KÁRASTÍGUR AUSTUR 1.182.3 DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐANNA FRAKKASTÍGUR 26 OG 26a

GREINARGERÐ

ÁSTÆÐUR/FORSENDUR DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

Á norðurhorni lóðarinnar Frakkastígur 26a er lítill aflokaður skiki sem erfitt gæti reynst að nýta og þ.a.l. orðið til óprýði fyrir bæði lóðarhafa og aðliggjandi lóðir.
Skikinn hefur ekki aðgengi utanfrá nema gegnum aðliggjandi lóðir sem gerir það að verkum að erfitt er að nýta hann og hirða.
Þar að leiðandi er lagt til að heimiluð verði stækkun á byggingarreitnum sem nemur þessu horni eða um ca 5,3 m2. Hámarkshæð er 2,95 metrar.
Einnig eru færðar inn réttar lóðarstærðir fyrir báðar lóðir skv. lóðarblaði dags. 30.11.2015.
Skerpt er á skilyrðum um samþykki aðliggjandi lóðarhafa í gildandi deiliskipulagi þannig að enginn vafi sé á því hvernig það var hugsað og hvenær það eigi við.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN FELUR Í SÉR:

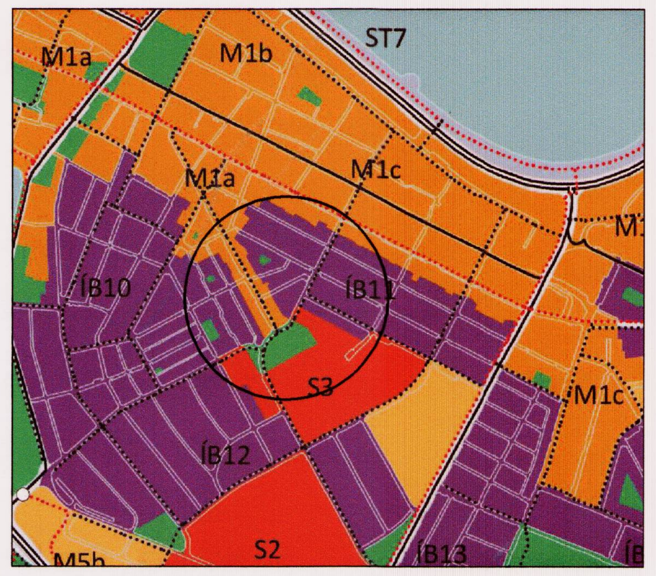
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Frakkastígur 26a sem felur í sér lítils háttar stækkun á byggingarreit á lóðinni Frakkastígur 26a og aukningu á byggingarmagni sem því nemur.
Húsið er sagt fullbyggt í gildandi deiliskipulagi 140,6 m2 og nýtingarhlutfallið 0,8 (gildir sameiginlega fyrir lóðirnar Frakkastíg 26 og 26a).
Við uppmælingar á húsinu óbreyttu reynist stærð þess vera 149,7 m2 brúttó og nýtingarhlutfallið 0,92 en ekki 0,8.
Heimilt er að hækka nýtingarhlutfall upp í 0,94 (A-rými) vegna viðbyggingarinnar auk sem heimilt er að byggja svalir utan byggingarreits.
Nýtingarhlutfall með svölum (A+C rými) verður 0,97.
Samþykki aðliggjandi lóðarhafa samkvæmt gildandi deiliskipulagi er aðeins nauðsynlegt ef byggt er utan skilgreinds byggingarreits og nær lóðamörkum en 3 metra (Kafli 1.A í gildandi skilmálum).
Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags (samþ. 4.sept. 2008) óbreyttir.

FYRIR BREYTINGU

NÚVERANDI ÁSTAND							SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m2	HÚS M2	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR
Frakkastigur 26	1919		186		sambýlishús	2h+r	Heimilt er að endurbyggja geymslu á baklóð við lóðarmörk
Frakkastígur 26A	1924	405.3	140.6	0.8	einbýlishús	1h+r	Lóð er fullbyggð Núverandi kvöð um umferð að Frakkastíg 26.

EFTIR BREYTINGU

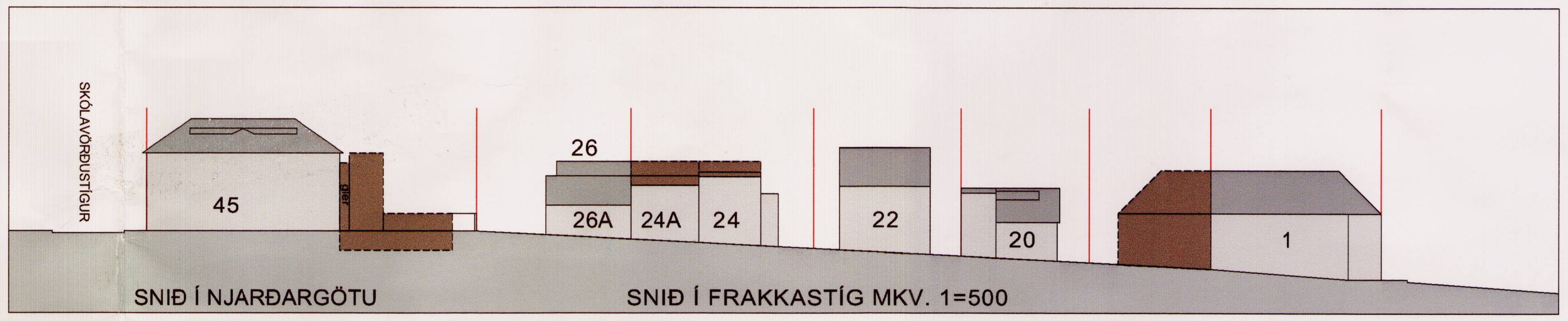
NÚVERANDI ÁSTAND							SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m2	HÚS M2	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR
Frakkastigur 26	1919	239	186	0.8	sambýlishús	2h+r	Heimilt er að endurbyggja geymslu á baklóð við lóðarmörk
Frakkastígur 26A	1924	163	149.7	0.92	einbýlishús	1h+r	Heimilt er að stækka húsið sem nemur 5,3 m2. Heimilt er að byggja svalir. Hámarksnýtingarhlutfall A, B og C rýma er 0,97. Heimilt er að vera með einn kvist á hvorri hlið og skal hann vera miðjusettur á framhlið hússins en staðsetning á bakhlið skal vera a.m.k. 0,5 metra frá enda. Við endurgerð hússins er heimilt að vera með torfþak á húsinu og hækka þak sem því nemur, hámarkshæð 6,3 metrar (mælt frá botnplötu). Hámarkshæð á bíslagi er 2,95 metrar (mælt frá botnplötu). Heimilt er að vera með veitingastað í flokki II í húsinu. Núverandi kvöð um umferð að Frakkastíg 26 helst óbreytt (sjá uppdrátt).



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-30

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- F1918 - HÚS BYGGT FYRIR 1918
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- VERNDUN GÖTUMYNDA
- BÍLASTÆÐI
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- 14 HÚSNÚMER
- NÝT.HL. NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 4. SEPTEMBER 2008 OG BIRTIST Í B-DEILD 2. DESEMBER 2008

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

var samþykkt í/á umhv. og skipulagsráði

þann 17.8 2016.

Tillagan var grenndarkynnt frá 20.5 2016

með athugasemdafresti til 18.6. 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann 15. sept. 2016.

[signature]

KÁRASTÍGSREITUR AUSTUR
REYKJAVÍK

DEILISKIPULAGSBREYTING
VEGNA LÓÐANNA
FRAKKASTÍGUR 26 OG 26a

VERK NR: 245 - 2
KVARÐI: 1:500
DAGS: 6. maí 2016

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