

Almennar upplýsingar:

Nafn ASK Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2018-04-09-0043
Kennitala 4202992069
Heimilisfang GEIRSGÖTU 9
Póstnúmer 101
Símanúmer 8560304
Netfang pall@ask.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 4202992069
Greiðanda nafn ASK Arkitektar ehf.
Greiðanda netfang pall@ask.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hólaland Kjalarnesi

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir heimild til að vinna nýtt deiliskipulag sem veitir heimild til byggingar sambýlis fyrir einstaklinga með þroskaskerðingu og hegðunarvandamál á jörðinni Hólaland á Kjalranesi. Framkvæmdaraðili er sjálfseignarstofnunin Embla, heimili í sveit. Kt. 560318-1030. Forsvarsmáður og formaður stjórnar er Þór Ingi Daníelsson.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 1801-05-01-Holaland.pdf
skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn 1801-180309-fyrirspurn-til-usk.pdf
skjals

Greinagerð

Lýsandi nafn 357863-Holaland-umsogn-usk.pdf
skjals

09.03.2018

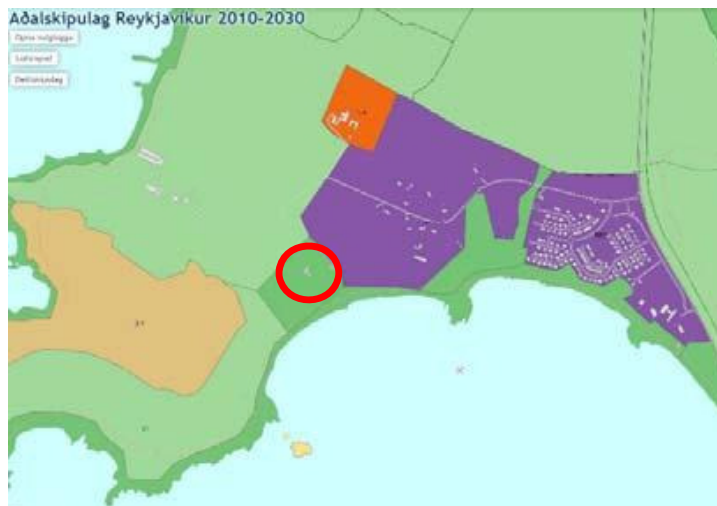
Reykjavíkurborg. Umhverfis- og skipulagssvið / Björn I. Edvardsson

Málefni: Heimili í sveit. Erindi varðar Kjalarnes, Hólaland og fyrirhugað sambýli á lóðinni.

Vistað sem: 1801-180309-fyrirspurn til skipulags- og umhverfissvið Reykjavíkur

Sæll Björn.

Hér aftast í þessum pósti er svar frá ykkur varðandi þetta erindi dagsett 14 apríl 2016. Fyrirspurnin varðar sama mál og hvort forsendur hafi á einhvern hátt breyst síðan það bréf var sent út. Sem sagt hvort við gætum farið þá vinnu að deiliskipuleggja umrædda lóð með þeirri starfssemi sem þar kemur fram?

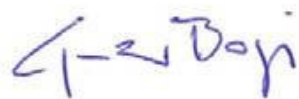


Úr aðalskipulagi. Lóðin sem fjallað er um.



Deiliskipulög umhverfis lóðina.

Með vinsemd,



Gunnar Bogi Borgarsson ark FAÍ
ASK Arkitektar ehf.

sími 8560308 / gunnarb@ask.is



Reykjavík 14. apríl 2016

Varðar: Kjalarnes, Hólaland (fsp), sambýli.

Lögð er fram fyrirspurn Þórs Inga Daníelssonar, mótt. 1. febrúar 2016, varðandi byggingu sambýlis á jörðinni Hólaland á Kjalarnesi með 6-8 íbúðum. Einnig er lögð fram umsögn velferðarsviðs, dags. 7. apríl 2016. Í lýsingu með erindi þá kemur fram að fyrirspyrjandi hefur hug á að kaupa jörðina Brautarholtsveg 63 áður Hólaland 125716 og byggja 6-8 íbúðir fyrir fatlaða. Umrætt 5 hektara landspilda er sögð til sölu. Á spildunni eru í dag skv. gögnum FMR þrjú um 350 fm refahús byggð á árinu 1969-1971, eru þau sögð í slæmu ástandi. Ekki finnast teikningar af þeim á teikningavef Reykjavíkurborgar.

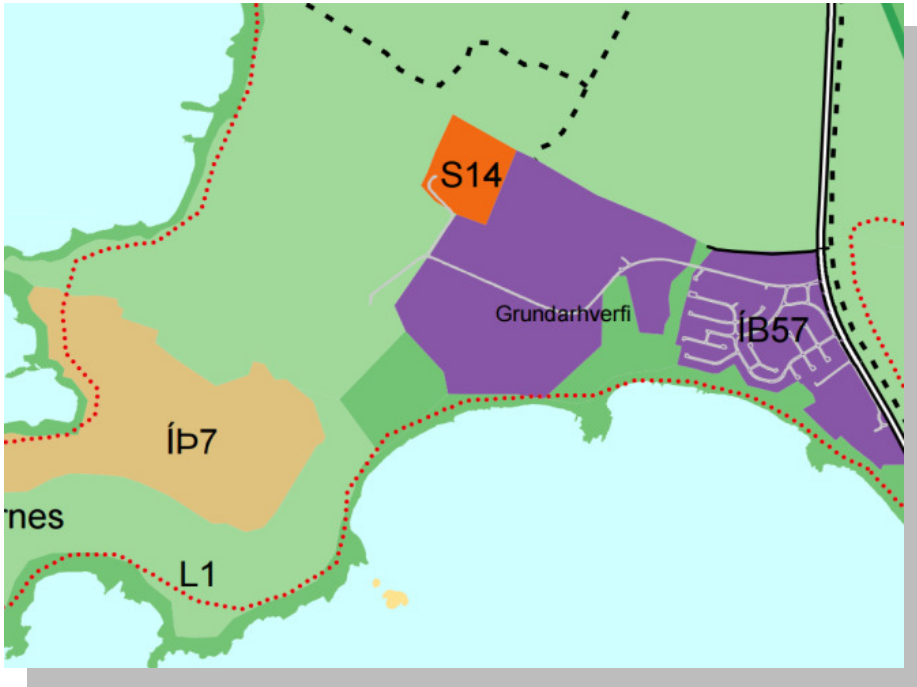
Í tölvupóstasamskiptum við umsækjanda þá kemur fram að ástæður fyrir fyrirspurn er knýjandi þörf fyrir búsetu úrræði fyrir einstaklinga sem eru með þroskaskerðingu og hegðunarvandamál. Þessir einstaklingar þarfnast aðstæðna þar sem utanaðkomandi áreiti er takmarkað og hægt að veita þeim öryggi án þess að byggja mann há grindverk eða því um líkt. Skoðaðir hafa verið aðrir möguleikar á húsnæði sem er til, en aðrir kostir hafa verið of dýrir og/eða of dýrt að gera upp húsnæðið fyrir þarfir umræddra einstaklinga. Telja þeir landspilduna við Hólaland henta vel, er afsíðis en samt tiltölulega stutt í alla þjónustu og það er möguleiki á útvistarsvæði fyrir göngutúra og annað. Fyrirspyrjandi rekur búsetu fyrir þroskaskerta einstaklinga með sérstakar þarfir, oft hegðunarvandamál, í Svíþjóð og hefur langa reynslu af búsetu og vinnu fyrir fatlaða og stofnaði m.a. Ásgarð handverkstæði sem er verndaður vinnustaður í Álafoskvosinni í Mosfellsbæ.



Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið en í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er svæðið skilgreint sem opið svæði, en um slík svæði segir í aðalskipulaginu; Svæði fyrir útvist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útvist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útvistar. Landspildan er í um 2 km akstursfjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesinu. Skoða þarf hvort lagnir liggi að svæðinu, og/eða hvort möguleiki sé

að tengja sig inn á kerfi OR varðandi heitt og kalt vatn, rafmagn og fráveitu., og/eða rotþró.

Í umsögn Velferðarsviðs, dags. 7.apríl 2016, þá kemur fram að sviðið hafi aflað upplýsinga um fyrirhugaða starfsemi umsækjanda á jörðinni og er umsækjandi Þór Ingi, stjórnarformaður Ásgaðars skv. meðfylgjandi funargerð stjórnar frá 9.ágúst 2013. Í fundargerð kemur jafnframt fram að umsækjanda var falið að kanna til hlítar möguleika á því að stofna heimili fyrir einstaklinga með



þroskaskerðingu og hegðunarvanda. Ásgarður er verndaður vinnustaður og var stofnaður árið 1993. Starf Ásgarðs hefur verið farsælt og það er mat Velferðarsviðs að umsókn Ásgarðs eigi að fá sambærilega málsmeðferð og önnur félagasamtök sem sótt hafa um lóðir í því skyni að byggja heimili fyrir fatlað fólk, en þar má nefna umsóknir Ás styrktarfélags. Ef viljrði verður veitt fyrir byggingu er aðlilegt að gera kröfu um að formlega yfirlýsing um eignarhald liggi fyrir.

Varðandi styrktarfélagið Ás (sem hét áður Styrktarfélag vangefinna), þá í þeim gögnum sem var aflað frá þeim aðilum innan borgarkerfisins sem hafa með lóðarmál og úthlutanir að gera, þá hefur félaginu m.a. verið úthlutaður byggingarréttur fyrir sambýli fatlaðra við Lautarveg og Langagerði á árunum 2005 og 2009.

Niðurstaða

Í ljósi fyrrnefndra skipulagslegra þátta um svæðið og umsagnar velferðarsviðs um starfsemi umsækjanda þá er tekið jákvætt í það að heimila umsækjanda að vinna deiliskipulagstillögu fyrir umrætt svæði sem síðan verður tekin til skipulagslegrar meðferðar þegar/ef hún berst embætti skipulagsfulltrúa áður en ákveðið verður hvort heimiluð verði uppbygging á jörðinni í samræmi við fyrirspurn. Landnotkun í aðalskipulagi kemur ekki í veg fyrir að fyrirhuguð starfsemi geti átt heima á umræddu svæði. Vinna þarf tillöguna í samráði við embætti skipulagsfulltrúa.

Vakin er athygli á gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl. Komið er nýtt aðgengi varðandi fyrirspurnir og umsóknir til skipulagsfulltrúa. Sækja þarf um í gegnum Rafræna Reykjavík, mínar síður.

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

Deiliskipulag í Hólalandi, Kjalarnesi.

LÝSING

Skipulagssvæðið er í Hólalandi, Brautaholtsvegur 63 og afmarkast af landareigninni. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem opið svæði. Fyrirhugað starfsemi rúmast innan landnotkunaskilgreiningu Aðalskipulagsins. Svæðið er í 2 km akstursfjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesi. Innan skipulagssvæðisins eru þrjú refahús (byggingarreitur B) sem samtals eru um 1000 m², byggð árin 1969-1971 en eru í slæmu ástandi. Að öðru leyti er svæðið óbyggt. Fyrirhugað er að byggja sambýli með 6-8 íbúðum (byggingarreitur A) fyrir einstaklinga sem eru með þroskaskerðingu og hegðunarvandamál.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

LANDNOTKUN

Gert er ráð fyrir einni lóð á skipulagssvæðinu sem 4.9 ha á stærð sem rúmar sambýli á byggingarreit A og núverandi refahús á byggingarreit B.

AÐKOMA OG BÍLASTÆDI.

Aðkoma er frá afleggjarnum að Hjassa (4734). Bílastæði er á milli byggingarreitanna og fjöldi þeirra miðast við 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² nýbyggingar, þar af a.m.k. 2 fyrir hreyfihlaða.

Vanda skal til framkvæmda á lóð og leitast skal við að brjóta upp ásynd á lóð við byggingareit (A) húss með trjágróðri og fallegri lóðarhönnun. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæðis og hlutfall gróðurþekju á bílastæði skal vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.

FORNMINJAR

Að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur var gerð úttekt á fornleifum á landi Hólalands. *Hólaland Kjalarnesi, húsaskrá og fornleifaskrá gerð 10 september 2018 (BSS201805002)*. Svæðið liggur sunnan við veg heim að Hjassa. Við þessa rannsókn fundust engar fornleifar, en á svæðinu eru yngri minjar sem tilheyra því tímabil þegar rekið var loðdyrabú á svæðinu. Komi annað í ljós þá er vakin er athygli á ákvæðum VI. kafla laga um menningarminjar nr. 80/2012 um verndun og varðveislu fornminja og VII. kafla sömu laga um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja, þar sem fram kemur að enginn má raska fornleifum né gera breytingar á friðlýstum og friðuðum húsum, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

HÚSASKRÁ

Í sömu skýrslu kemur einnig fram húsaskrá. Á landinu standa nú þrjú hús, byggð sem minkahús á árunum 1969-1971. Minjastofnun Íslands fór ekki fram á að gerð verði fullunnin húsakönnun vegna húsanna, en hefur gert kröfu um að skilað verði lágmarksskráningu þeirra, þ.e. að þau séu ljósmynduð, staðsetning þeirra skráð og byggingarár staðfest. Sú skráningarvinna var unnin af Borgarsögusafni.

FRÁVEITA, VATNSVEITA OG RAFMAGN

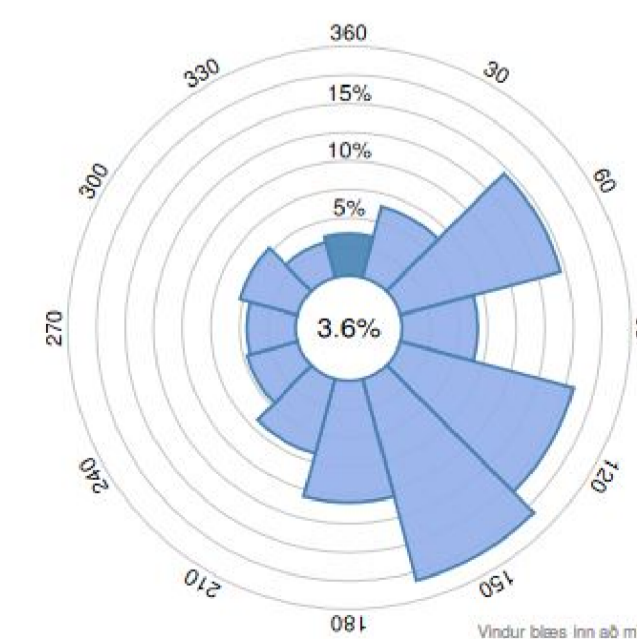
Skoða þarf hvort lagnir liggja að svæðinu og hvort möguleiki sé að tengja sig inn á kerfi OR varðandi heitt og kalt vatn, rafmagn, fráveitu og rotþró.

BYGGINGARSKILMÁLAR

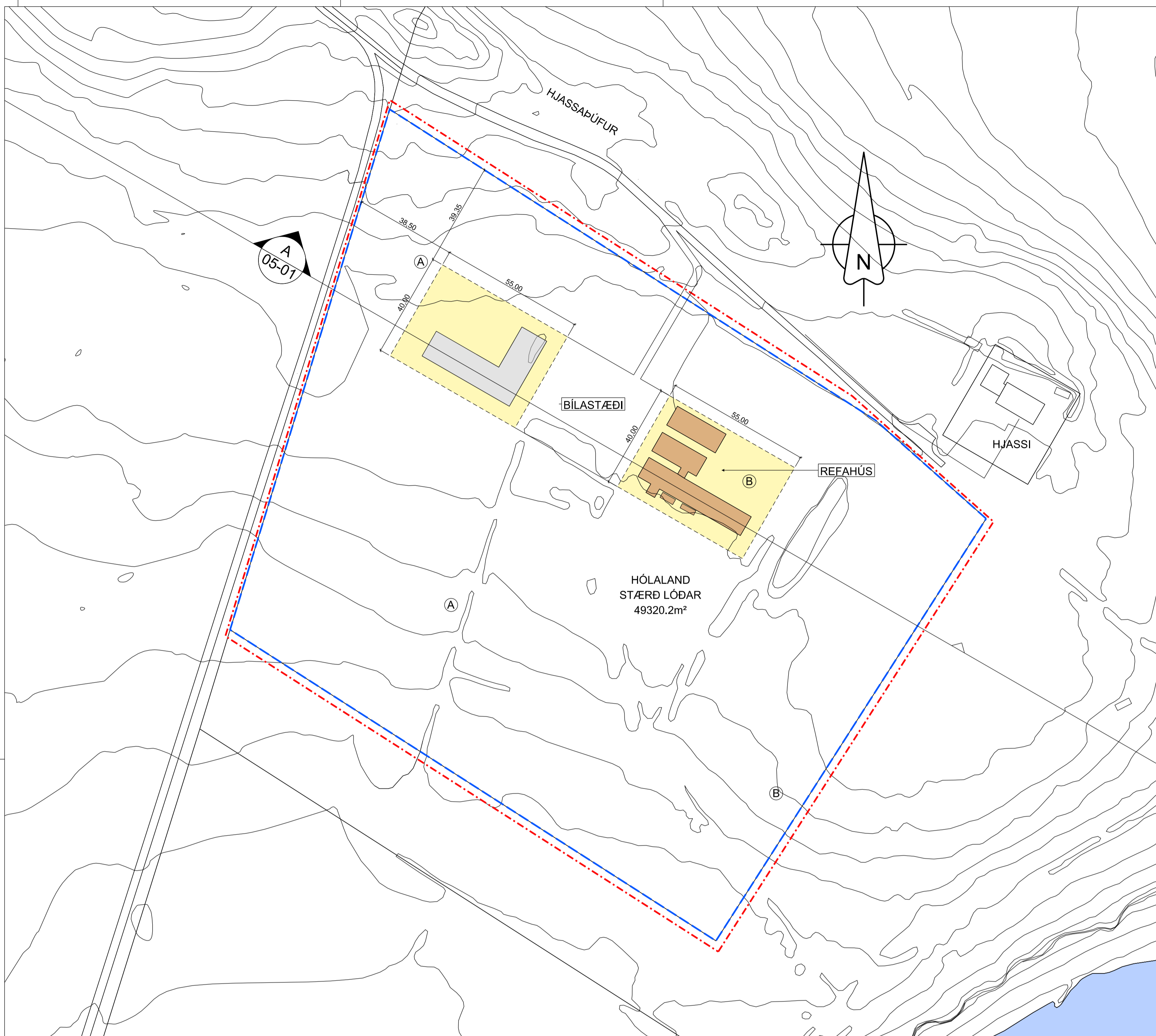
Við hönnun húsa og skipulagi lóða skal haft að leiðarljósi að hvoru tveggja falli vel að landslagi. Hús skulu vera innan byggingarreits.

Hús á byggingarreit A má vera allt að 700 m² að stærð. Húsið má vera 1-1,5 hæð og mænishæð hússins má ekki vera hærra en 7 m. Þakhalli má vera á bilinu 0-45°. Ekki eru kvaðir um notkun byggingarefnis en í ytri klæðningar skal nota efni eða liti sem falla vel að umhverfinu.

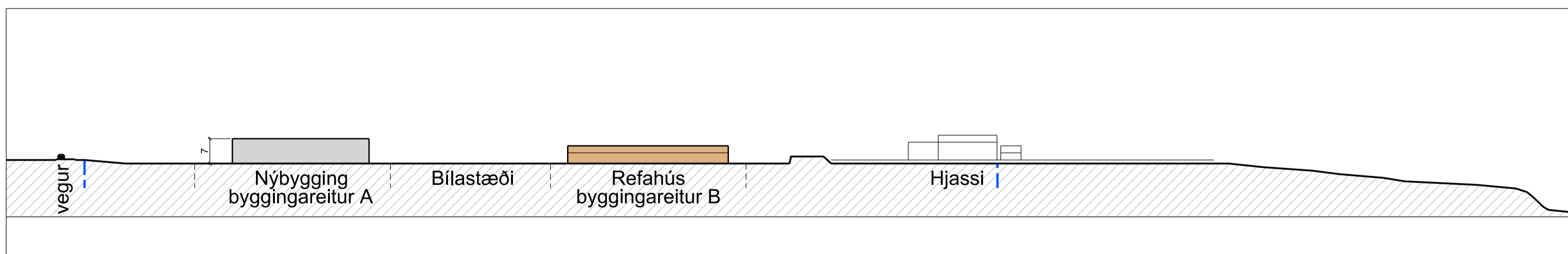
Á byggingarreit B er ekki gert ráð fyrir að byggt verði við refahúsin en mögulegt er að þau verði endurbætt í tengslum við iðjubjálfun heimilismanna á sambýlinu.



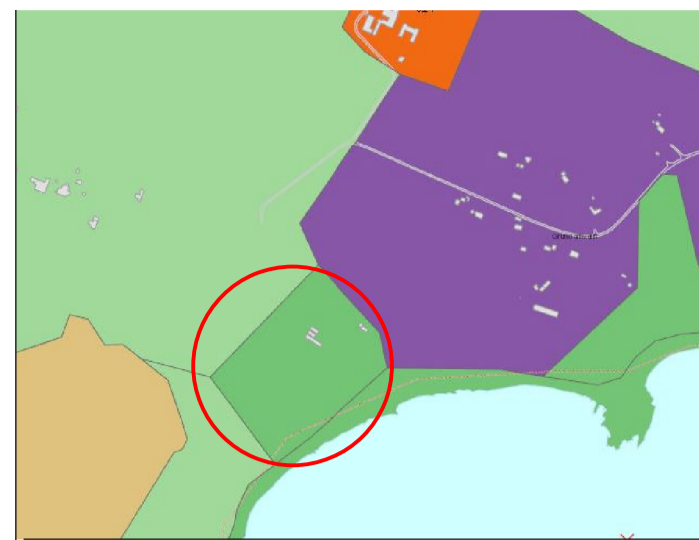
Vindrós fyrir svæðið



1 DEILISKIPULAG 1:1000
05-01



A SNEIÐING 1:1000
05-01 SNEIÐING A



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

- - - Skipulagssvæðið
- - - Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Tilgátu hús innan byggingareits, nýbygging
- Núverandi hús innan lóðar.
- A Heiti byggingareits

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í _____ þann _____

og í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestil til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Sjómartíðinda þann _____

ÚTGÁFA
BREYTINGAR

ASK ARKITEKTAR EHF
GEBRÓSÚTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
HÓLALAND - KJALARNESI
REYKJAVÍK

TEGUND TEGNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITITEGNINGAR
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

SKO. I A1
1:1000
MANNR.
TEGND.
TEGND.
YFRF.
DAGS.
11.09.2018
ÚTGÁFA

VITJ. NR. 1801 AUKERENNA - NÚVER. TEGNINGAR 05-01 ÚTGÁFA

© ÖLL AFRIT OG AFRITUN TEGNINGAR ER HÁÐ SAMBYRÐIASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MELA UPP AF TEGNINGULL



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið
Arkitekt
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

María Gísladóttir

maria@minjastofnun.is

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Björn Ingi Edvardsson landslagsarkitekt
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

15. maí 2018

MÍ201805-0010/ 6.09 / M.G.

Efni: Hólaland, Kjalarnesi - skráning húsa og fornminja

Með tölvupósti dags. 2. maí 2018 óskaði Björn Ingi Edvardsson, verkefnastjóri umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur, eftir umsögn Minjastofnunar vegna fyrirhugaðs deiliskipulags á Hólalandi, Kjalarnesi. Með erindinu fylgdi skipulagsuppráttur ASK arkitekta dags. 9. apríl 2018.

Minjastofnun fer fram á fornleifaskráningu á reitnum og lágmarksskráningu á refahúsunum þremur sem þar standa og er það í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Skrá skal fornleifar samkvæmt stöðlum Minjastofnunar og er nauðsynlegt að skipulagssvæðið sé gengið kerfisbundið af fornleifafræðingi. Felur það m.a. í sér að staðsetja þarf allar minjar með GPS-tæki og einnig þarf að mæla upp sýnilegar minjar. Skal færa slík gögn inn á skipulagsupprætti. Skýrslu vegna skráningarinnar ásamt landupplýsingagögnum (staðsetningar-punktaskrá og uppmælingum) ber að skila til Minjastofnunar.

Ekki er farið fram á fullunna húsakönnun vegna húsanna en gerð er krafa um að þau verði ljósmynduð, staðsetning þeirra skráð og byggingarár staðfest.

Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,



María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri



Oddgeir Isaksen
fornleifafraeðingur, verkefnastjóri

Afrit sent:

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds.

Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.



Reykjavík, 10. september 2018
BSS201805002
4.9.1

Hólaland Kjalarnesi Húsaskrá og fornleifaskrá

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Hólaland, Kjalarnesi – Húsaskrá

Hér fer á eftir skrá yfir hús á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi, sem unnin er að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur vegna fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir svæðið. Einnig hefur verið gerð úttekt á fornleifum á svæðinu. Skipulagssvæðið afmarkast af mörkum landareignarinnar (sjá myndir 1 og 7). Á landinu standa nú þrjú hús (mhl. 02, 03 og 04), byggð sem minkahús á árunum 1969-1971.¹ Minjastofnun Íslands fer ekki fram á að gerð verði fullunnin húsakönnun vegna húsanna, en hefur gert kröfu um að skilað verði lágmarksskráningu þeirra, þ.e. að þau séu ljósmynduð, staðsetning þeirra skráð og byggingarár staðfest. Meðfylgjandi er slík skráning húsanna á svæðinu.



Mynd 1. Afmörkun Hólalands á Kjalarnesi (landnr. 125716), sem fyrirhugað deiliskipulag tekur til.²

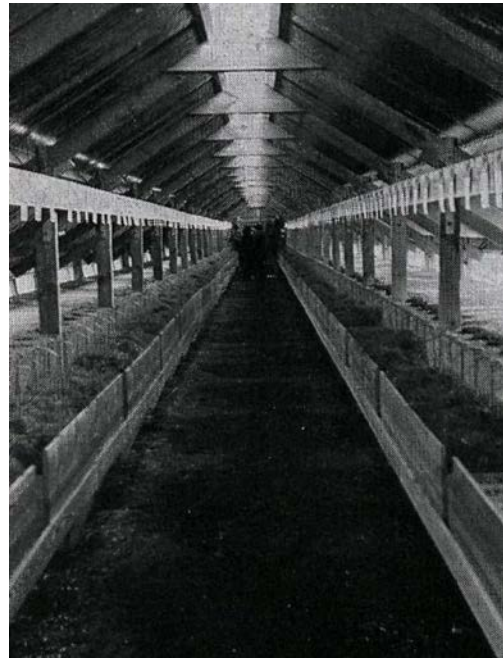
¹ Byggingarár skv. Fasteignaskrá, sjá vef Þjóðskrár Íslands: <http://www.skra.is> → Fasteignaskrá → Skoða fasteign: Hólaland Reykjavíkurborg – Staðfest í skjölum á Borgarskjalasafni Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja 170. Fasteignamat Kjalarneshrepps. Endurmat á eign Magnúsar Kjartanssonar á lóð Loðdýra hf. Kjalarnesi, dags. 15.5.1985.

² Kort og loftmynd 2017 úr Borgarvefsjá, landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Sótt 6. september 2018.



Þar sem að Kjalarnes heyrði ekki undir Reykjavík á þeim tíma þegar húsin voru byggð, en Kjalarneshreppur og Reykjavík voru sameinuð í eitt sveitarfélag árið 1998, er heimildum eins og brunavirðingum og samþykktum byggingarnefndar og byggingarfulltrúa Reykjavíkur ekki fyrir að fara og því eru upplýsingar, svo sem um byggingarár húsanna, sóttar í aðrar heimildir, auk Fasteignaskrár. Í skjalasafni Kjalarneshrepps sem varðveitt er á Borgarskjalasafni og í söfnum Byggingastofnunar landbúnaðarins og Fasteignamats ríkisins sem varðveitt eru á Þjóðskjalasafni Íslands eru mikilsverðar upplýsingar um byggingu húsa á Kjalarnesi, meðal annars í byggingavottorðum og virðingargerðum, auk teikninga.³ Að auki hefur verið stuðst við loftmyndir, blaðagreinar og aðrar ritaðar heimildir um svæðið.

Á landareigninni Hólalandi, sem byggð var úr landi Lykkju á Kjalarnesi (áður Lykkja III), standa nú eftir þrjú af sjö minka- eða refahúsum sem reist voru þar á árunum 1969-1971. Það var félagið Loðdýr hf. sem byggði húsin og starfrækti þar minkabú á árunum 1970 til um 1982, eitt hið fyrsta sem komið var á fót eftir að loðdýrarækt var leyfð á ný á Íslandi 1969.⁴ Árið 1982 var Magnús Rúnar Kjartansson orðinn eigandi húsanna og mun hafa rekið þar refabú til um 1987.⁵



Myndir 2 og 3. Myndir úr umfjöllun *Vikunnar* um hið nýja minkabú Loðdýra hf. árið 1970.⁶

³ Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Sjá skjalaskrá á vef: www.borgarskjalasafn.is → Skjalaskrár → Skjöl borgarinnar → Kjalarneshreppur – Þjóðskjalasafn Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005-044; Fasteignamat ríkisins 1992-065. Sjá skjalaskrár á vef: <https://skjalasafn.is/skjalaskra> – *Vísir*, 26.2.1970, bls. 9 – *Morgunblaðið*, 14.5.1970, bls. 12 – *Vikan*, 32. árg. 1970, 25. tbl., bls. 10-12 – o.fl. dagblöð og tímarit frá 1969-1982, sjá timarit.is.

⁴ Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja nr. 19. Virðingabækur Brunabótafélags Íslands fyrir Kjalarneshrepp 1952-1982. Brunavirðing eigna Loðdýra hf. Lykkju, Kjalarneshreppi, dags. 16.12.1972.

⁵ *Kjalnesingar. Ábúendur og saga Kjalarneshrepps frá 1890*. Kjósarsýsla I. Þorsteinn Jónsson tók saman. Reykjavík 1998. Bls. 204.

⁶ *Vikan*, 32. árg. 1970, 25. tbl., bls. 10 og 11.



Húsin voru öll timburgrindarhús, klædd að hluta með timburborðum og að hluta með jární. Þau þrjú hús sem eftir standa eru: mhl. 02⁷ (b. 1969), mhl. 03 (b. 1971) og mhl. 04⁸ (b. 1971). Þau voru upphaflega öll jafn stór (45 x 8 x 2,25 m), en nyrsta húsið (mhl. 04) var stytt um hér um bil þriðjung um 2002-2005.⁹ Árið 2009 skemmdust tvö húsanna í óveðri¹⁰, líklega tvö nyrðri húsin (mhl. 03 og 04), því á loftmynd frá 2010¹¹ má sjá að þau hafa verið stytt og eru nú tæplega helmingur á lengd frá því sem upphaflega var.



Mynd 4. Minkahúsin í Hólalandi í júní 2018, séð til suðvesturs.¹² Lengst til vinstri er mhl. 02, þá mhl. 03 og lengst til hægri mhl. 04 (skv. merkingu matshluta í Borgarvefsjá).

Vestan við þessi hús stóðu áður fjögur minni minkahús (41 x 4 x 2 m): mhl. 05 (b. 1971), 06 (b. 1971), 07 (b. 1971) og 08 (b. 1971). Þau stóðu enn árið 1985, skv. fasteignamati frá því ári,¹³ en voru horfin og einungis grunnar þeirra eftir um 2000-2002.¹⁴

Áður stóð einnig íbúðarhús á landinu, norðan minkahúsanna, og var það timburhús á steypum undirstöðum (mhl. 01), byggt 1965¹⁵ eða 1970.¹⁶ Það brann árið 1993.¹⁷

⁷ Merktur sem mhl. 04 á uppmælingateikningu í Þjóðskjalasafni Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12. Merktur sem mhl. 02 í Borgarvefsjá 2018.

⁸ Merktur sem mhl. 02 á uppmælingateikningu í Þjóðskjalasafni Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12. Merktur sem mhl. 04 í Borgarvefsjá 2018.

⁹ Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Myndefni → Lágflugsloftmynd 2000-2002 / Lágflugsloftmynd 2005. Sótt 6. september 2018.

¹⁰ *Morgunblaðið*, 10.10.2009, bls. 4

¹¹ Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Myndefni → Lágflugsloftmynd 2010. Sótt 6. september 2018.

¹² Ljósmynd: Björk Magnúsdóttir, Borgarsögusafni, júní 2018.

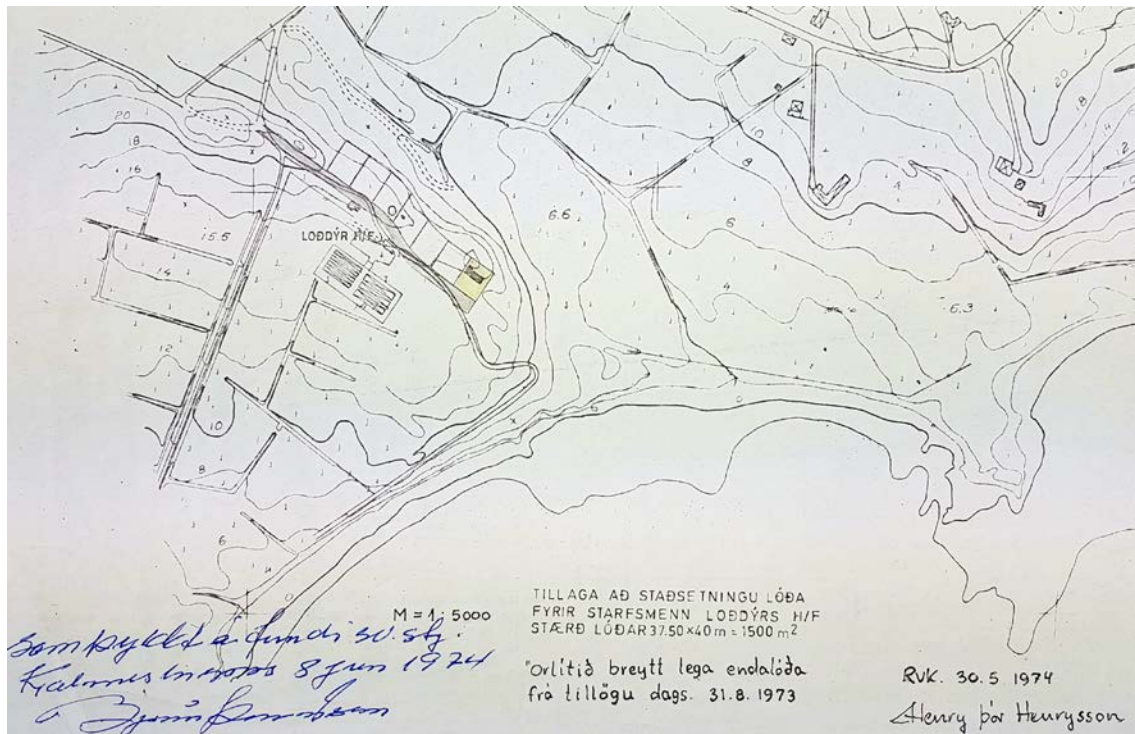
¹³ Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja 170. Fasteignamat Kjalarneshrepps. Endurmat á eign Magnúsar Kjartanssonar á lóð Loðdýra hf. Kjalarnesi, dags. 15.5.1985

¹⁴ Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Myndefni → Lágflugsloftmynd 2000-2002. Sótt 6. september 2018

¹⁵ Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Skjalasafn Kjalarneshrepps. Askja 170. Fasteignamat Kjalarneshrepps. Endurmat á eign Magnúsar Kjartanssonar á lóð Loðdýra hf. Kjalarnesi, dags. 15.5.1985

¹⁶ Þjóðskjalasafn Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12. Virðingargjörð á Hólalandi, áður Lykkju III, Kjalarneshreppi, ódags.

¹⁷ *DV*, 5.2.1985, bls. 3.



Mynd 5. Uppdráttur frá 1974 sem sýnir minkahúsin sjö sem þá stóðu á landinu, auk íbúðarhúss sem stóð norðar og tillögu að lóðum fyrir starfsmenn Loðdýra hf.¹⁸



Mynd 6. Minkahúsin í Hóllandi í júní 2018, séð til suðausturs, mhl. 04 fremst.¹⁹

¹⁸ Þjóðskjalasafni Íslands: Byggingastofnun landbúnaðarins 2005 A126-12.

¹⁹ Ljósmynd: Björk Magnúsdóttir, Borgarsögusafni, júní 2018.



Hólaland, Kjalarnesi – Fornleifaskrá

Að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur var gerð úttekt á fornleifum á landi Hólalands. Svæðið liggur sunnan við veg heim að Hjassa, sem liggur norðan við Hjassapúfur, sjá mynd 7. Svæðið er í landi Lykkju.



Mynd 7. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins og rannsóknarsvæðisins.²⁰

Úttekt fór þannig fram að rýnt var í sögu svæðisins auk loftmynda frá árunum 1941-2017. Svæðið var síðan gengið og leitað að minjum þann 7. júní 2018. Það gerðu Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísu Guðmundsdóttir. Við þessa rannsókn fundust engar fornleifar, en á svæðinu eru yngri minjar sem tilheyra því tímabil þegar rekið var loðdýrabú á svæðinu.

²⁰ Mynd úr LUKR, samsett úr loftljósmyndum frá árunum 2017 og 2012



Virðingarfyllst,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri húsverndar

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Anna Lís Guðmundsdóttir
Verkefnastjóri fornleifa

Afrit í tölvupósti: Minjastofnun Íslands, Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri USK, Gunnar Borgarsson arkitekt, ASK arkitektar, Þór Ingi Daníelsson.

Húsaskrá Reykjavíkur - Hólaland Kjalarnesi

Hólaland Kjalarnesi (mhl. 02)

Eldra heiti: Lykkja III Fyrsti eigandi: Loðdýr hf.

Byggingarár: 1969

Upphafl. notkun: Minkahús

Tegund: Timburgrind



Eitt af þremur minka- eða refahúsum sem eftir standa (2018) á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi. Merkt sem mhl. 04 á uppmælingateikn. í safni Byggingastofnunar landbúnaðarins Þjóðskjalasafni (2005 A125-12). Merkt sem mhl. 02 í Borgarvefsjá 2018.

Hólaland Kjalarnesi (mhl. 03)

Eldra heiti: Lykkja III Fyrsti eigandi: Loðdýr hf.

Byggingarár: 1971

Upphafl. notkun: Minkahús

Tegund: Timburgrind



Eitt af þremur minka- eða refahúsum sem eftir standa (2018) á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi. Merkt sem mhl. 03 á uppmælingateikn. í safni Byggingastofnunar landbúnaðarins Þjóðskjalasafni (2005 A125-12). Merkt sem mhl. 03 í Borgarvefsjá 2018.

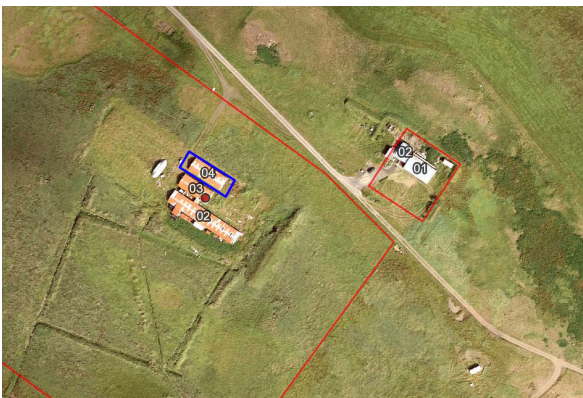
Hólaland Kjalarnesi (mhl. 04)

Eldra heiti: Lykkja III Fyrsti eigandi: Loðdýr hf.

Byggingarár: 1971

Upphafl. notkun: Minkahús

Tegund: Timburgrind



Eitt af þremur minka- eða refahúsum sem eftir standa (2018) á landareigninni Hólalandi á Kjalarnesi. Merkt sem mhl. 02 á uppmælingateikn. í safni Byggingastofnunar landbúnaðarins Þjóðskjalasafni (2005 A125-12). Merkt sem mhl. 04 í Borgarvefsjá 2018.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Bjarni Pálsson <bjarnip@mfe.is>
Sent: 3. desember 2018 15:26
Til: USK Skipulag
Efni: Kjalarnes - Hólaland

Góðan daginn

Athugasemdir varðandi deiliskipulag Hólavalla á Kjalarnesi auglýst í 22. október 2018 til 3. des 2018

Undirritaður vill benda eftirfarandi atriði:

- a) Brautarholtsvegurinn (458) frá Þjóðvegi 1 er ekki til þess hæfur að þola meira álag en er í dag. Vegurinn er hættulegur vegna mikillar umferðar og þungaumferðar en hann er þröngur, óupplýstur og viðhald lítið. Nauðsynlegt er að bæta þann veg og endurbyggja að hluta áður en starfssemi hefst í þessum húsum. Reykjavíkurborg hefur ítrekað verið bent á að löngu sé tímabært að laga veginn en ekkert gerst. Haft var samband við Vegagerðina fyrir nokkru vegna ástand vegarins og staðfestu að Reykjavíkurborg hefur ekki rætt við Vegagerðina um þennan veg í mjög langan tíma.
- b) Aðkoma að nýju húsum sbr. þessa deiliskipulagstillögu er í gegnum land sem er í einkaeigu nágretta. Gera þarf grein fyrir aukinni umferð vegna þessara húsa og starfssemi.
- c) Gera þarf frekari grein fyrir þeirri starfssemi sem þarna verður og umfang hennar. Efasemdir eru að tillaga sé í samræmi við aðalskipulag.

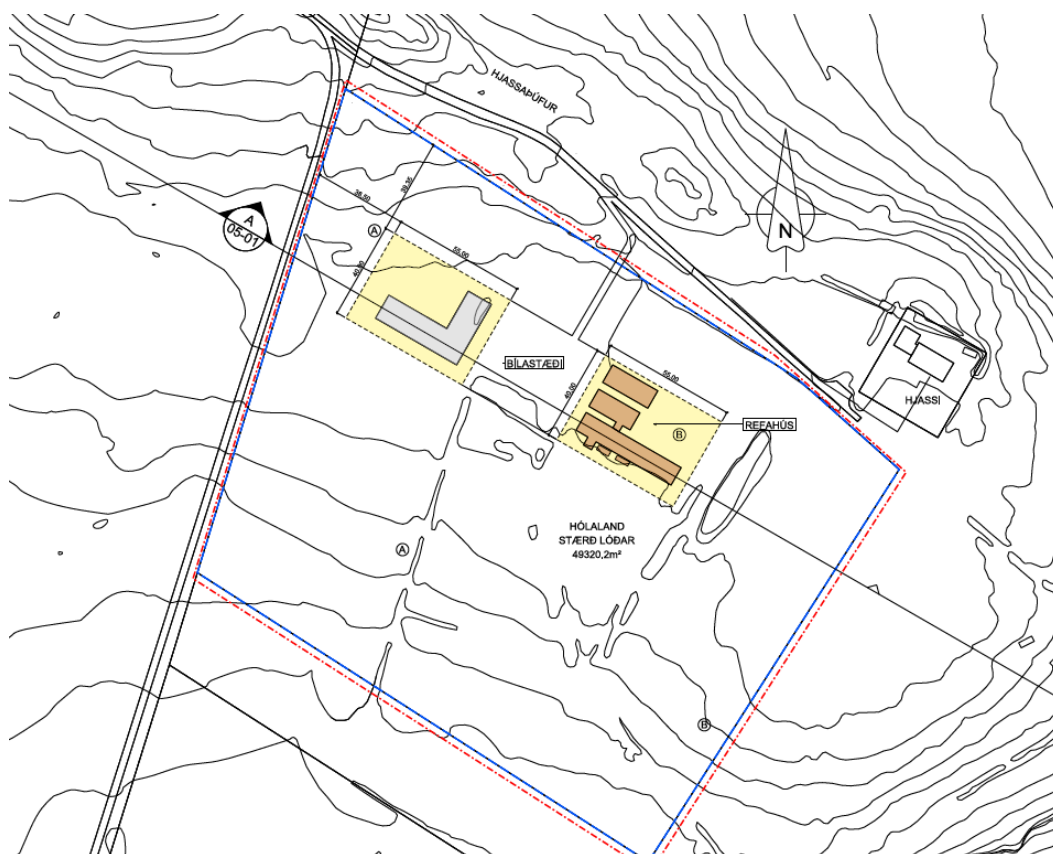
Virðingarfyllt,
Bjarni Pálsson
Brautarholti, Kjalarnesi



Reykjavík 4. janúar 2019

Varðar: Kjalarnes, Hólaland, deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 9. apríl 2018 ásamt greinargerð dags. 9. mars 2018 varðandi nýtt deiliskipulag í Hólalandi á Kjalarnesi. Í tillögunni felst uppbygging á sambýli með 6-8 íbúðum allt að 700 fm., samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 11. september 2018. Lagt fram að nýju ásamt umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 15. maí 2018 og húsa- og fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 10. september 2018.



Auglýst tillaga

Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018.
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Bjarni Pálsson dags. 3. desember 201

Bjarni gerir athugasemdir í þremur liðum;

a) Brautarholtsvegur er ekki hæfur til að þola meira álag en er í dag, vegurinn er hættulegur vegna mikillar umferðar og þungaumferðar, sem er þröngur óupplýstur og viðhald lítið. Nauðsynlegt sé að bæta veginn og endurbyggja áður en starfsemi hefst í húsunum. Ekkert hefur gerst enn þrátt fyrir ítrekuð tilmæli til Vegagerðarinnar, þó lítið hafi gerst síðustu ár í þeim málum. **Svar:** Samráð

var haft við samgöngudeild Reykjavíkurborgar og í þeirra svörum þá kemur fram sólarhringsumferð á veginum eru 990 ökutæki, næst hringvegi. Umferð fjær er mun minni, svo umferð á veginum verður áfram lítil og er aukning á umferð tengt þeirri starfsemi sem er fyrirhuguð á Hólalandi vel innan þeirra marka þess sem vegur af þessi gerð þolir. Samgöngudeildin vill ekki leggja mat á ástand vegina, og vel má vera að það vanti viðhald og lagfæringar á honum. Miðað við þær forsendur sem liggja fyrir, þ.e. 4-10 starfsmenn á hverjum tíma, 2-16 heimsóknir/ferðir vistmanna á dag, 1-2 vöruafhendingar á dag. Þá sé umferðraukning vegna starfseminnar sé að hámarki 15-50 ferðir á dags, það era ð segja 30-100 ökutæki á dag samtals í báðar áttir.

b) Aðkoman er nýju húsunum er í gegnum land sem er í einkaeigu nággranna. Gera þarf grein fyrir aukinni umferð vegna þessara húsa og starfsemi. **Svar:** Umfangið varðandi umferð kemur í svörum við a-lið, varðandi aðkomu þá helst hún á sama stað og núverandi tenging. Samgöngudeild Reykjavíkurborgar myndi vilja sjá breytt fyrirkomulag á tenginni að Hjassa, þ.e. verða skarpa T heldur en það er í dag. Það er útfærsluatriði sem ekki þarf að sýna á skipulagsupprætti og utan afmörkunar.

c) Gera þarf frekari grein fyrir þeirri starfsemi sem þarna verður og umfang hennar. Efasemdir eru að tillaga sé í samræmi við aðalskipulag. **Svar:** Í skilmálum skipulagsins kemur fram að gert er ráð fyrir sambýli með 6-8 íbúðum fyrir einstaklinga sem eru með þroskaskerðingu og hegðunarvandamál. Umfangið varðandi umferð kemur fram í svörum við a-lið.

Niðurstaða

Í ljósi þeirra svara sem eru lögð fram í umsögn skipulagsfulltrúa þá er lagt til að auglýst tillaga fyrir Kjalarnes, Hólaland deiliskipulag verði samþykkt óbreytt.

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