

KÁRASTÍGUR AUSTUR 1.182.3

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU

1.A BYGGINGARMÓGULEIKAR, ALLAR LÓDIR ÞAR SEM AÐSTÆÐUR LEYFA
 Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíll húsa og skal fjarlægð 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 byggingarstíll húsa. Byggja má nýjar svalir í samræmi við byggingarstíll húsa utan byggingarreita með gleri.
 Þar sem aðstæður leyfa er heimilt er að byggja litlar geymslur á baklóðum allt að 6 m².
 Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjarlægð 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 BYGGINGARMÓGULEIKAR, ALLAR LÓDIR ÞAR SEM AÐSTÆÐUR LEYFA
 Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíll húsa og skal fjarlægð 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 byggingarstíll húsa. Byggja má nýjar svalir og tróppur utan byggingarreita í samræmi við byggingarstíll húsa. Handriðli skulu vera gagnsæ t.d. með gleri, tré- eða stálrimlum.
 Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjarlægð 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 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 ósamþykkrri íbúð í kjallara samkvæmt nýgildandi skráningartöflu. Samkvæmt núverandi deiliskipulagsskilmálum er heimilt að auka byggingarmagn á lóðinni og byggja ris á viðbyggingu við Kárastríg.
 Einnig er heimilt að byggja kvisti á risþök og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m.
 Núverandi eigandi hefur nýtt sér heimildina 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 gótmýndina. Ýmislegt stýður niðurrif hússins s.s. lélegt burðarvirki og ástand sbr. skýsla Verkis dags. 23.05.2016 og umsögn Heilbrigðisráðgjafar dags. 13.03.2015.
 Auk þess má hækka núverandi hús og bæta við portbyggingu rísi með háu mænispaki. 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 3 og byggja þar nýbyggingu sem fellur vel að eldra húsinu.
 Virða skal stærð, hlutfóli og efnisval nærliggjandi húsa. Gert er ráð fyrir að hæð hússins, kvists og þakskyggis, að Kárastríg, verði sú sama og á eldra húsi.
 Frakkastígsmegin er hins vegar gert ráð fyrir að heimilt verði að lyfta þaki á kvisti og hækka húsvæg. Það virkar ekki framtíðin í umhverfinu en eykur möguleika á betri nýtingu.
 Gert er ráð fyrir þremur litlum íbúðum í viðbyggingunni ásamt sameiginlegum og geymslum í kjallara og eru íbúðirnar á pólum. Sluggar verða heilbúðir eins og í eldra timburhúsi.
 Breytingin skal unnin í samráði við skipulagsfulltrúa og leita skal umsagnar Minjastofnunar þegar hún liggur endanlega fyrir.



KÁRASTRÍGUR 1, 3 OG 5 - HORFT Í NORDAUSTUR



KÁRASTRÍGUR 3 - HORFT GARDMEGIN FRÁ



KÁRASTRÍGUR 3 OG 5 - HORFT FRÁ FRAKKASTÍG

DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐAR KÁRASTRÍGUR 3

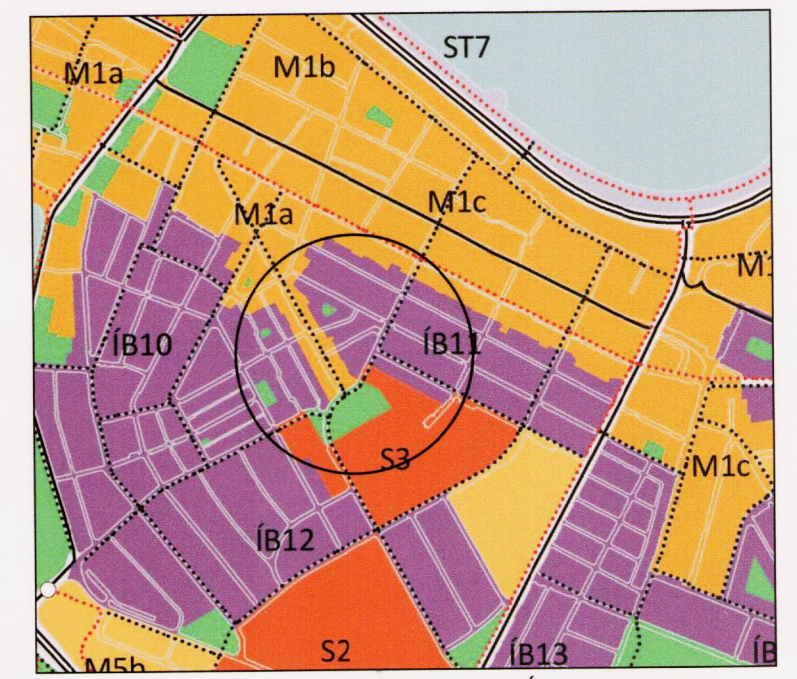
FYRIR BREYTINGU

| 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 kvöð 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. Risþök skal vera á nýbyggingunni og þar er heimilt að setja kvisti samkvæmt skilmálum. Virða skal stærð, hlutfóli og efnisval nærliggjandi húsa. VB - Húsið nýtur verndar byggðamynsturs. Heimilt að auka byggingarmagn á lóð við Frakkastíg innan byggingarreits. Kvöð er um aðkomu að Kárastríg 1. |

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



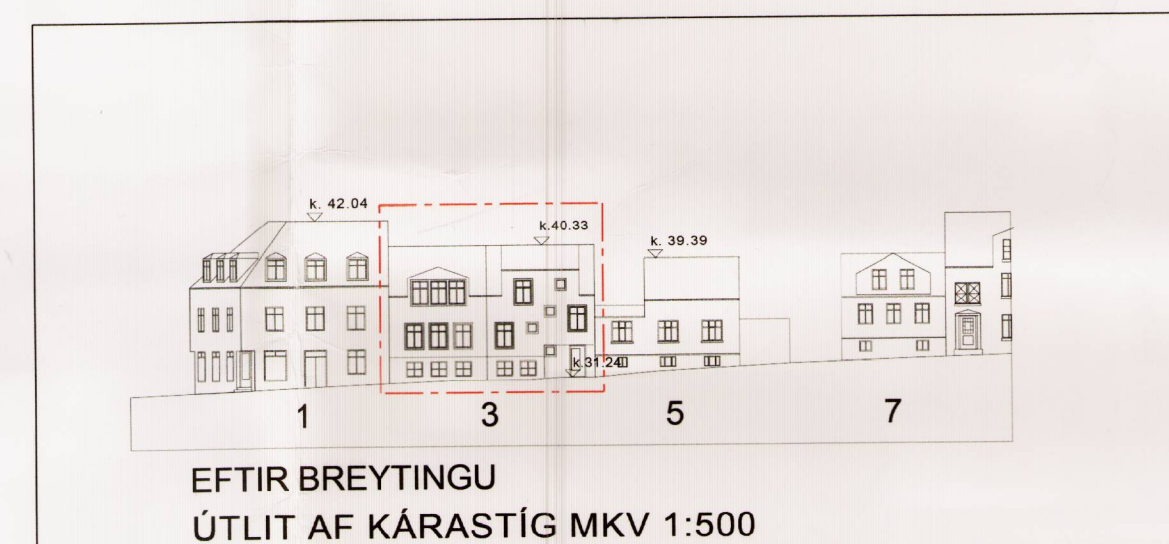
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-30

SKÝRINGAR:

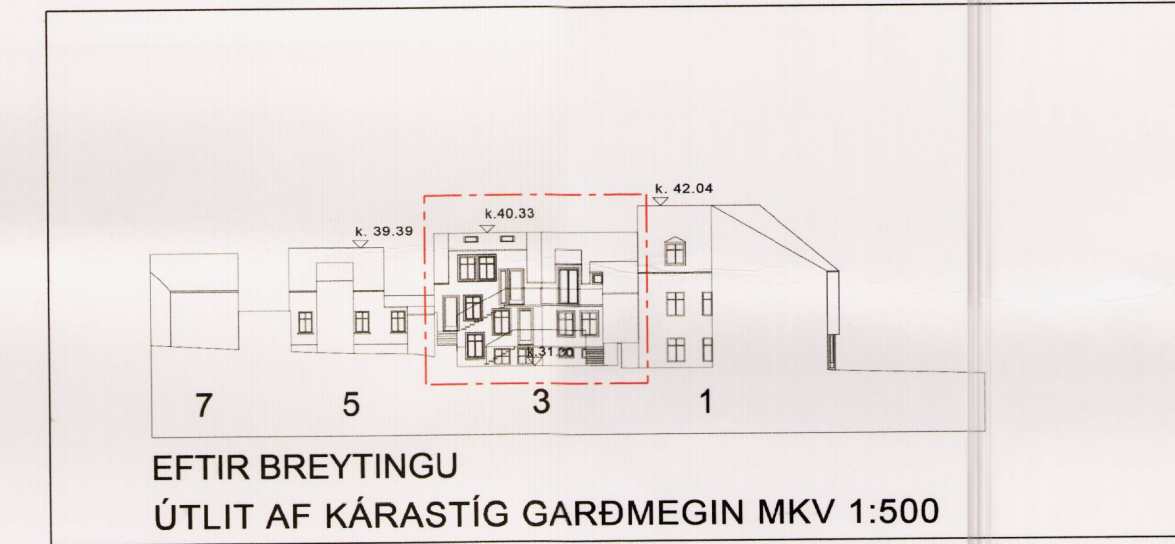
- AFMÖRKUN
- DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN
- F1918 - HÚS BYGGT FYRIR 1918
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- VERNDUN GÓTMÝNDNA
- BÍLÁSTÆÐI
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- 14 HÚSNÚMER
- NÝT.HL. NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA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



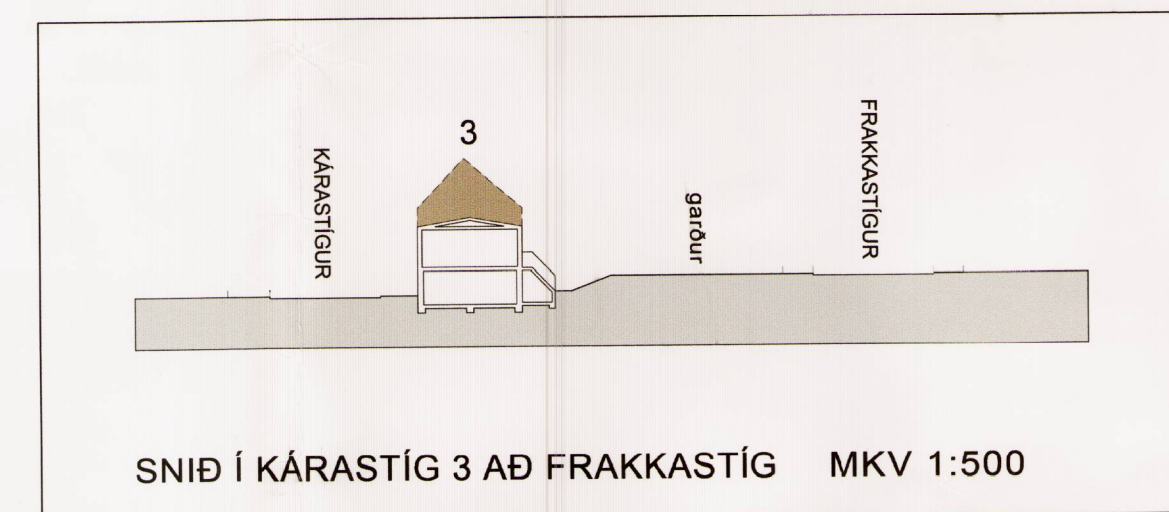
GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 4. SEPTEMBER 2008 OG BIRTIST Í B-DEILD 2. DESEMBER 2008 ÁSAMT BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FRAKKASTÍGUR 26 OG 26A, DAGS. 6. MAÍ 2016, MKV 1:500



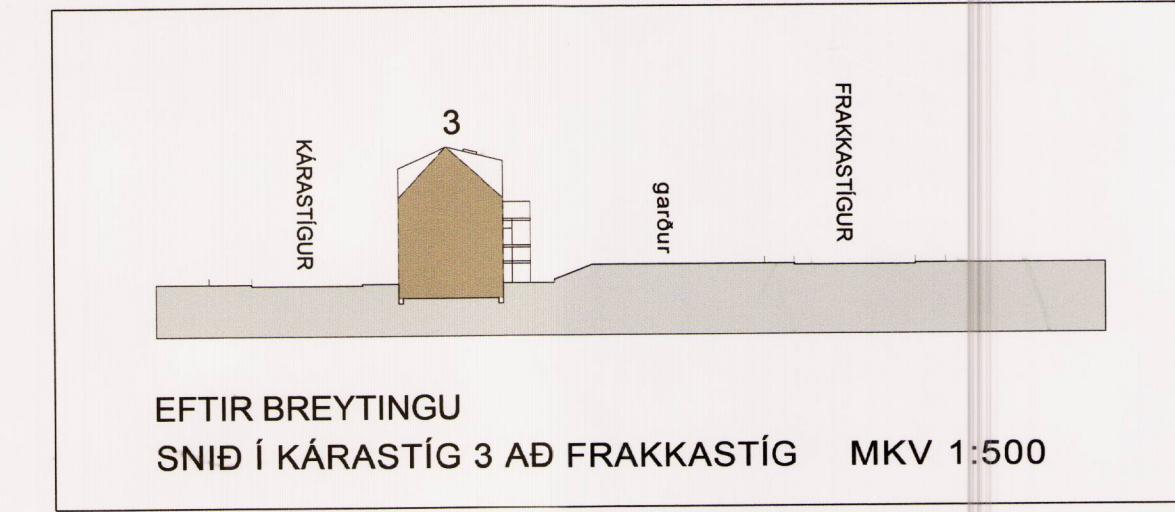
EFTIR BREYTINGU
ÚTLIT AF KÁRASTRÍG MKV 1:500



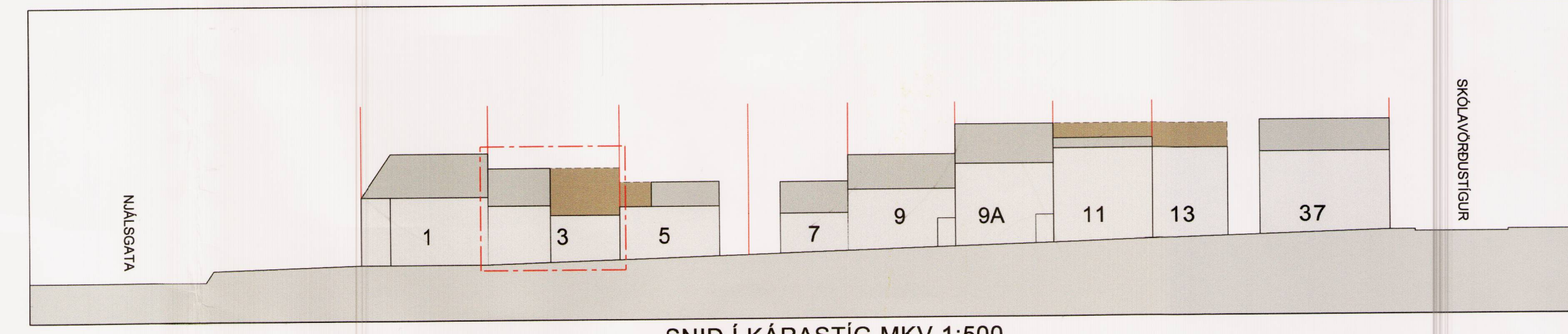
EFTIR BREYTINGU
ÚTLIT AF KÁRASTRÍG GARDMEGIN MKV 1:500



SNÍÐ Í KÁRASTRÍG 3 AÐ FRAKKASTÍG MKV 1:500



EFTIR BREYTINGU
SNÍÐ Í KÁRASTRÍG 3 AÐ FRAKKASTÍG MKV 1:500



SNÍÐ Í KÁRASTRÍG MKV 1:500



SNÍÐ Í NJARDARGÖTU

SNÍÐ Í FRAKKASTÍG 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 umhverfis- og skipulagsráði þann 24.maí 2017 og í Borgarráði þann 1.júní 2017

Tillagan var auglýst frá 24.mars 2017 með athugasemdafresti til 2.mai 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Björn Adalstein

KÁRASTRÍGSREITUR AUSTUR REYKJAVÍK

DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐAR KÁRASTRÍGUR 3

VERK NR: 248 - 3
 KVARDI: 1:500 BLADSTÆRÐ: A1
 DAGS: 2. MARS 2017

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