



Reykjavík 30.08.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 29. ágúst 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Vallá

Lögð fram umsókn Atla Jóhanns Guðbjörnssonar dags. 30. júlí 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vallá á Kjalarnesi. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit A til suðurs og vesturs og bæta við nýjum aðkomuvegi samkvæmt uppdr. TAG teiknistofu ehf. dags. 30. júlí 2018.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

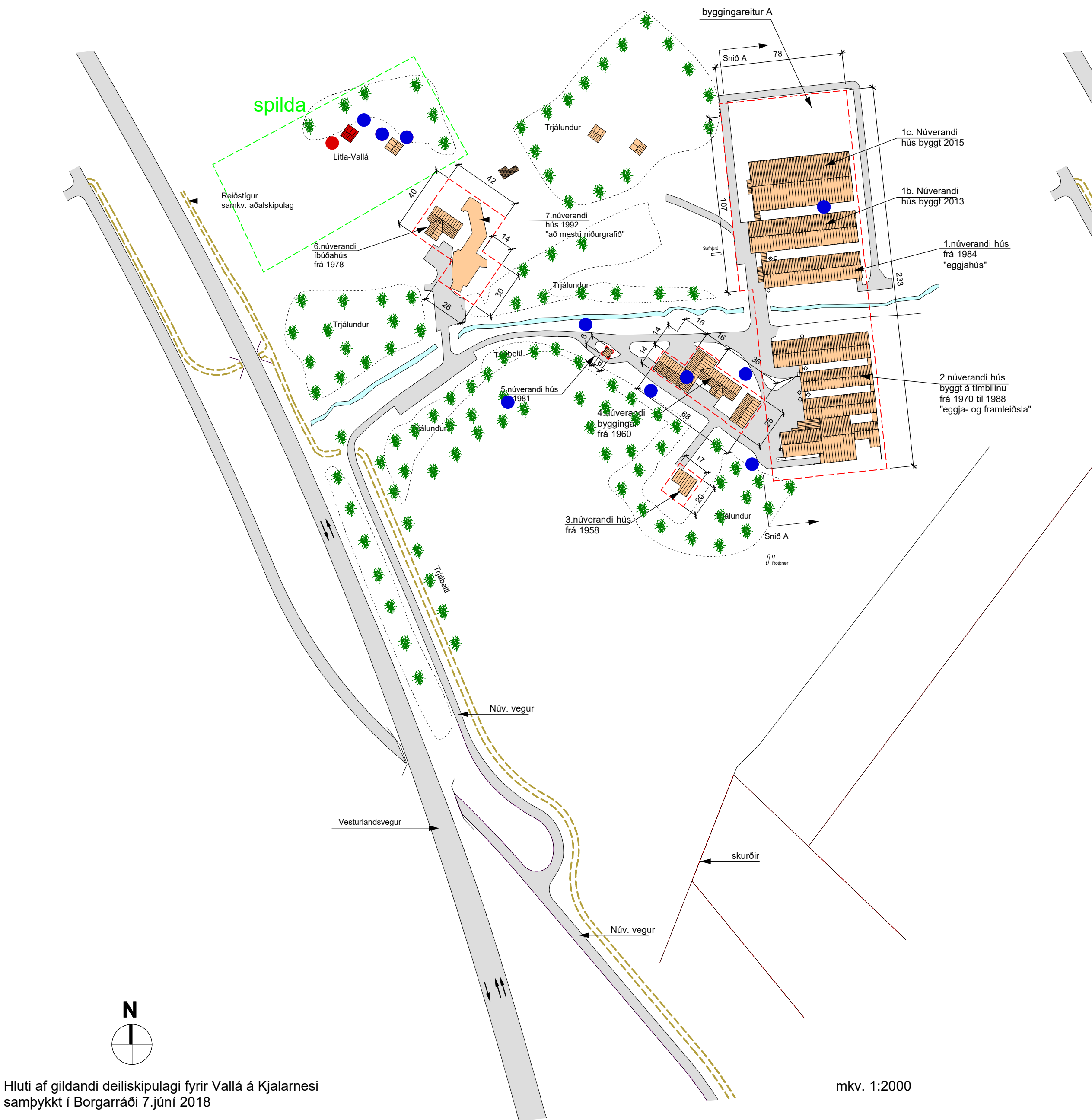
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

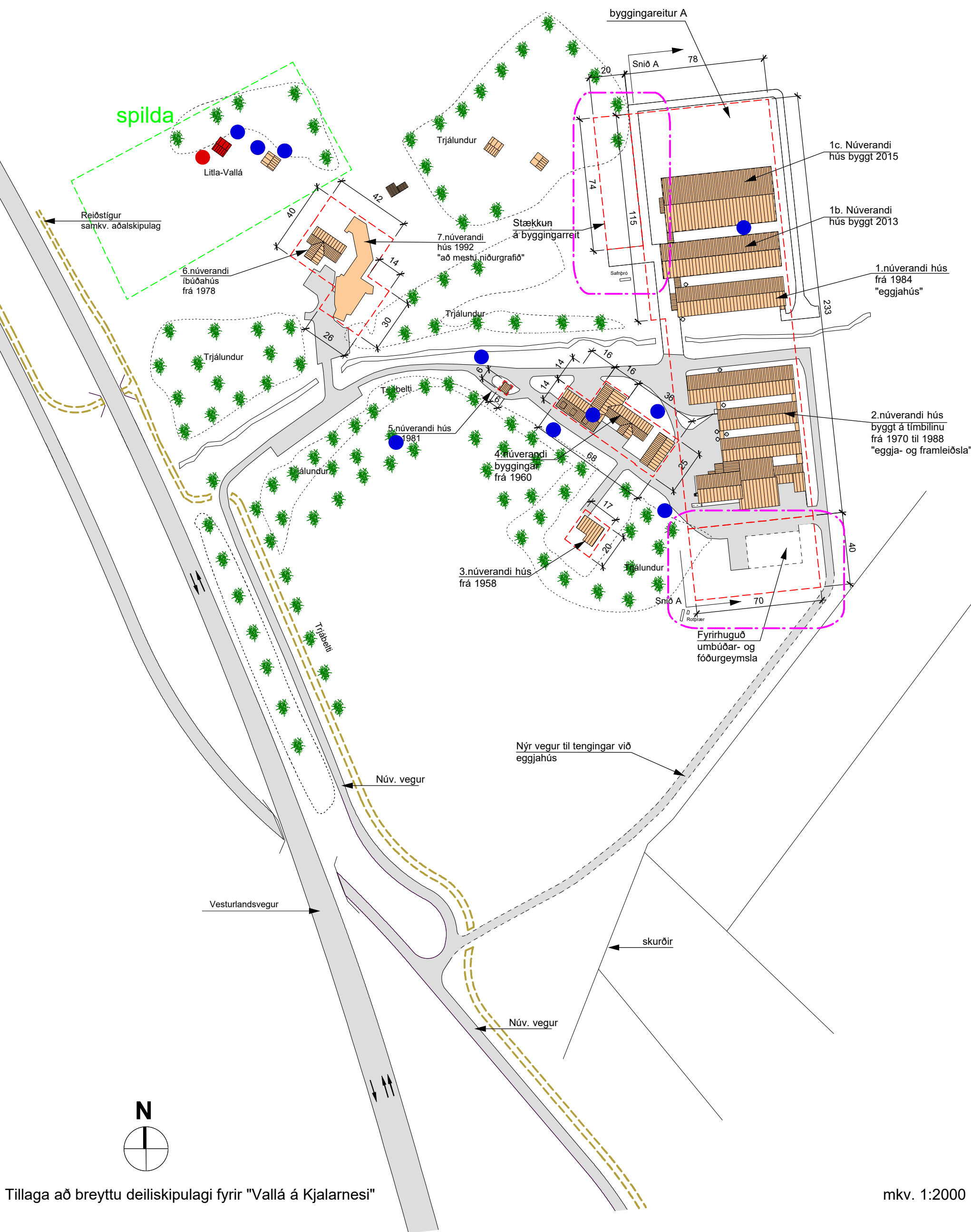
Fylgiskjal: uppdr. dags. 30. júlí 2018

Deiliskipulagsbreyting Vallá á Kjalarnesi



Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Vallá á Kjalarnesi samþykkt í Borgarráði 7.júní 2018

byggingareitur:	Bygging:	hús nr.:	Byggingarár:	Bygg.magn í dag:	hæðir:	Byggingareitur:	Hámarks heimilt byggingarmagn:	Nýtingarhlutfall:
A	Eggjahús	1	1984	970 m2	1	17230 m2	11500 m2	0.66
	Eggjaframleiðsla, flokkun og geymsla	1b	2013	1264 m2	1			
		1c	2015	1888 m2	1			
		2	1970-1988	4400 m2	2			
	Íbúðahús	3	1958	130 m2	1	340 m2	220 m2	0.65
	Íbúða- starfsm- og geymsluhús	4	1960-1981	1000 m2	2+ris	1570 m2	1300 m2	0.69
	Vararafstöð	5	1981	12 m2	1	36 m2	36 m2	0.82
	Viðskipta- og þjónustuhús og bilg.	6	1992	809 m2	2	2295 m2	1500 m2	0.65
	Íbúðarhús	7	1978	550 m2	2			
	Óbyggt	8		Óbyggt	2		100 m2	
	Íbúðar- og áhaldahús	9	1986	362 m2	1+ris	594 m2	450 m2	0.76
B	Allgrísa-hús	10	x	2700 m2	1	22750 m2	8000 m2	0.35
	Mykjutankur	11	x	440 m2	1			



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir "Vallá á Kjalarnesi"

Núverandi byggingarmagn í reit A:								
byggingareitur:	Bygging:	hús nr.:	Byggingarár:	Bygg.magn í dag:	hæðir:	Byggingareitur:	Hámarks heimilt byggingarmagn:	Nýtingarhlutfall:
A	Eggjahús	1	1984	970 m2	1	17230 m2	11500 m2	0.66
	Eggjaframleiðsla, flokkun og geymsla	1b	2013	1264 m2	1			
		1c	2015	1888 m2	1			
		2	1970-1988	4400 m2	2			
	Íbúðahús	3	1958	130 m2	1	340 m2	220 m2	0.65
	Íbúða- starfsm- og geymsluhús	4	1960-1981	1000 m2	2+ris	1570 m2	1300 m2	0.69
	Vararafstöð	5	1981	12 m2	1	36 m2	36 m2	0.82
	Viðskipta- og þjónustuhús og bilg.	6	1992	809 m2	2	2295 m2	1500 m2	0.65
	Íbúðarhús	7	1978	550 m2	2			
	Óbyggt	8		Óbyggt	2		100 m2	
	Íbúðar- og áhaldahús	9	1986	362 m2	1+ris	594 m2	450 m2	0.76
B	Allgrísa-hús	10	x	2700 m2	1	22750 m2	8000 m2	0.35
	Mykjutankur	11	x	440 m2	1			

Greinargerð:

I aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Almennt:

Afmörkun og stærð deiliskipulagssvæðis
Deiliskipulagið nær yfir allt lögbilið Vallá á Kjalarnesi sem afmarkast af umflokkanum til suðurs, Vesturlandsveg til vesturs og Esjuhlíðum til norðurs og austurs.
Heildarstærð skipulagsvæðisins er 36.30 ha.

9. október 2014 þá var samþykkt í Borgarráði breyting á deiliskipulagi fyrir Vallá

I þeirri deiliskipulagsbreytingu þá voru byggingareitir skilgreindir en annar hluti jarðarinnar er óbreytt landnotkun þ.e. landbúnaður.
Hér að neðan má lesa greinargerð sem gerð var þá.

Gildandi deiliskiliskipulag "spilda" í landi Vallár 21. október 1999 var samþykkt deiliskipulagsbreyting. Lóðarspilda úr landi Vallár við hlöð býlisins Gils, landnotkun spildunnar er breytt úr landbúnaðarsvæði í sumarbústaðabyggð.
Sérskilmáli/skipulagskvöð er á áður samþykktir deiliskipulagsbreytingu um að heimilt sé að byggja landbúnaðarbyggingar (þ.m.t. gripahús), í landi Vallár, í allt að 250 m. fjarlægð frá húsi þess.
Nýtt deiliskipulag þetta yfirtekur og fellir úr gildi eldra deiliskipulag spildu úr landi Vallar samþykkt 21. október 1999.

Úrdráttur úr umsögn heilbrigðisfirlitsins Reykjavíkur:
Ekki er hægt að auka framleiðslu svinabús án þess að fengin sé undanþága umhverfis- og auðlindaráðuneytis frá 500 metra reglu varðandi fjarlægð svinabús frá íbúðarhúsi þar sem byggingareitur B er nær íbúðahúsi.

Um er að ræða landbúnaðarsvæði þar sem ekki stendur til að auka framleiðslu á jörðinni, né munu nýjar byggingar leiða til aukinna umhverfisáhrifa þar sem ekki er fyrirhugað að stækka núverandi starfsemi.

Um 4800 tonn af hæsnaskit falla til árlega frá eggjabúunum á Vallá. Úrgangurinn er fluttur til dreifingar í Kjós eða að Melum í Melasveit. Haugðs er til staða á búinu. Hrægamúr er til staðar og er tæmdur reglulega.

Úrdráttur úr niðurstöðum Veðurstofu Íslands um nauðsyn á ofanflóðahættumat:
Það er álit Veðurstofu Íslands að ekki sé nauðsynlegt að gera sérstakt ofanflóðahættumat vegna þessara áforna og að þau samræmist lögum og reglum um varnir gegn skriðföllum og snjóflóðum.

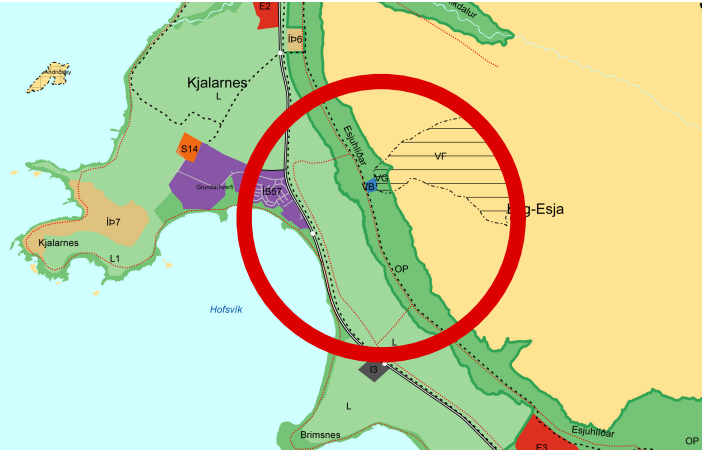
Núverandi byggingar
Á jörðinni Vallá er fjöldi húsa sem byggð hafa verið yfir langt tímabili án þess að legið hafi fyrir deiliskipulag og hefur framleiðsla staðið í á fimmta áratug.

Húskönnun og fortleifar
Byggðakönnun
Á svæðinu er nokkur fjöldi húsa sem byggð hafa verið á alllögum tímabili, af eigendum og ábúendum á hverjum tíma. Elstu húsín eru íbúðarhús, fjós og hlaða sem byggð voru á jörðinni Vallá á árunum 1923-1924, en tvö þeirra, íbúðarhúsið og fjósið, hafa verið felld inn í yngri byggingu og eru ekki lengur sýnileg sem sjálfstæð húsi. Á Litlu-Vallá eru tvö húsi, íbúðarhús og hlaða, sem byggð voru 1936. Tvö húsi á jörðinni Vallá voru byggð á tímabilinu 1957-1960, fjós bygggt 1957 og íbúðarhús bygggt 1958-1960. Á jörðinni stendur einnig íbúðar- og geymsluhús bygggt á árunum 1968-1972. Á spildu úr landi Vallár stendur annað íbúðarhús bygggt 1978. Frá sama ári er íbúðarhúsið Gil sem bygggt var á lóð úr landi Vallár. Frá tímabilinu 1974-1988 eru allmargar byggingar á Vallá sem reistar hafa verið undir eggjaframleiðslu og geymslu.
Yngstu húsin á svæðinu eru viðskipta- og þjónustuhús, reist 1992 á spildu úr Vallá, allgrísa-hús norðarlega í landi Vallár, bygggt 1996, og eggjahús, reist 2013 og 2015

Formleifar
Skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012 má ekki raska friðlýstum og friðuðum formleifum, húsum og mannvirkjum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Hvers kyns mannvistarleifar 100 ára og eldri teljast formleifar og eru friðaðar. Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.

Skv. sömu lögum er eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr skylt að leita álitis hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvarar ef þeir hyggað breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Skv. skýrslu frá Borgarsögusafni Reykjavíkur í kafla 2.5, þá eru skráðar 21 formleifar á allri jörðinni merktar með bláu á uppdrætti, þar af þrjár sýnilegar á allri jörðinni.
Einnig er lagt er til varðveislugildi fyrir Litlu-Vallá þar sem um er að ræða óvanalegt byggingarlag, einkun ef horft er til aldris og byggingarefnis húsin, merkt með rauðu.
Visað er nánar í skýrslu nr. 167, frá Borgarsögusafni Reykjavíkur, dags. 2014.



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

Breyting á deiliskipulagi

Mörk byggingareits

Spilda, sumarbústaðalóð

Trjálundi / Trjálundi

Núverandi byggingar

Stofnstigur

Reiðstigur

Minjar

Friðlýstar formínjar

Fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi 2018:
Á tilöggunni eru sýndir byggingareitir og verða byggingar að vera innan byggingareits.

Breytingar eru gerðar á byggingareit A:
Byggingareitur A er stækkaður úr 17230 m² í 21500 m².
Með þessari stækkun þá fer hámarki á heimilu byggingarmagnin úr 11500 m² í 12900 m².
Ástæða stækkunnar á byggingareit A er sú að mikil vöntun er á umbúða- og fódurgeymslum fyrir eggjaframleiðsluna.
Engin aukning er gerð á eggjaframleiðslu af neinu tagi, einungis verið að bæta geymslurýmum.

Hámarkshæð byggingar í mæni er: 6.5 m.
Mesta hæð byggingar á langhlöð: 4 m.
Mænistefna er sú sama og núverandi hús næst við nýbyggingu. (vestur-austur)
Útlit bygginga skal vera hvítt, í samræmi við nálægðar byggingar.
Fyrirhugað er að reisa tvær byggingar til viðbótar skv. innan byggingareits.
Hámarks heimilt byggingarmagn verður: 11000 m²
Nýtingarhlutfall: 0.66

Öftun neysluvatns fyrir nýbyggingar kemur allt frá núverandi nálægðum byggingum.
Slökkvivatn er nú þegar á landareigninni.

Bæta við nýjum aðkomuvegi:
Bæta við nýjum aðkomuvegi að Vallá til að auðvelda flutninga á vörum til og frá Vallá.

Að öðru leiti gildi fyrri skilmálar fyrir svæðið.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í _____

_____ þann _____ 20__.

Tilagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Vallá 116 Reykjavík

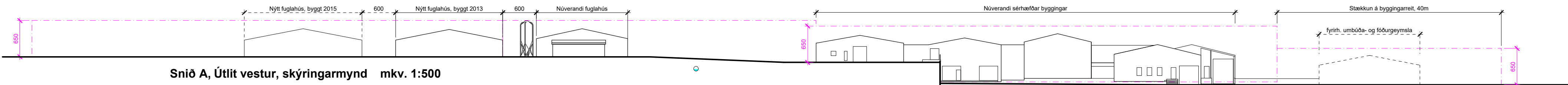
-Deiliskipulagsbreyting, Vallá á Kjalarnesi

Dag: 30.07.18

Verk: 05.18 Blaðstær: A1 Mkv: 1:0000, 1:500

TAG teiknistofa ehf

Stúdíóla 33, 108 Reykjavík, s: 699 4297
kt: 500215-1000, atli@tagteiknistofa
Atli Jóhann Guðbjörnsson, Byggingrafðingur, KT: 260978-5789



Snið A, Útlit vestur, skýringarmynd mkv. 1:500