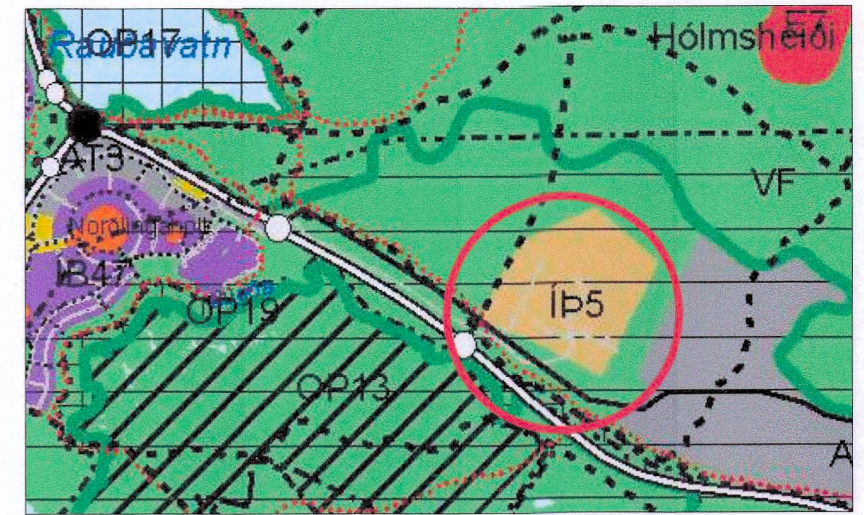




Gildandi deiliskipulag Hesthúsabýggðá Hölmshéið, Almannaðalur dags B. deildar augl 12.11.2003, síðast breytt 20.05.2020. mkv 1:2000



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



Hluti gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt 24.02.2014

**SKÝRINGAR**

- AFMÖRKUN BREYTINGARSVÆDIS NÚMER BREYTINGAR
  - MÖRK DEILISKIPULAGS
  - LÖÐARMÖRK
  - BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
  - BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
  - MÆNISSTEFNA
  - LÖÐARSTÆÐ
  - GANGSTÍGUR
  - REIÐSTÍGUR
  - MÖGULEG REIÐLEIÐ
  - AKSTURSGANGUR
  - KVÖÐ UM AKSTURSMÖGULEIKA
  - FYRIRHUGADUR 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
  - JARÐSTRENGUR 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. Fjargötu er heitið yfir svæðið sem nær yfir húsinn við Sturlugötu og Ásagötu.

Breytingar á deiliskipulaginu tengdar framtíðar áætlunum eru eftirfarandi:

1. Skipta núverandi löðum við Fjargötu og Vegbrekkur, sem eru fyrir 4 hús í minni einingar þannig að eitt hús er á hverri löð. Sjá einnig kafla 3.2.2.
  2. Kvæðir um lagnaleiðir og helgunarsvæði þeirra að nýjum löðarmörkum. Sjá einnig skýringarmynd.
  3. Bætt við tveimur beitarhólfum vestan við svæðið, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli. 15 m frá girðingu að reiðstíg í Almannaðal og minnst 4 m frá girðingu að nýjum reiðstíg. Deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis. Sjá einnig kafla 3.1.4.
  4. Við enda Almannaðalsgötu er stæðum fjölgað úr 9 í 13. Sjá einnig kafla 3.3.2.
  5. Út frá bilastæðinu við Almannaðalsgötu er tenging inn á um 2000m<sup>2</sup> plan fyrir heyrúllur. Vanda skal frágangur við fláa á rulluplan. Hámarkshalli 1:3. Gróðursetning trjágróðurs. Sjá einnig kafla 3.1.5.
  6. Vestan við reiðskemmu/félagshemili er gert ráð fyrir allt að 800m<sup>2</sup> reiðskemmu á 1128m<sup>2</sup> löð. Hringgerði fært norðar. Sjá einnig kafla 4.3.
  7. Við enda Fjargötu er gert ráð fyrir allt að 800m<sup>2</sup> reiðskemmu á 1836m<sup>2</sup> löð. Reiðstígurinn aðlagður þessu. Sjá einnig kafla 4.3.
  8. 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 Sturlugötu. Sjá einnig kafla 3.3.2.
  9. Norðan við reiðskemmu við enda Fjargötu er gert ráð fyrir um 1350m<sup>2</sup> plani fyrir heyrúllur. Sjá einnig kafla 3.1.5.
  10. Kerrustæðum norðan við Fjargötu er fjölgað úr 23 í 28 og staðsett norðan við veginn í stað sunnan vegar. Löðarmörk í kringum stæðin felld niður.
  11. Helgunarsvæði við nýjan jarðstreng frá síðustu breytingu sýnt á uppdráttinni.
  12. Ný tenging frá reiðstíg norðan við Fjargötu inn á nýjan línuveg sem nýttur verður sem reiðleið.
  13. Reiðleið færð norðan við Sturlugötu 11 og felld niður milli Ásagötu 9 og 11 og milli 10 og 12.
- Breytingarnar eru merktar með viðkomandi númeri í rauðum hring á uppdráttinum.

**Lagfæringar á uppdrátt til samræmis við núverandi stöðu:**

- A. Bremsubeygja er við norðurenda skeiðbrautar.
  - B. Tamningagerði vestan við reiðskemmu/félagshemili er fært sunnar, á núverandi stað.
  - C. Hringgerði, vestan við Vegbrekkur 10, ásamt reiðstíg, fært til samræmis við staðsetningu í raun.
  - D. Reiðstígur til austurs, út frá deiliskipulagssvæðinu, færður í raun legu.
  - E. Núverandi hringgerði við syðri enda Ásagötu fær að halda sér í stað áætlaðs hringgerðis austan við Fjargötu.
- Lagfæringarnar eru merktar með viðkomandi bókstaf í rauðum hring á uppdráttinum.

**Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:**

**Í kafla 3.1.4. Beitarhólf er bætt við tveimur beitarhólfum**  
 Gert er ráð fyrir tveimur beitarhólfum vestan við hesthúsasvæðið við Almannaðalsgötu, um 1,2ha og 0,7ha, með reiðleið á milli. 15 m frá girðingu að reiðstíg í Almannaðal og minnst 4 m frá girðingu að nýjum reiðstíg. Deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis.

**Bætt við nýjum kafla 3.1.5 Rulluplan**  
 Gert er ráð fyrir tveimur heyrúllum fyrir heyrúllur, um 2000m<sup>2</sup> annars vegar og um 1360m<sup>2</sup> hins vegar, sjá staðsetningu á uppdráttinni. Vanda skal frágangur við fláa á rulluplan. Hámarkshalli 1:3. Gróðursetning trjágróðurs.

**Í kafla 3.2.2. Ný hesthúsabýggð er textanum breytt í samræmi við að nú eru 4 löðir í stað einnar fyrir hverja þyrpingu.**  
 Hver þyrping samanstendur af fjórum löðum. Á hverri löð 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 húsanna er breytt úr 6m í 8m  
 Þyrpingarnar eru tvö konar:  
 Annars vegar er mjórn gerð af húsum (8,5x30m) og með þeim tvö stutt hús í stærðinni 12x17,5m með 8m millibili fyrir tvær taðbrær.  
 Hins vegar er breiddar 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 löðir fyrir 9-12 bilastæði.**  
 Bilastæðin eru sameiginleg og eru þau við hlöðar og á milli klasanna næst aðkomugötum. Bilastæðafjöldinn er í samræmi við þá reglu að 1 stæði sé fyrir hverja 50m<sup>2</sup> í húsi. Þannig verða kvæðir ymist 9 eða 12 bilastæði fyrir hverja 2 hesthúsalöðir, allt eftir stærð húsanna. Bilastæðin eru á þeim löðum sem liggja að veginum. Kvæð er á viðkomandi löð um að bilastæðin tilheyri einnig löðinni "aftan við" þ.e. sunnan eða vestan við. Frá bilastæðum er kvæð um sameiginlega aktæra leið að hlöðum. Bilastæðum við enda Almannaðalsgötu er fjölgað úr 9 í 13. Við syðri enda Ásagötu fækkað um 1 stæði en 3 stæðum bætt við syðri enda Sturlugötu.

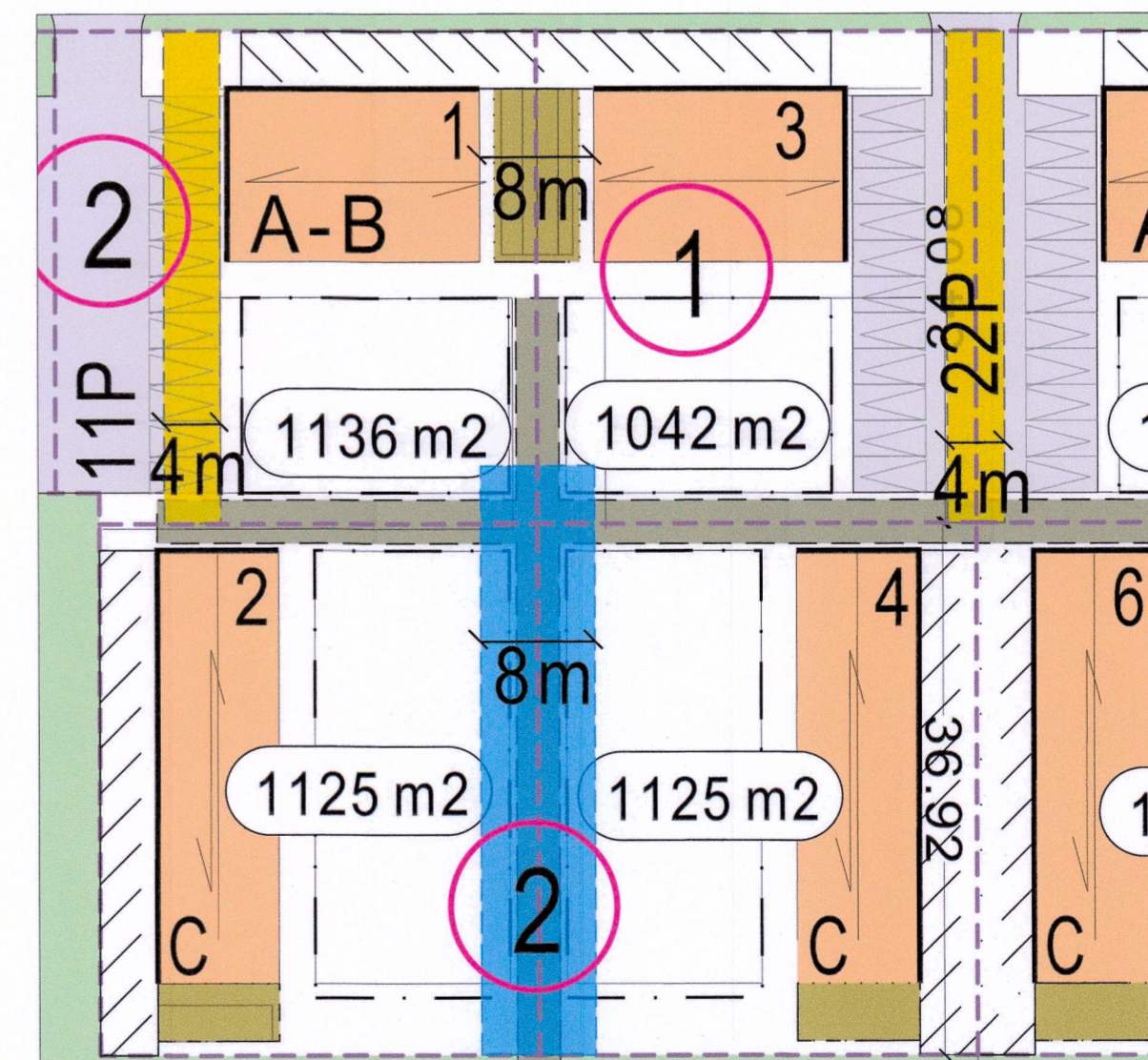
**Í kafla 4.3 Reiðskemmur og vallarhús er bætt við tveimur minni reiðskemmum**  
 Tvær minni reiðskemmur, allt að 800m<sup>2</sup>, eru ætlaðar til æfinga og kennslu. Byggingarreitir eru 20x40m. Skemmunar skulu ekki vera hærrí en 8,0m og þakhalli frá 14" til 22", mænisstefna NA-SV. Hliðar mega vera allt að 4,5m háar frá gólfi að brún.

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

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

**Í kafla 4.6 Annað er bætt við kvæð vegna lagnaleiða**  
 Kvæð er um annars vegar 8 m breitt helgunarsvæði fyrir fráveitulegnir, blátt á uppdráttinni, og hins vegar 4 m breitt helgunarsvæði fyrir heitt og kalt vatn og rafmagn, gult á uppdráttinni. Þar sem byggingarreitir liggja að kvæð um lagnaleið þarf framkvæmdaraðili að tryggja að við framkvæmdir verði ekki grafið undan lögnum.

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 mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði og samþykki þann 6. apríl 2022 og í borgarráði þann 28. apríl 2022. Tillagan var auglýst frá 1. desember 2021 með athugasemdafrest til 1. júní 2022.

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



Br. 18.02.2022 Eftir auglýsingu. Greinargerð lagfærð. Frágangur við rulluplan og götunafn Fjargötu. Fjarlægð girðinga frá reiðleiðum.

**HESTHÚSABYGGÐ Á HÖLMSHÉIÐI**

**ALMANNAÐALUR**  
**DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA**

KVARDI-A1: 1:2000	TEIKN NR: 1 AF 1
DAGS: 16.10.2021	HANNAÐ: FK
FLOKKUR: 0-verk-0000-reyk-A	TEIKNAD: HN/ER
SKRÁ: 17034-pl.dwg	VERKNR: 20168

