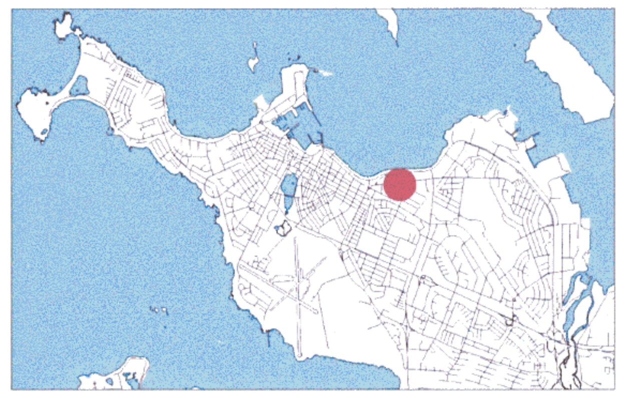
# REYKJAVÍKURBORG
# HLEMMUR +

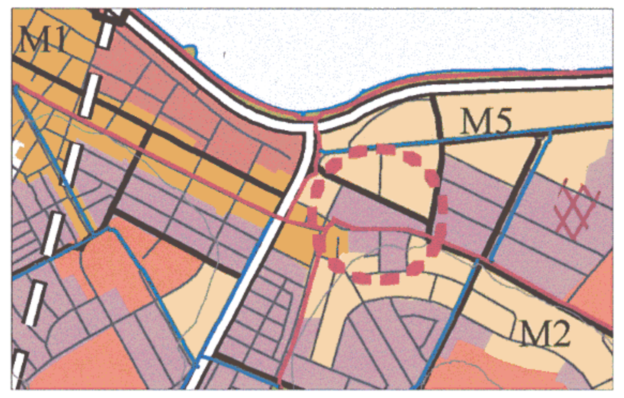
# deiliskipulag
# 1.222.1 - Skúlagarðsreitur vestari

### Skýringar

- mörk deiliskipulagsreits
- núverandi lóðamörk, óbreytt
- núverandi lóðamörk, breytt
- ný lóðamörk
- lóðir
- núverandi byggingar
- heimilað niðurrif bygginga
- tillaga að nýbyggingum
- byggingarreitur, nýr, ystu mörk
- hæðaskil
- h,k, bk,r,ih — núverandi fjöldi hæða, kjallari, bílakjallari, ris, inndregin hæð
- h,k, bk,r,ih — leyfileg hæð húss: fjöldi hæða, (bíla-)kjallari, ris, inndregin hæð
- heimiluð stækkun bygginga sbr. götumynd
- hjólrein
- götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
- F1918 — byggingar reistar fyrir 1918
- V20 — verndun 20. aldar bygginga
- kvöð um akstur
- kvöð um gönguleið, stofnstíg skv. aðalskipulagi
- gönguleið
- kvöð um holræsi og jarðstrengi RR

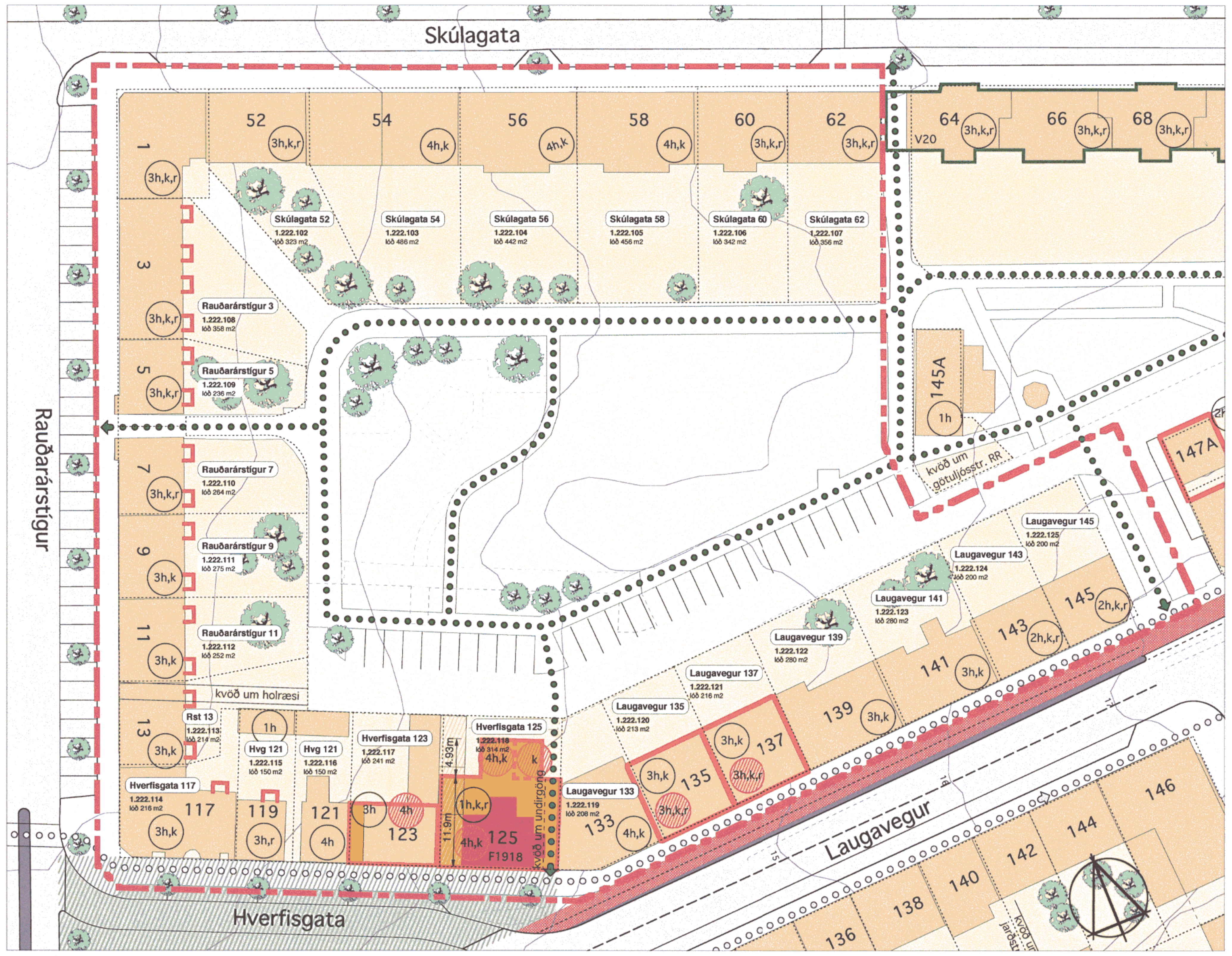


Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi, staðgreinir 1.222.1 póstnúmer 105




Gildandi aðalskipulag 2001 - 2024 mælikvarði 1:20 000 (hluti) staðsetning svæðis

íbúðarsvæði íb




Skúlagarður, deiliskipulagsuppdráttur

1:500

skýringarmynd - tillaga að uppbyggingu

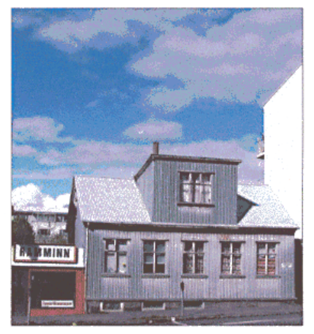
skuggavarp 21. júní - hádegi

Skúlagata 52-60 og Rauðarárstígur 1

Rauðarárstígur

Skúlagarður

Hverfisgata 117-123



Hverfisgata 125 "Norðurpóllinn"

upp Laugaveg

## Skipulagsuppdráttur

### Skúlagarðsreitur vestari - staðgreinir 1.222.1 - íbúðarsvæði

#### Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

**Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun**
Skúlagarðsreitir afmarkast af Rauðarárstíg, Skúlagötu, Höfðatúni, Laugavegi og Hverfisgötu og eru skilgreindur sem íbúðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Deiliskipulag þetta nær aðeins yfir staðgreini 1.222.1 sem er vestari reitur Skúlagarðs en samhliða er sett fram sérstakt deiliskipulag eystri reitsins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitina.

**Almennt um svæðið, forsendur**
Núverandi byggð myndar heilsteypta umgjörð þriggja hæða húsa með kjallara og risþaki í norðri og vestri um mjög góðan innigarð, en til suðurs er byggðin fremur ósamstæð. Flest eru húsin steinsteypt. Reiknað er með óbreyttri notkun húsa frá því sem nú er. Verslunar- og þjónustuhúsnæði má vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum.

**Húsakönnun**
Minjasafn Reykjavíkur vann húsakönnun á reitnum sbr. skýrslu nr. 128.
***Hverfisgata 125, Norðurpóllinn*** byggður 1904, bárujárnsklætt timburhús að mestu óbreytt frá 1920, er ein fyrsta veitingastofa bæjarins. Húsið hefur menningarsögulegt gildi og er sýnilegur þáttur í sögu Laugavegar sem aðkomuleiðar inn í bæinn. Það hefur umhverfisgildi sem vitnisburður um eldri byggð við helstu aðkomuleið inn í bæinn. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001. Nú þegar hefur verið samþykkt ný uppbygging á lóð hússins og er því í deiliskipulagi gerð tillaga um að Norðurpóllinn verði fluttur yfir götuna á auða lóð að Laugavegi 120 og fái þar sitt fyrra hlutverk sem veitingastofa.

**Markmið**
Markmið er að randbyggð alls Skúlagarðsreits fái heilsteyptara yfirbragð með því að byggt verði á auðum lóðum og fyllt verði í þau skörð sem í randbyggðinni eru. Skúlagarður er friðsæl vin í borginni og er stefnt að betri göngutengslum við hann og almennri umhverfislegri fegrun. Lögð er áhersla á að hagsmunaaðilar verði fyrir sem minnstri truflun vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

**Helstu breytingar sem lagðar eru til**
Heimilt er að byggja í skörð og stækka hús samkvæmt uppgefnum byggingarreitum. Jafnframt er gefinn möguleiki á minni háttar útbyggingum og heimilað að gera svalir inn í garð á þau hús sem ekki hafa svalir í dag. Í innigarði er lagt til að gerðar verði samræmdar lausnir á sorpskýlum. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Uppröðun bílastæða og trjágróður á uppdrætti er til skýringar.

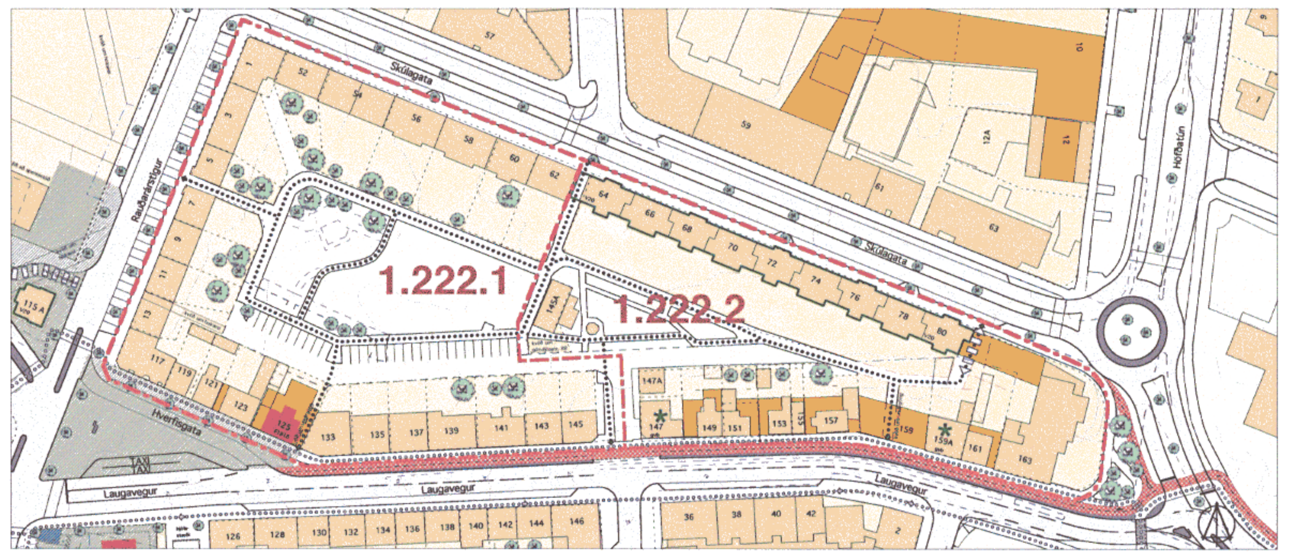
**Umferð, bílastæði, göngustígar**
Nokkur bílastæði eru í innigarði og er ekki reiknað með mikilli fjölgun þeirra en smávægilegum breytingum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði, en 1 bílastæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Ákvörðun borgaryfirvalda um að í miðborginni megi greiða gjald fyrir bílastæði sem ekki er hægt að koma fyrir á lóðum þar sem nýting er aukin er í gildi á þessu svæði.

**Skilmálar og kvaðir**
Kvöð er sett um almennan göngustíg milli Skúlagarðs og Laugavegar á lóð Hverfisgötu 125.
Nánari skilmálar og kvaðir eru settar fyrir byggingar innan deiliskipulagsreitsins sbr. töflu.

**Sjá ennfremur umferðarskipulag Hlemmur +**

| | |
|---|---|
| **núverandi byggingarmagn reits 1.222.1** | **13.090,0 m2** |
| **núv. fjöldi íbúða reitsins tæplega** | **160 íbúðir** |
| **viðbótar byggingarmagn** | **910,0 m2** |
| **byggingarmagn hámark samkvæmt tillögu** | **14.000,0 m2** |

Skúlagarðsreitur, yfirlit u.þ.b. 1:2000




## Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi

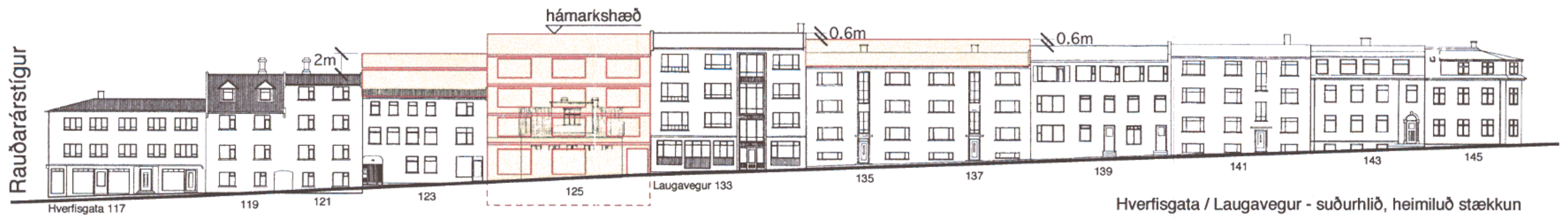
Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði skal gert 1 bílastæði og 1 stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð.
Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Núverandi byggingarmagn er skv. upplýsingum byggingarfulltrúa og Fasteignamats ríkisins. Stærðir hafa ekki verið sannreyndar í öllum tilvikum og ber að taka þær með fyrirvara, enda geta þær breyst við uppmælingu eða gerð skráningartaflna.
Uppgefin hámarksstækkun bygginga og byggingarreitir eru bindandi, en sé villa í núverandi uppgefnum stærðum getur það haft áhrif á nýtingarhlutfall til hækkunar eða lækkunar.

| staðgr. | lóðaheiti | húsnr. | notkun | bygg.ár (viðbygg.) | hæðir | núv. bygg magn m2 | núv. bygg magn m3 | núv. lóðarst. m2 | ný lóðarst. m2 | núv. nhl. | breytt núv. nhl.* | (víkjandi, innifalið í stæk. m2) | viðb. bygg magn m2 | hám. bygg magn m2 | viðb. hæðafj. | hám. hæðafj. | hám. nhl. | breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.222.101** | Rauðarárstígur | 1 | íbúðarhús | 1943 | 3h, k, r | 741,5 | 1978,0 | 175,0 | | 4,24 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.102** | Skúlagata | 52 | íbúðarhús | 1945 | 3h, k, r | 621,1 | 1688,0 | 323,0 | | 1,92 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.103** | Skúlagata | 54 | íbúðarhús | 1945 | 4h, r | 490,9 | 1337,0 | | | | | | | | | | | |
| | Skúlagata | 54 | íbúðarhús | 1945 | 4h, r | 491,1 | 1337,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | samtals | | | | | 982,0 | 2674,0 | 486,0 | | 2,02 | | | | | | | | |
| **1.222.104** | Skúlagata | 56 | íbúðarhús | 1945 | 4h, r | 800,3 | 2102,0 | 442,0 | | 1,81 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.105** | Skúlagata | 58 | íbúðarhús | 1944 | 4h, r | 821,7 | 2180,0 | 456,0 | | 1,80 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.106** | Skúlagata | 60 | íbúðarhús | 1945 | 3h, k, r | 597,6 | 1624,0 | 342,0 | | 1,75 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.107** | Skúlagata | 62 | íbúðarhús | 1946 | 3h, k, r | 598,3 | 1657,3 | 356,0 | | 1,68 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.108** | Rauðarárstígur | 3 | íbúðarhús | 1946 | 3h, k, r | 774,5 | 2174,0 | 358,0 | | 2,16 | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á austurhlið húss. |
| **1.222.109** | Rauðarárstígur | 5 | íbúðarhús | 1944 | 3h, k, r | 442,4 | 1128,0 | 236,0 | | 1,87 | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á austurhlið húss. |
| **1.222.110** | Rauðarárstígur | 7 | íbúðarhús | 1944 | 3h, k, r | 405,3 | 1161,8 | 264,0 | | 1,54 | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á austurhlið húss. |
| **1.222.111** | Rauðarárstígur | 9 | íbúðarhús | 1944 | 3h, k | 396,0 | 1049,0 | 275,0 | | 1,44 | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á austurhlið húss. |
| **1.222.112** | Rauðarárstígur | 11 | íbúðarhús | 1942 | 3h, k | 377,4 | 1086,3 | 252,0 | | 1,50 | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á austurhlið húss. |
| **1.222.113** | Rauðarárstígur | 13 | íbúðarhús | 1942 | 3h, k | 379,5 | 1080,0 | 214,0 | | 1,77 | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á austurhlið húss, kvöð um holræsi. |
| **1.222.114** | Hverfisgata | 117 | íbúðarhús | 1942 | 3h, k | 668,6 | 1804,0 | 216,0 | | 3,10 | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á norðurhlið húss. |
| **1.222.115** | Hverfisgata | 119 | íbúðarhús | 1926 | 3h, r | 219,2 | 627,0 | | | | | | | | | | | Heimilt er að byggja svalir á norðurhlið húss. |
| | Hverfisgata | 119 | skúr | 1928 | 1h | 23,6 | 64,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | samtals | | | | | 242,8 | 691,0 | 150,0 | | 1,62 | | | | | | | | |
| **1.222.116** | Hverfisgata | 121 | íbúðarhús | 1926 | 4h | 219,3 | 627,0 | | | | | | | | | | | |
| | Hverfisgata | 121 | bílskúr/skúr | 1926 | 0 | 23,6 | 66,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | samtals | | | | | 242,9 | 693,0 | 150,0 | | 1,62 | | | | | | | | |
| **1.222.117** | Hverfisgata | 123 | íbúðarhús | 1930 | 3h | 456,9 | 1249,4 | 241,0 | | 1,90 | | | 90,0 | 546,9 | 1h | 4h | 2,27 | Heimilt er að hækka núverandi hús um eina hæð og ris. |
| **1.222.118** | Hverfisgata | 125 | íbúðarhús | 1904 | 1h, k, r | 176,8 | 471,0 | | | | | | | | 3h | 4h,k | | Heimilt verði að flytja "Norðurpólinn" og rífa bílskúr og geymslur. Í staðinn verði heimilt að reisa 4 hæða hús með kjallara, risi og aukinni lofthæð á jarðhæð fyrir verslun og þjónustu. |
| | Hverfisgata | 125 | versl/skrifst. | 1907 | 1h | 36,9 | 81,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru heimilaðar íbúðir á jarðhæð út að Hverfisgötu, en gerð krafa um miðborgarstarfsemi á jarðhæð. |
| | Hverfisgata | 125 | bílsk | 1946 | 0 | 19,2 | 42,0 | | | | | | | | | | | Kvöð er um undirgöng fyrir almenning og krafa um bílastæði vegna uppbyggingar á lóð er 10.5 stæði. |
| | Hverfisgata | 125 | geymsla | 1946 | 0 | 4,6 | 10,0 | | | | | | | | | | | |
| | samtals | | | | | 237,5 | 604,0 | 314,0 | | 0,76 | | (237.5) | 944,2 | 944,2 | 3h | 4h,k | 3,00 | |
| **1.222.119** | Laugavegur | 133 | íbúðarhús | 1962 | 4h, k | 699,7 | 2175,7 | 209,5 | | 3,34 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.120** | Laugavegur | 135 | íbúðarhús | 1937 | 3h, k | 453,6 | 1270,0 | 213,0 | | 2,13 | | | 60,0 | 513,6 | r | 3h, k, r | 2,41 | Heimilt er að hækka þak hússins, kvistir ekki heimilaðir. |
| **1.222.121** | Laugavegur | 137 | íbúðarhús | 1938 | 3h, k | 453,6 | 1270,0 | 216,0 | | 2,10 | | | 60,0 | 513,6 | r | 3h, k, r | 2,38 | Heimilt er að hækka þak hússins, kvistir ekki heimilaðir. |
| **1.222.122** | Laugavegur | 139 | íbúðarhús | 1942 | 3h, k | 505,2 | 1448,0 | 280,0 | | 1,80 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.123** | Laugavegur | 141 | íbúðarhús | 1946 | 3h, k | 487,6 | 1381,0 | 280,0 | | 1,74 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.124** | Laugavegur | 143 | íbúðarhús | 1930 | 2h, k, r | 360,3 | 990,0 | 200,0 | | 1,80 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| **1.222.125** | Laugavegur | 145 | íbúðarhús | 1935 | 2h, k, r | 341,2 | 973,6 | 200,0 | | 1,71 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |

Skúlagata - norðurhlið, heimiluð stækkun

Rauðarárstígur - vesturhlið




Hverfisgata / Laugavegur - suðurhlið, heimiluð stækkun

1:500

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 12. júlí 2006
og í BORGARRÁÐI þann 20. júlí 2006
Tillagan var auglýst frá 24. maí 2006 með athugasemdafresti til 5. júlí 2006

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann 8. ágúst 2006

Helga Jónsdóttir
e.u.

# H L E M M U R +

# DEILISKIPULAG

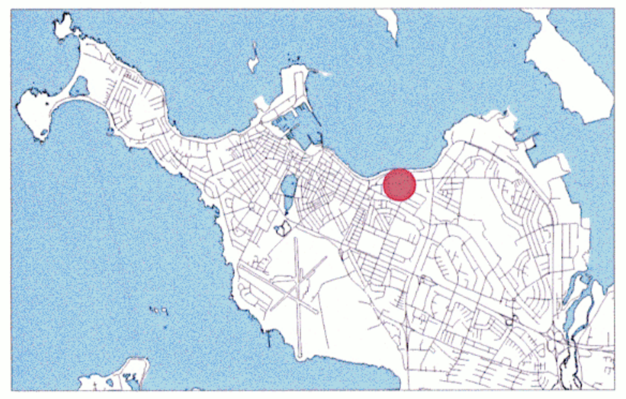

unnið fyrir:
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
BORGARTÚNI 3, 105 REYKJAVÍK SÍMI: 5632600 FAX: 5632605

Vinnustofan Þverá ehf
Laufásvegi 36 • 101 Reykjavík • sími 5514060 • fax 5614060 • arkverk.is


| | | | |
|---|---|---|---|
| kvarði: | 1:500 á A1 | | |
| kortagrunnur: LUKR | hnitakerfi: RVK | | |
| hannað: | Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAÍ, FSSA | teikning: | 1.0 |
| teiknað: | OG / ML | verknr.: | 1.135 |
| yfirfarið: | VB / GIR | dags.: | 02. mars 2006 |
| breytt: | 10. maí 2006 eftir hagsmunaaðilakynningu | | |
| breytt: | | | |
| tölvuskrá: | Hlemmur plús | | |

# REYKJAVÍKURBORG
# HLEMMUR +

# deiliskipulag
# 1.222.2 - Skúlagarðsreitur eystri



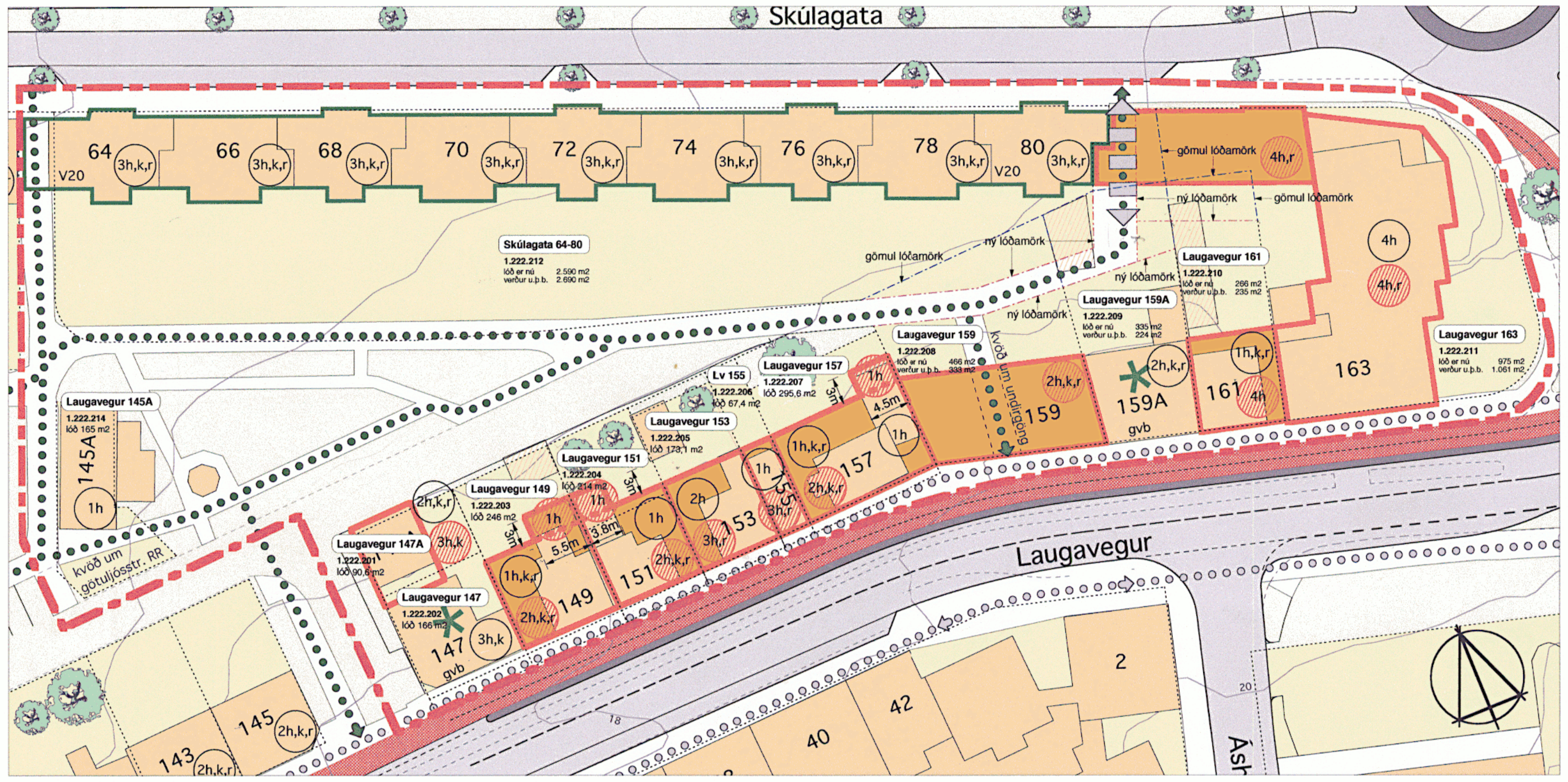
Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi,
staðgreinir 1.222.2
póstnúmer 105

Gildandi aðalskipulag 2001 - 2024
mælikvarði 1:20 000 (hluti)
staðsetning svæðis

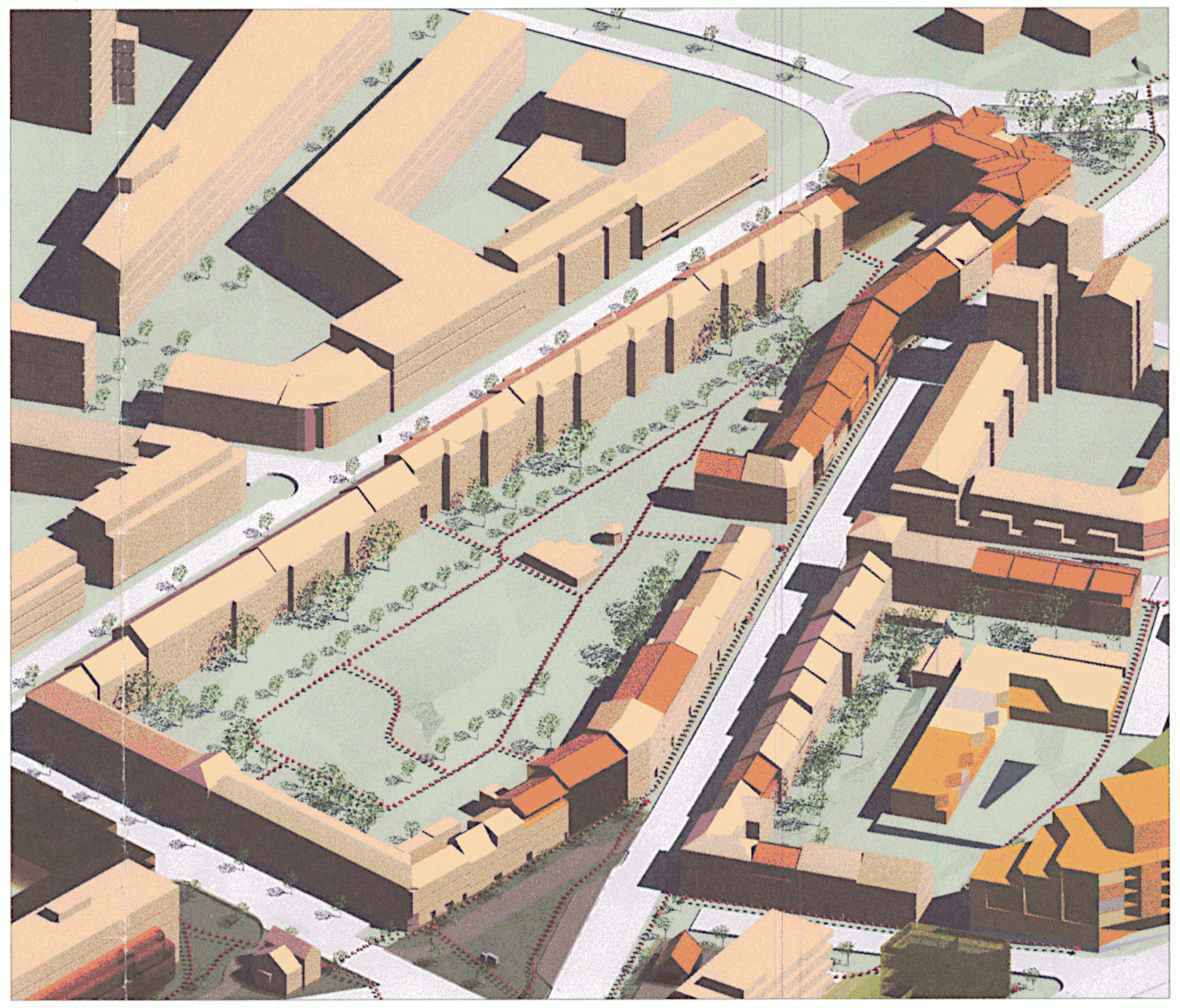
íbúðarsvæði íb

**Skýringar**

- mörk deiliskipulagsreits
- núverandi lóðamörk, óbreytt
- núverandi lóðamörk, breytt
- ný lóðamörk
- lóðir
- núverandi byggingar
- heimilað niðurrif bygginga
- tillaga að nýbyggingum
- byggingarreitur, nýr, ystu mörk
- hæðaskil
- (h,k, bk,r,ih) núverandi fjöldi hæða, kjallari, bílakjallari, ris, inndregin hæð
- (h,k, bk,r,ih) leyfileg hæð húss: fjöldi hæða, (bíla-)kjallari, ris, inndregin hæð
- heimiluð stækkun bygginga sbr. götumynd
- hjólrein
- götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
- V20 verndun 20. aldar bygginga
- gvb góður vitnisburður um húsagerð síns tíma
- kvöð um akstur
- kvöð um gönguleið, stofnstíg skv. aðalskipulagi
- gönguleið
- kvöð um holræsi og jarðstrengi RR




Skúlagarður, deiliskipulagsuppdráttur 1:500



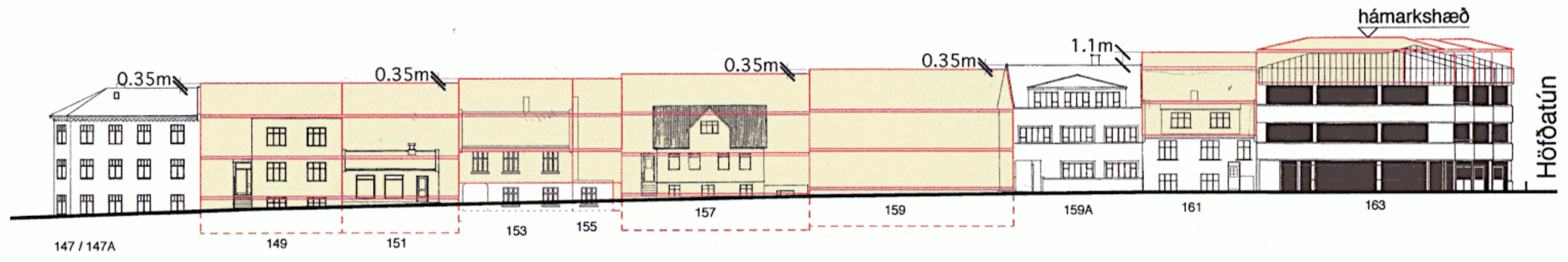
skýringarmynd - tillaga að uppbyggingu skuggavarp 21. júní - hádegi

## Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi

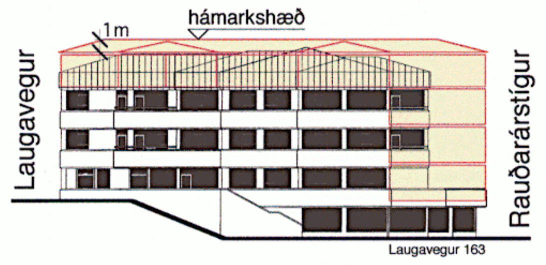
Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði skal gert 1 bílastæði og 1 stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð.
Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Núverandi byggingarmagn er skv. upplýsingum byggingarfulltrúa og Fasteignamats ríkisins. Stærðir hafa ekki verið sannreyndar í öllum tilvikum og ber að taka þær með fyrirvara, enda geta þær breyst við uppmælingu eða gerð skráningartaflna.
Uppgefin hámarksstækkun bygginga og byggingarreitir eru bindandi, en sé villa í núverandi uppgefnum stærðum getur það haft áhrif á nýtingarhlutfall til hækkunar eða lækkunar.

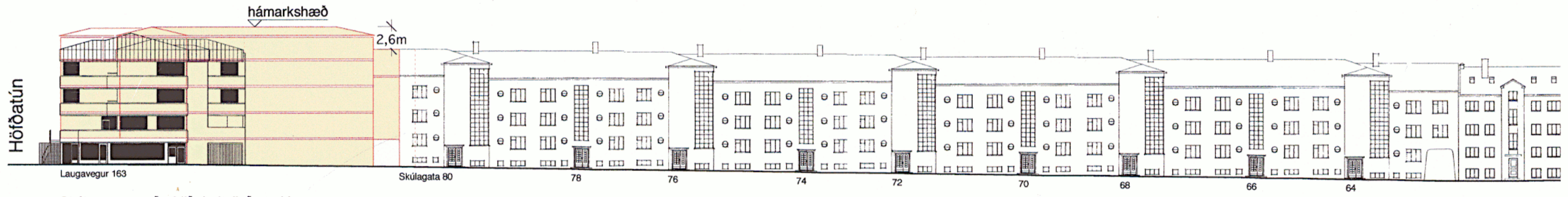
| staðgr. | lóðaheiti | húsnr. | notkun | bygg.ár (viðbygg.) | hæðir | núv. bygg magn m2 | núv. bygg magn m3 | núv. lóðarst. m2 | ný lóðarst. m2 | núv. nhl. | breytt núv. nhl.* | (víkjandi, innifalið í stæk. m2) | viðb. bygg magn m2 | hám. bygg magn m2 | viðb. hæðafj. | hám. hæðafj. | hám. nhl. | breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.222.201 | Laugavegur | 147A | íbúðarhús | 1926 | 2h, k, r | 209,8 | 628,0 | 90,6 | | 2,32 | | (34.0) | 68,0 | 243,8 | 1h | 3h, k | 2,69 | Heimilt er að hækka hús í sömu hæð og nr. 147. |
| 1.222.202 | Laugavegur | 147 | íbúðarhús | 1926 | 3h, k | 473,2 | 1417,0 | 166,0 | | 2,85 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| 1.222.203 | Laugavegur | 149 | íbúðarhús | 1926 | 1h, k, r | 156,0 | 441,0 | | | | | | | | | | | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris, |
| | Laugavegur | 149 | bílskúr/skúr | 1926 | 0 | 18,0 | 38,0 | | | | | | | | | | | bílskúr verði innibyggður. |
| | samtals | | | | | 174,0 | 479,0 | 246,0 | | 0,71 | | (174.0) | 420,0 | 420,0 | 1h | 2h, k, r | 1,71 | |
| 1.222.204 | Laugavegur | 151 | íbúðarhús | 1922 | 1h | 77,4 | 213,0 | | | | | | | | | | | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris, |
| | Laugavegur | 151 | bílskúr/skúr | 1955 | 0 | 13,5 | 27,0 | | | | | | | | | | | bílskúr verði innibyggður. |
| | samtals | | | | | 90,9 | 240,0 | 214,0 | | 0,42 | | (90.9) | 340,0 | 340,0 | 1h, k, r | 2h, k, r | 1,59 | |
| 1.222.205 | Laugavegur | 153 | íbúðarhús | 1920 | 2h | 130,7 | 443,0 | | | | | | | | | | | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris, |
| | Laugavegur | 153 | bílskúr/skúr | 1931 | 0 | 21,6 | 48,0 | | | | | | | | | | | bílskúr verði innibyggður. |
| | samtals | | | | | 152,3 | 491,0 | 173,1 | | 0,88 | | (152.3) | 355,0 | 355,0 | 1h, r | 3h, r | 2,05 | |
| 1.222.206 | Laugavegur | 155 | íbúðarhús | 1928 | 1h | 29,3 | 106,0 | 67,4 | | 0,43 | | (29.3) | 128,0 | 128,0 | 2h, r | 3h, r | 1,90 | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris. |
| 1.222.207 | Laugavegur | 157 | íbúðarhús | 1918 | 1h, k, r | 154,2 | 419,4 | | | | | | | | | | | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris, |
| | Laugavegur | 157 | bílsk | 1972 | 1h | 28,8 | 74,2 | | | | | | | | | | | bílskúr verði innibyggður. |
| | samtals | | | | | 183,0 | 493,6 | 251,1 | | 0,73 | | (183.0) | 568,0 | 568,0 | 1h | 2h, k, r | 2,26 | |
| 1.222.208 | Laugavegur | 159 | óbyggt | | 0 | 0,0 | 0,0 | 466,0 | 333,0 | 0 | 0 | | 650,0 | 650,0 | 2h, k, r | 2h, k, r | 1,95 | Heimiluð nýbygging kjallari, tvær hæðir og ris, kvöð um undirgöng og göngustíg, lögð til breytt mörk lóðar. |
| 1.222.209 | Laugavegur | 159A | íbúðarhús | 1931 | 2h, k, r | 414,6 | 1141,0 | | | | | | | | | | | Lögð til breytt mörk lóðar og gönguleið um nyrðri hluta hennar gegn bótum. |
| | Laugavegur | 159A | bílsk | 1939 | 0 | 35,1 | 88,0 | | | | | (35.1) | | | | | | Bílskúr/skúr verði rifinn. |
| | samtals | | | | | 449,7 | 1229,0 | 335,0 | 224,0 | 1,34 | 2,01 | (35.1) | | 414,6 | | | 1,85 | |
| 1.222.210 | Laugavegur | 161 | íbúðarhús | 1923 | 1h, k, r | 201,8 | 564,0 | | | | | | | | | | | Heimilt er að hækka núverandi hús samtals í kjallari, 3 hæðir og ris, |
| | Laugavegur | 161 | bílskúr/skúr | 1923 | 0 | 46,5 | 121,0 | | | | | | | | | | | lagt til níðurríf skúrs, breytt mörk lóðar og gönguleið um nyrðri hluta hennar gegn bótum. |
| | samtals | | | | | 248,3 | 685,0 | 266,0 | 235,0 | 0,93 | 1,06 | (248.3) | 400,0 | 400,0 | 3h | 4h | 1,70 | |
| 1.222.211 | Laugavegur | 163 | versl/skrifst. | 1986 | 4h | 1699,4 | 6010,0 | | | | | | 480,0 | 2180,0 | r | 4h, r | | Lögð er til stækkun lóðar. Heimiluð hækkun þaks um 1 m, nýbygging 4 hæðir og ris á norðvestanverðri lóð. |
| | | | stækkun | | | | | | | | | | 870,0 | 870,0 | 4h, r | 4h, r | | með léttri glertengibyggingu yfir undirgangi á borgarlandi að Skúlagötu 80. |
| | samtals | | | | 4h | 1699,4 | 6010,0 | 975,0 | 1061,0 | 1,74 | 1,60 | | 1350,0 | 3050,0 | 4h, r | 4h, r | 2,87 | |
| 1.222.212 | Skúlagata | 64-80 | | | | | | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 64 | íbúðarhús | 1947 | 3h, k, r | 644,4 | 1765,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 66 | íbúðarhús | 1946 | 3h, k, r | 574,3 | 1604,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 68 | íbúðarhús | 1946 | 3h, k, r | 553,0 | 1507,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 70 | íbúðarhús | 1947 | 3h, k, r | 574,3 | 1604,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 72 | íbúðarhús | 1947 | 3h, k, r | 553,0 | 1507,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 74 | íbúðarhús | 1947 | 3h, k, r | 574,3 | 1604,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 76 | íbúðarhús | 1947 | 3h, k, r | 553,0 | 1507,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 78 | íbúðarhús | 1947 | 3h, k, r | 574,3 | 1604,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | Skúlagata | 80 | íbúðarhús | 1947 | 3h, k, r | 553,0 | 1507,0 | | | | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar. |
| | samtals | | | | | 5153,6 | 14209,0 | 2590,0 | 2690,0 | 1,99 | 1,92 | | | | | | | Lögð er til stækkun lóðar í suðaustur horni, framan húsa 78 og 80. |
| 1.222.214 | Laugavegur | 145A | sérhæfð eign | 1985 | 1h | 106,9 | 431,0 | 165,0 | | 0,65 | | | | | | | | Ekki eru lagðar til breytingar, kvöð er um götuljósastreng RR. |




Hverfisgata / Laugavegur - suðurhlið, heimiluð stækkun




Höfðatún - austurhlið, heimiluð stækkun




Skúlagata - norðurhlið, heimiluð stækkun

1:500

Laugavegur 147-151

Laugavegur 147A-147

Skúlagata 56-66 frá innigarði

Laugavegur 153-157

Laugavegur / Höfðatún

Skúlagata útsýni frá Höfðatúni

Skúlagarður

Skúlagata 66

Skúlagata 64

Skúlag.80/bílsk.Laugav.159A

## Skipulagsuppdráttur

### Skúlagarðsreitur eystri - staðgreinir 1.222.2 - íbúðarsvæði

#### Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

**Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun**
Skúlagarðsreitir afmarkast af Rauðarárstíg, Skúlagötu, Höfðatúni, Laugavegi og Hverfisgötu og eru skilgreindur sem íbúðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Deiliskipulag þetta nær aðeins yfir staðgreini 1.222.2 sem er eystri reitur Skúlagarðs en samhliða er sett fram sérstakt deiliskipulag vestari reitsins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitina.

**Almennt um svæðið, forsendur**
Núverandi byggð myndar heilsteypta umgjörð þriggja hæða húsa með kjallara og risþaki í norðri um mjög góðan innigarð, en til suðurs og austurs er byggðin fremur ósamstæð. Flest eru húsin steinsteypt. Reiknað er með óbreyttri notkun húsa frá því sem nú er. Verslunar- og þjónustuhúsnæði má vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum.

**Húsakönnun**
Minjasafn Reykjavíkur vann húsakönnun á reitnum sbr. skýrslu nr. 128.
***Laugavegur 147***, byggt 1927, steinsteypt og að mestu óbreytt en með viðbyggingu frá 1939. Hluti af randbyggð en byggt sem hornhús við götu sem aldrei var fullgerð. Hefur ekki mikið menningarsögulegt gildi en er góður vitnisburður um húsagerð síns tíma. Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.
***Laugavegur 159a***, byggt 1931, steinsteypt og að mestu óbreytt. Hefur ekki mikið menningarsögulegt gildi en er góður vitnisburður um húsagerð síns tíma. Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.

**Verndun - hverfisvernd**
***Skúlagata 64-80***, byggt 1947, steinsteypt fjölbýlishús í funkisstíl með sterkum höfundareinkennum. Vönduð lausn á litlum íbúðum. Hefur menningarsögulegt gildi sem merkur áfangi í húsnæðissögu eftirstríðsáranna í Reykjavík og umhverfisgildi sem hluti af heilsteyptri götumynd Skúlagötu. Húsin eru óbreytt og hefur verið vel við haldið.
Húsin skulu samkvæmt deiliskipulagi njóta verndar í grænum flokki, verndun 20. aldar bygginga (V20) samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur. Við hönnun breytinga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. til sérstöðu byggingarinnar í byggingarsögu Reykjavíkur.

**Markmið**
Markmið er að randbyggð reitsins fái heilsteyptara yfirbragð með því að byggt verði á auðum lóðum og fyllt verði í þau skörð sem í randbyggðinni eru. Skúlagarður er friðsæl vin í borginni og er stefnt að betri göngutengslum við hann og almennri umhverfislegri fegrun. Lögð er áhersla á að hagsmunaaðilar verði fyrir sem minnstri truflun vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

**Helstu breytingar sem lagðar eru til**
Heimilt er að byggja í skörð og stækka hús samkvæmt uppgefnum byggingarreitum. Jafnframt er gefinn möguleiki á minni háttar útbyggingum og heimilað að gera svalir inn í garð á þau hús sem ekki hafa svalir í dag. Á austasta hluta svæðisins eru lagðar til nokkrar breytingar á lóðarmörkum. Í innigarði er lagt til að gerðar verði samræmdar lausnir á sorpskýlum. Göngustígar frá Skúlagarði eru lagðir til á lóð Laugavegi 159 og austan við Skúlagötu 80. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Trjágróður á uppdrætti er til skýringar.

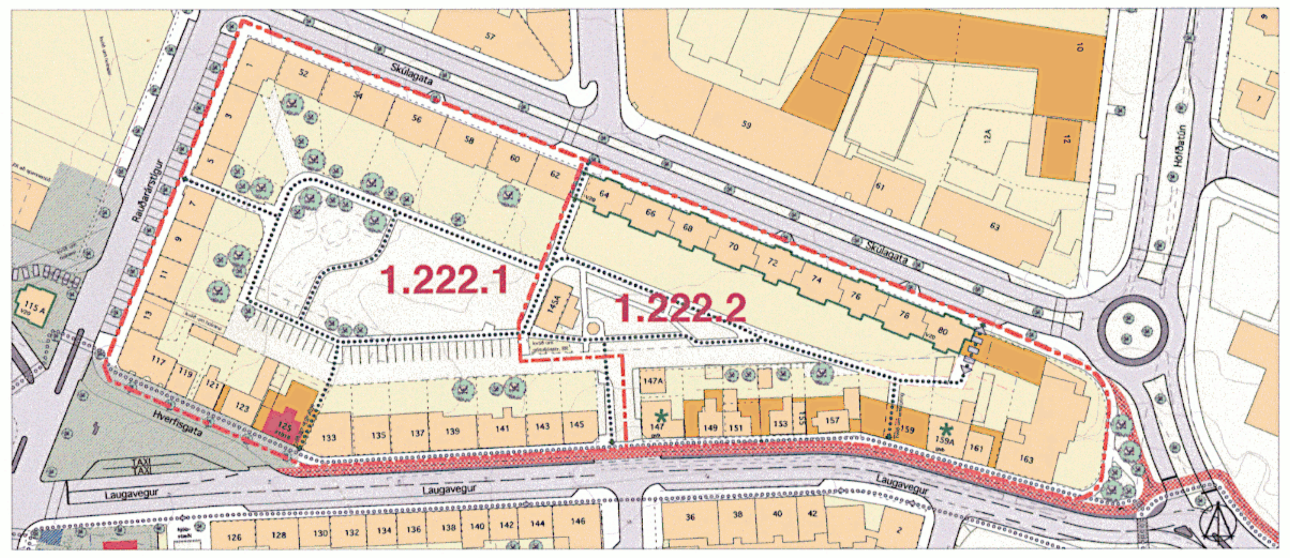
**Umferð, bílastæði, göngustígar**
Nokkur bílastæði eru í innigarði og er ekki reiknað með fjölgun þeirra en gera verður bílastæði í stað þeirra sem falla brott vegna nýbygginga. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði, en 1 bílastæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Ákvörðun borgaryfirvalda um að í miðborginni megi greiða gjald fyrir bílastæði sem ekki er hægt að koma fyrir á lóðum þar sem nýting er aukin er í gildi á þessu svæði.

**Skilmálar og kvaðir**
Kvaðir eru settar um almenna göngustíga á lóð Laugavegar 159 og 159A.
Nánari skilmálar og kvaðir eru settar fyrir byggingar innan deiliskipulagsreitsins sbr. töflu.

**Sjá ennfremur umferðarskipulag Hlemmur +**

| | |
|---|---|
| **núverandi byggingarmagn reits 1.222.2** | **8.970,0 m2** |
| **núv. fjöldi íbúða reitsins tæplega** | **100 íbúðir** |
| **viðbótar byggingarmagn** | **3.330,0 m2** |
| **byggingarmagn hámark samkvæmt tillögu** | **12.300,0 m2** |

Skúlagarðsreitur, yfirlit u.þ.b. 1:2000




Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 12. júlí 2006
og í BORGARRÁÐI þann 20. júlí 2006
Tillagan var auglýst frá 24. maí 2006 með athugasemdafresti til 5. júlí 2006

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann 8. ágúst 2006

Helga Jónsdóttir
i.u.

# H L E M M U R +

# DEILISKIPULAG

unnið fyrir:
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
BORGARTÚNI 3, 105 REYKJAVÍK SÍMI: 5632600 FAX: 5632605

Vinnustofan Þverá ehf
Laufásvegi 36 • 101 Reykjavík • sími 5514060 • fax 5614060 • arkverk.is

| | | | |
|---|---|---|---|
| hannað: | Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAÍ, FSSA | teikning: | 1.0 |
| teiknað: | OG / ML | verknr.: | 1.135 |
| yfirfarið: | VB / GIR | dags.: | 02. mars 2006 |
| breytt: | 10. maí 2006 eftir hagsmunaaðilakynningu | | |
| breytt: | | | |
| tölvuskrá: | Hlemmur plús | | |

kvarði: 1:500 á A1
kortagrunnur: LUKR hnitakerfi: RVK