

Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjóri,
Umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 14, 105 Reykjavík.

Reykjavík 21. september 2017

Efni: Lindargata 10. Breyting á deiliskipulagi.

Vísað er til umsagnar Minjastofnunar dags. 18. september sl.

Til frekari upplýsinga og útskýringa er rétt að taka eftirfarandi fram.

1. Minjastofnun hefur í tvígang áður verið kynnt tillaga og í tvígang áður gefið út umsögn sína á umræddri tillögu að breytingu á deiliskipulagi – eins og fram kemur í tilgreindri umsögn nú.
2. Varðandi hæðarkóta hússins Lindargata 12, þá var það hús reyndarmælt við vinnslu skipulagstillögu og reyndist mænishæð frá stétt 10.97 metrar. Því er sú tala tilgreind í tillögu. Tillöguhöfundar telja hins vegar það vera mikilsverðara að hafa þann hæðarmun á sem greindur er milli Ebenesershúss, núverandi hornhúss og nýrrar millibyggingar. Hvaða sentimetrar liggja í mun á milli mænishæðar þeirrar nýju millibyggingar og núverandi húss nr. 12 skiptir mun minna máli.
3. Hvað varðar nýbyggingu við Smiðjustíg, þá gætir það misskilnings. Aldrei á vinnslustigi tillögu eða í fyrirbyggjandi endanlegri tillögu hefur verið gert ráð fyrir kjallara þar, einmitt sökum þess hve gera má ráð fyrir að hlaðinn brunagafl geti verið viðkvæmur. Núverandi kjallari undir hornhúsi, Ebenesershúsi nær um 1.3 metra niður fyrir gangstétt. Gera má ráð fyrir að klöpp halli ögn upp Smiðjustíg, en þó ekki mikið og ólíklegt er að fleyga þurfi fyrir undirstöðum nýs húss við Smiðjustíg. Ef þess þarf, verður það hverfandi og unnið verður að fyrirbyggjandi aðgerðum á framkvæmdartíma.
4. Endanleg ásynd byggingar við Smiðjustíg liggur ekki fyrir fyrr en við vinnslu aðaluppdráttar. Sem áður er nefnt þá liggja þegar fyrir tvær umsagnir Minjastofnunar dags. 1.7.2015 og 12.7.2016. Í fyrri umsögninni koma fram ábendingar og tillögur að breytingum á ásynd nýbyggingar eins og þær þá lágu fyrir. Tekið var tillit til þeirra og í seinni umsögninni eru ekki gerðar frekari athugasemdir. Umhugsunarefni er hvort umsagnaraðilar geti endurtekið á síðari stigum eða komið fram með breytt viðhorf til umsagnarefnis. Eðli máls samkvæmt munu byggingarnefndarteikningar að reitnum verða lagðar fyrir Minjastofnun þegar þar að kemur.
5. Hvað mænishæð nýbyggingar við Smiðjustíg varðar er í tillögu gert ráð fyrir að hún taki mið af hæð á brunagaflum eldri byggingar að Smiðjustíg 12. Það var haft svo til að skapa minni háttar uppbrot milli húsa og skapa lífmeiri form í götumynd. Sjaldgæft er í gömlum borgarmyndum að mænishæðir séu líkar milli húsa (Oslo, Kaupmannahöfn og Stokkhólmur eru gott dæmi um það). Það er tillöguhöfundum hins vegar mjög laust í hendi og ekkert til fyrirstöðu að taka tillit til þess viðhorfs að hafa mænishæð húsanna sjálfra þá sömu.
6. Fyrir liggur mat Borgarsögusafns á hugsanlegum minjum á lóðinni. Einkum er þar gert ráð fyrir möguleika á undirstöðum steinbæjar er staðið hafi á austurhluta lóðar og þá hugsanlega farið að mestu undir húsið Lindargötu 12 eða verið fjarlægðar við þá byggingu. Tillöguhöfundum og framkvæmdaaðila að Lindargötu 10 eru vel ljós viðhorf til eftirlits fornleifafræðinga við framkvæmdir og hafa skilning á því.

Viðingarfyllst,

Bergur Þorsteinsson Briem

R21 arkitekt

Bergur Þ. Briem



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík 24.08.2017

Málsnr.: 2170-10092
Skjalasafn Ráðhúss

28. ágú. 2017

Bréfalykill: 6631

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 23. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

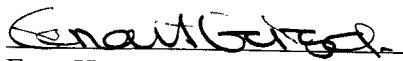
Lindargata 10

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju 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 brunagaflí 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. Tillagan var auglýst frá 9. maí 2017 til 20. júní 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: K 16 R ehf., Silfurberg ehf., Blacksheep.com ehf. og R.R. Hotels ehf., dags. 19. júní 2017. Einig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. ágúst 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. ágúst 2017.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: greinargerð Bergs Þorsteinssonar Briem, dags. 30. janúar 2017, bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 1. júlí 2015 og 12. júlí 2016, uppdr. Bergs Þorsteinssonar Briem, dags. 29. nóvember 2016, síðast breytt 29. mars 2017, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. ágúst 2017.

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

Dagsett 30.janúar 2017

Uppbygging á reitnum að Lindargötu 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 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.

Uppbygging á reitnum að Lindargötu 10.

Ebenezershús:

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 steypd 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 steypum pússuðum sökkli. Gluggar og annað tréverk 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 bislag 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 endurspeгла þannig umhverfi sitt.

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

Að sama skapi er Lindargata 12 steinsteypd 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 franskar svalir í flestum svefnherbergjum.

Uppi á þaki hússins er gert ráð fyrir þaksvölum, 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 steipt að utanverðu og notast verður við bárujárn í mótavinnunni. 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. Þakkantar, mænir og steypuskil taka mið af útliti Smiðjustígs 12.

Gengið verður inn frá Smiðjustíg.

Nýtingarhlutfall:

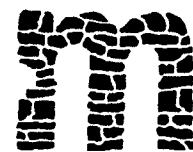
Nýtt nýtingarhlutfall lóðarinnar við Lindargötu 10 verður 2,2 og er það líkt eða undir nýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða.

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

Með von um góðar viðtökur

Bergur Þorsteinsson arkitekt
R21 arkitektar.

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

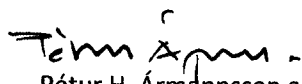
Í tölvupósti 26.6.2015 leitar Hildur Gunnarsdóttir arkitekt eftir áliti Minjastofnunar Íslands vegna fyrirspurnar Bergs Þorsteinssonar Briem arkitekts um uppbyggingu á lóð nr. 10 við Lindargötu. Með erindinu fylgja tillöguupprættir R21 af breytingunni.

Lindargata 10 (Ebenzershús) er múrhuðað 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 skylt 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 steypdur 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. Endurskoðaða 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


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 álit Minjastofnunar Íslands á endurskoðaðri tillögu að uppbyggingu á lóð nr. 10 við Lindargötu. Með erindinu fylgja tillöguuppdættir R21 af breytingunni dags. 30.6. 2016. Minjastofnun fjallaði um málið á fyrri stigum í umsögn 1.7. 2015.

Lindargata 10 (Ebenezershús) er múrhúðað 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 skylt að leita álits Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa. Í húsakönnun er Lindargata 10 talið hluti af verndaðri götummynd Smiðjustígs milli Lindargötu og Hverfisgötu. Húsið stendur á hornlóð og er því sérstaklega mikilvægt fyrir götummyndina. 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 steypdur kjallari undir Lindargötu 10 og húsið hækkað um u.þ.b. 1. m. Timburhúsið verður gert upp og útlit þess fært í sem næst upprunalegt horf, gluggar endursmíðaðir og veggir klæddir með bárujárnri.

Eins og fram kom í umsögn 1.7. 2015 fagnar Minjastofnun Íslands áformum um endurbyggingu Lindargötu 10 í sem næst upphaflegri mynd. Sú framkvæmd mun styrkja verndaða götummynd Smiðjustígs. Stofnunin gerir ekki athugasemd við viðbyggingu á milli Lindargötu 10 og 12 enda tekur hönnunin tillit til mælikvarða og þakforms hins friðaða húss. Í endurskoðaðri tillögu hefur nýbygging 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.

Virðingarfyllt,

f.h. Minjastofnunar Íslands


Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Bergur Briem (bergur@r21.no)

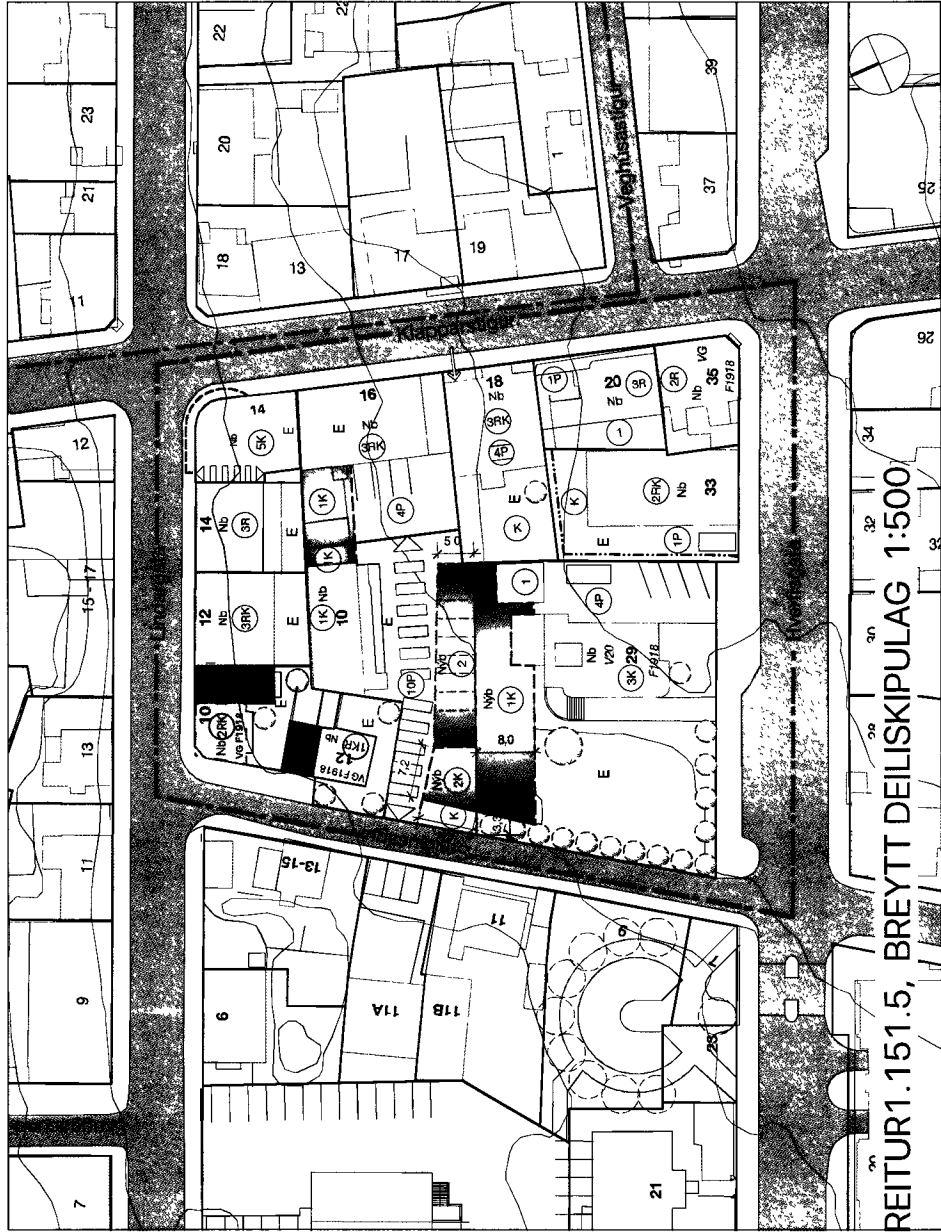
Hildur Gunnarsdóttir (hildur.gunnarsdottir@reykjavik.is)

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 kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. forsætisráðuneytis. 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 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.

Reitur 1.151.5
Staðgr. 1151501



3. Breyting á gildandi deiliskipulagi.

3.1 Almenn breytingunaktilöguna.

Í tillögu okkar gerum við ráð fyrir að Lindargötu 10, svæðislausnir 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 brunagötu Smúðustígs 12. Leifast er við að flesta byggð á reitnum eftir ferensta megni án þess að þrengja um of a þeim húsum sem fyrir eru.

Í gildandi deiliskipulagi er Smúðustígur þengdur að vestanverðu þannig að eftir stendur ein akbraut og breiður göngustígur með trjágróin í framhaldi af líðvöðugarði.

Koml formninnar í ljós við framkvæmdir á lóðinni skil stöðva þær þegar og tilkynna Minjastofnun Íslands sbr. lög um menningarmínjar nr. 80/2012.

3.2. Upbygging á reitnum að Lindargötu 10.

Elisabethshús:

Lindargötu 10 er vinnuhús, byggt 1913. Húsið var upphaflega klætt þarjární og með krossstólugluggum. Breytingin felst í að grófu verði fyrir nýjum hjálara þann steyptur og steypt verði ný jarðhæð. Húsið mun þannig hækka um rúmlega einn meter. Dæd fym, svo sem geyrnar og teakmyrri munu flytast nðr í hjálaram og skapa rym fyrir betra líbðhúsnæði á efri hæðum. Þetta mun skilg mátt stöðing að húsin.

Húsið sjálf mun vera litað í einn farsl upprunalegt horf. Búðargrind gættla húsana mun haldast sár. Það mun verða klætt þarjární og stenda á steyptum þessubum stökki. Gluggar og annað tréverk verður endursamlað og fært í upprunalegt horf.

A sára hæð húsnæs verða setar stöfl.

Viðbygging milli Lindargötu 10 og 12.

Í gildandi deiliskipulagi er heimlað að rita núverandi búlag og byggja nýja viðbyggingu á austurs upp að brunavegg við Lindargötu 12.

Gildandi deiliskipulag, samþykkt í borgarhóli 17.11.2005

ADGREINIREIT 1.151.5:

Smúðustígur, í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn

eru þéttbyggðir en á suður og vesturhluta eru á hvernigötu 35 hluti af vermaðin götunmynd.

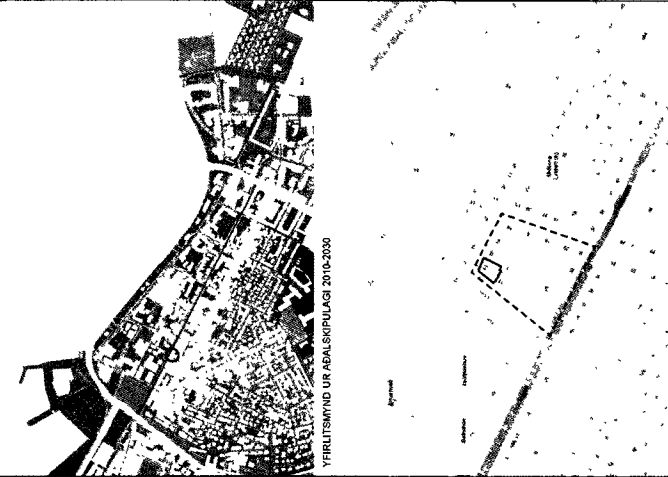
byggja byggðra fyrir 1918 og er hluti af vermaðin

hluti.

Þessi Ingimundarsyni forsmði.

Þessyni.

Ennig eru hvar steyptir blækur á þessyni arkitekt.



STADSETNING REITS 1.151.5

SKYRNINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- NUVERANDI BYGGINGAR
- NYTBYGGINGAR
- BREIÐING BYGGINGARLINA
- NUVERANDI KALLAR
- MEGIN VERNISTEPIA
- LÖGDMÖRK
- HÆÐIR KALLARU FÍS
- FACLOD BILASTEÐA Á LÖD
- FACLOD BILASTEÐA Í BILAGEWISLU
- VERNDIN GÖTUNYNDAR
- VERNDIN 20 ALDAR BYGGINGA
- BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- ÞAKOTTI
- P
- 5.1.1
- 60
- GÖTUKOTTI (ÞAKOTTI REIKMAST FRA UPPBUDNUM GÖTUKÖTTA)
- HUSMUNIR
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- ÞAKOTTI (ÞAKOTTI REIKMAST FRA UPPBUDNUM GÖTUKÖTTA)
- ÞAKOTTI (ÞAKOTTI REIKMAST FRA UPPBUDNUM GÖTUKÖTTA)

SAMBYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem lögð hefur meðferð í samræmi við ákvesð 1 mrg. 43. gr. skulpslaga nr. 123/2011 var samþykkt í þann 20. og í þann 20.

Byggingarmagn Lindargata 10

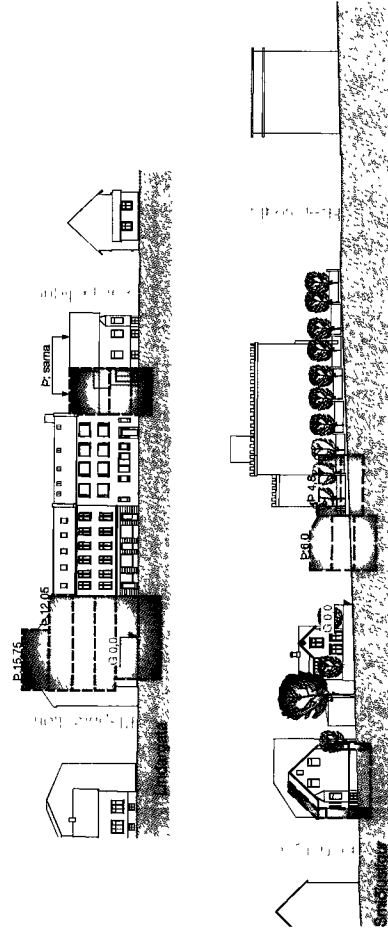
Gildandi deliskipulag

Loð 225.4 m ²	Loð 225.4 m ²
Byggingarmagn 203 m ²	Byggingarmagn 492 m ²
Nýgagnirfalli 0.9	Nýgagnirfalli 2.2
Brutto m ²	Brutto m ²
Kjallan 65	104
1 hæð 66	137
2 hæð 66	136
3 hæð 113	113
Hendabýggingarmagn 203	492

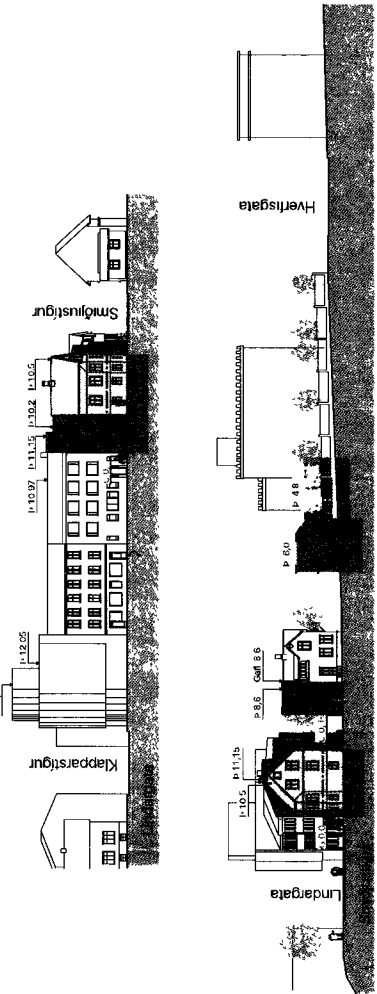
Nytt deliskipulag nettó m²

Ebeneart hus	Vöðugang milli Lindargatu 10 og 12.	Nýtt hus við Smúgjuveg
Kjallan 20 m ²	70 m ² (samtaka geymslu & lokaeyrma)	
1 hæð 42 m ²	47 m ² (þar af staðhús 10.5 m ²)	24 m ²
2 hæð 44 m ²	47 m ² (þar af staðhús 10.5 m ²)	24 m ²
3 hæð 35 m ²	44 m ²	7 m ²
Nettó samanlagt	141 m ²	55 m ²

Gildandi deliskipulag fyrir Lindargotu 10 Útlit í mælikvarða 1/500



Tillaga að breytingu á deliskipulagi fyrir Lindargotu 10 Útlit í mælikvarða 1/500



VFIRLITSMYND UIR AÐALSKIPULAGSÍ 2010-2030



STADSETNING REITS 1:151.5

SKYRIRINGAR

- AFMÖRKUN DELISKIPULAGSREITS
- MÖRK DELISKIPULAGSREYTINGAR
- NYVEIRANDI BYGGINGAR
- NYBYGGINGAR
- BRUNANDI BYGGINGAR
- NYVEIRANDI KALLARI
- MEIN MÖNGUSTEFNA
- LÖÐARMÖRK
- HÆÐIR KALLARI RIS
- FÖLDI BLASTEDRA LÖB
- FÖLDI BLASTEDRA BLAGEYMLU
- VERÐUN GOTUNINGAR
- VERÐUN 20 ALDAR STYGGINGA
- BYGGINGAR REYSTAR FYRIR 1918
- ÞAKSÖTI
- GOTUKÖTI (ÞAKKÖTI REINAST FRA UPPGEFNUM GOTUKÖTI)
- HUSNUMER
- KYÐUMLIÐ
- INNVEIRSLA BLASTEDRAHUS

SAMÞYKKTIR

Deliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræm við ákvæði 1 mgr 43. gr skipulagslaga nr. 123/2011 var samþykkt í þann 20. og í þann 20.



Reykjavík 16. ágúst 2017 (HG1)

Varðar: Lindargata 10

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju 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. Tillagan var auglýst frá 9. maí 2017 til 20. júní 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: K 16 R ehf., Silfurberg ehf., Blacksheep.com ehf. og R.R. Hotels ehf., dags. 19. júní 2017. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. júní 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta breytingu á deiliskipulagsbreytingu Lindargötu:

1. K 16 R ehf., Silfurberg ehf., Blacksheep.com ehf. og R.R. Hotels ehf., dags. 19. júní 2017.

-
1. K 16 R ehf., Silfurberg ehf., Blacksheep.com ehf. og R.R. Hotels ehf.

Aðilarnir fjórir telja sig eiga verulegra hagsmuna að gæta vegna deiliskipulagsbreytingarinnar og senda því inn athugasemd í tölulegum liðum:

1. Við fengum vitneskju um fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi með óundirskrifðu bréfi, dagsettu 9. maí 2017, frá Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.
2. Núgildandi deiliskipulag var ýtarlega unnið af Stúdíó Granda og samþykkt þann 9.11.2005.
3. Ný mæliblöð hafa verið unnin fyrir hluta af reitnum 1.151.5 (6. okt 2015), en ekki öllum. Ef gögn eru skoðuð kemur í ljós að stærð lóðar Smiðjustígs 12 hefur í gegnum tíðina minnkað úr 165,5 m² í 160,2 m² samkvæmt FMR og nú samkvæmt skipulagssjá er hún tilgreind 159 m². Ekki virðast liggja fyrir neinar staðfestingar á þeim breytingum né þinglýst skjöl.
4. Timburhúsin við Smiðjustíg milli Hverfisgötu og Lindargötu eru friðuð samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012, sem tóku gildi 1. janúar.
5. Fram kemur í bréfi frá Minjastofnun Íslands dags. 1. júlí 2015, varðandi Ebenezarhús "Húsið er sérstaklega mikilvægt fyrir hina vernduðu götumynd þar sem það stendur á hornlóð". Einnig kemur fram í sama bréfi að Lindargata 10 er hluti af verndaðri götumynd Smiðjustígs milli Lindargötu og Hverfisgötu, samkvæmt húsaverndarstefnu Reykjavíkurborgar frá 1996.
6. Bent skal á að Ebenezarhús er ekki í línu við yngri steinhús við Lindargötu þar sem það stendur innar en markmiðið augljóslega að fella það að steinhúsunum í sömu framlínu og sömu hæð. Hvað er þá orðið um mikilvægi hornhússins í umræddri friðaðri götumynd? Auk þess skal bent á, að fjögur bílastæði neðst við Smiðjustíg virðast þurrkuð út.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

7. Fram kemur að Ebenzarhús hækki um rúman meter. Hve rúmur? Gögn eru óljós og hæðarpunkta vantar til samanburðar.

8. Norðurgafi Smiðjustígs 12 er gamall múrsteinsgafi. Ekki er að sjá að deiliskipulagstillagan uppfylli byggingarreglugerð um brunamótstöðu á milli bygginga á lóðarmörkum.

9. Núverandi eigendur Smiðjustíg 12 kynntu sér nýtt gildandi deiliskipulag áður en fest vöru kaup á fasteigninni. Ef af þessari breytingu yrði myndi það stórlega rýra verðgildi fasteignarinnar.

10. Fram kemur í skýringartexta með nýrri tillögu: "ný viðbygging verði byggð milli Lindargötu 10 og Lindargötu 12 og að nýtt hús verði byggt upp að brunagafla 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". Hér er klárlega þrengt að Smiðjustíg 12 og Lindargötu 12 og því erfitt að átta sig á samræmi í texta og teikningu hjá hönnuði.

11. Við viljum gera athugasemd við misræmi á hæð húsa á milli nógildandi deiliskipulagsteikninga og tillögu þessari á Lindargötuhúsum frá horni Klapparstígs að horni Smiðjustígs. Þeim ber ekki saman. Auk þess sem gluggalína aðalhæðar Lindargötu 10 liggur mun lægra í raunveruleikanum en sýnt er á útlitsteikningu sem er villandi.

Auk þessara punkta vísa bréfitrarar í húsakönnun, skýrslu nr. 121, bréf Minjastofnunar dags 1. júlí 2015 og tillögu að stefnu í verndunarmálum borgarinnar á miðborgarsvæði máli sínu til stuðnings: Þau segja að vegna aldurs m.a. Lindargötu 10 og Smiðjustígs 12 séu allar breytingar háðar lögum um húsafríðun og að í húsverndarskrá Reykjavíkurborgar sé um að ræða verndun götummyndar. Lögð skal áhersla á verndun vel varðveittra hornhúsa og sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Þau spyrja: „Mun Ebenzarhús standa af sér atlögur nútímans eða höfum við ekkert lært! Með tillögunni er götummynd stórlega raskað og varðveislu heildarinnar varpað fyrir róða. Hornhúsið, Ebenzarhús, sem er einkar mikilvægt fyrir timburhúsheildina, missir upprunalegt svipmót sitt, en lagar sig (ef mögulegt er) að röð þriggja hæða steinsteypra húsa við Lindargötu. Þetta fæst með því að hækka húsið upp, sprengja fyrir nýjum kjallara og byggja síðan austan við það steinsteypta viðbyggingu, þrjár hæðir, kjallara og ris með "bárujárnsáferð". Nýbygging við eldra hús orðin stærri en upprunalega húsið, einkenni þess að mestu leyti horfin og öll hlutföll virt að vettugi eins og fordæmi er um á Lækjargötu 2 (hornhús).“

Þau hafa áhyggjur af því að metnaðarfull áform um útlit og gerð Ebenzarhúss verði ekki fylgt eftir og af fjölda bílastæða.

Þau benda á að við gerð skipulagsáætlana og við meðferð byggingaleyfisumsókna á miðborgarsvæðinu er vanalega lagt til grundvallar að mælikvarði viðbygginga yfirgnæfi að jafnaði ekki upphaflega byggingu.

Í niðurlagi segja bréfitrarar að nú hverfi götummyndir gamla tímans, hver af annarri, þangað til ekkert verður eftir og spyrja hvort að hækkun Ebenzarhúss eigi að vera fordæmi fyrir hækkun allra timburhúsa í götunni? Þau ítreka að lokum orð Minjastofnunar í bréfi dags. 1. júlí 2015 um Ebenzarhús "Húsið er sérstaklega mikilvægt fyrir hina vernduðu götummynd þar sem það stendur á hornlóð".



SVAR:

Embætti skipulagsfulltrúa í Reykjavík hefur tekið upp þá verklagsreglu að senda bréf til eiganda í nágrenni breytingaráforma deiliskipulags til að vekja athygli á auglýstum athugasemdafresti. Þessar bréfasendingar eru umfram lagalega tilkynningarskyldu sveitarfélaga eins og hún er skilgreind í skipulagslögum. Þess vegna voru bréf send í nágrenni Lindargötu 10.

12 ár eru liðin frá gildistöku gildandi deiliskipulags og ekki óeðlilegt að deiliskipulagi sé breytt. Ekki er um breytingar á öðrum lóðum en Lindargötu 10 að ræða. Smiðjustígur 12 er utan deiliskipulagsbreytingarinnar að öðru leyti en að byggt er upp að brunagafli hússins á lóðamörkum.

Minjastofnun Íslands hefur í tvígang gert umsögn um byggingaráformin. Seinni umsögnin er frá 12. júlí 2016:

Eins og fram kom í umsögn 1.7. 2015 fagnar Minjastofnun Íslands áformum um endurbyggingu Lindargötu 10 í sem næst upphaflegri mynd. Sú framkvæmd mun styrkja verndaða götummynd Smiðjustígs. Stofnunin gerir ekki athugasemd við viðbyggingu á milli Lindargötu 10 og 12 enda tekur hönnunin tillit til mælikvarða og þakforms hins friðaða húss. Í endurskoðaðri tillögu hefur nýbygging á baklód 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 baks sett í somu hæð og á Smiðjustíg 12.

Í gildandi deiliskipulagi virðist sem húsið Lindargata 10 sé teiknað í línu við aðliggjandi hús í götummynd. Húsið í dag sendur u.þ.b. 10 cm inn fyrir þá línu en í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að húsið sé í línu við götummyndina. Bílastæði á Smiðjustíg eru á borgarlandi og fyrir utan mörk deiliskipulagsbreytingarinnar. Bætt verður inn í greinargerð kröfu um eitt bílastæði fyrir hverja nýja íbúð.

Endanleg mænishæð er skilgreind í deiliskipulagstillögu. Gert er ráð fyrir þreplausri aðkomu að jarðhæð sem hefur í för með sér hækkun sökkuls um nálægt 1.2 metra. Benda má á að gatan hefur verið hækkuð frá þeim tíma er húsið var byggt og þegar hefur verið heimiluð og framkvæmd hækkun hússins að Lindargötu 11 með sömu rökum. Brunahönnun bygginga er ekki á deiliskipulagsstigi. Í tilviki byggingar upp við lóðamörk Smiðjustígs 12 er ekki gert ráð fyrir sérstökum eldvarnarköntum upp fyrir þakflöt vegna ásýndarsjónarmiða.

Vegna hverfisverndar og aldurs umræddra bygginga var Minjastofnun Íslands höfð með í ráðum við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar. Ekki er hægt að vænta þess að aldrei verði breytingar á nálægum húsum. Smiðjustígur 12 hefur brunagafli að lóðamörkum þannig að vænta má að hönnuður þess hafi gert ráð fyrir möguleikanum á að byggt yrði við húsið. Meginmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að gera Ebenesershúsi að Lindargötu 10 hátt undir höfði og tryggja varðveislu þess. Ekki er fyrirhugað að sprengja fyrir kjallara hússins sökum viðkvæmra húsa í kring og lausnir á eldvörnum verða unnar á byggingarnefndarstigi sbr. að framan.

Niðurstaða:

Lagt er til að mörk deiliskipulagsbreytingar utan um lóð Lindargötu 10 verði dregin og innsláttarvillur í texta leiðréttar. Bætt verði inn texta í greinargerð: Gerð er krafa um eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Ef ekki er hægt að koma þeim fjölda bílastæða með góðu móti sem krafa er gerð um á lóð er heimilt að greiða bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skv. gjaldskrá um bílastæðagjald. Að öðru leyti verði deiliskipulagstillagan samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Reykjavíkurborg,
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur,
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík

Reykjavík 19. júní 2017

Sent með ábyrgðarbréfi
Afrit til Minjastofnunar

Erindi: Deiliskipulagstillaga Lindargata 10

Þar sem við, undirrituð, teljum okkur eiga hagsmuna að gæta varðandi verulega breytingu á deiliskipulagi reits 1.151.5, vegna lóðarinnar Lindargötu 10 (Ebenezarhús), 101 Reykjavík, viljum við koma á framfæri nokkrum staðreyndum og sjónarmiðum okkar.

Helstu punktar

1. Við fengum vitneskju um fyrirhugaða **breytingu á deiliskipulagi** með óundirskrifðu bréfi, dagsettu 9. maí 2017, frá Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

2. **Núgildandi deiliskipulag** var ýtarlega unnið af Stúdíó Granda og samþykkt þann 9.11.2005.

3. Ný **mæliblöð** hafa verið unnin fyrir hluta af reitnum 1.151.5 (6. okt 2015), en ekki öllum.

Ef gögn eru skoðuð kemur í ljós að stærð lóðar **Smiðjustígs 12** hefur í gegnum tíðina minnkað úr 165,5 m² í 160,2 m² samkvæmt FMR og nú samkvæmt skipulagssjá er hún tilgreind 159 m². Ekki virðast liggja fyrir neinar staðfestingar á þeim breytingum né þinglýst skjöl.

4. Timburhúsin við Smiðjustíg milli Hverfisgötu og Lindargötu eru **friðuð** samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012, sem tóku gildi 1. janúar 2013.

5. Fram kemur í bréfi frá Minjastofnun Íslands dags. 1. júlí 2015, varðandi Ebenezarhús "Húsið er sérstaklega mikilvægt fyrir hina vernduðu götumynd þar sem það stendur á hornlóð". Einnig kemur fram í sama bréfi að Lindargata 10 er hluti af verndaðri götumynd Smiðjustígs milli Lindargötu og Hverfisgötu, samkvæmt húsaverndarstefnu Reykjavíkurborgar frá 1996.

6. Bent skal á að Ebenezarhús er ekki í línu við yngri steinhús við Lindargötu þar sem það stendur innar en markmiðið augljóslega að fella það að steinhúsunum í sömu framlínu og sömu hæð. Hvað er þá orðið um mikilvægi hornhússins í umræddri friðaðri götumynd? Auk þess skal bent á, að fjögur **bílastæði** neðst við Smiðjustíg virðast þurkuð út.

7. Fram kemur að Ebenezarhús hækki um **rúman meter**. Hve rúmur? Gögn eru óljós og hæðarpunkta vantar til samanburðar.

8. Norðurgafi **Smiðjustígs 12** er gamall **múrsteinsgafi**. Ekki er að sjá að deiliskipulagstillagan uppfylli byggingarreglugerð um brunamótstöðu á milli bygginga á lóðarmörkum.

9. Núverandi eigendur **Smiðjustíg 12** kynntu sér nýtt gildandi deiliskipulag áður en fest vöru kaup á fasteigninni. Ef af þessari breytingu yrði myndi það stórlega rýra verðgildi fasteignarinnar.

10. Fram kemur í skýringartexta með nýrri tillögu:

"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". Hér er klárlega þrengt að Smiðjustíg 12 og Lindargötu 12 og því erfitt að átta sig á samræmi í texta og teikningu hjá hönnuði.

11. Við viljum gera athugasemd við misræmi á hæð húsa á milli nógildandi deiliskipulagsteikninga og tillögu þessari á Lindargötuhúsum frá horni Klapparstígs að horni Smiðjustígs. Þeim ber ekki saman. Auk þess sem gluggalína aðalhäðar Lindargötu 10 liggur mun lægra í raunveruleikanum en sýnt er á útlitsteikningu sem er villandi.

12. Húsakönnun, skýrsla nr. 121

Samkvæmt húsakönnun, skýrslu nr. 121 kemur fram vegna varðveislugildis húsa við neðrihluta Smiðjustígs:

Þ.e. Lindargata 10 / Smiðjustíg 12 / Smiðjustíg 11 / Smiðjustíg 13 / :

"Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er þetta hús í dökkgulum flokki, verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi. Lögð er áhersla á verndun vel varðveittra hornhúsa. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga."

Einnig segir um Smiðjustíg 13 (teiknað af Rögnvaldi Ólafssyni)

"Í skipulagi sem gert var í tengslum við byggingu Þjóðleikhússins var gert ráð fyrir því að lóðin Smiðjustígur 13 færi undir opinberar byggingar í þágu Þjóðleikhússins. Þessi skipulagsáætlun var staðfest í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1982. Af þessum sökum var húsið boðið bænum til kaups í tvígang, fyrst 1956 og síðan árið 1972. Í fyrra skiptið fannst bænum ósanngjarnt að hann keypti upp hús til að rýma fyrir byggingum fyrir Þjóðleikhúsið og varð ekkert úr kaupnum. Í seinna skiptið vísaði Reykjavíkurborg kröfum eigenda til Menntamálaráðuneytisins, sem ekki hafði áhuga á að kaupa húsið, þar sem Þjóðleikhússtjóri taldi ekki þörf á frekara byggingarými umhverfis Þjóðleikhúsið. **Húsið stóð því af sér þessar atlögur og stendur enn óbreytt frá fyrstu tíð, að undanskildum inngönguskúr sem byggður var við norðurgaflinn árið 1981.**"

Spurt er: Mun Ebnazarhús standa af sér atlögur nútímans eða höfum við ekkert lært!

Athugasemdir

Með tillögunni er götummynd stórlega raskað og varðveislu heildarinnar varpað fyrir róða. Hornhúsið, Ebnazarhús, sem er einkar mikilvægt fyrir timburhúsheildina, missir upprunalegt svipmót sitt, en lagar sig (ef mögulegt er) að röð þriggja hæða steinsteyptra húsa við Lindargötu. Þetta fæst með því að hækka húsið upp, sprengja fyrir nýjum kjallara og byggja síðan austan við það steinsteyptra viðbyggingu, þrjár hæðir, kjallara og ris með "bárujárnsáferð". Nýbygging við eldra hús orðin stærri en upprunalega húsið, einkenni þess að mestu leyti horfin og öll hlutföll virt að vettugi eins og fordæmi er um á **Lækjargötu 2** (hornhús).

þar sem flest hús á svæðinu eru byggð á klöpp er verulega hættu á að þau verði fyrir skaða, en þó sérstraklega músteinsgafli við **Smiðjustíg 12**, yrði af framkvæmd þessari.

Smiðjustígur 12, er lítið einbýlishús teiknað af **Rögnvaldi Ólafssyni** byggt 1905, en fram kemur í bréfi Minjastofnunar dags 1. júlí 2015 að Smiðjustígur 12 sé "óvenjulegt og formfagurt hús, teiknað af Rögnvaldi Á. Ólafssyni arkitekt árið 1905, eitt af elstu verkum hans í Reykjavík, með skýrum höfundareinkennum". Með deiliskipulagstillögu þessari er það gert að parhúsi án vitneskju núverandi eigenda þar til nú. Sú breyting mun stórlega rýra verðgildi Smiðjustíg 12. Misræmi er milli teikninga og framlagðra gagna. Sótt er um að fá leyfi fyrir 2. hæðum, risi og kjallara samkvæmt grunnmynd skipulagsuppdráttar, en í útlitsmynd er kjallari ekki sýndur. Einnig virðist sem ekki sé tekið tillit til byggingarreglugerðar varðandi hæð brunagafls samkvæmt uppgefnum hæðarkóða þaks. Í byggingarreglugerð segir að þak skal hafa brunamótstöðu El 60 á a.m.k. 1,2 m svæði **beggja vegna** eldvarnarveggjarins og vera 30 cm upp fyrir þök. Teikningar eru mjög óljósar er þetta varðar og ef tillagan að fyrirhuguðu viðhengi fæst samþykkt þá er með öllu óljóst hversu hár brunagafli þarf að vera, ef ekki fæst samþykki eigenda við Smiðjustíg 12 um að uppfylla áður nefnda brunamótsstöðu.

Einnig skal bent á í þessu samhengi, að kvistur með gluggum á Smiðjustígs 12 liggur við múrsteinsvegginn.

Alltaf má deila um útlit nýbyggingar og hvaða leið er valin við framkvæmd þeirra og hönnun. Eigendur hússins nr. 12 við Smiðjustíg eru engan veginn sátt við fyrirliggjandi tillögu og það viðhengi, sem lagt er til að byggja auk þess sem gögn eru óljós og lóðarmörkum breytt frá **gildandi deiliskipulagi**. Eftir þó nokkra gagnaöflun og yfirlegu kemur í ljós að töluvert misræmi er á milli fyrirliggjandi gagna sem krefjast nákvæmari úrvinnslu á milli lóða á reitnum. Helstu gögn, sem um er að ræða og misræmi er á milli eru: núgildandi deiliskipulag (19.11.2005), mæliblað dagsett 6. okt 2015, fjöldi eldri gagna hjá mælingadeild, ásamt óljósum lóðarmörkum sýndum á skipulagssjá. Vert er að benda á að áður nefnt mæliblað byggir á, samkvæmt skýringartexta, núgildandi deiliskipulagi, en vísar frá því er varðar lóðarmörk Lindargötu 10 og Smiðjustígs 12. Hér liggur gríðarleg ábyrgð borgarinnar, sem snertir aðliggjandi lóðir og stærð þeirra og **hvar lóðarmörk liggja** þar sem ekki liggur fyrir nýtt mæliblað fyrir Smiðjustíg 10, Smiðjustíg 12, Klapparsítg 16 og aðrar lóðir við Lindargötu.

Í texta er klifað á að koma eigi Ebenezarhúsi í upprunalegt horf og hljómar það vel. En eitt er orð og annað gjörðir. Ekki er nóg að verið sé að umbyllta Ebenezarhúsi heldur á líka að afskræma Smiðjustíg 12. Samkvæmt nýrri tillögu er Ebenezarhús ekki lengur einbýlishús heldur fimm íbúða fjölbýli með engum bílastæðum. Hér er verið að auka nýtingarhlutfall úr 0,9 í 2,2 sem er í engu samhengi við hin friðuðu húsin við Smiðjustíg og hina friðuðu götumynd. Hin nýja tillaga fellur einungis að nýtingarhlutfalli steinhúsalóðanna við Lindargötu.

Ekki þarf að minna á að versta fordæmi Reykjavíkurborgar (hornhús) um hátt nýtingarhlutfall er á þessum sama reit.

Þeir sem búa á svæðinu vita að með aukningu ferðamanna hefur bílafjöldi aukist í miðbænum og er því nauðsynlegt að halda í þau bílastæði sem fyrir eru jafnt fyrir núverandi íbúa og ferðamenn. Samkvæmt skýringarmyndum virðist sem svo að fjögur bílastæði neðst við Smiðjustíg séu nú horfin til þess að hægt sé að ganga inn í fyrirhugað viðhengi við Smiðjustíg 12. Þau bílastæði sem nýlega hafa verið merkt ofar í götunni munu hverfa samkvæmt nágildandi vönduðu deiliskipulagi, ef fylgt verður eftir áætlun um gagnstétt frá Lýðveldisgarði. Þessu þarf að huga vel að.

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 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."

Niðurlag

Við viljum vinsamlega beina því til skipulagsfulltrúa, að margt smátt gerir eitt stórt og nú hverfa götumyndir gamla tímans, í borginni okkar, hver af annarri, þangað til ekkert verður eftir. Á hækkun Ebenezarhúss að vera fordæmi fyrir

hækkun allra timburhúsa í götunni? Við ítrekum því orð Minjastofnunar í bréfi dags. 1. júlí 2015 um Ebenezarhús "Húsið er sérstaklega mikilvægt fyrir hina vernduðu götumynd þar sem það stendur á hornlóð".

Hér hafa verið upp taldar nokkrar af ástæðum þess að við mótmælum harðlega fyrirhuguðum breytingum á reitnum og krefjumst einnig þess, að grunngögn verði unnin og yfirfarin af öllum þeim sem málið varða.

Virðingarfyllst,

f.h. K 16 R ehf.,
v/ Smiðjustígur 12

f.h. Silfurberg ehf.,
v/Smiðjustígur 10 og Klapparstíg 16

David Pitt

Ingibjörg Jónsdóttir

Svala Pitt Lárusdóttir

Friðrik Kristjánsson

f.h. Blacksheep.com ehf.,
v/ Smiðjustígur 13-15

f.h. R.R. Hotels ehf.,
v/Lindargata 11

Friðleifur Guðmundsson

Þórður Bogason