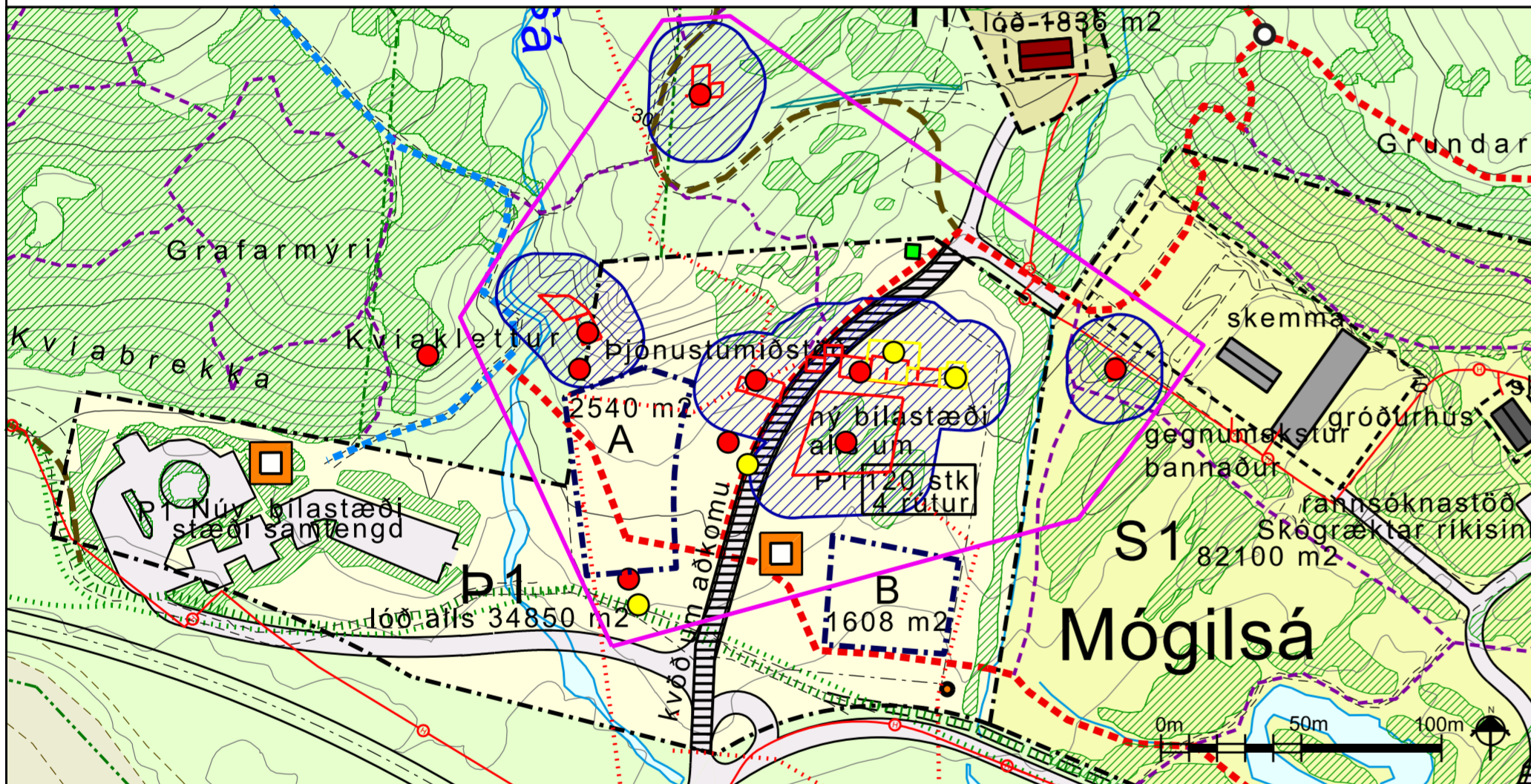
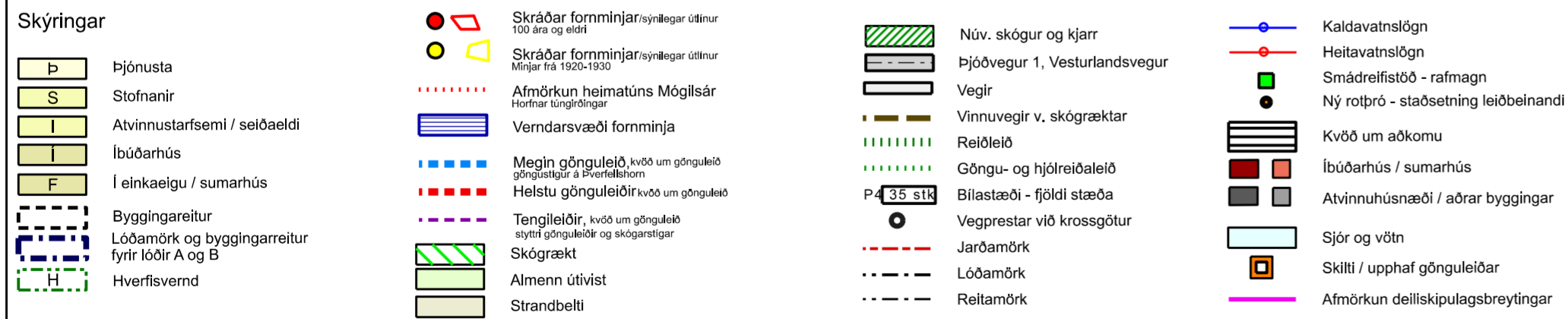


Gildandi deiliskipulag frá 10.9.2002, m.br. frá 09.11.2010, m.br. frá 16.12.2010, m.br. 13.10.2016, m.br. 25.04.2017. m.br. 05.07.2018. m.kv. 1:2000.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í október 2019, m.kv. 1:2000.



Skýringarmynd sem sýnir tillögu að fyrirhuguðu hóteli og þjónustumiðstöð, séð úr suðvestri.



Skýringarmynd sem sýnir tillögu að ásynd úr suðvestri.

### Greinargerð

Breytingar eru gerðar á svæði Þ1 - Þjónustumiðstöð við Mógilsá. Byggingarreit A er hlíðrað til vesturs vegna legu fornleifa á svæðinu og verndarsvæðis þeirra, og er reitur Þ1 stækkaður lítilliga til vesturs svo að reitur A falli allur innan svæðisins eftir færsluna. Stækkar reitur Þ1 lítilliga við þetta. Heimilt byggingarmagn á byggingarreit A er aukíð og skilmálum um leyfilega þjónustu breytt. Leyfilegt byggingarmagn á reit A verður við breytingu þessa 2400m², auk kjallara undir hluta. Auk þess verða svokölluð B-rými sem eru ekki inni í heildartölu byggingarmagns, sjá töflu hér að neðan til skýringar. Það eru svalagangar og inngarðar sem hafa lítil sýnileg áhrif á ásynd eða umfang mannvirkis en auka mjög á gæði hótellhlutans.

Bætt er við ákvæði um að leyfa gististarfsemi á svæðinu, sbr. ákvæði þar um í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, en þar segir í kaflanum Græna borgin í greinargerð, á blaðsíðu 95:

"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."

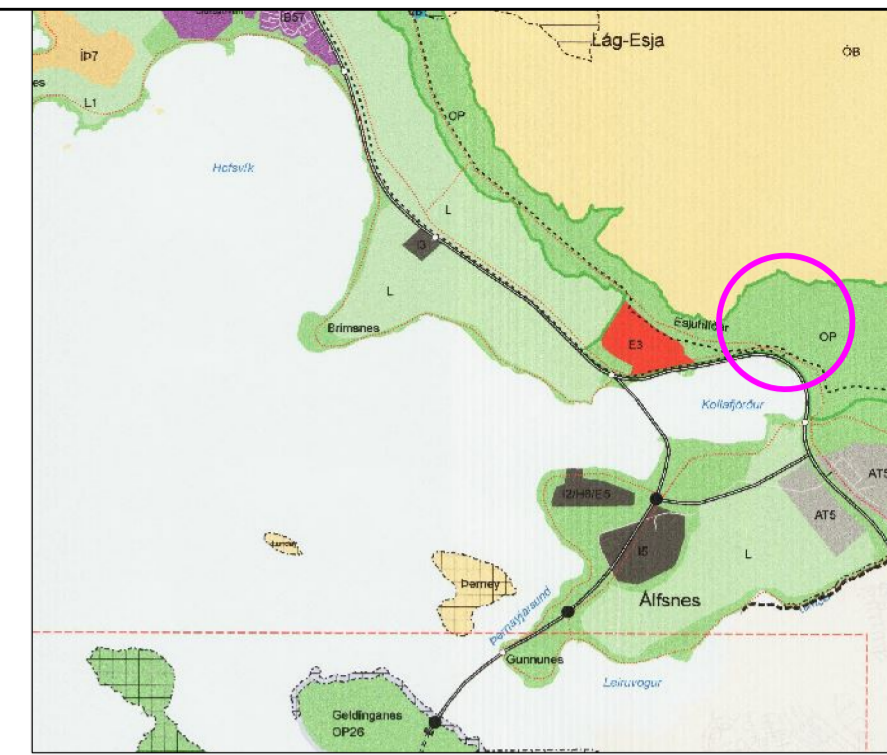
Vandað skal til hönnunar mannvirkja á svæðinu og þau útfærð þannig að þau falli sem best að umhverfinu hvað varðar ásynd, efnisval og hæðarsetningu. Byggingar skulu vera á 1-2 hæðum og heimilt er að hafa kjallara undir hluta byggingar. Húshlutar skulu markvisst brotnir upp til að tryggja að byggingin falli sem best að landinu. Að lágmarki 60% útveggja skulu klæddir víðarborðum og þök skulu lögd torfi þar sem því verður komið við. Sjá meðfylgjandi skýringarmyndir.

Þjónustan sem byggð verður upp á svæðinu skal vera opin og aðgengileg almenningi og þjóna öllum gestum á svæðinu, ekki eingöngu hótlegstum. Byggingar skulu rúma þjónustustarfsemi fyrir göngufólk. Einnig skal reiknað með upplýsingamiðstöð um skógrækt á skipulagssvæðinu í samvinnu við Rannsóknarstöð Skógræktar að Mógilsá.

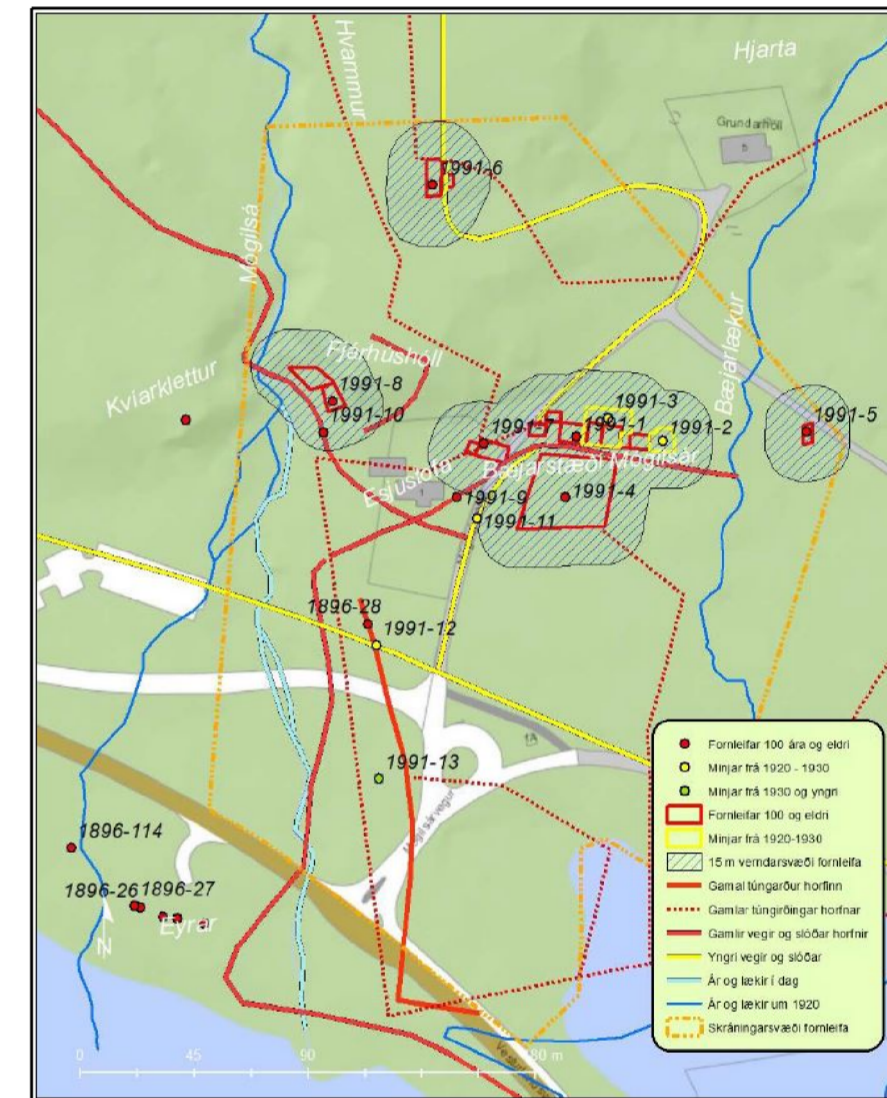
Uppfærsla fornleifaskráningar vegna deiliskipulags við bæjarstæði Mógilsár var unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur (Anna Lisa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir. 2019. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags við bæjarstæði Mógilsár. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 195.) Samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar spilla, granda eða færa úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr). Skal þess gætt að fylgja lögum við allar framkvæmdir á svæðinu. Fornleifum sem eru friðlýstar skal fylgja 100 metra friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra og umhverfis nema kveðið sé á um annað. Hvers konar röskun, byggingarframkvæmdir eða aðrar bæjarstæðið og umhverfi þess og fjárhúsið á Fjárhúshól. Á öðrum stöðum kann að vera að minjar hafi eyðst algjörlega, t.d. vegir og slóðar. Enginn fornleifauppgröftur hefur farið fram á Mógilsá, en kanna þyrfti útbreiðslu fornleifa með fornleifa-uppgrefti til að komast að nákvæmari útbreiðslu minjanna ef nauðsynlegt er að framkvæma í nágrenni þeirra. Á svæðin innan gamla heimatúns Mógilsár sem merkt er inn á upprátt er kveðið á um fornleifaefirlit við jarðrask. Komi minjar í ljós skulu þær rannsakaðar. Allar framkvæmdir sem þurfa að fara fram á skipulagsreitnum eða í nágrenni við skráðar minjar, ber að tilkynna til Minjastofnunar Íslands sem ákveður hvort leyfilegt sé að hefja framkvæmdir og/eða með hvaða skilyrðum.

Þó svo fornleifaskráning hafi farið fram er það ekki trygging fyrir því að ekki séu áður óþekktar fornleifar á framkvæmdasvæðinu. Komi fornleifar í ljós ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands án tafar.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar skv. deiliskipulagi frá 2002 m.s.br.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Skráðar fornminjar á úttektarsvæði við Mógilsá. Sýnd er 15 m afmörkun verndarsvæða (Anna Lisa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir, 2019).

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur
1991-1	283-1	Mógilsá	Bústaður	Heimild	1000-1970
1991-2	283-32	Mógilsá	Íbúðarhús	Heimild	1926-1970
1991-3	283-33	Mógilsá	Fjós, hlaða	Heimild	1926-1965
1991-4	283-4		Kálgarður	Heimild	1850-1965
1991-5	283-3		Útihús	Heimild	1900-1945
1991-6	283-29	Fjárhúshóll	Útihús	Heimild	1900-1965
1991-7	283-30	Kalkfélagið	Útihús	Heimild	1918-1965
1991-8	283-2		Rétt	Heimild	1900-1965
1991-9	283-6		Traðir	Heimild	1850-1927
1991-10	283-34	Gullvegur, námuvvegur	Vegur	Vegur	1864-1965
1991-11	283-35	Mógilsár-vegur	Vegur	Vegur	1927
1991-12	283-36	Gamli Vesturlands-vegur	Vegur	Vegur	1927
1896-28	283-5		Túngarður	Heimild	1850-1946

	A rými	B rými
2H	682	172
1H	948	217
	180	
	<b>1.630</b>	<b>569</b>
KJ	762	
	<b>2.392</b>	<b>2.961 (A+B)</b>

Tafla yfir stærðir fyrirhugaðrar byggingar á reit A- til viðmiðunar.

ESJUSTOFA UNNIÐ FYRIR ESJUSTOFU



LANDMÖTUN HAMRABORG 12 • 200 KÖPVOGUR • Sími 575 5300 • Faxi 564 5360 • NETFANG: landmoton@landmoton.is

DEILISKIPULAG MÓGILSÁR OG KOLLAJARDAR

TILLAG AÐ BREYTINGU Á BYGGINGARREIT, BYGGINGARHEIMILD OG ÞJÓNUSTU

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPRÁTTUR

SKIPULAG: Anna Lisa Guðmundsdóttir og Margrét Ólafsdóttir

TEKNAÐ: KUS, MÓ SAMBYKKT

KT, KÖPVOGUR dags. 10.10.2019

KVARDI: 2000 VERKNR. 0116-DU22H TEKN. NR. 01