



Reykjavík 08.04.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. apríl 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Hólmsheiði/Fjárborg/Almannadalur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hestamannafélagsins Fáks dags. 22. september um breytingu á deiliskipulagi Hesthúsabyggðar á Hólmsheiði. Í breytingunni felast annars vegar breytingar á framtíðaráætlunum á svæðinu og hins vegar samræming skipulagsins að núverandi stöðu. Um er að ræða breytingar í þrettán liðum, auk fimm lagfæringa á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu, samkvæmt uppdr. Landslags. dags. 16. október 2021, br. 18. febrúar 2022. Tillagan var auglýst frá 1. desember 2021 til og með 12. janúar 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Sveinbjörn Guðjohnsen f.h. stjórnar Fjáreigendafélags Íslands dags. 11. janúar 2022, Ólafur R. Dýrmundsson Ph.D. dags. 11. janúar 2022 og Bjarni Jónsson dags. 12. janúar 2022. Einnig er lagður fram tölvupóstur Veitna dags. 8. febrúar 2022 vegna kostnaðar við dreifikerfi og heimlagir. Loks er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. febrúar 2022. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Hér er um að ræða breytingu á deiliskipulagi Hólmsheiði/Fjárborg/Almannadalur. Allmargar athugasemdir eru við deiliskipulagstillöguna. Eftir því sem sýnist er tekið vel í þær flestar. Svo virðist sem skipulagsyfirvöld hafi ekki samband við þá sem senda inn athugasemdir eftir því sem fulltrúi Flokks fólksins kemst alla vega næst. Þeir sem það gera geta því aðeins vonað að tekið verði tillit til þeirra. Fyrir lesanda gagna er ekki gott að átta sig á hvað af þessum athugasemdum og frá hverjum hafa verið teknar til greina. Það væri gott ef þetta væri sett skýrar fram í gögnum með málinu.

Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með rafrænum hætti.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

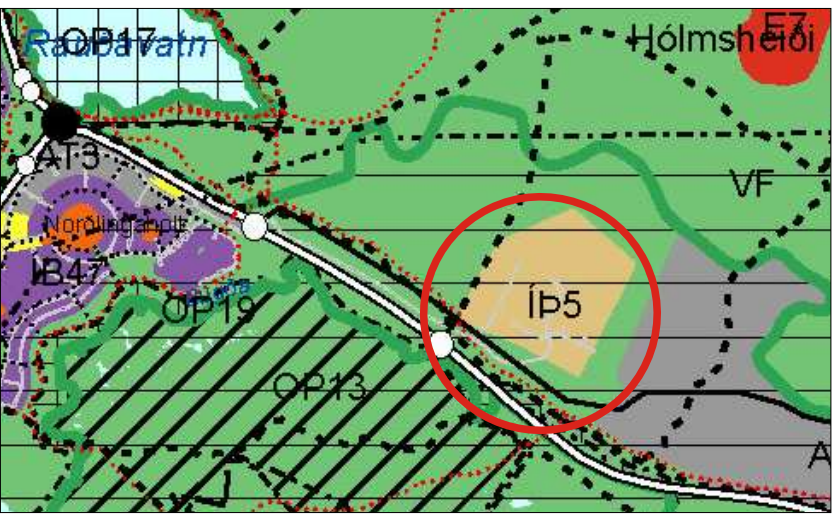
Glóey Helgudóttir Finnisdóttir
Glóey Helgudóttir Finnisdóttir



Gildandi deiliskipulag Hesthúsabyggðar á Hólmsheiði, Álmannadalur dags B. deildar augl 12.11.2003, síðast breytt 20.05.2020. mkv 1:2000



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



Hluti gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt 24.02.2014

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN BREYTINGARSVÆÐIS NÚMER BREYTINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
- BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- MÆNISSTEFNA
- LÖÐARSTÆRD
- GANGSTÍGUR
- REIÐSTÍGUR
- MÖGULEG REIÐLEID
- AKSTURSGVEGUR
- KVÖÐ UM AKSTURSMÖGULEIKA
- FYRIRHUGAÐUR GRÖÐUR
- HESTAGERÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BÍLA- OG KERRUSTÆÐI
- KVÖÐ UM BILASTÆÐI
- KVÖÐ UM 8 M HELGUNARSVÆÐI FYRIR LAGNIR
- KVÖÐ UM 4 M HELGUNARSVÆÐI FYRIR LAGNIR
- GÁMAR
- VATNSLÖGN
- JARDSTRENGUR OG HELGUNARSVÆÐI

SJÁ JAFNFRAMT GREINARGERÐ UPPHAFLEGS SKIPULAGS

Greinargerð fyrir deiliskipulagsbreytingu

Breytingar á skipulaginu skiptast í tvennt, annars vegar framtíðar áætlanir og hins vegar samræming skipulagsins að núverandi stöðu. Fjárborg er heiðið yfir svæðið sem nær yfir húsinn við Surtlugötu og Ásagötu.

Breytingar á deiliskipulaginu tengdar framtíðar áætlunum eru eftirfarandi:

- Skipta núverandi lóðum við Fjárgötu og Vegbrekkur, sem eru fyrir 4 hús í minni einingar þannig að eitt hús er á hverri lóð. Sjá einnig kafla 3.2.2.
- Kvaði um lagnaleiðir og helgunarsvæði þeirra að nýjum lóðarmörkum. Sjá einnig skýringarmynd.
- Bætt við tveimur beitahólfum vestan við svæðið, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli. 15 m frá girðingu að reiðstíg í Álmannadal og minnst 4 m frá girðingu að nýjum reiðstíg. Deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis. Sjá einnig kafla 3.1.4.
- Við enda Álmannadalsgötu er stæðum fjölgað úr 9 í 13. Sjá einnig kafla 3.3.2.
- Út frá bílastæðinu við Almennadalsgötu er tenging inn á um 2000m² plan fyrir heyrúllur. Vanda skal frágang við fláa á rúlluplani. Hámarkshali 1:3. Gróðursetning trjágróðurs. Sjá einnig kafla 3.1.5.
- Vestan við reiðskemmu/félagshemili er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1128m² lóð. Hringgerði fært norðar. Sjá einnig kafla 4.3.
- Við enda Fjárgötu er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1836m² lóð. Reiðstigurinn aðlagður þessu. Sjá einnig kafla 4.3.
- Áætlað bílastæði við syðri enda Ásagötu er breytt að lögun og fækkað um 1 stæði, 13 í stað 14. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður. Þrjú ný stæði áætluð við syðri enda Surtlugötu. Sjá einnig kafla 3.3.2.
- Norðan við reiðskemmu við enda Fjárgötu er gert ráð fyrir um 1350m² plani fyrir heyrúllur. Sjá einnig kafla 3.1.5.
- Kerrustæðum norðan við Fjárborg er fjölgað úr 23 í 28 og staðsett norðan við veginn í stað sunnan vegar. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður.
- Helgunarsvæði við nýjan jarðstreg frá síðustu breytingu sýnt á uppdrætti.
- Ný tenging frá reiðstíg norðan við Fjárborg inn á nýjan línuveg sem nýttur verður sem reiðleið.
- Reiðleið færð norðan við Surtlugötu 11 og felld niður milli Ásagötu 9 og 11 og milli 10 og 12.

Breytingarnar eru merktar með viðkomandi númeri í rauðum hring á uppdrættinum.

Lagfæringar á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu:

- Bræmsubeygja er við norðurenda skeiðbrautar.
- Tamningagerðið vestan við reiðskemmu/félagshemili er fært sunnar, á núverandi stað.
- Hringgerði, vestan við Vegbrekku 10, ásamt reiðstíg, fært til samræmis við staðsetningu í raun.
- Reiðstigur til austurs, út frá deiliskipulagssvæðinu, færður í raun legu.
- Núverandi hringgerði við syðri enda Ásagötu fær að halda sér í stað ætlaðs hringgerðis austan við Fjárborg.

Lagfæringarnar eru merktar með viðkomandi bókstaf í rauðum hring á uppdrættinum.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:

Í kafla 3.1.4. Beitahólf er bætt við tveimur beitahólfum

Gert er ráð fyrir tveimur beitahólfum vestan við hesthúsasvæðið við Almennadalsgötu, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli. 15 m frá girðingu að reiðstíg í Álmannadal og minnst 4 m frá girðingu að nýjum reiðstíg. Deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis.

Bætt við nýjum kafla 3.1.5 Rúlluplan

Gert er ráð fyrir tveimur geymslusvæðum fyrir heyrúllur, um 2000m² annars vegar og um 1360m² hins vegar, sjá staðsetningu á uppdrætti. Vanda skal frágang við fláa á rúlluplani. Hámarkshali 1:3. Gróðursetning trjágróðurs.

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 stigum og aðkeyrsluleið að hlöðum og taðbróm, bílastæðum 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 tvenns konar:

Annars vegar er mjórir gerð af húsum (8,5x 30m) 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 Bílastæði er textanum breytt til samræmis við að nú eru 2 lóðir fyrir 9-12 bílastæði.

Bílastæðin eru sameiginleg og eru þau við hliðar og á milli klasanna næst aðkomugötum. Bílastæðafjöldinn er í samræmi við þá reglu að 1 stæði sé fyrir hverja 50m² í húsi. Þannig verða kvaðir ýmist 9 eða 12 bílastæði fyrir hverja 2 hesthúsaloðir, allt eftir stærð húsanna. Bílastæðin eru á þeim lóðum sem liggja að veginum. Kvöð er á viðkomandi lóð um að bílastæðin tilheyri einnig lóðinni "aftan við" þ.e. sunnan eða vestan við. Frá bílastæðum er kvöð um sameiginlega akfæra leið að hlöðum.

Bílastæðum við enda Almennadalsgötu er fjölgað úr 9 í 13. Við syðri enda Ásgötu fækkar um 1 stæði en 3 stæðum bætt við syðri enda Surtlugötu.

Í kafla 4.3 Reiðskemmur og vallarhús er bætt við tveimur minni reiðskemmum Tvær minni reiðskemmur, allt að 800m², eru ætlaðar til æfinga og kennslu. Byggingarreitir eru 20x40m. Skemmurnar skulu ekki vera hærri en 8,0m og þakhalli frá 14° til 22°, mænissstefna NA-SV. Hliðar mega vera allt að 4,5m háar frá gólfi að brún.

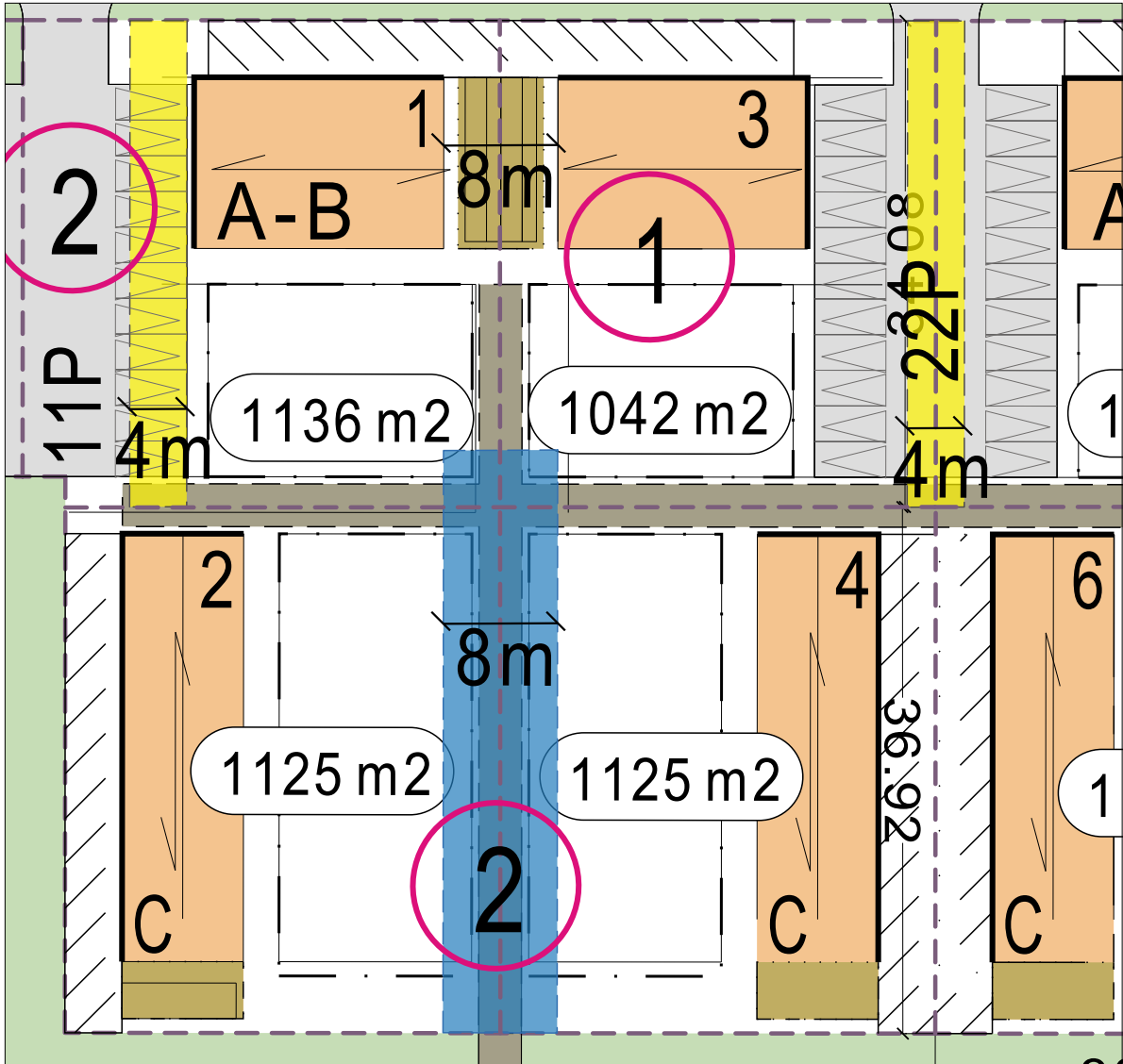
Í kafla 4.5 Hús í Almennadal er gerð breyting vegna skiptingu lóðanna sem voru fyrir hverja þyrpingu í 4 lóðir, eina fyrir hvert hús. Æskilegt er að styttri húsinn 2, sem snúa endum saman í hverri þyrpingu, séu af af sömu gerð, svo það myndist heildarsvipur enda þótt taðbráflötur skilji þau að.

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

Í kafla 4.6 Annað er bætt við kvöð vegna lagnaleiða

Kvöð er um annars vegar 8 m breitt helgunarsvæði fyrir fráveitulagnir, blátt á uppdrætti, og hins vegar 4 m breitt helgunarsvæði fyrir heitt og kalt vatn og rafmagn, gult á uppdrætti. Þar sem byggingarreitir liggja að kvöð um lagnaleið 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 ásamt síðari breytingum.



Skýringarmynd - kvöð um 4m og 8m helgunarsvæði fyrir lagnir. Sjá kafla 4.6 Annað í 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 í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafrest til _____ 20____.

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

Br. 18.02.2022 Eftir auglýsingu. Greinargerð lagfærð. Frágangur við rúlluplan og götunafn Fjárgötu. Fjarlægð girðinga frá reiðleiðum.

HESTHÚSABYGGÐ Á HÓLMSSHEIÐI
ALMANNADALUR
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

KVARDI-A1:	1:2000	TEIKN NR:	1 AF 1
DAGS:	16.10.2021	HANNAD:	FK
FLOKKUR:	0-verk-0000-reyk-A	TEIKNAD:	HN/ER
SKRÁ:	17034-pl.dwg	VERKNR:	20166



USK Skipulag

Frá: Sveinbjörn Guðjohnsen [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 11. janúar 2022 19:24
Til: Björn Ingi Edvardsson
Afrit: USK Skipulag; [REDACTED]
Efni: Breyting á deiliskipulagi. Hólmsheiði/Fjárborg/Almannadalur
Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Stjórn Fjáreigendafélags Reykjavíkur gerir eftirfarandi atthugasemdir og kröfu vegna vegna breytinga á deiliskipulagi í Almannadal

1. Að götunöfn verði fært til fyrra horfs, en gatan hefur heitið Fjargata hjá því fólki sem hefur verið á svæðinu undanfarna áratugi og var áður merkt sem slík hjá Reykjavíkurborg og er enn uppi skilti með réttu heiti götunnar á svæðinu. Af einhverjum ástæðum hefur götunni verið gefið heitið Hrossnes á kortum í Borgarvíðsjá og deiliskipulagi og við óskum eftir að þetta verði leiðrétt. Einnig götur innan Fjárborgar sem með réttu heita Surtulugata og Ásagata og eru uppi rétt skilti á svæðinu með þeim heitum en það er á ýmsan veg hvernig þær götur eru nefndar á kortum og skipulagi hjá borginni. Óskum við eftir að þetta verði samræmt.
2. Að Fjáreigendafélagi Reykjavíkur verði fengið umboð til umsjónar á svokölluðu sjúkrahólfi sem er á deiliskipulagi norðan við byggðina í Fjárborg. Við teljum rétt að Almannadalur fái sitt eigið sjúkrahólf og að nauðsynlegt Fjáreigendafélagið hafi sjúkrahólf til ráðstöfunar fyrir sauðfé.
3. Í ljósi þess að tamingar- og þjálfunargerðin tvö sem Fjáreigendafélagið reisti norðan við byggðina í Fjárborg eru komin inn á skipulag þá óskar Fjáreigendafélag Reykjavíkur eftir að fá þau bætt.

Reykjavík, 11. janúar 2022

Fyrir hönd stjórnar Fjáreigendafélags Íslands

[REDACTED]

Sveinbjörn Guðjohnsen
formaður

USK Skipulag

Frá: Ólafur Dýrmundsson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 11. janúar 2022 18:11
Til: USK Skipulag; Ævar Harðarson; Helena Stefánsdóttir; Borghildur Sölvey Sturludóttir; Björn Ingi Edvardsson
Efni: Ábendingar og athugasemdir - deiliskipulag í Hólmsheiði
Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Undirritaður fjáreigandi í Reykjavík og félagi í Fjáreigendafélagi Reykjavíkur leggur hér með fram ábendingar og athugasemdir við tillögur að breyttu deiliskipulagi í Hólmsheiði/Fjárborg/Almannadal sbr. auglýsingu í fjölmiðlum frá Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dags. 1. desember 2021, með fresti til 12. janúar 2022.

Áður en undirritaður greinir frá ábendingum og athugasemdum sínum vekur hann athygli á athugasemdum sem hann gerði með tölvupósti 14. apríl 2021 við skýrsluna **Hólmsheiði - athafnasvæði áfangi 2, skipulag og matslýsing vegna nýs deiliskipulags** dags. 26. febrúar 2021. Í henni voru villur sem vonandi hafa verið leiðréttar og bent var á þann vankant að Fjáreigendafélag Reykjavíkur, sem hefur verið með starfsemi þar efra síðan 1970, var ekki á meðal samráðs- og umsagnaraðila, þótt sauðfjárhald sé í 20% húsanna í Fjárborg sem eru um 40 að tölu. Enn eru öll gömlu húsinn þar skráð sem fjárhús í fasteignamati, þar með sum hesthúsin. Skipulaginu ber að virða þá staðreynd að í Fjárborg er bæði fjárhúsa- og hesthúsabyggð en í fáeinum húsanna er hvorki kindur né hestar.

Eftirtaldar eru ábendingar og athugasemdir undirritaðs:

1) Á vefnum www.reykjavik.is, skipulag í kynningu, sbr. auglýsinguna frá 1. desember 2021, kemur fram að **LANDSLAG** hefur unnið verið fyrir Skipulag Reykjavíkur og lagt breytingartillögurnar fram 16. október 2021 undir titlinum **HESTHÚSABYGGÐ Á HÓLMSHEIÐI, ALMANNADALUR, DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA**. Þetta kemur glöggst fram á uppdrættinum lengst til hægri. Hvað **Fjárborg** varðar, sem kemur skýrt fram á uppdrættinum, getur það engan veginn talist viðunandi frá sjónarmið fjáreiganda að í titlinum sé eingöngu vísað í **hesthúsabyggð** þegar þar er **fjárhúsa- og hesthúsabyggð** sbr. ábendinguna hér að ofan og athugasemdirnar sem undirritaður sendi Skipulagi Reykjavíkur 14. apríl 2021. **Óskað er eftir að þetta verði leiðrétt, í raun nauðsynlegt eigi að gæta jafnréttis, enda engin ástæða til þess að gera upp á milli sauðfjár- og hrossahalds í borginni þótt minna fari fyrir kindunum.**

2) **LANDSLAG** sýnir vel tillögur sínar um deiliskipulagsbreytingar bæði á uppdrættinum og í texta með honum. Þar kemur m.a. fram að gert er ráð fyrir tveim **beitarhólfum, 1.2 ha. og 0.7 ha.**, **aðskildum með reiðstíg, rétt vestan við hesthúsahverfið í Almannadal**. Bæði þessi hólf eru því greinilega ætluð til **hrossabeitar**. Aftur á móti er **fjáreigendum í Fjárborg** ekki ætluð nein slík aðstaða þótt hennar sé vissulega þörf vegna vor- og haustbeitar. Svigrúm ætti að vera til að gera tillögu um **a.m.k. 1 ha. fjárbeitarhólf norður af Surtlugötu í Fjárborg, til hliðar og norður af hringgerðinu og ferkantaða tamningagerðinu**. Þar sem **hestamenn í Almannadal og Fjárborg** fá beitaraðstöðu í áðurnefndum tveim hólfum, á samtal tæpum **2 ha.**, **verður að teljast sanngjarnt og eðlilegt að fjárbeitarhólf verði felld inn á deiliskipulagið**. Undirritaður leggur mikla áherslu á að þetta verði gert við frekari úrvinnslu deiliskipulagsins í Hólmsheiði.

3) Þegar neðri gatan í Fjárborg var skýrð **Surtlugata** og efri gatan **Ásagata** var tengigatan sunnanvið skýrð **Fjargata** og var það vel við hæfi. Þetta kemur m.a. skýrt fram í núgildandi deiliskipulagi frá 12. nóvember 2003 og sést greinilega á uppdrættinum sem **LANDSLAG** lagði fram 16. október 2021. Í nýju tillögunum er búið að setja inn götuheitið **Hrossnes** í stað núverandi götuheitis, **Fjargötu**. Að mínum dómi er **Hrossnes** ekki gott heiti málfarslega, á sér enga hliðstæðu og vísar á engan hátt til staðhátta þótt í framtíðinni verði væntanlega byggð hesthús sunnan þessarar götu. **Undirritaður leggur eindregið til að götuheitið Fjargata fái að lifa áfram, öllum til sóma og engum til skammar.**

4) Í texta á uppdrættinum er vísað í fleirtöluorðið **Fjárborgir**. Þetta stingur í stúf því að allt frá stofnun slíkra hverfa í Reykjavík hafa heitin ætíð verið skráð í eintölu, þ.e.a.s. **Fjárborg við Breiðholtsveg** (1959-1968) og **Fjárborg í Hólmsheiði** (frá 1970). **Undirritaður óskar eindregið eftir því að haldið verði áfram að nefna og skrá Fjárborg í eintölu enda engin málfarsleg þörf á að nota fleirtölumynd, sbr. Reykjavíkurborg en ekki Reykjavíkurborgir.**

Velkomið er að hafa samband ef ábendingar og athugasemdir undirritaðs þurfa nánar skýringa við. Þótt hér hafi verið bent á ákveðna ágalla telur undirritaður að LANDSLAG hafi unnið verkið vel og ýmislegt sé þar til bóta miðað við núgildandi deiliskipulag.

Með bestu kveðjum,

Ólafur R. Dýrmundsson Ph.D.

Kennitala: [REDACTED]

Heimili: Jórusel 12. 109 Reykjavík

Netfang: [REDACTED]
[REDACTED]

(Sjálfstætt starfandi búvísindamaður, fjáreigandi í Reykjavík síðan 1957, um skeið í Kópavogi, nú fjallkóngur í afrétti Seltjarnarneshrepps hins forna. Er að rita sögu fjárbúskapar í Reykjavík, þar með sögu Fjáreigendafélags Reykjavíkur frá stofnun þess 1927, og er höfundur bókarinnar Sauðfjárbúskapur í Kópavogi 2017. Svo sem m.a. má sjá í bókinni Sveitin í sálinni eftir Eggert Þór Bernharðsson 2014, virkur liðsmaðir reykvískra fjáreigenda í sauðfjárstríðinu 1962-1968 en friðarsamningurinn við Reykjavíkurborg var aðstaða fyrir Fjárborg í Hólmsheiði í stað Fjárborgar við Breiðholtsveg).

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 12. janúar 2022 18:44
Til: USK Skipulag
Afrit: helga.laxdal@reykjavík.is
Efni: Andsvar við deiliskipulagstillögu í Almannadal.
Viðhengi: Andsvar við deiliskipulagisbreytingu 2021-2022.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag
B.t. Skipulagsfulltrúa
B.t. Afrit til Borgarstjóra Dags B. Eggertssonar

Meðfylgjandi er andsvar við fyrirhugaðri deiliskipulagstillögu Hólmsheiði/Fjárborg/Almannadalur. Mælt er til að þessari tillögu verði hafnað í þeirri mynd sem hún er lögð fram þar sem hún hefur hvorki verið grendarkynnt fyrir hagsmunaaðilum né leitast eftir samþykki þeirra. Stjórn Fáks hefur alfarið hafnað öllu samráði og tillögum og talið sig einrátt yfir svæðinu.

Almannadalssvæðið er framtíðarsvæði hestamanna í Reykjavík. Mikilvægt er að vel takist við uppbyggingu svæðisins. Undirritaður hefur unnið mikið með Reykjavíkurborg að uppbyggingu í hverfinu allt frá byrjun og átt góð samskipti framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar vegna framkvæmda þar. Reykjavíkurborg á heiður skilið fyrir aðkomu sína og árlega eftirfylgni við uppbyggingu svæðisins.

Því miður hefur Fákur ekki staðið við það sem honum var ætlað af Reykjavíkurborg og nýtt lóðasölufjármagn, til uppbyggingar í Víðidal, á svæði þar sem allir lóðarsamningar renna út fyrir 2045. Stjórn Fáks einblínir á uppbyggingu Víðidals og gerir sér ekki grein fyrir því að nauðsynlegt er að byggja upp þetta framtíðarsvæði hestamanna í Reykjavík. Stjórn Fáks hefur ekki þrátt fyrir ítrekuð tilmæli getað gert grein fyrir söluverði á lóðum í Almannadal að fjárhæð ríflega 100 miljónir að verðgildi í dag. Formaður Fáks og stjórn þess hafa vikið sér undan að svara þessari spurningu. Þá hafa fyrrum stjórnarmenn Fáks staðfest að hreinn söluhagnaður lóða árið 2008 hafi verið á bilinu 53 - 55 miljónir á verðlagi þess árs eftir að kostnaður hafi verið greiddur þá.

Á meðan stöðvast uppbygging á svæðinu þar sem innaðstöðu og aðra innviði vantar vegna vanefnda Fáks. Reykjavíkurborg verður af tugmiljóna tekjum af uppbyggingu svæðisins auk árlegra tekna af fasteigna- og veitugjöldum vegna starfshátta stjórnar Fáks og óráðsú í meðferð þeirra fjármuna sem þeim er treyst fyrir. Um Fjörutíu hús eru óbygg, á seldum en óbyggðum lóðum. Þessi hús rúma ríflega þúsund hesta. Þá hefur Fákur með óheiðarlegum hætti reynt að komast yfir framkvæmdafé sem ætlað var í uppbyggingu innviða í Almannadal og fá það geitt inn á reikning sinn. Þökk sé framkvæmdasviði Reykjavíkurborgar og þær tilraunir hafa ekki tekist. Þá hefur stjórn Fáks hafnað öllu samstarfi við húseigendur í Almannadal og einnig við Fjáreigendafélag Reykjavíkur um framkvæmdir.

Því er biðlað til yfirstjórnar Reykjavíkurborgar að yfirtaka svæðið að nýju og framkvæmda nauðsynlegar framkvæmdir og endanlega uppbyggingu án aðkomu stjórnar Fáks. Megin forsenda fyrir áframhaldandi uppbyggingu er að byggð verði inniastaða á svæðinu, fólk hefur hafnað að fara í framkvæmdir eða koma í hverfið þar sem þessa aðstöðu vantar. Lagt er til að stofnað verði sameiginlegt framkvæmdaráð með fulltrúum húseigenda í Almannadal og frá Fjáreigendafélagi Reykjavíkur til að marka sín til framtíðar og áætlanir um uppbyggingu.

Með kveðju
Bjarni Jónsson

Almannada

Fyrirverandi stjórnar- og formaður Almannadalsfélagsins til desember 2021

Afrit af bréfi sent

Sent frá [Póstur](#) fyrir Windows

Andsvar við fyrirhuguðum Deiliskipulagstillögu Fáks á Hólmsheiði/Fjárborg/ Almannadal 01.12.2020-12.01.2022

Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við tillögur stjórnar Fáks.

- A. Fákur seldi umræddar lóðir og svæði þeim tengdum með tiltekinni aðstöðu og skilmálum árið 2007-2008. Samkvæmt útboðsgögnum og einnig eignaskiptasamningum eru kvaðir um greiðslu þátttöku í framkvæmdum utan skilgreindra séreigna lóða. Fáki er því óheimilt að fara í framkvæmdir nema með skriflegu samþykki allra lóðarhafa hlut eiga að máli eða hagsmunatengingu við framkvæmdir bæði fjárhagslegan og notendatengdan.
- B. Fákur er að gera verulegar breytingar sem eru íþyngjandi fyrir suma lóðarhafa og einnig breyta svæðinu og áður gerðum framkvæmdum án þess að kynna það fyrir hluteigandi og/eða leita eftir samþykki þeirra. Spurning hvort aðili (Fákur) getur þannig breytt eignar og afnotarétti aðila (húseiganda/lóðarhafa) án hans samþykkis í ljósi þess að Fákur seldi eignar og afnota rétt af umræddu svæði fyrir 13 árum síðan. ?
- C. Þó svo að lóðum sé skipt úr einni sameiginlegri í 4 aðskildar þá eru reiðstígar og bílastæði sameiginleg áfram sem aðskilja séreignarhluta hverja lóðar. Því þarf að mynda strax lóðarfélag til að fara í jarðvegsskipti á þeim áður en lagnir eru lagðar. Því er enginn tilgangur og einungis verulegur kostnaður sem fylgir þessari uppskiptingu.
- D. Enginn kynning á þessum tillögum hefur verið gerð, né fundir haldnir til að kynna þetta fyrir hagsmunaaðilum, hvorki hús- eða lóðarhöfum eins og lög mæla fyrir um grenndarkynningu.
- E. Fákur hefur upplýsingar um flesta ef ekki alla hús- og lóðarhafa á svæðinu. Fákur seldi sjálfur þessar lóðir og ef þær eru seldar nýjum aðilum öðlast sá sölusamningur ekki gildi fyrr en Fákur hefur skrifað upp á hann, samkvæmt lóðarskilmálum, það er skilyrt kvöð í úthlutunarsamningum.
- F. Fákur kynnti síðastliðið vor ákveðnar hugmyndir og gerði Stjórn Almannadalsfélagsins ákveðnar athugasemdir við tillögurnar. Aldrei barst svar við þeim spurningum né hefur stjórn Fáks haft nokkurt samráð við húseigendur á fyrirhuguðu svæði. Þrátt fyrir margar ítrekanir sá Fákur ekki ástæðu til að svara fyrirspurnum.
- G. Síðast liðið haust birti Fákur aftur þessar hugmyndir ásamt skjali í viðhengi þar sem framkomu tilbúin svör við sumum af þeim spurningum sem lagðar voru fram. Svör sem þar koma fram **eru að hluta til röng og/eða villandi** og óskað var eftir leiðréttingu án árangurs. Umrædd svör fylgja síðan með til Skipulagsfulltrúa og þar sem óskað er eftir því að deiliskipulagið sé lagt fram til samþykktar. Einnig er því haldið leyndu hver ber kostnað af fyrirhuguðum framkvæmdum
- H. Fákur hefur ekki enn kynnt og í raun reynt að halda því leyndu að umræddar deiliskipulags breytingar eru í kynningu til samþykktar hjá Reykjavíkurborg.**
- I. Fákur er fjárvana félag sem hefur ekki yfir að ráða fjármagni til að fara í þessar framkvæmdir. Þeir hafa á undanförunum árum notað lóðasölufjármuni úr Almannadal, upp reiknað yfir 100 milljónir af söluverði lóða þar til reksturs Fáks. Þeir hafa klárað allt fjármagn sem ætlað var til framkvæmda þar og eiga eftir tugmiljóna framkvæmdir til að uppfylla sölusamninga á umræddum lóðum. Því munu þeir sækja að öllu leyti til borgarsjóðs ef eitthvað á að framkvæma og/eða til að ná í frekara fjármagns til rekstrar Fáks .
- J. Neðan greindar breytingar kosta Veitur / Borgarsjóð sjálfsagt hátt í 150 milljónir á komandi misserum. Aðallega eru það framkvæmdir á vegum Veitna breytingum á fráveitulögnum vegna uppskiptingu lóða. Veitur fullyrða að þar sem þetta verði flokkaðar sem nýframkvæmdir þá ætlunin að innheimta hjá Reykjavíkurborg kostnað við nýlagnir samkvæmt svari frá Helgu Rún Guðmundsdóttir sérfræðingi hjá Veitum sem er í forsvari fyrir þetta mál.
- K. Með samþykki á deiliskipulagstillögu eru fulltrúar Skipulagsráðs að samþykkja greiðslur úr Borgarsjóði á framkvæmdum, væntanlega án þess að heimild sé fyrir því í fjárhagsáætlun væntanlega þar sem þessi kostnaður er óljós enn þá og þess ekki getið í gögnum sem fylgja umsókn.

- L. Samþykki Skipulagsráð tillöguna getur Reykjavíkurborg verið að skapa sér skaðabótaábyrgð þar sem ekki liggur fyrir samþykki þeirra aðila sem verða fyrir kostnaði vegna þessarar breytingar eða fá á sig kvaðir sem ekki voru til staðar þegar þeir keyptu byggingarrétt á þessum lóðum.
- M. Í tillögunni er verið að hnika til lóðarmörkum hjá lóð Fjáreigendafélagsins. Ekki er að finna í gögnum sem lögð voru fyrir Skipulagsstjóra né fyrir Skipulags- og Samgönguráð heimild frá Fjáreigendafélaginu til að breyta lóðarmörkum þess eða framkvæmdir innan þeirra lóðar.
- N. Það er meirihluta vilji hús- og lóðarhafa að halda sig við eina Reiðhallarlóð og byggingar á henni. Fjármunum verði varið í hana en ekki ónauðsynlegar breytingar og framkvæmdir.
- O. Þá hefur stjórn Fáks hafnað samstarfi við Lóðarhafa á svæðinu og einnig við Fjáreigendafélagið um þessi deiliskipulagsmál.

Greinargerð sem fylgdi frá Fáki fyrir deiliskipulagsbreytingu tekið af teikningu sem fylgdi breytingu.

Breytingar á skipulaginu skiptast í tvennt, annars vegar framtíðar áætlanir og hins vegar samræminu skipulagsins að núverandi stöðu.

Gatan Hrossnes var áður nefnd Fjargata í eldra skipulagi fyrir svæðið og er þessi greinargerð uppfærð með Hrossnes götuheitinu en í gildandi greinargerð og fyrr uppdráttum er götuheitið Fjargata.

Fjárborgir er heitið yfir svæðið sem nær yfir húsin við Sturlugötu og Ásagötu. Breytingar á deiliskipulaginu tengdar framtíðar áætlunum eru eftirfarandi:

1. *Skipta núverandi lóðum við Hrossness (Fjargötu) og Vegbrekkur, sem eru fyrir 4 hús í minni einingar þannig að eitt hús er á hverri lóð. Sjá einnig kafla 3.2.2.*

Athugasemd við lið 1 ; Verulegur kostnaður fylgir þessari breytingum, bæði hjá Veitum og einnig lóðarhöfum. Samkvæmt Helgu Rún Guðmundsdóttur hjá Veitum er kostnaður í framlengdum fráveitulögnum ásamt nýjum ásamt nýjum götubrunnum samkvæmt verðmati Veitna, allt að 300.000 - 350. 000 kr á hvern meter fer eftir jarðvegi. Nýjar lagnir á lóð er ca 35 metrar. Heildar kostnaður á lóð er því 10.500.000 – 12.250.000 miljónir. Fjöldi lóða er 8 . Heildarkostnaður er **því kr. 84.000.000 – 98.000.000.** Þennan kostnað ætla Veitur að láta Borgarsjóð borga án þess að fyrir liggi samþykki fyrir fjárveitingu í þetta verkefni. Þessu til viðbótar þarf hvert hinna nýju húsa að setja hreinsibrunna strax innan lóðamarka auk þess að nú þarf að greiða 4 tengigjöld fráveitu í stað einnar tengingar áður. Kostnaður á hvert hús á lóð getur því aukist um ca 2.000.000.- eða um 8 miljónir á hverri lóð. Heildar kostnaður lóðarhafa á öllum 8 lóðum gæti því verið **allt að 64.000.000-** Lóðarhafi hefur því engan ávinning af þessari breytingu annað en veruleg útgjöld sem hann ber einn í stað þess að þau skiptust á 4 hús innan lóðar áður. **Þá er það rangt í svari Fáks að það sparist tengigjöld rafmagns við þessa breytingu eins og fram kemur í svörum Fáks. Einnig er það rangt að það þurfi undirskrift allra á lóðinni**

áður en framkvæmdir hefjast við húsbyggingar. Eingöngu þarf samþykki allra á lóð ef farið er í sameiginlegar framkvæmdir eins og jarðvegsskipti eða sameiginlegar lagnir Samkvæmt úthlutunarskilmálum skal stofna lóðarfélag samkvæmt Fjöleignahúsalögum til að standa straum af kostnaði þegar farið er í fráveitulagnir og eða aðrar sameiginlegar framkvæmdir inn skilgreindra sameiginlegra lóðarmarka. Það var gert við Almennadalsgötu og allt gekk þar upp og kostnaður skiptist gagnvart hestafjölda í hverju húsi á lóð. **Heilar kostnaður við þessa verkliði getur því hlaupið á 148.000.000. – til 162.000.000.- miljóna. Þetta getur því vart talist réttlæt看leg fjárfesting þar sem ávinningur er enginn og óupplýst er hvers vegna er verið að fara í þessa uppskiptingu.**

Eftir stendur að reiðstígar milli hinna 4 lóða eru sameiginlegir auk bílastæða á óskiptri lóð eru áfram sameiginleg. Nauðsynlegt er að fara þar í jarðvegsskipti þar, áður en lagnir eru lagðar og því er nauðsynlegt að stofna strax lóðarfélag sem skiptir kostnaði milli lóðarhafa. Því er enginn ávinningur af uppskiptingunni, en bara verulegur kostnaður sem leggst á alla aðila innan lóðar auk Veitna og Reykjavíkurborgar.

Jarðvegsskipti á helgunarsvæði lagna þurfa því að fara fram áður en framkvæmdir hefjast á lóðinni þ.e áður en Veitur leggja og tengja eitthvert hús innan lóðar við lagnakerfi Veitna. Þessi jarðvegsskipti eiga að greiðast af öllum innan lóðar samkvæmt fjöleignahúsalögum.

Í umboði hvers er Fákur að fara fram á þessa lóðaskiptingu ?

2. Kvaðir um lagnaleiðir og helgunarsvæði þeirra að nýjum lóðarmörkum. Sjá einnig skýringarmynd.

Athugasemd við lið 2: á Mörgum lóðum er töluverður hæðarmunur sem kallar á að það séu steypir veggir við loftunargerði til að taka upp hæðarmun milli lóða eða aðrar steyptar undirstöður. Samkvæmt veitum er óheimilt að vera með steyptar undirstöður nema lóðarhafi gangist undir þær kvaðir að fjarlægja þær ef þörf er á vegna viðhalds lagna. Þessáar kvaðir voru ekki til staðar þegar aðilar keyptu byggingarrétt og Fákur hefur ekki gert neina tilraun til að kynna þessar álögur fyrir lóðarhöfum.

Breikkun milli húsa úr 6 – 8 metra breikkun taðþróa : Með því að færa húsin í sundur þá styttest svæði milli húsa á aðliggjandi lóðum og svæði sem ætlað er í bílastæði eða akstursleið skerðist við gafl húsa. Lengd bílastæðis stenst ekki lámarkskröfur samkvæmt byggingarreglugerð um lengd bílastæða. Bílastæðið á að vera 5 metrar að lágmarki auk göngubrautar fyrir framan bíl. Eftir þessa breytingu eru aðeins 5 metrar að lóðarmökum. Þar tekur við aksturbraut að húsum innar á lóð.

Óheimlt er samkvæmt ákvílandi kvöð, að bílastæði skerði aksturlínu hún skal vera 4 metrar að breidd og er kvöð frá Reykjavíkurborg samkvæmt gildandi deiliskipulagi og á lóðarblaði um þetta.

3. Bætt við tveimur beitarhólfum vestan við svæðið, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli. Deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis. Sjá einnig kafla 3.1.4.

Athugasemd við lið 3: Mjög varhugavert er að setja beitarhólf á þessum stað þar sem reiðgatan upp almennadal er í raun eins og stofnbraut með mikilli hestaumferð inn á

Hólmsheiðina eða niður dalinn frá hesthúsasvæðum að sunnan frá, Hafnarfirði, Kópavogi og Fáksmönnum eða að norðan frá Mosfellingum. Lausir hestar í girðingu við hlið á reiðgötu hlaupa oft með þegar galsi er í þeim á snemma vors og á sumrin. Þetta getur valdið því að hestar á reiðgötu geta fælst eða hlaupið til þegar laus hross koma hlaupandi. Bent hefur verið á svæði norðan Almannadals í kvos þar sem er fjarri umferðarmiklum reiðgötum og umhverfi girt skógi en því hefur af einhverri ástæðu verið hafnað af Fákí án skýringa. Þá hafa lóðarhafar nú þegar greitt fyrir girðingu á þessum hólum en nú stendur til að húseigendur eigi sjálfir að girða þar sem allt fjármagn er upp urrið hjá Fákí án þess að geta gert grein fyrir því í hvað fjármagnið hefur farið.

4. Við enda Almannadalsgötu er stæðum fjölgað úr 9 í 13. Sjá einnig kafla 3.3.2.

Athugasemd við lið 4 : Enginn þörf er að fjölga stæðum á þessum stað þar sem þau eru einungis fyrir eitt hús sem er 252 fermetrar. Bílastæðin eru núna 9 en ættu að vera að lámarki 5. Aukin bílastæði á þessum stað skerða bæði reiðgötu við endann og aðkomu að núverandi heygemykslæði.

5. Út frá bílastæðinu við Almannadalsgötu er tenging inn á um 2000m² plan fyrir heyrúllur. Sjá einnig kafla 3.1.5.

Athugasemd við lið 5 : Að mati heyflutninga manna og einnig aðila sem sjá um að tæma þá bíla er hið nýja plan algerlega óþaðgengilegt. Vegna legu þess og landhalla á svæðinu. Þetta er skógi vaxi svæði sem Fákur hefur hugsað sér að nota sem jarðvegslosunarsvæði fyrir uppgröft á lóðum við Hrossnes og Vegbrekkur og samkvæmt formanni Fáks ætlar hann að bjóða jarðvegsverktökum í Reykjavík að sturta úrgangsefni þarna. Vegna landhalla er þetta áætlaðir ca 14.000-15.000- rúmmetrar af efni eða meira en 900 hundruð vörubílar sem ætlun er að sturta þarna. Uppgröftur á óbyggðum lóðum sem Fákur hefur hugsað sér að sturta þarna er Jökulleir og mold og því ekki burðarhæft efni. Lóðarhafar í Almannadal eru algerlega á móti því að gróíð svæði með miklum trjám verði jarðað á þennan hátt. Með því að samþykkja þessa tillögu er Skipulagsfulltrúi að samþykkja nýtt jarðvegslosunarsvæði á skógi vöxnu útivistarsvæði. Vegna fullyrðinga Fáksmanna um verulegan sparnað þá munar eingöngu ca 500 kr. á upp gröfnum rúmmetra hvort hann er losaður á staðnum eða á losunarsvæði í t.d. Bolöldu og reyndar minna ef bíllinn kemur með fyllingu til baka. 300 rúmmetra Uppgröftur sem er keyrður upp í Bolöldu er því 150.000- og minna, ef hann sturtar á staðnum og nánast enginn ef hann tekur fyllingu til baka. Auk þess er verulegur kostnaður við að ýta út óburðar hækri efni og ganga frá auk þess að reyna að þjappa það. Þá verður viðvarandi vörubíla umferð inn Almannadalsgötuna næstu árin og á meðan verður þetta opið moldarsvæði. Miðað við byggingarhraða á Almannadalssvæðinu undanfarin ár má gerða ráð fyrir að það taki allt að 10 - 15 ár að gera þetta plan ef framkvæmda hraði verður sambærilegur og undanfarin ár.

Jarðvegstíppur / Losunarsvæði úrgangsefni: Ekki kemur fram í gögnum málsins að Fákur er að sækja um Jarðvegstípp/losunarsvæði jarðvegsefna ca . 15.000 rúmmetra á skógi vöxnu svæði í Almannadal.

6. Vestan við reiðskemmu/félagsheimili er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1128m² lóð. Hringgerði fært norðar. Sjá einnig kafla 4.3.

Athugasemd við lið 6. : Umræddur byggingarreitur ber ekki 800 fm hús með nauðsynlegu aðgengi. Umrædd lóð er væntanlega ca 24 m á breidd og 47 m á lengd. Miðað við að komast að húsinu með nauðsynlegum tækjum væri hægt að byggja ca 15 * 30 metra hús. Með því að tala um 800 fm eða 20 x 40 metra hús er verið að villa um fyrir húseigendum á vísitandi hátt. Umrætt svæði er í dag rúlluplan eða heygeymslusæði sem Reykjavíkurborg hefur lagt verulega fjármuni í fyrir að beiðni Almennadalsfélagsins. Reykjavíkurborg fór í þessar framkvæmdir til að uppylla ákvæði deiliskipulags um að óheimilt væri að geyma heyrúllur eða bagga við hesthúsin. Með þessari breytingu ætlar Fákur að færa hring tamningagerði að fjölfarinni reiðgötu sem liggur úr botni Almennadals að Fárborg. Gríðarlegt ónæði væri að ríðandi umferð þar auk þess að þetta er komið í mun meiri fjarlægð frá húsunum og yrði síður nýtt vegna óhagræðis. Húseigendur í Almennadal fjármögnuðu þetta gerði og er þessi færsla þess ekki verið samþykkt af húseigendum.

Reiðhallarlóð við Vegbrekkur:

Við Vegbrekkur, ca 40 metra frá þar sem Fákur sækir nú um nýja lóð, er nú góð lóð á gildandi deiliskipulagi sem rúmar vel 800 - 1200 fm reiðhöll ásamt nauðsynlegum viðbyggingum undir félgsaðstöðu og aðra nauðsynlega starfsemi sem kynnt var sem hluti af þessu svæði þegar umræddar lóðir voru boðnar til sölu 2007. Því er algerlega ástæðulaust að bæta við fleiri lóðum. Reiðhallir sem reknar eru á félgsgrundvelli eins og hjá öðrum íþróttafélögum, eru ekki rekstrarhæfar nema með aðkomu sveitarfélags. Því er algerlega óraunhæft að reka fleiri hallir á svæðinu. Heyrst hefur að ástæða fyrir nýjum reiðhallarlóðum sé að Fákur hugsar sér að afla sé fjármuna til Reksturs Fáks með því að selja umrædda lóð við Vegbrekkur til einkaaðila fyrir hesthús með á fastri tamninga aðstöðu. Með samþykki á þessari tillögu eru Skipulagsyfirvöld að ganga gegn hagsmunum húseigenda í Almennadal. Reykjavíkurborg hefur lagt gríðarlega fjármuni í innviða uppbyggingu í Almennadal. Allar lóðir þar voru seldar 2007 - 2008 og söluandvirði rann til Fáks sem hefur síðan misnotað þá fjármuni til rekstur Fáks. Það sem stendur í vegi fyrir uppbyggingu húsa er að það vantar inniaðstöðu eins og er á öðrum hesthúsasvæðum. Með uppbyggingu fengi Reykjavíkurborg til baka verulegt fjármagn í formi byggingarleyfisgjalda, inntaksgjalda til Veitna auk fasteignagjalda til Reykjavíkurborgar. Stjórn Fáks með formann þess í forsvari hefur staðið í vegi fyrir uppbyggingu svæðis til að það verði ekki í samkeppni við Víðidals svæðið. Þessar hugmyndir um nýjar lóðir, lóðaskiptingar og fleira er tilraun stjórnar Fáks til að draga enn frekar uppbyggingu svæðisins með því að nýta það fjármagn sem Reykjavíkurborg er tilbúin að leggja til, í ónauðsynlegar framkvæmdir sem eru í óþökk fjölda húsbyggenda og lóðarhafa. Auk þess hafa þeir ekki undir skrifað samþykki þeirra sem verða fyrir auknum kvöðum eða fjárútlátum. Þá formaður Fáks gert ítrekaðar tilraunir til að komast yfir það framkvæmdafé sem Framkvæmdasvið hefur lagt til í framkvæmdir á svæðinu í Almennadal með því að funda með Framkvæmdasviði og fá fjármunina inn á reikning Fáks til rekstur félagsins og síðar ætluðu þeir síðan að sjá um framkvæmdir að eigin hentugleikum. Til allrar lukku hefur Framkvæmdasvið ekki tekið undir þetta og séð sjálft um að semja við verktaka beint. Svo virðist að nú eigi að reyna að nýju að fá fjármagn úr Borgarsjóði til reksturs Fáks með því yfirsíni að það sé að fara í margháttaðar framkvæmdir samkvæmt nýju deiliskipulagi, vonandi verður það stöðvað og fjármunum varið af skynsemi.

7. *Við enda Hrossness er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1836m² lóð. Reiðstígurinn aðlagður þessu. Sjá einnig kafla 4.3.*

Athugasemd við lið 7: Ekki er gerð athugasemd við þennan lið. Þó enginn þörf sé fyrir fleiri reiðhallar lóðir næstu áratugina. Þá má minna á að nú eru tvær eða þrjár slíkar lóðir í Víðidal og

enginn áhugi virðist vera að byggja á þeim. Væntanlega er þessar lóðahugmyndir Fáks hugsaðar til að selja lóðir og útvega Faki rekstrarfé frekar en það séu hagsmunir húseigenda. Það er eindreginn vilji flestra húseigenda og lóðarhafa í Almannadal og einnig hjá Fjáreigendafélaginu að byggja á núverandi Reiðhallarlóð í Vegbrekkur.

8. *Áætlað bílastæði við syðri enda Ásagötu er breytt að lögun og fækkað um 1 stæði, 13 í stað 14. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður. Þrjú ný stæði áætluð við syðri enda Sturlugötu. Sjá einnig kafla 3.3.2.*

Athugasemd við lið 8: Umrædd stæði eru við lóðarmörk Fjáreigendafélagsins og hugsuð fyrir þá. Samkvæmt skilyrðum í lóðarsamningi á Fjáreigendafélagið að greiða allan kostnað af framkvæmdum sem eru til hagsbóta fyrir þá til jafnræðis við aðra lóðarhafa á Almannadalssvæðinu sem hafa greitt hlutdeild í framkvæmdum utan skilgreindra lóðarmarka.

9. *Norðan við reiðskemmu við enda Hrossness er gert ráð fyrir um 1350m² plani fyrir heyrúllur. Sjá einnig kafla 3.1.5.*

Athugasemd við lið 9: Umræddu plani er valinn staður á skógi vöxnu svæði meðan hægt væri að finna aðra staði sem eru norðan við hverfið og án skógræktar.

10. *Kerrustæðum norðan við Fjárborgir er fjölgað úr 23 í 28 og staðsett norðan við veginn í stað sunnan við veginn. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður.*

Athugasemd við lið 10: Umrædd stæði eru innan lóðarmarka/notkunarsvæðis Fjáreigendafélagsins og hugsuð fyrir þá. Samkvæmt skilyrðum í lóðarsamningi á Fjáreigendafélagið að greiða allan kostnað af framkvæmdum sem eru til hagsbóta fyrir þá til jafnræðis við aðra lóðarhafa sem hafa greitt hlutdeild í framkvæmdum utan skilgreindra lóðarmarka. Samkvæmt því er óheimilt að nýta fjármagn sem ætlað er til uppbyggingar á Almannadalssvæði í þessi stæði heldur eiga lóðareigendur í Fjáreigenda félaginu.

Breyting lóðarmarka, bílastæða og kerrustæða: Ekki fylgir með í gögnum heimild frá Fjáreigendafélaginu til að breyta eða fella niður lóðarmörk á þeirra lóð eða breytingu á afnotarétti þeirra.

11. *Helgunarsvæði við nýjan jarðstreng frá síðustu breytingu sýnt á uppdrætti.*

Athugasemd við lið 12: Var á áður gerðri deiliskipulags breytingu sem Landsnet gerði

12. *Ný tenging frá reiðstíg norðan við Fjárborgir inn á nýjan línuveg sem nýttur verður sem reiðleið.*

Ekki gerð athugasemd við þennan lið þar sem þessu verki er lokið. Þó nýtti Fákur fjármagn sem ætlað var í innviðaupbyggingu í Almannadal t.d. undirbúning á byggingu reiðhallar í þennan reiðstíg. Þar sem umræddur stígur er utan deiliskipulags svæðis og því hefði átt að nýta fé úr reiðvega sjóði í þessa framkvæmd. Samkvæmt fyrri ákvörðunum Reykjavíkurborgar er óheimilt að nýta fjármagn sem ætlað er í innviða framkvæmdir innan deiliskipulags svæðisins í Almannadal til annarra framkvæmda á Hólmsheiði.

13. Reiðleið færð norðan við Surtlugötu 11 og felld niður milli Ásagötu 9 og 11 og milli 10 og 12.

Samþykki/beiðni; Ekki fylgir beiðni eða samþykki frá Fjáreigendafélaginu fyrir þessari breytingu.

Breytingarnar eru merktar með viðkomandi númeri í rauðum hring á uppdrættinum. Lagfæringar á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu:

- A. Bremsubeygja er við norðurenda skeiðbrautar.

Án athugasemdar

- B. B. Tamningagerði vestan við reiðskemmu/félagsheimili er fært sunnar, á núverandi stað.

Án athugasemdar

Hringgerði, vestan við Vegbrekku 10, ásamt reiðstíg, fært til samræmis við staðsetningu í raun.

Án athugasemdar

- C. Reiðstígur til austurs, út frá deiliskipulagssvæðinu, færður í raun legu.

Án athugasemdar

E. Núverandi hringgerði við syðri enda Ásagötu fær að halda sér í stað áætlaðs hringgerðis austan við Fjárborgir.

Athugasemd við lið E: Umrætt gerði er eign Reykjavíkurborgar . Reykjavíkurborg greiddi matsverð til fyrrum eigenda, Fjáreigendafélagið, ríflega 4 miljónir fyrir 2 gerði. Eitt hringgerði og eitt 20 * 40 metra tamningagerði við Hrossnes sem þurftu að víkja vegna núgildandi deiliskipulags og nú hefur Fjáreigendafélagið byggt 2 ný gerði norðan við byggðina í Fárborg. Umrætt tré hringgerði er gamalt gerði sem þarfnast viðhalds og þurfti að víkja vegna reiðstígs sem liggur meðfram götunni. Umrætt gerði var í eigu Fjáreigendafélagsins og eingöngu nýtt af þeim.

Ekki liggur fyrir beiðni frá Fjáreigendafélaginu í meðfylgjandi gögnum um þessa ráðstöfun á áður nefndu hringgerði sem stendur á athafnasvæði Fjáreigendafélagsins.

Hringgerði felld niður: Einnig er Fákur þarna að fella niður Hringgerði austan Fjárborgar sem lóðarhafar í Almannadal / Vegbrekkum og Hrossnesi höfum greitt sérstaklega fyrir. Fákur hefur ekki undir skrifaða heimild/samþykki til þess að fella þetta niður þetta gerði frá lóðarhöfum.

Texti af deiliskipulags tillögu:

Lagfæringarnar eru merktar með viðkomandi bókstaf í rauðum hring á uppdrættinum.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:

Í kafla 3.1.4. Beitarhólf er bætt við tveimur beitarhólfum

Gert er ráð fyrir tveimur beitarhólfum vestan við hesthúsasvæðið við Almannadalsgötu, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli.

Athugasemd : Mjög óhentugur staður vegna mikillar hesta umferðar

Bætt við nýjum kafla 3.1.5 Rúlluplan

Gert er ráð fyrir tveimur geymslusvæðum fyrir heyrúllur, um 2000m² annars vegar og um 1360m² hins vegar, sjá staðsetningu á uppdrætti. **Athugasemd: 2000 m² geymslusæði hafnað þar sem þegar er fyrir svæði sem Reykjavíkurborg hefur kostað til.**

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 loftunnargerðum, taðþróm, auk sameiginlegum stígum og aðkeyrsluleið að hlöðum og taðþróm, bílastæðum og svæði út að aðalvegi. Fjarlægð frá húsi að lóðarmörkum er 4m þannig að á milli húsa verða 8m

Athugasemd við skiptingu lóðar : Verulegur kostnaðarauki, ávinngur ekki sjáanlegur, Öll lóðin utan skilgreindra séreignahluta hús er sameiginlegur og því sameiginlegur framkvæmdakostnaður.

Fjarlægð milli styttri húsanna er breytt úr 6m í 8m.

Þyrpingarnar eru tvenns konar: Annars vegar er mjórri gerð af húsum (8,5x 30m) og með þeim tvö stutt hús í stærðinni 12x17,5m með 8m millibili fyrir tvær taðþrær. Hins vegar er breiðari gerðin (12x30m) og með þeim tvö styttri hús í stærðinni 12x21m með 8m millibili fyrir tvær taðþrær.

Skerðir bílastæði og eða aksturbraut, ATH. Sú breyting sést ekki á stækkaðri skýringarmynd, breytingunni er því vísitandi leynt fyrir lóðarhöfum.

Athugasemd við breikkun taðþróarsvæðis: Meðfylgjandi texti er rangur og/eða villandi .

Þar er ekki greint frá því að bílastæði við gafli breytast. Annað hvort þarf að skerða aksturleið að húsum innar á lóð og virða þá ekki kvaðir um breidd eða skerða bílastæði á þann hátt að þau standa ekki byggingarreglugerð.

Í kafla 3.3.2 Bílastæði er textanum breytt til samræmis við að nú eru 2 lóðir fyrir 9-12 bílastæði.

Bílastæðin eru sameiginleg og eru þau við hliðar og á milli klasanna næst aðkomugötum.

Bílastæðafjöldinn er í samræmi við þá reglu að 1 stæði sé fyrir hverja 50m² í húsi. Þannig verða kvaðir ýmist 9 eða 12 bílastæði fyrir hverjar 2 hesthúsalóðir, allt eftir stærð húsanna. Bílastæðin eru á þeim lóðum sem liggja að vegunum. Kvöð er á viðkomandi lóð um að bílastæðin tilheyri einnig lóðinni "aftan við" þ.e. sunnan eða vestan við. Frá bílastæðum er kvöð um sameiginlega ak færa leið að hlöðum. Bílastæðum við enda Almannadalsgötu er fjölgað úr 9 í 13. Við syðri enda Ásgötu fækkar um 1 stæði en 3 stæðum bætt við syðri enda Surtlugötu.

Athugasemd: Fjölgun stæða við enda götu skerðir aðkomu stærri bíla við enda götu.

Í kafla 4.3 Reiðskemmur og vallarhús er bætt við tveimur minni reiðskemmum.

Tvær minni reiðskemmur, allt að 800m² , eru ætlaðar til æfinga og kennslu. Byggingarreitir eru 20x40m. Skemmurnar skulu ekki vera hærri en 8,0m og þakhalli frá 14° til 22°, mænisstefna NA-SV. Hliðar mega vera allt að 4,5m háar frá gólfi að brún.

Athugasemd: Fjölgun reiðskemma er óþörf því fyrir er lóð við Vegbrekkur sem uppfyllir allar þarfir. Óhagstæður byggingarstaður, og bruðl með fjármuni, dýrara byggingarland.

Í kafla 4.5 Hús í Almannadal er gerð breyting vegna skiptingu lóðanna,

sem voru fyrir hverja þyrpingu í 4 lóðir, eina fyrir hvert hús. Æskilegt er að styttri húsin 2, sem snúa endum saman í hverri þyrpingu, séu af sömu gerð, svo það myndist heildarsvipur enda þótt taðþróarflötur skilji þau að. Bætt er við: Bindandi lína er á 2 vegu í stað þess að vera allur byggingarreiturinn, sjá á uppdrætti.

Athugasemd: Óhóflegt bruðl með fjármuni, enginn ávinningur

Í kafla 4.6 Annað er bætt við kvöð vegna lagnaleiða.

Kvöð er um annars vegar 8 m breitt helgunarsvæði fyrir fráveitulagnir, blátt á uppdrætti, og hins vegar 4 m breitt helgunarsvæði fyrir heitt og kalt vatn og rafmagn, gult á uppdrætti. Þar sem byggingarreitur liggur að kvöð um lagnaleið þarf framkvæmdaraðili að tryggja að við framkvæmdir verði ekki grafið undan lögnum.

Athugasemd: Auknar kvaðir sem ekki voru til staðar við kaup lóða

Að öðru leiti er vísað í greinargerð deiliskipulagsins sem auglýst var upphaflega í B. deild 12.11 2003 ásamt síðari breytingum.

Lokaorð / framtíðin

Almannadalssvæðið er framtíðarsvæði hestamanna í Reykjavík. Mikilvægt er að vel takist við uppbyggingu svæðisins. Undirritaður hefur unnið mikið með Reykjavíkurborg að uppbyggingu í hverfinu allt frá byrjun og átt góð samskipti framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar vegna framkvæmda þar. Reykjavíkurborg á heiður skilið fyrir aðkomu sína og árlega eftirfylgni við uppbyggingu svæðisins. Því miður hefur Fákur ekki staðið við það sem honum var ætlað og nýtt lóðasölufjármagn til uppbyggingar í Víðidal, á svæði þar sem allir lóðarsamningar renna út fyrir 2045. Stjórn Fáks einblínir á uppbyggingu Víðidals og gerir sér ekki grein fyrir því að nauðsynlegt er að byggja upp þetta framtíðarsvæði hestamanna í Reykjavík. Á meðan stöðvast uppbygging á svæðinu þar sem innaðstöðu og aðra innviði vantar vegna vanefnda Fáks. Reykjavíkurborg verður af tugmiljóna tekjum af uppbyggingu svæðisins auk árlegra tekna vegna starfshátta stjórnar Fáks.

Því er bilað til yfirstjórnar Reykjavíkurborgar að yfirtaka svæðið að nýju og framkvæmda nauðsynlegar framkvæmdir og endanlega uppbyggingu án aðkomu stjórnar Fáks. Stofnað verði sameiginlegt framkvæmdaráð með fulltrúum húseigenda í Almannadal og frá Fjáreigendafélagi Reykjavíkur til að marka sín til framtíðar og áætlanir um uppbyggingu.

09. Janúar 2021

Bjarni Jónsson

██████████

Húseigandi í Almannada ██████████

Frumbyggi í Almannadal og stofnfélagi í Almannadalsfélaginu

Stjórnarmaður undanfarin ár og nú síðast formaður til desember 2021

Frá: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>

Sent: þriðjudagur, 8. febrúar 2022 16:20

Til: [REDACTED]

Afrit: 'Finnur Kristinsson' <finnur@landslag.is>; Björn Ingi Edvardsson

<bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is>; Fjóla Jóhannesdóttir <Fjola.Johannesdottir@veitur.is>; Bára

Jónsdóttir <Bara.Jonsdottir@or.is>

Efni: RE: Deiliskipulagsbreyting í hesthúsabyggð á Hólmsheiði

Sæll Einar

Í framhaldi af samtali okkur þá sendi ég hér svör sem ég sendi Bjarna Jónssyni 25.nóvember 2021 varðandi kostnað vegna breytingu á deiliskipulagi:

Þar sem ekki er verið að breyta lagnaleiðum eða afleggja lagnir þá lítum við á þetta sem nýframkvæmd og viðbót við dreifikerfi Veitna.

Kostnaður við nýtt dreifikerfi liggur hjá Veitum. Lóðarhafar þurfa síðan að sækja um heimlagnir eins og ég hef áður bent á.

Einhver misskilningur hefur orðið hjá Bjarna varðandi kostnaðinn við framlengingu á dreifikerfi.

Kostnaður vegna heimlagna og tengigjald fyrir fjögur hús á einni lóð eða fjögur hús fjórum lóðum getur verið mismunandi. Það þarf að skoða það sérstaklega með tillit til staðsetningu inntaksrýma stærð lagna sem sótt er um. Ég læt hér tengil á verðskrá fylgja með <https://www.veitur.is/verdskrar>.

Kær kveðja,

Helga Rún Guðmundsdóttir

Sérfræðingur í umhverfis- og skipulagsmálum

Framtíðarsýn og rekstur / Veitur

Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is

Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>

From: [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 3. febrúar 2022 11:07
To: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>
Cc: 'Finnur Kristinsson' <finnur@landslag.is>
Subject: Deiliskipulagsbreyting í hesthúsabyggð á Hólmsheiði

Sæl Helga,
Finnur Kristinsson hjá Landslagi hafði samband við þig í maí síðastliðnum vegna lagnakvaða í tengslum við deiliskipulagsbreytingu sem Hestamannafélagið Fákur var að gera á svæðinu. Sjá viðhengi frá ykkar samskiptum.

Deiliskipulagsbreytingin fór í kynningu í nóvember og bárust athugasemdir frá þremur aðilum. Ein athugasemd er frá Bjarna Jónssyni þar sem hann vitnar í þig eftirfarandi (sjá bls 4 í athugasemdum hans hér í viðhengi):

1. Að lenging lagna inn á lóð kosti 10 til 12 milljónir per lóð. Síðan margfaldar hann það með þeim 8 lóðum sem eru á svæðinu og fær út 84 til 98 milljónir sem það kostar Veitur að færa tengibrunninn.
2. Að Veitur ætli að láta Borgarsjóð greiða þennan kostnað?
3. Samkvæmt núverandi deiliskipulagi eru 4 hús á einni lóð. Ný deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir 1 hús ein lóð. Ég geri ráð fyrir að Bjarni sé enn að vitna í þig þegar hann heldur því fram að ef deiliskipulagstillaga nær fram að ganga gæti kostnaður á hvert hús aukist um 2 milljónir þar sem þá greiði 4 hús 4 tengingar. Er það réttur skilningur hjá honum, þ.e. samkvæmt núverandi skipulagi hefði þurft að greiða eina tengingu, verð X, fyrir öll hús en eftir breytingu þarf að greiða tenginguna 4 sinnum, 4*X?

Skipulagsfulltrúi hefur boðað okkur á fund vegna þessara athugasemda 9. febrúar næstkomandi. Væri möguleiki að þú sendir okkur svör við þessum spurningum hér að ofan fyrir þann tíma?

Kær kveðja,



Einar Gíslason
Framkvæmdastjóri

Hestamannafélagið Fákur
Sími: 567-2166 [REDACTED]
www.fakur.is

Frá: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>

Sent: fimmtudagur, 25. nóvember 2021 13:27

Til: Bjarni Jónsson [REDACTED]

Afrit: Fjola Jóhannesdóttir <Fjola.Johannesdottir@veitur.is>; Erna Rós Bragadóttir <Erna.Ros.Bragadottir@veitur.is>

Efni: RE: SV: Gögn sem fylgdu deiliskipulags tillögu Fáks

Sæll Bjarni,

Þar sem ekki er verið að breyta lagnaleiðum eða afleggja lagnir þá lítum við á þetta sem nýframkvæmd og viðbót við dreifikerfi Veitna. Kostnaður við nýtt dreifikerfi liggur hjá Veitum. Lóðarhafar þurfa síðan að sækja um heimlagnir eins og ég hef áður bent á.

Kær kveðja,

Helga Rún Guðmundsdóttir

Sérfræðingur í umhverfis- og skipulagsmálum

Framtíðarsýn og rekstur / Veitur

Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is

Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>

From: Bjarni Jónsson [REDACTED]

Sent: mánudagur, 22. nóvember 2021 20:28

To: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is> [REDACTED]

Cc: Fjola Jóhannesdóttir <Fjola.Johannesdottir@veitur.is>

Subject: FW: SV: Gögn sem fylgdu deiliskipulags tillögu Fáks

Sendi aftur þar sem netfang var ekki rétt skrifað.

Kveðja Bjarni Jónsson

Formaður Almennadalsfélagsins

From: Bjarni Jónsson [REDACTED]
Sent: mánudagur, 22. nóvember 2021 20:14
To: 'Helga Rún Guðmundsdóttir' <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>; [REDACTED]

Cc: 'Fjola.johnnesdottir@veitur.is' <Fjola.johnnesdottir@veitur.is>

Subject: RE: SV: Gögn sem fylgdu deiliskipulags tillögu Fák

Sæl Helga

Talaði við Jón Rafn sem síðan benti mér á að tala við Fjólu Jóhannesdóttur.

Eftir samtal við hana þá bað hún mig að senda ykkur þessar línur.

Það liggur fyrir deiliskipulagsbreyting í Almannadal sem hestamannafélagið Fákur stendur fyrir. [Sjá viðhengi um skiptingu lóðar](#)

Það þarf að framlengja stofnlögn inn á miðja lóð ca 35 metra og nýjan brunn við endann á henni. [Sjá blátt helgunarsvæði á teikningu.](#)

Þetta eru tvær langir fráveitu, skolp og regnvatn auk þess kaldavatnslögn sem liggja þarna saman. Núverandi lóð á að skipta upp í fjórar sjálfstæðar lóðir sem þurfa hver og ein að tengjast við fráveitu og vatn.

Því þurfa að vera 4 stútar á skolp lögninni, 4 stútar á regnvatnslögn og 4 tengingar inn á kalt vatn þ. við hvern fráveitu stút.

Mjög óljós svör hafa komið frá Faki og þeir gera ráð fyrir að Veitur greiði kostnað af þessum breytingum.

Allar umræddar 8 lóðir við Hrossnes og Vegbrekkur seldi Fákur til fjölda einstaklinga árið 2008 en þær eru allar óbyggðar í dag. Þetta eru ca 60-80 einstaklingar sem eiga þessar lóðir

Það er mikilvægt áður en aðilar taka afstöðu til framlagðrar tillögu að fyrir liggi hugsanlegur gróflegur áætlaður kostnaður, til að meta hagræði og ávinning af breytingunni.

1. Hvað má gróflega áætla að það kosti að framlengja hverja lögn, skurður væntanlega 2-3 metrar á dýpt í lengd ca 35 metrar á lóð . moldarsvæði og móhella, hugsanleg fleygun. ?
2. Hver ber kostnaðinn af framkvæmdinni. ?
 - a. sá sem biður um breytinguna. Þ.e. Fákur ?
 - b. Lóðarhafar ?
 - c. Reykjavíkurborg sem seldi Faki umræddar lóðir 2006-2007 með deiliskipulagi og öllum fráveitu lögnum ?
 - d. Veitur taka þær á sig kostnaðinn ?

Vinsamlegast er óskað eftir svörum í þessari viku þar sem aðalfundur Almannadals félagsins er eftir viku og þar þarf að ræða þessi mál.

From: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>

Sent: mánudagur, 22. nóvember 2021 09:22

To: [REDACTED]

Subject: RE: SV: Gögn sem fylgdu deiliskipulags tillögu Fáks

Sæll Bjarni,

Upplýsingar um heimlagnir og upplýsingar vegna umsóknar má finna á
<https://www.veitur.is/heimlagnir#scroll-to-adur-en-sott-er-um-heimlogn>

Ef það er eitthvað sen er ekki ljóst má hafa samband við Jón Rafn Hoffmann jon.rafn.hoffmann@or.is

Kær kveðja,

Helga Rún Guðmundsdóttir

Sérfræðingur í umhverfis- og skipulagsmálum

Framtíðarsýn og rekstur / Veitur

Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is

Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>

From: [REDACTED]

Sent: fimmtudagur, 11. nóvember 2021 10:56

To: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>; [REDACTED]

Bjarni Jónsson [REDACTED]

Subject: FW: SV: Gögn sem fylgdu deiliskipulags tillögu Fáks

Kv. Bjarni

Sent úr Galaxy

----- Upprunalegt skeyti -----

Frá: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Dagsetning: 11.11.2021 07:50 (GMT+00:00)

Til: Bjarni Jónsson [REDACTED]

Samrit: Björn Ingi Edvardsson <bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is>

Efni: SV: Gögn sem fylgdu deiliskipulags tillögu Fáks

Sæll,

Meðfylgjandi eru umbeðin gögn.

Með kveðju,

Helena Stefánsdóttir

Skrifstofufulltrúi

Sími/Tel.: +354 411 1111 / 411 1111

helena.stefansdottir@reykjavik.is



Virðing fyrir umhverfinu
Fagmennska í hverju verki
Þjónusta við samfélagið

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

Frá: Bjarni Jónsson [REDACTED]

Sent: miðvikudagur, 10. nóvember 2021 21:24

Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Afrit: Björn Ingi Edvardsson <bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is>; [REDACTED]

Efni: Gögn sem fylgdu deiliskipulags tillögu Fáks

Góðan dag.

Samkvæmt fyrirspurn í dag gæti ég vinsamlegast fengið afrit af fylgigögnum með deiliskipulags tillögu Fáks sjá viðhengi

Með kveðju

Bjarni Jónsson

Formaður Almennadalsfélagsins



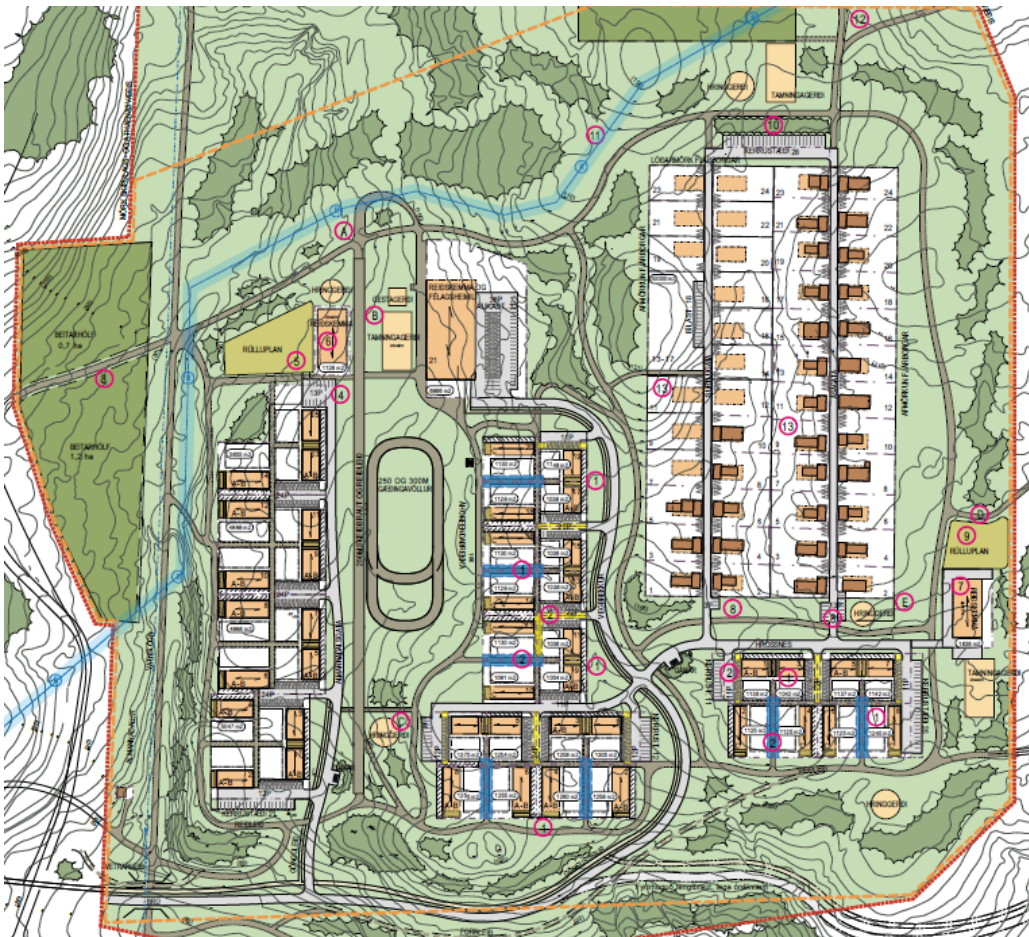
Reykjavík 18. febrúar 2022

Varðar: Hólmsheiði/Fjárborg/Almannadalur, breyting á deiliskipulagi.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hestamannafélagsins Fáks dags. 22. september varðandi breytingu á deiliskipulagi Hesthúsabyggðar á Hólmsheiði. Í breytingunni felst annars vegar breytingar á framtíðaráætlunum á svæðinu og hins vegar samræming skipulagsins að núverandi stöðu. Um er að ræða breytingar í þrettán liðum, auk fimm lagfæringa á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu, samkvæmt uppdr. Landslags. dags. 16. október 2021.

Tillagan var auglýst frá 1. desember 2021 til og með 12. janúar 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- 1) Sveinbjörn Guðjohnsen f.h. stjórnar Fjáreigendafélags Íslands dags. 11. janúar 2022.
- 2) Ólafur R. Dýrmundsson Ph.D. dags. 11. janúar 2022.
- 3) Bjarni Jónsson dags. 12. janúar 2022.



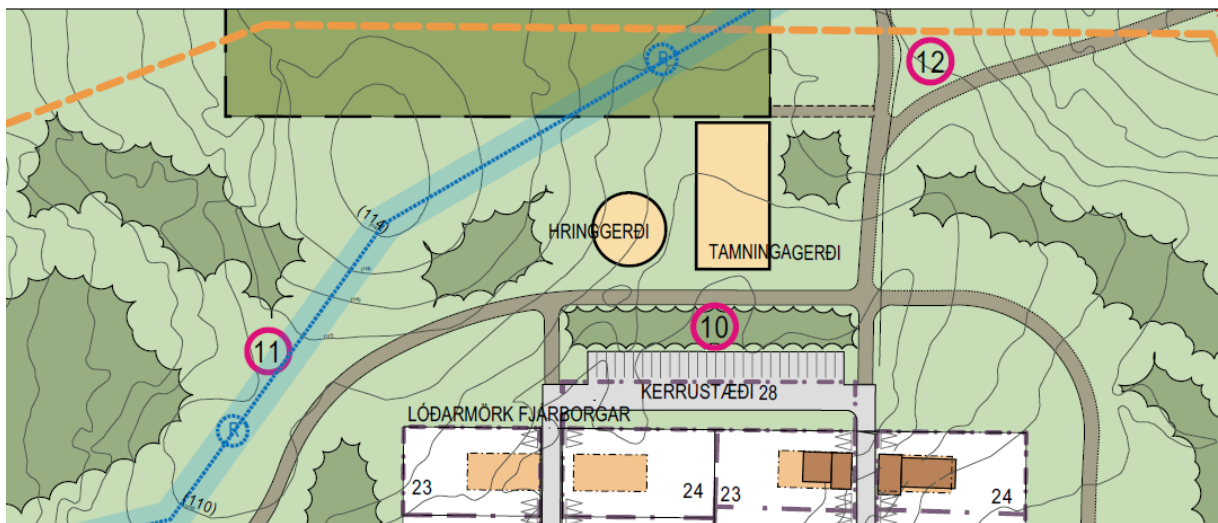
Auglýst tillaga. Rauðir hringir sýna hvar á svæðinu er verið að breyta skipulagi.

Yfirferða athugasemda og svör við þeim.

1) Sveinbjörn Guðjohnsen f.h. stjórnar Fjáreigendafélags Íslands dags. 11. janúar 2022.

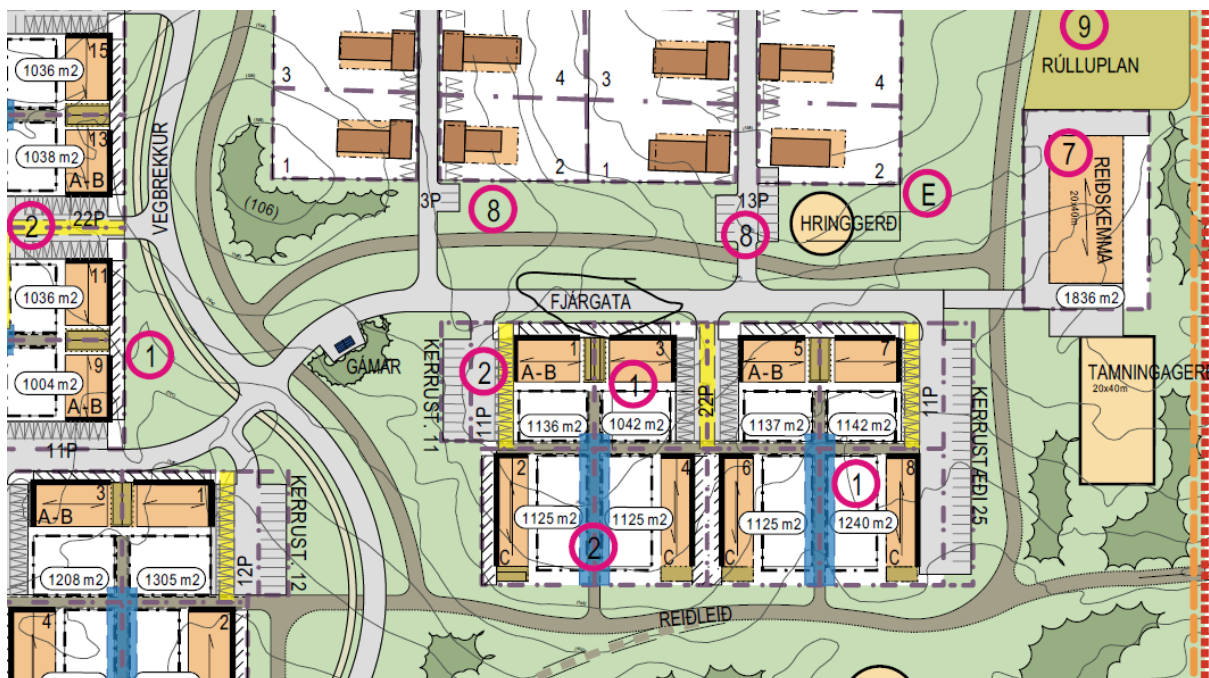
Athugasemd: Gerð er athugasemd við að götuheitið Fjárgata hafi verið gefið nafnið Hrossnes í skipulagi og víðar og óskað eftir leiðréttingu á því. Lagt er til að fjáreigendafélagið fái umboð á ákveðnu sjúkra/ beitarhólfi norðan byggðar við Fjárdal og að félagið fái ákveðnar bætur fyrir gerðin sem eru komin inn á skipulag norðan við byggðina í Fjárdal.

Svar: Lagt til að skoðað verði að götuheitið í Fjárgötu haldi sér og verður það leiðrétt á skipulagsupprætti. Götuheitið Hrossnes fellur út. Ábendingu jafnframt komið á framfæri til byggingarfulltrúa. Gerð er tillage að beitarhólfi norðan Fjárdal en ekki er tekin afstaða til þess í deiliskipulagi hverjir noti beitarhólfið eða hafi umsjón með því. Varðandi gerðin sem félagið reisti á sínum tíma þá hafa þau verið sýnd á deiliskipulagi frá upphafi og ekki tekin afstaða í skipulagi hver á nýtir þau sérstaklega.



2) Ólafur R. Dýrmondsson Ph.D. dags. 11. janúar 2022. Athugasemd: Gerð er athugasemd við að skipulagssvæðið sé tilgreint sem hesthúsabyggð og óskar eftir því að það verði lagfært sem fjárhúsa og hesthúsabyggð. Óskað er eftir beitarhólfi norðan byggðar í Fjárdal fyrir fjáreigendafélagið., auk þess leggur Ólafur til sbr. Sveinbjörn nefndir að götuheitið Fjárdal lifi áfram en fái ekki heitið Hrossnes, jafnframt að ekki sé notuð fleirtala fyrir orðið Fjárdal(ir).

Svar: Umrætt deiliskipulag var fyrst samþykkt árið 2003 og hefur frá upphafi borið heitið Hesthúsabyggð á Hólmsheiði og margar breytingar verið gerðar á því í gegnum árin. Ekki hefur verið gerð athugasemd við umræddan titil né þykir sérstök ástæða til að breyta því núna. Varðandi beitarhólfið þá er samkvæmt skipulagi gert ráð fyrir beitarhólfi fyrir svæðið norðan Fjárdal. Fallist er á nafnið Fjárdal haldi sér í skipulagi og greinargerð verður uppfærð í því tilliti, þar sem heitið yrði þá notað í eintölu.



3) **Bjarni Jónsson dags. 12. janúar 2022. Athugasemd:** Gerðar eru athugasemdir í mörgum liðum í löngu máli sem farið verður yfir hér að neðan eins og hægt er, fyrst athugasemd svo svör.

Almennar athugasemdir þar sem m.a. er komið inn á að auglýst tillaga hafi ekki verið grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum. Einnig er fullyrt að stjórn Fáks hafi alfarið hafnað öllu samráði.

Svar: Fákur hefur í samráði við skipulagsyfirvöld í Reykjavík haft umsjón með gerð skipulagsins og þeirra breytinga sem þörf hefur verið á allt frá árinu 2003, þegar skipulagið var fyrst lagt til samþykktar. Skipulagið hefur verið í lögformlegu kynningar og auglýsingaferli og ekki er annað vitað en að öll málsmeðferð hafi verið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Fákur fundaði með Almennadalsfélaginu og kynnti deiliskipulagsbreytinguna og einnig er vitað að haldinn var kynningarfundur fyrir meðlimi Fjáreigendafélagsins þar sem skipulagið var kynnt. Einnig skv. upplýsingum frá félaginu þá auglýsti Fákur deiliskipulagsbreytinguna á samfélagsmiðlum, heimasíðu Fáks og facebook síðu Fáks og Fjárborgar.

a. Gerð er athugasemd við að Fákur geti ekki farið í framkvæmdir utan lóða á Almennadalssvæðinu án skriflegs samþykkis allra lóðarhafa á svæðinu.

Svar: Einstaka framkvæmdir á svæðinu hafa hafa ekkert með auglýsta tillögu að gera.

b. Gerð er athugasemd við að Fákur sé að gera breytingar sem séu íþyngjandi fyrir suma lóðarhafa og sett spurning við hvort Fákur geti breytt eignar og afnotarétti aðila (húseigenda/lóðarhafa) án þeirra samþykkis.

Svar: Hið rétta er að Fákur seldi ekki lóðir heldur byggingarrétt á nýju svæði ofan Almennadals. Þar hafa engin hús ennþá verið byggð. Ekki er verið að breyta skipulagi í Almennadal, þar sem þegar hafa verið byggð hús á flestum lóðunum.

c. Gerð er athugasemd við að þó svo að lóðum sé skipt í 4 aðskildar lóðir, sé eftir sem áður reiðstígar og bílastæði sameiginleg og því fylgi verulegur kostnaður sem fylgi skiptingunni.

Svar: Eftir sem áður þarf að gera þessa reiðstíga á milli lóðanna, og engar líkur eru á að reiðstígarnir verði gerðir áður en lagnir á lóðarmörkum verði lagðar.

d. Gerð er athugasemd við að enginn kynningarfundur hafi verði haldinn, eins og lög um grendarkynningu segja fyrir um.

Svar: Ekki er um grenndarkynningu að ræða, en tillagan var auglýst á lögformlegan hátt. Samkvæmt upplýsingum frá Fákí þá auglýsti Fákur deiliskipulagsbreytinguna á samfélagsmiðlum og fundaði með stjórn Almennadalsfélagsins. Einnig var haldinn kynningarfundur fyrir félagi í Fjáreigendafélagi Reykjavíkur í Fjárborg.

e. Gerð er athugasemd við að fjallað sé um að Fákur hafi upplýsingar um alla lóðarhafa og húseigendur á svæðinu. Og að sölusamningar öðlist ekki gildi fyrr en Fákur hefur skrifað upp á hann.

Svar: Hið rétta er að Fákur hefur skrifað upp á byggingarréttarleyfi en ekki lóðarsamninga. En þeir verða ekki gerðir fyrr en viðkomandi byggingarréttarhafi hefur hafið framkvæmdir.

f. Gerð er athugasemd við að Fákur kynnti breytingar síðastliðið vor og gerði stjórn Almennadalsfélagsins athugasemdir sem ekki bárust svör við.

Svar: Ekki er búið að afgreiða skipulagsbreytingarnar sem voru kynntar síðastliðið vor og eru þær sömu og nú, þannig að þessar athugasemdir sem nú berast frá fyrrum formanni Almennadalsfélagsins eru fullgildar og er hér með svarað. Formaður Almennadalsfélagsins fékk svör frá Fákí í bréfi dagsett 30. ágúst 2021.

g. Gerð er athugasemd við að síðastliðið haust hafi Fákur aftur birt þessar hugmyndir ásamt skjali þar sem fram komu „tilbúin svör“ við sumum af þessum spurningum sem lagðar eru fram. Fullyrt er að svör sem þar koma fram séu að hluta til röng og/eða villandi. Og að einnig sé haldið leyndu hver beri kostnað af fyrirhuguðum framkvæmdum.

Svar: Skv. upplýsingum frá Fákí þá voru þau svör sem Fákur kynnti á sínum tíma ekki röng, þó svo að viðkomandi sé ekki sammála þeim.

h. Gerð er athugasemd við að Fákur hafi ekki enn kynnt og reynt að leyna því að umræddar deiliskipulagsbreytingar séu í kynningu til samþykktar hjá Reykjavíkurborg.

Svar: Ekki er um neitt leynimakk að ræða, þar sem deiliskipulagstillögurnar voru afgreiddar og kynntar á þann formlega hátt sem skipulagslög segja til um. Einnig vísað til svara hér að framan.

i. Gerð er athugasemd við að Fákur sé fjárvana félag sem reyni að halda sér á floti með lóðasölu.

Svar: *Fullyrðingar um rekstur Fáks snúa ekki að skipulagstillögunni og eiga því ekki við.*

j. Gerð er athugasemd við að skipulagsbreytingar muni kosta borgarsjóð / Veitur hátt í 150 milljónir.

Svar: *Veitur hafa fyrir sitt leyti samþykkt tillögur að breytingum og líta á framlengingu á stofnlögnunum sem nýframkvæmd. Tillögurnar eru m.a. gerðar til að einfalda byggingaraðilum að komast af stað með framkvæmdir, án þess að vera neyddir til að leggja stofnlögn á sinn kostnað án aðkomu nágranna. Breytingarnar munu þar af leiðandi ekki hafa áhrif á hvern einstakan lóðarhafa.*

k. Gerð er athugasemd við að fulltrúar skipulagsráðs séu að samþykkja greiðslur úr borgarsjóði á framkvæmdum, án heimildar í fjárhagsáætlunum.

Svar: *Veitur munu á síðari tímum koma þessum framkvæmdum inn á sínar framkvæmdaáætlanir og fá til þess viðeigandi fjárheimildir þegar uppbyggingaraðilar vilja hefja sínar framkvæmdir. Skipulagsbreyting er ekki að breyta neinu í þeim efnum frá því sem var áður samþykkt.*

l. Gerð er athugasemd við að skipulagsráð sé mögulega að skapa sér skaðabótaábyrgð þar sem ekki liggur fyrir samþykki þeirra aðila sem verða fyrir kostnaði vegna breytinganna, eða fá á sig kvaðir sem ekki voru til staðar þegar þeir keyptu byggingarrét á þessum lóðum.

Svar: *Varðandi kvaðir, ef það eru kvaðir um lagnaleiðir, þá ættu þær ekki að vera íþyngjandi fyrir byggingarréttarhafa, frekar að auðvelda þeim lífið við að komast áfram með sínar byggingarframkvæmdir.*

m. Gerð er athugasemd við að verið sé að hnika til lóðarmörkum Fjáreigendafélagsins.

Svar: *Ekki er ljóst um hvaða lóðarmörk átt er við, en ef málið snýst um kerrustæði norðan Fjárborgar, þá er verið að gera þau einfaldari og betri í notkun.*

n. Bjarni gerir athugasemd við og fullyrðir að meirihluti hús- og lóðarhafa vilji einungis halda sig við eina reiðhallarlóð.

Svar: *Fyrirkomulag og fjöldi reiðhalla og æfingaaðstöðu er settur niður í samáði við stjórn Fáks á sínum tíma.*

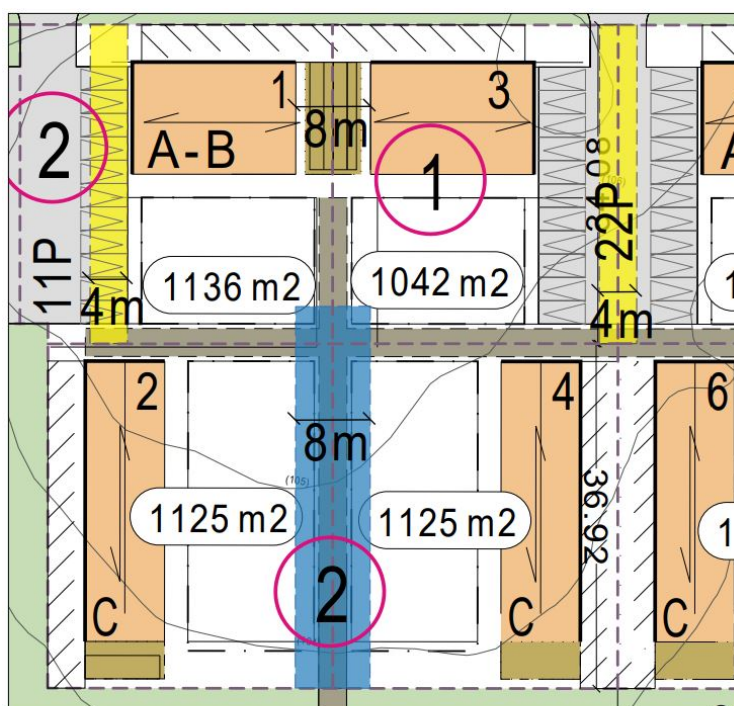
o. Gerð er athugasemd við að stjórn Fáks hafi hafnað samstarfi við lóðarhafa á svæðinu og Fjáreigendafélagið um þessi deiliskipulagsmál.

Svar: *Skv. upplýsingum frá stjórn Fáks þá er það ekki rétt þar sem félagið er búið að auglýsa þessar tillögur á sínum samfélagsmiðlum og óskað eftir athugasemdum. Einnig er vitað að stjórn Fjáreigendafélagsins hélt kynningarfund 10. janúarr, þar sem deiliskipulagsbreytingartillögurnar voru kynntar.*

Aðrar athugasemdir frá Bjarna við greinargerð, uppdrætti o.fl.

- a. Bjarni gerir athugasemd við að verið er að skipta upp núverandi lóðum við Hrossnes (Fjárgötu) og Vegbrekkur, sem eru fyrir 4 hús í minni einingar þannig að eitt hús verði á hverri lóð. Sagt að verulegur kostnaður fylgi þessum breytingum, bæði fyrir Veitur og byggingarréttarhafa. Sagt að vel hafi gengið í Almannadal að fá alla til að taka þátt í sameiginlegum kostnaði við fráveitulagnir, en það fer tvennum sögum af því. Einnig nefnt að reiðstígar séu á milli lóðanna, sem jarðvegsskipta þurfi strax, áður en lagnir eru lagðar. Þeir eigi að framkvæmast af þeim lóðum sem að þessum stígum standa og talað um að þessu fylgi viðbótarkostnaður. Spurt er einnig í hvers umboði er Fákur að fara fram á þessa lóðarskiptingu.

Svar: Ekkert óeðlilegt er við það að Veitur taki á sig þá nýframkvæmd að leggja stofnlögn áfram inn á milli húsanna í lóðarmörkum og þannig stytta lagnaleiðir fyrir hvert hús. Kvöð um lagnaleið fylgir þessari lögn, en ólíklegt að nokkurn tíman þurfi að fara í þessar lagnir eftir að þær hafa verið lagðar. Ekki verður séð að þetta þýði meiri kostnað fyrir hvert hús, frekar minni, enda styttest lagnaleiðir. Varðandi reiðstíga á milli lóðanna, þá er það algjörlega óbreytt frá fyrra skipulagi, fyrir utan það að Veitur hafa óskað eftir því að skilgreina helgunarsvæði fyrir sínar lagnir. Ekki er skynsamlegt að fara í jarðvegsskipti á reiðstígunum fyrr en eftir að búið er að ganga frá lögnunum. Fákur fer fram á skiptingu lóðanna til hagræðingar fyrir hvern og einn byggingarréttarhafa. Með þessu móti er auðveldara fyrir alla byggingarréttarhafa að fara af stað með framkvæmdir og tengjast fráveitukerfinu, án þess að vera háður því að nágrannar fari einnig af stað í framkvæmdir. Einnig vísað í svör frá Helgu Rún, sérfræðingur Veitna í umhverfis- og skipulagsmálum frá 8. febrúar sl.



Skýringarmynd - kvöð um 4m og 8m helgunarsvæði fyrir lagnir.
Sjá kafla 4.6 Annað í greinargerð.

-
- b. Gerð er athugasemd við kvaðir um lagnaleiðir og helgunarsvæði þeirra að nýjum lóðarmörkum. Sjá einnig skýringarmynd. Talað er um hæðarmun á milli lóða sem þarf að taka upp með steiptum veggjum og undirstöðum. Komnar eru kvaðir vegna lagnaleiða, sem ekki voru til staðar þegar aðilar keyptu byggingarrétt og að fákur hafi ekki gert tilraun til að kynna þessar álögur fyrir lóðarhöfum. Einnig er rætt um breikkun á bili á milli húsa vegna taðþróa. Einnig sagt að bílastæði standist ekki kröfur borgarinnar um stærðir eftir breytinguna.

Svar: Mögulegt er að taka upp hæðarmun á milli lóða, eða öllu heldur út að reiðstíg á mismunandi hátt. Steiptir veggir eru ein leið, einnig má hlaða úr forsteiptum steinum eða með grjóti. Sett er 8m kvöð, en ekki er líklegt að þörf verði á að nota þá kvöð til fullnustu ef svo ólíklega vill til að komast þurfi í lagnirnar. Gert er eftir sem áður ráð fyrir 4 m reiðstíg og á það pláss að duga. Ekki er rétt að deiliskipulagsbreytingin hafi ekki verið kynnt. Auk lögformlegra kynningarleiða hefur Fákur og Fjáreigendafélag Reykjavíkur kynnt skipulagið á sínum samfélagsmiðlum og óskað eftir athugasemdum. Einnig hefur Fjáreigendafélagið haldið kynningarfund fyrir sína félagsmenn. Þegar farið var að skoða pláss fyrir taðþrær á milli húsa kom í ljós að plássið sem ætlað var reyndist of lítið, ef koma átti fyrir gönguleiðum meðfram þrónum og eins aðgengi til að losa þær. Bilið á milli húsanna var aukið um 2 metra. Var valið að minnka ekki byggingarreiti, en frekar farið í að skera af svæði í aðkomu og bílastæðum á milli húsa. Eftir sem áður standast bílastæðin kröfur borgarinnar um lögleg bílastæði. Þar sem bilið á milli húsanna er minnst, er það 18m. 1m ferð í gönguleið, 5 bílastæði, og 6m í bakk og götusvæði. Síðan aftur 5m bílastæði og 1m gönguleið. Gert er ráð fyrir í allt 22 bílastæðum í þessum bílastæðavösum og aðkomu. Er líklegt að það sé mjög vel í lagd, þannig að rýmd til að athafna sig. Akstursleiðin að „neðri“ húsunum er 6 metrar og bilið á milli húsanna er 8 metrar.

- c. Gerð er athugasemd við að bætt er við tveimur beitarhólfum vestan við svæðið, um 1,2 ha og 0,7 ha með reiðleið á milli. Deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis. Talað er um að varhugavert sé að setja beitarhólf á þessum stað þar sem reiðgatan upp Almannadal sé stofnbraut hestamanna á höfuðborgarsvæðinu. Að lausir hestar í girðingu við hlið reiðgötu geti skapað hættur þegar galsi er í þeim á vorin og sumrin. Hestar á reiðveginu gætu fælst. Einnig er bent á svæði norðan Almannadals í kvos sem er fjær reiðgötum og að lóðarhafar hafi greitt fyrir girðingu á þessum hólum.

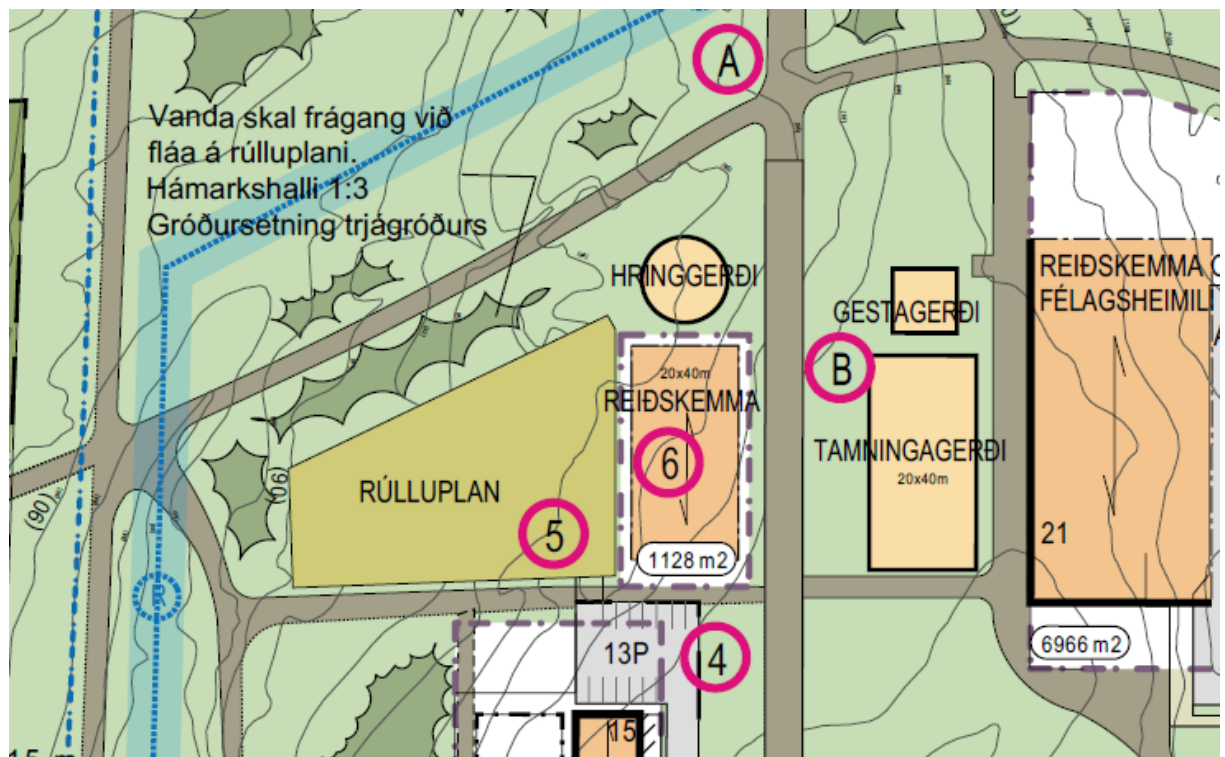
Svar: Tekið er undir að því getur fylgt hætta að hafa laus hross í girðingum nálægt reiðvegum. Því hefur verið lögð áhersla á að fjarlægð sé rúm við reiðgötur og er miðað við að ekki megi girða nær aðalreiðstígnum í Almannadal en 15 metra. Meðfram nýjum reiðstíg upp úr Almannadalnum, sem þverar girðingarhólfið má ekki girða nær en 4 metra. Varðandi svæðið norðan Almannadals, hefur komið fram hjá þeim sem stjórna útmörk Reykjavíkurborgar að ekki sé æskilegt að beita á því svæði. Þær girðingar sem komnar eru þar eru því í óleyfi. Og sá sem hefur lagt út í kostnað við slíkar girðingar ber sjálfur þann kostnað og tjón sem fylgir því að setja um beitagirðingar í óleyfi.

- d. Gerð er athugasemd við að við enda Almannadalsgötu er stæðum fjölgað úr 9 í 13. Talað er um að engin þörf sé á fjölgun bílastæða á þessum stað.

Svar: Lagt er til að bílastæðum sé fjölgað, m.a. vegna reiðhallar og mögulegrar umgengni um hana. Einnig þýðir þetta stærra plan, sem auðveldar aðgengi að rúlluplani.

- e. Gerð er athugasemd við að út frá bílastæðinu við Almannadalsgötu er tenging inn á 2000 m² plan fyrir heyrúllur. Sagt er að mati heyflutningamanna og aðila sem sjái um að tæma þá bíla sé hið nýja plan algerlega óaðgengilegt. Þetta svæði sé skógi vaxið. Farið í gegnum kostnað við akstur á efni í Bolöldu. Efni sem þarna yrði losað ekki burðarhæft og miðað við framkvæmdahraða á Almannadalssvæðinu gæti það tekið 10 – 15 ár að klára þetta plan.

Svar: Það er ekki rétt að þetta plan verði óaðgengilegt. Einnig má benda á að á þeim tímum sem verið er að losa hey á svæðinu eru fáir bílar í hesthúsahverfunum, þannig að þeir ættu heldur ekki að vera fyrir. Það er rétt að einhver trjágróður er á þessu svæði. Reynt er að hlífa þeim gróðri sem er hvað myndarlegastur, þ.e. næst Almannadalsreiðgötunni. Það er rétt ábending að þarna er nokkur hæðarmunur. Allt að 6 m. Því er mikilvægt er að vel verði gengið frá þessum fláum og verður lagt til að þessi frágangur verði til fyrirmyndar og lagfærður jafnóðum. Bætt verður kvöðum um það inn í greinargerð skipulagsins. Ekki mega fláarnir vera brattari en 1:3, þannig að auðvelt sé að gróðursetja í brekkuna og endurheimta þannig trjágróðurinn.



Erfitt er að segja til með framkvæmdahraða á svæðinu, en líklegt er að fyrst um sinn verði hægt að nota áfram núverandi plan undir heyrúllur. Það verður ekki fyrr en farið verður af stað með byggingu reiðhallarinnar sem það verður ekki hægt lengur og því mikilvægt að byrja sem fyrst á að undirbúa nýtt rúlluplan. Varðandi þá athugasemd að þessi fyllingarjarðvegur sé ekki burðarhæfur, þá verður að benda á að eftir að svona jarðvegur

hefur fengið að síga í 3-4 mánuði er hægt að jafna hann út og keyra burðarhæfu fyllingarefni ofan á planið, 50-70 cm. Þá ætti þetta ekki að verða vandamál.

- f. Gerð er athugasemd við að vestan við reiðskemmu/félagsheimili er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1.128 m² lóð. Hringgerði fært norðar. Fullyrt er að umræddur byggingarreitur beri ekki 800m² hús með nauðsynlegu aðgengi. Gerð athugasemd við að reiðhallarlóðin sé á heyrúllustæði sem Reykjavíkurborg hafi kostað. Sagt að með því að færa hringgerðið nær reiðgötunni í Almannadal geti það skapað ónæði fyrir ríðandi umferð. Húseigendur í Almannadal byggðu þetta gerði og færsla þess ekki samþykkt af húseigendum. Rætt um reiðhallarlóð við Vegbrekkur. Og eins skrifað um úthlutanir Fáks á lóðum og meðferð framkvæmdafjár frá framkvæmdasviði Reykjavíkurborgar.

Svar: *Ekki er talið vandamál að láta það ganga að tryggja aðgengi að reiðhöll sem yrði 20x40 m að utanmáli. Auðvelt með stórri hurð í gafli / göflum. Reiðhöllin er vissulega staðsett á núverandi rúllustæði, en eins og áður er nefnt í svörum og skýringum er mikillvægt að fljótlega verði farið af stað með undirbúning að nýju heyrúlluplani, þannig að ekki komi upp vandamál þegar farið verður í byggingu reiðhallarinnar. Það má búast við að verktaki þurfi einhverja aðstöðu á meðan framkvæmdum stendur og er horft til svæðis norðan við reiðhöllin á því tímabili. Tekið undir með áhyggjur af ónæði á reiðstíg með færslu hringgerðis og verður það skoðað. Mögulegt er að koma því fyrir þar sem nú er sýnt lítið gerði, gestagerði, fyrir norðan núverandi tamningagerði. Aðrar athugasemdir og hugleiðingar um stöðu Fáks og mögulega þeirra vinnubrögð eiga ekki við í þessu tilfelli og heyrir ekki undir deiliskipulag.*

- g. Gerð er athugasemd að við Hrossnes er gert ráð fyrir allt að 800 m² reiðskemmu á 1836 m² lóð. Reiðstígurinn aðlagður þessu. Í upphafi er sagt að ekki sé gerð athugasemd við þennan lið. Nefnt að áhugi flestra húseigenda í Almannadal og Fjárborg að byggja reiðhöll á núverandi reiðhallarlóð við Vegbrekkur.

Svar: *Athugasemd á ekki við og ekki er vitað hvort flestir lóðarhafa á svæðinu sé sammála þeim sem ritar athugasemdina.*

- h. Gerð er athugasemd við að áætlað bílastæði við syðri enda Ásagötu er breytt að lögun og fækkað um 1 stæði, 13 í stað 14. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður. Þrjú stæði áætluð við syðri enda Surtlugötu. Nefnt að það þurfi að gæta jafnræðis varðandi kostnað við framkvæmdir o.s.frv.

Svar: *Athugasemd þessi á ekki við um deiliskipulagsgerð.*

- i. Bjarni gerir athugasemd við að norðan við reiðskemmu við enda Hrossness er gert ráð fyrir um 1350 m² plani fyrir heyrúllur. Sagt er að umræddu plani sé valinn staður á skógi vöxnu svæði.

Svar: *Það á ekki við, rúlluplaninu var m.a. valinn staður þar sem ekki er skógur.*

-
- j. Gerð er athugasemd við að kerrustæðum norðan við Fjárborg er fjölgað úr 23 í 28 og staðsett norðan við vegin í stað sunnan við veginn. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður. Nefnt er að umrædd stæði séu innan lóðarmarka/notkunarsvæðis Fjárborgar og hugsuð fyrir þá. Sagt að ekki megi nýta fjármagn sem ætlað er til uppbyggingar á Almannadalssvæðinu til að gera þessi stæði. Það sé Fjáreigendafélagsins. Að að sé ekki leyfi frá Fjáreigendafélaginu að fella niður þessa lóð.

Svar: Þessi kerrustæði eru utan lóðarmarka Fjárborgar en hugsuð fyrir lóðarhafa í Fjárborg. Ekki tekin afstaða hvernig á að nota fjármagn til uppbyggingar afþreyingar og útivistarsvæða á Hólmsheiði. Ekki þarf heimild frá Fjáreigendafélaginu vegna þessa. Kerrustæðin eru á borgarlandi, þó svo að þau séu á áhrifasvæði Fjárborgar.

- k. Gerð er athugasemd við að helgunarsvæði við nýjan jarðstreng frá síðustu breytingu. Sýnt á uppdrætti. Var á áður gerðri deiliskipulagsbreytingu sem gerð var á vegum Landsnets.

Svar: Athugasemd á ekki við end kvöð inni á samþykktu skipulagi og sýnt.

- l. Gerð er athugasemd við að ný tenging frá reiðstíg norðan við Fjárborgir inn á nýjan línuveg sem nýttur verður sem reiðleið. Sagt að ekki sé gerð athugasemd við þennan lið, en sagt að ekki megi nota fé sem ætlað er til uppbyggingar á Almannadalssvæðinu til annara framkvæmda á Hólmsheiði.

Svar: Athugasemd á ekki við um deiliskipulagsbreytinguna.

- m. Bjarni gerir athugasemd við að reiðleið sé færð norðan við Surtlugötu 11 og felld niður milli Ásagötu 9 og 11 og á milli Ásagötu 10 og 12. Sagt að ekki fylgi beiðni eða samþykki frá Fjáreigendafélaginu fyrir þessari breytingu.

Svar: Ekki þótti ráðlegt að tala land af núverandi lóðarhöfum við Ásagötu 9, 10, 11 og 12 fyrir reiðstíg. En auðvelt að gera reiðstíg norðan lóðar nr. 11, þar sem ekki er húsalóð. Þessi breyting hefur verið kynnt félögum í Fjáreigendafélaginu og engin athugasemd borist þaðan, hvorki þegar tillagan var forkynnt né á kynningartíma skipulagsins.

- n. Gerð er athugasemd við að breytingar eru merktar með viðkomandi númeri í rauðum hring á uppdrættinum. Sagt að hringgerði sé eign Reykjavíkurborgar. Að ekki liggi fyrir beiðni frá Fjáreigendafélaginu um þessa ráðstöfun á áðurnefndu hringgerði. Einnig sagt að Fákur sé að fella niður Hringgerði austan Fjárborgar, sem lóðarhafar í Almannadal, Vegbrekkum og Hrossnesi hafi greitt sérstaklega fyrir. Og að Fákur hafi ekki skriflega heimild til að fella þetta niður.

Svar: Það er rétt að umrætt hringgerði sunnan við Baðhúsið í Fjárborg sé eign Reykjavíkurborgar. Það er ánægja með staðsetningu þessa hringgerðis innan Fjárborgar og var ekki talin ástæða til að byggja annað hringgerði austan Fjárborgar, þannig að þetta var látið standa. Ekki er rétt að lóðarhafar í Almannadal og byggingarréttarhafar við Hrossnes og Vegbrekkur hafi greitt fyrir hringgerði austan Fjárborgar. Reykjavíkurborg og Fákur, sem standa að þessari deiliskipulagsbreytingu, þurf ekki skriflega heimild til að fella niður áætlaða staðsetningu á þessu hringgerði.

Öðrum athugasemdum, sem koma í framhaldinu frá Bjarna Jónssyni er í raun búið að svara framar í þessari yfirferð, eða þá athugasemdir sem eiga ekki við um deiliskipulagsbreytinguna.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga fyrir skiplagið verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram hér að ofan í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. febrúar 2022. Breytingar eru gerðar á frágangi svæðis við rúlluplan og götunafn.

Uppdrættir og greinargerð á uppdrætti verður uppfært í samræmi við það og uppdráttur fær breytingardags. 18. febrúar 2022.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, **/Björn I. Edvardsson**