

Almennar upplýsingar:

Nafn Plúsarkitektar ehf

Erindi nr. P-2021-04-06-0041

Kennitala 6605042060

Heimilisfang FISKISLÓÐ 31

Póstnúmer 101

Símanúmer [REDACTED]

Netfang ph@plusark.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs Páll Hjaltason

Greiðanda kenitala 6310140970

Greiðanda nafn Unnarstígur ehf.

Greiðanda netfang [REDACTED]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Presthús, Kjalarnesi

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um on

Stutt lýsing á erindi

Lögð er inn Skipulagslýsing fyrir Presthús. Gert er ráð fyrir að byggja íbúðarhús ásamt 2 gestahúsum og fjölnota sal.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Greinagerð

Lýsandi nafn Skipulagslýsing-Presthus.pdf
skjals

-

-



SKIPULAGSLÝSING

DEILISKIPULAG Í PRESTHÚSUM Á KJALARNESI

01 /04 /2021



EFNISYFIRLIT

1	ALMENNT	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Viðfangsefni og markmið	4
2.2	Umhverfi og staðhættir	5
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.3.1	Landsskipulagsstefna	6
2.3.2	Svæðaskipulag	6
2.3.3	Aðalskipulag	7
2.3.4	Deiliskipulag	8
3	DEILISKIPULAG	8
4	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	10
4.1	Kynning og samráð	10
4.2	Umsagnaraðilar	10
4.3	Drög að skipulagsferlinu	11

Ljósmynd: Elín Ósk Hreiðarsdóttir/Fornleifastofnun Íslands

1 ALMENNT

Áformað er að byggja íbúðarhús ásamt gestahúsum og vinnustofu /fjölnota sal í Presthúsum á Kjalarnesi. Landeigandi á Presthúsum hefur óskað eftir að unnið verði deiliskipulag til að unnt verði að byggja áður nefnd hús. Áætlaður byggingarreitur verður utan fornminja og verndarsvæða þeirra og í a.m.k. 50 m fjarlægð frá sjó.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag sem samræmist gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem gert er ráð fyrir „að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap, sbr ákvæði í svæðisskipulagi um landbúnaðarsvæði”.

+ARKITEKTAR sinna skipulagsgerðinni.

Samkvæmt 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Skipulagslýsing fyrir skipulagsverkefni er skrifleg greinargerð þar sem fram koma helstu áherslur við skipulagsgerðina, upplýsingar um helstu forsendur, fyrirliggjandi stefnur og áætlanir, ásamt markmiðum og tilgangi deiliskipulagsins og hvernig samráði og kynningu verði háttað.

1.1 Skipulagslýsing

Telji sveitarstjórn þörf á skal hún, skv. 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hefur við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tilgangurinn með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almenninga og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitar/borgarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Með gerð og kynningu lýsingar í upphafi skipulagsvinnu er almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem gætu komið að gagni við gerð skipulagsins.

Heimilt er að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur skipulags liggja fyrir í aðalskipulagi.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Skipulagssvæðið er á jörðinni Presthús á Kjalarnesi í Reykjavík. Markmið deiliskipulagstillögunnar er að byggja íbúðarhús, 2 gestahús og vinnustofu /fjölnota sal á svæðinu, alls um 800-1000 m². Einnig skal staðsetja aðkomuveg, byggingarreit og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

Afmörkun lóðarinnar Presthús er skv. landupplýsingakerfi Reykjavíkur 27 ha að flatarmáli.

Deiliskipulagið tekur til lands Presthúsa í heild. Landið er skilgreint sem „landbúnaðarsvæði“, líkt og megnið af láglendi Kjalarness, en um landið gilda sérákvæði sem heimilar byggingu þyrpingu íbúðarhúsa.

Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Presthúsa og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að húsin rísi að jafnaði ekki hærra en eina hæð og séu að einhverju leyti felld inn í jörðu.

2.2 Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er afmarkað á mynd 1 með brotalínu. Aðkoma að svæðinu verður um núverandi vegstæði. Norðurhluti landsins eru framræst tún sem komin eru í órækt. Um landið mitt liggur klettóttur hæðarhryggur. Suður af klettabeltinu er landið óræktað og hallar til suðurs niður í fjöru. Gróðufar er fjölbreytt, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhryggi og grýtt holt. Sandfjara er við Hofsvík en suðurströndin er stórgrýtt. Eitt mannvirki er á svæðinu, það er löngu aflagður sumarbústaður sem er að hruni kominn.



MYND 1. Myndin sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins, sem nær til allrar jarðar Presthúsa.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnumiða í eftirfarandi stefnum:

2.3.1 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu er eftirfarandi stefna mörkuð um skipulag dreifbýlis.

„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvarðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

„2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands

Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvarðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.“

2.3.2 Svæðaskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, *Höfuðborgarsvæðið 2040*, segir undir „Markmið 1.3“:

Gott landbúnaðarland verður nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi verður varðveitt.

Presthús getur ekki talist gott landbúnaðarland enda hefur ekki verið stundaður þar landbúnaður í áratugi. Þar er hins vegar stórbrotin náttúra sem verður varðveitt og gerð aðgengileg.

Einnig segir í *Höfuðborgarsvæðinu 2040* undir „Markmið 4.1“:

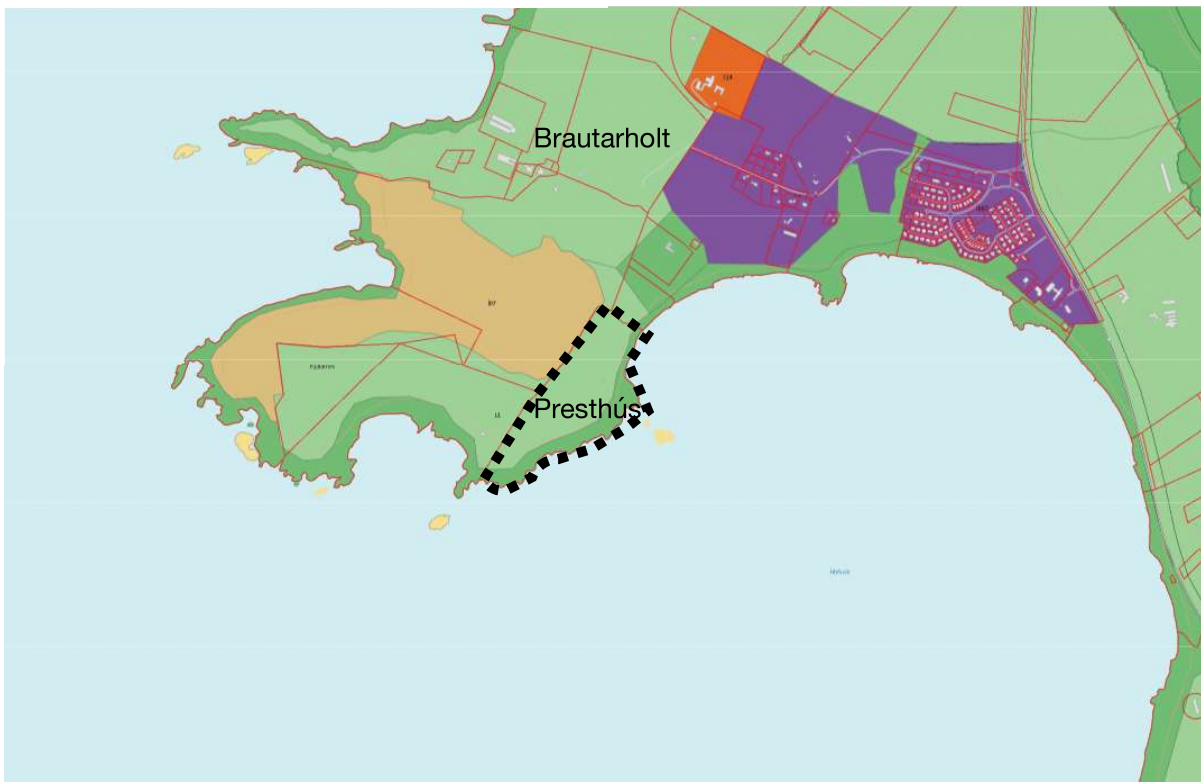
Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistar svæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta.

Strandstígur meðfram sjónum er hluti af vef Útivistar- og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins og segir um hann í skipulaginu:

Bláþráðurinn um strandlengju höfuðborgarsvæðisins býður upp á einstaka útivistarmöguleika. fjölbreytt landslagið birtir nýjar myndir oft á dag í samspili við síbreytileika árstiðanna, veðráttunnar, sólargangsins, fuglalífsins og sjávarfallanna. Þar er endalaus uppspretta upplifunar, fróðleiks og hollrar útivistar. fjölbreytileiki strandlengjunnar birtist í melgresis- grónum sandhólum, nesjum, víkum og vogum, hraunbreiðum í sjó fram, sjávartjörnum, malarfjörum, hafnarmannvirkjum og sjóvarnargörðum.

2.3.3 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Presthús (merkt L1 í Aðalskipulagi) og er svæðið skilgreint sem *Landbúnaðarsvæði* nema meðfram strandlínu sem skilgreind er sem *Opið svæði*.

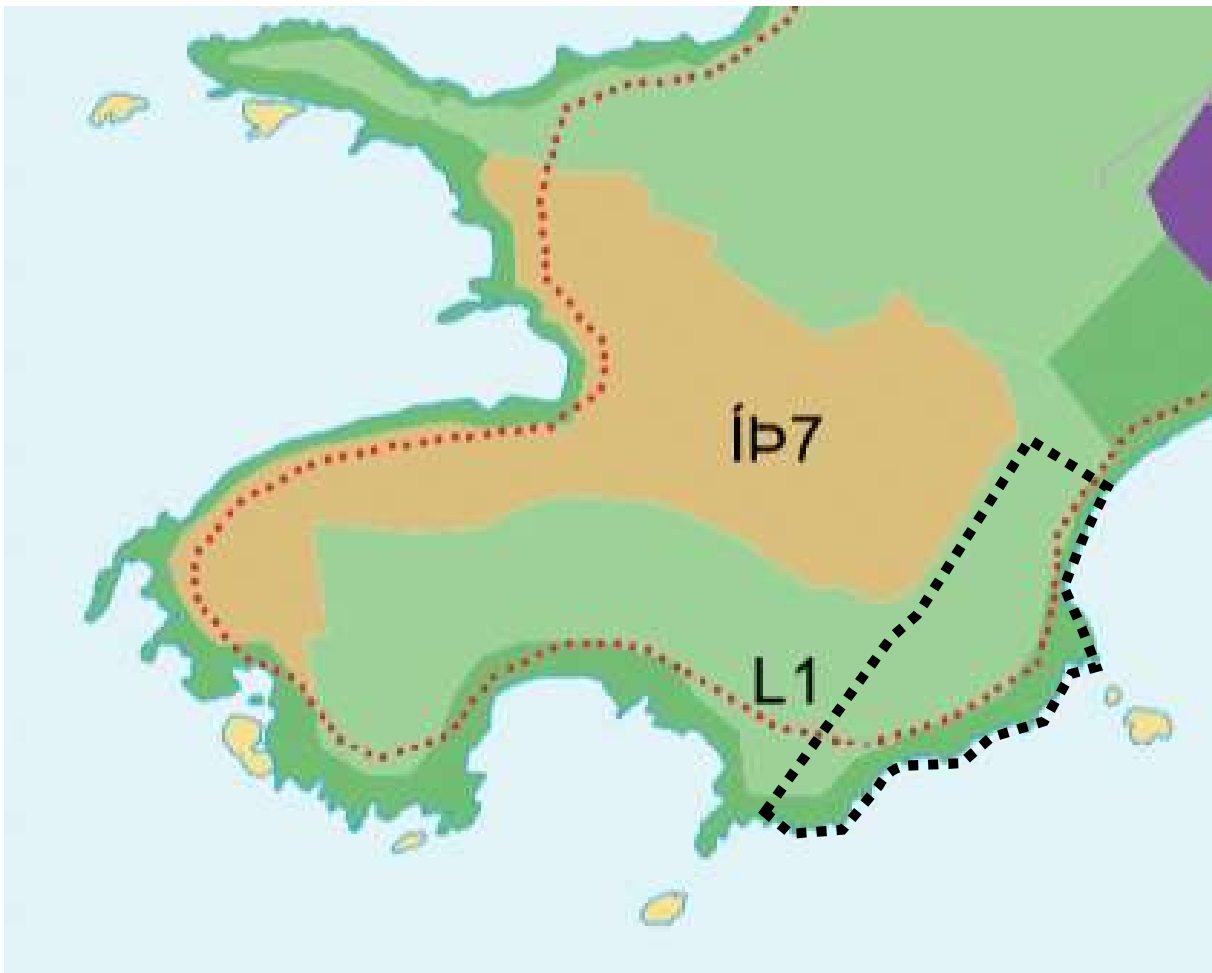


MYND 2. Myndin sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins inn á gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, merkt með svartri punktalínu.

Um jörð Presthúsa gildir, samkvæmt Aðalskipulagi, eftirfarandi sérákvæði:

Vegna nálægðar við Grundarhverfi og nýlegan golfvöll eru sérákvæði sett um þróun uppbyggingar á viðkomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölþættri starfsemi í tengslum við ferðapjónustu og afþreyingu. Ennfremur er möguleiki á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap, sbr. ákvæði í svæðisskipulaginu 2001-2024 um landbúnaðarsvæði. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.

Bygging íbúðarhúss ásamt gestahúsum og fjölnota sal í þyrpingu rýmar því vel við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Presthús.



MYND 3. Staðsetning skipulagssvæðisins inn á núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, merkt með svartri punktalínu.

2.3.4 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir Presthús í dag. Heildarskipulag er í gildi fyrir nokkrar aðliggjandi lóðir; Gullkistumýri/Móholt, Borg og Brautarholt, samþykkt í Skipulagsráði 21.11.2001. Þar að auki var deiliskipulag fyrir golfvöll á hluta jarðar Brautarholts samþykkt í Skipulagsráði 24.08.2011.

3 DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á landinu verði afmarkaður byggingarreitur fyrir íbúðarhús ásamt gestahúsum og vinnustofu. Sett verður fram stefna um staðsetningu, stærð og hæð bygginga, landnotkun, nýtingu, vernd, samgöngur, veitukerfi, o.fl. sbr. kafla 5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Nokkrar fornleifar eru á jörðinni Presthús skv. skráningu fornleifa sem unnin var 2019 af Fornleifastofnun Íslands; *Prestvík á Kjalarnesi, Deiliskráning vegna hugmynda um uppbyggingu*. Búsetuminjar eru að miklu leyti innan 50 metra friðlínu við ströndina ásamt því að vera í nálægð við gamla bæjarstæðið. Framkvæmdir miðast við að hrófla sem minnst við minjum á svæðinu.



MYND 4. Myndin sýnir staðsetningu þekktra fornleifa í Presthúsum, merktar með rauðum hringjum. Svört lína sýnir jarðamörk.

4 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

4.1 Kynning og samráð

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að deiliskipulagi.

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir samþykkt í sveitarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing verður auglýst í Borgarráði og verður aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.

Ábendingar um lýsinguna skal senda á netfangið skipulag@reykjavik.is.

4.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá nokkrum aðilum við þessa skipulags- og matslýsingu og á öðrum stigum í skipulagsferlinu. Horft verður meðal annars til umsagna frá eftirtöldum:

- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Veitur

Leitað verður eftir umsögnum annarra aðila eftir atvikum, t.d. innan stjórnsýslu borgarinnar ásamt nefndum og ráðum Reykjavíkur eftir því sem við á. Meðal annars verður íbúaráði á Kjalarnesi send lýsingin til kynningar.

4.3 Drög að skipulagsferli

Samantekt af skipulagsferlinu og helstu tímasetningar, með fyrirvara um breytingar.

Apríl 2021	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd.
Apríl 2021	Lýsing afgreidd í Borgarráði.
Apríl 2021	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi.
Maí 2021	Tillaga að nýju deiliskipulagi tekin fyrir í skipulags- og samgönguráði og borgarráði þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanleg tillaga samþykkt til auglýsingar.
Júní 2021	Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Ágúst 2021	Tillaga afgreidd í borgarráði að undangenginni umræðu skipulagsráðs með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og skipulagið sent til Skipulagsstofnunar.
Ágúst 2021	Skipulagið auglýst í B - deild Stjórnartíðinda.