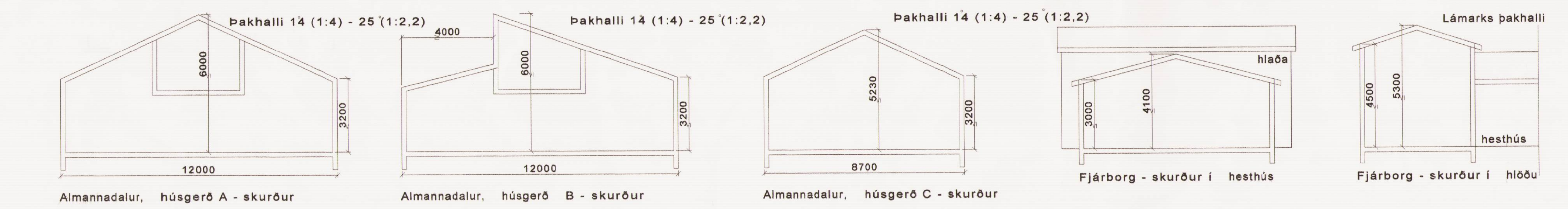
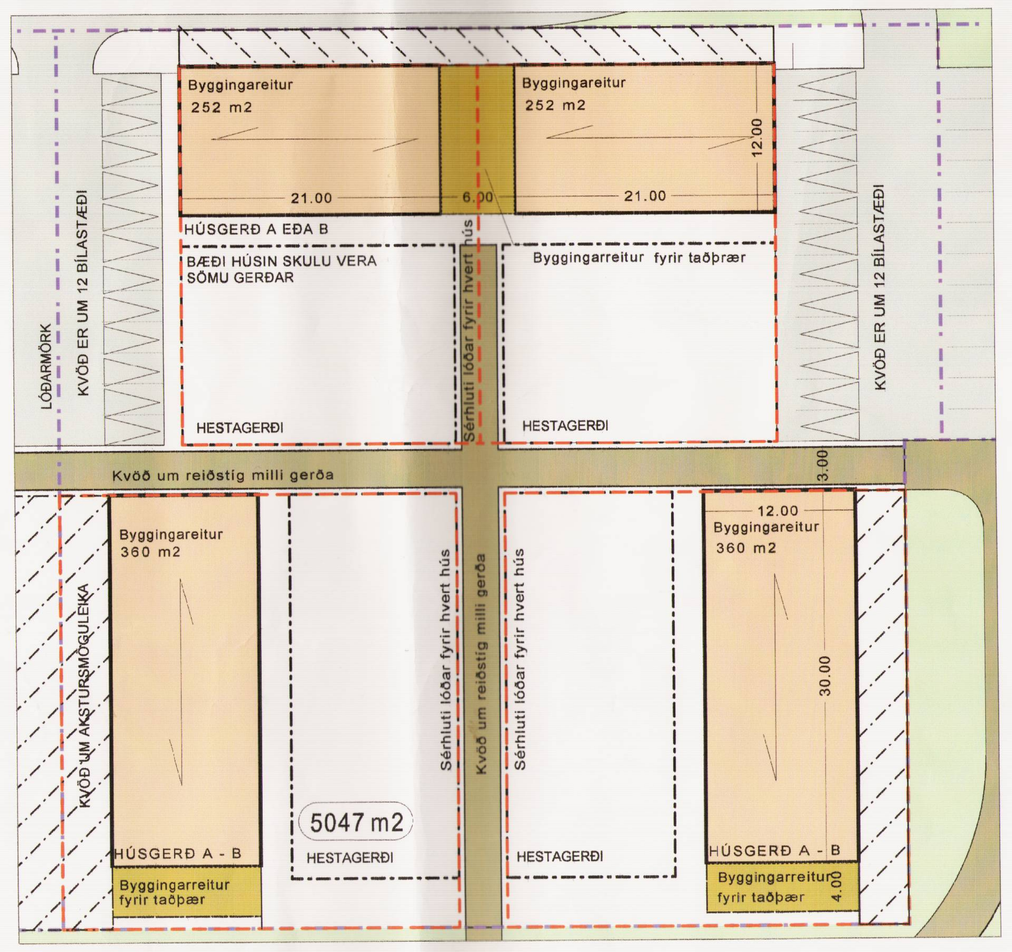
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:2000



HÚSAGERÐIR 1:200



HÚSAÞYRPING Á LÓÐ 1:500

Almannadalur - deiliskipulag
Greinargerð og skilmálar

1 FORSENDUR

1.1 Markmið

Markmið með skipulaginu er að skapa aðstöðu til áframhaldandi uppbyggingar hestamennsku í Reykjavík, og mæta brýnni þörf á byggingarlóðum fyrir hesthús og athafnasvæði fyrir hestamenn. Deiliskipulag þetta er fyrsti hluti fyrirhugaðs hesthúsasvæðis á Hólmsheiði.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og merkt sem hesthúsabyggð. Í Aðalskipulaginu er gert ráð fyrir nýjum tengivegi frá Suðurlandsvegi að svæðinu og áfram til austurs að nýjum tengivegi sem liggur til norðurs að Reynisvatnsheiði. Einnig er gert ráð fyrir stofnstíg meðfram tengiveginum til austurs.
Í gildi er deiliskipulag fyrir Fjárborg dags.1. júní 1988. Búið er að úthluta fyrsta áfanga A- og B-gatna sem rúmast innan 5 ha lands sem Fjárborg hefur haft samning um.
Gert er ráð fyrir að núverandi deiliskipulag Fjárborgar falli úr gildi við gildistöku þessa skipulags, kennt við Almannadal.
Deiliskipulagsreitur fyrir Almannadal afmarkast af Suðurlandsvegi í suðri og misgengissprungu í Almannadal í vestri. Reiturinn nær austur fyrir núverandi byggð í Fjárborg.
Norðurmörkin eru á Hólmsheiði norðan við fyrirhugað beitarhólf. Skipulagsmörkin eru jafnframt mörk athafnasvæðis hestamanna.
Skipulagsreiturinn í heild er tæpir 53 ha að flatarmáli, þar af eru um 13 ha ný byggingarsvæði. Innan skipulagsreitsins er núverandi byggð í Fjárborg, beitarhólf og reiðgötur umhverfis byggðina á Hólmsheiði.
Hestafjöldi í hverfinu er áætlaður um 1400 hestar, að frátöldum hestum á Fjárborgarsvæðinu, en samtals gæti hverfið rúmað 2200-2400 hesta.

1.3 Vatnsvernd

Skipulagssvæðið er á fjarsvæði B á vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins.
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 kafla 3.1.15 er kveðið á um að á fjarsvæði B þurfi, samkvæmt reglugerð, samþykki umhverfis- og heilbrigðisnefndar fyrir:
- Lagningu bundins slitlags á vegi og allar aðrar framkvæmdir þar sem notuð er olía af einhverju tagi.
- Náðhúsum, fráveitum og rotþróm.
- Framkvæmd uppgræðslu og ræktun.
- Staðsetningu á mengandi starfsemi.

Óheimilt er að flytja úrgang inn á svæðin til geymlsu eða förgunar.
Haft var samráð við Umhverfis- og heilbrigðisstofu varðandi útfærslur á taðþróm, en allt skólp og frárennsli verður tengt lagnakerfi borgarinnar.

1.4 Fjárborg

Byggðin í Fjárborg er upprunalega skipulögð fyrir Fjáreigendafélag Reykjavíkur fyrir fjárhús. Enn eru um 180 kindur í Fjárborg en voru 1200 þegar flestar voru.
Hestahald í Fjárborg fer stöðugt vaxandi og miðast endurnýjun á svæðinu við það.
Áætlaður hestafjöldi í Fjárborg fullbyggðri er á bilinu 800-1000.
Gert er ráð fyrir að hverfið haldi sér sem húseigendafélag undir forræði Fjáreigendafélags Reykjavíkur en fellur þó inn í heildarskipulag í Almannadal og njóti sameiginlegrar félagsaðstöðu, enda sé svæðið í heild rekið á einum félagsgrunni.

2 GREINING SVÆÐISINS

2.1 Landslag og veðurfar

Almannadalur er hluti af misgengissprungu sem myndar mjög greinileg skil í landslaginu við vesturmörk skipulagsreitsins. Í suðvesturhorni reitsins er hæðarmunur í sprungunni á bilinu 7-12m. Norðan til á skipulagssvæðinu verða skilin við Almannadal óákveðnari og hallar landinu þar jafnari upp á heiðina.
Á milli Almannadals og Fjárborgar er um 300m breitt svæði sem hentar vel fyrir hesthúsabyggð. Landhalli á þessu svæði er mismunandi, allt frá flötu landi upp í brekkur 1:5.
Í miðju byggðarsvæðinu er áberandi lægðardrag.
Landhæð í SV-horni byggingarsvæðisins er 90m.y.s., en hólarnir vestan í Fjárborg ná upp í 112m.y.s. og mynda skil á milli byggðasvæðanna.
Austan- og suðaustanáttir eru ríkjandi vindáttir á svæðinu en að sögn staðkunnugra eru verstu skafrenningsáttirnar norðaustlægar.
Mælingar sýna að úrkoma er meiri þarna en t.d við Veðurstofuna á Bústaðaholti og þar sem meðalhiti er einnig lægri, eru snjóalög meiri.
Á tímabilinu 1961-80 mældist 4-9sm meiri snjóþykkt við Hólm en við Veðurstofuna.

2.2 Gróðurfar

Á svæðinu skiptast á klapparholt á hæstu hæðunum og mosa- og lyngivaxnar lægðir, en inn á milli eru örfoka melkollar. Talsvert er einnig af lúpínu á svæðinu.
Á Hólmsheiði vex upp skógur sem með hverju ári verður meira áberandi í landslaginu. Innan svæðisins er á nokkrum stöðum álitlegur trjágróður. Ber mest á stafafuru, birki og víðitegundum en einnig er að finna blágreni, lerki o.fl. tegundir. Stór hluti af núverandi gróðri er vel flytjanlegur og má nota til fegrunar og skjólmyndunar annars staðar á svæðinu.

2.3 Fornleifar

Samkvæmt Fornleifaskrá Reykjavíkur 1995 (Skýrslur Árbæjarsafns XLVI), eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu við Almannadal. Gerð hefur verið fornleifaúttekt á svæðinu og samkvæmt henni er gömul gata í svokölluðum Vegbrekkum (skráning: Hólmur 181149-213-32 Vegur-gata). Tekið hefur verið tillit til legu hennar í skipulaginu.

3 SKIPULAGIÐ

3.1 Almenn aðstaða

3.1.1 Sameiginlegt hestaíþrótta- og útivistarsvæði

Tillagan gerir ráð fyrir að í lægðinni miðsvæðis verði 300m gæðingavöllur fyrir hestaíþróttir sem tengist reiðleið sem jafnframt má nýta sem 250m beina skeiðbraut. Gæðingavöllurinn er á sérstakri lóð sem viðkomandi hestamannafélag mun hafa yfirráð yfir. Einnig er gert ráð fyrir reiðskemmu, félagsheimili og öðrum sameiginlegum þörfum, svo sem tamningagerðum og hringgerðum ásamt gestagerði við reiðskemmuna. Miðsvæðið opnast upp í Almannadal og heiðina til norðurs en einnig er vel opið til suðurs.
Tillagan gerir ráð fyrir að hæstu hólar og bröttustu brekkurnar verði almenn útivistarsvæði, grónar vinjar sem mynda skjól og rýmd innan hesthúsabyggðarinnar.

3.1.2 Reiðskemma, félagsaðstaða og vallarhús

Í tengslum við gæðingavöllinn er gert ráð fyrir félagsaðstöðu og reiðskemmu fyrir æfingar og minniháttar atburði.
Sérstök lóð er skilgreind utan um reiðskemmuna tæplega 7000m2 og byggingarreitur skemmunnar er 1800m2. Kvöð er um 36 bílastæði en gert er ráð fyrir 68 stæðum á skipulaginu til þess að anna eftirspurn við hugsanlegar sýningar og sem kerrustæði meðan á sýningum stendur.
Gert er ráð fyrir félagsaðstöðu í skemmunni.
Landhæð við skemmuna, þar sem riðið er í gegnum hana verður að vera í sömu hæð og gólfið.
Á vallarsvæðinu er afmarkaður reitur fyrir vallarhús, sem ætlað er stjórnendum kappleikja og öðru starfsliði sem tengist slíkum atburðum.

3.1.3 Gámastæði

Á tveimur stöðum á svæðinu er gert ráð fyrir ruslagámum fyrir losun á almennum úrgangi, dósum og rúlluplasti. Gámasvæðin eru staðsett þannig að þau séu í akfærri leið frá hverfunum, annars vegar í austurhlutanum og hins vegar við hverfið vestast á svæðinu.

3.1.4 Beitarhólf

Gert er ráð fyrir um 2,5 ha afgirtu beitarhólfi í heiðinni norðan við Fjárborg.

3.2 Hesthúsabyggð

3.2.1 Fjárborg

Á Fjárborgarsvæðinu eru nokkrar lóðir óbyggðar skv. eldra skipulagi.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að núverandi fyrirkomulag verði óbreytt í grundvallaratriðum þannig að núverandi byggð rúmist innan þess. Skipulagið gerir þó ráð fyri að fella út úr eldra skipulagi fjórar lóðir, sökum mikils bratta í landinu, enda verði unnt að úthluta öðrum lóðum á heppilegri stöðum.
Í skilmálum eru stærðar- og hæðarmörk húsa skilgreind og ennfremur eru dregnar skýrari línur varðandi fyrirkomulag taðþróa.

3.2.2 Ný hesthúsabyggð

Hin nýja byggð sunnan og vestan við Fjárborg raðast í skipulögðum klösum umhverfis miðsvæðið.
Með niðurröðun hesthúsa og gerða er leitast við að mynda hæfilega stórar félagslegar einingar.
Hesthúsin mynda fjögurra húsa þyrpingu umhverfis hvert hestagerði og afmarka það á 3 vegu, þ.e. 2 hús mynda hvort sína hliðina en 2 styttri hús mynda þriðju hliðina. Þau hús eru í beinu framhaldi hvort af öðru en taðþróarrými á milli.
Á hverri lóð er þyrping fjögura húsa ásamt loftunargerðum, taðþróm, stígum, aðkeyrsluleið að hlöðum og taðþróm, bílastæðum og svæði út að aðalvegi. Fjarlægð frá húsi að lóðarmörkum er 4m þannig að á milli húsa verða 8m.
Milli gerðanna eru kvaðir um 4m breiða stíga sem tengjast inn á reiðstíganetið.
Þyrpingarnar falla saman og mynda klasa. Bakatil á milli þyrpinganna, eru bílastæði og aðkomuleiðir að hlöðum.
Gert er ráð fyrir því að hverri lóð sé skipt í sérhluta sem ná yfir hvert einstakt hús ásamt tilheyrandi gerði og aðkomuleiðum.
Slíkir sérhlutar lóða eru sameign rétthafa í viðkomandi húsi og hafa þeir allan veg og vanda af þeim. Óheimilt er að hindra umferð um eða girða aðra hluta lóðarinnar en gerðið.
Hesthúsin eru húsalengjur sem hægt er að skipta í mismunandi stórar einingar sem úthluta má hverri fyrir sig eða nokkrum saman samkvæmt nánari ákvörðun.
Um er að ræða tvær breiddir á húsum annarsvegar 12m og hins vegar 8,5m og er það bundið í skipulaginu hvar hvor gerð er staðsett.
Vegna landhalla getur þurft að stalla húsin í lengdarátt og verða gólfhæðir gefnar upp á hæðarblaði fyrir hvern gólfflöt fyrir sig.

Þyrpingarnar eru tvenns konar:
Annars vegar er mjórri gerð af húsum (8,5x 30m) og með þeim tvö stutt hús í stærðinni 12x17,5m með 6m millibili fyrir taðþró.
Hins vegar er breiðari gerðin (12x30m) og með þeim tvö styttri hús í stærðinni12x21m með 6m millibili fyrir taðþró

Mjórri hesthúsin (8,5m) eru hugsuð sem ein eining eða skipt í tvennt. Þar er reiknað með fóðurgangi eftir endilöngu húsinu og stíur beggja vegna.
Hámarksfjöldi hesta í slíku húsi er 45.
Breiðari húsin (12m) er hægt að innrétta á fleiri en einn veg, ýmist með hlöðuplássi eftir endilöngu húsinu eða þvert í gegn, inn á milli eininga.
Minnsta húseining sem hægt er að úthluta er tæpir 4,38x12m ætluð fyrir 6 hesta.
Lengstu húsin rúma 7 slíkar einingar eða 42 hross samtals.

Gert er ráð fyrir að kaffistofa og snyrting geti verið í hverri sjálfstæðri hesthúsaeiningu og í breiðari húsunum er séð fyrir því að kaffistofa og tilheyrandi rými geti verið á efri hæð þar sem húsið er hæst. Mögulegt er að byggja húsið með þeim hætti að úr gluggum kaffistofu sjáist út í viðkomandi gerði.
Í hverju húsi skal geymslurými fyrir hey vera a.m.k. sem svarar einni stórri rúllu 300kg, eða um 2,30 m3 fyrir hverja 3 hesta.
Óheimilt er að geyma hey, spæni og annað þessháttar utandyra.

Um réttindi og skyldur eigenda (lóðarhafa) gilda reglur fjöleignarhúsalaga nr 26/1994 með síðari breytingum.

3.3 Umferð

3.3.1 Vegakerfi

Frá mislægum gatnamótum sem áætluð eru suð-vestan við skipulagssvæðið er fyrirhugaður aðkomuvegur yfir Almannadal og í sveig upp að Fjárborg.

Frá Almannadal er gert ráð fyrir að vegurinn hækki upp í brekkuna til að draga úr halla og til að gera nýja tengingu mögulega fyrir vestustu húsaþyrpinguna.
Aðalaðkomuvegurinn endar við reiðhöll og félagsheimili á miðsvæðinu.
Frá aðkomuvegi liggja styttri hliðarvegir upp í Fjárborg og að bílastæðum við hesthúsaþyrpingarnar.
Gert er ráð fyrir nokkurri tilfærslu á aðkomuvegi að Fjárborg.
Reykjavíkurborg sér um alla vega- og stígagerð að lóðarmörkum hesthúsa.
Reiknað er með bundnu slitlagi á bílvegum að fengnu samþykki heilbrigðisnefndar. Í Fjárborg verður þó áfram malarvegur þar sem ekki er unnt að aðgreina umferð akandi og ríðandi manna.

3.3.2 Bílastæði

Bílastæðin eru sameiginleg og eru þau við hliðar og á milli klasanna næst aðkomugötum. Bílastæðafjöldinn er í samræmi við þá reglu að 1 stæði sé fyrir hverja 50m2 í húsi. Þannig verða kvaðir ýmist 9 eða 12 bílastæði fyrir hverja lóð, allt eftir stærð húsanna. Frá bílastæðum er kvöð um sameiginlega akfæra leið að hlöðum.
Á Fjárborgarsvæði er reiknað með 4 bílastæðum á hverri lóð, miðað við fullnýtta byggingarheimild.

3.3.3 Kerrustæði

Gert er ráð fyrir sameiginlegum kerrustæðum við enda hverrar götu í tengslum við bílastæðin. Kerrustæðin eru utan lóðarmarka, á sameiginlegu félagssvæði, og er gerð þeirra og umsýsla í höndum félagsins.

3.3.4 Reiðleiðir

Vegakerfið og fyrirkomulag bygginga auðveldar mjög aðgreiningu á reiðleiðum og akleiðum eins og stefnt er að í forsögn að skipulagi. Frá öllum hesthúsunum er kvöð um reiðleiðir milli gerða, þannig að að unnt verði að komast beint inn á reiðleið án þess að fara yfir akveg.
Reiðleiðir hverfisins tengjast enn stærra neti reiðleiða á Hólmsheiði, Heiðmörk og leiðum að öðrum hesthúsahverfum. Skipulagið gerir ráð fyrir undirgöngum eða brú í framhaldi af núverandi undirgöngum undir Suðurlandsveg, þar sem reiðleiðin í Almannadal og aðkomuvegurinn skerast.

3.3.5 Gönguleiðir

Samkvæmt tillögu að aðalskipulagi er gert ráð fyrir stofnstíg meðfram nýja tengiveginum. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum meðfram aðkomuvegi að byggðinni.

4 BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 Almennt

Skilmálarnir eiga við byggingar á Fjárborgar- og Almannadalssvæðinu.
Stærð og umfang núverandi bygginga (í Fjárborg) fellur innan ramma skilmálanna.
Skilmálarnir miða að því að byggingar verði með einföldu sniði og að þær myndi samstæða heild.
Byggingar skulu byggðar í samræmi við skipulagsuppdrætti, mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa og skýringarmyndir sem þeim fylgja.
Skipulag hesthúsanna skal uppfylla reglugerð nr. 132/1999 um aðbúnað og heilbrigðiseftirlit hrossa, ásamt viðauka I um básastærð og loftræsingu í hesthúsum.
Loftunartúðum á þaki og þakgluggum skal raðað með skipulegum hætti.

4.2 Losun taðs og mengunarvarnir

Þar sem skipulagsreiturinn er á fjarsvæði B vatnsverndar höfuðborgarsvæðisins, er lögð rík áhersla á að lágmarka hættu á mengun vatnsbóla og ströng skilyrði sett um losun taðs og annars úrgangs.
Taðþrær skulu gerðar samkvæmt ákvæði 4. greinar í "Samþykkt um hesthús og hesthúsa-hverfi í Reykjavík", nr. 847/1999. Athuga skal þó, að sé skipulag hesthúsanna með þeim hætti að taði sé mokað beint á flutningstæki (vélmokað), er ekki þörf á taðþró, en þó er ekki leyfilegt að nýta byggingarreit taðþróa undir annað.
Í hesthúsum við Almannadal er gert ráð fyrir steyptum taðþróm, annars vegar sameiginlegum á milli styttri húsanna og hins vegar við gaflana á lengri húsunum.
Taðþrær skulu vera steyptar og skal allt sigvatn frá þeim og hesthúsum leitt í felligildru um fráveitu.
Gert er ráð fyrir að unnt verði að flytja tað af svæðinu í gámum og skulu þeir staðsettir í fyrrgreindum steyptum taðþróm.
Gert er ráð fyrir að þróin sé felld ofan í stéttina, þannig að auðvelt reynist að losa ofan í taðgáminn, en rampi liggi niður að gámnum frá þjónustuvegi til að draga gámin upp.
Taðgámur skal vera með loki eða staðsettur undir þaki, þannig að ekki rigni ofan í hann, (sjá einnig skilmála fyrir hús, kafli 4.5).

Endanleg ákvörðun um fyrirkomulag taðþróa og aðferð við hyrðingu taðs, svo sem gjaldtöku hennar vegna verður gerð nánari skil í úthlutunarskilmálum í samræmi við væntanlega stefnumörkun borgaryfirvalda í þessum efnum.

Einungis má losa tað og moð í taðþrær og taðgáma, óheimilt er að geyma heyrúllur utandyra.

4.3 Reiðskemma og vallarhús

Byggingarreitur reiðskemmu er 30x60m og skal skemman ásamt hugsanlegum fylgibyggingum (t.d. anddyri, snyrtingum, skrifstofum o.þ.h.) rúmast innan reitsins.
Reiðskemman (meginbygging) skal ekki vera hærri en 10,0m og þakhalli frá 14° til 22°, mænisstefna NA-SV.
Við litaval á skemmu, skal þess gætt að hún er hluti af hverfisheildinni og þarf hún að falla vel að þeim litum sem gefnir eru upp fyrir hesthúsin á svæðinu.
Byggingarreitur vallarhúss er 5x5m og eru ekki settar aðrar kvaðir á það en að tekið verði tillit til lita í umhverfinu sbr. reiðskemmu.

4.4 Hús á Fjárborgarsvæði

Skilmálarnir gilda fyrir Fjárborgarsvæðið allt þannig að breytingar eða endurbygging núverandi húsa á svæðinu skulu einnig fylgja þessum skilmálum.
Byggingarreitur er 10x20m og þar af hefur hlaðan reit sem er 5x10m, með mænisstefnu þvert á hesthús.
Mesta breidd á hesthúsi er 8,5m og skal það standa fast við hlöðu, en að öðru leyti er staðsetning frjáls innan byggingarreits.p
Vegghæð (þ.e. fjarlægð frá gólfi að skurðlínu þakútflatar og útveggjar) í hesthúsi skal ekki vera meiri en 3,0m og mænishæð 4,1m hið mesta.
Vegghæð í hlöðu skal ekki vera meiri en 4,5m og mænishæð 5,3m hið mesta.
Gengið er út frá því að þakhalli sé í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar um bárujárnsklædd þök (lágmarkshalli 14°).
Taðþró getur verið undir húsi ef landhalli og aðrar aðstæður leyfa. Hún getur einnig verið við enda hesthúss eða við hlið þess.
Verði taðþró við hlið hesthúss má hún ná 2,5m út fyrir hliðarlínu byggingarreits.
Verði þróin við enda hesthúss má hún ná 4m fram fyrir byggingarlínu en fari ekki út fyrir hliðarlínur hesthúss.
Taðþrær skulu vera yfirbyggðar og tryggt að rigningarvatn eða annað yfirborðsvatn renni ekki í þær. Sigvatn frá taðþróm og hesthúsum skal leiða um felligildru í fráveitu.
Taðþrær skulu vera eins fyrirferðarlitlar og mögulegt er og skal allur frágangur þeirra miða að því að þægilegt sé að komast að þeim við losun og lestun jafnframt því sem auðvelt verði að halda þeim og umhverfi þeirra snyrtilegu.
Litir: Á svæðinu hafa frá upphafi gilt þær reglur um liti að útveggir húsanna eigi að vera mjög ljósir (gráhvítir), en þökin græn og skal svo vera um þau hús sem byggð verða til viðbótar. Litir sem til eru á innbrenndu stáli henta vel og verði húsin máluð skal þess gætt að velja fremur milda liti en skæra.

4.5 Hús í Almannadal

Húsin eru af 2 breiddum eins og fram kemur á uppdrætti, annars vegar 12,0m breið hús af 2 gerðum og hins vegar 8,5m breið hús af einni gerð.
Í breiðari húsunum er gefinn kostur á að mynda nýtanlegt rými þar sem húsið er hæst og í annarri gerðinni (B) er hægt að hafa glugga á efri hluta.
Af breiðari húsunum (12m) má velja um 2 gerðir, A og B. Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta vegghæð við hliðarvegg (þ.e. fjarlægð frá gólfi að skurðlínu útflata þaks og útveggjar) skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð 6,0m hið mesta.
Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum sem skulu snúa út að viðkomandi gerði. Lægri hluti hússins skal vera a.m.k. 4m breiður, mesta hæð á hliðarvegg 3,2m og mesta hæð hússins 6,0m.
Lágmarksþakhalli er 14°, eða 1:4, en hámarkshalli er 25°, eða 1:2,2.
Mjórri húsin (br. 8,5m) eru af einni gerð (C) og skulu hafa mæni yfir miðju húsi. Mesta vegghæð við hliðarvegg skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð ekki meiri en 5,2m.
Lágmarksþakhalli er 14°, eða 1:4, en hámarkshalli er 25°, eða 1:2,2.
Styttri húsin 2, sem snúa endum saman í hverri þyrpingu, verða að vera af sömu gerð, enda ber að líta á þau sem eina heild enda þótt taðþróarflötur skilji þau að.
Að öðru leyti er það samkomulagsatriði milli rétthafa hvers húss fyrir sig hverrar gerðar það verður.

Heimilt verður að byggja haughús undir lengri gerð húsanna, þar sem landhalli leyfir, sé niðurkeyrsla að því leyst innan byggingarreitsins við gaflinn fjærst bílastæðunum.
Steyptar taðþrær eru annars vegar sameiginlegar á milli styttri húsanna og hins vegar við gafla lengri húsanna.

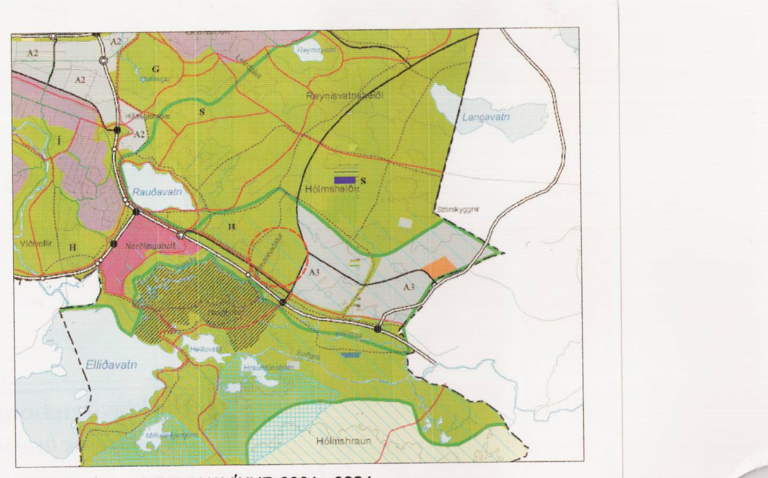
Taðþrær skulu vera yfirbyggðar eða lokaður taðgámur staðsettur í steyptri taðþró (sjá kafla 4.2).
Tryggja skal að rigningarvatn eða annað yfirborðsvatn renni ekki í þær, sigvatn frá þeim og hesthúsum skal leiða í felligildru um fráveitu.
Taðþrær skulu vera eins fyrirferðalitlar og mögulegt er og skal allur frágangur þeirra miða að því að þægilegt sé að komast að þeim við losun og lestun jafnframt því sem auðvelt verði að halda þeim og umhverfi þeirra snyrtilegu. Þak yfir taðþró skal vera lægra en þak viðkomandi húss og taka mið af því varðandi halla og form að öðru leyti. Gildir það jafnt um stakar þrær við enda lengri húsanna og þrær sem verða milli hinna styttri og eru sameiginlegar með þeim.

Endanlegt fyrirkomulag taðþróa og aðferð við hirðingu taðs, verður gerð nánari skil í úthlutunarskilmálum.

Litir: Til þess að hverfið fái samfellt og heildstætt yfirbragð er gengið út frá samræmdum lit á þaki og veggjum. Tekið er mið af litum sem til eru á innbrenndu eða húðuðu stáli. Skulu þök, þakbrúnir og vindskeiðar vera grá (milligrá) og veggir gulbrúnir eða brúnir, fremur ljósir en dökkir.
Verði húsin máluð, skal taka mið af þessum litum en ekki er nauðsynlegt að þeir verði nákvæmlega eins .
Þess skal þó gætt að litir í hverri þyrpingu verði sem næst því að vera eins.
Samræma skal liti á gluggum og hurðum innan hverrar lóðar (þyrpingar) og skal ekki nota skæra liti.

4.6 Annað

Önnur mannvirki á svæðinu eru grindverk á lóðum, tamningagerði og taumhringir.
Grindverk á lóðum umhverfis gerði skulu vera úr stálrörum í lit sem fellur að lit viðkomandi húsa (hvít eða gráhvít í Fjárborg en ljós með gráum eða brúnum blæ í Almannadal).
Taumhringir og tamningagerði úr tré skulu vera ljósbrún eða brún að lit.
Í hverju grindverki skal hæð stólpa samræmd innbyrðis og frágangur efri enda þeirra með þeim hætti að ekki valdi skaða á mönnum og skepnum.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
- BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- MÆNISSTEFNA
- (000 m2) LÓÐARSTÆRÐ
- GANGSTÍGUR
- REIÐSTÍGUR
- MÖGULEG REIÐLEIÐ
- AKSTURSVEGUR
- KVÖÐ UM AKSTURSMÖGULEIKA
- FYRIRHUGAÐUR GRÓÐUR
- HESTAGERÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- VATNSLÖGN - STOFNÆÐ
- BÍLA- OG KERRUSTÆÐI
- KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI
- GÁMAR

SJÁ JAFNFRAMT MEÐFYLGJANDI GREINARGERÐ

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í
B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ________ 2003
DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25.GR
SKIPULAGS- OG BYGGINGALAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT
Í SKIPULAGS OG BYGGINGANEFND ÞANN 17. sept. 2003
OG Í BORGARRÁÐI ÞANN 23. sept 2003
DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST FRÁ 23. júlí 2003
TIL 3. sept. 2003

Þórólfur Árnason
(UNDIRSKRIFTARLÍNA)

BYGGINGASKILMÁLAR ERU UNNIR Í SAMRÁÐI VIÐ
HELGA HAFLIÐASON ARKITEKT F.A.Í
br. 07.07.2003 Á skilmálum.
Samanber umsögn umhverfis- og heilbrigðisnefndar.

HESTHÚSABYGGÐ Á HÓLMSHEIÐI
ALMANNADALUR
DEILISKIPULAG

KVARÐI-A1:	1:2000	TEIKN NR:	1 AF 3
DAGS:	22.05.2003	HANNAÐ:	BD/RV
FLOKKUR:	0100	TEIKNAÐ:	HSG/ER
SKRÁ:	01037-deiliskl-pr.dwg	VERKNR:	01037

LANDSLAG EHF
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27, 101 REYKJAVÍK, SÍMI: 5355300, FAX: 5355301
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS / NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS