



Reykjavík 02.11.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 1. nóvember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Árvellir

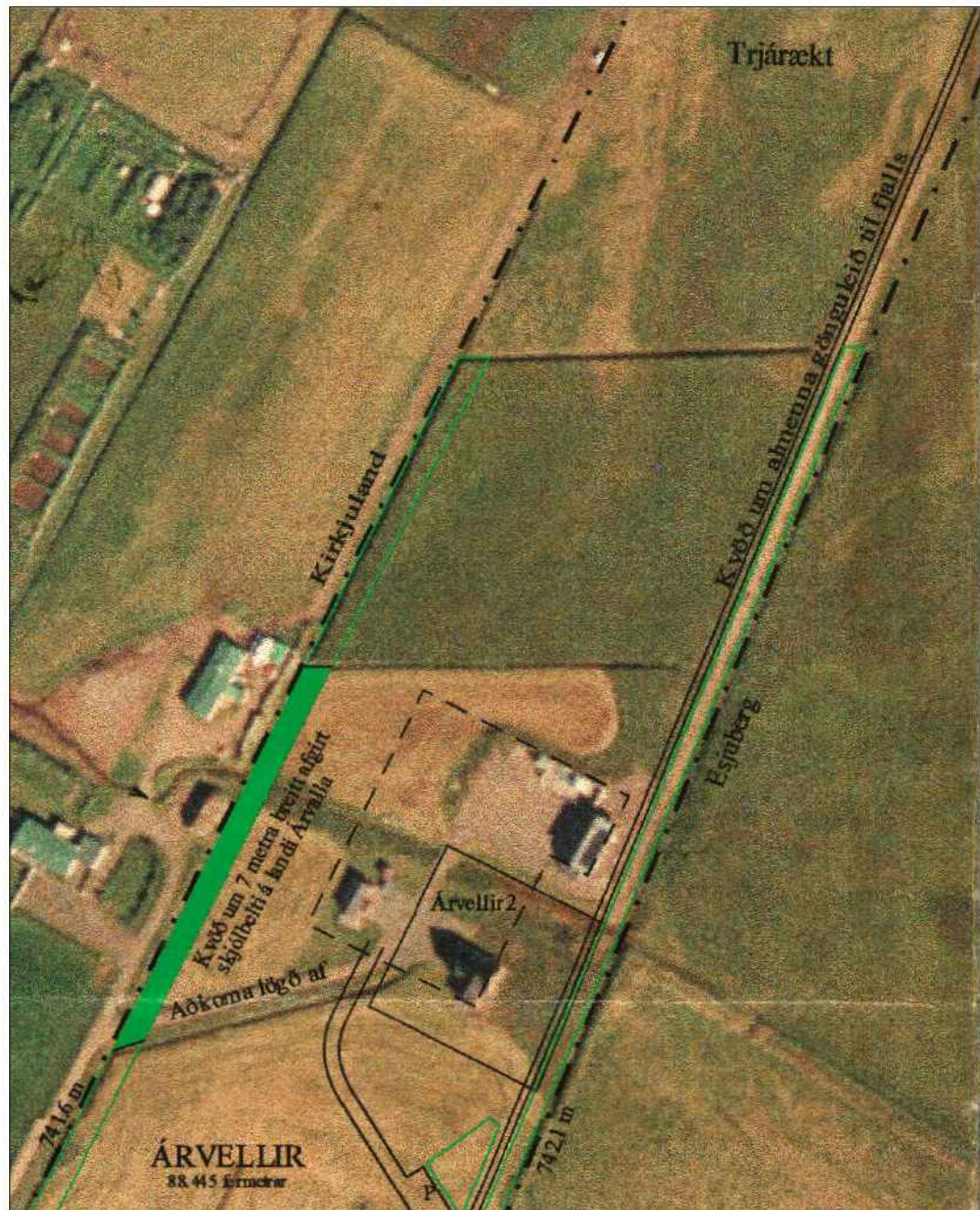
Lögð fram umsókn Pétur H. Jónssonar, mótt. 22. ágúst 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi jarðarinnar Árvellir á Kjalarnesi. Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir 17 lóðum undir smáhýsi til útleigu (ferðaþjónustu) á um 1,5 ha svæði norðarlega á landinu, samkvæmt uppdr. Pétur H. Jónssonar, dags. 4. ágúst 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. október 2017.

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 27. október 2017.
Vísan til borgarráðs.*

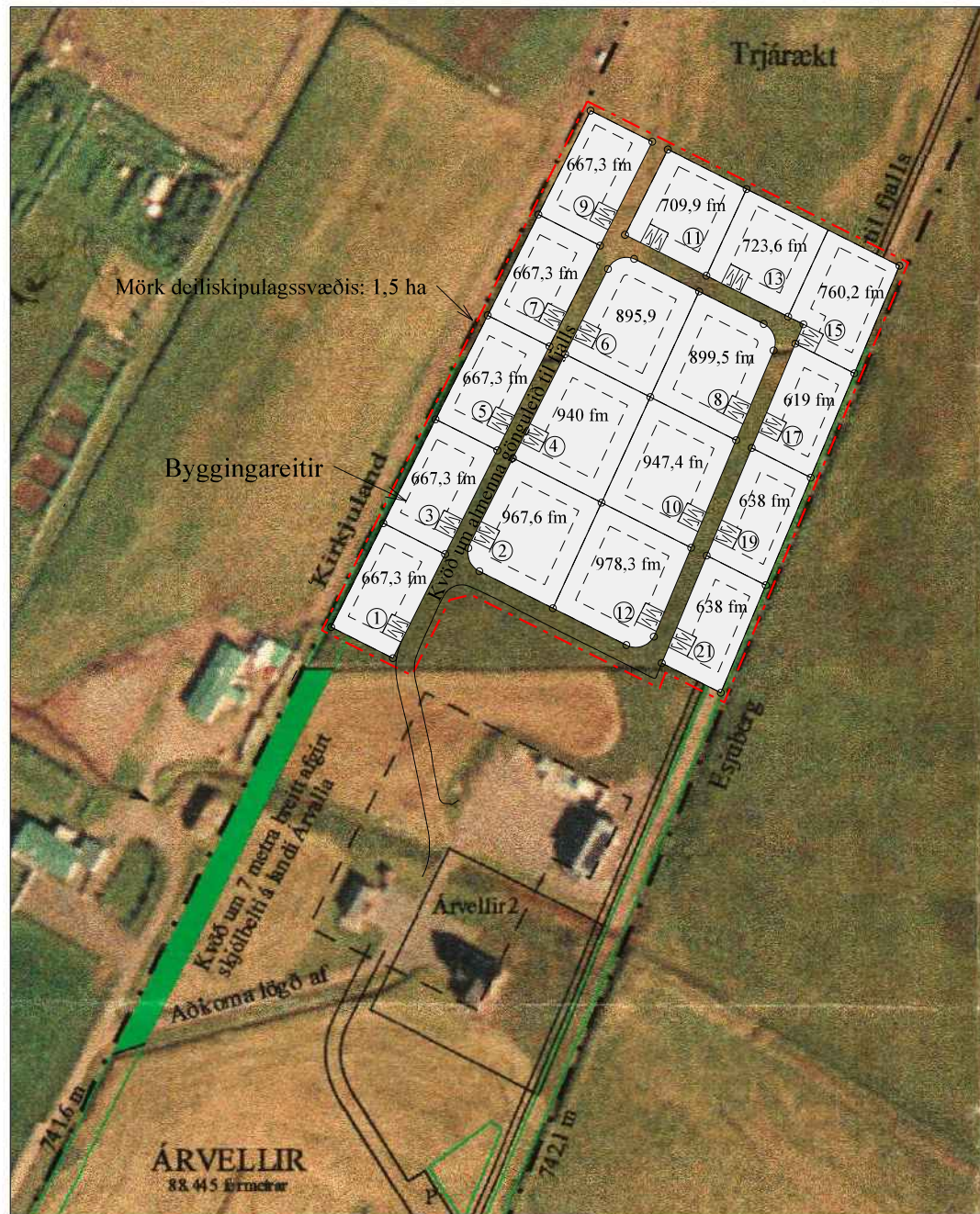
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

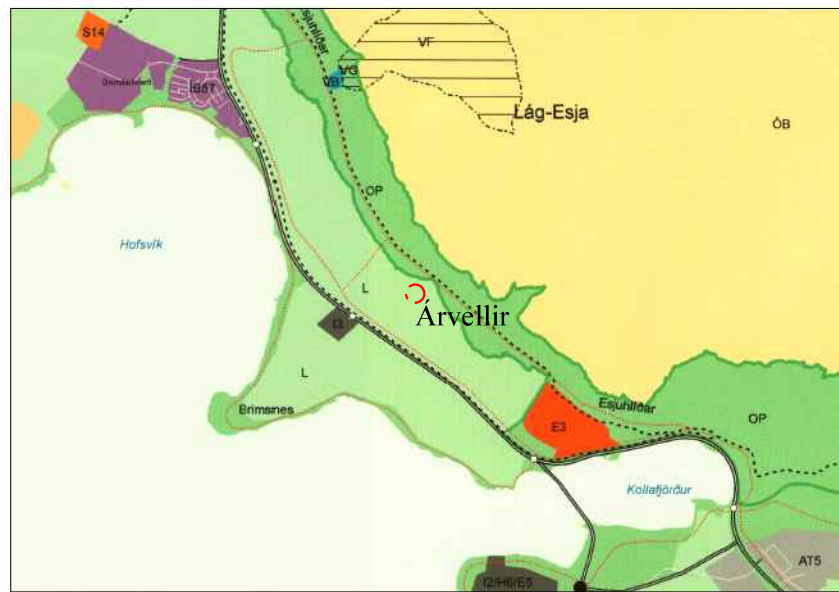
Fylgiskjöl: uppdr. Pétur H. Jónssonar, dags. 4. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. október 2017.



Núverandi skipulag



Breytt skipulag



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2930

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulags og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann _____

ÁRVELLIR á Kjalarnesi Ferðahjónusta - smáhýsi Breyting á deiliskipulagi Mkv. 1 : 2.000 (A3) 4. ágúat 2017

Breyting á samþykktu deiliskipulagi, samþykkt þann 20. júní 2000

Breytingin felst í eftirfarandi:

Gert er ráð fyrir 17 lóðum undir smáhýsi til útleigu (ferðahjónustu) á um 1,5 ha svæði norðarlega á landi Árvalla á Kjalarnesi. Lóðirnar eru að stærðinni frá 619 fm til 978,3 fm að stærð og á þeim verði heimilt að byggja smáhýsi innan skilgreindra byggingareita að stærðinni frá 25 fm til 55 fm. Lögð verður áhersla á að húsin falli vel inn í umhverfi og hugað verði að heildaryfirbragði byggðarinnar .

Að öðru leiti gilda deiliskipulagskilmálar í samþykktu deiliskipulagi.



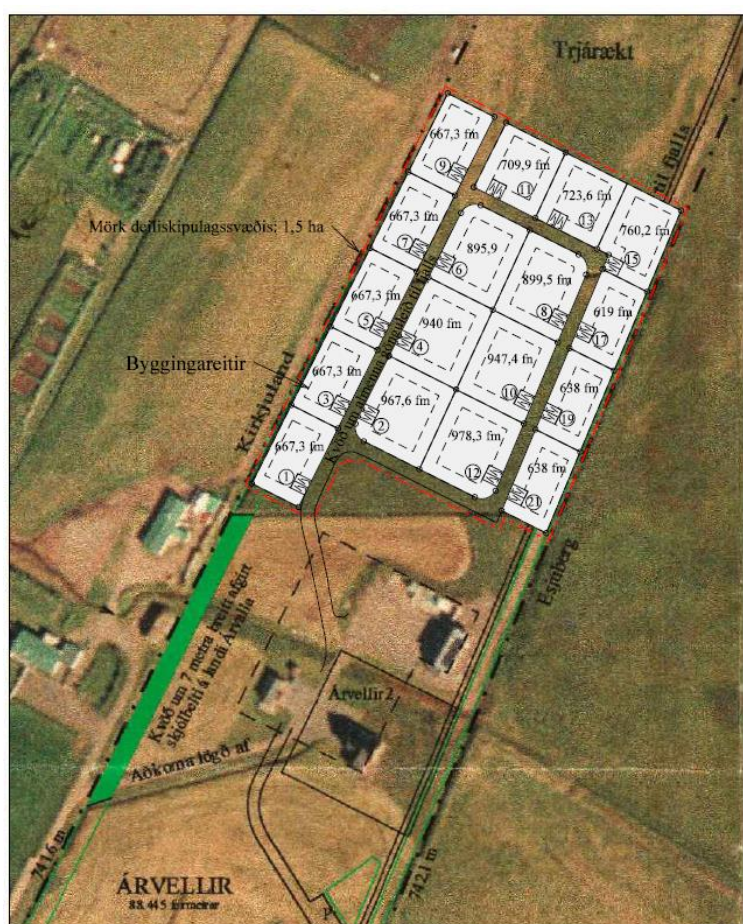
Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is

Reykjavík 27. október 2017

Varðar: Kjalarnes, Árvellir, breyting á deiliskipulagi.

Lögð er fram umsókn Pétur H. Jónssonar, mótt. 22. ágúst 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi jarðarinnar Árvellir á Kjalarnesi. Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir 17 lóðum undir smáhýsi til útleigu (ferðapjónustu) á um 1,5 ha svæði norðarlega á landinu, samkvæmt uppdr. Pétur H. Jónssonar, dags. 4. ágúst 2017.



Í umsókninni kemur fram að gert er ráð fyrir 17 lóðum undir smáhýsi til útleigu fyrir ferðapjónustu á um 1,5 ha svæði norðarlega á landi Árvalla á Kjalarnesi. Lóðirnar eru að stærð frá 619 – 978 fm og á þeim verði heimilt að byggja smáhýsi innan skilgreindra byggingareita að stærð frá 25-55 fm. Lögð er áhersla á að húsin falli vel inn í umhverfið og hugað verði að heildaryfirbragði byggðarinnar.

Í gildi er eldri skipulag frá 1974 fyrir Móa, Skrauthóla og Sjávarhóla m.s.br. Þar á meðal fyrir Árvelli árið 2000. Í því skipulagi er gert ráð fyrir að byggja mætti við núverandi hús, vistheimili, áhaldageymslu og verkstæði með tilgreindu byggingarmagni auk starfsmannabústaðar með bílgeymslu o.fl. Byggingar skyldu staðsetja þannig innan byggingareits að þær myndi þyrpingu sem opnast inn að inngarði með gróðri, aðkomu og bílastæðum. Auk þess þá hefur verið gert og útgefið

árið 2015, ofanflóðahættumat fyrir svæðið undir Esjuhlíðum á þessu svæði. Þar er hættumat skipt í nokkur svæði eftir ákveðinni skilgreiningu. Sú lína er ekki sýnd á fyrirhugaðri skipulagsbreytingu fyrir Árvelli en svo virðist sem

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá eru Árvellir á skilgreindu landbúnaðarsvæði, en hluti landsins nær Esjuhlíðum er opið svæði. Landbúnaðarsvæði eru svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfenað, matvæla- og fóðurframleiðslu. Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu.

Eftirfarandi markmið og skipulagsákvæði eru sett fram um landbúnaðarsvæði og skógrækt í aðalskipulaginu:

- Skapa skörp skil milli landbúnaðarsvæða (dreifbýlis) og þéttbýlis og milli landbúnaðarsvæða og opinna svæða með útivistar og/eða útivistargildi. Stuðla að verndun verðmætts landbúnaðarlands og efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum í anda sjálfbærrar þróunar.
- Skapa skilyrði fyrir 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.
- Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómsundabúskap.
- Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómsundabýli, skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómsundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýla/tómsundabýli og skal það rökstutt sérstaklega.
- Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbyggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

Niðurstaða

Um er að ræða ósk um smáhýsi fyrir ferðaþjónustu sem er almennt ekki heimili á landbúnaðarsvæðum nema í tengslum við hefðbundna ferðaþjónustu bænda. Það kemur jafnframt fram í greinargerð aðalskipulagsins að við uppskiptingu jarða þá skal miða við að landskikar séu ekki minni en 5 hektarar, nema það sé rökstutt sérstaklega auk þess sem stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum.

Í ljósi ofangreinds þá er ekki lagt til að heimilt verði að auglýsa og breyta deiliskipulagi á þann veg sem óskað er eftir og því tekið neikvætt í að breyta skipulagi fyrir Árvellir á Kjalarnesi

f.h skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**