

KÁRASTÍGSREITUR AUSTUR

STAÐGREINIREITUR: 1.182.3

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Svæðið markast af Skólavörðustíg að suð-vestan, Kárástíg að norð-vestan og Frakkastíg að austan.

LÝSING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Yfirbragð byggðarinnar er fremur lágt og þétt. Á reitnum eru nú í bland timburhúsa og steinsteyptar byggingar. Sjá má merki um áhrif frá aðalskipulagi 1927 í tvi- og þrifyrtum steinhúsum á hornlóðum, byggð 1936-37. Timburhúsin að Kárástíg 3, 5, 7, 11, 13 og 13B svo og Frakkastíg 20 og 24 eru byggð fyrir 1918. Flestar aðrar byggingar á reitnum eru minni timburhúsa byggð milli 1919-1930. Deiliskipulagsreitinn er í nálægð við Skólavörðuhöfði en um Skólavörðustíg og Frakkastíg liggur leið fjölda fólka að Hallgrímstírkirku, listasöfnunum og menntastofnunum sem þar eru staðsettar. Margar fjöldagöngur eiga upphaf sitt á höltinu og Skólavörðustígurinn er vinsæl gönguleið þaðan og niður í Kvosína. Reiturinn hefur ekki aðeins gildi fyrir íbúa reitsins heldur íbúa Reykjavíkur svo og erlenda gesti. Því er afar þrynt að endurnýjun og uppbygging á honum tækist vel og sé til þryði.

MARKMIÐ OG SKIPULAGSAHÆRSLUR

Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæflegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið húa að því sem fyrir er og búa þannig um hnótana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Skýra og skilgreina skal byggingarmöguleika og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

1. LANDNOTKUN

Á svæðinu skal gera ráð fyrir notkun í samræmi við skilgreiningu aðalskipulags og þróunaráætlunar miðborgar. Lóðir meðfram Skólavörðustíg eru innan marka miðborgar en aðrar lóðir eru á íbúðarsvæði og notkun bundin af þeirri skilgreiningu.

2. BYGGÐAMYNSTUR

Við miðun byggðamynsturs ber að hafa í huga mælikvarða þeirrar byggðar sem er fyrir á svæðinu og nágrænninu. Leitast skal við að aðlaga viðbyggingar við eldri hús að götumynd og mynda fallega heild.

3. NÝTINGARHLUTFALL

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er ekki gefið upp nýtingarhlutfall. Nýtingarhlutfall á svæðinu er mjög mismunandi. Meðalnýtingarhlutfall er 1.36. Hér verður hver lóð skoðuð með tilliti til nýtingar, enda aðstæður afar ólíkar.

4. UMFERÐ

Við umfjöllun um umferðarþætti tillagna ber að fjalla um allar tegundir umferðar. Fyrirkomulag bilastæða skiptir miklu um gæði umhverfisins.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

1. A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR ÞAR SEM AÐSTÆÐUR LEYFA

Heimilt er að byggja kvíslát í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa og skal fjárlægð þeirra frá bakenda eigi vera minni en 1,0 m. Heimilt er að byggja lítilar viðbyggingar utan byggingarreitna, allt að 12 m² þar sem aðstæður leyfa, í samræmi við byggingarstíl húsa. Bygging má nýjar svalir í samræmi við byggingarstíl húsa utan byggingarreitna með gleri.

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt er að byggja lítilar 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 aðlögðandi lóða.

Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útlærslu skal sýna á byggingarnefndartekningum.

1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÓÐIR

Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagn á lóðum Kárástígs 3, 5, 11 og 13, Frakkastígs 24, 24A og 26 svo og Skólavörðustígs 45. Heimilísar hákkar einstakra húsa skulu vera í línu við hæðir aðlögðandi húsa eins og teikningar sýna.

2. NÝTINGARHLUTFALL

Ekki er gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sér hámarks nýtingarhlutfall.

3. FJÖLDI BILASTÆÐA

Á lóðinni Kárástígur 3 er gert ráð fyrir að heimilt sé að byggja eina íbúð við Frakkastíg. Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bilastæðum á einaklóðum og verður því að greiða fyrir bilastæði ef byggingarmagn er aukin. Gert er ráð fyrir að greiða þurfi fyrir 1 bilastæði fyrir hverja nýja íbúð og fyrir hverja 50 m² sem bætast við af atvinnuhúsnæði.

4. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA

Lagt er til að húa á baklóð Skólavörðustígs 43 njóti verndunar sem 20 aldar bygging.

5. F1918-HÚS BYGGT FYRIR 1918

Vagna aldurs eru allar breytingar á Kárástíg 3, 5, 7, 11, 13 og 13B, Frakkastíg 20 og 24 og Skólavörðustíg 43 háðar lögum um húsafröfnun nr. 104/2001

6. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS - VB

Lagt er til að byggðamynstur við Kárástíg njóti verndar samkvæmt Húsvandarskrá Reykjavíkur. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

7. VERNDUN GÖTUMYNDAR, HÚSARÁÐA OG HÚSA MEÐ UMHVÆRFIGILDI

Lagt er til að heildarvæðing götumyndarhúsaáráða og húsa með umhverfigildi njóti verndar. Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hlöðsón af upphaflegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

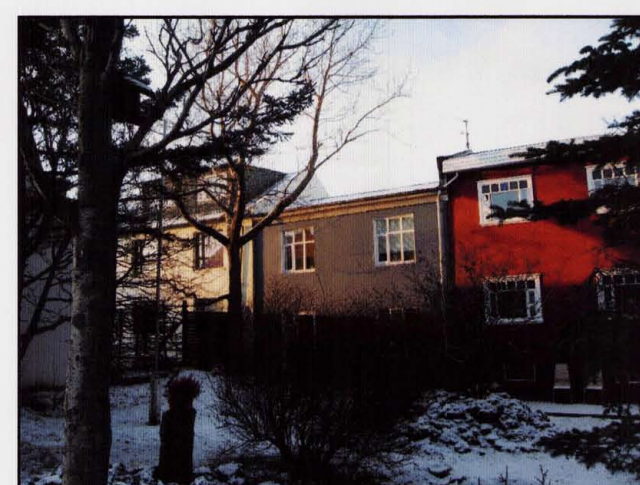
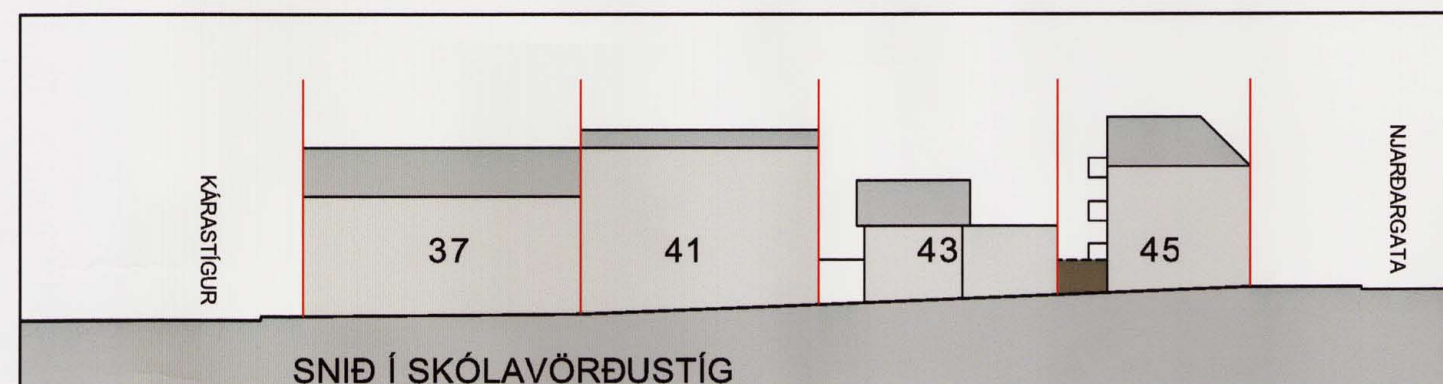
8. VIDGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR

Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

9. GIRDING

Girding á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

NÚVERANDI ÁSTAND							SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	
HEITI LÓÐA	BYGGI	LÓÐ m ²	HÚS M ²	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR	
Kárástígur 1	1929	184.4	544.6	2.95	sambýlishús	2h+r	Lóð er fullbyggð. Verndun götumyndar og verndun byggðamynsturs (VB).	
Kárástígur 3	1906	261.0	238.1	0.91	sambýlishús	k+1h+r	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð með því að byggja ris á hús við Kárástíg. VB Ný kvóð um aðkomu að Kárástíg 1.	
Kárástígur 5	1914/56	202.9	226.8	1.11	sambýlishús	k+1h+r+blískúr	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð með því að stækka þak til norðurs. VB	
Kárástígur 7	1907	194.1	140.0	0.72	einbýlishús	k+1h+r	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).	
Kárástígur 9	1929	250.8	288.3	1.14	sambýlishús	2h+r+gey skúr	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).	
Kárástígur 9A	1927	264.0	357.2	1.35	sambýlishús	3h+r+gey skúr	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).	
Kárástígur 11	1907	282.4	225.3	0.79	sambýlishús	3h	Heimilt að auka byggingarmagn: byggja ris og geymslu á baklóð. Verndun byggðamynsturs (VB).	
Kárástígur 13	1906	190.4	199.2	1.14	sambýlishús	k+2h	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð með því að byggja ris. Verndun byggðamynsturs (VB).	
Kárástígur 13B	1907		37.8	1.03	einbýlishús	1h+r	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).	
Kárástígur 20	1907	204.8	264.1	1.28	sambýlishús	k+1h+r	Lóð er fullbyggð.	
Frakkastígur 22	1921	306	353.9	1.28	sambýlishús	k+2h+r	Lóð er fullbyggð.	
Frakkastígur 24	1909	479	116.1	0.67	raðhús	k+2h+gey skúr	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð til norðvesturs og hækka ris.	
Frakkastígur 24A	1919		109.7		sambýlishús	2h+gey skúr	Heimilt er að byggja lítila viðbyggingu fyrir inngang við suð-austur hlíð og hækka ris.	
Frakkastígur 26	1919		186		sambýlishús	2h+r	Heimilt er að stækka geymsluskúr á baklóð við lóðarmörk.	
Frakkastígur 26A	1924	405.3	140.6	0.8	einbýlishús	1h+r	Lóð er fullbyggð. Núverandi kvóð um umferð að Frakkastíg 26.	
Skólavörðustígur 37	1933	242	1065	4.4	Hvítaband	k+3h+r	Lóð er fullbyggð. Verndun götumyndar.	
Skólavörðustígur 41	1954-58	392.3	689.9	1.75	sambýlishús	4h	Lóð er fullbyggð.	
Skólavörðustígur 43	1905-47	401	276.4	0.68	einb+raðh+ sérhæfð eign	k+1h+r	Lóð er fullbyggð. 1 viðbyggingu eru innréttingar með menningarsögulegt gildi sem ber að vernda. Bakhús: Verndun 20. aldar byggingar. Garður með listaverki hefur menningarsögulegt gildi. Ný kvóð um aðkomu að Listvinahúsinu.	
Skólavörðustígur 45	1927-90	387	725.4	1.87	sérhæfð eign	k+2h+r	Heimilt að byggja viðbyggingu (kjallara) að mældum lóðarmörkum til norðurs og austurs. Viðbygging skal eigi vera hærr en vegur á lóðarmörkum við Frakkastíg 26 og 26A. Heimilt að byggja lyftuhús við norðausturhlíð núverandi byggingar sem tengist því með gleri. Heimilt að byggja létt, gagnsætt handdrífið á flótu þaki kjallara eigi nær lóðarmörkum en 3 metrar. Frágangur á yfirborði þaks viðbyggingar (kjallara) skal vera mjög vandaður. Þar skal vera t.d. steinlign, gróður eða annað yfirborð sem sömi er að.	



FRAKKASTÍGUR 24-24A



KÁRASTÍGUR - FRAKKASTÍGUR



FRAKKASTÍGUR - HORFT Í SUÐVESTUR



FRAKKASTÍGUR-TORG



SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 43



KÁRASTÍGUR 3-5



KÁRASTÍGUR 13



KÁRASTÍGUR - HORFT Í NORÐAUSTUR



SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 43-VINNUSTOFA/GARÐUR



SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 43-GARÐUR



NJARÐARGATA - FRAKKASTÍGUR

NÚVERANDI ÁSTAND 1:1000

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024

SKÝRINGAR

--- DEILISKIPULAGSMÖRK
 --- LÓÐARMÖRK

- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAG AÐ STÆKKUN
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- F1918 - HÚS BYGGT FYRIR 1918
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- VERNDUN GÖTUMYNDAR

■ BILASTÆÐI

VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
 14 HÚSNÚMUR
 L LÓÐARSTÆRÐ Í M²
 h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
 k KJALLARI
 r RISHÆÐ
 s SVALIR

FYLGIGÖGN: Skýringarmyndir, skuggavörp.

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSNEFND þann 27. ágúst 2008 og í Borgarráði þann 4. sept. 2008.

Tillagan var auglýst frá 25. júní 2008 með athugasemdafresti til 6. ágúst 2008.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 200 .

Ólaf Dröfnásson

KÁRASTÍGSREITUR AUSTUR REYKJAVÍK

UNNIÐ FYRIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKURBORGAR

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR DEILISKIPULAGS

VERK NR: 245 - 1
 KVARDI: 1:500, 1:1000
 DAGS: 01. júní 2008

BREYTT Í SAMRÆMI VID UMSÖGN SKIPULAGSSTJÓRA AÐ LOKNUM AUGLÝSINGATÍMA. DAGS. 29. AGÚST 2008

BREYTT Í SAMRÆMI VID UMSÖGN SKIPULAGSSTJÓRA DAGS. 29. OKTÓBER 2008 UM ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR DAGS. 7. OKTÓBER 2008

ARKHD

ARKITEKTAR HJÓRDIS & DENNIS ehf

DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAIFSSA
 HJÓRDIS SIGURGLADÓTTIR ARKITEKT FAIFSSA
 KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK
 SÍMI: 562 3211 FAX: 561 8154 NETFANG: arkh@arkhd.is