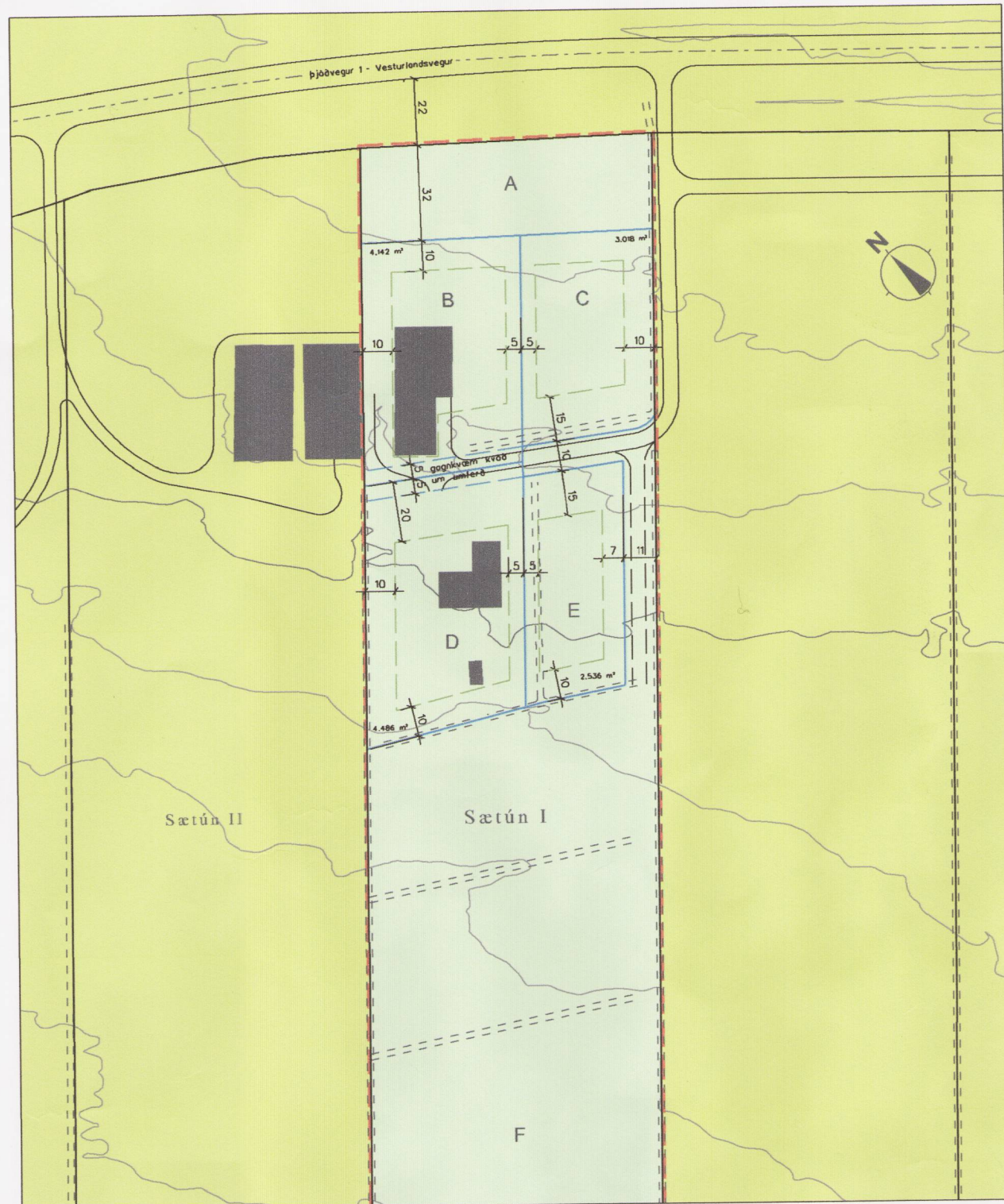
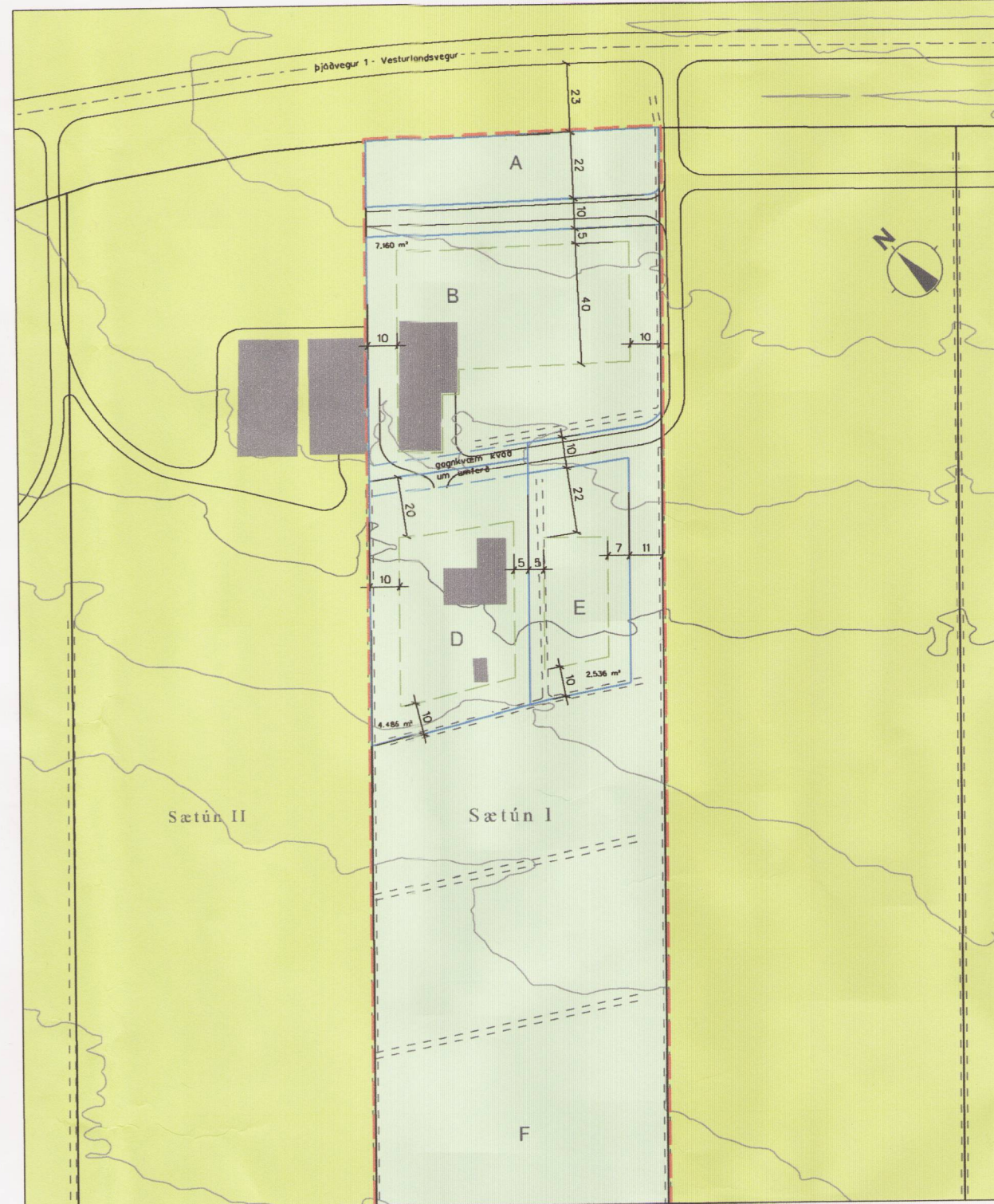


Deiliskipulag fyrir Sætún I sem var samþykkt 2007

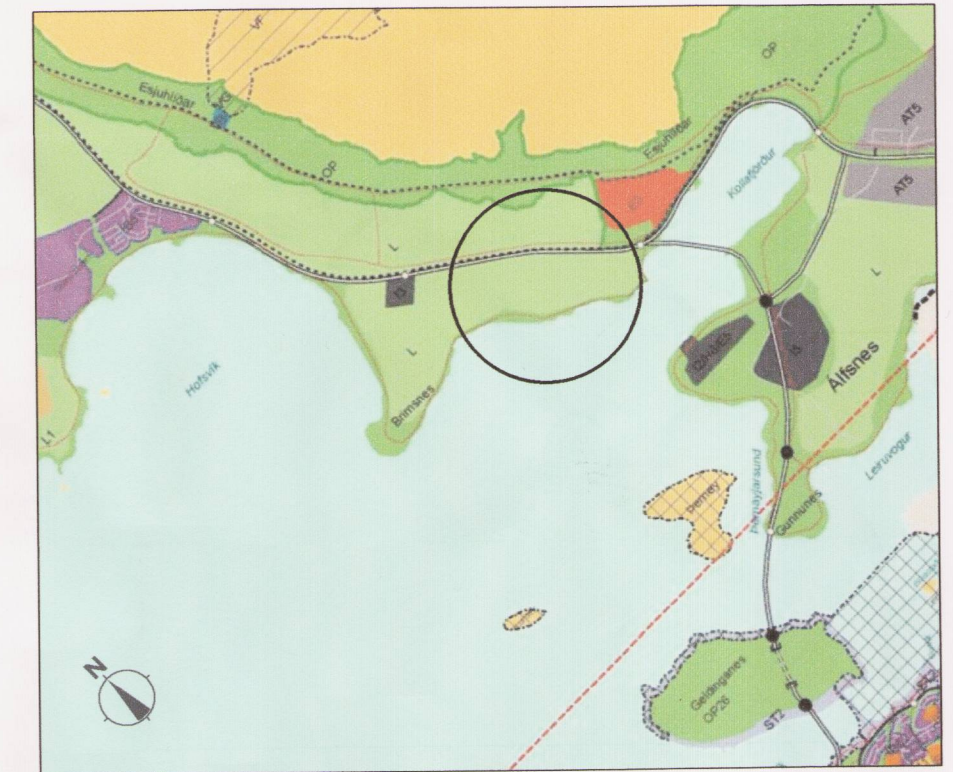


Fyrir breytingu 1:2000

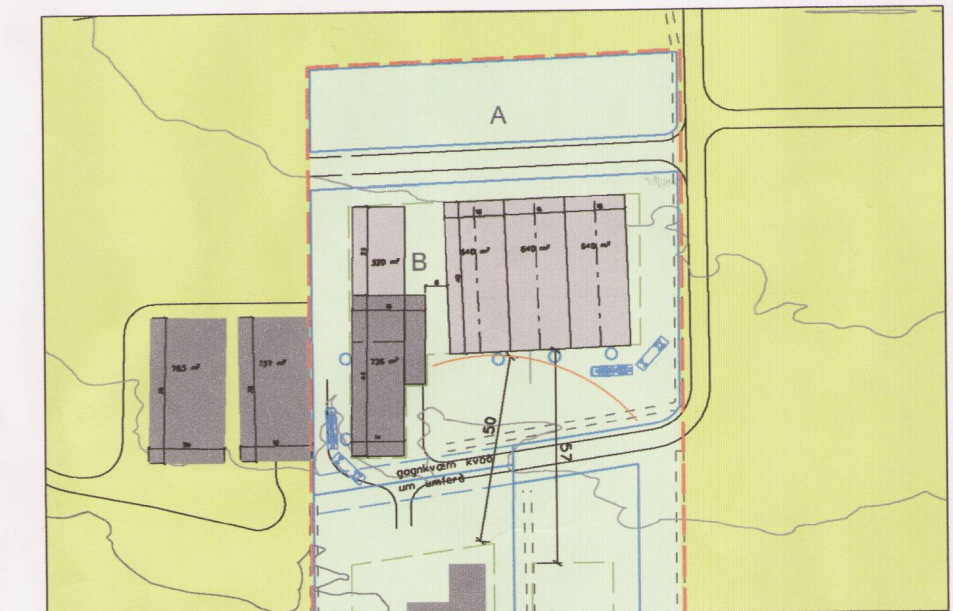


Eftir breytingu 1:2000

0 20 40 60  
1:2000 línastærð A2



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Skýringarmynd, fyrirhugaðar byggingar 1:2000

**Skýringar**

- mörk deiliskipulags
- mörk smábýla
- lóðamörk
- mörk byggingareits
- núv. hús
- skurður
- vegslóði

**Greinargerð**

Sætún I er rúmlega 7 ha landspílda, á Kjalarnesi við Kollafjörð. Spíldan er ein af nokkrum landspíldum sem samþykktar voru af hreppsnefnd Kjalarneshrepps í kringum 1975 og voru ætlaðar fyrir smábýli, þar sem mögulegt væri að stunda til dæmis alifugla- og svínarækt, garðrækt eða hestamennsku. Þessar spíldur eru ekki jarðir í skilningi laga og þar með ekki lögbýli.

Alls voru skilgreindar 15 spíldur, þar af 7 úr landi Móa og er Sætún I ein af þeim en aðeins tvær, Sætún I og II, hafa verið nýttar í samræmi við upphafleg markmið og var þar byggt á árunum 1975-1986. Á öðrum spíldum hefur annað hvort ekkert verið byggt eða eingöngu íbúðarhús. Á svæðinu hefur landbúnaður verið áratugum saman og er útlit fyrir að svo verði áfram samanber nýtt aðalskipulag Reykjavíkur og er því áformað að nýta þessar lóðir til frekari uppbyggingar á þeirri starfsemi sem þar er.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að spíldan skiptist í 4 svæði:

- A. Næst Þjóðvegi 1, Vesturlandsvegi, er um 30 metra breitt svæði, til dæmis fyrir veg samhlíða Þjóðvegnum, sem þjónar sem aðkoma að einstökum landspíldum.
- B. Gert er ráð fyrir lóð, eingöngu fyrir atvinnuhúsnæði. Á lóðinni er nú þegar hús, sem notað er fyrir kjúklingarækt.
- D, E. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir íbúðarhús og útihús, t.d. hesthús. Á lóð D eru nú þegar þannig byggingar.
- F. Gert er ráð fyrir að svæðið frá ofanefndum íbúðalóðum niður að fjöru verði notað fyrir biðhaga.

**Mörk**

Mörk skipulagsins fylgja mörkum á landi Sætúns I.

**Lýsing staðhátta**

- Landhæð við Vesturlandsveg er um 35 m og lækkar í um 15 m við sjávar kamb ofan við fjöru. Landhalli í skipulagssvæðinu er um 20 metrar.
- Þjóðvegur 1, Vesturlandsvegur, er norðan við skipulagssvæðið en frá honum er vegur að lóðunum, næst austan við skipulagssvæðið.

**Byggingarskilmálar**

**Almenn atriði**

- Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi.
- Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.
- Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, líta- og efnisval. Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
- Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir segja til um.

**Lóð fyrir atvinnustarfsemi**

- Á lóðinni er heimilt að reisa atvinnuhúsnæði og er minnsta fjarlægð byggingarreits fyrir nýjar byggingar meira en 50 metra frá byggingarreitum íbúðarhúsa, eins og fram kemur á meðfylgjandi skýringarmynd.
- Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð langhlíða 4,0 m og hámarksmanishæð 8,0 m.
- Fjöldi bílastæða skal vera í samræmi við ákv. byggingarreglugerðar.

Núverandi bygging er 726 fm og fyrirhuguð viðbygging um 320 fm.  
Nýjar byggingar (sbr. skýringarmynd) eru fyrirhugaðar 3x640 fm, samtals um 1.920 fm.  
Byggingar verða þá alls um 2.896 fm.  
Stærð lóðar er 7.160 fm og verður nýtingarhlutfall 0,42 m.v. 3.000 fm.

**Lóðir fyrir íbúðar- og útihús**

- Á hvorri lóð er heimilt að reisa íbúðarhús ásamt bílskúr og landbúnaðarbyggingum.
- Íbúðarhús skulu vera einbýlishús, á einni til tveimur hæðum og er hámarksveggghæð langhlíða 6,0 m en hámarksmanishæð 8,0 m.
- Útihús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð langhlíða 4,0 m og hámarksmanishæð 6,0 m.
- Á hvorri lóð skulu vera að lágmarki 3 bílastæði.

Skýringarmynd, spíldur úr landi Móa



1:10000

**Breyting**

Í stað tveggja lóða fyrir atvinnuhúsnæði verður ein lóð. Að öðru leyti gilda áður samþykktir skilmálar.

Texti greinargerðar hefur verið lagfærður í samræmi við breytinguna.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123 / 2010. Breytingin var samþykkt í umhv. og skipul. ráð þ. 30. mars 2016 og í Þingsali þ. 7. apríl 2016

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2016

*Þórunn Ástheim*

**SÆTÚN I, KJALARNESI**

**DEILISKIPULAG**

SKIPULAGSVINNA: ENAR INGIMARSSON ARKITEKT, LYNGLHÁLSI 3, 110 REYKJAVÍK

Dags. 13. nóv. 2015