



Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 9. janúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

**Kjalarnes, Hóllaland**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Ask Arkitekta ehf. dags. 9. apríl 2018 ásamt greinargerð dags. 9. mars 2018 varðandi nýtt deiliskipulag í Hóllalandi á Kjalarnesi. Í tillögunni felst uppbygging á sambýli með 6-8 íbúðum allt að 700 fm., samkvæmt uppdr. Ask Arkitekta ehf. dags. 11. september 2018. Lagt fram að nýju ásamt umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 15. maí 2018 og húsa- og fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 10. september 2018. Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Bjarni Pálsson dags. 3. desember 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. janúar 2019.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags 4. janúar 2019.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: uppdr. Ask Arkitekta ehf. dags. 11. september 2018, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 15. maí 2018 og húsa- og fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 10. september 2018 innsend athugasemd og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. janúar 2019.

# Deiliskipulag í Hólalandi, Kjalarnesi.

## LÝSING

Skipulagssvæðið er í Hólalandi, Brautaholtsvegur 63 og afmarkast af landareigninni. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem opið svæði. Fyrirhugað starfsemi rúmast innan landnotkunaskilgreiningu Aðalskipulagsins. Svæðið er í 2 km akstursfjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesi. Innan skipulagssvæðisins eru þrjú refahús (byggingarreitur B) sem samtals eru um 1000 m<sup>2</sup>, byggð árin 1969-1971 en eru í slæmu ástandi. Að öðru leyti er svæðið óbyggt. Fyrirhugað er að byggja sambýli með 6-8 íbúðum (byggingarreitur A) fyrir einstaklinga sem eru með þroskaskerðingu og hegðunarvandamál.

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

### LANDNOTKUN

Gert er ráð fyrir einni lóð á skipulagssvæðinu sem 4.9 ha á stærð sem rúmar sambýli á byggingarreit A og núverandi refahús á byggingarreit B.

### AÐKOMA OG BÍLASTÆDI.

Aðkoma er frá afleggjarnum að Hjassa (4734). Bílastæði er á milli byggingarreitanna og fjöldi þeirra miðast við 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> nýbyggingar, þar af a.m.k. 2 fyrir hreyfihlaða.

Vanda skal til framkvæmda á lóð og leitast skal við að brjóta upp ásynd á lóð við byggingareit (A) húss með trjágróðri og fallegri lóðarhönnun. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæðis og hlutfall gróðurþekju á bílastæði skal vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.

## FORNMINJAR

Að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur var gerð úttekt á fornleifum á landi Hólalands. *Hólaland Kjalarnesi, húsaskrá og fornleifaskrá gerð 10 september 2018 (BSS201805002)*. Svæðið liggur sunnan við veg heim að Hjassa. Við þessa rannsókn fundust engar fornleifar, en á svæðinu eru yngri minjar sem tilheyra því tímabil þegar rekið var loðdýrabú á svæðinu. Komi annað í ljós þá er vakin er athygli á ákvæðum VI. kafla laga um menningarminjar nr. 80/2012 um verndun og varðveislu fornminja og VII. kafla sömu laga um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja, þar sem fram kemur að enginn má raska fornleifum né gera breytingar á friðlýstum og friðuðum húsum, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

## HÚSASKRÁ

Í sömu skýrslu kemur einnig fram húsaskrá. Á landinu standa nú þrjú hús, byggð sem minkahús á árunum 1969-1971. Minjastofnun Íslands fór ekki fram á að gerð verði fullunnin húsakönnun vegna húsanna, en hefur gert kröfu um að skilað verði lágmarksskráningu þeirra, þ.e. að þau séu ljósmynduð, staðsetning þeirra skráð og byggingarár staðfest. Sú skráningarvinna var unnin af Borgarsögusafni.

## FRÁVEITA, VATNSVEITA OG RAFMAGN

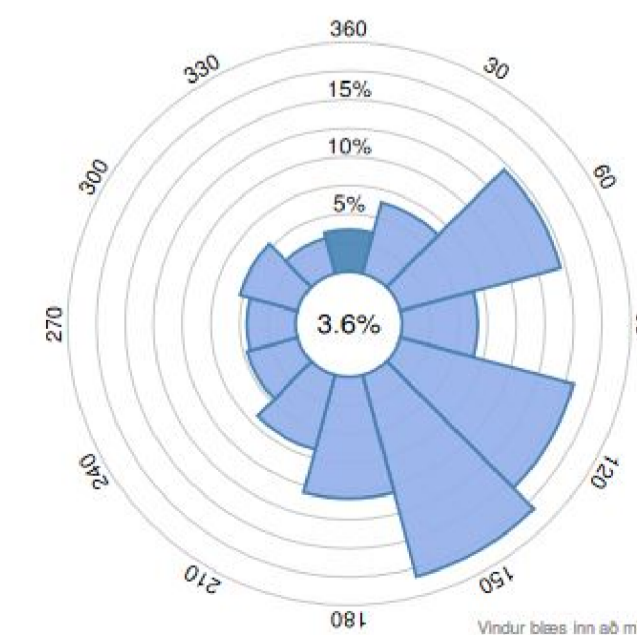
Skoða þarf hvort lagnir liggja að svæðinu og hvort möguleiki sé að tengja sig inn á kerfi OR varðandi heitt og kalt vatn, rafmagn, fráveitu og rotþró.

## BYGGINGARSKILMÁLAR

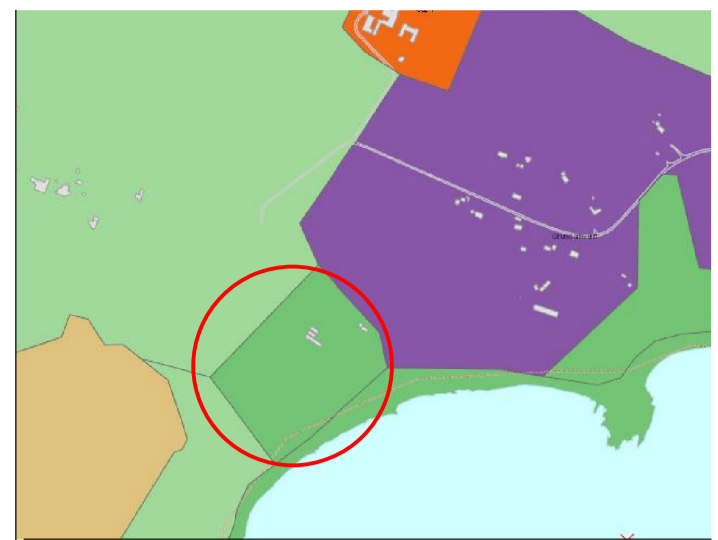
Við hönnun húsa og skipulagi lóða skal haft að leiðarljósi að hvoru tveggja falli vel að landslagi. Hús skulu vera innan byggingarreits.

Hús á byggingarreit A má vera allt að 700 m<sup>2</sup> að stærð. Húsið má vera 1-1,5 hæð og mænishæð hússins má ekki vera hærra en 7 m. Þakhalli má vera á bilinu 0-45°. Ekki eru kvaðir um notkun byggingarefnis en í ytri klæðningar skal nota efni eða liti sem falla vel að umhverfinu.

Á byggingarreit B er ekki gert ráð fyrir að byggt verði við refahúsin en mögulegt er að þau verði endurbætt í tengslum við iðjubjálfun heimilismanna á sambýlinu.



Vindrós fyrir svæðið



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

- - - Skipulagssvæðið
- - - Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Tilgátu hús innan byggingareits, nýbygging
- Núverandi hús innan lóðar.
- A Heiti byggingareits

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafrestil til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Sjómartíðinda þann \_\_\_\_\_

ÚTGÁFA  
BREYTINGAR

ASK ARKITEKTAR EHF  
GEBRÓSÚTU 9 101 REYKJAVÍK  
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is



VERKEFNI  
HÓLALAND - KJALARNESI  
REYKJAVÍK

TEGUNDTEKINGAR  
DEILISKIPULAG  
HEITTEKINGAR  
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

SKO. I A1  
1:1000  
MANNI  
GBB / GRY  
TEKINGI  
GBB / GRY  
YFRF.  
PG

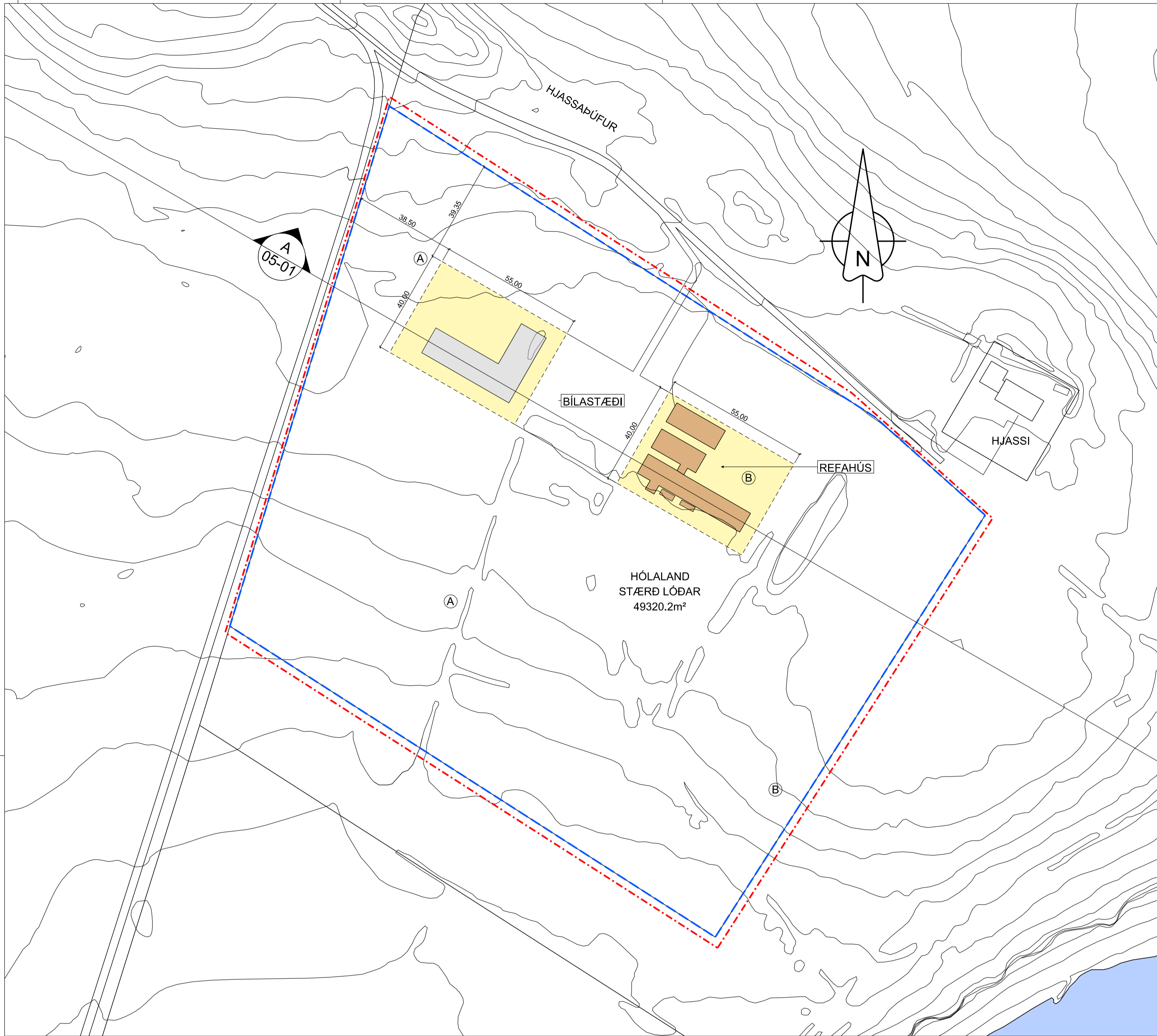
DAÐS  
11.09.2018

VIÐV. NR.  
1801

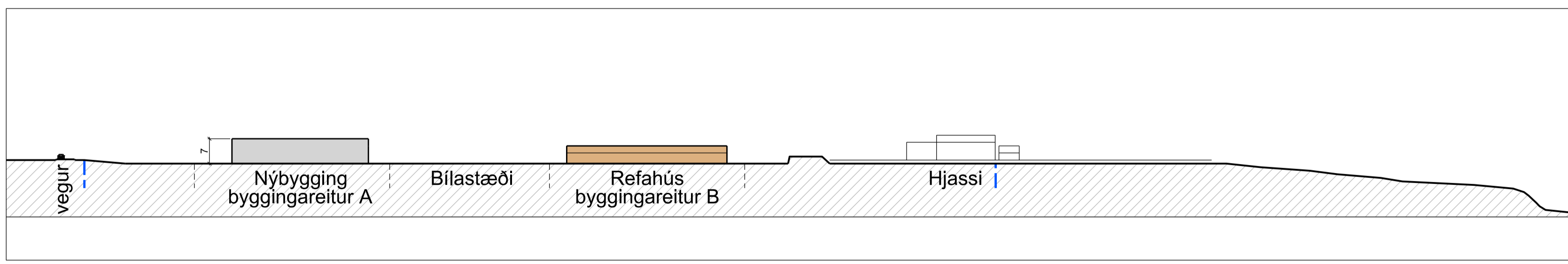
AUÐREKNI - NÚVER. TEKINGAR  
05-01

ÚTGÁFA

© ÖLL AFRIT OG AFRITUN TEKINGAR ER HÁÐ SAMBYRÐIASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MELA UPP AF TEKINGULL.



1  
05-01 DEILISKIPULAG 1:1000



A  
05-01 SNEIÐING 1:1000  
SNEIÐING A

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Guðný Gerður Gunnarsdóttir <gudnygerdur@minjastofnun.is>  
**Sent:** 13. september 2018 16:59  
**Til:** USK Skipulag; Minjavarsla  
**Afrit:** María Gísladóttir; Björn Ingi Edvardsson; Drífa Kristín Prastardóttir  
**Efni:** Hólaland Kjalarnesi, skráning fornleifa, húsa og mannvirkja  
**Viðhengi:** GGG.files/image001.jpg

Góðan dag,

Minjastofnun hefur mótttekið húsaskráningu Borgarsögusafns Reykjavíkur vegna Hólalands á Kjalarnesi sem gerð er vegna deiliskipulags.

Hér með er staðfest að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fullnægir kröfum Minjastofnunar um skráningu vegna deiliskipulags, eins og kveðið er á um í 15. og 16. greinum laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Vakin er athygli á ákvæðum VI. kafla laga um menningarminjar nr. 80/2012 um verndun og varðveislu fornminja og VII. kafla sömu laga um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja, þar sem fram kemur að enginn má raska fornleifum né gera breytingar á friðlýstum og friðuðum húsum, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minnt er á að skipulagstillögur skal senda Minjastofnun Íslands til umsagnar, sbr. 30. og 40. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

Með kveðju / Kind regards / Venlig hilsen

**Guðný Gerður Gunnarsdóttir**

Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis / Cultural Heritage Manager for Reykjavik

Minjastofnun Íslands / The Cultural Heritage Agency of Iceland / Íslands kulturalarvssstyrelse

Suðurgata 39 | 101 Reykjavík | Sími/Tel. 5701300 | Fax: 5701301

[gudnygerdur@minjastofnun.is](mailto:gudnygerdur@minjastofnun.is) / [www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)



Minjastofnun  
Íslands



Reykjavík, 10. september 2018  
BSS201805002  
4.9.1

## Hólaland Kjalarnesi Húsaskrá og fornleifaskrá

**Viðtakandi:** Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

### *Hólaland, Kjalarnesi – Húsaskrá*

Hér fer á eftir skrá yfir hús á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi, sem unnin er að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur vegna fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir svæðið. Einnig hefur verið gerð úttekt á fornleifum á svæðinu. Skipulagssvæðið afmarkast af mörkum landareignarinnar (sjá myndir 1 og 7). Á landinu standa nú þrjú hús (mhl. 02, 03 og 04), byggð sem minkahús á árunum 1969-1971.<sup>1</sup> Minjastofnun Íslands fer ekki fram á að gerð verði fullunnin húsakönnun vegna húsanna, en hefur gert kröfu um að skilað verði lágmarksskráningu þeirra, þ.e. að þau séu ljósmynduð, staðsetning þeirra skráð og byggingarár staðfest. Meðfylgjandi er slík skráning húsanna á svæðinu.



Mynd 1. Afmörkun Hólalands á Kjalarnesi (landnr. 125716), sem fyrirhugað deiliskipulag tekur til.<sup>2</sup>

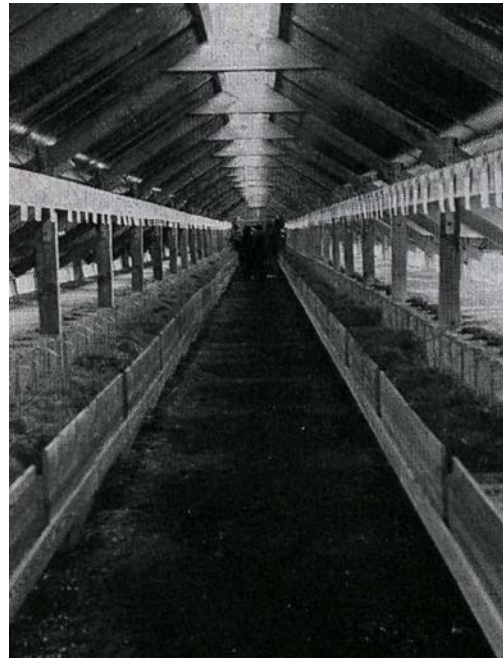
<sup>1</sup> Byggingarár skv. Fasteignaskrá, sjá vef Þjóðskrár Íslands: <http://www.skra.is> → Fasteignaskrá → Skoða fasteign: Hólaland Reykjavíkurborg – Staðfest í skjölum á Borgarskjalasafni Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja 170. Fasteignamat Kjalarneshrepps. Endurmat á eign Magnúsar Kjartanssonar á lóð Loðdýra hf. Kjalarnesi, dags. 15.5.1985.

<sup>2</sup> Kort og loftmynd 2017 úr Borgarvefsjá, landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Sótt 6. september 2018.



Þar sem að Kjalarnes heyrði ekki undir Reykjavík á þeim tíma þegar húsin voru byggð, en Kjalarneshreppur og Reykjavík voru sameinuð í eitt sveitarfélag árið 1998, er heimildum eins og brunavirðingum og samþykktum byggingarnefndar og byggingarfulltrúa Reykjavíkur ekki fyrir að fara og því eru upplýsingar, svo sem um byggingarár húsanna, sóttar í aðrar heimildir, auk Fasteignaskrár. Í skjalasafni Kjalarneshrepps sem varðveitt er á Borgarskjalasafni og í söfnum Byggingastofnunar landbúnaðarins og Fasteignamats ríkisins sem varðveitt eru á Þjóðskjalasafni Íslands eru mikilsverðar upplýsingar um byggingu húsa á Kjalarnesi, meðal annars í byggingavottorðum og virðingargerðum, auk teikninga.<sup>3</sup> Að auki hefur verið stuðst við loftmyndir, blaðagreinar og aðrar ritaðar heimildir um svæðið.

Á landareigninni Hólalandi, sem byggð var úr landi Lykkju á Kjalarnesi (áður Lykkja III), standa nú eftir þrjú af sjö minka- eða refahúsum sem reist voru þar á árunum 1969-1971. Það var félagið Loðdýr hf. sem byggði húsin og starfrækti þar minkabú á árunum 1970 til um 1982, eitt hið fyrsta sem komið var á fót eftir að loðdýrarækt var leyfð á ný á Íslandi 1969.<sup>4</sup> Árið 1982 var Magnús Rúnar Kjartansson orðinn eigandi húsanna og mun hafa rekið þar refabú til um 1987.<sup>5</sup>



Myndir 2 og 3. Myndir úr umfjöllun *Vikunnar* um hið nýja minkabú Loðdýra hf. árið 1970.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Sjá skjalaskrá á vef: [www.borgarskjalasafn.is](http://www.borgarskjalasafn.is) → Skjalaskrár → Skjöl borgarinnar → Kjalarneshreppur – Þjóðskjalasafn Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005-044; Fasteignamat ríkisins 1992-065. Sjá skjalaskrár á vef: <https://skjalasafn.is/skjalaskra> – *Vísir*, 26.2.1970, bls. 9 – *Morgunblaðið*, 14.5.1970, bls. 12 – *Vikan*, 32. árg. 1970, 25. tbl., bls. 10-12 – o.fl. dagblöð og tímarit frá 1969-1982, sjá timarit.is.

<sup>4</sup> Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja nr. 19. Virðingabækur Brunabótafélags Íslands fyrir Kjalarneshrepp 1952-1982. Brunavirðing eigna Loðdýra hf. Lykkju, Kjalarneshreppi, dags. 16.12.1972.

<sup>5</sup> *Kjalnesingar. Ábúendur og saga Kjalarneshrepps frá 1890*. Kjósarsýsla I. Þorsteinn Jónsson tók saman. Reykjavík 1998. Bls. 204.

<sup>6</sup> *Vikan*, 32. árg. 1970, 25. tbl., bls. 10 og 11.



Húsin voru öll timburgrindarhús, klædd að hluta með timburborðum og að hluta með jární. Þau þrjú hús sem eftir standa eru: mhl. 02<sup>7</sup> (b. 1969), mhl. 03 (b. 1971) og mhl. 04<sup>8</sup> (b. 1971). Þau voru upphaflega öll jafn stór (45 x 8 x 2,25 m), en nyrsta húsið (mhl. 04) var stytt um hér um bil þriðjung um 2002-2005.<sup>9</sup> Árið 2009 skemmdust tvö húsanna í óveðri<sup>10</sup>, líklega tvö nyrðri húsin (mhl. 03 og 04), því á loftmynd frá 2010<sup>11</sup> má sjá að þau hafa verið stytt og eru nú tæplega helmingur á lengd frá því sem upphaflega var.



Mynd 4. Minkahúsin í Hólalandi í júní 2018, séð til suðvesturs.<sup>12</sup> Lengst til vinstri er mhl. 02, þá mhl. 03 og lengst til hægri mhl. 04 (skv. merkingu matshluta í Borgarvefsjá).

Vestan við þessi hús stóðu áður fjögur minni minkahús (41 x 4 x 2 m): mhl. 05 (b. 1971), 06 (b. 1971), 07 (b. 1971) og 08 (b. 1971). Þau stóðu enn árið 1985, skv. fasteignamati frá því ári,<sup>13</sup> en voru horfin og einungis grunnar þeirra eftir um 2000-2002.<sup>14</sup>

Áður stóð einnig íbúðarhús á landinu, norðan minkahúsanna, og var það timburhús á steypum undirstöðum (mhl. 01), byggt 1965<sup>15</sup> eða 1970.<sup>16</sup> Það brann árið 1993.<sup>17</sup>

<sup>7</sup> Merktur sem mhl. 04 á uppmælingateikningu í Þjóðskjalasafni Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12. Merktur sem mhl. 02 í Borgarvefsjá 2018.

<sup>8</sup> Merktur sem mhl. 02 á uppmælingateikningu í Þjóðskjalasafni Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12. Merktur sem mhl. 04 í Borgarvefsjá 2018.

<sup>9</sup> Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Myndefni → Lágflugsloftmynd 2000-2002 / Lágflugsloftmynd 2005. Sótt 6. september 2018.

<sup>10</sup> *Morgunblaðið*, 10.10.2009, bls. 4

<sup>11</sup> Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Myndefni → Lágflugsloftmynd 2010. Sótt 6. september 2018.

<sup>12</sup> Ljósmynd: Björk Magnúsdóttir, Borgarsögusafni, júní 2018.

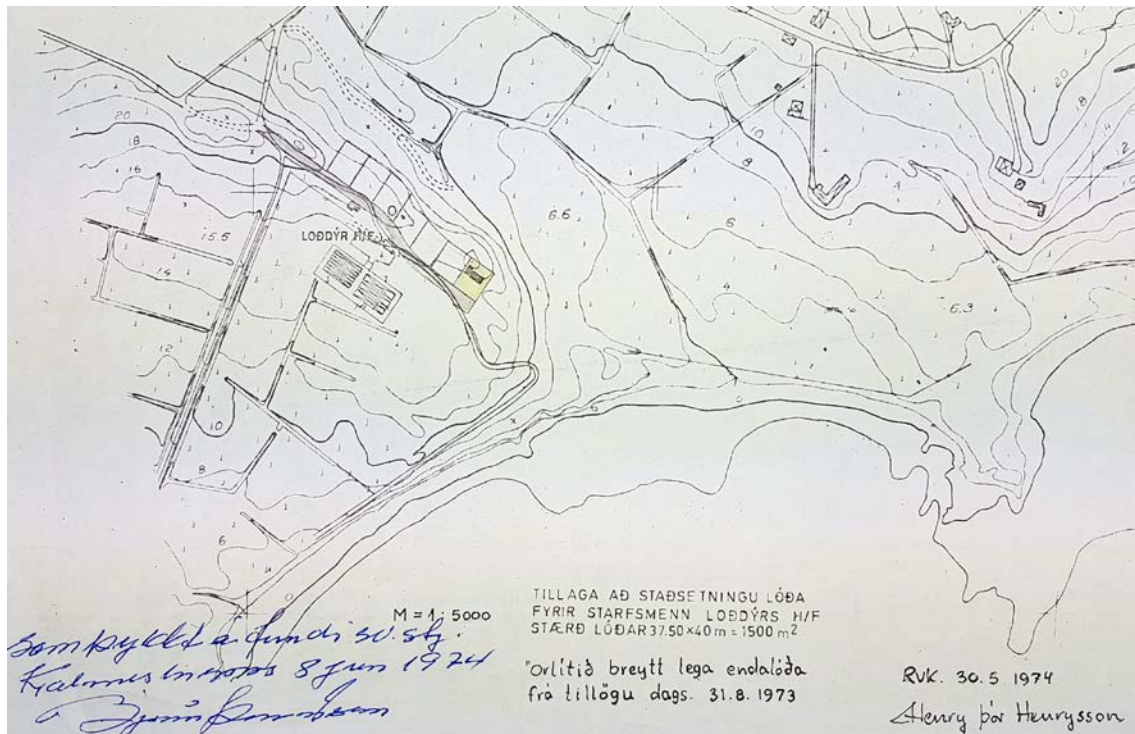
<sup>13</sup> Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja 170. Fasteignamat Kjalarneshrepps. Endurmat á eign Magnúsar Kjartanssonar á lóð Loðdýra hf. Kjalarnesi, dags. 15.5.1985

<sup>14</sup> Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Myndefni → Lágflugsloftmynd 2000-2002. Sótt 6. september 2018

<sup>15</sup> Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja 170. Fasteignamat Kjalarneshrepps. Endurmat á eign Magnúsar Kjartanssonar á lóð Loðdýra hf. Kjalarnesi, dags. 15.5.1985

<sup>16</sup> Þjóðskjalasafn Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12. Virðingargjörð á Hólalandi, áður Lykkju III, Kjalarneshreppi, ódags.

<sup>17</sup> *DV*, 5.2.1985, bls. 3.



Mynd 5. Uppdráttur frá 1974 sem sýnir minkahúsin sjö sem þá stóðu á landinu, auk íbúðarhúss sem stóð norðar og tillögu að lóðum fyrir starfsmenn Loðdýra hf.<sup>18</sup>



Mynd 6. Minkahúsin í Hóllandi í júní 2018, séð til suðausturs, mhl. 04 fremst.<sup>19</sup>

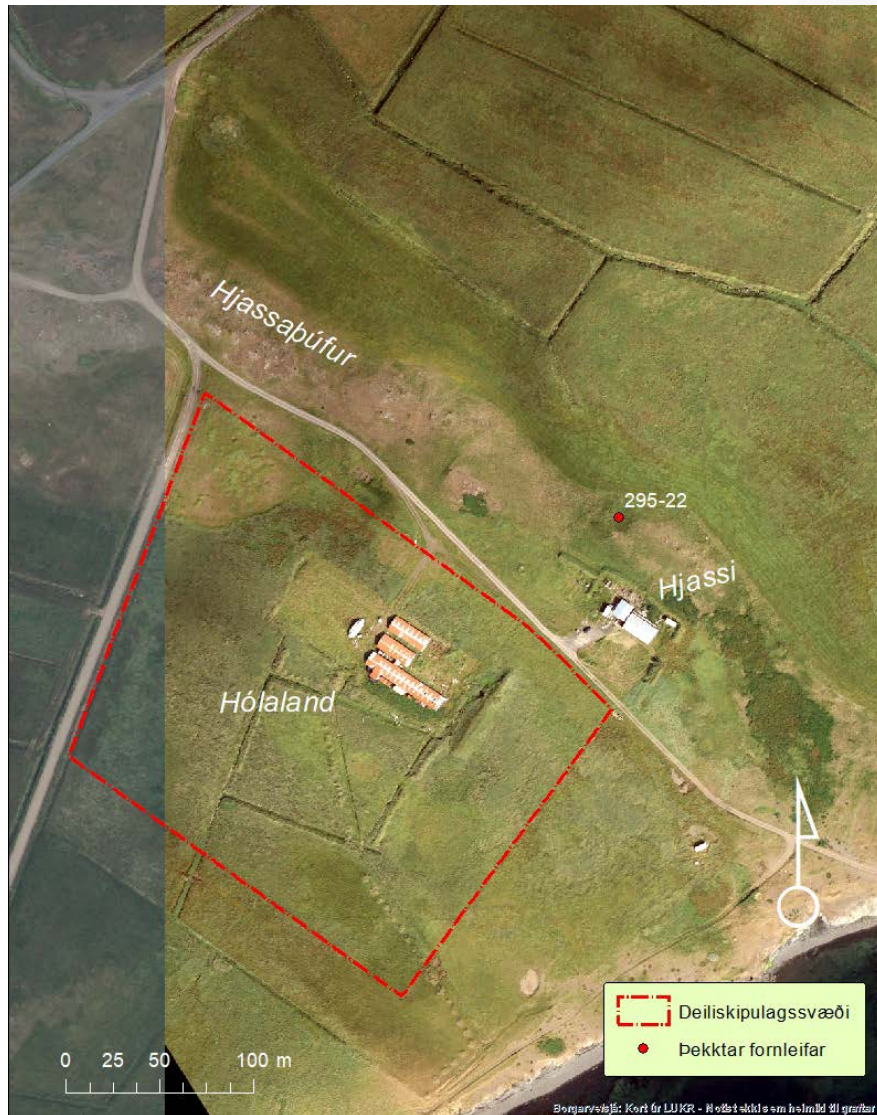
<sup>18</sup> Þjóðskjalasafni Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12.

<sup>19</sup> Ljósmynd: Björk Magnúsdóttir, Borgarsögusafni, júní 2018.



## Hólaland, Kjalarnesi – Fornleifaskrá

Að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur var gerð úttekt á fornleifum á landi Hólalands. Svæðið liggur sunnan við veg heim að Hjassa, sem liggur norðan við Hjassapúfur, sjá mynd 7. Svæðið er í landi Lykkju.



Mynd 7. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins og rannsóknarsvæðisins.<sup>20</sup>

Úttekt fór þannig fram að rýnt var í sögu svæðisins auk loftmynda frá árunum 1941-2017. Svæðið var síðan gengið og leitað að minjum þann 7. júní 2018. Það gerðu Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísu Guðmundsdóttir. Við þessa rannsókn fundust engar fornleifar, en á svæðinu eru yngri minjar sem tilheyra því tímabil þegar rekið var loðdýrabú á svæðinu.

<sup>20</sup> Mynd úr LUKR, samsett úr loftljósmyndum frá árunum 2017 og 2012





Virðingarfyllst,  
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Verkefnastjóri húsverndar

María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Anna Lís Guðmundsdóttir  
Verkefnastjóri fornleifa

Afrit í tölvupósti: Minjastofnun Íslands, Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri USK, Gunnar Borgarsson arkitekt, ASK arkitektar, Þór Ingi Daníelsson.

# Húsaskrá Reykjavíkur - Hólaland Kjalarnesi

## Hólaland Kjalarnesi (mhl. 02)

Eldra heiti: Lykkja III Fyrsti eigandi: Loðdýr hf.

Byggingarár: 1969

Upphafl. notkun: Minkahús

Tegund: Timburgrind



Eitt af þremur minka- eða refahúsum sem eftir standa (2018) á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi.  
Merkt sem mhl. 04 á uppmælingateikn. í safni Byggingastofnunar landbúnaðarins Þjóðskjalasafni (2005 A125-12).  
Merkt sem mhl. 02 í Borgarvefsjá 2018.

## Hólaland Kjalarnesi (mhl. 03)

Eldra heiti: Lykkja III Fyrsti eigandi: Loðdýr hf.

Byggingarár: 1971

Upphafl. notkun: Minkahús

Tegund: Timburgrind



Eitt af þremur minka- eða refahúsum sem eftir standa (2018) á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi.  
Merkt sem mhl. 03 á uppmælingateikn. í safni Byggingastofnunar landbúnaðarins Þjóðskjalasafni (2005 A125-12).  
Merkt sem mhl. 03 í Borgarvefsjá 2018.

## Hólaland Kjalarnesi (mhl. 04)

Eldra heiti: Lykkja III Fyrsti eigandi: Loðdýr hf.

Byggingarár: 1971

Upphafl. notkun: Minkahús

Tegund: Timburgrind



Eitt af þremur minka- eða refahúsum sem eftir standa (2018) á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi.  
Merkt sem mhl. 02 á uppmælingateikn. í safni Byggingastofnunar landbúnaðarins Þjóðskjalasafni (2005 A125-12).  
Merkt sem mhl. 04 í Borgarvefsjá 2018.

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Bjarni Pálsson <bjarnip@mfe.is>  
**Sent:** 3. desember 2018 15:26  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Kjalarnes - Hólaland

Góðan daginn

Athugasemdir varðandi deiliskipulag Hólavalla á Kjalarnesi auglýst í 22. október 2018 til 3. des 2018

Undirritaður vill benda eftirfarandi atriði:

- a) Brautarholtsvegurinn (458) frá Þjóðvegi 1 er ekki til þess hæfur að þola meira álag en er í dag. Vegurinn er hættulegur vegna mikillar umferðar og þungaumferðar en hann er þröngur, óupplýstur og viðhald lítið. Nauðsynlegt er að bæta þann veg og endurbyggja að hluta áður en starfssemi hefst í þessum húsum. Reykjavíkurborg hefur ítrekað verið bent á að löngu sé tímabært að laga veginn en ekkert gerst. Haft var samband við Vegagerðina fyrir nokkru vegna ástand vegarins og staðfestu að Reykjavíkurborg hefur ekki rætt við Vegagerðina um þennan veg í mjög langan tíma.
- b) Aðkoma að nýju húsum sbr. þessa deiliskipulagstillögu er í gegnum land sem er í einkaeigu nágretta. Gera þarf grein fyrir aukinni umferð vegna þessara húsa og starfssemi.
- c) Gera þarf frekari grein fyrir þeirri starfssemi sem þarna verður og umfang hennar. Efasemdir eru að tillaga sé í samræmi við aðalskipulag.

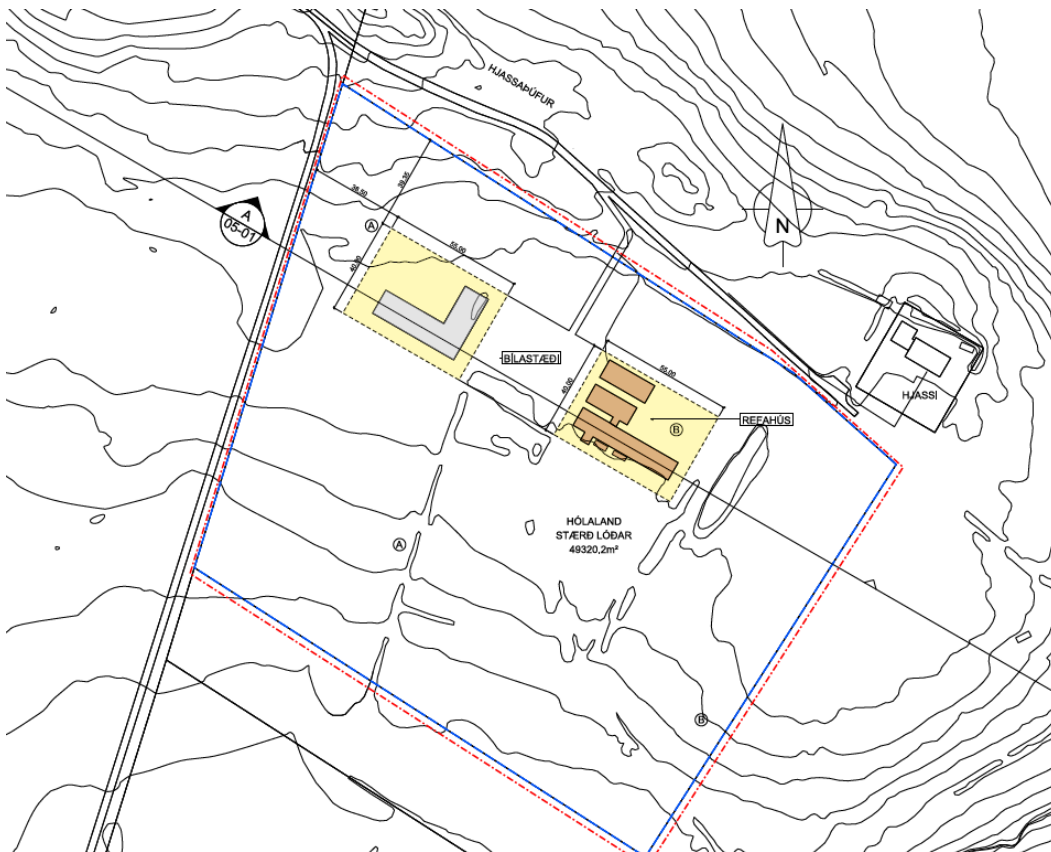
Virðingarfyllt,  
Bjarni Pálsson  
Brautarholti, Kjalarnesi



Reykjavík 4. janúar 2019

**Varðar: Kjalarnes, Hólaland, deiliskipulag.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 9. apríl 2018 ásamt greinargerð dags. 9. mars 2018 varðandi nýtt deiliskipulag í Hólalandi á Kjalarnesi. Í tillögunni felst uppbygging á sambýli með 6-8 íbúðum allt að 700 fm., samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 11. september 2018. Lagt fram að nýju ásamt umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 15. maí 2018 og húsa- og fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 10. september 2018.



**Auglýst tillaga**

Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Bjarni Pálsson dags. 3. desember 201

Bjarni gerir athugasemdir í þremur liðum;

a) Brautarholtsvegur er ekki hæfur til að þola meira álag en er í dag, vegurinn er hættulegur vegna mikillar umferðar og þungaumferðar, sem er þröngur óupplýstur og viðhald lítið. Nauðsynlegt sé að bæta veginn og endurbyggja áður en starfsemi hefst í húsunum. Ekkert hefur gerst enn þrátt fyrir ítrekuð tilmæli til Vegagerðarinnar, þó lítið hafi gerst síðustu ár í þeim málum. **Svar:** Samráð

---

var haft við samgöngudeild Reykjavíkurborgar og í þeirra svörum þá kemur fram sólarhringsumferð á veginum eru 990 ökutæki, næst hringvegi. Umferð fjær er mun minni, svo umferð á veginum verður áfram lítil og er aukning á umferð tengt þeirri starfsemi sem er fyrirhuguð á Hólalandi vel innan þeirra marka þess sem vegur af þessi gerð þolir. Samgöngudeildin vill ekki leggja mat á ástand vegina, og vel má vera að það vanti viðhald og lagfæringar á honum. Miðað við þær forsendur sem liggja fyrir, þ.e. 4-10 starfsmenn á hverjum tíma, 2-16 heimsóknir/ferðir vistmanna á dag, 1-2 vöruafhendingar á dag. Þá sé umferðraukning vegna starfseminnar sé að hámarki 15-50 ferðir á dags, það era ð segja 30-100 ökutæki á dag samtals í báðar áttir.

b) Aðkoman er nýju húsunum er í gegnum land sem er í einkaeigu nággranna. Gera þarf grein fyrir aukinni umferð vegna þessara húsa og starfsemi. **Svar:** Umfangið varðandi umferð kemur í svörum við a-lið, varðandi aðkomu þá helst hún á sama stað og núverandi tenging. Samgöngudeild Reykjavíkurborgar myndi vilja sjá breytt fyrirkomulag á tenginni að Hjassa, þ.e. verða skarpa T heldur en það er í dag. Það er útfærsluatriði sem ekki þarf að sýna á skipulagsupprætti og utan afmörkunar.

c) Gera þarf frekari grein fyrir þeirri starfsemi sem þarna verður og umfang hennar. Efasemdir eru að tillaga sé í samræmi við aðalskipulag. **Svar:** Í skilmálum skipulagsins kemur fram að gert er ráð fyrir sambýli með 6-8 íbúðum fyrir einstaklinga sem eru með þroskaskerðingu og hegðunarvandamál. Umfangið varðandi umferð kemur fram í svörum við a-lið.

### **Niðurstaða**

Í ljósi þeirra svara sem eru lögð fram í umsögn skipulagsfulltrúa þá er lagt til að auglýst tillaga fyrir Kjalarnes, Hólaland deiliskipulag verði samþykkt óbreytt.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs  
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**