



Reykjavík 13.12.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 12. desember 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannadalur

Lögð fram umsókn Landslags ehf. dags. 28. febrúar 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hesthúsabyggðar á Hólmsheiði, Almannadal. Í breytingunni felst að skipta hverri lóð við Fjargötu og Vegbrekku í fjórar lóðir þannig að eitt hús er á hverri lóð, kvöð er um lagnaleið að nýjum lóðarmörkum. Hringgerði vestan við Vegbrekku 7 er fært til samræmis við staðsetningu í raun. Bætt er við beitarhólfi vestan við hesthúsasvæðið, samkvæmt uppdr. Landslags ehf. dags. 7. desember 2018.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til Borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

Fylgiskjal: uppdr. Landslags ehf. dags. 7. desember 2018.



Gildandi deiliskipulag Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannaadalur dags B. deildar augl 12.11.2003, síðast breytt 19.07.2011. mkv 1:2000

Greinargerð fyrir deiliskipulagsbreytingu

Markmið: Að skipta núverandi lóðum við Fjargötu og Vegbrekku, sem eru fyrir 4 hús í minni einingar þannig að eitt hús er á hverri lóð. Kvaðir eru um lagnaleiðir að nýjum lóðarmörkum. Hringgerði, vestan við Vegbrekku 7, er fært til til samræmis við staðsetningu í raun. Vatnslagnir sem ekki voru á uppdrætinum færðar inn, sjá nánar á uppdrætti.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:

Í kafla 3.1.4. *Beitarhólf* er bætt við öðru beitarhólfi. Gert er ráð fyrir tæplega 2 ha beitarhólfi vestan við hesthúsasvæðið við Almannaalsgötu.

Í kafla 3.2.2. Ný hesthúsabyggð er textanum breytt í samræmi við að nú eru 4 lóðir í stað einnar fyrir hverja þyrpingu. Hver þyrping samanstendur af fjórum lóðum. Á hverri lóð er eitt hesthús ásamt loftunargerðum, taðbróm, auk sameiginlegum stígum og aðkeyrsluleið að hlóðum og taðbróm, bilastæðum og svæði út að aðalvegi. Fjarlægð frá húsi að lóðarmörkum er 4m þannig að á milli húsa verða 8m.

Fjarlægð milli styttri húsanna er breytt úr 6m í 8m. Þyrpingarnar eru tvö konar: Annars vegar er mjóri gerð af húsum (8,5x30m) og með þeim tvö stutt hús í stærðinni 12x17,5m með 8m millibili fyrir tvær taðbrær. Hins vegar er breiðari gerðin (12x30m) og með þeim tvö styttri hús í stærðinni 12x21m með 8m millibili fyrir tvær taðbrær.

Í kafla 3.3.2 Bilastæði er textanum breytt til samræmis við að nú eru 2 lóðir fyrir 9-12 bilastæði. Bilastæðin eru sameiginleg og eru þau við hlíðar og á milli klasanna næst aðkomugötum. Bilastæðafjöldinn er í samræmi við þá reglu að 1 stæði sé fyrir hverja 50m² í húsi. Þannig verða kvaddir ýmist 9 eða 12 bilastæði fyrir hverjar 2 hesthúsalóðir, allt eftir stærð húsanna. Bilastæðin eru á þeim lóðum sem liggja að vegunum. Kvóð er á viðkomandi lóð um að bilastæðin tilheyrir einnig lóðinni "aftan við" þ.e. sunnan eða vestan við. Frá bilastæðum er kvóð um sameiginlega aktæra leið að hlóðum.

Í kafla 4.5 Hús í Almannaadal er gerð breyting vegna skiptingu lóðanna sem voru fyrir hverja þyrpingu í 4 lóðir, eina fyrir hvert hús. Æskilegt er að styttri húsinn 2, sem snúa endum saman í hverri þyrpingu, séu af af sömu gerð, svo það myndist heildarsvipur enda þótt taðbróarfötur skilji þau að.

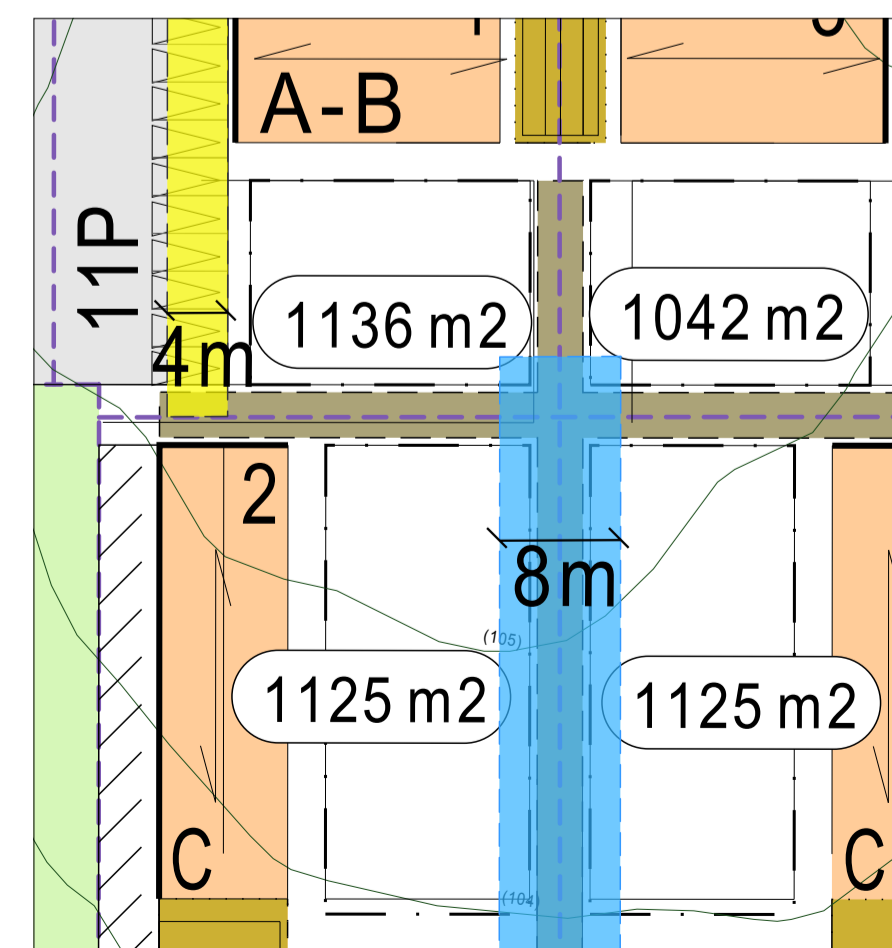
Bætt er við: Bindandi lína er á 2 vegu í stað þess að vera allur byggingarreiturinn, sjá á uppdrætti.



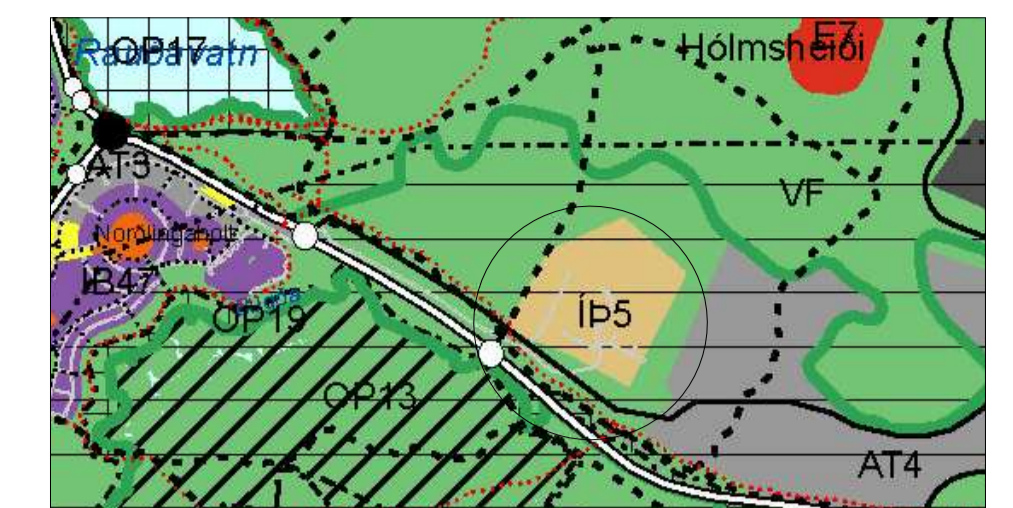
Tillaga að breytingu deiliskipulags, sjá nánar í greinargerð mkv. 1:2000

Í kafla 4.6 Annað er bætt við kvóð vegna lagnaleiða. Kvóð er um annars vegar allt að 8 metra breiða lagnaleið og hins vegar 4 metra breiða lagnaleið. Þar sem byggingarreitur liggur að kvóð um lagnaleiði þarf framkvæmdaraðili að tryggja að við framkvæmdir verði ekki grafið undan lögnum.

Að öðru leiti er vísað í greinargerð deiliskipulagsins sem auglýst var upphaflega í B. deild 12.11.2003.



Skýringarmynd - 4m og 8m kvaðir fyrir lagnir.



Hluti gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt 24.02.2014

SKÝRINGAR

- MÖRK BREPINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
- BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- MÆNISSTEFNA
- LÖÐARSTÆRÐ
- GANGSTÍGUR
- REIÐSTÍGUR
- MÖGULEG REIÐLEIÐ
- AKSTURSGÆTUR
- KVÖÐ UM AKSTURSMÖGULEIKA
- FYRIRHUGAÐUR GRÖÐUR
- HESTAGERÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BÍLA- OG KERRUSTÆÐI
- KVÖÐ UM BILASTÆÐI
- KVÖÐ UM 8 M LAGNALEIÐ
- KVÖÐ UM 4 M LAGNALEIÐ
- GÁMAR

SJÁ JAFNFRAMT MEDFYLGJANDI GREINARGERÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

HESTHÚSABYGGÐ Á HÓLMSHEIÐI
ALMANNADALUR
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:2000	TEIKNR: 1 AF 1
DAGS: 07.12.2018	HANNAÐ: FK
FLOKKUR: 0-verk-0000-reyk-A	TEIKNAD: HN/ER
SKRÁ: 17034-pl.dwg	VERKNR: 17034

