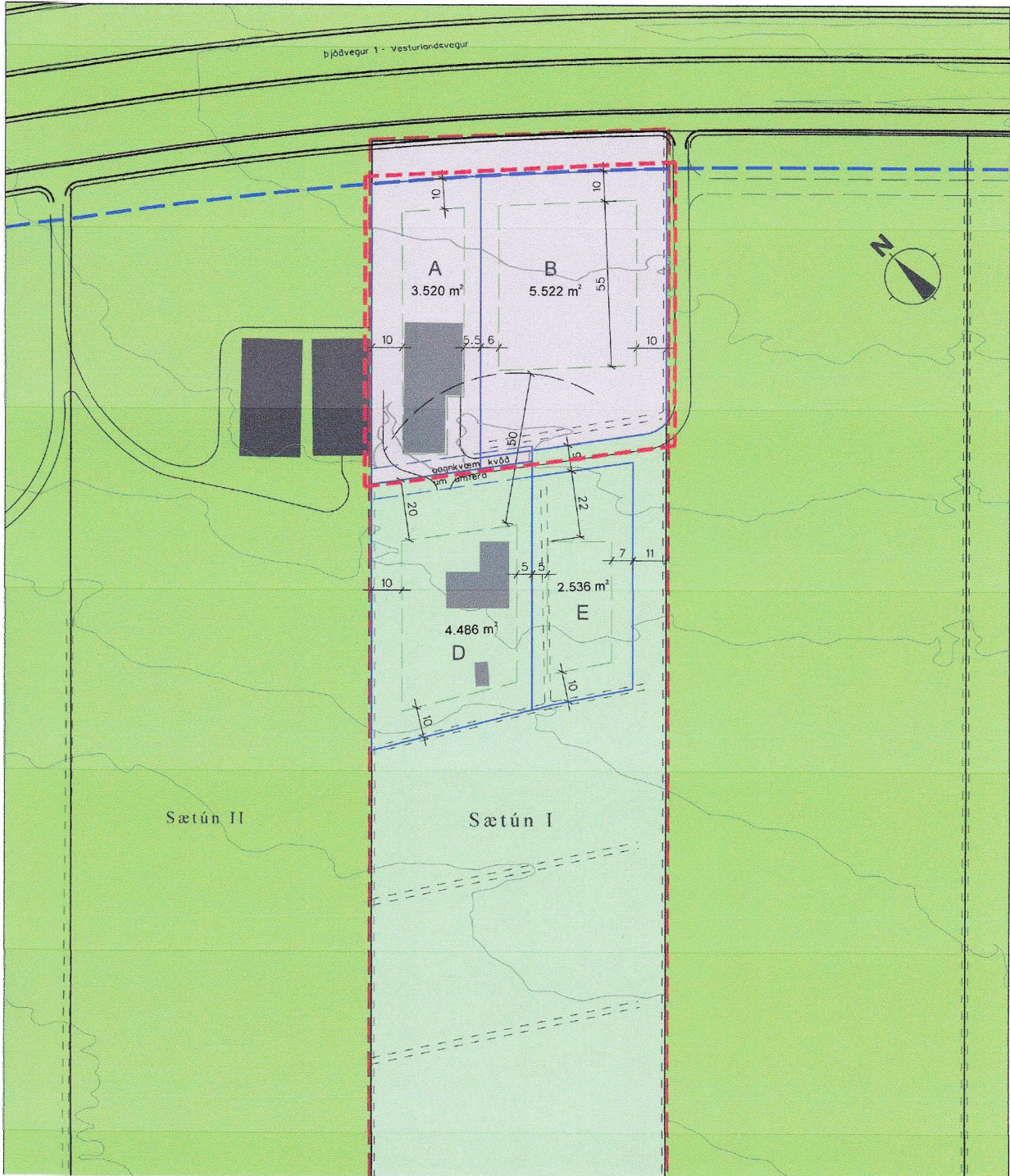
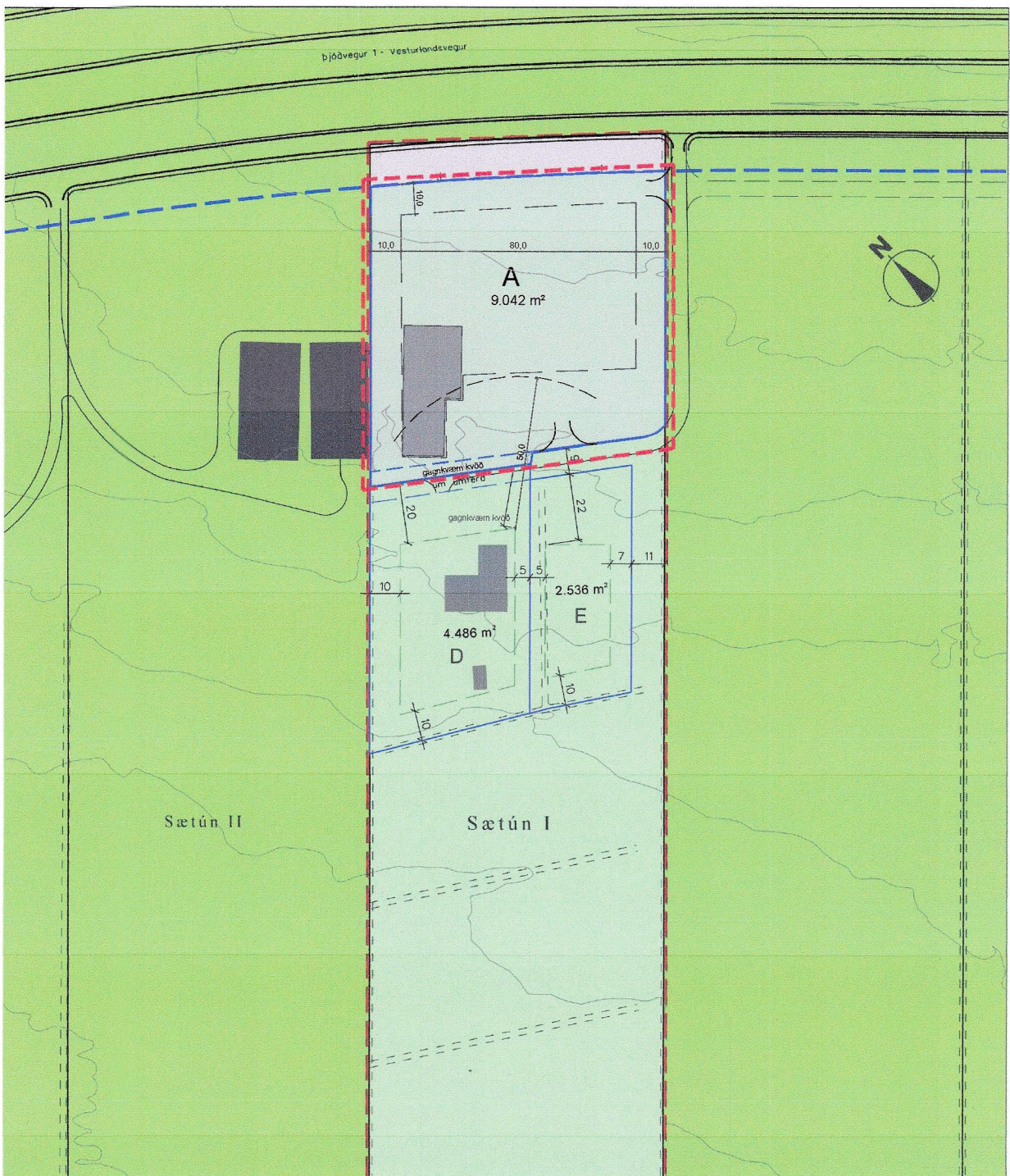


SÆTÚN I, KJALARNESI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



Fyrir breytingu 1:2000



Eftir breytingu 1:2000

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 svínarékt, garðrækt eða hestamennsku. Þessar spíldur eru ekki jarðir í skilningi laga og þar með ekki lögð.

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, annars vegar fyrir þá starfsemi sem þar er fyrir og hins vegar starfssemi, sem er óháð búrekstri.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að spílda A og B verði ein lóð, þ.e. lóð A. sem verður lóð eingöngu fyrir atvinnuhúsnæði.

Á lóðinni er nú þegar ein bygging en möguleiki er á að bæta við allt að þremur byggingum til viðbótar auk geymslukjallara.

Mörk

Mörk skipulagsins fylgja mörkum á landi Sætúns I.

Samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur.

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Skilgreind landnotkun í aðalskipulagi á því svæði sem deiliskipulagið tekur til er landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi, L1. Í greinargerð í aðalskipulagi er fjallað um markmið þess efnis að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðum og að önnur atvinnustarfsemi s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda, er möguleg. Í gildi er jafnframt leiðbeinandi markmið um Kjalarnesið sbr. B-hluti AR2040 en þar segir að virða eigi sérstöðu Kjalarness innan Reykjavíkur sem landbúnaðar- og dreifbýlissvæði og að stuðla eigi að fjölbreytni m.a. í tengslum við atvinnustarfsemi.

Lýsing staðhátta:

Landhæð við vesturlandsveg er um 35m og lækkar í um 15m 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.

Núverandi byggingarskilmálar:

Almenn atriði

- Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi.
- Við hönnun húsa skal gæta þess að 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.

Lóðir fyrir atvinnustarfsemi:

- Á lóðunum er heimilt að reisa atvinnuhúsnæði og er minnsta fjarlægð byggingarreits fyrir nýjar byggingar meira en 50 metra frá byggingarreitum íbúðarhúss, eins og fram kemur á uppdætti eftir breytingu.
- Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegg hæð langhliða 6m og hámarks mænishæð 8,0m.
- Hámarksnýtingarhlutfall er 0,42 (hámarks byggingarmag: lóð A 1.478 m², lóð B 2.319 m²)
- Fjöldi bílastæða á lóð skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.
- Ný hús á lóðunum eru ekki hugsuð fyrir alifuglarækt.

Breyting á deiliskipulagi:

Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi sem felur í sér að lóðir A (3.520m²) og B (5.522m²) eru sameinaðar og þar af leiðandi, þeir tveir byggingarreitir sem afmarkaðir eru innan lóðanna. Ný lóð A verður 9.042m² að stærð. Grafið verður fyrir og byggður u.þ.b. 4000m² kjallari (geymslurými) á lóð A til að hýsa tæki í tengslum við ferðaþjónustu, þ.e. ferðavagna, hjólhýsi og önnur samsskonar tæki. Kjallaranum er valinn staður þar sem nokkuð djúpt er niður á fast og því hentugt að þar verði staðsett þess konar mannvirk.

Nýtingarhlutfall eykst úr 0,42 upp í 1,1.

Bætt við tveimur innkeyrslum á lóð þar sem staðsetningar eru til viðmiðunar.

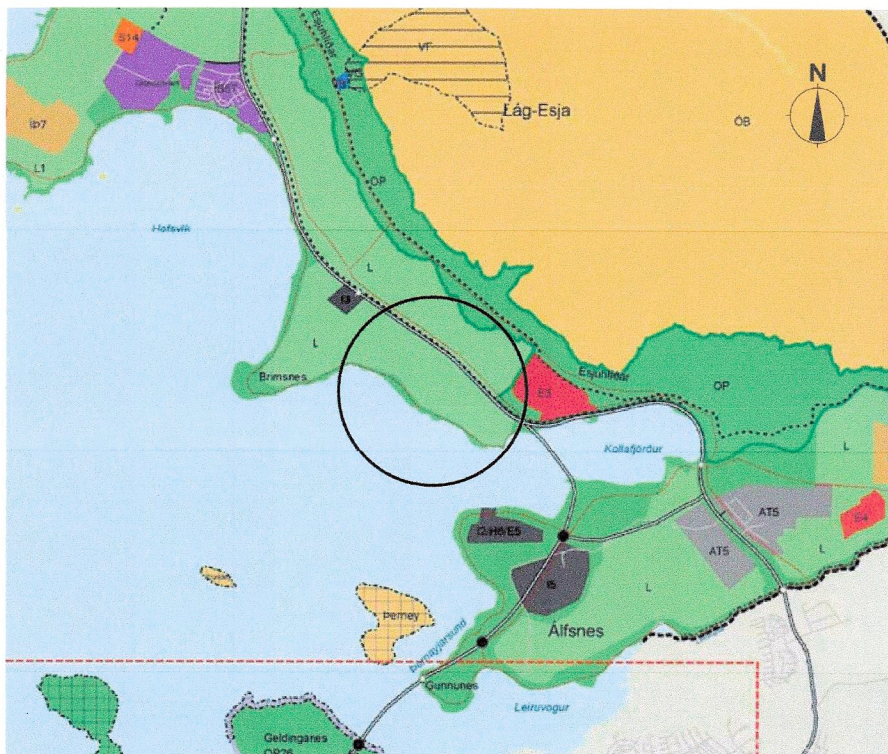
Bæta má við allt að þremur byggingum til viðbótar innan byggingarreits auk geymslukjallara.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Umhverfisáhrif:

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsbreytingarinnar hafi neikvæð umhverfisáhrif för með sér og falli ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111 / 2021. Um er að ræða lóð í lóðabyrpingu innan landspíldu á skilgreindu landbúnaðarsvæði þar sem hlutar af spíldu hafa þegar verið nýtt m.t.t. uppbyggingar. Mestu áhrif breytingarinnar eru sjónræn áhrif, í tengslum við byggingar sem verða reistar á lóð A, ofan kjallara, en þær geta orðið allt að 12m háar. Áhrif vegna kjallara eru óveruleg.

Skýringarmynd, spíldur úr landi Móa



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2040

Skýringar

	mörk deiliskipulags		svæði deiliskipu- lagsbreytingar
	mörk smábýla		mörk helgunarsvæðis Vesturlandsveg
	lóðamörk		
	mörk byggingareits (kjallari og efri hæðir)		
	núv. hús		
	skurður		
	vegslóði		

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á borgarráði

þann 6.júní 2024 og á emb. afgr. skipulagsfulltrúa þann 8. ágúst 2024

Tillagan var auglýst frá 13.júní 2024 með athugasemdafresti til 26.júní 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30.janúar 2025

BREYTINGAR			
NR.	DAGS.	BREYTING	SP.
1	13.11.2024	nýtingarhlutfall hækkað í 1,1	
2	13.11.2024	bætt við kafla um umhverfisáhrif	
3	13.11.2024	bætt við umfj. um starfsemi í kjölf. breytinga	
4	13.11.2024	bætt við umfj. um gildandi ákvæði í aðalskipul.	
K.J. ARK. slf			650319-0360
TEL:			899-3234
E-MAIL			kjartan@kjonnun.is
E-MAIL			jon@kjonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FILLIDSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

VERK

SÆTÚN I
KJALARNESI

TEIKNING

DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI

1:2000, 1:10.000 A2

DAGS.

30.11.2023

TEIKNAD AF

KR, JMH

TEIKNING NR.

15-01