



Langavatnsvegur 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa /USK24030288

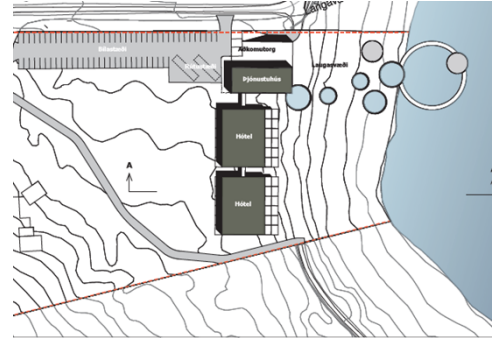
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 04.apríl.2024 var lögð fram fyrirspurn Basalt arkitekta ehf., dags. 19. mars 2024, um gerð deiliskipulags fyrir lóð við Langavatn, samkvæmt drögum að deiliskipulagslýsingu, dags. 19. mars 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Loftmynd af svæðinu



Teikning í fyrirspurn



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 tilheyrir lóðin Austurheiðar opin svæði. Þar segir um græna trefillinn: „Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar og ósnortinna náttúrusvæða.

Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaíðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum.

Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaíðju innan græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu. Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistinguþjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins. Enn fremur er heimilt að losa tímabundið ómengaðan jarðveg innan græna trefilsins. Leitast skal við losa jarðveg á svæðum þar sem uppgræðsla er þörf og að losun valdi ekki spjöllum á svæðum með verndargildi. Landmótun og frágangur slíkra staða skal taka mið af markmiðum um nýtingu svæðisins sem útivistar- og skógræktarsvæðis. Einnig er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skógrækt og öðrum ræktunarframkvæmdum.“

Rammaskipulag: Í gildi er rammaskipulag fyrir svæðið þar eru orðaðar hugmyndir um uppbyggingu á lóðinni „Við Langavatnsveg á lóð nr. 2 (Lnr. 113417) eru uppi hugmyndir um að útfæra aðstöðu til að geta búið útivistarfólki og almenningi aðgengi að aðstöðu þar sem hægt er að leggja bílum, njóta náttúrunnar og útsýnis í m.a. heitum potti ásamt því að geta fengið sér léttar veitingar fyrir eða eftir gönguferðir, hjólaferðir, gönguskíði o.fl. Til þess þarf þá m.a. gott svæði fyrir bílastæði, húsnæði fyrir salerni, skiptiklefa og sturtuástöðu, afgreiðslu veitinga, heitir og kaldir pottar með náttúrulegu útliti ásamt gufubaði eða sauna o.fl. Öll aðstaðan sem yrði innandyra væri undir sama þaki, eitt hús. Áform sem þessi kalla á sérstakt deiliskipulag.“

Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi uppbyggingu á lóð nr. 2 við Langavatnsveg. Um er að ræða byggingu á þjónustuhúsi 1000-1500m² á tveimur hæðum. Hótelbyggingar á tveimur hæðum með 35 herbergjum ásamt bílastæðum fyrir baðgesti og hótलगesti. Einnig eru sýndar hugmyndir af laugum og sánu sem ganga út í Langavatn ásamt hugmyndum um kajakútleigu.

Umsögn

Í jaðri græna trefilsins er heimilt að byggja upp gístaðstöðu sem þjónustu við ferðafólk. Lóðin við Langavatnsveg 2 er ekki í jaðri græna trefilsins og því ekki heimilt með slíka uppbyggingu á þessu svæði.

Samkvæmt Aðalskipulagi er heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðu innan græna trefilsins. Hugmyndir um þjónustuhús með búningsklefum og kakaleigu ásamt hugmyndum um laugar og sánur eru því innan heimilda í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Skoða þarf betur staðsetningu lauga og hvaða áhrif þær hafa á lífríkið á svæðinu. Gera þarf betur grein fyrir umhverfisáhrifum þess að veita heitu vatni úr laugunum í Langavatn ásamt þeim áhrifum sem nýting og rask á leir hefur á lífríkið.

Bent er á almannarétt og að tryggja skal að það sé rými fyrir aðkomu að og meðfram Langavatni.

Metnaðarfullar hugmyndir um að endurnýta bæði gróðurþekju, grjót og jarðveg sem verður fyrir raski í framkvæmdum eru mjög flottar.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við gístaðstöðu, samræmist ekki ákvæðum Aðalskipulags.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri