



Lýsing á deiliskipulagsverkefni
Hrafnhólar, 116 Reykjavík
samkvæmt 1. mgr. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010
01. júlí 2024
Salvör Jónsdóttir, skipulagsfræðingur
Sigrún Sumarliðadóttir arkitekt, Studio Bua

0. Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar

Hér á eftir verður gerð grein fyrir áformum varðandi notkun á jörðinni Hrafnhólum, 162 Reykjavík, landnúmer 125690. Fyrirhugað er að vinna deiliskipulag að hluta jarðarinnar, það er af syðri hluta hennar eða alls um 340 ha svæði. Lýsing þessi er unnin samkvæmt 1. mgr. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010.



1. mynd - Borgarvefsjá 26.01.2024 - Hrafnhólar er staðsett í rauða hringnum

1. Helstu skipulagsforsendur:

Skipulagslög og landsskipulagsstefna

Markmið skipulagslaga er meðal annars að skipulagsáætlanir hafi efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi að leiðarljósi. Enn fremur; „að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.“ [1] Landsskipulagsstefna fyrir árin 2024–2038 ásamt tilheyrandi aðgerðaáætlun var samþykkt á Alþingi í maí sl.. Eitt af lykilviðfangsefnum stefnunnar er landnotkun í dreifbýli. Þar segir m.a.:

- „Skipulag í dreifbýli stuðli að því að draga úr hnignun vistkerfa og endurheimta vistkerfi sem hafa raskast, m.a. með stefnu um verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs“ (A.3.7);
- „Við skipulagsgerð í dreifbýli verði lögð áhersla á að varðveita náttúru og menningarminjar sem hafa staðbundið eða viðtækara gildi út frá sögu, náttúruferjum eða menningu og að viðhalda líffræðilegri fjölbreytni“ (A.4.4);
- „Við skipulagsgerð í dreifbýli taki ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu og ræktun mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt, svo sem sérstakar landslagsheildir og búsetulandslag sem hefur menningarlegt gildi. Stefnt verði að því efla þau gæði sem felast í landslagi, náttúrulegu og manngerðu“ (A.7.1);
- „Skipulag landnotkunar í dreifbýli styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli. Ákvarðanir um ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu taki mið af staðareinkennum svo sem víðernum, sérkennum landbúnaðarlands, verndarsvæðum, varðveislu nýttjalandis og menningarlandslags“ (B.2.1);
- „Í skipulagi í dreifbýli verði gert ráð fyrir vönduðum útivistarsvæðum af mismunandi stærð og gerð sem henta fyrir hreyfingu, leik, samskipti og endurnæringu ólíkra aldurs- og getuhópa“ (B.7.2);
- „Við skipulagsgerð í dreifbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu“ (C.7.3);
- „Við skipulagsgerð í dreifbýli verði landi sem hentar vel til ræktunar matvæla almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti, svo sem til skógræktar“ (C.8.1);
- „Í skipulagi dreifbýlis verði stutt við fjölbreytta nýtingu landbúnaðarlands, svo sem í tengslum við nýsköpun og ferðaþjónustu“ (C.8.5). [2]

Við skipulag jarðarinnar Hrafnhóla verður þess vandlega gætt að fylgja markmiðum skipulagslaga og gildandi landsskipulagsstefnu.

[1] Alþingi. Skipulagslög nr. 123/2010, 1.gr.

[2] Þingskjal nr. 1724/ 2023–2024. LÞingsályktun um landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024–2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028.

2. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í gildandi svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins eru meðal annars sett fram eftirfarandi markmið varðandi leiðarljós um hagkvæman vöxt: „Gott landbúnaðarland verður nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi varðveitt.“ [3] Í svæðisskipulaginu er einnig sett fram leiðarljós um heilnæmt umhverfi og heilbrigt líf og eitt af markmiðum skipulagsins sem endurspeglar það hljóðar svo: „Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta.“ [4]

Aðalskipulag Reykjavíkur

Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er land Hrafnhóla skilgreint sem landbúnaðarsvæði L1, opin svæði, OP 28, OP31 og óbyggt svæði ÓB7. Því er rétt að gaumgæfa markmið um landbúnaðarsvæði og útivistarsvæði í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 [5]. Sjá mynd 2. Í kaflanum um „Landbúnaðarsvæði“ eru talin upp markmið og skipulagsákvæði um landbúnaðarsvæði og skógrækt og þar segir meðal annars: „Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfssemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap.“ [6]

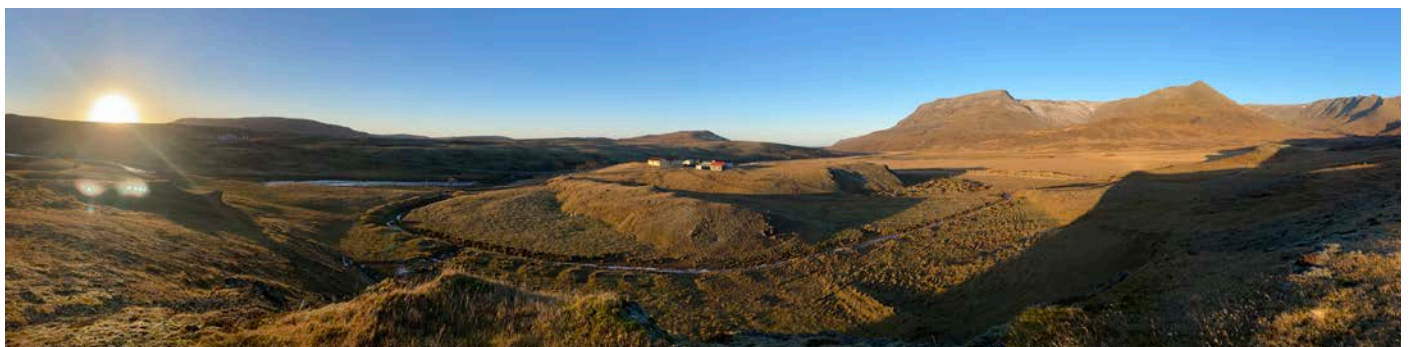
Græni trefillinn liggur um land Hrafnhóla, en á honum má gera ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast frístundum og útivist, og heimilt að reisa byggingar sem því tengist. [7] Þá eru sett eru fram eftirfarandi markmið í kaflanum „Náttúra, landslag og útivist“ í Græna Borgin B2:

- „Styrkja náttúru, landslag og útivistarsvæði í borginni sem hluta af bættum lífsgæðum og lýðheilsu borgarbúa.
- Tryggja borgarþúum fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.
- Styrkja samfelldan vef opinna svæða um allt borgarlandið sem tengir saman hverfi, heimili og atvinnusvæði.
- Efla ræktun trjágróðurs í þéttbýli og styrkja borgarskógrækt í útmörkinni til að auka skjól og styrkja staðbundið veðurfar.
- Stuðla að borgarþúskap með áherslu á matvæli og ber og aukna sölu á afurðum til borgarbúa. Opna fyrir heimaframleiðslu á eggjum og hunangi með hænsna- og býflugnahaldi í borginni.“ [8]

Áform varðandi notkun á jörðinni Hrafnhólum samræmast því mjög vel þeirri framtíðarsýn og markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

3. Umhverfi og staðhættir á skipulagssvæðinu

Jörðin Hrafnhólar liggur undir Esjuhlíðum sunnanverðum, í suðri frá Leirvogsa upp í háar hlíðar Esjunnar. Hrafnhólar voru í gegnum aldirnar hluti af stærri bújörð sem samanstóð af Hrafnhólum og Pverárkoti, en allt frá 1915 hafa Hrafnhólar verið sjálfstæð bújörð. Á jörðinni hefur lengst af verið stundaður hefðbundinn landbúnaður þó svo aðstæður megi teljast rýrari en víðast hvar annarsstaðar í nágrenninu þar sem undirlendi á Hrafnhólum er af skornum skammti. Hins vegar er beitiland víða gott í kringum Haukafjöllin og Esjubergsflói sem liggur austan við



5.mynd. Staðhættir nóvember 2023

[3] Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH (2015). Höfuðborgarsvæðið 2040. Markmið 1.3, bls. 29.

[4] Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH (2015). Höfuðborgarsvæðið 2040. Markmið 4.1 bls. 62.

[5] Reykjavíkurborg (2022). Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun). Opin svæði með sérstaka skilgreiningu. bls. 107

[6] Reykjavíkurborg (2022). Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun). L1. Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi, bls. 108.

[7] Reykjavíkurborg (2022). Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun). Græni Trefillinn, bls. 106.

[8] Reykjavíkurborg (2022). Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun) B2 hluti; Græna borgin, bls. 91.

Þríhjúka er grösugt mýrlendi. Núverandi bæjarstæði er á ávöllum hól, rétt við Leirvogsá. Í norðri rís Esjan við himin og þó að ágætlega sjáist til nærliggjandi sveita frá bænum þá liggja Hrafnhólar í dalverpi, þannig að nánast ekkert útsýni er frá bæjarstæðinu til þéttbýlis sem þó er skammt undan. Þetta gefur Hrafnhólum einstaka og eftirsóknarverða stöðu fyrir alla þá sem dvelja á staðnum. Upp af bæjarstæðinu á Hrafnhólum rísa lágvaxin Haukafjöll með fallegum steinmyndunum og stuðlabergi, þar ofan við er svo Svinaskarð sem var fyrrum þjóðleið norður í land. Norðan og vestan við Svinaskarð rísa síðan Móskaðshjúkar en sunnan og austan við skarðið er Skálafellið.

3.1. Náttúrufar

Jörðin Hrafnhólar liggur töluvert hátt, en hún teygir sig norður upp frá Leirvogsá. Land Hrafnhóla býr yfir mikilli náttúrufegurð og fjölbreytni í landslagi. Jörðin er útivistarparadis í nágrenni höfuðborgarinnar og um hana liggja gönguleiðir á Esjuna, að Móskaðshjúkum og Skálafelli, að Þríhjúkum í Haukafjöllum og Tröllafossi. Land er nokkuð veðurbarið og rofið og berar klappir, klettur og mosabreiður áberandi. Inn á milli þeirra eru fallegir grasbalar og þar sem skjól er fyrir norðanáttinni er víða þrifalegt lyng og lágvaxinn blómgróður. Jörðin liggur að Leirvogsá í suðri og Tröllafoss fellur þar um klettagljúfur. Skarðsá fellur um jörðina vestanverða og að auki falla mis vatnsmiklir lækir um landið.

3.2 Landnotkun

Um 24 hektarar af landi Hrafnhóla er nú ræktað land en undirlendi er lítið. Jörðin var áður einkum nýtt til sauðfjárræktar en hún þolir tæpast mikla beit og stendur ekki undir stóru sauðfjárbúi. Þá standa litil og ófrjó tún einnig í vegi fyrir arðvænlegum kúabúskap. Hrossarækt er hægt að stunda á jörðinni en þó aðeins með aðkeyptum heyjum. Hefðbundinn landbúnaður á því erfitt uppdráttar á Hrafnhólum. Landeigendur hafa í mörg undanfarin ár verið í samstarfi við Landgræðsluna (nú Land og skóg) um áburðagjöf og sáningu túnvinguls sem leiðir til jarðvegsbindingar og ýtir undir vöxt náttúrulegar flóru staðarins.

3.3 Skógrækt

Trjágróður frá náttúrunnar hendi er lítill sem enginn í landi Hrafnhóla. Eigendur Hrafnhóla ákváðu að hefja skógrækt í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, það er, stefnu borgarinnar um skógrækt, opin svæði og Græna trefilinn. Vesturlandsskógar sóttu um framkvæmdaleyfi fyrir hönd eiganda, til skógræktar á jörðinni og var það veitt af Reykjavíkurborg þann 1. október 2015 og gildir fram til októbers 2030. [9]. Eigendur hafa plantað um 20.000 trjám á seinustu 8 árum í samvinnu við Vesturlandsskóga. Til grundvallar skógræktarumsókn og framkvæmdaleyfi liggur samningur eigenda við Vesturlandsskóga en fyrirhugað er að rækta skóg á um 71 hektara lands. Fyrirhugað skógræktarsamningssvæði á Hrafnhólum er í 100-200 m.y.s. Það einkennist af rofasvæðum með rýrum jarðvegi og einstaka grónum lautum á milli. Við gróðursetningu trjáplantna verður þess gætt að skógurinn falli sem best að landslagi og ásýnd svæðisins. Eitt meginmarkmið skógræktar á Hrafnhólum er að skapa betra skjól fyrir vályndum veðrum sem þarna gjarnan geisa og jafnframt auka jarðgæði.

3.4 Náttúruvá

Ofanflóðahættumat fyrir jörðina er í undirbúningi og verður Reykjavíkurborg gert viðvart um niðurstöður þess um leið og þær liggja fyrir en ekki er gert ráð fyrir að þær hafi áhrif á fyrirhugaða uppbyggingu.

3.5 Náttúruverndarsvæði

Hrafnhólar liggja í suðri að Leirvogsá sem skilur að Reykjavík og Mosfellsbæ, en áin er skilgreint hverfisverndarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, nánar tiltekið, HV21 Leirvogsá, Kjalarnesi: Lífríki árinna; nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf. [10] Tröllafoss er í Leirvogsá en nyrðri bakki hans er í landi Hrafnhóla. Fossinn er á Náttúruminjasrá undir flokknum „Aðrar náttúruminjar“ og er jafnframt skráður í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem svæði á náttúruminjasrá N11. [11]

3.6 Núverandi byggingar

Húsakostur á jörðinni er kominn nokkuð til ára sinna. Íbúðarhúsið var byggt 1950 en útihús voru byggð á árunum 1950-1970. Þrátt fyrir að talsverðar endurbætur hafi verið gerðar á íbúðarhúsinu á síðustu árum var það talið í slæmu ástandi samkvæmt ástandsskoðun sem gerð var í júní 2023 af verkfræðistofunni Viðsjá. Á jörðinni eru nokkur sumarhús á afmörkuðum lóðum en þau hús eru ekki í eigu lögbýliseigenda og því ekki hluti af deiliskipulagsgerð á hans vegum.

[9] Reykjavíkurborg, Umhverfis- og skipulagssvið. (1. október 2015). Framkvæmdaleyfi.

[10] Reykjavíkurborg (2022). Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun), 15.3. Hverfisverndarsvæði, bls. 113

[11] Umhverfisstofnun, Náttúruminjasrá <https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/>, nr. 132, sótt 10. feb. 2024.



6.mynd Húsakostur 2023

3.7 Fornminjar

Núverandi eigendur létu gera fornleifakönnun í landi Hrafnhóla áður en ákvarðanir voru teknar um skógrækt eða aðra nýtingu. Í skýrslu um fornleifar á jörðinni kemur fram að þar eru skráðar 24 fornleifar, þar af þrjár tóftir að seljum, Varmárseli, Esjubergsseli og Þerneyjarseli. Þar fyrir utan eru heimildir um fjórða selið, Skrauthólasel á jörðinni en rústir þess hafa ekki fundist. [12]

3.8 Samgöngur

Býlið Hrafnhólar tengjast þjóðvegakerfinu með Hrafnhólavegi (nr. 4365), sem er malarborinn héraðsvegur en hann tengist stofnvegi 36, Þingvallavegi á mótis við Seljabrekku. Vegurinn liggur í gegnum Mosfellsbæ að Leirvogsá, en er yfir ána er komið í Reykjavík og endar við Þverárkot sem liggur vestan Þverár [13]. Forn reiðleið er um land Hrafnhóla yfir í Kjós um Svínaskarð og leiðin er enn vinsæl af hestamönnum og göngufólki. Leiðin um Svínaskarð er þó hvorki auðkennd sem reiðleið né göngustígur í núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur. Hluti af fyrirhuguðu deiliskipulagi verður að móta betur og merkja gönguleiðir á deiliskipulagssvæðinu í landi Hrafnhóla, og tengja við starfsemina á býlinu. Sjá 7.-8.mynd með yfirliti yfir núverandi stíga og leiðir í landi Hrafnhóla sem allir tengjast heimatorfu.

3.9 Veitur

Hrafnhólar tengjast rafdreifikerfi Orkuveitu Reykjavíkur og er rafmagn notað bæði til lýsingar og húshitunar. Könnun hefur verið unnin á möguleika á borun eftir jarðhita á jörðinni en samkvæmt henni er jarðhitaleit ekki talin fýsileg í landi Hrafnhóla. Hinsvegar en þekkt að jarðhiti er á nálægum jörðum bæði austur undir Esjuhliðum og sunnan Leirvogsár í Mosfellsbæ.[14] Orkuveita Reykjavíkur hefur lögbundinn rétt til nýtingar jarðhita í landi Hrafnhóla. Neysluvatn er nú leitt úr brunni sem er staðsettur í um 400 m fjarlægð frá íbúðarhúsinu undir vesturhlíðum Haukafjalla. Þörf er á að bæta aðgengi að köldu vatni, væntanlega með nýrri borholu, en samkvæmt ráðgjöf Ísor er auðvelt aðgengi að grunnvatni nálægt íbúðarhúsinu.[15] Fráveita frá núverandi húsum er í rotþró sem liggur skammt frá íbúðarhúsinu.

4. Helstu viðfangsefni og markmið deiliskipulagsgerðar

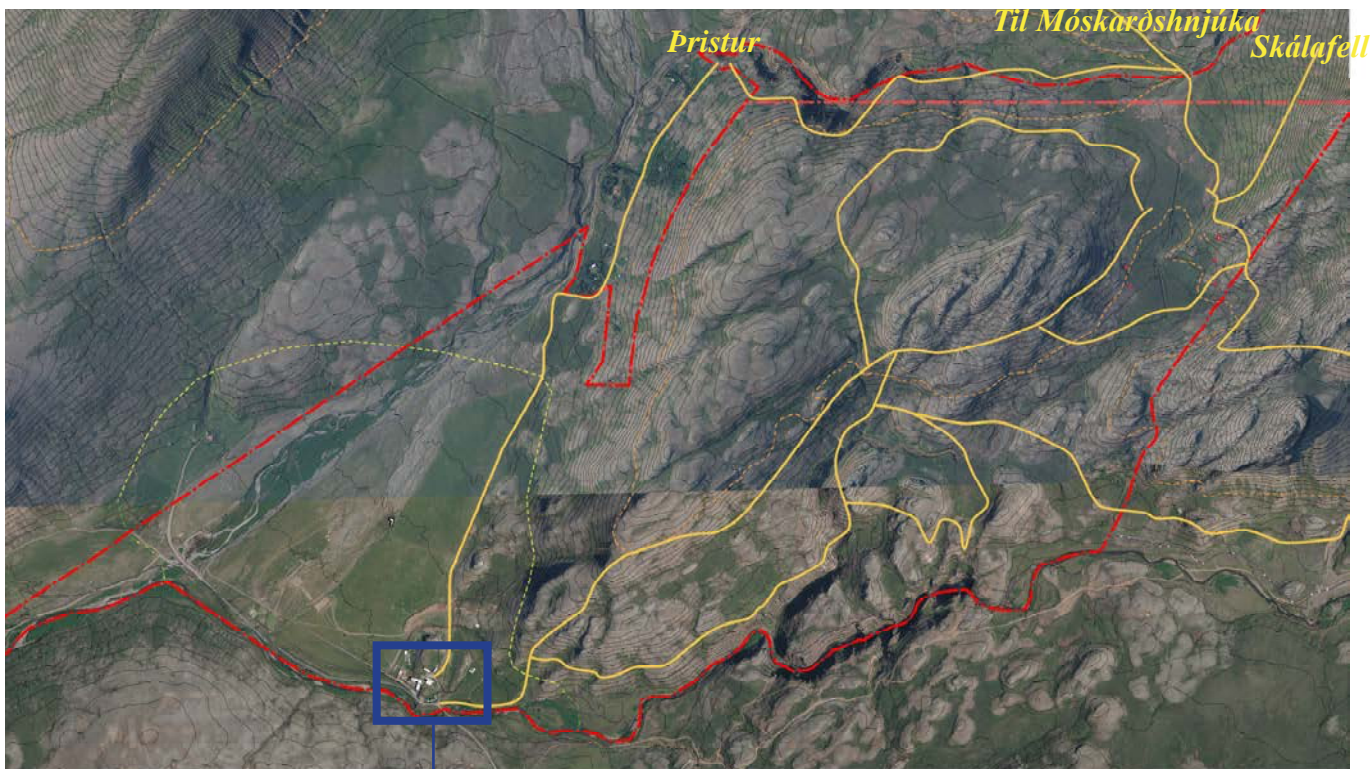
Tilgangur með deiliskipulagi fyrir hluta jarðarinnar Hrafnhóla er að styrkja búrekstur á jörðinni þar sem tvinnad verður saman fjölbreyttum en hófsömum landbúnaði, gistingu, heilsutengdri þjónustu og útivist. Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði unnið fyrir suðvestur hluta jarðarinnar sem er um 340 ha.

[12] Birna Lárusdóttir. (2012). *Fornleifaskráning á Hrafnhólum á Kjalarnesi*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.

[13] Vegagerðin, *Vegaskrá* (9.10.2023). <https://www.vegagerdin.is/vegakerfid/vegaskra/> sótt í febrúar 2024.

[14] ÍSOR. (2013). Hrafnhólar - Minnisblað 28.ágúst

[15] Kristján Sæmundsson. (2013). samtal við Arnór Víkingsson, í ágúst 2013 um vatnsöflun við Hrafnhóla.

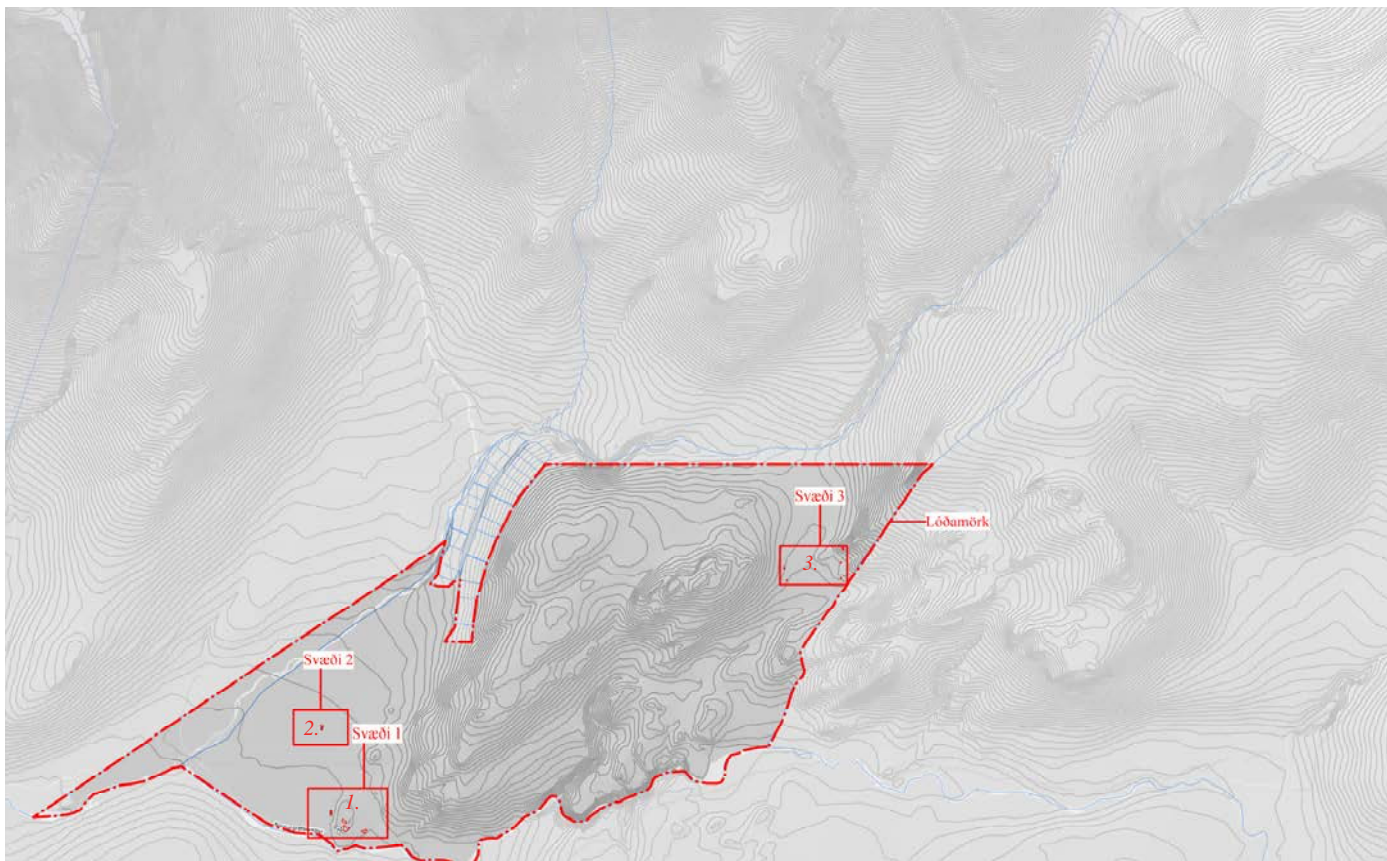


7.-8. mynd núverandi gönguleiðir um svæðið (efri mynd) og tenging við heimatorfu Hrafnhóla (neðri mynd)

4.1 Sýn, markmið

Eigendurnir keyptu jörðina Hrafnhóla með þá sýn fyrir augum að halda jörðinni lifandi, bæði hvað varðar ábúð, nýttjar og framlag til samfélagsins. Hrafnhólar eru tilvalinn staður til að stunda hófsaman landbúnað, í nánum tengslum við útivist, náttúruupplifun og þjónustu/gistingu tengdu því. Nálægð við þéttbýli Reykjavíkur gerir Hrafnhóla að afar heppilegum kosti í þeirri viðleitni að tengja saman borgarlíf, sveitalíf og náttúruupplifun en heldur á sama tíma skýrum skilum á milli þéttbýlis og dreifbýlis.

Stefnt er að því búskapur á Hrafnhólum byggji á lífrænni ræktun og sjálfbærni þannig að Hrafnhólar verði hluti af jákvæðri ímynd fyrirmyndar búskaparháttá á Íslandi/i Reykjavík og verði viðkomustaður fyrir gesti sem vilja njóta útivistar og kyrrðar í náttúrunni án þess að þurfa að ferðast of langt frá borginni. Áform eru um að endurbyggja að hluta til landbúnaðarbyggingar sem fyrir eru á staðnum og bæta við gístaðstöðu á nærgætinn hátt til þess að skapa rými fyrir 28-43 gistiherbergi og aðstöðu fyrir gesti ásamt áður nefndum landbúnaði. Þannig væri unnt að styrkja



9. mynd svæði deiliskipulagtillögu að hluta jarðarinnar, syðri hluta hennar eða alls um 340 ha svæði, ásamt byggðu svæði í rauðum ferningum, 1, 2 og 3

stöðu lögbýlisins Hrafnhóla þar sem hefðbundinn landbúnaður er stundaður samhliða aukabúgreinum s.s. heilsutengdri ferðaþjónustu. Meginmarkmið varðandi fyrirhugaða landnotkun og nýttjar á Hrafnhólum eru eftirfarandi:

- **Viðhalda landbúnaði og byggð á Hrafnhólum.** Stunda blandaðan smábúskap og ræktun og tengja við heilsutengda ferðaþjónustu. Þetta mun halda landbúnaði og búsetu lifandi á Hrafnhólum.
- **Koma á fót heilsutengdri ferðaþjónustu með gístaðstöðu.** Þar mun gestum bjóðast ýmis tækifæri til bættrar heilsu; dvöl í fjallakýrrð innan um húsdýr og gróður þar sem göngur um einstaka náttúru svæðisins eða þá hestaferðir með leiðsögn geta haft jákvæð áhrif á heilsu og vellíðan. Með endurgerð hlöðunnar í 3ja áfanga til fyrirlestrahalds og annarra heilsutengdra viðburða margfaldast möguleikar Hrafnhóla til að reka heilsutengda ferðaþjónustu. Gestum gæfist kostur á að kynnast almennum bústörfum, vera í nálægð við húsdýr ásamt því að hafa greiðan aðgang að villtri og mikilfenglegri náttúru í útjaðri Reykjavíkur
- **Skapa aðstöðu fyrir borgarþúa sem vilja njóta útivistar á jörðinni.** Á Hrafnhólum er ákjósanlegt að koma upp þjónustumiðstöð fyrir þá borgarþúa sem hyggja á útivist dagspart í þessari náttúruperlu. Þetta markmið er hluti af 3ja áfanga (sjá síðar).

4.2 Leiðir að settum markmiðum:

Uppbygging landbúnaðar.

Ræktað tún er nú um 24 ha og er fyrirhugað að nýta það áfram til grasræktar og gert ráð fyrir að nýta lífrænan úrgang til jarðvegsbóta og jafnframt rækta skjólbelti. Þá er einnig gert ráð fyrir grænmetisrækt á jörðinni þar sem lífrænum aðferðum verður beitt, bæði í nýju gróðurhúsi en einnig í grænmetisgarði sem hefur verið plægður og er ræktun þar hafin. Skógrækt er þegar stunduð á Hrafnhólum í samvinnu við Vesturlandskóga og í samræmi við framkvæmdaleyfi útg. 1.október 2015.

Til að fari vel um þann bústofn sem er fyrirhugaður í tengslum við landbúnað á staðnum er gert ráð fyrir húsdýrahaldi í smáum stíl eða eftir því sem jarðnæði leyfir. Í lokaáfanga á þessu skipulagi er ætlaður bústofn þessi; ≤ 20 hestar, ≤ 10 sauðkindur, ≤ 20 geitur og ≤ 100 landnámshænur. Einnig er gert ráð fyrir að reisa gróðurhús og ný gripahús/skemmu í námunda við núverandi hús. Fyrirhugað húsdýrahald og grænmetisrækt mun þjóna þriðjættum tilgangi: a) Gefa gestum kost á að umgangast skepnur og kynnast betur hugtakinu „lífræn ræktun“, b) Ýta undir sjálfbærni staðarins, m.a. með heimaræktuðu grænmeti, eggjaframleiðslu og geitaostum c) Nýta hesta til útreiða fyrir gesti.



Svæði 1

10. mynd svæði 1 Heimatorfa áfangi 2-3



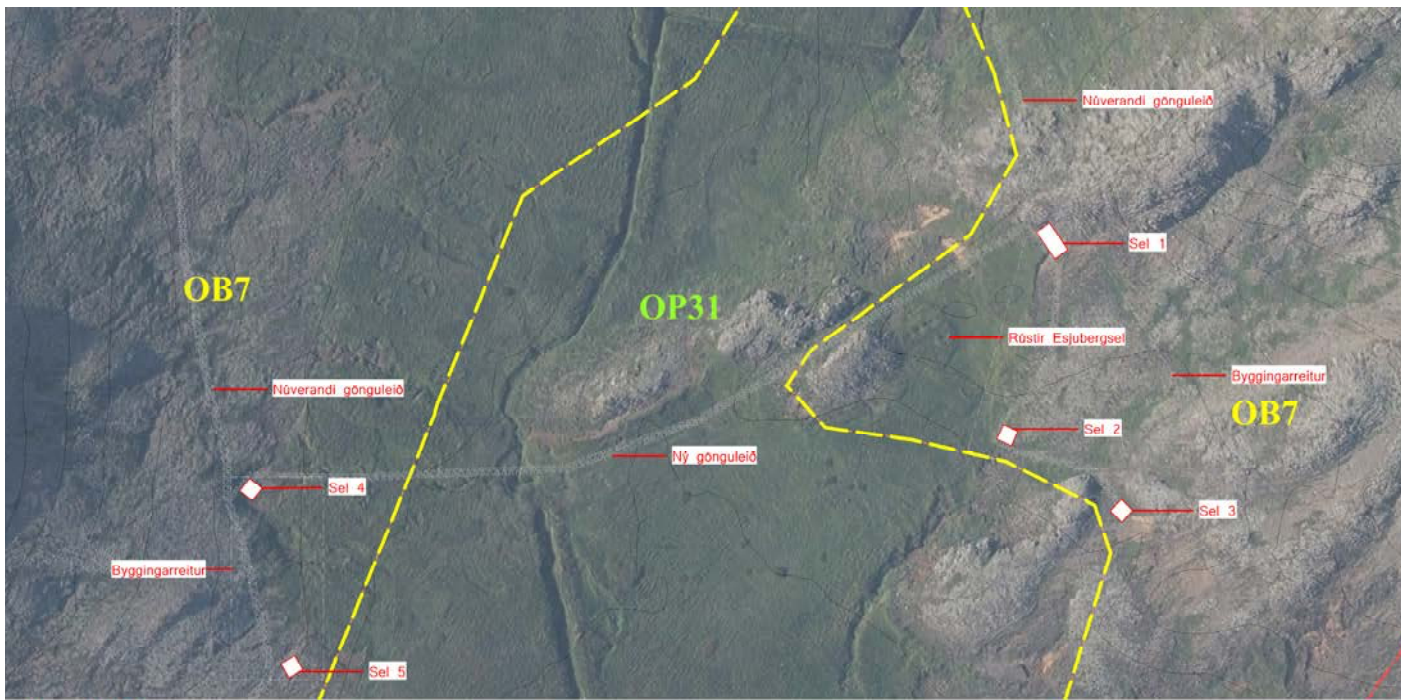
L1

Núverandi hesthús
óbreytt

Svæði 2

11. mynd svæði 2 - Hesthús (núverandi bygging)

Gert er ráð fyrir áframhaldandi fastri búsetu ábúanda á Hrafnhólum en nálægð jarðarinnar við þéttbýli gerir það að verkum að starfsfólk þarf ekki að hafa búsetu á staðnum. Uppbygging á Hrafnhólum mun gerast í áföngum og er hér gert ráð fyrir að hún skiptist í þrjá megin áfanga (sjá hér á eftir). Markaðir verða byggingarreitir fyrir nýbyggingar og viðbyggingar á deiliskipulagsuppdrætti, sjá meðfylgjandi uppdrætti. Í lokaáfangi verkefnisins er ætlað að aukning fermetra vegna nýbygginga á heimatorfu verði ekki meiri en 800m², en fermetra aukning í heild sinni verður um 1215m². Ný aðstaða yrði tengd nýju veitukerfi sem gert er ráð fyrir í núverandi geymslu, og ný rotþró yrði staðsett fyrir nýju húsin. Aðkoma að nýbyggingum yrði þar sem núverandi vegur liggur, sjá 13. mynd.

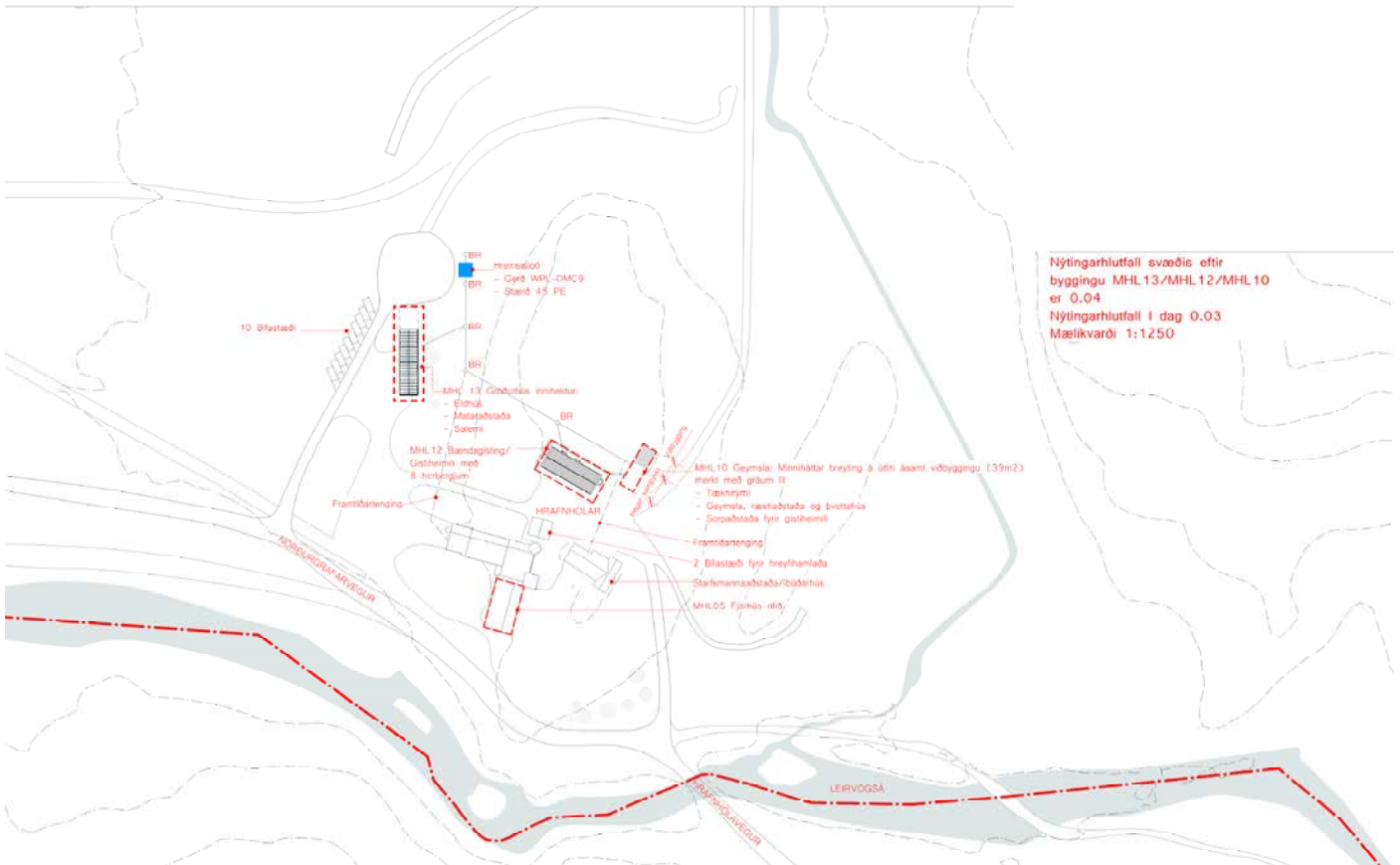


Svæði 3

12. mynd svæði 3 - Selin

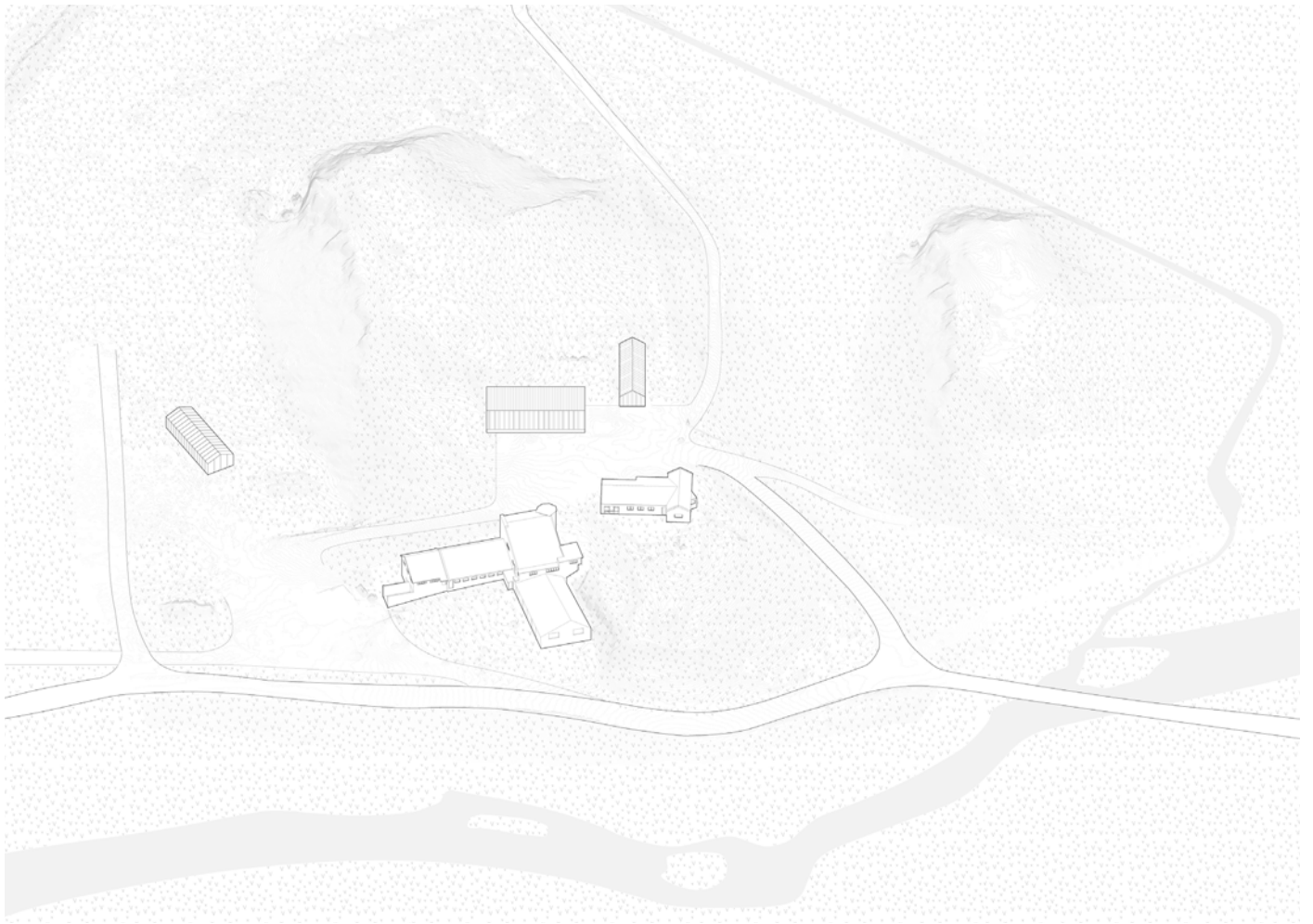
4.3 Fyrsti áfangi

Í fyrst áfanga verður unnið að viðgerðum á svokölluðu „geymsluhúsi 2“ og það nýtt fyrir geymslu og tæknirými. Núverandi íbúðarhúsnæði verður áfram nýtt til íbúðar fyrir ábúendur. Þeim gripahúsum sem eru á staðnum verður viðhaldið og þau notuð áfram. Á grunni svokallaðs „geymsluhúss 1“ verður reist hús með átta herbergjum fyrir gistiadstöðu, um 280 m². Geymsluhúsið er illa farið og samkvæmt ástandskönnun [16] eru endurbætur á húsinu til þess að nota sem mannabústað ekki raunhæfar. Sérstök áhersla hefur verið lögð á að endurgerð bygginga og nýjar byggingar falli vel að landslagi staðarins, íslenskrí sveitastemningu og að þær séu í anda þeirra bygginga sem fyrir eru, en þó með uppfærslu til nútímalegra viðhorfa og þarfa. Gróðurhús (135 m²) verður byggt í skjóli utan í heimatofu. Gróðurhúsið verður nýtt til grænmetisræktar en einnig fyrir aðstöðu handa gestum, t.d. til fræðslu og til að matast. Ef rekstur landbúnaðar og gistiadstöðu gengur vel verður annar áfangi settur í gang



13. mynd plan svæði 1 fyrsti áfangi

[16] Verkfræðistofan Viðsjá (2024). HRAFNHÓLAR – GEYMSLA, Ástandsskoðun



14. mynd 3D svæði 1 fyrsti áfangi

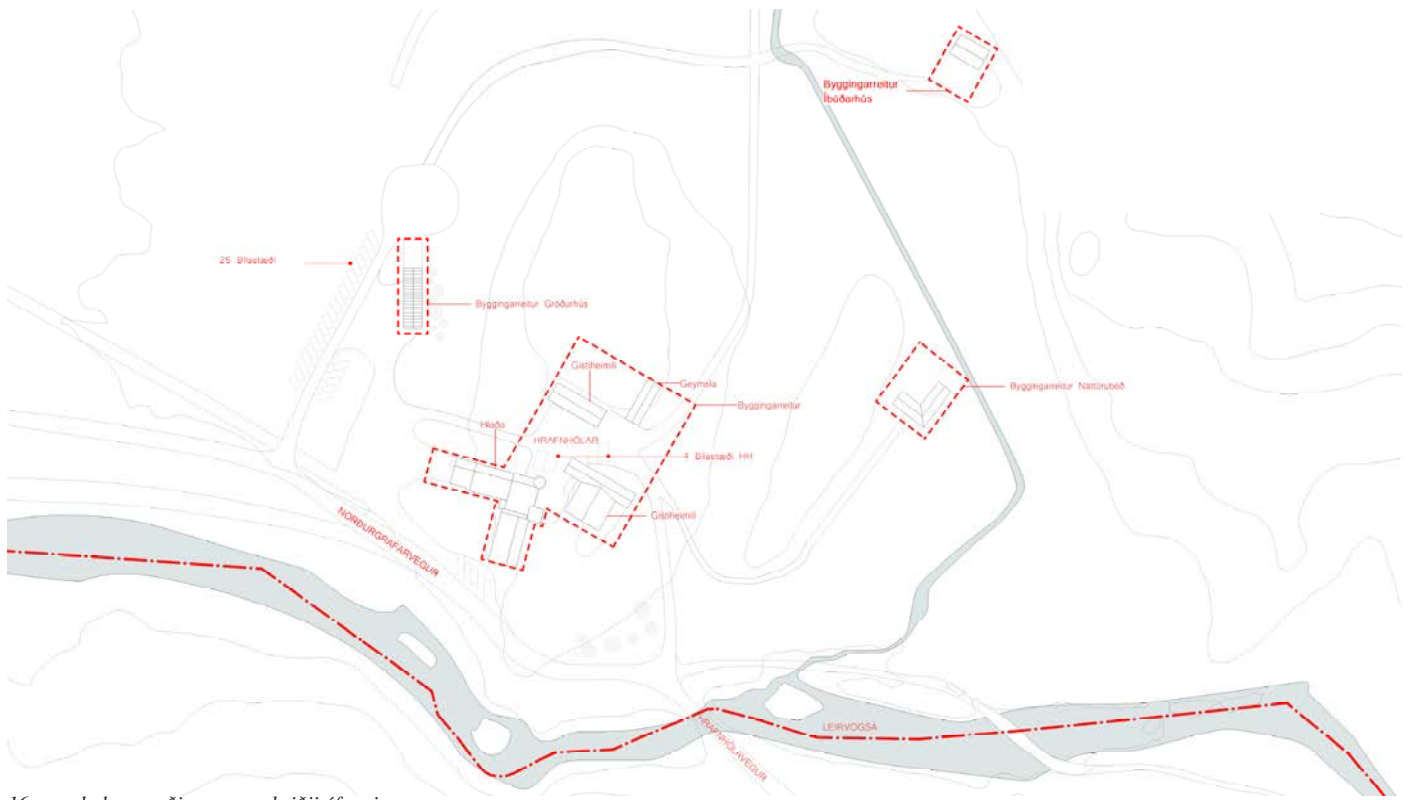


15. mynd Perspektiv svæði 1 Hlaðan, fyrsti áfangi

4.4 Annar áfangi

Samkvæmt ástandskönnun [17] er íbúðarhús í slæmu ástandi, sýnileg mygla er á útveggjum við gólf í nánast öllum herbergjum, aukinn raki mælist neðantil í veggjum, sem og undir gluggum í svefnherbergjum. Húsið upprunalega verið múrað að utan, en múrinn getur verið nokkuð rakapéttur og því hjálpað til við að halda raka í veggjum. Til að koma húsinu í ásettannlegt ástand þarf að endurbyggja það að utan sem að innan. Húsið er upprunalega frá 1950 en bætt hefur verið við það nokkrum sinnum eftir það. Endurbætur í formi viðbygginga og breytingu í klæðningu hafa leitt til þess að húsið er nú í bágbornu standi, með mörgum kuldabrum. Þar sem ekki er um að ræða hús sem hefur sérstaka merkingu á svæðinu eru áform um að rífa það og byggja nýtt íbúðarhús í stað þess á svæði í um 200 metra fjarlægð frá heimatorfu, sjá mynd 16 Þar sem gamla íbúðarhúsið stendur í dag er gert ráð fyrir að reisa nýtt hús, um 725m² með um 19 herbergjum til að hýsa gesti. Uppbygging á heimatorfu er ákjósanleg þar sem hún fellur að þeirri ásýnd sem fyrir er og hefur auk þess hagkvæmni í för með sér. Gistihúsið mun falla vel að þeim byggingum sem fyrir eru á heimatorfunni, viðhalda dreifbýlisyfirbragði en jafnframt bæta ásýnd býlisins. Allar áætlanir miða þannig að því

[17] Verkfræðistofan Viðsjá (2023). HRAFNHÓLAR – ÍBÚÐARHÚS, Ástandsskoðun



16. mynd plan svæði annar og þriðji áfangi



17. mynd 3D svæði annar og þriðji áfangi



18. mynd Perspektiv svæði 1 annar og þriðji áfangi

hægt sé að endurbæta heimatorfu og auka starfsemina þar. Í stærra gistihúsinu verður aðstaða fyrir starfsfólk og gesti en aðalsamkomustaður í öðrum áfanga yrði áfram í áðurnefndu gróðurhúsi. Vert er að taka fram að fyrirhuguð uppbygging mun ekki rýra ræktunarmöguleika jarðarinnar, þar sem byggingar verða ýmist endurgerðar á grunni hinna eldri eða valin staður þar sem land er rýrt til ræktunar.

4.5 Þriðji áfangi

Þegar góð reynsla verður komin á rekstur gistihúss á Hrafnhólum eru áform um að byggja náttúruböð nálægt Leirvogsá með heitum og köldum pottum ásamt nauðsynlegri aðstöðu fyrir gesti. Staðsetning baðanna er í göngufjarlægð frá gistiaðstöðu frá núverandi stíg, í skjóli og nálægt læk sem hægt væri að nota í köld böð. Staðsetningin er einnig hugsuð til þess að vera ekki í beinni sjónlínu frá heimatorfu. Þess verður gætt að böðin séu í nauðsynlegri fjarlægð frá Leirvogsá og samkvæmt gildandi reglugerðum og lögð verður áhersla á að raska sem minnst umhverfinu í kringum böðin. Sjálfbærni og virðing gagnvart umhverfi verður mikilvægur hluti af hönnuninni og starfseminni á Hrafnhólum. Áform eru einnig um að endurbyggja steinsteyptu hlöðuna og ef vel gengur með gistirekstur að byggja við hana gistiaðstöðu með 15 herbergjum á grunni gamla fjárhússins en það féll saman undan miklum snjóþunga í febrúar/mars 2023 og var þar með ónýtt. Hlaðan er vegleg, sérstök og vekur eftirtekt og undrun flestra sem koma í hana í fyrsta skipti. Steypan er að mestu leyti heil og hráir veggirnir skapa áhugaverða stemningu. Hlaðan hentar vel sem aðstaða fyrir veitinga- og viðburðarými og gefur svæðinu mikinn karakter.



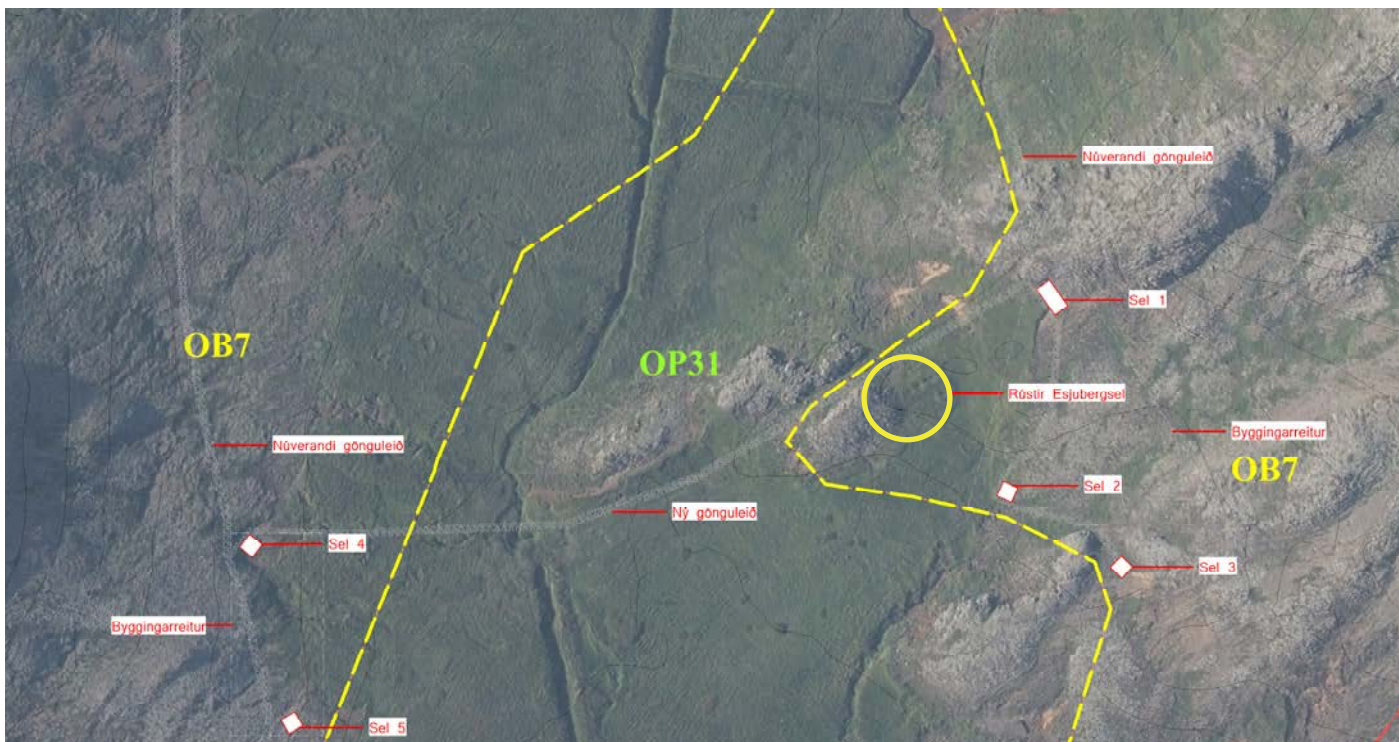
19. mynd staðan í dag



20. mynd Perspektiv svæði 1, annar og þriðji áfangi



21-22. mynd Reiuulf Ramstad Breitenbach Landscape Hotel (tilvisun í mögulega uppbyggingu á svæði 3)



23. mynd svæði 3 - Selin

Hluti af deiliskipulagstillögu á Hrafnhólum eru einnig að reisa smáhýsi eða „sel“ í Esjubergsflóa, í námunda við rústir Esjubergssels, í jaðri Græna trefilsins eða í um 2,5 km fjarlægð frá Hrafnhólábænum. Þess yrði vandlega gætt að selin og aðrar fornminjar yrðu varðveittar og ekki fyrir neinu hnjaski af framkvæmdum. Gert er ráð fyrir að byggja eitt um 40 m² hús og fjögur 20m² hús eða samtals 120m². Nýting smáhýsanna yrði hluti af landbúnaðartengdri ferðaþjónustu á Hrafnhólum, þar sem búið yrði upp á heilsuþætandi útivist í faðmi fjalla með skírskotun til sögu staðarins og horfinna búskaparháttanna. Leitast yrði við að nýta sjálfbæran efnivið en þess yrði sérstaklega gætt að rask á uppbyggingartíma yrði í lágmarki og aðföng t.a.m. flutt á byggingarstað á sexhólum. Aðkoma að seljunum yrði einungis um göngustíg en þau yrðu þó búin nauðsynlegustu nútíma þægindum. Þetta yrðu nokkurs konar „21.aldar sel“. Til grundvallar hugmyndinni um smáhýsin eða nútímaselin liggur saga svæðisins, en í landi Hrafnhóla var áður selstaða á fjórum stöðum. Smáhýsin yrðu að hluta til enduruppbygging á seljunum, myndu falla vel inn í umhverfið og styrkja mjög náttúrutengsl og upplifun þeirra sem þar dvelja. Að auki mun dvöl í nýju seljunum, í næsta nágrenni við fornar seljarústir, veita gestunum ómetanlega og einstaka innsýn og tengingu við horfna menningu. Áætlað er að tengja selin rafmagn, en það yrði leitt í jörð frá rafdreifistöð á heimahlaði. Vatn yrði fengið úr brunni sem grafinn yrði í nágrenni. Fráveita og rotþró fyrir svæðið skal uppfylla kröfur sem gerðar eru í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Aðkoma að seljunum yrði um gamlar götur sem enn eru nýttar til gönguleiða (sjá mynd). Þegar þriðji áfangi yrði fullunnin gæti bærinn að Hrafnhólum stundað sjálfbæran landbúnað með menningar-, heilsu- og fræðslutengdu ívafi. Hrafnhólar hafa mikla möguleika til þess að verða mikilvægur áfangastaður á jaðri borgarinnar þar sem upplifa má lifandi smábúskap og njóta einstakrar náttúru. Landeigendur leggja mikinn metnað í að vandað verði til verka við þá uppbyggingu.

5. Umhverfisáhrif framkvæmda

Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar sem falla undir umhverfismat áætlana sbr. Lög nr. 111/2021. Skipulagssvæðið er um 340 ha, en uppbygging er fyrst og fremst á heimatorfu og á svæði þar sem gert er ráð fyrir seljum sjá afstöðumynd 16 og yfirlit yfir svæði 1-3 ,á mynd 23. Hins vegar verða líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum metin við gerð deiliskipulagsins, sbr. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr.90/2013.

6. Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra

Gert er ráð fyrir að tímasetning helstu verkáfangar geti orðið eftirfarandi:

Sumar 2024: Lýsing kynnt Reykjavíkurborg

Ágúst 2024: Deiliskipulagslýsing samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs.

Ágúst 2024: Lýsing samþykkt í borgarstjórn/borgarráði.

September 2024: Lýsing kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

September 2024: Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

Október-desember 2024: Deiliskipulagstillaga unnin.

Janúar 2025: Deiliskipulagstillaga afgreidd á afgreiðslufundi skipulagssviðs.

Janúar 2025: Deiliskipulagstillaga samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs

Janúar 2025: Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst

Febrúar 2025: Athugasemdum svarað og þær afgreiddar í umhverfis- og skipulagsráði.

Febrúar 2025: Tekið fyrir í borgarráði

Febrúar/mars 2025: Tillaga send Skipulagsstofnun

Mars/apríl 2025: Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Fornleifakönnun hefur þegar verið unnin fyrir svæðið(13) en ekki er gert ráð fyrir að sérstök húsakönnun verði unnin vegna deiliskipulagsins.

7. Kynning, samráð og aðkoma almennings og annarra hagsmunaaðila

Lýsing þessi er auglýst og kynnt á heimasíðu Reykjavíkurborgar og auk þess send Skipulagsstofnun til umsagnar í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum eru 4 vikur frá því auglýsing birtist opinberlega. Samkvæmt Skipulagsreglugerð nr.90/2013, gr.5.2.4. skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem berast vegna lýsingar við vinnslu að tillögu að deiliskipulagi, en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.

Þegar að gerð deiliskipulags kemur verður tillagan auglýst og kynnt hagsmunaaðilum og almenningi í samræmi við 40. og 41. greinar skipulagslaga nr.123/2010. Komi fram athugasemdir á kynningartíma mun umhverfis-og skipulagsráð fjalla um þær og farið verður með þær skv. 41. og 42.gr. skipulagslaga.

8. Helstu umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar Skipulagsstofnunar, íbúaráð Kjalarness. Að auki stofnanir ríkisins; Minjastofnun, Umhverfisstofnun og Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og loks Mosfellsbær sem er nærliggjandi sveitarfélag handan Leirvogsár.

-
- [1] Skipulagslög nr. 123/2010, 1.gr.
- [2] Þingskjal nr. 1724/ 2023–2024. LÞingsályktun um landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024–2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028.
- [3] Höfuðborgarsvæðið 2040, Markmið 1.3 bls. 29.
- [4] Höfuðborgarsvæðið 2040, Markmið 4.1 bls. 62.
- [5] Reykjavíkurborg (2022) Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun), bls 107
- [6] Reykjavíkurborg (2022) Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun), bls 108
- [7] Reykjavíkurborg (2022) Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun). Meginmarkmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar, bls. 106.
- [8] Reykjavíkurborg (2022) Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun) Umhverfis- og skipulagsvið Febrúar 2014 / Apríl 2021 B2: Græna borgin, bls. 91
- [9] Sjá: Reykjavíkurborg, 1.október 2015.
- [10] Reykjavíkurborg (2022) Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun), 15.3. Hverfisverndarsvæði, bls. 113
- [11] Umhverfisstofnun, Náttúruminjaskrá <https://ust.is/nattura/naturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/>, sótt 10.feb. 2024.]
- Reykjavíkurborg (2022) Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (uppfærð aðalskipulagsáætlun), bls. 109 og Græna Borgin B2 bls. 101
- [12] Birna Lárusdóttir. (2012). Fornleifaskráning á Hrafnhólum á Kjalarnesi. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.
- [13] Borgarvefsjá Vegagerðin 2023, Vegaskrá (9.10.2023).
- [14] ÍSOR. (2013). Hrafnhólar - Minnisblað 28.ágúst
- [15] Kristján Sæmundsson. (2013). samtal við Arnór Víkingsson, í ágúst 2013 um vatnsöflun við Hrafnhóla.
- [16] Verkfræðistofan Viðsjá (2024). HRAFNHÓLAR – GEYMSLA, Ástandsskoðun
- [17] Verkfræðistofan Viðsjá (2023). HRAFNHÓLAR – ÍBÚÐARHÚS, Ástandsskoðun



Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 1035/2024 í skipulagsgátt, Kjalarnes, Hrafnhólar. Skipulagslýsing vegna gerð nýs deiliskipulags.

Vísað er til máls nr. 1035/2024 í skipulagsgátt, Kjalarnes, Hrafnhólar. Skipulagslýsing vegna gerð nýs deiliskipulags. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Í skipulagslýsingu er tekið fram að þess sé gætt að uppbygging á svæðinu hafi ekki áhrif á Leirvogsa. HER vill benda á að áin er flokkuð í ástandsflokk A og mega vatnsgæði hennar ekki rýrna. HER telur því mikilvægt að halda uppbyggingu í a.m.k. 50 m fjarlægð frá ánni sbr. viðmið í aðalskipulagi og helst miða við 100 m fjarlægð sem er það viðmið sem Heilbrigðisnefnd Reykjavíkur setti árið 2000.

Skv. skipulagslýsingu er fyrirhugað í áfanga 3 að byggja aðstöðu með heit og köld náttúruböð í nágrenni við læk sem einnig væri mögulegt að baða sig í. HER hefur áhyggjur af því hvert eigi að leiða frárennsli frá þessari aðstöðu. Ef leiða á frárennsli í lækinn hefur það áhrif á vatnsgæði hans en ekki kemur fram hvort hann tengist Leirvogsa. Leirvogsa er með hverfisvernd og myndi flokkast sem viðkvæmur viðtaki. Skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp eru ströng skilyrði um hvað má veita í ár sem viðtaka og hvaða eðlis- og efnafræðileg áhrif fráveituvatnið má hafa. T.d. má hitastigsbreyting í árvatni ekki vera meiri en 2 gráður ef fráveituvatn er leitt í það. Fráveituvatn gæti einnig verið mengað af hreinsiefnum og örverum. Finna þarf aðrar lausnir fyrir fráveitu frá slíkum laugum en að veita t.d. í lækinn að mati HER.

Þá vill HER benda á að baðstaður eins og lýst er í áfanga 3 í skipulagslýsingu þarf að uppfylla skilyrði reglugerðar nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni. Laugar að þessu tagi yrðu skv. lýsingu starfsleyfisskyldar hjá HER.

Þá hefur HER einnig áhyggjur af fyrirhuguðum smáhýsum (sel) sem einnig er lýst í áfanga 3 í skipulagslýsingu. Enginn vegur er upp að þeirri aðstöðu en fram kemur að fyrirhugað sé að flytja efni þangað með sexhjólum. HER bendir á að til staðar verði að vera viðunandi



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

fráveitulausn sem unnt sé að þjónusta/tæma eftir þörfum. Einnig þarf að geyma úrgang og flytja frá svæðinu á fullnægjandi hátt. HER telur að skoða þurfi þessa þætti sérstaklega í skipulagsgerðinni og mati á áhrifum.

HER telur mikilvægt að tilgreint sé í skipulagsskilmálum að fullnægjandi fráveitulausnir samþykkar af HER verið að vera til staðar fyrir allar byggingar fyrirhugaðra uppbyggingasvæða. Vísað er til þess að uppfylla þurfi ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp en HER telur einnig nauðsynlegt að vísa til þess að uppfylla þurfi leiðbeiningar Umhverfisstofnunar fyrir minni fráveitur sem aðgengilegar eru á vef stofnunarinnar.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri