



Borgarráð Reykjavíkur

Reykjavík 17.05.2017

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 17. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarne, Hof

Lögð er fram tillaga Landslags, dags. 27. apríl 2017, að nýju deiliskipulagi fyrir Esjuhof, spildu úr Hofslandi I við Esjurætur á Kjalarne. Í tilögu að deiliskipulagi er gerð grein fyrir mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar og er m.a. verið að afmarka byggingarreit, bílastæði, hestagerði og stíga. Markmiðið er að byggja upp aðstöðu til að þjóna göngu-, hesta- og hjólvreiðamönnum með salernisaðstöðu, hesta- og farangursskýli auk möguleika á kaffisölu og aðstöðu fyrir starfsfólk. Stærð svæðisins sem skipulagið nær yfir er um 15 hektarar.

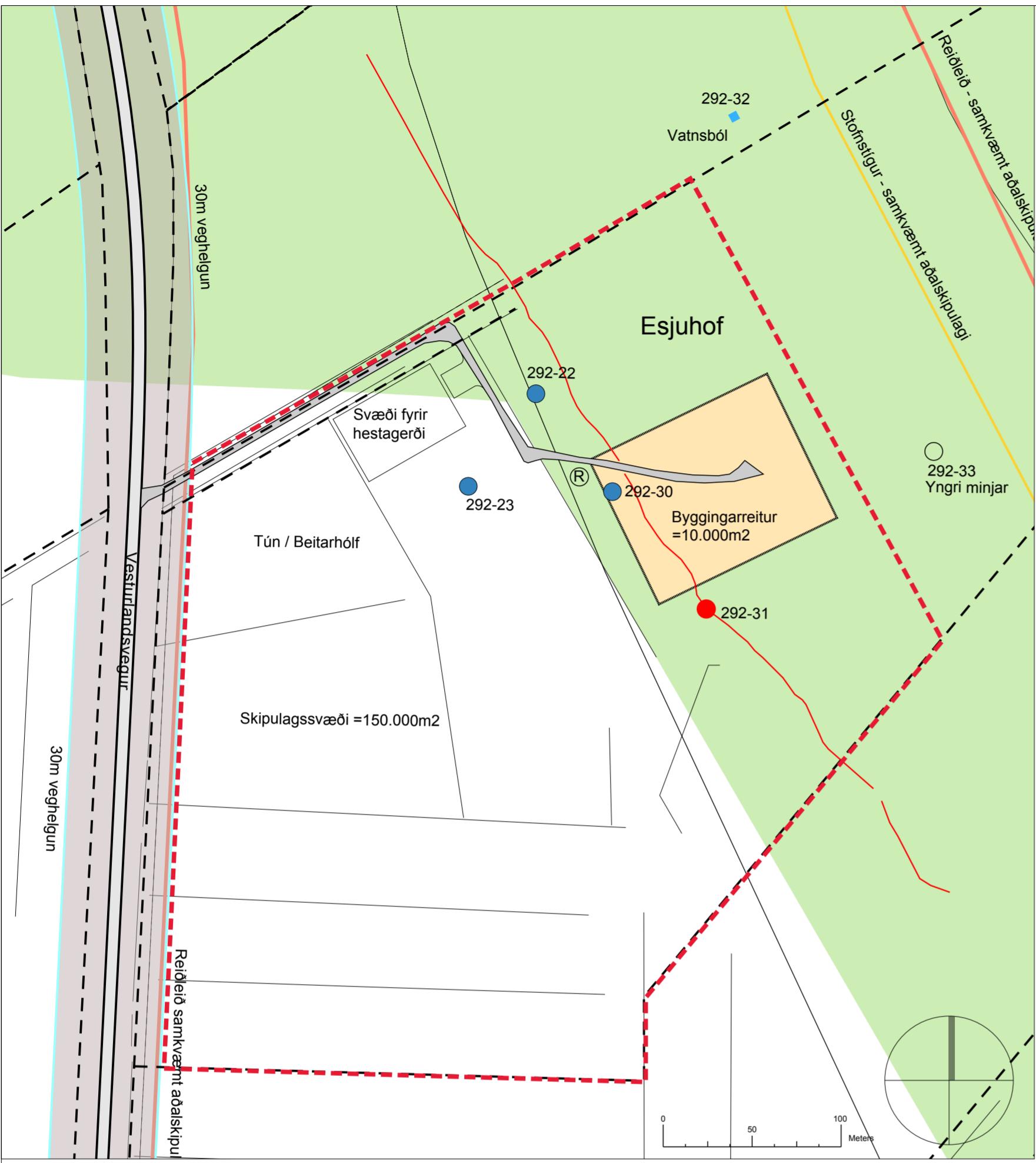
*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/2010.*

Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsóttir

Fylgiskjal: tillaga Landslags, dags. 27. apríl 2017.



GREINARGERÐ

1. FORSENDUR

Landslag ehf. sér um gerð bessa deiliskipulags sem nær yfir land Sigurjóns Benediktssonar, Esjuhof, spilðu úr Hofslandi I við Esjuretur á Kjalarne.

1.1 Markmið deiliskipulagsins

Í deiliskipulagi er gerð grein fyrir mögulegi uppbryggingu svæðisins til framtíðar. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka byggingarreið, bilastæði, hestagerð og stíga. Markmiðið er að byggja upp aðstöðu til að bjóna göngu-, hesta- og hjólreiðamönnum yfir sumartímann. Gert er ráð fyrir salernisaðstöðu, hesta- og farangurskýli auk möguleika á kaffisölu og aðstöðu fyrir starfsfólk.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og númerandi aðstæður

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af 15 ha. svæði, hluti af spilðu úr landi Hofslands I. Deiliskipulagið nær því ekki yfir eina lóð. Skýr afmörkun löðarmarka ofan við skipulagssvæðið er að finna í úrskurði óbyggðanepðrar. Landinu tilheyrir allt land upp á fjallsbrún og allt þar til vötum skiljast, þ.e. byrja að renna til suðurs og austurs. Hofsland I og II voru allur hluti af landi Hofs en árið 1948 var landið norðan þjóðvegar og fjallendið 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 Esjunnar eftir norðurjáðri landareignarnar. Beyrir til suðausturs og svo til austurs og endar í litlu bilastaði við skógræktina. Afmarkast skipulagssvæðið að hluta til af honum í norðri. Nyrti hluti vegarins er afmarkaður með þeiri kvóð að hreppurinn (nú Reykjavík) hafi aðgang að vatnsból sem er ofan við mörk deiliskipulagsins, sjá staðsetningu á uppdrætti.

Að vestanverðu eru mörk skipulagssvæðisins við veghelgun Vesturlandsvegar, sjá nánari afmörkun deiliskipulagsins á meðfylgjandi skipulagsupprætti. Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir Vesturlandsveg og geti aðkoman breyst í tengslum við það. Tún eru á stórum hluta lands Hofslands I og er aðkoma að þeim um áðurnefndan veg auk vegslöða beint af þjóðvegi. Svæðið er ágætlega gróði.

1.3 Skipulagsleg staða

1.3.1 Aðalskipulag

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

Samkvæmt aðalskipulagsupprætti liggur stofnstigur og reiðstigur undir Esjuhlíðum innan Græna trefilsins. Eining er gert ráð fyrir reiðstig meðfram Vesturlandsvegi. Staðsetning bjónustarfsemannar væri því í tengslum við tvær reiðleiðir.

Í aðalskipulaginu eru meðal annars eftirfarandi markmið fyrir Kjalarneßsvæðið:

- Fjölbreytni í útvistar- og afpreyngarmöguleikum verði aukin.
- Byggja upp göngu-, hjóla- og reiðstigakerfi sem verði hluti af heildastæðum stígakerfum borgarinnar.

Í umfjöllum um Græna trefilsinum í greinargerð aðalskipulagsins kemur einnig fram að í jaðri trefilsins sé heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, en einnig kemur fram að uppbryggning síklar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nylagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins.

Áætuð uppbryggning fellur vel að þessum markmiðum og skilgreiningum þar sem þegar er vegur á staðnum, trjárákt sem hefur verið stunduð í tugi ára og staðsetning er í jaðri Græna trefilsins. Sá hluti landsins sem nýta á undir starfsemi liggur utan túnnana sem nýtt eru til landbúnaðar.

1.1.1 Deiliskipulag Vallár Kjalarne - dags 15.april 2015

Deiliskipulag Vallár liggur ekki að þessari spilðu lands sem verið er að skipuleggja en liggur að Hofslandi I. Skipulagssvæðið Vallár er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Gert er ráð fyrir reiðleið og stofnstig 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 framkvæmd sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaða nr. 123/2010.

1.3 Fornminjar

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

292-22 Rúst - herminjar

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

292-23 Rúst - herminjar

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

292-30 Rúst - herminjar

Rústinn er grasigrón og þjárá trjáplöntur vaxa á veggjum hennar. Engin hleðslulög er sjáanleg. Lögun og útlit bendir til að töftin sé frá 20. öld til tilheyri þá flokki herminja.

292-30 Vegur

Um Kjalarneß lá alfaravegur með Esjuhlíðum. Ekki er vitað hvað þessi vegur er gamall en trülega er þetta elsta leiðin um Kjalarneß. 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 uppróinn, á norðurhluta svæðisins er hann að verða óljósar að kóflum vegna gróðurars, en á suðurhluta hans hefur verið ekki eftir honum á síðustu árum.

1.4 Ofanflóð og skriðufóll

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

1.5 Samráð

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

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi: Skipulagstofnun, Veðurstofa Íslands, Borgarsöguafni Reykjavíkur, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Minjastofnun Íslands, Landeigindur Hofsländs II og aðliggjandi jarða, Landssamband hestamanna, reiðveganeftir, Hestamannafélagi Hördur og Hverfisráð Kjalarneß

2. DEILISKIPULAG

Markmiðið er að byggja upp aðstöðu til að bjóna göngu-, hesta- og hjólreiðamönnum yfir sumartímann. Gert er ráð fyrir salernisaðstöðu, hesta- og farangurskýli auk möguleika á kaffisölu og aðstöðu fyrir starfsfólk. Í deiliskipulagi er gerð grein fyrir mögulegi uppbryggingu svæðisins til framtíðar. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka byggingarreið, bilastæði, hestagerð 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 skógráðarjóðar þar sem áætlaður byggingarreitur er. Kvöld er á vegnum, sjá kafla 2.7. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir 6-8 bíla á númerandi stað auk aðstöðuplans fyrir bíla og kerrur við hestagerði.

2.2 Stígar

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

Samkvæmt aðalskipulagsupprætti liggur stofnstigur og reiðstigur undir Esjuhlíðum innan Græna trefilsins. Eining er gert ráð fyrir reiðstig meðfram Vesturlandsvegi. Staðsetning bjónustarfsemannar væri því í tengslum við tvær reiðleiðir.

2.3 Lóð

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

2.4 Byggingarreitur

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

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

2.5 Hestagerð og girðingar

Gert er ráð fyrir hestagerði nálaðt aðkomu inn á svæðið og beitarhólfum á túnum, sjá uppdrætti.

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 landeiginda.

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

2.6.2 Fráveita

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

Fráveitkerfi 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 PÖRF 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 vatnsból 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 minjunar skarast á við þær framkvæmdir sem áætlaðar eru.

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

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

"Finist fornminjar sem óður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jöklum, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fliðj sem unnt er. Sami skylda hvílir á landeiganda og óbúanda er þeir fyrst skjá um vitnesku um fundinn. Ef fornminjar sem óður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stóðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvífaðast svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninn er skýlt að ókevða svo fliðj sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnun Íslands."

2.9 Græni trefillinn og trjárákt

Græni trefillinn er innan marka deiliskipulagsins og er gert ráð fyrir áframhaldandi trjárákt innan þess svæðis, utan byggingarreits. Skilgreining svæðisins innan deiliskipulagsins er sú sama og er í aðalskipulagi Reykjavíkur. Græni trefillinn er samfellt skógræktar- og útvistarvæði þar sem lögð er á fjerðarhluti á fjölbreytt náttúrufrar og lífríki og samblandi skógræktar- og ósnortinni náttúrusvæða. Einnig kemur fram að í jaðri Græna trefilsins, sem þetta deiliskipulagssvæði fallur undir, er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistiþjónustu.