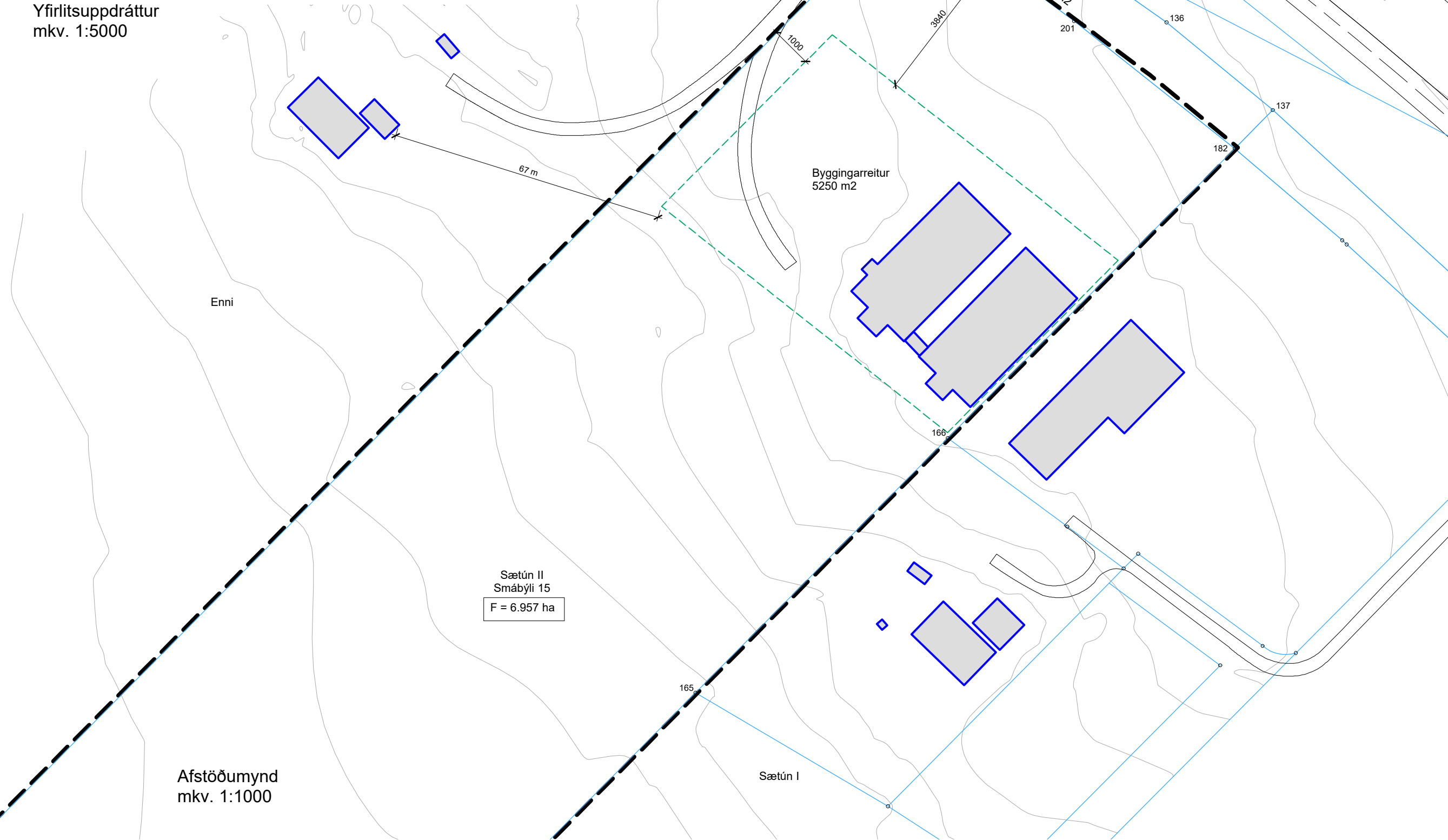


Deiliskipulag

Sætún II (Smábýli 15) á Kjalarnesi



Yfirlitsuppráttur
mkv. 1:5000



Afstöðumynd
mkv. 1:1000

Greinargerð:

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L).

Almennt:

Landeignanúmer: 125857

Afmörkun og stærð deiliskipulagssvæðis:

Deiliskipulagið nær yfir allt Sætún II á Kjalarnesi sem afmarkast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs.

Sætún II er tæplega 7 ha landspilda, á Kjalarnesi. Spildan er ein af nokkrum landspildum sem samþykktar voru af hreppsnefnd Kjalarneshrepps árið 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. Innkeyrsla inn á Sætún II er frá Ennisvegi, sameiginlegum vegi með Enni.

Deiliskipulagið:

Með deiliskipulaginu verður byggingarreitur skilgreindur en annar hluti jarðarinnar er óbreytt landnotkun.

Núverandi húsakostur:

Á Sætúni II eru tvær byggingar, reistar kringum 1980 tengdar saman með tengigangi. Samtals: 1390 m² Ungauppeldi á alifuglum til 9 vikna aldurs er í núverandi húsakosti og verður áfram.

Nýbygging:

Stækkun á húsakosti er til að sinna kröfum um breyttan aðbúnað og aukinnar eftirspurnar eftir eggjum í landinu.

Byggingarskilmálar:

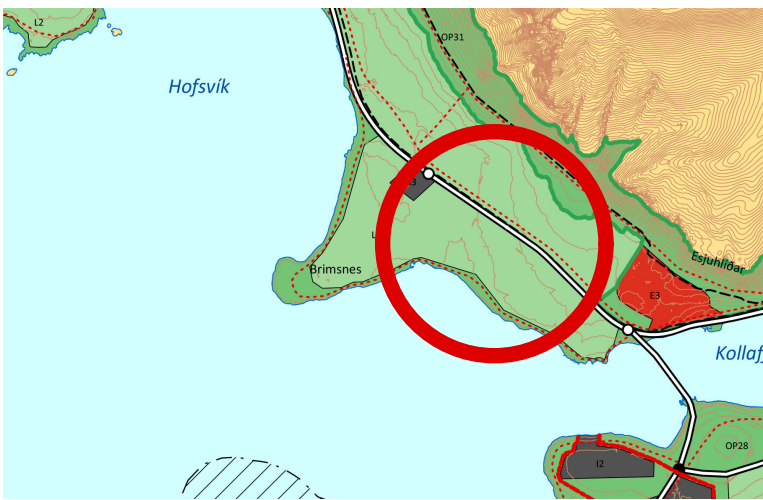
Skilgreindur er byggingarreitur 5250 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall 0,5. Hámarks heimilt byggingarmagn á reit: 2625 m². Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð á langhlið 4.0 m og hámarksmænishæð 5.5 m. Hámarkshæð núverandi húsakosti á reit skal vera 5.5m.

Minjar:

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landleigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunnar Íslands (21.gr). Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunnar, skal vera 15 m friðhelgað svæði umleikis. Finnist aður ókunnar minjar ber að tilkynna til Minjastofnunnar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

HNITASKRÁ		
	A-hnit	N-hnit
134	365277 .8340	415209 .6540
135	365286 .5920	415205 .1490
136	365333 .5230	415172 .1060
137	365359 .5070	415150 .6560
145	364853 .3250	414639 .6540
146	364782 .9310	414709 .5800
165	365218 .2350	415008 .0390
166	365279 .9920	415070 .3839
182	365350 .1799	415141 .2401
202	365270 .4890	415202 .2323

HNITAKERFI: ISN93



Hluti gildandi Aðalskipulags
Reykjavíkur 2040

Skýringar

Mörk skipulagssvæðis



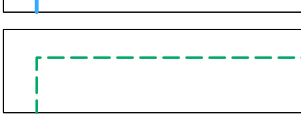
Landamörk



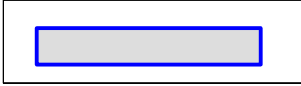
Lóðarmörk



Byggingarreitur



Núverandi húsakostur



Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

þann _____ 20__ og á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Sætún II 162 Reykjavík
Smábýli 15 Kjalarnes

Deiliskipulag

Dags: 09.12.25

Verknr: 16.24 Blaðstærð: A2 Mkv: 1:5000, 1:1000

TAG teiknistofa ehf

Lanqarima 21-23, 112 Reykjavík, s: 699 4297

kt: [REDACTED] Atli Jóhann Guðbjörnsson, Byggingafræðingur, Kt: [REDACTED]

Sætún II (Smábýli 15) á Kjalarnesi

Deiliskipulag

dags: 09.12.25

Greinargerð:

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L).

Almennt:

Landeignanúmer: 125857



Afmörkun og stærð deiliskipulagssvæðis:

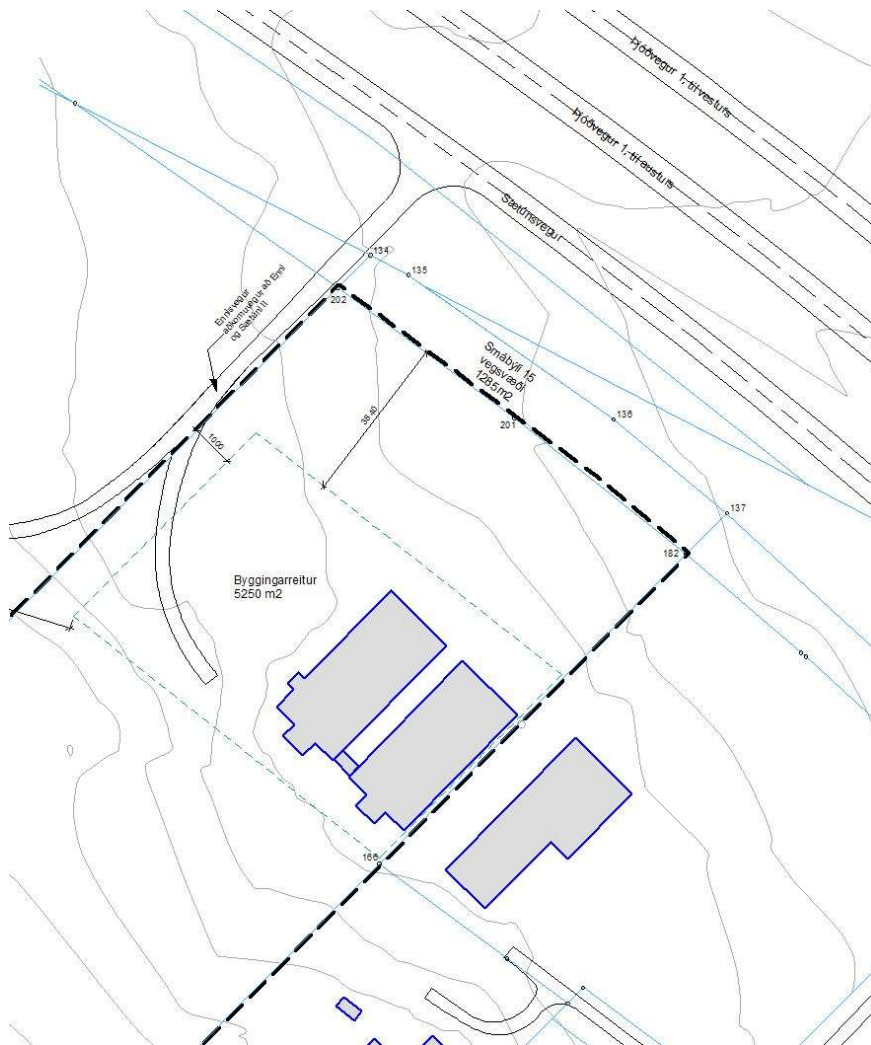
Deiliskipulagið nær yfir allt Sætún II á Kjalarnesi sem afmarkast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs.

Sætún II er tæplega 7 ha landspilda, á Kjalarnesi. Spildan er ein af nokkrum landspildum sem samþykktar voru af hreppsnefnd Kjalarneshrepps árið 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.

Innkeyrsla inn á Sætún II er frá Ennisvegi, sameiginlegum vegi með Enni.

Deiliskipulagið:

Með deiliskipulaginu verður byggingareitur skilgreindur en annar hluti jarðarinnar er óbreytt landnotkun.



Núverandi húsakostur:

Á Sætúni II eru tvær byggingar, reistar kringum 1980 tengdar saman með tengigangi. Samtals: 1390 m²

Ungauppeldi á alifuglum til 16 vikna aldurs er í núverandi húsakosti og verður áfram.

Nýbygging:

Stækkun á húsakosti er til að sinna kröfum um breyttan aðbúnað og aukinnar eftirspurnar eftir eggjum í landinu.

Skipulags- og byggingarskilmálar:

Landmarkauppráttur sýnir stærð landsspildunnar, hnitaskrá á útlínum landsspildunnar og aðkomu.

Athafnasvæði innan byggingarreits á lóð er á framhluta lóðar til suðurs í hvarfi frá Þjóðvegi 1.

Fráveita: Rotpró á lóð og hún staðsett og verður tiltekin í byggingarleyfisumsókn.

Skilgreindur er byggingarreitur 5250 m² að stærð.

Hámarks nýtingarhlutfall 0,5.

Hámarks heimilt byggingarmagn á reit: 2625 m².

Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegghæð á langhlið 4.0 m og hámarksmænishæð 5.5 m.

Hámarkshæð núverandi húsakosts á reit skal vera 5.5m.

Byggingarreitur er sýndur á skipulagsupprætti.

Mengunarvarnir: Við hönnun eldishúsa á lóð verður farið eftir bestu fánlegu tækni eins og kostur er sbr. skilgreiningu í lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Eldishús verða hönnuð þannig skítur blandist ekki regnvatni og að skítur sé fluttur á lokuðum færiböndum beint á flutningstæki sem flytur úrganginn af svæðinu vikulega.

Í kringum eldishús er ekki hægt að útiloka að einhver lykt finnist. En með bestu aðgengilegu tækni er hægt að lágmarka það. Þar má nefna fullkomnar loftræstistýringar og að halda gólfum húsanna hæfilega þurrum til að lágmarka losun NH₄ út í umhverfið.

Í eldishúsum verður alltaf einhver rykmyndun en með góðri loftræstingu og loftræstistýringum sem halda rakastigi húsanna hvorki of þurru eða of röku er hægt að lágmarka losun ryks út í umhverfið. Við blástur fódurs í fódursíló myndast ryk en með því að setja rykskiljur á fódursílóin er það lágmarkað eins og kostur er.

Í nútíma eldishúsum með bestu fáanlegu tækni er óverulegur hávaði frá daglegri starfsemi. Hávaðamengun á því ekki að verða vandamál fyrir nærumhverfi.

Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir þeirri starfsemi og umfangi, sem fyrirhugað er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem er nauðsynleg kunna að vera. Gera skal grein fyrir mengun (hávaða, lykt, reyk, óþrifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörnum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum.

Stefna aðalskipulags:

Aðalskipulag er skipulagsáætlun sem nær til alls lands sveitarfélags. Þar er sett fram stefna og ákvarðanir sveitarstjórnar um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar. Stefna sem sett er fram í aðalskipulagi er útfærð nánar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er skipulagssvæðið (landspildan) auðkennt sem landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL) á bls.104 í skipulagsgreinargerð aðalskipulags.

„Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla og fóðurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. í skipulagsreglugerð).

L1. Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi:* Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé þar lengur stundaður hefðbundinn landbúnaður.

Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum“.

Þróun landbúnaðar á Kjalarnesi hefur verið í þá átt að hefðbundin landbúnaður hefur verið á undanhaldi en þess í stað verið aukning í eggja- svína- og kjúklingaframleiðslu. Sú þróun er vegna nálægðar við markaðinn og styttri flutningsleiða hvort heldur er frá búunum með afurðir á markað eða til búanna með aðföng og þar með minna kolefnisspors framleiðslunnar. Slík landbúnaðarframleiðsla kallar ekki á mikil landnot og kemur ekki í veg fyrir áherslur aðalskipulags um fjölbreytta ræktun og aukið vægi lífrænnar framleiðslu á svæðinu.

Umhverfisáhrif:

Ekki er talið að framfylgd nýs deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif í för með sér og falli ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111 / 2021. Um er að ræða afmörkun byggingarreits innan lóðar í lóðabyrpingu innan landspildu á skilgreindu landbúnaðarsvæði þar sem hlutar af spildu hafa þegar verið nýtt m.t.t. uppbyggingar.

Mestu áhrif breytingarinnar eru sjónræn áhrif, í tengslum við stækkun á húsakosti en skilmálar eru um að byggingarnar skulu vera á einni hæð með hámarksmanishæð 5.5m.

Stærð búsins verður undir hefðbundnum skilgreiningum fyrir þauleldisbú.

Minjar:

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landleigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunnar Íslands (21.gr).

Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunnar, skal vera 15 m friðhelgað svæði umleikis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna til Minjastofnunnar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.