

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 byggingarstíll húsa og skal fjárlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m.
Heimilt er að byggja litar viðbyggingar utan byggingarreita, allt að 12 m² þar sem aðstæður leyfa, í samræmi við byggingarstíll húsa. Byggja má nýjar svalir í samræmi við byggingarstíll húsa utan byggingarreita með gleri.
Þar sem aðstæður leyfa er heimilt er að byggja litar geymslur á baklóðum allt að 6 m².
Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjárlægð viðbygginga og geymsluna 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 byggingarstíll húsa og skal fjárlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m.
Heimilt er að byggja litar viðbyggingar utan byggingarreita, allt að 12 m² þar sem aðstæður leyfa, í samræmi við byggingarstíll húsa. Byggja má nýjar svalir og tröppur utan byggingarreita í samræmi við byggingarstíll húsa. Handrói skulu vera gagnsæ t.d. með gleri, tré- eða stálrimlum.
Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litar geymslur á baklóðum allt að 6 m².
Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjárlægð viðbygginga og geymsluna 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 Kárástigur 3 liggur milli Kárástígs og Frakkastígs. Kárástígsmegin er einfalt timburhús með risi ásamt viðbyggingu úr steinsteypu. Timburhúsið var reist árið 1906 og er því fríðað 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 nógildandi skráningartölflu. Samkvæmt núverandi deiliskipulagsskilmálum er heimilt að auka byggingarmagn á lóðinni og byggja ris á viðbyggingu við Kárástíg. Einnig er heimilt að byggja kvisti á risþök og skal fjárlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Núverandi eigandi hefur nýta sér heimildina og stækka viðbygginguna við Kárástíg. Núverandi ástand viðbyggingar er talið lélegt og erfið 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 gótumyndina. Skipulagsfulltrúi telur ýmslegt stýðja niðurrið hússins, sjá bréf dags. 13.01.2017, svo sem lélegt ástand hússins, samkvæmt mati Heilbrigðiseftirlitsins. 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 Kárástíg 3 og byggja þar nýbyggingu sem fellur vel að eldra húsinu.
Virða skal stærð, hlutföll og efnisval nærliggjandi húsa. Gert er ráð fyrir að hæð húss, kvists og þakskyggis, að Kárástíg, verði sú sama og á eldra húsi.
Frakkastígsmegin er hins vegar gert ráð fyrir að heimilt verði að lyfta þaki á kvisti og hækka húsvegg. Það virkar ekki framtíðin 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. Grugar verða hefðbundnir 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

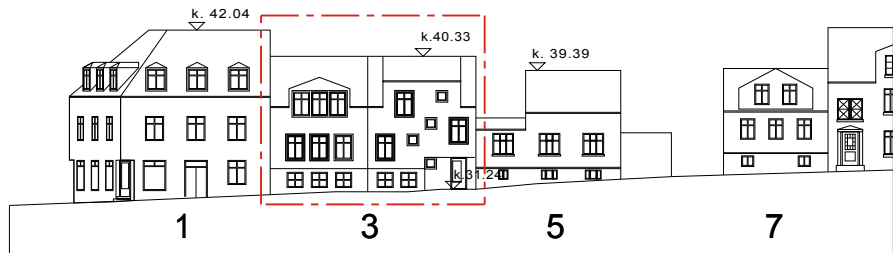
NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÖÐ m ²	HÚS M ²	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS
Kárástigur 3	1906	261.0	238.1	0.91	sambýlishús	k+1h+r
Heimilt að auka byggingarmagn á lóð við Frakkastíg og byggja ris á hús við Kárástíg. VB Ný kvóð um aðkomu að Kárástíg 1.						

EFTIR BREYTINGU

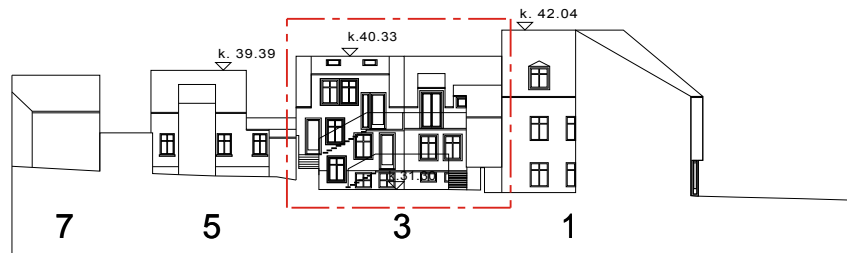
NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÖÐ m ²	HÚS M ²	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS
Kárástigur 3	1906 ** 1921 ** 2009 **	261.0	266.4	1.02 *	sambýlishús	k+1h+r
Heimilt er að rífa viðbyggingu við Kárástíg 3 og byggja nýbyggingu þar sem megin hluti byggingar skal vera innan sama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

* Hækkun vegna breyttra reglna um útreikning á byggingarmagni.

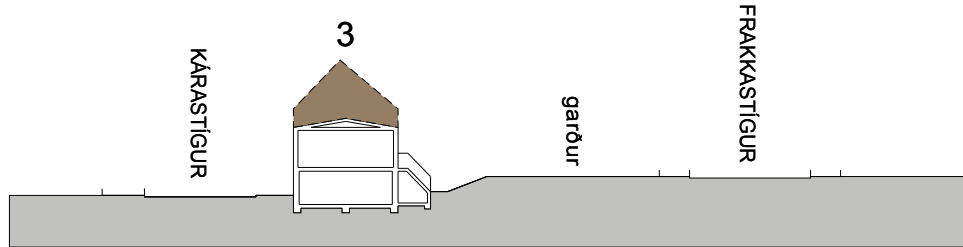
** 1906 timburhús, 1921 viðbygging, 2009 viðgerð, breytingar og stækkun á timburhúsinu.



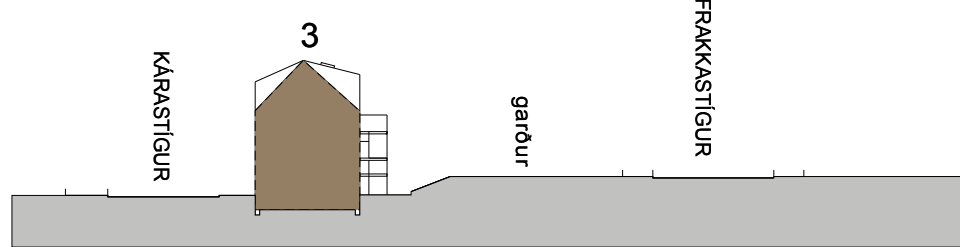
EFTIR BREYTINGU ÚTLIT AF KÁRASTÍG MKV 1:500



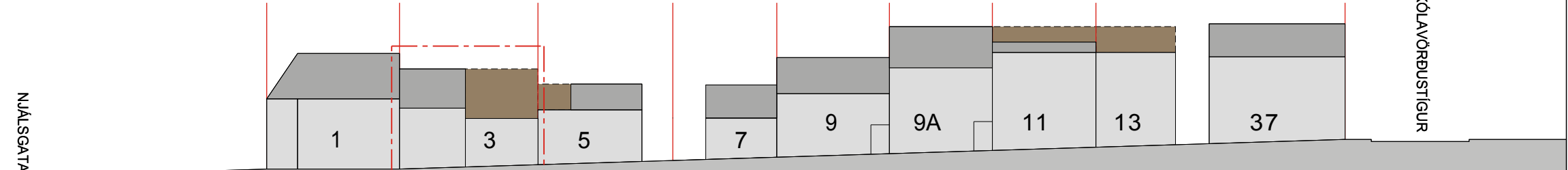
EFTIR BREYTINGU ÚTLIT AF KÁRASTÍG GARÐMEGIN MKV 1:500



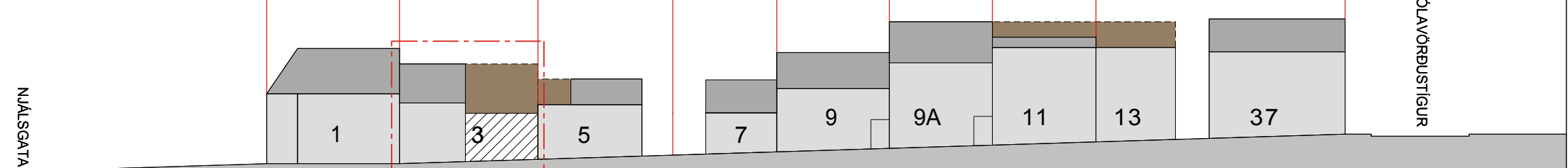
FYRIR BREYTINGU SNIÐ Í KÁRASTÍG 3 AÐ FRAKKASTÍG MKV 1:500



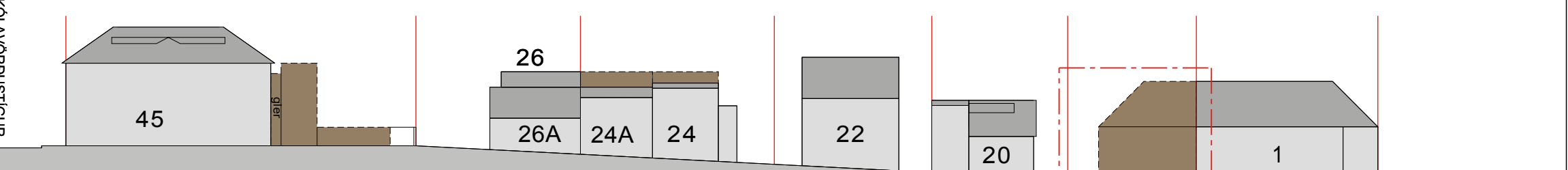
EFTIR BREYTINGU SNIÐ Í KÁRASTÍG 3 AÐ FRAKKASTÍG MKV 1:500



FYRIR BREYTINGU - SNIÐ Í KÁRASTÍG MKV 1:500

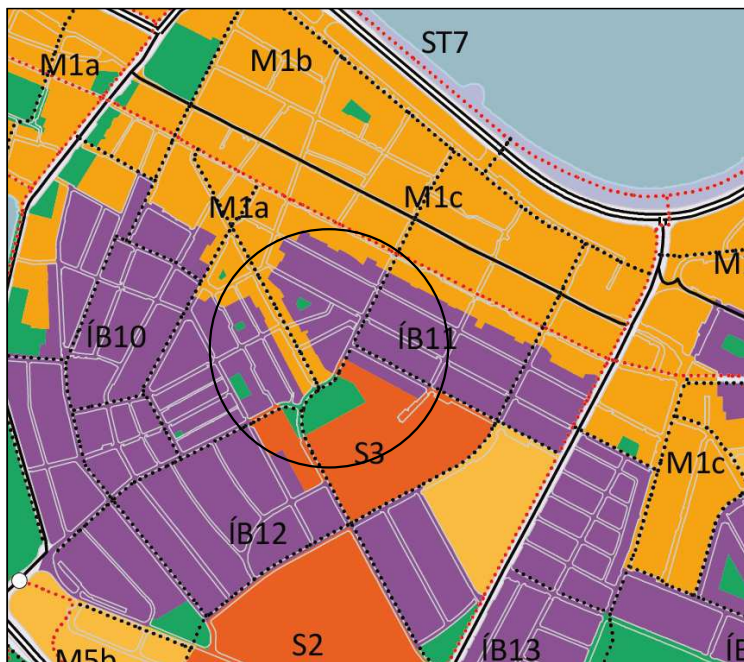


EFTIR BREYTINGU - SNIÐ Í KÁRASTÍG MKV 1:500



SNIÐ Í NJARÐARGÖTU

SNIÐ Í FRAKKASTÍG MKV 1:500



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
- BÍLSTÆÐI
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- 14 HÚSNÚMÉR
- NÝT.HL. NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR

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
KVARDÍ: 1:500 BLADSTÆRÐ: A1
DAGS: 2. MARS 2017

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



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