



Gildandi deiliskipulag Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, Almennadalur dags B. deildar augl 12.11.2003, síðast breytt 20.05.2020. mkv 1:2000

- Greinargerð fyrir deiliskipulagsbreytingu**
Breytingar á skipulaginu skiptast í tvennt, annars vegar framtíðar áætlanir og hins vegar samræming skipulagsins að núverandi stöðu.
- Breytingar á deiliskipulaginu tengdar framtíðar áætlunum eru:
1. Skipta núverandi lóðum við Fjargötu og Vegbrekkur, sem eru fyrir 4 hús í minni einingar þannig að eitt hús er á hverri lóð.
 2. Kvaðir um lagnaleiðir að nýjum lóðarmörkum.
 3. Bætt við tæplega 2 ha beitahólfí vestan við svæðið og deiliskipulagssvæðið stækkað til samræmis.
 4. Við enda Almennadalsgötu er stæðum fjölgað úr 9 í 13.
 5. Úlfrá bílastæðinu við Almennadalsgötu er tenging inn á um 2000m² plan fyrir heyrúllur.
 6. Vestan við reiðskemmu/félagshemili er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1128m² lóð og hringgerði fært norðar.
 7. Við enda Fjargötu er gert ráð fyrir allt að 800m² reiðskemmu á 1836m² lóð. Reiðstígurinn aðlagður þessu.
 8. Áætlað bílastæði við syðri enda Ásagötu er breytt að lögun og fækkað um 1 stæði, 13 í stað 14. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður. Þrjú ný stæði áætluð við syðri enda Sturlugötu.
 9. Við enda Fjargötu er gert ráð fyrir um 1350m² plani fyrir heyrúllur.
 10. Kerrustæðum norðan við Fjargötu er fjölgað úr 23 í 28 og staðsett norðan við veginn í stað sunnan við veginn. Lóðarmörk í kringum stæðin felld niður.
 11. Helgunarsvæði við nýjan jarðstreng frá síðustu breytingu sýnt á uppdrætti.
 12. Tenging frá reiðstíg norðan við Fjargötu inn á nýjan línuveg sem nýttur verður sem reiðleið.

- Lagfæringar á uppdrætti til samræmis við núverandi stöðu:
- A. Bremsubeygja er við norðurenda skeiðbrautar.
 - B. Tamningagerðið vestan við reiðskemmu/félagshemili er fært sunnar, á núverandi stað.
 - C. Hringgerði, vestan við Vegbrekku 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.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð:

*Í kafla 3.1.4. Beitahólf er bætt við öðru beitahólfi
Gert er ráð fyrir tæplega 2 ha beitahólfi vestan við hesthúsasvæðið við Almennadalsgötu.*

*Bætt við nýjum kafla 3.1.5 Rúlluplan
Gert er ráð fyrir tveimur geymslusvæðum fyrir heyrúllur, um 2000m² annars vegar og um 1360m² hins vegar, sjá staðsetningu á*



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

uppdrætti.

Í kafla 3.2.2. Ný hesthúsabyggð er textanum breytt í samræmi við að nú eru 4 lóðir í stað einnar fyrir hverja þyrpingu.
Hver þyrping samanstendur af fjórum lóðum. Á hverri lóð er eitt hesthús ásamt loftunargerðum, taðþróm, auk sameiginlegum stígum og aðkeyrsluleið að hlóðum og taðþróm, bílastæðum og svæði út að aðalvegi. Fjarlægð frá húsi að lóðarmörkum er 4m þannig að á milli húsa verða 8m.

Fjarlægð milli styttri húsanna er breytt úr 6m í 8m
*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 8m millibili fyrir tvær taðþrær.
Hins vegar er breiðari gerðin (12x30m) og með þeim tvö styttri hús í stærðinni 12x21m með 8m millibili fyrir tvær taðþrær.*

Í kafla 3.3.2 Bílastæði er textanum breytt til samræmis við að nú eru 2 lóðir fyrir 9-12 bílastæði.
Bílastæðin eru sameiginleg og eru þau við hliðar og á milli klasanna næst aðkomugötum. Bílastæðaþjöldinn er í samræmi við þá reglu að 1 stæði sé fyrir hverja 50m² í húsi. Þannig verða kvaðir ýmist 9 eða 12 bílastæði fyrir hverjar 2 hesthúsalóðir, allt eftir stærð húsanna. Bílastæðin eru á þeim lóðum sem liggja að vegunum. Kvöð er á viðkomandi lóð um að bílastæðin tilheyni einnig lóðinni "aftan við" þ.e. sunnan eða vestan við. Frá bílastæðum er kvöð um sameiginlega akfæra leið að hlóðum. Bílastæðum við enda Almennadalsgötu er fjölgað úr 9 í 13. Við syðri enda Ásgötu fækkar um 1 stæði en 3 stæðum bætt við syðri enda Sturlugötu..

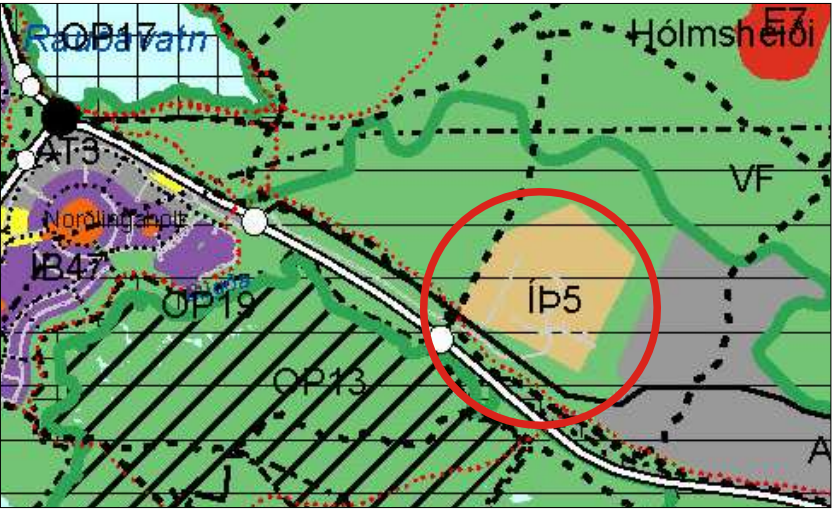
Í kafla 4.3 Reiðskemmur og vallarhús er bætt við tveimur minni reiðskemmum
Tvær minni reiðskemmur, allt að 800m², eru ætlaðar til æfinga og kennslu. Byggingarreitir eru 20x40m. Skemmurnar skulul ekki vera hærr en 8,0m og þakhalli frá 14°til 22°, mænissstefna NA-SV. Hliðar mega vera allt að 4,5m háar frá gólfi að brún.

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

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

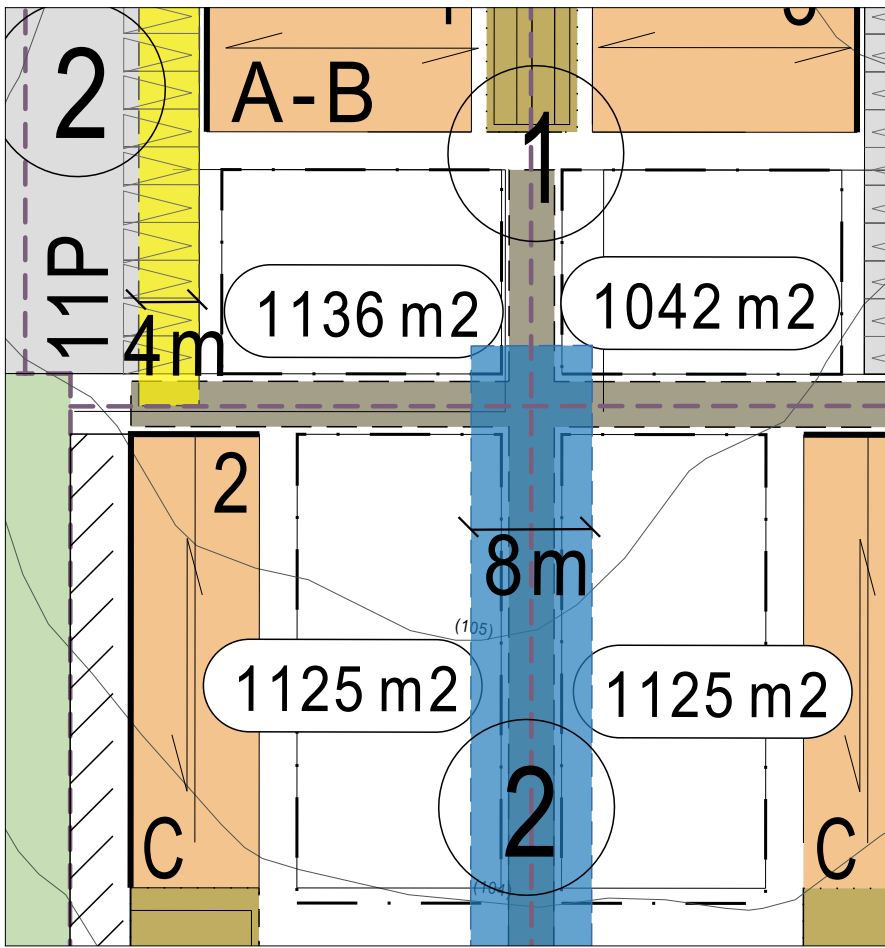
Í kafla 4.6 Annað er bætt við kvöð vegna lagnaleiða
Kvöð er um annars vegar allt að 8 metra breiða lagnaleið og hins vegar 4 metra breiða lagnaleið. Þar sem byggingarreitur liggur að kvöð um lagnaleiðið þarf framkvæmdaraðili að tryggja að við framkvæmdir verði ekki grafið undan lögunum.

Að öðru leiti er vísað í greinargerð deiliskipulagsins sem auglýst var upphaflega í B. deild 12.11 2003.



Hluti gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt 24.02.2014

- SKÝRINGAR**
- MÖRK Breytingar
 - MÖRK Deiliskipulags
 - LÓÐARMÖRK
 - BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
 - BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
 - MÆNISSTEFNA
 - LÓÐARSTÆRÐ
 - GANGSTÍGUR
 - REIÐSTÍGUR
 - MÖGULEG REIÐLEIÐ
 - AKSTURSGVEGUR
 - KVÖÐ UM AKSTURSMÖGULEIKA
 - FYRIRHUGAÐUR GRÖÐUR
 - HESTAGERÐI
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BÍLA- OG KERRUSTÆÐI
 - KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI
 - KVÖÐ UM 8 M LAGNALEIÐ
 - KVÖÐ UM 4 M LAGNALEIÐ
 - GÁMAR
 - VATNSLÖGN
 - JARÐSTRENGUR OG HELGUNARSVÆÐI
- SJÁ JAFNFRAMT GREINARGERÐ UPPHAFLEGS SKIPULAGS



Skýringarmynd - 4m og 8m kvaðir fyrir lagnir.

HESTHÚSABYGGÐ Á HÓLMSHEIÐI			
ALMENNADALUR			
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA			
KVARDI-A1: 1:2000	TEIKN NR:	1 AF 1	
DAGS: 29.01.2021	HANNAÐ:	FK	
FLOKKUR: 0-verk-0000-reyk-A	TEIKNAD:	HN/ER	
SKRÁ: 17034-pl.dwg	VERKNR:	20166	

