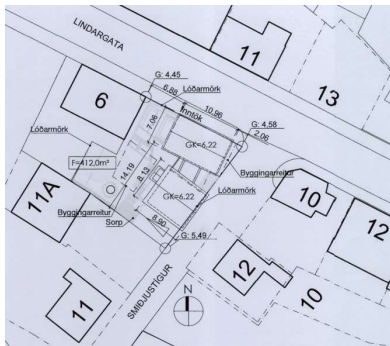




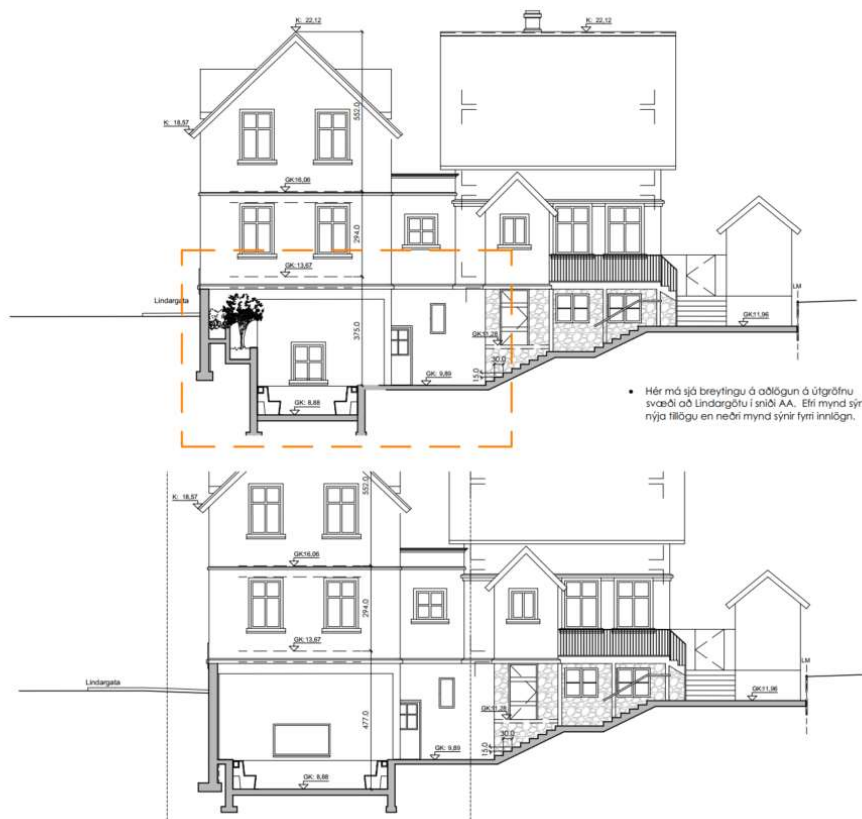
Reykjavík 07.06.2023

Varðar: Smiðjustíg 13 – (byggingarleyfisumsókn)

Skoðuð er á ný 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 nú breytt tillaga að útsvæðum 23.05.2023.

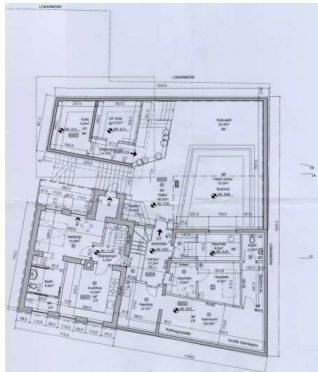


Afstöðumynd lóðar



Sniðmynd sem sýnir nýbyggingu og niðurgrafið dvalarsvæði á lóð





Afstöðumynd fyrri tillögu



Grunnmynd nýrrar tillögu



Útirými skv. nýrri tillögu

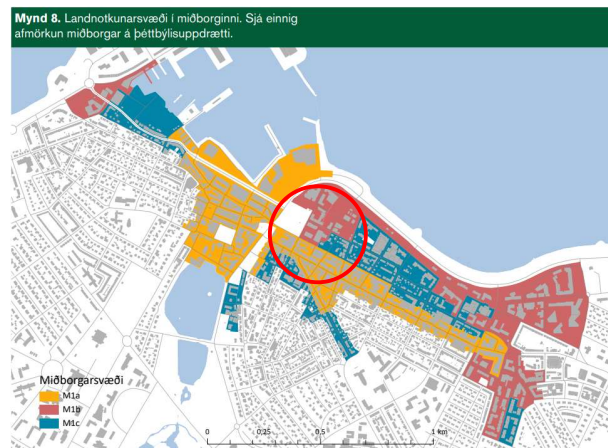
Skipulagsleg staða:

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

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

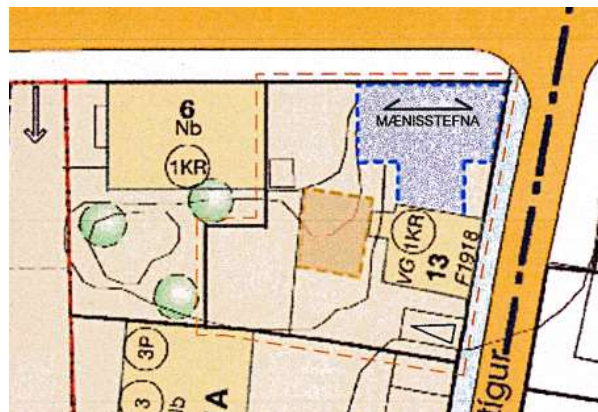


Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



AR2040 Landnotkun í miðborginni

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.

Nýjar teikningar sýna að niðurgrafið útisvæði hefur verið minnkað og halli niður að því útfærður með stölluðum gróðurbeðum.

Niðurstaða:

Fallist er á erindi miðað við nýja tillögu þar sem niðurgrafið útisvæði hefur verið minnkað. Ítrekað er að skv. gildandi deiliskipulagi og markmiðum í AR 2040 fyrir umrætt svæði M1c er ekki heimilt að hafa atvinnustarfsemi eða gististarfsemi í mhl. 01, fastanúmer F2003012.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri