



### Varðar: Presthús, Kjalarnesi

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur sendi erindi til Skipulagsstofnunar þann 19. janúar sl. er varðaði samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs dags. 16. nóvember 2022 á nýju deiliskipulagi í landi Presthúsa á Kjalarnesi, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Borgarráð samþykkti síðar afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum þann 6. desember 2022. Auglýsingatími skipulagstillögunnar var sumarið 2022, frá 6. júlí til og með 17. ágúst.

Skipulagsstofnun tók erindið til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna.

Í deiliskipulaginu sem samþykkt var í Borgarráði þann 6. desember 2022 fólst uppbygging Presthúsa til fastrar búsetu. Ráðgert var að megin byggðin yrði innan byggingarreits B1, með allt að 10 byggingum fyrir m.a. íbúðarhús, tveimur gestahúsum, vinnustofu/fjölnota sal, listgallerí og þjónustuhúsi og var hámarksbyggingarmagn allt að 1500 m<sup>2</sup>. Einnig voru afmarkaðir þrír byggingarreitir (B2a, b og c) fyrir vinnuhús/smáhýsi sem hvert um sig má vera allt að 30 m<sup>2</sup> að stærð. Innan B3 yrði heimilt að gera upp núverandi aflagðan bústað eða rífa hann og byggja upp vinnuhús á grunninum. Á byggingarreit B4 var gert ráð fyrir 80m<sup>2</sup> skemmu/bátaskýli auk lítillar bryggju neðan við bygginguna.

Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 42. gr. ákvað Skipulagsstofnun að taka deiliskipulagið til nánari skoðunar og var Reykjavíkurborg tilkynnt um þá ákvörðun þann 23. janúar 2023.

Skipulagsstofnun yfirfór framlögð gögn og gerði athugasemd með bréfi dags. 10. febrúar 2023 við að Reykjavíkurborg birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda þar sem staðsetning byggingarreits B4 uppfyllti ekki ákvæði skipulagsreglugerðar um fjarlægð frá vatni/sjó sbr. gr. 5.3.2.14.

Einnig benti stofnunin á nokkur önnur atriði sem lagfæra þyrfti eða skýra betur:

- Bregðast þurfti við umsögn Veitna og gera grein fyrir öflun neysluvatns og heitu vatni á fullnægjandi hátt.
- Í deiliskipulaginu þyrfti einnig að gera nánar grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu og staðsetja rotþró (hreinsivirki) á uppdrætti sbr. kafla í 3.6 um Veitur.
- Merkja þyrfti inn á skipulagsuppdráttinn kvöð um aðkomu að svæðinu í gegnum aðliggjandi jörð (Brautarholt).
- Gera þyrfti grein fyrir áætluðum fjölda gistirúma a svæðinu.
- Gera þyrfti grein fyrir byggingarmagni innan byggingarreits B3 og gera þyrfti grein fyrir stærð á þegar byggðum bústað.
- Gera þyrfti grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagi sbr. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð.

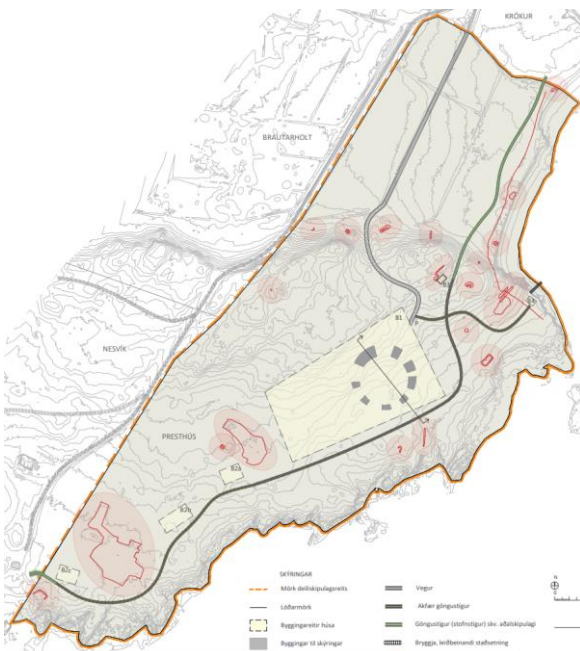




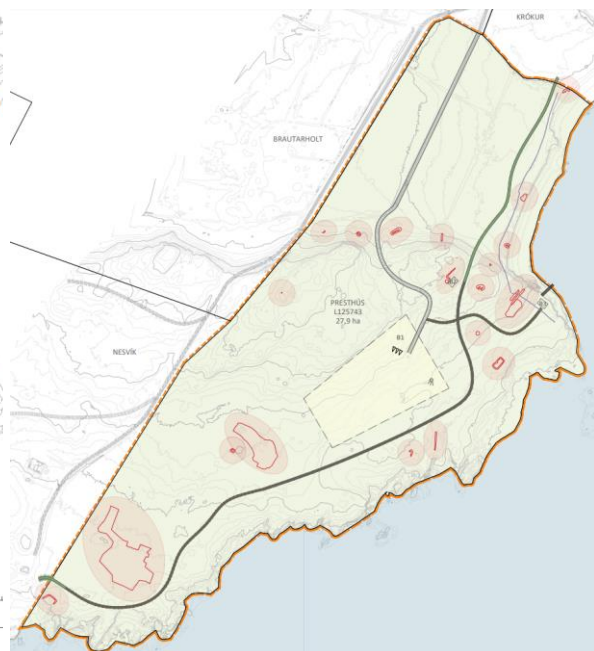
Eftirfarandi eru viðbrögð og svör Reykjavíkurborgar við athugasemdum og ábendingum Skipulagsstofnunar í kjölfar yfirferðar stofnunarinnar:

Með tilliti til athugasemdar Skipulagsstofnunar um fjarlægð byggingarreits frá vatni/sjó sbr. gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 liggur fyrir tilkynning (*fylgigagn með erindi*) frá Innviðaráðuneytinu dags. 4. maí 2023 þar sem fallist er á undanþágu frá ákvæði skipulagsreglugerðar.

Skipulagsstofnun benti á að bregðast þyrfti við umsögn Veitna og gera grein fyrir öflun neysluvatns og heitu vatni á fullnægjandi hátt. Brugðist hefur verið við umsögn á Veitna með þeim hætti að texti er varðaði lítil hreinsivirki við hvert vinnuhús hefur verið fjarlægður þar sem ekki er lengur gert ráð fyrir þess konar byggingum í deiliskipulaginu. Þá er enn áréttað ekki liggur fyrir hvort grundvöllur er fyrir hitaveitu á svæðinu.



Tillaga fyrir auglýsingu.



Tillaga eftir auglýsingu og ábendingar Skipulagsstofnunar.

Ennfremur skal áréttað að 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 að eiga í góðu samráði við Veitur varðandi tengingar þar sem lítið af slíkum innviðum er til staðar á nesinu.



Skipulagsstofnun benti jafnframt á að merkja þyrfti inn á skipulagsuppráttinn kvöð um aðkomu að svæðinu í gegnum aðliggjandi jörð (Brautarholt). Ekki reyndist unnt að merkja inn á uppráttinn kvöð um aðkomu þar sem jörðin Brautarholt er ekki innan deiliskipulagssvæðisins. Hins vegar liggur fyrir þinglýst skjal (*fylgigagn með erindi*) dags. 1.7.1967 þar sem sveitarstjórn Kjalarneshrepps tekur fyrir mál er varðar ósk um að „vegur sá er liggur á mörkum Presthúsa og Brautarholts, verði heimill Orlofsdvöl h.f. til umferðar.“ Í téðu þinglýstu skjali er samþykkt að fela oddvita að koma umræddum vegi í sýsluvegatölu.

Ennfremur liggur fyrir yfirlýsing (*fylgigagn með erindi*), dags. 29. mars 2023 frá Gunnhildi Jóhannsdóttir, kt. 231029-2229 um afnot Presthúsa af veginum. Gunnhildur var ein af sameigendum að lóð og sumarbústað (F2085685) á jörðinni Presthúsum en lóðin og sumarbústaðurinn voru seld Haraldi Þorleifssyni og Unnarstígi ehf., árið 2022.

Í yfirlýsingunni er vottað „að til að komast að sumarbústaðnum í minni tíð og tengdaforeldra minna var farið frá hringveginum, ekið svonefndan Brautarholtsveg og síðan eftir vegi sem liggur um land Brautarholts og þaðan var farið inn á land Presthúsa og ekið þar eftir slóða að sumarbústaðnum. Þessi slóði er þarna enn í dag. Þetta var eina færa aðkoman að sumarbústaðnum og sætti aldrei neinum athugasemdum hvorki af hálfu þáverandi eigenda Presthúsa né Brautarholts.“

Þar sem fallið hefur verið frá áformum um uppbyggingu á þjónustu og atvinnu á svæðinu sem fól í sér byggingu vinnustofa, vinnuhúsa, gestahúsa og fjölnota sal er ekki þörf á því að bregðast við ábendingu Skipulagsstofnunar um að gera grein fyrir áætluðum fjölda gistirúma á svæðinu.

Í samræmi við ábendingu Skipulagsstofnunar er búið að gera grein fyrir heildarbyggingarmagni (50m<sup>2</sup>) innan byggingarreits áður skilgreindur B3, nú skilgreindur B2. Varðandi ábendingu Skipulagsstofnunar um stærð þegar byggðs bústaðs á svæðinu er rétt að áréttu að um er að ræða rústir gamals sumarbústaðar sem var byggður árið 1943.

Gert er grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagi sbr. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð en markmið deiliskipulagstillögunnar hafa tekið töluverðum breytingum frá því að skipulagstillagan var auglýst sumarið 2022. Horfið hefur verið frá töluverðum áforum um uppbyggingu og er nú einungis einblínt á uppbyggingu á jörð Presthúsa til fastrar búsetu þar sem byggt verður upp innan jarðarinnar. Innan skipulagssvæðisins verður afmörkuð lóð, byggingarreitir fyrir íbúðarhús, skemmu og bátaskýli, aðkomuvegur, göngu- og hjólaleiðir skilgreindar og byggingarskilmálar settir fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

#### **F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

