

Athafnasvæði hestamanna í Ellíðaárdal

Greinargerð.

Inngangur.

Athafnasvæði hestamanna sem hér er tekið til meðferðar afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, ibúðarbyggð á Selási í austri og norðri og megingongustig meðfram Ellíðaánum í vestri. Uppdráttur á svæðinu höfð um 1965 með skipulagi á hesthusahverfi Fáks á Viðivöllum.

Núverandi skipulagsuppráttur á athafnasvæði hestamanna í Ellíðaárdal, var samþykktur í skipulagsnefnd 27 nóv 1995 og í umhverfismálaráði 13.12.1995. Uppdráttur þessi fellur hérméð til gildi Síðar var gerð breytingar á lóðarmörkum og staðsettningu byggungareits fyrir dýraspítala, samp. í borgarráði. 31.ágúst 1999.

Meginstæður fyrir endurskoðun deiliskipulagsins nú eru eftirfarandi:

1. Nauðsyn á breyttum og nýjum reiðleidum á svæðinu.
2. Óskir um endurnýjun og breytingar á húsum.
3. Samþykkt frá 29. nóv. 1999 um hesthus og hesthusahverfi í Reykjavík, einkum ákvæð um taðprár.

Skipulagi er unnið í samræði við og fyrir Skipulags- og byggingsvöru Reykjavíkur. Samráð hefur verið við Hestamannafélagið Fák, Félag hesthúseigenda í Viðidal og Umhverfis- og heilbrigðisstofu Reykjavíkur.

Skipulagið.

Í nýju deiliskipulagi eru mörk athafnasvæðisins eins og lýst er í inngangi og eru þau óbreytt frá fyrri skipulagi að öðru leyti en því að tvænn undirgengi undir Breiðholtsbraut verða hluti af nýju skipulagi. Markmiðið er að gefa elendum færí að koma fyrir kaffistofu, snyrtungum, fatageymslum o.p.h. um leið og endurskipulagning hússanna á sér stað. Reynt er að koma til móts við þær óskir að viðkomandi gerði verði sýnilegt úr kaffistofu sem í flestum tilfellum er reiknað með i eftirlit hluta húss, einkum hlóðuhlutum.

Dæmin sem fylgia skilmálum sýna almennar lausnir sem endurspeglar það viðhorf að hverfló haldi því yfirbragði sem það hefur.

Auk ofanábyggings eru sýnd dæmi um yfirbyggingu taðpróra, en aðrar lausnir geta líka komið til greina varðandi meðferð ráðsins, svo sem að safna því í gáma eða önnur færarleg hlát sem losuð verða með kerfisbundnum hætti. Verði oskak eftrí sílum lausnum verður að skoða þær sérstaklega.

Sækjá skul um leyfi til byggingarnefndar fyrir öllum breytingum, hvort sem um er að ræða viðbyggingsar, yfirbyggjar fyrir taðprár, staðsettningu gáma eða endurnýjað innra skipulag.

Litið er á hvert húsi sem eina heild og er ætlast til að breytingar sem snerta útlit gerðar í einu lagi.

Því er mikilvægt að samstæða sé meðal eigenda um allar breytingar og skal samþykki eigenda í viðkomandi húsi fylgia umsókn samræmi við byggingarreglugerð, fjöleignahúsalög og önnur þau ákvæði sem málið varða.

Kvóð er um aðgengi að hlóðum og bakhliðum hesthusa um aðliggjandi lóðir þar sem þannig hattar til, eins og verið hefur.

Yfirbyggingsar eru unnið í samræði við og fyrir Skipulags- og byggingsvöru Reykjavíkur. Samráð hefur verið við Hestamannafélagið Fák, Félag hesthúseigenda í Viðidal og Umhverfis- og heilbrigðisstofu Reykjavíkur.

Samræði við Áðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024.

Með athafnasvæði hestamanna er átt við svæði, þar sem sérstaklega er gert ráð fyrir tilvist hesta og hestamanna í skipulagi.

Þá er gert ráð fyrir því að utan afmarkaðra lóða á athafnasvæðinu verði almennt útvistarsvæði.

A svæðinu vestan Vatnsveituvegar eru 3 hesthus frá fyrri tið og eiga þau að hverfa þegar stöðuleyt þeirra rennur út.

Breytingar frá áður samþykktu deiliskipulagi eru eftirfarandi:

1. Reiðleidir og stígar:
 - A. Nýr reiðstigur sunnan við Brekkuá, norður fyrir gamla dýraspítalann.
 - B. Reiðstigur nordan við hesthusin í Viðidal farist ofar í brekkuna.
 - C. Nýr reiðgata kemur sunnan byggðar við D-tröð.
 - D. Nýr reiðgong koma undir Breiðholtsbraut skv. Áðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Þau eru að reiðleiði úr Viðidal sunnan núverandi ganga sem verða eingöngu fyrir göngu og hjóreiðar.

2. Reitur fyrir hey:
 Vestan Vatnsveituvegar er afmarkaður reitur þar sem heimilt er að geyma hey í rúllum, eða innþakkad með örðum viðurkenndum hætti, vegna heyslu í hverfinu. Reiturinn skal vera í umsjá Hestamannafélagins Fáks, sem setur nánari reglur um notkun og umgengni á reitnum.

3. Ofanábyggingsar og hækkan húsa:
 A. Leyfðar verða ofanábyggingsar á hesthus með takmörkunum sem skilgreindar eru í skilmálum og skýringarmyndum.

4. Taðprær:
 A. Taðprær í Viðidal, fast við húsgafl, má byggja yfir með því að lengja viðkomandi húsi samsíði við skilmála og skýringarmynd.

B. Sérstæðar taðprær, bæði í Viðidal og á Fáksvæði, má byggja yfir með því sníði sem kveðið er á um í skilmálum og skýringarmyndum.

C. Aðrar lausnir: Í stað yfirbyggðar taðpróra er heimilt að koma fyrir lokudum gánum til taðsfnunar og skal þem komið fyrir þar sem taðpróm er ætlatur staður. Þar sem mokaoð er úr hesthusi beint á bíla er ekki þörf á taðpr.

5. Lóðarmörk:
 A. Lóðarmörk í Viðidal:
 Lóðarmörk fyrir hesthus í Viðidal eru í núverandi deiliskipulagi skilgreind fyrir hverja hesthusalengju fyrir sit og breytest ekki.

B. Lóðarmörk eru á lóðum við aðkomuvegi og skal ekki nota þau í annað. Að jafnaði skal ekki leggja bílum bannig að þeir hindri aðgang að stétt milli húss og gerðs.

C. Afmarkaðar eru 2 nýjar lóðir, sameiginlegar fyrir hverfð, fyrir hestakerrustæði, tamningagerði o.p.h.:

Lóð fyrir hestakerrur og tamningagerði vestan við A-tröð.
Lóð fyrir hestakerrur norðan hesthusa milli B-tráðar og C-tráðar.

B. Lóðarmörk á Viðivöllum (Fáksvæði):
 Gert er ráð fyrir því að svæðinu skiptist í 6 lóðir:

- 1 Lóð elstu húsa Fáks
- 2 Lóð fyrir íþróttavelli og athafnasvæði
- 3 Lóð fyrir íþróttavelli og athafnasvæði
- 4 Lóð félagsheimili
- 5 Lóð hestjalíðasvæðis með skeiðvelli og gæðingavelli
- 6 Lóð gæðingavallar (Hammsvallar) ásamt aðliggjandi bætarhólfum.

C. Lóðarmörk reiðhóllar:
 Auk lóðar reiðhóllar með tilheyrandri bílastæðum og athafnasvæði er lóð handan Brekkuáss fyrir bílastæði.

D. Síðliseingafélagið Dýraspítal Watsons:
 Lóð dýraspítala er sýnd óbreytt frá fyrra skipulagi.

E. Lóð fyrir dýraspítala við Vatnsveituveg:
 Reistur hefur verið dýraspítala í Viðidal, á lóð norðan Breiðholtsbraut með aðkomu frá Vatnsveituveg, í samræði við deiliskipulag, dags. 24.8.1999, samp. í borgarráði 31.8.1999.

Ekki eru gerðar breytingar á skilmálum né skipulagi dýraspítala sem gildir áfam.

6. Annað:

A. Ny götunöfn innan Fáksvæðisins:
 Samþykkt hafa verið nýn af góðum innan Fáksvæðisins, þau eru:

Sólsvöldi, Hrafnsból, Faxaból og Asából

Nafn vegarins inn á svæðið er óbreytt: Vatnsveituvegur.

Skilmálar.

1. Almennt:

Skilmálarin eiga fyrst og fremst við breytingar á húsum sem þegar eru komin (ofaná-byggingsar og viðbyggingsar).

Markmiðið er að gefa elendum færí að koma fyrir kaffistofu, snyrtungum, fatageymslum o.p.h. um leið og endurskipulagning hússanna á sér stað. Reynt er að koma til móts við þær óskir að viðkomandi gerði verði sýnilegt úr kaffistofu sem í flestum tilfellum er reiknað með i eftirlit hluta húss, einkum hlóðuhlutum.

Dæmin sem fylgia skilmálum sýna almennar lausnir sem endurspeglar það viðhorf að hverfló haldi því yfirbragði sem það hefur.

Auk ofanábyggings eru sýnd dæmi um yfirbyggingu taðpróra, en aðrar lausnir geta líka komið til greina varðandi meðferð ráðsins, svo sem að safna því í gáma eða önnur færarleg hlát sem losuð verða með kerfisbundnum hætti. Verði oskak eftrí sílum lausnum verður að skoða þær sérstaklega.

Sækjá skul um leyfi til byggingarnefndar fyrir öllum breytingum, hvort sem um er að ræða viðbyggingsar, yfirbyggjar fyrir taðprár, staðsettningu gáma eða endurnýjað innra skipulag.

Litið er á hvert húsi sem eina heild og er ætlast til að breytingar sem snerta útlit gerðar í einu lagi.

Því er mikilvægt að samstæða sé meðal eigenda um allar breytingar og skal samþykki eigenda í viðkomandi húsi fylgia umsókn samræmi við byggingarreglugerð, fjöleignahúsalög og önnur þau ákvæði sem málið varða.

Kvóð er um aðgengi að hlóðum og bakhliðum hesthusa um aðliggjandi lóðir þar sem þannig hattar til, eins og verið hefur.

2. Ofanábyggingsar og hækkan húsa:

2.1. Hús í Viðidal

2.1.1. Í Viðidal verðu leyf að hækka húsin eftir ákvæðnum reglum og er þá gert ráð fyrir lóðréttir hækkan upp í maðni um að hármarki 1,5m á 5,0m hámarksbreidd. Hækkanin má að út að góflum og skal þá yfirbragð beggja gaffa verá híma. Heimilt er að skipta ofanábyggingsunn í 2 eða 3 hluta og verða þeir að vera jafnstarir. Mega þeir einnig ná út að góflum og sér þeir 3 talsins skal bílo milli þeirra verá jafnt (sjá skýringarmynd 1a og 1b).

2.1.2. Önnur leið er að hækka annan þakflöt hússinn bannig að húsi fái svipað yfirbragð og þau 3 hlús sem í upphafi voru byggð með stólluðu þaki. Hækkinin skal þá ná frá mæni niður að hlóðarveg fjer tilheyrandri gerði. Hækkinin má ná út að góflum og skal þá yfirbragð beggja gaffa verá híma. Heimilt er að skipta ofanábyggingsunn í 2 eða 3 hluta og verða þeir að vera jafnstarir. Mega þeir einnig ná út að góflum og sér þeir 3 talsins skal bílo milli þeirra verá jafnt (sjá skýringarmynd 2a og 2b).

2.1.3. A húsum 3 sem eru með stólluðu þaki (p.e. hlóðuhlutinna er hærra) er hægt að nýta eftirlit hluta hlóðurýmis fyrir þá býr sem þörf kann að vera á. Heimilt er að hækka þaki að hlóðuhlutinum með því að vísstólluðu þaki. Vegna landhalla eru húsin ofan í hlóðunum með að auka húlla frá hlóðarveggi í um 15°. Jafnframt því er heimilt að auka þakhlála hesthuslutanum bannig að hæðarmismunur þakkanum við eftri brún verði svipaður og aður (sjá skýringarmynd 2a og 2b).

2.2. Hús í Fáksvæði
 2.2.1. Húsin sem byggð eru sérstæð, án sérstakrar hlóðubýggingsar, má hækka með ofanábyggingu með sama hætti og lýst er í grein 2.1.1., bannig að á hverju sérstæðu þaki má koma ein ofanábyggning í lengd hússins. (sjá skýringarmynd 4).

2.2.2. Hesthusin sem byggð eru hornrétt til beggja hlíða út frá langri hlóðu (við Faxaból) má stækka með þeim hætti að bygg sé ofan á millibyggingu sem skilr að hlóðu og hesthus.

Ofanábyggingsin skal vera með einhalla þaki (um 11°) sem nær upp á hlóðupakli. Vegna landhalla eru húsin ofan í hlóðunum (að austan) hærra en húsin neðan við (að vestan) og ná því þókin austan við mun lengra upp á hlóðupakli en að vestan. Millibyggingar eru miðrið en sjálf hesthusin og skal sá munur halda í ofanábyggingsunn. Mikilvægt er að form hlóðugalla komi skyr fram (sjá skýringarmynd 5a).

3. Taðprær:

A. Þær við húsgafla í Viðidal.

Taðprær eru við þann enda húss sem færir er aðkomuvegi og þar sem þær eru við gaffa húsa skal byggja yfir þær bannig að þak verði með mæni í súmu stefnu og mænir viðkomandi húss og þakhlála sá sami. Paki yfirbyggings skal vera laegra en húsgafl og neðri brún þaks í vegglinu við aðkomudýr skal ekki vera hærra en 2,8m yfir jarðveg fyrir dyr.

Vífubyggning má ná allt að 4,5m út frá gaffli, en breidd má vera allt að 10m. (Sjá skýringarmynd 2b).

B1 - Sérstæðar taðprær í Viðidal.

þar sem taðprær eru ekki við húsgafl, eru þær við gerði í linu við húsgafl og nokkurn spöl frá húsi. Þar sem verá mænisþak, horrrétt með mænisstefnu hesthusa og þakhláli 15°. Mesta breidd má vera 4,5m og mestu lengd 10m. Hæð þaks við pakbrún skal vera 2,3m að hármarki, miðað við jarðveg fjer gerði. (Sjá skýringarmynd 1b).

B2 - Þær á lóð Fáks - við Faxaból.

Þærar eru ymst við brekkuna efst á svæðinu eða innan gerðis og eru þær þá yfirleitt litlar og 2-3m við hvert húsi.

Pegar hefur verið byggit yfir nokkrar taðprær við brekkuna og hefur þær verið gert annað hvort með einhalla þaki og snýr þa hærra hlóð að gerði, eða mænisþak með súmu stefnu og að hesthusinum. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þelum.

Verði yfir fléri taðprær við brekkuna skal þær gert með einhalla þaki, með 15° halla, hærra hlóð snýr að gerði með hármarkshæð 2,8m frá jarðvegsheið að framan.

Heimilt er að byggja yfir litlu þærar þan sem þær eru og skal þær þá gert með einhalla