



Varðar: Vellir Kjalarnesi, fsp um gestahús og smábýli

Lögð fram fyrirspurn Reynis Kristinssonar, dags. 26. apríl 2023, ásamt greinargerð, ódags., um annars vegar að koma fyrir gestahúsi austan við núverandi íbúðarhús að Kjalarnesi, Völlum og hins vegar að koma fyrir smábýli tengt skógræktarsvæði vinstra megin við núverandi heimreið að Kjalarnesi, Völlum 2. Einnig eru lagðar fram yfirlitsmyndir, ódags., sem sýna fyrirhugaðar staðsetningar



Hluti AR 2040



Loftmynd, dags. 20.07.2022.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu eru Vellir á skilgreindu Landbúnaðarsvæði (L1) – Kjalarnes, landbúnaðarsvæði. Um er að svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. í skipulagsreglugerð). Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. (gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð).

L1. Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi er ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður. Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum.

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 tómsbundabúskap.





Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum og er heimilt að endurbyggja og viðhalda núverandi frístundahúsum. Jafnframt er heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.



Staðsetning jarðarinnar Vellir á Kjalarnesi, blá afmörkun.

Deiliskipulagsáform og ofanflóðahættumat

Árið 2016 var unnin skipulagslýsing vegna þá fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir Velli á Kjalarnesi. Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19.04.2018 lá þá fyrir samþykki fyrir því að landeigandi ynni að gerð deiliskipulags á eigin kostnað fyrir hluta jarðarinnar Vellir. Í tengslum við þá vinnu var ljóst að vinna þyrfti ofanflóðahættumat fyrir Kistufellið.

Umhverfisráðherra hafði þá óskað eftir því við Veðurstofuna að framkvæmt verði hættumat á Esjuhlíðum eftir dauðsfall í Grafardal, en skv. upplýsingum frá Veðurstofu Íslands (sem fara með umsjá slíks mats) þá verður ekki farið í umrætt mat á ofanflóðahættu. Hættumatsnefnd Reykjavíkur lét Veðurstofuna vinna ofanflóðamat fyrir Kerhóla árið 2010 og hættumat vegna ofanflóða fyrir Kjalarnes árið 2014 og nær það yfir svæðið frá Skrauthólum að Stekk.

Umsögn

Fyrirspurnin varðar í fyrsta lagi heimild til að byggja gestahús á jörðinni og í öðru lagi heimild til að byggja smábýli tengt skógræktarsvæði vinstra megin við núverandi heimreið.





Ekki liggur fyrir í fyrirspurninni stærð fyrirhugaðs gestahúss en heimild er fyrir því í aðalskipulagi að byggja lítil 30 m² gestahús við íbúðarhús á bújörðum.

Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómsundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómsundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómsundabýli og skal það rökstutt sérstaklega.

Niðurstaða

Með tilliti til ofangreinds er tekið neikvætt í erindið. Ráðast þarf í gerð deiliskipulags og vinnslu ofanflóðahættumats fyrir svæðið áður en hægt er að ráðast í uppbyggingu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

