



Reykjavík 25.10.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags og samgönguráðs frá 24. október 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Sætún

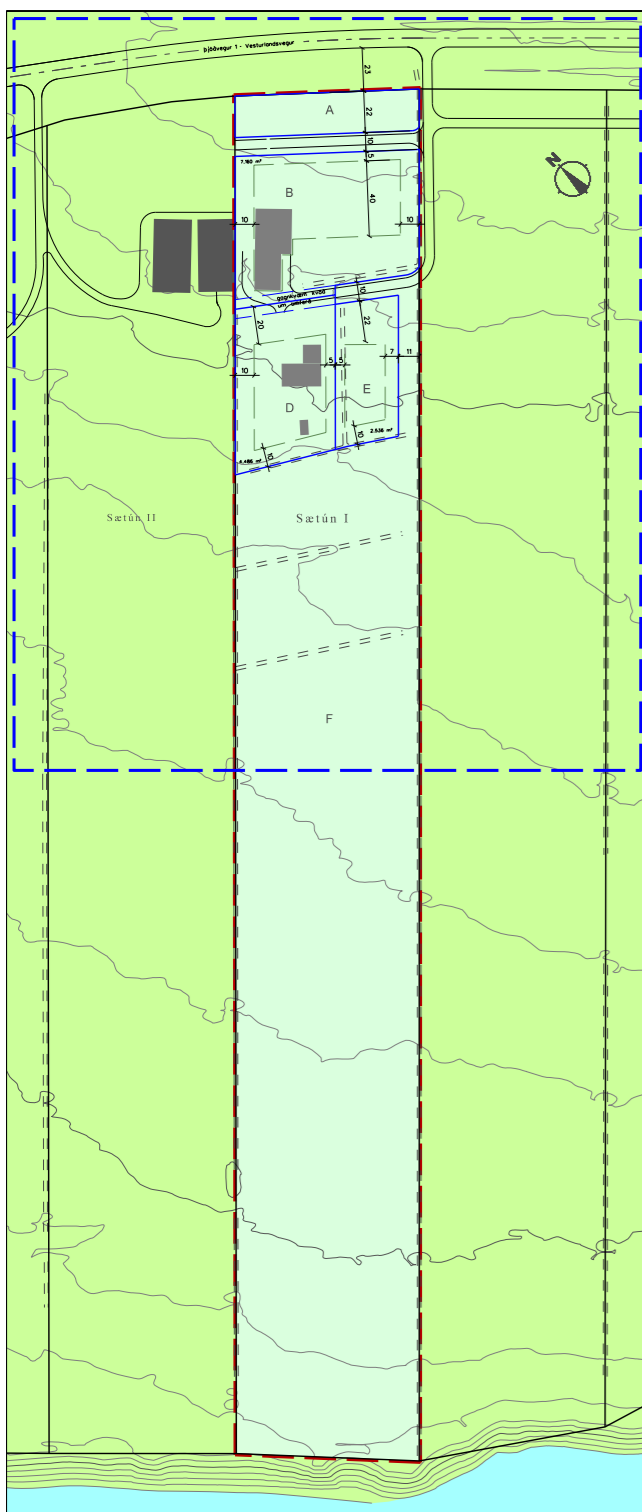
Lögð fram umsókn Kristins Gylfa Jónssonar dags. 19. september 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi jarðarinnar Sætún á Kjalarnesi. Í breytingunni felst að í stað einnar lóðar fyrir atvinnuhúsnaði verða tvær lóðir, samkvæmt uppdrætti Einars Ingimarssonar arkit. dags. 15. október 2018.

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

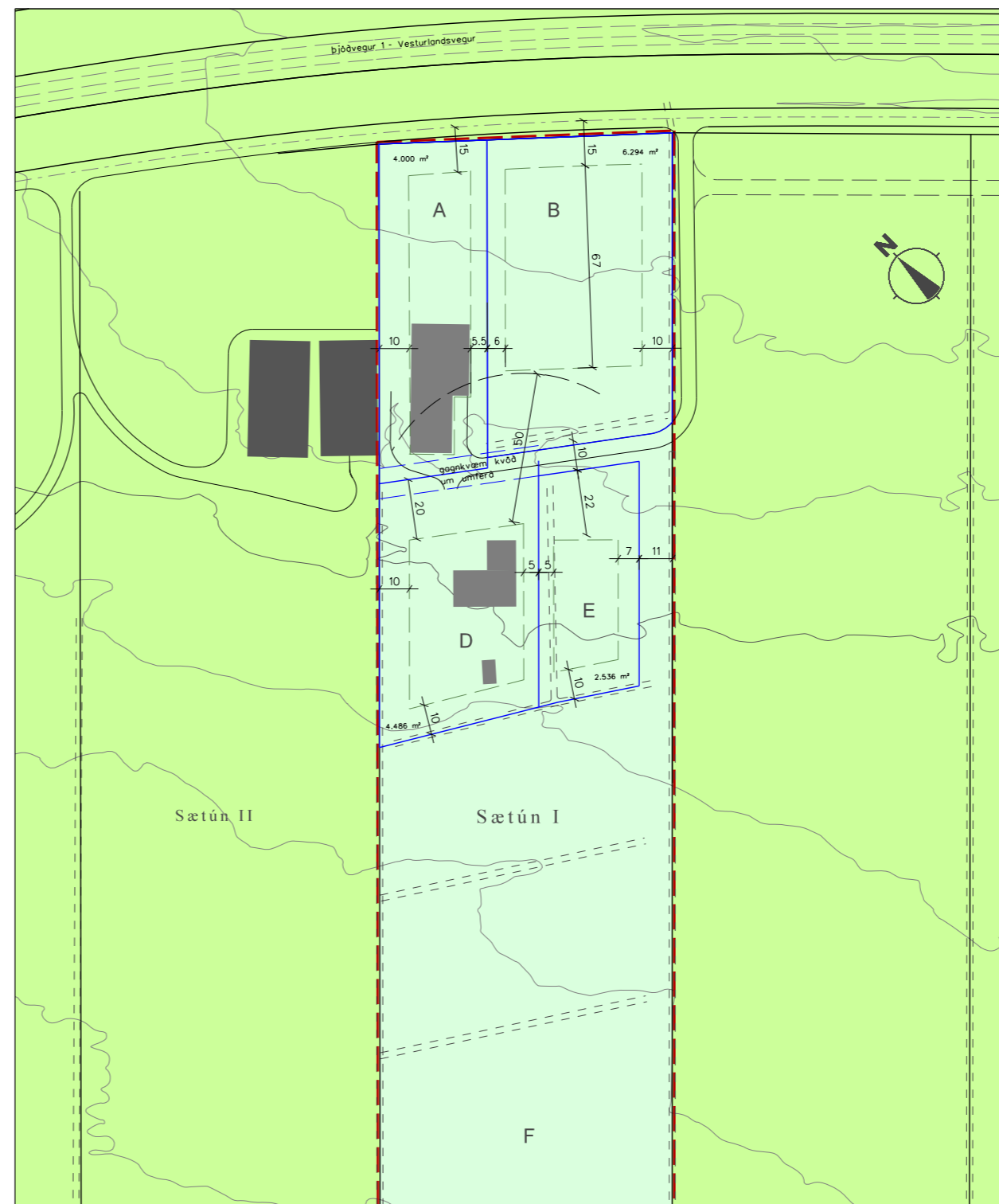
Fylgiskjal: uppdr. Einars Ingimarssonar arkit. dags. 15. október 2018.



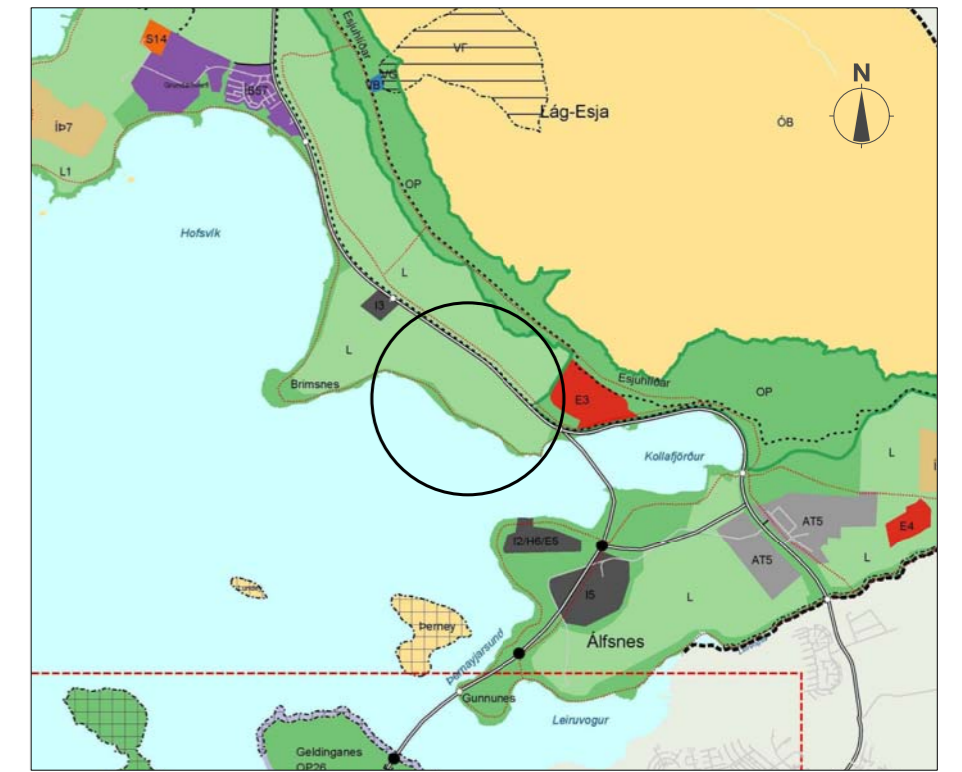
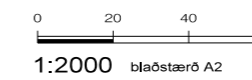
Deiliskipulag fyrir Sætún I sem var samþykkt 2016



Fyrir breytingu 1:2000



Eftir breytingu 1:2000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

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

Greinargerð

Sætún I er rúmlega 7 ha landspilda, á Kjalarnesi við Kollafjörð. Spildan er ein af nokkrum landspildum 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 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 á þeirri starfsemi sem þar er.

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.
 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 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, 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 íbúðarhúsa, eins og fram kemur á uppdrætti eftir breytingu.
 - Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegghæð langhliða 4,0 m og hámarksþakmænishæð 8,0 m.
 - Hámarksnýtingarhlutfall er 0,37.
 - Fjöldi bílastæða á lóð skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

- 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 hámarksvegghæð langhliða 6,0 m en hámarksþakmænishæð 8,0 m.
 - Útihús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegghæð langhliða 4,0 m og hámarksþakmænishæð 6,0 m.
 - Á hvorri lóð skulu vera að lágmarki 3 bílastæði.

Skýringarmynd, spildur úr landi Móa



1:10000

Breyting

Í stað einnar lóðar fyrir atvinnuhúsnæði verða tvær lóðir.

- Eftirfarandi atriði breytast:
- Svæði A og B sameinast í eitt svæði, A,B.
 - Hámarksnýtingarhlutfall verður 0,37 (í stað 0,42, sem áður var fyrir lóð B).
 - Hámarksflatarmál bygginga er ekki tiltekið, enda er það skilgreint með nýtingarhlutfalli.

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

skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____

þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

SÆTÚN I, KJALARNESI
DEILISKIPULAG
 SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, SKULAGÓTU 9, 310 BORGARNESI Dags, 15. okt. 2018