



Reykjavík 09.03.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. mars 2017 varðandi eftirfarandi mál.

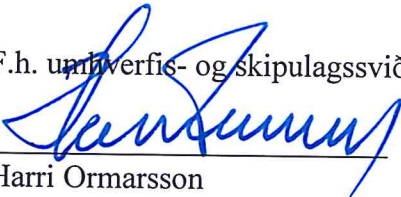
Kárastígur 3

Lögð fram umsókn Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, mótt. 1. mars 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárastígsreits austur, vegna lóðarinnar nr. 3 við Kárastíg. Í breytingunni felst niðurrif viðbyggingar og heimild til að byggja nýtt hús í staðinn með sömu skilmálum og eru í gildi, samkvæmt uppdr. ARKHD dags. 2.mars 2017. Einnig er lagt fram bréf Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, dags. 1. mars 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. ARKHD dags. 2.mars 2017 og bréf Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, dags. 1. mars 2017

KÁRASTÍGUR AUSTUR 1.182.3

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR ÞAR SEM AÐSTÆÐUR LEYFA
 Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa og skal fjárlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m.
 Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar utan byggingarreita, allt að 12 m² þar sem aðstæður leyfa, í samræmi við byggingarstíl húsa. Byggja má nýjar svalir í samræmi við byggingarstíl húsa utan byggingarreita með gleri.
 Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóðum allt að 6 m².
 Hámarks hæð er 2,5 m. Ef fjárlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0 m, þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.
 Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útfærslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR ÞAR SEM AÐSTÆÐUR LEYFA
 Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa og skal fjárlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m.
 Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar utan byggingarreita, allt að 12 m² þar sem aðstæður leyfa, í samræmi við byggingarstíl húsa. Byggja má nýjar svalir og tröppur utan byggingarreita í samræmi við byggingarstíl húsa. Handröið skulu vera gagnsæ t.d. með gleri, tré- eða státrimlum.
 Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóðum allt að 6 m².
 Hámarks hæð er 2,5 m. Ef fjárlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0 m, þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.
 Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útfærslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum.

GREINARGERÐ

ÁSTÆÐUR/FORSENDUR DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Lóðin Kárastrígur 3 liggur milli Kárastrígs og Frakkastígs. Kárastrígsmegin er einfalt timburhús með risi ásamt viðbyggingu úr steinstöðu. Timburhúsið var reist árið 1906 og er því frjóð vegna aldurs. Það var endurgert árið 2009. Viðbyggingin var reist árið 1921. Þessar tvær byggingar eru skilgreindar sem eitt fjölbýlishús með þremur samþykktum íbúðum ásamt einni ósamþykkr íbúð í kjallara samkvæmt nóguldandi skráningartöflu. Samkvæmt núverandi deiliskipulagsskilmálum er heimilt að auka byggingarmagn á lóðinni og byggja ris í viðbyggingu við Kárastríg. Einnig er heimilt að byggja kvisti á risþök og skal fjárlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Núverandi eigandi hefur nýtt ris heimilina og stækka viðbygginguna við Kárastríg. Núverandi ástand viðbyggingar er talið lélegt og erfitt að laga það að nýjum áformum eiganda. Eigandi vill því láta rífa viðbygginguna og byggja nýtt hús sem fellur vel að því eldra og styrkir götumyndina. Skipulagsfulltrúi telur ýmislegt stýðja niðurri hússins, sjá bréf dags. 13.01.2017, svo sem lélegt ástand hússins, samkvæmt mati Heilbrigðisfréttisins. Viðbyggingin er umsagnarskild samkv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN FELUR Í SÉR

Breytingin felur í sér að heimilt verður að rífa steypu viðbygginguna við Kárastríg og byggja þar nýbyggingu sem fellur vel að eldra húsinu.
 Virða skal stærð, hlutföt og efnisval nærliggjandi húsa. Gert er ráð fyrir að hæð húss, kvists og þakskyggis, að Kárastríg, verði sú sama og á eldra húsi.
 Frakkastígsmegin er hins vegar gert ráð fyrir að lyfta þaki á kvisti og hækka húsvegg. Það virkar ekki framaði í umhverfinu en eykur möguleika á betri nýtingu.
 Gert er ráð fyrir þremur litlum íbúðum í viðbyggingunni ásamt sameign og geymslum í kjallara og eru íbúðirnar á pólum. Gúggar verða hefðbundin eins og í eldra timburhúsi.
 Breytingin skal unnin í samráði við skipulagsfulltrúa og leita skal umsagnar Minjastofnunar þegar hún liggur endanlega fyrir.



KÁRASTÍGUR 1, 3 OG 5 - HORFT Í NORÐAUSTUR



KÁRASTÍGUR 3 - HORFT GARÐMEGIN FRÁ



KÁRASTÍGUR 3 OG 5 - HORFT FRÁ FRAKKASTÍG

DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐAR KÁRASTÍGUR 3

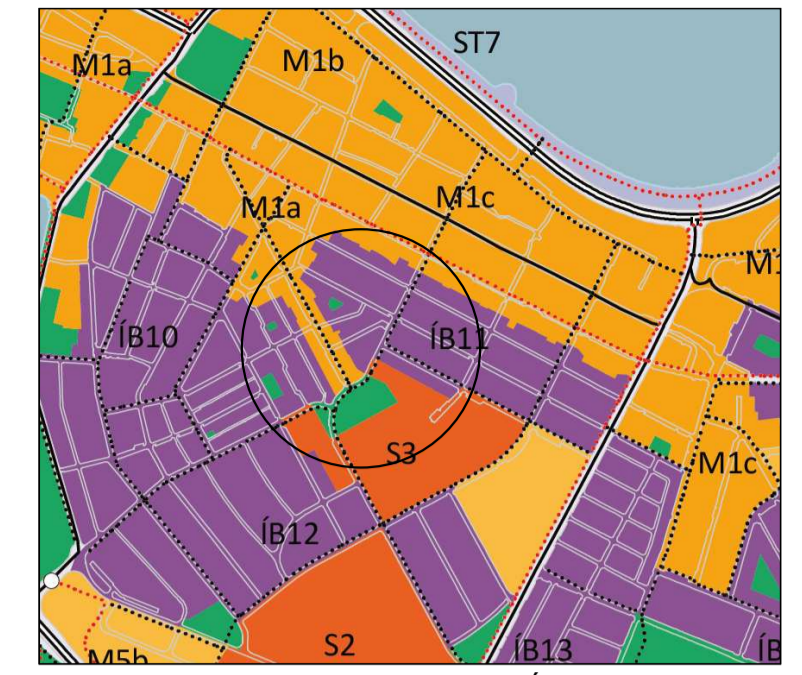
FYRIR BREYTINGU

NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m ²	HÚS M ²	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR
Kárastrígur 3	1906	261.0	238.1	0.91	sambýlishús	k+1h+r	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð við Frakkastíg og byggja ris á hús við Kárastríg. VB Ný kvóð um aðkomu að Kárastríg 1.

EFTIR BREYTINGU

NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m ²	HÚS M ²	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR
Kárastrígur 3	1906 ** 1921 ** 2009 **	261.0	266.4	1.02 *	sambýlishús	k+1h+r	Heimilt er að rífa viðbyggingu við Kárastríg 3 og byggja nýbyggingu þar sem megin hluti byggingar skal vera innan sama grunnflatar. Heimilt er að hækka húsið í sömu hæð og timburhúsið við Kárastríg 3. Risþak skal vera á nýbyggingunni og þar er heimilt að setja kvisti samkvæmt skilmálum. Virða skal stærð, hlutföt og efnisval nærliggjandi húsa. VB - Húsið nýtur verndar byggðamynsturs. Heimilt að auka byggingarmagn á lóð við Frakkastíg innan byggingarreits. Kvóð er um aðkomu að Kárastríg 1.

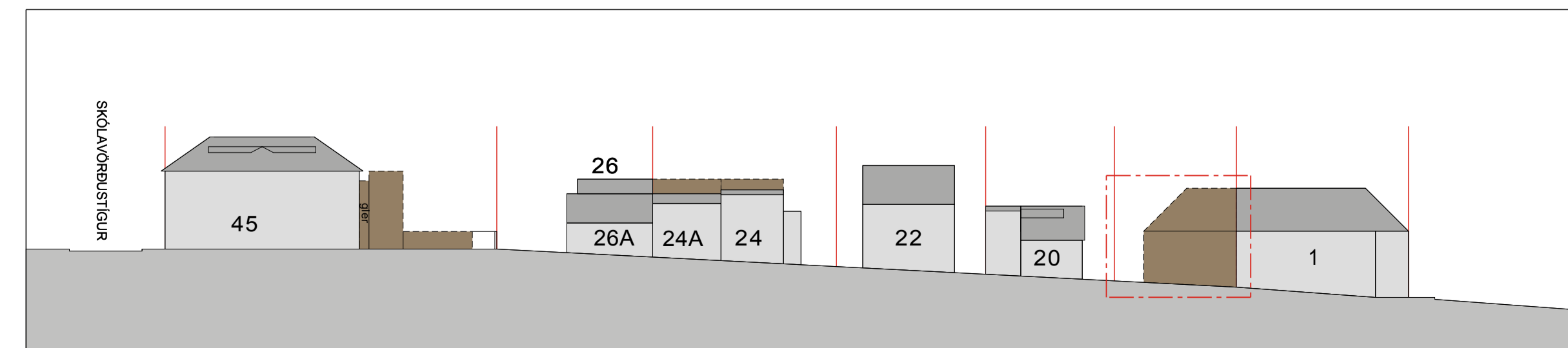
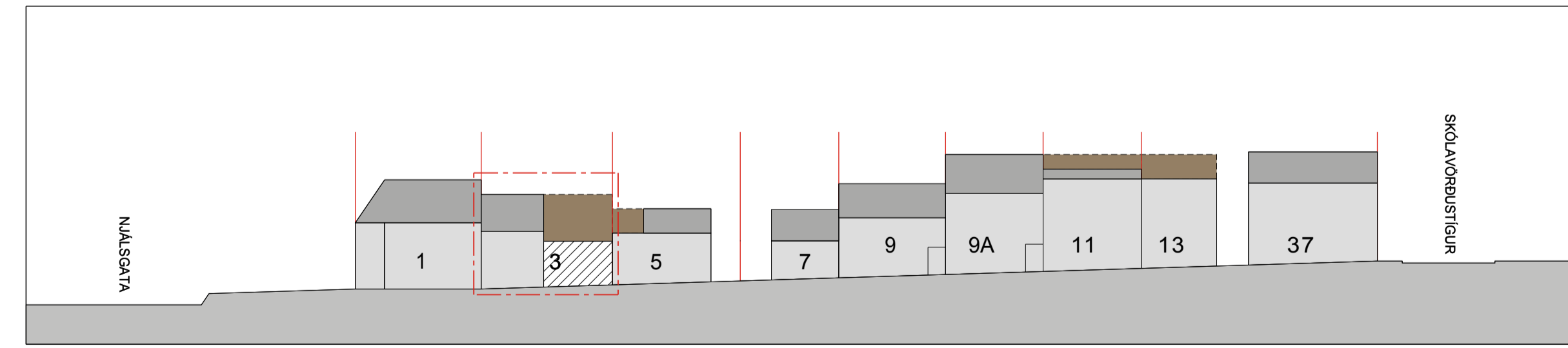
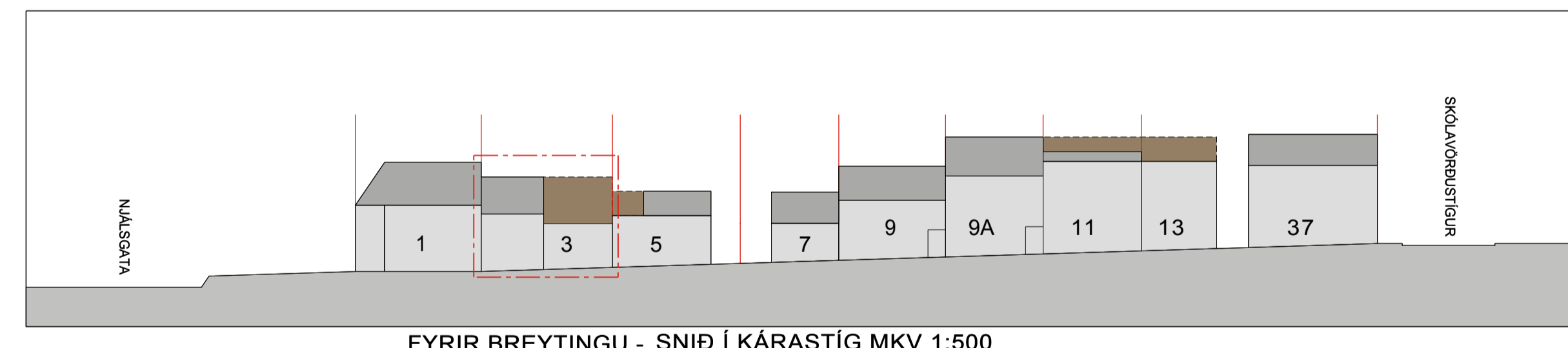
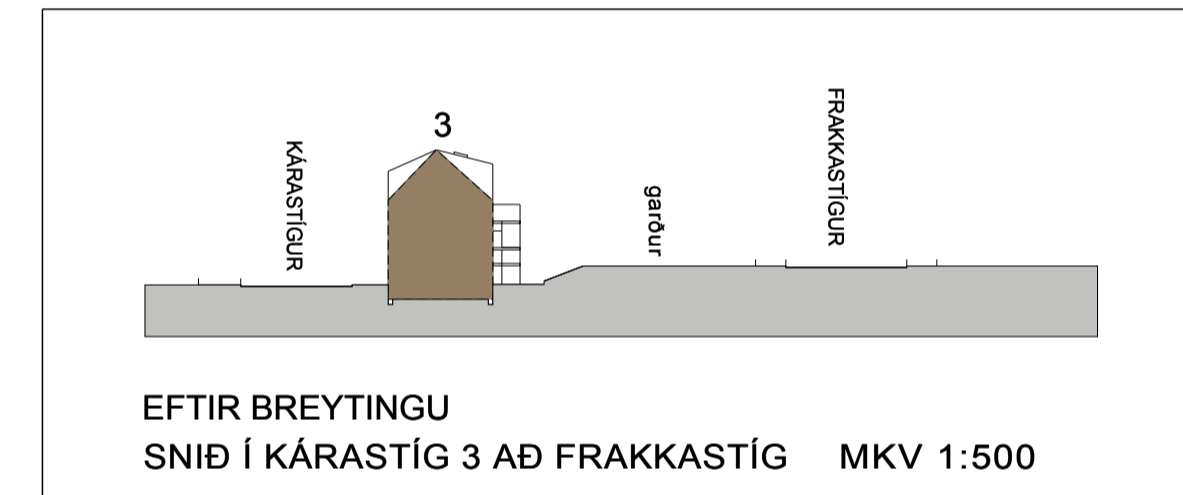
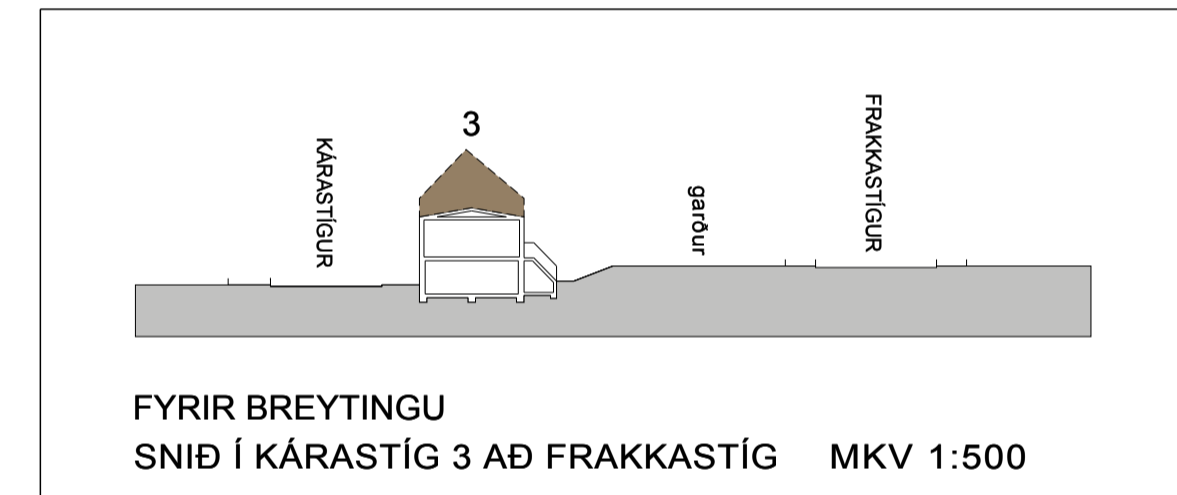
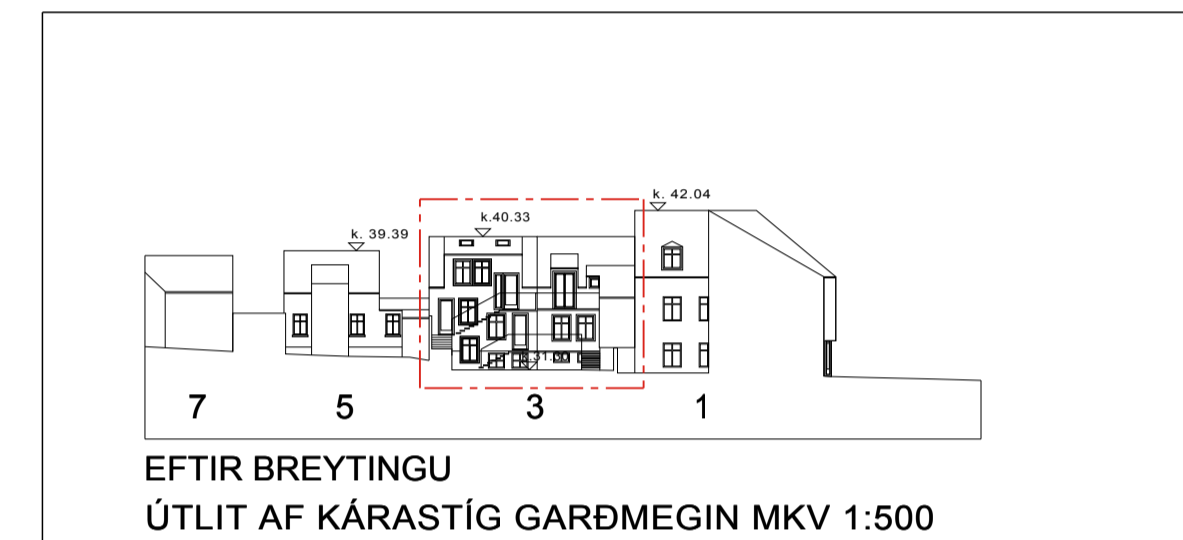
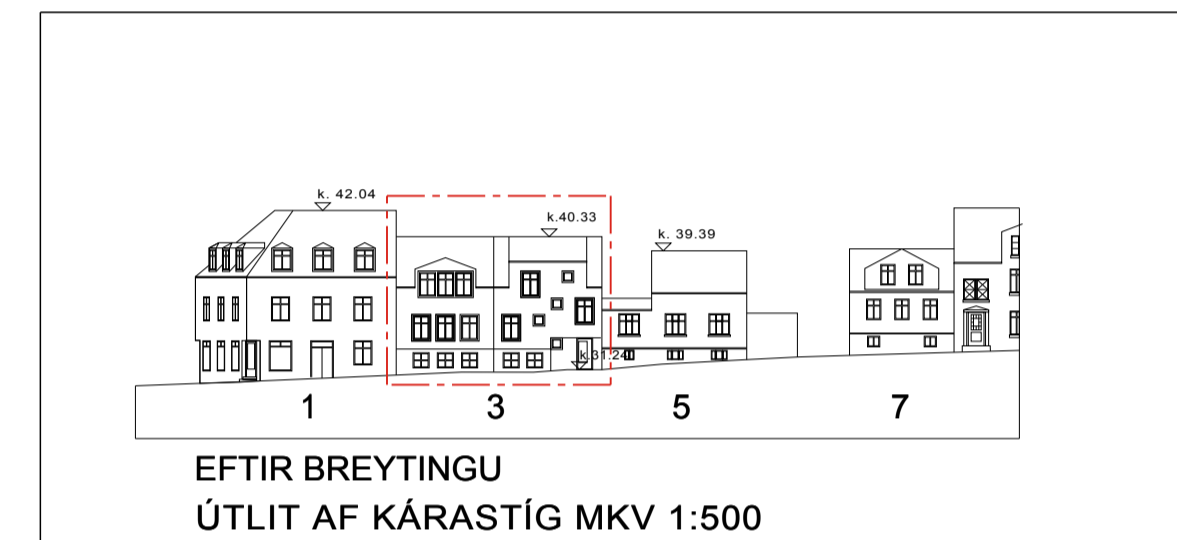
* Hækkun vegna breyttra reglna um útreikning á byggingarmagn.
 ** 1906 timburhús, 1921 viðbygging, 2009 viðgerð, breytingar og stækkun á timburhúsinu.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-30

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN
- DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- F1918 - HÚS BYGGT FYRIR 1918
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- VERNDUN GÖTUMYNDA
- BILASTÆÐI
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- 14 HÚSNÚMÉR
- NÝT.HL. NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÓLDI)
- k KJALLARI
- r RISHED
- s SVALIR



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 4. SEPTEMBER 2008 OG BIRTIST Í B-DEILD 2. DESEMBER 2008 ÁSAMT BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FRAKKASTÍGUR 26 OG 26A, DAGS. 6. MAÍ 2016, MKV 1:500

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr.43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 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 Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

KÁRASTÍGSREITUR AUSTUR REYKJAVÍK

DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐAR KÁRASTÍGUR 3

VERK NR: 248 - 3
 KVARNÍ: 1:500 BLAÐSTÆRÐ: A1
 DAGS: 2. MARS 2017

ARKHD
 ARKITEKTAR HJÖRDIS & DENNIS ehf
 DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAI
 HJÖRDIS SIGURGLADÓTTIR ARKITEKT FAI
 KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK
 SÍMI: 562 3211 GSM: 696 4202 NETFANG: arkhd@arkhd.is

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Efni: umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Reykjavík, 1. mars 2017

Fyrir hönd Marij Colruyt, eiganda Kárástígs 3, er hjálögð umsókn um breytingu á deiliskipulagi á Kárástígsreit Austur, staðgreinireitnum: 1.182.3, unnið af Hjördísi Sigurgísladóttur hjá Arkitektunum Hjördísi og Dennis ehf.

Upphaflega, 15. desember 2015, var sent inn erindi sem fyrirspurn um hvort hægt væri að rífa yngra húsið á Kárástíg 3 með innsendum tillögum að nýju íbúðarhúsi sökum lélegs ástands hússins. Í kjölfarið var erindið borið undir mismunandi hagsmunaaðila.

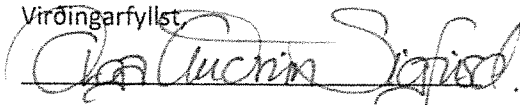
Erindið var lagt fyrir sérfræðinga hjá Minjastofnun Íslands og Sögusafni Reykjavíkur og er vísað í umsögn Minjastofnunar í bréfi til hönnuðar dagsett 14. Mars 2016. Ekki þótti þeirra umsögn nægja sem rök fyrir niðurrífi og var fenginn óháður aðili til mats á húsinu. Verkfræðistofan Verkís ehf tók að sér það verkefni og er vísað í ástandsskýrsluna, dagsett 23.05.16 „Kárasígur 3, 101 Reykjavík. Ástandsskoðun burðavirkis. Brunavarnir.“ Í þeirri skýrslu liggur skýrt fyrir að umrætt hús sé í það lélegu ástandi að ekki sé hægt að byggja ofan á það vegna rýrs burðavirkis og að brunaöryggi hússins sé það ábótavant og ekki ráðlegt að nýta það áfram sem íbúðarhúsnæði án töluverðra breytinga.

Í dag er ein samþykkt íbúð í húsinu og með fyrirhuguðum fræmkvæmdum verða 3 samþykktar íbúðir í nýrri byggingu. Aðkoma frá Kárástíg um sameign nýrrar byggingar mun einnig vera tryggð öllum íbúum Kárástígs 3, sem er ekki í dag.

Meðfylgjandi er pdf skjal með teikningum/skissum af fyrirhuguðum fræmkvæmdum sem kynntar voru umhverfis- og skipulagsráði 10. janúar síðastliðinn. Tillögurnar þóttu hafa tekið jákvæðum breytingum að mati meirihlutans í ráðinu og í framhaldinu óskaði Guðlaug Erna Jónsdóttir hjá skipulagsfulltrúa eftir því að lagt yrði í vinnu að deiliskipulagsbreytingu, sem fjallað er um í umsókn þessari.

Með von um að málið sé nú komið í þann farveg sem er viðunandi fyrir alla aðila og að jákvætt verði tekið í framkvæmdir þessar.

Virðingarfyllt



Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ

Reykjavík, þann 1. mars 2017

Laugavegi 168, s: 6911144, olga@vatnavinir.is