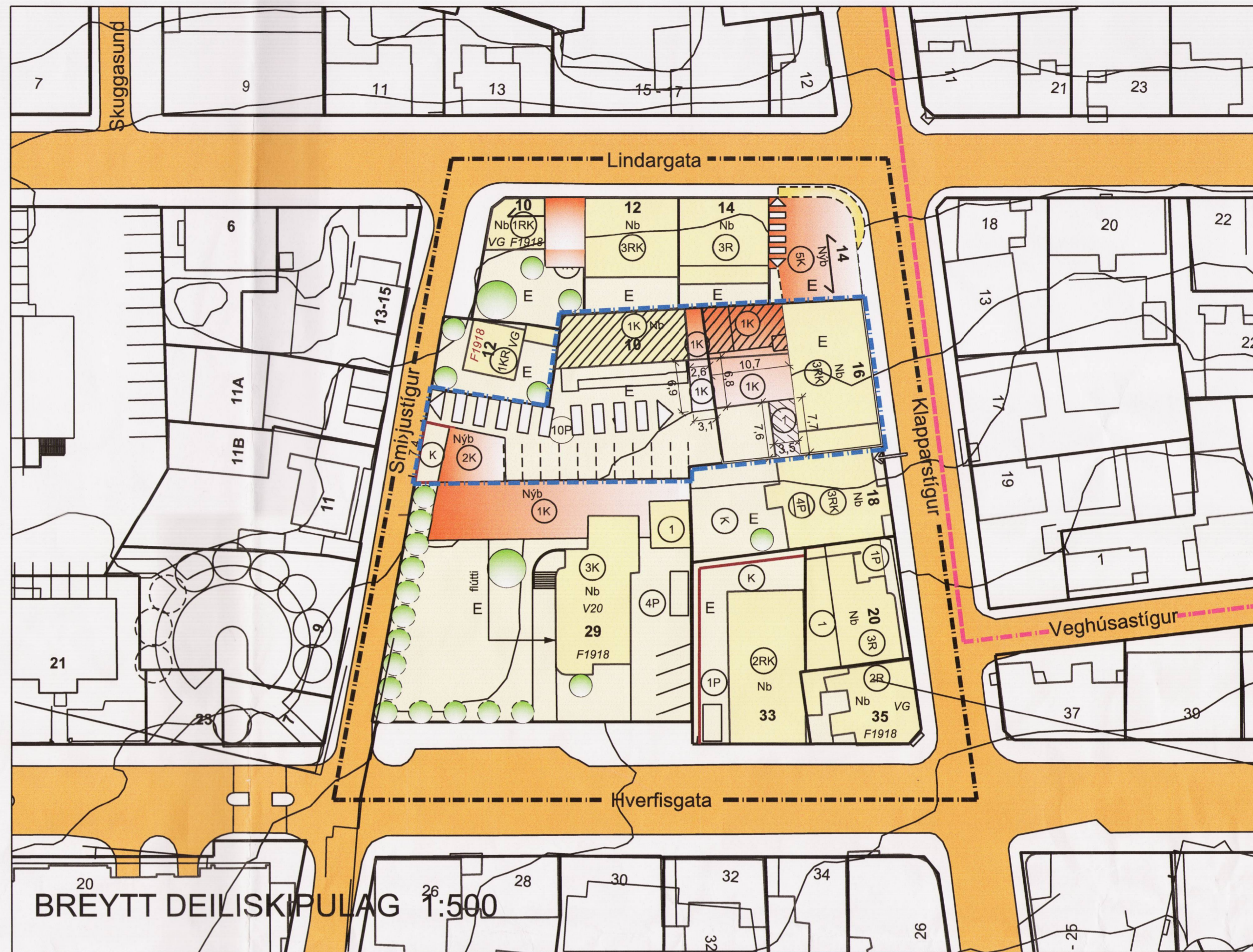
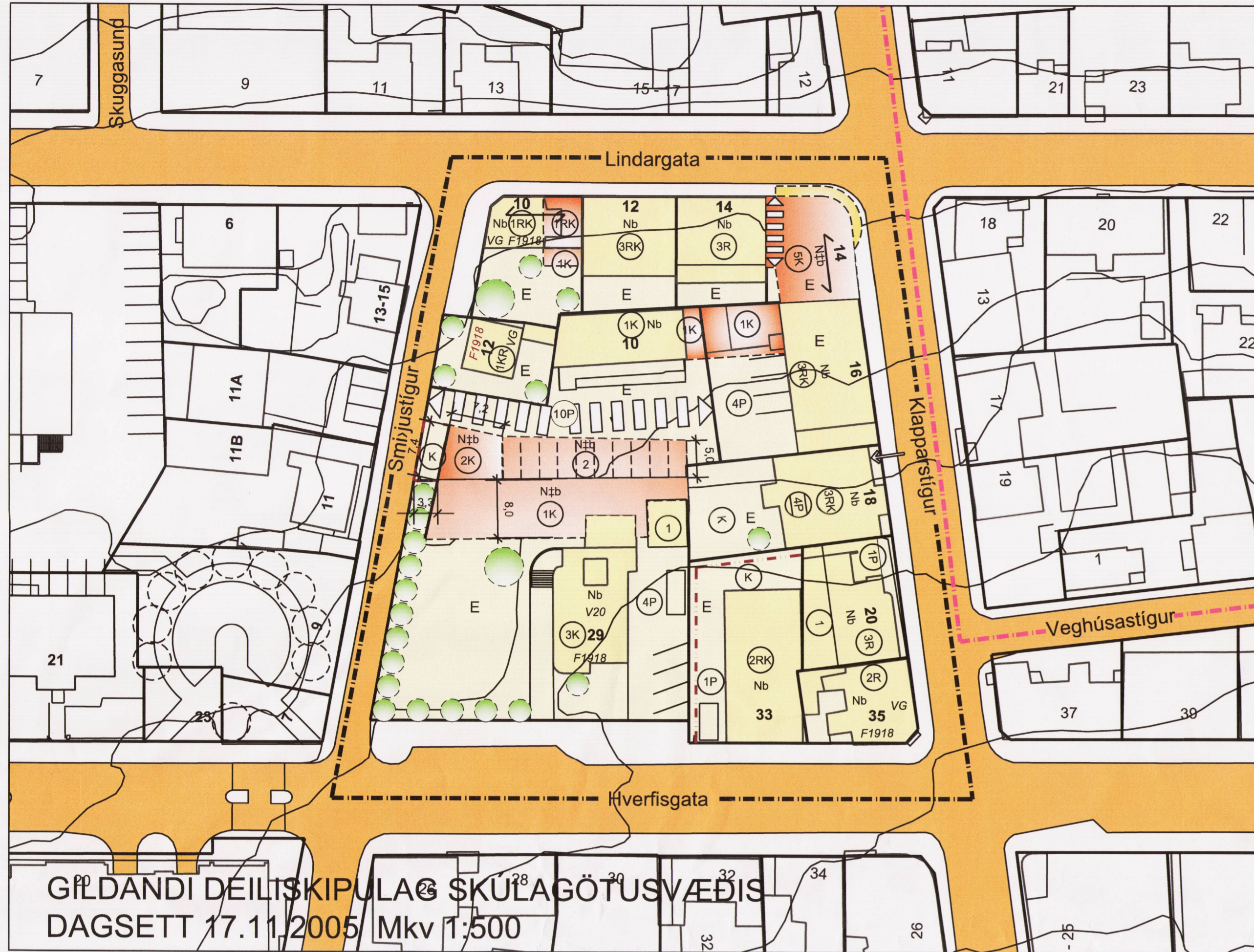


REITUR 1.151.5 Breyting á deiliskipulagi við Smiðjustíg 10 og Klapparstíg 16



GREINARGERÐ:

M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hiðtal íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu.

Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu, Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útlaiðu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi.

Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsævaða, en á götuleitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólflið samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II Við jarðhæðir með götuhúlastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhúlar. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflann Miðborgin í Borg fyrir fólk.

Afmörkun svæðis
Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.151.5 og afmarkast af Lindargötu, Klapparstíg, Hverfisgötu og Smiðjustíg. Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn dags. 17.11.2005. Breytingartilagan nær til Smiðjustígs 10 og Klapparstígs 16.

Lýsing svæðis
Hús á reitnum eru misgömul, það elsta frá 1905 og þau yngstu frá 2000. Norðvesturhluti reitsins er mjög þétt byggður en á suðurhluta eru talsverðir uppbyggingarmöguleikar. Götumynd neðanverðs Smiðjustígs nýtur verndar og einnig er húsið að Hverfisgötu 35 hluti af verndaðri götumynd.

Klapparstígur 16 er steinhús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1942, teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt. Einnig eru tveir steyptrílskúrur á baklóð.

Smiðjustígur 10 er steinhús, hæð og kjallari, byggt 1920, teiknað af H. Helgasyni.

SKILMÁLAR:

Staðgr.	heiti	lód m ²	bygg. m.	N:
1151505	Klapparstígur 16	454,0	1052,5	2,31
1151510	Smiðjustígur 10	803,0	615,0	0,77

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI			
lód m ²	bygg. m.	max N:	athugasemdir
454,0	1217,5	2,68	Breytt, nýbygg, heimil skv. deiliskipulags. Stækun á byggingarreit og byggingarmagni.
803,0	450,0	0,56	Breytt, nýbygg, og viðb. leyfð skv. deiliskipulagsklímulum minnkun á byggingarmagni

BYGGINGARMAGN NÚ: 7.676 m²
BYGGINGARMAGN SKV.
TILLÖGU: 6.776 m²

Samkvæmt gildandi deiliskipulag fyrir reitinn frá 17.11.2005 er heimilt á lóðunum Klapparstígs 16 og Smiðjustígs 10:

Klapparstígur 16: Leyflegt er að setja kvæti á bakhæð húss sem nemur að hámarki 2/3 af húshlúðum í austur- og vesturrätt. Hver einstakur kvætur skal ekki vera breiðari en 1/3 húshlúðar. Leyft er að rífa og endurbýggja núverandi bílskúra á baklóð, þak skuli ekki vera hærra en á núverandi húsum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsum. Heimilt er að tengja húsið við Smiðjustíg 10, sjá nánar að neðan.

Smiðjustígur 10: Heimilt er að tengja saman nýbyggingu á baklóð Klapparstígs 16 og núverandi steinhús með einnar hæðar byggingu og kjallara. Hæð tengibyggingar skal ekki vera meiri en 3,0 m. Heimilt er að byggja nýja byggingu við lóðarmörk að Hverfisgötu 29 með bindandi byggingarlínu innþregna við Smiðjustíg. Kjallari má ná út að lóðarmörkum á Smiðjustíg. Byggingin má vera 2 hæðir og kjallari og skal ekki vera hærra en 4,8 m við lóðarmörk Hverfisgötu 29 en má fara 1,0 m þar sem hún er hæst. Uppgefnir kótar miðast við lóðarmörk að Smiðjustíg 12. Heimilt er að byggja byggingu, eina hæð á stultum yfir bílastæðum við lóðarmörk að Hverfisgötu 29. Byggingin skal ekki vera hærra en 4,8 m við lóðarmörk Hverfisgötu 29 en má fara 1,0 m þar sem hún er hæst. Heildarbyggingarmagn eftir stækun er 615,0m² og nýlingarhlutfall er 0,77. Kvóð er á lóðinni um innkeyrslu að Klapparstíg 16. Sú hlíð fyrirhuguðar nýbyggingar á lóðarmörkum Smiðjustígs 10 og danska sendiráðsins að Hverfisgötu 29, sem snýr að lóð danska sendiráðsins, skal frágegnin á sama málta og tilvegir húss danska sendiráðsins, fl.a. sléttþösuð og hvítmáluð. Gott viðhald skal vera á umræddri hlíð á öllum tímum. Bera skal teikningar vegna nýbygginga á lóðarmörkum Smiðjustígs 10 og Hverfisgötu 29 undir danska sendiráði til samþykktar áður en sótt er um byggingarleyfi til borgaryfirvalda.

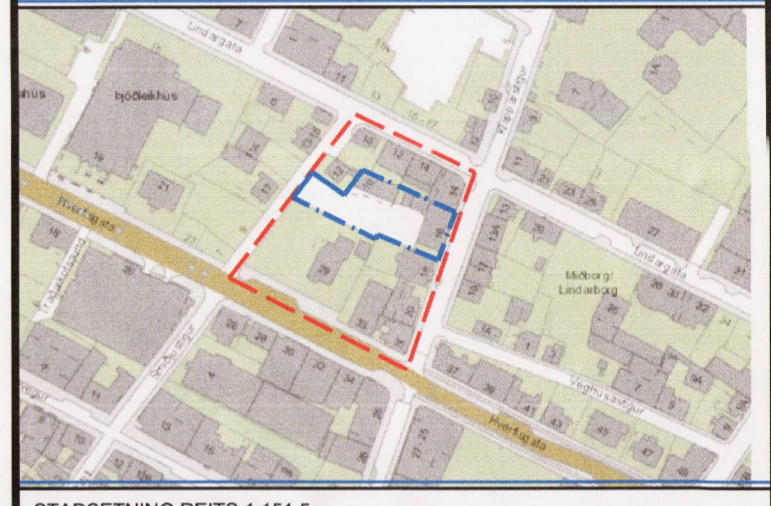
Breyting á samþykkt deiliskipulag frá 05.12.2005

Smiðjustígur 10: Heimilt er að rífa steinhúsið við Smiðjustíg 10 og byggja þar nýtt hús að sömu stærð og hæð við lóðarmörk og núverandi hús og deiliskipulag heimilar. Í hínu nýja húsi verða minni íbúðir, vinnustofur og aðstoða fyrir listamenn. Byggingarreitir á suðurhluta lóðar við Danska sendiráðið minnkar en heildur sér næst Smiðjustíg. Viðbótar byggingarreitir bættist við austast á lóð, ein hæð og kjallari einsof núverandi steinhús. Heimilt er að sleppa að hafa kjallara og eina hæð og hafa þessa í stað eina hæð með meiri loft hæð í rými en aldrei hærra en núverandi steinhús. Núverandi samþykkt viðbótarbyggingarmagn á lóð minnkar um 165 m² og flytjast þeir byggingarfermetrar á lóð Klapparstígs 16. Aðrir skilmálar frá eldra samþykktu deiliskipulagi dagsett 17.11.2005 haldast óbreyttir.

Klapparstígur 16: Lagt er til að stækun inná lóð núverandi byggingarreits um 100 m² til suðurs verði annarsvegar ein hæð og kjallari og hinsvegar ein hæð næst Klapparstíg 18. Núverandi samþykkt byggingarmagn á reit eykst um allt að 165 m². Hæðarkóti 1. hæðar byggingarreisstækkunar til suðurs er í sömu hæð og 1. hæð aðalhúss Klapparstígs 16. Í hinni nýju viðbyggingu verður vinnustofa listamanna, nýtt bakanddyri inná jarðhæð aðalhúss (gólfkóti: 1,65) og geymslur. Heimilt er að sleppa að hafa kjallara og eina hæð og hafa þessa í stað eina hæð með meiri loft hæð í rými en aldrei hærra en 1. hæð aðalhúss Klapparstígs 16. Heimilt er að hafa þakvallir á þessum hluta viðbyggingar að hluta að sunnanverðu. Samkvæmt nýgildandi deiliskipulagi vónu fyrir mistök bætt inn bílastæðum á lóðinni sem var alla tíð vinnusvæði Glerlispunar og Spégjarðarar eitt sem var í húsinu í tug ári en í seinni tíð var svo heildisala í húsinu með lager og var þá svæðið notað fyrir gáma og aðkomu sendibíla. Bílastæði fyrir Klapparstíg 16 hafa alltafið fengist leið frá lóð Smiðjustígs 10.

Leyflegt er að skorsteinar, líftustokkar og þakluggar risi upp úr hámarkshæð nýbygginga.
Að öðru leyti gilda skilmálar frá eldra samþykktu deiliskipulagi.

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500



- STADSETNING REITS 1.151.5
- SKÝRINGAR:**
- AFMÖRKUN BREYTINGAR
 - AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
 - AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BYGGINGARREITUR HÁMARK
 - HEIMILD TIL NIDURRÍFS
 - BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 - NÚVERANDI KJALLARI
 - HEIMILD FYRIR SVALIR
 - MEGIN MÆNISSTEFNA
 - LÓÐARMÖRK
 - 1KR HÆDIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
 - 5P FJÖLDI BÍLASTÆDA Á LÓÐ
 - 5P FJÖLDI BÍLASTÆDA Í BILGEYMSLU
 - V20 VERNDUN GÖTUMYNDI
 - V20 VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
 - F1918 BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
 - fi: ÞAKKÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR)
 - GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REKNAST FRA UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
 - 00 HÚSNÚMER
 - KVÖÐ UM UMFERÐ
 - INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA

23.11.2017 - Þaksvallir minnkaðar og staðsetning skilgreind eftir athugasemdir.

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkur. Greinagæð og deiliskipulagsklímalar fyrir staðgreinireit 1.151.5."

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING PESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT *Ummátt og skipulagsráði* PANN *22. nóv. 2017* OG *Borgarráði* PANN *30. nóv. 2017*

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ *23. 11. 2017* MEÐ ATHUGASEMDFRESTI TIL *2. 12. 2017*

AUGLÝSINGIN UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN *20. 11. 2017*

Þórunn Ástmann

Davíð Kr. Pitt arkitekt fai *[Signature]* Hverfisgata 56 Reykjavík IS-101 Ísland

001

HANNAÐ: D.KP
TEIKNAD: D.KP

smi email + (354) 896 2490 KVARÐI: 1.500 DAGS: 20.02.2017 BR: 21.11.2017-efn. svata