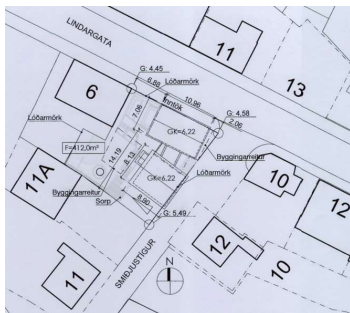




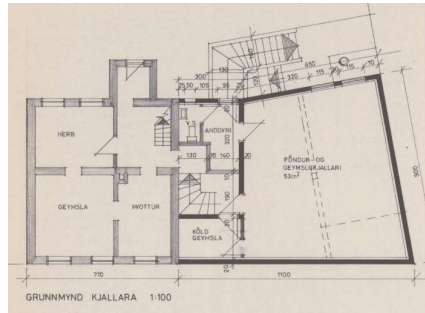
Reykjavík 23.03.2023

Varðar: Smiðjustíg 13 – (byggingarleyfisumsókn)

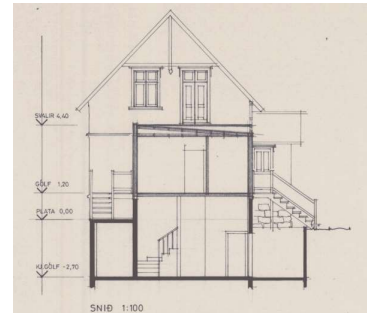
Skoðuð er byggingarleyfisumsókn Fljótabakka ehf., dags. 02.02.2023, um að fjarlægja bílskúr ofan af steiptum kjallara á lóð nr. 13 við Smiðjustíg, hækka lofthæð í kjallara og byggja nýtt hús þar ofaná í gömlum stíl skv. teikningum Kollgátu. Í húsinu, sem er viðbygging við íbúðarhús sem fyrir er á lóðinni, verða 4 gistiherbergi. Dvalarsvæði á lóð verður niðurgrafið og þar komið fyrir gufuklefum og heitum potti. Erindi fylgir tölvupóstur hönnuðar, dags. 02.03.2023, þar sem nánar er gerð grein fyrir áformum.



Afstöðumynd



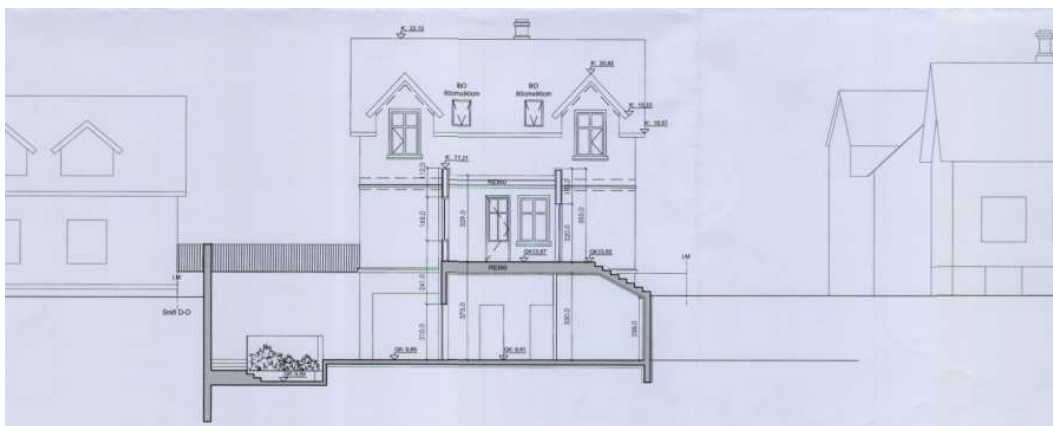
Grunnmýnd núverandi kjallari undir bílskúr



Sniðmynd kjallara og bílskúrs

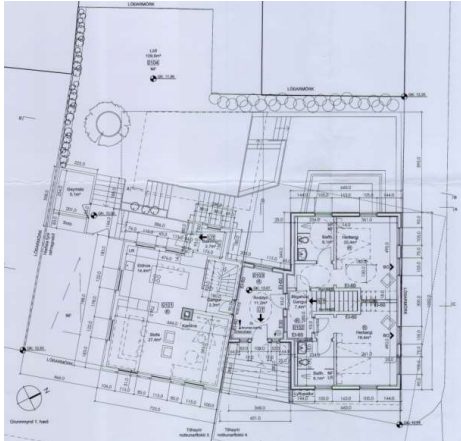


Útlit að Smiðjustíg

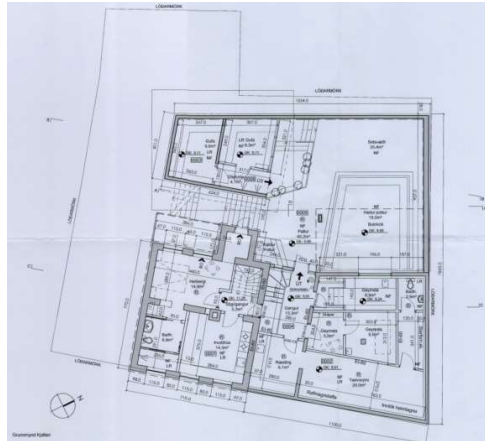


Sniðmynd sem sýnir nýbyggingu og niðurgrafið dvalarsvæði á lóð





Afstöðumynd



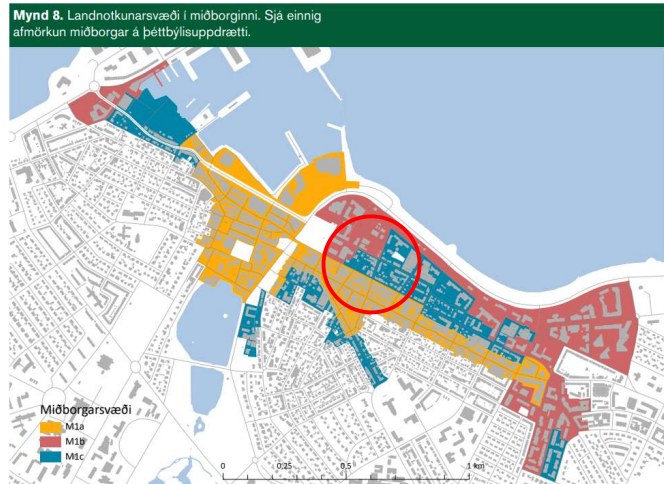
Grunnmynd kjallara og lóðar

Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á Miðborgarsvæði (M1c).

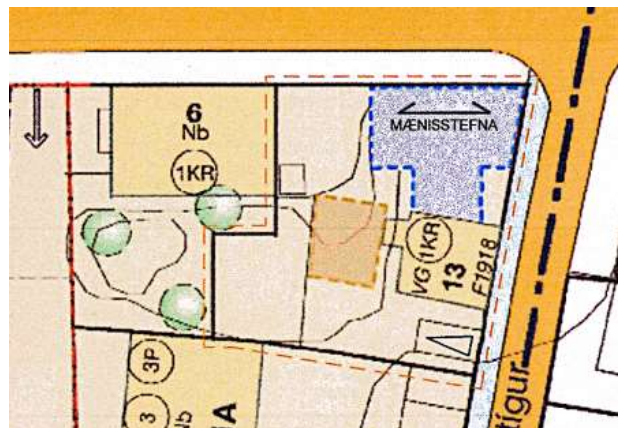


Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



AR 2040 Landnotkun í miðborginni

Í gildi er enn fremur Deiliskipulag Skúlagötusvæðis, dags. 13.05.1986, með síðari breytingu fyrir reit 1.151.4, dags. 16.07.2021.



Hluti gildandi deiliskipulags





Umsögn:

Eins og fram kemur í AR 2040 er á svæði M1c lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og því skulu íbúðir almennt vera til heilsársbúsetu. Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði í gististarfsemi. Í umsókn er tekið fram að eldra húsið verði áfram skilgreint sem íbúðarhús, sem þýðir að ekki er heimilt að nota það sem í gistirými.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir niðurgrafinni byggingu á lóð með frágrafna hlið til norðurs, ásamt B-rými undir fyrirhugaðri nýbyggingu yfir frágrafna vesturhlið núverandi kjallarabyggingar. Þar kemur hins vegar ekki fram, hvorki í texta né á uppdraetti, heimild til að grafa meira frá vesturhlið kjallara en nú er, sbr. ljósmynd hér að neðan frá hönnuði.

Stærðir nýbyggingar:

- Kjallari: B-rými þar sem nýbygging slútir yfir frágrafna vesturhlið núverandi kjallarabyggingar = 25,0m²
- 1.hæð: Nýbygging ofan á núverandi kjallarabyggingu = 90m²
- 2.hæð: 75m²

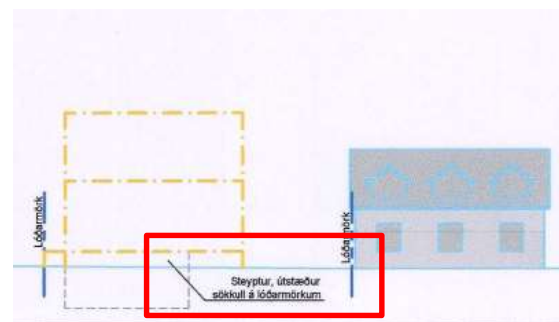
Heildarfermetrafjöldi nýbyggingar ofanjarðar = 165,0m²



Á aðaluppdráttum sem fylgja erindi er lóð mikið niðurgráfin, allt til lóðamarka við götu og að um einum metra frá húsi á aðliggjandi lóð. Eins og sjá má bæði af grunnmynd og götumynd í gildandi deiliskipulagi þá er ekki heimild fyrir því. Niðurgráfinn hluti lóðar af þeirri stærðargráðu sem fram kemur á aðaluppdráttum þykir framandi á þessum stað og ekki í samræmi við markmið aðalskipulags um að vernda hverfisanda og byggðamynstur.

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. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef

Úr AR 2040



Götumynd að Lindargötu úr gildandi deiliskipulagi

Niðurstaða:

Í gildandi deiliskipulagi er eldra húsið skilgreint sem íbúðarhús og ber samkvæmt því að nota það sem íbúðarrými, ekki gistirými. Ekki er heimild í gildandi deiliskipulagi fyrir niðurgrafinni lóð að því umfangi sem tillaga ber með sér. Erindið samræmist ekki deiliskipulagi, né heldur markmiðum AR 2040.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri

