

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: þriðjudagur, 11. apríl 2023 16:00
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: Deiliskipulagsbreyting hesthæðsabyggð Hæðsheimi - skilmálaþreying-
ræðing.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Landslag ehf**

Kennitala umsækjanda: **5002992319**

Heimilisfang umsækjanda: **Skólavörðustíg 11**

Póstnúmer umsækjanda: **101**

Símanúmer umsækjanda: **5355300**

Netfang umsækjanda: **finnur@landslag.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Nafn forsvarsmanns:

Netfang forsvarsmanns:

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

Umboð frá eiganda:

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Landslag ehf**

Kennitala greiðanda: **5002992319**

Netfang greiðanda: **finnur@landslag.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Fjargata**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Ef annað, þá hvað?:

Stutt lýsing á erindi: **Óveruleg breyting á skilmálum deiliskipulags, kafla 3.1.5 Rúlluplan. Bætt er við skilmála í kafla 3.1.5 Rúlluplan um losun uppgröfts á rúlluplönin vegna framkvæmda við nýjar lóðir innan deiliskipulagsmarka.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

Hvaða veitufyrirtæki?:

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **Deiliskipulagsbreyting hesthúsabyggð Hólmsheiði - skilmálabreyting-rúlluplön.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar:

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað:

Hæðarblað:

Loftmynd:

Önnur gögn:

Reykjavík 11. apríl 2023.

Tillaga að óverulegri breytingu á skilmálum deiliskipulags „Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannadalur og Fjárborg“

sem samþykkt var í borgarráði 23.09.2003, síðast breytt 28.04.2022

Höfundar deiliskipulagsins eru Landslag ehf., landslagsarkitektar FÍLA, byggingarskilmálar voru unnir í samvinnu við Helga Hafliðason, arkitekt FÍA



Breytingin felst í því að bætt er við skilmála í kafla **3.1.5 Rúlluplan** um losun uppgröfts á rúlluplönin vegna framkvæmda við nýjar lóðir innan deiliskipulagsmarka.

Texti í gildandi skilmálum í kafla 3.1.5 Rúlluplan er eftirfarandi:

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. Hámarkshalli 1:3. Gróðursetning trjágróðurs.

Bætt er við eftirfarandi skilmála við kafla 3.1.5 Rúlluplan:

Heimilt er að losa jarðvegsefni úr lóðum nýbygginga, sem eru innan marka deiliskipulagsins, á svæði ætluð sem rúlluplön, merkt 5 og 9 á deiliskipulagsuppdrætti. Heimilt er að losa allt að 4.000 m³ á svæðið sem er norðan hesthúsahverfis í Almannadal og allt að 1.000 m³ á svæði sem er austan Fjárborgar. Alls 5.000 m³ í heildina. Ekki er heimilt að losa annað efni frá skipulagssvæðinu né uppgröft eða annað efni af svæðum utan deiliskipulagsins. Ef ekki næst að jafna yfirborðið á þessum svæðum með jarðvegsefni af nýbyggingarlóðunum er heimilt að leggja út burðarlag úr viðurkenndri námu til að ganga frá yfirborði plansins. Sækja þarf um starfsleyfi áður en losun verður heimiluð.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2023 og í _____ þann _____ 2023.

Tillagan var _____ frá _____ 2023 til _____ 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023.

Nr. máls: 0234/2023

Heiti máls: Hesthúsabyggð á Hólmsheiði - breyting á skilmálum deiliskipulags

Heiti fasa: Kynning tillögu

Athugasemd: Mótmæli við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu nefnd: „Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannadalur og Fjárdalur“ Umrædd breyting hefur verið haldið leyndri af stjórn Fáks fyrir öllum lóðarhöfum og hagsmunaaðilum í Almannadal og ekki kynnt á neinn hátt og því vart í samræmi við gildandi lög um grendarkynningu. Meðfylgjandi er nánari skilgreining á kærnu í viðhengi. Bjarni Jónsson

Höfundur: Bjarni Jónsson [REDACTED]

Sent inn þann: 27.07.2023

Mótmæli við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu nefnd:

„Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannadalur og Fjárborg“

Umrædd breyting hefur verið haldið leyndri af stjórn Fáks fyrir öllum lóðarhöfum og hagsmunaaðilum í Almannadal og ekki kynnt á neinn hátt og því vart í samræmi við gildandi lög um grendarkynningu.

Engar teikningar eða þverskurður af umræddu plani hafa verið lagðar fram og því hefur stjórn Fáks haldið leyndu fyrir öllum aðilum sem að málinu koma, þann hæðarmun og umhverfisáhrif sem hlíst af og er fylgjandi þessari framkvæmd. Ekki liggur fyrir þarfagreining né hefur verið gerð grein fyrir þörf á þessari framkvæmd og því er hún óskyljanlega á þessum tímapunkti.

Hvorki verk- né tímaáætlun hefur verið lögð fram samhliða ósk um þessa deiliskipulagsbreytingu. Því gætu þessi moldarhaugar staðið óhreifðir næstu 10 eða 15 árin öllum til ama, miðað við framkvæmdahraða í hverfinu á undanförunum árum.

Vegghæð á plani er ca 2 metrar efst við götu og fer upp í ca 10 metra neðst við enda plans. Verulegur flái verður á hliðum til að forðast hrun. Að byggja slíkt plan á moldarpúða og duftkendum jökulleir er ekki ásættanlegt þar sem mikill þungi og stórir bílar bakka inn á planið. Miklu magni af trjágróðri verður eitt með þessari framkvæmd þar sem sturtað er yfir hann.

Við mælingu sem framkvæmd var gróflega má reikna með að það fari ca 14.000 þúsund rúmtrar af fyllingu í þetta 2.000 ferm tra plan. Gert er ráð fyrir að planið sé í hæð við Almannadalsgötu svo að heyflutningabílar geti athafnað sig. Vegna mikillar vegghæðar má ætla að grunnflötrur sé allt að 3.000 fermetrar. Gert er ráð fyrir að halli á hliðum sé 1:3 en þarf væntanlega að vera meiri vegna landhalla að neðan .

Þetta er tugmiljóna króna framkvæmd sem Fákur ætlar að láta borgarsjóð bera kostnað af. Þrátt fyrir að nú þegar hefur Reykjavíkurborg fjármagnað rúlluplan við enda Almannadalsgötu sem nýtist vel.

Ef nýta á ca 4.000 rúmetra af mold, þá er ljóst er að keyra þarf ca 10.000 rúmetra af fyllingu úr t.d. Lambafelli ef ganga á frá planinu. Þetta er mikil óráðssía og misnotkun Fáksmanna með fjármuni Reykjavíkurborgar sem ætlað er að borga fyrir umrædda framkvæmd með árlegum fjárframlögum til nauðsynlegra innviðaframkvæmda í Almannadal.

Eingöngu eru þrjár lóðir þar sem á eftir að grafa grunn í Almannadal og hús hafa ekki verið teiknuð á þeim. Samtals má áætla að uppröftur úr þeim sé ca í heild ca 1,500 rúmmetrar.

Á þeim 15 árum sem hverfið hefur verið í byggingu hafa 10 hús verið byggð af 14 húsum, 1 hús sem búið er að grafa og 3 hús hefur ekki verið byjað á né hafa þau verið teiknuð.

Verði farið í jarðvegsfyllingar með rokhendu efni á gera ráð fyrir miklu moldroki yfir áðurbyggð hús í norðan og norðaustanáttum. Því má búast við eilífum kvörtunum til Reykjavíkurborgar heimili borgin síkar fyllingar.

Þá ber þess að geta og ítreka að allar framkvæmdir í Almannadal er fjármagnaðar með árlegum framlögum beint af Reykjavíkurborg og ber hún því ábyrð á þeim með Stjórn Fáks.

Bjarni Jónsson Almannadal 17

Fyrirverandi formaður Almannadalsfélagsins



Hestamannafélagið Fákur
Víðivöllum, Víðidal
110 Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi

Pórður Már Sigfússon
Verkefnastjóri

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 30. ágúst 2023

Erindi: Svör við athugasemdum Bjarna Jónssonar

Tillaga hestamannafélagsins Fáks, unnin af Landslagi, snýr að breytingum á skilmálum í kafla **3.1.5 Rúlluplan**.

Á gildandi deiliskipulagi eru þegar þessi rúlluplön og voru þau kynnt mjög ítarlega á sínum tíma fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu. Hvort þau eigi að vera þarna eða ekki, hvort það eigi að vera flái 1:3 er ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir.

Hér er um skilmálabreytingu að ræða sem snýr að því að byggingarréttarhafar á svæðinu geti losað uppgröft frá húsum sínum í umrædd rúlluplön. Ef verður af byggingu reiðhalla norðan Almannaðalsgötu eins og sýnt er í deiliskipulagi þá vantar svæði undir hey hesthúseigenda við Almannaðalsgötu. Því er nauðsynlegt að stækka rúllusvæði til vesturs og upplagt að nýta uppgröft úr lóðum í það.

Óbyggðar lóðir í Vegbrekku og við Fjargötu/Hrossnes eru 28 í þessu samhengi.

Fyrir hönd hestamannafélagsins Fáks,

Einar Gíslason,
framkvæmdastjóri



UMSÖGN

Varðar: Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannadalur og Fjárborg – breyting á skilmálum deiliskipulags.

Tillagan var auglýst frá 15. júní 2023 til og með 27. júlí 2023.

Eftirtaldir gerðu athugasemdir:

Bjarni Jónsson, dags. 27. júlí 2023.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- Skortur á samráði Fáks
- Engin grenndarkynning
- Skortur á gögnum.
- Engin verk- né tímaáætlun.
- Verulegur flái verður á hliðum.
- Trjágróðri verður eytt.
- Kostnaðarsöm framkvæmd.
- Gera má ráð fyrir moldarfoki.

ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:

Í breytingunni felst að bætt er við a lið í kafla 3.1.5 um Rúlluplan um að heimilt verði að losa uppgröft vegna framkvæmda við nýjar lóðir innan deiliskipulagsmarka í rúlluplön.



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

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

Mótmæli við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu nefnd:

„Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannadalur og Fjárborg“

Umrædd breyting hefur verið haldið leyndri af stjórn Fáks fyrir öllum lóðarhöfum og hagsmunaaðilum í Almannadal og ekki kynnt á neinn hátt og því vart í samræmi við gildandi lög um grendarkynningu.

Engar teikningar eða þverskurður af umræddu plani hafa verið lagðar fram og því hefur stjórn Fáks haldið leyndu fyrir öllum aðilum sem að málinu koma, þann hæðarmun og umhverfisáhrif sem hlíst af og er fylgjandi þessari framkvæmd. Ekki liggur fyrir þarfagreining né hefur verið gerð grein fyrir þörf á þessari framkvæmd og því er hún óskyljanlega á þessum tímapunkti.

Hvorki verk- né tímaáætlun hefur verið lögð fram samhliða ósk um þessa deiliskipulagsbreytingu. Því gætu þessi moldarhaugar staðið óhreifðir næstu 10 eða 15 árin öllum til ama, miðað við framkvæmdahraða í hverfinu á undanförunum árum.

Vegghæð á plani er ca 2 metrar efst við götu og fer upp í ca 10 metra neðst við enda plans. Verulegur flái verður á hliðum til að forðast hrun. Að byggja slíkt plan á moldarpúða og duftkendum jökulleir er ekki ásættanlegt þar sem mikill þungi og stórir bílar bakka inn á planið. Miklu magni af trjágróðri verður eitt með þessari framkvæmd þar sem sturtað er yfir hann.

Við mælingu sem framkvæmd var gróflega má reikna með að það fari ca 14.000 þúsund rúmtrar af fyllingu í þetta 2.000 ferm tra plan. Gert er ráð fyrir að planið sé í hæð við Almannadalsgötu svo að heyflutningabílar geti athafnað sig. Vegna mikillar vegghæðar má ætla að grunnflötrur sé allt að 3.000 fermetrar. Gert er ráð fyrir að halli á hliðum sé 1:3 en þarf væntanlega að vera meiri vegna landhalla að neðan .

Þetta er tugmiljóna króna framkvæmd sem Fákur ætlar að láta borgarsjóð bera kostnað af. Þrátt fyrir að nú þegar hefur Reykjavíkurborg fjármagnað rúlluplan við enda Almannadalsgötu sem nýtist vel.

Ef nýta á ca 4.000 rúmetra af mold, þá er ljóst er að keyra þarf ca 10.000 rúmetra af fyllingu úr t.d. Lambafelli ef ganga á frá planinu. Þetta er mikil óráðssía og misnotkunn Fáksmanna með fjármuni Reykjavíkurborgar sem ætlað er að borga fyrir umrædda framkvæmd með árlegum fjárframlögum til nauðsynlegra innviðaframkvæmda í Almannadal.

Eingöngu eru þrjár lóðir þar sem á eftir að grafa grunn í Almannadal og hús hafa ekki verið teiknuð á þeim. Samtals má áætla að uppröftur úr þeim sé ca í heild ca 1,500 rúmmetrar.

Á þeim 15 árum sem hverfið hefur verið í byggingu hafa 10 hús verið byggð af 14 húsum, 1 hús sem búið er að grafa og 3 hús hefur ekki verið byjað á né hafa þau verið teiknuð.

Verði farið í jarðvegsfyllingar með rokhendu efni á gera ráð fyrir miklu moldroki yfir áðurbyggð hús í norðan og norðaustanáttum. Því má búast við eilífum kvörtunum til Reykjavíkurborgar heimili borgin síkar fyllingar.

Þá ber þess að geta og ítreka að allar framkvæmdir í Almannadal er fjármagnaðar með árlegum framlögum beint af Reykjavíkurborg og ber hún því ábyrð á þeim með Stjórn Fáks.

Bjarni Jónsson Almannadal 17

Fyrirverandi formaður Almannadalsfélagsins

Yfirferð athugasemda og svör við þeim:

1) Bjarni Jónsson, dags. 27. júlí 2023.

Athugasemd: Gerðar eru athugasemdir í nokkrum liðum sem farið verður yfir hér að neðan eins og hægt er.

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. Deiliskipulagsbreytingin var í lögformlegu kynningar- og auglýsingaferli og var öll málsmeðferð í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

- a. Gerð er athugasemd við að enginn kynningarfundur hafi verið haldinn, eins og lög um grenndarkynningu segja fyrir um.

Svar: Ekki er um grenndarkynningu að ræða, en tillagan var auglýst á lögformlegan hátt. Rúlluplönin eru afmörkuð og skilgreind í gildandi deiliskipulagi og voru þau kynnt mjög ítarlega á sínum tíma fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

- b. Gerð er athugasemd við að umrædd breyting hafi verið haldið leyndri af stjórn Fáks fyrir öllum lóðarhöfum og hagsmunaaðilum í Almannadal og ekki kynnt á neinn hátt og því vart í samræmi við gildandi lög um grenndarkynningu.

Svar: Umrædd breyting var ekki haldin leyndri heldur auglýst á lögformlega hátt. Deiliskipulagsbreytingin er varðar staðsetningu rúlluplana öðlaðist gildi á síðasta ári og var hún kynnt mjög ítarlega á sínum tíma fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu. Hér er um skilmálabreytingu að ræða sem snýr að því að byggingarréttarhafar á svæðinu geti losað uppgröft frá húsum sínum í umrædd rúlluplön. Einnig er vísað til svara hér að framanverðu.

- c. Gerð er athugasemd við að engar teikningar eða þverskurður af umræddum plönum hafi verið lagðar fram. Því hafi stjórn Fáks haldið leyndu fyrir öllum aðilum sem að málinu koma, þeim hæðarmuni og umhverfisáhrifum sem hlýst af og er fylgjandi þessari framkvæmd.

Svar: Ekki er um það að ræða að gögnum hafi verið haldið leyndu fyrir aðilum. Þessi tvö rúlluplön voru afmörkuð og skilgreind með tilkomu deiliskipulagsbreytingar sem samþykkt var í borgarráði þann 28. apríl 2022. Ætla má að þegar gert var ráð fyrir rúlluplönunum innan deiliskipulagsins að sækja þyrfti jarðvegsefni í þau einhversstaðar frá. Það að sækja efnið innan svæðis er skilvirk og hentug lausn með tilliti til losunar á jarðvegsefnum sem falla til við

uppgröft vegna nýbygginga. Í gildandi skipulagi segir ennfremur í kafla 3.1.5. um Rúlluplan. „Gert er ráð fyrir tveimur geymslusvæðum fyrir heyrúllur, um 2000 m² annars vegar og 1360 m² hins vegar. Vanda skal frágang við fláa á rúlluplani. Hámarkshalli 1:3. Gróðursetning trjágróðurs.“ Ef verður af byggingu reiðhalla norðan Almannadalsgötu eins og sýnt er í deiliskipulagi þá vantar svæði undir hey hesthúseigenda við Almannadalsgötu. Því er nauðsynlegt að stækka rúllusvæði til vesturs og upplagt að nýta uppgröft úr lóðum í það.

- d. Gerð er athugasemd þess efnis að miklu magni af trjágróðri verði eytt með þessari framkvæmd þar sem sturtað er yfir hann.

Svar: Þessi athugasemd á ekki við en umrædd svæði eru þegar skilgreind sem rúlluplön í gildandi deiliskipulagi. Losun jarðvegsefnis úr lóðum nýbygginga verður innan skilgreindra rúllaplana. Ekki er hægt að taka undir þá fullyrðingu að miklu magni af trjágróðri verði eytt en við gerð deiliskipulagsbreytingar um staðsetningu rúllaplana var leitast við að velja svæði þar sem ekki er skógur. Jafnframt segir í skilmálum í kafla 3.1.5. um Rúlluplan að gert sé ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs á svæðinu í framtíðinni.

- e. Gerð er athugasemd við að halli á hliðum (flái) sé 1:3 og sé hann of lítill ef tekið er mið af landhalla sem fyrir er.

Svar: Hámarkshalli fláa í gildandi deiliskipulagi er 1:3 en þeir skilmálar voru kynntir ítarlega fyrir hagsmunaaðilum á sínum tíma. Hvort það eigi að vera flái 1:3 er ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir.

- f. Gerð er athugasemd þess efnis að þarna sé um að ræða tugmilljóna króna framkvæmd sem Fákur ætlar að láta borgarsjóð bera kostnað af.

Svar: Framangreind athugasemd varðar ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir. Hinsvegar má ætla má að þessi framkvæmd, þ.e. að nýta jarðvegsefni í nærumhverfinu, innan deiliskipulagsmarka í hluta uppbyggingar rúllaplana sé ódýrari framkvæmd en flutningur malar og grús annarsstaðar frá.

- g. Gerð athugasemd þess efnis að einungis þrjár óbyggðar lóðir eru eftir í Almannadal og má áætla að samtals uppgröftur úr þeim dugi ekki til uppbyggingar rúlluplananna.

Svar: Þó svo að meirihluta reita í Almannadal séu byggðir, er einn hluti deiliskipulagssvæðisins alveg óbyggður, þ.e. Vegbrekkur. Þar er gert ráð fyrir 20 hesthúsum. Jafnframt eru óbyggðir reitir innan Fjárborgar sem er austasti hluti deiliskipulagsins. Óbyggðar lóðir í Vegbrekku og við Fjargötu/Hrossnes eru 28 í þessu samhengi.

- h. Gerð er athugasemd þess efnis að gera má ráð fyrir miklu moldarroki yfir áðurbyggð hús í norðan og norðaustanáttum verði farið í jarðvegsfyllingar.

Svar: Þessi athugasemd á ekki við þar sem staðsetning rúlluplananna er þegar skilgreind í deiliskipulaginu.

Niðurstaða:

Lagt er til að auglýst tillaga að breytingu deiliskipulagsins verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur.