FÁLKAGÖTUREITUR 1.553/1.554.2(hluti) DEILISKIPULAGSBREYTING ÞRASTARGATA 1 OG 5

GREINARGERÐ

ÁSTÆÐUR/FORSENDUR DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

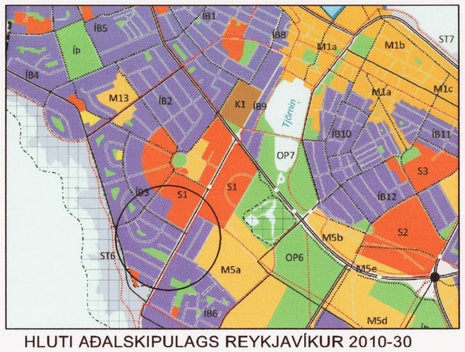
A. Þrastargata 5 liggur milli Þrastargötu og Hjarðarhaga og stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11/Smyrilsvegar 29 og 31.
Á lóðinni nr. 5 stendur 67.2 m2 (sbr.fasteignamat) einbýlishús, reist árið 1944 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár.
Á lóðinni er einnig geymsluskúr. Eigandi hefur óskað eftir því að fá heimild til að stækka húsið til austurs ásamt því að fjarlægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað.
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti erindið á fundi 30. ágúst 2016 og telur að það falli að almennum skilmálum deiliskipulagsins, að hægt sé að bæta við viðbyggingum þar sem aðstæður leyfa.
Það sé í takt við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé í samræmi við byggingarstíl hússins. Einnig taki hún mið af því byggðarmynstri sem fyrir er og hafi við hönnun hennar verið tekið tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varðar efnisval, þakgerð og mælikvarða.
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi byggingarleyfið úr gildi á fundi sínum 8. desember 2016 þar sem byggingin þótti ekki falla undir skilgreininguna, í almennum skilmálum deiliskipulagsins, um litlar viðbyggingar, samkvæmt deiliskipulaginu. Því hefur Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík óskað eftir því að settur verði byggingarreitur fyrir framangreinda viðbyggingu og hann skilgreindur í deiliskipulaginu til að taka af öll tvímæli um að heimild sé fyrir henni samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Má líta til þess að Þrastargata 5 er með minnstu húsum við botnlangann eða 67.2 m2 (birt flatarmál) samkvæmt fasteignamati. Um er að ræða 18,9 m2 (birt flatarmál) viðbyggingu og eftir breytingu samtals 86,1 m2 (birt flatarmál).

B. Á lóð við Þrastargötu 1 var, í samþykktu deiliskipulagi, gert ráð fyrir flutningshúsi, svipað að stærð og gerð annarra húsa við Þrastargötu. Nú hefur flutningshúsið verið reist þar. Upphaflega var lóðin hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegar 29-31, en var seinna breytt í sérlóð fyrir útivistarsvæði. Þar sem nú er komið hús á lóðina, er eðlilegt að hún verði aftur hluti af sameiginlegri lóð.
C. Stígur, sem er austast á reitnum og liggur milli sameiginlegrar lóðar og Suðurgötu, verður óbreyttur og áfram í eigu Reykjavíkurborgar Í samþykktu deiliskipulagi eru merktir stígar frá Hjarðarhaga að Þrastargötu. Gert var ráð fyrir að þar væri kvöð um gangstíga en það hefur ekki verið nægjanlega vel skilgreint á á samþykktum deiliskipulagsuppdrætti.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN FELUR Í SÉR:

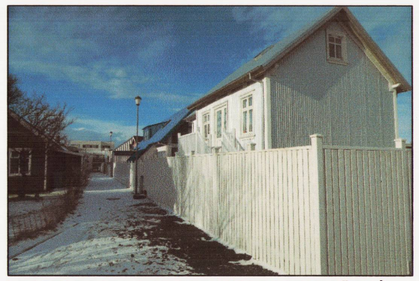
A. Heimilt verður að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 og skal þá jafnframt fjarlægja skúr við húsið, en einnig er heimilt að reisa viðbyggingu í hans stað. (heildarstærð 96,5 m2 brúttóflötur). Skal hvorutveggja vera innan skilgreinds byggingarreits í deiliskipulagi. Breytingin skal unnin í samráði við Skipulagsfulltrúa og leitað skal umsagnar Borgarsögusafns, þegar hún liggur endanlega fyrir, þar sem húsið nýtur verndunar byggðamynsturs (VB) ásamt nærliggjandi byggð.
B. Lóðin Þrastargata 1 verður aftur hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegar 29 og 31 og stækkar sameiginleg lóð því um 125 m2. Lóðin er fyrir breytingu 3.365 m2 en verður eftir breytingu 3.490 m2.
C. Kvaðir um fjóra gangstíga frá Hjarðarhaga að Þrastargötu eru nú skilgreindir og einnig kvöð um aðkomu neyðarbíla á milli Þrastargötu 7 og 9.
D. Núverandi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði gilda áfram. Þar er gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m2 en 2 bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m2. Á lóðinni eru nú 36 bílastæði. Fjöldi bílastæða á lóðinni er talsvert meiri en gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er því nægjanlegt svigrúm til að sameina aftur lóðina Þrastargötu 1 ásamt íbúðarhúsi, hinni stóru sameiginlegu lóð.

ÞRASTARGATA 5, SÉÐ FRÁ HJARÐARHAGA



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-30

ÞRASTARGATA 5, SÉÐ FRÁ ÞRASTARGÖTU Í AUSTUR


ÞRASTARGATA 1, HORFT INN ÞRASTARGÖTU Í VESTUR

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN BYGGINGARREITS
- BÍLASTÆÐI
- VB — VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- NIÐURRIF
- 14 HÚSNÚMER
- NÝT.HL. NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- H HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- S SVALIR

BREYTING EFTIR AUGLÝSINGU Dags.24.08.17

1.Kvöð um göngustíg milli Þrastargötu 1 og 3
2.Skilyrði um niðurrif á skúr, Þrastargötu 5
3.Nánari skilgreiningar á stærðum, Þrastargötu 5

FYRIR BREYTINGU / EFTIR BREYTINGU

HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m2	HÚS M2 birt flatarmál	HÚS M2 brúttó-flötur	NOTKUN	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	HÚS M2 birt flatarmál	HÚS M2 brúttó-flötur	NOTKUN	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
Þrastargata 1		125				Lóð afmörkuð fyrir flutningshús, svipað að stærð og önnur hús við Þrastargötu.		117.5	Einbýlishús	Reist hefur verið flutningshús á lóðinni samkvæmt heimild árið 2015. Lóð verði sameinuð sameignarlóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsveg 29 og 31 og stækkar þá úr 3.365m2 í 3.490m2.
Þrastargata 5	1944		67.2		Einbýlishús	Lóð er fullbyggð.	86.1	96.5	Einbýlishús	Gert er ráð fyrir að skúr á lóð verði rifinn, en í stað hans er heimilt að byggja viðbyggingu austan/suðaustan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 (heildarstærð 96,5 m2 brúttóflötur) innan byggingareits.

SAMÞYKKTIR

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

var samþykkt í umhverfis og skipulagsráði

þann 30. ágúst 2017

og í borgarráði

þann 7. september 2017.

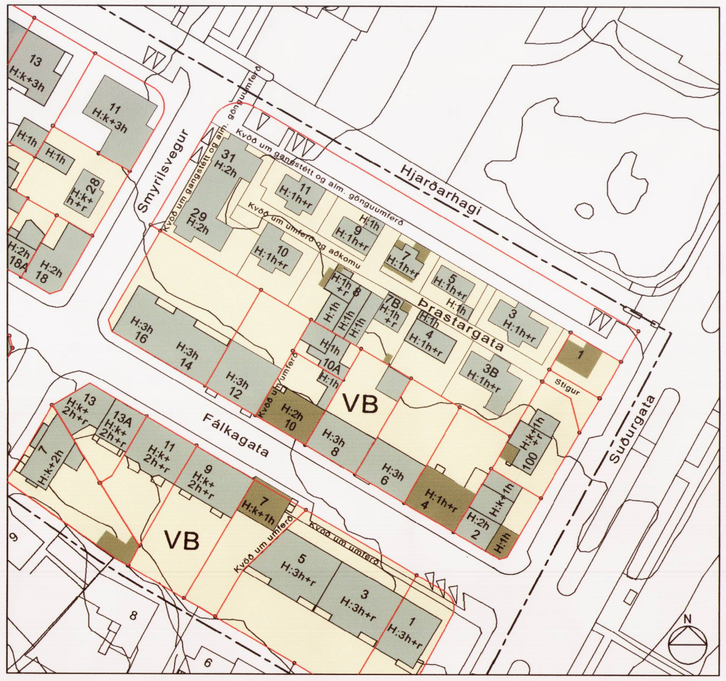
Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2017

með athugasemdafresti til 22. maí 2017.

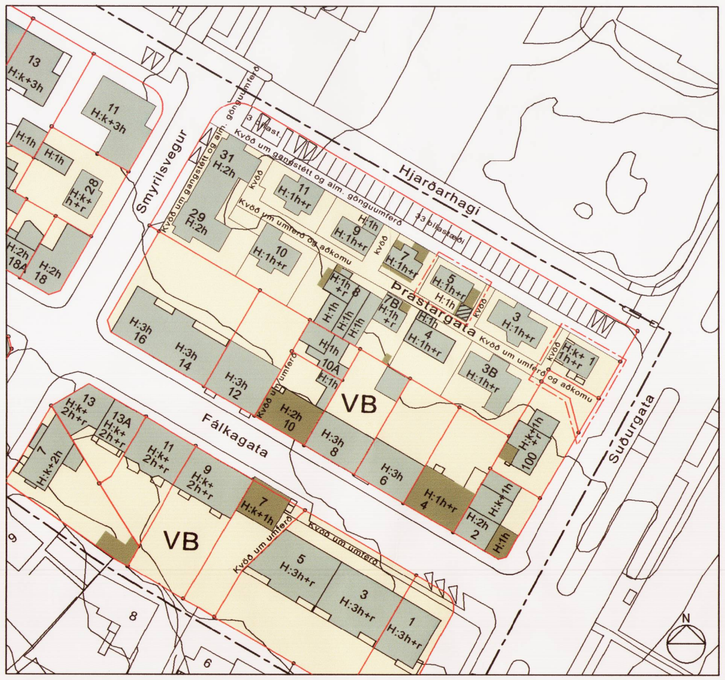
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____20___.

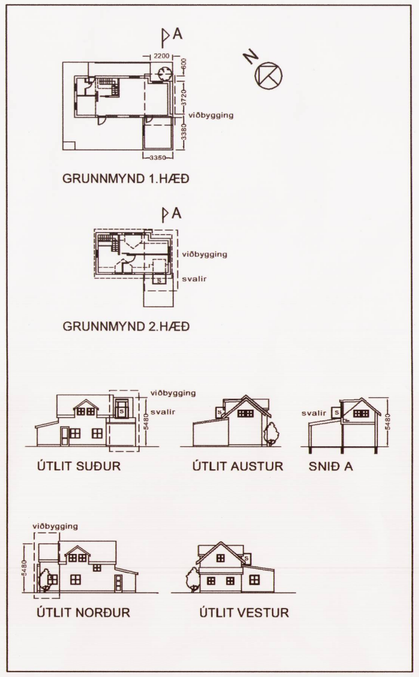
_____



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 15. MAÍ 2008 OG BIRTIST Í B-DEILD 8. JÚLÍ 2008



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:1000



ÞRASTARGATA 5 EFTIR BREYTINGU 1:500

FÁLKAGÖTUREITUR
stgr.1.553/1.554.2(hluti)
DEILISKIPULAGSBREYTING
ÞRASTARGATA 1 OG 5

VERK NR: 245 - 2
KVARÐI: 1:1000, 1:500 BLAÐSTÆRÐ A2
DAGS: 17. mars 2017

ARKHD
ARKITEKTAR HJÖRDÍS & DENNIS
DENNIS DAVÍÐ JÓHANNESSON ARKITEKT FAÍ
HJÖRDÍS SIGURGÍSLADÓTTIR ARKITEKT FAÍ
KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 562 3211 GSM: 696 4202 NETFANG: arkhd@arkhd.is