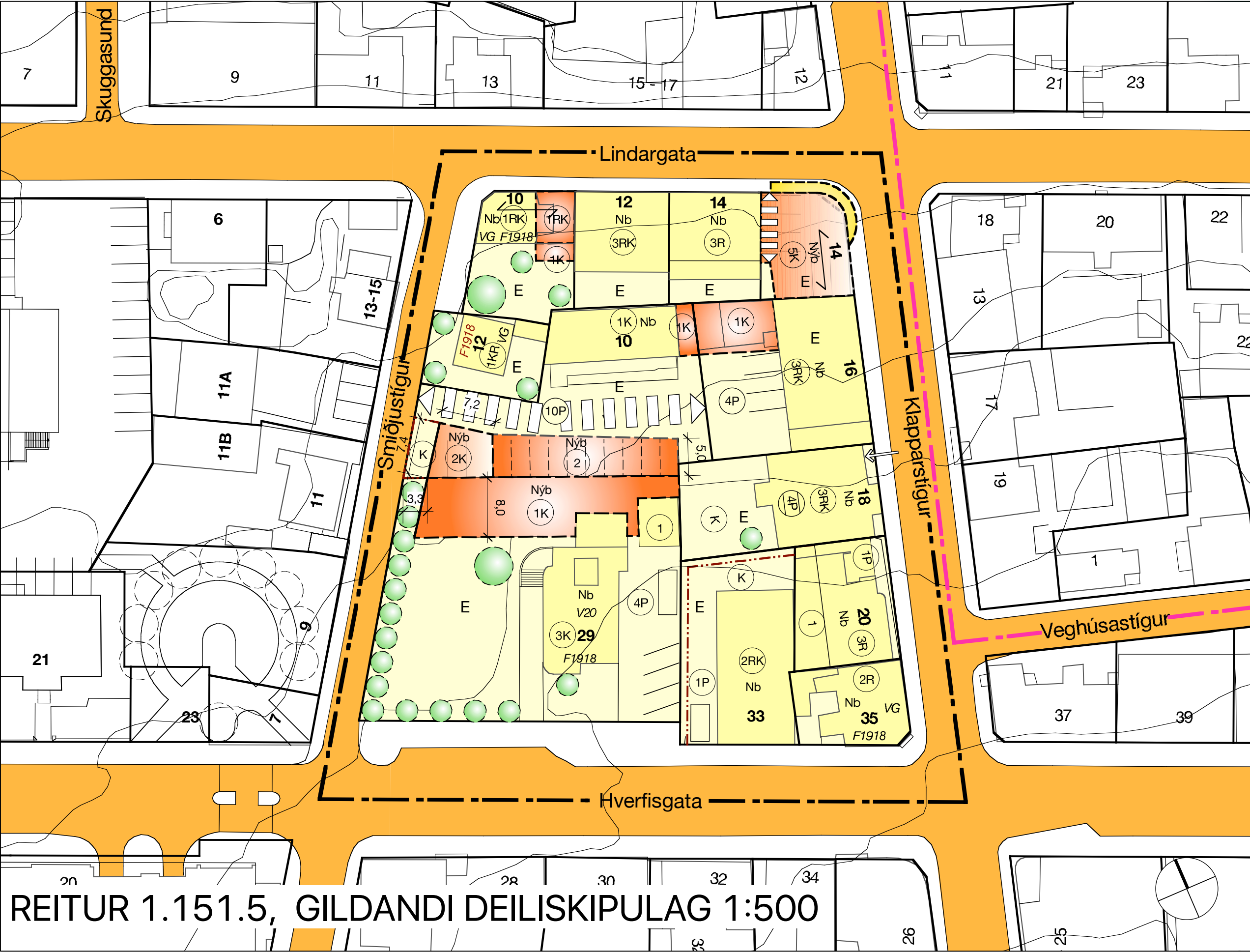
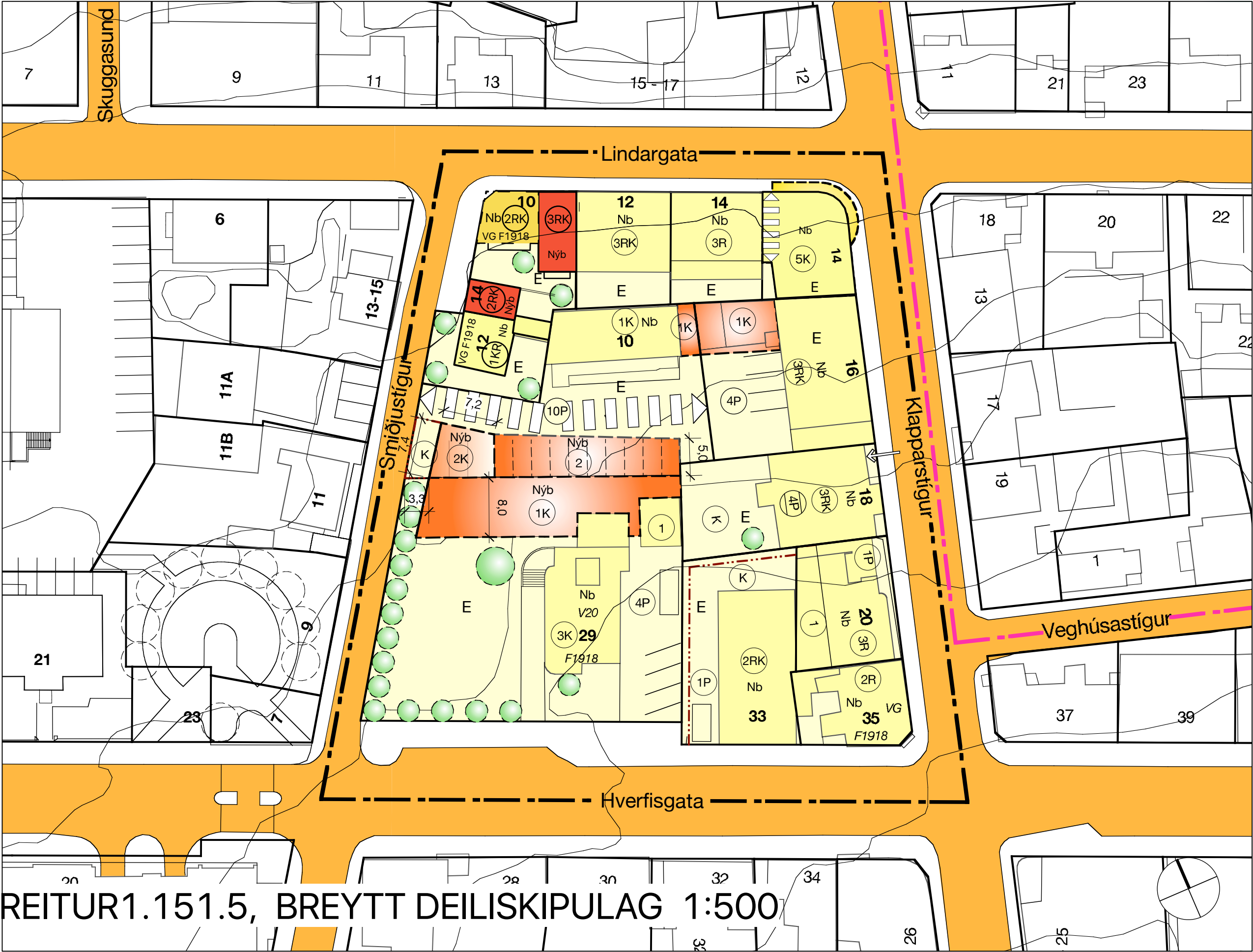




Gildandi deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 17.11.2005



Tilaga 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 reittinn dags. 17.11.2005. Tillagan nær til Lindargötu 10, á horni Lindargötu og Smiðjustíg.

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 bíslag við Lindargötu 10 og stækka húsið til Austurs upp að brunavegg við Lindargötu 12.

- Lindargata 10. Ebenezerhús er timburhús byggt 1913, hæð, kjallari og ris og fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918 og er hluti af verndaðri götumynd.
- Lindargata 12 er steinsteypthús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1943, teiknað af Bárði Ísleifssyni arkitekt.
- Lindargata 14 er steinsteypthús, 3 hæðir, kjallari og ris með áföstum skúr, byggt 1929, teiknað af Pjetri Ingimundarsyni forsmiði.
- Klapparstígur 14 er plötuklætt steinsteypthús. 5 hæðir og kjallari, byggt 2005, teiknað af Guðna Pálsyni.
- Klapparstígur 16 er steinsteypthús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1942, teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt. Einnig eru tveir steyptr bílskúrar á baklööð.
- Klapparstígur 18 er steinsteypthús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1979 teiknað af Birni H. Jóhannssyni arkitekt.
- Klapparstígur 20 er steinsteypthús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 2000 teiknað af Teiknistofunni Óðinstorgi.
- Hverfisgata 35 er timburhús, 2 hæðir og ris, byggt 1907 og fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918. En auk þess er húsið hluti að verndaðri götumynd.
- Hverfisgata 33 er steinsteypthús, 2 hæðir, kjallari og ris, byggt 1965, teiknað af Gísla Halldórssyni arkitekt.
- Hverfisgata 29, hús danska sendiráðsins er 3 hæðir og kjallari, byggt 1913, teiknað af Finni Ó. Thorfacius arkitekt. Húsið er í flokki verndaðra 20. aldar bygginga. Á lóðinni er einnig íbúðarhús byggt árið 1968 og bílskúr byggður 1942.
- Smiðjustígur 10 er steinsteypthús, hæð og kjallari, byggt 1920, teiknað af H. Helgasyni.
- Smiðjustígur 12 er bárujárnsklætt timburhús, kjallari, hæð og ris, byggt 1905, teiknað af Rögnvaldi Ólafssyni arkitekt. Húsið fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918 en auk þess er húsið hluti af verndaðri götumynd.

Nýtingarhlutfall reits 1.151.5:

NÚVERANDI ÁSTAND

Staðgr.	Heiti	Lóð m2	Bygg.m.	N:
1151501	Lindargata 10	225,4	203,0	0,90
1151502	Lindargata 12	195,0	714,4	3,66
1151503	Lindargata 14	182,2	438,9	2,40
1151504	Klapparstígur 14	164,0	925,0	5,64
1151505	Klapparstígur 16	454,0	1052,5	2,31
1151506	Klapparstígur 18	363,1	597,9	1,90
1151512	Klapparstígur 20	222,0	610,9	2,75
1151508	Hverfisgata 35	158,6	470,4	2,98
1151507	Hverfisgata 33	393,0	897,8	2,28
1151509	Hverfisgata 29	1338,0	1131,0	0,85
1151510	Smiðjustígur 10	803,0	615,0	0,77
1151511	Smiðjustígur 12	160,2	104,4	0,65

3. Breyting á gildandi deiliskipulagi.

3.1 Almenn um breytinguna/tillöguna.

Í tillögu okkar gerum við ráð fyrir að Lindargata 10, svokallað Ebenezerhús 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 brunagafli 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 þrengdur að vestanverðu þannig að eftir stendur ein akbraut og breiður göngustígur með trjágróðri í framhaldi af líðveldisgarði.

Komi forminnjar í ljós við framkvæmdir á lóðinni skal stöðva þær þegar og tilkynna Minjastofnun Íslands sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

3.2. Uppbygging á reitnum að Lingdargötu 10.

Ebenezerhús:

Lindargata 10 er timburhús, byggt 1913. Húsið var upphaflega klætt bárujárni og með krosspóstagluggum. Breytingin felst í að grafið verði fyrir nýjum kjallara, hann steypdur og steypth verði ný jarðhæð. Húsið mun þannig hækka um rúmlega einn meter. Dauð rými, svo sem geymslur og tækniými munu flytjast niður í kjallarann og skapa rými fyrir betra íbúðarhúsnæði á efri hæðum. Þetta mun einnig bæta mjög aðgengi að húsinu. Húsið sjálf mun vera fært í sem næst upprunalegt horf. Burðargrind gamla hússins mun halda sér. Það mun verða klætt bárujárni og standa á steypnum þussuðum 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 bíslag 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 samspil nærliggjandi húsa. Þakantar, mænir, gluggar og inngangur endurspeglar þannig umhverfi sitt. Viðbyggingin verður steypth að utanverðu og notast verður við bárujárni í mótavinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Ebenezerhús sem er bárujárnsklætt. Að sama skapi er Lindargata 12 steinsteypth hús með hraunaðri áferð og mun því nýbyggingin einnig falla vel á því húsi. Ebenezerhús og nýja viðbyggingin munu deila saman inngangi og stigagangi. Hann mun verða staðsettur í viðbyggingunni og verður gengið inn frá Lindargötu. Gluggar verða smíðaðir úr harðviði, með franskar svalir í flestum svefnherbergjum. Uppi á þaki hússins er gert ráð fyrir þaksvólum, en svalir verða einnig á suðurhlíð hússins.

Nýtt hús við Smiðjustíg.

Gert er ráð fyrir nýju húsi sem mun standa upp að brunagafli Smiðjustígs 12. Þetta hús er lítið, 2 hæða einbýlishús með ris. Húsið verður steypth að utanverðu og notast verður við bárujárni í mótavinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Smiðjustíg 12 og Ebenezerhús, en bæði hús eru bárujárnsklætt. Gluggar og hurðir verða smíðaðir úr harðviði. Hæð hússins miðast við brunagafli Smiðjustígs 12. Þakantar, mænir og steypuskil taka mið af útliti Smiðjustígs 12. Gengið verður inn frá Smiðjustíg.

Nýtingarhlutfall reits 1.151.5:

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Staðgr.	Heiti	Lóð m2	Bygg.m.	N:
1151501	Lindargata 10	225,4	492	2,2
1151502	Lindargata 12	195,0	714,4	3,66
1151503	Lindargata 14	182,2	438,9	2,40
1151504	Klapparstígur 14	164,0	925,0	5,64
1151505	Klapparstígur 16	454,0	1052,5	2,31
1151506	Klapparstígur 18	363,1	597,9	1,90
1151512	Klapparstígur 20	222,0	610,9	2,75
1151508	Hverfisgata 35	158,6	470,4	2,98
1151507	Hverfisgata 33	393,0	897,8	2,28
1151509	Hverfisgata 29	1338,0	1131,0	0,85
1151510	Smiðjustígur 10	803,0	615,0	0,77
1151511	Smiðjustígur 12	160,2	104,4	0,65

Nýtt nýtingarhlutfall lóðarinnar við Lindargötu 10 verður 2,2 og er það líkt eða undir nýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða. Ef reiknað er meðaltal reitsins í heild er nýtingarhlutfallið að meðaltali 2,37.



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI 2010-2030



STADSETNING REITS 1.151.5

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI KJALLARI
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐARMÖRK
- HÆÐIR KJALLARI RIS
- FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÖB
- FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLAGEYMSLU
- VERNDUN GÖTUMYNDAR
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- BYGGINGAR REYSTAR FYRIR 1918
- ÞAKKÓTI
- GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
- HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐAHÚS

SAMPYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2011 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

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

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:	29.03.2017
Nr. teikningar	001

Bergur Þorsteinsson Briem arkitekt kt. 211184-2139

Skýringarmyndir eftir breytingu.

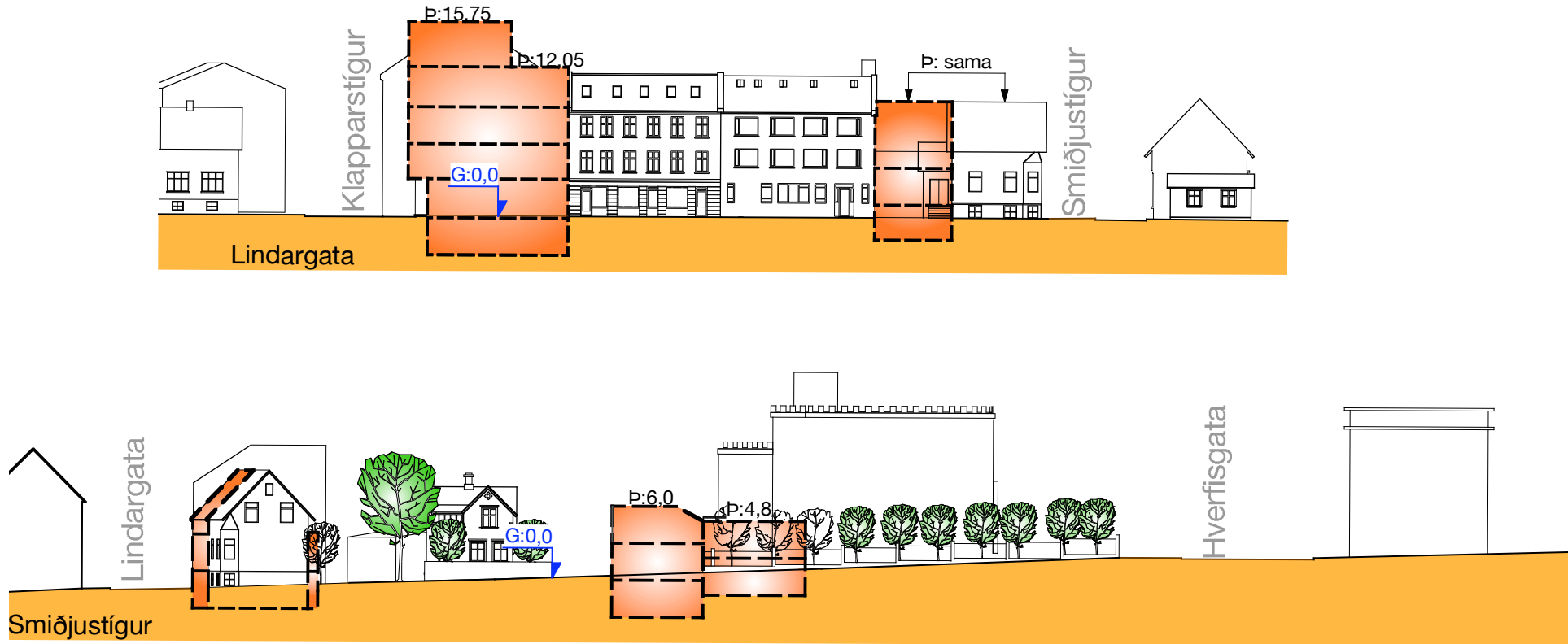


Byggingarmagn Lindargata 10

Gildandi deiliskipulag	Nýtt deiliskipulag
Löð: 225,4 m ²	Löð: 225,4 m ²
Byggingarmagn: 203 m ²	Byggingarmagn: 492 m ²
Nýtingarhlutfall: 0,9	Nýtingarhlutfall: 2,2
Brúttó m ²	Brúttó m ²
Kjallari	65
1 hæð	69
2 hæð	69
3 hæð	113
Heildarbyggingarmagn	203

Nýtt deiliskipulag nettó m2			
	Ebenezers hús	Viðbygging milli Lindargötu 10 og 12.	Nýtt hús við Smiðjustigi
Kjallari	20 m2	70 m2 (sameign, geymslur & tæknirými)	
1 hæð	42 m2	47 m2 (þar af stígaðhús 10,5 m2)	24 m2
2 hæð	44 m2	47 m2 (þar af stígaðhús 10,5 m2)	24 m2
3 hæð	35 m2	44 m2	7 m2
samanlagt	141 m2	208 m2	55 m2

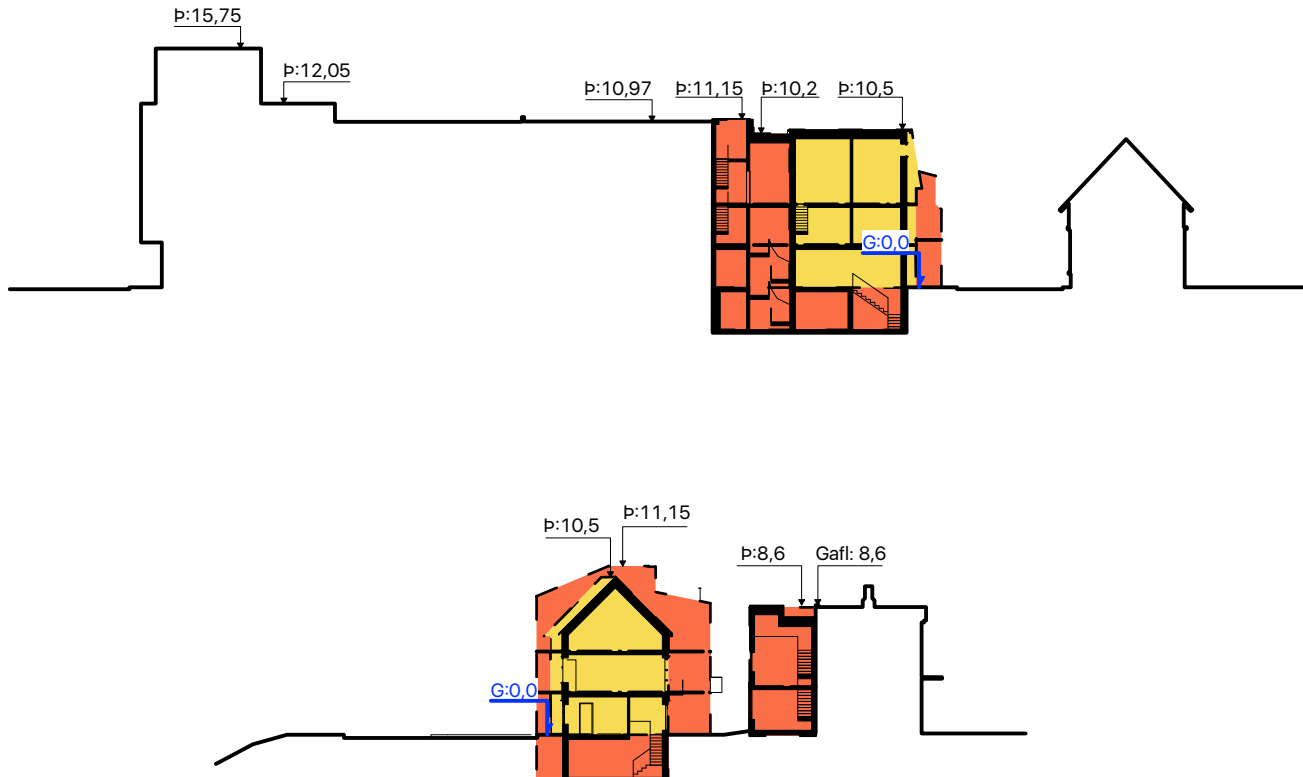
Gildandi deiliskipulag fyrir Lindargötu 10
Útlit í mælikvarða 1/500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Lindargötu 10
Útlit í mælikvarða 1/500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Lindargötu 10
Sneiðingar í mælikvarða 1/500



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI 2010-2030



STABSETNING REITS 1.151.5

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI KJALLARI
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÖÐARMÖRK
- HÆÐIR KJALLARI/ RIS
- FJÖLDI BILASTÆÐA Á LÖÐ
- FJÖLDI BILASTÆÐA Í BILAGEYMSLU
- VERNDUN GÖTUMYNDAR
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- BYGGINGAR REYSTAR FYRIR 1918
- ÞAKKÓTI
- GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
- HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BILASTÆÐAHÚS

SAMPYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2011 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

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

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:	29.03.2017	
Nr. teikningar	002	

Bergur Þorsteinsson Briem arkitekt kt. 211184-2139