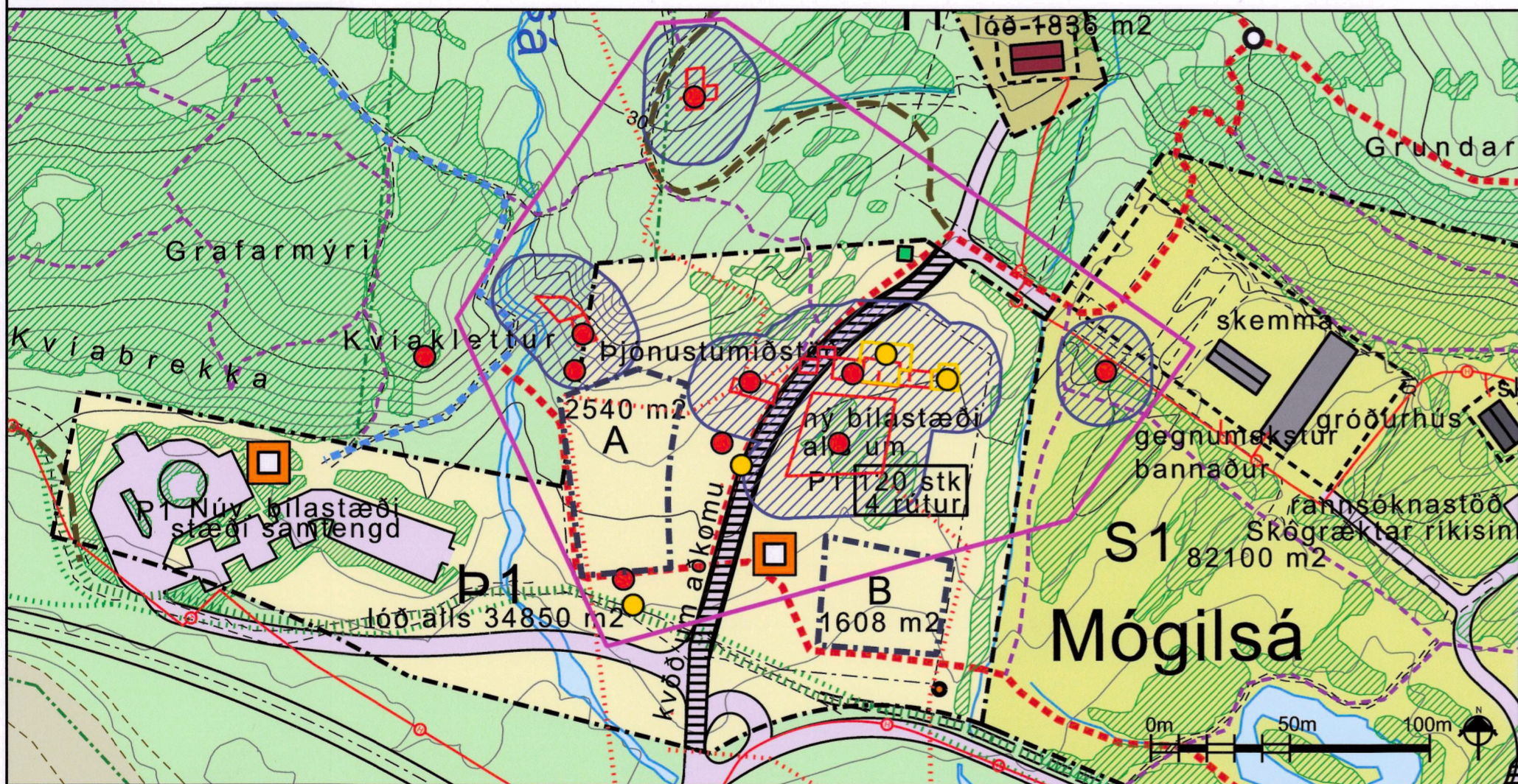
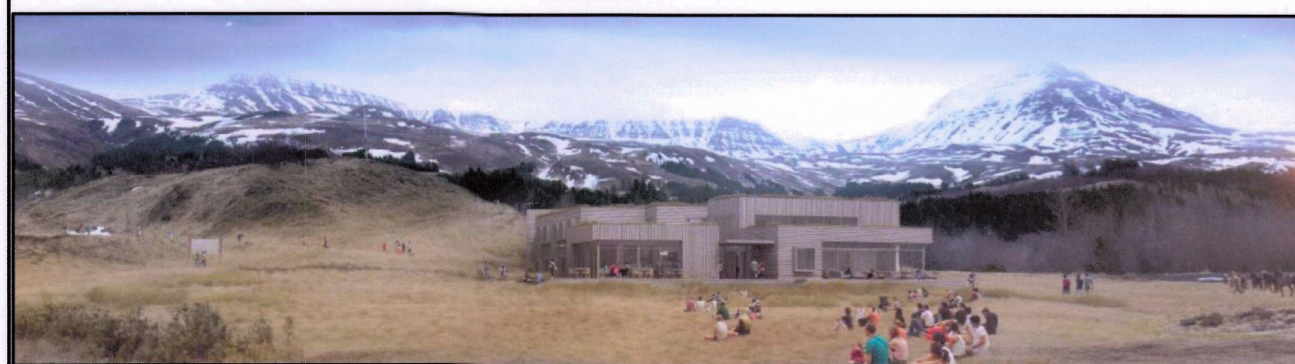
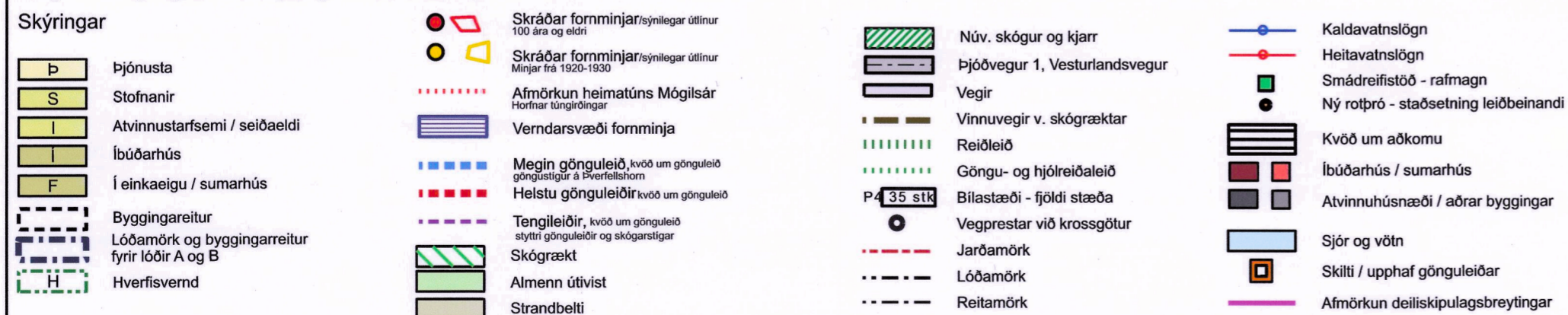


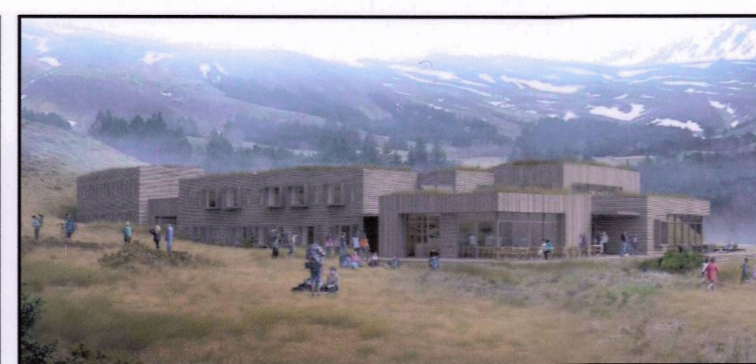
Gildandi deiliskipulag frá 10.9.2002, m.br. frá 09.11.2010, m.br. frá 16.12.2010, m.br. 13.10.2016, m.br. 25.04.2017, m.br. 05.07.2018. mkv. 1:2000.



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



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



Skýringarmynd sem sýnir tillögu að ásýnd 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 lítillega til vesturs svo að reitur A falli allur innan svæðisins eftir færsluna. Stækkar reitur Þ1 lítillega við þetta. Heimilt byggingarmagn á byggingarreit A er aukði og skilmálum um leyfilega þjónustu breytt. Leyfilegt byggingarmagn á reit A eykst úr 1500m<sup>2</sup> í 2400m<sup>2</sup>, 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 ásýnd eða umfang mannvirkis en auka mjög á gæði hótellutlats.

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 jáfri 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 ásýnd, 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% útvegga skulu klæddir viðborðum og þök skulu lögð 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 hótलगestum. 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 Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir. 2019. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags við bæjarstæði Mógilsár. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 195.) Samkvæmt lögum um menningarminjar 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 framkvæmdir á friðhelgu svæði umhverfis friðlýstar fornleifar eru óheimilar án leyfis Minjastofnunar Íslands. Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið og er það sýnt á uppdrætti.

Niu minjar eru fornleifar 100 ára og eldri og fjórar minjar teljast til yngri minja. Fornleifar eru allar á gamla bæjarstæði Mógilsár eða í nágrenni þess. Þær er allar horfnar af yfirborði vegna hreinsunar og túnasléttunar seinni ára en á flestum þessara staða er enn að finna minjar í jörðu. Helsti minjastaðurinn er bæjarstæði Mógilsár sem er grasi og skógi vaxið. Dreigið hefur verið upp 15 m verndarsvæði um helstu minjastaðina en innan þeirra er líklegt að megi finna fornleifar í jörðu. Helsti minjastaðurinn er gamla 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 fornleifauppgröf hefur farið fram á Mógilsá, en kann þarf útbreiðslu fornleifa með fornleifa-uppgreifri til að komast að nákvæmari útbreiðslu minjanna. Minjastofnun Íslands fer fram á að fram fari könnunarránsókn þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir valda jarðraski innan heimatúns Mógilsár. Grafa skal könnunarskurði innan fyrirhugaðra byggingarreitna sem merktir eru A og B á skipulagsuppdrætti. Skal samanlagt flatarmál skurðanna ná yfir allt að 10% af heildarflatarmáli hvors byggingarreits fyrir sig. Það sama á við þar sem fyrirhuguð eru bilastæði innan heimatúns. Á svæðinu innan gamla heimatúns Mógilsár sem merkt er inn á uppdrætti 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 framkvæmdarsvæðinu. Komi fornleifar í ljós ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands án tafar.

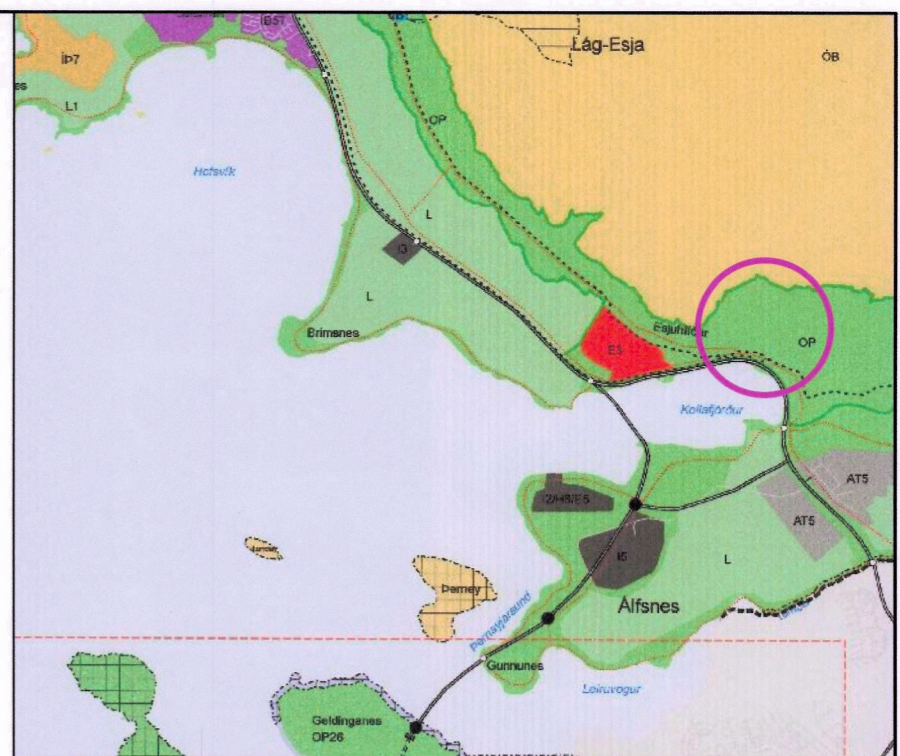
Safn asparklóns sem var gróðursett fyrir um 25 árum á vegum Skógræktarinnar mun fara undir bilastæði skv. skipulaginu. Áður en framkvæmdir við bilastæðið hefjast skulu framkvæmdaraðilar gefa Skógræktinni góðan tilkynningarfrest svo áður megi klippa stiklinga úr safninu, en klippingar fara fram að vetri til.

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

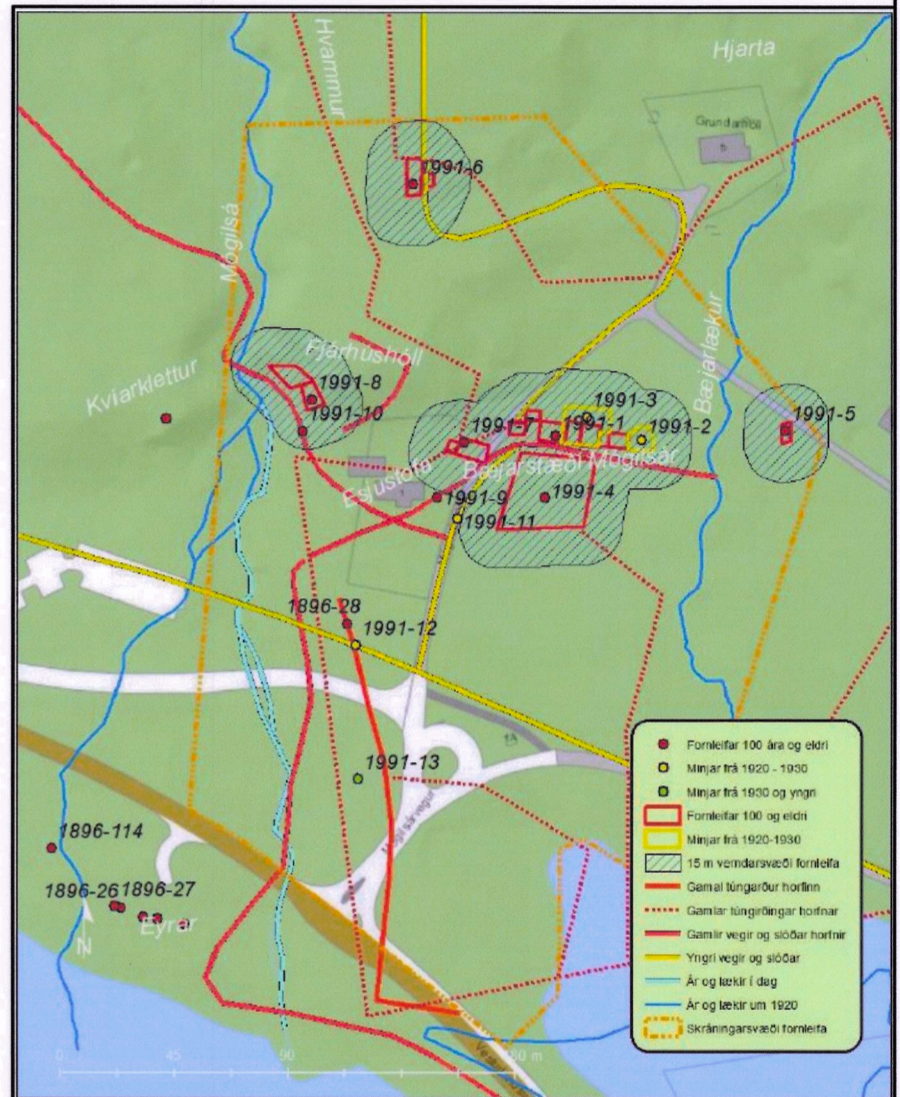
|    | A rými                     | B rými       |
|----|----------------------------|--------------|
| 2H | A rými                     | 682          |
|    | B rými (svalagangar)       | 172          |
| 1H | A rými                     | 948          |
|    | B rými (svalagangar o.fl.) | 217          |
|    | B rými (inngarður)         | 180          |
|    | <b>SAMT (1+2 H)</b>        | <b>1.630</b> |
|    |                            | <b>569</b>   |
| KJ | A rými                     | 762          |
|    | <b>SAMT (MEÐ KJALLARA)</b> | <b>2.392</b> |
|    |                            | <b>2.961</b> |
|    |                            | <b>(A+B)</b> |

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

| Mál nr. | Safn nr. | Séðhósti                 | Hlutverk    | Tegund  | Áldur     |
|---------|----------|--------------------------|-------------|---------|-----------|
| 1991-1  | 283-1    | Mógilsá                  | Bústaður    | Heimild | 1000-1970 |
| 1991-2  | 283-2    | Mógilsá                  | Íbúðarhús   | Heimild | 1926-1970 |
| 1991-3  | 283-3    | Mógilsá                  | Fjés, hlaða | Heimild | 1926-1965 |
| 1991-4  | 283-4    |                          | Kálgarður   | Heimild | 1850-1965 |
| 1991-5  | 283-3    |                          | Útihús      | Heimild | 1900-1945 |
| 1991-6  | 283-29   | Fjárhúshóli              | 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, námsvegur     | Vegur       | Vegur   | 1864-1965 |
| 1991-11 | 283-35   | Mógilsár-vegur           | Vegur       | Vegur   | 1927      |
| 1991-12 | 283-36   | Gamill Vesturlands-vegur | Vegur       | Vegur   | 1927      |
| 1896-28 | 283-5    |                          | Túngarður   | Heimild | 1850-1946 |



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Skráðar fornminjar á úttektarsvæði við Mógilsá. Sýnd er 15 m afmörkun verndarsvæða (Anna Lísa 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 borgarráði þann 19. nóvember 2019 og á samb. afm. f. skipulagsj. uttákn þann 21. febrúar 2020.

Tillagan var auglýst frá 21. nóvember 2019 með athugasemdafresti til 6. janúar 2020.

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



UNNIÐ FYRIR ESJUSTOFU

LANDMÖTUN HAMBORG 12 - 200 KÖPVOGUR - Sími: 575 5300 - Fax: 554 5300 - NETfang: landmotun@landmotun.is

DEILISKIPULAG MÓGILSÁR OG KOLLAFJARÐAR

TILLAGAÐ BREYTINGU Á BYGGINGARREIT, BYGGINGARHEIMILD OG ÞJÓNUSTU SKIPULAG - Ásög Truðadóttir og Margrét Ólafsdóttir

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRATTUR

TEKNAÐ: KUS, MÓ SAMÞYKKT KT. KÖPVOGUR dags. 10.10.2019 VERNNR. TEKNR. NR. br. 13.01.2020 0116-DUZZH 01