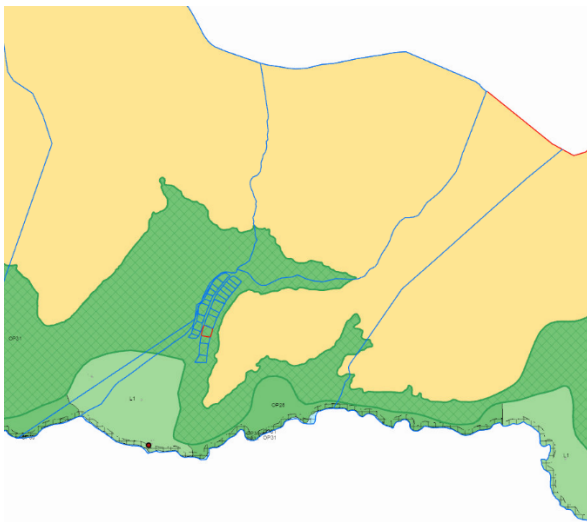




## Kjalarnes, Hrafnhólar– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / USK23120154

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn Sigrúnar Sumarliðadóttur, dags. 15. desember 2023, um að rífa niður geymslu (nefnd mjólkurhús í fasteignaskrá) í landi Hrafnhóla á Kjalarnesi og reisa þess í stað gistihúsnæði með 8 herbergjum ásamt því að koma fyrir gróðurhúsi á landinu með jarðvarma. Einnig eru lagðir fram uppdrættir, fyrir breytingar og eftir breytingar, dags. 15. desember 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd af svæðinu

### Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir jörðin L1 Hrafnhólar, Landbúnaðarsvæði. Þar segir meðal annars: „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. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda.“

Jörðin Hrafnhólar nær einnig yfir svæði sem eru skilgreind OP31 Kjalarnes Opin svæði. Græni trefillinn við Esjurætur og ÓB7 Esja Öbyggð svæði.

**Deiliskipulag/ Hverfisskipulag:** Ekki er til deiliskipulag fyrir jörðina.

### Fyrirspurn

Með þessari fyrirspurn er ætlunin að byrja byggingarleyfisumsóknar ferli á:

- Endurbyggingu á geymslu með minniháttar útlitbreytingum (matshluti 12 0101). Notkun geymslu verður óbreytt.

- Geymsluhús sem á Fasteignaskrá er nefnd Mjólkurhús (11 0101) verði fargað. Miklar skemmdir eru á grunni og veggjum skemmunnar og er því erfitt að nota hana eins og hún er í dag.
- Nýtt gistihúsnæði byggt á sama stað og gamla mjólkurhúsið með 8 herbergjum. Eigendur áætla að reka gisti húsnæðið sem bændagistingu.
- Gróðurhús byggt á landareigninni sem verður kynnt með jarðvarma, sjá meðfylgjandi afstöðumynd af svæðinu.

## Umsögn

Óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa varðandi endurbyggingar á geymslu, niðurrifi á mjólkurhúsi. Byggingu á gistihúsi með 8 herbergjum og byggingu á gróðurhúsi.

Geymslan sem skal endurbyggja með minniháttar útlitsbreytingum er samkvæmt fasteignaskrá 77,3 m<sup>2</sup> á stærð og byggð árið 1970. Mjólkurhúsið sem sótt er um að rífa er skráð 68.8 m<sup>2</sup> samkvæmt fasteignaskrá og byggt árið 1950.

Í stefnu aðalskipulags er ekki tekið jákvætt í niðurrif húsa. Stefnan er að endurnýta sem mest það sem fyrir er. Hið æskilega er að nýta húsnæði sem nú þegar er til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs. Út frá umhverfissjónarmiðum er ljóst að innbundið kolefni í steiptum mannvirkjum er hátt. Skuldbindingar þjóða til minni kolefnislosunar leggja þær kröfur á hendur allra að tileinka sér ný sjónarmið og viðmið í uppbyggingu og mannvirkjagerð. Eigendum mannvirkja ber því skylda til að hámarka nýtingu byggingarefna til að lágmarka kolefnisspor. Nýting steyptra burðarvirkja er lykilatriði til að ná því markmiði.

Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirlidum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfivalda og heilbrigðiseftirlits.

Með umsókn fylgir mat óháðs sérfræðings sem gerir grein fyrir ástandi hússins. *Húsið er úr timbri, klætt með bárujárni að utan. Undirstöður eru steiptar og steipt botnplata er í hluta hússins. Húsið er óeinangrað. Um er að ræða landbúnaðarbyggingu sem að vart getur talist annað en skýli yfir búnað. Húsnæðið heldur hvorki vatni né vindi, undirstöður eru skemmdar og burðarvirki í einum vegg laskað. Áform eru um að nota allt heillegt byggingarefni sem úr geymslunni kemur í aðrar byggingar og almennt viðhald á svæðinu.*

Gistihús fyrir 8 herbergi í bændagistingu. Samkvæmt Aðalskipulagi eru umræddar byggingar staðsettar innan landbúnaðarsvæðis. Þar er meðal annars heimild fyrir hefðbundin ferðaþjónusta bænda og þar með er heimild fyrir bændagistingu á svæðinu.

Gróðurhús sem kynnt er með jarðvarma. Gróðurhús telst sem landbúnaðarbygging og því í samræmi við landnotkun á svæðinu. Árið 2019 var heimilað að reisa tvö gróðurhús hvort um sig 2500 m<sup>2</sup> byggingaleyfið var grenndarkynnt og að lokum voru byggingaáform samþykkt. Árið 2019 var sérstaklega tekið fram að gróðurhúsin yrðu notuð í trjáplönturæktun og því ljósmengun, sem var áhyggjuefni nágretta, talin vera óveruleg vegna þess að ræktun trjáplanta fer fram frá mars fram í ágúst/september og lýsing ekki viðhöfð á kvöldin og á nóttunni. Í þessu tilviki er byggingamagn töluvert minna um það bil 140m<sup>2</sup> og gert ráð fyrir að rækta grænmeti og matjurtir.

Samaber umsögn 2019 mætti athuga í samráði við Veðurstofuna um hvort sé þörf á staðbundnu hættumati fyrir nýbyggingar varðandi ofanflóðahættu. Jafnframt er bent á 2.mgr. 24.gr laga um

menningarminjar, varðandi ef fornminjar finnast við framkvæmd verks þá skal stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun.

## **Niðurstaða**

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri