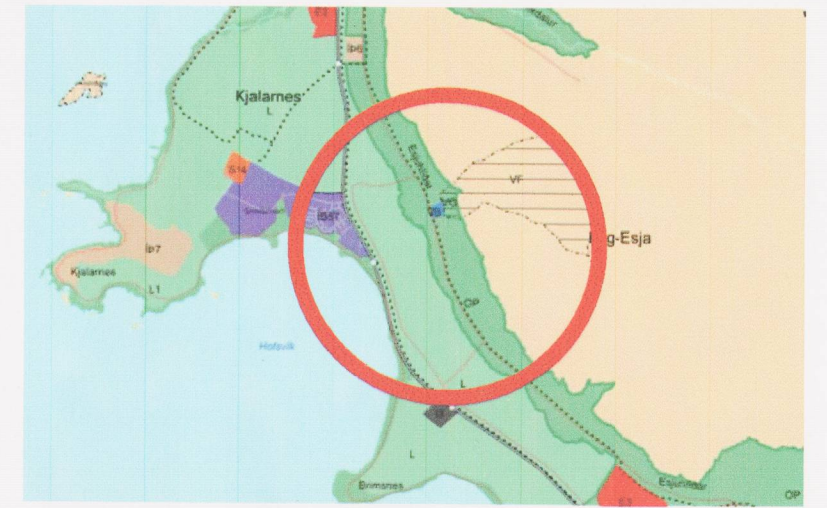


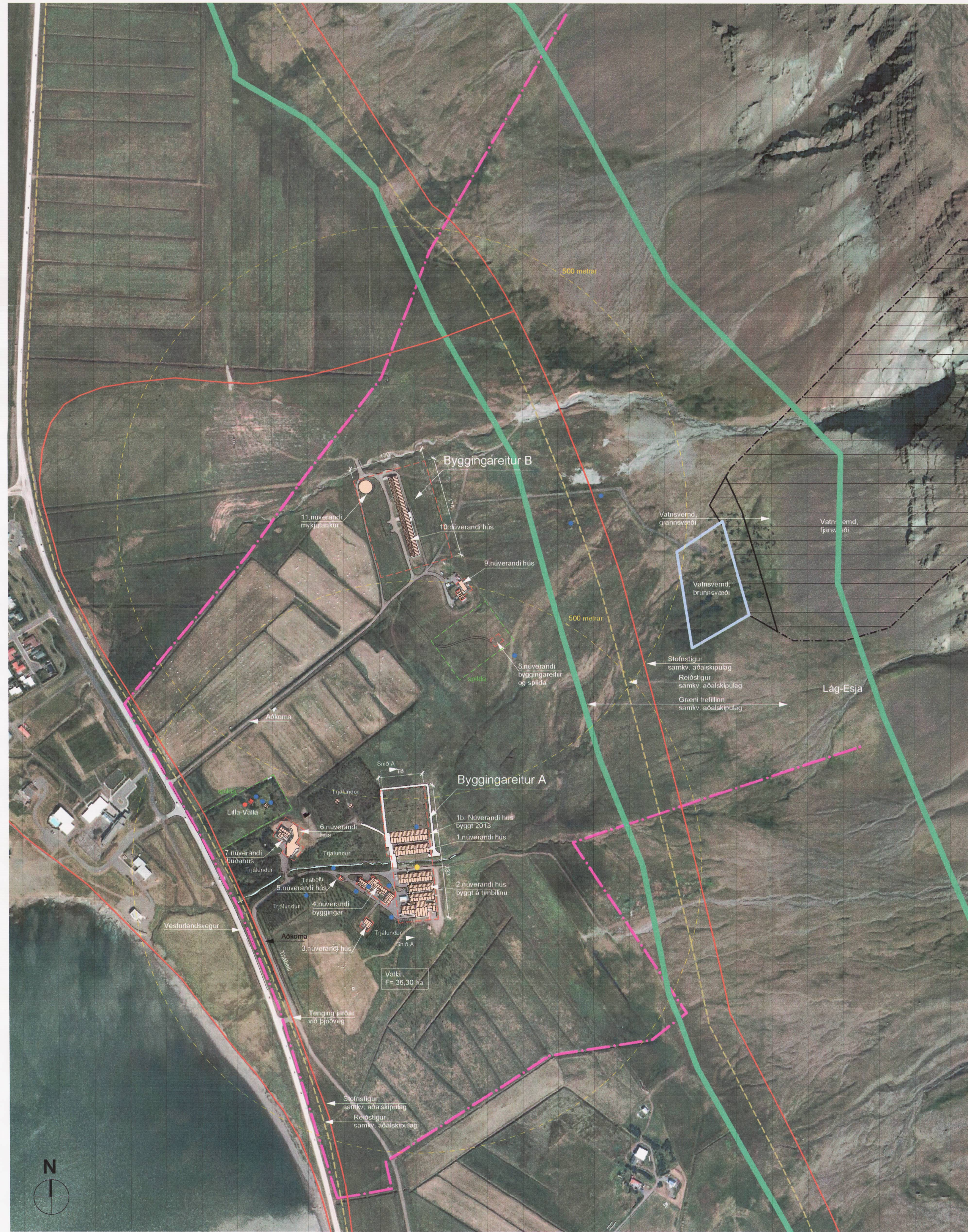
# Skipulagsuppdráttur Vallá á Kjalarnesi



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

## Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Mörk byggingareits
- Fjarlægðir (500 m)
- Spilda, samarbústaðlöö
- Trjábelti / Trjálundur
- Núverandi byggingar
- Fyrirhugað bygging 2013
- Stofnstigur
- Reiðstigur
- Græni trefillinn
- Vatnsvernd, brunnsvæði
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Minjar
- Fríðlystar forminjar



## Greinargerð:

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2014-2030 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

### Almennt:

**Afmörkun og stærð deiliskipulagsvæðis**  
Deiliskipulagið nær yfir allt lögbýlið Vallá á Kjalarnesi sem afmarkast af umliggjandi jöru, Skrauthólar til suðurs, Vesturlandsveg til vesturs og Esjuhlöðum til norðurs og austurs. Heildarstærð skipulagsvæðisins er 36,30 ha. Innkeyrsla inn á lögbýlið er frá þjóðvegi 1 (Vesturlandsvegi).

### Deiliskipulagið

Með deiliskipulaginu verða byggingareitir skilgreindir en annar hluti jarðarinnar er óbreytt landnotkun þ.e. landbúnaður.

Gildandi deiliskipulag "spilda" í landi Vallár 21. október 1999 var samþykkt deiliskipulagsbreyting. Lóðarspilda úr landi Vallár við hlöð býlins Gils, landnotkun spildunnar er breytt úr landbúnaðarsvæði í samarbústaðabyggð, sérskilmáli/skipulagskvæði er áður samþykkt deiliskipulagsbreyting 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 Vallár samþykkt 21. október 1999.

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

**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 stærð.**

Um 4800 tonn af hænsnasnit falla til árlega frá eggjabúnum á Vallá. Úrgangurinn er fluttur til dreifingar í Kjós eða að Melum í Melasveit. Haughús er til staðar á búinu. Hrægáumur er til staðar og er tæmdur reglulega.

### Úrdráttur úr niðurstöðum Veðurstofu Íslands um nauðsyn á ofanflóðahættumáli

Það er átt Veðurstofu Íslands að ekki sé nauðsynlegt að gera sérstakt ofanflóðahættumat vegna þessara áforma og að þau samræmist lögum og reglum um varnir gegn skriðfólum og snjóflóðum.

### Núverandi byggingar

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

Byggingareitur:	Bygging:	hús nr.:	Byggingarár:	Bygg. magn í dag:	hæðir:	Byggingareitur:	Hámarks heimilt byggingarmagn:	Nýtingarhlutfall:
a	Eggjahús	1	1984	970 m <sup>2</sup>	1			
	Eggjaframleiðsla, flokkun og geymsla	1b	1970-	1264 m <sup>2</sup>	1	17230 m <sup>2</sup>	11500 m <sup>2</sup>	0.66
	Íbúðarhús	2	1988	4400 m <sup>2</sup>	2			
	Íbúðarhús	3	1958	130 m <sup>2</sup>	1	340 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	0.65
	Íbúða- starfs- og geymsluhús	4	1960-1981	1000 m <sup>2</sup>	2+rís	1570 m <sup>2</sup>	1300 m <sup>2</sup>	0.89
	Vararafstöð	5	1981	12 m <sup>2</sup>	1	36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	0.62
	Vióskipta- og þjónustuhús og bilg.	6	1992	809 m <sup>2</sup>	2	2295 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	0.65
	Íbúðarhús	7	1978	550 m <sup>2</sup>	2			
	Óbyggt	8		óbyggt	2		100 m <sup>2</sup>	
	Íbúðar- og áhaldahús	9	1986	362 m <sup>2</sup>	1+rís	594 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	0.76
	Allgrísahús	10	x	2700 m <sup>2</sup>	1	22750 m <sup>2</sup>	8000 m <sup>2</sup>	0.35
b	Mykjutankur	11	x	440 m <sup>2</sup>	1			

### Húskönnun og fornleifar

#### Byggðakönnun

Á svæðinu er nokkur fjöldi húsa sem byggð hafa verið á allöngu tímabili, af eigendum og ábúendum á hverjum tíma. Elstu húsin 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 Littu-Vallá eru tvö hús, íbúðarhús og hlaða, sem byggð voru 1936. Tvö hús á jörðinni Vallá voru byggð á tímabilinu 1957-1960. Á jörðinni stendur einnig íbúðar- og geymsluhús byggð á árunum 1968-1972. Á spildu úr landi Vallár stendur annað íbúðarhús byggð 1978. Frá sama ári er íbúðarhúsið GII sem byggt 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 víóskipta- og þjónustuhús, reist 1992 á spildu úr Vallá, allgrísahús norðarlega í landi Vallár, byggð 1996, og nýtt eggjahús, reist 2013.

#### Fornleifar

Skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012 má ekki raska fríðlystum og fríðuðum fornleifum, húsum og mannvirkjum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Hvers kyns mannvistarleifar 100 ára og eldri teljast fornleifar og eru fríðaðar. Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru fríðu.

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

Skv. skýrslu frá Borgarsögusafni Reykjavíkur í kafla 2.5, þá eru skráðar 21 fornleifar á allri jörðinni merktar með bláu á uppdrætti, þar af þrjár sýnilegar á allri jörðinni. Einnig er lagt er til varðveislugildi fyrir Littu-Vallá þar sem um er að ræða óvænlegt byggingarlag, sinkun ef horft er til aldurs og byggingarefnis húsná, merkt með rauðu. Vísað er nánar í skýrslu nr. 167, frá Borgarsögusafni Reykjavíkur, dags. 2014.

## Nýbygging:

Á tillögnum eru sýndir byggingareitir og verða byggingar að vera innan byggingareits.

### Byggingareitur A:

Hámarks hæð byggingar í mæni er: 6.5 m. Mesta hæð byggingar á langhlöð: 4 m. Mænisteina 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 víðbótar skv. innan byggingareits. Hámarks heimilt byggingarmagn verður: 11000 m<sup>2</sup> Nýtingarhlutfall: 0,66

### Byggingareitur B:

Hámarks hæð byggingar í mæni er: 8 m. Mesta hæð byggingar á langhlöð: 5 m. Útlit bygginga skal vera hvítt, í samræmi við nálægðar byggingar. Hámarks heimilt byggingarmagn verður: 8000 m<sup>2</sup> Nýtingarhlutfall: 0,66

Öflun neysluvatns fyrir nýbyggingar kemur allt frá núverandi nálægðum byggingum. Slökkváttn er nú þegar á landrægininni.

### Aðkoma

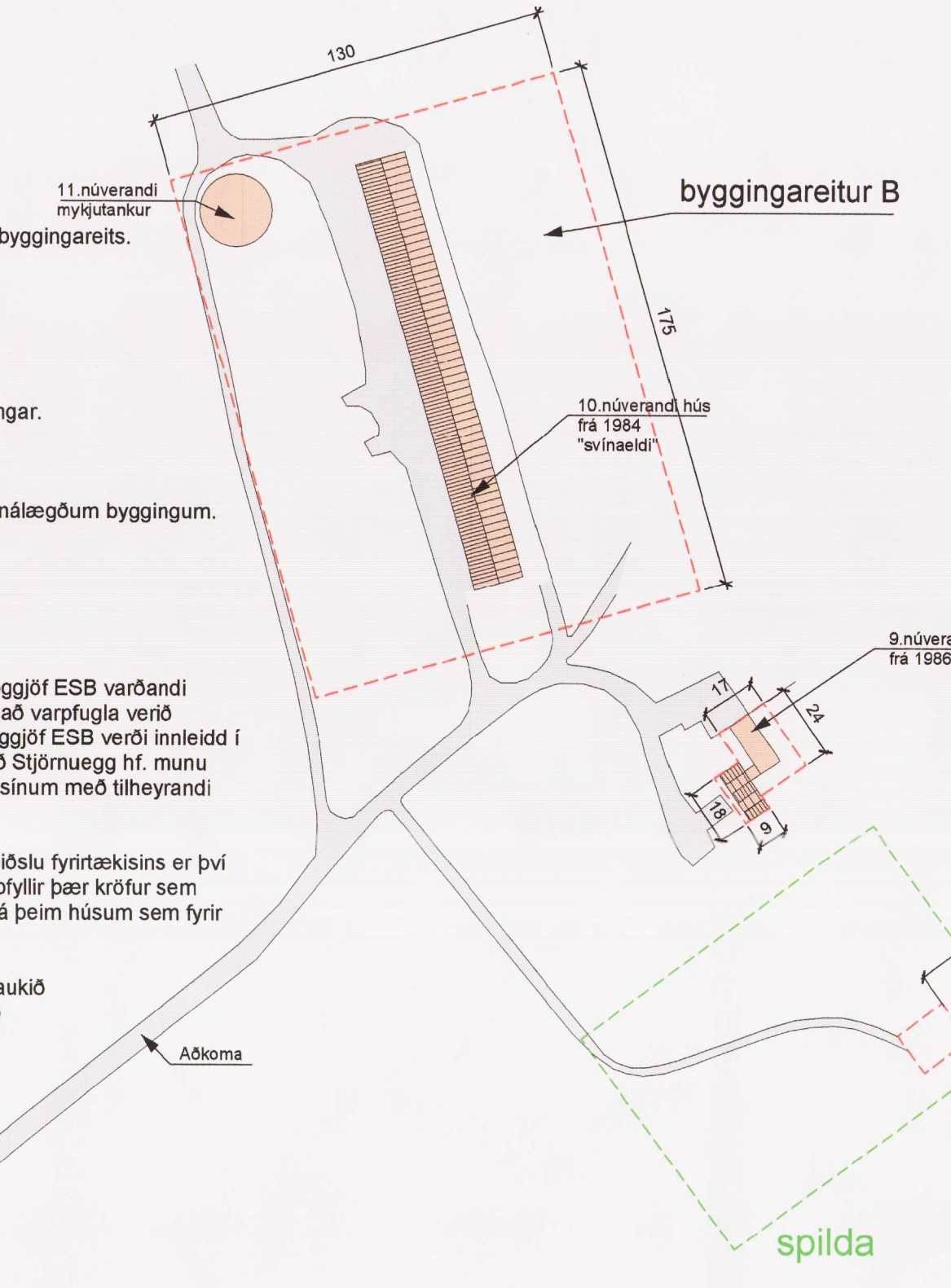
Aðal aðkoma að svæðinu er frá þjóðvegi 1 (Vesturlandsvegi).

### Ástæður nýbygginga

Verulegar breytingar hafa á umliðnum árum verið gerðar á löggjöf ESB varðandi aðbúnað varpfugla. Með þeim hafa kröfur um bættan aðbúnað varpfugla verið auknar verulega. Gera íslenskir framleiðendur ráð fyrir að löggjöf ESB verði innleidd í íslenskan rétt á næstu misserum. Munu þær leiða til þess að Stjórnuvegg hf. munu þurfa að ráðast í verulegar breytingar á núverandi húsakosti sínum með tilheyrandi framkvæmdum innan hús.

Til þess að koma megi í veg fyrir verulegan samdrátt í framleiðslu fyrirtækisins er því nauðsynlegt að fá leyfi til að byggja nýtt hænsnahús sem uppfyllir þær kröfur sem löggjöf ESB mælir fyrir um áður en ráðist verður í breytingar á þeim húsum sem fyrir eru.

Með auknum húsakosti munu varpfuglar Stjórnuvegja hf. fá aukið rými og frjálisan umfang um hús. Á hinn bóginn er gert ráð fyrir að bústofn og framleiðsla fyrirtækisins verði sambærileg því sem verið hefur á umliðnum árum, en bústofnin hefur talið um 50.000 fugla að meðaltali undanfarnin ár.

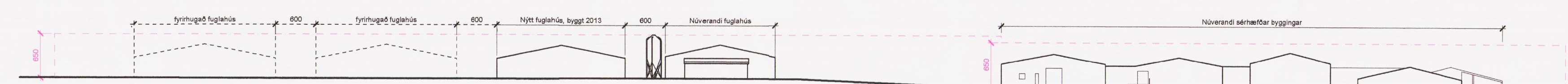


Yfirlitsuppdráttur, mkv. 1:5000

Afstöðumynd, mkv. 1:2000



Skýringarmynd, hús númer 1 og 1b og fyrirhugaðar byggingar í byggingareit A til vinstri -Eftir breytingar



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

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

Borgarsáðiti  
þann 9. okt. 2014 og á embætti.  
Skipulagsmátt þann 28. nóv. 2014

Tilagan var auglýst frá 14. okt. 2014 með athugasemdafrestri til 25. nóv. 2014

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. 2014  
Björn Ástheim

- Breyting A: 27.11.14 - Kafli um minjavernd og fornleifar bætt við línir í greinargerð.
- Breyting B: 27.03.15 - Bætt við texta í greinargerð eftir athugasemdem Skipulagsstofnunar að nýtt deiliskipulag þetta yfirtekur og fellir úr gildi eldra deiliskipulag og nánari útskýringar varðandi úrgang.

Vallá 116 Reykjavík