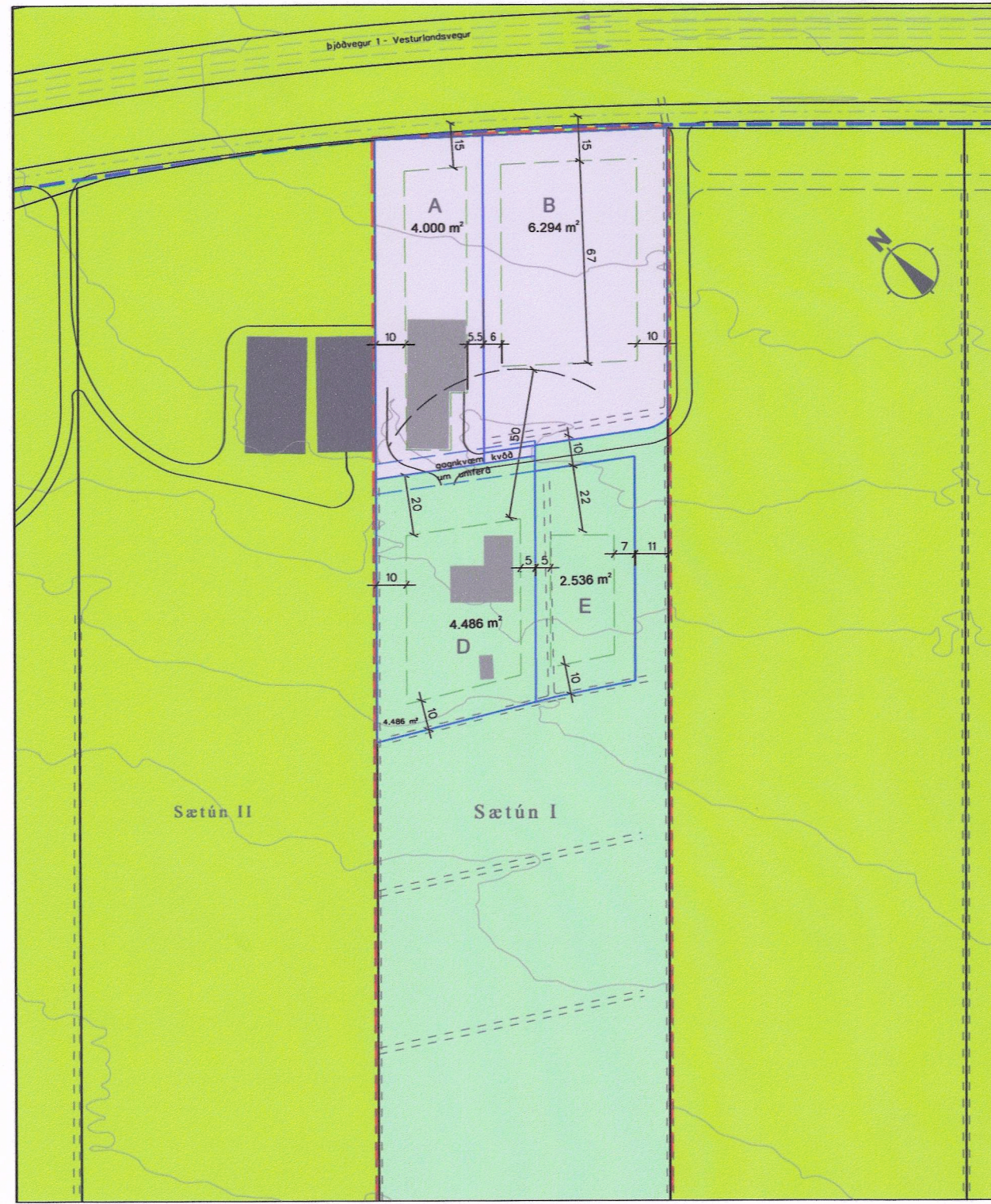


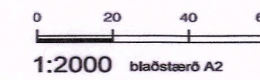
Deiliskipulag fyrir Sætún I sem var samþykkt 2016



Fyrir breytingu 1:2000



Eftir breytingu 1:2000



Skýringar

- mörk deiliskipulags
- mörk smábýla
- lóðamörk
- mörk byggingareits
- núv. hús
- skurður
- vegslóði
- svæði deiliskipulagsbreytingar
- mörk helgunarsvæðis Vesturlandsvegur

Greinargerð

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

Alls voru skilgreindar 15 spildur, 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 spildum 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, annars vegar fyrir þá starfsemi sem þar er fyrir og hins vegar starfssemi, sem er óháð búrekstri.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að spildan skiptist í 3 svæði:

- A, B. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum, eingöngu fyrir atvinnuhúsnæði. Á annarri lóðinni er nú þegar hús, sem notað er fyrir kjúklingarækt, en ný hús á lóðunum eru ekki hugsuð fyrir alifuglarækt.
- 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 íbúðarlóðum niður að fjöru verði notað fyrir bithaga.

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 sjávarkamb 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

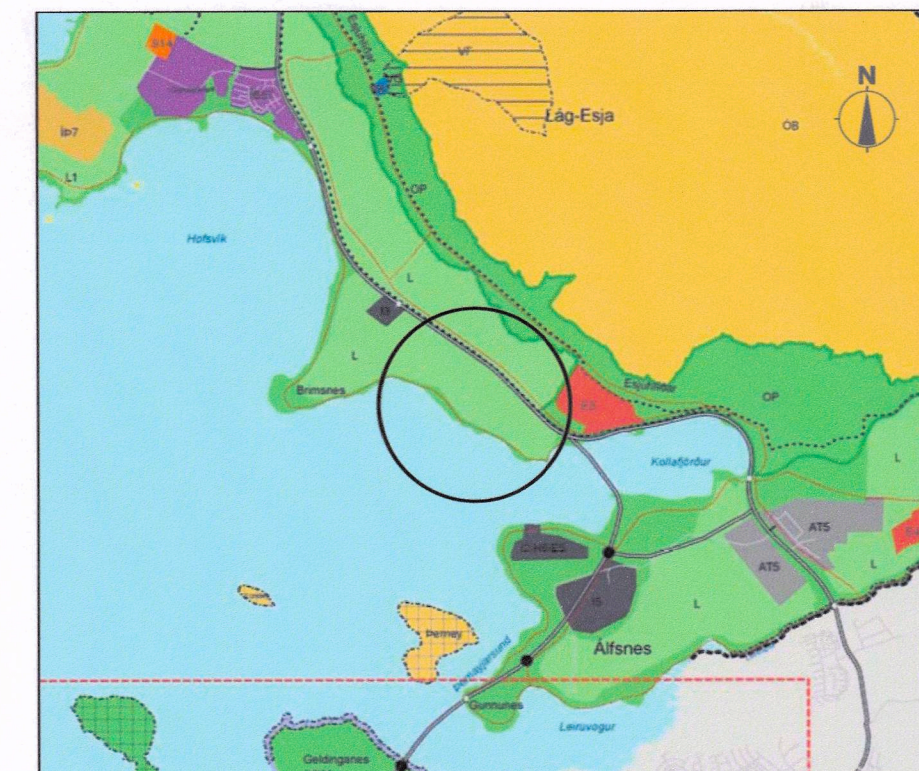
- Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi.
- Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.
- Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd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

Lóðir fyrir atvinnustarfsemi

- Á lóðunum 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 uppdætti eftir breytingu.
- Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð langhlíða 6,0 m og hámarksmanishæð 8,0 m.
- Hámarksnýtingarhlutfall er 0,37 (hámarksbyggingarmagn: lóð A 1.480 m², lóð B 2.328 m²).
- Fjöldi bílastæða á lóð skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.
- Ný hús á lóðunum eru ekki hugsuð fyrir alifuglarækt.

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.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Breyting

Í stað einnar lóðar fyrir atvinnuhúsnæði verða tvær lóðir.

Eftirfarandi atriði breytast:

- Svæði A og B verða tvær lóðir fyrir atvinnustarfsemi (sbr. lóðamörk á uppdætti).
- Hámarksnýtingarhlutfall verður 0,37 (í stað 0,42, sem áður var fyrir lóð B).

Breytingar sbr. ábendingar Skipulagsstofnunar

- Svæði deiliskipulagsbreytingar sérstaklega auðkennt.
- Sýnt helgunarsvæði Vesturlandsvegur.
- Sýnd hús á aðlægrri lóð, Sætúni II, á uppd. eftir br. (leiðrétting).
- Flatarmál lóða sýnt skýrar.
- Breytt texta um starfssemi á atvinnulóðum (2. mgr. greinarg.).
- Bætt inn uppl. um hámarksbyggingarmagn á lóðum (Lóðir fyrir atv. starfssemi).
- Breytt orðalagi í 1. lið fyrri upptalningar (hér að ofan) um breytingar og 3. lið sleppt, þar sem hámarksbyggingarmagn í fm er nú tiltekið í lið um hámarksnýtingarhlutfall í byggingarskilmálum.
- Ný hús á lóðum A og B eru ekki hugsuð fyrir alifuglarækt.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 41. gr.

skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í *skipulags- og samgönguvæði*

þann *20. mars 2019*

Tillagan var auglýst frá *23. nóv. 2018*

með athugasemdafresti til *7. janúar*

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Þórunn Ardlund

Skýringarmynd, spildur úr landi Móa



1:10000

SÆTÚN I, KJALARNESI
DEILISKIPULAG

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, SKÚLAGÖTU 9, 310 BORGARNESI | Dags. 29. okl. 2018 | Br. 14. mars 2019