Umsókn til skipulagsfulltrúa 6.4.2021 11:01

Almennar upplýsingar:

Nafn	Plúsarkitektar ehf
Erindi nr.	P-2021-04-06-0041
Kennitala	6605042060
Heimilisfang	FISKISLÓÐ 31
Póstnúmer	101
Símanúmer	[redacted]
Netfang	ph@plusark.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	Páll Hjaltason

Greiðanda kenittala	6310140970
Greiðanda nafn	Unnarstígur ehf.
Greiðanda netfang	[redacted]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Presthús, Kjalarnesi

Umsækjandi er	Í umboði eiganda

Umsækjandi	Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um	on

Stutt lýsing á erindi
Lögð er inn Skipulagslýsing fyrir Presthús. Gert er ráð fyrir að byggja íbúðarhús ásamt 2 gestahúsum og fjölnota sal.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn ¿ þar sem við á

Greinagerð

Lýsandi nafn skjals	Skipulagslysing-Presthus.pdf

-
-

Presthús, Kjalarnesi - Deiliskipulag

Reykjavík

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 strandlínu sem skilgreint er sem opið svæði.

Gert verður ráð fyrir fastri búsetu á svæðinu, samhliða aðstöðu fyrir listafólk og aðra gesti að dvelja á svæðinu um lengri eða skemmri tíma. Þá verður aðgengi fyrir alla tryggt, m.a. með góðum göngustígum.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500, skýringarmynd/snið 1:500
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

Skipulagslýsing 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, samhliða því að byggja upp dvalar- og vinnuaðstöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Byggt verður upp innan jarðarinnar íbúðarhús, vinnustofur, gestahús ásamt fjölnota sal á svæðinu. Staðsetja aðkomuveg, gönguleiðir, bygginarreiti og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs 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 um Brautarholtsveg, sem er norðan þéttbýlis við Kjalarnes.

Norðurhluti landsins eru framræst tún sem komin eru í órækt. Um landið mitt liggur klettóttur hæðarhryggur. Suður af klettaholtinu er landið óræktað og hallar til suðurs niður í fjöru. Króðurfar er fjölbreytt, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhryggi 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 Byggð falli að landslagi og náttúru Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvarðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar."

2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands

Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvarðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar 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 sambætt 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 náttúrurík 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 reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta. Strandstígur meðfram sjónum er hluti af vef útivistar- og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins og segir um hann í skipulaginu: Blábráðurinn um strandlengju höfuðborgarsvæðisins býður upp á einstaka útivistarmöguleika. Fjölbreytt landslagið birtir nýjar myndir oft á dag í samspili við sibreytileika árstíðanna, veðráttunnar, sólargangsins, fuglalífsins og sjávarfallanna. Þar er endalaus uppspretta upplifunar, fróðleiks og hollrar útivistar. Fjölbreytileiki strandlengjunnar birtist í melgresisgrónum 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 fjölþættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu 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 heildrænan 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 Brautarholt, samþykkt í skipulagsráði 21.11.2001. Þar að auki var deiliskipulag fyrir golfvöll á hluta jarðar Brautarholts samþykkt í skipulagsráði 24.08.2011.

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

2.6 Náttúrufar

Svæðið er lítt snortið náttúrusvæði og er strandlína Kjalarness skilgreind sem mikilvægt fuglasvæði. Fuglalíf er þar árið um kring og þar eru m.a. mikilvægar vetrarstöðvar fyrir straumönd. Í fjörunni eru þangfjöruvistgerðir sem hafa hátt verndargildi og eru fæðuöflunarsvæði fyrir margar fuglategundir einkum vaðfugla.

Króðurfar er nokkuð fjölbreytt á svæðinu, sérstaklega vestan til en að austan er svæðið skilgreint samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands sem Tún og akurlendi (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 göngustígum með ströndinni. Reynt verður eftir fremsta 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 skipulagsuppdrætti, 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. Afmarkaður verður bygginarreitur fyrir íbúðarhús ásamt gestahúsum og vinnustofu /fjölnota sal. Auk þess verða bygginarreitir fyrir lítil vinnuhús (skýli), sem staðsett verða nokkuð frá meginsvæðinu.

Gert er ráð fyrir góðum gönguleiðum um allt svæðið en einnig möguleiki á takmarkaðri akandi umferð á hluta þeirra, m.a. til að 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 felt inn í jörðu. Leitað verður umhverfisvænna leiða við uppbyggingu og frágang stiga/vega á svæðinu.

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

3.1 Bygginarreitur B1

Meginbyggðin verður innan bygginarreits 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/stígum.

Íbúðarhús/bílskúr

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

Fristunda-/gestahús

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

Fjölnotahús

Innan bygginarreits 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.

Stúdio/listagalleri

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 Bygginarreitir B2a,b og c

Afmarkaðir eru 3 bygginarreitir, 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 Bygginarreitur B3

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

3.5 Bygginarreitur 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.

Neðan 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 matstilkynningu vegna framkvæmdar. Endanleg útfærsla og staðsetning bryggju verður ákveðin á hönnunarstigi.

3.5 Kvaðir

Í aðalskipulagi er skilgreindur stofnstígur um land Presthúsa. Gert verður ráð fyrir stígnum og mun sú leið verða, eftir atvikum sambætt gönguleiðum innan Presthúsa, í samráði við skipulagsyfirvöld.

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 lagnir fylgja vegum/stígum eftir því sem aðstæður og hagkvæmni leyfa.

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan skipulagssvæðis. Gert verður ráð fyrir óflugu 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.

Tryggja 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 Brautarholtsveg (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 stofnstígur með ströndinni og verði hann gerður aðgengilegur allri umferð hjólandi og gangandi fólks verður mögulega aðkoma um þann stíg frá þéttbýlinu að Kjalarnesi og með ströndinni fram hjá Presthúsum og áfram inn í land Nesvíkur.

Þá er möguleg aðkoma af sjó en gert er 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 göngustígar verði malbikaðir eða lagðir öðru því efni sem auðvelda öllum aðgengi. Aðal bílastæði verður utan bygginganreita og er markað á uppdrátt til skýringar en eftir atvikum verður hægt að leggja bifreiðum við byggingar. Gert er ráð fyrir að megingöngustígar innan bygginganreits verði breiðir og vel akfærir m.a. vegna þjónustu og til að tryggja aðgengi fyrir alla. Bílastæði og akfærir göngustígar verða eftir atvikum lagðir gegndræpu yfirborðsefni auk þess verður hluti stíga með hitalögnum, til hálkuvarna, 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. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna 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 frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð/hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjáls. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Regnvatn

Leitast skal við að veita vatni af húsþökum 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 seytli 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 áætlana 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 fastri búsetu er verið að stuðla að uppbyggingu á svæðinu og fjölgun íbúa samhliða því að styrkja svæðið til útiveru en Kjalarnesið býður upp á fallegt útivistarsvæði í jaðri höfuðborgarinnar.

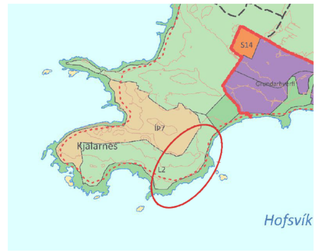
Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, bæði vegna mögulegrar fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra meðan á uppbyggingu stendur.

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

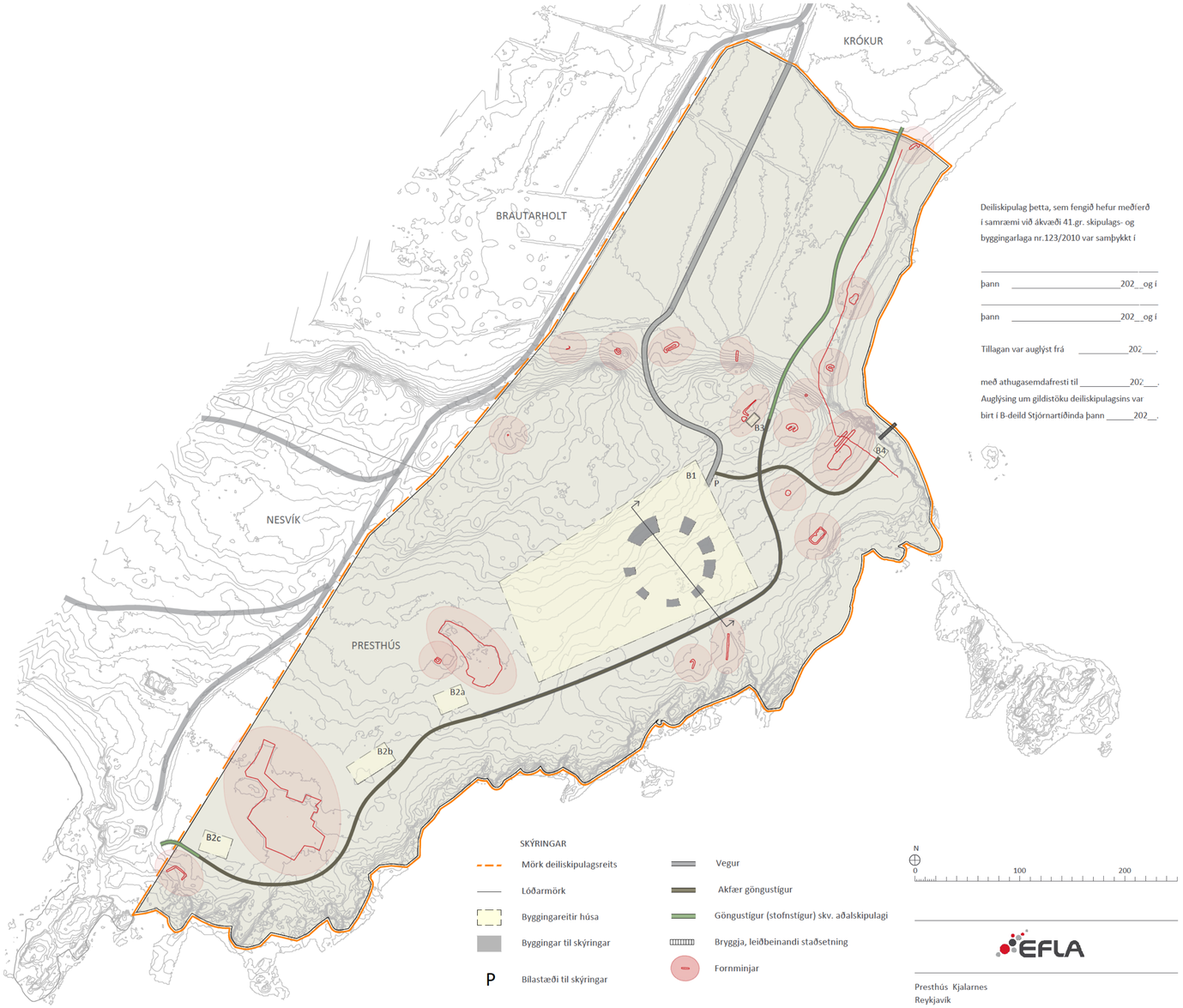
Þá eru bygginarreitir ekki staðsettir á ræktuðu landi og bygginarheimildir miðað við aðalskipulag ekki fullnýttar.

REITUR	HÚSAGERÐ	BYGGINGAR-MAGN	MÆNIS-HÆÐ	BÍLASTÆÐI - VIÐMIÐ	SKILMÁLAR
B1	Íbúðarhús	400 m²	6,0 m	4	Hámarksbyggingarmagn innan reits allt að 1500 m². Meginbyggðin verður innan bygginganreits 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/stígum .
	Fristund-/gestahús	80 m²	5,0 m	1	
	Fjölnotahús	300 m²	7,0 m	6	
	Stúdió/listagalleri	600 m²	7,0 m	24	
	Þjónustuhús	50 m²	5,0 m	1	
B2a	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 bygginganreitur um núverandi aflagðan sumarbústað, sem verður gerður upp eða rifið 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. Neðan 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 matstilkynningu vegna framkvæmdar. Endanleg útfærsla og staðsetning bryggju verður ákveðin á hönnunarstigi.

SKILMÁLATAFLA



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040



Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41.gr. skipulags- og byggingarlaga nr.123/2010 var samþykkt í

_____

þann _____202__og í

_____

þann _____202__og í

Tillagan var auglýst frá _____202___.

með athugasemdafresti til _____202___.
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____202__.

SKÝRINGARMYND 1:500

EFLA

Presthús Kjalarnes
Reykjavík
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
9099-005	A1	SOS, ABH, ÁJ, MMR	
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2500	04.04.2022	---	

SAMÞYKKT: TILLAGA

LIBRA
LÖGMENN

Reykjavíkurborg
Embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Borgartúni 12 – 14
105 Reykjavík
netfang: skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 28. júlí 2022

Málefni: Athugasemd við tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir land Prestshúsa á Kjalarnesi.

I. Almennt:

Til lögmannsstofunnar hefur leitað Bjarni Pálsson, kt. [redacted] þinglýstur eigandi að jörðinni Brautarholti 1, Kjalarnesi, með landnúmeri 125660 („*umbjóðandi minn*"), og falið undirrituðum lögmanni að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum við tillögu Reykjavíkurborgar, dagsettri þann 4. apríl 2022, að deiliskipulagi jarðarinnar Prestshúsa á Kjalarnesi. Tillöguna má rekja til áforma um uppbyggingu núverandi eiganda að jörðinni Prestshúsa til fastrar búsetu, samhliða því að byggja upp dvalar- og vinnuaðstöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Gert er ráð fyrir því í tillögunni að byggingarmagn verði allt að 1.700 fm.

Í markmiðalýsingu tillögunnar kemur síðan fram að aðkomuvegur skuli staðsettur innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Þegar nánar er að gáð er ekkert samræmi í því sem eftir kemur í deiliskipulagstillögunni, því þar er gert ráð fyrir því að aðkomuvegurinn verði fluttur yfir á einkaveg í eignarlandi umbjóðanda míns sem engin heimild er fyrir.

Vísað er til nánari upplýsinga um tillöguna í kynningargögnum.

Umbjóðandi minn hefur sem eigandi að nágrannajörð Prestshúsa, verulegra hagsmuna að gæta vegna framkominnar deiliskipulagstillögu. Verður hér á eftir gerð grein fyrir athugasemdum hans.

II. Athugasemdir:

Í greinargerð sem fylgir fyrrnefndri tillögu Reykjavíkurborgar að deiliskipulagsuppdrætti vegna Prestshúsa er gert ráð fyrir að aðkoma að landinu verði eftirfarandi:

> *„Aðkoma ökutækja að svæðinu verður af Vesturlandsvegi um Brautarholtsveg (nr. 458) og af þeim vegi um aðkomuveg að golfvelli/Nesvík o.fl. áður en farið er inn á land Presthúsa."*

Þarna er gert ráð fyrir því að að aðkoma að landinu verði um aðkomuveg að golfvelli sem er í einkaeigu umbjóðanda míns og inn á eignarlandi hans. Þetta er að sjálfsögðu óheimilt nema með samþykki umbjóðanda míns en ekkert samþykki liggur fyrir frá honum.

Síðan kemur eftirfarandi fram í greinargerðinni:

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

Hér er verið að vísa í hinn eiginlega veg að Prestshúsum eins og hann hefur alla tíð verið skilgreindur. Þennan veg má sjá á kortinu hér að neðan en hann er auðkenndur með rauðri línu meðfram ströndinni.

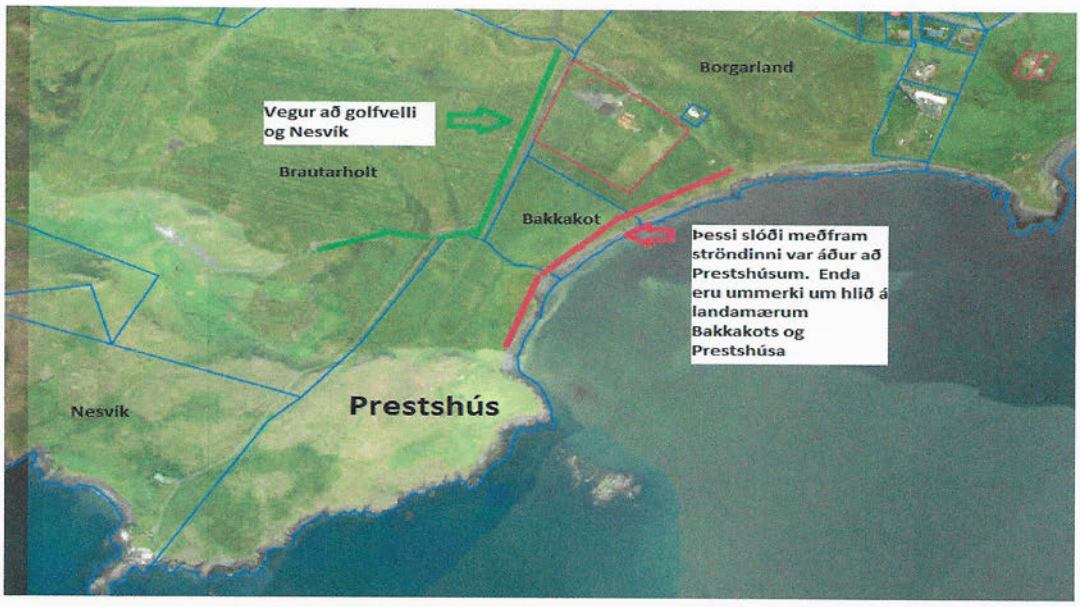
Mynd 1 - Landakort

Nefna má það hér að jörðin Prestshús var seld úr landi Brautarholts árið 1930 og þá var gert ráð fyrir því að aðkoman að Prestshúsum væri meðfram ströndinni eins og gert er ráð fyrir á framangreindu korti. Aðkoma að Prestshúsum í dag er einungis meðfram ströndinni eins og ávallt hefur verið. Á mynd 2 má sjá þennan aðkomuveg að Prestshúsum sem liggur meðfram ströndinni.

Mynd 2 – Aðkomuvegur að Prestshúsum

Á mynd 3 hér að neðan má sjá hvernig vegurinn að golfvelli umbj. míns liggur með grænni línu.

Mynd 3 - Vegur að golfvelli



Umbjóðandi minn mótmælir því harðlega að lögð sé fram tillaga að deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir aðkomuvegi að nýrri byggð í landi Prestshúsa með því að nota einkaveg í hans eigu á hans landi og án nokkurs samráðs eða heimildar af hans hálfu. Hið eina rétta er að gera ráð fyrir að aðkomuvegurinn sé meðfram ströndinni þar sem hann hefur alltaf verið. Sá vegur er í landi Bakkakots og Prestshúsa. Umbjóðandi minn telur að með þessu sé Reykjavíkurborg að freista þess að ganga freklega inn á einkaeignir hans til að spara borginni og Prestshúsum kostnað sem fylgir því að koma strandveginum í landi Prestshúsa í nothæfara ástand.

Að mati umbjóðanda míns brestur Reykjavíkurborg heimild til þess að gera í deiliskipulagi ráð fyrir slíkum vegi sem aðkomu að Prestshúsum innan einkalands hans án hans samþykkis. Í því sambandi skal minnt á að öll umferð um land umbj. míns felur í sér skerðingu á stjórnarskrárvörðum, eignarréttindum hans, samanber 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944.

Tilgreindur vegur sem liggur að golfvellinum flokkast sem einkavegur í skilningi 11. gr. vegalaga nr. 80/2007[1] og lýtur hann forræði umbjóðanda míns sem er eini eigandi hans. Í því sambandi skal þess gerið að umbjóðandi minn hefur á síðustu árum og áratugum einn staðið að tugmilljóna króna kostnaði við uppbyggingu, endurbætur og viðhald á veginum sem hafa m.a. miðað að því að byggja upp veginn fyrir umferð vegna golfvallarins í Brautarholti sem var opnaður árið 2012.

Umbjóðandi minn vill einnig benda á að í deiliskipulagstillögunni gerir Reykjavíkurborg ráð fyrir að setja kvöð á einkaeignir hans að því leyti að hann verði að þola að öll umferð að

[1] Í lagagreininni kemur fram að einkavegir séu vegir sem hvorki teljast þjóðvegir né sveitarfélagsvegir og eru í eigu einstaklinga, fyrirtækja eða opinberra aðila

Prestshúsum fari í gegnum hans einkaland og hans einkaveg. Bent skal á að borgin hefur ekki haft neitt samráð við hann um þetta sem eiganda vegarins.

Umbjóðandi hefur greitt allan kostnað við veginn eins og áður hefur komið fram og borgin hefur aldrei viljað þjónusta veginn á neinn hátt með viðhaldi, snjómokstri o.s.frv. Óljóst er með öllu hvað borgin hugsar sér í framhaldinu með þennan kostnað nú þegar borgin ætlar sér að heimila öðrum umferðarrétt um veg sem hún hefur engin umráð né nokkrar heimildir yfir.

Ef umbjóðandi minn á að samþykkja aðkomu að Prestshúsum í gegnum land sitt og leyfa í því skyni afnot af einkavegi sínum þyrfti að gera skriflegt samkomulag um það við hann þar sem greiddur yrði til hans hluti af stofnkostnaði vegna vegarins og samið yrði um skiptingu á kostnaði vegna viðhalds og annarrar þjónustu við veginn. Engin heimild er til þess að staðfesta deiliskipulagið fyrir Prestshús eins og lagt er til í deiliskipulagstillögunni fyrr en slíkt skriflegt samkomulag liggur fyrir undirritað af hálfu umbjóðanda míns. Umbjóðandi minn er tilbúinn að fara í slíkar viðræður eða aðrar viðræður sem fela í sér allsherjarlausn á vegamálum svæðisins með öllum hagsmunaaðilum á svæðinu sem og Vegagerðinni.

Umbjóðandi minn telur að þær viðræður sem hann vilja bjóða upp á sbr. framangreint séu nauðsynlegar áður en farið verður í að ganga frá deiliskipulagi vegna Prestshúsajarðarinnar.

III. Kröfugerð:

Mótmælt er þeirri tillögu í deiliskipulaginu að aðkoma að Prestshúsum verði í gegnum land umbj. míns og eftir vegi sem er í hans einkaeigu.

Samkvæmt öllu framangreindu er hér með skorað á Reykjavíkurborg að endurskoða hina umþrættu deiliskipulagstillögu að teknu tilliti til athugasemda og og krafna umbjóðanda míns.

Áskilinn er réttur til þess að koma að frekari athugasemdum og andmælum á síðari stigum þessa máls eftir því sem tilefni kann að gefast til.

Virðingarfyllst,

f.h. Bjarna Pálssonar

Árni Ár. Árnason

Árni Ármann Árnason, hrl.

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 - 1
105 Reykjavík

Reykjavík 10.08.2022

Efni: Umsögn Veitna vegna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Presthús á Kjalarnesi.

Reykjavíkurborg auglýsir tillögu að nýju deiliskipulagi Presthúss á Kjalarnesi. Um er að ræða 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.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við tillöguna:

Fyrirhuguð uppbygging er staðsett utan þéttbýlis og eru því innviðir fyrir fráveitu, heitt og kalt vatn ekki til staðar á svæðinu. Löng leið er í næstu tengingar og mögulega þarf að styrkja stofna fyrir hitaveitu og kalt vatn.

Veitur vekja athygli á að ekki er hægt að tengjast fráveitu og því þarf að skoða möguleika á rotþró. Óvist er hvort að hægt sé að tengjast hitaveitu þar sem að lagnaleiðin er 2 km lögn og kæling á vatninu mikil á leiðinni.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í samráði við Veitur og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að skoða möguleika á uppbyggingu á innviðum og samþættingu samhliða gerð deiliskipulags.

Virðingarfyllst,
f.h Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

EBV-150-02

LEX
LÖGMANNSSTOFA

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b.t. Björns Inga Edvardssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

Sent á netfangið bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is

Reykjavík, 19. október 2022.

Efni: Athugasemdir Unnarstígs ehf. við bréf Libra lögmanna.

Unnarstígur ehf., kt. 631014-0970, eigandi jarðarinnar Presthús á Kjalarnesi (L125743), hefur falið LEX að setja fram athugasemdir við bréf Libra lögmanna, dags. 28. júlí 2022, sem gæta hagsmuna Bjarna Pálssonar, eiganda Brautarholts I, Kjalarnesi. Í greindu bréfi eru settar fram athugasemdir af hálfu Libra lögmanna við tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir landi jarðarinnar Presthúsa og því mótmælt að heimilt sé fyrir Reykjavíkurborg í greindri deiliskipulagstillögu að gera ráð fyrir aðkomu að landi Presthúsa um land Brautarholts I. Þá er gerð sú krafa af hálfu eiganda Brautarholts I að Reykjavíkurborg beri að gera ráð fyrir aðkomu að Presthúsum um svokallaðan „strandveg“, þ.e. slóða meðfram ströndinni, sem liggur um land Borgar og Bakkakots á Kjalarnesi.

Umbjóðandi okkar mótmælir þessum athugasemdum og vísar til eftirfarandi sjónarmiða:

1.

Upphaflega var jörðin Presthús hjáleiga frá Hofi á Kjalarnesi og var m.a. skráð sem lögbýli 1961. Jörðin tilheyrði Brautarholti í Fasteignamati Kjósarsýslu 1916-1918 og er sögð hafa lagst í eyði 1946. Sjá hér nánar t.d. umfjöllun í skýrslu Elínar Óskar Hreiðarsdóttur og Gylfa Helgasonar, Presthús á Kjalarnesi: Deiliskráning vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, Reykjavík 2019.

Samkvæmt greindri skýrslu er greint frá því að á herforingjaráðskorti frá 1909 sé gata merkt inn á kortið, sem lá frá veginum að Brautarholti, framhjá Bakkakoti og suður að heimatúnum Presthúsa þar sem hann endaði, og að hægt sé að greina ummerki vegar en eftir því sem norðar dregur verði hann óljósari og virðist síðan hafa horfið sökum landbrots. Væntanlega er eigandi Brautarholts I að vísa til þessarar götu í bréfi sínu.

Eins og fyrr greinir komst jörðin Presthús í eigu Brautarholts en var seld út úr Brautarholti með afsali árið 1939. Þar var lýst landamerkjum jarðarinnar og er tiltekið að þau séu ágreiningslaus en hafi ekki verið þinglesin fyrr. Ekki var þar mælt frekar um vegi eða aðkomu að landi jarðanna.

LEX
LÖGMANNSSTOFA

Á þessum tíma voru sömu eigendur að Brautarholti og Presthúsum og óhjákvæmilega, þegar hluti af landi er seldur, verður að ganga út frá því að aðkoma að hinu selda landi fylgi, sé ekki annað tekið fram. Þá í þessu tilviki væntanlega um land Brautarholts, enda hefur landeigandi ekki heimildir til að ráðstafa eignum eða réttindum í landi annarra. Það er einfaldlega ekki á hans forræði.

Ekkert liggur heldur fyrir að á þessum tíma hafi verið til staðar formlegur vegur að Presthúsum um land annarra jarða, sem eigendur þeirra jarða hafi sætt sig við, eða að eigendur Brautarholts hafi haft heimildir til að mæla fyrir um aðkomu um land annarra en þeirra sjálfs á sínum tíma við sölu á landi sínu. Þá verður ekki heldur séð að eigandi Presthúsa hafi samþykkt einhverja skilgreinda aðkomu um land annarra jarða en Brautarholts.

Hér má líka nefna að jörðin Nesvík var stofnuð út úr Brautarholti 1967 og sögð ca. 40 hektarar. Að þeim landskiptum stóðu þáverandi eigendur Brautarholts, Páll og Jón Ólafssynir. Á fundi sveitarstjórnar Kjalarneshrepps 23. júní 1967 voru landskiptin samþykkt. Þá var líka samþykkt að vegur sá er liggur á mörkum Presthúsa og Brautarholts yrði heimill þáverandi eiganda Nesvíkur, Orlofsdvöl hf., til umferðar og samþykkt að fela oddvita að koma þessum vegi í sýsluvegatölu. Var yfirlýsingu sveitarstjórnar þinglýst. Páll og Jón seldu síðan Orlofsdvöl hf. þennan hluta jarðarinnar með afsali 9. ágúst 1967, sem talin var um 1/8 hluti jarðarinnar.

Af þessu verður ekki annað ráðið en að formleg aðkoma að landi Presthúsa og Nesvík hafi a.m.k. frá þeim tíma verið eftir fyrrgreindum vegi sem liggur meðfram landamerkjum Presthúsa, þar sem unnt er að fara inn á land jarðarinnar, og síðan meðfram landamerkjum Presthúsa að Nesvík. Sjást þess alveg skýr merki og er til staðar slóði af þessum vegi inn á land Presthúsa og þangað sem áður var bæjarstæði á jörðinni.

Þáverandi eigendur Brautarholts höfðu heimilað þessa aðkomu og var þessi aðkoma og vegur til staðar þegar Brautarholtsjörðinni var skipt milli þáverandi eiganda árið 1989 í Brautarholt I – VIII, þar sem vísað er til réttar þeirra til umferðar um vegi og brautir í landinu. Núverandi eigandi Brautarholts I eignaðist síðan jörðina árið 2004 og þá var þessi vegur einnig til staðar.

Deiliskipulagstillagan fyrir Presthús er í samræmi við framangreint. Er tillagan einnig í samræmi við deiliskipulag í Nesvík, sem samþykkt var þann 9. apríl 2021 og tók gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 26. apríl 2021. Þá er þessi sami vegur sýndur á deiliskipulagsuppdrætti fyrir golfvöll í landi Brautarholts I, Kjalarnesi, sem samþykkt var 1. september 2011. Ekki verður annað ráðið en að vegurinn sé opinn þeim sem um hann þurfa að fara. Þessi vegur liggur í landi Brautarholts I en felur í sér aðkomu að landi annarra jarða, sem áður tilheyrðu Brautarholti, þ.m.t. Presthúsum. Þar sem landið undir veginum tilheyrir Brautarholti I er vegurinn sjálfur væntanlega einnig í eigu Brautarholts I. Það eignarhald er hins vegar takmarkað, þar sem aðrar fasteignir eiga rétt til umferðar og aðkomu eftir þessum vegi.

LEX
LÖGMANNSSTOFA

2.

Ekki verður því séð að eigandi Brautarholts geti mótmælt þeirri aðkomu að landi Prestshúsa sem sýnd er í þeirri deiliskipulagstillögu sem fyrir liggur, eða að slík mótmæli eigi að koma í veg fyrir það að skipulagstillagan verði afgreidd. Þá verður ekki séð með hvaða hætti hugsanleg umferð um veginn fyrir eiganda Presthúsa að landi sínu eigi að geta haft neikvæð áhrif fyrir hagsmuni eiganda Brautarholts I eða hagnýtingu hans á landi sínu.

Áætlanir eiganda Presthúsa er að byggja upp á jörðinni líklega í þremur áföngum:

Í fyrsta áfanga yrði byggð fasteign fyrir fjölskyldu Haralds Þorleifssonar og er ætlunin að föst búseta verði þar. Vonir standa til að það geti verið klárt á næstu 1-2 árum. Þegar það er tilbúið er umferð sambærileg og hverju öðru íbúðarhúsi.

Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir að byggja starfsaðstöðu fyrir listafólk. Áætlanir gera ráð fyrir að það gæti verið tilbúið eftir 4-5 ár. Þar verður aðstaða fyrir um 4-6 einstaklinga til að vinna að listsköpun. Ef rýmið er fullt má því búast við kannski 4-6 bílum fram og til baka á virkum dögum. Í því rými verður líka möguleiki til að halda minni listasýningar. Ekki eru mótaðar hugmyndir um hversu oft það gæti verið en líklega um einu sinni í mánuði og þá líklega oftast um helgar.

Í þriðja áfanga gætu komið til lítil heimili fyrir listafólk til skemmri dvalar á meðan það vinnur á svæðinu. Þetta gæti komið til eftir 5-7 ár og ætti ekki að hafa mikil áhrif á umferðarmagnið umfram það sem fylgir öðrum áfanga.

Til skoðunar er líka möguleg skógrækt á landinu og þá með tilliti til kolefnisbindingar sem og náttúruvæn ferðaþjónusta. Er í undirbúningi að sækja um stofnun lögbýlis á jörðinni og hefur Búnaðarsamband Vesturlands þegar veitt jákvæða umsögn en beðið er umsagnar Reykjavíkurborgar. Í kjölfarið verður umsókn send til atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis í samræmi við fyrirmæli jarðalaga.

Það verður því ekki með nokkrum hætti séð að hugsanleg umferð um veginn að landi Presthúsa geti haft neikvæð áhrif á hagsmuni eiganda Brautarholts I eða hagnýtingar hans.

3.

Þá er engin önnur formleg aðkoma að landi Presthúsa til staðar. Sú leið sem eigandi Brautarholts I leggur til, þ.e. að farið skuli meðfram sjónum og í gegnum land Hóla og Bakkakots, er einfaldlega ekki tæk eins og fyrr segir. Engar heimildir er að finna um formleg samþykki eigenda þeirra fasteigna um aðkomu í gegnum land þeirra fyrir eigendur Brautarholts er þeir seldu Presthús. Þá myndi það og einfaldlega auka á allt rask á náttúru og landi, ef ætti að búa til nýjan veg þar um.

Hafi umrædd leið verið notuð sem aðkoma að Presthúsum áður en til sölunnar kom árið 1939 er í öllu falli ljóst að stór hluti leiðarinnar er horfinn vegna landbrots og notkunarleysis svo áratugum skiptir. Leiðin dugir því ekki eigendum Presthúsa til aðkomu án þess að brotið yrði land utan Presthúsa og innan lands annarra. Til þessa þarf skýrt samþykki umræddra landeigenda, opinber framkvæmdaleyfi og mögulega umhverfismat. Á þessum atriðum hafa eigendur Presthúsa ekkert forræði, s.s. í skjóli mögulegra takmarkaðra eignarafnota sem kunna að hafa verið uppi í fyrri tíð.

4.

Mikilægt er og að hafa í huga vegna andmæla eiganda Brautarholts I að deiliskipulag hróflar ekki við eignarréttindum. Eignarheimildum verður að jafnaði ekki breytt með deiliskipulagi einu saman. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa, sbr. 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags innan marka sveitarfélags skv. 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er það í valdi sveitarstjórnar að samþykkja deiliskipulag, sbr. 40. – 42. gr. laganna. Gildir hið sama um breytingar á slíku skipulagi, sbr. 43. gr. laganna. Sveitarfélagi er falið víðtækt vald í skipulagsmálum, líkt og fram kemur í 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga en við beitingu þess valds ber þó að fylgja markmiðum laganna sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra, m.a. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Í þessu sambandi má vísa til niðurstöðukafla í *úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 28. ágúst 2020 í máli nr. 20/2020*, þar sem segir að skipulagsvald sveitarstjórna sé tæki þeirra til að hafa áhrif á og þróa byggð og umhverfi með bindandi hætti. Í lögum sé skipulagsyfirvöldum ekki sett sérstök tímamörk um hvenær hrinda skuli einstökum þáttum skipulags í framkvæmd og það því háð mati þeirra hvenær og með hvaða hætti til dæmis ráðist er í þéttingu byggðar á einstökum svæðum. Verður almennt að búast við því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema til þess að ná lögmætum skipulagsmarkmiðum eða með hliðsjón af öðrum almannahagsmunum.

Í deiliskipulagstillögu fyrir Presthús kemur fram að gert sé ráð fyrir fastri búsetu, samhliða aðstöðu fyrir listafólk og aðra gesti til að dvelja á svæðinu um lengri eða skemmri tíma. Þá verður aðgengi fyrir alla tryggt, m.a. með góðum göngustígum. Er deiliskipulagstillagan í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og skilmála þess.

Eins og fyrr greinir verður ekki séð hvernig umferð að landi Presthúsa geti raskað hagsmunum Brautarholts I, a.m.k. ekki með verulegum hætti. Deiliskipulagið sem slíkt breytir ekki eignarheimildum Brautarholts I að veginum sem slíkum, með þeim takmörkum sem slíku eignarhaldi fylgir samkvæmt framangreindu, en það er síðan einfaldlega annað mál hvernig skuli farið með hugsanlegt veghald þessa vegar og viðhald hans í framtíðinni. Eðlilegt er að hlutaðeigandi landeigendur ræði saman í þeim efnum en það á ekki að hafa nein áhrif á framgang deiliskipulagstillögunnar sem slíkrar.

LEX
LÖGMANNSSTOFA

Eigandi Presthúsa hefur t.d. ávallt verið reiðubúinn til að koma að hlutfallslegu veghaldi og viðhaldi á þeim ca. 500 metra kafla þar sem vegurinn fer um land Brautarholts I og að landi Presthúsa. Hefur hann ítrekað upplýst eiganda Brautarholts I um þann vilja sinn.

***

Það er því sú krafa gerð af hálfu eiganda Presthúsa að Reykjavíkurborg samþykki umrædda deiliskipulagstillögu og afgreiði til birtingar í B-deild Stjórnartíðinda, þannig að unnt verði að hefja framkvæmdir á landi jarðarinnar í samræmi við efni hennar.

Sé þörf frekari upplýsinga og/eða skýringa er velkomið að hafa samband við undirritaðan í síma 590 2600 eða netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllst,
LEX Lögmannsþjónusta

Óskar Sigurðsson hrl.

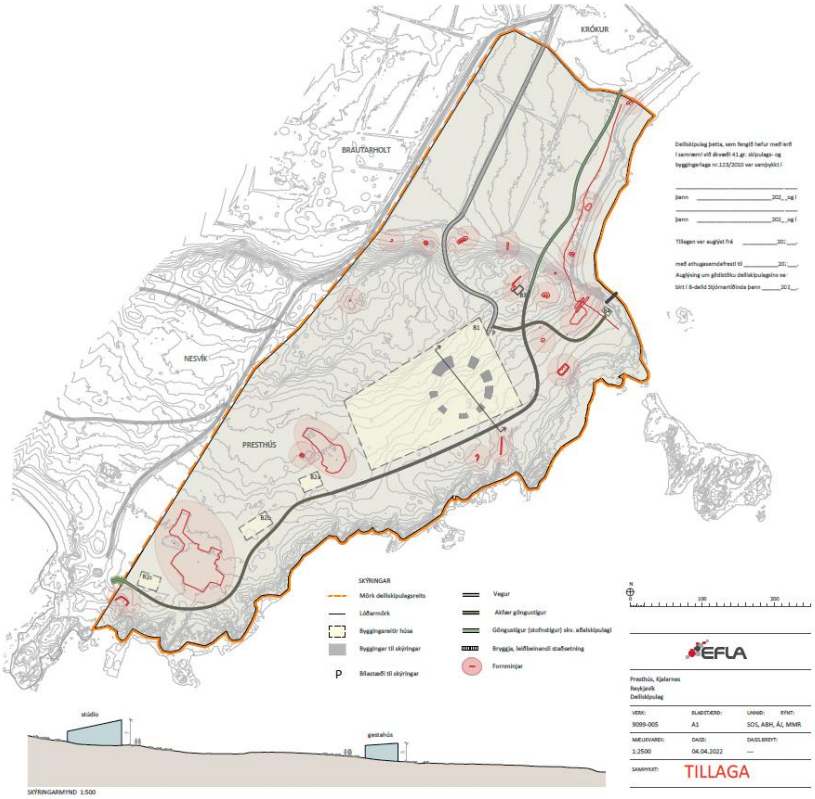
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 7. nóvember 2022

Varðar: Kjalarnes, Presthús, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 6. apríl 2021 um nýtt deiliskipulag fyrir Prestshús að Kjalarnesi. Í tillögunni sem lögð er til 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.

Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2022 til og með 17. ágúst 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Libra lögmenn f.h. Bjarna Pálssonar dags. 28. júlí 2022. Einnig er lögð fram umsögn Veitna dags. 10. ágúst 2022 og bréf LEX lögmannsstofu f.h. Unnarsstígs ehf. dags. 19. október2022.



Auglýst tillaga

Athugasemdir og svör.

<u>1) Libra lögmenn, fh. Bjarna Pálssonar, dags. 28. júlí 2022</u>

Gerðar eru athugasemdir við að fyrirhuguð aðkoma að landi Presthúsa verði um aðkomuveg að golfvelli sem er í eigu landeigenda Bratuarholts og finnst það óheimilt nema með samþykki

landeiganda (Bjarna Pálssonar) en ekkert slíkt samþykki liggur fyrir. Finnst ekki að nota eigi hans einkaveg heldur að gera ráð fyrir að aðkomuvegur sé meðfram ströndinni þar sem hann hefur alltaf verið, sem er í landi Bakkakots og Presthúsa. Ef landeigandi á að samþykkja aðkomu að Prethúsum í gegnum sitt land þá þyrfti að hans mati að gera skriflegt samkomulag um það við hann. Umbjóðandinn er tilbúinn í slíkar viðræður, og/ eða aðrar viðræður sem fela í sér allsherjarlausn á vegamálum svæðisins með öllum hagsmunaaðilum á svæðinu sem og Vegagerðinni. Ítrekað er í lok athugasemdarbréfs að mótmælt er þeirri tillögu í skipulagstillögunni að aðkoma að Presthúsum verði í gegnum land Brautarholts og skorað á skipulagsyfirvöld að endurskoða tillöguna.

Svar: Umrædd starfsemi sem skipulagstillaga gerir ráð fyrir er í samræmi við landnotkun í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og þar af leiðandi er nauðsynlegt að tengja það land með fullnægjandi hætti þannig að allir sem þangað sækja geta keyrt á öruggan og einfaldan hátt til og þar frá. Í auglýstri tillögu þá var tilgreint að aðkoma ökutækja að svæðinu verður af Vesturlandsvegi um Brautarholtsveg (nr. 458) og af þeim vegi um aðkomuveg að golfvelli/Nesvík ofl. áður en farið er inn á land Presthúsa. Í ljósi athugasemda Libra lögmanna skal tekið fram að deiliskipulag hróflar ekki við hugsanlegum eignarréttindum og krafa landeiganda Brautarholts, að eigandi Presthúsa þurfi að gera samkomulag við hann til að fara um aðkomuveginn, getur ekki haft áhrif á afgreiðslu skipulagstillögunnar, sem þjónar lögmætum skipulagsmarkmiðum.

2) Umsögn Veitna, dags. 10. ágúst 2022

Í umsögn Veitna koma fram eftirfarandi athugsaemdir við tillöguna: Fyrirhuguð uppbygging er staðsett utan þéttbýlis og eru því innviðir fyrir fráveitu, heitt og kalt vatn ekki til staðar á svæðinu. Löng leið er í næstu tengingar og mögulega þarf að styrkja stofna fyrir hitaveitu og kalt vatn. Veitur vekja athygli á að ekki er hægt að tengjast fráveitu og því þarf að skoða möguleika á rotþró. Óvist er hvort að hægt sé að tengjast hitaveitu þar sem að lagnaleiðin er 2 km löng og kæling á vatninu mikil á leiðinni. Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í samráði við Veitur og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að skoða möguleika á uppbyggingu á innviðum og samþættingu samhliða gerð deiliskipulags.

Svar: Innsend umsögn Veitna hefur ekki áhrif á skipulagið né leiðir til breytinga á því. Lóðarhafi er meðvitaður um að afla þurfi nauðsynlegra tenginga varðandi lagnir/ veitur og umsögnin send honum til upplýsinga í kjölfar samþykktar á skipulaginu. Þegar uppbygging hefst (eða undirbúningur þess) þá þarf viðkomandi eðlilega að eiga í góðu samráði við Veitur varðandi tengingar þar sem lítið af slíkum innviðum er til staðar á nesinu.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði þannig samþykkt óbreytt.
Jafnframt verður umsögn Veitna komið á framfæri til uppbyggingarðila/ landeiganda.

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