

ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030, 1:40000@A3

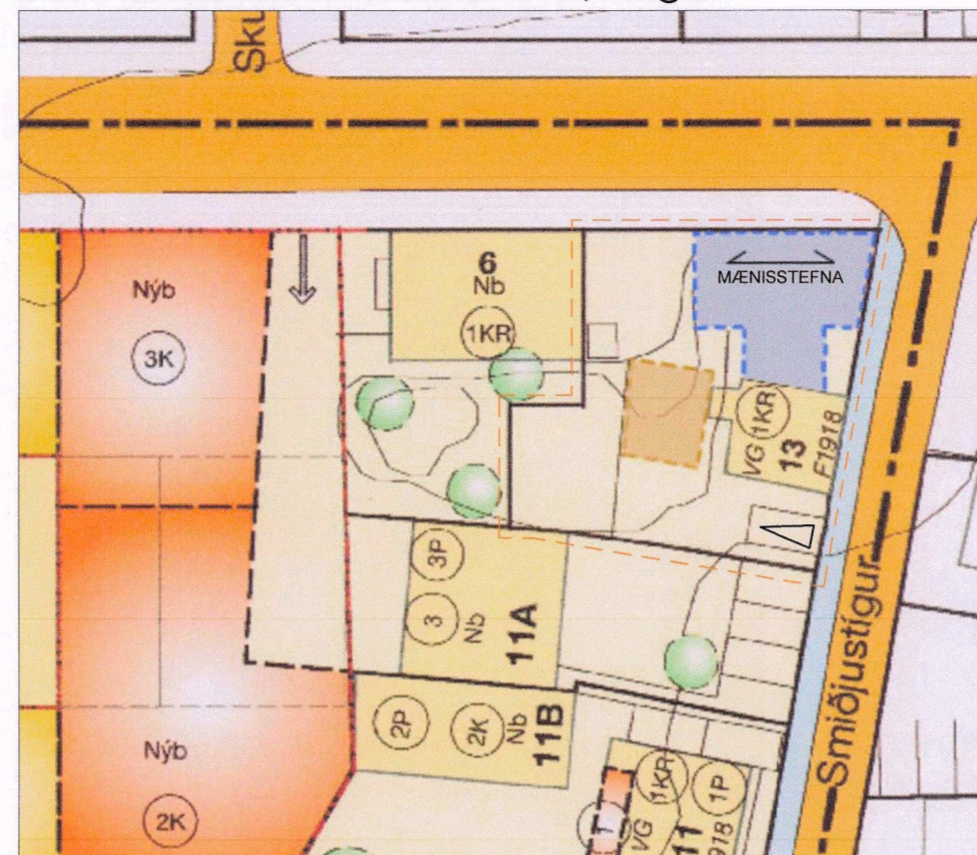
GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:500@A3



HLUTI AF GILDAÐI DEILISKIPULAGI REITS 1.151.4, 1:500@A3 SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI ÞANN 28.04.2005, m.s.br.



BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR SMÍÐJUSTÍGS 13, 1:500@A3



HLUTI AF GILDAÐI DEILISKIPULAGI REITS 1.151.4, 1:500@A3 TILLAGA AÐ BREYTING SKIPULAGS Á LÓÐinni AÐ SMÍÐJUSTÍG 13



MERKINGAR Á BREYTINGAUPPRÁTTUM:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR NIÐURGRAFINN
- NÝTT BILASTÆÐI INNAN LÓÐAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr 123/2010 var samþykkt í/á emb. afg. f. skipulagsfulltrúa þann 16. júlí 20 21.

Tillagan var grendarkynnt frá 11. júní 20 21 með athugasemdafrest til 12. júlí 20 21.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2. júlí 20 21.



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Lóðin að Smiðjustíg 13 er hluti af heildarskipulagi staðgreinireits 1.151.4 sem er hluti af miðborgarsvæði Reykjavíkur.

Hús á lóðinni eru:

Íbúðarhús frá árinu 1905, teiknað af Rögvaldi Ólafssyni arkitekt og er húsið fríðað.

Víðbygging frá 1982 er víð húsið norðanvert og er hún innangangur í gamla íbúðarhúsið.

Frá sama byggingarári stendur kjallari norðan gamla hússins sem er frágraffinn að hluta til á vesturlíð og tengist kjallara gamla hússins. Ofan á honum stendur staksteð geymsla 20.0m³.

MARKMÍÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

Markmið breytingar þessarar eru í 5 lögum:

1. Að aðskilja með skýrum hætti fríðað íbúðarhús lóðarinnar frá væntanlegum nýbyggingum við norðurlíð. Það er gert með því að sýna mænissstefnu nýbyggingar samhliða Lindargötu og með því að aðskilja leyfilega nýtingu á lóðinni þannig að gamla húsið frá 1905 verður áfram skilgreint sem íbúðarhús en kjallari frá 1982 og væntanlegar nýbyggingar á skipulaginu fái skilgreiningar atvinnustarfsemi.
2. Að stækka byggingarreit nýbyggingar litlega frá núgildandi skipulagi til að auðvelda nýtingu byggingarinnar.
3. Að bæta við byggingarreit á lóð vestan gamla hússins fyrir byggingu neðanjarðar með frágrafna hlíð til norðurs.
4. Að bæta við einu bílastæði innan lóðar við suðurlíð gamla hússins með innkeyrslu frá Smiðjustíg.
5. Að fella niður kvóð í gildandi skipulagi um að nýbygging á lóðinni skuli vera búnaðarmarkað. Með breytingu þessari yrði efnisval utanhúss fjálfest og þannig mögulegt að klæða víðbygginguna með nútímalegum klæðningum og þannig skýra betur mörk milli eldra hússins og nýbyggingarinnar.

SKILMÁLAR BYGGINGARREITA:

A - Skilmálar byggingarreits víðbyggingar:

Um er að ræða byggingarreit norðan gamla hússins. Byggingarreitur nær upp að norður hlíð hússins þannig að nýr innangangur og tengbygging geti rísi milli eldra húss við Smiðjustíg og nýrjar byggingar sem liggja meðfram Lindargötu. Á reitnum er leyfilegt að reisa tveggja hæða byggingu með rísi auk

tengbyggingarinnar. Víðbygging við Lindargötu verði með mænisspaki með mænissstefnu samhliða Lindargötu og mænisspaki fari ekki upp fyrir mænisspaki gamla hússins.

Stærðir nýbyggingar:

- Kjallari: B-rymi þar sem nýbygging slótr yfir frágrafna vesturlíð núverandi kjallarabyggingar = 25,0m²
- 1.hæð: Nýbygging ofan á núverandi kjallarabyggingu = 90m²
- 2.hæð: 75m²

Heildarfermetrafloði nýbyggingar ofanjarðar = 165,0m²

B - Skilmálar niðurgrafsins byggingarreits á vesturlíð:

Um er að ræða byggingarreit vestan gamla hússins. Leyfilegt yrði að bygja þar alls 35m² byggingu sem yrði að fullu niðurgraffin nema á norðurlíð sem yrði frágraffin að fullu.

Fermetrafloði kjallarabyggingar á lóð:

- Kjallari: 40,0m²

Byggingarmagn lóðar samtals:

Gamla hús frá árinu 1905 (óbreytt): Samtals: 182,3m²

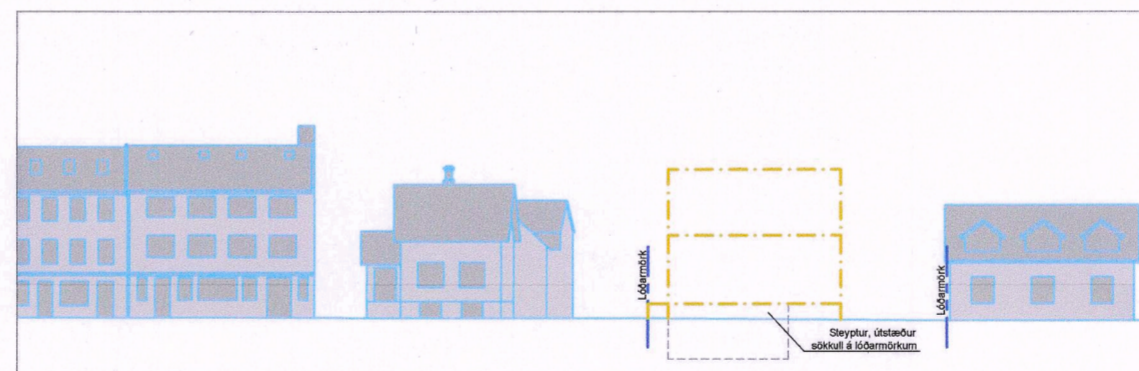
Núverandi kjallari frá árinu 1982 (óbreyttur): Samtals: 82,0m²

Nýbyggingar ofanjarðar (reitir A): Samtals: 165,0m²

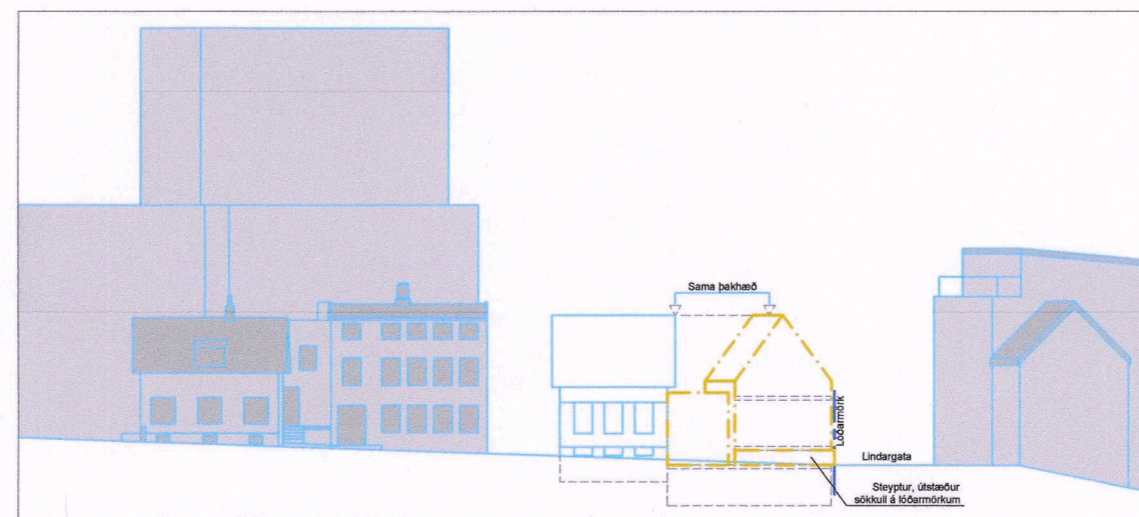
Nýbygging niðurgrafsins á lóð (reitir B): Samtals: 40,0m²

Heildarbyggingarmagn á fullbyggðri lóð: Samtals 469,3m²

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar deiliskipulags.



GÖTUMYNDIR / SNEIÐING, LINDARGATA, 1:500@A3



GÖTUMYNDIR / SNEIÐING, SMÍÐJUSTÍGUR, 1:500@A3

C:
B:
A:

BREYTINGAR: _____ DAGS: _____

SMÍÐJUSTÍGUR 13, REYKJAVÍK

DEILISKIPULAGSBREYTING

SKÝRINGASNIÐ

GILDANDI SKIPULAG

BREYTT DEILISKIPULAG

Undirskrift aðalhönnuðar: _____

Undirskrift hönnunarstjóra: _____

VERK: 12_19_014

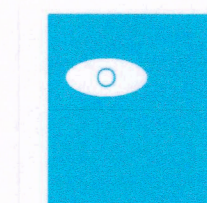
KVAR?: 1:500

DAGS: 12.03.21

TEIKN: IFG

YFIRFARI?: _____

Logi Már Einarsson arkitekt faí kt. 210864 - 2969
Ingólfur F Guðmundsson ID. Bsc. kt. 010273 - 3079
Valþór Brynjarsson byggingafræðingur kt. 240463 - 5209



KOLLGÁTA
Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri
Sími/Fax: 464 7880 - 464 7889
Netfang: kollgata@kollgata.is