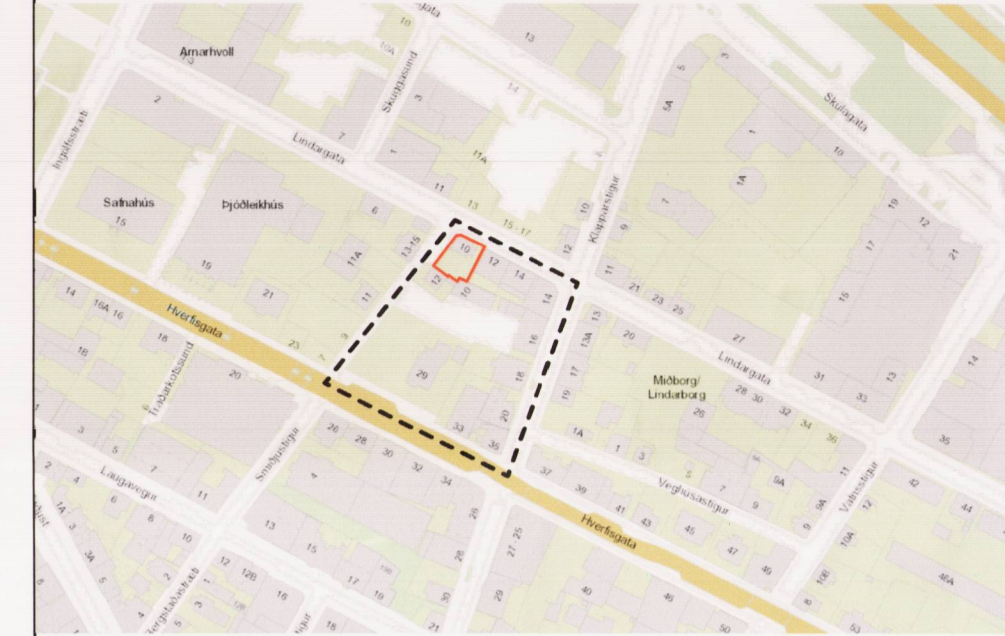




YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI 2010-2030



STABSETNING REITS 1.151.501

- SKÝRINGAR:
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS (Reitur 1.151.5)
 - MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR (Staðgr. 1151501)
 - nb NÚVERANDI BYGGINGAR
 - nyb NÝBYGGINGAR
 - BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 - NÚVERANDI KJALLARI
 - MEGIN MENNISTEFNA
 - LÓÐARMÖRK
 - ⊙ HJEDIR/ KJALLAR/ RIS
 - ⊙ FJÖLDI BILASTÆÐA Á LÓÐ
 - ⊙ FJÖLDI BILASTÆÐA Í BILAGEYMSLU
 - VG VERNUN GÖTUMYNDAR
 - V20 VERNUN 20. ALDAR BYGGINGA
 - F1918 BYGGINGAR REYSTAR FYRIR 1918
 - ⊙ ÞAKKÓTI
 - ⊙ GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
 - 00 HÚSNÚMER
 - ◀ KVOÐ UM UMFERÐ
 - ◀ INNKYRSLA Í BILASTÆÐAHÚS

SAMPYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2011 var samþykkt í

Umhverfs- og skipul. þann 13. des. 2017 og í

Borgarráði þann 21. des. 2017.

Tillagan var auglýst frá 9. maí 2017 með

athugasemdafrest til 20. júní 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Strjómartíðinda þann _____ 20_____.

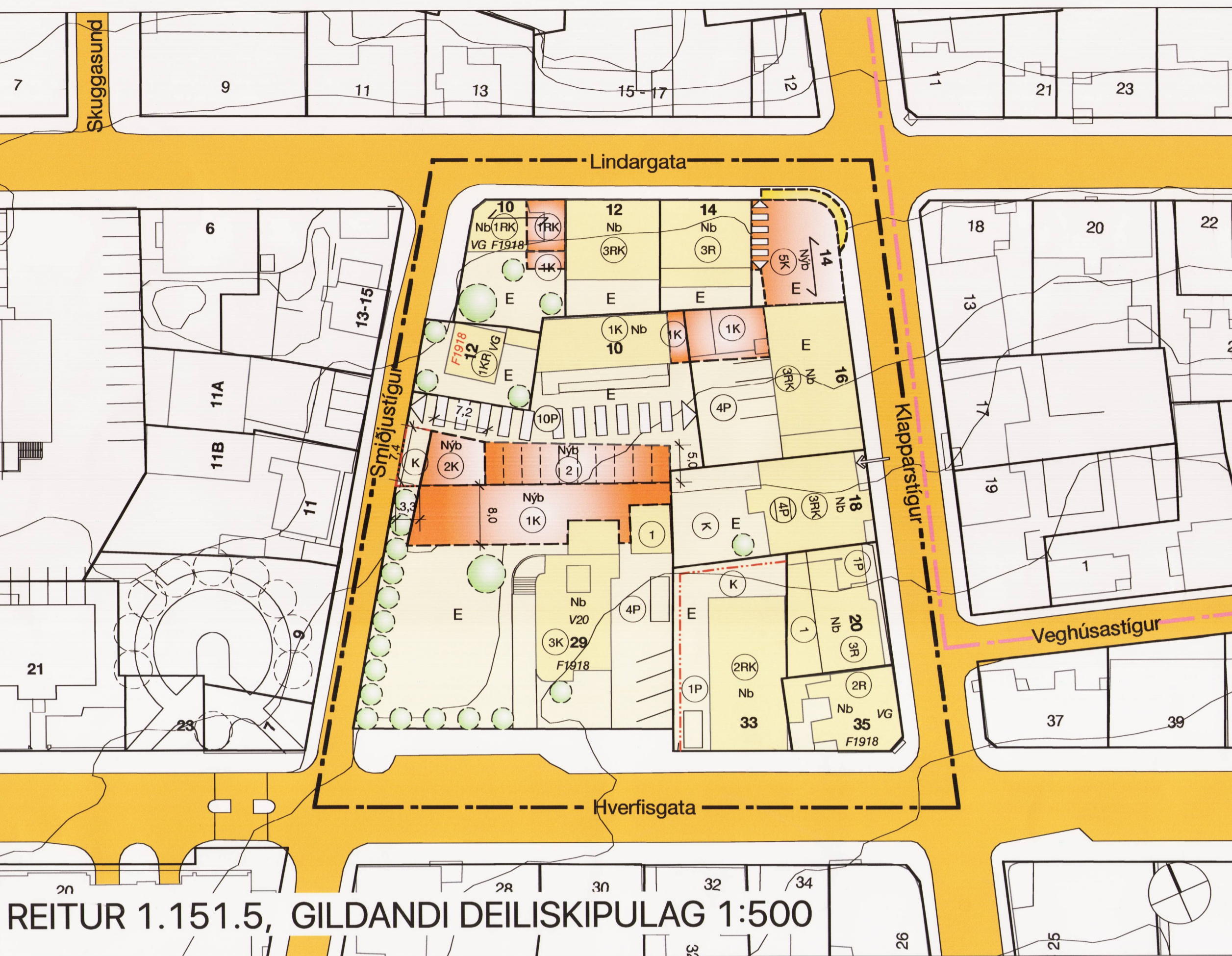
Björn Briem

R21 ARKITEKTAR
Bergur Þorsteinsson Briem Arkitekt
Ráðhusgata 21 0158 Oslo
Bergur@r21.no
t:0047-45013620

Mælikvarði og stærð teikninga:	1:500	A1
Dagsetning:	29.11.2016	
Breytt:	06.12.2017	
Nr. teikningar	001	

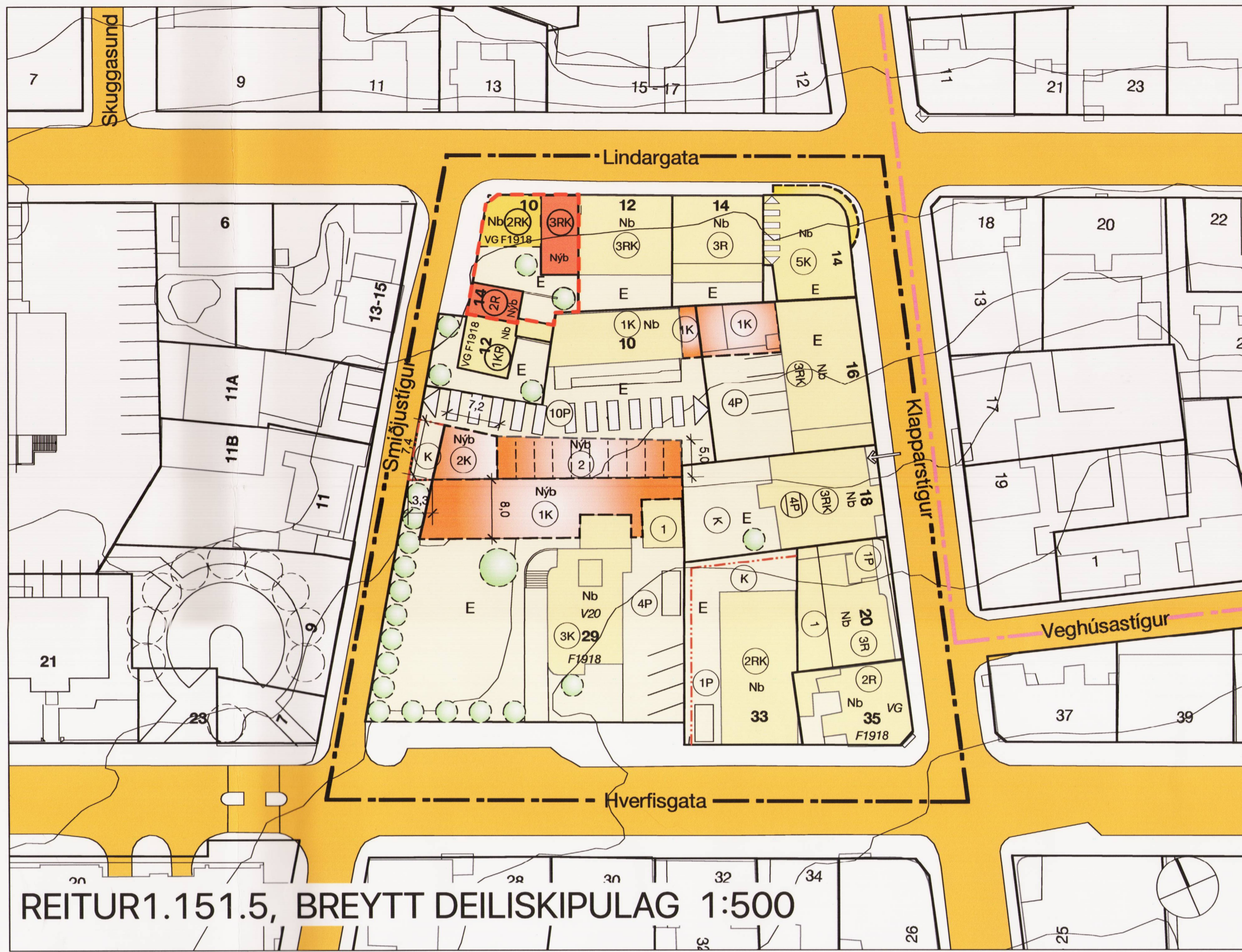
Bergur Þorsteinsson Briem arkitekt kt: 211184-2139

Bergur Þ. Briem



REITUR 1.151.5, GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

Gildandi deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 17.11.2005



REITUR 1.151.5, BREYTT DEILISKIPULAG 1:500

Tillaga að nýju deiliskipulagi

GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STADGREINIREIT 1.151.5:

1. Samantekt

1.1 Afmörkun svæðis

Deiliskipulag tekur til hluta staðgreinireits 1.151.5 sem afmarkast af Lindargötu, Klapparstíg, Hverfisgötu og Smiðjustíg. Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn dags. 17.11.2005. Tillagan nær til Lindargötu 10, á horni Lindargötu og Smiðjustíg (Staðgr. 1151501).

2. Núverandi ástand / Lýsing Svæðis.

Hús á reitnum eru mismögul, það elsta er frá 1905 og þau yngstu frá 2005. Norður og Austur hluti reitsins eru þéttbyggðir en á suður og vesturhluta eru þónokkrir uppbyggingarmöguleikar. Götumynd neðanverðs Smiðjustígs nýtur verndar og einnig er húsið á Hverfisgötu 35 hluti af verndaðri götumynd. Gildandi deiliskipulag heimilar að rífa bislag við Lindargötu 10 og stækka húsið til Austurs upp að brunavegg við Lindargötu 12.

- 2.1 Lindargata 10. Ebenezerhúshús er timburhús byggt 1913, hæð, kjallari og ris og fellur undir fríðun bygginga byggðra fyrir 1918 og er hluti af verndaðri götumynd.
- 2.2 Lindargata 12 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1943, teiknað af Bárði Ísleifssyni arkitekt.
- 2.3 Lindargata 14 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris með áföstum skúr, byggt 1929, teiknað af Pjetri Ingimundarsyni forsmið.
- 2.4 Klapparstígur 14 er plötuklætt steinsteypt hús, 5 hæðir og kjallari, byggt 2005, teiknað af Guðna Pálssyni.
- 2.5 Klapparstígur 16 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1942, teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt. Einnig eru tveir steyptr bílskúrar á baklóð.
- 2.6 Klapparstígur 18 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1979 teiknað af Birni H. Jóhannssyni arkitekt.
- 2.7 Klapparstígur 20 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 2000 teiknað af Teiknistofnunni Óðinstorgi.
- 2.8 Hverfisgata 35 er timburhús, 2 hæðir og ris, byggt 1907 og fellur undir fríðun bygginga byggðra fyrir 1918. En auk þess er húsið hluti að verndaðri götumynd.
- 2.9 Hverfisgata 33 er steinsteypt hús, 2 hæðir, kjallari og ris, byggt 1965, teiknað af Gísla Halldórssyni arkitekt.
- 2.10 Hverfisgata 29, hús danska sendiráðsins er 3 hæðir og kjallari, byggt 1913, teiknað af Finni Ó. Thorlacius arkitekt. Húsið er í flokki verndaðra 20. aldar bygginga.
- 2.11 Á lóðinni er einnig íbúðarhús byggt árið 1968 og bílskúr byggður 1942.
- 2.12 Smiðjustígur 10 er steinsteypt hús, hæð og kjallari, byggt 1920, teiknað af H. Helgasyni.
- 2.13 Smiðjustígur 12 er bárujámklætt timburhús, kjallari, hæð og ris, byggt 1905, teiknað af Rögvaldi Ólafssyni arkitekt. Húsið fellur undir fríðun bygginga byggðra fyrir 1918 en auk þess er húsið hluti af verndaðri götumynd.

3. Breyting á gildandi deiliskipulagi.

3.1 Almenn um breytinguna/tillöguna.

Í tillögu okkar gerum við ráð fyrir að Lindargata 10, svokallað Ebenezerhúshús verði gert upp og fært sem næst í upprunalegt horf. Ný viðbygging verði byggð milli Lindargötu 10 og Lindargötu 12 og að nýtt hús verði byggt upp að brunavegg Smiðjustígs 12. Leitast er við að flétta byggð á reitnum eftir fremsta megni án þess að þrengja um of á þeim húsum sem fyrir eru. Í gildandi deiliskipulagi er Smiðjustígur þengdur að vestanverðu þannig að eftir stendur ein akbraut og breiður göngustígur með trjárðórn í framhaldi af Iðvældisgarði.

Komi forminjar í ljós við framkvæmdir á lóðinni skal stöðva þær þegar og tilkynna Minjastofnun Íslands sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012. Að sama skapi þarf að senda allar byggingarleyfisskiðlar teikningar til Minjastofnunar til yfirferðar.

Gerð er krafa um eitt bilastæði fyrir hverja íbúð. Ef ekki er hægt að koma þeim fjölda bilastæða fyrir með göðu móti sem krafa er gerð um á lóð, er heimilt að greiða bilastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skv. gjaldskrá um bilastæðagjald.

3.2. Uppbygging á reitnum að Lindargötu 10.

Ebenezerhúshús:

Lindargata 10 er timburhús, byggt 1913. Húsið var upphaflega klætt bárujámri og með krosspóstlaguggum. Breytingin felst í að grafið verði fyrir mjóllari, hann steypur og steyp verði ný jarðhæð. Sökkull hússins mun þannig hækka um nálægt 1.2 metra. Dauð rými, svo sem geymslur og tækniými munu flytjast niður í kjallaranum og skapa rými fyrir þetra íbúðarhúsnæði á efri hæðum. Þetta mun einnig bæta mjög aðgengi að húsinu. Húsið sjálf mun vera fært í sem næst upprunalegt horf. Burðagrind gamla hússins mun halda sér. Það mun verða klætt bárujámri og standa á steypnum þessum sökkli. Gluggar og annað tréverk verður endursmiðað og fært í upprunalegt horf. Á aðra hæð hússins verða settar svalir.

Viðbygging milli Lindargötu 10 og 12.

Í gildandi deiliskipulagi er heimilað að rífa núverandi bislag og byggja nýja viðbyggingu til austurs upp að brunavegg við Lindargötu 12. Í breyttu deiliskipulagi mun viðbyggingin trappa sig niður frá Lindargötu 12 að Lindargötu 10. Útlit hússins er hugsað sem samskipti nærliggjandi húsa. Þakkantar, mænir, gluggar og inngangur endurspeglar þannig umhverfi sitt. Hæð Lindargötu 12 tekur mið af raunhæð skv. mælingum á staðnum. Viðbyggingin trappast niður til aðlögunar að nágrönnunum, Lindargötu 10 og Lindargötu 12. Við Lindargötu verður þakhalli hússins á móti Lindargötu 12 sá sami og þakhalli Lindargötu 12. Að sama skapi verður þakhallinn á móti Lindargötu 10 sá sami og þakhalli Lindargötu 10. Er byggingareitur því tvískiptur í hæð u.þ.b. á honum miðjum, séð frá Lindargötu. Viðbyggingin verður steypd að utanverðu og notast verður við bárujámri á mótavinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Ebenezerhúshús sem er bárujámklætt. Að sama skapi er Lindargata 12 steinsteypt hús með hraunaðri áferð og mun því nýbyggingin einnig falla vel að því hús. Ebenezerhúshús og nýja viðbyggingin munu deila saman inngangi og stigangang. Hann mun verða staðsettur í viðbyggingunni og verður gengið inn frá Lindargötu. Gluggar verða smíðaðir úr harðvöð, með franskar svalir í flestum svefnherbergjum. Uppi á þaki hússins er gert ráð fyrir þakvolum, en svalir verða einnig á suðurhlíð hússins.

Nýtt hús við Smiðjustíg.

Gert er ráð fyrir nýju húsi sem mun standa upp að brunavegg Smiðjustígs 12. Þetta hús er lítið, 2 hæða einbýlishús með ris. Húsið verður steypd að utanverðu og notast verður við bárujámri á mótavinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Smiðjustíg 12 og Ebenezerhúshús, en bæði hús eru bárujámklætt. Gluggar og hurðir verða smíðaðir úr harðvöð. Hæð hússins miðast við brunavegg Smiðjustígs 12. Þakkantar, mænir og steypuskil taka mið af útliti Smiðjustígs 12. Þakhalli hússins verður sá sami og þakhalli Smiðjustígs 12, að undanskildum hluta þaksins sem hefur 10" halla. Húsið trappast þannig niður frá Lindargötu 10 að Smiðjustíg 12. Gengið verður inn frá Smiðjustíg.

Nýtingarhlutfall staðgr. 1151501 (Lindargata 10):

Staðgr.	Heiti	Lóð m2	Bygg.m.	N:
1151501	Lindargata 10	225,4	203,0	0,90

Nýtingarhlutfall staðgr. 1151501 (Lindargata 10):

Staðgr.	Heiti	Lóð m2	Bygg.m.	N:
1151501	Lindargata 10	225,4	492	2,2