

## Almennar upplýsingar:

Nafn Plúsarkitektar ehf  
Erindi nr. P-2022-11-03-0009  
Kennitala 6605042060  
Heimilisfang FISKISLÓÐ 31  
Póstnúmer 101  
Símanúmer [REDACTED]  
Netfang [REDACTED]  
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -  
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenittala 5703140410  
Greiðanda nafn Fring ehf.  
Greiðanda netfang [REDACTED]

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Lindargata 14

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir að bæta hæð ofan á Lindargötu 14, það verði 4. hæða bygging með risi.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Deiliskip-till.png skjals

Lýsandi nafn A.1-Afstodumynd--grunnmynd-utlit-og-snid.pdf skjals

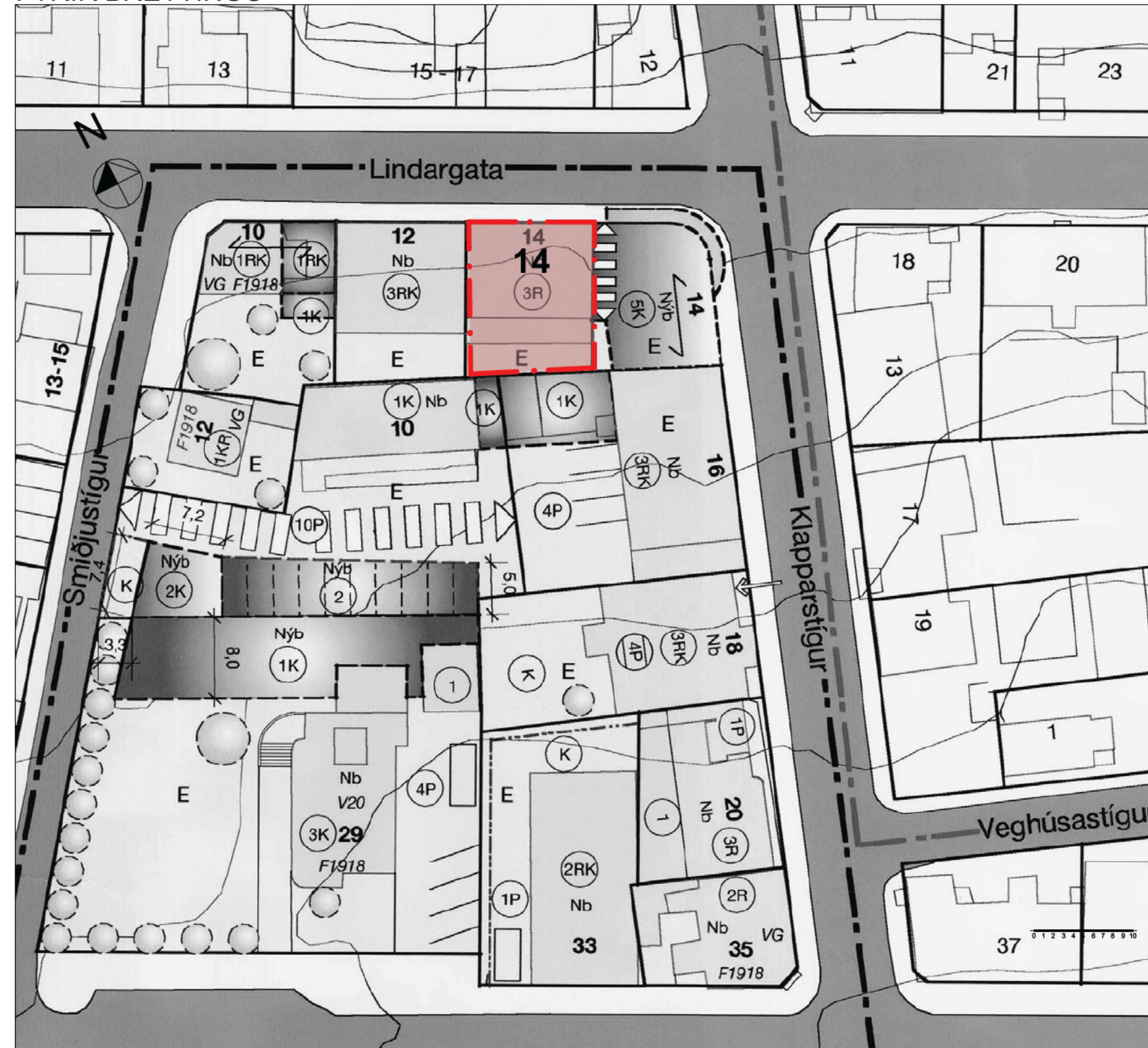
Lýsandi nafn A.2-Skuggavarp.pdf skjals

-  
-



# SKÚLAGÖTUSVÆÐI, BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LINDARGÖTU 14

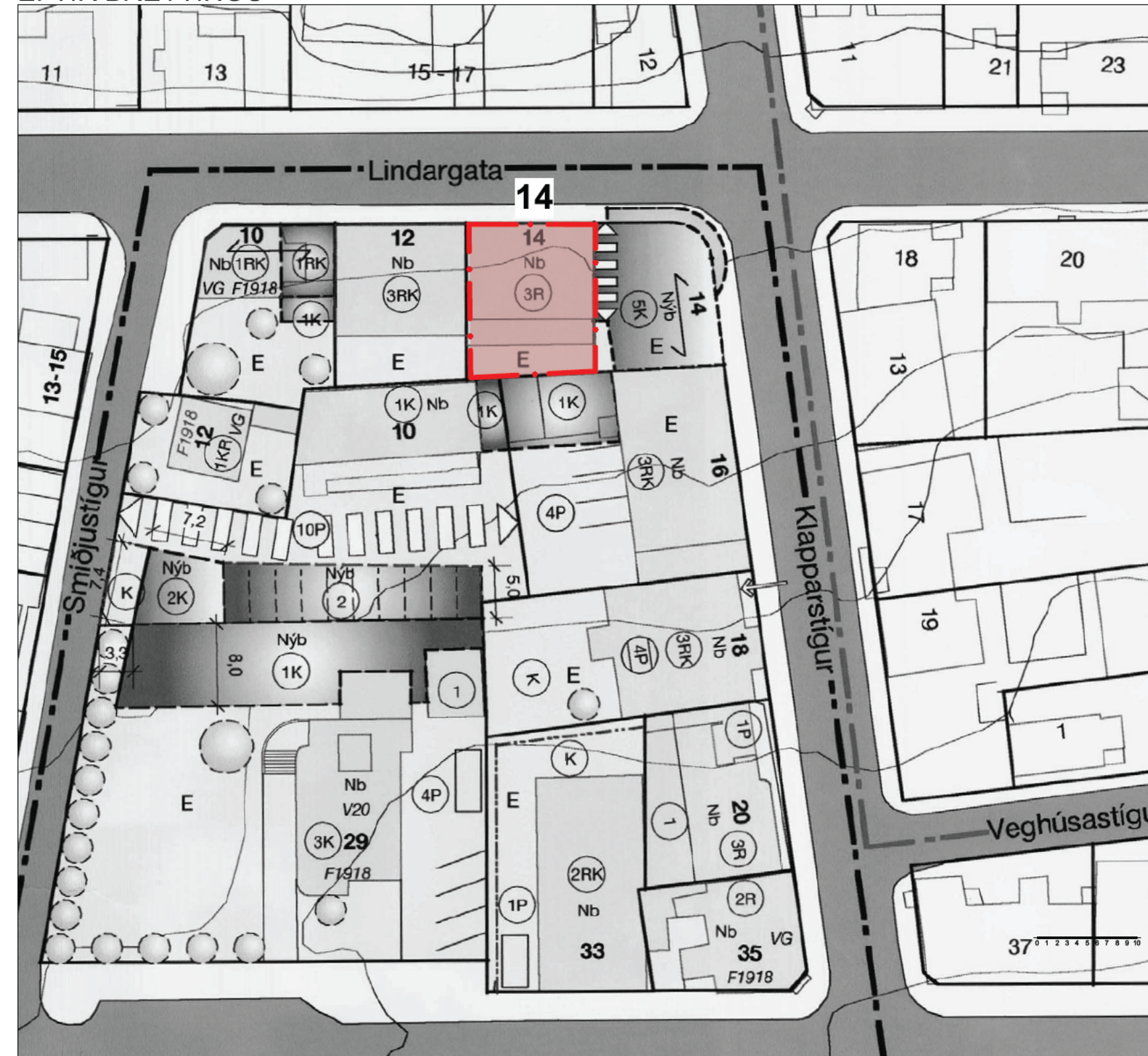
FYRIR BREYTINGU



Hluti gildandi skipulags, deiliskipulagsuppráttur samþykktur nóv. 2005

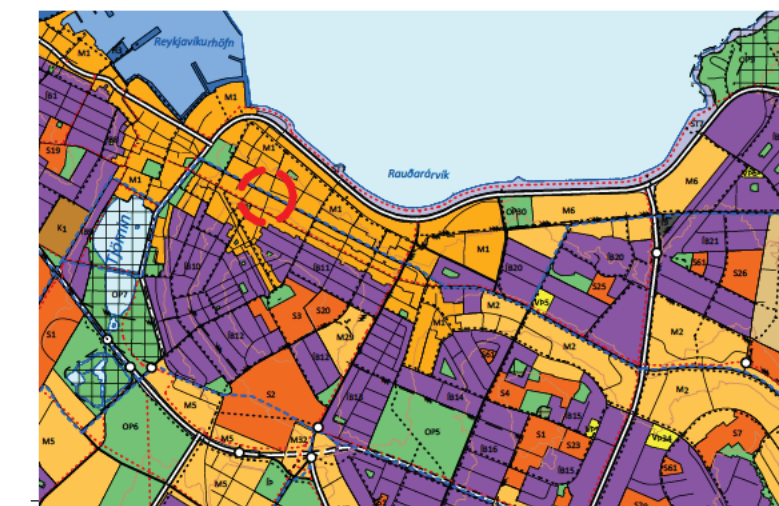
mkv.: 1:500

EFTIR BREYTINGU



Deiliskipulagsbreyting af lóð nr. 14 við Lindargötu

mkv.: 1:500 @ A2



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

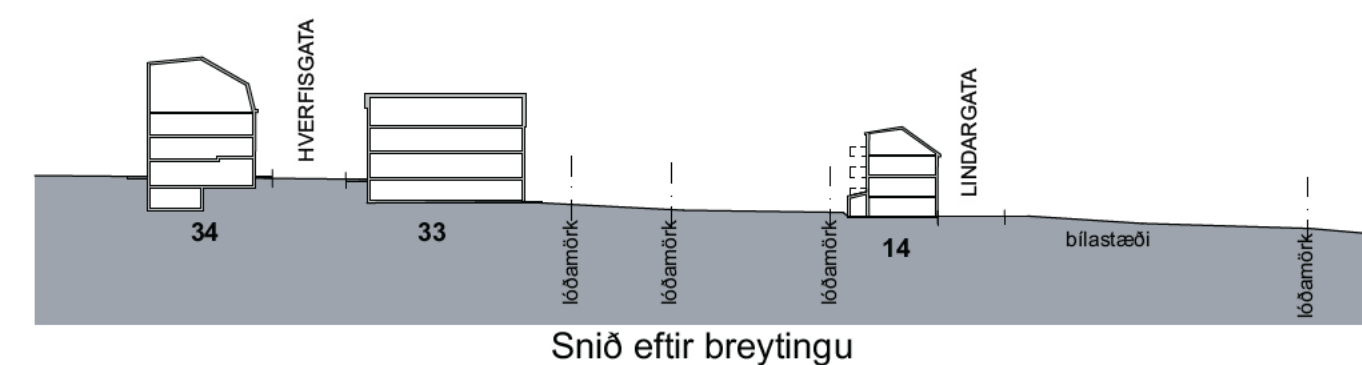
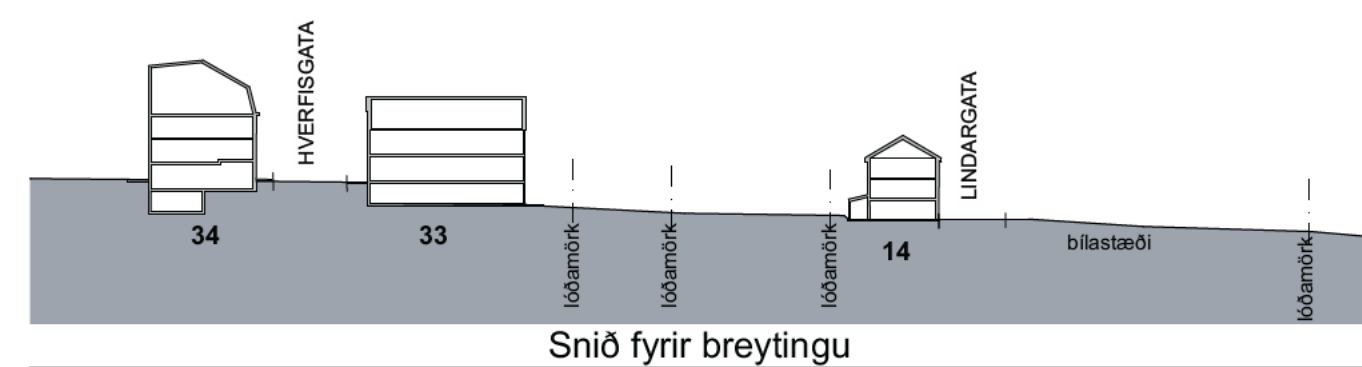
Skýringar :

- LINDARGATA 14
- LÓÐAMÖRK LINDARGÖTU 15
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- LÓÐAMÖRK
- SKILGREINING HÆÐA OG KJALLARA
- TRÉ

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á upprætti frá grenndarkynningu:

- Samþykktur uppráttur uppfærður í samæmi við samp.
- Texta breytt þannig að aðeins er sótt um kvist, ekki viðbótar hæð. Stærðir uppfærðar til samræmis.
- Snið eftir breytingu uppfært.
- Fengið samþykki Minjastofnunar við breytingu.

Skv. gildandi dskp er heimilt að gera svað og minni kvisti án þess að gera dskp-breytingu. Breyting á dskp er falin í því að þakbrún á suðurhlíð er lyft/hækkuð svo nýta megi betur þakhæðina auk þess sem gerðar eru svaðir á suðurhlíð og kvistir eru settir á norðurhlíð



## Lindargata 14, breytt deiliskipulag.

Afmörkun svæðis : Landnúmer: 101008 Staðgreinir: 01151503, Lindargata 14  
Með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 21.03.2024 er hér lögð fram tillaga til grenndarkynningar, samanber umsögn. Tillagan gerir ráð fyrir að bæta kvist á húsið, það verði 3. hæða bygging með kvistum.

Lindargata 14 : Leyfilegt er að setja kvisti á bygginguna, sem er í samræmi við gildandi deiliskipulag. Núverandi samþykkt byggingarmagn eykst um allt að 100 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn á lóð eykst úr 384,3 m<sup>2</sup> í allt að 485 m<sup>2</sup>. Lóð er 182,2 m<sup>2</sup> og nýtingarlutfall verður allt að 2,6. Heimilt er að hafa svaðir og þaksvaðir til suðurs.

Að öðru leiti gilda skilmálar frá eldra samþykktu deiliskipulagi.

Yfirlit yfir breytingar

Núverandi ástand	stgr.	gata	lóð m <sup>2</sup>	byggingarmagn	nýtingarlutfall
01151503	Lindargata 14		182,2 m <sup>2</sup>	384,3 m <sup>2</sup>	2,1
Deiliskipulag	stgr.	gata	lóð m <sup>2</sup>	byggingarmagn	nýtingarlutfall
01151503	Lindargata 14		182,2 m <sup>2</sup>	485,0 m <sup>2</sup>	2,6

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. greinar sbr. 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt á

þann : \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var grenndarkynd frá : \_\_\_\_\_ 20\_\_

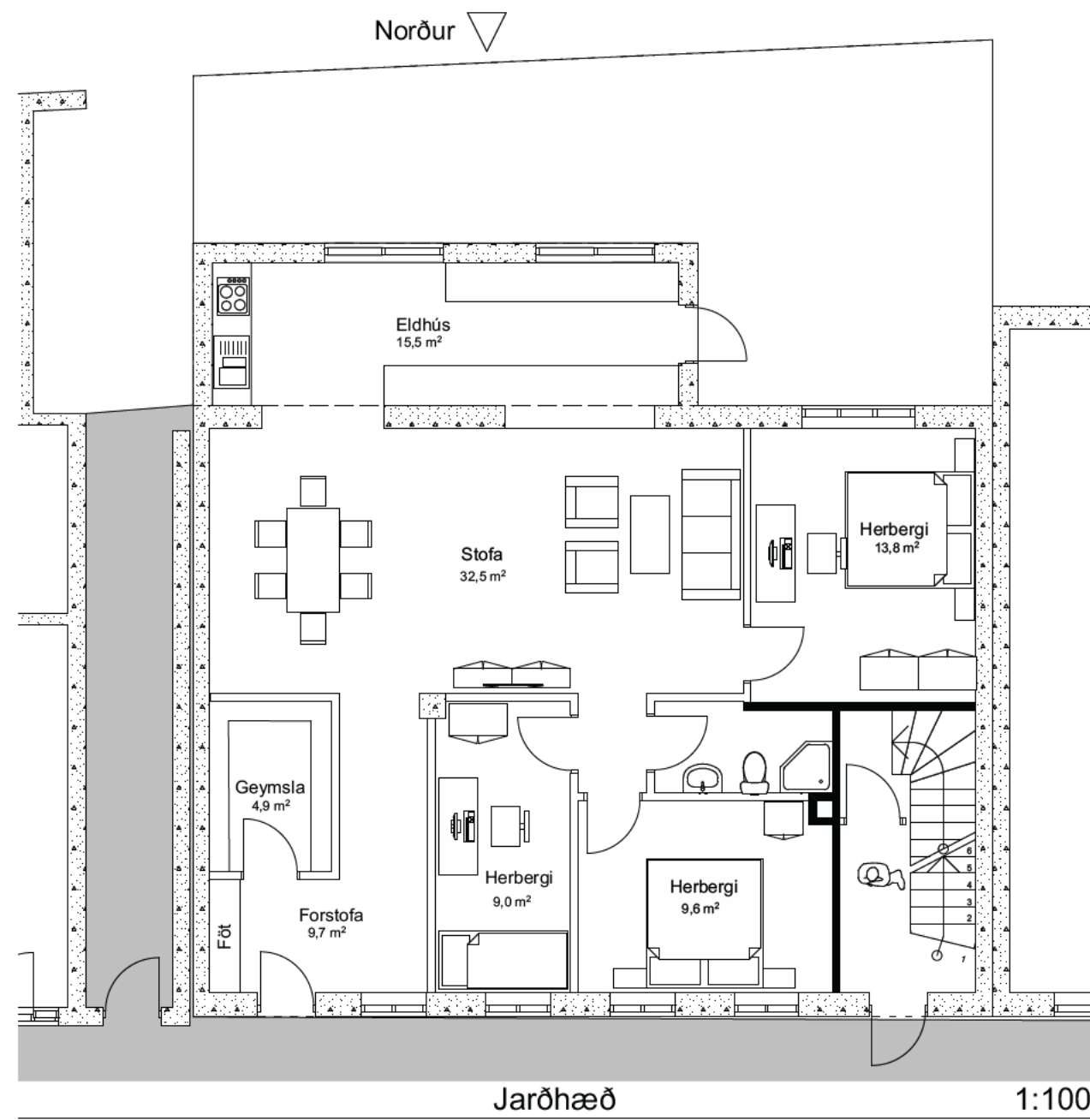
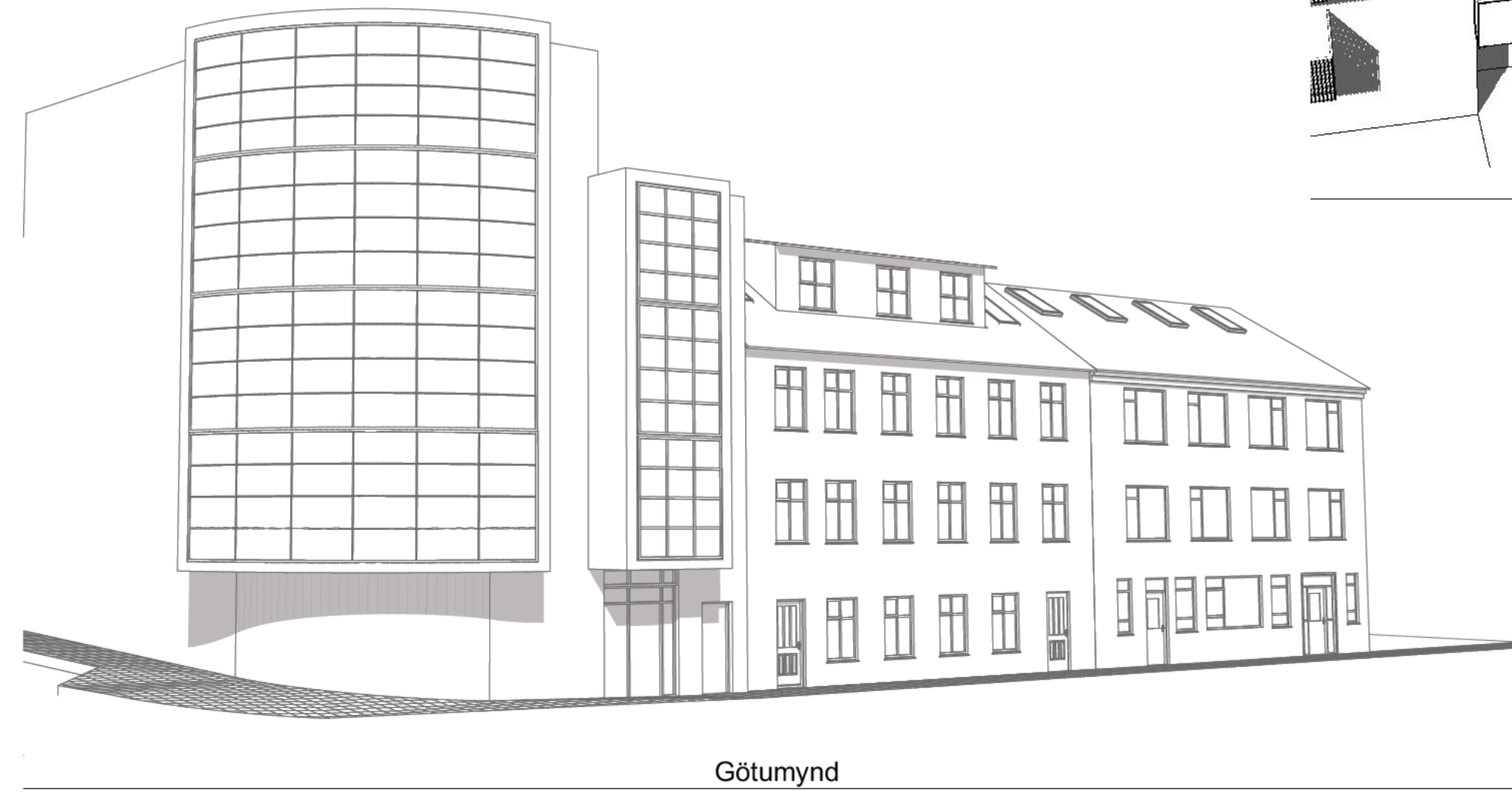
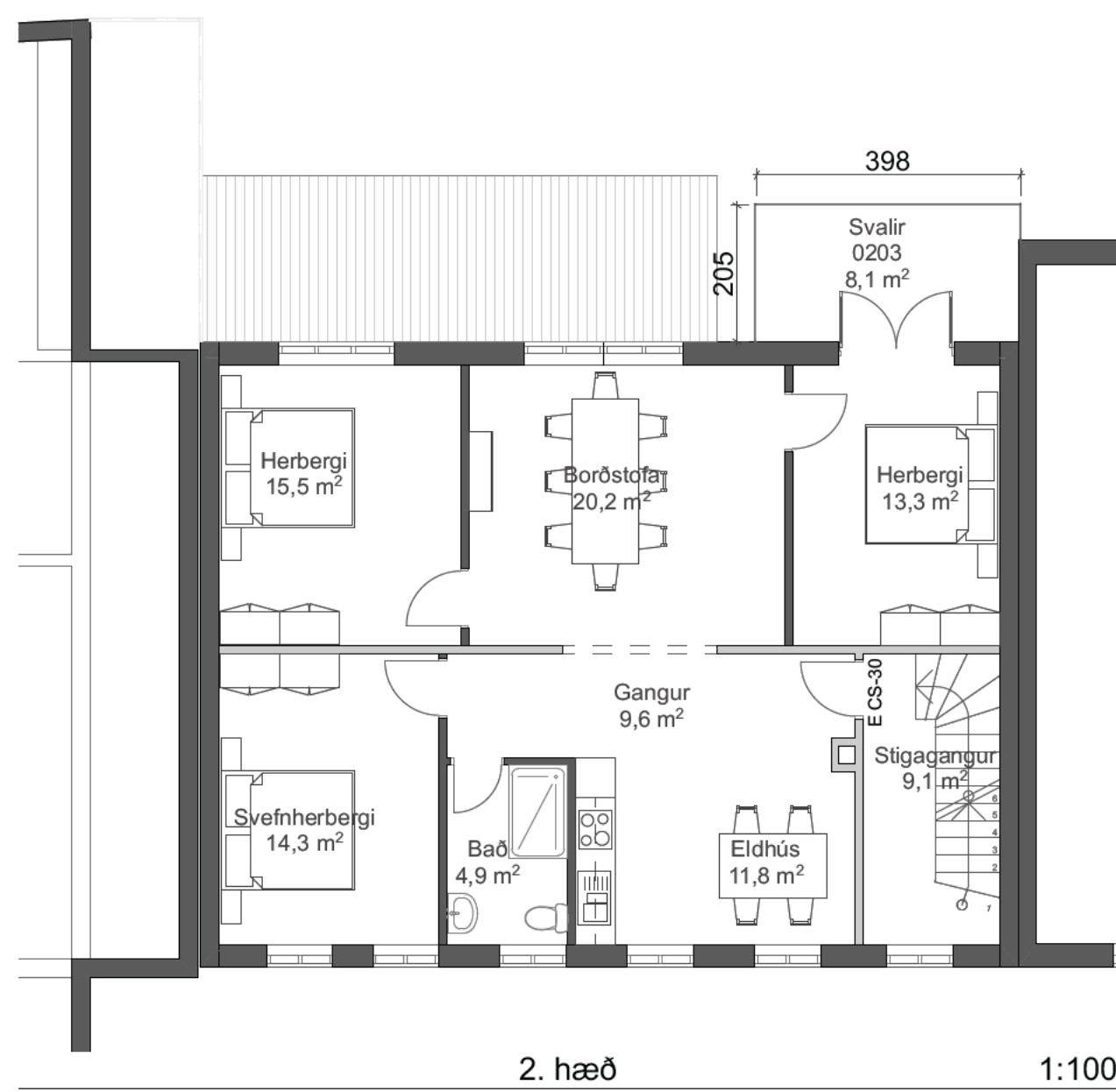
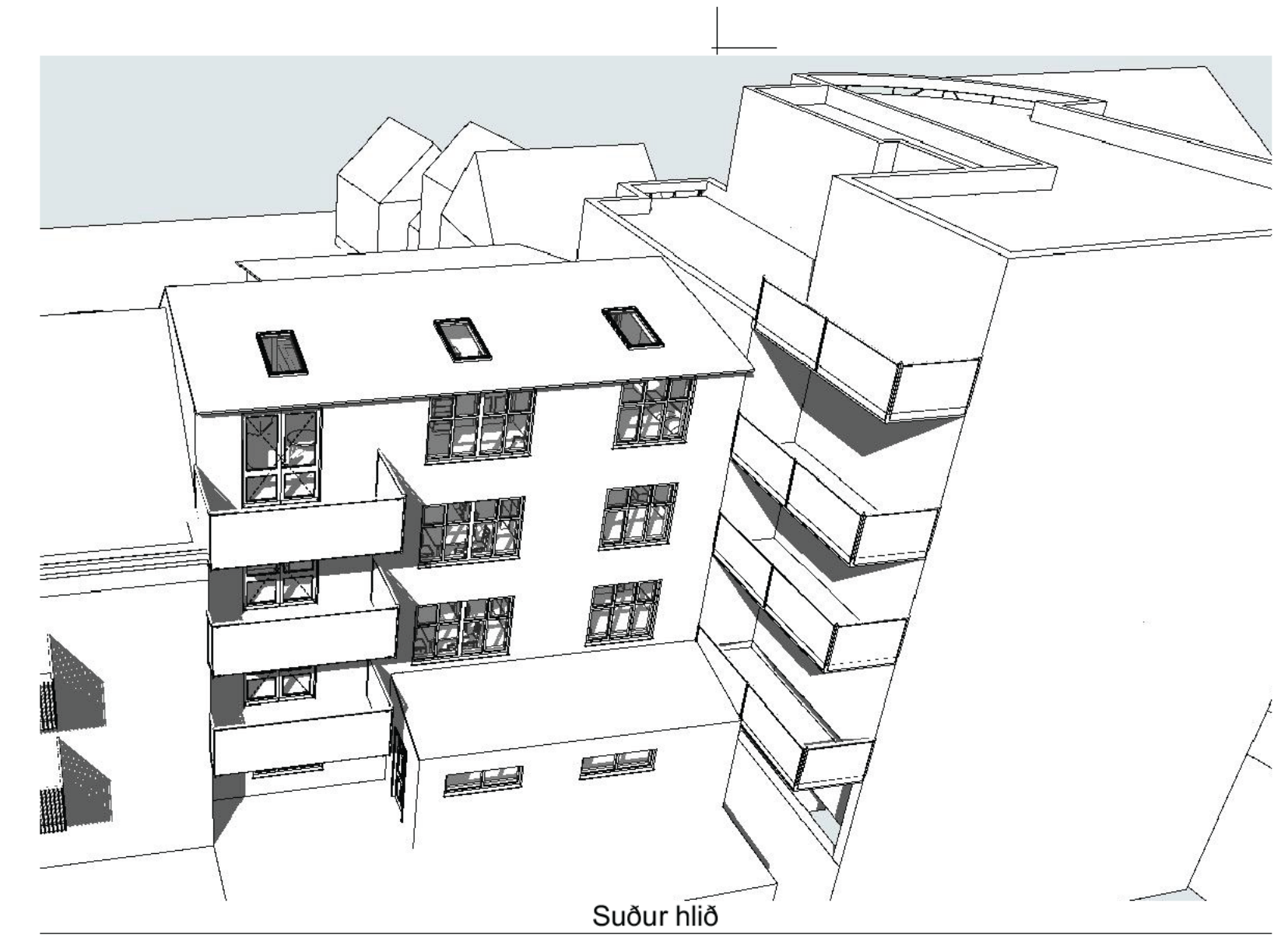
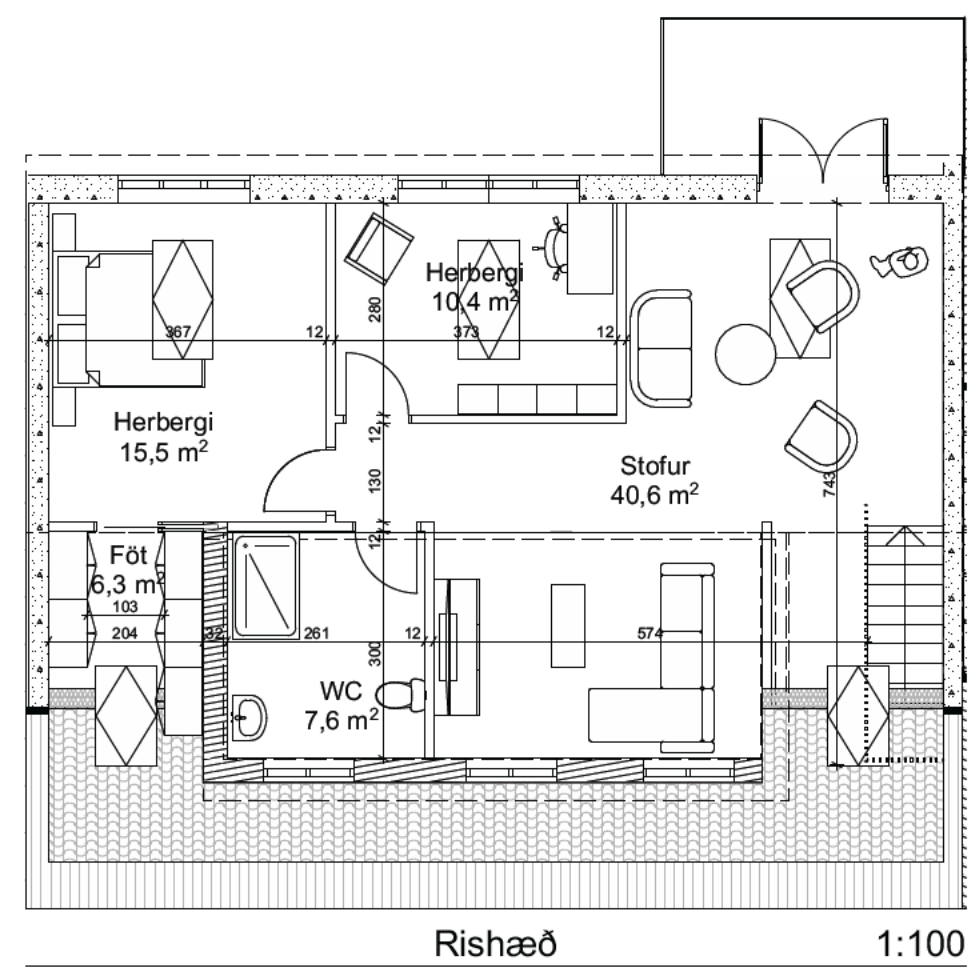
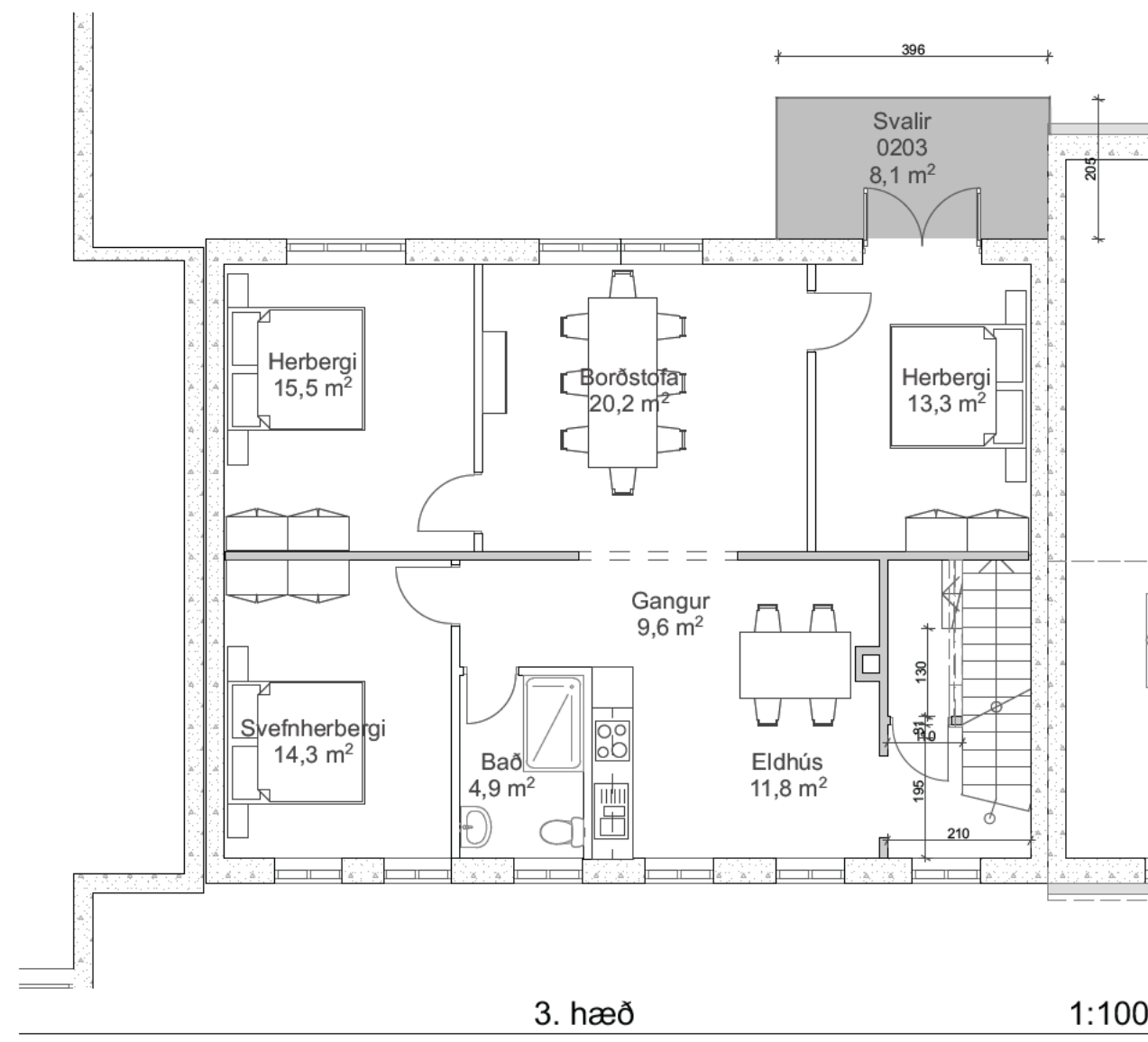
með athugasemdarfresti til : \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann : \_\_\_\_\_ 20\_\_

<b>+ARKITEKTAR</b>	Breytt : 24.03.2024
Lindargata 14	dags. 13.02.2023
Reykjavík	mkv.
Deiliskipulag	teikn. ÞS/HI/ÁK
	verknr. 1308





<b>+ARKITEKTAR</b>	
Lindargata 14	dags. 13.02.2023
Reykjavík	mkk:100, 1:198,16
Tilaga 2	teikn. PS/HL
	verkr. 1308

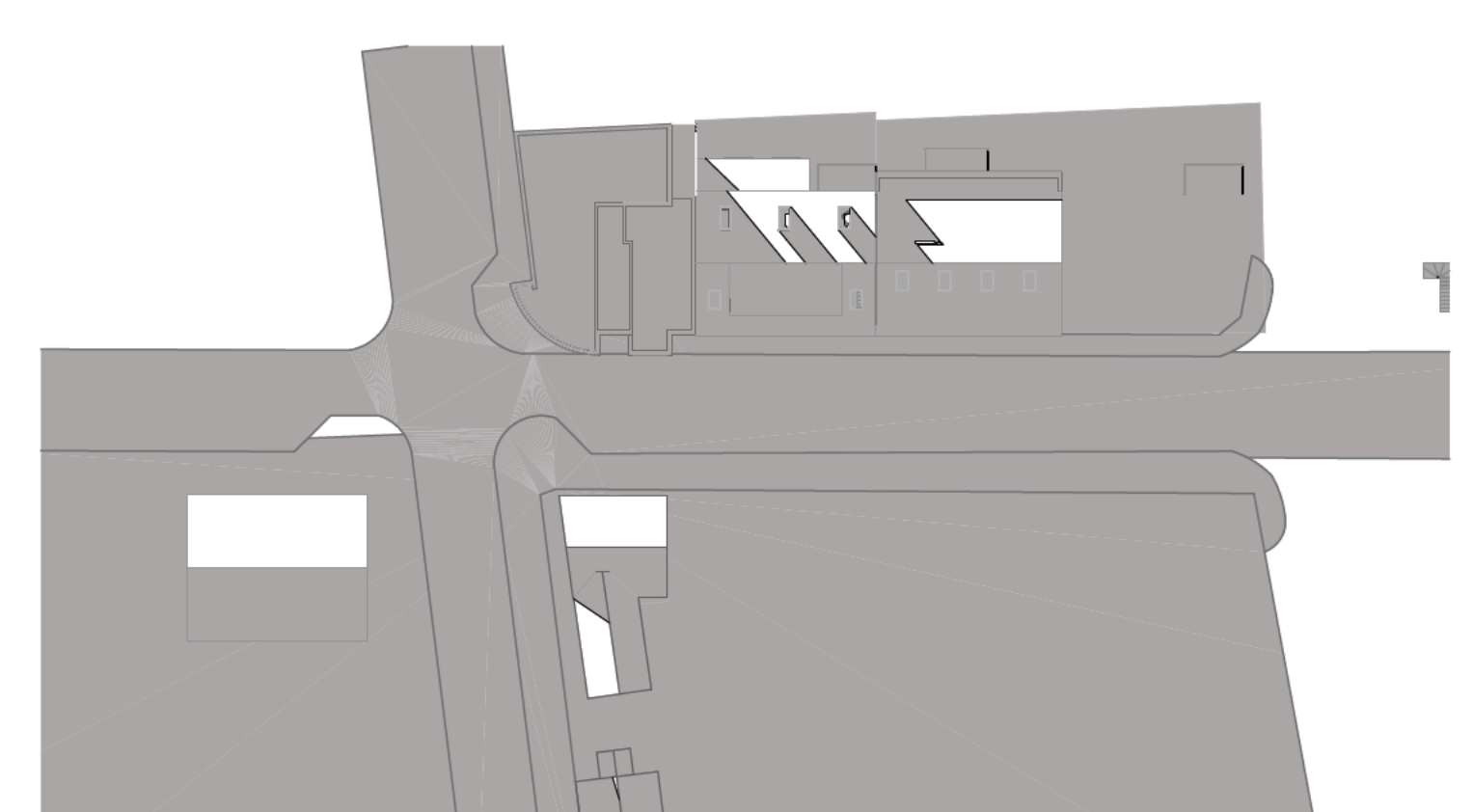
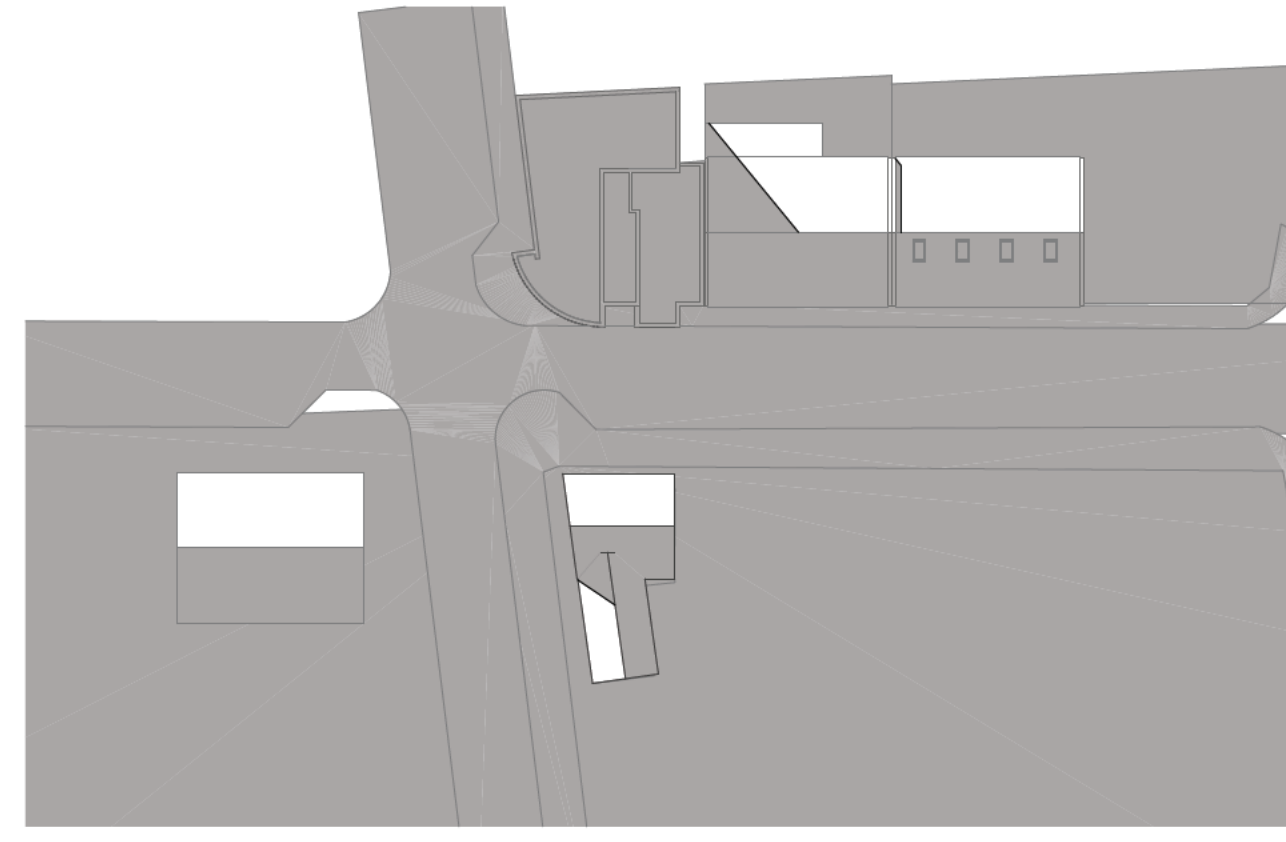
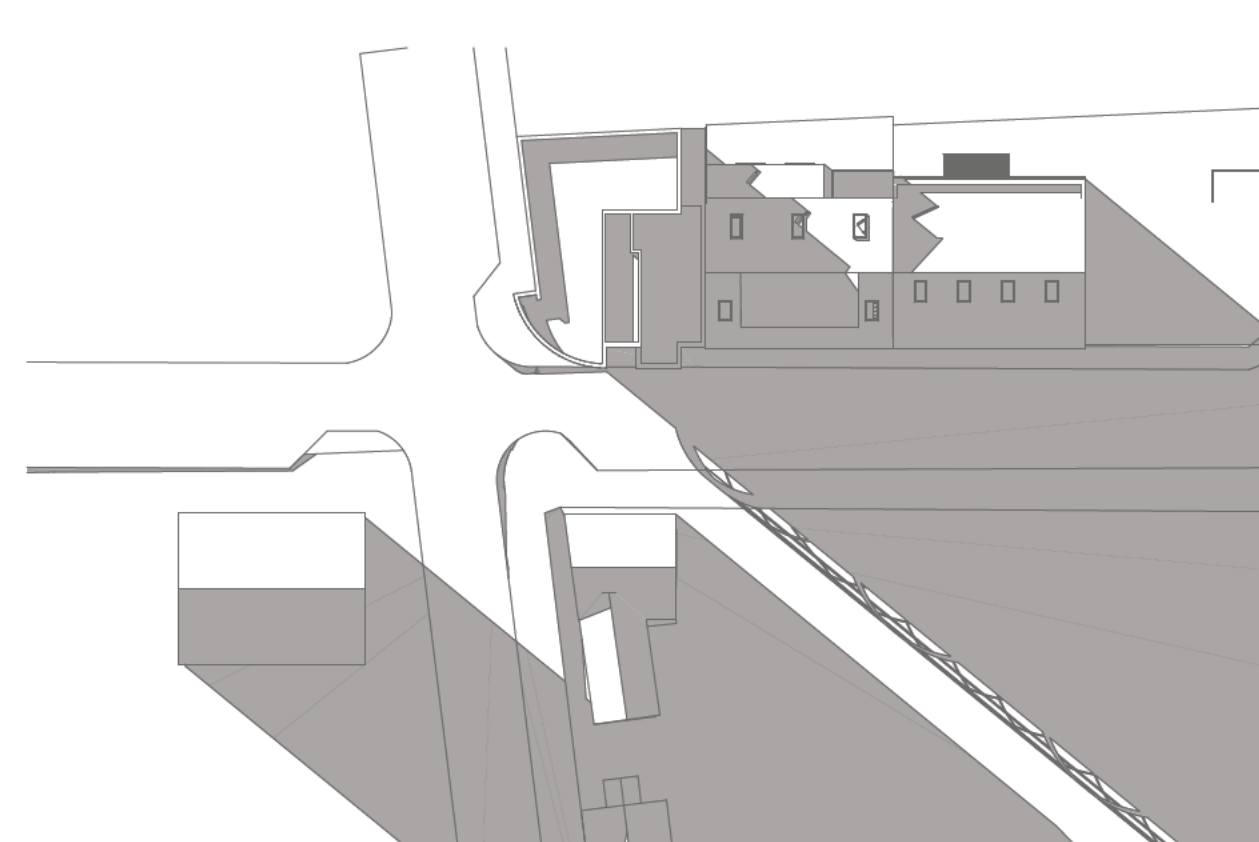
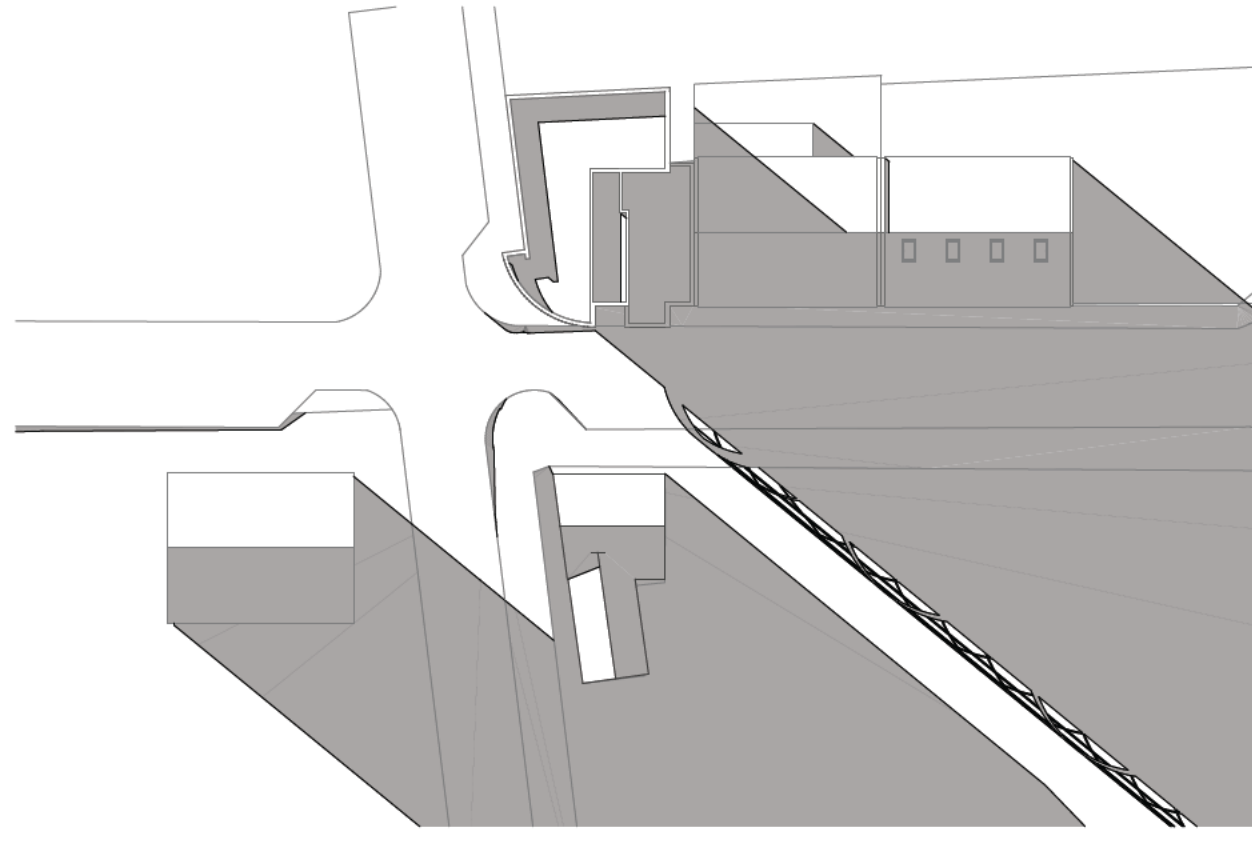


### SUMARSÓLSTÖÐUR - FYRIR BREYTINGU

### SUMARSÓLSTÖÐUR - EFTIR BREYTINGU

### JAFNDÆGUR - FYRIR BREYTINGU ( 20. mars eða 20 sept.)

### JAFNDÆGUR - EFTIR BREYTINGU ( 20. mars eða 20 sept.)

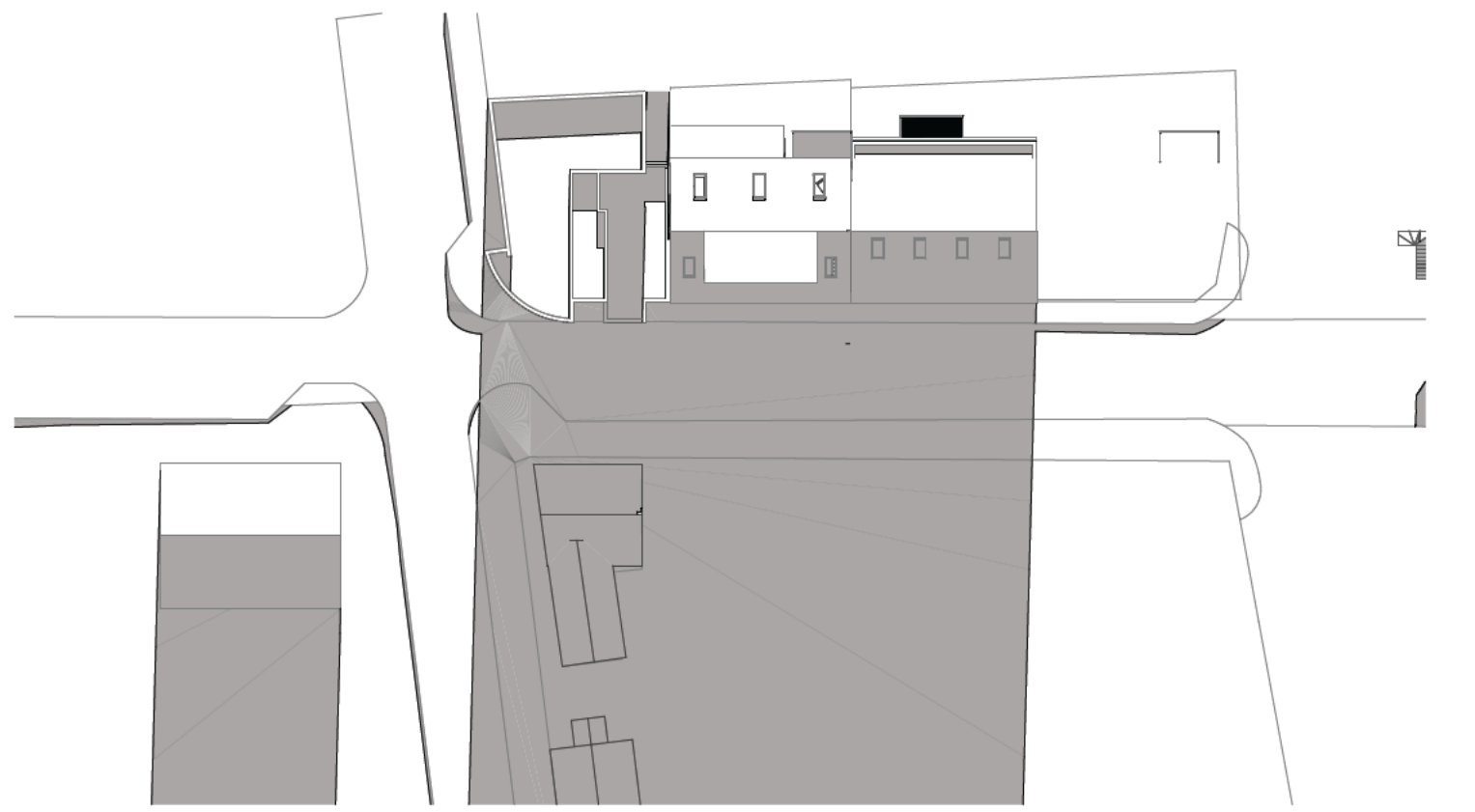
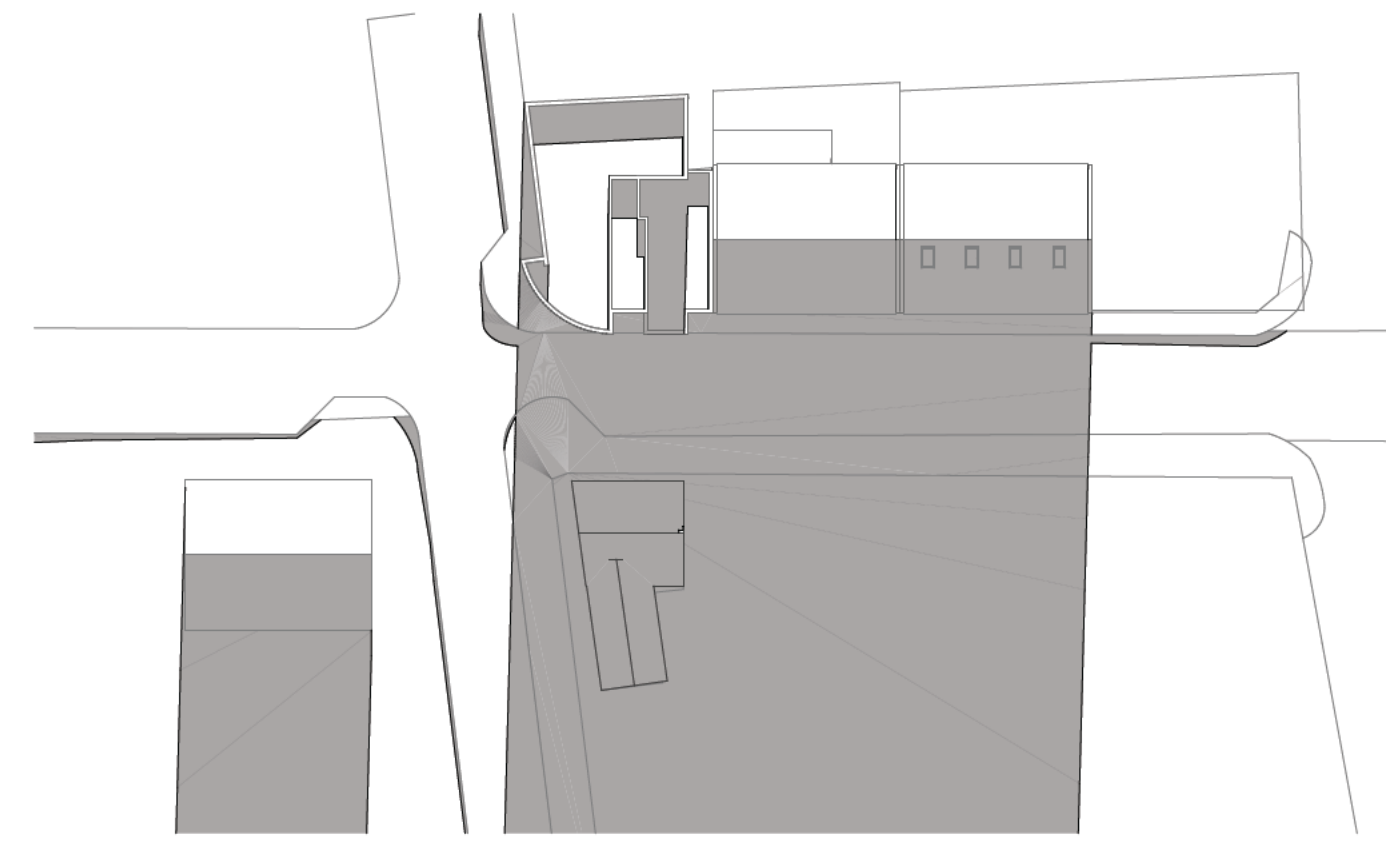
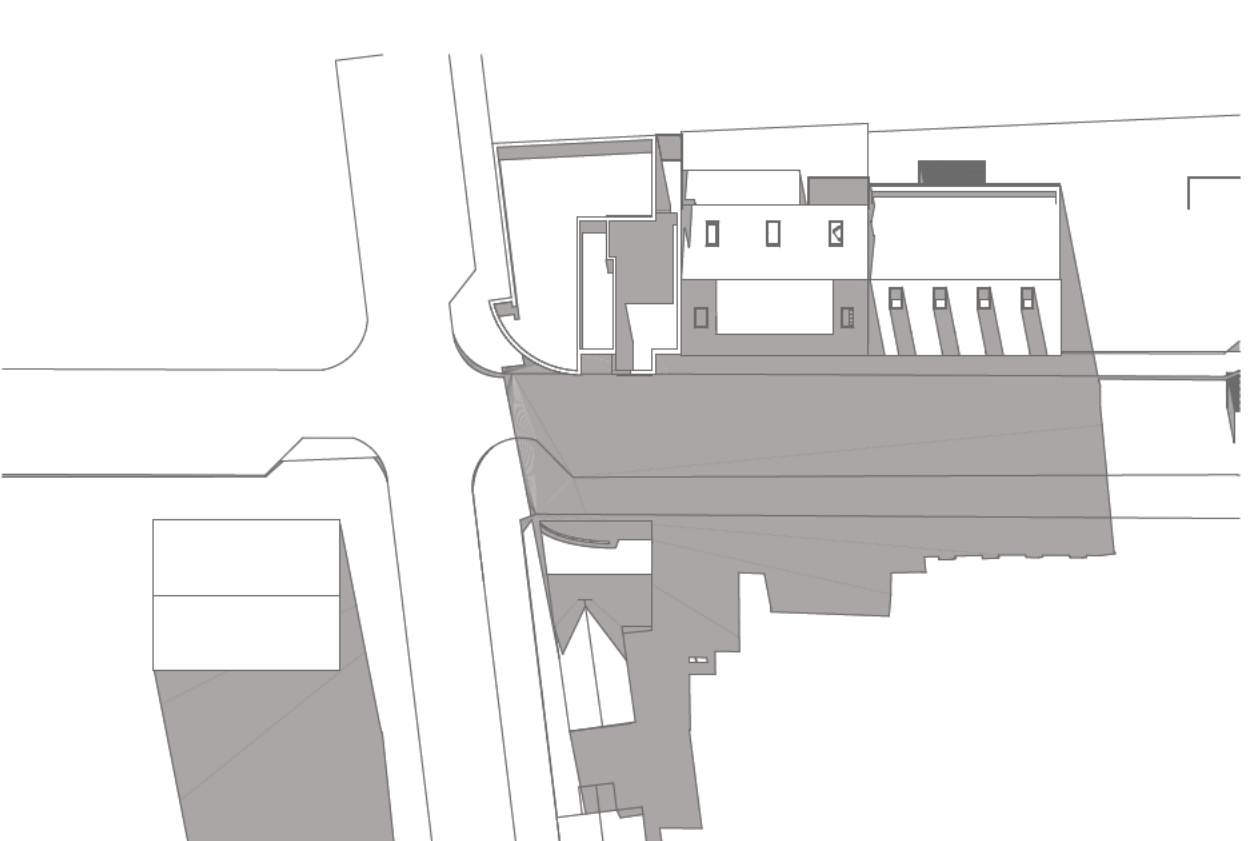
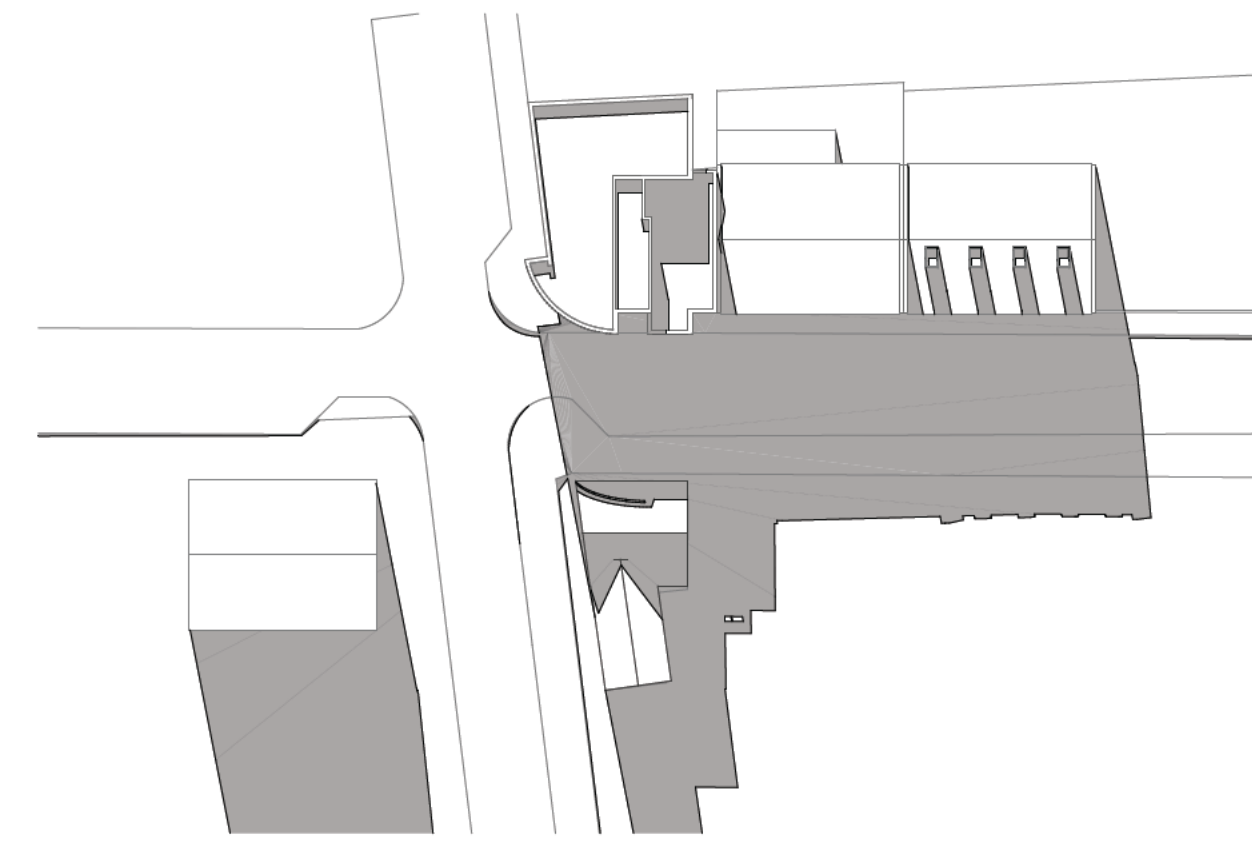


Skuggavarp 21.6.22 @ 9:00 Fyrir breytingu

Skuggavarp 21.6.22 @ 9:00 Eftir breytingu

Skuggavarp 21.9.22 @ 9:00 Fyrir breytingu

Skuggavarp 21.9.22 @ 9:00 Eftir breytingu

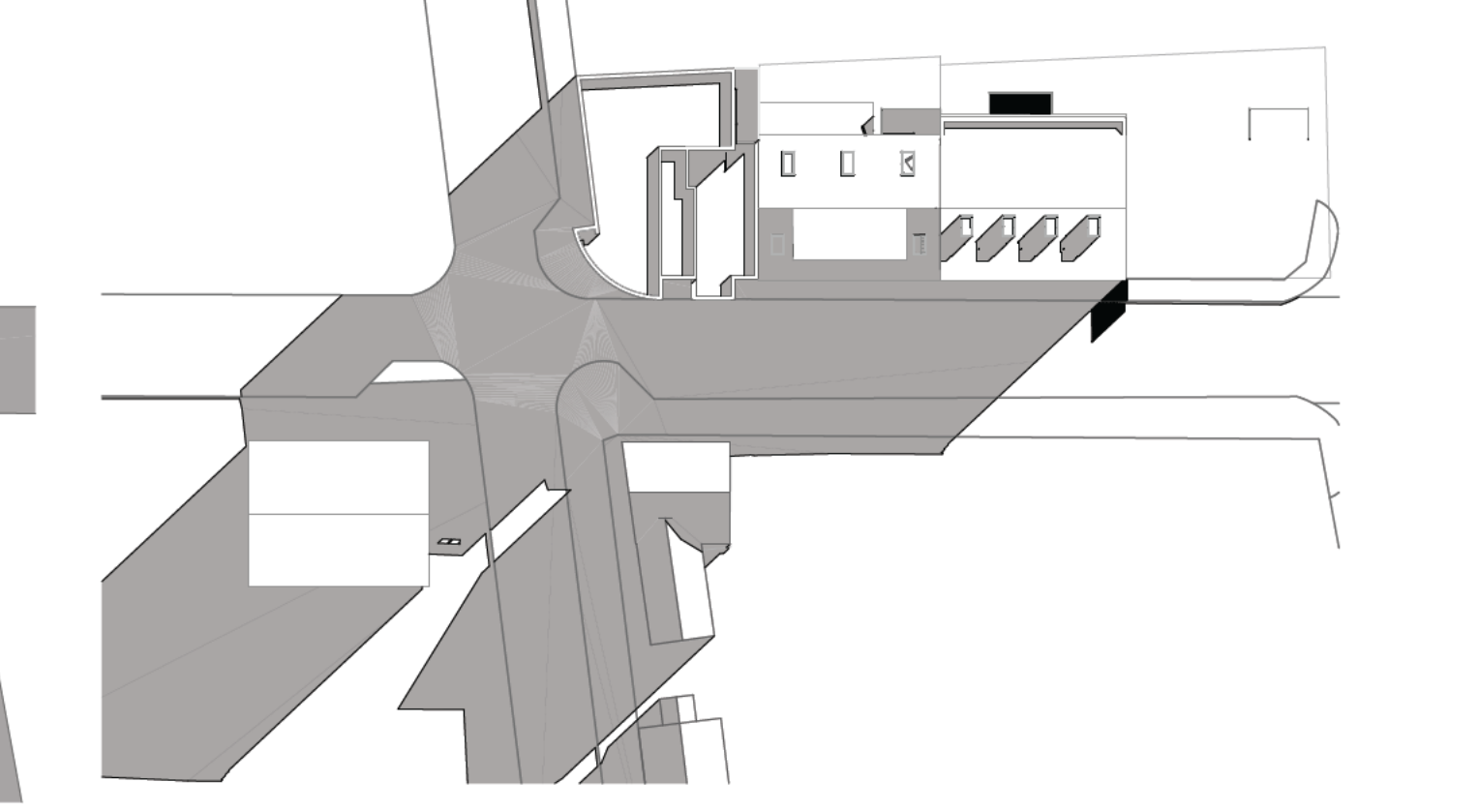
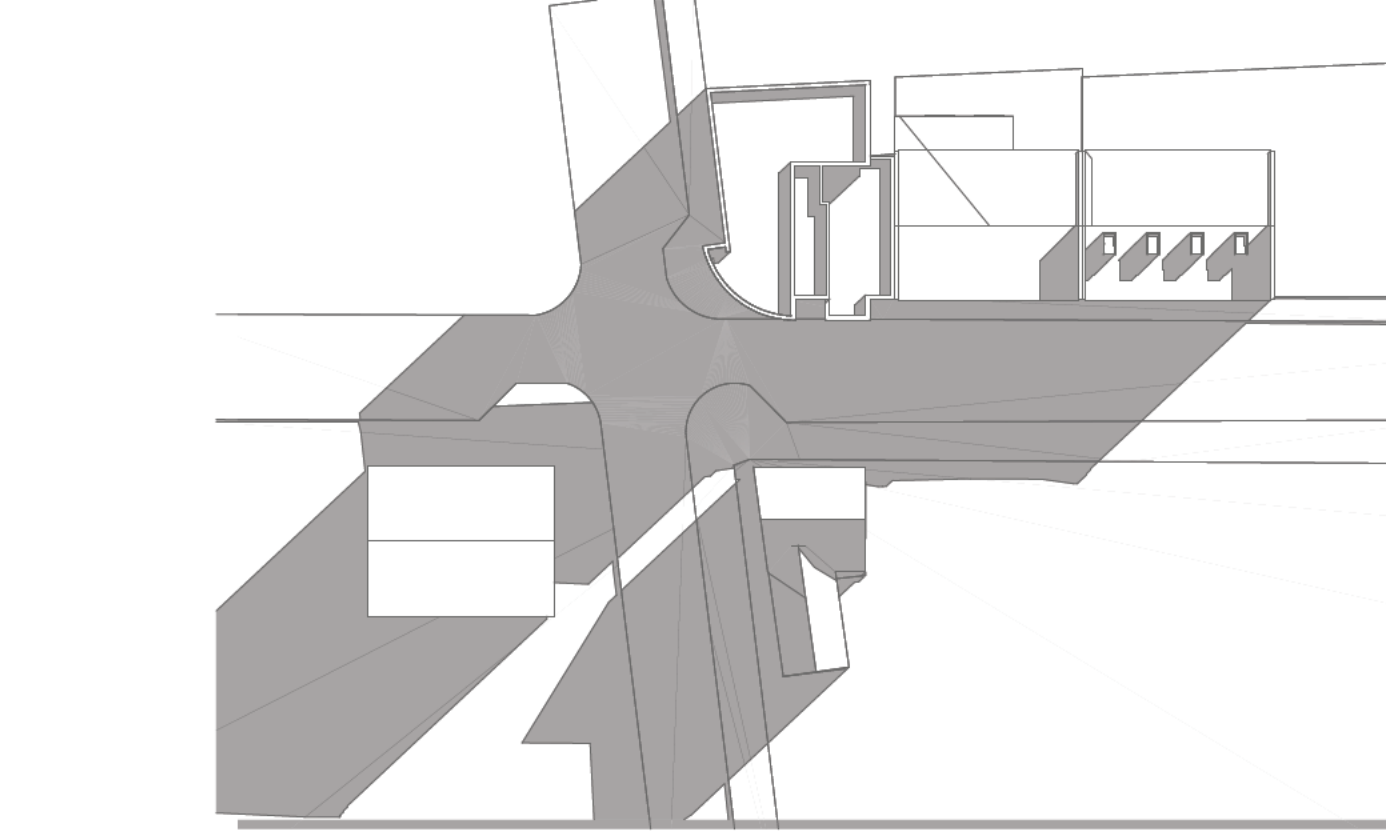
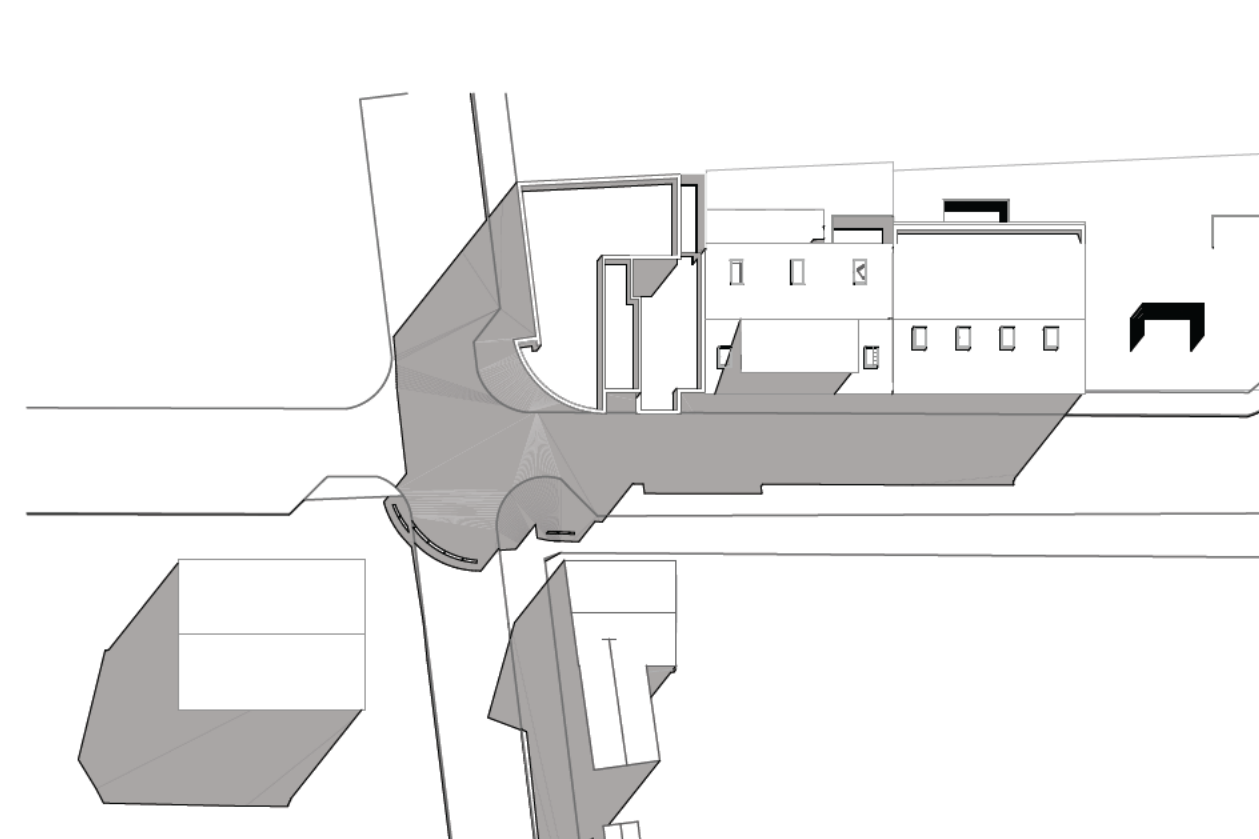
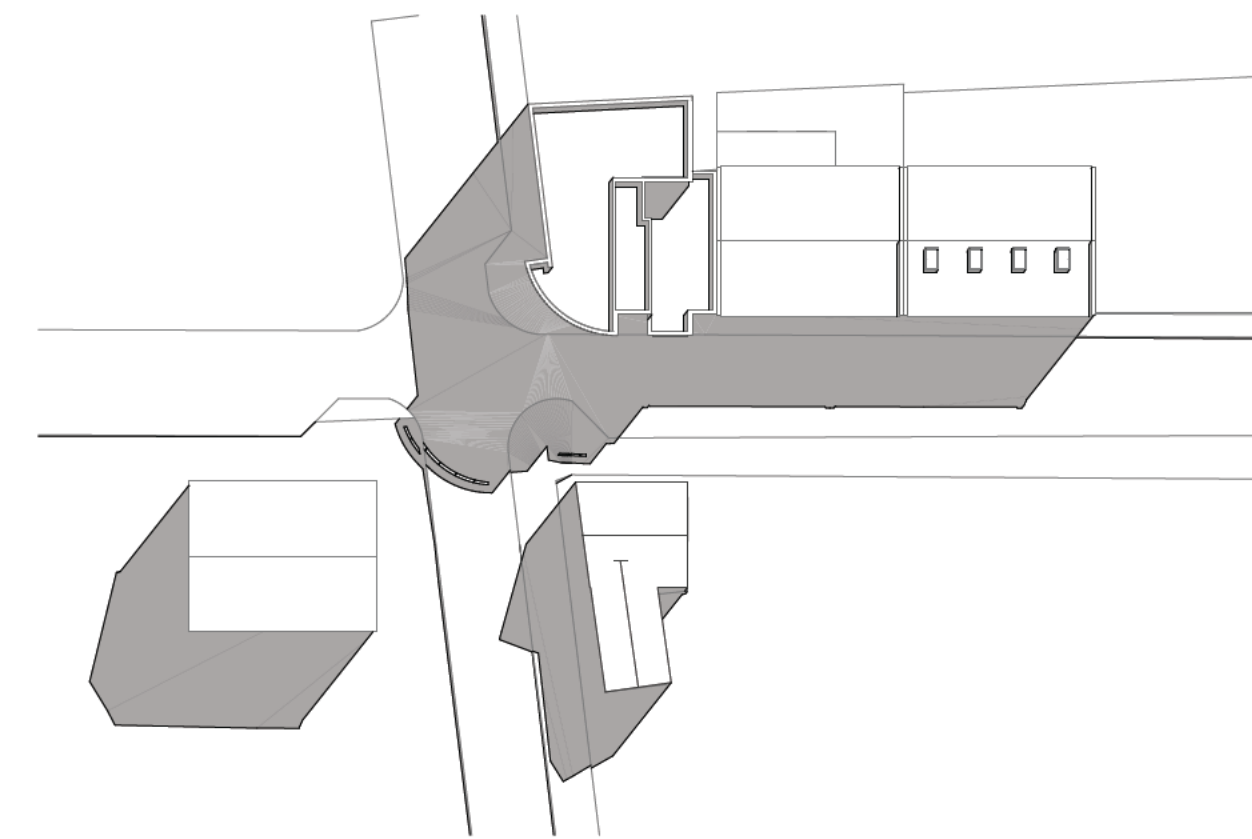


Skuggavarp 21.6.22 @ 12:00 Fyrir breytingu

Skuggavarp 21.6.22 @ 12:00 Eftir breytingu

Skuggavarp 21.9.22 @ 12:00 Fyrir breytingu

Skuggavarp 21.9.22 @ 12:00 Eftir breytingu



Skuggavarp 21.6.22 @ 15:00 Fyrir breytingu

Skuggavarp 21.6.22 @ 15:00 Eftir breytingu

Skuggavarp 21.9.22 @ 15:00 Fyrir breytingu

Skuggavarp 21.9.22 @ 15:00 Eftir breytingu

### +ARKITEKTAR

Lindargata 14  
Reykjavík  
Skuggavarp

dags. 13.02.2023  
mkv. 1:500  
teikn. PS/HL  
verknr. 1308

Haraldur Ingvarsson arkitekt  
Páll Hjáltaason arkitekt

Laugavegur 59 101 Reykjavík 898 4959 www.plaaark.is

A.2



Reykjavík, 14. maí 2023

Reykjavíkurborg  
Skipulagsfulltrúi  
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík

Berist Sigríði Maack

Erindi: **Lindargata 14.** Breyting deiliskipulags á reit 1.151.5  
Bréf yðar dags. 12. apríl 2023 merkt SN220704

Við undirrituð, eigendur og leigjendur íbúða Klapparstígs 14 (K14) sem snúa að Lindargötu 14 (L14) mótmælum fyrirhugaðri hækkun hússins L14. Mótmæli okkar varða sérstök bein áhrif breytingarinnar á íbúðir okkar, en raunar einnig á útlit alls reitsins, svo og framsetningu tillögunnar.

### **Bein áhrif á einstakar íbúðir**

Úr íbúð á 3. hæð (3-2) skerðist himinsýn nokkuð og innsýn í íbúðina frá væntanlegum íbúðum 4. hæðar L14 yrði veruleg. Svalir á suðurhlið, nær en núverandi svalir yrðu íþyngjandi. Núverandi svalir eru spýtnabrak.

Um íbúð á 4. hæð (4-2) gildir allt það sama og um íbúðina á 3. hæð. Þessi íbúð er nú öll ofar þakbrún L14. Við hækkun kæmi þakbrúnn í augnhæð. Innsýn yrði frá 4. hæð L14. Loftsýn er verulega skert. Íbúðin færðist í kverk. Breyting á útsýni af svölum má glögg sjá með samanburði á myndum teknum frá 3. og 4. hæð. Útsýn af svölum 4. hæðar yrði eins og núverandi útsýn 3. hæðar. Kvöldsól, sem nýtur nú yfir sumarið, myndi hverfa um kl 21. (sjá meðfylgjandi myndir 1 og 2)

Íbúð á 5. hæð (5-1) er nú öll ofar núverandi mæni L14. Við hana eru þaksvalir til vesturs og liggja þær að L14. Á þeim er glerhandrið og útsýni frá gólfi og uppúr. (sjá myndir 3 og 4) Sé L14 hækkað um 2,8m myndi gafl þess ná 1,7m upp fyrir svalargólf. Byggingu, umsjón og viðhaldi þessa gafls yrði að sinna af svölum þessarar íbúðar. Þótt ekkert annað kæmi til, teljum við þetta ætti að nægja til þess að synja beri þessari breytingu á deiliskipulaginu.

### **Útlit alls reitsins**

Áhrif þessara breytinga á reitinn má sjá af því að skoða vandað Deiliskipulag, sem unnið var af Studió Granda og samþykkt var í borgarráði 17.11.2005. Þar má sjá hæðarsetningu húsa í GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR í Klapparstíg og Lindargötu, og fræðast af greinargerð:

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=10634854757426434220>

Á Klapparstígssneiðingnum sést að þök fara öll í sömu hæð, en þó smá hækkun við Lindargötu. Á Lindargötusneiðingnum sést að 5. hæðin á K14 er inndregin að hluta, og þá myndast þessar þaksvalir sem nú á að „sökkva“. Næst koma L14 og L12. Mænishæð þeirra er mæld 10,97m, 1,08m neðar en svalargólf.

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=066365351915183574591>

Þau hús eru, frá Lindargötu séð, eins að formi og hæð, lægri en þaksvalir K14 og hærri en L10. Núverandi tillaga myndi raska þessu samræmi verulega, þar sem L14 risi uppúr götumyndinni. Núverandi götumynd Lindargötu á þessu svæði er vel boðleg, en mundi versna verulega við



Þessa breytingu. Vissulega mætti hugsa sér endurnýjun húsa L14 og L12, en hæst gætu þau verið í kóta sem er undir kóta þaksvala K14 og aldrei hækka til vesturs.

### Framsetning tillögu

Við hljótum að gera alvarlegar athugasemdir við að svo illa unnin tillaga sé í dreifingu til umsagnar. Hér eru nokkur dæmi.

1. Það sem höfundar fyrirleggjandi breytingartillögu birta og kalla „Hluti gildandi skipulags, deiliskipulagsuppdráttur samþykktur í sept. 1985“ er löngu fallið úr gildi og segir ekki annað en að þeir þekkja ekki núverandi deiliskipulag.
2. Engin uppdráttur er fáanlegur af efri hæðum. Engin útlitsmynd er af suðurhlíð. Í kynningabréfinu er vísað til uppdráttu Plúsarkitekta, dagsetta 13. Febrúar 2023. Engir slíkir uppdrættir fást afhentir. Fyrirhuguð staðsetning svala fæst ekki upplýst. Uppdráttur af 1. hæð sýnir sömu breidd á L14 og L12, sem er rangt. Engir hæðakótar eru uppgefnir. Hæð væntanlegrar útbyggingar ekki skilgreind. Heimilt á að vera að hafa þaksvalir á húsinu, en samt er boðað óbreytt þakform,
3. Perspektiv myndir af L12 eru ekki réttar
4. Skuggavarp er sýnt úr sólaráttum sem engin skuggi af L14 fellur á K14.
5. Ekkert er rætt við Guðna Pálsson arkitekt K14, eða honum tilkynnt um fyrirhugaða breytta tengingu við þessa árás á hans sköpunarverk.

### Aðkoma Minjastofnunar Íslands

Teikning af Lindargötu 14 var samþykkt 1929 og það byggingarár er staðfest í húsakönnun Árbæjarsafns nr 121. Ártal húsakönnunar gildir gagnvart umsagnarskyldu Minjastofnunar enda þótt byggingarár í Fasteignaskrá sé 1943.

Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr 1. mgr. 30. gr. laga um menningarmynjar nr 80/2012. Því á hækkunin lögum samkvæmt að koma til umsagnar hjá Minjastofnun.

### Lokaorð

Við gerum þá kröfu að tillögu þessari verði hafnað í heild sinn. Hafna ber öllum tilraunum til þess að auka snertiflöt milli L14 og K14 án okkar samþykkis, eða raska lögun og hæð núverandi húsa L12 og L14. Öll hækkun þeirra raskar samræmi húsa Lindargötu. Saman sóma þessi hús sér vel í heildarmynd Lindargötu uns ný hús leysa þau af hólmi.

Virðingarfyllt

Fyrir hönd eigenda og leigjenda

Íbúð 3-2: Wolfgang eigandi Þjórnun Þjórnun leigjandi

Íbúð 4-2: Beate eigandi \_\_\_\_\_ leigjandi

Íbúð 5-1: G. Björnsdóttir eigandi \_\_\_\_\_ leigjandi

G. Björnsdóttir  
f. hönd KBHEILSA ehf.



Tilvísanir:

Mynd 1: Útsýni af svölum 3. hæðar K14

Mynd 2: Útsýni af svölum 4. hæðar K14

Mynd 3: Útsýni af svölum 5. hæðar K14

Mynd 4: Gildandi deiliskipulag frá 17.11.2005

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=10634854757426434220>

Mynd 5: Breyting á deiliskipulagi Lindargötu 10, samþykktu 21.12.2017

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=066365351915183574591>

Mynd 6: Núverandi svalir á L14





MYND 1

Svalir á 3. hæð - útsýn til vesturs.



MYND 2

Svalir á 4. hæð - útsýn til vesturs.





MYND 3

Svalir 5. hæðar, útsýn til vesturs.











Mynd tekin af svölum 3. hæðar og sýnir svalir á Lindargötu 14.

MYND 6



Fiskislóð 31  
101 Reykjavík  
Sími 5511790  
[gpark@gpark.is](mailto:gpark@gpark.is)

Reykjavík 15.05.2023

Reykjavíkurborg  
Skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík  
Berist Sigríði Maack

Erindi:

Lindargata 14. Breyting á deiliskipulagi á reit 1.151.5

Sem hönnuður hússins Klapparstígs 14 hefur mér verið falið að gera athugasemd við fyrirhugaða hækkun hússins á Lindargötu 14.

Tillagan um hækkun Lindargötu 14 um eina hæð er lögð fram þannig að allt húsið er hækkað um eina hæð. Þannig að eiginlega er einni hæð “stungið,, inn á milli og mænisþakið hækkar sem því nemur. Samkvæmt þeim teikningum sem til eru hjá embætti byggingarfulltrúa er hæð plötu á plötu á Lindargötu 14, 2.90 metrar eða 2.85 metrar.

Mæni hússins á Lindargötu 14 fer því um 1.4 metra upp fyrir gólf þaksvala íbúðar 5.hæðar til vesturs. Þar með eyðileggjast að hluta til þau gæði sem þessar svalir hafa, hvað varðar útiveru, útsýni og kvöldsól. Gaflinn kastar að auki skugga í marga mánuði yfir svalir og innri rými, sem að svölunum snúa. Vesturgafli Klapparstígs 14 er að auki orðin hálfgerð klessa.

Þó að húsið á Klapparstíg 14 sé á vissan hátt framandi, þá er allstaðar tekið tillit til aðliggjandi húsa hvað hæðir varðar, eins og útlitsteikningar sýna.

Ekki er heldur ljóst hvernig ætlunin er að leysa svalir á Lindargötu 14 ef íbúðir eiga að vera í húsinu. Ef það á að hengja þær utan á húsið sunnanmegin er útséð að dagsbirta verður að skornum skamti á vestursvölum allra hæða á Klapparstígs 14. Svalir þurfa því að vera inndregnar.

Gögn eru frekar ónákvæm og ekki fullnægjandi. Hæðarskekkja er á teikningum. Sem dæmi liggur þakrenna Lindargötu 14 mun hærra á fjarvarvídarmynd en á útlitsteikningu norðurhliðar.

Í reynd sýna þessi gögn að það er ekki hægt að framkvæma þessa stækkun Lindargötu 14 á þann hátt sem lagt er upp með. Mænin á Lindargötu 14 getur ekki orðið hærri en gólfíð á þaksvölum 5.hæðar Klapparstígs 14. Aðlaga þyrfti því húsið að Lindargötu 14 að breyttum aðstæðum ef það á hækka.

Einnig er bent á 30 gr. Laga um menningarmynjar nr.80/2012. Þar segir að hús byggð fyrir 1940 er skylt að leita álits Minjastofnunar með minnst 6 vikna fyrirvara ef þeir hyggjast, breyta byggingunni.

Virðingafyllst

Guðni Pálsson

## USK Skipulag

---

**Frá:** Ólafur Th. Ólafsson [REDACTED]  
**Sent:** þriðjudagur, 16. maí 2023 11:13  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Eggertsdóttir Birna  
**Efni:** Lindargata 14  
**Viðhengi:** Lindargata\_14\_hækkun.docx

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Ágæti skipulagsfulltrúi, Sigríður Maack.

Meðfylgjandi er bréf um afstöðu okkar, eiganda að Klapparstíg 10, varðandi tillögu að hækkun á Lindargötu 14 um eina hæð.

Með kveðju,  
Ólafur Th. Ólafsson  
[REDACTED]



## Lindargata 14 - Grenndarkynning á deiliskipulagi - Í kynningu 17. apríl 2023 – 17. maí 2023

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 16. febrúar 2023 var lögð fram tillaga um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 14 við Lindargötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verður að hækka húsið um eina hæð, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta dags. 13. febrúar 2023.

Ágæti skipulagsfulltrúi.

Við íbúar á Klapparstíg 10 viljum koma á framfæri eftirfarandi varðandi tillögu að hækkun á Lindargötu 14.

Þær teikningar af skuggavarpri sem sýndar eru með tillögu að hækkun á Lindargötu 14 eru að okkar mati ekki réttar og erfitt að dæma þær þar sem þær sýna ekki lóðina okkar, það svæði sem við erum með undir, Klapparstíg 10. Við teljum að skuggavarprið sé ekki rétt þar sem nokkur hæðarmunur er á lóðunum og einnig er lóðin okkar mun lægri en Klapparstígurinn sjálfur og ekki tekið tillit til þess í skuggavarpri. Nauðsynlegt er að fá rétta mynd af skuggavarpri til að við getum áttað okkur betur á þeim skugga sem fyrirhuguð framkvæmd mun leggja yfir lóð okkar.

Frá því að við eignuðust Klapparstíg 10, hafa verið gerðar miklar breytingar á nánasta umhverfi okkar en þess má geta að smíðaverkstæðið Völundur var þá á horni Skúlagötu og Klapparstígs en það hús var rífið 1987 og vék fyrir háhýsi sem tók af okkur útsýni yfir sundin og sviftivindar jukust í garðinum að Klapparstíg 10 við þá framkvæmd.

Síðan hafa risið fleiri byggingar í kring um okkur, háhýsi sem lokað hafa fyrir útsýni, sem við höfðum og ekki síst hafa þau lokað á sól og haft veruleg neikvæð áhrif á birtu við okkar eign.

Fyrir nokkrum árum var okkur sagt á fundi hjá Skipulagi Reykjavíkur að okkar hlutverk á Klapparstíg 10 væri að viðhalda húsinu og vernda götumynd og þann byggingarstíl sem þar var um aldarmótin 1800-1900. Þetta höfum við gert samviskusamlega hvað húsið varðar en götumyndin er þó að mestu farin og má þar nefna byggingu á horni Klapparstígs og Lindargötu og einngi stórhýsin á horni Skúlagötu og Klapparstíg sem megin ástæðu.

Nú er svo komið að örfáir sólardagar mælast í garði okkar og með hækkun á húsi Lindargötu 14 mun sólardögum enn fækka hjá okkur. Við teljum að þessi framkvæmd muni einnig hafa slæm fordæmisgefandi áhrif fyrir nágrennið.

**Við mótmælum harðlega fyrirhugaðri hækkun á húseigninni við Lindargötu 14 af fyrrgreindum ástæðum.**

Með virðingu,

Ólafur Th. Ólafsson

Birna Eggertsdóttir

Klapparstíg 10, 101 Reykjavík

## Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar

### Frá eigendum og leigjendum að Smiðjustíg 10 og Klapparstíg 16 og eigendum Smiðjustígs 12.

#### Erindi: Lindargata 14

Lögð var fram tillaga um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 14 við Lindargötu. Í breytingartillögunni sem lögð er til er óskað eftir að hækka húsið um eina hæð, skv. uppdr. Plúsarkitekta dags. 13. Febrúar 2023.

Hagsmunaaðilar, eigendur og leigjendur mótmæla harðlega fyrirhugaðri framkvæmd um að hækka húsið að Lindargötu nr. 14 um eina hæð.

#### Athugasemdir við tillöguna eru meðal annars þessar:

1. Hækkun hússins mun hafa mjög neikvæð áhrif í viðkvæmu umhverfi eldra hverfis og eykur án efa skuggamyndun. Hækkun húsa sunnanmegin við götu eykur skuggamyndun á götu og nærliggjandi lóðir þannig að hús norðanmegin og gangstétt verða fyrir verulegri skerðingu ljósgæða fyrir gangandi vegfarendur og íbúa hverfisins.

2. Frekari fordæmi um hækkun húsa við Lindargötu ógnar lægri, friðuðum byggingum og þar sem götummynd er friðuð. Klapparstígur 14 (horn Klapparstígs og Lindargötu) er með stærstu umhverfisslysum sem hafa átt sér stað í miðborginni og er farið að stýra hæðarpunktum við Lindargötu og gefa væntingar um frekari hækkun nærliggjandi húsa.

Ef frekari hækkun húsa við Lindargötu fær að viðgangast þá munu viðkvæm lágrest hús t.d. við Smiðjustíg þar sem vernduð götummynd gildir verða ógnað. Gott dæmi um þetta er þegar horft er áðurnefnt stórslys Klapparstíg 14 í samhengi við eldri lágrestari hús við horn Lindargötu og Klapparstígs. Þau hús munu aldrei bera þess bætur að vera í nágrenni við Klapparstígs 14.

3. Með viðbótarhæð í tillögu verður veruleg skerðing á útsýni til norðurs út á Faxaflóa af efri hæðum Klapparstígs 16 og frá nærliggjandi húsum en Lindargata 14 mun fá aukið útsýni í staðinn á kostnað hinna.

4. Hvort horft sé frá Smiðjustíg, Klapparstíg, úr porti fyrir aftan Danska sendiráðið eða frá götunni sjálfri er það mat hagsmunaaðila að hækkun hússins eyðileggi götummynd Lindargötu og ásýnd frá nærliggjandi húsum. Útlit og upplifun Smiðjustígur 10 sem er tveggja hæða lágrest bygging að hluta til niðurgrafin í porti bakvið Lindargötu 14 og 12 mun rýrna svo um munar en veruleg uppbygging og miklar endurbætur hafa átt sér stað á lóðinni undanfarin ár. Viðræður um hækkun húss á lóðinni Smiðjustígs 10 komu ekki til greina af hálfu skipulagsins á sínum tíma þegar viðræður um uppbyggingu á reitnum áttu sér stað. Hlýtur því jafnræðisreglan að koma til álita hér.

Lindargata 12 mun án efa óska eftir samskonar hækkun og Lindargata 14 fer hækkun í gegn og mun það gera stöðuna enn verri fyrir íbúa, fyrirtæki, port og nærliggjandi hús. Portið á miðjum reitnum sem nú er aðalinngangur að Berg Contemporary Gallery er með fallegri opnum rýmum í miðborginni og ef tillagan fer í gegn mun það þrengja að þessu skemmtilega útsvæði og rýra sól fyrripart dags.

5. Deiliskipulag við Lindargötu 10 (hornhús við Lindargötu og Smiðjustígs) var samþykkt í Borgarráði 21. Desember 2017 þrátt fyrir alvarlegar athugasemdir íbúa hverfisins. Athugasemdirnar beindust að verulegri hækkun og stækkun húss í friðaðri götummynd, galla í gögnum um óljósa og ranga hæðarpunkta og mjög óljósa teikningar. Það er mjög alvarlegur hlutur þegar horft er framhjá



réttmætum athugasemdum íbúa um misræmi í gögnum ofl. Ekki hefur verið unnin bót á því máli svo vitað sé af hendi borgarskipulagsins á gögnum né deiliskipulagið tekið til endurskoðunar. Breytingar þær sem samþykktar voru í Borgarráði hafa enn ekki verið framkvæmdar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi en nýir eigendur hafa nú fest kaup á eigninni meðvitaðir eða ómeðvitaðir um galla deiliskipulagsins.

Í bréfi Minjastofnunar Íslandss dags. 1. júlí 2015, varðandi Lindargötu 10, Ebnazarhús, kemur fram:

"Húsið er sérstaklega mikilvægt fyrir hina vernduðu götummynd þar sem það stendur á hornlóð". Einnig kemur fram í sama bréfi að Lindargata 10 sé hluti af verndaðri götummynd Smiðjustígs milli Lindargötu og Hverfisgötu, samkvæmt húsaverndarstefnu Reykjavíkurborgar frá árinu 1996.

Það er undarlegt að hækkin á Lindargötu 10 hafi verið leyfð um árið eftir álitgerð Minjastofnunar en nú á að leggja til að Lindargata 14 hækki svo að það má búast við að Lindagata 12 verði næst við hlið Lindargötu 10?

6. Fjöldi húsa við Lindargötu og í næsta nágrenni við Lindargötu 14 er merkt með dökkgulum lit á húsaverndarkortum Reykjavíkurborgar.

Í tillögu að stefnu í verndunarmálum borgarinnar á miðborgarsvæði kemur m.a. fram:

"3. VERNDUN HÚSARAÐA, GÖTUMYNDNA OG FLOKKA BYGGINGA Dökkgulur litur á húsverndarkortum Húsaraðir, götummyndir og flokkar bygginga (t.d. hornhús eða hús sömu gerðar við tiltekna götu) sem vegna útlits síns hafa mikið gildi fyrir umhverfið. Áhersla er lögð á að útlit þessara bygginga njóti verndar og leitast verði við að styrkja og lagfæra heildarmyndina með hliðsjón af upphaflegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem áhrif hafa á yfirbragð heildarinnar.

Breytingar á eldri húsum sem ekki taka tillit til útlitseinkenna og stærðarhlutfalla geta auðveldlega rýrt gildi þeirra og skaðað bæjarmyndina. Við hönnun breytinga og viðbygginga ber að taka tillit til eftirtalinnna atriða : Varðveita ber svipmót húss og upphafleg útlitseinkenni með listrænt gildi. Að breytingin raski sem minnst heildarmynd byggðar á einstökum reitum. Að efnisval, stærðarhlutföll og deililausnir breytinga / viðbygginga taki mið af útlitseinkennum upphaflega hússins. Að breytingin / viðbyggingin raski ekki umhverfi verndaðs húss eða vægi þess í bæjarmyndinni.

Viðbygging eða breyting á húsum Við gerð skipulagsáætlana og við meðferð byggingaleyfisumsókna á miðborgarsvæðinu verður eftirfarandi lagt til grundvallar: Mælikvarði viðbygginga yfirgnæfi að jafnaði ekki upphaflega byggingu. Stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun séu að jafnaði í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður eða aðstæður leiði til annars. Fyrirhuguð viðbygging hafi ekki verulega neikvæð áhrif á umhverfið eða gæði í umhverfi nálægra bygginga."

Virðingarfyllt

Hagsmunaaðilar að Klapparstíg 16, Smiðjustígs 10 og Smiðjustígs 12.

Fyrir hönd Silfurbergs ehf. Kt 600902-3180 og Berg Contemporary ehf. Kt 7105161540

Friðrik Steinn Kristjánsson og Ingibjörg Jónsdóttir

Fyrir hönd K16 R ehf kt 490479-0589

  
Kristinn Pálmasón


Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar  
Erindi: Lindargata 14

SN220704

Hverfisgata 29  
IS-101 Reykjavik, Island  
Tlf: +354 575 0300  
Fax: +354 575 0310  
E-mail: rekamb@um.dk  
<http://www.island.um.dk>

15. Maí 2023

Lögð var fram tillaga um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 14 við Lindargötu. Í breytingartillögunni sem lögð er til er óskað eftir að hækka húsið um eina hæð, skv. uppdr. Plúsarkitekta dags. 13. febrúar 2023.

Hagsmunaaðilar mótmæla harðlega fyrirhugaðri framkvæmd um að hækka húsið að Lindargötu nr. 14 um eina hæð.

**Athugasemdir við tillöguna eru meðal annars þessar:**

1. Hækkun hússins mun hafa mjög neikvæð áhrif í viðkvæmu umhverfi eldra hverfis og eykur án efa skuggamyndun. Hækkun húsa sunnanmegin við götu eykur skuggamyndun á götu og nærliggjandi lóðir þannig að hús norðanmegin og gangstétt verða fyrir verulegri skerðingu ljósgæða fyrir gangandi vegfarendur og íbúa hverfisins.
2. Frekari fordæmi um hækkun húsa við Lindargötu ógnar lægri, friðuðum byggingum og þar sem götumynd er friðuð. Klapparstígur 14 (horn Klapparstígs og Lindargötu) er með stærstu umhverfisslysum sem hafa átt sér stað í miðborginni og er farið að stýra hæðarpunktum við Lindargötu og gefa væntingar um frekari hækkun nærliggjandi húsa. Ef frekari hækkun húsa við Lindargötu fær að viðgangast þá munu viðkvæm lágrest hús t.d. við Smiðjustíg þar sem vernduð götumynd gildir verða ógnað. Gott dæmi um þetta er þegar horft er áðurnefnt stórslys Klapparstíg 14 í samhengi við eldri lágrestari hús við horn Lindargötu og Klapparstígs. Þau hús munu aldrei bera þess bætur að vera í nágrenni við Klapparstígs 14.
3. Með viðbótarhæð í tillögu verður veruleg skerðing á útsýni til norðurs út á Faxaflóa af efri hæðum Klapparstígs 16 og frá nærliggjandi húsum en Lindargata 14 mun fá aukið útsýni í staðinn á kostnað hinna.
4. Hvort horft sé frá Smiðjustíg, Klapparstíg, úr porti fyrir aftan Danska sendiráðið eða frá götunni sjálfri er það mat hagsmunaaðila að hækkun hússins eyðileggi götumynd Lindargötu og ásýnd frá nærliggjandi húsum. Útlit og upplifun Smiðjustígur 10 sem er tveggja hæða lágrest bygging að hluta til niðurgrafin í porti bakvið Lindargötu 14 og 12 mun rýrna svo um munar en veruleg uppbygging og miklar endurbætur hafa átt sér stað á



lóðinni undanfarin ár. Viðræður um hækkun húss á lóðinni Smiðjustígs 10 komu ekki til greina af hálfu skipulagsins á sínum tíma þegar viðræður um uppbyggingu á reitnum áttu sér stað. Hlýtur því jafnræðisreglan að koma til álita hér.

Lindargata 12 mun án efa óska eftir samskonar hækkun og Lindargata 14 fer hækkun í gegn og mun það gera stöðuna enn verri fyrir íbúa, fyrirtæki, port og nærliggjandi hús. Portið á miðjum reitnum sem nú er aðalinngangur að Berg Contemporary Gallery er með fallegru opnum rýmum í miðborginni og ef tillagan fer í gegn mun það þrengja að þessu skemmtilega útsvæði og rýra sól fyrripart dags.

5. Deiliskipulag við Lindargötu 10 (hornhús við Lindargötu og Smiðjustígs) var samþykkt í Borgarráði 21. Desember 2017 þrátt fyrir alvarlegar athugasemdir íbúa hverfisins. Athugasemdirnar beindust að verulegri hækkun og stækkun húss í friðaðri götumynd, galla í gögnum um óljósa og ranga hæðarpunkta og mjög óljósar teikningar. Það er mjög alvarlegur hlutur þegar horft er framhá réttmætum athugasemdum íbúa um misræmi í gögnum ofl. Ekki hefur verið unnin bót á því máli svo vitað sé af hendi borgarskipulagsins á gögnum né deiliskipulagið tekið til endurskoðunar. Breytingar þær sem samþykktar voru í Borgarráði hafa enn ekki verið framkvæmdar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi en nýir eigendur hafa nú fest kaup á eigninni meðvitaðir eða ómeðvitaðir um galla deiliskipulagsins.

**Í bréfi Minjastofnunar Íslandss dags. 1. júlí 2015, varðandi Lindargötu 10, Ebenezarhús, kemur fram:**

"Húsið er sérstaklega mikilvægt fyrir hina vernduðu götumynd þar sem það stendur á hornlóð". Einnig kemur fram í sama bréfi að Lindargata 10 sé hluti af verndaðri götumynd Smiðjustígs milli Lindargötu og Hverfisgötu, samkvæmt húsaverndarstefnu Reykjavíkurborgar frá árinu 1996.

Það er undarlegt að hækkunin á Lindargötu 10 hafi verið leyfð um árið eftir álitgerð Minjastofnunar en nú á að leggja til að Lindargata 14 hækki svo að það má búast við að Lindagata 12 verði næst við hlið Lindargötu 10?

6. Fjöldi húsa við Lindargötu og í næsta nágrenni við Lindargötu 14 er merkt með dökkgulum lit á húsaverndrakortum Reykjavíkurborgar.

**Í tillögu að stefnu í verndunarmálum borgarinnar á miðborgarsvæði kemur m.a. fram:**

**"3. VERNDUN HÚSARAÐA, GÖTUMYNDNA OG FLOKKA BYGGINGA** Dökkgulur litur á húsverndarkortum Húsaraðir, götumyndir og flokkar bygginga (t.d. hornhús eða hús sömu gerðar við tiltekna götu) sem vegna útlits síns hafa mikið gildi fyrir umhverfið.

Áhersla er lögð á að útlit þessara bygginga njóti verndar og leitast verði við að styrkja og lagfæra heildarmyndina með hliðsjón af upphaflegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem áhrif hafa á yfirbragð heildarinnar.

Breytingar á eldri húsum sem ekki taka tillit til útlitseinkenna og stærðarhlutfalla geta auðveldlega rýrt gildi þeirra og skaðað bæjarmyndina. Við hönnun breytinga og viðbygginga ber að taka tillit til eftirtalinna atriða: Varðveita ber svipmót húss og upphafleg útlitseinkenni með listrænt gildi. **Að breytingin raski sem minnst heildarmynd byggðar á einstökum reitum.** Að efnisval, stærðarhlutföll og deililausnir breytinga / viðbygginga taki mið af útlitseinkennum upphaflega hússins. **Að breytingin / viðbyggingin raski ekki umhverfi verndaðs húss eða vægi þess í bæjarmyndinni.**

Viðbygging eða breyting á húsum Við gerð skipulagsáætlana og við meðferð byggingaleyfisumsóknna á miðborgarsvæðinu verður eftirfarandi lagt til grundvallar: **Mælikvarði viðbygginga yfirgnæfi að jafnaði ekki upphaflega byggingu.** Stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun séu að jafnaði í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður eða aðstæður leiði til annars. **Fyrirhuguð viðbygging hafi ekki verulega neikvæð áhrif á umhverfið eða gæði í umhverfi nálægra bygginga."**

Virðingarfyllst

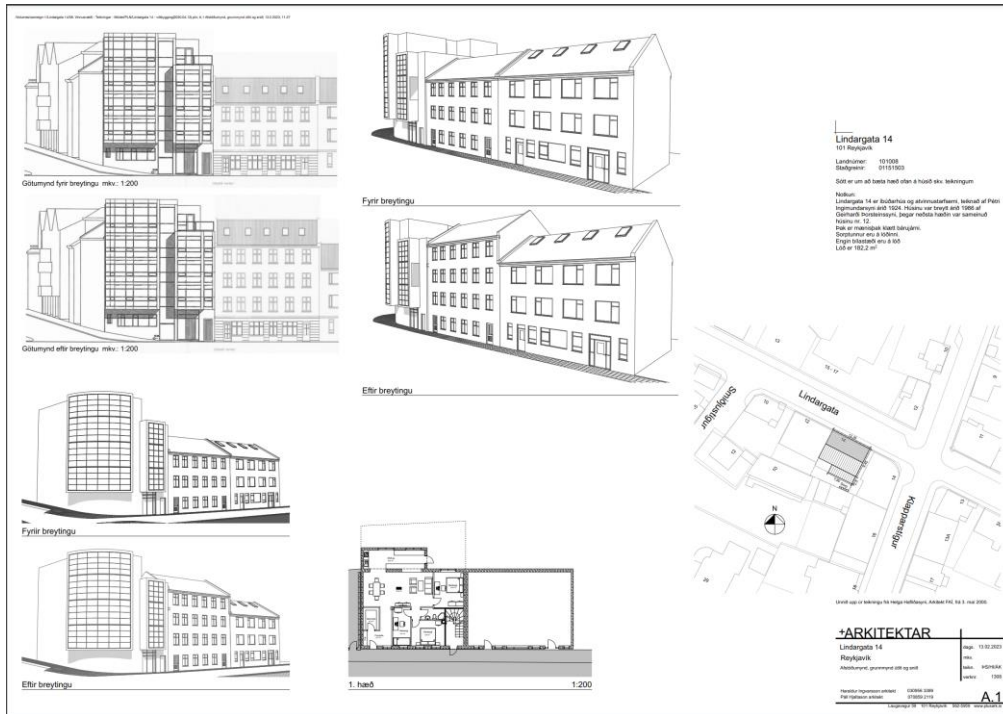
Adam Grønholm  
Deputy Head of Mission

Royal Danish Embassy  
Iceland









## Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

1. Fjórir eigendur og leigjendur að Klapparstíg 14, dags. 14. maí 2023,
2. Guðni Pálsson, dags. 15. maí 2023,
3. Friðrik Steinn Kristjánsson og Ingibjörg Jónsdóttir f.h. Silfurbergs ehf., Berg Contemporary ehf. og Kristinn Pálmarsson f.h. K16 ehf, dags. 15. maí 2023,
4. Danska sendiráðið, dags. 15. maí 2023,
5. Ólafur Th. Ólafsson og Birna Eggertsdóttir, dags. 16. maí 2023.

## Efnislegar athugasemdir:

Athugasemdir sem bárust lýsa allar andstöðu við grenndarkynnta tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem hér er til umfjöllunar. Efnislegt inntak athugasemda má draga saman í eftirfarandi þætti:

### 1. Bein áhrif breytinga á einstaka íbúðir

Íbúar í aðliggjandi húsum lýsa yfir áhyggjum af því að birtuskilyrði í íbúðum þeirra muni skerðast verulega með tilkomu ofanábyggingar sökum nálægðar hennar. Ennfremur muni útsýni og kvöldsól skerðast. Ofanábyggingin að Lindargötu 14 mun fá mikið útsýni á kostnað þeirra sem eru að missa það útsýni sem þeir hafa núna. Einnig mun við ofanábygginguna og væntanlegri tilkomu svala á breyttu húsnæði skapast innsýn inn í núverandi íbúðir sem ekki var til staðar áður.

Fyrirliggjandi gögn sýna að ofanábygging mun ná tæpa 2 metra upp fyrir efstu svalir aðliggjandi húss við Klapparstíg 14 og því ekki falla vel að útliti inndreginnar efstu hæðar að Klapparstíg 14. Gaflinn mun því skerða útsýni frá þeim svölum og jafnframt kasta skugga á svalir og innirými íbúðar á efstu hæð. Þar að auki þyrfti líkast til að þjónusta gaflinn, bæði í framkvæmd og framtíðarviðhaldi, frá efstu svölum á Klapparstíg 14.



**Svar:** Við þéttingu byggðar má búast við því að útsýni úr einstökum húseignum geti tekið breytingum og sömuleiðis að nýbyggingar geti haft í för með sér innsýn inn í íbúðir sem fyrir eru. Aftur á móti er leitast við að skerða ekki dagsbirtu í nærliggjandi íbúðum eða sólarstundir á dvalarsvæðum á nærliggjandi lóðum.

Umsækjandi hefur nú lagt fram málamiðlunartillögu sem mildar grenndaráhrif breytingar. Þar er fallið frá hækkun húss um eina hæð og þess í stað settir kvistir á norðurhlið núverandi þakhæðar og suðurhlið hækkuð svo hægt verði að nýta þakhæð betur, ásamt því að settar verða svalir vestast á bakhlið, fjærst bakhlið húsa við Klapparstíg, til að auka gæði íbúða í húsinu og uppfylla kröfur byggingarreglugerð um flóttaleiðir.



Kvistur á þaki í stað hækkunar um eina hæð



Hækkun bakhliðar og svalir í vesturenda

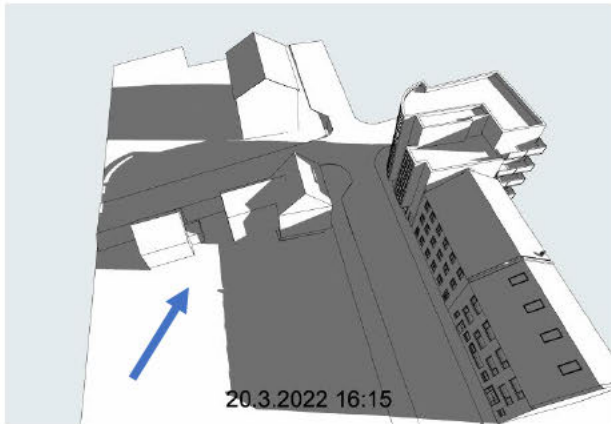
## 2. Áhrif breytinga á reitinn í heild sinni og aðliggjandi reiti

Hækkun húss að Lindargötu 14 mun hafa í för með sér aukna skuggamyndun norðan við húsið, bæði á nærliggjandi íbúðahúsalóðir, sem og á gangstétt handan götu sem verður þannig síður aðlaðandi fyrir gangandi umferð. Sú skuggamyndun verði meiri en skuggavarpsmyndir gefi til kynna þar sem líkast til hefur ekki verið tekið tillit til landhalla.

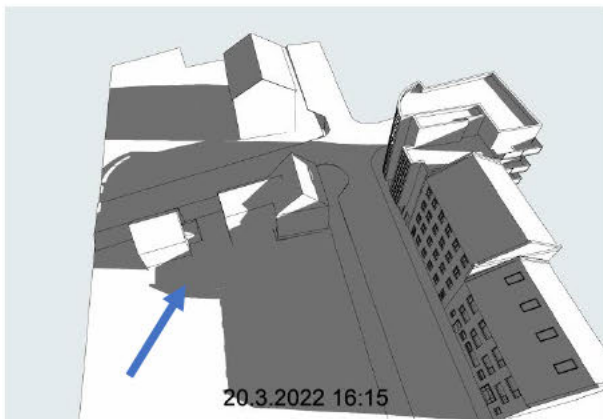
Hækkun húss mun ennfremur hafa neikvæði áhrif á varðveislu þessa gamla miðborgarhverfis. Hornhúsið að Klapparstíg 14 sé dæmi um heimildir deiliskipulags sem brjóti í bága við stefnu Reykjavíkurborgar um verndun eldri miðborgarhverfa og friðun götumynda. Hækkun húss að Lindargötu 14 yrði þannig enn eitt fordæmið fyrir hækkun húsa við Lindargötu, t.a.m. fyrir aðliggjandi hús að Lindargötu 12.

**Svar:** Kallað var eftir fullvissu fyrir því að skuggavarpsmyndir hefðu tekið mið af landhalla á svæðinu. Staðfest hefur verið að svo var en nýtt skuggavarp, sem nær nú líka til lóðarinnar Klapparstígur 10, sýnir að hækkun húss gefur aukið skuggavarp á þá lóð á jafndægum síðdegis.

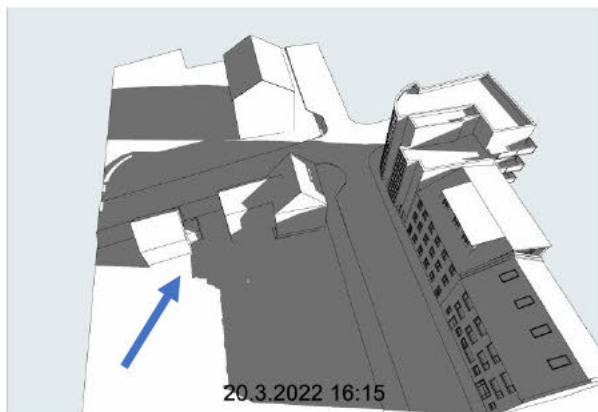
Umsækjandi hefur lagt fram málamiðlunartillögu þar sem fallið er frá hækkun húss og þess í stað settir kvistir á þak sem minnkar nokkuð aukið skuggavarp breytinga á lóðina Klapparstíg 10.



Skuggavarp af núverandi aðstæðum



Skuggavarp af grenndarkynntri tillögu



Skuggavarp af máламиðlunartillögu

### 3. Framsetning tillögu

Bent er á að ekki sé réttur uppdráttur af gildandi deiliskipulagi á tillöguuppdrætti og ennfremur gerðar athugasemdir við að ekki fylgi grunnmynd fyrirhugaðrar ofanábyggingar eða útlit sem sýni að við samþykkt ofanábyggingar hljóti að koma svalir á suðurhlið sem veiti innsýn inn í nærliggjandi íbúðir.

**Svar:** Réttur uppdráttur af gildandi deiliskipulagi verður færður inn á uppdrátt. Í máламиðlunartillögu sem umsækjandi hefur lagt fram er sýnd bakhlið húss með svölum á hverri hæð eins og kröfur byggingarreglugerðar gera ráð fyrir. Til að minnka grenndaráhrif á íbúðir húsa við Klapparstíg eru svalirnar staðsettar í þeim enda Lindargötu 14 sem fjær er Klapparstíg.



#### 4. Aðkomu Minjastofnunar Íslands vanti

Bent er á að þótt byggingaár hússins sé skráð 1943 í fasteignaskrá þá sé í húsakönnun Árbæjarsafns nr. 121 staðfest að það hafi verið byggt árið 1929. Samkvæmt lögum um menningarminjar 80/2012 beri að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands varðandi breytingar á húsum sem byggð eru 1940 eða fyrr, en það hafi ekki verið gert í þessu tilfalli.

**Svar:** Ábending er réttmæt en álits Minjastofnunar á fyrirhugaðri framkvæmd hafði verið aflað í aðdraganda tillögugerðar að breytingu á deiliskipulagi en láðst hafði að geta þess á uppdrætti. Minjastofnun Íslands gerði ekki athugasemd við hækkun húss að uppfylltum skilyrðum um útfærslu.

Þar sem nú liggur fyrir málamiðlunartillaga hefur álits Minjastofnunar verið leitað að nýju og hefur Minjastofnun veitt samþykki sitt fyrir henni. Verður það fært inn í texta á uppdráttum.

#### Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingum frá grenndarkynntri tillögu:

1. Fallið verði frá því að hækka hús um eina hæð og þess í stað verði settir kvistir á þak götuhliðar og suðurhlið hækkuð svo þakhæð nýtist betur ásamt því að setja svalir við vesturenda bakhliðar skv. fyrirbyggjandi málamiðlunartillögu umsækjanda.
2. Teikning af gildandi deiliskipulag verði leiðrétt á uppdráttum.
3. Umsögn Minjastofnunar verði sett í texta uppdráttar

#### F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri