

Deiliskipulag

VELLIR á Kjalarnesi

Smábýli/tómstundabýli



Lýsing vegna deiliskipulags

Dags. 20. september 2016

Eva Margrét Reynisdóttir
Reynir Kristinsson

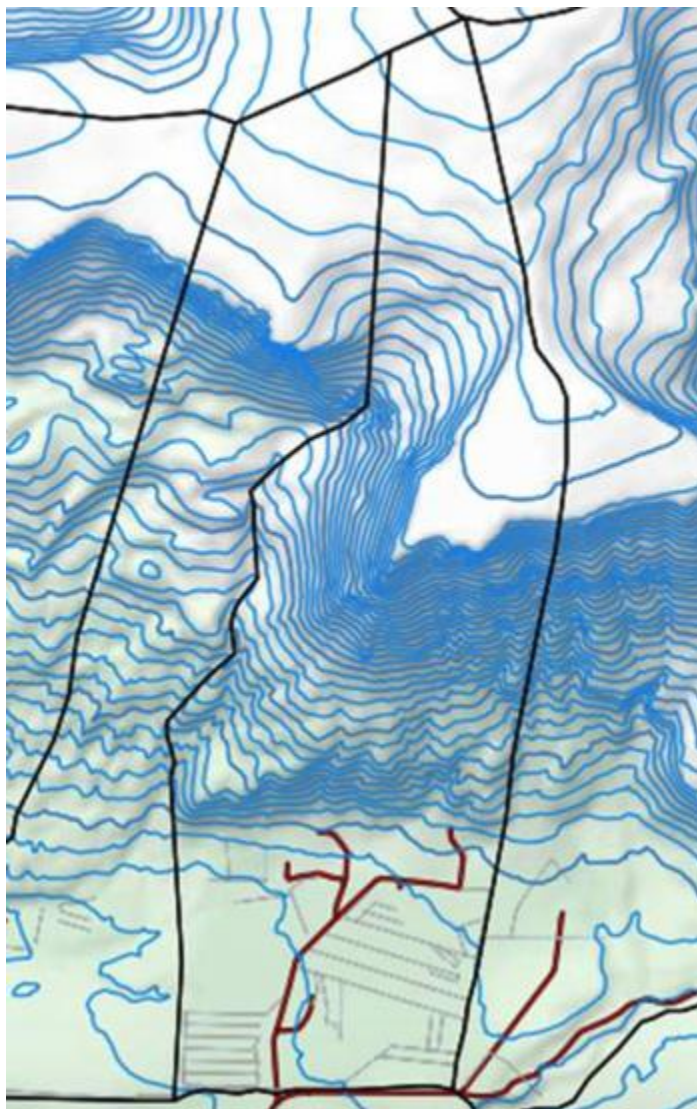
Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
1.1 Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar.....	3
2. Skipulagssvæðið	5
3. Staðhættir	6
4. Tengsl við aðrar áætlanir	9
4.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030	9
4.2 Aðliggjandi skipulagsáætlanir.....	9
Deiliskipulag Esjumelar.....	9
Deiliskipulag Mógilsár.....	10
4.3 Önnur landnotkun.....	11
5. Helstu viðfangsefni og meginmarkmið deiliskipulagsins	12
6. Skipulagsferlið	13
6.1 Tíma- og verkáætlun	13
6.2 Helstu umsagnaraðilar	13

1. Inngangur

Tilgangur lýsingar fyrir Velli er að lýsa svæðinu og þeirri hugsun sem liggur að baki gerð deiliskipulagsins, sbr. 1. mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Um er að ræða skipulag smábýla/tómstundabýla innan jarðarinnar Vellir á Kjalarnesi. Samkvæmt aðalskipulagi er Kjalarnes skilgreint sem borgarhluti 10 og samkvæmt því er markmiðið m.a. að “skapa skilyrði fyrir fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðar-svæðum án þess þó að það leiði til þéttbýlispróunar”.



Heildarland Valla

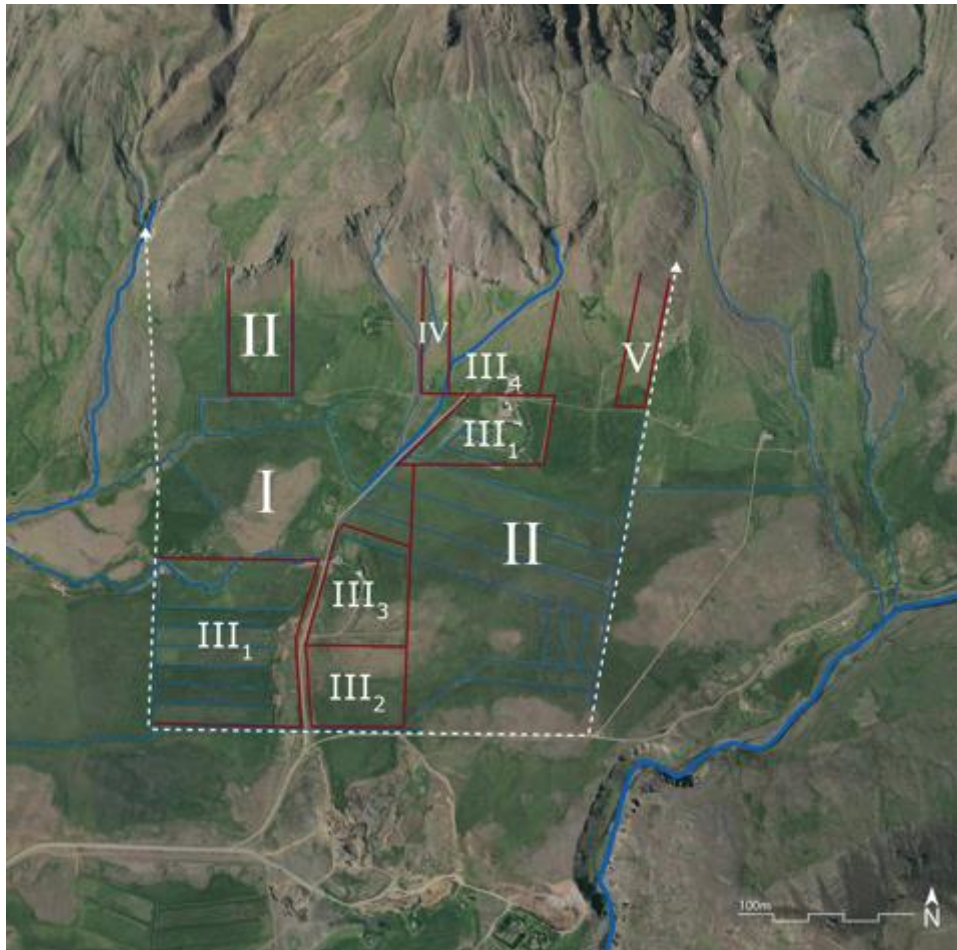
1.1 Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar

Vellir koma í eigu fjölskyldunnar 1892 og var stundaður hefðbundinn búskapur á jörðinni fram til 1960 en eftir það er jörðin leigð til hrossabeitar að hluta og sem tómstundabýli fyrir afkomendur.

1974 er jörðinni skipt milli fimm afkomenda með þinglýstum sameignarsamningi.

Þá verða til 16 skilgreindar og merktar spildur sem skiptast milli afkomendanna, en fjalllendið (Kistufellið) er skilgreint í óskiptri sameign.

Eftir því sem þáverandi afkomendur hafa fallið frá hafa landspildurnar skipst á nýja afkomendur og eru eigendur nú tíu talsins og þar af eitt dánarbú. Eignarhlutir eru frá 1,3% upp í tæp 30% af um 167 ha. láglendi auk tilsvarende eignarhluta í fjalllendi.



Grunnskipting lands Valla milli núverandi eigenda.

Nú eru á jörðinni tvö skilgreind lögbýli með heimild þar um frá 1998 og er þar stunduð skógrækt, garðrækt og hrossarækt. Auk þess eru á jörðinni gamli bærinn sem er byggður um 1913, eitt smábýli og sex sumarhús.

Áhugi er nú hjá hluta af fjórðu kynslóð afkomenda á að koma sér upp smábýlum/-tómstundabýlum til að halda áfram með skógrækt, sjálfbæra ræktun og hrossarækt. Hluti núverandi eigenda (svæði I og II) hefur lýst því yfir að þeir áformi að selja sínar landspildur.

Tilgangur deiliskipulagsins nú er að skilgreina möguleg smábýli/tómstundabýli á um þriðjungi jarðarinnar en nánara deiliskipulag á þeim hlutum sem boðnir verða til sölu er frestað þar til nýir eigendur hafa tekið við þeim.

2. Skipulagssvæðið

Landamerki Valla að vestanverðu liggja að landi Kollafjarðar sem er í ríkiseigu en nú leigt af Skógræktarfélagi Reykjavíkur til gróðursetningar, landamerki þessi fylgja Kollafjarðará og upp á brún Esju frá upptökum árinna og áfram inn að hábungu Esju þar sem þau mæta landi Eilífsdals í Kjósinni. Afrennslisskurður er á landamerkjum á láglendinu. Landamerki að austanverðu liggja að landi Norðurgrafar sem er í eigu Baháa og Reykjavíkurborgar og ganga frá láglendi og upp á brún Kistufells um mitt fjallið og inn á hábungu þess. Afrennslisskurður er á landamerkjum á láglendinu að hluta. Landamerki að sunnanverðu liggja að landi Varmadals og afmarkast þau einnig af afrennslisskurðum í dag.

Láglendi Valla er um 167 ha. frá rótum Kistufells að landi Varmadals.

Aðkoma að Völlum er um Vesturlandsveg og svokallaðs Norðurgrafarveg.

Innan lands Valla er gamall sýsluvegur sem tengir lögbýlin við Norðurgrafarveg.

Austuhluti Vallarlandsins hefur tengingu við Norðurgrafarveg að sunnan- og austanverðu.



Séð frá fjalli til suðurs



Deiliskipulagt síðar merkir að núverandi eigendur hafa lýst því yfir að þeir hyggi á að selja land sitt og verður nánari útfærsla á deiliskipulagi þess unnin í samráði við nýja eigendur.

3. Staðhættir

Láglendi Valla nær upp að hlíðum Kistufells að norðanverðu og eru grónar skriður upp að hamrabelti með nokkrum lækjarfarvegum sem eru að mestu þurrir nema í miklum rigningum og í leysingjum á vorin. Einn lækur úr gili um miðbik landsins er þó viðvarandi og eru heimildir um skriðuföll úr þeim farvegi.

Eftir að öflugar vélar komu til sögunnar var lækur þessi dýpkaður og settir varnargarðar meðfram honum þannig að hann er nú um 4 m. djúpur og 2-3 m háir varnargarðar þar að baki og hafa flóð í vorleysingum ekki orðið til skaða síðan þetta var gert.

Neðan við skriðurnar tekur við þurrlendi og síðan mýrlendi sem hefur að mestu verið framræst þó hefur verið skilið eftir votlendi sem ætlað er til að auðga fuglalíf og mun svo verða áfram.

Þurrlendið hefur verið nýtt sem tún en framræsta mýrlendið til beitar.

Landið hallar frá austri til vesturs, landamerki að austanverður eru á vatnaskilum. Afrennsli landsins skilar sér í lækjum sem renna annarsvegar um flóann á mörkum Varmadals og Kollafjarðar og hinsvegar um svæðið mitt og rennur hann í Kollafjarðará.

Áður fyrr var í mýrunum mótekja enda talsvert af gömlum trjáleyfum þar.



Lækir og skurðir í landi Valla

Fjalllendið er talsvert gróið og hafin er plöntun trjáa þar til að skapa skjól og bæta ásýnd. Upp af neðsta klettabeltinu er nokkurt flatlendi sem nefnt er Skotland, hentar það Græna treflinum og græna stignum vel með óvenju fallegu útsýni yfir nær allt höfuðborgarsvæðið.

Vallarlandið er á margan hátt vel varið fyrir vindi þannig skýlir Mosfellið fyrir sunnan og suðaustanáttinni, Langihryggur í Esju skýlir fyrir vestanáttinni og Karlinn í landi

Lýsing vegna deiliskipulags Valla

Norðurgrafar skýlir að hluta fyrir norðaustanáttinni sem hefur þó mest áhrif á trjágróður sem hallar undan henni.

Vindsveipir úr hánorðri sem steypast fram af Kistufellinu á sumrum og haustum gerðu heyskap á tíðum erfiðan því í slíku veðri fýkur allt lauslegt. Þessi tilvik eru þrátt fyrir allt fátíð.



Lögbýlin á Völlum eru í Vesturlandsskógum og er áformað að rækta um 20 ha. lands auk þess hafa verið ræktuð skjólbelti og skjólskógar. Árangur ræktunarinnar er góður og hefur vindafar breyst verulega með tilkomu þeirra trjáa sem þegar eru komin og ungsógurinn lofar góðu. Verulega ber nú á sjálfsáningu birkis, víðis og í einstaka tilvikum grenis.

4. Tengsl við aðrar áætlanir

4.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í aðalskipulagi Reykjavíkur sem var staðfest 24. febrúar 2014 er Kjalarnes skilgreint sem borgarhluti 10 og þar segir m.a.:

- Mikilvægt er að virða og vernda Kjalarnesið sem landbúnaðarsvæði og dreifbýli og stuðla að fjölbreyttari búsetukostum.
- Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum Kjalarness.
- Markmiðið er að tryggja fjölbreytta búsetu og ræktun í dreifbýli Kjalarness og gera landeigendum kleift að nýta jarðir sínar til verðmætasköpunar, þótt hefðbundinn búskapur hafi lagst af tímabundið.
- Tryggja þarf að þróun búsetu á landbúnaðarsvæðum leiði ekki til þéttbýlisþróunar eða dreifbyggðrar íbúðabyggðar án tengsla við búskap.
- 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 tómsbundabúskap.
- Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómsbundabýli, skal almennt miðað við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha.
- Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómsbundabýla skal leggja fram deiliskiplag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar.
- Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómsbundabýli 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.
- Gert er ráð fyrir golfvelli í jaðri Græna trefilsins í landi Valla.

Í deiliskipulagi Valla er framangreint haft í huga.

4.2 Aðliggjandi skipulagsáætlanir

Deiliskipulag Esjumelar

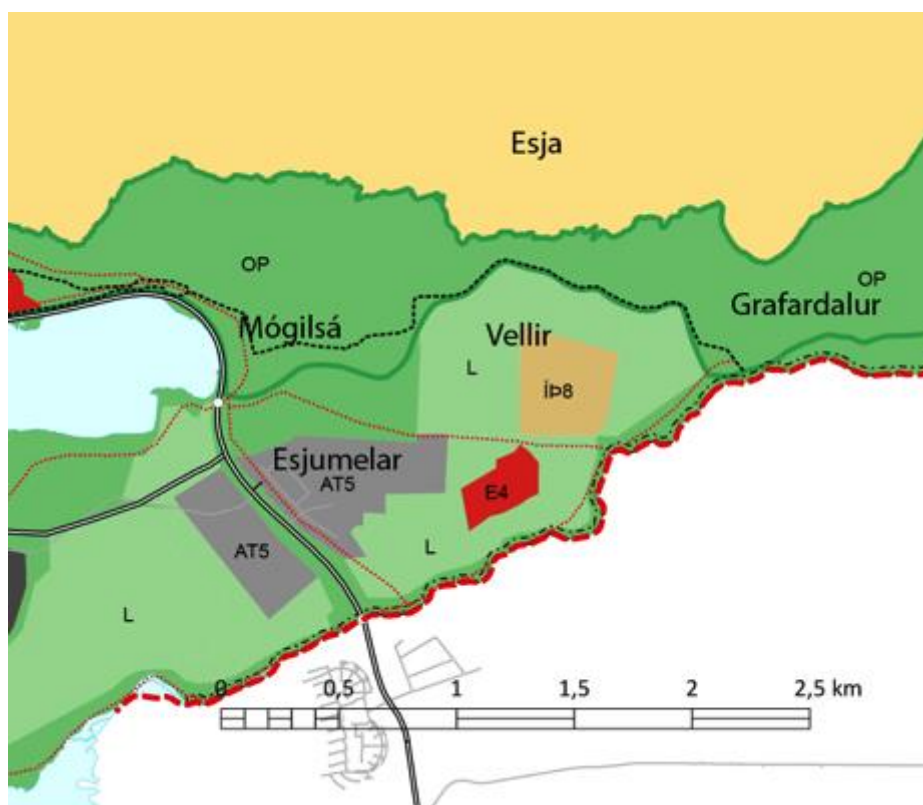
Fyrir liggur deiliskipulag fyrir Esjumela – Athafnarsvæði sem miðar að stækkun núverandi athafnarsvæðis sem liggur við Vesturlandsveg en þar er gert ráð fyrir fjölbreyttu framboði athafnalóða af mismunandi stærðum og gerðum sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur.

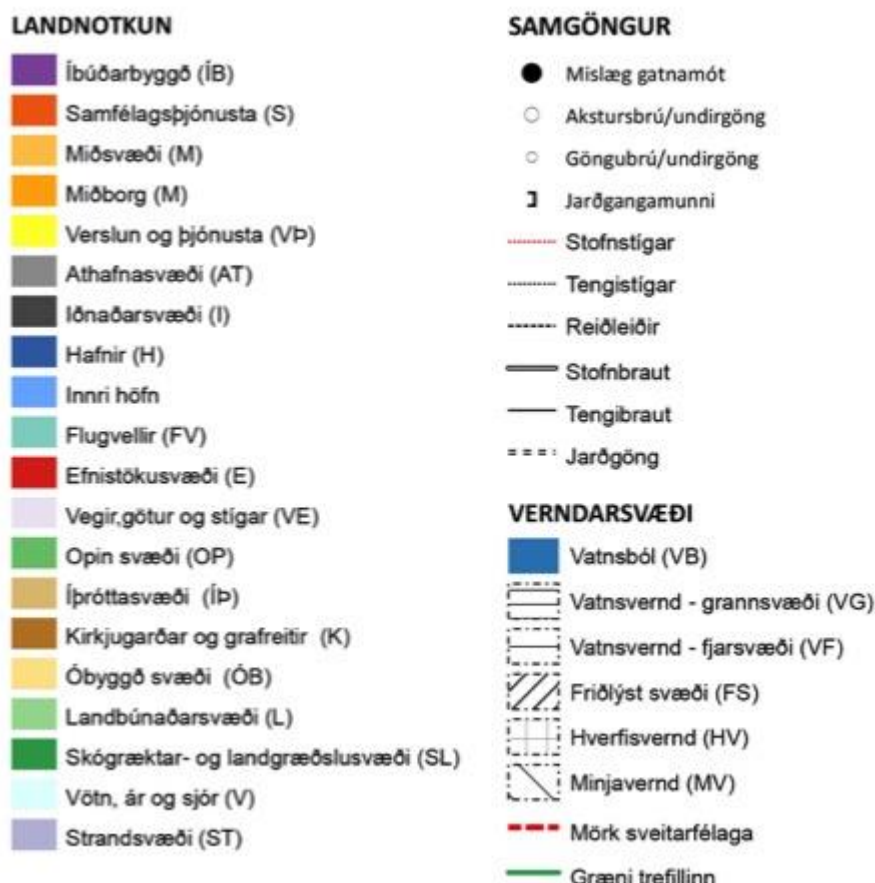
Skipulagssvæði Esjumela liggur upp að suðvesturhorni lands Valla en er aðskilið með fyrirhuguðum útivistarstíg. Það mun þó hafa einhver áhrif á nýtingu þess lands Valla sem liggur þar að. Akstursleiðin að Völlum fer í gegnum athafnarsvæðið.

Deiliskipulag Mógilsár

Deiliskipulagið var samþykkt 10. september 2002 og liggur að skipulagsmörkum deiliskipulags Mógilsár og Kollafjarðar en það nær til jarðanna Mógilsár og Kollafjarðar á Kjalarnesi í Reykjavík. Meginmarkmið með deiliskiplagi fyrir jarðirnar í heild er að styrkja svæðið sem alhliða útivistarsvæði með áherslu á gönguleiðir, ræktun og vernd náttúr- og söguminja. Sérstök áhersla er lögð á undirlendi jarðanna, þ.e. neðan 200 m. yfir sjó, en þar eru ræktunarskilyrði best og gott aðgengi árið um kring. Landnýting þessa undirlendis verður fyrst og fremst tengd útivist og ræktun, auk verndar menningarminja.

Þegar hefur verið mótuð reiðleið vestan við land Valla í landi Kollafjarðar.





Kort og upplýsingar teknar úr Aðalskipulagi Reykjavíkur.

4.3 Önnur landnotkun

Norðurgrafarvegur liggur að landinu að sunnanverðu og upp með því til austurs. Aðkoma að austurhluta landsins er þar auðveld.

Raflagnir að svæðinu eru gamlar loftlínur og gömul símalína liggur frá Kollafirði. Fjarskipti fara að öðru leiti um örbylgjuloftnet.

Fyrirhugað er að leggja raflagnir í jörð og þess er vænst að ljósleiðari verði lagður með þeim.

Köldu vatni er dælt úr lind sem er á lækjarbakkanum á vesturhluta landsins og sér núverandi lögbýlum, smábýli, sumarhúsi og útihúsum fyrir vatni.

Vatnsöflun þessi nægir líklega fyrir 1-2 hús til viðbótar en gert er ráð fyrir að vatnspörf umfram það verði mætt með borunum eða tengingu við vatnsveitukerfi borgarinnar.

Lögbýlin eru tengd rotþróm sem eru undir eftirliti borgarinnar en sumarhús tengd eigin rotþróm.

5. Helstu viðfangsefni og meginmarkmið deiliskipulagsins

Með vísan til 12. gr. 5. mgr. skipulagslaga

Markmið

Markmið skipulagsáætlunarinnar er að endurheimta nýtingu landsins með sjálfbærri ræktun og fyrri gróður þess en dæmi um fyrri gróðurfar má finna þegar grafið er í mýrlendið og sýnir það að landið var skógi vaxið.

Með vísan til 5.4 gr. skipulagsreglugerðar

Umhverfismat

Það er mat landeigenda að endurheimt nýting landsins til tómstundabúskapar og skrógræktar hafi jákvæð áhrif á aðliggjandi svæði og endurheimti fyrri vistkerfi, ásýnd landsins mun breytast með jákvæðum hætti eins og uppgræðsla síðustu 20 ára leiðir berlega í ljós.

Trjágróðurinn mun hafa veruleg jákvæð áhrif á veðurfar á aðliggjandi svæðum.

Trjágróðurinn gerir það einnig að verkum að lítið mun bera á mannvirkjum.

Búseta á jörðinni stuðlar að gróðusetningu í hlíðum Kistufells sem verður hluti af græna trefilinn.

Með vísan til 5.1.1. gr. skipulagsreglugerðar

Markmið deiliskipulagsins er að;

- auka fjölbreytni í búsetu,
- gera ungum afkomendum kleift að byggja smábýli/tómstundabýli og stunda tómstundabúskap með sjálfbærri lífrænni ræktun matvæla og ávaxta,
- geta notið nálægar við náttúruna og sem bestrar lýðheilsu fyrir alla fjölskylduna,
- stunda skógrækt til að skapa skjól, bæta ásýnd landsins og auka fjölbreytileika í gróðri og fuglalífi,
- stunda hrossarækt og útreiðar í fallegu umhverfi,
- skapa holla og mannræktandi útivistarmöguleika fyrir ábúendur,
- skapa góðar tengingar við nærumhverfið.

Við vinnslu lýsingar vegna deiliskipulagsins hefur verið hugað að sögu og menningu svæðisins sem rekja má allt aftur til landnámsmannsins Helga Þjólu sem nam land á Kjalarnesi að Leirvogsá en sunnan árinna átti land Þórður skeggi Hrappsson.

Ekki er gert ráð fyrir háreistri byggð það sem byggt hefur verið fram til þessa er á einni hæð og því aðgengi gott fyrir alla. Gert er ráð fyrir að nýbyggingar verði 1-2 hæðir.



6. Skipulagsferlið

6.1 Tíma- og verkáætlun

Lýsing lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur til samþykktar og kynningar.
September 2016.

Lýsing send umsagnaraðilum og skipulagsstofnun til yfirlstrar og athugasemda, ásamt því að lýsing er gerð aðgengileg opinberlega á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur og til sýnis í Þjónustuveri Borgartúni 12-14.

Október/nóvember 2016

Skipulagstillaga kynnt með opinberri auglýsingu, skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.

Janúar/febrúar 2017

Gildistaka auglýst í B-deild stjórnartíðinda.

Apríl/maí 2017

6.2 Helstu umsagnaraðilar

Samráðs- og umsagnaraðilar verða:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands; Skráning fornminja
- Veðurstofa Íslands; Ofanflóðahættumat
- Orkuveita Reykjavíkur; Fyrirhuguð lagning raflína í jörð
- Gagnaveita Reykjavíkur; Fyrirhuguð lagning ljósleiðara
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Hverfisráð Kjalarnes

Lýsingin verður auglýst og umsagnaraðilum og almenningi gefinn kostur á að koma með ábendingar/athugasemdir inn í skipulagsvinnuna. Ábendingar verða teknar til skoðunar inn í vinnu deiliskipulagsins, en ekki er þörf á að svara þeim formlega.