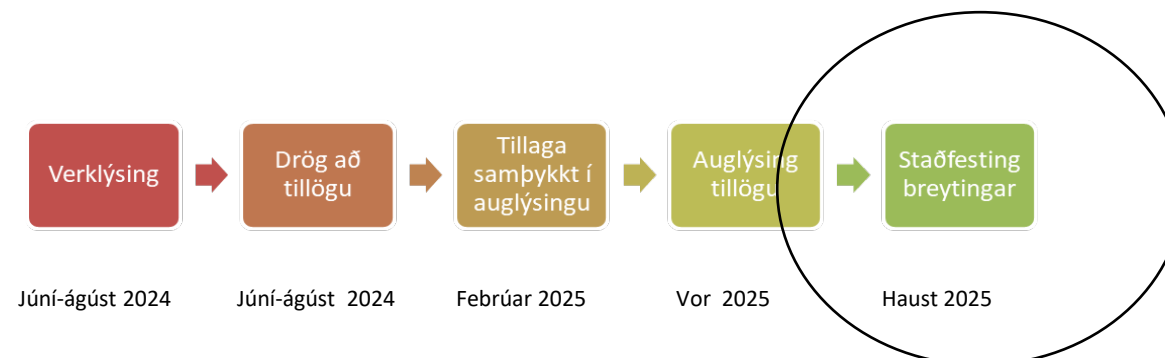


Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28)

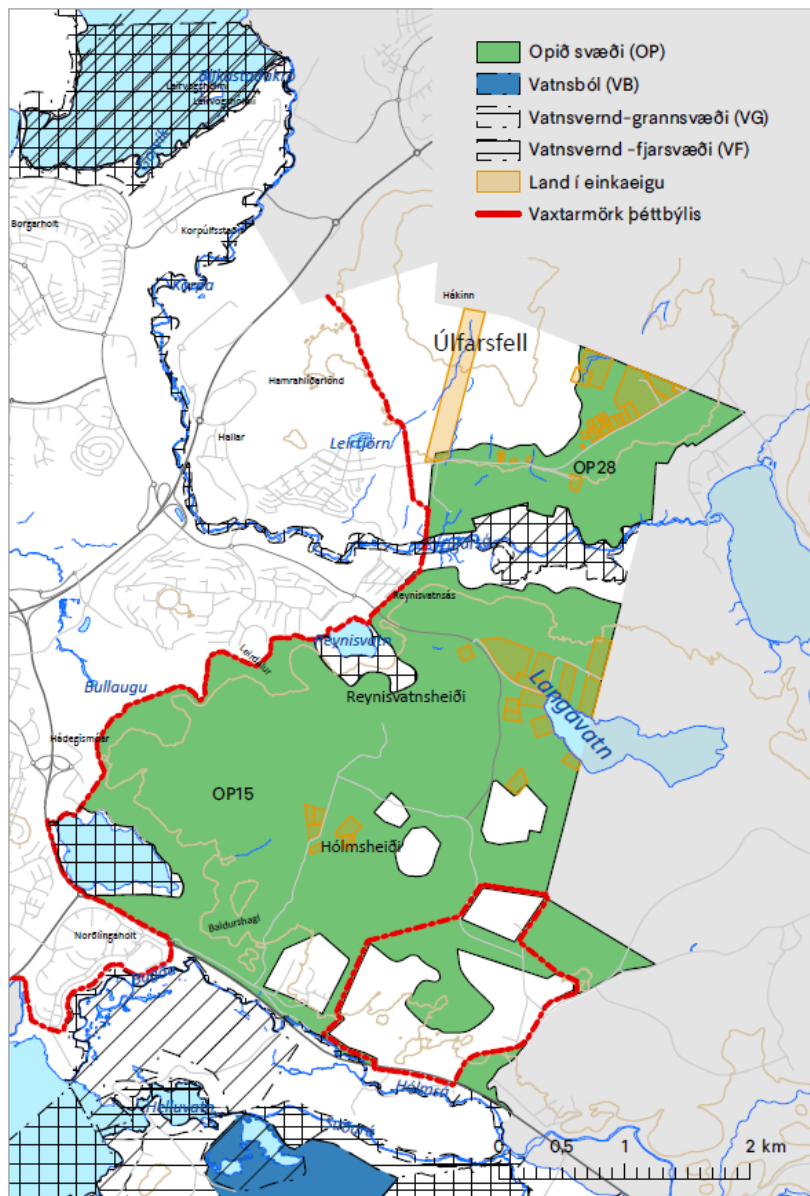
Heimildir um endurbyggingu, viðbyggingar og nýbyggingar



Afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar sbr. 32. gr. skipulagslaga, ásamt umsögn vegna framkominna athugasemda við auglýsta tillögu.
Vísað í borgarráð.



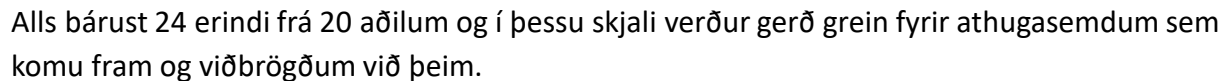
Markmið breytinga



- Að skerpa og skýra réttarstöðu núverandi hús- og landeigenda á opnum svæðum utan þéttbýlismarka og meta hvaða uppbygging eru forsvaranleg í ljósi megin markmiða AR2040 um byggðapróun og verndun svæða.
- Að uppbygging og enduruppbygging á umræddum svæðum raski ekki vatnsverndarsvæðum eða öðrum verndarsvæðum né öðrum minjum sem hafa verndargildi.
- Að uppbygging og enduruppbygging á umræddum svæðum rýri ekki útivistarmöguleika til framtíðar litið og þróun svæða sem almenn útivistarsvæði, s.s. sbr. markmið um *Græna trefilinn* og *Græna stíginn* í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Á svæði OP15 í Hólmshéiði, sem eru utan þéttbýlismarka Reykjavíkur og er hluti Græna trefilsins, er megin landnotkun til framtíðar útivist, frístundaiðja og skógrækt. Svæði OP28 í Úlfarsárdal er hinsvegar skilgreint sem almennt opið svæði án sértækrar skilgreiningar. Á svæðunum í dag eru all margar eldri sumarhúsaloðir og aðrir landskikar í einkaeigu með stökum húsum eða án húsbygginga.

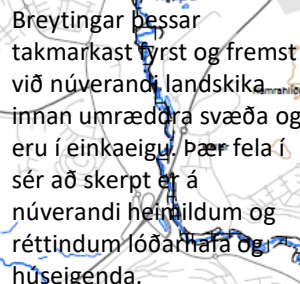
Viðbrögð við athugasemdum – helstu atriði



Grundvallarforsenda þess að opna á aukíð byggingarmagn á viðkomandi landskikum, sem upphaflega voru seldir eða úthlutað sem lóðir fyrir sumarhús ásamt svæði til ræktunar, er að setja ákveðnar hömlur á uppskiptingu landskikanna sem byggingarlóðir. Að öðrum kosti geta breytingar leitt til umtalsverðrar uppbyggingar og þróun frístundabyggðar á stærri skikunum, en slíkt kallaði klárlega á að svæðin yrðu skilgreind sem frístundabyggð á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins. Það hefði í för með sér umfangsmeiri breytingu aðalskipulaginu en hér var lagt upp með og væri breyting sem ekki er í samræmi við stefnu svæðis- og aðalskipulags um Græna trefilinn og vaxtarmörk byggðar.

Varðandi sjónarmið um lögheimilisskráningu þá fer um hana samkvæmt viðkomandi löggjöf og gerð viðkomandi húsnæðis og þannig ekki gert ráð fyrir að mögulegt verði að flytja lögheimili á viðkomandi svæði. Gefnar byggingarheimildir taka einkum til frístundalóða og frekari uppbygging á viðkomandi lóðum miðast almennt við stök frístundahús en ekki íbúðarhús.

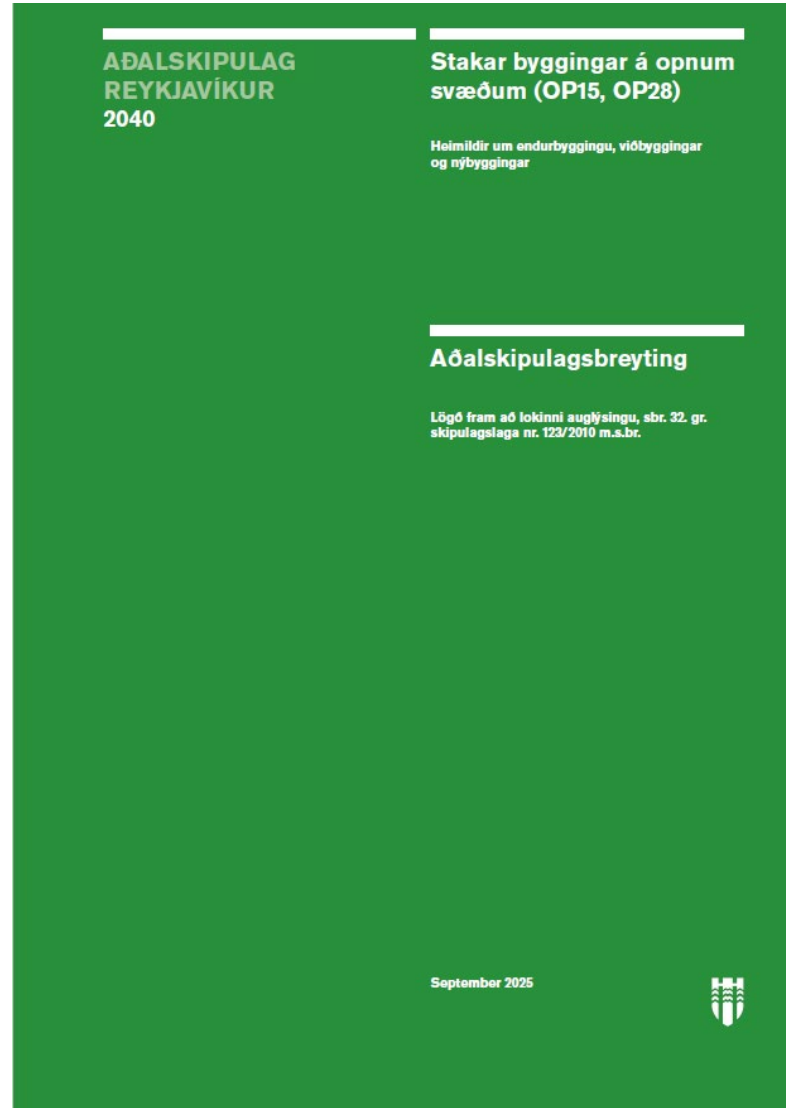
Breytingartillögur vegna athugasemda:



1. Lagt til að ákvæði um hámarks byggingarmagn verði 180 m² í stað 150 m², enda séu þá innfaldar allar jarðfastar byggingar.
2. Áréttað að breyting er ekki afturvirk og að „**Uppskipting lóða og landa sem þegar var hafin í skipulagsferli fyrir lokaafgreiðslu aðalskipulagsbreytingar er hér undanþegin.**“
3. Ákvæði um mögulegt atvinnuhúsnæði er þjóni útivist og ferðaðþjónustu, skv. ákvörðun í deiliskipulagi gildi einnig á svæði OP28: „**Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðaðþjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum um byggingarmagn ...**
4. Lagt til að sett verði hámark á mögulegt atvinnuhúsnæði sem þjóni ferðaðþjónustu, samanber markmið um hófstíllta uppbyggingu í jaðri Græna trefilsins, „... **Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðaðþjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m².**
5. Vegna ábendinga opinberra umsagnaraðila er skert á ýmsum atriðum sem þarf að hafa í huga við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags.

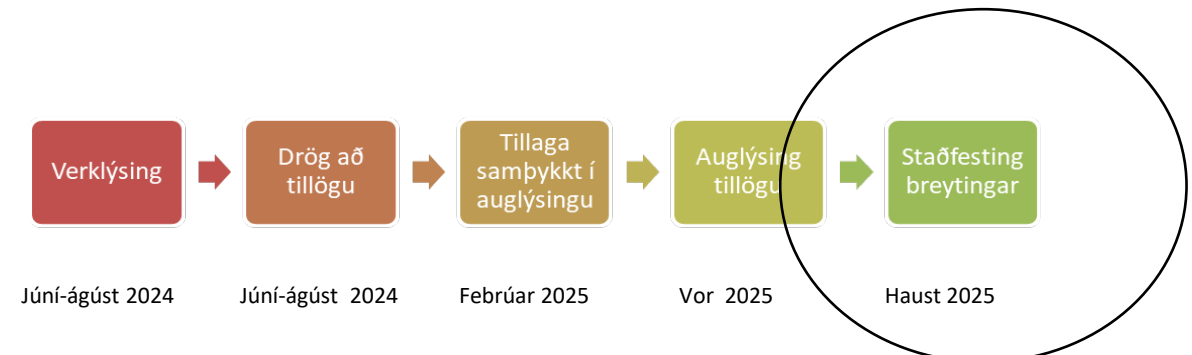
Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28)

Heimildir um endurbyggingu, viðbyggingar og nýbyggingar

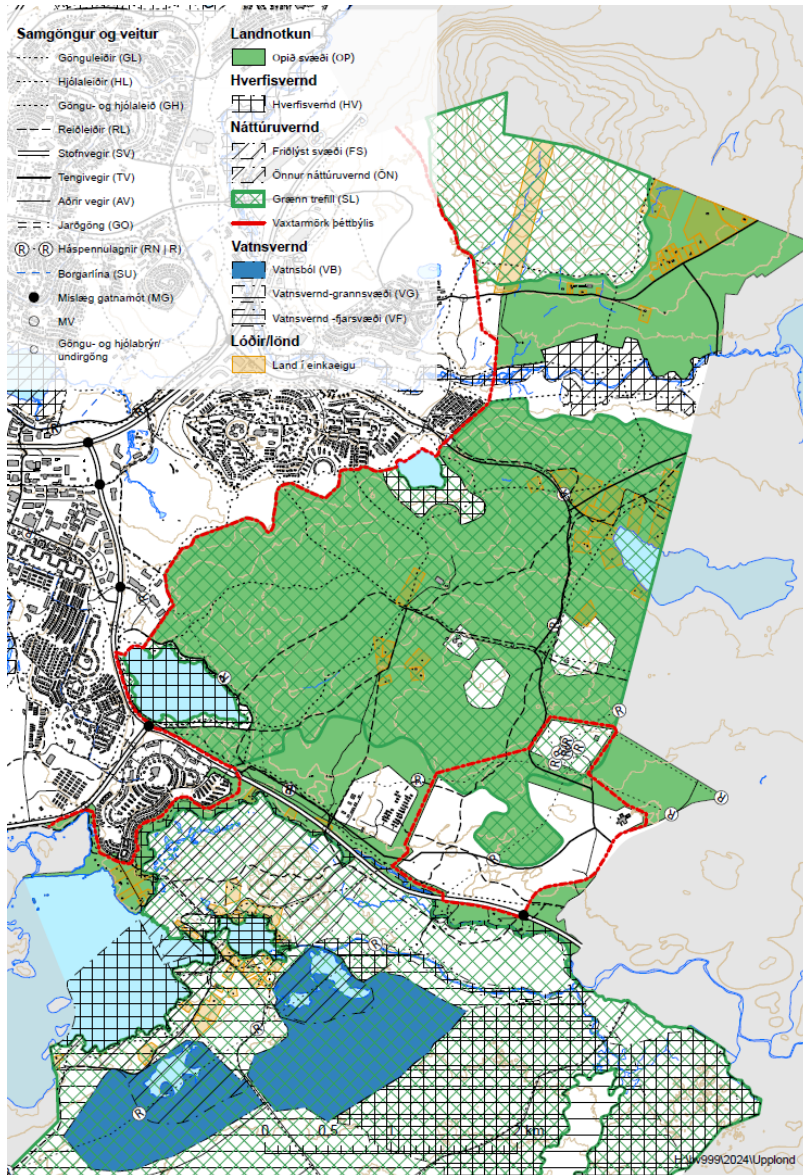


Afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar sbr. 32. gr. skipulagslaga, ásamt umsögn vegna framkominna athugasemda við auglýsta tillögu.

Vísað í borgarráð.



Umverfismat – megin niðurstöður



- Breyttir skilmálar taka til um 60 landskika sem eru mismunandi að stærð. Rúmlega helmingur þeirra er yfir 0,5 ha, þar af 13 yfir 2,0 ha. Stærsti landskikinn er um 20 ha að stærð en langstærsti hluti hans er þó utan viðkomandi opins svæði (OP28).
- Um takmarkaða uppbyggingu er að ræða á afmörkuðum skikum en samanlögð stærð þeirra nemur um 7% af heildarlandsvæði OP28 og OP15.
- Breyttir skilmálar samræmast almennt vel aðliggjandi landnotkun, enda um óverulega aukningu byggingarmagns að ræða, og sambærileg byggð þegar til staðar.
- Breytingin hefur ekki heldur í för með sér eða eykur líkur þess að uppbygging verði heimiluð sem getur valdið auknu ónæði eða mengun í nærliggjandi byggð eða fyrir einstaka aðila.
- Breytingin ætti ekki heldur leiða til rýrnunar menningarminja, verndarsvæða eða valda neikvæðum umhverfisáhrifum (s.s. ónæði og mengun), í nærliggjandi byggð, né hafa áhrif á vatnsvernd, enda farið að þeim kröfum sem nefnd eru við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags.
- Horft til lengri tíma þá getur breytingin haft það í för með sér að flóknara og kostnaðarsamara getur verið að breyta landnotkun, t.a.m. með stækkun almennra útivistarsvæða, sbr. stefnumörkun um Græna trefilinn. Umræddir skikar sem breyting nær til eru þó skikar sem ekki liggja í vegi fyrir Græna stígunum, sbr. fyrirbyggjandi hugmyndir um legu hans. Hluti svæðanna í innanverðum Úlfarsárdal geta komið til álita fyrir þróun þéttbýlis, þegar horft er til mjög langs tíma, þó ljóst sé að fjölmargir áratugir séu í að þau svæði verði sett í forgang, horft til sjálfbærrar borgarþróunar.