



Hrossnes 10-16 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 3. desember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja hesthús á tveimur hæðum á lóð nr. 10-16 við Hrossnes.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Loftmynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem almannadalur- íþróttarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almannadalur, samþykkt 12.11.2003 ásamt síðari breytingum. Síðast breytt 21.júní 2022.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hesthúsin myndi fjögurra húsa þyrpingar umhverfis hvert hestagerði og afmarka þrjá vegu. Á hverri lóð er þyrping fjögurra húsa ásamt loftunargerðum, taðþróum, stígum, aðkeyrsluleið að hlöðum og taðþróum, bílastæðum og svæði út að aðalvegi. Fjarlægð frá húsi að lóðamörkum er 4 metrar þannig að á milli húsanna verða 8 metrar.

Gert er ráð fyrir því að hverri lóð sé skipt í sérhluta sem ná yfir hvert einstakt hús ásamt tilheyrandi gerði og aðkomuleiðum. Slíkir sérhlutar lóðar eru sameign réttthafa í viðkomandi húsi og hafa þeir allan veg og vanda af þeim. Óheimilt er að hindra umferð um eða girða aðra hluta lóðarinnar en gerðið.

Bílastæðin er sameiginleg gert er ráð fyrir 1 stæði á hverja 50 m² í húsi. Það eru kvaðir um ýmist 9 eða 12 bílastæði á hverri lóð allt eftir stærð húsanna.

Frá öllum hesthúsum er kvöð um reiðleiðir á milli gerða.

Húsin í Almannadal eru af tveimur breiddum, 12 metrar eða 8,5. Af breiðari gerð er hægt að velja um tvær gerðir A og B.

Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta vegghæð við hliðarvegg skal ekki vera meiri en 3,2 og mænishæð 6 metrar.

Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum sem snúa út að viðkomandi gerði. Lægri hluti hússins skal vera a.m.k 4 metra breiður. Mesta hæð á



hliðarvegg 3,2 metrar. Mesta hæð hússins 6 metrar. Lágmarkspakhalli er 14° en hámarkshalli er 25°

Stytttri húsin sem snúa endum saman verða að vera af sömu gerð enda ber að líta á þau sem eina heild.

Litir: til þess að hverfið fái samfellt og heildstætt yfirbragð er gengið út frá samræmdum lit á þaki og veggjum. Tekið er mið af litum sem til eru á innbrenndu eða húðuðu stáli. Skulu þök, þakbrúnir, vindskeiðar vera grá (milligrá) og veggir gulbrúnir eða brúnir, fremur ljósir en dökkir. Verði húsin máluð skal taka mið af þessum litum en ekki er nauðsynlegt að þeir verði nákvæmlega eins. Þess skal þó gæta að litir í hverri þyrpingu verði sem næst því að vera eins. Samræma skal liti á gluggum og hurðum innan lóðar og ekki skal nota skæra liti.

Breytingar á deiliskipulagi:

28.mars 2007 var Hámarkshæðir húsagerða A og B hækkaðar um 30 sm. Vegghæðir að 3,5 m og mænishæð 6,3 metrar.

1. Hámarkshæðir húsagerða A og B hafa verið hækkaðar um sem nemur 30 sm. Þannig að vegghæðir verða allt að 350 sm og mænishæð allt að 630 sm
2. Kvistir eru heimilaðir á húsagerð A, en þó með þeim takmörkunum sem koma fram á meðfylgjandi uppdrætti, þeir meiga ekki vera nær ytri brún útveggja en 90 sm og með mæni sem er að minsta kosti 30 sm neðar en aðalmæni. Að öðru leiti gilda ákvæði byggingareglugerðar um kvisti
3. Á húsagerð B er heimilt að taka þak fyrir framan tönn niður og koma fyrir svölum framan við kaffistofur í þakfletinum, en þannig fást lægri gluggar á kaffistofur, þessi lausn er þó einnig háð þeim skilmálum sem fram koma á meðfylgjandi uppdrætti. Einnig er heimilt að setja kvisti á þá hlið sem snýr frá götum á þessari húsagerð. Þeir meiga ekki vera nær ytri brún útveggja en 90 sm og með mæni sem er að minsta kosti 30 sm neðar en aðalmæni. Að öðru leiti gilda ákvæði byggingareglugerðar um kvisti
4. Heimilt er að hús sem standa hlið við hlið verði af sitt hvorri gerðinni, A og B, enda eru þau að öðru leiti samræmd hvað varðar efnis og litaval.
5. Litaval er skilyrt í deiliskipulagsskilmálum, en þeir litir sem átt er við er að þök, þakkantar og vindskeiðar eiga að vera dökk grá, RAL 7011 (iron grey) og veggir brúnir, RAL 8001 (ochre brown). Að öðru leiti er vísað til deiliskipulagsskilmála.
6. Ef hús eru steipt og einangruð að utan, er heimilt að útbrún steypu nemi við byggingareit, en einangrun og klæðning fari út fyrir hann sem nemur þykkt eingangrunar og klæðningar.

1 ágúst 2013 var bætt við skilmála.

Viðbót við skilmála:

”Heimilt verði að byggja litlar svalir á húsgöflum á öllum gerðum húsa (þ.e. A, B og C) á hesthúsasvæðinu við Almannadal og mega þær fara lítillaga út fyrir skilgreindan byggingareit. Svalirnar mega vera á húsgöflum beggja megin húsa ”.

28. apríl 2022 var sett inn kvöð um 4 og 8 metrar helgunarsvæði fyrir lagnir.

Skilmálum um lóðir var breytt þannig að 4 lóðir mynda eina þyrpingu.

„Hver þyrping samanstendur af fjórum lóðum. Á hverri lóð er eitt hesthús ásamt loftunargerðum, 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 verði 8 metrar. Fjarlægð milli styttri húsanna er breytt úr 6m í 8 m.“

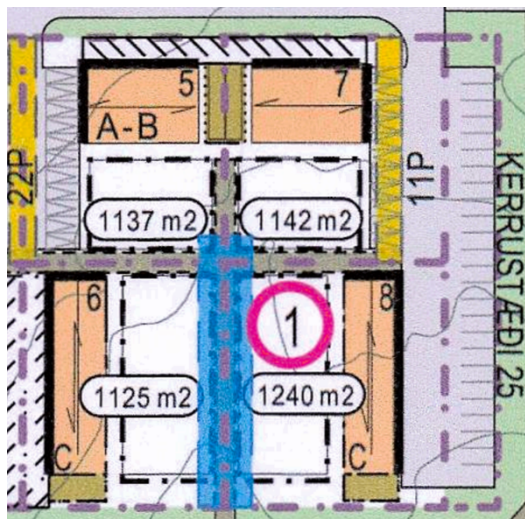
Skilmálum bílastæðum er breytt þannig að 9-12 bílastæði eru fyrir tvær lóðir.



Reykjavík

„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 50 m² af húsi. Þannig verða kvaðir ýmist 9 eða 12 bílastæði fyrir hverjar hesthúsalóðir, allt eftir stærð húsanna.

Stærð lóðar 1142



Lagfæringar á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu:

- Bremsubeygja er við norðurenda skeiðbrautar.
- Tamningagerði vestan við reiðskemmu/félagshæimilli er fært sunnar, á núverandi stað.
- Hringgerði, vestan við Vegbrekku 10, ásamt reiðstig, fært til samræmis við staðsetningu í raun.
- Reiðstigur til austurs, út frá deiliskipulagssvæðinu, færður í raun legu.
- Núverandi hringgerði við syðri enda Ásgötu fær að halda sér í stað áætlaðs hringgerðis austan við Fjörborg.

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

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:

Í kafla 3.1.4. *Beitarhölf* er bætt við tveimur beitarhölfum

Gert er ráð fyrir tveimur beitarhölfum vestan við hesthúsasvæðið við *Almannadalsgötu*, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli. 15 m frá girðingu að reiðstig í *Almannadal* og minnst 4 m frá girðingu að nýjum reiðstig. 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 rúlluplan. Hámarkshali 1:3. Gróðursetning trjágróðurs.

Í kafla 3.2.2. Ný hesthúsabýggð 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 tvö konar:

Annars vegar er mjórn 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 hverjar 2 hesthúsalóðir, 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 *Almannadalsgötu* er fjölgað úr 9 í 13. Við syðri enda *Ásgötu* fækkar um 1 stæði en 3 stæðum bætt við syðri enda *Sturlugötu*.*

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. Skemmurar 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 göfli að brún.

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 húsinn 2, sem snúa endum saman í hverri þyrpingu, séu af af sömu gerð, svo það myndist heildarsvipur enda þótt taðbróarfötur skilji þau að.

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

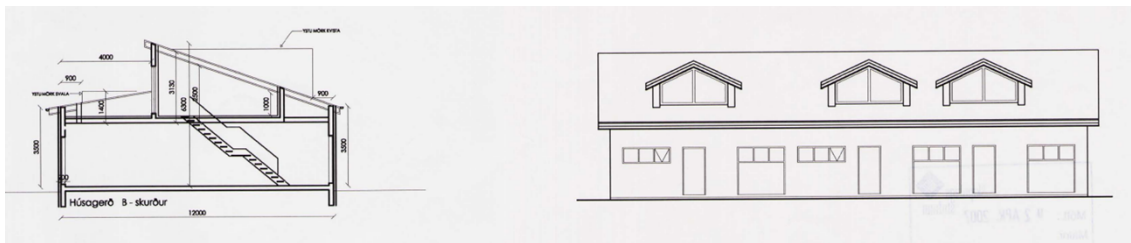
Í kafla 4.6 *Annað* er bætt við kvöð vegna lagnaleiða

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 liggur 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.



Reykjavík



Byggingarlýsing

Í byggingarumsókn er tekið fram að húsið er staðsteypt, tvær hæðir með einhalla þaki. Á 1 hæð er hesthús og annarri hæð er kaffistofa og geymsla. Útveggir steypdir, einangraðir að utan og klæddir með loftræstri ál klæðningu. Þakhalli er 7°.

Samtals byggingarmagn er 393,6m² Lóðin er 4741m² N=0,08 fjöldi bílastæða á lóð eru 11. Gert er ráð fyrir rafhleðslustöð.

Tvöfalt fráveitukerfi verður fyrir bygginguna, regnvatnskerfi og skolkperfi. Fráveitulagnir eru tengdar við heimæðar í götu. Regnvatn er meðhöndlað skv. skilmálum í deiliskipulagi þ.e. með hliðsjón af blágrænum ofanvatnslausnum.

Bílastæði og aðkoma eru hellulögð/malarstæði. Önnur svæði eru þökulögð og gróðursett með plöntum og lágvöxnum gróðri. Frágangur á lóðamörkum verður í samráði við nágranna aðliggjandi lóða. Halli á lóð verður aðlagður að lóðamörkum.

Tað og moð er geymt í vökvaheldum gám á lóð, gert er ráð fyrir 1m³ fyrir hvern hest. Þróin skal vera þannig gerð og hirt um hana að hvorki stafi af henni óprif, mengun né slyshætta.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingaleyfisumsókn. Umsótt hús stendur á lóðinni Hrossnes 14 sem er 1142 m² að stærð samkvæmt deiliskipulagi. Uppfæra þarf lóðastærð í byggingarlýsingu.

Í byggingarlýsingu er ekki tilgreint litaval byggingarinnar en deiliskipulagsskilmálar gera nákvæma grein fyrir litavali. Uppfæra þarf byggingarlýsingu með litavali í samræmi við skilmála.

Samkvæmt skilmálum deiliskipulags er bílastæðafjöldi 1 stæði sé fyrir hverja 50 m² af húsi. Stæðin 11 sem gert er ráð fyrir eru fyrir tvær lóðir. Í byggingarlýsingu eru misvísandi upplýsingar um fjölda bílastæða. Uppfæra þarf bílastæðafjölda í samræmi við skilmála.

Í byggingarlýsingu er tekið fram að regnvatn er meðhöndlað með hliðsjón að blágrænum ofanvatnslausnum. Tilgreina þarf hvaða lausnir eru nýttar og sýna á afstöðumynd hvar þær eru staðsettar.

Í byggingarlýsingu er frágangi lóðar lýst í orðum en það vantar að sýna á lóðarfrágang á uppdrætti og hvar gróður er staðsettur. Uppfæra skal teikningar með lóðarfrágangi



Samkvæmt deiliskipulagi er 8 metra kvöð á milli bygginga. Afstöðumynd sem fylgir umsókn sýnir einungis 6 metra á milli byggingareita. Uppfæra þarf teikningar þannig að lóðamörk séu rétt og staðsetning bygginga er 4 metrum frá lóðamörkum til þess að tryggja 8 metra bil á milli bygginga fyrir taðþró.

Niðurstaða

- Uppfæra þarf lýsingu og teikningar samanber umsögn að ofan.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur