



Reykjavík, 26. september 2024
USK24080009

Langavatnsvegur 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. ágúst 2024 var lögð fram fyrirspurn Júlíusar Júlíussonar, dags. 1. ágúst 2024, ásamt greinargerð, ódags., um gerð deiliskipulags fyrir lóð nr. 3 við Langavatnsveg sem felst í að heimila uppbyggingu á lóðinni. Einnig eru lagðar fram tillögur, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd af svæðinu.



Skissa með 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 frístundaiðju 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 frístundaiðju 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 gistipjónustu, 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



Reykjavík



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 „Í landi Langavatnsvegur 3 (Lnr. 113423) eru uppi hugmyndir um uppbyggingu ferðapjónustu s.s. þjónustu- og kaffihús en einnig svokallaðar náttúrukúlur til gistingar. Áform sem þessi kalla á sérstakt deiliskipulag.“

Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að byggja þjónustumiðstöð/frístundahús ásamt viðburðarhúsi og færanlegum hjólhúsum á lóð við Langavatnsveg 3. Tillagan gerir einnig ráð fyrir tækjahúsi, smáhúsum og tjaldsvæði. Gert er ráð fyrir að reka gististarfsemi á svæðinu.

Umsögn

Í dag er ekki heimilt að fjölga frístundarhúsum innan græna trefilsins. Nýverið hefur verið auglýst verklýsing sem gerir ráð fyrir rýmkaðar heimildir til byggingu sumarhúsa innan græna trefilsins. Ekki er hægt að heimila uppbyggingu á sumarhúsum fyrr en sú breyting tekur gildi.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er gististarfsemi ekki heimild innan græna trefilsins. Að undanskildum jaðri græna trefilsins. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er fjallað um gististaði í flokki I-IV. Þar sem tjaldsvæðagisting fellur utan þessa flokka og er hluti af frístundaiðju og útivistarnotkun á svæðinu, er hægt að fallast á að veita leyfi fyrir slíkri starfsemi á svæðinu.

Gera þarf deiliskipulag fyrir uppbyggingu á svæðinu þar sem er gert grein fyrir framkvæmdum og starfsemi sem þar á að vera. Bent er á leiðbeiningarrit ferðamálastofu um uppbyggingu tjaldsvæða. [Microsoft Word - Tjaldsvæðarit 2006.doc \(ferdamalastofa.is\)](#)

Vegna staðsetningu lóðar er afar mikilvægt er að öll mannvirki á svæðinu falli vel að umhverfinu og fái náttúrulega ásynd, nota skal náttúrulegan efnivið. Bílastæði, vegir og stigar skal aðlaga vel að landi. Tryggja skal gróðurhula skerðist sem minnst við framkvæmdir á svæðinu og halda umfangi bílastæða í lágmarki. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og leitast skal eftir að byggingar falli vel að umhverfi sínu. Skipulagsfulltrúi telur að húsvagnar sem sýndir eru í fyrirspurn falli ekki vel að umhverfinu á þessu svæði og leggur til að skoðað verði aðrar útfærslur á húsum sem falli betur að umhverfinu.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi láti vinna deiliskipulag á eigin kostnað í samræmi við umsögn að ofan.

„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.“



f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík