

From: [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)
To: [USK Skipulag](#)
Subject: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Date: miðvikudagur, 7. júní 2023 17:30:24
Attachments: [20230607_Tindstaðir_Lysing_v-dsk.pdf](#)
[Lysing_Tindstadir_DSK_20230607.pdf](#)
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa



Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Brimgarðar ehf**

Kennitala umsækjanda: **5911032610**

Heimilisfang umsækjanda: **Sundagörðum 8**

Póstnúmer umsækjanda: **104**

Símanúmer umsækjanda: **4121350**

Netfang umsækjanda: **hallgerdur@langisjor.com**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Nafn forsvarsmanns:

Netfang forsvarsmanns:

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Eigandi / eigendur**

Umboð frá eiganda:



Greiðandi

Nafn greiðanda: **Brimgarðar ehf**

Kennitala greiðanda: **5911032610**

Netfang greiðanda: **bokhald@langisjor.com**



Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Tindstaðir - Landspilda**

Umsækjandi: **Ekki til deiliskipulag**



Erindið

Erindið fjallar um: **Annað**

Ef annað, þá hvað?: **Lýsing vegna deiliskipulags**

Stutt lýsing á erindi: **Lýsing fyrir deiliskipulag hænsnabús á Tindstöðum vegna áforma um að vinna deiliskipulag fyrir hænsnabú í landi Tindstaða í Eilífsdal sem liggur nyrst í landi Reykjavíkurborgar. Landspildan er staðsett á svæði í milli Þjóðvegur og Miðdalsár í Eilífsdal og hallar landið frá Þjóðveginum til norðvesturs að Miðdalsánni. Fyrir hönd eigenda landsins er óskað eftir því að embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar taki lýsinguna og komi henni í auglýsingu í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

Hvaða veitufyrirtæki?:





Fylgigögn

Uppdrættir: **Lysing_Tindstadir_DSK_20230607.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar:

20230607_Tindstaðir_Lysing_v-dsk.pdf

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað:

Hæðarblað:

Loftmynd:

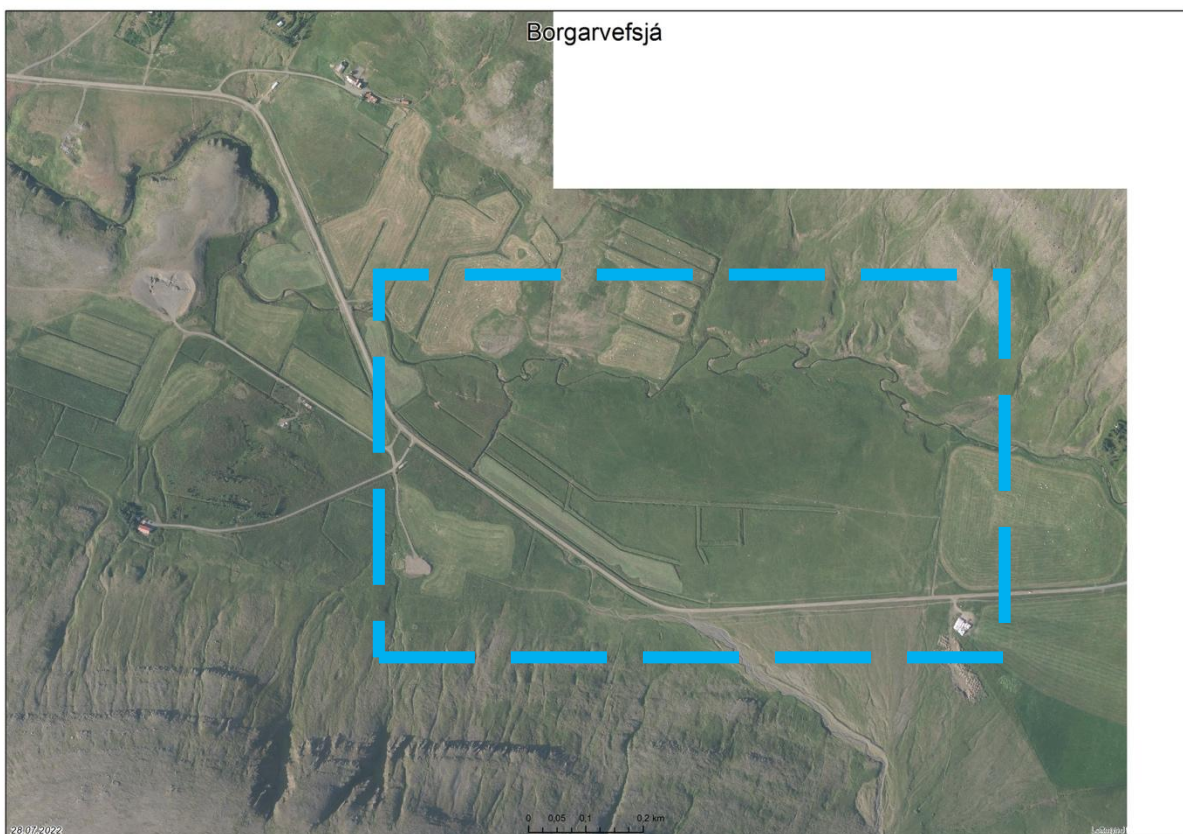
Önnur gögn:

Reykjavík, 7. júní 2023

Efni: Tindstaðir / Lýsing vegna nýs deiliskipulags

Teiknistofan Storð sendi 26. ágúst 2022 inn fyrirspurn vegna undirbúnings og vinnu við gerð deiliskipulaga fyrir landspildu á jörðinni Tindstöðum á Kjalarnesi. Landið er 27 ha að stærð og er staðsett norðan Eyrarfjallsvegar og að Miðdalsánni sem rennur um dalinn.

Í framhaldi af fyrirspurninni er hér lögð fram lýsing fyrir deiliskipulag hænsnabús á Tindstöðum og er það í samræmi við niðurstöðu skipulagsfulltrúa þar sem gerð er krafa um lýsingu.



Fram komu í fyrirspurninni eftirfarandi upplýsingar:

„Eigandinn áformar að reisa hænsnabú fyrir allt að 39.900 hænsni með þeim mannvirkjum sem þeim rekstri fylgja á landinu. Markmiðið er að reisa 4 hús sem eru 100 x 15 m að stærð eða eða samtals fjögur hús sem verða 6.000 m² að grunnfleti, vinnsluhús allt að 500 m², íbúðarhús allt að 200 m² að stærð og staðsetja fódursíló

tengd hæsnahúsunum. Síðar eru áform um að geta stækkað þessu fjögur hús um 50 metra í viðbót eða samtals 3.000 m² í síðari áfanga.

Ekkert deiliskipulag er til staðar á jörðinni og er því um nýtt deiliskipulag að ræða. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er þetta skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Það er ljóst að um tilkynningarskylda framkvæmd er að ræða, þar sem stækkunin fellur undir viðauka 1, 1.07 í lögum nr. 111/2021. Að lokinni auglýsingu og afgreiðsla á lýsingunni liggur fyrir verður rætt við Skipulagsstofnun varðandi næstu skref og í framhaldi að tilkynna áformin með formlegum hætti.

Fyrir hönd eigenda landsins er óskað eftir því að embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar taki lýsinguna og komi henni í auglýsingu í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.



Hermann Georg Gunnlaugsson,
landslagsarkitekt FÍLA og skipulagsfræðingur SFFÍ

Teiknistofan Storð ehf
Laugavegi 178 – 105 Reykjavík



Deiliskipulag fyrir hæsnabú í landi Tindstaða

Deiliskipulag fyrir hæsnabú á landbúnaðarsvæði í landi Tindstaða í Eilífsdal í Reykjavík.

LÝSING

Lýsing samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og 1. mgr. 40. gr. laganna.

Brimgarðar ehf

7. júní 2023

Efnisyfirlit

1.	Inngangur.....	3
1.1.	Afmörkun áætlunarinnar	3
1.2.	Markmið og umfang uppbyggingar	3
1.3.	Uppbygging og starfsemi.....	4
2.	Forsendur.....	4
2.1.	Staðhættir og minjar	4
2.2.	Lög og reglugerðir	5
2.3.	Fyrirliggjandi áætlanir	6
3.	Umhverfismat.....	6
4.	Kynning, samráð og tímasetningar í skipulagsferlinu	6
4.1.	Kynning og samráð vegna deiliskipulagsgerðar:.....	6
5.	Heimildaskrá	7

1. Inngangur

Þessi lýsing nær til áforma um að vinna deiliskipulag fyrir hænsnabú í landi Tindstaða í Eilífsdal sem liggur nyrst í landi Reykjavíkurborgar. Landspildan er staðsett á svæði í milli Þjóðvegur og Miðdalsár í Eilífsdal og hallar landið frá Þjóðveginum til norðvesturs að Miðdalsánni. Landspildan liggur hæð 100 til 130 metrum yfir sjó og er áætlað að hænsnabúið verði staðsett í kringum 120 til 125 metra hæð yfir sjó.

1.1. Afmörkun áætlunarinnar

Deiliskipulagið nær til svæðis sem liggur norðan Eyrarfjallsvegur nr 460 og að Miðdalsá sem liðast niður dalinn. Á skipulagssvæðinu er framræst landbúnaðarland og í aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði L-1. Í nýlega samþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040 er stefnt að flokkun á landbúnaðarlandi og er umfjöllunin eftirfarandi á blaðsíðu 105 í greinargerð:

“Landbúnaðarsvæði. Fyrirhugað er að flokka landbúnaðarland, sbr. Landsskipulagsstefna, og verður það gert í samhengi við fyrirhugaða endurskoðun á stefnu aðalskipulagsins varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis, sjá I.-hluta, Inngang.”



Mynd 1. Yfirlitsmynd – Afmörkun deiliskipulagssvæðis. (Teiknistofan Storð ehf, 2023).

Heildarstærð svæðisins sem deiliskipulagið nær til eru um 32.05 ha og liggur landið að sveitarfélagamörkum Reykjavíkurborgar og Kjósahrepps. Um svæðið liggur hitaveita Kjósahrepps og verður fjallað nánar um það í deiliskipulagi. Meðfram svæðið liggur reiðleið sem er samkvæmt gildandi aðalskipulagi og verður að samræma þetta deiliskipulag við gildandi aðalskipulag, en hluti reiðleiðarinnar liggur meðfram Þjóðveginum á beinum kafla til móts við Innri-Tindstaði.

Áætlanir um uppbyggingu á hænsnabúi nærri höfuðborgarsvæðinu á landspildunni eru áformuð þegar fyrir liggur samþykkt deiliskipulag.

1.2. Markmið og umfang uppbyggingar

Tilgangur þessarar deiliskipulagsáætlunar er að koma á formlegu deiliskipulagi fyrir nýtt hænsnabú á landspildunni milli Eyrarfjallsvegur nr 460 og Miðdalsár í Eilífsdal í landi Tindstaða

Áformin á Tindstöðum gera ráð fyrir að reisa í 1. áfanga fjögur hús fyrir 28.000 hænsni og í 2. áfanga verði hægt að stækka byggingar úr 1. áfanga um tæplega helming. Heildarfjöldi hænsna í þessum tveimur áföngum verði 39.900 hænsni þegar þeir verða báðir áfangar verða full byggðir.

Á Tindstöðum verði reistar eftirfarandi byggingar:

1. 3-4 hús samtals 6.000 m² (1. áfangi)
 2. Stækkun á 3-4 húsum um 3.000 m² (2. áfangi)
-

3. Vinnsluhús allt að 700 m²
4. Íbúðarhús allt að 300 m². Það varði staðsett í meira en 50 metra fjarlægð frá aðrum byggingum.
5. Fóðurgeyslur (síló) sem þjónusta hverja byggingu sjálfstætt. 4 síló ó 1. áfanga og 4 síló í 2. áfanga. Sílóin geta orðið allt að 10 m há.

Heildarbyggingarmagn fyrir hænsnabúíð verði með öllum byggingum verði samtals 10.000 m².

1.3. Uppbygging og starfsemi

Áformin um uppbyggingu á landi Tindstaða byggja á því að rekið verði hænsnabú með allt að 39.900 hænsnum á jörðinni.

Starfsemi á fyrirhuguðu hænsnabú er tvíþætt

1. Annars vegar er uppeldi stofnfugla, en um 9.000 unghænur verða í húsinu hverju sinni frá 9 til 19 vikna aldurs. Húsið verður mokað, hreinsað, þvegið og sóttþreinsað á ca. 15 vikna fresti. Magn hæsnaskíts á hvern uppeldisfugl er um 1,5 kg. U.þ.b. 14 tonn af skít falla til í hvert sinn sem mokað er út úr húsinu.
2. Hins vegar er um að ræða eldi stofnfugla til eggjaframleiðslu. Fuglar eru í varphúsum frá 19 til ca. 60 vikna aldurs, einn hópur á sama aldri í hverju húsi. Mokað er út úr hverju varphúsi, það hreinsað, þvegið og sóttþreinsað áður en næsti hópur fer í húsið, á ca. 45 vikna fresti. Magn hæsnaskíts sem fellur til í hvert sinn er um 12 kg á hvern varpfugl eða um 84 tonn í hvert skipti sem mokað er út úr hverju húsi.

Gera má ráð fyrir að heildarmagn hæsnaskíts frá búinu verði um 360-390 tonn á ári þegar búíð er komið í fulla starfssemi fyrsta áfanga sem áætlað er um 28.000 stofnhænur. Við stækkun s.b annan áfanga í 39.900 stofnhænum má áætla að magn hæsnaskíts verði um 520-560 tonn. Allur hæsnaskítur sem fellur til verður nýttur sem áburður á ræktað og óræktað land.

Tölvustýrt loftræstikerfi verður í öllum húsunum þar sem hita- og rakastigi er haldið stöðugu í þeim gildum sem hænunum líður best við. Rykmengun frá húsunum er hverfandi og lykt umhverfis húsin lítil. Úrgangur sem fellur til á búinu er að mestu leyti dýrahæ og ónothæf egg auk blandaðs úrgangs.

Hópar stofnfugla eru almennt ekki meðhöndlaðir með lyfjum á Íslandi. Egg sem hænurnar verpa eru geymd í eggjageymslu. Kælikerfi sér um að halda eggjunum í réttu hitastigi. Hænum verður slátrað í sláturhúsi Matfugls ehf að Völuteigi í Mosfellsbæ undir lok líftíma þeirra.

Frárennsli frá húsunum á eldistímanum er lítið sem ekkert. Mestmegnis er um að ræða skolvatn sem fellur til við þrif húsa. Frárennslinu yrði veitt í settanka og þaðan fer fljótandi hlutinn í siturlagnakerfi sem grafið er í drenmöl. Sorphirða frá búinu verður í höndum Terra umhverfisþjónustu.

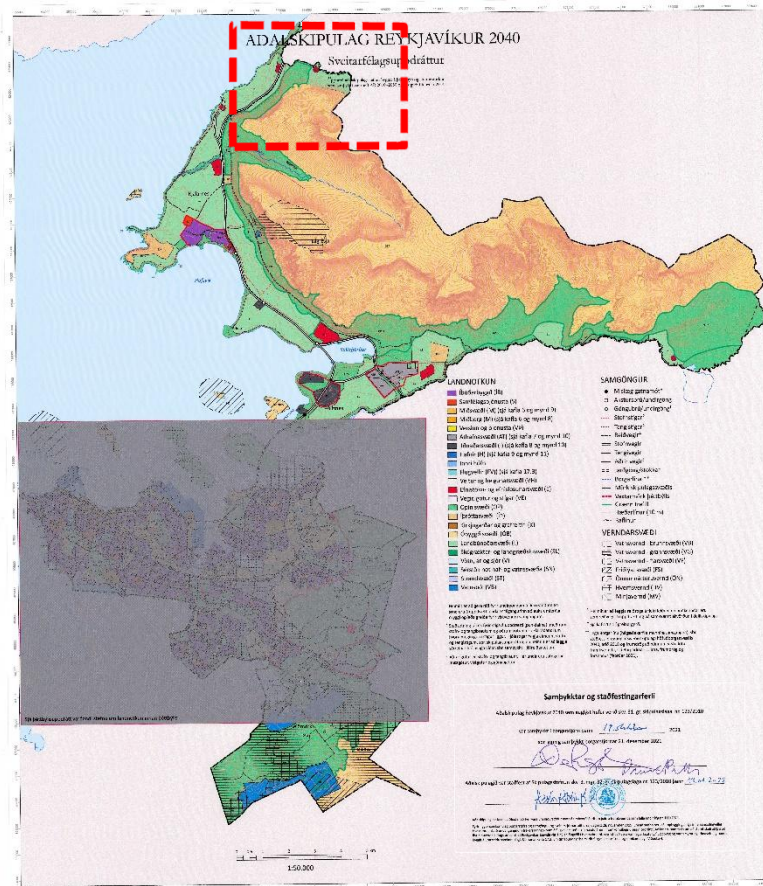
2. Forsendur

2.1. Staðhættir og minjar

Skipulagssvæðið liggur undir hlíðum norðan við Tindstaðafalls sem er hæst í 523 metrum yfir sjó og Tindstaðahnúks sem teygja sig til norðvesturs frá Hábungu Esju. Bæjarstæði Ytri-Tindstaða liggur vestan við skipulagssvæðið og er bærinn í 140 metrum yfir sjó. Skipulagssvæðið liggur á framræstu landbúnaðarlandi norðan við Eyrarfjallsveg nr 460, en landinu hallar um 40 metra frá austur mörkum landsins til norðvestur á rúmlega 1 kílómeters kafla í dalbotninu og hallar niður að Mmiðdalsánni. En vestan við svæði hækkar landið aftur og nafn Miðdalsárinnar breytist í Kiðafellsá sem rennur áfram um skorninga uns áin kemur fram úr dalverpin þar sem landið opnast til hafsins og niður að Hvalfirðinum.

Eyrarfallsvegur nr. 460 tengist svo við Hvalfjarðarveg nr. 47 sem tengist sunnar við þjóðveg nr. 1 sunnan Hvalfjarðarganganna. Skipulagssvæðið er í 20 km fjarlægð frá höfuðborginni.

Á skipulagssvæðinu eru engar fornminjar.



Mynd 2. Adalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2040, Sveitarfélagsuppráttur (Reykjavíkurborg, 2021).

2.2. Lög og reglugerðir

Um eldishús alifugla gilda ýmis lög og reglugerðir.

Meðfylgjandi tafla sýnir helstu lög og reglugerðir, en listinn er ekki tæmandi:

Lög og reglugerðir	Helstu atriði
Reglugerð nr. 520/2015 um eldishús alifugl, loðdýra og svína.	Snýr aðallega að stærð eldis, fjarlægðum og meðferð á skít.
Reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 804/1999 m.s.br.nr. 529/20101 og 339/2010.	Sérstaklega varðandi vandaðar og þétta hauggeymslur.
Reglugerð nr. 785/1999.	Koma í veg fyrir og draga úr mengun frá atvinnurekstri.
Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999	
Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.	
Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.	
Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 m.s.br.nr. 66/2017.	
Lög um náttúruverns nr. 60/2013.	
Lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003, m.s.br.	

2.3. Fyrirliggjandi áætlanir

Hér að neðan verður greint frá mikilvægustu skipulagsáætlunum sem fyrir liggja á svæðinu. Listinn er ekki tæmandi.

Tafla 1. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmdaáform
Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2040	Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Ekki liggur fyrir flokkun á landbúnaðarlandi í aðalskipulaginu og af þeim sökum er m.a. krafa um að vinna sérstaka lýsingu fyrir áformin.	Engin áhrif af framkvæmdinni þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Nánar þarf þó að fjalla um flokkun á landbúnaðarlandi.
Aðalskipulags Kjósahrepps 2017-2029	Í Aðalskipulagi Kjósahrepps er allt aðliggjandi land að jörðinni Tindstöðum skilgreint sem landbúnaðarland. Meðfram landinu liggur reiðleið og þarf að huga að legu hennar þar sem hún liggur að hluta til milli þjóðveggar og fyrirhugaðs skipulagsvæðis.	Einhver áhrif á framkvæmdir þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við landnotkun aðliggjandi jarða að skipulagsvæðinu. Um jörðina Tindstaði liggur stofnæð hitaveitu og þarf í deiliskipulagsvinnunni að taka mið af þeirri legu.

3. Umhverfismat

Samkvæmt skipulagsreglugerð gr. 5.4. Umhverfismat deiliskipulags skal fjalla um umhverfismat samkvæmt lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Samkvæmt viðauka 1 í þeim lögum falla áform um uppbyggingu á Tindstöðum ekki undir þau viðmið sem eru skilgreind í viðauka 1.

Í umhverfismati áætlunarinnar verður lögð verður áhersla á venslatöflur í deiliskipulagi fyrir núll-kost og fyrirhugaðar framkvæmdir, þar sem lagt verðu mat á áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar. Fjallað verður um áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á nærliggjandi svæði og einstaka þætti á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, hljóðvist. Loftgæði, hagkæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og fleirri umhverfisþætti eftir því sem efni gefa tilefni til.

4. Kynning, samráð og tímasetningar í skipulagsferlinu

Í vinnu við forsendur hefur verið haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Skipulagsferlið – drög:

- Samráð og hagsmunaaðilar í tengslum við lýsingu þessa.
- Afgreiðslur sveitarstjórnar vegna heimildar til að auglýsinga – Í júní 2023.
- Auglýsing á deiliskipulagstillögu – Í ágúst 2023
- Móttaka athugasemda og afgreiðsla athugasemda til lok septembers 2023.
- Stefnt að samþykkt deiliskipulags – Í októbermber 2023.

4.1. Kynning og samráð vegna deiliskipulagsgerðar:

- Verkefnislýsing verður lögð fyrir Skipulagsstofnun áður en deiliskipulagstillagan verður afgreidd í auglýsingu.
- Umhverfisstofnun – Lögbundinn umsagnaraðili.
- Minjastofnun Íslands – Vegna menningarminja.
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis. – Vegna heilbrigðismála.
- Vegagerðin
- Sveitarstjórn Kjósahrepps.
- Deiliskipulagstillaga auglýst.
 - Tillaga til kynningar á heimasíðu Reykjavíkurborgar og hangir uppi.
 - Tekið við skriflegum athugasemdum.
- Athugasemdum svarað skriflega.

5. Heimildaskrá

Mannvirkjalög nr 160/2010.

Skipulagslög nr 123/2010.

Lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Reykjavíkurborg. (2021). *Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2040*. Greinargerð og skipulagsupprættir. Reykjavíkurborg.