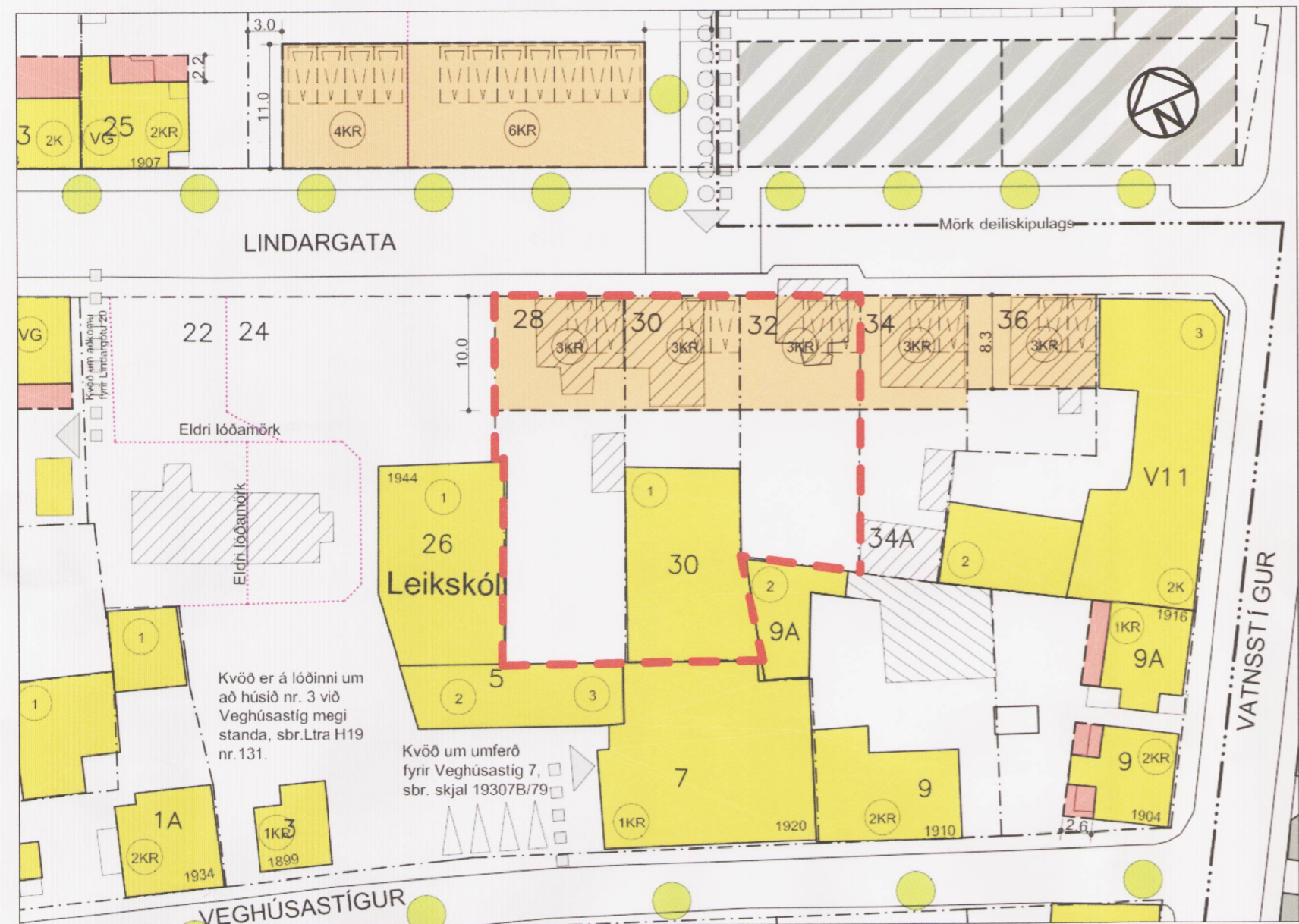
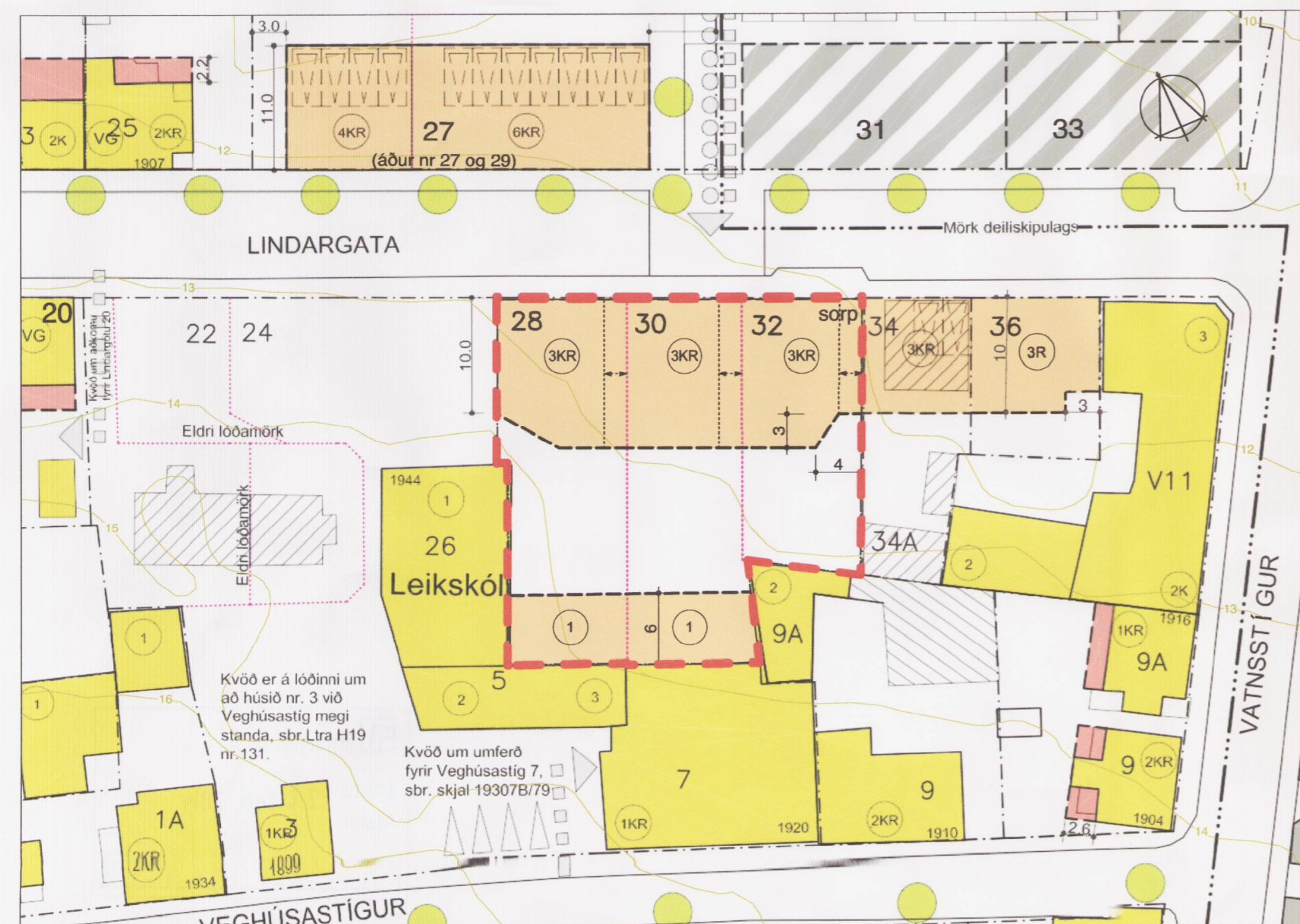


Skuggahverfi, staðgreinireitir 1.152.208-1.152.213 og 1.152.4 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Lindargata 28-32, stgr.1.152.410 - 1.152.412



Gildandi deiliskipulag Skuggahverfi, staðgreinireitir 1.152.208 - 1.152.213 (hluti). Samþykkt í borgarráði 13.04.2004 kvarði 1:500



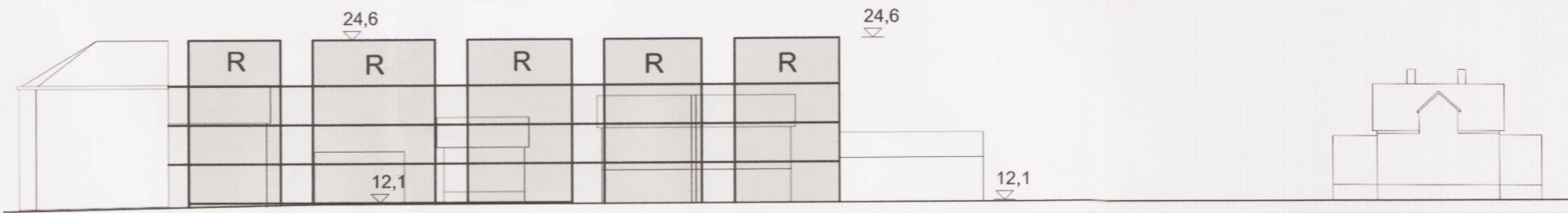
Breytt deiliskipulag vegna Lindargötu 28, 30 og 32 (með áorðnum breytingum á Lindargötu 36, samþykktum í skipulagsráði 11. apríl 2012). kvarði 1:500

Greinargerð:

Deiliskipulag fyrir Skuggahverfi frá 1985 gerði ráð fyrir endurbýggingarrétti á mörgum lóðanna og leitast var við að þetta gótumyndir. Ekki var þó gengið frá því með algerandi hætti hversu mikið mætti auka byggingarmagn á einstökum lóðum. Með núgildandi deiliskipulagi Skuggahverfis sem samþykkt var 2004 voru lóðir að Lindargötu 27 og 29 sameinaðar og lóðarmörk þeirra færð lengra til norðurs. Einnig var leiksvæði leikskóla stækkað. Heimilað var að gera minniháttar breytingar á húsum innan skipulagsins án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu enda skuli þær breytingar vera í samræmi við Þróunaráætlun Reykjavíkur (heitir Þróunaráætlun miðborgar og nær ekki yfir lóðir við Lindargötu) varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur og ákvæða deiliskipulagsins um umhverfisvernd. Höfundar skipulagsins voru Arkitektarne MAA Schmidt, Hammer og Lassen K/S og Hornsteinar arkitektar ehf.

Gildandi skilmálar um lóðir, lóðastærðir, byggingarmagn og skipulagsákvæði fyrir Lindargötu 28, 30 og 32

Lindargata	lóðarstærð	nýtingarhlutfall	skilmálar
Lindargata 28	346,0 m ²	1,15	Gert er ráð fyrir að núv. bygging verði fjarlægð eða rifin og reisa megi í stað þess þrjár hæðir og ris. Uppbygging á lóðinni er háð því að skúrbygging á baklóð verði fjarlægð.
Lindargata 30	326,8 m ²	1,84	Gert er ráð fyrir að núv. bygging verði fjarlægð eða rifin og reisa megi í stað þess þrjár hæðir og ris.
Lindargata 32	291,5 m ²	1,26	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Þess í stað er gert ráð fyrir að reisa megi þrjár hæðir og ris.



Götumynd Lindargötu - horft til suðurs skv. núgildandi deiliskipulagi

Nokkur atríði í núgildandi staðfestu deiliskipulagi lóðanna Lindargata 28, 30 og 32 eru leiðrétt samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari. Viðamestu atríði eru:

- Lóðin nr. 32 er sögð vera 291,5 m² og heimilað nhl. upp á 1,26 gefið út frá þeirri stærð. Fyrir rúmum 60 árum eða árið 1952 var lóðin minnkðu um 44,5 m² þegar hluti lóðarinnar var tekinn undir götu og er hún afmörkuð 247 m² á uppdráttum. Nýtingarhlutfall hlýtur því að aukast miðað við leiðréttast lóðarstærð.
- Kóti á hæstu þaklinu húsanna Lindargata 28-36 í núgildandi staðfestu deiliskipulagi er uppgjafinn 24,6 og virðist miðaður við hæð þaks á eina byggða húsini í götumyndinni, Vatnsstíg 11. Skv. samþykktum byggingamefndar-teikningum þess húss og samþykktum uppmælingum breytinga (2004) virtist reiknaður kóti hins vegar 40-70 sm hærrí en uppgjafinn kóti deiliskipulagsins, sem kótar annarra húsa í götumyndinni miðast við, en skv. uppmælingu landupplýsingadeildar RVK 10.12.2013 er þessi skekkja 84 sm. Hæðir húsa hljóta því að leiðréttast miðað við þessa óánkvæmni.
- Götumynd Lindargötu horft til suðurs í núgildandi staðfestu deiliskipulagi sýnir alla Lindargötu framan húsa frá Vatnastíg að Lindargötu 20 í sömu hæð. Inngangskótar allra húsanna og hæstu þakpunktur þeirra miðast við þessa hæð þó svo gatan hækki um 1,5 m á þessu svæði frá Vatnsstíg að Lindargötu 20. Inngangskótar og leyfileg hæð húsa hlýtur því að leiðréttast miðað við rétta götuhæð.

Rétt utan afmörkunar deiliskipulagsbreytingar þeirrar sem nú er gerð var deiliskipulagi Lindargötu 36 breytt árið 2012. Byggingarreitir var dýpkaður í 10 metra, nema á þriggja metra kafa næst Vatnsstíg 11, en rishæð dregin frá Lindargötu 34 um 2,5 m, þ.e. óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall hækkaði úr 1,45 upp í 2,6. Þessar breytingar hafa til skýringar verið færðar inn á breyttan deiliskipulagsuppdrátt hér að neðan. Deiliskipulagsbreytingin var unnin á Arko, Ásmundur Jóhannsson.

Deiliskipulagsbreytingin nær einungis til lóðanna Lindargötu 28, 30 og 32.

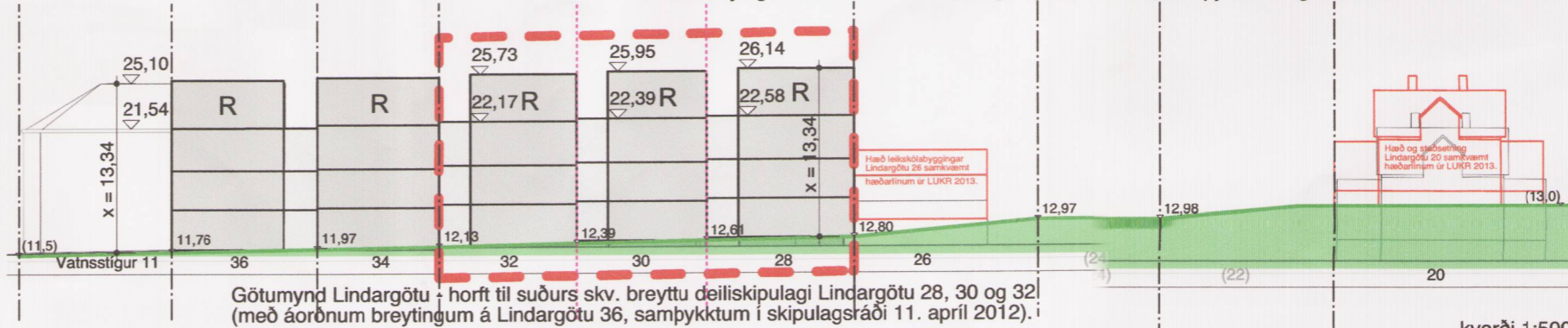
Breytingin felst í stækun núverandi byggingarreita inn í garð, en dýpt byggingarreita að nálægum lóðum Lindargötu 26 og 34 helst óbreytt. Lóðir Lindargötu 28, 30 og 32 eru sameinaðar í eina lóð og nýir byggingarreitir afmarkaðir syðst á lóðinni. Einnig eru ofangreind atríði núgildandi deiliskipulags leiðrétt. Engin bílastæði eru innan lóða.

Á lóðunum stóðu áður byggingar og teljast leifar þeirra til fornleifa skv. 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

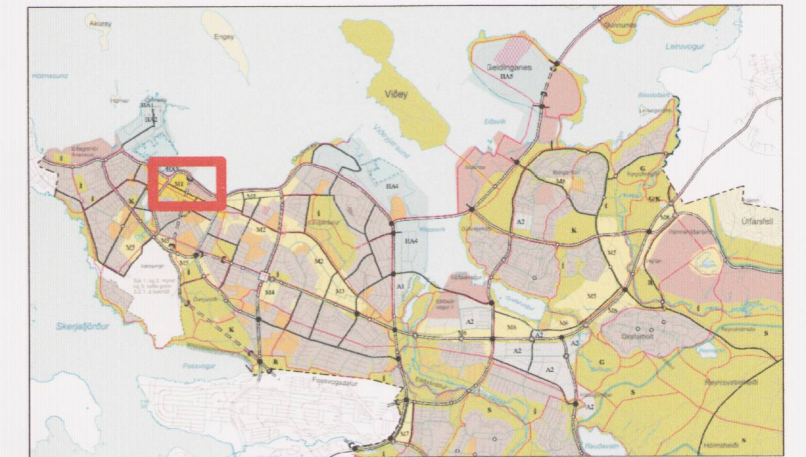
Breyttir skilmálar um lóðir, lóðastærðir, nýtingarhlutfall (nhl.) og skipulagsákvæði fyrir Lindargötu 28 - 32

Lindargata	lóðarstærð	heimilað nhl. án kjallara	skilmálar
Lindargata 28	346,0 m ²	1,84	Heimilt er að reisa á lóðinni íbúðarhús, þrjár hæðir, kjallara og ris og einnar hæðar bakhúss þar sem heimilt er að hafa vinnustofur og/ eða geymslur.
Lindargata 30	326,8 m ²	1,84	Prátt fyrir sameiningu lóða skulu útlit endurspeglja fyrri lóðaskiptingu og götuhlið birtast sem þrjú hús með aðskildum þakflötum og a.m.k. tveggja metra bilum að Lindargötu 34 og vestan fyrri lóðamarka sbr. götumynd. Inngangar skulu a.m.k. vera tveir. Íbúðir skulu vera misstórar. Sorpskýli skal staðsett við götu, innan byggingarreits, í norð-austur horni lóðar.
Lindargata 32	247,0 m ²	1,84	Heimilt er að gera kjallara undir öllu húsinu en hann skal ekki vera sýnilegur utan frá. Nhl. er uppgjafið bæði án kjallara og með kjallara.
sameinaðar lóðir samtals:	919,8 m ²	1,84	Mærishæð þaka og veggshæð að götu er bundin sömu hæð frá götukóta í norðvestur horni hvers lóðar við hæð á þaklinu Vatnsstígs 11 (hæð x = 13,34) og skal þaklinna að götu því flastast miðað við hækkan götunnar. Ris má hafa fulla veggshæð að inngarði í samræmi við Vatnsstíg 11 en rishæð skulu aðskiltar milli fyrri lóðamarka sbr. götumynd. Lyftuhús má fara uppúr þakfléti. Byggja má svalir allt að 60 cm út fyrir byggingarreit, þó ekki út fyrir lóðarmörk og ekki á þeirri hlið hússins sem snýr að lóðinni Lindargötu 34. Gera má minniháttar breytingar s.s. kvisti og útskot, einkum á suðurhlíð, án þess að það teljist deiliskipulagsbreyting.
heimilað hámarks nhl. með kjallara	2,15		Aðkoma að garði og bakhúsi með vinnustofum og/ eða geymslum skal vera tryggð án þess að vera gegnum íbúðir. Vinnustofurnar eða geymslurnar skulu jafnan fylgja ákveðnum séreignarhlutum í húsinu. Sérstök sala þeirra eða framsal til annara en eigenda í húsinu er óheimil. Pak bakhúss skal vera í einum fléti, einhalla og halla móti aðalhlíð sbr. skýringaruppdrátt. Pak bakhúss skal hvergi fara upp fyrir veggshæðir aðliggjandi húsa. Þakgluggar mega standa upp úr þakfléti. Gras skal vera á þaki bakhúss.

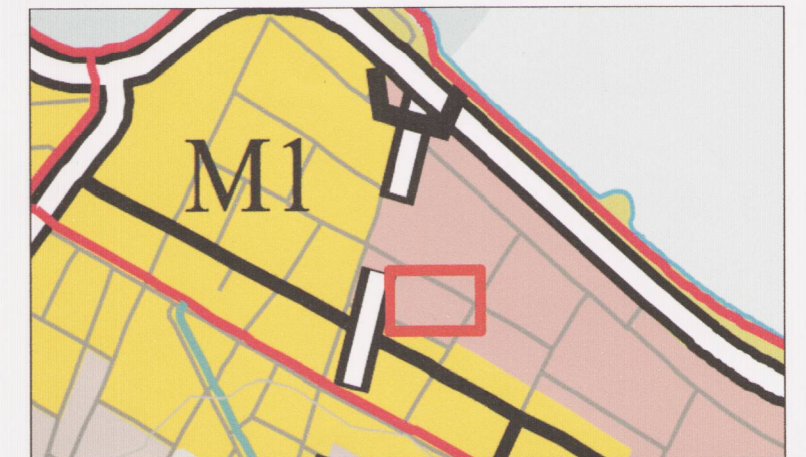
Gerð er krafa um vandaða hönnun, bæði bygginga og garðsvæðis. Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Skuggahverfis, samþykkt í borgarráði 13.04.2004.



Götumynd Lindargötu - horft til suðurs skv. breyttu deiliskipulagi Lindargötu 28, 30 og 32! (með áorðnum breytingum á Lindargötu 36, samþykktum í skipulagsráði 11. apríl 2012). kvarði 1:500



Yfirlitsmynd úr gildandi aðalskipulagi 2001 - 2024 (hluti) staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi staðgreinir 1.152.4 póstrúmer 101



Staðsetning og landnotkun skv. Aðalskipulagi 2001-2024 blönduð byggð

Skýringar:

- Núverandi byggingar skv. deiliskipulagi
- Nýbyggingar 2 - 6 hæðir
- Viðbyggingarréttur
- Tillaga að endurnýjun og/eða rífi bygginga byggðum eftir 1918
- Göngutengsl
- Akstur
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Byggingareitur
- Hæðarkóti
- Nýb. Nýbygging
- 3 - 4h Fjöldi hæða
- + R Ris
- + K Kjallari
- bil í þakfléti
- VG Vermdun götummynda, húsaræða

SAMPYKKTIR:

- Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 9. október 2013 og í Borgarráði þann 17. október 2013. Tillagan var auglýst frá 15. júlí 2013 með athugasemdafrest til 27. ágúst 2013. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann 15. júlí 2013.

Vinnustofan Pverá ehf

Skólavörðustíg 12 • 101 Reykjavík • sími 5514060 • fax 5614060 • arkitektís Valdis Bjarnadóttir arkitekt FAI • Gunnar Ingi Ragnarsson verkfr. FVFI

hannað:	OG / VB	teikning:	1 af 2
teiknað:	OG / ML	verkrnr.:	1.161
yfirfarð:	VB	dags.:	20. júní 2013
lagfært:	4. júlí 2013, setningu um fornleifar bætt við texta		
breytt eftir auglýsingu:	Flá frá lóðarmörkum 34 aukin í 4 metra og bætt í skilmála að ekki megi byggja svart utan byggingarreits á þeirri hlið sem snýr að Lindargötu 34 skv. umræddu skipulagsfullnaði 27.09.2013 og samþykki umhverfis- og skipulagsráðs 09.10.2013.		
lagfært:	16. jan. 2014 skv. athugasemdum Skipulagsstofnunar dags. 21.11.2013. Hámarksþæðir skýringar skv. uppmælingum landupplýsingadeildar RVK 10.12.2013 á Vatnsstíg 11 sbr. fylgilað. Texta um bílastæði bætt inn í greinargerð.		
lagfært:	6. feb. 2014 skv. athugasemdum Skipulagsstofnunar dags. 29.01.2014. Kóti Vatnsstígs 11 leiðréttur skv. mælingu um 84 sm (í stað 40-70 sm).		
tölvuskra:	Lindargata 28-32 deiliskipulagsbreyting.vvx		
kvarði:	1:500 á A2 blaði		