



Reykjavík 26.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Karástígur 3

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, mótt. 1. mars 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Karastígsreits austur, vegna lóðarinnar nr. 3 við Karastíg. Í breytingunni felst niðurrif viðbyggingar og heimild til að byggja nýtt hús í staðinn með sömu skilmálum og eru í gildi, samkvæmt uppd. ARKHD dags. 2.mars 2017. Einnig er lagt fram bréf Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, dags. 1. mars 2017. Tillagan var auglýst frá 24. mars til og með 5. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Arnheiður Bjarnadóttir og Júlíus Stígur Stephensen, dags. 4. maí 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa 15. maí 2017.

Samþykkt með þeim leiðbeiningum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. maí 2017.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppd. ARKHD dags. 2.mars 2017, bréf Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, dags. 1. mars 2017. innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa 15. maí 2017.

Dags.: 15.05.2017/gej

**Varðar: Kárástígur 3, auglýst breyting á deiliskipulagi.
Samantekt á athugasemdum og drög að niðurstöðu/svari.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, mótt. 1. mars 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárástígsreits austur, vegna lóðarinnar nr. 3 við Kárástíg. Einnig er lagt fram bréf Olgu Guðrúnar Sigfúsdóttur, dags. 1. mars 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér:

Í breytingunni felst niðurrif viðbyggingar og heimild til að byggja nýtt hús í staðinn með sömu skilmálum og eru í gildi, samkvæmt uppdrætti ARKHD dags. 2. mars 2017.

Tillagan var auglýst frá 24. mars til og með 5. maí 2017.

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.

Arnheiður Bjarnadóttir og Júlíus Stígur Stephensen, dags. 4. maí 2017.

Efnislegar athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Áhyggjur af að niðurrif kunni að valda skemmdum á aðliggjandi húsi nr. 5 og að skorsteinn geti stað óhreyfður á lóðamörkum þess.
2. Samræmist það umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar að rífa hús að óþörfu.
3. Íbúðir eru litlar og gætu allt eins verið ætlaðar til útleigu ferðamanna með tilheyrandi ónæði.
4. Stigahús eru úr stáli og geta valdið hávaða þegar gengið er um þær.
5. Kvistur verði minnkaður, samræmist ekki hefðbundnum byggingarstíl við götuna og virkar eins og heil hæð.

Svör:

1. Óskað verður eftir við byggingarfulltrúa að fylgst verði með niðurrifi hússins og lögð áhersla á að tryggt verði að engar skemmdir verði á aðliggjandi húsi nr. 5. Skorsteinn mun verða óhreyfður enda er hann á lóð Kárástígs nr. 5.
2. Það er ekki í samræmi við umhverfisstefnu að rífa hús að óþörfu. Eftir meira en árs vinnu þar sem allar hliðar málsins hafa verið metnar m.t.t. þess að láta húsið njóta vafans, varð niðurstaðan sú að heimila skyldi niðurrif hússins. Húsið hefur ekki það varðveislugildi sem gefur ástæðu til að halda í restarnar af því þegar búið er að uppfylla öryggiskröfur, endurbyggja steypa vegg og byggja ofan á það portbyggða rishæð sbr. ástandsskoðun Verkís dags. maí 2016. Um er að ræða lítið, illa farið hús sem talið er óíbúðarhæft og krefst mikilla aðgerða til að hægt sé að hækka það eins og deiliskipulag heimilar og nýta með góðu móti fyrir íbúðir.
3. Um er að ræða 3 litlar íbúðir. Lóðin er á íbúðasvæði innan miðborgarinnar og ekki heimilt að vera með gistiheimili. Eingöngu er heimilt að vera með heimagistingu (gisting á heimili leigusala) en eigandinn býr ekki í húsinu. Það gildir fyrir öll hús í miðborginni sem eru innan landnotkunar íbúðasvæða og því ekki þörf á að gera kröfur fyrir þessa lóð umfram aðrar sambærilegar. Að íbúðir séu litlar er val eiganda en um er að ræða lítið hús með takmarkaða möguleika og ekki þótt ástæða til að hlutast til um það enda vöntun á litlum leiguíbúðum. Eigandi hefur upplýst í ferlinu að um verði að ræða leiguíbúðir og þær tvær íbúðir sem eru í eldri hluta hússins, eru í útleigu til einstaklinga.



4. Ekki er um að ræða stigahús heldur léttan stiga utan á húsinu sem bæði gefur aðgengi að íbúðum og nýtist sem svalir til suðurs, að garðinum. Endanleg hönnun hússins hefur ekki átt sér stað en sjálfsagt er að koma því til skila til hönnuðar og byggingarfulltrúa að útfærsla á tröppum skuli vera þannig að líkur á hávaða sé í lágmarki þegar gengið er um tröppurnar.
5. Um er að ræða nýtt hús sem tekur mið af hlutföllum og ríkjandi efnisvali í götunni. Útfærsla kvists og yfirbragð er nútímalegra en á aðliggjandi húsum en alveg í samræmi við það sem núgildandi deiliskipulag heimilar. Ekki er fallist á að útlit kvistsins sé í meira ósamræmi en almennt gerist í götunni þar sem standa bæði timburhús og steinsteypt hús í mismunandi stærðum, frá mismunandi tímum með ólíkum kvistum í mörgum útfærslum.

Niðurstaða:

Lagt er til að skipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt. Óskað verður eftir því við byggingarfulltrúa að þess verði gætt að aðliggjandi hús verði ekki fyrir skemmdum vegna niðurrifsins og ábendingum um tröppur komið til skila til hönnuðar hússins og byggingarfulltrúa.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt / verkefnisstjóri.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Efni: umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Reykjavík, 1. mars 2017

Fyrir hönd Marij Colruyt, eiganda Kárástígs 3, er hjálögð umsókn um breytingu á deiliskipulagi á Kárástígsreið Austur, staðgreinireitnum: 1.182.3, unnið af Hjördísi Sigurgísladóttur hjá Arkitektunum Hjördísi og Dennis ehf.

Upphaflega, 15. desember 2015, var sent inn erindi sem fyrirspurn um hvort hægt væri að rífa yngra húsið á Kárástíg 3 með innsendum tillögum að nýju íbúðarhúsi sökum lélegs ástands hússins. Í kjölfarið var erindið borið undir mismunandi hagsmunaaðila.

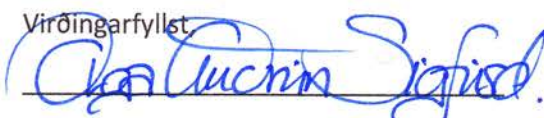
Erindið var lagt fyrir sérfræðinga hjá Minjastofnun Íslands og Sögusafni Reykjavíkur og er vísað í umsögn Minjastofnunar í bréfi til hönnuðar dagsett 14. Mars 2016. Ekki þótti þeirra umsögn nægja sem rök fyrir niðurrifi og var fenginn óháður aðili til mats á húsinu. Verkfræðistofan Verkís ehf tók að sér það verkefni og er vísað í ástandsskýrsluna, dagsett 23.05.16 „Kárasígur 3, 101 Reykjavík. Ástandsskoðun burðavirkis. Brunavarnir.“ Í þeirri skýrslu liggur skýrt fyrir að umrætt hús sé í það lélegu ástandi að ekki sé hægt að byggja ofan á það vegna rýrs burðavirkis og að brunaöryggi hússins sé það ábótavant og ekki ráðlegt að nýta það áfram sem íbúðarhúsnæði án töluverðra breytinga.

Í dag er ein samþykkt íbúð í húsinu og með fyrirhuguðum fræmkvæmdum verða 3 samþykktar íbúðir í nýrri byggingu. Aðkoma frá Kárástíg um sameign nýrrar byggingar mun einnig vera tryggð öllum íbúum Kárástígs 3, sem er ekki í dag.

Meðfylgjandi er pdf skjal með teikningum/skisum af fyrirhuguðum framkvæmdum sem kynntar voru umhverfis- og skipulagsráði 10. janúar síðastliðinn. Tillögurnar þóttu hafa tekið jákvæðum breytingum að mati meirihlutans í ráðinu og í framhaldinu óskaði Guðlaug Erna Jónsdóttir hjá skipulagsfulltrúa eftir því að lagt yrði í vinnu að deiliskipulagsbreytingu, sem fjallað er um í umsókn þessari.

Með von um að málið sé nú komið í þann farveg sem er viðunandi fyrir alla aðila og að jákvætt verði tekið í framkvæmdir þessar.

Virðingarfyllt



Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ

Reykjavík, þann 1. mars 2017

Laugavegi 168, s: 6911144, olga@vatnavinir.is

Erindi: Breytingar á deiliskipulagi við Kárástíg 3

Við undirrituð, íbúar við Kárástíg 5, gerum alvarlegar athugasemdir við auglýstar breytingar á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárástígsreits austur, vegna lóðarinnar nr. 3 við Kárástíg, dags. 16. mars 2017.

I

Kárástígur 3 og 5 eru samliggjandi hús og skráð sem parhús. Hefur farið fram mat á áhrifum á fyrirhuguðu niðurrifi viðbyggingar við Kárástíg 3 á Kárástíg 5? Er tryggt að niðurrifið valdi ekki skemmdum á Kárástíg 5?

Skorsteinninn, sem er á lóðarmörkum og tilheyrir Kárástíg 5, kemur hvergi fram á uppdrætti. Er gert ráð fyrir að skorsteinninn verði samliggjandi nýrri byggingu? Stenst það byggingarreglugerð?

Við erum sammála niðurstöðu Minjastofnunar Íslands og Borgarsögusafns um að frekar ætti að endurbæta húsið, enda er það ekki metið ónýtt heldur illa við haldið. Samræmist það umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar að rífa hús að óþörfu?

Við óskum eftir því að lagst verði í endurbætur frekar en niðurrif.

II

Samkvæmt tillögum að nýrri byggingu er gert ráð fyrir þremur mjög litlum íbúðum sem minna helst á hótélherbergi. Við höfum áhyggjur af því að hér sé verið að skipuleggja húsnæði í útleigurekstur til ferðamanna.

Ferðamannaíbúðum við Kárástíg hefur fjölgað undanfarið og það er ekki í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar að fjölga slíkum íbúðum. Við höfum miklar áhyggjur af hávaða og truflun sem þrjár ferðamannaíbúðir gætu valdið.

Við leggjumst gegn því að íbúðum í nýju húsi verði fjölgað og krefjumst þess að sett verði í deiliskipulagsbreytinguna að ekki verði heimilt að reka gistiheimili eða ferðamannaíbúðir á lóðinni. Íbúðastærð sem hentar líka fjölskyldufólki væri æskilegri, ekki einstaklings- eða ferðamannaíbúðir.

III

Oft eru stigahús úr stáli og valda miklum hávaða þegar um þau er gengið. Hvernig er stigahús í garði útfært þannig að það hafi minnsta truflun við nágranna? Það er ekki í samræmi við byggingahefð í miðbænum að hafa stigahús utanáliggjandi. Þau ættu frekar að vera innan byggingareits.

IIII

Kvistur á nýrri byggingu samræmist ekki hefðbundnum byggingarstíl í götunni. Hann er of stór og ætti ekki ná upp í mæni. Hækkunin virkar eins og heil hæð en ekki ris.

Þetta hefur mikil áhrif á fallega götummynd Kárástígs. Við förum fram á að kvistur verði minnkaður.

Virðingarfyllt,

Arnheiður Bjarnadóttir og Júlíus Stígur Stephensen

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 lítillar 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. Handrði skulu vera gagnsæ t.d. með gleri, tré- eða stálrímum.
Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja lítillar geymslur á baklóðum allt að 6 m².
Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjárlægð 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 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 lítillar 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. Handrði skulu vera gagnsæ t.d. með gleri, tré- eða stálrímum.
Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja lítillar geymslur á baklóðum allt að 6 m².
Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjárlægð 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 Kárástígur 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 skráningartöflu. 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 þöllum. 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

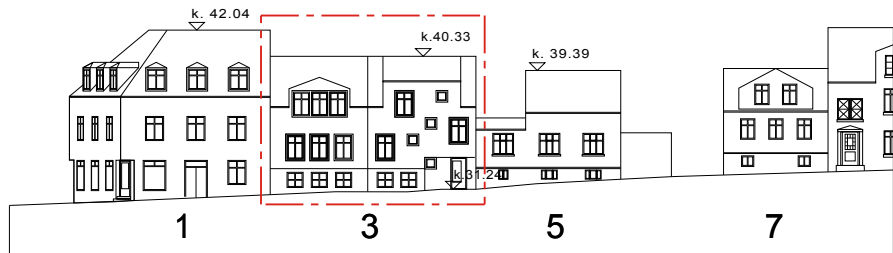
FYRIR BREYTINGU

NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÖÐ m ²	HÚS M ²	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS
Kárástígur 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.						

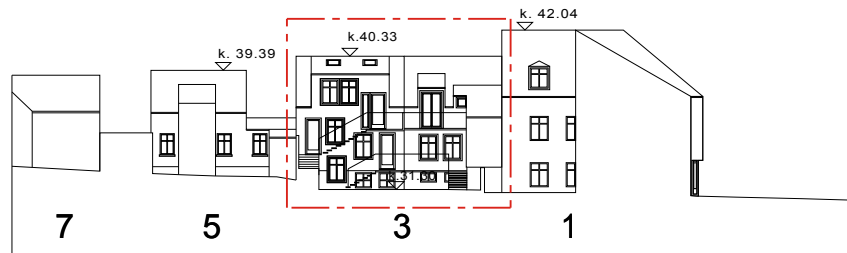
EFTIR BREYTINGU

NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÖÐ m ²	HÚS M ²	NÝT.HL.	NOTKUN	HÆÐ HÚSS
Kárástígur 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.						

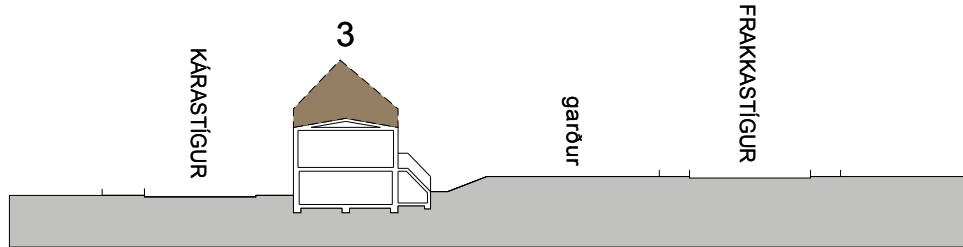
* Hækkun vegna breyttra reglna um útreikning á byggingarmagni.
** 1906 timburhús, 1921 viðbygging, 2009 viðgerð, breytingar og stækkun á timburhúsinu.



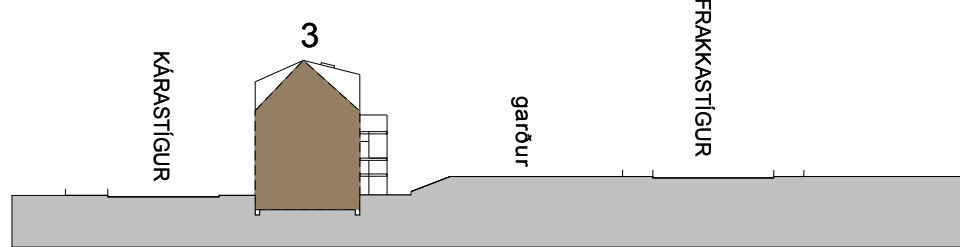
EFTIR BREYTINGU
ÚTLIT AF KÁRASTÍG MKV 1:500



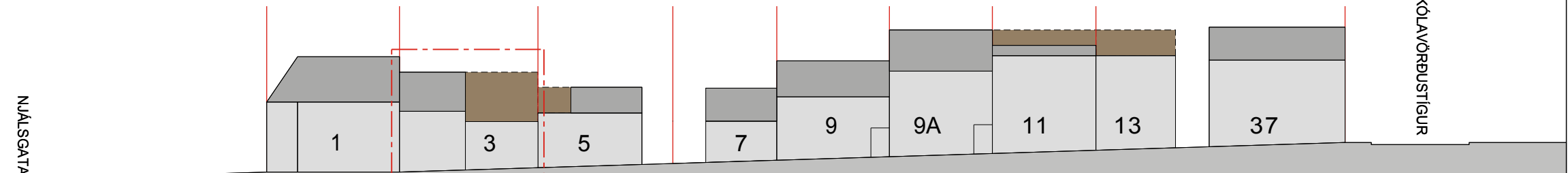
EFTIR BREYTINGU
ÚTLIT AF KÁRASTÍG GARÐMEGIN MKV 1:500



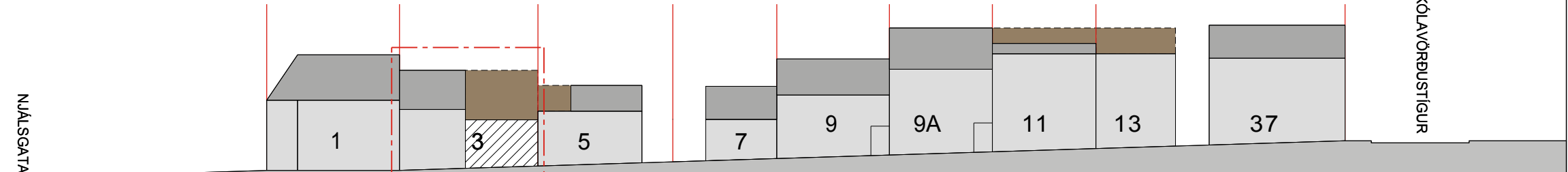
FYRIR BREYTINGU
SNIÐ Í KÁRASTÍG 3 AÐ FRAKKASTÍG MKV 1:500



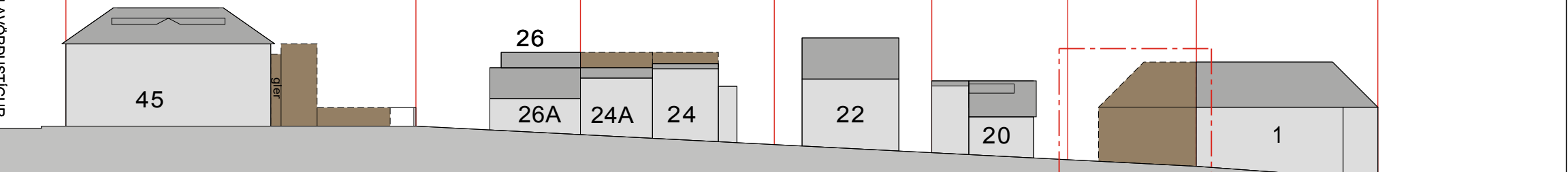
EFTIR BREYTINGU
SNIÐ Í KÁRASTÍG 3 AÐ FRAKKASTÍG MKV 1:500



FYRIR BREYTINGU - SNIÐ Í KÁRASTÍG MKV 1:500

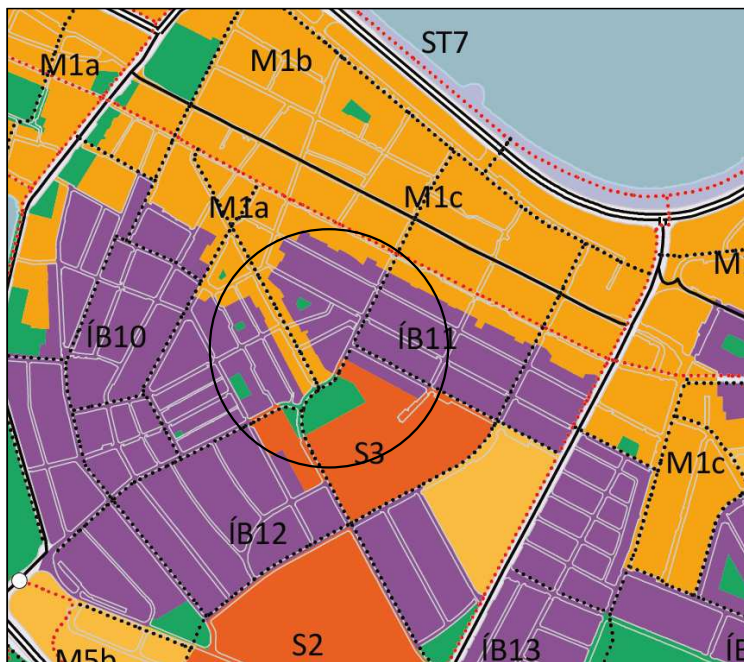


EFTIR BREYTINGU - SNIÐ Í KÁRASTÍG MKV 1:500



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
KVARDI: 1:500
DAGS: 2. MARS 2017

ARKHD
ARKITEKTAR HJÖRDIS & DENNIS ehf
DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAI
HJÖRDIS SIGURGLADÓTTIR 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