



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001 - 2024
samþykkt í desember 2002

- SKÝRINGAR**
- DELISSKIPULAGSMÖRK / MÖRK ATHAFNASVÆÐIS HESTAMANNA
 - LÖÐARMÖRK
 - LÖÐIR INNAN SKIPULAGSSVÆÐIS
 - BYGGINGARREIÐUR
 - UPPFÖRÐ EFTIR GRASLENDI BLÁST FYRIR HESTARÖTTASV.
 - RUNNAR OG TRJAGRÖÐUR
 - NÚV. BYGGINGAR Á SKIPULAGSSVÆÐI
 - HÚS SEM EIGA AD HVERFA
 - BLVEIGR OG BLASTÆÐI
 - REIÐLEIÐIR
 - ADALGÖNGUSTÍGAR
 - GÖNGUSTÍGAR
 - KVÓÐ UM AKTURSMÖGULEIKA
 - NÚV. TADRÓ
 - BYGGINGARREIÐUR FYRIR TADRÓ
 - STÆÐI FYRIR HESTAKERRLUR
 - TAMNINGAGERÐI
 - HRINGGERÐI

SJÁ JAFNFRAMT MEDFYLGJANDI GREINARGERÐ Á TEIKNINGU 2 AF 2

KORTAGRUNNUR LUÐR

DELISSKIPULAGSBREYTING HESSI VAR AUGLÝST
FRÁ 20. maí 2005 TIL 1. júlí 2005

AUGLÝSING UM BREYTINGU DELISSKIPULAGSINS VAR BIRT Í
B-DEILD TÍÐRITJÓNDINDA PANN 15. október 2005

DELISSKIPULAGSBREYTING HESSI, SEM AUGLÝST HEFUR
VERIÐ SKV. 1. MGR. 26. GR. SKIPULAGS- OG
BYGGINGALAGA NR 73/1987 VAR SAMÞYKKT Í
BORGARRÁÐI PANN 22. september 2005

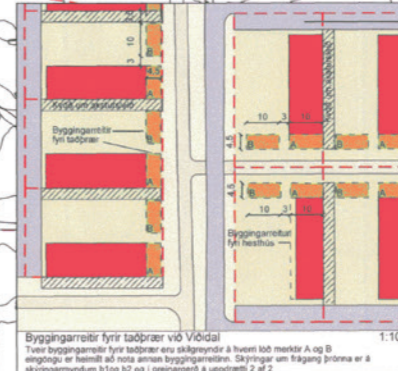
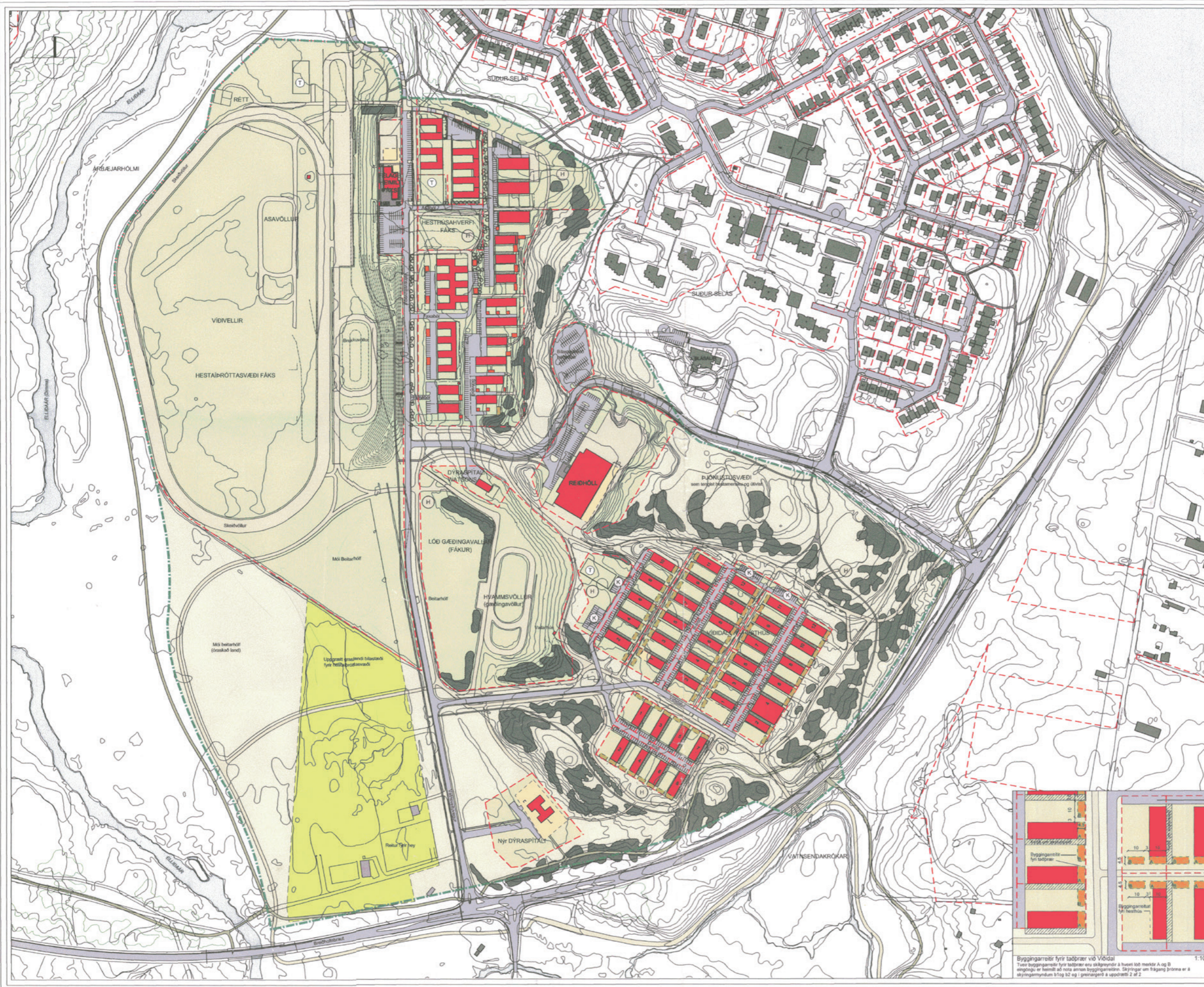
Helga Hafþórskv. 1
BREYTINGAR Á HÚSUM OG SKILMÁLUM ERU LÍNIR
Í SAMRÁÐI VÍÐ HELGA HAFLÍÐSON ARKITEKT F.A.I

30.11.2005 lagfarir skv. athugasemdam skipulagsstjórnunar
20.09.2005 Leiðsýningar á byggingarmetum og göngustíg í Víðdal
28.04.2005 Leiðsýningar á löðarmörkum og byggingarmetum.

ELLÍÐAÁRDALUR
ATHAFNASVÆÐI HESTAMANNA
ENDURSKOÐUN DELISSKIPULAGS

KVAFERÐ: 1:2000
DAGS: 03.02.2003
FLOKKUR: 0061

TEIKN NR: 1 AF 2
HANNAD: RV
VERKNR: 9403
TEIKNAD: ER



Athafnasvæði hestamanna í Elliðaárdal Greinargerð.

Inngangur.

Athafnasvæði hestamanna sem hér er tekið til meðferðar afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, líðarbyggð á Selási í austri og norðri og megingöngustíg meðfram Elliðaánum í vestri. Uppbygging á svæðinu hófst um 1965 með skipulagi á hesthúshverfi Fákss á Víðivöllum.

Núverandi skipulagsuppráttur á athafnasvæði hestamanna í Elliðaárdal, var samþykktur í skipulagsnefnd 27. nóv. 1995 og í umhverfismálaráði 13.12.1995. Uppdráttur þessi fellur hérmeð úr gildi Síðar var gerð breyting á lóðarmörkum og staðsetningu byggingareits fyrir dýraspítala, samþ. í borgarráði, 31. ágúst 1999.

Meginástæður fyrir endurskoðun deiliskipulagsins nú eru eftirfarandi:

1. Nauðsyn á breyttum og nýjum reiðleiðum á svæðinu.
2. Óskir um endurnýjun og breytingar á húsunum.
3. Samþykkt frá 29. nóv. 1999 um hesthús og hesthúshverfi í Reykjavík, einkum ákvæð um taðprær.

Skipulagið er unnið í samráði við og fyrir Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur. Samráð hefur verið við Hestamannafélagið Fák, Félag hesthúseigenda í Víðidal og Umhverfis- og heilbrigðisstofu Reykjavíkur.

Skipulagið.

Í nýju deiliskipulagi eru mörk athafnasvæðisins eins og lýst er í inngangi og eru þau óbreytt frá fyrra skipulagi að öðru leyti en því að tvenn undirgöng undir Breiðholtsbraut verða hluti af nýju skipulagi. Markalínur eru dregnar samkvæmt því. Í samkomulagi á milli Hestamannafélagsins Fákss og Reykjavíkurborgar, sem samþykkt var 22. okt. 1981, er athafnasvæði hestamanna skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakra nota og er það í samræmi við Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Með athafnasvæði hestamanna er átt við svæðið, þar sem sérstaklega er gert ráð fyrir tilvist hesta og hestamanna í skipulagi. Þá er gert ráð fyrir því að utan afmarkaðra lóða á athafnasvæðinu verði almennt útivistarsvæði. Á svæðinu vestan Vatnsveituvegar eru 3 hesthús frá fyrri tíð og eiga þau að hverfa þegar stöðuleyfi þeirra rennur út.

Breytingar frá áður samþykktu deiliskipulagi eru eftirfarandi:

1. **Reiðleiðir og stígar:**
 - A. Nýr reiðstígur sunnan við Brekkuaás, norður fyrir gamla dýraspítalann.
 - B. Reiðstígur norðan við hesthúsin í Víðidal færast ofar í brekkuna.
 - C. Ný reiðgata kemur sunnan byggðar við D-tréð.
 - D. Ný reiðgöng koma undir Breiðholtsbraut skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Þau eru á reiðleið úr Víðidal sunnan núverandi ganga sem verða eingöngu fyrir göngu og hjólaðar.
2. **Reitur fyrir heyt:**
 - A. Vestan Vatnsveituvegar er afmarkaður reitur þar sem heimilt er að geyma hey í rúllum, eða innpakkað með öðrum viðurkenndum hætti, vegna heysólu í hverfinu. Reiturinn skal vera í umsjá Hestamannafélagsins Fákss, sem setur nánari reglur um notkun og umgengi á reitnum.
3. **Ofanábyggingar og hækkun húsa:**
 - A. Leyfðar verða ofanábyggingar á hesthúsum með takmörkunum sem skilgreindar eru í skilmálum og skýringarmyndum.
4. **Taðprær:**
 - A. Taðprær í Víðidal, fast við húsgafi, má byggja yfir með því að lengja viðkomandi hús í samræmi við skilmála og skýringarmyndir.
 - B. Sérstæðar taðprær, bæði í Víðidal og á Fákssvæði, má byggja yfir með því sniði sem kveðið er á um í skilmálum og skýringarmyndum.
 - C. Aðrar lausnir: Í stað yfirbyggðra taðpræa er heimilt að koma fyrir lokuðum gámum til taðsófnunar og skal þeim komið fyrir þar sem taðpróm er ætlaður staður. Þar sem mokað er úr hesthúsi beint á bíla er ekki þörf á taðpró.
5. **Lóðarmörk:**
 - A. **Lóðarmörk í Víðidal:**
 - Lóðarmörk fyrir hesthús í Víðidal eru í núverandi deiliskipulagi skilgreind fyrir hverja hesthúsalengju fyrir sig og breytast ekki.
 - Bilastæði eru áfram á lóðum við aðkomuvegi og skal ekki nota þau í annað. Að jafnaði skal ekki leggja bílum þannig að þeir hindri aðgang að stétt milli húss og gerðis.
 - Afmarkaðar eru 2 nýjar lóðir, sameiginlegar fyrir hverfið, fyrir hestakerrustæði, tannmíngagerði o.p.h.:
 - Lóð fyrir hestakerrur og tannmíngagerði vestan við A-tréð.
 - Lóð fyrir hestakerrur norðan hesthúsa milli B-traðar og C-traðar.
 - B. **Lóðarmörk á Víðivöllum (Fákssvæði):**
 - Gert er ráð fyrir því að svæðið skiptist í 6 lóðir:
 - 1 Lóð elstu húsa Fákss
 - 2 Lóð félagsmanna
 - 3 Lóð fyrir íþróttavelli og athafnasvæði
 - 4 Lóð félagsheimilis
 - 5 Lóð hestaiþróttasvæðis með skeiðvelli og gæðingavelli
 - 6 Lóð gæðingavallar (Hvammsvallar) ásamt aðliggjandi beitarrhöfvi.
 - C. **Lóðarmörk reiðhallar:**
 - Auk lóðar reiðhallar með tilheyrandi bilastæðum og athafnasvæði er lóð handan Brekkuaás fyrir bilastæði
 - D. **Sjálfseingafélagið Dýraspítali Watsons.**
 - Lóð dýraspítala er sýnd óbreytt frá fyrra skipulagi.
 - E. **Lóð fyrir dýraspítala við Vatnsveituveg.**
 - Reistur hefur verið dýraspítali í Víðidal, á lóð norðan Breiðholtsbrautar með aðkomu frá Vatnsveituveg, í samræmi við deiliskipulag, dags. 24.8.1999, samþ. í borgarráði 31.8.1999.
 - Ekki eru gerðar breytingar á skilmálum né skipulagi dýraspítalans sem gildir áfram.
6. **Annað:**
 - A. **Ný götunófn innan Fákssvæðis:**
 - Samþykkt hafa verið ný nofn á götum innan Fákssvæðisins, þau eru: Solvaból, Hrafnaból, Faxaból og Asaból
 - Nafn vegarins inn á svæðið er óbreytt: Vatnsveituvegur.

Skilmálar.

1. Almenn:

Skilmálarin eiga fyrst og fremst við breytingar á húsunum sem þegar eru komin (ofanábyggingar og viðbyggingar). Markmið er að gefa eigendum færi á að koma fyrir kaffistofu, snyrtingum, fatageymslum o.p.h. um leið og endurskipulagning húsans á sér stað. Reynt er að koma til móts við þær óskir að viðkomandi gerði verði sýnilegt úr kaffistofu sem í flestum tilfellum er reiknað með í efri hluta húss, einkum hið hliðlutanum. Dæmin sem fylgja skilmálunum sýna almennar lausnir sem endurspeglja það viðhorf að hverfið haldi því yfirbragði sem það hefur nú.

Auk ofanábygginga eru sýnd dæmi um yfirbyggingu taðpræa, en aðrar lausnir geta líka komið til greina varðandi meðferð taðsins, svo sem að safna því í gáma eða önnur færarleg lílæt sem losuð verða með kerfisbundnum hætti. Verði óskað eftir slíkum lausnum verður að skoða þær sérstaklega.

Sækja skal um leyfi til byggingarnefndar fyrir öllum breytingum, hvort sem um er að ræða viðbyggingar, yfirbyggingar yfir taðprær, staðsetningu gáma eða endurnýjað innra skipulag. Lítið er á hvert hús sem eina heild og er ætlast til að breytingar sem snerta útlit verði gerðar í einu lagi. Því er mikilvægt að samstaða sé meðal eigenda um allar breytingar og skal samþykki eigenda í viðkomandi húsi fylgja umsókn í samræmi við byggingarreglugerð, fjoleignahúsafög og önnur þau ákvæði sem málið varða. Kvóð er um aðgengi að hlöðum og bakhlöðum hesthúsa um aðliggjandi lóðir þar sem þannig háttar til, eins og verið hefur.

2. Ofanábyggingar og hækkun húsa:

2.1 Hús í Víðidal

2.1.1. Í Víðidal verður leyft að hækka húsinn eftir ákveðnum reglum og er þá gert ráð fyrir lóðréttri hækkun upp úr mæni um að hámarki 1,5m í 5,0m hámarksbreidd. Hækkunin má ná út eð göflum og skal þá yfirbragð beggja gaffla vera hið sama. Heimilt er að skipta ofanábyggingunni í 2 eða 3 hluta og verða þeir að vera jafnstórir. Mega þeir einnig ná út að göflum og séu þeir 3 talsins skal bilið milli þeirra vera jafnt (sjá skýringarmyndir 1a og 1b).

2.1.2. Önnur leið er að hækka annan þakflöt hússins þannig að húsið fái svipað yfirbragð og þau 3 hús sem í upphafi voru byggð með stölluðu þaki. Hækkunin skal þá ná frá mæni niður að hliðarvegg fjær tilheyrandi gerði. Hækkunin má ná út að göflum og skal þá yfirbragð beggja gaffla vera hið sama. Heimilt er að skipta ofanábyggingunni í 2 eða 3 hluta og verða þeir að vera jafnstórir. Mega þeir einnig ná út að göflum og séu þeir 3 talsins skal bilið milli þeirra vera jafnt (sjá skýringarmyndir 2a og 2b).

2.1.3. Á húsunum 3 sem eru með stölluðu þaki (þ.e. hið hliðlutanin er hærra) er hægt að nýta efri hluta hlöðurymis fyrir þá viðbót sem þörf kann að vera á. Heimilt er að hækka þakið á hlöðulutanum með því að auka halla frá hliðarvegg í um 15°. Jafnframt því er heimilt að auka þakhalla á hesthúshlutanum þannig að hæðarmismunur þakanna við efri brún verði svipaður og áður (sjá skýringarmynd 3).

Ofanábyggingar skulu hafa sama þakhalla og viðkomandi hús. Þar sem heilum þakflati er lyft skal þakhalli vera sá sami og var, nema við húsinn sem byggð voru með stölluðu þaki, sbr. grein 2.1.3.

2.2 Hús á Fákssvæði

2.2.1 Húsinn sem byggð eru sérstæð, án sérstakrar hlöðubyggingar, má hækka með ofanábyggingu með sama hætti og lýst er í grein 2.1.1., þannig að á hverju sérstæðu þaki má koma ein ofanábygging í lengd hússins. (sjá skýringarmynd 4).

2.2.2 Hesthúsin sem byggð eru hornrétt til beggja hliða út frá langri hlöðu (við Faxaból) má stækka með þeim hætti að byggt sé ofan á millibyggingu sem skilur að hlöðu og hesthús. Ofanábyggingin skal vera með einhalla þaki (um 11°) sem nær upp á hlöðupakið. Vegna landhalla eru húsinn ofan við hlöðuna (að austan) hærra en húsinn neðan við (að vestan) og ná því þökin austan við mun lengra upp á hlöðupakið en að vestan. Millibyggingar mjórra en sjálf hesthúsin og skal sá munur haldast í ofanábyggingunni. Mikilvægt er að form hlöðugaffla komi skýrt fram (sjá skýringarmyndir 5a og 5b).

3. Taðprær:

A. - Prær við húsgaffla í Víðidal.

Taðprær eru við þann enda húss sem fjær er aðkomuvegi og þar sem þær eru við gaffla húsa skal byggja yfir þær þannig að þak verði með mæni í sömu stefnu og mæni viðkomandi húss og þakhalli sá sami. Þak viðbyggingar skal vera legra en húspak og neðri brún þaks í vegglinu við aðkomuþyr skal ekki vera hærra en 2,8m yfir jarðveg við dyr. Viðbygging má ná allt að 4,5m út frá gaffli, en breidd má vera allt að 10m. (Sjá skýringarmynd 2b).

B1 - Sérstæðar taðprær í Víðidal.

Þær sem taðprær eru ekki við húsgaffla, eru þær við gerði í línu við húsgaffla og nokkurn spól frá húsi. Þar skal vera mænispak, hornrétt á mænistefnu hesthúsa og þakhalli 15°. Mesta breidd má vera 4,5m og mesta lengd 10m. Hæð þaks við þakbrún skal vera 2,3m að hámarki, miðað við jarðveg í gerði. (Sjá skýringarmynd 1b).

B2 - Prær á lóð Fákss - við Faxaból.

Þær eru andspænis gerðunum, en gata á milli. Þar skal þak vera einhalla og snúi hærra hluti að gerði. Hærra hluti þaks verði ekki hærra en 2,80m frá yfirborði jarðvegs í gerði og þakalli 15°.

B3 - Prær á lóð Fákss - við Solvaból og efri húsaróð við Asaból

Þær eru ymist við brekkuna efst á svæðinu eða innan gerðis og eru þær þá yfirleitt lítlar og 2-3 við hvert hús. Þegar hefur verið byggt yfir nokkrar taðprær við brekkuna og hefur það verið gert annað hvort með einhalla þaki og snyr þá hærra hlíð að gerði, eða mænispaki með sömu stefnu og á hesthúsum. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þeim. Verði byggt yfir fleiri taðprær við brekkuna skal það gert með einhalla þaki, með 15° halla, hærra hlíð snúi að gerði með hámarksþéð 2,8m frá jarðvegshæð að framan. Heimilt er að byggja yfir lítilu þærnar þar sem þær eru og skal það þá gert með einhalla þaki, 15°. Hærra hlíð snúi að viðkomandi húsi og hámarksþéð hærra hluta þaks 2,50m frá jarðvegssvæði í viðkomandi gerði. Athuga skal, þegar kemur að yfirbyggingu, hvort hagkvæmt geti verið að sameina þær við hvert hús í eina stóra í stað þriggja lítilra eins og þegar eru dæmi um. (Sjá skýringarmynd 4).

C - Aðrar lausnir.

Heimilt er að loka taðpróm með öðrum hætti en þeim að byggja yfir þær þak, svo sem að leggja yfir þær hlera sem hægt er að taka af við tæmingu, einnig kemur til greina að hafa yfir þeim segldök, en hvað sem gert er, skal þess ætíð gætt að loka þrónum tryggilega og ennfremur að ekki stafi af þeim hættu, t.d. vegna foks, hávaða af blaktandi segli o.p.h.. Einnig er heimilt að koma fyrir lokuðum gámum í stað yfirbyggðra taðpræa og skulu þær vera þar sem taðpróm er ætlaður staður. Gámunum skal þá komið fyrir í steyptri þró og allur umbúnaður þeirra skal vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og "Samþykkt um hesthús og hesthúshverfi í Reykjavík". Þess skal jafnframt gætt að hentugt verði bæði að losa þá og lesta.

4. Félagshéimili Fákss:

Heimilt er að stækka núverandi byggingu til norðurs, sbr. byggingarreit á upprætti, og skal stækkun fylgja formi og yfirbragði núverandi húss. Lítið er á hæð núverandi húss sem hámarksþéð stækkunar. Heimilt er að framlengja núverandi byggingu til norðurs sbr. byggingareit á upprætti, og skal stækkunin fylgja formi og yfirbragði á núverandi húsi, þ.e. sámi gölfkóti og sama mænishæð. Byggingareitur er 550 m² og má nýta allan byggingareitinn.

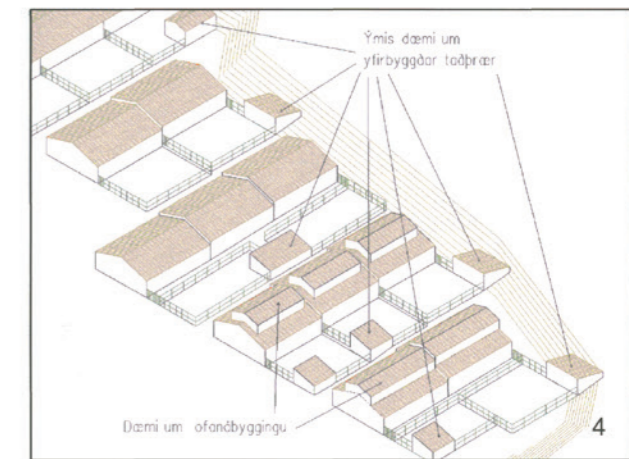
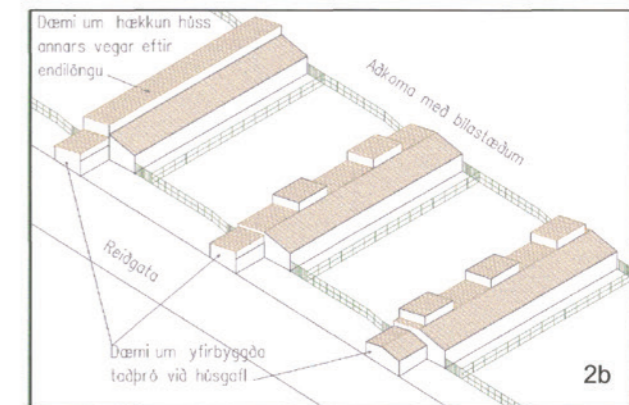
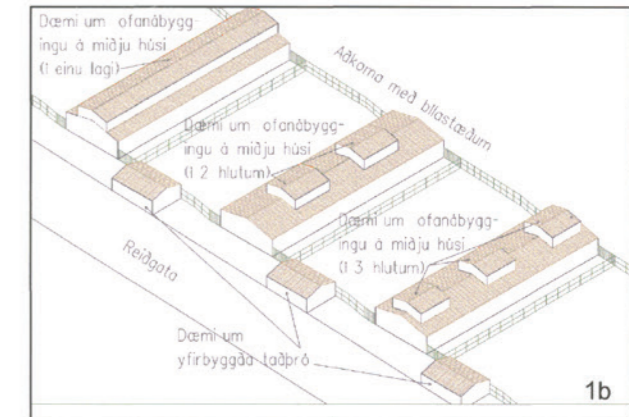
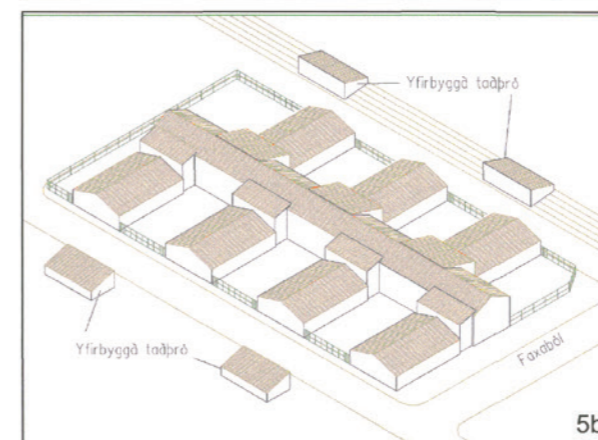
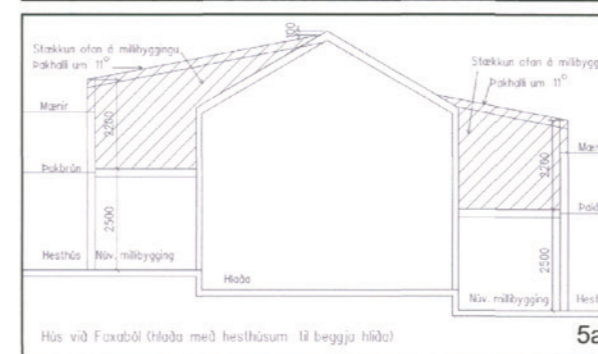
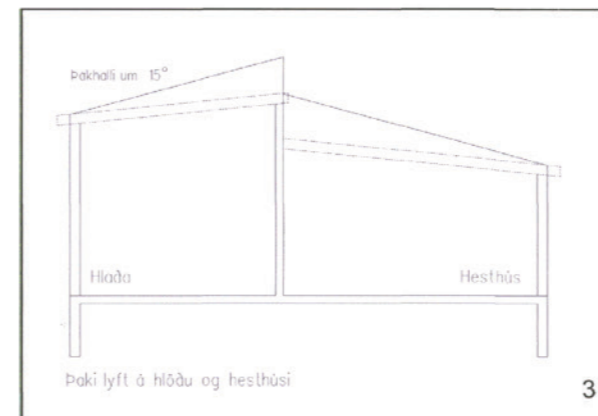
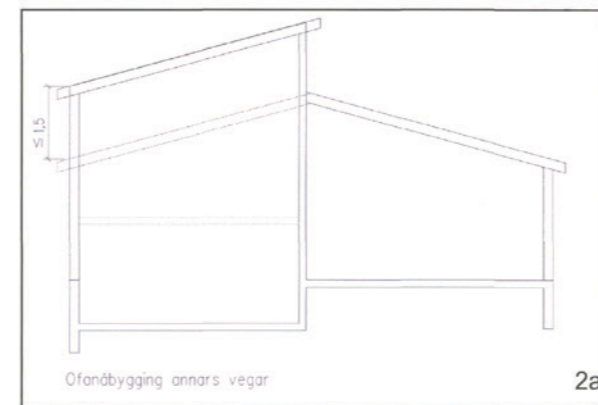
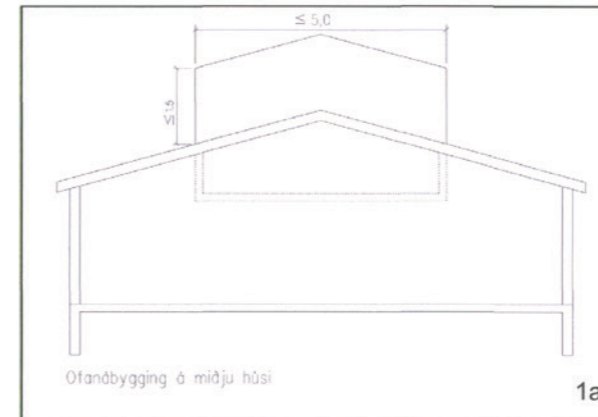
5. Reiðhöll:

Nýr byggingareitur reiðhallar heimilar nýja 10m breiða hliðarbyggingu jafnlanga reiðhöllinni suðaustanmegin við húsið. Stækkunin er ætluð fyrir hesthús, geymslur og kennslurými og skal gert ráð fyrir loftunarrhöfum innan byggingarreit. Byggingareitur er 753 m². Hæð nýbyggingar verður að vera minnst 50 cm undir þakskeggshæð á núverandi reiðhöll.

6. Nýr dýraspítali:

Skilmálar fyrir dýraspítala verða óbreytt frá samþykktu deiliskipulagi (24.8.99) sem vitnað er til í inngangi.

SKÝRINGAMYNDIR



DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI VAR AUGLÝST FRÁ 20. MAÍ 2005 TIL 1. JÚLÍ 2005

AUGLÝSING UM BREYTINGU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINGA PANN 15. JÚLÍ 2005

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 1. MGR. 26. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGALAGA NR 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI PANN 20. SEPT. 2005

Stjórnun Valdis Ólafsson

BREYTINGAR Á HÚSUM OG SKILMÁLUM ERU UNNIR Í SAMRÁÐI VIÐ HELGA HAFLIBASON ARKITEKT F.A.I. GREINARGERÐ - HÚSAGERÐIR

30.11.2005 lagfest skv. atvagnsemdum skipulagsstofnunar. 20.09.2005 Leiðréttingar á byggingarleitum og göngustíg í Víðidal 28.04.2005 Leiðréttingar á lóðarmörkum og byggingarreitum.

ELLIDÁRDALUR
ATHAFNASVÆÐI HESTAMANNA
ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGS - TILLAGA

KVARD: 1:2000	TEKNI NR: 2 AF 2
DAGS: 03.02.2003	HANNAD: RV
FLOKKUR: 0060	VERKNR: 9403
	TEKNAÐ: ER