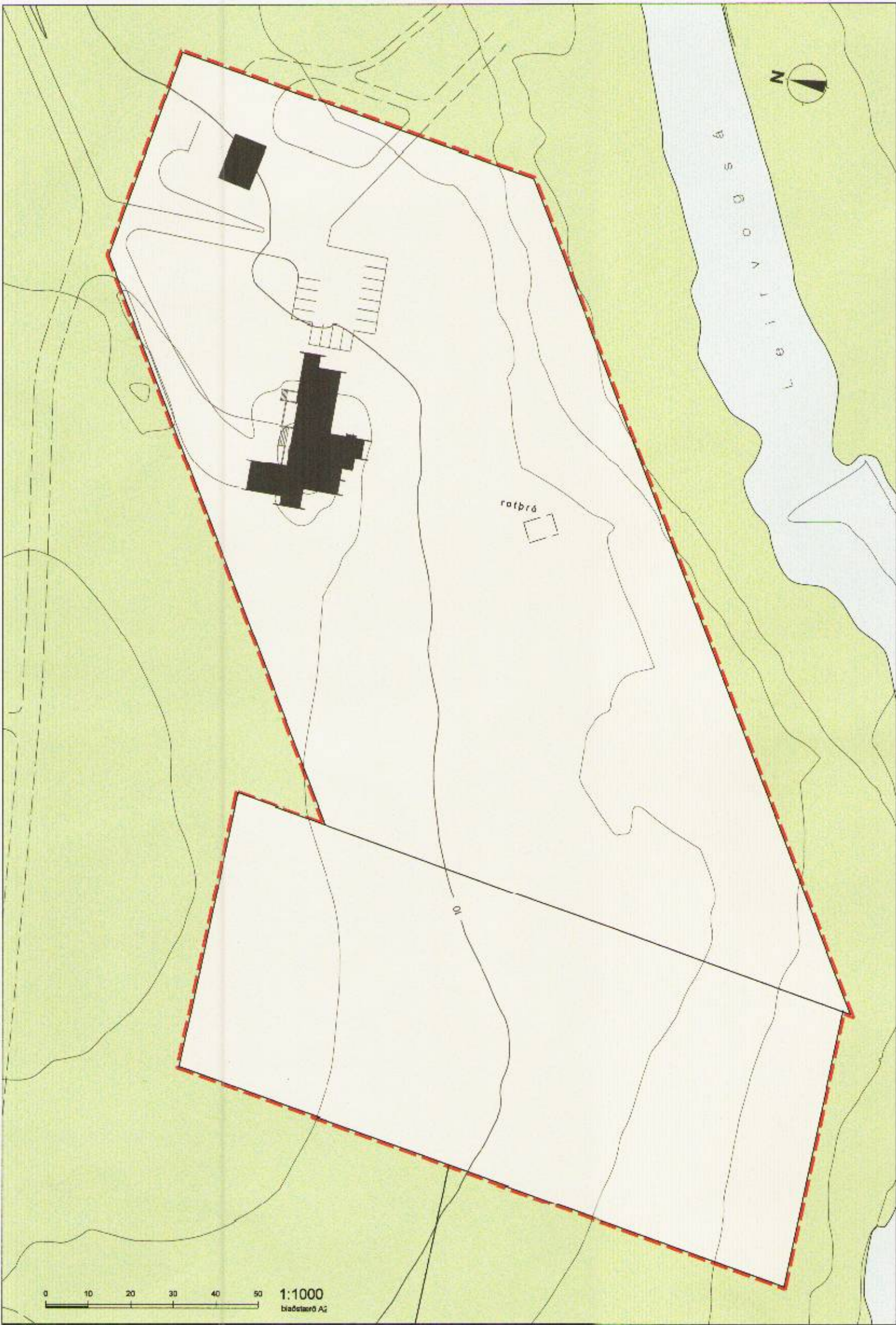




Fyrir breytingu

Landnotkun á skipulagsvæðinu er landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 þar sem fyrirhuguð uppbygging tengist hefðbundnum búskap og ferðapjónustu og er ætlaðað skapa fjölbreyttan búsetukost fyrir landeigendur til framtíðar.

Útfærsla skipulags. Um er að ræða deiliskipulag tveggja lóða, sem eru alls 30.000 m², fyrir íbúðarhús og aðrar byggingar fyrir starfsemi sem tengist hefðbundinni ferðapjónustu bænda og landbúnaði: a) 2 - 4 stakstæð hús, ein til tvær hæðir, samanlagður grunnflötur alls 250 m². Húsin eru ætluð til skammtímaleigu fyrir ferðapjónustu. b) Gróðurhús. c) Hesthús og tilheyrandi þjónustuhús (hlaða, vélageymsla, snyrtingar, kaffistofa o.fl.). d) Íbúðarhús, eitt til þrjú á hverjum reit, hámarksflatarmál á reit er 500 m² og verða tilheyrandi bílastæði norðan við byggingarreiti. Um er að ræða framtíðar íbúðarhús fyrir landeigendur sem vilja geta nýtt eldra íbúðarhús á jörðinni sem gistirými fyrir ferðapjónustu.

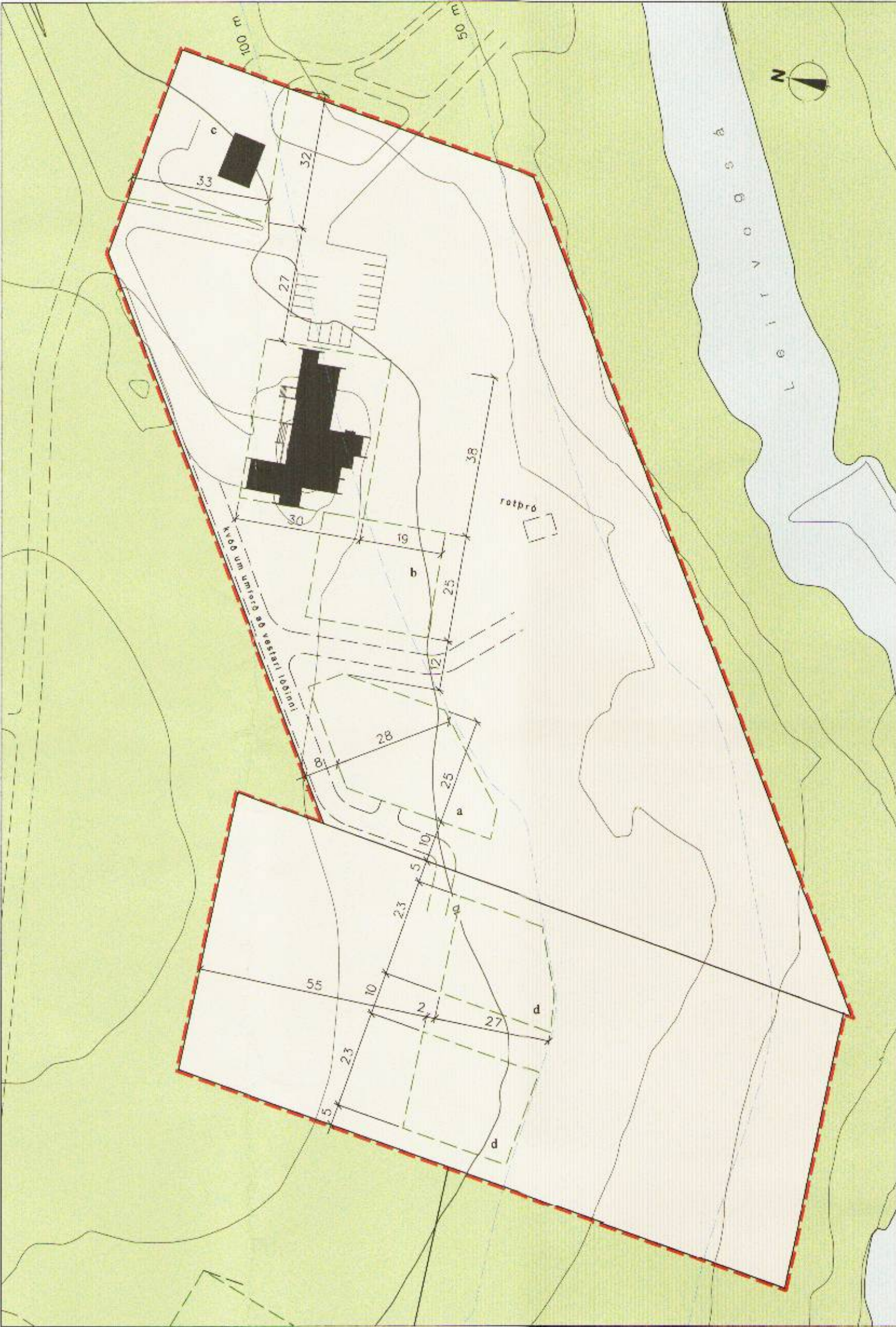
Mörk skipulagsins fylgja lóðarmörkum.

Lýsing staðhátta. Landhæð við suðurmörk lóðarinnar er um 4 m og hækkar í um 13 m norður mörk. Landhalli í skipulagsvæðinu er um 9 metrar. Þjóðvegur 1, Vesturlandsvegur er í 1 km fjarlægð austan við skipulagsvæðið en frá honum er vegur að lóðunum.

Núverandi íbúðarhús. Húsið er 3 hæðir með 5 íbúðum og 6 gistiherbergjum til útleigu til ferðamanna. Heildarflatarmál er um 745 m². Mesta hæð er um 10 metrar. Markaður er byggingarreitur um húsið og innan hans er gert ráð fyrir minni háttar viðbyggingu(m), sem falla vel að húsinu og fara ekki upp fyrir núverandi hámarkshæð.

Byggingarskilmálar

- Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreita eins og þeir eru sýndir á deiliskipulagi.
- Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóðar sem best og fella byggingar vel að landi, t.d. þar sem landhalli leyfir verði hús tveggja hæða í lægri hluta lóðar en einnar hæðar í hærri hluta. Hámarksvegghæð frá efri gólfplötu (þeirri sem nemur við hærri hluta lóðar) er 4,5 m.
- Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir segja til um.



Tillaga að deiliskipulagi

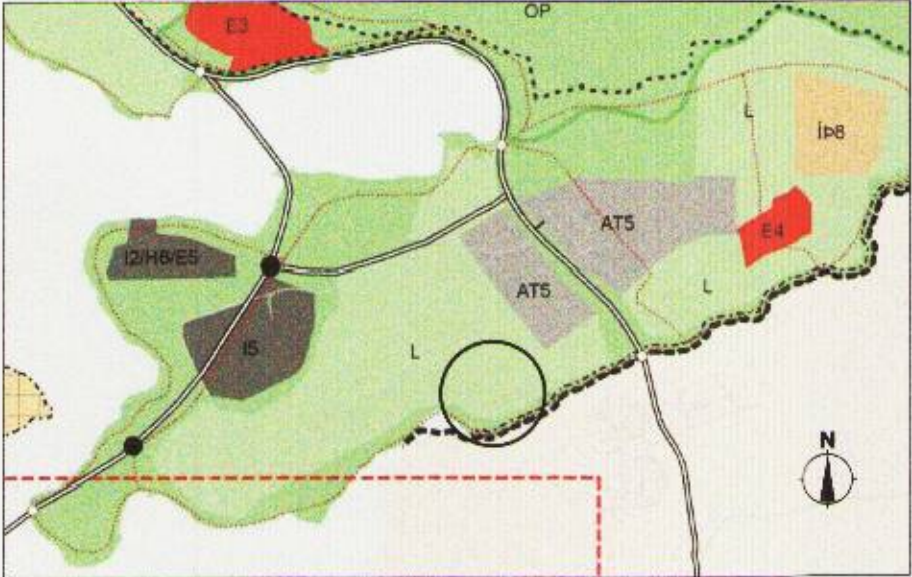
Veitur

- Rafveita og vatnsveita: Á svæðinu eru veitukerfi á vegum Orkuveitu Reykjavíkur.
- Slökkvivatn: Brunavarnir eru á vegum Sökkvillós höfuðborgarsvæðisins. Vatn má taka úr Leirvogsá en mesta fjarlægð að henni er um 130 m.
- Fráveita: Fráveita fer um sameiginlega rotbró og verður það óbreytt með nýju skipulagi. Frá þró skal leggja syrtulögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti Hollustuverndar ríkisins nr. 2/1991. Húseigendur skulu sjálfir sjá um og kosta hreinsun á viðkomandi rotbró. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir staðsetningu á rotbró. Gerð er sú krafa að lóðareigendur hreinsi ofanvatn, t.d. í tjörnum eða þökkgrýfjum áður en því er veitt í ofanvatnskerfi, svo minni hættu sé á að slíkt endi í Leirvogsá. Hvað varðar hesthús gilda ákveðnar kröfur um taðprær, sem þarf að uppfylla.

Fornleifar. Engar skráðar minjar eru á jörðinni, sbr. umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 18. mars 2015, en ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er aðhalda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

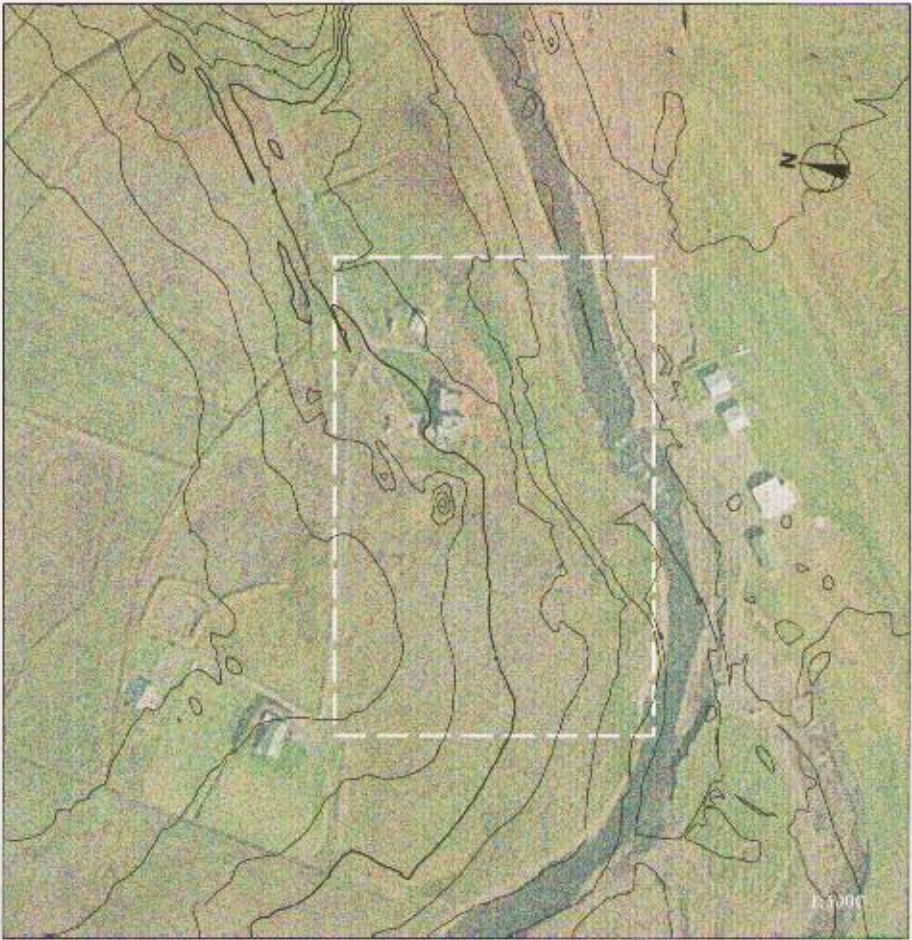
Umhverfismál. Verði gert ráð fyrir gróður- og trjárékt innan svæðisins skal taka tillit til umhverfisatriða eins og útsýnis við val á hávöxnum og pláss-frekum trjátegundum. Gerð lýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera láttlaus, óbein og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Leirvogsá er innan afmörkunar hverfisverndarsvæðis skv. aðalskipulagi og mælt er með að allar byggingar verði utan við 75-100 metra línu frá ánni.

Jarðskjálftar og náttúruvá. Engar þekktar jarðsprungur eru á svæðinu og svæðið er ekki á þekktu jarðskjálftasvæði.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- Skýringar**
- mörk deiliskipulags
 - lóðamörk
 - mörk byggingareits
 - núv. hús
 - vegslóði
 - fjarlægð frá árbakka



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Borgarráðið d. 15. apríl 2015 og í d. 30. apríl 2015.

Tillagan var auglýst frá 27. ágúst 2014 með athugasemdafrest til 8. október 2014.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda d. 2015.

Einar Atelmann