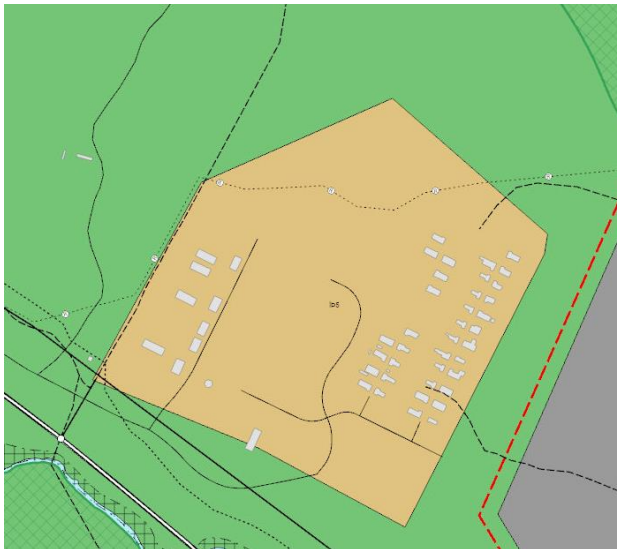




Varðar: Vegbrekkur 9-15, lóð nr. 13

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. júní 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 20. júní 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja hesthús á lóðarhluta nr. 13 á lóð nr. 9-15 við Vegbrekku. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.



Hluti AR 2040



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

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 Almannadalur á skilgreindu íþróttasvæði (ÍP5) – Almannadalur. Athafnasvæði hestamanna. Um er að ræða svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu 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

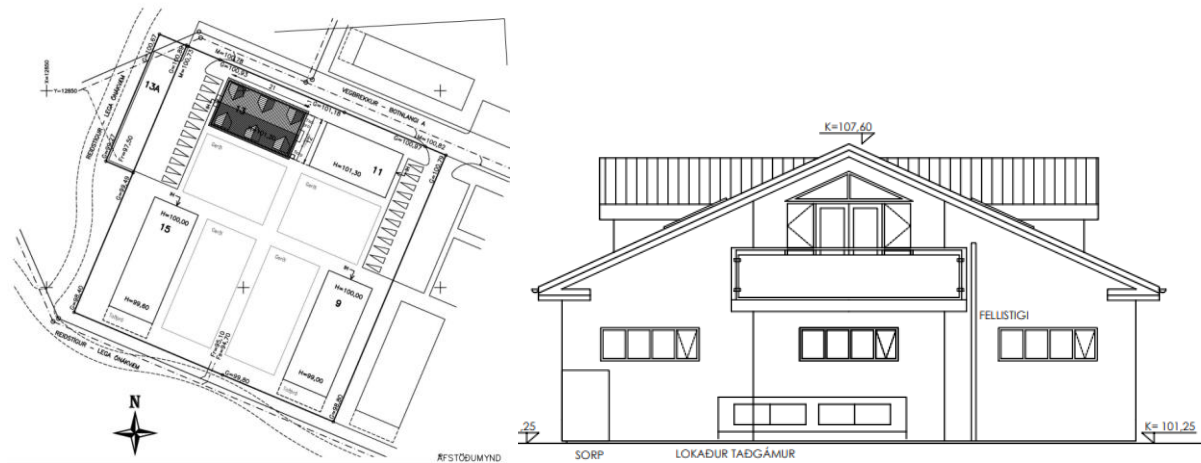
Í gildi er deiliskipulag fyrir hesthúsabyggð á Hólmsheiði, dags. samþ. 23. september 2003 með síðari breytingum. Í skipulaginu eru skilgreindar m.a. húsagerðir og vegg- og mænishæðir, byggingarreitir o.fl. Í byggingarskilmálum Almannadalur – deiliskipulag segir:





„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 vegg hæð 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.“

Þyrpingarnar eru tvenns konar. Annars vegar er mjórri gerð af húsunum (8,5x30m) og með þeim tvö stutt hús í stærðinni 12x17,5m með 6 metra millibili fyrir taðþró. Hins vegar breiðari gerðin (12x30m) og með þeim tvö styttri hús í stærðinni 12x21m með 6 metra millibili fyrir taðþró.



Breiðari húsinn (12m) er hægt að innrétta á fleiri en einn veg, ýmist með hlöðuplássi eftir endilöngu húsinu eða þvert í gegn, inn á milli eininga. Gert er ráð fyrir að kaffistofa og snyrting verði í hverri sjálfstæðri hesthúsaeiningu og í breiðari húsunum er séð fyrir því að kaffistofa og tilheyrandi rými geti verið á efri hæð þar sem húsið er hæst. Í hverju húsi skal geymslurými fyrir hey vera a.m.k. sem svarar einni stórru rúllu 300 kg, eða um 2,30 m³ fyrir hverja 3 hesta.

Breyting á skilmálum deiliskipulagsins var samþykkt í Borgarráði Reykjavíkur 23.09.2003 þar .
„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.“



Umsögn

Erindið varðar umsókn um byggingarleyfi fyrir hesthús á lóðarluta nr. 13 á lóð nr. 9-15 við Vegbrekku.

Um er að ræða styttri hús af breiðari gerðinni samkvæmt skilmálum deiliskipulags. Þær húsagerðir eru 12x21 að stærð. Heimilt er að byggja litlar svalir á húsgöflum á öllum gerðum húsa (þ.e. A, B og C) á hesthúsasvæðinu og mega þær fara lítillega út fyrir skilgreindan byggingareit. Svalirnar mega vera á húsgöflum beggja megin húsa.

Erindið samræmist gildandi deiliskipulagi.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.