



Reykjavík 21.02.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 20. febrúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Skálafell

Lögð fram umsókn Landslags ehf. dags. 8. febrúar 2019 ásamt greinargerð ódags. varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir skíðasvæðið í Skálafelli, sem er í samræmi við samþykkt framtíðaráform samstarfsnefndar Skíðasvæða höfuðborgarsvæðisins. Í breytingunni felst m.a. að fella út og sameina byggingarreiti fyrir skíðalyftur, færa byggingarreiti fyrir smáhýsi, minnka það svæði sem skilgreint er fyrir skíðabrekkur, fækka mögulegum bílastæðum, fjölga valkostum um vatnslón fyrir snjóframleiðslu o.fl., samkvæmt uppdr. Landslags ehf. dags. 14. febrúar 2019.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

Fylgiskjal; uppdr. Landslags ehf. dags. 14. febrúar 2019.



SKÁLAFELL – SKÍÐASVÆÐI Í REYKJAVÍK

BREYTING Á DEILISKIPULAGI – TILLAGA 14.02.2019

Breyting á deiliskipulagi

Samstarfsnefnd Skíðasvæða höfuðborgarsvæðisins hefur látið vinna framtíðarsýn fyrir skíðasvæðið í Skálafelli til ársins 2030. Breyting á deiliskipulagi er gerð til að samræma deiliskipulag skíðasvæðisins í Skálafelli að samþykktri framtíðarsýn.

Um er að ræða aðra breytingu á deiliskipulagi sem upphaflega var samþykkt 18.12 2001, fyrsta breyting á deiliskipulagi var samþykkt 02.04 2009.

Númer hér að neðan vísa í númer á uppdrætti.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

1. Felldir eru út byggingarreitir fyrir fjórar diska- eða T-lyftur sem gert var ráð fyrir á skíðasvæðinu. Tvær þessar lyftur áttu að vera við Beinagil þar sem fyrir er úrelt diskalyfta sem ekki hefur verið í notkun frá því að KR flutti starfsemi sína í Bláfjöll. Vegna þess er einnig felldur út byggingarreitur umhverfis núverandi diskalyftu og gert er ráð fyrir að hún verði fjarlægð af svæðinu. Skáli KR hefur verið fjarlægður af svæðinu og því er vegtenging að svæðinu fjarlægð. Hinir tveir byggingarreitirnir fyrir skíðalyftur sem eru fjarlægðir eru annarsvegar austan núverandi samsíða lyftu við Innribotna og hinsvegar vestan núverandi stólalyftu.

Þar sem ekki er lengur gert ráð fyrir skíðalyftum við Beinagil er svæði fyrir skilgreindar skíðabrekkur minnkað og nær svæðið eftir breytingu aðeins að Beinagili en ekki á svæði austan þess.
2. Gert er ráð fyrir nýrri 4 sæta stólalyftu með neðri endastöð við bílastæði þjónustumiðstöðvar en efri endastöð á sama stað og efri endastöð núverandi stólalyftu er. Innan byggingarreits (B) er heimilt að reisa 4 sæta stólalyftu ásamt tilheyrandi mannvirkjum við endastöðvar, þ.m.t. geymsla fyrir stóla af stólalyftu og spennistöð. Fallhæð er allt að 300 m og lengd lyftu um 1200-1300 m. Með tilkomu þessarar lyftu er gert ráð fyrir að núverandi stólalyfta verði fjarlægð og því er felldur burt byggingarreitur umhverfis hana.
3. Áfram er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir diska- eða T-lyftu frá efri endastöð núverandi og fyrirhugaðrar stólalyftu og að hábungu Skálafells. Lega byggingarreits (C1) breytist þó og flyst byggingarreiturinn nokkuð til suðurs. Innan byggingarreits er heimilt að reisa diska- eða T-lyftu ásamt lyftuhúsi við neðri endastöð. Hámarksflatarmál lyftuhúss er 10 m² á einni hæð.
4. Áfram er gert ráð fyrir lengingu samsíða diskalyfta austast á skíðasvæðinu en í stað þess að mögulegt sé að lengja lyfturnar um 200 m upp fjallið er mögulegt að lengja þær um 300 m. Vegna þessa lengist byggingarreitur lyftanna til norðurs (C3).
5. Lóð og byggingarreitur þjónustumiðstöðvar skíðasvæðisins (A1) hliðrast til vesturs og staðsetning rotþróar/hreinsivirkis flyst suður fyrir aðkomuveg. Með breyttri staðsetningu þjónustumiðstöðvar er byggingin staðsett nær neðri endastöð fyrirhugaðrar stólalyftu. Skilmálar þjónustumiðstöðvar eru óbreyttir en innan byggingarreits er heimilt að reisa



þjónustumiðstöð á 2. hæðum auk kjallara. Gólfhlötur er að hámarki 2.000 m² en staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Mænishæð er að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar.

6. Byggingarreitir fyrir núverandi barnalyftu (diskalyftu) og byggingarreitur fyrir fyrirhugaða barnalyftu (diskalyftu) norðan þjónustumiðstöðvar eru sameinaðir í einn byggingarreit (C2). Innan byggingarreitsins er heimilt að færa núverandi diskalyftu auk þess sem heimilt er að byggja nýja diskalyftu ásamt lyftuhúsi við neðri endastöð. Hámarksflatarmál lyftuhúss er 10 m² á einni hæð. Færsla lyftu er vegna breyttrar legu fyrirhugaðrar stólalyftu og ný lyfta er til að ferja fólk frá bílastæðum að samliggjandi diskalyftum við Innribotna.
7. Bílastæðum austan þjónustumiðstöðvar er hliðrað um 50 m til austurs vegna breyttrar staðsetningar þjónustumiðstöðvar.
8. Skilgreind er lóð og byggingarreitur utan um núverandi verkstæði eða vélaskemmu í nánd við neðri endastöð samhliða diskalyfta við Innribotna (A2). Vegna þessa er felldur út byggingarreitur fyrir skemmu við þjónustumiðstöð. Innan byggingarreitsins er heimilt að endurbyggja eða byggja við núverandi skemmu og er gólfhlötur að hámarki 500 m². Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar.
9. Breyting er gerð á legu lagna fyrir snjóframleiðslu vegna breyttrar legu fyrirhugaðra skíðalyfta. Lagnaleiðir ná nú vestur fyrir fyrirhugaða stólalyftu og á svæði austan samhliða diskalyfta við Innribotna.
10. Bætt er við tveimur valkostum um vatnslón fyrir snjóframleiðslu umfram það lón (E1) sem gert er ráð fyrir syðst á skipulagssvæðinu í gildandi deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að aðeins verði valin annar hvor þessara valkosta með þeim sem þegar er í skipulaginu. Nýtt lón verður annað hvort staðsett við gil vestan bílastæða við þjónustumiðstöð (E2) eða við gil austan þjónustumiðstöðvar (E3). Stíflur verða í giljunum til að mynda lón. Stærð þess lóns sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi er allt að 5.200 m² og allt að 28.000 m³ en gert er ráð fyrir að nýtt lón verði að hámarki 3.000 m² en það sama að rúmmáli eða allt að 28.000 m³.

Skilgreindir eru byggingareitir fyrir vatnslónin og innan þeirra er einnig mögulegt að byggja dælustöðvar vegna snjóframleiðslu. Gólfhlötur dælustöðva skal vera að hámarki 20 m².

Þá eru skilgreind borplön í nánd við vatnslónin og þar sem gert er ráð fyrir þeim möguleika að borað verði eftir vatni fyrir snjóframleiðslu á svæðinu. Gert er ráð fyrir að nýting á vatni vegna snjóframleiðslu verði frá nóvember og fram í mars en aðeins um 20-30% á þessu tímabili væri vatn nýtt til snjóframleiðslu. Vatnsmagn úr borholum verður um 20 l/sek. Ekki er talið að borun þessi eftir vatni falli undir lið 10.25 í lögum um mat á umhverfisáhrifum (Vinnsla grunnvatns eða íveita vatns í grunnvatn sem er undir 300l/sek) þar sem ekki er um eiginlega vinnslu að ræða og engin meðferð er á vatninu sem aftur sígur niður í grunnvatnið. Vegna þessa er ekki talið að um tilkynningarskilda framkvæmd sé að ræða og því fellur breyting á deiliskipulagi ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða.

11. Lega skíðagöngubrautar austan skíðabrekka breytist óverulega og er ný lega í samræmi við þá braut sem reglulega er lögð í snjó á skíðasvæðinu.
12. Gert er ráð fyrir hjólabraut frá efri endastöð fyrirhugaðrar stólalyftu til austurs og niður brekkurnar austan samhliða diskalyftna við Innribotna. Skilgreint er svæði fyrir hjólabrautir og



innan svæðisins er heimilt að útbúa hjólabrautir, en svæðið er þegar skilgreint sem skíðabrekkur sem hafa verið mótaðar á svæðinu.

13. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir lóð og byggingarreitum fyrir 10 smáhýsi sunnan aðkomuvegar og bílastæða þjónustumiðstöðvar. Staðsetningu lóðar og byggingarreita smáhýsa (A3) er breytt og nú er gert ráð fyrir að smáhýsin verði staðsett sunnan vegar sem liggur frá bílastæðum þjónustumiðstöðvar og til vesturs. Með þessari breytingu er mögulegt að renna sér á skíðum að smáhýsum beint úr skíðabrekku og frá smáhýsum beint í fyrirhugaða stólalyftu og þjónustumiðstöð. Frárennsli verður leitt í rotþró/hreinsivirki sunnan bílastæða við þjónustumiðstöð.

Skilmálar fyrir smáhýsi eru óbreyttir en innan byggingarreita (A3) er heimilt að reisa smáhýsi á 1. hæð auk svefnlofts. Hámarks smáhýsa er 30 m² en staðsetning innan byggingarreits er frjál. Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.

14. Bætt er inn á skipulagsupphætt háspennustrengjum sem liggja um skipulagssvæðið.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags sem upphaflega var samþykkt 18.12 2001 m.s.br.

Umhverfisáhrif

Breyting á deiliskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana (105/2006). Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010).

Í breytingu á deiliskipulagi er verið að fækka mögulegum lyftum á skíðasvæðinu, minnka það svæði sem skilgreint er fyrir skíðabrekkur og fækka mögulegum bílastæðum, en áhrif vegna þessa eru talin jákvæði vegna minna rasks á svæðinu. Aðrar breytingar á deiliskipulagi eru að mestu að verið er að hliðra til mannvirkjum og eru þær breytingar ekki taldar hafa neikvæð umhverfisáhrif.

Umfang snjóframleiðslu eykst en þar sem ekki er heimilt að nota íblöndunarefni er ekki talið að snjóframleiðsla sé mengandi og því eru umhverfisáhrif vegna hennar ekki talin neikvæð.

Ekki er talið að breytingin hafi í för með sér neikvæð umhverfisáhrif.

Samráð

Breyting á deiliskipulagi verður send til eftirfarandi umsagnaraðila á auglýsingar- og kynningartíma: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veitur, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Vegagerðin, aðliggjandi sveitarfélög, landeigendur, Skíðadeild KR og Ungtemplarafélagið Hrönn.