



Varðar: Almannaadalur 9, umsókn um byggingarleyfi

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 7. nóvember 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja hesthús, fjögur rými í einni lengju á tveimur hæðum, kaffistofa og stoðrymi á efri hæð í húsi nr. 9 á lóð nr. 9-15 við Almannaadal.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags.

Aðalskipulag

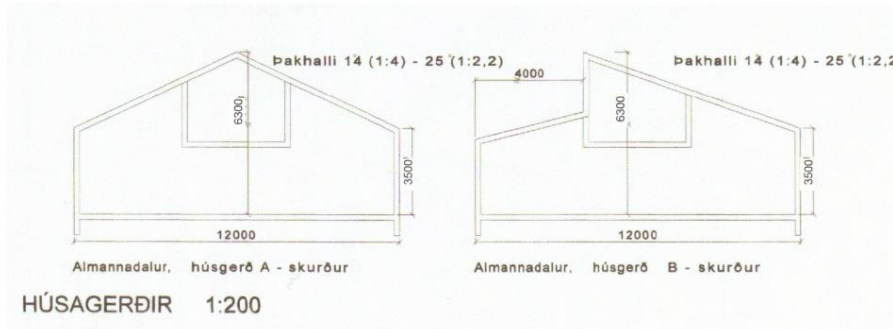
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi er Almannaadalur á skilgreindu íþróttasvæði (ÍÞ5) – Almannaadalur. Athafnasvæði hestamanna. Um er að ræða svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar. (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv.

Deiliskipulag/Hverfissskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir hesthúsabyggð á Hólmsheiði, dags. samþ. 23. september 2003 m.s.br. Í skipulaginu eru skilgreindar m.a. húsagerðir og vegg- og mænishæðir, byggingarreitir o.fl. Í byggingarskilmálum Almannaadalur – deiliskipulag segir: „Húsin eru af 2 breiddum eins og fram kemur á uppdraetti, annars vegar 12,0m breið hús af 2 gerðum og hins vegar 8,5m breið hús af einni gerð. Í breiðari húsunum er gefinn kostur á að mynda nýtanlegt rými þar sem húsið er hæst og í annarri gerðinni (B) er hægt að hafa glugga á efri hluta. Af breiðari húsunum (12m) má velja um 2 gerðir, A og B. Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta veggshæð við hliðarvegg (þ.e. fjarlægð frá gólfi að skurðlínu útflata þaks og útveggjar) skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð 6,0m hið mesta. Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á

gluggum sem skulu snúa út að viðkomandi gerði. Lægri hluti hússins skal vera a.m.k. 4m breiður, mesta hæð á hliðarvegg 3,2m og mesta hæð hússins 6,0m.“



Húsgerðir A og B í deiliskipulagi, snið.

4.5 Hús í Almannadal

Húsin eru af 2 breiddum eins og fram kemur á uppdrætti, annars vegar 12,0m breið hús af 2 gerðum og hins vegar 8,5m breið hús af einni gerð.

Í breiðari húsunum er gefinn kostur á að mynda nýtanlegt rými þar sem húsið er hæst og í annarri gerðinni (B) er hægt að hafa glugga á efri hluta.

Af breiðari húsunum (12m) má velja um 2 gerðir, A og B. Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta veggshæð við hliðarvegg (þ.e. fjarlægð frá gólfi að skurðlínu útflata þaks og útveggjar) skal ekki vera meiri en 3,5m og mænishæð 6,3m hið mesta.

Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum Svalir snúi í suðurátt

Lægri hluti hússins skal vera a.m.k. 4m breiður, mesta hæð á hliðarvegg 3,5m og mesta hæð hússins 6,3m.

Skilmálar í deiliskipulagi.

Umsögn og niðurstaða

Sótt er um byggingarleyfi fyrir staðsteyptu húsi með 100 mm einangrun að utan og léttri veðurkápu. Um er að ræða hesthús með kaffistofum á efri hæð og svalarými. Byggingin skiptist í fjórar einingar með tveimur stærðum, þ.e. tvö hesthúsanna eru 173,7 m² að stærð og tvö húsanna eru 98,8 m². Samtals er flatarmál byggingarinnar því 545 m².

Ekki er gerð athugasemd við erindið. Umsókn um byggingarleyfi samræmist skilmálum gildandi deiliskipulags.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.