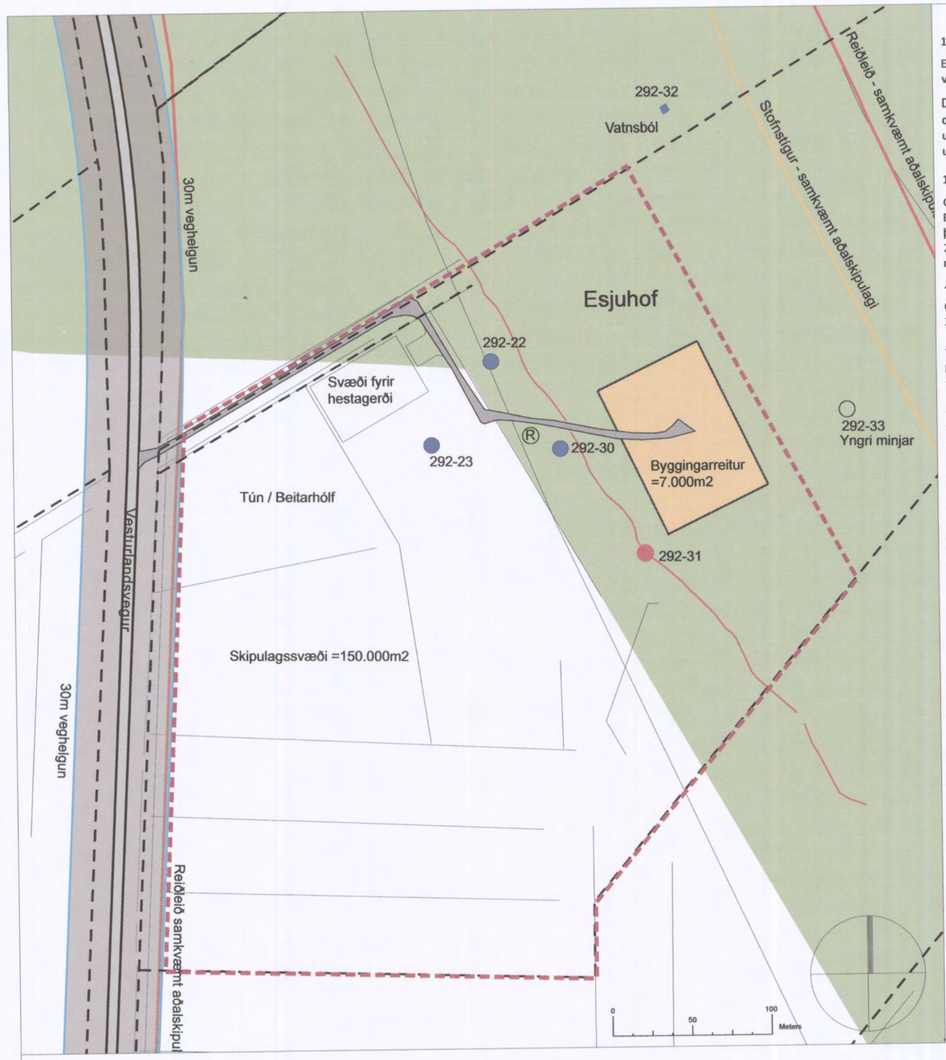

GREINARGERÐ

1 FORSENDUR

Landslag ehf. sér um gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir land Sigurjóns Benediktssonar, Esjuhof, spildu úr Hofslandi I við Esjurætur á Kjalarnesi.

1.1 *Markmið deiliskipulagsins*

Í deiliskipulagi er gerð grein fyrir mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka byggingarreit, bílastæði, hestagerði og stíga. Markmiðið er að byggja upp aðstöðu til að þjóna göngu-, hesta- og hjólreiðamönnum yfir sumartímann. Gert er ráð fyrir salernisaðstöðu, hesta- og farangursskýli auk möguleika á kaffisölu og aðstöðu fyrir starfsfólk.

1.2 *Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður*

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af 15 ha. svæði, hluti af spildu úr landi Hofslands I. deiliskipulagið nær því ekki yfir eina lóð. Skýr afmörkun lóðamarka ofan við skipulagssvæðið er að finna í úrskurði óbyggðanefndar. Landinu tilheyrir allt land upp á fjallsbrún og allt þar til vötn skiljast, þ.e. byrja að renna til suðurs og austurs. Hofsland I og II voru áður hluti af landi Hofs en árið 1948 var landið norðan þjóðvegar og fjalllendið tekið undan en heimajörðin seld. Landið sem var tekið undan var að meginhluta Hofsflóðin sem voru engjarnar frá Hofi.

Vegur liggur frá Vesturlandsvegi í átt að Esjunni eftir norðurjaðri landareignarinnar. Beygir til suðausturs og svo til austurs og endar í litlu bílastæði við skógræktina Afmarkast skipulagssvæðið að hluta til af honum í norðri. Nyrsti hluti vegarins er afmarkaður með þeirri kvöð að hreppurinn (nú Reykjavík) hafi aðgang að vatnsbóli sem er ofan við mörk deiliskipulagsins, sjá staðsetningu á uppdrætti.

Að vestanverðu eru mörk skipulagssvæðisins við veghelgun Vesturlandsvegar, sjá nánari afmörkun deiliskipulagsins á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti. Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir Vesturlandsveg og gæti aðkoman breyst í tengslum við það.

Tún eru á stórum hluta lands Hofslands I og er aðkoma að þeim um áðurnefndan veg auk vegslóða beint af þjóðvegi. Svæðið er ágætlega gróið.

1.3 *Skipulagsleg staða*

1.3.1 Aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er áætlað deiliskipulagssvæði innan landbúnaðarsvæðis og Græna trefilsins. Svæðið sem áætlað er að nýta undir þjónustustarfsemina er innan Græna trefilsins og utan við túnin innan Hofslands I svo ekki er verið að breyta þeim hluta landsins sem skilgreindur er til landbúnaðarnota.

Samkvæmt aðalskipulagsuppdrætti liggur stofnstígur og reiðstígur undir Esjuhlíðum innan Græna trefilsins. Einnig er gert ráð fyrir reiðstíg meðfram Vesturlandsvegi. Staðsetning þjónustustarfseminnar væri því í tengslum við tvær reiðleiðir.

Í aðalskipulaginu eru meðal annars eftirfarandi markmið fyrir Kjalarnessvæðið:

- Fjölbreytni í útivistar- og afþreyingarmöguleikum verði aukin.
- Byggja upp göngu- , hjóla- og reiðstígakerfi sem verði hluti af heildstæðum stígakerfum borgarinnar.

Í umfjöllun um Græna trefilinn í greinargerð aðalskipulagsins kemur einnig fram að í jaðri trefilsins sé heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, en einnig kemur fram að uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins.

Áætluð uppbygging fellur vel að þessum markmiðum og skilgreiningum þar sem þegar er vegur á staðnum, trjárækt hefur verið stunduð í tugi ára og staðsetning er í jaðri Græna trefilsins. Sá hluti landsins sem nýta á undir starfsemina liggur utan túnanna sem nýtt eru til landbúnaðar.

1.1.1 Deiliskipulag Vallár Kjalarnesi - dags 15.apríl 2015

Deiliskipulag Vallár liggur ekki að þessari spildu lands sem verið er að skipuleggja en liggur að Hofslandi I. Skipulagssvæði Vallár er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Gert er ráð fyrir reiðleið og stofnstíg samkvæmt aðalskipulagi innan þess.

1.2 *Deiliskipulag*

Ekkert gildandi deiliskipulag er til af svæðinu. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagið verði í samræmi við gildandi aðalskipulag og nærliggjandi deiliskipulag.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

1.3 *Fornminjar*

Gerð hefur verið fornleifaskráning á svæðinu *Hof 1 landnúmer 125848* nr. 180 af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2017, Anna Lísa Guðmundsdóttir. Fjórar minjar eru þekktar innan skipulagsmarka. Gamli Kjalarnesvegur liggur í gegnum svæðið, nr. 292-31, vel sýnilegur. Auk hans eru þrjár rústir nr. 292-22, 292-23 og 292-30, allt minjar líklega frá þeim tíma þegar herinn var á svæðinu.

292-22 Rúst - herminjar

Grasigróin rúst, sjá staðsetningu á uppdrætti. Lögun og útlit bendir til að tóftin sé frá 20. öld og tilheyri flokki herminja.

292-23 Rúst - herminjar

Rústin gæti hafa verið aðhald fyrir skepnur en lögun og útlit bendir frekar til að tóftin sé frá 20. öld og tilheyri flokki herminja.

292-30 Rúst - herminjar

Rústin er grasigróin og þrjár trjáplöntur vaxa á veggjum hennar. Engin hleðslulög er sjáanleg. Lögun og útlit bendir til að tóftin sé frá 20. öld og tilheyri þá flokki herminja.

292-30 Vegur

Um Kjalarnes lá alfaravegur með Esjuhlíðum.Ekki er vitað hvað þessi vegur er gamall en trúlega er þetta elsta leiðin um Kjalarnes. Vegur þessi liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið frá norðvestri til suðausturs og sést vel á um 300 m. kafla og er hann um 4 m. á breidd. Hann er uppgróinn, á norðurhluta svæðisins er hann að verða óljósari á köflum vegna gróðurs, en á suðurhluta hans hefur verið ekið eftir honum á síðustu árum.

1.4 *Ofanflóð og skriðuföll*

Landeigendur þekkja ekki til ofanflóða á þessu svæði. Til er skýrsla um skriður í landi Skrauthóla. Engar sagnir eru um skriðuföll á þessu svæði samkvæmt landeiganda.

1.5 *Samráð*

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi: Skipulagsstofnun, *Veðurstofa Íslands, Borgarsögusafn Reykjavíkur, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Minjastofnun Íslands, Landeigendur Hofslands II og aðliggjandi jarða, Landssamband hestamanna, reiðveganefnd, Hestamannafélagið Hörður og Hverfisráð Kjalarnes*

2 DEILISKIPULAG

Markmiðið er að byggja upp aðstöðu til að þjóna göngu-, hesta- og hjólreiðamönnum yfir sumartímann. Gert er ráð fyrir salernisaðstöðu, hesta- og farangursskýli auk möguleika á kaffisölu og aðstöðu fyrir starfsfólk. Í deiliskipulagi er gerð grein fyrir mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka byggingarreit, bílastæði, hestagerði og stíga.

2.1 *Aðkoma og bílastæði*

Aðkoma að svæðinu er um malarveg sem liggur út frá Vesturlandsvegi (þjóðvegi 1), sem endar í smá bílastæði við skógarrjóður þar sem áætlaður byggingarreitur er. Kvöð er á veginum, sjá kafla 2.7. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir 6-8 bíla á núverandi stað auk aðstöðuplans fyrir bíla og kerrur við hestagerðið.

2.2 *Stígar*

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er gert ráð fyrir stofnstíg og reiðstíg fyrir ofan skipulagssvæðið, uppi í Esjuhlíð. Við gerð minjaskráningar er Gamli Kjalarnesvegurinn staðsettur neðar í hlíðinni og liggur hann í gegnum skipulagssvæðið, sjá einnig kafla 2.8. um minjar. Ekki er gert ráð fyrir öðrum stígum innan marka skipulagssvæðisins.

2.3 *Lóð*

Deiliskipulagssvæðið nær yfir hluta af lóð, spildu úr landi Hofs Kjalarnesi. Upplýsingar um lóðarmörk sem sýnd eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.4 *Byggingarreitur*

Á skipulagsuppdrætti er sýndur byggingarreitur á lóð og skulu byggingar, pallar og tilheyrandi mannvirki byggðar innan hans.

Innan byggingarreits má byggja þjónustuhús, allt að 80 m2. Í upphafi er gert ráð fyrir um 20 m2 gám innan byggingarreits á landinu auk verkfæ rageymslu sem verður að hámarki 30 m2 bjálkaskúr til að kanna hvort grundvöllur sé fyrir áðurnefndri starfsemi.

2.5 *Hestagerði og girðingar*

Gert er ráð fyrir hestagerði nálægt aðkomu inn á svæðið og beitarhólfum á túnum, sjá uppdrátt.

2.6 *Veitur*

2.6.1 Rafmagn og vatn

Orkuveita Reykjavíkur sér svæðinu fyrir rafmagni og vatni. Gert er ráð fyrir að lagnir séu lagðar í tengslum við aðkomuveginn að svæðinu eða þar sem OR telur henta í samráði við landeiganda.

Vatnsból er í hlíðinni norðaustan við deiliskipulagssvæðið og er áhugi á að nýta það fyrir starfsemina ef mögulegt er.

2.6.2 Fráveita

Gert er ráð fyrir rotþró innan lóðarmarka. Viðeigandi lausn og staðsetning skal fundin í samráði við heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur en tákn fyrir rotþró á uppdrætti er ekki endanleg staðsetning.

Fráveitukerfi innan svæðisins skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.6.2.1 Taðþró

Ekki er talin þörf á taðþró við hestagerði, þar sem einungis er um sumanotkun að ræða og takmarkaður tími sem hross standa í gerðinu.

2.7 *Kvöð*

Kvöð er á aðkomuvegi um aðgengi hreppsins (nú Reykjavík) að vatnsbóli sem er ofan við mörk deiliskipulagsins, sjá staðsetningu á uppdrætti.

2.8 *Minjar*

Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 m. nema annað sé ákveðið.

Innan deiliskipulagsins eru skráðar fjórar minjar sjá nánar í kafla.1.3

Engar af minjunum skarast á við þær framkvæmdir sem áætlaðar eru.

Áformað er að endurvekja gömlu reiðleiðina/Gamla Kjalarnesveg og verðu að gera það í samráði við Minjastofnun Íslands skv. 21. grein laga um menningarminjar (nr. 80/2012).

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

"Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. 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."

2.9 *Græni trefillinn og trjárækt*

Græni trefillinn er innan marka deiliskipulagsins og er gert ráð fyrir áframhaldandi trjárækt innan þess svæðis, utan byggingarreits. Skilgreining svæðisins innan deiliskipulagsins er sú sama og er í aðalskipulagi Reykjavíkur. Græni trefillinn er samfellt skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Einnig kemur fram að í jaðri Græna trefilsins, sem þetta deiliskipulagssvæði fellur undir, er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistiþjónustu.

2.10 *Ofanflóð og skriðuföll*

Áætlað er að um sumarstarfsemi sé að ræða, frá maí og fram í október svo ekki er ástæða til að skoða hættu á snjóflóðum.

3 Almennir skilmálar

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.1 *Hönnun og uppdrættir*

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.2 *Mæliblöð*

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.3 *Sorpgeymslur og sorpgámar*

Allt sorp fer í sorptunnur og gáma sem flutt er út fyrir svæðið og fargað skv. gildandi lögum. Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012).

3.4 *Frágangur lóða*

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

4 Umhverfisáhrif

Deiliskipulag Esjuhofs, spilda úr Hofslandi I, fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana (105/2006). Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010).

Helstu framkvæmdir og aðgerðir skv. deiliskipulagi eru eftirfarandi:

- Bygging allt að 80 m2 þjónustuhúss ásamt rotþró tengt því.
- Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi nein neikvæð umhverfisáhrif. Uppbygging þjónustu fyrir hestamenn, göngufólk og hjólreiðamenn er talið geta haft jákvæð áhrif á uppbyggingu á svæðinu. Eins og kom fram í umsögn hverfisráðs Kjalarness vegna skipulagslýsingar fyrir þetta deiliskipulag er þetta talið samræmast hugmyndum um skipulag um græna trefilinn. Lögð hefur verið áhersla hjá Kjalnesingum að vekja upp gömlu reiðleiðina í Esjuhlíðum og myndi þetta styðja við þær hugmyndir um svæðið.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Græni trefillinn og trjárækt skv aðalskipulagi
- Vegslóði
- Byggingarreitur
- Skurðir
- Fornminjar - vegur
- Herminjar
- Rotþró
- Stofnstígur skv aðalskipulagi
- Reiðleið skv aðalskipulagi
- Veghelgunarsvæði
- Vatnsból

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipul.r. þann 6. 9 2017 og í borgarráði þann 14. 9 2017.

Tillagan var auglýst frá 13. júní 2017 með athugasemdafresti til 25. júlí 2017.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. okt. 2017

Breyting eftir auglýsingu 25.08.2017

- Byggingarreitur minnkaður úr 10.000 m2 í 7.000 m2 vegna nálægðar við minjar

25.08.2017 Breytt til samræmis við athugasemdir Skipulagsstofnunar

Reykjavík - Deiliskipulag

Esjuhof - Kjalarnesi

Aðstaða fyrir útivistarfólk

KVARÐI-A2:	1:2500	TEIKN NR:	
DAGS:	27.04.2017	HANNAÐ:	
FLOKKUR:	0000-reyk	TEIKNAÐ:	FK/HN
SKRÁ:	16075_Hof_Kjalarnesi	VERKNR:	16075

LANDSLAG

X:\0-VERK\0000-REYKA\16075-HOF_A_KJALARNESI\TEIKN\DWG\16075-GM.DWG