



Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

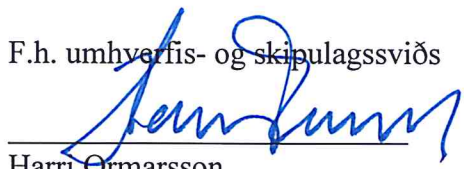
Lindargata 10

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 1. nóvember 2017 þar sem gerð er athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þar sem eftir er að fjalla um og bregðast við umsögn Minjastofnunar Íslands frá 18. september 2017, skilmálar eru óskýrir og misræmi í þeim á milli gagna o.fl. Einnig er lagður fram deiliskipulags- og skýringaruppdr. Bergs Þorsteinssonar Briem arkitekts dags. 29. nóvember 2016, síðast breytt 6. desember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2017.

Samþykkt

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Órmarsson

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar dags. 1. nóvember 2017, deiliskipulags- og skýringaruppdráttur Bergs Þorsteinssonar Briem arkitekts dags. 29. nóvember 2016, síðast breytt 6. desember 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2017.

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt. 06. Nóv. 2017		sign
Skjalnúmer		Ábmr.

Reykjavík 1. nóvember 2017
Tilvísun: 201710047 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, Lindargata 10. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 17. október 2017, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga vegna Lindargötu 10. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var breytingartillagan auglýst með athugasemdafresti til 20. júní 2017 og voru hagsmunaaðilar einnig upplýstir um breytingartillöguna. Athugasemdir bárust bæði frá hagsmunaaðilum og Minjastofnun Íslands. Reykjavíkurborg svaraði athugasemdum sbr. umsögn dags. 16. ágúst 2017 og var t.a.m. fallið frá gerð kjallara í nýbyggingu við Smiðjustíg 14. Var breytingin þannig samþykkt í borgarráði 12. október 2017 ásamt umsögninni.

Þrjár umsagnir Minjastofnunar Íslands liggja fyrir vegna málsins; frá 1. júlí 2015, 29. mars 2017 (Skipulagsstofnun barst aðeins fyrri hluti þeirrar umsagnar) og 18. september 2017. Minjastofnun gerir ýmsar athugasemdir, m.a. er vakin athygli á óútskýrðu misræmi í hæðarkótum (Lindargata 10 t.a.m. með 11,50 m hæð frá götu samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum á vef Reykjavíkurborgar en 10,97 á breytingaruppdrætti) og ósamræmi varðandi kjallara og að stofnunin geti ekki samþykkt kjallara undir nýju húsi við Smiðjustíg og að mænishæð nýbyggingar skuli miðuð við mænishæð Smiðjustígs 12, en ekki við hæð brunagafis. Fjallað er um útlitseinkenni og efnisval vegna verndaðrar götumyndar og tekið fram að fornleifafræðingur þurfi að hafa eftirlit með jarðraski á lóðinni. Þá þurfi að hafa sérstaka fyrirvara á aðaluppdráttum til að fyrirbyggja skemmdir á húsi nr. 12.

Í gildi er deiliskipulagsbreyting sem gerð var á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, fyrir reit 1.151.1, samþykkt í borgarráði 7. nóvember 2005 og afmarkast af Lindargötu, Klapparstíg, Hverfisgötu og Smiðjustígs. Deiliskipulagsbreytingin sem verið er að gera nú er innan ofangreinds reits og nær til lóðarinnar nr. 10 við Lindargötu.

Breytingin er sett fram á tveimur kortblöðum dags. 29. nóvember 2016/breytt 29. mars 2017, annars vegar með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:500, og hins vegar með sneiðingum og þrívíðum skýringarmyndum.

Húsin við Lindargötu 10 og Smiðjustíg 12 eru byggð fyrir 1918 og hluti af verndaðri götumynd. Samkvæmt gildandi skipulagsskilmálum er gert ráð fyrir að húsið við Lindargötu 10, Ebenezerhús, sé kjallari, ein hæð og nýtanlegt ris. Í deiliskipulagsbreytingunni er fyrirhugað að setja húsið í sem næst upprunalegt horf, hækka það um rúmlega 1 m, grafa fyrir nýjum steiptum kjallara og steypa upp nýja jarðhæð þannig að húsið verði kjallari, tvær hæðir og ris.

Jafnframt er viðbygging við húsið sem liggur upp að gafli Lindargötu, 12 hækkuð. Í viðbyggingunni verður m.a. nýr inngangur og stigagangur, en rífa á núverandi bíslag. Í gildandi skilmálum er gert ráð fyrir að viðbyggingin sé kjallari, ein hæð og nýtanlegt ris, en nú er gert ráð fyrir kjallara,

þremur hæðum og risi samkvæmt grunnuppdrætti, en kjallara, tveimur hæðum og risi samkvæmt sneiðingu og skýringarmyndum (eða þrjár hæðir, eftir því hvernig efsta hæðin er skilgreind).

Gert er ráð fyrir nýrri byggingu, einbýlishúsi við Smiðjustíg 14, sem verður áfast gaflí núverandi húss sem stendur við Smiðjustíg 12. Húsið verður með kjallara, tveimur hæðum og risi samkvæmt grunnuppdrætti en ein hæð og ris samkvæmt sneiðingu og skýringarmyndum (eða tvær hæðir, eftir því hvernig efri hæðin er skilgreind). Tekið er fram í skilmálum að hæð byggingarinnar miðist við hæð á brunagaflí hússins nr. 12.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þar sem eftir er að fjalla um og bregðast við umsögn MÍ frá 18. september 2017, skilmálar eru óskýrir og misræmi í þeim á milli gagna. Gögnin, (sem eru dagsett í mars), hafa heldur ekki verið uppfærð t.a.m. með tilliti til niðurstöðu í umsögn borgarinnar frá 16. ágúst.

Auk þess sem bregðast þarf, eftir atvikum, við athugasemdum Minjastofnunar, þarf almennt að fara yfir gögnin með tilliti til skýrleika skilmála húsanna þriggja og gæta að innbyrðis samræmis gæti í skilmálum á milli gagna (á grunnuppdrætti, sneiðingum og skilmálum í greinargerð s.s. vegna Smiðjustígs 14: grunnuppdráttur segir 2RK, en sneiðing er án kjallara og sýnir aðeins eina hæð og ris (eða tvær hæðir). Í þessu samhengi þarf jafnframt að ákveða og skilgreina efstu hæðir bæði viðbyggingar við Lindargötu 10 og nýbyggingar við Smiðjustíg 14 (þ.e. hvort um sé að ræða „nýtanlegt ris“ eins og það er skilgreint í gildandi deiliskipulagi eða frávik frá því). Þá þurfa kótar fyrir hámarkshæð allra bygginga innan breytingarreitsins að koma fram auk mænis- og brunagaflshæðar húsanna við Lindargötu 12 og Smiðjustíg 12. Þá þurfa tölulegar upplýsingar sem notaðar eru til samanburðar fyrir og eftir breytinguna að vera skýrar (t.a.m. þannig að unnt sé að bera saman brúttó stæðir fyrir og eftir breytingu). Afmarka þarf reit þann sem deiliskipulagsbreytingin nær til og taka út upptalningu ýmissa annarra húsa á heildarreitnum sem breytingin hefur ekki áhrif á (s.s. önnur hús við Lindargötu, Klapparstíg, Hverfisgötu og Smiðjustíg sbr. „Núverandi ástand“). Breytingardagsetningum þarf að bæta við á gögn.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



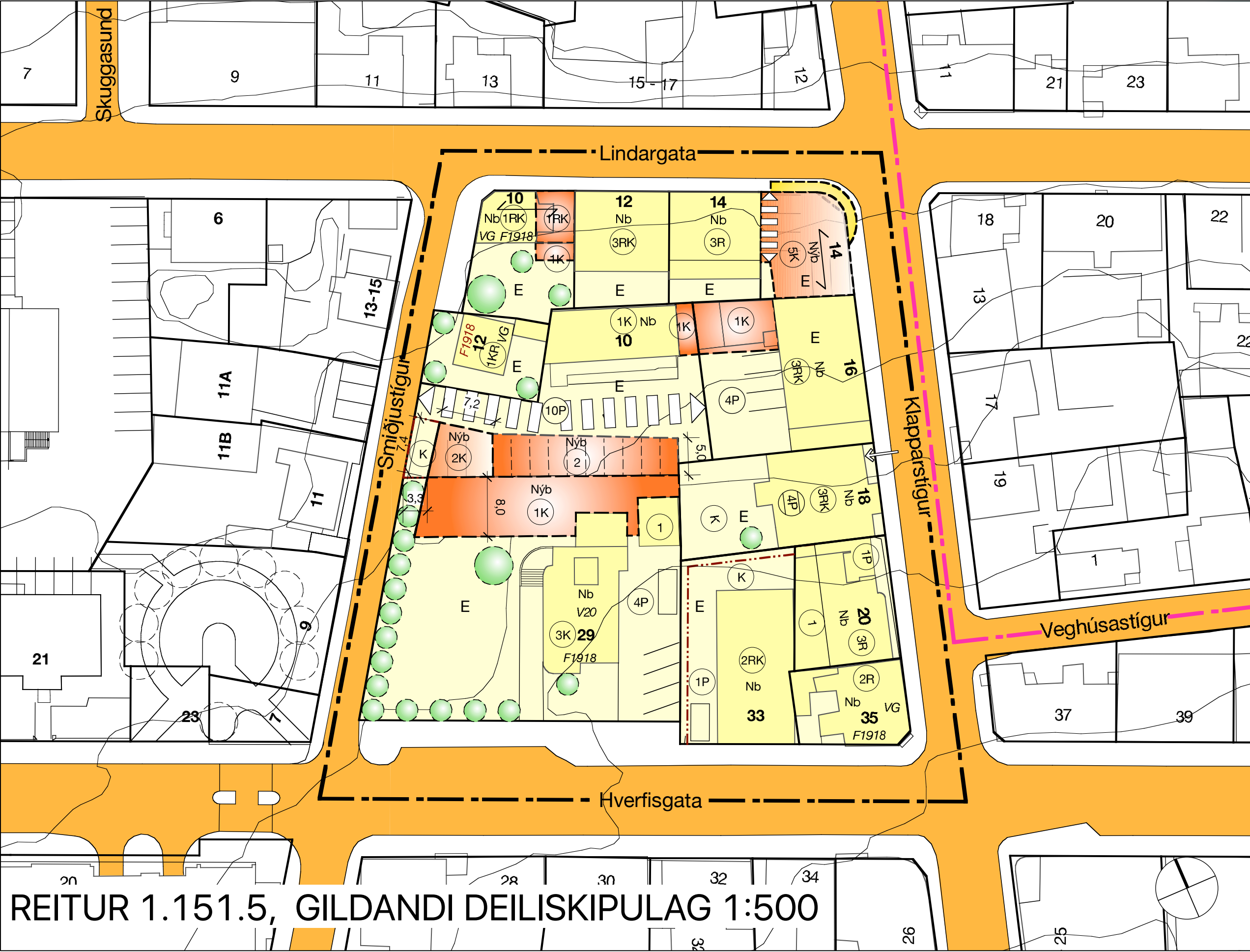
Inga Björk Dagfinnsdóttir

REYKJAVIKURBORG

Breyting á deiliskipulagi við Lindargötu 10.

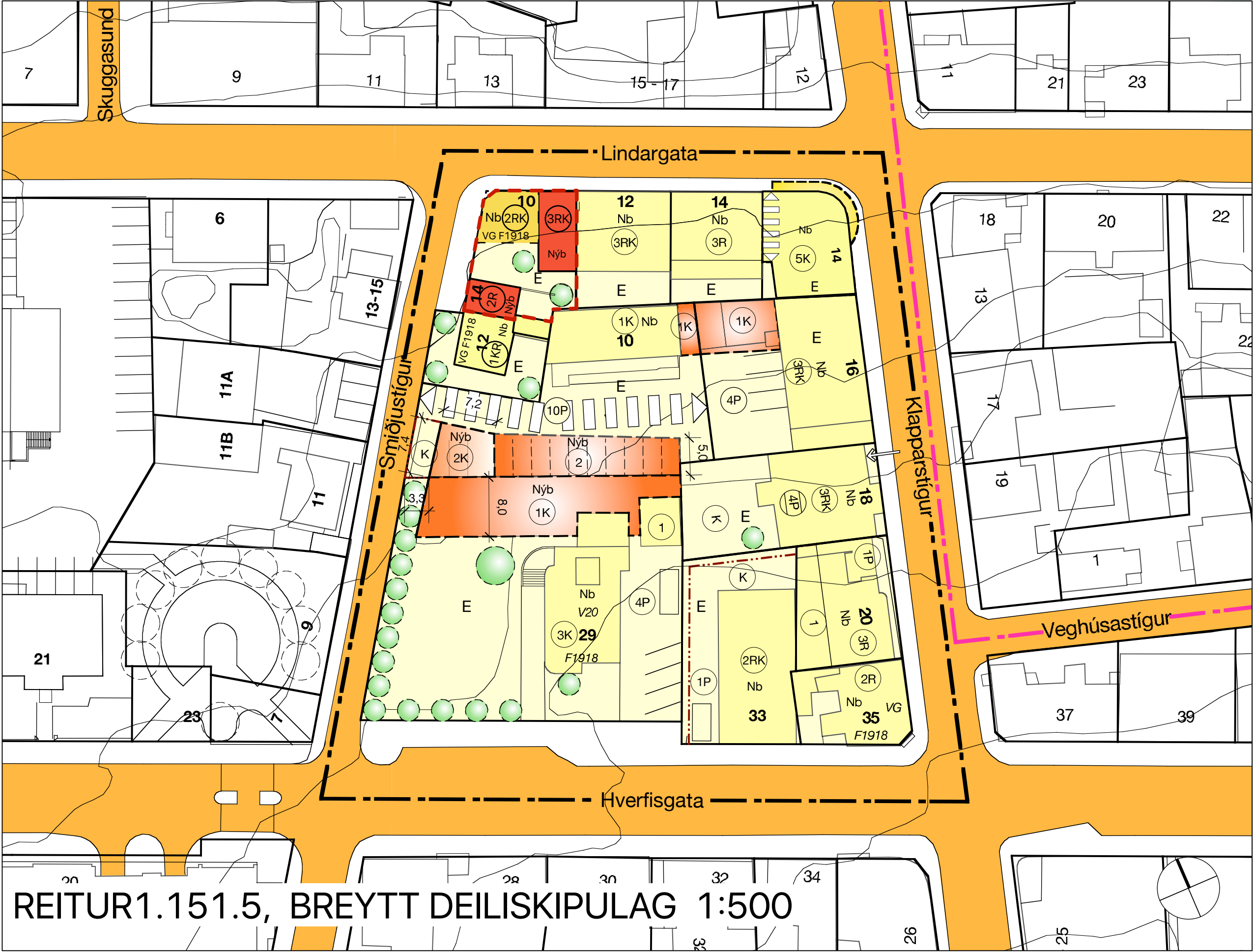
Reitur 1.151.5

Staðgr. 1151501



REITUR 1.151.5, GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

Gildandi deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 17.11.2005



REITUR1.151.5, BREYTT DEILISKIPULAG 1:500

Tilaga að nýju deiliskipulagi

GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STADGREINIREIT 1.151.5:

1. Samantekt

1.1 Afmörkun svæðis

Deiliskipulag tekur til hluta staðgreinireits 1.151.5 sem afmarkast af Lindargötu, Klapparstíg, Hverfisgötu og Smiðjustíg. Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn dags. 17.11.2005. Tillagan nær til Lindargötu 10, á horni Lindargötu og Smiðjustíg (Staðgr. 1151501).

2. Núverandi ástand / Lýsing Svæðis:.

Hús á reitnum eru mismögul, það elsta er frá 1905 og þau ynstu frá 2005. Norður og Austur hluti reitsins eru þéttbyggðir en á suður og vesturhluta eru þónokkrir uppbyggingsmöguleikar. Götumynd neðanverðs Smiðjustígs nýtur verndar og einnig er húsið á Hverfisgötu 35 hluti af verndaðri götumynd. Gildandi deiliskipulag heimilar að rífa bíslag við Lindargötu 10 og stækka húsið til Austurs upp að brunavegg við Lindargötu 12.

- 2.1 Lindargata 10. Ebenezerhús er timburhús byggt 1913, hæð, kjallari og ris og fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918 og er hluti af verndaðri götumynd.
- 2.2 Lindargata 12 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1943, teiknað af Bárði Isleifssyni arkitekt.
- 2.3 Lindargata 14 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris með áföstum skúr, byggt 1929, teiknað af Pjetri Ingimundarsyni forsmiði.
- 2.4 Klapparstígur 14 er plötuklætt steinsteypt hús. 5 hæðir og kjallari, byggt 2005, teiknað af Guðna Pálssyni.
- 2.5 Klapparstígur 16 er steinsteypt hús, 3 hæðir , kjallari og ris, byggt 1942, teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt. Einnig eru tveir steiptir bílskúrar á baklööð.
- 2.6 Klapparstígur 18 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1979 teiknað af Birni H. Jóhannssyni arkitekt.
- 2.7 Klapparstígur 20 er steinsteypt hús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 2000 teiknað af Teiknistofunni Óðinstorgi.
- 2.8 Hverfisgata 35 er timburhús, 2 hæðir og ris, byggt 1907 og fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918. En auk þess er húsið hluti að verndaðri götumynd.
- 2.9 Hverfisgata 33 er steinsteypt hús, 2 hæðir, kjallari og ris. byggt 1965, teiknað af Gísla Halldórssyni arkitekt.
- 2.10 Hverfisgata 29, hús danska sendiráðsins er 3 hæðir og kjallari, byggt 1913, teiknað af Finni Ó. Thorlacius arkitekt. Húsið er í flokki verndaðra 20. aldar bygginga.
- Á lóðinni er einnig íbúðarhús byggt árið 1968 og bílskúr byggður 1942.
- 2.11 Smiðjustígur 10 er steinsteypt hús, hæð og kjallari, byggt 1920, teiknað af H. Helgasyni.
- 2.12 Smiðjustígur 12 er bárujárnsklætt timburhús, kjallari, hæð og ris, byggt 1905, teiknað af Rögnvaldi Ólafssyni arkitekt. Húsið fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918 en auk þess er húsið hluti af verndaðri götumynd.

3. Breyting á gildandi deiliskipulagi.

3.1 Almennt um breytinguna/tillöguna.

Í tillögu okkar gerum við ráð fyrir að Lindargata 10, svokallað Ebenezerhús 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 brunagalli 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 lýðveldisgarði.

Komi forminjar í ljós við framkvæmdir á lóðinni skal stöðva þær þegar og tilkynna Minjastofnun Íslands sbr. lög um menningarmínjar nr. 80/2012. Að sama skapi þarf að senda allar byggingarleyfisskýldar teikningar til Minjastofnunar til yfirferðar.

Gerð er krafa um eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Ef ekki er hægt að koma þeim fjölda bílastæða fyrir með göðu móti sem krafa er gerð um á lóð, er heimilt að greiða bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skv. gjaldskrár um bílastæðagjald.

3.2. Uppbygging á reitnum að Lingdargötu 10.

Ebenezerhús:

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

Breytingin felst í að grafið verði fyrir nýjum kjallara, hann steypur og steipt verði ný jarðhæð. Sökkull hússins mun þannig hækka um nálægt 1.2 metra.

Daðið nými, 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 steiptum þússuðum 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 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. Þakkantar, mænir, gluggar og inngangur endurspegla þannig umhverfi sitt.

Hæð Lindargötu 12 tekur mið af raunhæð skv. mælingum á staðnum. Viðbyggingin trappast niður til aðlögunar að nágrönnunum, Lindargötu 10 og Lindargötu 12. Við Lindargötu verður þakhalli hússins á móti Lindargötu 12 sá sami og þakhalli Lindargötu 12. Að sama skapi verður þakhallinn á móti Lindargötu 10 sá sami og þakhalli Lindargötu 10. Er byggingareitur því tvískiptur í hæð u.þ.b. á honum miðjum, séð frá Lindargötu.

Viðbyggingin verður steipt að utanverðu og notast verður við bárujárni í mótavinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Ebenezerhús sem er bárujárnsklætt.

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

Ebenezerhús og nýja viðbyggingin munu deila saman inngangi og stigangangi. Hann mun verða staðsettur í viðbyggingunni og verður gengið inn frá Lindargötu. Gluggar verða smíðaðir úr harðvöi, 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 brunagalli Smiðjustígs 12.

Þetta hús er lítið, 2 hæða einbýlishús með ris. Húsið verður steipt að utanverðu og notast verður við bárujárni í mótavinnunni. Á þann hátt mun áferð hússins spila vel saman við Smiðjustíg 12 og Ebenezerhús, en bæði hús eru bárujárnsklætt.

Gluggar og hurðir verða smíðaðir úr harðvöi

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

Þakhalli hússins verður sá sami og þakhalli Smiðjustígs 12, að undanskildum hluta þaksins sem hefur 10"halla.

Húsið trappast þannig niður frá Lindargötu 10 að Smiðjustíg 12. Gengið verður inn frá Smiðjustíg.

Nýtingarhlutfall staðgr. 1151501 (Lindargata 10):

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Staðgr.	Heiti	Lóð m2	Byggj.m.	N:
1151501	Lindargata 10	225,4	492	2,2

Nýtingarhlutfall staðgr. 1151501 (Lindargata 10):

NÚVERANDI ÁSTAND

Staðgr.	Heiti	Lóð m2	Byggj.m.	N:
1151501	Lindargata 10	225,4	203,0	0,90



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI 2010-2030



STADSETNING REITS 1.151.501

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS (Reitur 1.151.5)
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR (Staðgr. 1151501)
- nb NÚVERANDI BYGGINGAR
- nyb NÝBYGGINGAR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI KJALLARI
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐARMÖRK
- ⊙ HÆÐIR KJALLARI/ RIS
- ⊙ FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- ⊙ FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLAGEYMSLU
- VG VERNDUN GÖTUMYNDAR
- V20 VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- F1918 BYGGINGAR REYSTAR FYRIR 1918
- b: ÞAKKÓTI
- ⊙ GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGÆFNUM GÖTUKÓTA)
- 00 HÚSNÚMER
- ⊙ KVÖÐ UM UMFERÐ
- ↪ INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐAHÚS

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulasbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2011 var samþykkt í

_____ þann _____ 20 ____ og í

_____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með

athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stríðmartíðinda þann _____ 20 ____.

R21 ARKITEKTAR

Bergur Þorsteinsson Briem Arkitekt

Ráðhusgata 21 0158 Oslo

Bergur@r21.no

t:0047-45013620

„Mælikvarði og stærð teikninga:“	1:500	A1
Dagsetning:	29.11.2016	
Breytt:	06.12.2017	
Nr. teikningar	001	

Bergur Þorsteinsson Briem arkitekt kt. 211184-2139

Skýringarmyndir eftir breytingu.

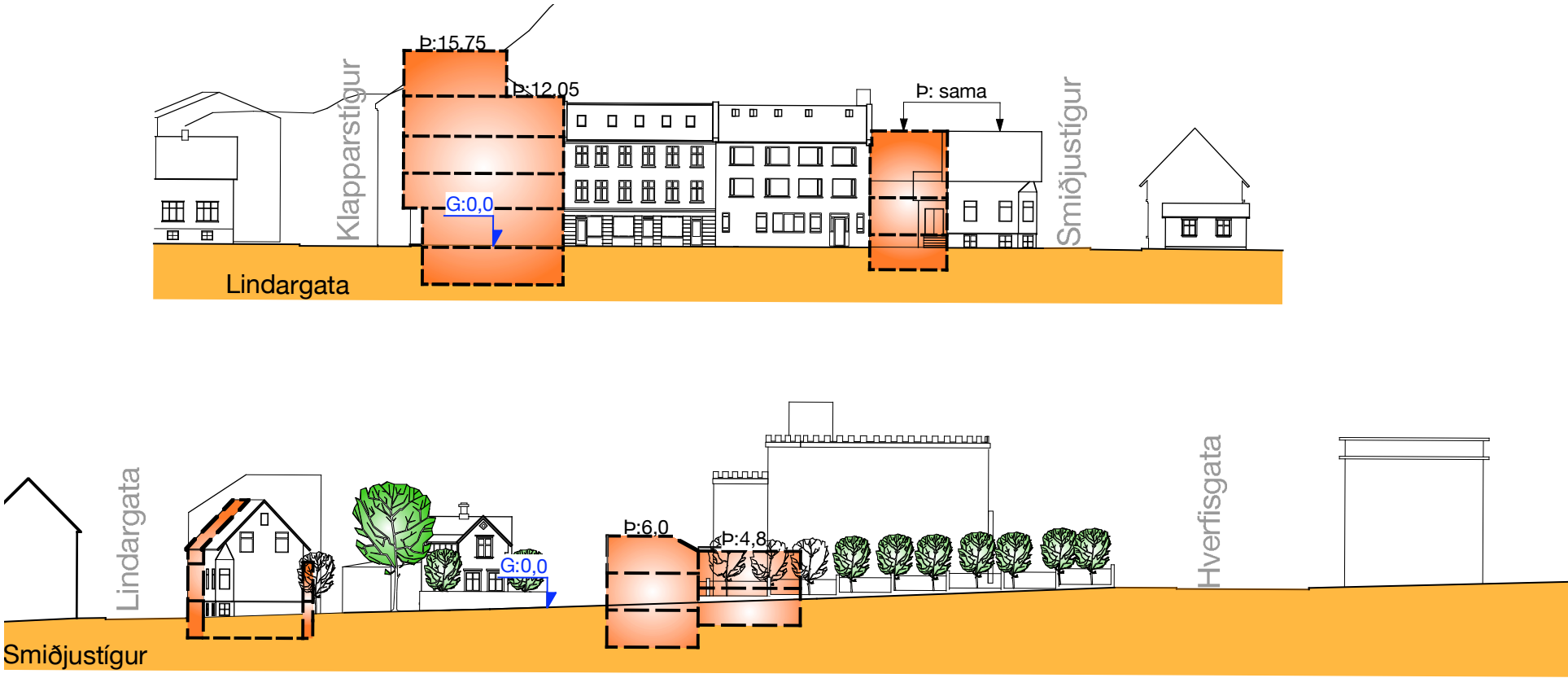


Byggingarmagn Lindargata 10

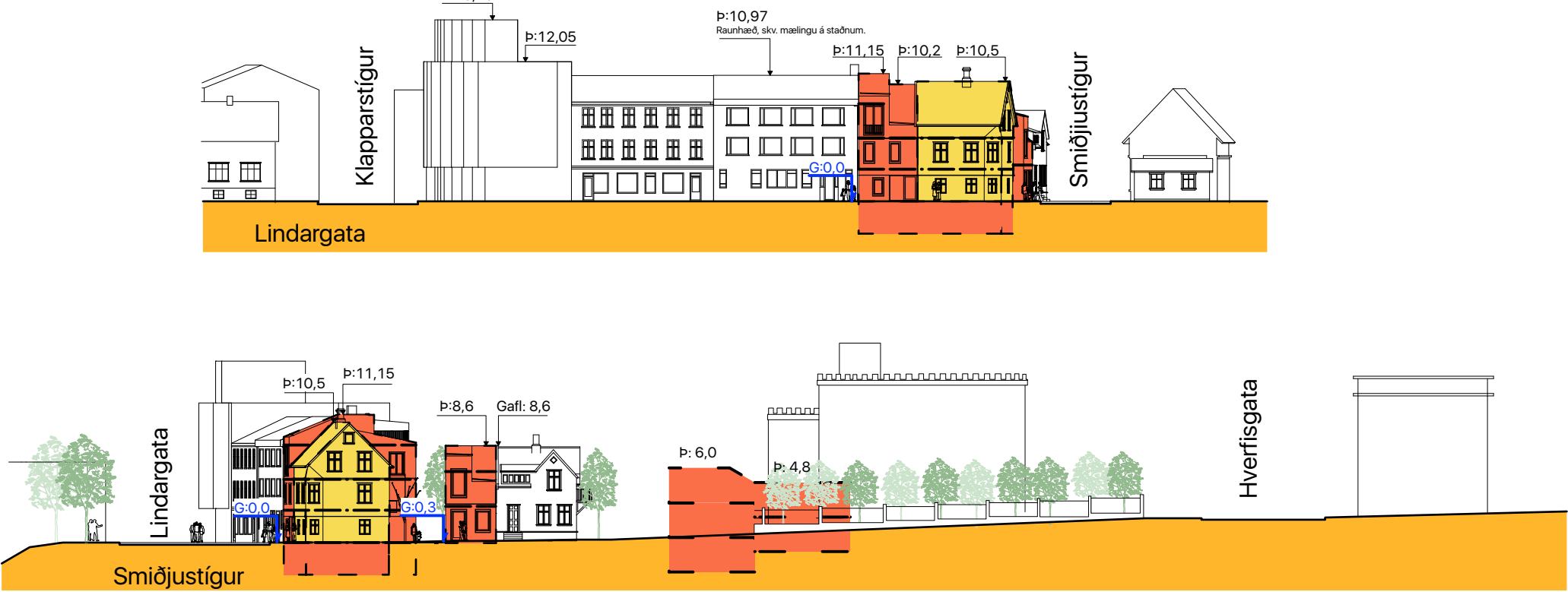
Gildandi deiliskipulag	Nýtt deiliskipulag
Löð: 225,4 m2	Löð: 225,4 m2
Byggingarmagn: 203 m2	Byggingarmagn: 496,6 m2
Nýtingarhlutfall: 0,9	Nýtingarhlutfall: 2,2
Brúttó m2	Brúttó m2
Heildarbyggingarmagn 203	496,6

Nýtt deiliskipulag, Brúttó m2		
Ebenezers hús	Viðbygging milli Lindargötu 10 og 12.	Nýtt hús við Smiðjustíg
Brúttó 174 m2	251 m2	71,6 m2
Brúttó samanlagt	496,6 m2	

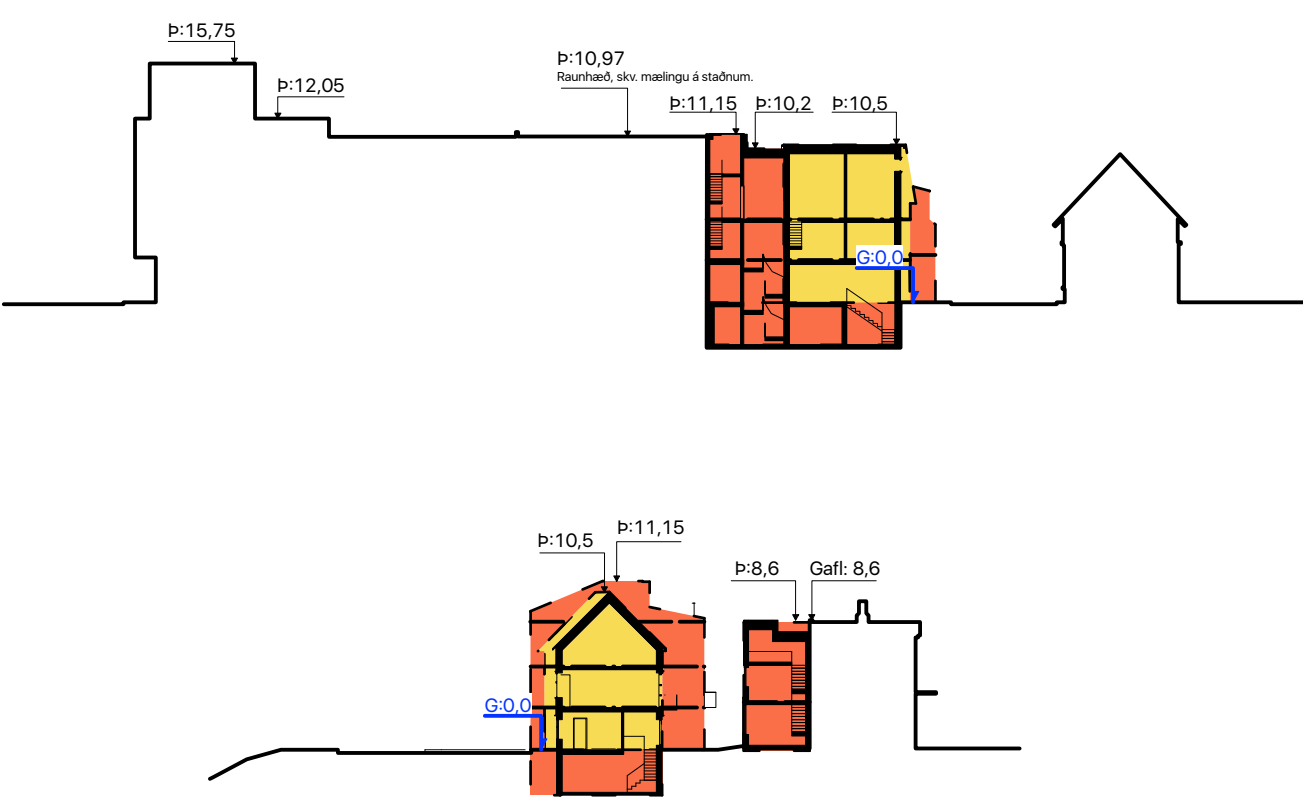
Gildandi deiliskipulag fyrir Lindargötu 10
Útlit í mælikvarða 1/500



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



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



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI 2010-2030



STADSETNING REITS 1.151.501

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS (Reitur 1.151.5)
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR (Staðgr. 1151501)
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI KJALLARI
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÖÐARMÖRK
- HÆÐIR/ KJALLARI/ RIS
- FJÖLDI BILASTÆDA Á LÖÐ
- FJÖLDI BILASTÆDA Í BILAGEYMSLU
- VERNDUN GÖTUMYNDAR
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- BYGGINGAR REYSTAR FYRIR 1918
- ÞAKKÓTI
- GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
- HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BILASTÆDAHÚS

R21 ARKITEKTAR
Bergur Þorsteinsson Briem
Ráðhusgata 21 0158 Oslo
Bergur@r21.no
t:0047-45013620

Mælikvarði og stærð teikninga:	1:500	A1
Dagsetning:	29.11.2016	
Breytt:	06.12.2017	
Nr. teikningar	002	

Bergur Þorsteinsson Briem arkitekt kt. 211184-2139

Reykjavík 8. desember 2017 (HG1)

Varðar: Lindargata 10

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. nóvember 2017 var lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 1. nóvember 2017 þar sem gerð er athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, þar sem eftir er að fjalla um og bregðast við umsögn Minjastofnunar Íslands frá 18. september 2017, skilmálar eru óskýrir og misræmi í þeim á milli gagna o.fl. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Skipulagsstofnun gerir með bréfi sínu dags. 1. nóvember 2017 athugasemd við birtingu samþykktar deiliskipulagsbreytingar Lindargötu 10 í B-deild Stjórnartíðinda vegna framsetningar og efnis eftirtalinna atriða:

- Gerð er athugasemd við að eftir eigi að fara yfir þriðju umsögn Minjastofnunar Íslands í máli deiliskipulagsbreytingar Lindargötu 10, dags. 18. september 2017. Í umsögninni er athygli vakin á óútskýrðu misræmi í hæðarkótum [Lindargötu 12], ósamræmi í grunnmynd og sniðmyndum á nýju húsi við Smiðjustíg 12. Á sneiðmynd er sýndur kjallari og getur stofnunin ekki samþykkt byggingu hans svo nálægt brunagafli Smiðjustígar 12. Einnig fer Minjastofnun fram á að hæð sömu nýbyggingar miðist við mænishæð en ekki brunagafli.
- Fara þarf almennt yfir gögn m.t.t. skýrleika skilmála og gæta innbyrðis samræmis. Kótar hámarkshæðar þurfa að koma fram auk mænis og brunagaflishæðar húsanna við Lindargötu 12 og Smiðjustíg 12.

SVAR:

Minjastofnun Íslands gaf út tvær umsagnir í málinu á vinnslutíma þess, sú fyrri var dagsett þann 1. júlí 2015. Í umsögninni var áformum um að endurbyggja Ebnazarhús í nær upprunalegu horfi fagnað en gerð var athugasemd við úfærslu nýbyggingar við brunagafli Smiðjustígs 12. Brugðist var við þeim athugasemdum. Í seinni umsögn Minjastofnunar dags. 12. júlí 2016 voru ekki gerðar athugasemdir við tillöguna, að öðru leyti en að mælt var með því að veggbrún framhliðar og mænir þaks yrði sett í sömu hæð og á Smiðjustíg 12. Þriðja umsögn Minjastofnunar barst eftir að búið var að samþykkja umsögn skipulagsfulltrúa vegna innkominna athugasemda í umhverfis og skipulagsráði og var málið komið á dagskrá borgarráðs. Ekki þótti ástæða til að bregðast við ábendingum stofnunarinnar í þriðju umsögninni vegna stjórnsýslulegrar stöðu málsins. Sömuleiðis átti Skipulagsstofnun eftir að fjalla um málið og etv. gera athugasemdir, sem stofnunin gerði.

Búið er að yfirfæra gögn m.t.t. skýrleika. bæði m.t.t. uppsetningar töflu um byggingarmagn sem og skýringar á fjölda hæða á grunnmyndum og sniðum. Búið er að fjarlægja kjallara af sniði nýbyggingar upp við brunagafli Smiðjustíg 12, enda var ekki gert ráð fyrir að byggja kjallara í húsinu. Misræmi í hæð Lindargötu 12 á deiliskipulagsuppdrætti og í samþykktum byggingarnefndarteikningum skýrist af því að gerð var mæling á staðnum og raunhæð húsins skráð á deiliskipulaginu, ásamt skýringum um að um raunhæð húss sé að ræða.



Minjastofnun mælti með því að vegghæð og mænishæð nýbyggingar við Smiðjustíg 12 yrði sú sama og byggingarinnar við hliðina á. Tillöguhöfundar leggja mikinn metnað í útfærslu nýbyggingarinnar sbr. skilmála í greinargerð og hafa lagt áherslu á að hver sentimetri skiptir máli við svo þröngar aðstæður. Brugðist var við óskum Minjastofnunar um að vegghæð yrði sú sama en ekki var brugðist við ósk stofnunarinnar um að færa mænishæð nýbyggingarinnar í sömu hæð og nágrennsins. Tillöguhöfundar hafa, máli sínu til stuðnings, einnig bent á að örlítið mismunandi mænishæð skapar uppbot í götummynd og mörg dæmi þess eru í lifandi götummyndum eldri borgarhluta. Að öðru leyti er búið að bregðast við athugasemdum Skipulagsstofnunar.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.