

Víðidalur, D-Tröð 4, fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. ágúst 2023 var lögð fram fyrirspurn Kjötmarkaðarins ehf., dags. 18. júlí 2023 ásamt bréfi ARKTIKA, dags. 7. júlí 2023 um stækkun hesthússins nr. 4 við D-Tröð í Víðidal þannig að suðvesturgafli hússins nái að lóðamörkum. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og var á fundinum lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2023.

Í lýsingu á erindi kemur fram að óskað er eftir leyfi til að stækka hesthúsið þannig að suðvesturgafli þess nái að lóðamörkum. Um er að ræða tæpa þriggja metra lengingu hússins eða um 28 m² stækkun þess að flatarmáli. Ráðgert er að þar muni rúmast lítil hlaða og kaffistofa ásamt salerni. Eigandi hússins nefnir að fordæmi eru fyrir stækkuninni á svæðinu en fengist hafa leyfi fyrir því að stækka nokkur sambærileg hús í nágrenninu að lóðamörkum.

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt því er lóð nr. 4 við D-Tröð á skilgreindu íþróttasvæði en um þess konar svæði segir í aðalskipulaginu: „Íþróttasvæði (ÍÞ). Svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar.



Hluti AR 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastafsemi en eru einnig heimilar á opnum svæðum (OP). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubýggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og



líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum. Íþróttasvæði innan þéttbýlis sem þjóna einu hverfi eða borgarhluta eru skilgreind sem opin svæði (OP29), sem almennt útivistarsvæði innan þéttbýlis.“



Núverandi hesthús að D-tröð 4.

Víðidalur er á skilgreindu hesthúsasvæði en þar er eingöngu gert ráð fyrir starfsemi og mannvirkjum sem tengjast hestamennsku og starfsemi hestamannafélaga s.s. félagsaðstöðu, hesthúsum, reiðhöllum, skeiðvöllum og reiðskemmum og þjónustu við hestamennsku svo sem reiðvöruverslun og dýraspítala. Víðidalur og Almannadalur þjóna stærra svæði, einu hverfi og falla undir landnotkun íþróttasvæði. Í B-hluta aðalskipulagsins, þ.e. B2: Græna borgin – forsendur og skýringar segir um hesthúsasvæðið að Víðidal (ÍP4) í kafla um stefnumótun fyrir einstök opin svæði: „Athafnasvæði hestamanna í Víðidal þjónar hestamönnum, Hestamannafélaginu Fák og Félagi hesthúsaeigenda í Víðidal. Starfsemi á svæðinu hófst árið 1965. Auk hesthúsa og tilheyrandi mannvirkja eru á svæðinu félagsheimili, reiðhöll og dýraspítali. Á svæðinu eru einnig tveir keppnisvellir, reiðleiðir og önnur útiaðstaða fyrir hestamenn. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins miðar að áframhaldandi uppbyggingu svæðisins sem athafnasvæði hestamanna.“

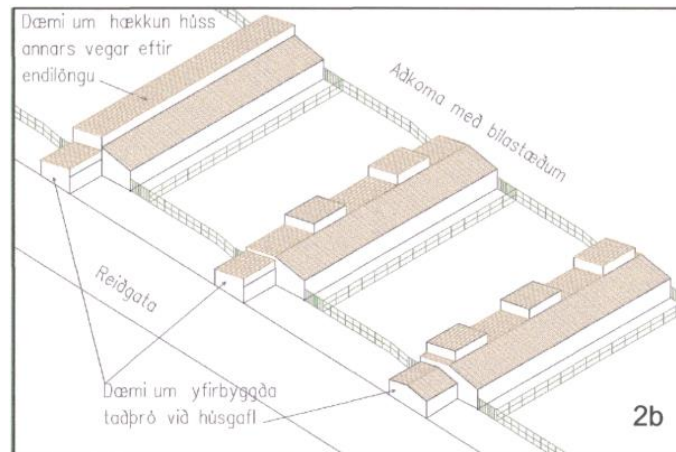
Í gildi er deiliskipulag fyrir Fákssvæðið, Víðidalur, samþ. 22.09.2005 með síðari breytingum. Þar eru sýndir byggingarreitir sem afmarka núverandi hús auk reita fyrir taðþrær. Gerði eru á flestum stöðum fyrir utan núverandi hús. Umrætt hús að D-tröð 4 er byggt árið 1971 og er birt stærð þess skv. Fasteignaskrá 276 m² og lóðin 1134 m² að stærð.

Eins og áður segir er tilgreint í erindinu um fordæmi fyrir stækkuninni en í þeim tilvikum er um að ræða hús að A-tröð 1, C- tröð 1 og 2 og D-tröð 8. Öll hafa þau verið stækkuð að lóðamörkum með sambærilegum hætti og óskað er eftir í þessari fyrirspurn er varðar D-tröð 4.



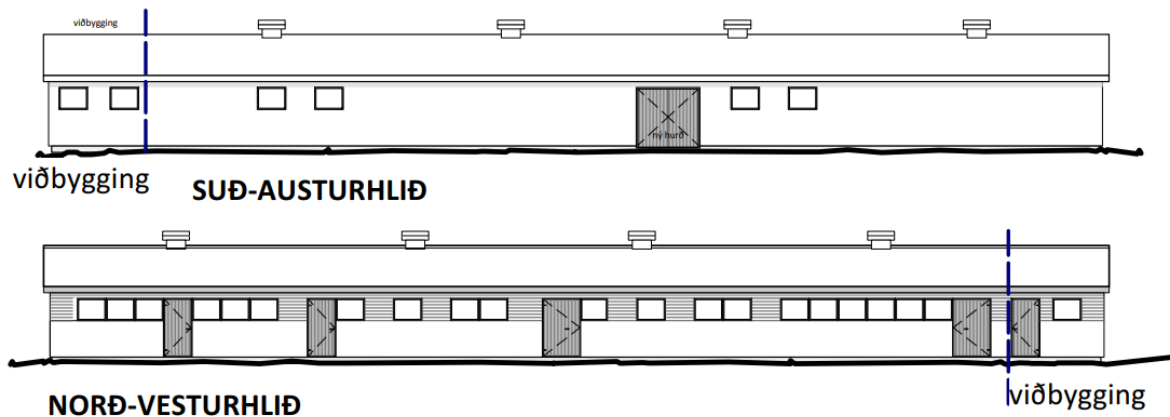


Í skilmálakafli deiliskipulagsins eru eftirfarandi ákvæði um taðþrær og uppbyggingu á þeim tilteknu reitum: „Taðþrær eru við þann enda húss sem fjær er aðkomuvegi og þar sem þær eru við gafli húsa skal byggja yfir þær þannig að þak verði með mæni í sömu stefnu og mænir viðkomandi húss og þakhalli sá sami. Þak viðbyggingar skal vera lægra en húspak og neðri brún þaks í vegglinu við aðkomudyr skal ekki vera hærri en 2,8m yfir jarðveg við dyr. Viðbygging má ná allt að 4,5m út frá gafli, en breidd má vera allt að 10m.“



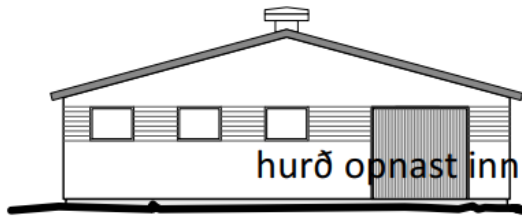
Skýringamynd.

Í bréfi ARKTIKA dags. 7. júlí sl. er að finna teikningar sem sýna fyrirhugaða viðbyggingu og útlit hennar (suðausturhlið og norðvesturhlið) sem og suðvesturhlið, þ.e. gafli viðbyggingar. Ljóst er að teikningarnar samræmast ekki deiliskipulagsskilmálum um yfirbyggðar taðþrær þar sem fram kemur að þak viðbyggingar „skal vera lægra en húspak.“





Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



SUÐ-VESTURHLIÐ

Umsögn

Fyrirspurnin varðar stækkun hesthússins nr. 4 við D-Tröð í Víðidal þannig að suðvesturgafi hússins nái að lóðamörkum innan skilgreinds byggingarreits. Fyrirliggjandi teikningar eru hins vegar ekki í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags.

Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurnina. Útfærsla og hönnun viðbyggingar þarf að vera í samræmi við gildandi deiliskipulag.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

