



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 14. febrúar 2024
USK23120004

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 14. febrúar 2024, eftirfarandi mál:

Kjalarnes, Sætún I - breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Kjalarness ehf., dags. 30. nóvember 2023, um breytingu á deiliskipulagi Sætúns I á Kjalarnesi. Í breytingunni sem lögð er til felst að hámarks hæð bygginga verði 12m frá gólfkóta 1. hæðar, nýtingarhlutfall verði aukið og tveimur innkeyrslum á lóð bætt við, auk þess verði heimilt að bæta við allt að þremur byggingum til viðbótar innan byggingarreits auk geymslukjallara, samkvæmt uppdr. K.J.ARK slf., dags. 30. nóvember 2023. Lagt er til að að tillagan verði samþykkt í auglýsingu.

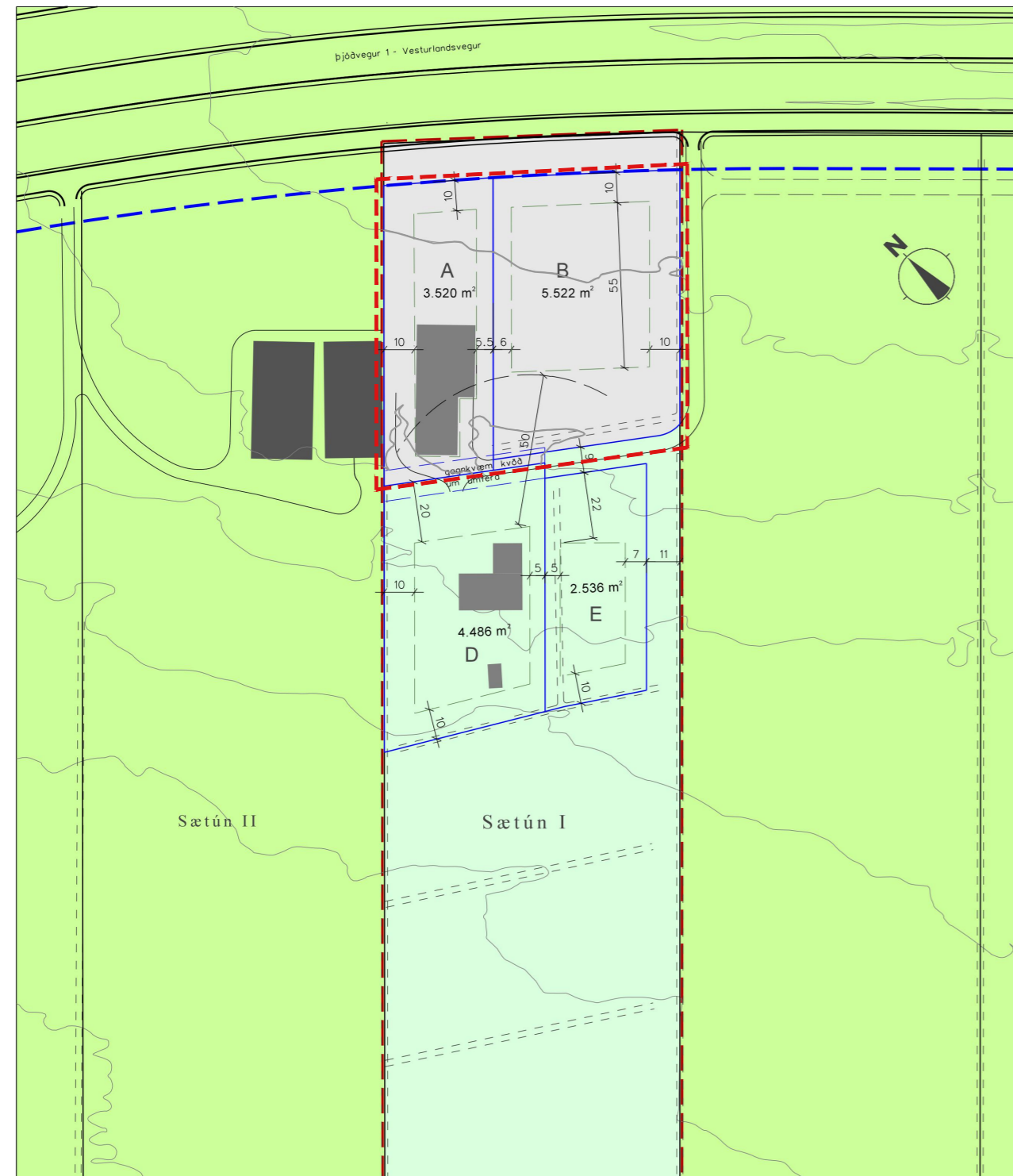
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

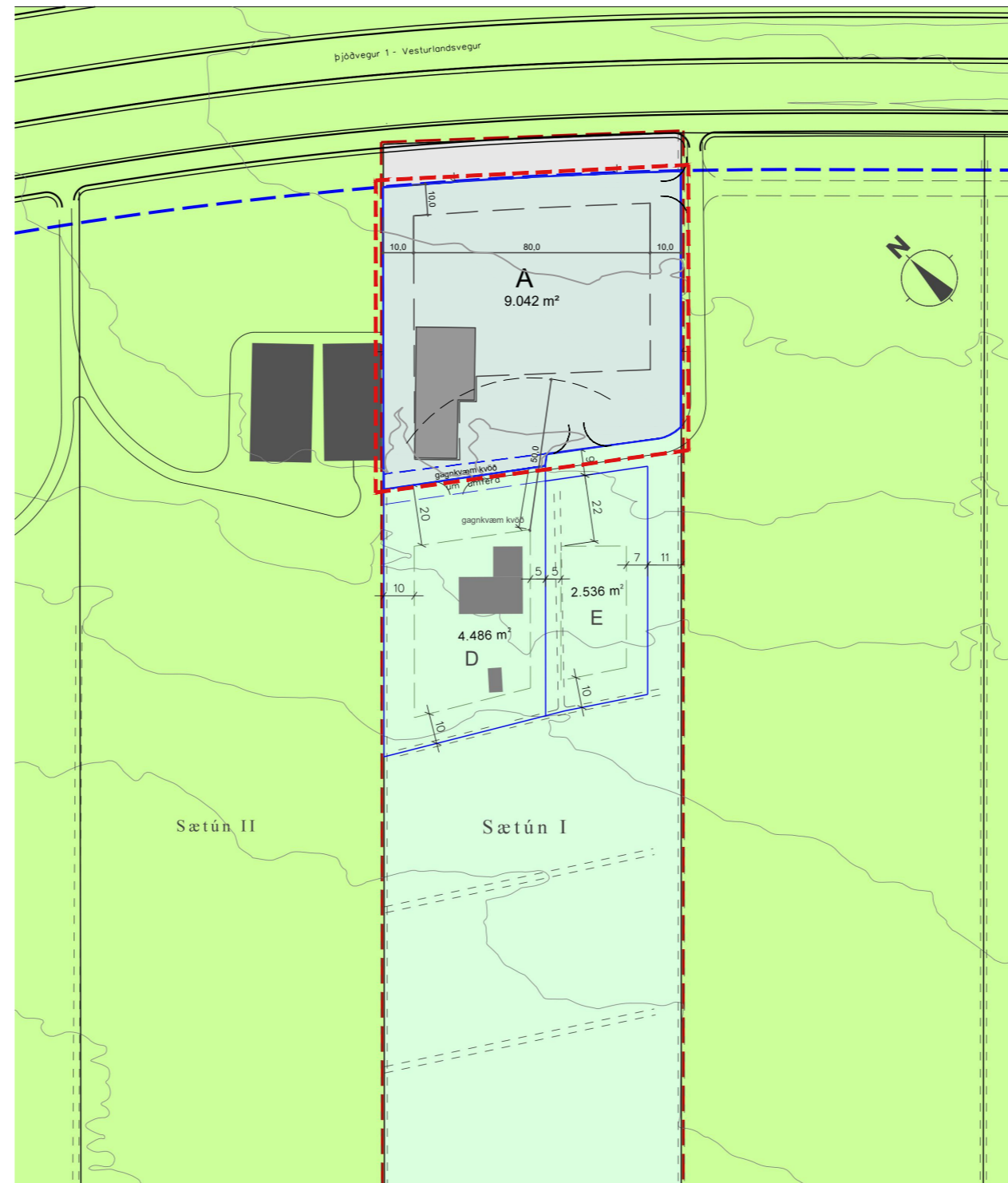
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnslu og gæða

Fylgiskjöl: Uppdr. K.J.ARK slf., dags. 30. nóvember 2023.

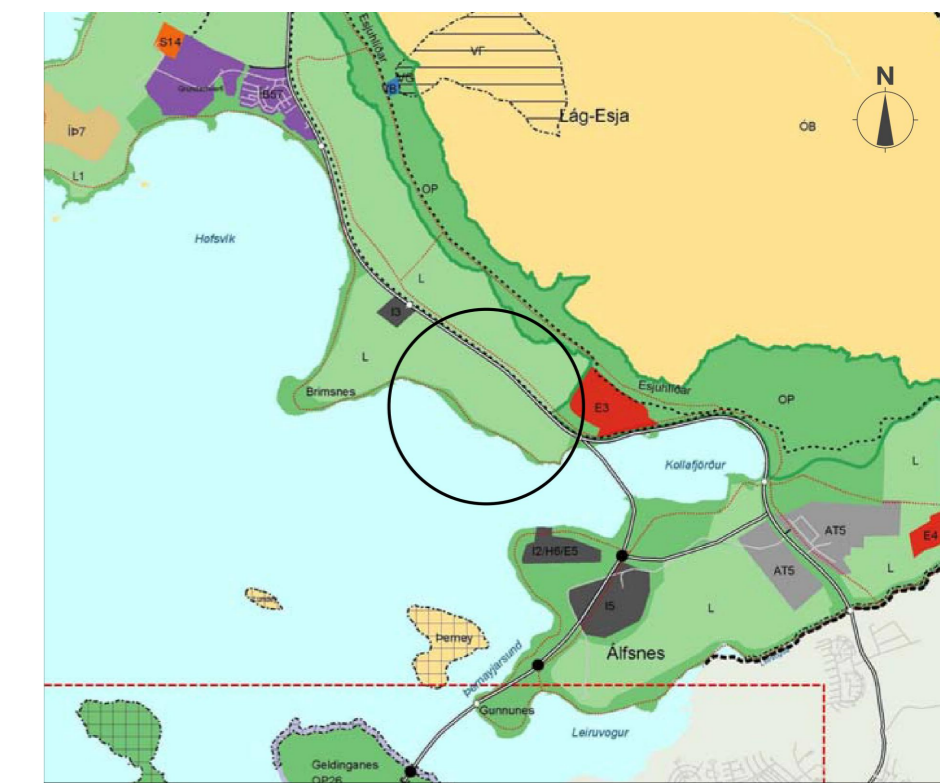
SÆTÚN I, KJALARNESI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



Fyrir breytingu 1:2000



Eftir breytingu 1:2000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2040

Skýringar			
	mörk deiliskipulags		svæði deiliskipulagsbreytingar
	mörk smábýla		mörk helgunarsvæðis Vesturlandsvegur
	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 í _____

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Greinargerð

Sætún I er rúmlega 7 ha landspílda, á Kjalarnesi við Kollafjörð. Spíldan er ein af nokkrum landspíldum sem samþykktar voru af hreppsnéfnud 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 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 mörkmið 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 útilit 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 eða B-rými í kjallara.

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.

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 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 uppdrætti eftir breytingu.
- Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegghæð langhlíða 6,0 m og hámarksmanishæð 8,0 m.
- Hámarksnýtingarhlutfall er 0,42 (hámarksbyggingarmagn: 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 hugsað fyrir alifuglarækt.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI -

Óskað er eftir breytingu sem felur í sér að hámarks hæð bygginga verði 12m frá gólfkóta 1. hæðar. Þá er óskað eftir aukningu á nýtingarhlutfalli uppí 0,6 auk B-rýmis í kjallara, en lóðarhafi óskar eftir allt að 4000m² geymslukjallara sem mundi þá ná undir alla lóðina þ.e. innan byggingarreits, þar sem langt er niður á fast þarna. Þá er 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.

Skýringarmynd, spíldur úr landi Móa



1:10000

K.J. ARK. sif 650319-0360

TEL: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FÍLÍÐSA
JÓN M. HALLDÖRSSON BYGGINGAFR. [REDACTED]

VERK
SÆTÚN I
KJALARNESI

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI
1:2000, 1:10.000 A2

DAGS.
30.11.2023
TEIKNAD AF
KR, JMH

TEIKNING NR.

15-01