

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 25. janúar 2019
Tilvísun: 201901115 / 3.4

Efni: Deiliskipulag í land Hólalands á Kjalarnesi, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 17. janúar 2019, sent Skipulagsstofnun deiliskipulag í landi Hólalands á Kjalarnesi, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 3. desember 2018. Deiliskipulagið var samþykkt óbreytt í borgarráði, þann 16. janúar 2019 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. þann 4. janúar 2019.

Í deiliskipulaginu felst að á 4,9 ha lóð er fyrirhugað að reisa 700 m² sambýli með 6-8 íbúðum á byggingarreit A. Á byggingarreit B standa þrjú minkahús, ekki er gert ráð fyrir stækkun þeirra, en möguleiki er á að þau verði endurbætt í tengslum við iðjubjálfun vistmanna. Deiliskipulagið er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 11. september 2018. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er umrætt svæði skilgreint sem opið svæði.

Skipulagsstofnun taldi athugasemdum varðandi samræmi við aðalskipulag og aðkomuveg ekki hafa verið svarað með fullnægjandi hætti og óskaði eftir viðbrögðum við því með tölvupósti dags. 22. jan. sl. Svar barst 24. janúar og þar kemur fram að Reykjavíkurborg telji ekkert í aðalskipulaginu koma í veg fyrir eða banni að byggt sé sambýli á opnu svæði séu gert deiliskipulag.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur deiliskipulagið ekki samræmast Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þar sem í hluta - B, Skipulag Borgarhluta segir á bls. 314; Á opnum svæðum sem ekki hafa sérstaka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á svæðinu en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.

Þá liggur ekki fyrir hvernig veitum verði háttáð fyrir lóðina, né fyrir liggur umsögn heilbrigðiseftirlits hvað varðar mögulegar lausnir ef ekki verður hægt að tengjast fyrirbyggjandi veitum. Þar sem veltenging er um einkaland, sbr. athugasemd, bendir stofnunin jafnframt á mikilvægi þess að samningar liggi fyrir um aðkomu og sama á við um veitur eftir atvikum.

Skipulagsstofnun minnr á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.


Unnsteinn Gíslason

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. febrúar 2019
Tilvísun: 201901115 / 3.4

Efni: Deiliskipulag í landi Hólalands á Kjalarnesi, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg sendi með erindi dags. 17. janúar 2019, Skipulagsstofnun deiliskipulag í landi Hólalands á Kjalarnesi, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Skipulagsstofnun afgreiddi deiliskipulagið 25. janúar 2019 og gerði þá athugasemd við gildistöku þess þar sem hún taldi það ekki vera í samræmi við aðalskipulag. Þann 13. janúar sl. barst frekari rökstuðningur frá skipulagsfulltrúa um samræmi deiliskipulagsins við aðalskipulag og hefur Skipulagsstofnun fallist á hann. Beðist er velvirðingar á fyrri athugasemd og er hún hér með dregin til baka.

Stofnunin minnir hinsvegar á önnur atriði í fyrra bréfi sem bregðast þarf við.


Unnsteinn Gíslason

Bréf

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
bt. Björns Inga Edvardssonar
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 18. febrúar 2019
2019020231

Efni: Umsögn um deiliskipulag fyrir Hólaland á Kjalarnesi

Vísað er til tölvupósts skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 13. febrúar 2019 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur(HER) um deiliskipulag fyrir Hólaland á Kjalarnesi. HER hefur farið yfir meðfylgjandi gögn og gefur eftirfarandi umsögn.

HER hefur haft afskipti af gömlu refahúsunum í landi Hólalands þar sem þar var mikið magn úrgangs auk þess sem þakplötur fuku af húsum og ollu skemmdum og slysaþættu í nærliggjandi byggð. Heilbrigðisfulltrúar og skilmálafulltrúi byggingarfulltrúans í Reykjavík skoðuðu húsin 2009 og voru þau þá í afar bágu ástandi. HER telur ekki unnt að nýta þessi hús fyrir iðjuþjálfun þar sem um einföld gripahús er að ræða sem henta ekki sem mannabústaðir þótt ráðist yrði í endurnýjun, sé hún á annað borð möguleg. Hreinsa þarf úrgang af svæðinu og tryggja að ekki sé slysa- eða mengunarþætta af refahúsunum áður en sambýlið er tekið í notkun. HER vill einnig benda á að alifuglabú með leyfi fyrir 35.500 fuglum og svínabú með leyfi fyrir 4000 dýrum eru í innan við kílómeters fjarlægð frá fyrirhuguðum byggingarreit. Mögulegt er að lyktarmengun frá húsunum geti borist að fyrirhuguðu sambýli. Hvað varðar tengingu við fráveitu þá mun fyrirhuguð bygging standa hærra í landinu en nærliggjandi byggð og vera í talsverðri fjarlægð frá safnkerfi Veitna ohf. Leggja þyrfti lög्न þvert yfir tún eða meðfram vegi langa leið. Því telur HER raunhæfara að setja rotþró við húsið.

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir

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. Samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þá getur samfélagsþjónusta verið á opnum svæðum sé gert grein grein fyrir henni í deiliskipulagi. Ýmis starfsemi á sviði samfélagsþjónustu getur vel samræmt útivistarsvæðum og ljóst að ýmis starfsemi, s.s. samþýli og meðferðarúrræði henta vel í nálægð við útivist og náttúru. Í kaflanum um Landnotkun (A-hluti, bindandi stefna) segir eftirfarandi: „Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Svæðið er í 2 km akstursfjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesi. Innan skipulagssvæðisins eru þrjú refahús 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 samþýli með 6-8 íbúðum 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 samþýli á byggingarreit og núverandi refahús.

AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI.

Aðkoma er frá afleggjarnum að Hjassa (4734). Bílastæði er austanvið byggingareit 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 ásýnd húss með trjágróðri og fallettri lóðarhönnun. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæðis og hlutfall gróðurþekju á bílastæði skal vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.

Þar sem veltenging að lóð er um einkaland, þá er mikilvægt að samkomulag liggja fyrir um aðkomu að lóð, áður en aðaluppdrættir verða samþykktir.

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 fullninn húsakönnun vegna húsanna, en hefur gert kröfu um að skilað verði lágmarksskráningu þeirra, þ.e. að þau séu ljósmynduð, staðsetning þeirra skráð og byggingarar staðfest. Sú skráningarvinna var unnin af Borgarsögusafni.

FRÁVEITA, VATNSVEITA OG RAFMAGN

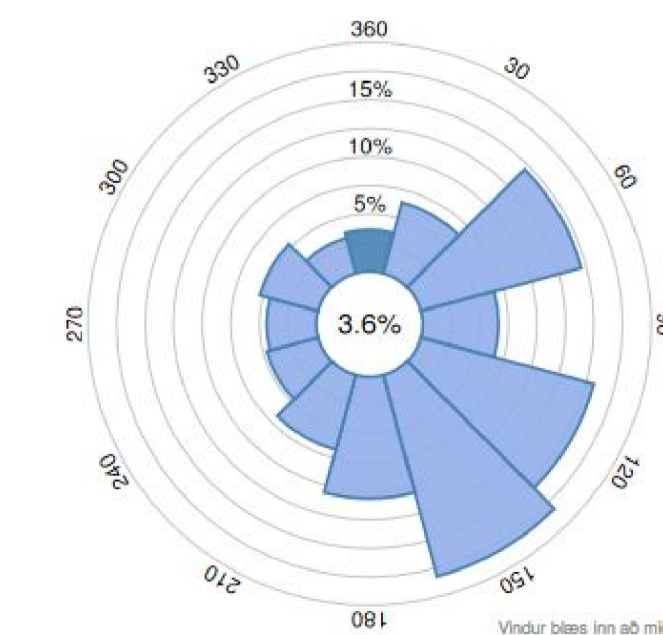
Skoða þarf hvort lagnir liggja að svæðinu og hvort möguleiki sé að tengja sig inn á kerfi OR varðandi heitt og kalt vatn, rafmagn, fráveitu og rotþró. Þar sem fyrirhugað nýbygging er í talsverðri fjarlægð frá safnkerfi Veitna ohf., þá er mat Heilbrigðiseftirlitsins talið raunhæfara að setja rotþró við húsið.

BYGGINGARSKILMÁLAR

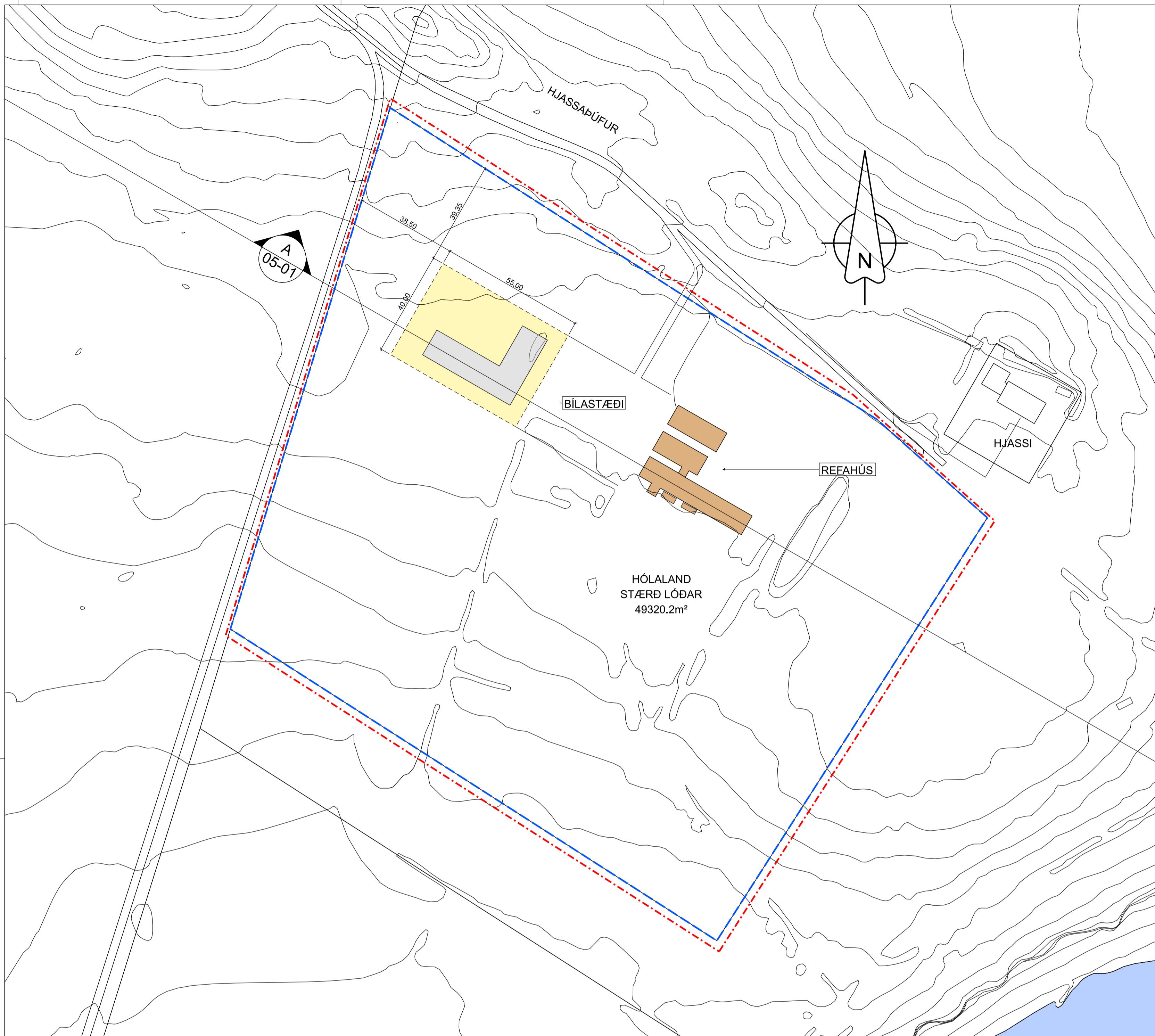
Við hönnun húsa og skipulagi lóða skal haft að leiðarljósi að hvoru tveggja falli vel að landslagi. Hús skal vera innan byggingarreits.

Hús á byggingarreit 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.

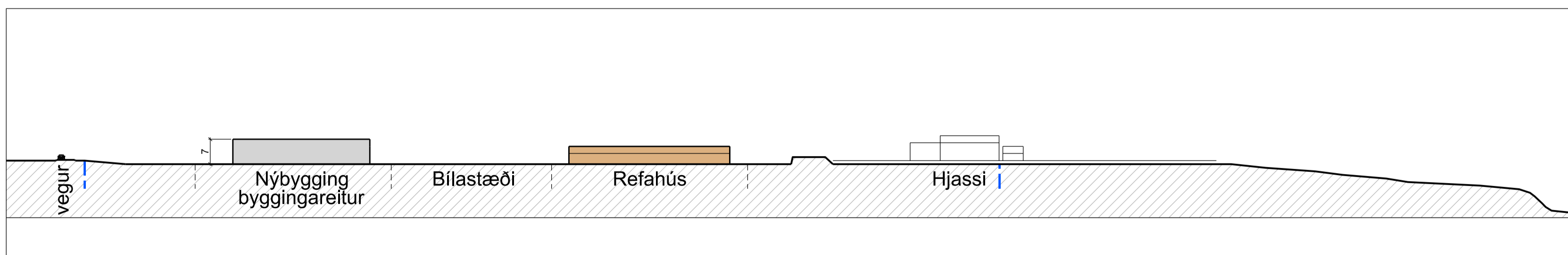
Refahús á lóðinni eru almennt í mjög bágu ástandi og í umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur þá getur verið erfitt að nýta húsin fyrir iðjuþjálfun þar sem um einföld gripahús er að ræða, sem henta ekki sem mannbústaðir þótt ráðist yrði í endurnýjun sé hún á annað borð möguleg. Hreinsa þarf úrgang af svæðinu og tryggja að ekki sé slysa- eða mengunarhætta af refahúsum áður en önnur ný mannvirki á lóð fyrir samþýli eru tekin í notkun.



Vindrós fyrir svæðið



1 DEILISKIPULAG 1:1000



A SNEIÐING 1:1000 SNEIÐING A



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

- - - Skipulagssvæðið
- - - Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Tilgátu hús innan byggingarreits, nýbygging
- Núverandi hús innan lóðar.

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 Stjórnartíðinda þann _____

A	ASK/GBB	ASK/GBB	18.02.2019
Breytingar gerðar á greinargerð og uppdrættir			
efir athugasemdir og ábendingar Skipulagsstofnunar 18 feb. 2019			
ÚTGÁFA	TEKNIÐ	YFIRFARIR	Í DAGS
BREYTINGAR			

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



VERKEFNI
HÓLALAND - KJALARNESI
REYKJAVÍK

TEGUNDTEKNI
DEILISKIPULAG
HEITTEKNI
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

SKALA
1:1000
MANN:
GBB / GRY
TEKNI:
GBB / GRY
YFIR:
PG
DAGS:
11.09.2018

VIÐUR:
1801
AUKENNA- NÚVER. TEKNI:
05-01
ÚTGÁFA
A

© ÖLL AFRIT OG AFRITUN TEKNIANGAR ER HÁÐ SAMÞYKKJASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEKNIÖL.

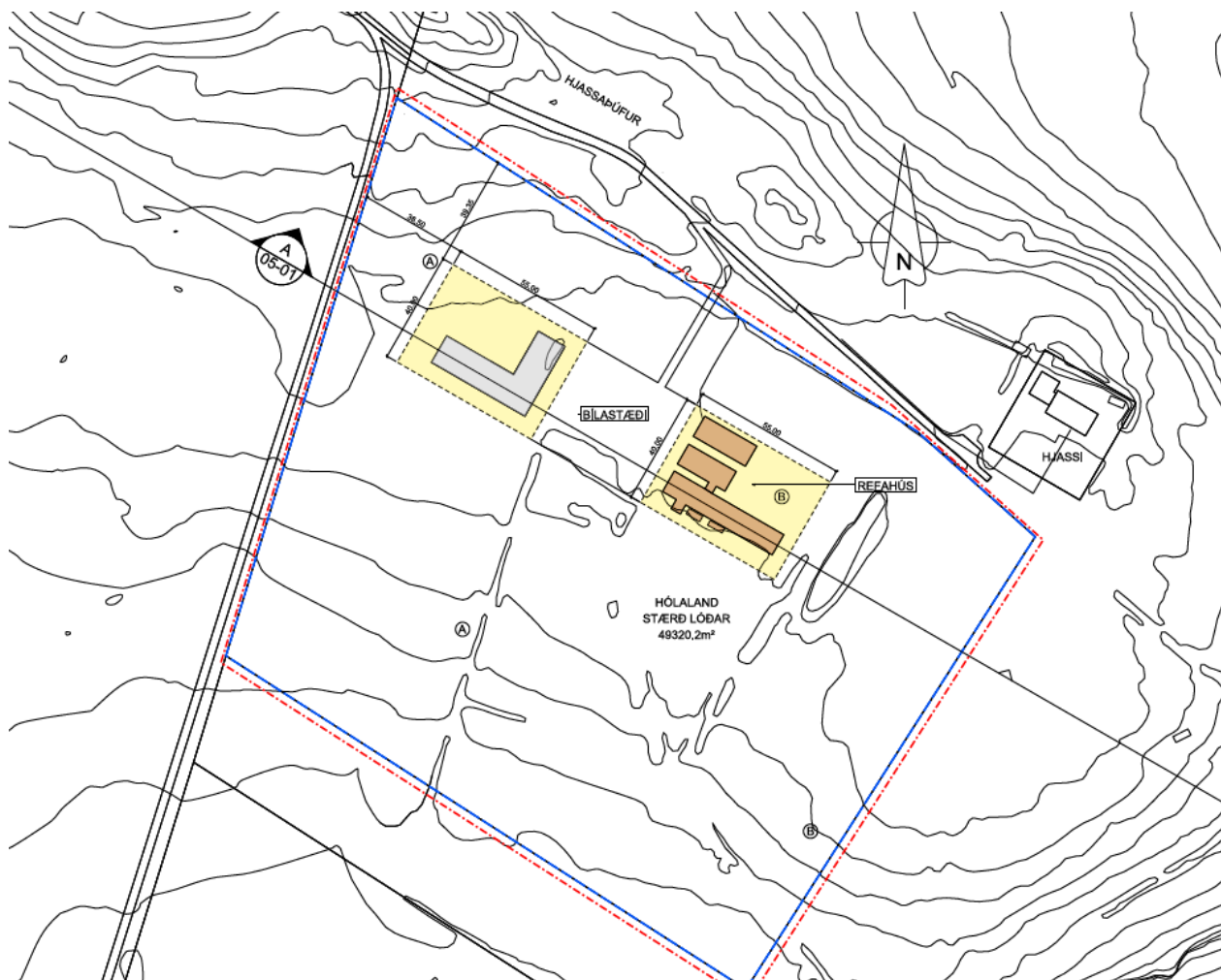


Reykjavík 18. febrúar 2019

Varðar: Kjalarnes, Hólaland, deiliskipulag.

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 25. janúar 2019 þar sem gerðar eru athugasemdir við deiliskipulagið sem felast í að stofnunin telur deiliskipulagið ekki samræmast Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, ekki liggja fyrir hvernig veitum verði háttað fyrir lóðina og ekki liggja fyrir umsögn Heilbrigðiseftirlits varðandi mögulegar lausnir ef ekki verður hægt að tengjast fyrirbyggjandi veitum. Einnig bendir stofnunin á mikilvægi þess að samningar liggja fyrir um aðkomu og sama á við um veitur eftir atvikum.

Eftir samtöl við Skipulagsstofnun þá var sendur röktstuðningur fyrir samræmi deiliskipulagsins við aðalskipulag sem Skipulagsstofnun hefur fallist á, sbr. bréf dags. 14. febrúar. Bætt er inn á uppdrátt hvernig aðalskipulagið er talið samræmast fyrirhugaðri uppbyggingu, auk annarra atriða sem Skipulagsstofnun bendir á í fyrra bréfi sem bregðast hefur þurft við.



Auglýst tillaga

-
1. Samræming við aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. **Svar:** Settur er inn á uppdráttinn neðangreindur texti, sem Skipulagsstofnun hefur fallist á.

Samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 þá getur samfélagsþjónusta verið á opnum svæðum sé gert grein grein fyrir henni í deiliskipulagi. Ýmis starfsemi á sviði samfélagsþjónustu getur vel samræmst útivistarsvæðum og ljóst að ýmis starfsemi, s.s. sambýli og meðferðarúrræði henta vel í nálægð við útivist og náttúru. Í kaflanum um Landnotkun (A-hluti, bindandi stefna) segir eftirfarandi: „Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“

2. Vegtenging inn á lóð, er um annað einkaland. **Svar:** Bætt er við í greinargerð eftirfarandi.

Þar sem vegtenging að lóð er um einkaland, þá er mikilvægt að samkomulag liggi fyrir um aðkomu að lóð, áður en aðaluppdrættir verða samþykktir.

3. Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) vantar varðandi veitumál. **Svar:** Umsögn hefur borist frá HER, dags. 18. febrúar, og er eftirfarandi texta bætt inn í greinargerð, sjá að neðan. Jafnframt er felldur út byggingareitur merktur nr. B í auglýstri tillögu. Umsögn HER verður jafnframt send til Skipulagsstofnunar með lagfærðum gögnum.

Refahús á reit B eru almennt í mjög bágu ástandi og í umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 18. febrúar, kemur fram að erfitt geti verið að nýta húsin fyrir iðjuþjálfun þar sem um einföld gripahús er að ræða, sem henta ekki sem mannabústaðir þótt ráðist yrði í endurnýjun sé hún á annað borð möguleg. Hreinsa þarf úrgang af svæðinu og tryggja að ekki sé slysa- eða mengunarhætta af refahúsum áður en önnur ný mannvirki á lóð fyrir sambýli eru tekin í notkun.

Varðandi fráveitumál þá er fyrirhuguð nýbygging í talsverðri fjarkægd frá safnkerfi Veitna ohf. og að mati HER þá er raunhæfara að setja rotþró við húsið.

Niðurstaða

Deiliskipulagsuppdráttur er lagfærður m.t.t. athugasemda og ábendinga Skipulagsstofnunar og þeirra svara sem koma fram í þessari umsögn.

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