



Reykjavík 29.04.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 27. apríl 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Prestshús

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 6. apríl 2021 um nýtt deiliskipulag fyrir Prestshús að Kjalarnesi. Í tillögunni felst uppbygging Presthúsa til fastrar búsetu, samhliða því að byggja upp dvalar- og vinnuaðstöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Byggð verða upp innan jarðarinnar íbúðarhús, vinnustofur og gestahús ásamt fjölnota sal á svæðinu. Staðsettur verður aðkomuvegur, gönguleiðir byggingarreitur og settir skilmálar fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi, samkvæmt uppdr. Eflu dags. 4. apríl 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

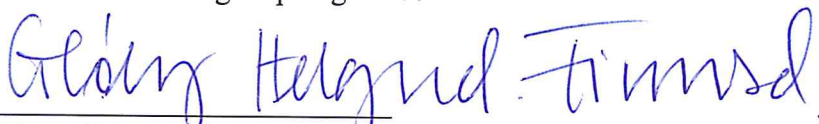
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Skipulags- og samgönguráð leggur fram svohljóðandi bókun:

Að mati skipulags- og samgönguráðs væri eftirsóknarvert að klára samkomulag um stígagerð á svæðinu samhliða gerð deiliskipulags.

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Eflu dags. 4. apríl 2022.

Presthús, Kjalarnesi - Deiliskipulag

1. INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir Presthús (L125743) í Kjalarnesi, Reykjavík. Heildarstærð jarðarinnar er 27,9 ha og nær deiliskipulagið til alls svæðisins.

Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði nema meðfram strandlinu sem skilgreint er sem opið svæði.

Gert verður ráð fyrir fastrí búsetu á svæðinu, samhlíða aðstöðu fyrir listafólk og aðra gesti að dvelja á svæðinu um lengri eða skemmri tíma. Þá verður aðgengi fyrir alla tryggð, m.a. með göðum göngustigum.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Eflu hf (dags. 10.06.2021).. Skipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2500, skýringarmynd/sníð 1:500

- Leinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

Skipulag lýsing var gerð fyrir verkefnið dags. 01.04.2021 og hún kynnt með lögformlegum hætti.

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagstillögunnar er uppbygging Presthúsa til fastrar búsetu, samhlíða því að byggja upp dvalar- og vinnuáðstöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Byggt verður upp innan jarðarinnar íbúðarhús, vinnustofur, gestahús ásamt fjölnota sal á svæðinu. Staðsetja aðkomuveg, gönguleiðir, byggingarreitir og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrrihugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Landeignin Presthús (L125743) hefur afmörkun í landeignaskrá fasteigna. Landið hefur ekki skráða stærð skv. Þjóðskrá (janúar 2022) en er skv. mælingu um 27,9 ha að stærð. Innan skipulagssvæðisins er sumarbústaður byggður 1943. Aðkoma að svæðinu er af Vesturlandsvegi inn Bráutarholtsveg, sem er norðan þéttbýlis við Kjalarnes.

Norðurlúti landsins eru framræst tún sem komin eru í órækt. Um landið mitt liggur klettóttur hæðarhyggur. Suður af klettaholtinu er landið óræktað og hallar til suðurs niður í fjöru. Gróðurfar er fjölbreytt, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhyggi og grýtt holt. Sandfjara er við Hofsvík en suðurströndin er stórgrýtt.

2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

2.2.1 Bygð falli að landslagi og náttúru
Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að bygð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands

Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvörðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarra nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til rektunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.“

Skipulagssvæðið er á landbúnaðarsvæði.

2.3 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, *Höfuðborgarsvæðið 2040* , segir undir „Markmið 1.3“:

Gott landbúnaðarland verður nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi verður varðveitt.

Presthús getur ekki talist gott landbúnaðarland enda hefur ekki verið stundaður þar landbúnaður í áratugi. Þar er hins vegar stórbrotin náttúra sem verður varðveitt og gerð aðgengileg.

Einnig segir í *Höfuðborgarsvæðinu 2040* undir „Markmið 4.1

Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til regulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta. Strandstigur meðfram sjónum er hluti af vef útivistar- og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins og segir um hann í skipulaginu: Bláþráðurinn um strandlengju höfuðborgarsvæðisins býður upp á einstaka útivistarmöguleika. Fjölbreytt landslagið birtir nýjar myndir oft á dag í samspli við sibeireytleika árstíðanna, veðráttunnar, sólargangsins, fuglallsins og sjávarfallanna. Þar er endalaus uppspretta upplifunar, fríðleiks og hollrar útivistar. Fjölbreytileiki strandlengjunnar birtist í mælgresigróðnum sandhólum, nesjum, víkum og vogum, hraunbreiðum í sjó fram, sjávartjörnum, malarfjörum, hafnarmannvirkjum og sjóvarnargörðum.

2.4 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2040 fyrir Presthús (merkt L2 í Aðalskipulagi) og er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði nema meðfram ströndinni sem skilgreint er sem opið svæði.

Um jörð Presthúsa gildir samkvæmt aðalskipulagi, eftirfarandi sérákvæði: Vegna nálægðar við Grundarhverfi og nýlegan golfvöll eru sérákvæði sett um þróun uppbyggingar á viðkomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölbættri starfsemi í tengslum við ferðapjónustu og afþreyingu. Enn fremur er möguleiki á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap, sbr. ákvæði í svæðisskipulaginu - Höfuðborgarsvæðið 2040, um landbúnaðarsvæði. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildirænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.

Bygging íbúðarhúss ásamt gestahúsum og fjölnota sal í þyrpingu rímar því vel við markmið aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Presthús.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag og þá skilmála sem þar eru settir fram.

2.5 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir Presthús í dag. Heildarskipulag er í gildi fyrir nokkrar aðliggjandi lóðir; Gullkistumýri/Móholt, Borg og Bráutarholt, samþykkt í skipulagsráði 21.11.2001. Þar að auki var deiliskipulag fyrir golfvöll á hluta jarðar Bráutarholts samþykkt í skipulagsráði 24.08.2011.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Nesvíkur, samþykkt í skipulagsráði 9. apríl 2021.

2.6 Náttúrufur

Svæðið er lítt snortið náttúrusvæði og er strandlína Kjalarness skilgreind sem mikilvægt fuglasvæði. Fuglalíf er þar ánd um kring og þar eru m.a. mikilvægur vetrarstöðvar fyrir strauðmön. Í fjórunni eru gangfjórurvistgerðir sem hafa hátt verndargildi og eru fæðuöflunarsvæði fyrir margar fuglategundir einkum vaðfugla.

Gróðurfar er nokkuð fjölbreytt á svæðinu, sérstaklega vestan til en að austan er svæðið skilgreint samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrfraeðisfunnar Íslands sem Tún og akurelndi (L14.2)

Ekki er gert ráð fyrir því að svæðið við ströndina raskist umfram þær framkvæmdir sem áætlaðar eru. Á því svæði sem flokkast sem opið svæði í aðalskipulagi verður aðkoma almennings tryggð m.a. með göngustigum með ströndinni. Reynt verður eftir fremssta megni að láta byggingarnar falla vel að umhverfinu sem og göngustíga.

2.7 Minjar

Gerð hefur verið minjaskrá fyrir svæðið og haustið 2021 voru minjar staðsettar á vettvangi og teiknaðar upp. Allir þekktir minjastaðir eru sýndir á skipulagsupprætti, ásamt 15m svæði umhverfis minjarnar. Gert er ráð fyrir að allar minjar verða utan framkvæmdasvæða en þurfi að raska minjum eða að framkvæmdir verði innan 15m frá minjum verður sá hluti framkvæmdar unnin í samráði við minjavörð. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3. DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Eitt mannvirki er á svæðinu, það er löngu aflagður sumarbústaður en hann nýtur ekki sérstakrar verndar.

Meginuppbygging verður á afmörkuðu svæði suðvestan undir klettaholtum með útsýni yfir höfuðborgarsvæðið og Reykjanes. Afskipaður verður byggingarreitir fyrir íbúðarhús ásamt gestahúsum og vinnustofu/ fjölnota sal. Auk þess verða byggingarreitir fyrir lítíl vinnuhús (skýli), sem staðsett verða nokkuð frá megin­svæðinu.

Gert er ráð fyrir göðum gönguleiðum um allt svæðið en einnig möguleiki á takmarkaðri akandi umferð á hluta þeirra, m.a. til tryggja aðkomu fyrir alla.

Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Presthúsa og að byggingar falli sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hús verði að jafnaði ekki hærri en ein hæð og séu að einhverju leyti feltt inn í jörðu. Leitad verður umhverfisvænna leiða við uppbyggingu og frágang stíga/vega á svæðinu.

Byggingar verða hannaðar sérstaklega, með tilliti til landslags, ásyndar og útsýnis og verða hannaðar saman, m.a. til að fella þær betur saman og bæta heildarársýnd svæðisins.

3.1 Byggingarreitir B1

Meginbygðin verður innan byggingarreis B1, allt að 10 byggingar, íbúðarhús ásamt vinnu- og þjónustubyggingum, sýningarsal/galleri og fleira. Heildarbyggingamagn innan reits getur verið allt að 1500 m², heimilt er að hafa byggingar sambyggðar og/eða tengja saman með gangi/stigum.

Íbúðarhús/blískúr

Innan byggingarreis er heimilt að byggja allt að 400 m² íbúðarhús og blískúr. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta byggingar.

Frístunda-/gestahús

Innan byggingarreis er heimilt að byggja allt að fjögur frístundahús/gestahús, sem hvert um sig getur verið allt að 80 m² Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.

Fjölnotahús

Innan byggingarreis er heimilt að byggja allt að 300 m² fjölnotahús sem m.a. mun nýtast til dagdvalar, vinnu, gistingar, veitinga ofl. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta.

Stúdío/listagallerí

Heimilt er að byggja, í einu eða tveim byggingum, allt að 600 m² og mænishæð allt að 7m yfir gólfkóta.

Þjónustuhús

Heimilt að byggja allt að 50 m² þjónustuhús. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.

3.2 Byggingarreitir B2a,b og c

Afmarkaðir eru 3 byggingarreitir, þar sem heimilað verður að byggja vinnuhús/smáhýsi. Byggingar verða upphitaðar, með neysluvatni, rafmagni og salerni. Hvert hús getur verið allt að 30m². Mænishæð getur verið allt að 3,5 m m.v. gólfkóta.

3.4 Byggingarreitir B3

Afmarkaður er byggingarreitir um núverandi aflagðan sumarbústað, sem verður gerður upp eða rifinn og byggt upp vinnuhús/smáhýsi á grunninum.

3.5 Byggingarreitir B4

Gert verður ráð fyrir lítilli skemmu/bátaskýli. Stærð byggingar allt að 80m². Mænishæð allt að 3,5m. Gert er ráð fyrir rafmagni og rennandi vatni. Sækja þarf um undanþágu vegna byggingar, vegna nálægðar við ströndina.

Néðan byggingar verður gert ráð fyrir lítilli bryggju, mögulega staura eða flotbryggju, þar sem hægt verður að leggja litlum bátum (frístundabátum), a.m.k. að sumarlagi. Gert er ráð fyrir að bryggja verði undir 1 ha að stærð og því ekki þörf á matstílkynningu vegna framkvæmdar. Endanleg útfærsla og staðsetning bryggju verður ákveðin á hönnunarstigi.

3.5 Kvaðir

Í aðalskipulagi er skilgreindur stofnstigur um land Presthúsa. Gert verður ráð fyrir stigum og mun sú leið verða, eftir atvikum samþætt gönguleiðum innan Presthúsa, í samráði við skipulagsfyrirvöld.

3.6 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist veitukerfi Veitna varðandi rafmagn og neysluvatn. Ekki liggur fyrir hvort grundvöllur er fyrir hitaveitu.

Almennt skulu lagirn fylgja vegum/stigum eftir því sem aðstæður og hagkvæmni leyfa.

Frárennslir verður veitt í hreinsivirki innan skipulagssvæðis. Gert verður ráð fyrir öflugri fráveitukerfi í tengslum við byggingar á B1. Þá verða lítil hreinsivirki við hvert vinnuhús. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit.

Trygging skal gott aðgengi til tæmingar allra hreinsivirkja.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.7 Aðkoma

Aðkoma ökutækja að svæðinu verður af Vesturlandsvegi um Bráutarholtsveg (nr. 458) og af þeim vegi um aðkomuveg að golfvelli/Nesvík ofl. áður en farið er inn á land Presthúsa. Mögulegt verður að tengja land Nesvíkur, gegn um land Presthúsa án verulegs ónæðis fyrir starfsemi Presthúsa og möguleg lega sýnd á uppdrætti.

Skv. aðalskipulagi liggur stofnstigur með ströndinni og verði hann gerður aðgengilegur allri umferð hjólandi og gangandi fólks verður mögulega aðkoma um þann stig frá þéttbýlinu að Kjalarnesi og með ströndinni fram hjá Presthúsum og áfram inn í land Nesvíkur.

Þá er möguleg aðkoma af sjó en gert verður ráð fyrir lítilli bryggju, mögulega flotbryggju, norðan byggðar þar sem möguleg er aðkoma á litlum bátum og leggja að um styttri tíma.

3.8 Stígar og bílastæði

Gert er ráð fyrir að megin göngustigar verði malbikaðir eða lagðir öðru því efni sem auðveldi öllum aðgengi. Aðal bílastæði verður utan byggingareita og er markað á uppdrátt til skýringar en eftir atvikum verður hægt að leggja bifreiðum við byggingar. Gert er ráð fyrir að megingöngustigar innan byggingareits verði breiðir og vel akfærir m.a. vegna þjónustu og til að tryggja aðgengi fyrir alla. Bílastæði og akfærir göngustigar verða eftir atvikum lagðir gegndræpu yfirborðsefni auk þess verður hluti stíga með hitalögnum, til háikuvarna, sérstaklega innan B1.

Lega vega og göngustíga er sýnt til skýringar og getur tekið breytingum í verkhönnun út frá staðbundnum aðstæðum.

3.9 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis SHS og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun SHS 2018-2023 og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

3.10 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Flokkun sorps og sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálslar að öðru leyti en því sem mæliblöð/hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjálś. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatríðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Regnvatn

Leitast skal við að veita vatni af húsbökum og hörðu yfirborði beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lands sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seynti smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.3 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lágstemmd og markviss, þannig að ljósi sé að jafnaði beint niður og að því svæði sem ætlað er að lýsa.

5. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021.

Með því að gera ráð fyrir fastrí búsetu er verið að stuðla að uppbyggingu á svæðinu og fjölgun íbúa samhlíða því að styrkja svæðið til útiveru en Kjalarnesið býður upp á fallett útivistarsvæði í jaðri höfuðborgarinnar.

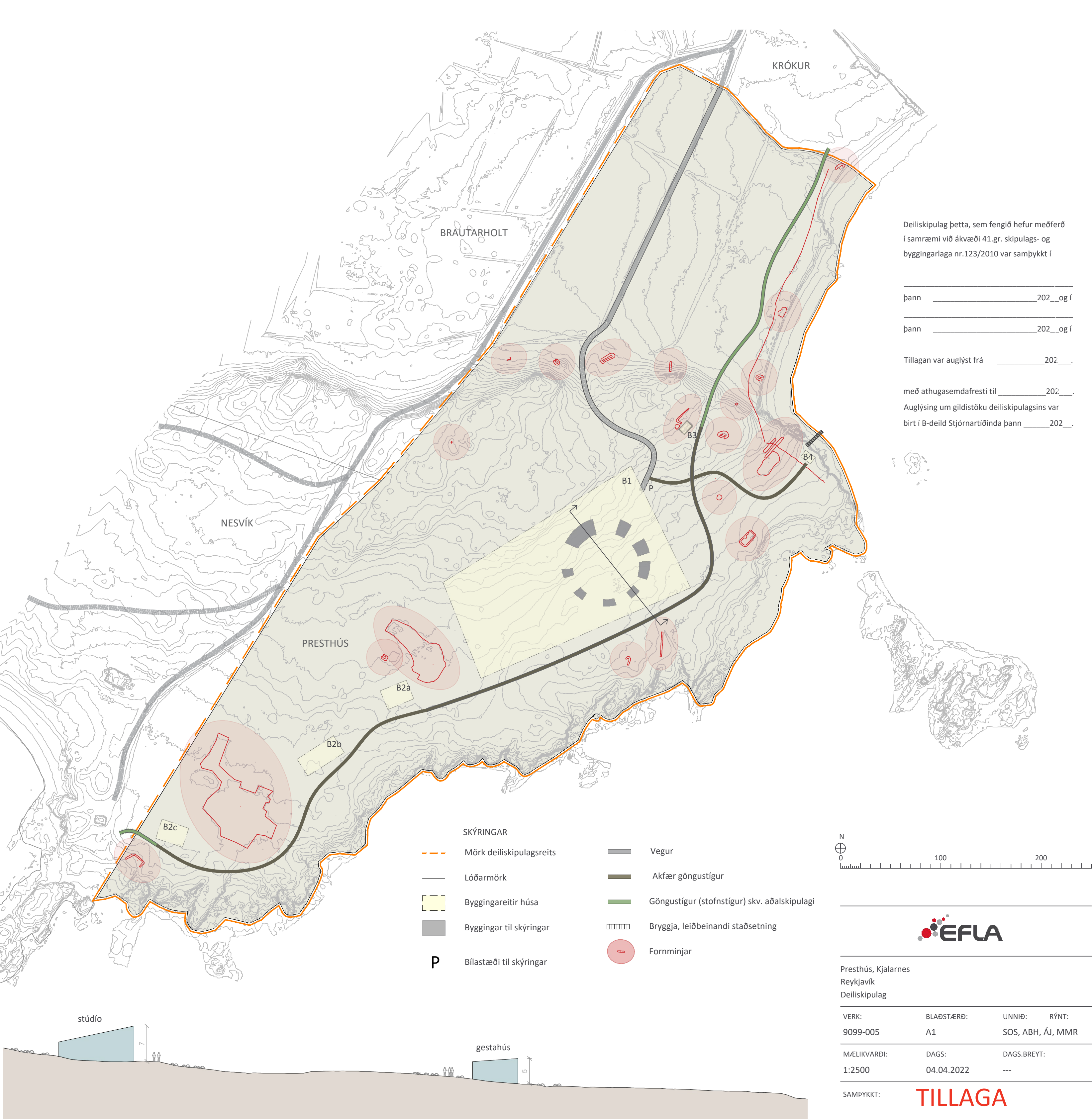
Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, bæði vegna mögulegrar fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra meðan á uppbyggingu stendur.

Þó skal haft í huga að hægt er að draga úr sýnileika mannvirkja með því að aðlagga þau að landi umhverfis. Deiliskipulagið er því ekki talið hafa umtalsverð neikvæð sjónræn áhrif.

Þá eru byggingarreitir ekki staðsettir á rækтуðu landi og byggingarheimildir miðað við aðalskipulag ekki fullnýttar.

REITUR	HÚSAGERÐ	BYGGINGAR- MAGN	MÆNIS- HÆÐ	BÍLASTÆÐI - VIÐMIÐ	SKILMÁLAR
B1	Íbúðarhús	400 m²	6,0 m	4	
	Frístunda-/gestahús	80 m²	5,0 m	1	
	Fjölnotahús	300 m²	7,0 m	6	Hámarksbyggingarmagn innan reits allt að 1500 m². Meginbygðin verður innan byggingareits B1, allt að 10 byggingar, íbúðarhús ásamt vinnu- og þjónustubyggingum, sýningarsal/galleri og fleira. Heimilt er að hafa byggingar sambyggðar og/eða tengja saman með gangi/stigum .
	Stúdíó/listagallerí	600 m²	7,0 m	24	
B2a	Þjónustuhús	50 m²	5,0 m	1	
	Vinnuhús/smáhýsi	30 m²	3,5 m	1	Bygging verður upphituð, með neysluvatni, rafmagni og salerni.
B2b	Vinnuhús/smáhýsi	30 m²	3,5 m	1	Bygging verður upphituð, með neysluvatni, rafmagni og salerni.
B2c	Vinnuhús/smáhýsi	30 m²	3,5 m	1	Bygging verður upphituð, með neysluvatni, rafmagni og salerni.
B3	Vinnuhús/smáhýsi		3,5 m	1	Afmarkaður er byggingarreitir um núverandi aflagðan sumarbústað, sem verður gerður upp eða rifid og byggt upp vinnuhús/smáhýsi á grunninum.
B4	Skemma/bátaskýli	80 m²	3,5 m	1	Gert er ráð fyrir rafmagni og rennandi vatni. Sækja þarf um undanþágu vegna byggingar, vegna nálægðar við ströndina. Néðan byggingar verður gert ráð fyrir lítilli bryggju, mögulega staura eða flotbryggju, þar sem hægt verður að leggja litlum bátum (frístundabátum), a.m.k. að sumarlagi. Gert er ráð fyrir að bryggja verði undir 1 ha að stærð og því ekki þörf á matstílkynningu vegna framkvæmdar. Endanleg útfærsla og staðsetning bryggju verður ákveðin á hönnunarstigi.

SKILMÁLATAFLA



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040