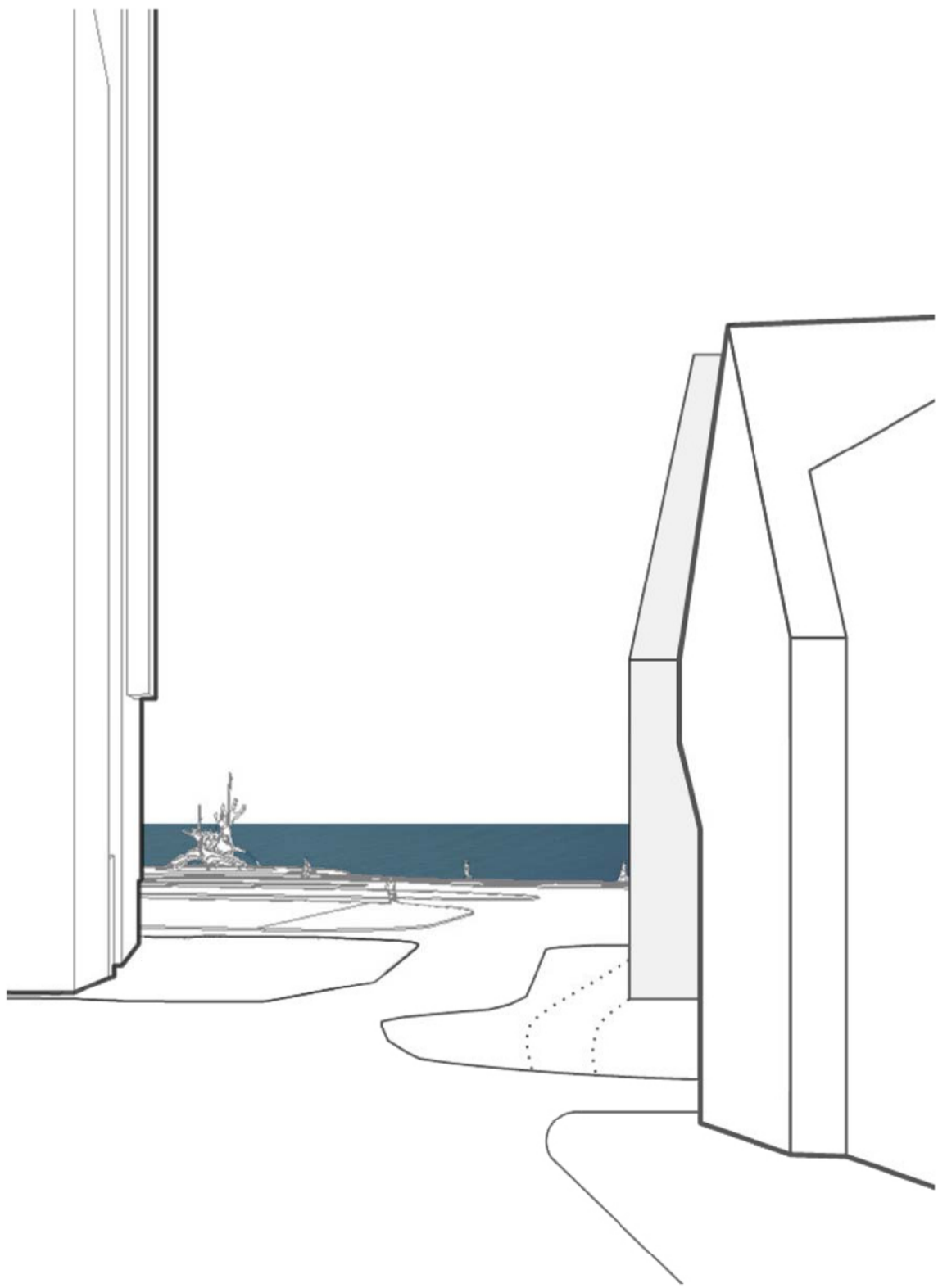
HORFT AÐ SKIPULAGSSVÆÐI FRÁ GÖNGUSTÍG VÍÐ SÆBRAUT AUSTANVERT.



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSSVÆÐINU OG NÆRLIGGJANDI UMhverFI.



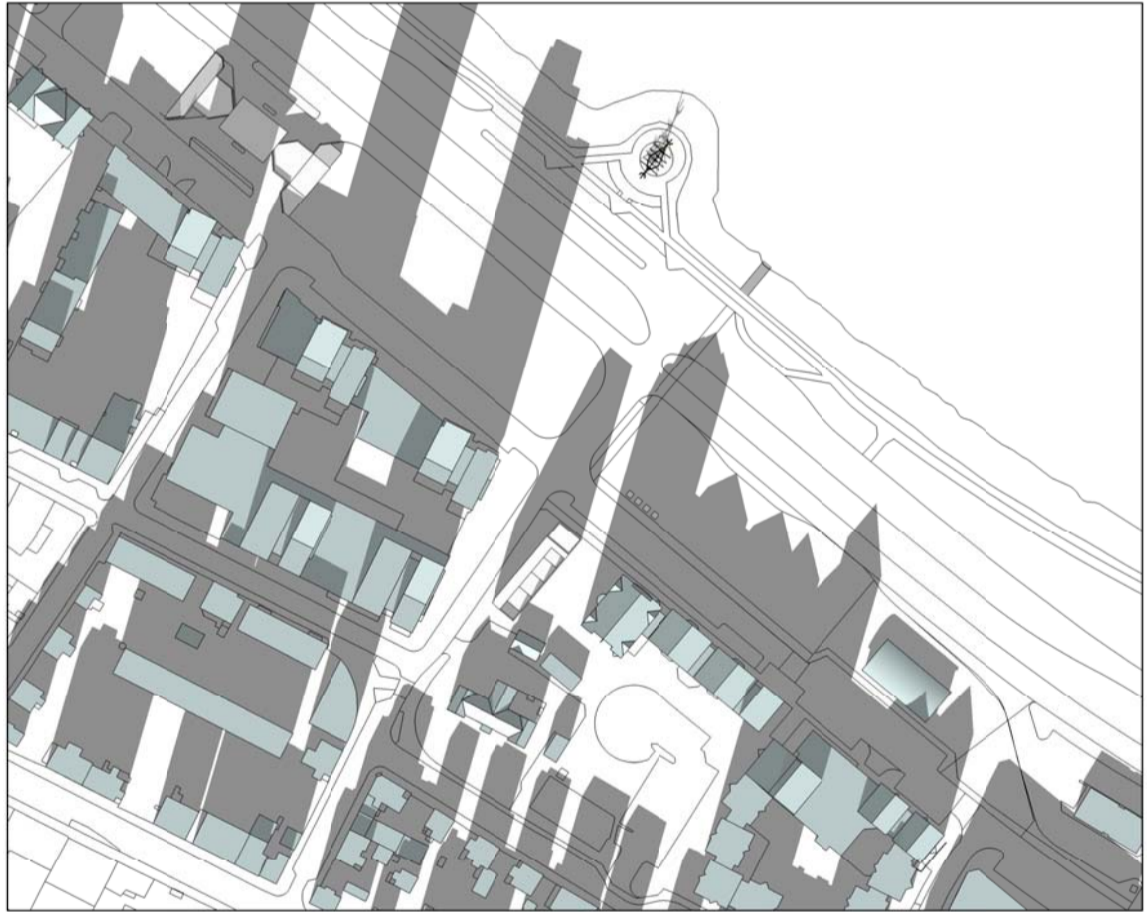
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



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.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\_\_.

Tilgagn var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_  
með althugasemdarfesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfir:
A: Lagfært eftir auglýsingu	15.2.2018	BGH	RÖB

**SKÚLAGÖTUSVÆÐI**  
Breytt deiliskipulag

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

DEILISKIPULAG Bláð 2 af 2

EFNI: SKÝRINGAUPPRÁTTUR

MÆLIKVARDI:  
FRUMSTÆRD BLADS: A1  
TEIKNAD: BGH  
YFIRFARID: RÖB  
DAGSETNING ÚTGÁFU: 03.10.2017

VERKNR: 1428  
TEIKN NR: 101  
ENDURSK.: .

**VA ARKITEKTAR**

borgartún 6  
105 reykjavík  
kt: 450460-3510  
sími: 530 6990  
fax: 530 6991  
vaaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499

## USK Skipulag

---

**Frá:** Atli Bergmann <bergmannatli@gmail.com>  
**Sent:** 5. janúar 2018 12:09  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Frakkastígur – Skúlagata

Varðandi [Breyting á deiliskipulagi](#)

ég bý á Lindargötu 56 101 og andmæli fyrirhuguðum turnbyggingu á ; 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs !

Það er lítið andrými eftir hjá okkur í gömlu bárujárns húsunum og þegar orðið aðþreingt.

kv

Atli Bergmann  
kt 3112585409  
Lindargata 56  
101 Reykjavík

## HÚSFÉLAGIÐ SKUGGAHVERFI 2-3

Vatnsstíg 14, íb. 502  
101 Reykjavík

Kt. 440108-0670

Umhverfis- og skipulagsvið Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

### Málafni: Frakkastígur-Skúlagata. Tillaga að deiliskipulagi

Vísað er til bréfs dags. 31. október 2017 vegna tillögu að deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Í breytingunni felst að breytt er tengingu Frakkastígs og Sæbrautar, gert ráð fyrir byggingu 8 hæða húss á horni Frakkastígs og Skúlagötu og gerðar verði þrjár nýjar lóðir norðanvert við Skúlagötu. Þetta deiliskipulag hefur verið nokkuð til umræðu í félagi okkar og sýnist sitt hverjum. Ekki var talin ástæða til að efna til undirskriftarsöfnunar, heldur stjórn félagsins falið að gera athugasemdir með hliðsjón af þeim umræðum sem fram hafa farið.

1. Fyrst er að nefna að við fögnum breytingu á tengingu Frakkastígs og Sæbrautar. Um Frakkastíg er ein megin tenging gangandi á milli Sæfars og Skólavörðuholts. Mikilvægt að tenging yfir Skúlagötu og Sæbraut verði gerð eins örugg og aðgengileg gangandi vegfarendum og kostur er.
2. Breyting á landnotkun Skúlagötu 11 og 11b er okkur ekki á móti skapi. Það er þó á þeim forsendum að áform um „heilbrigða sál í hraustum líkama“ nái fram að ganga. Breyting á landnotkun í „Miðborg“ er nokkuð opin hvað varðar byggingamagn og starfsemi. Ef síðar yrði vikið frá þeirri breytingu sem þessi tillaga gerir ráð fyrir, þannig að útsýni íbúða í Skuggahverfi/Vatnstíg yrði skert, þá hefði það í för með sér fyrirsjáanlega bótaskyldu borgarinnar vegna verðmætaskerðingar, en útsýni er stór þáttur í verðlagningu íbúða á þessu svæði. Það er því í okkar huga mikilvægt að ekki verði komi fram síðar með tillögur með byggingarmagni umfram þær sem sýndar eru á skipulagsuppdrætti og gera ráð fyrir minniháttar byggingum og starfsemi að mestu í samræmi við gildandi skipulag.
3. Bygging 8 hæða húss á horni Frakkastígs og Skúlagötu (Frakkastígur 1) hefur fallið mörgum íbúum í okkar félagi illa. Það er ljóst að þarna er farið langt út fyrir gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir grænu svæði/þjónustubyggingu í tengslum við íbúðir aldraðra. Það er villandi að birta uppdrátt frá 1986 sem gildandi deiliskipulag af okkar hverfi og nágrennis, þar sem í gildi eru mun yngri skipulög; skipulög sem íbúar hafa haft til hliðsjónar við val íbúða. Óánægjan á aðallega við hjá íbúum 1.-8. hæða við Lindargötu 37 og 39. Bygging þessa húss mun algerlega loka fyrir útsýni íbúa Lindargötu 37 til sjávar. Útsýni íbúa Lindargötu 39 mun skerðast til muna og hafa íbúar þar lýst yfir sérstökum áhyggjum vegna þessa. Hér er mikilvægt að benda á 51. gr. skipulagslaga um bótaskyldu borgarinnar vegna verðmætaskerðingar vegna lokunar á útsýni o.fl. Vonum við að borgaryfirvöld endurskoði þessar hugmyndir og í stað byggingar á þessum stað verði farið að gildandi deiliskipulagi og

opnað fyrir sjávarútsýni gangandi vegfarenda ofar í holtinu. Bygging þessi mun þrengja sjónlínu til sjávar verulega á þessari leið og vinnur að okkar mati gegn þeim markmiðum sem lýst er í lið 1. hér að framan.

Fyrir hönd íbúa Skuggahverfis 2-3 vonum við að tekið verði tillit til hagsmuna okkar og ábendinga við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins.

Fh. stjórnar Skuggahverfis 2-3



Páll Gunnlaugsson formaður

Vatnsstíg 14

101 Reykjavík

## USK Skipulag

---

**Frá:** Solveig <solvejon@simnet.is>  
**Sent:** 12. desember 2017 17:02  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Frakkastígur-Skúlagata

Fyrir um ári afréð ég að flytja úr Vesturbænum eftir nær 50 ára búsetu, minnka við mig og komast í lyftuhús. Eftir nokkra leit féll ég gjörsamlega fyrir lítilli íbúð vestan megin í húsinu Skúlagötu 20. Það var útsýnið úr stærsta glugganum sem réði úrslitum. Að vísu blasa turnarnir í Skugga við, en vegna þess að nokkur fjarlægð er á milli húsanna getur að líta innsiglinguna í Reykjavíkuhöfn, Viðey, Akrafjall, sjóvarnargarðinn, olíugeymana og listaverkið þúfu. Og niður Frakkastíginn trítla túristarnir að Sólfarinu og staldra þar flestir dágóða stund.

Um svipað leyti og kaupin voru gerð komst ég að því að á skikanum vestan hússins væri áformað að byggja lágt hús eða sem best væri rækta garð. Nú er þetta svæði óskipulegt og notað sem bílastæði. Íbúar Skúlagötu 20 hafa sannarlega þolað nógan hávaða og gauragang af byggingarframkvæmdum um langa hríð þótt ekki hefjist „jarðvöðlar“ handa á ný á þessum rúmlega 800 fermetrum. Hvað þéttingu byggðar varðar er hún nú þegar nægileg.

Að mínu áliti er æskilegt að greiða götu ferðamannanna niður að Sólfarinu með ljósum og göngustíg en ekki yrði til bóta að færa umferðarljósinn og gatnamótin sem nú eru við Vitastíg heldur þvert á móti. Ferðamennirnir koma gangandi niður Frakkastíg en ekki á bílum.

Ég er eindregið andvíg byggingu átta hæða húss á lóðinni Frakkastíg 1 sem á að ná þétt að lóð hins friðaða Franska spítala (nú tónmenntaskóla). Það sem íbúar Reykjavíkur þurfa er andrými og græn svæði en ekki endalausir turnar með sínum skuggum og vindstrengjum.

Ég má ekki til þess hugsa að útsýnið úr stofuglugganum hjá mér næstu ár verði yfirþyrmandi byggingarframkvæmdir með tilheyrandi hávaða. Að þeim loknum yrði þokki íbúðar 502 ekki svipur hjá sjón.

Með kveðju

Sólveig Jónsdóttir



Virus-free. [www.avast.com](http://www.avast.com)

## USK Skipulag

---

**Frá:** Ingrid bjornsdottir <ingridback49@gmail.com>  
**Sent:** 12. desember 2017 16:44  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Tvískinnungur

Þið hjá borginni vogið ykkur að tala um andlegt heilbrigði þegar þið eruð að skipuleggja hryðjuverkin við Skúlagötu. Andlegt heilbrigði hverra? Þið munið rústa andlegu heilbrigði okkar sem búum á Skúlagötu 20. Ég keypti þessa íbúð einvörðungu útaf útsýninu vegna þess að ég er þunglynd og haldin innilokunarkennd, verð að sjá eitthvað fallett frá mér. Það er ekki bara mínu lífi sem þið ætlið að rústa heldur fjölda annarra. Þið vitið ekkert hvað þið eruð að gera, en eruð tilbúin að nota milljarða í hryðjuverk meða borgin er á hausnum og skíturinn hrúgast upp allstaðar. Þétting byggðar hefur eyðilagt fyrir mörgum. Eiga allir að búa í miðbænum og horfa innum glugga hjá nágrönnum. Þetta er klikkun, ég horfi nú þegar innum glugga hjá nágrönnum handan götunnar, eða við Frakkastíg þetta er svo nálægt, hvað þá ef stór blokk kemur þarna á milli. Þið eruð bara biluð, við Íslendingar eigum nóg land, og við eigum land til að fólk fái útsýni og finnist það ekki vera innilokað og þrúgað. Hugið ykkar gang! Þið aumimgjarnir sem eruð að skipuleggja þetta hafið vafalaust nægt útsýni, Ingrid Backman Björnsdóttir



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
b.t. Skipulagsfulltrúa  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. desember 2017

### Efni: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu Skúlagata/Frakkastígur

Vísað er til auglýstrar deiliskipulagstillögu og athugasemdafrests, sem rennur út þann 13. desember n.k. Umbjóðandi minn, húsfélagið Skúlagötu 20, kt. 610798-2419, gerir athugasemdir við deiliskipulagstillögu „fyrir hluta Skúlagötusvæðis“ (svæðis á mótum Skúlagötu og Frakkastígs).

Skúlagata 20 sem er 76 íbúða fjöleignarhús var byggt fyrir um 20 árum síðan eftir að Reykjavíkurborg hafði úthlutað Félagi eldri borgara lóðina undir byggingu fyrir eldri borgara. Sú kvöð fylgir á eigninni að aðeins 60 ára og eldri megi búa í húsinu. Skemmst er frá því að segja að útsýnið sem í upphafi var boðið hinu aldraða fólki var stórbrotið; Við því blasti Kollafjörður, Esjan, Skarðsheiði og Akrafjall sem og Snæfellsnes á baksviði – Nú er öldin hins vegar önnur!

Í bréfi sem Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar sendi umbjóðanda mínum, dags. 31. október sl. var deiliskipulagstillögunni komið á framfæri. Í bréfinu segir um breytingatillöguna:

*„Í breytingunni felst tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar. Á lóðinni að Frakkastíg er gert ráð fyrir að byggja átta hæða hús og gerðar verða þrjár lóðir norðanvert á Skúlagötu milli lóða númer Skúlagötu 9 og 13.“*

Umbjóðendur mínir telja á þessu stigi nauðsynlegt að bregðast við deiliskipulagstillögunni sem felur að minnsta kosti í sér eftirfarandi samkvæmt greinargerð er fylgdi ofangreindu bréfi:

1. Breytingu á gatnakerfi og gagnamótum.
2. Nýrri átta hæða byggingu.
3. Nýrri grenndarstöð.

Hugmyndir í deiliskipulagstillögunni um þróunarverkefnið „Heilbrigð sál í hraustum líkama“ á svæðinu milli Skúlagötu og Sæbrautar sé hins vegar enn svo stutt á veg komið að ómögulegt sé að setja fram heildstæðar athugasemdir við þá framtíðarsýn sem þar birtist. Áskilinn sé hins vegar réttur til að koma á framfæri athugasemdum/mótmælum vegna þessarar framtíðarsýnar síðar, þ.e. þegar fyrir liggur hvers konar mannvirki Reykjavíkurborg gerir ráð fyrir á svæðinu.

Í stuttu máli telur umbjóðandi minn að ráða megi af fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu að lífsskilyrði íbúa að Skúlagötu 20 muni skerðast með skuggavarpi og yfirpyrmandi ásýnd

fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1. Skúlagata 20 verði ekki eftirsóknarvert hús að búa í, útsýni þaðan verði óaðlaðandi og sólskin muni ekki ná inni tiltekna íbúðir sem muni leiða til skerðingar á bæði líkamlegri og andlegri heilsu þeirra sem þar búa, þ.e. hinu aldraða fólki. Þá muni fyrirhugaðar framkvæmdir við hina nýju byggingu kalla á mikið rask og truflun fyrir fólkið sem býr að Skúlagötu 20.

Einn íbúi að Skúlagötu 20, Ólafur Haukur Árnason, ritaði grein í Morgunblaðið þann 8. desember sl. sem fangar ágætlega þann óhug sem ríkir meðal íbúa í húsinu gagnvart deiliskipulagstillögunni. Fyrirsögn greinarinnar „Hryðjuverk í Austurbænum“ segir allt sem segja þarf í því sambandi.

Að öðru leyti lúta athugasemdir umbjóðenda minna að eftirtöldum atriðum.

1. Almennar athugasemdir.
2. Gatnakerfi.
3. Nýbygging að Frakkastíg 1.
4. Grenndarstöð að Skúlagötu 11a.
5. Umferð.
6. Bílastæði.
7. Fasteignaeigendur áskilja sér rétt til skaðabóta úr borgarsjóði.

#### **Almennt.**

Umbjóðandi minn telur deiliskipulagstillögurnar ganga stórkostlega á hagsmuni eigenda Skúlagötu 20 og hafa stórfelld áhrif á búsetskilyrði íbúa þar og einnig hafa í för með sér hættu á skemmdum á húsinu meðan á framkvæmdum stendur. Umbjóðandi minn gerir fyrirvara um áhrif framkvæmdanna og hugsanlegt tjón vegna þeirra, fyrirhugaða breytingu á gatnakerfi, byggingaáforma, hæð og legu fyrirhugaðra bygginga, skuggavarps, skerðingu útsýnis, aukna umferð bifreiða og skorts á bílastæðum.

#### **Gatnakerfi.**

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir breyttu gatnakerfi sem felur nánartiltekið í sér að krossgatnamót koma í beinu framhaldi af Frakkastíg 1 í stað tveggja T-gatnamóta milli lóðanna Skúlagötu 11 og 13. Breytingin er sögð gerð til þess að auðvalda umferð á svæðinu og aðgengi gangandi vegfaranda að nýju torgi og Sólfarinu

Það athugast í þessu samhengi að hvergi er gerð grein fyrir því á teikningum deiliskipulagstillögunnar hvar hið nýja torg eigi að vera staðsétt né heldur hvernig það komi til með að líta út. Umbjóðandi minn áskilur sér því rétt að koma á framfæri mótmælum við útfærslu torgsins þegar þær verða kynntar.

T-gatnamót eru að mati umbjóðanda minna mun öruggari og einfaldari í umgengni og akstri en krossgatnamót. Breytingin muni því fela í sér verulega skerðingu á umferðaröryggi akandi og gangandi vegfarenda. Ekki verði séð að bætt aðgengi ferðamanna að hinu nýja torgi og Sólfarinu sé nægileg ástæða til þess að skerða almennt umferðaröryggi allra annarra vegfarenda.

Breytingu á gatnakerfi er samkvæmt ofangreindu mótmælt og farið fram á að gatnamót við Sæbraut verði á sama stað áfram til þess að umferðaröryggi almennra vegfarenda verði ekki

skert. Bætt gönguleið ferðamanna að torgi og Sólfari geta ekki talist haldbær sem rök fyrir breytingunni.

### **Nýbygging að Frakkastíg 1.**

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1986 er gert ráð fyrir opnu svæði og „*hugsanlegri dagvistun*“ sem telja verður mjög óljósa heimild í deiliskipulaginu þar sem enginn byggingarreitur er á svæðinu.

Byggðamynstri svæðisins er lýst í deiliskipulagstillögunni sem nokkuð sundurleitri byggð með húsam af mismunandi gerð og stærð. Umbjóðendur mínir telja hins vegar greiningu þessa umdeilanlega og jafnvel ranga þar sem byggingar á hverjum byggðareit meðfram Skúlagötu myndi þvert á móti heildstæðar en ólíkar þyrpingar sem hver um sig hafi sín sérkenni. Ekkert tilefni sé til þess að setja nýja byggingu sem bæði sé framandi í formi og efnisvali inn á milli núverandi þyrpinga. Með átta hæða byggingu sem fyrirhugað sé að verði sléttþússuð og hvít að lit verði í raun aukið á meinta sundurleitni þar sem þessi staka bygging verði ekki hluti neinnar heildar eða þyrpingar. Þetta megi að mati umbjóðanda míns vel greina á skýringarmyndum deiliskipulagstillögunnar.

Deiliskipulagstillagan felur í sér að stór bygging, 4-8 hæðir (skv. sneiðingu A-A) verði byggð í mjög miklu návígi við íbúðarhúsið að Skúlagötu 20. Húsið mun skerða útsýni þorra íbúða að Skúlagötu 20 til vesturs, þ.e. frá á vesturgaffli hússins og skyggja á síðdegissól sem nú nær að skína á íbúðir á neðri hæðum. Bent er á að markmiðum aðalskipulags væri unnt að mæta með einnar eða tveggja hæða byggingu með verslun og þjónustu, sem auk þess yrði ekki jafn freklegt frávik frá fastmótuðum húsapýrpingum/heildum við Skúlagötu.

Þess er krafist að áform um 4-8 hæða byggingu verði felld út úr deiliskipulaginu. Byggingin mun skerða útsýni frá nálægum íbúðum að Skúlagötu 20 og varpa skugga á svalir og útisvæði næstu íbúða þar. Þessi hagsmunaskerðing er veruleg og andstæð anda skipulagslaga. Auk þess mun bygging á þessum stað verða framandi í umhverfinu og hafa öfug áhrif miðað við það sem fullyrt er í greinargerð skipulagsins. Bent er á að markmiðum aðalskipulags um að *“vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda á svæðinu en um leið að efla verslunar-, atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð”* má ná með einnar hæðar húsi á svæðinu.

### **Grenndarstöð.**

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að grenndarstöð sé komið fyrir að Skúlagötu 11a. Grenndarstöðin snúi að íbúðarbyggð, m.a. Skúlagötu 20. Umbjóðandi minn telur ljóst að slíkri stöð geti fylgt óþrif og almennur sóðaskapur auk þess sem hún dragi að sér umferð og umstang langt umfram það sem nú sé gert ráð fyrir á svæðinu.

Umbjóðandi minn bendir á að rökrétt væri að snúa grenndarstöðinni til norðurs þannig að hana mætti fela með jarðvegsmön, jafnvel með „*póetískri landslagshönnun*“. Stöðin yrði þá sýnileg frá umferðargötu með hraðri umferð í stað þess að vera stöðugt í sjónmáli íbúa.

Umbjóðandi minn telur jákvætt að vel útbúin og snyrtileg grenndarstöð verði komið fyrir í hverfinu. Útfærslu grenndarstöðvar í deiliskipulagstillögunni er hins vegar mótmælt og þess krafist að henni verði snúið til norðurs og henni skýlt gagnvart nálægri íbúðarbyggð með jarðvegsmön.

**Athugasemdir við umferð bifreiða.**

Ekki er gerð grein fyrir auknum umferðarþunga í greinargerð með deiliskipulagstillögunni en verði hún samþykkt óbreytt má leiða að því líkum að umferð bifreiða þyngist töluvert á svæðinu. Nauðsynlegt er að fyrir liggi útreikningur á auknum umferðarþunga vegna eftirfarandi þátta:

1. Verkefnisins „Heilbrigð sál í hraustum líkama“. Í hugmyndafræði verkefnisins er gert ráð fyrir því að flétta saman starfsemi á borð við veggtennis, klifri, þrekkækjum, joga, dansi, mullersæfingum og ungbarnanuddi.
2. Grenndarstöð að Skúlagötu 11a.
3. Verslunar og þjónustu (og annarrar atvinnustarfsemi) sem fyrirhuguð er á 1. og 2. hæð fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1.
4. Íbúða á 3.-8. hæð fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1.

Skorað er á Skipulagsfulltrúa að leggja slíka útreikninga fram.

**Athugasemdir við bílastæði.**

Almennt ákvæði um 1 bílastæði fyrir hverja íbúð vegna fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1 er að mati umbjóðanda míns mjög hógvær krafa. Þá er ekki gerð grein fyrir því í deiliskipulagstillögunni hvernig bílastæðum vegna verslunar og þjónustu (og annarrar atvinnustarfsemi) sem fyrirhuguð er að Frakkastíg 1 verði háttað. Skorað er á Skipulagsfulltrúa að bæta úr því.

**Lokaorð.**

Með hliðsjón af framangreindu, getur umbjóðandi minn ekki sætt sig við fyrirhugað deiliskipulag og fer þess á leit við borgaryfirvöld að tillögum um skipulag verði hafnað í núverandi mynd. Fulltrúar umbjóðanda míns lýsa sig reiðubúna til viðræðna um breytingar á tillögum um deiliskipulag þannig að unnt verði að komast að ásættanlegri niðurstöðu fyrir báða aðila. Verði hins vegar haldið fast í fyrirhugaðar tillögur og þær samþykktar af borgaryfirvöldum án tillits til framangreindra athugasemda, áskilur umbjóðandi minn sér allan rétt í málinu, þ.m.t. til að krefjast skaðabóta úr borgarsjóði á grundvelli 51. gr. og 51. gr. a skipulagslaga nr. 123/2010.


Virðingarfyllst,

Björgvin Þórðarson, hrl.

Fylgiskjal:

Grein Ólafs Hauks Árnasonar, birt í Morgunblaðinu þann 8. desember 2017.

Reykjavík, 8. nóvember 2017

	
Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	22. Nóv. 2017
sign	
Skjaln.	Áb.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Verkefnisstjóri, Björn Ingi Edvaldsson

Íbúar á Skúlagötu 20, 101-Reykjavík mótmæla byggingu 8 hæða húss á óbyggðri lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs sem mun rýra húseign okkar og lífsgæði. Einnig mótmælum við fyrirhuguðum byggingum á umferðareyjum framan við húsin, milli Skúlagötu og Sæbrautar.

Undirskriftir íbúa á Skúlagötu 20

Kennitölur

f. h. Unnur Kjartansdóttir	230355-4369
Sigrún Þorbjörnsdóttir	180253-3789
Ingrid B. Björnsd.	221049-7569
Jóna Ingi Björg Katrín	17.11.34 - 2779
(200) Hanna Sigrún Georgsd.	05.10.42. 2559
f. h. Sólrun Katrín	14.12.30. 4259
Þráfnildur Þjarnad	180430-3109
Frjálfur Ólafsson	171045-3129
Þórhallur Sveinsson	130644-3849
Eygló Svana Stefánsdóttir	030445-4229
Gustafur Ólafsson	270342-2999
Sigrún Stefánsdóttir	010259-3639
Hölgur Gröndal	2002303109
Audur Ingiólfur	270747-3619
Ásta Þ. Sigrún Björnsd.	150857-3849
Kristín Kristín	24 <sup>12</sup> 48-4109
Ólafur Björnsd.	200332-3349
Þóráður 'Ólafur'	180431. 2269
Þóráður Gröndal	090650-2549

Reykjavík, 8. nóvember 2017

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt. 22. Nóv. 2017	
sign	
Skjalnfr.	Ábfr.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Verkefnisstjóri, Björn Ingi Edvaldsson

Íbúar á Skúlagötu 20, 101-Reykjavík mótmæla byggingu 8 hæða húss á óbyggðri lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs sem mun rýra húseign okkar og lífsgæði. Einnig mótmælum við fyrirhuguðum byggingum á umferðareyjum framan við húsín, milli Skúlagötu og Sæbrautar.

Undirskriftir íbúa á Skúlagötu 20

Kennitölur

Guðmundur H. Gíslason

1607304719

Bjarnsey K. Viðgöndottir

0203344019

Kristín Guðmundsdóttir

070624-3389

Bara Þorsteinsdóttir

101024-3169

Sævar Magnússon

040640-289

Kelbeinn Gíslason

250635-7969

7869

Valgerður Anna Jónsdóttir

210241-3379

Ragnheiður Guðmóð

-290317069

Stgurta Jón

190331-4079

Þorgeirur Halldórsdóttir

291229-7519

Luana Þróstur Jónsson 021156-3889

Hanna R. Hallgrímsdóttir

190956-5039

Erna Jónsdal

020332-2639

F.H. JOHNS A. ÁGÚSSONAR. 1904-44-3849.


Hauk Þurkska

18-08-45-4379

Solveig Jónsdóttir

050538-4439

Reykjavík, 8. nóvember 2017

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	22. Nóv. 2017
sign	
Skjaln.	Áb.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Verkefnisstjóri, Björn Ingi Edvaldsson

Íbúar á Skúlagötu 20, 101-Reykjavík mótmæla byggingu 8 hæða húss á óbyggðri lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs sem mun rýra húseign okkar og lífsgæði. Einnig mótmælum við fyrirhuguðum byggingum á umferðareyjum framan við húsin, milli Skúlagötu og Sæbrautar.

Undirskriftir íbúa á Skúlagötu 20

Kennitölur

Lísh-Lúpsen  
Sig. D. Ólafsson  
Jóhanna Pétursdóttir  
Greta


060948-2169  
2802254749  
261031-3889  
1905333-879

Halldóra J. Þráinbjörnsdóttir  
Gerður Guðrún Sig.  
Jóhanna Helga Hauke  
Björg Þórunn

140926-2809  
271244-4369  
031054-5677  
0909-313044  
250352-2289



Reykjavík, 8. nóvember 2017

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	22. Nóv. 2017
sign	
Skjaln.	Ábm.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Verkefnisstjóri, Björn Ingi Edvaldsson

Íbúar á Skúlagötu 20, 101-Reykjavík mótmæla byggingu 8 hæða húss á óbyggðri lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs sem mun rýra húseign okkar og lífsgæði. Einnig mótmælum við fyrirhuguðum byggingum á umferðareyjum framan við húsin, milli Skúlagötu og Sæbrautar.

Undirskriftir íbúa á Skúlagötu 20

Kennitölur

Orku Brynjólfsdóttir	130844-3599 3599
Ásta J. Thors	160636-4329
Wrefna Guðm.	050722-5999
Ástaug Birkes dóttir	280133-4509
Frjólfur Guðmundsson	221130-4569
Förgeður J. Adalsteinn	061181-2569
allg er Jm Guðm	
Kristín Hannesdóttir	100107
	290953-3759



Reykjavík, 8. nóvember 2017

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Verkefnisstjóri, Björn Ingi Edvaldsson

Íbúar á Skúlagötu 20, 101-Reykjavík mótmæla byggingu 8 hæða húss á óbyggðri lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs sem mun rýra húseign okkar og lífsgæði. Einnig mótmælum við fyrirhuguðum byggingum á umferðareyjum framan við húsin, milli Skúlagötu og Sæbrautar.

Undirskriftir íbúa á Skúlagötu 20

Kennitölur

El. H. Ólafur -	2 380 29 - 2 309
Fólk Degrason	1710453129
Ólafur Guðmunds	150830.2079 i 209
Jónína Aldís Sæbævergen	250846-4289

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ingrid bjornsdottir <ingridback49@gmail.com>  
**Sent:** 12. desember 2017 10:25  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Skúlagat 20

Við íbúarnir hér á Skúlagötu 20 erum mjög ósátt við fyrirhugaða byggingu hér fyrir framan gluggana okkar,við sendum inn undirskriftalista til að mótmæla þessum áformum og ég vona bara að þeir hafi ratað á réttan stað.Sú sem fór með listana segist hafa afhent þá Áslaugu Friðriksdóttur borgarfulltrúa.Við erum mjög uggandi um okkar hag,því þessi áform munu skerða okkar lífsgæði verulega sem búum vestanmegin í húsinu.Við munum sitja uppi með óseljanlegar íbúðir ef við viljum selja og flytja.Ég vona bara að þið munið hlusta á okkur og hætta við þennan fáránleika. Ingrid Backman Björnsdóttir

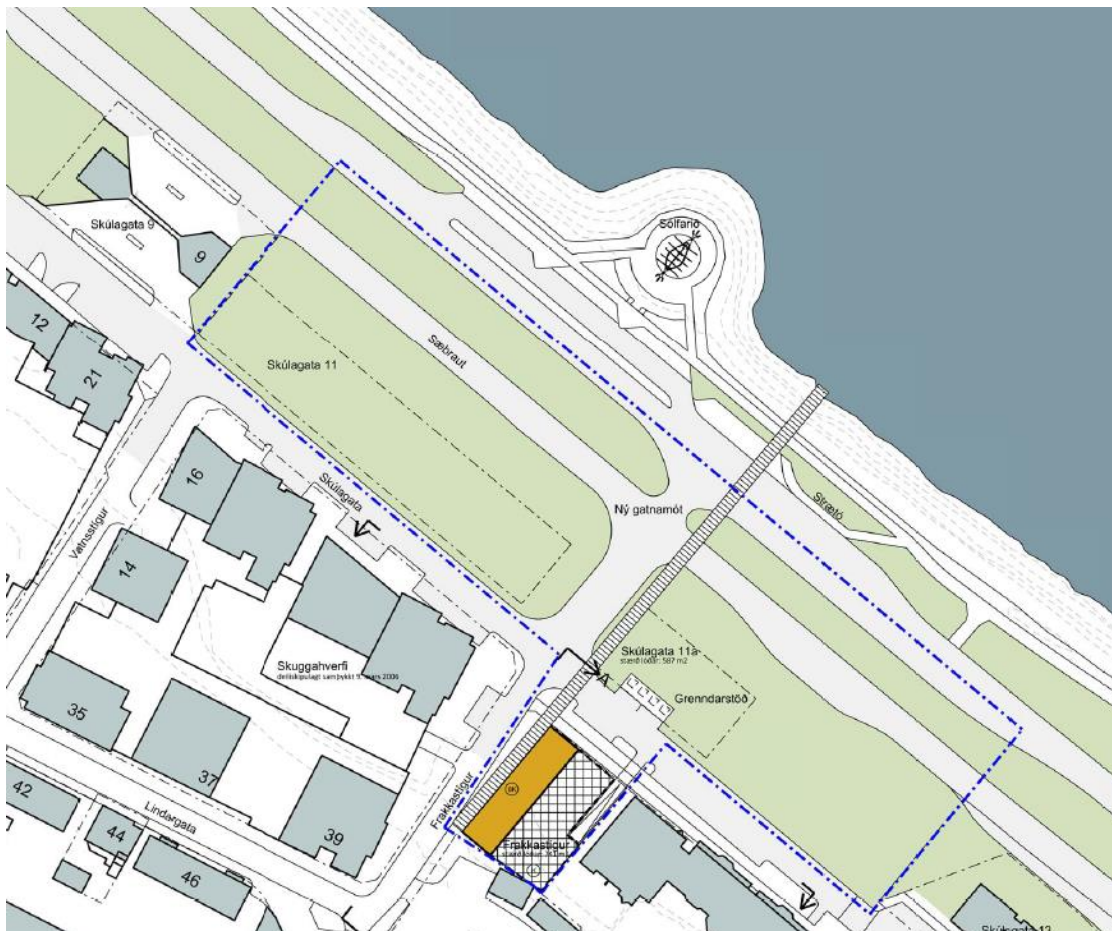


Reykjavík 14. febrúar 2018

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

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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 skýringarupph. umhverfis- og skipulagssviðs og VA arkitektadags, dags. 3. október 2017. Tillagan var auglýst frá 1. nóvember 2017 til og með 13. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir/ábendingar:

1. Samúel Torfi Pétursson dags. 1. nóvember 2017,
2. Undirskriftalisti íbúa að Skúlagötu 20 dags. 8. nóvember 2017,
3. Björgvin Þórðarson hrl. f.h. húsfélagsins Skúlagötu 20, dags. 12. desember 2017,
4. Ingrid Björnsdóttir, tvö athugasemdabréf, dags. 12. desember 2017,
5. Sólveig Jónsdóttir, dags. 12. desember 2017
6. Páll Gunnlaugsson f.h. stjórnar Skuggahverfis 2-3 dags. 13. desember 2017.



Auglýst tillaga

---

## Athugasemdir:

### 1. Samúel Torfi Pétursson, dags. 1. nóvember 2017

Um er að ræða ábendingu sem snýr að vindáhrifum fyrirhugaðrar byggingar. Bréfritari telur líklegt að byggingin geti skapað vindsveipa á götuhæð og leggur til, lausnir til að vinna á því, m.a. að hafa stalla á neðstu 1-2 hæðunum sem brjóta niður vindsveipina. Önnur ábending snýr að því að efla götumynd Skúlagötu og lifandi starfsemi meðfram henni með því að stækka jarðhæðina til austurs að fyrirhugaðri niðurkeyrslu. Þannig geti skapast forsendur fyrir betra útisvæði sunnan við húsið sem snýr þá vel við sólu (td. veitingastaður/kaffihús) til að vera með aðstöðu utandyra á sumrin.

**Svar:** Lagt er til að skilyrt verði að skoða vindáhrif við hönnun byggingar og texta bætt við um það í greinargerð tillögu, einnig er lagt til að sett verði inn í skilmála heimild fyrir utanálggjandi aðgerðum svo sem skífum m.m. Ekki er lagt til að hnika til/færa eða stækka byggingareit varðandi hugmynd um að efla götumyndina við Skúlagötu, en það er áhugaverð hugmynd.

### 2. Skúlagata 20, undirskriftarlisti íbúa, dags. 8. nóvember 2017

Um er að ræða undirskriftarlista um 65 íbúa Skúlagötu 20 sem mótmæla fyrirhugaðri 8 hæða byggingu skv. skipulagstillögu. Þeir telja að svo hátt hús muni rýra virði þeirra húseigna og lífsgæði. Einnig er mótmælt tillögu um byggingar á umferðareyjum framan við húsið.

**Svar:** Nýbyggingar og nýting á ræmuni milli Skúlagötu og Sæbrautar eru ekki hluti auglýstrar tillögu, hins vegar er til lengri framtíðar sett fram framtíðarsýn um að svæðið geti þróast í átt að lýðheilsu og hreyfisvæði með minni gegnsæjum byggingum inn á milli og útisvæðum. Það þróunarverkefni er ekki farið af stað en vonast er til að hægt verði að taka alla ræmuna frá Hörpu að Snorrabraut inn í það þróunarsvæði/ skipulag sbr. skýringarmynd á uppdrætti tilgreinir.

Varðandi fyrirhugaða 8 hæða nýbyggingu að Frakkastíg 1, þá eru um 15 metrar frá núverandi húsi að Skúlagötu 20 að byggingareit fyrir nýbyggingu. Mikilvægt leiðarljós við vinnslu tillögunnar var að sýna nærliggjandi húsi tillit m.a. þess vegna er nýbyggingin mjó og staðsett vestast á lóðinni, en þannig myndast fjarlægð milli húsanna og umhverfisáhrif svo sem skuggavarp og útsýnisskerðing verða minni. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum og þykir því jákvætt að nýta hana/þessa óbyggðu lóð til þess að bæta við íbúðum á svæðinu og styrkja það sem íbúðasvæði.

Miðborgin er eitt af lykilsvæðum í þróun og uppbyggingu í Reykjavík á næstu áratugum, og á skipulagstímabili aðalskipulagsins 2010-2030 er gert ráð fyrir að amk. 90% allra nýrra íbúða rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnanir. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og til að hægt sé að framfylgja þessum markmiðum þá er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

---

Bent er á að það byggðamynstur/sú götumynd sem uppbygging á lóðinni er að aðlagast/byggjast inn í er háreist byggð húsa m.a. er Skúlagata 20 14 hæða hús. Við vinnslu tillögunar þótti því eðlilegt að horfa til þess að bygging á þessum stað tæki upp þann takt og var sú leið valin að það yrði háreist en þó í sömu hæð og lægri húsin við götuna sem eru 6-8 hæðir.

Ekki er fallist á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að samkvæmt 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitasjóði, en grein þessi er svohljóðandi: *“Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.”*

3. *Björgvin Þórðarson hrl. fh. húsfélagsins Skúlagötu 20, dags. 12. desember 2017*

Um er að ræða bréf frá ATLAS lögmönnum fh. húsfélagsins Skúlagötu 20 sem gerir athugasemdir í nokkrum liðum við auglýsta tillögu. Brugðist er við eftirfarandi atriðum í tillögunni, þ.e. **breytingar á gatnakerfi og gatnamótum, 8 hæða byggingu á Frakkastíg 1 og nýrri grenndarstöð á ræmuni milli Sæbrautar og Skúlagötu**. Í sem stystu máli þá er tekið fram í bréfinu að lífsskilyði íbúa að Skúlagötu 20 muni skerðast með skuggavarpi og yfirþyrmandi ásýnd vegna fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1. Björgvin telur að með því verði Skúlagata 20 ekki eftirsóknarvert hús til að búa í, útsýni þaðan verði óaðlaðandi og sól muni ekki ná inn tilteknar íbúðir sem muni þá leiða bæði til skerðingar á líkamlegri og andlegri heilsu þeirra sem þar búa. Þá muni framkvæmdir við nýbyggingu kalla á mikið rask og truflun fyrir íbúa að Skúlagötu 20.

Almennt telur bréfritari að tillagan hafi stórfelld áhrif á búsetuskilyrði íbúa og hafi einnig í för með sér hættu á skemmdum á húsinu að Skúlagötu 20 meðan á framkvæmdum stendur. Lagt er til að T-gatnamót verði útbúin frekar en krossgatnamót, sem eru skv. auglýstri tillögu reiknar með, sem eru mun öruggari og einfaldari í umgengni og akstri og að breytingin muni því fela í sér verulega skerðingu á umferðaröyggi akandi og gangandi. Farið er fram á að núverandi gatnamót haldi sér áfram á sama stað og að bætt gönguleið ferðafólks að Sólfari geti ekki talist haldbær rök fyrir breytingunni. Mótmælt er nýbyggingunni að Frakkastíg 1 og telur Björgvin greininguna á svæðinu umdeilanlega, þar sem byggingar á hverjum reit meðfram Skúlagötu myndi þvert á móti heildstæðar en ólíkegar þyrpingar, hvert með sín sérkenni. Nýbyggingin muni þannig vera stök bygging, án heildar eða þyrpingar. Byggingin verði þannig mjög nálægt Skúlagötu 20 til vesturs og muni skerða útsýni þorra þeirra íbúða sem eru vestanmegin og skyggja á síðdegissól íbúða á neðri hæðum og þess krafist að áform um 8.hæða byggingu verði felld út af tillögunni, og telur Björgvin að þessi hagsmunaskerðing sé veruleg og andstæð anda skipulagslaga.

Varðandi fyrirhugaða grenndarstöð þá er útfærslu hennar mótmælt (slíkri stöð geti fylgt óþrif og almennur sóðaskapur, dragi að sér umferð og umstang), og þess krafist að henni verði snúið til norðurs og henni skýlt gagnvart nálægri íbúðarbyggð með jarðvegsmön. Varðandi aukningu á umferð tengt nýbyggingu og grenndarstöð, þá má leiða líkur að því að umferð bifreiða

---

þyngist töluvert á svæðinu og skorað á skipulagsfulltrúa að leggja fram tölur um slíkt. Varðandi bílastæði þá telur Björgvin að almenn ákvæði um 1 bílastæði mjög hógværa kröfu og að ekki sé gert grein fyrir bílastæðum vegna verslunar og þjónustu og annarrar atvinnustarfsemi. Skorar hann á skipulagsfulltrúa að bæta úr því.

Lokaorð í bréfi Björgvins er að íbúar við Skúlagötu 20 muni ekki geta sætt sig við fyrirhugaða auglýsta skipulagstillögu og fara þess á leit að henni verði þannig hafnað í núverandi mynd.

**Svar:** Varðandi færslu á gatnamótunum og nýja gönguleið yfir Sæbraut og Skúlagötu þá hefur Samgöngudeild Reykjavíkurborgar lagt til færslu gatnamótanna vegna þess að hún muni leiða til aukins umferðaröryggis á svæðinu. Eins og staðan er í dag þá er fólk oft að stytta sér leið mitt yfir Sæbrautina, sérstaklega þegar gengið er niður Frakkastíginn til að komast að vinsælum ferðamannastað við Sæbraut og að strandsvæðinu við Sæbraut þar sem einnig eru vinsælar gönguleiðir í átt að miðborg og til austurs í átt að Laugarnesi.

Fjöldi samnýtanlegra og gjaldskyldra bílastæða er í grennd við fyrirhugaða nýbyggingu sem nýttast munu því atvinnuhúsnæði sem fyrirhuguð eru á 1. og 2. hæð nýbyggingar. Bílastæði fyrir íbúa í húsinu eru hugsuð neðanjarðar, auk samnýtingar á nálægum bílastæðum fyrir gesti og gangandi.

Varðandi fyrirhugaða grenndarstöð á ræmunn milli Sæbrautar og Skúlagötu er lagt til að við útfærslu hentar að stöðinni verði skýlt þannig að gangandi aðgengi að henni verði norðanmegin. Fyrirhuguð 8 hæða nýbyggingu á Frakkastíg 1 er um 15 metra frá núverandi húsi að Skúlagötu 20 að byggingareit fyrir nýbyggingu. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum.

Miðborgin er eitt af lykilsvæðum í þróun og uppbyggingu í Reykjavík á næstu áratugum, og á skipulagstímabili aðalskipulagsins 2010-2030 er gert ráð fyrir að amk. 90% allra nýrra íbúða risi innan núverandi þéttbýlismarka til að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnanir. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og til að hægt sé að framfylgja þessum markmiðum þá er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög. Framkvæmdum kunna að fylgja e-ð. rask en almennt verða menn að þola einhver tímabundin óþægindi eða truflanir á meðan þeim stendur.

---

Í tillögugerð hefur verið haft í huga að ekki sé um stóra lóð að ræða í miðborginni, sem nýtt skuli á þann hátt að hún styðji við það byggðamynstur sem risið hefur á svæðinu síðustu áratugi með tilkomu íbúðarhúsa í Skuggahverfi, Skúlagötu 20 o.fl og sé því ekki í neinni andstöðu við það nýja byggðamynstur sem risið hefur meðfram Skúlagötu sl. 20 ár eða svo, enda er hefur það verið nokkuð umdeildanlegt og óheildstætt á vissan hátt.

4. Ingrid Björnsdóttir, dags. 12. desember 2017

Um er að ræða athugasemdir í tveimur innsendum bréfum frá íbúa við Skúlagötu 20. Í fyrra bréfinu lýsir Ingrid yfir miklum áhyggjum yfir fyrirhugaði byggingu framan við gluggana á Skúlagötu 20. Telur hún að áformin muni skerða lífsgæði íbúanna í húsinu, þeirra sem búa vestanmegin og þau muni sitja uppi með óseljanlegar íbúðir í framtíðinni. Í seinna bréfinu (sent síðar sama dag 12.des) þá telur Ingrid að tillagan vegi að andlegu heilbrigði íbúa við Skúlagötu 20 og að hún hafi eingöngu keypt sína íbúð út af fallega útsýninu frá hennar íbúð. Finnst henni að tillagan gangi of langt og verið sé að "rústa" sínu lífi og annarra í húsinu .

**Svar:** Fyrirhuguð 8 hæða nýbygging á Frakkastíg 1 er um 15 metra frá núverandi húsi að Skúlagötu 20 að byggingareit fyrir nýbyggingu. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum.

Ekki fæst séð að þó byggt verði á lóðinni Frakkastígur 1 að það vegi að lífsgæðum íbúa, andlegu heilbrigði og/eða öðru, enda fylgja engin rök með athugasemdum sem styðja þá fullyrðingu á nokkurn hátt. Í tillögugerð hefur verið haft í huga að ekki sé um stóra lóð að ræða í miðborginni, sem nýtt skuli á þann hátt að hún styðji við það byggðamynstur sem risið hefur á svæðinu síðustu áratugi með tilkomu íbúðarhúsa í Skuggahverfi, Skúlagötu 20 o.fl.

Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukíð skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög. Sjá en frekar svar við bréfi 2, á bls. 2-3.

5. Sólveig Jónsdóttir, dags. 12. desember 2017

Um er að ræða athugasemd frá íbúa við Skúlagötu sem tiltölulega nýlega er flutt í húsið, vestan megin og var það útsýnið sem réði því að hún keypti íbúðina. Hún er andvíg hugmyndum um 8 hæða byggingu á Frakkastíg vegna útsýnisskerðingar og framkvæmdahávaða, auk þess sem hún telur ekki til bóta að færa gatnamótin eins og lagt er til í tillögu. Telur hún að íbúar við Skúlagötu 20 hafa þurft að þola nóg af hávaða síðustu ár vegna byggingarframkvæmda og telur þéttingu byggðar í miðborginni orðna alveg yfirþyrmandi.

---

**Svar:** Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

Varðandi færslu á gatnamótum þá hefur Samgöngudeild Reykjavíkurborgar lagt upp með færsluna vegna þess að hún muni leiða aukins umferðaröryggis á svæðinu, enda í dag er fólk oft að stytta sér leið mitt yfir Sæbrautina, sérstaklega þegar gengið er niður Frakkastíginn til að komast að vinsælum ferðamannastað við Sæbraut og að strandsvæðinu við Sæbraut þar sem eru vinsælar gönguleiðir í átt að miðborg og til austurs í átt að Laugarnesi.

Með uppbyggingu, þá fylgir alltaf einhver hávaði byggingarframkvæmdum og ekki verður hjá því komist sbr, svar við lið 3. hér að framan - en byggingarfulltrúi Reykjavíkur hefur umsjón og eftirlit með því. Varðandi athugasemdir um útsýnisskerðingu og færslu gatnamótanna er vísað til svara við bréfi merkt nr. 3 hér að framan.

6. Páll Gunnlaugsson, fh. stjórnar Skuggahverfi 2-3, dags. 13. desember 2017

Um er að ræða athugasemdir í nokkrum líðum frá húsfélagi 2-3 í Skuggahverfi, þar sem kemur fram að ekki var talin ástæða til að efna til undirskriftarlista heldur að fela stjórn félagsins að gera athugasemdir með hliðsjón af þeim umræðum sem hafa átt sér stað. Í fyrsta lagi fagnar húsfélagið breyttum tengingum Frakkastígs og Skúlagötu við Sæbraut. Í öðru lagi þá er hugmyndin um breytta landnotkun Skúlagöttu 11 og 11b þeim ekki á móti skapi og líst vel á að gera ráð fyrir minniháttar byggingum og starfsemi þeim sem er útlistuð á uppdraetti. Í þriðja lagi þá er mótmælt fyrirhugaðri 8 hæða byggingu á Frakkastíg 1 og telja að byggingin muni lokað fyrir útsýni ákveðinna íbúða til sjávar, og vonast til að borgin endurskoði þessar hugmyndir og fari eftir gildandi deiliskipulagi.

**Svar:** Fyrirhuguð 8.hæða nýbygging á Frakkastíg 1 er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum.

Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

Varðandi athugasemdir við hæð nýbyggingarinnar og útsýnisskerðingu er vísað til svara hér að framan.



---

## Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt að mestu óbreytt, að því leyti þannig að bætt verði við ítarlegri skilmálatexta um grenndarstöðina og að vindaáhrif nýbyggingar við Frakkastíg 1 verði skoðuð frekar við hönnun byggingar og texta bætt um það í greinargerð. Uppdrættir verða uppfærðir í samræmi dags. 15. febrúar 2018. Sjá texta að neðan sem verður bætt inn í skilmála skipulagsins að lokinni auglýsingu:

*„Lagt er til að vindaáhrif verði skoðuð frekar við hönnun nýbyggingar við Frakkastíg 1. Jafnframt er lagt til að við útfærslu grenndarstöðvar á ræmunn milli Sæbrautar að Skúlagötu að stöðinni verði skýlt þannig að gangandi aðgengi að henni verði norðanmegin“.*

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