



Reykjavíkurborg

Reykjavík 25.08.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. ágúst 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Skrauthólar 4

Lögð fram umsókn Kristins Ragnarssonar dags. 12. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skrauthóla á Kjalarnesi vegna landsins Skrauthólar 4. Í breytingunni felst að heimilt verði að innrétta íbúð á efri hæð þjónustubyggingar og að breyta fjárhúsi í norðurhluta landsins í einbýlishús, samkvæmt uppd. KRark dags. 9. maí 2022. Einnig er lögð fram umsögn Veðurstofu Íslands dag. 11. júlí 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. ágúst 2022. Lagt er til að tillögunni verði synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Synjað er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 18. ágúst 2022.

Vísað til borgarráðs.

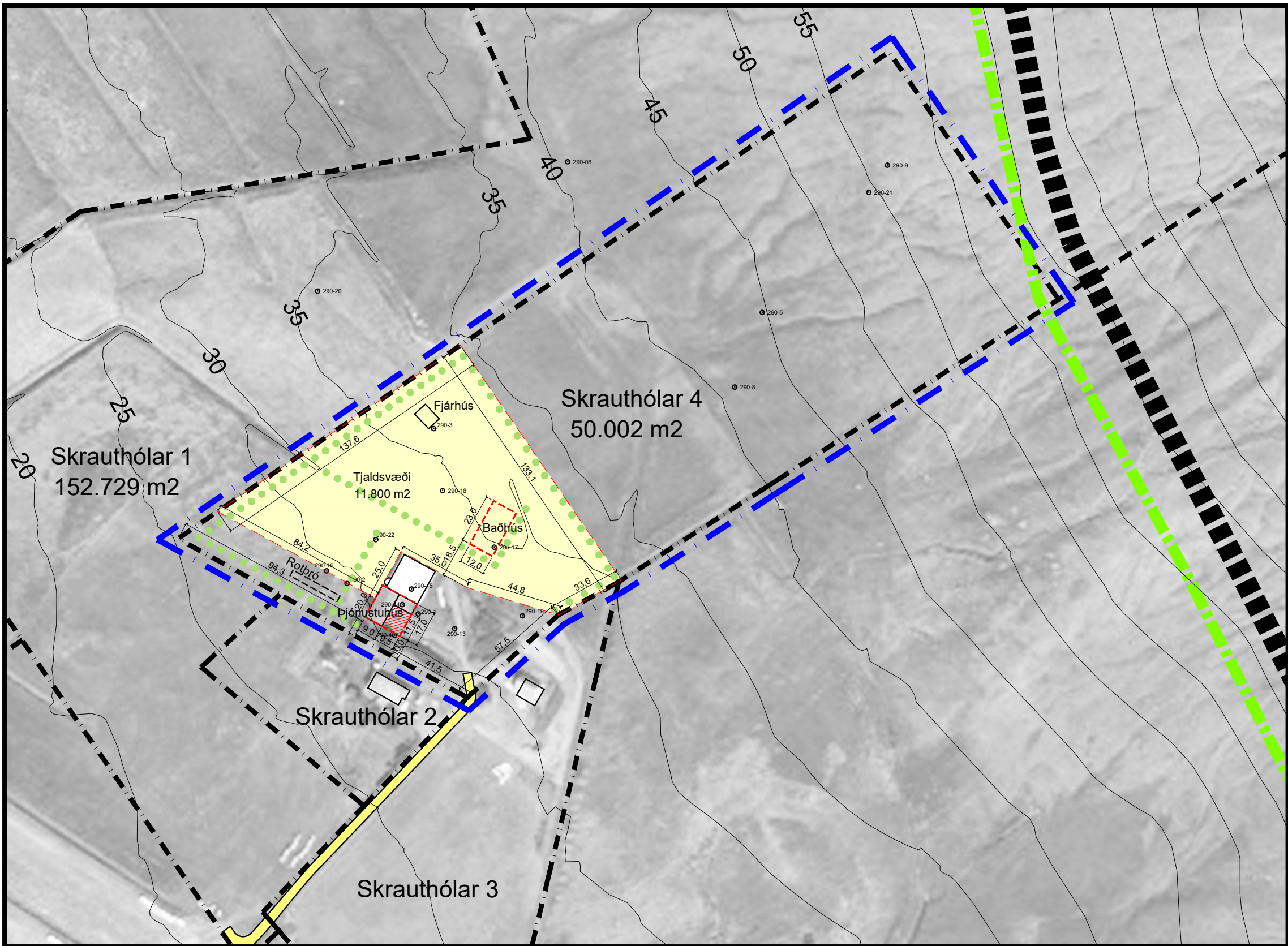
Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

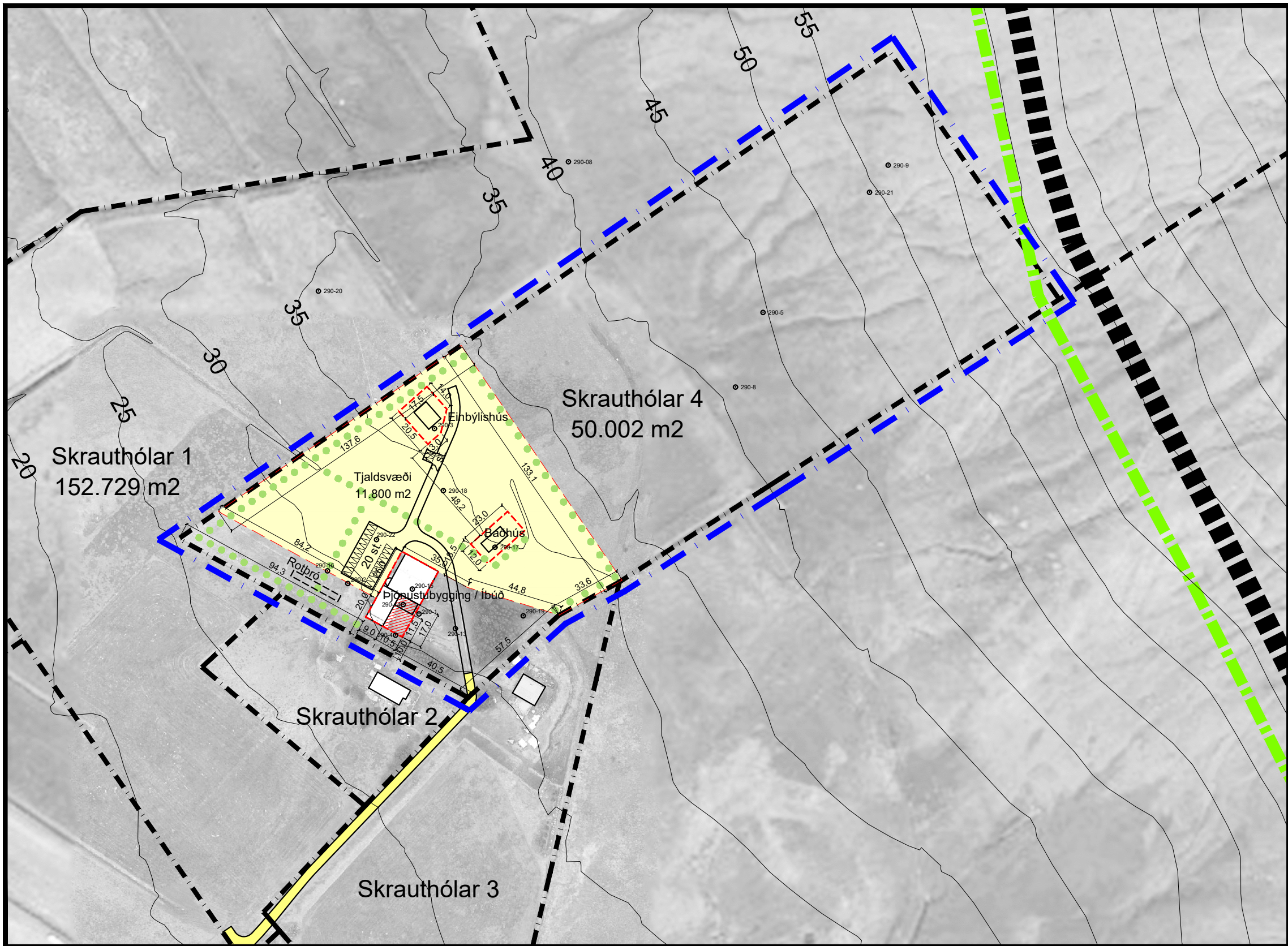
Fylgiskjöl: uppd. dags. 9. maí 2022, umsögn Veðurstofu Íslands dag. 11. júlí 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. ágúst 2022.

Tjaldsvæði. Skrauthólar 4 á Kjalarnesi.



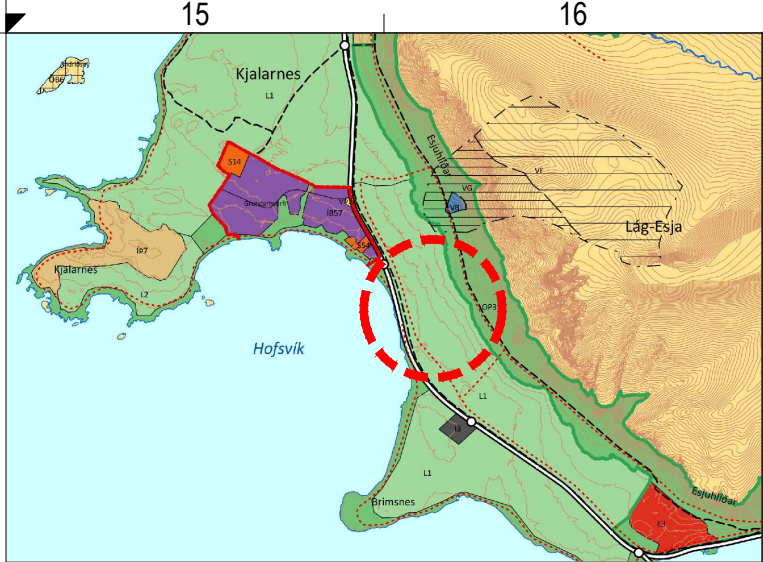
Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Skrauthóla á Kjalarnesi

Mkv. 1:2000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Mkv. 1:2000



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Tjaldsvæði/Rýmingarsvæði
- Viðbygging
- Byggingareitur
- 50.002 m2
- Lóðarstærð
- Vegur
- Græni trefillinn
- Reiðleiðir
- Skjólbelti
- Fornleifar

Breytt deiliskipulag.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi Skrauthóla 4 er gert ráð fyrir eftirtöldum breytingum á núgildandi deiliskipulagi frá 2017:

Í tveggja hæða þjónustubyggingu sem er að samantölu flatarmáli um 650 m² verði heimilað að innrétta íbúð á efri hæð hússins alls um 210 m² að flatarmáli. Neðri hæðin verði óbreytt þ.e. aðstaða fyrir gesti tjaldsvæðisins, salernis- og snyrtiaðstaða, aðstaða til þvotta og fyrir geymslur ásamt sal í einnar hæðar hlíðarbyggingu sem er um 132 m² að grunnfleti. Salurinn er hugsaður fyrir gestir tjaldsvæðisins og þar sem þeir geta safnast saman ef fylgja þyrfti rýmingaráætlun tjaldsvæðisins.

Að fjárhúsi í norðurhluta landsins verði breytt í einbýlishús. Húsið er steinsteypt og tvílyft með milligöf úr timbri um 72 m² að grunnfleti og um 105 m² að gólfleti.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar og vísast jafnframt til þeirra.

sem landbúnaðarsvæði L1 og opið svæði OP31. Aðalskipulag

Þ skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er maðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í

í greinargerð aðalskipulagsins: „...myndar umgjörð um borgina og : skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á nna náttúrusvæða.“ ... „Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna rri frístundaíðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum.“... „Í ífólk, s.s. veitinga- og gistinguþjónustu, enda verði staðlað að hönnun valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar ju vegna eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins.“

s- og skipulagsráði 5. apríl 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 7. 2551102.

m samþykkt var af embætti skipulagsfulltrúa 12. júní 2015 og birt í a. fram að núverandi hús að Skrauthólum 4 standi áfram og Skrauthóla 4 stækki úr 25.000 m² í 50.000 m². Landið verði

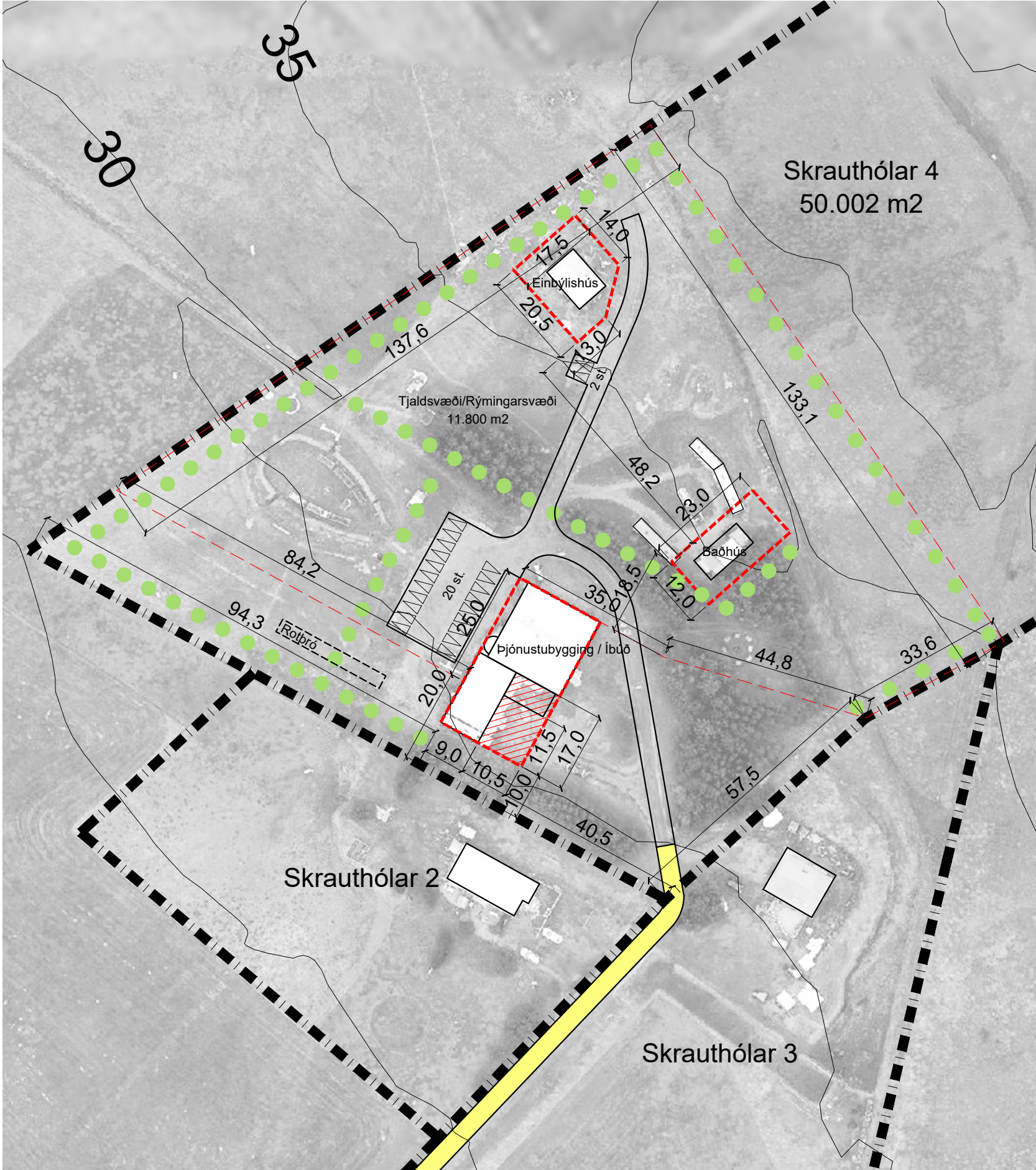
skipulagi að 11.800 m² svæðið vestan og norðan við núverandi Þar verði unnt að leigja tjaldsvæði, hjólhúsastæði og lítil færarleg nis- og snyrtiaðstöðu ásamt samkomusal alls um 650 m². Á n er um 105 m². Aætlað nýtingarhlutfall landsins er 0,01.

kjöl, gera umgjörð svæðisins hlílegri og stuðla að góðri

ím Esjuveg.

ðum fyrir gesti tjaldsvæðisins svo og fyrir íbúð á efri hæð bílastæðum.

hennar sýnd á deiliskipulagsupprætti.



Skýringarmynd. Grunnmynd

Mkv. 1:1000

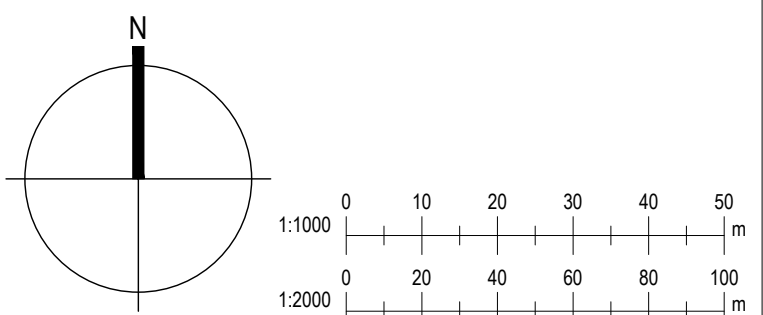
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í/á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hlíðasmán 19, 201 Kópavogur - Ísland
Sí. 554 2255 - Fax. 544 4225
Kl. 581298.3589 - www.krark.is - krark@krark.is

Skrauthólar 4
Reykjavík
Landnúmer: 223455 Staðgreinir: 0-3-32551102
Íbúðhúsnæði og Tjaldsvæði
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Deiliskipulag
Hönnun: KR Verknúmer: 16080BD
Verkefnastjóri: RCM Mælikvarði: 1:1000, 1:2000
Teiknað: RCM Dagssetning: 09.05.2022
Yfirfarið: KR Blað: Utgáfa:
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson KL
U101 1

Reykjavíkuborg
bt. Björns Inga Edvardssonar
bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is

Dags. 11.7.2022
Tilv. 5618-0-0005
Mál 2018-0113

Með bréfi dags. 5. júlí sl. óskaði skipulagsfulltrúi Reykjavíkur eftir umsögn Veðurstofu Íslands um breytingu á deiliskipulagi Skrauthóla. Í breytingunni fælist að heimilt væri að innrétta íbúð á eftir hæð þjónustubyggingar og að breyta fjárhúsi í norðurhluta landsins í einbýlishús. Skrauthólar eru á C-svæði skv. ofanflóðahættumati fyrir Kjalarnes. Í reglugerð 505/2000, um hættumat vegna ofanflóða og flokkun og nýtingu hættusvæða, með áorðnum breytingum segir í 21. grein:

Á hættusvæði C er einungis heimilt að reisa ný mannvirki þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða til vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki enda skapist ekki frekari hætta gagnvart annarri byggð ef mannvirkið yrði fyrir áraun af völdum ofanflóða. Heimilt er að breyta íbúðar- og atvinnuhúsnæði þó þannig að heildaráhætta á viðkomandi svæði aukist ekki, t.d. með fjölgun íbúða eða fjölgun starfsmanna.

Það er skýrt í greininni að ekki má breyta atvinnuhúsnæði eða öðru húsnæði þannig að viðvera eða heildaráhætta aukist með fjölgun íbúða. Það að breyta fjárhúsi eða þjónustuhúsi á þessum stað í íbúðarhúsnæði stenst því ekki skilyrði reglugerðarinnar um nýtingu hættusvæða.

Virðingarfyllt,
Magni Hreinn Jónsson
hópstjóri ofanflóðahættumats



Reykjavík 18. ágúst 2022

Varðar: Kjalarnes, Skrauthólar 4, vbreyting á deiliskipulagi.

Lögð er fram umsókn Kristins Ragnarssonar dags. 12. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skrauthóla á Kjalarnesi vegna landsins Skrauthólar 4. Í breytingunni felst að heimilt verði að innrétta íbúð á efri hæð þjónustubyggingar og að breyta fjárhúsi í norðurhluta landsins í einbýlishús, samkvæmt uppd. KRark dags. 9. maí 2022. Erindi er lagt fram að nýju ásamt umsögn Veðurstofu Íslands dag. 11. júlí 2022.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Skrauthóla á Kjalarnesi dags. samþ. 12. júní 2015 með síðari breytingum, síðast breytt árið 2021. Um er að ræða ósk um að breyta tveggja hæða þjónustuhúsi alls um 650 að flatarmáli verði heimilað að innrétta íbúð á efri hæð húss, alls um 210 að flatarmáli. Jafnframt að fjárhúsi í norðurhluta lands verði breytt í einbýlishús.

Þar sem jörðin Skrauthóla er á hættusvæði varðandi ofanflóðahættu þá var leitað umsagnar Veðurstofu Íslands (VÍ) sem skilaði inn umsögn dags. 11. júlí 2022. Þar kemur fram í þeirra umsögn að Skrauthólar eru á C-svæði skv. ofanflóðahættumati fyrir Kjalarnes. Í reglugerð 505/2000, um hættumat vegna ofanflóða og flokkun og nýtingu hættusvæða, með áorðnum breytingum segir í 21. grein: Á hættusvæði C er einungis heimilt að reisa ný mannvirki þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða til vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki enda skapist ekki frekari hætta gagnvart annarri byggð ef mannvirkið yrði fyrir áraun af völdum ofanflóða. Heimilt er að breyta íbúðar- og atvinnuhúsnæði þó þannig að heildaráhætta á viðkomandi svæði aukist ekki, t.d. með fjölgun íbúða eða fjölgun starfsmanna. Það er skýrt í greininni að ekki má breyta atvinnuhúsnæði eða öðru húsnæði þannig að viðvera eða heildaráhætta aukist með fjölgun íbúða. Það að breyta fjárhúsi eða þjónustuhúsi á þessum stað í íbúðarhúsnæði stenst því ekki skilyrði reglugerðarinnar um nýtingu hættusvæða.

NIÐURSTAÐA

Í samræmi við niðurstöðu VÍ þá er tekið neikvætt í að breyta deiliskipulagi í samræmi við innsendan uppdrátt dags. 9. maí með vísan til niðurstöðu þess varðandi ofanflóðahættumatið. Ofangreind niðurstaða er lögð fyrir umhverfis og skipulagsráð til staðfestingar þess efnis, þ.e. að hafna umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir Skrauthóla 4.

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