



Reykjavík 06.04.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. apríl 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Lindargata 10

lögð fram umsókn Bergs Þorsteinssonar Briem, mótt. 30. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.151.5 vegna lóðarinnar nr. 10 við Lindargötu samkvæmt uppdr. Bergs Þorsteinssonar Briem, dags. 29. nóvember 2016, síðast breytt 29. mars 2017. Í breytingunni felst að Lindargata 10 verði gert upp og fært sem næst í upprunalegt horf, ný viðbygging verði byggð milli Lindargötu 10 og Lindargötu 12 og að nýtt lítið hús verði byggt upp að brunagafli Smiðjustígs 12. Einnig er lögð fram greinargerð Bergs Þorsteinssonar Briem, dags. 30. janúar 2017 og bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 1. júlí 2015 og 12. júlí 2016.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslagar nr. 123/2010.*

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

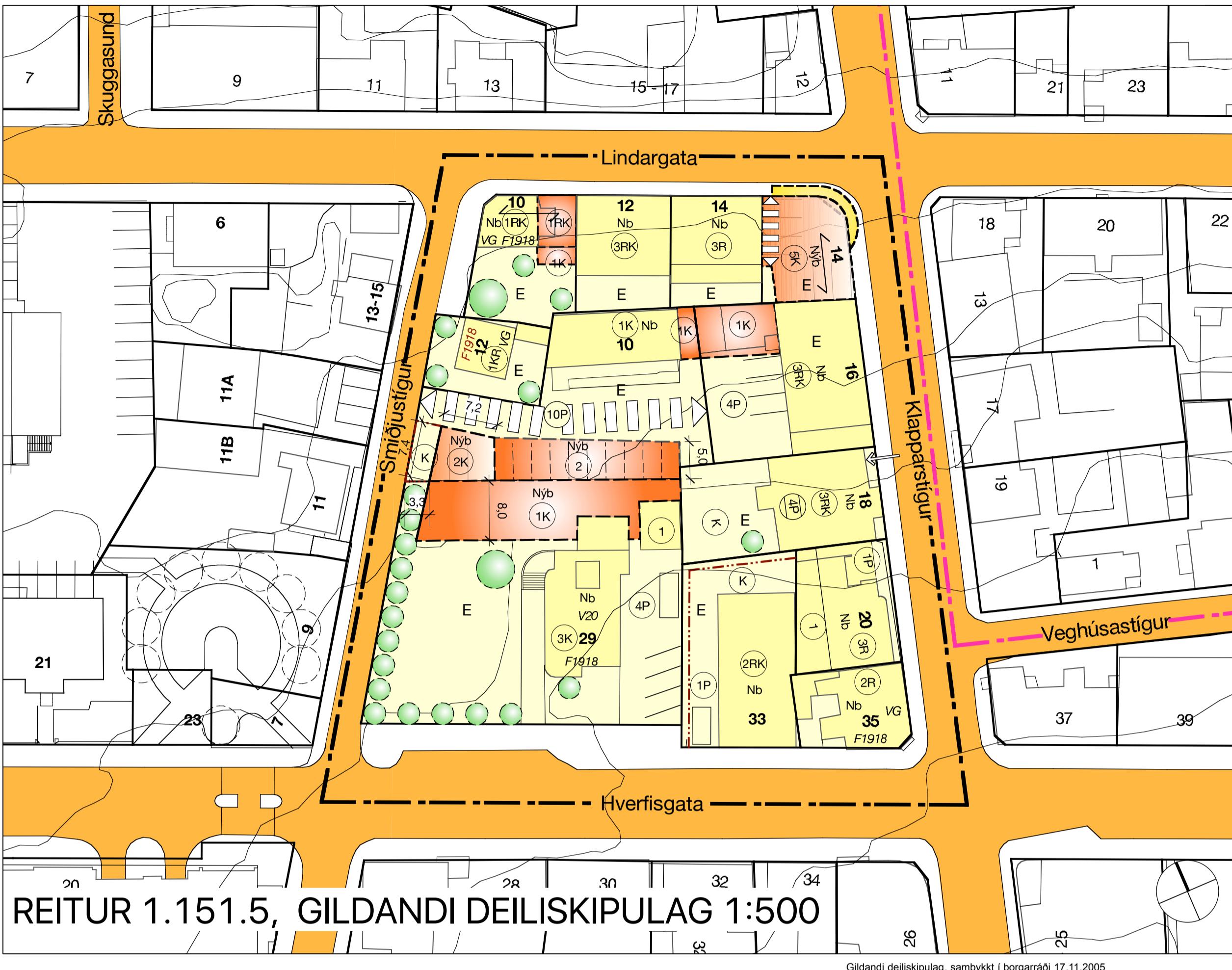
Fylgiskjöl: uppdr. Bergs Þorsteinssonar Briem, dags. 29. nóvember 2016, síðast breytt 29. mars 2017, greinargerð Bergs Þorsteinssonar Briem, dags. 30. janúar 2017 og bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 1. júlí 2015 og 12. júlí 2016.

REYKJAVIKURBORG

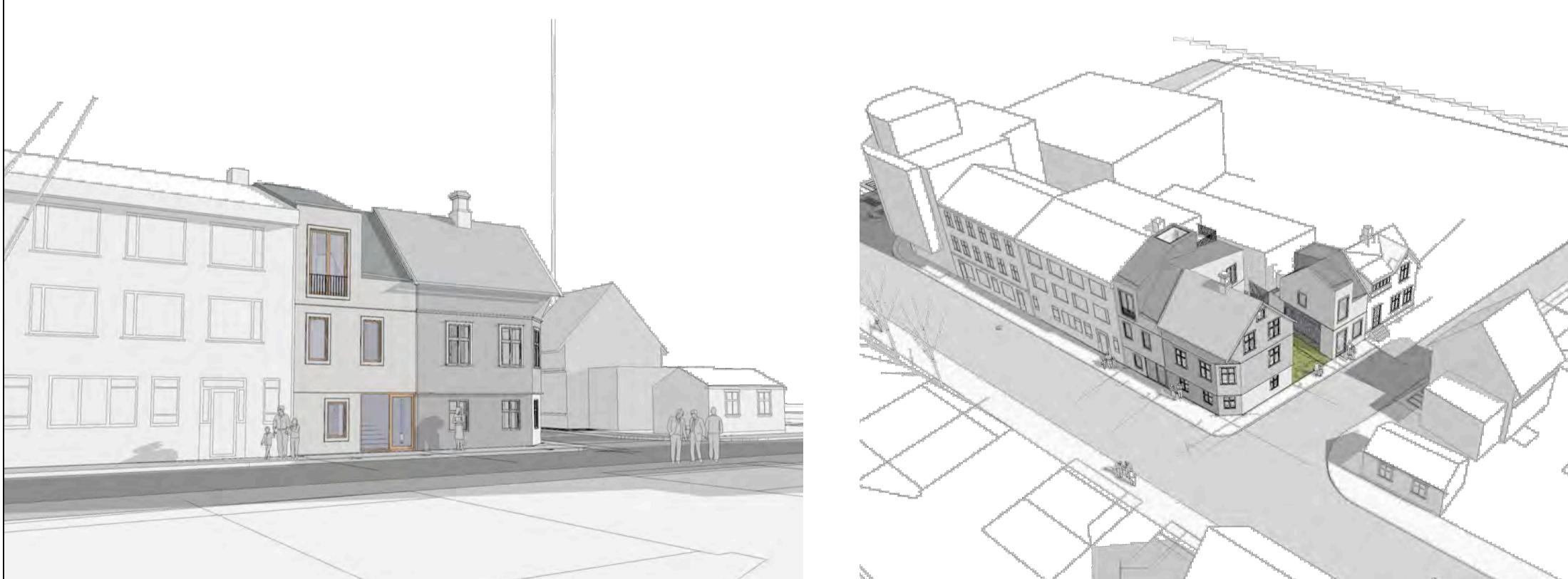
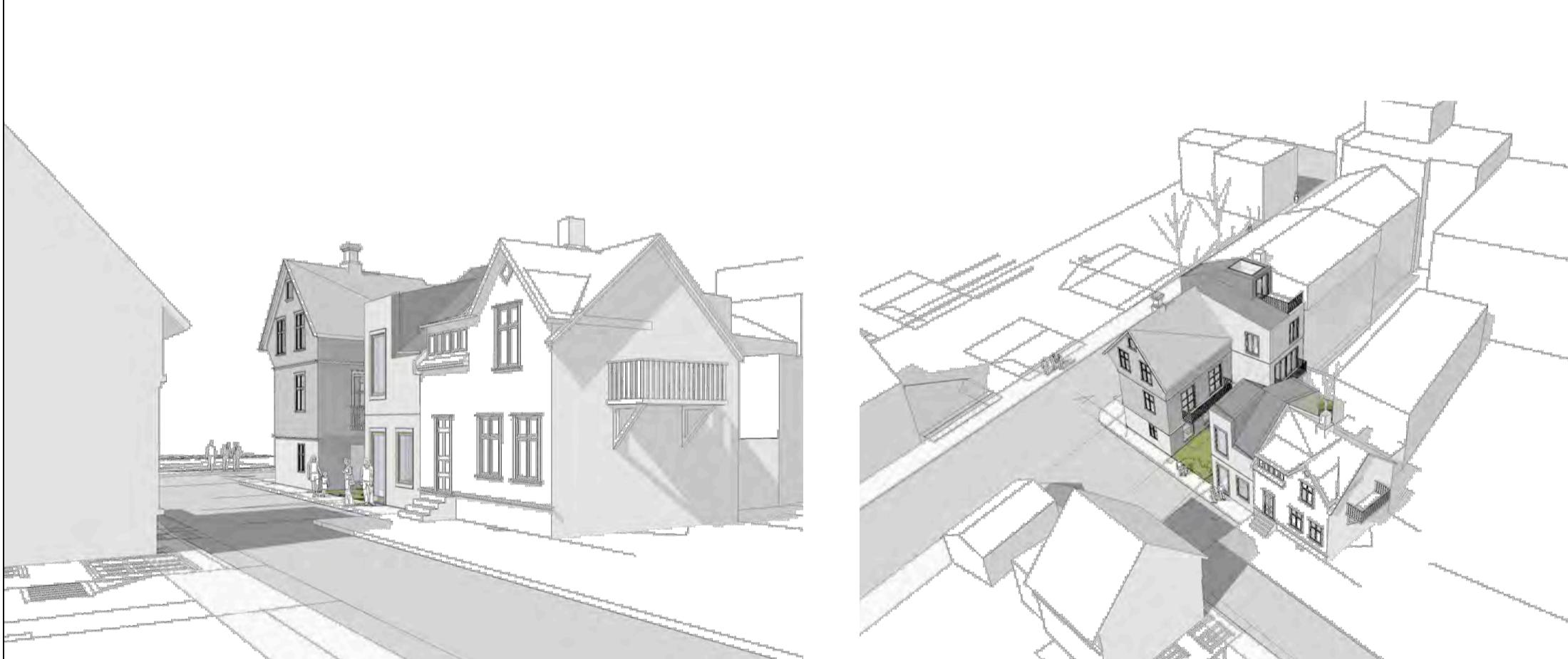
Breyting á deiliskipulagi við Lindargötu 10.

Reitur 1.151.5

Staðgr. 1151501



Skýringarmyndir eftir breytingu.

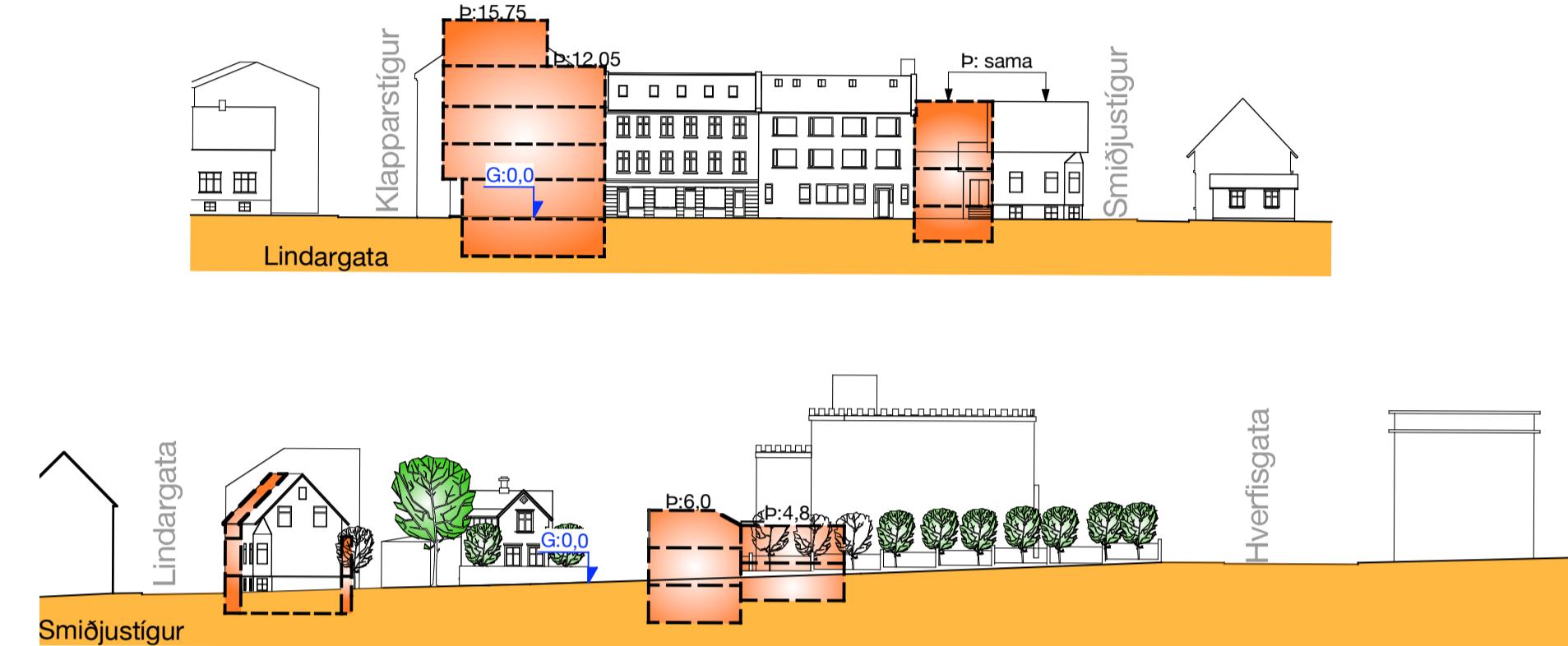


Byggingarmagn Lindargata 10

Gildandi deiliskipulag	Nýtt deiliskipulag
Lóð: 225,4 m ²	Lóð: 225,4 m ²
Byggingarmagn: 203 m ²	Byggingarmagn: 492 m ²
Nyttingarhlutfall: 0,9	Nyttingarhlutfall: 2,2
Brúttó m ²	Brúttó m ²
Kjallari	65
1 hað	69
2 hað	69
3 hað	113
Hældartvægningarmagn	203
	492

Nýtt deiliskipulag	nettó m ²
Ebenezers hús	70 m ² (sameigin, geymslur & teknirnými)
Viðbygging milli Lindargötu 10 og 12.	24 m ²
Nýtt hús við Smiðustíg	24 m ²
Kjallari	20 m ²
1 hað	42 m ²
2 hað	44 m ²
3 hað	35 m ²
	44 m ²
Nettó samanlagt	141 m ²
	208 m ²
	55 m ²

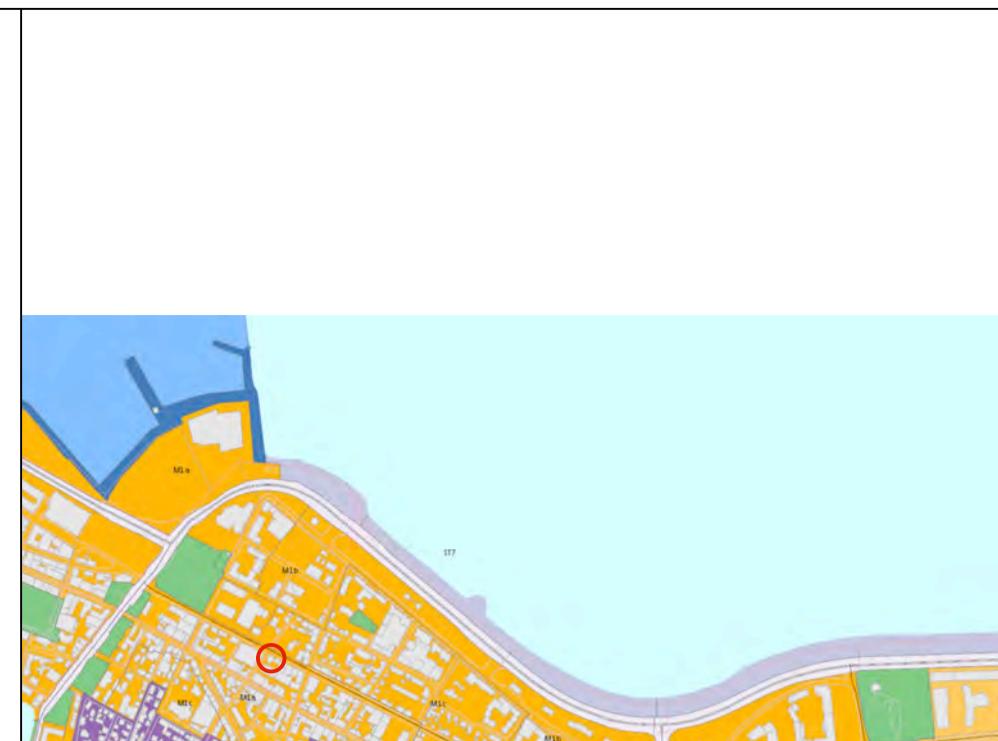
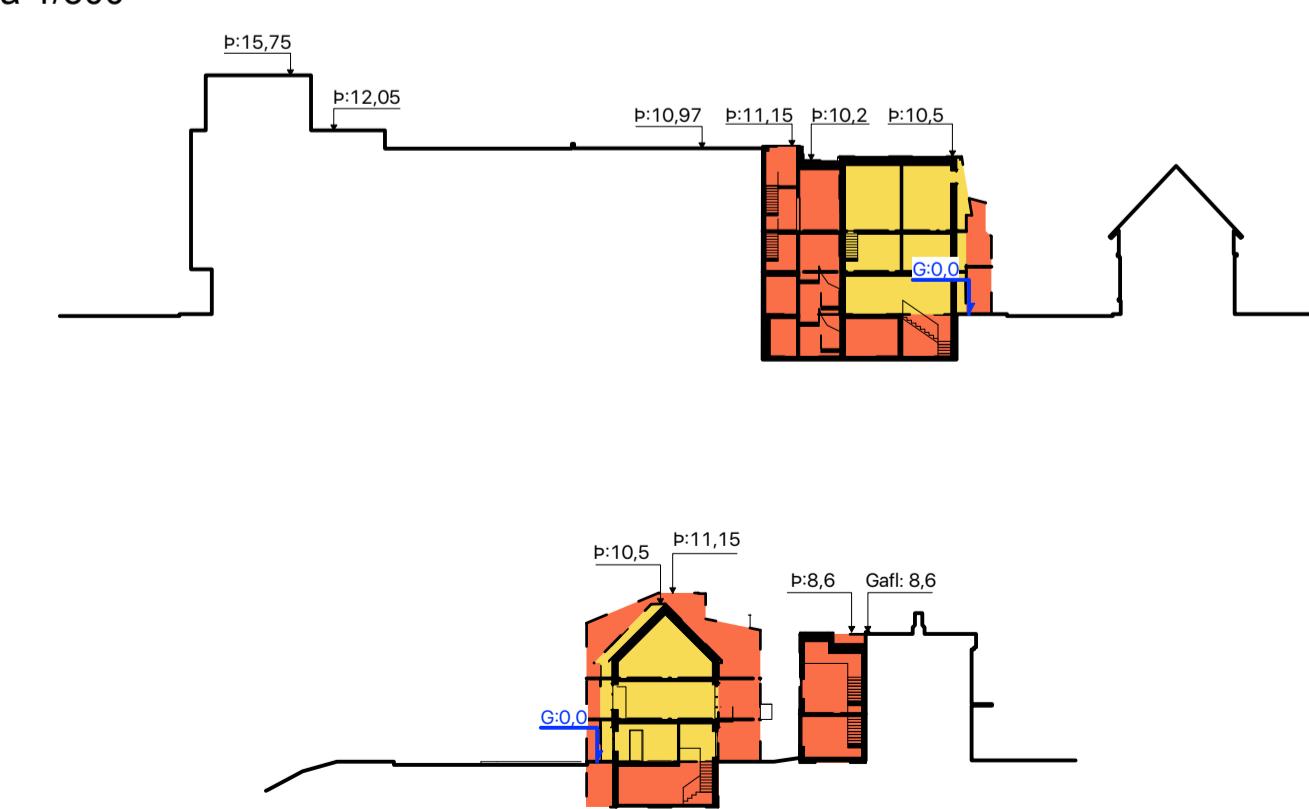
Gildandi deiliskipulag fyrir Lindargötu 10
Útlit i mælikvarða 1/500



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



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



STADSETNING REITS 1.151.5

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- MÓRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- nb NÜVERANDI BYGGINGAR
- RP NÝBYGGINGAR
- Bindandi byggingsárlína
- NÜVERANDI KJALLARI
- MEGIN MENISSTEFLA
- LÖDARMORK
- (K) HÆDIRI KJALLARI/RIS
- FJÖLDI BLASTADEA Á LÖD
- FJÖLDI BLASTADEA Í BILAGEYMSLU
- VG VERNDUN GOTUMNDAR
- VERNDUN 20. ALDAR BYGINGA
- V20 BYGGINNAR REYSTAR FÝRIR 1918
- b AKKOTTÍ
- GOTUKÓTI (AKKOTTÍ REINNAST FRA UPPGEFNUM GOTUKÓTA)
- HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM UMFERD
- INNKÝRSLA Í BLAST/EDAHUS

SAMPÝKKTIR:

Deiliskipulabsreyting bessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mrg. 43. gr. skipulagslaða nr. 123/2011 var sammþykkt í
bann 20 og í
bann 20.

Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemda fresti til 20.

Auglýsing um gildistóku breytingarinnar var birt í B-deild Strjórmartíðinda
bann 20.

R21 ARKITEKTAR

Bergur Þorsteinsson Briem Arkitekt

Ráðhússgata 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

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi að Lindargötu 10 (Reitur 1.151.5)

Dagsett 30.janúar 2017

Uppbygging á reitnum að Lingdargötu 10.

Að beiðni húseiganda Lindargötu 10 er hér send inn fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi fyrir þá lóð. Í tillögu okkar gerum við ráð fyrir að Lindargata 10, svokallað Ebenezershús verði gert upp og fært sem næst í upprunalegt horf, ný viðbygging verði byggð milli Lindargötu 10 og Lindargötu 12 og að nýtt lítið hús verði byggt upp að brunagafli Smiðjustígs 12.

Almennt um breytinguna/tillöguna.

Í tillögu okkar gerum við ráð fyrir að Lindargata 10, svokallað Ebenezershús 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 fléttu 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.

Uppbygging á reitnum að Lingdargötu 10.

Ebenezershús:

Lindargata 10 er timburhús, byggt 1913. Húsið var upphaflega klætt bárujárni og með krossþóstagluggum.

Breytingin felst í að grafið verði fyrir nýjum kjallara, hann steyptur og steypt verði ný jarðhæð. Húsið mun þannig hækka um rúmlega einn meter.

Dauð rými, svo sem geymslur og tæknirými munu flytjast niður í kjallarann og skapa rými fyrir betra íbúðarhúsnæði á efri hæðum. Þetta mun einnig bæta mjög aðgengi að húsinu.

Húsið sjálft mun vera fært í sem næst upprunalegt horf. Burðargrind gamla hússins mun halda sér. Það mun verða klætt bárujárni og standa á steyptum þússuðum sökkli. Gluggar og annað trúverk verður endursmíðað 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. Pakkantar, mænir, gluggar og inngangur endurspeglar þannig umhverfi sitt.

Viðbyggingin verður steypt að utanverðu og notast verður við bárujárn í mótabinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Ebenezershús sem er bárujárnsklætt.

Að sama skapi er Lindargata 12 steinsteypt hús með hraunaðri áferð og mun því nýbyggingin einnig falla vel að því húsi.

Ebenezershús 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 franskars svalir í flestum svefnherbergjum.

Uppi á þaki hússins er gert ráð fyrir þaksvöllum, en svalir verða einnig á suðurhlið hússins.

Nýtt hús við Smiðjustíg.

Gert er ráð fyrir nýju húsi sem mun standa upp að brunagafli Smiðjustígs 12.

Petta hús er lítið, 2 hæða einbýlishús með ris. Húsið verður steypt að utanverðu og notast verður við bárujárn í móta vinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Smiðjustíg 12 og Ebenezershús, en bæði hús eru bárujárnsklætt.

Gluggar og hurðir verða smíðaðir úr harðviði

Hæð hússins miðast við brunagafli Smiðjustígs 12. Þakkant, mænir og steypuskil taka mið af útliti Smiðjustígis 12.

Gengið verður inn frá Smiðjustíg.

Nýtingarhlutfall:

Nýtt nýtingarhlufall lóðarinnar við Lindargötu 10 verður 2,2 og er það líkt eða undir nýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða.

Ef reiknað er meðaltal nærliggjandi lóða er nýtingarhlutfallið að meðaltali 2,37.

Með von um góðar viðtökur

Bergur Þorsteinsson arkitekt

R21 arkitektar.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagssvið
Hildur Gunnarsdóttir arkitekt
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið
Suðurgata 39
101 Reykjavík
(354) 570 13 00
www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Reykjavík 29. mars 2017
MÍ201607-0002 / 6.06 / K.M.

Kristinn Magnússon
Verkefnastjóri
kristinn@minjastofnun.is

Efni: Lindargata 10, fornleifar.

Með bréfi, dags. 01.07.2015, veitti Minjastofnun Íslands umsögn um uppbyggingu á lóð nr. 10 við Lindargötu.

Í niðurlagi bréfsins er vakin athygli á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þar segir m.a. að ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tafar og skýra Minjastofnun frá fundinum.

Minjastofnun hafa borist upplýsingar frá Borgarsögusafni um fornleifar á umræddri lóð. Þar kemur fram að Ebenezer Helgason reisti steinbæ á staðnum árið 1889. Ebenezer byggði síðan nýtt hús vestan við gamla steinbæinn árið 1913. Um 1931 eða 1932 varð eldur laus í bænum. Bærinn var nokkru seinna jafnaður niður. Eigendur súkkulaðigerðarinnar Freyju, sem áður reistu hús á hluta úr lóð Ebenezerbæjar, keyptu blettinn þar sem bærinn hafði staðið og nokkra viðbót og stækkuðu Freyjuhúsið Lindargötu 12. Í niðurlagi greinargerðar Borgarsögusafns segir að búast megi við að líttill hluti af Ebenezerbæ sé enn að finna á lóð Lindargötu 10, en að stærri hluti hans hafi verið á lóð Lindargötu 12 og sé horfinn.

Fyrirhugað er að byggja í bilinu sem nú er milli Lindargötu 10 og 12. Ef eitthvað er eftir af Ebenezerbænum er þess helst að vænt að það sé á þessu svæði. Minjastofnun Íslands telur að fá þurfi fornleifafræðing til að hafa eftirlit með jarðvegsvinnu á þessum hluta lóðarinnar. Komi

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvárdanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Jafnfram er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili málს óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

fornleifar í ljós undir yfirborði þarf að rannsaka þær áður en framkvæmdum verður fram haldið.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands



Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



Kristinn Magnússon
verkefnastjóri

Afrit sent í tölvupósti:

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Þorsteinn Bergsson / Minjavernd (thorsteinn@minjavernd.is)



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Hildur Gunnarsdóttir arkitekt
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Minjastofnun
Íslands

Reykjavík, 1. júlí 2015
Tilvísun: 3451

Lindargata 10, endurnýjun og stækkun

Í tölvupósti 26.6.2015 leitar Hildur Gunnarsdóttir arkitekt eftir álti Minjastofnunar Íslands vegna fyrirspurnar Bergs Þorsteinssonar Briem arkitekts um uppbyggingu á lóð nr. 10 við Lindargötu. Með erindinu fylgja tillöguuppdrættir R21 af breytingunni.

Lindargata 10 (Ebenezershús) er múrhúðað timburhús, kjallari, hæð og portbyggt ris. Sk. Fasteignaskrá og húsakönnun Ábs nr. 121 er það byggt árið 1913 og er því friðað sk. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skyld að leita álits Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa. Í húsakönnun nr. 121 kemur fram að Lindargata 10 er hluti af verndaðri götumynd Smiðjustígs milli Lindargötu og Hverfisgötu, samkvæmt húsverndarstefnu Reykjavíkurborgar frá 1996. Húsið er sérstaklega mikilvægt fyrir hina vernduðu götumynd þar sem það stendur á hornlóð.

Í tillögunni er sett fram hugmynd um viðbyggingu á milli Lindargötu 10 og 12 ásamt byggingu nýs húss upp að brunagafli Smiðjustígs 12. Gerður verður nýr steyptur kjallari undir Lindargötu 10 og húsið hækkað um u.þ.b. 1. m. Timburhúsið verður gerður upp og útlit þess fært í sem næst upprunalegt horf, gluggar endursmíðaðir og veggir klæddir með bárujárni.

Minjastofnun Íslands fagnar áformum um endurbyggingu Lindargötu 10 í sem næst upphaflegri mynd. Sú framkvæmd mun styrkja verndaða götumynd Smiðjustígs. Stofnunin gerir ekki athugasemd við viðbyggingu á milli Lindargötu 10 og 12 enda tekur hönnunin tillit til mælikvarða og þakforms hins friðaða húss. Endurskoða þarf hönnun nýbyggingar á baklóð sem snýr að Smiðjustíg þannig að hún falli betur að formi og útliti Smiðjustígs 12, sem er óvenjulegt og formfagurt hús, teiknað af Rögnvaldi Á. Ólafssyni arkitekt árið 1905, eitt af elstu verkum hans í Reykjavík, með skýrum höfundareinkennum. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Térn á þmu.
Pétur H. Ármannsson arkitekt
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :
Hildur Gunnarsdóttir (Hildur.Gunnarsdottir@reykjavik.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)
Þorsteinn Bergsson / Minjavernd (thorsteinn@minjavernd.is)

R21

Bergur Briem arkitekt
Rådhusgata 21
0158 Oslo
NORGE



Minjastofnun
Íslands

Reykjavík, 12. júlí 2016
Tilvísun: 3451 / 201607-0002

Lindargata 10, Reykjavík, endurnýjun og stækkun

Í tölvupósti 26.6. 2015 leitar Bergur Briem arkitekt eftir álti Minjastofnunar Íslands á endurskoðaðri tillögu að uppbyggingu á lóð nr. 10 við Lindargötu. Með erindinu fylgja tillöguupprættir R21 af breytingunni dags. 30.6. 2016. Minjastofnun fjallaði um málið á fyrri stigum í umsögn 1.7. 2015.

Lindargata 10 (Ebenezershús) er mûrhúðað timburhús, kjallari, hæð og portbyggt ris. Samkvæmt fasteignaskrá og húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur nr. 121 er það byggt árið 1913 og er því friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skyld að leita álits Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa. Í húsakönnun er Lindargata 10 talið hluti af verndaðri götumynd Smiðjustígs milli Lindargötu og Hverfisgötu. Húsið stendur á hornlóð og er því sérstaklega mikilvægt fyrir götumyndina. Í tillögunni er sett fram hugmynd um viðbyggingu á milli Lindargötu 10 og 12 ásamt byggingu nýs húss upp að brunagafli Smiðjustígs 12. Gerður verður nýr steypur kjallari undir Lindargötu 10 og húsið hækkað um u.b.b. 1. m. Timburhúsið verður gert upp og útlit þess fært í sem næst upprunalegt horf, gluggar endursmíðaðir og veggir klæddir með bárujárn.

Eins og fram kom í umsögn 1.7. 2015 fagnar Minjastofnun Íslands áformum um endurbýggingu Lindargötu 10 í sem næst upphaflegri mynd. Sú framkvæmd mun styrkja verndaða götumynd Smiðjustígs. Stofnunin gerir ekki athugasemd við viðbýggingu á milli Lindargötu 10 og 12 enda tekur hönnunin tillit til mælikvarða og þakforms hins friðaða húss. Í endurskoðaðri tillögu hefur nýbýgging á baklóð sem snýr að Smiðjustíg verið endurhönnuð þannig hún falli betur að formi og útliti hússins við Smiðjustíg 12, sem er óvenjulegt og formfagurt hús, teiknað af Rögnvaldi Á. Ólafssyni árið 1905. Aðlögunin hefur tekist vel en Minjastofnun mælir þó með að í endanlegri útfærslu verði veggbrún framhliðar og mænir þaks sett í sömu hæð og á Smiðjustíg 12.

Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrít í tölvupósti :

Bergur Briem (bergur@r21.no)

Hildur Gunnarsdóttir (hildur.gunnarsdottir@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Þorsteinn Bergsson / Minjavernd (thorsteinn@minjavernd.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kæranlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. forsatirsráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slískur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Almennar upplýsingar:

Nafn	Bergur Þorsteinsson Briem
Erindi nr.	P-2017-01-30-0024
Kennitala	2111842139
Heimilisfang	NOREGUR
Póstnúmer	Schwensens gate 10 a 0170 Oslo
Símanúmer	45013620
Netfang	bergur@r21.no
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	http://r21.no/

Greiðanda kennitala	2111842139
Greiðanda nafn	Bergur Þorsteinsson Briem
Greiðanda netfang	bergur@r21.no

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Lindargata 10/ Reitur 1.151.5
-------------------------	-------------------------------

Hver óskar	Í umboði eiganda
------------	------------------

Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
------------	--

Erindi um	Breyting á deiliskipulag
-----------	--------------------------

Stutt lýsing á erindi Uppbygging á reitnum að Lingdargötu 10. Að beiðni húseiganda Lindargötu 10 er hér send inn fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi fyrir þá lóð. Í tillögu okkar gerum við ráð fyrir að Lindargata 10, svokallað Ebenezershús verði gert upp og fært sem næst í upprunalegt horf, ny viðbygging verði byggð milli Lindargötu 10 og Lindargötu 12 og að nytt lítið hús verði byggt upp að brunagafli Smiðjustígs 12.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á