Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 11.12.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 11. desember 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Saltvík
Lögð fram umsókn Atla Jóhanns Guðbjörnssonar dags. 10. september 2019 ásamt bréfi dags. 10. september 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Saltvíkur á Kjalarnesi. Í breytingunni felst að bæta við nýjum byggingarreit (reitur F) á landið fyrir starfsmannahús og auka nýtingarhlutfall, samkvæmt uppdr. TAG teiknistofu ehf. dags. 10. september 2019.
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. TAG teiknistofu ehf. dags. 10. september 2019.

Umsókn til skipulagsfulltrúa 10.9.2019 12:46

Almennar upplýsingar:

Nafn	Atli Jóhann Guðbjörnsson
Erindi nr.	P-2019-09-10-0196
Kennitala	2609785789
Heimilisfang	FLÉTTURIMA 5, REYKJAVÍK
Póstnúmer	112
Símanúmer	6994297
Netfang	atli@tagteiknistofa.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	-

Greiðanda kennitala	6301911579
Greiðanda nafn	Stjörnuegg hf.
Greiðanda netfang	kristin@svinvirkar.is; ggg@svinvirkar.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Saltvík, Kjalarnesi

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi
Sótt er um breytingu á deiliskipulagi fyrir Saltvík á Kjalarnesi. Þar sem um ræðir er að bæta við byggingareit F, starfsmannahús.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals	Deiliskipulagsbreyting--starfsmannahus--Saltvik-2019--10.09.19.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn skjals	bref--umsokn--10.09.pdf

-

-

TAG teiknistofa ehf
Langarima 21-23, 112 Reykjavík

kt: 500215-1000

Atli Jóhann Guðbjörnsson
Byggingafræðingur BFÍ
Sími: 568-6681, 699 4297
atli@TAGteiknistofa.is
TAGteiknistofa.is

Góðan daginn,

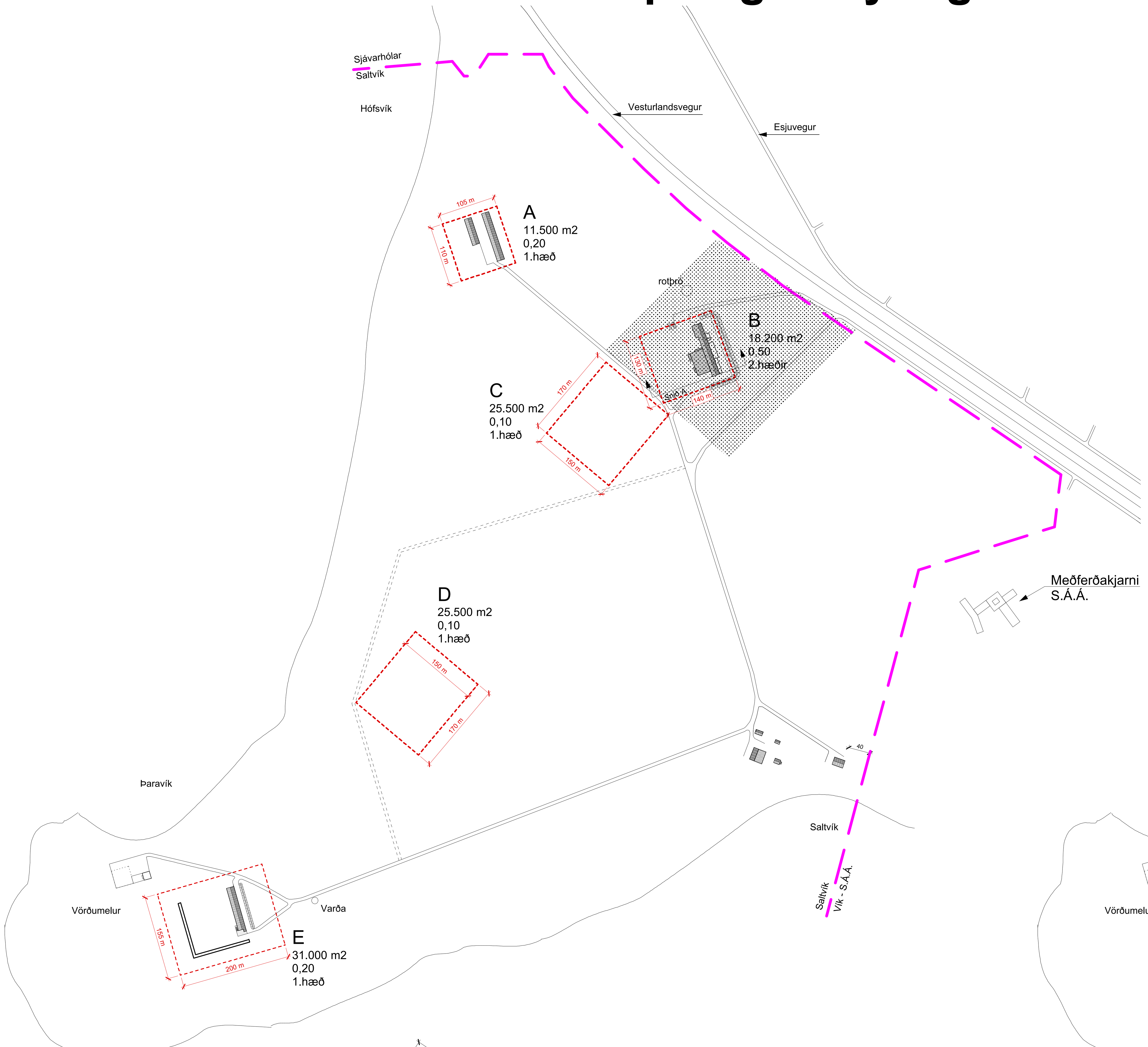
Dagsett: 10.09.2019

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi fyrir Saltvík á Kjalarnesi. Þar sem um ræðir er að bæta við byggingareit F, starfsmannahús.

Eigandi lóðarinnar, Stjörnuegg ehf, Vallá, Kjalarnesi, kt: 630191-1579 er greiðandi á umsýslugjaldi því sem fellur til.

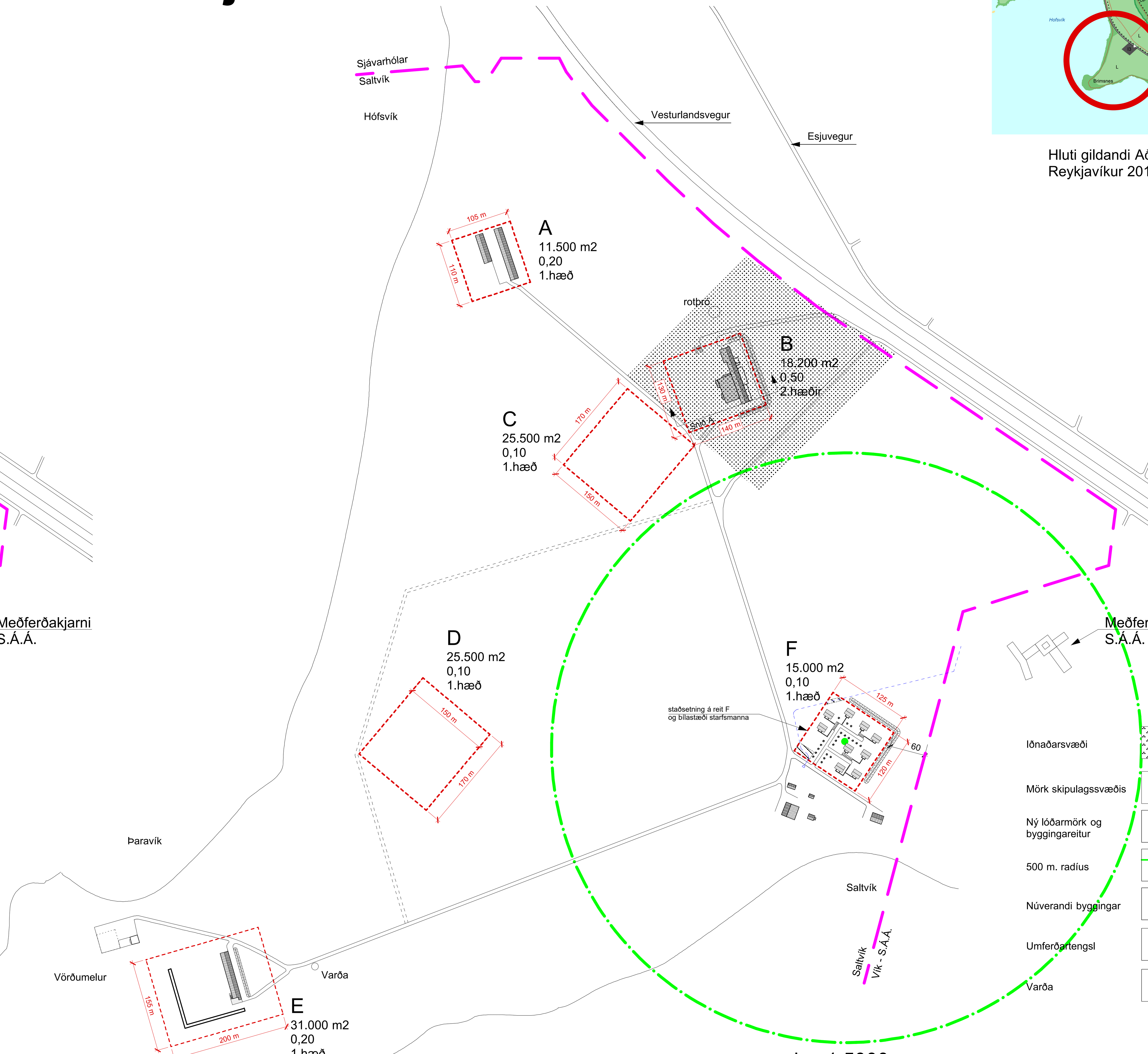
Virðingarfyllst
Atli Jóhann Guðbjörnsson

Deiliskipulagsbreyting Saltvík á Kjalarnesi



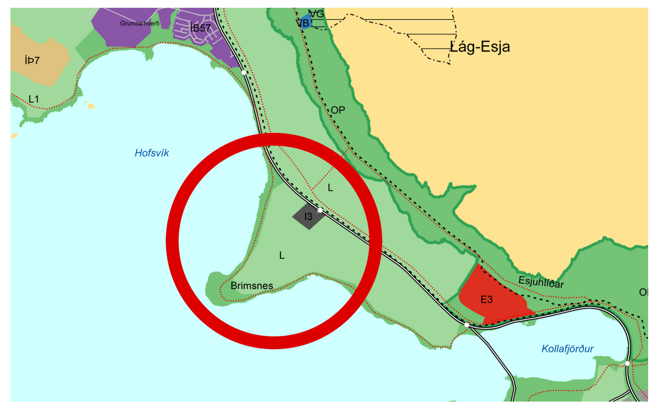
Gildandi deiliskipulag "Saltvíkur, Kjalarnesi"
samþykkt í borgarráði 30. ágúst 2018

mkv. 1:5000



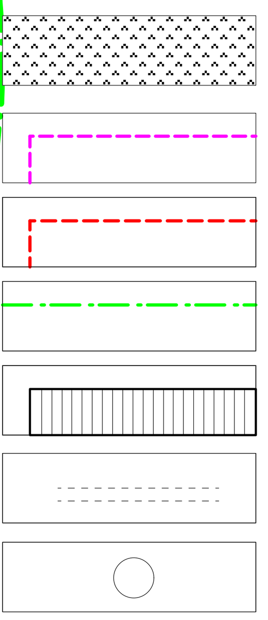
mkv. 1:5000

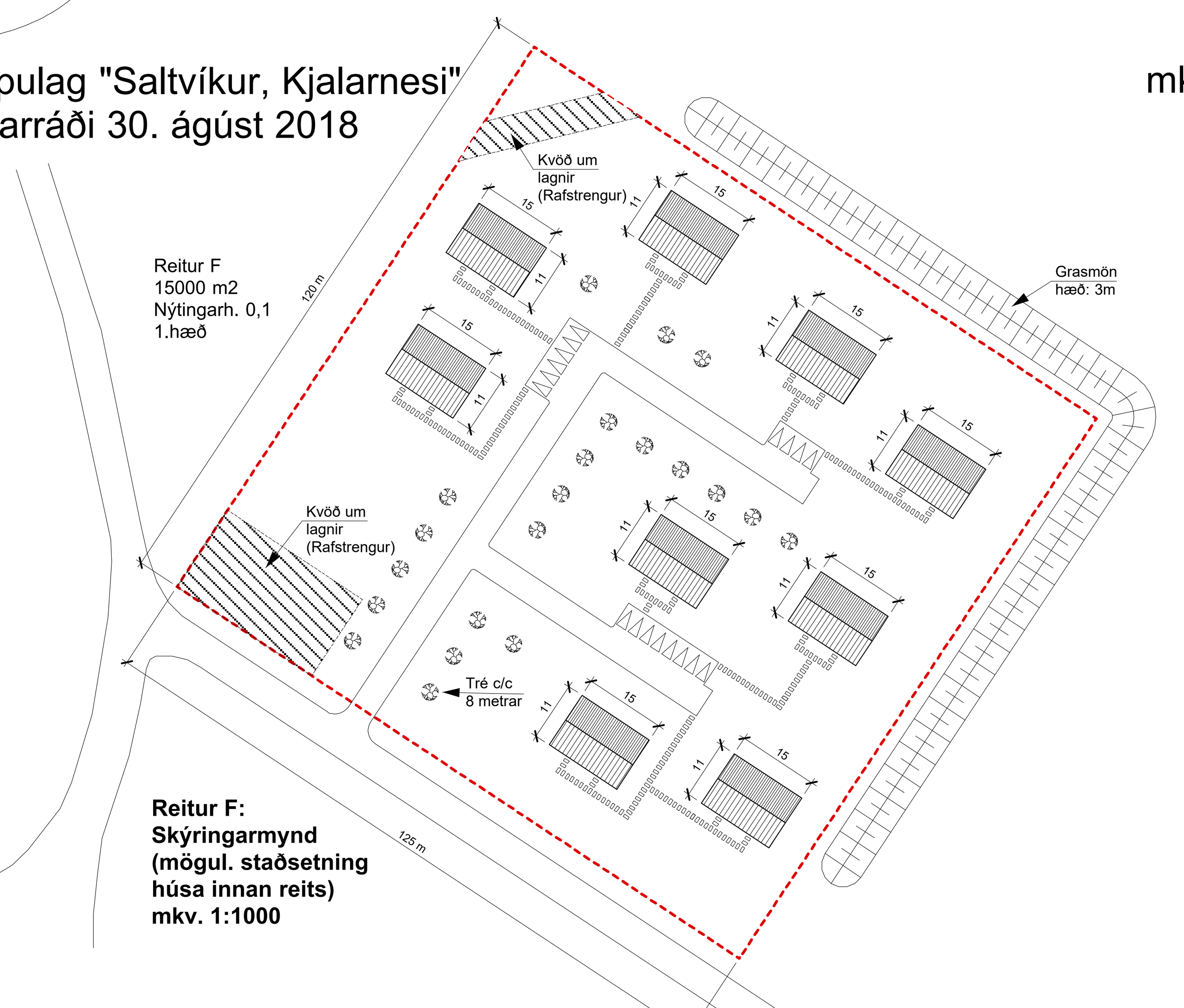
Tillaga að breyttu deiliskipulag vegna Saltvík



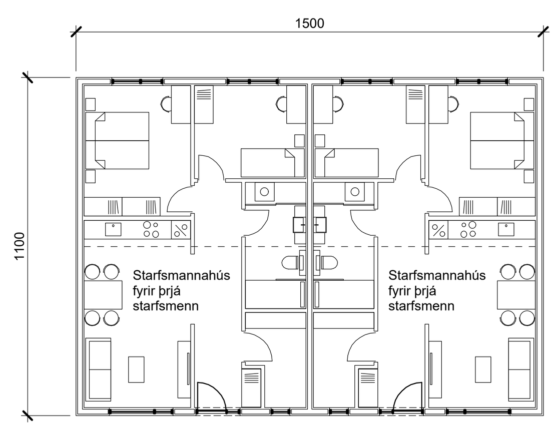
Hluti gildandi Aðalskipulags
Reykjavíkur 2010-2030

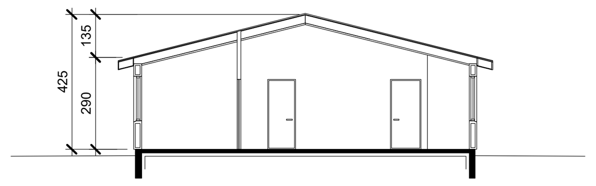
Skýringar





Reitur F:
Skýringarmynd
(mögul. staðsetning húsa innan reits)
mkv. 1:1000





Skýringarmynd
(mögul. innra skipulag og sneiðing húsa innan reits)
mkv. 1:200

Greinargerð:

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.
Kjalarnes - Borgarhluti 10. skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.

Almennt:
Deiliskipulagið nær yfir alla landareign Saltvík á Kjalarnesi.

Skipulagsuppdráttur
Breyting á deiliskipulagi þessu snýst um að bæta við reit F.
Á umræddum reit verða hús í þyrpingu, allt að tvær og tvær íbúðir saman, lámarki níu hús, samtals 18 íbúðir, eitt bílastæði er fyrir hverja íbúðareiningu, samt. 18 bílastæði. Hús verða á einni hæð og byggingarmagn að hámarki 1500 m2.
Í hverri húseiningu verða 2 svefnherbergi, með sameiginlegri eldunaraðstöðu, setustofu og baðherbergi með þvottaaðstöðu. Að hámarki þrír geta verið saman í hverri einingu.

Rökstuðningur fyrir því að reisa starfsmannahús er sú að hingað til lands kemur fjöldi starfsmannna í stuttar vinnutarnir, mismunandi fjöldi eftir árstíðum og erfiðlega hefur gengið að finna húsnæði fyrir.
Með þessu móti þá getur fyrirtækið sinnt starfmönnum sínum vel, starfsmenn verða í einstaklingsherbergjum, einnig er nokkuð um að pör komi saman og er hugsað til þess. Ekki munu starfsmenn búa til langs tíma í starfsmannahúsum þessum, þeir starfsmenn eru á almennum húsnæðismarkaði.

Tekið er sértaklega fram að íbúðareiningar þessar verða einungis ætlaðar starfsfólki Stjörnugríss og Stjörnueggs en þessi fyrirtæki hafa starfsemi á umræddri landareign.

-Fyrirhugaður byggingareitur er í minnst 500 metra fjarlægð frá næstu starfsemi á jörðinni.
-Til suðurs eru eldri byggingar og áhaldageymsla.
-Meðferðakjarni SÁÁ er staðsettur nálægt landamörkun til austur.
-Byggingarreitur er hafður rúmur, til að geta ákveðið staðsetningu á húsum betur síðar.
-Grasmön, hámarkshæð 3 metrar, verður við norður og austurhluta við byggingarreit til að mynda skjól fyrir vindi.
Mikill vindur er á þessu svæði og hefur lóðareigandi sett sambærilegar manir á fleiri stöðum á jörðinni líkt og sýnt er á uppdrætti þessum.
-Tré skulu vera gróðursett meðfram aðkomuvegi að húsum þar sem við á inná byggingarreit, tré skulu vera sýnd nánar á aðaluppdrætti.
-Umrædd hús yrðu meðfærileg og að auðvelt að fjarlægja ef starfsemi á jörðinni breytist síðar. Hús yrðu með hallandi þaki og byggð í sama stíl og önnur hús á jörðinni.
- Kvöð um lagnir: Á reit F er rafstrengur sem fer inn fyrir lóðamörkin á tveimur stöðum (sjá uppdrátt).
Gerð er kvöð um að jarðrask verði ekki til að hlífa rafstrengnum.
-Stærð á byggingarreit: 15.000 m2
-Hús verða á einni hæð
-Hámarkshæð í mæni 4.5 metrar.
-Nýtingarhlutfall: 0.1, sem gerir byggingarmagn uppá 1500 m2.

Úrdráttur í aðalskipulagi Reykjavíkur - Kjalarnes - Borgarhluti 10
"Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðabyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi......."
Starfsmannahús þessi eru reist einungis fyrir starfsmenn svæðisins, enda starfssemi Stjörnugrís og Stjörnuegg á umræddri landareign.

Breytingar sem gerðar eru á landareigninni er eftirfarandi:

Nýr byggingarreitur og byggingarmagn
Reitur F:
Lóðastærð: 15.000 m2
Hámarks heimilt byggingarmagn: 1500 m2
Nýtingarhlutfall: 0,1
Hámarkshæð byggingar: 4.5 m.

Fornleifar
Ein varða er skilgreind á landareigninni, ekki er vitað um fornleifar.

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

____

þann _______________ 20__ og í_______________

________ þann___________________ 20__.

Tilagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til __________ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____________ 20__.

____

Saltvík 116 Reykjavík

-Deiliskipulagsbreyting

Reitur F

Dags: 10.09.19

Blaðastærð: A1

TAG teiknistofa ehf
Langarima 21-23, 112 Reykjavík, s: 699 4297
kt: 500215-1000, atli@tagteiknistofa
Atli Jóhann Guðbjörnsson, Byggingafræðingur, Kt: 260978-5789