



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 05.11.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 3. nóvember 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Hólmsheiði/Fjárborg/Almannadalur

Lögð fram umsókn Hestamannafélagsins Fáks dags. 22. september varðandi breytingu á deiliskipulagi Hesthúsabyggðar á Hólmsheiði. Í breytingunni felst annars vegar breytingar á framtíðaráætlunum á svæðinu og hins vegar samræming skipulagsins að núverandi stöðu. Um er að ræða breytingar í þrettán liðum, auk fimm lagfæringa á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu, samkvæmt uppdr. Landslags. dags. 16. október 2021.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Ísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

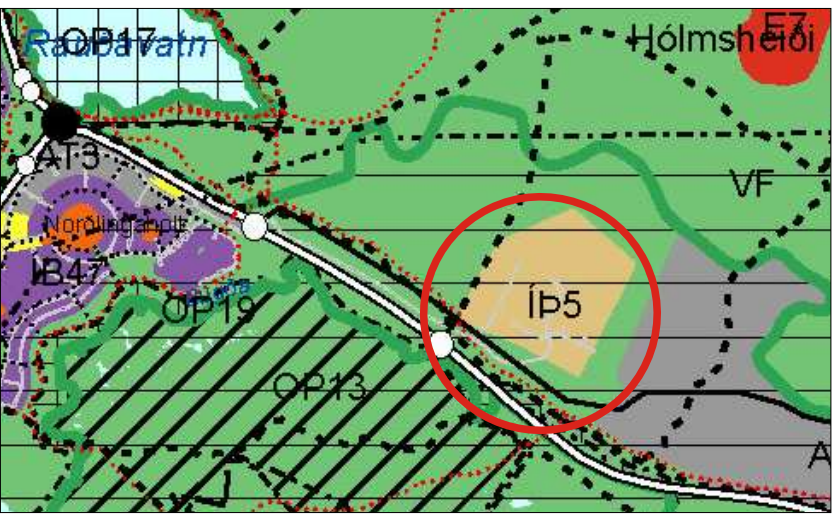
Fylgiskjal: uppdr. Landslags. dags. 16. október 2021.



Gildandi deiliskipulag Hesthúsabyggðar á Hölmshéiði, Almennadalur dags B. deildar augl. 12.11.2003, síðast breytt 20.05.2020. mkv 1:2000



Tillaga að breytingu deiliskipulags, sjá nánar í greinargerð mkv. 1:2000



Hluti gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt 24.02.2014

SKÝRINGAR

- 5 AFMÖRKUN BREYTINGARSVÆÐIS NÚMER BREYTINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
- BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- MÆNISSTEFNA
- LÖÐARSTÆRD
- GANGSTÍGUR
- REIÐSTÍGUR
- MÖGULEG REIÐLEIÐ
- AKSTURSGÆTUR
- KVÖÐ UM AKSTURSMÖGULEIKA
- FYRIRHUGAÐUR GRÖÐUR
- HESTAGERÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BÍLA- OG KERRUSTÆÐI
- KVÖÐ UM BILASTÆÐI
- KVÖÐ UM 8 M HELGUNARSVÆÐI FYRIR LAGNIR
- KVÖÐ UM 4 M HELGUNARSVÆÐI FYRIR LAGNIR
- GÁMAR
- VATNSLÖGN
- JARDSTRENGUR OG HELGUNARSVÆÐI

SJÁ JAFNFRAMT GREINARGERÐ UPPHAFLEGS SKIPULAGS

Greinargerð fyrir deiliskipulagsbreytingu

Breytingar á skipulaginu skiptast í tvennt, annars vegar framtíðar áætlanir og hins vegar samræming skipulagsins að núverandi stöðu. Gatan Hrossnes var áður nefnd Fjargata í eldra skipulagi fyrir svæðið og er þessi greinargerð uppfærð með Hrossnes götuheiti en í gildandi greinargerð og fyrir uppráttum er götuheitið Fjargata. Fjargatir er heitið yfir svæðið sem nær yfir húsinn við Surtlugötu og Ásagötu.

Breytingar á deiliskipulaginu tengdar framtíðar áætlunum eru eftirfarandi:

- Skipta núverandi lóðum við Hrossness (Fjargötu) og Vegbrekkur, sem eru fyrir 4 hús í minni einingar þannig að eitt hús er á hverri lóð. Sjá einnig kafla 3.2.2.
- Kvæðir um lagnaleiðir og helgunarsvæði þeirra að nýjum löðarmörkum. Sjá einnig skýringarmynd.
- Bætt við tveimur beitarrhólum vestan við svæðið, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli. Deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis. Sjá einnig kafla 3.1.4.
- Við enda Almennadalsgötu er stæðum fjölgað úr 9 í 13. Sjá einnig kafla 3.3.2.
- Úlfrá bilastæðinu við Almennadalsgötu er tenging inn á um 2000m² plan fyrir heyrúllur. Sjá einnig kafla 3.1.5.
- Vestan við reiðskemmu/félagshéimili er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1128m² lóð. Hringgerði fært norðar. Sjá einnig kafla 4.3.
- Við enda Hrossness er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1836m² lóð. Reiðstigurinn aðlagður þessu. Sjá einnig kafla 4.3.
- Áætlað bilastæði við syðri enda Ásagötu er breytt að lögun og fækkað um 1 stæði, 13 í stað 14. Löðarmörk í kringum stæðin felld niður. Þrjú ný stæði áætluð við syðri enda Surtlugötu. Sjá einnig kafla 3.3.2.
- Norðan við reiðskemmu við enda Hrossness er gert ráð fyrir um 1350m² plani fyrir heyrúllur. Sjá einnig kafla 3.1.5.
- Kerrustæðum norðan við Fjargatir er fjölgað úr 23 í 28 og staðsett norðan við veginn í stað sunnan við veginn. Löðarmörk í kringum stæðin felld niður.
- Helgunarsvæði við nýjan jarðstreng frá síðustu breytingu sýnt á upprætti.
- Ný tenging frá reiðstöð norðan við Fjargatir inn á nýjan línuveg sem nýttur verður sem reiðleið.
- Reiðleið færð norðan við Surtlugötu 11 og felld niður milli Ásagötu 9 og 11 og milli 10 og 12.

Breytingarnar eru merktar með viðkomandi númeri í rauðum hring á upprættinum.

Lagfæringar á upprætti til samræmis við núverandi stöðu:

- Bræmsubeygja er við norðurenda skeiðbrautar.
- Tamningagerðið vestan við reiðskemmu/félagshéimili er fært sunnar, á núverandi stað.
- Hringgerði, vestan við Vegbrekku 10, ásamt reiðstíg, fært til samræmis við staðsetningu í raun.
- Reiðstigur til austurs, út frá deiliskipulagssvæðinu, færður í raun legu.
- Núverandi hringgerði við syðri enda Ásagötu fær að halda sér í stað áætlaðs hringgerðis austan við Fjargatir.

Lagfæringarnar eru merktar með viðkomandi bókstaf í rauðum hring á upprættinum.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:

Í kafla 3.1.4. Beitarrhólf er bætt við tveimur beitarrhólum

Gert er ráð fyrir tveimur beitarrhólum vestan við hesthúsasvæðið við Almennadalsgötu, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli.

Bætt við nýjum kafla 3.1.5 Rúlluplan

Gert er ráð fyrir tveimur geymslusvæðum fyrir heyrúllur, um 2000m² annars vegar og um 1360m² hins vegar, sjá staðsetningu á upprætti.

Í kafla 3.2.2. Ný hesthúsabyggð er textanum breytt í samræmi við að nú eru 4 lóðir í stað einnar fyrir hverja þyrpingu.

Hver þyrping samanstendur af fjórum lóðum. Á hverri lóð er eitt hesthús ásamt loftunargerðum, taðbróm, auk sameiginlegum stígum og aðkeyrsluleið að hlöðum og taðbróm, bilastæðum og svæði út að aðalvegi. Fjarlægð frá húsi að löðarmörkum er 4m þannig að á milli húsa verða 8m.

Fjarlægð milli styttri húsa er breytt úr 6m í 8m
Þyrpingarnar eru tvísnar konar:
Annars vegar er mjórr gerð af húsum (8,5x 30m) og með þeim tvö stutt hús í stærðinni 12x17,5m með 8m millibili fyrir tvær taðbrær.
Hins vegar er breiðari gerðin (12x30m) og með þeim tvö styttri hús í stærðinni 12x21m með 8m millibili fyrir tvær taðbrær.

Í kafla 3.3.2 Bilastæði er textanum breytt til samræmis við að nú eru 2 lóðir fyrir 9-12 bilastæði.

Bilastæðin eru sameiginleg og eru þau við hlíðar og á milli klasanna næst aðkomugötum. Bilastæðafjöldinn er í samræmi við þá reglu að 1 stæði sé fyrir hverja 50m² í húsi. Þannig verða kvæðir ýmist 9 eða 12 bilastæði fyrir hverjar 2 hesthúsalóðir, allt eftir stærð húsa. Bilastæðin eru á þeim lóðum sem liggja að veginum. Kvæð er á viðkomandi lóð um að bilastæðin tilheyri einnig lóðinni "aftan við" þ.e. sunnan eða vestan við. Frá bilastæðum er kvæð um sameiginlega akfæra leið að hlöðum. Bilastæðum við enda Almennadalsgötu er fjölgað úr 9 í 13. Við syðri enda Ásagötu fækkað um 1 stæði en 3 stæðum bætt við syðri enda Surtlugötu.

Í kafla 4.3 Reiðskemmur og vallarhús er bætt við tveimur minni reiðskemmum Tvær minni reiðskemmur, allt að 800m², eru ætlaðar til æfinga og kennslu. Byggingarreitir eru 20x40m. Skemmurnar skulu ekki vera hærri en 8,0m og þakhalli frá 14" til 22", mænissstefna NA-SV. Hlíðar mega vera allt að 4,5m háar frá gólfi að brún.

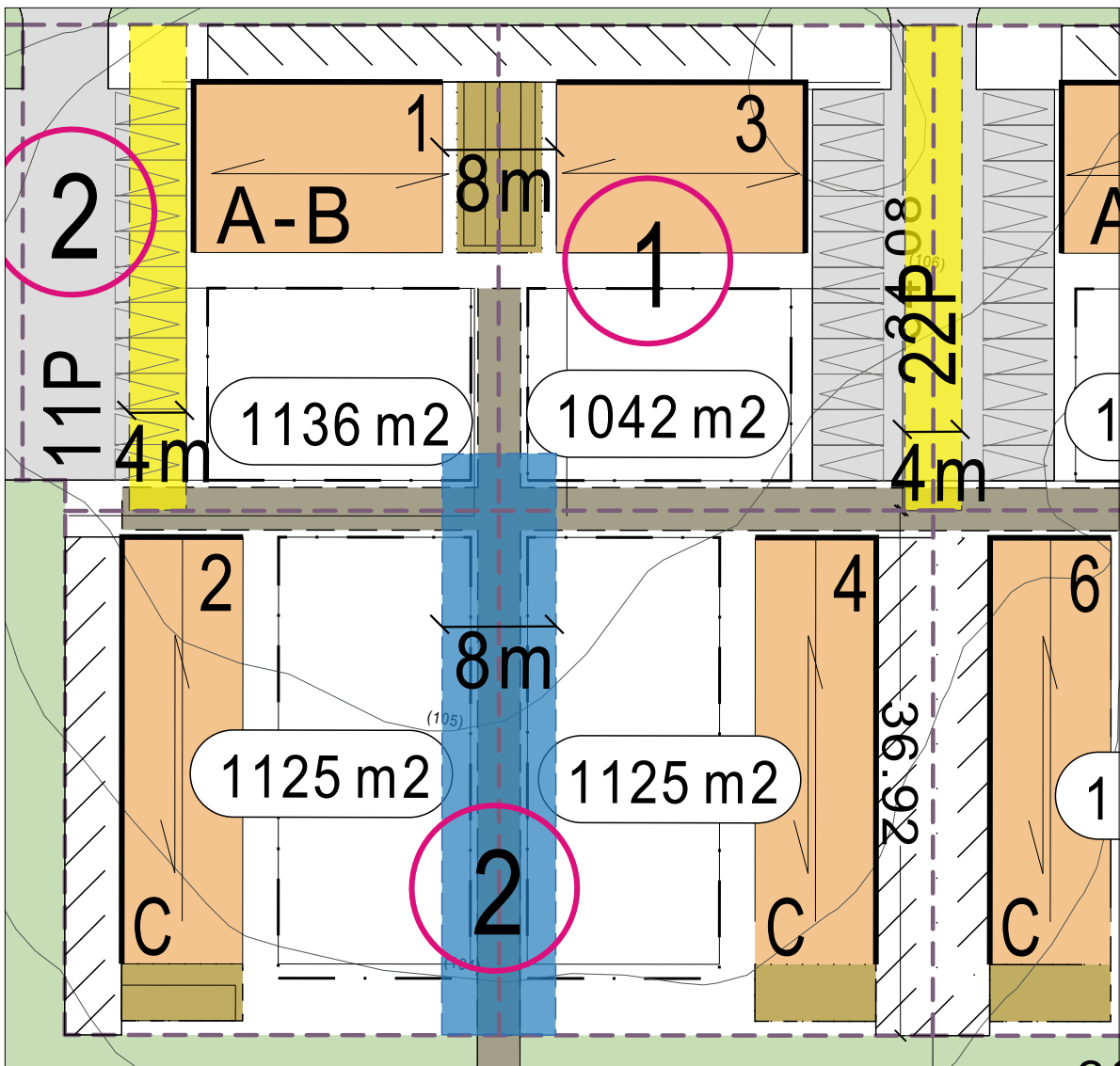
Í kafla 4.5 Hús í Almennadal er gerð breyting vegna skiptingu lóðanna sem voru fyrir hverja þyrpingu í 4 lóðir, eina fyrir hvert hús. Æskilegt er að styttri húsinn 2, sem snúa endum saman í hverri þyrpingu, séu af af sömu gerð, svo það myndist heildarsvipur enda þótt taðbrárfötur skilji þau að.

Bætt er við: Bindandi lína er á 2 vegu í stað þess að vera allur byggingarreitirinn, sjá á upprætti.

Í kafla 4.6 Annað er bætt við kvæð vegna lagnaleiða

Kvæð er um annars vegar 8 m breitt helgunarsvæði fyrir fráveitlagnir, blátt á upprætti, og hins vegar 4 m breitt helgunarsvæði fyrir heitt og kalt vatn og rafmagn, gult á upprætti. Þar sem byggingarreitir liggja að kvæð um lagnaleið þarf framkvæmdaraðili að tryggja að við framkvæmdir verði ekki grafið undan lögunum.

Að öðru leiti er vísað í greinargerð deiliskipulagsins sem auglýst var upphaflega í B. deild 12.11 2003 ásamt síðari breytingum.



Skýringarmynd - kvæð um 4m og 8m helgunarsvæði fyrir lagnir. Sjá kafla 4.6 Annað í greinargerð.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____. Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafrest til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.