

Sætún II, Reykjavík, Kjalarnesi

Deiliskipulag

Skipulagslýsing

Skipulagsskilmálar



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__.

Önnur skipulagsgögn:

Uppdráttur A2: Sætún II, Reykjavík, Kjalarnesi, deiliskipulag Útg. Dags. 24.02.25

Ekki er til deiliskipulag fyrir Sætún II

Sætún II

Deiliskipulag

Útg. Dags. 16.05.25

Efnisyfirlit

1.	Skipulagslýsing.....	4
1.1	Inngangur.....	4
1.2	Gögn skipulagsins	6
1.3	Deiliskipulagsmörk	6
1.4	Lýsing staðháttar.....	7
1.5	Stefna aðalskipulags	7
1.6	Markmið skipulagsins	8
1.7	Skipulag lóðar	8
2.	Skipulagsskilmálar	9
2.1	Lóð	9
2.1.1	Mæliblað (Landmarkauppskrá).....	9
2.1.2	Nýtingarhlutfall.....	9
2.1.3	Fráveitulagnir.....	9
2.1.4	Aðkoma að landspildunni	9
2.1.5	Athafnasvæði á landspildunni	9
2.1.6	Mengunarvarnir.....	9
2.2	Hús	10
2.2.1	Byggingarreitur	10
2.2.2	Hæðarkótar.....	10
2.2.3	Skilmálar um notkun húsa.....	10
	Umsagnaraðilar	11

1. Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

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.

Fyrstu drög að skipulagi á Kjalarnesi í landi Móa, Skrauthóla og Sjávarhóla voru unnin af Teiknistofan Arkir árið 1974 og samþykktur af sveitarstjórn Kjalarneshrepps þann 3.febr. 1975:

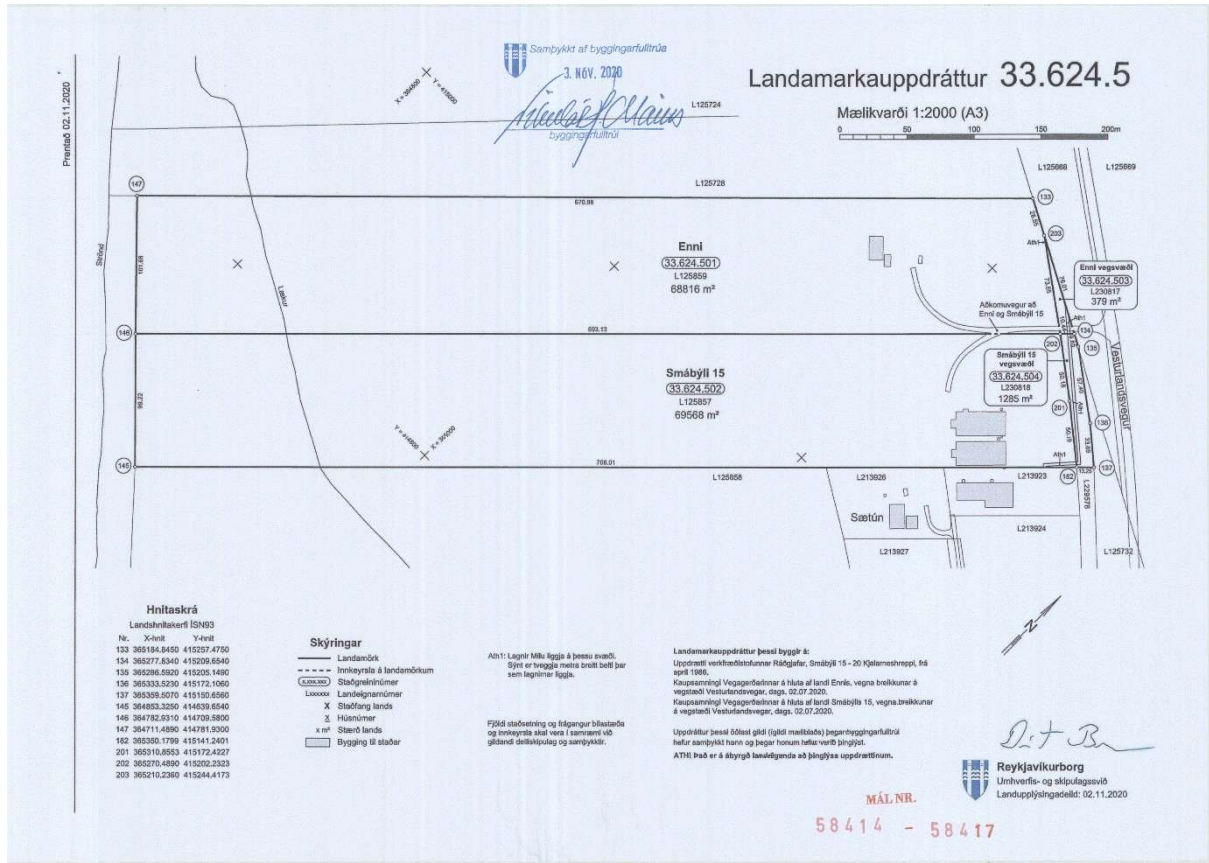


Alls voru skilgreindar 15 spildur, þar af 7 úr landi Móa og er Sætún II ein af þeim en aðeins tvær, Sætún I og II, hafa verið nýttar í samræmi við upphafleg markmið og var þar byggt á árunum 1975-1986.

Á svæðinu hefur stundaður landbúnaður áratugum saman og er útlit fyrir að svo verði áfram samanber Aðalskipulag Reykjavíkur og er því áformað að nýta þessa lóð til frekari uppbyggingar.

Á Sætúni II eru tvær byggingar, reistar kringum 1980 tengdar saman með tengigangi. Samtals: 1390 m²
 Ungaupveldi (nándeldi) á alifuglum til 16 vikna aldurs er í núverandi húsakosti og verður í þeirri stækkun sem er fyrirhuguð.

Landmarkauppráttur var gerður 2.nóv. 2020:



Sem öðlaðist gildi málblaðs, unnin upp úr uppdráttum verkfræðistofunnar Ráðgjafar, smábýli 15-20 kjálarneshreppi frá apríl 1986 og kaupsamningi Vegagerðarinnar á hluta af landi Smábýlis 15, vegna breiðkunnar á vegstæði Vegagerðarinnar, dags. 02.07.2020.

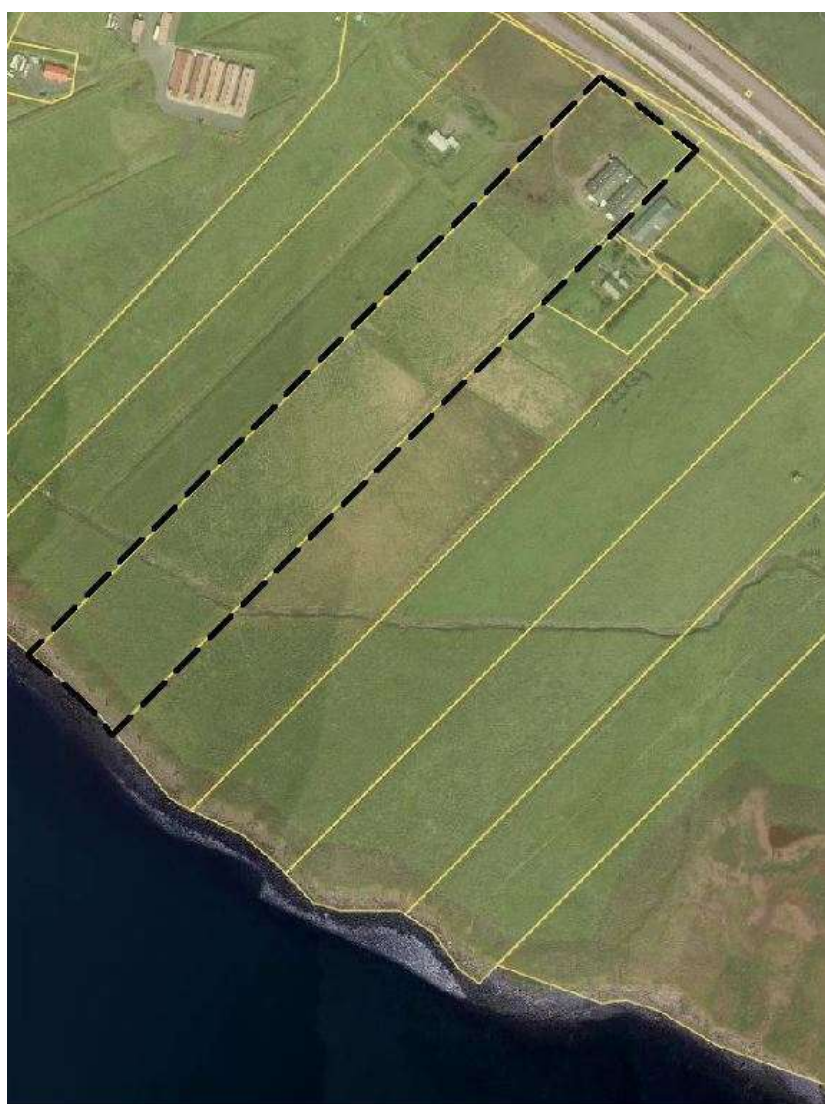
Innkeyrsla inn á Sætún II er frá Ennisvegi, sameiginlegum vegi með Enni. Skipulagsvæði er skilgreint og sýnt á uppdrætti. Lóð afmarkast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs. Byggingarreitur innan skipulagssvæðis skilgreindur og sýndur á uppdrætti, staðsettur efst innan landssvæðisins umhverfis núverandi húsakosti á spildunni. Núverandi húsaskostur er innan þessa byggingarreits, engar aðrar byggingar er á spildunni.

1.2 Gögn skipulagsins

- Skipulagslýsing þessi
- Skipulagsskilmálar
- Skipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000

1.3 Deiliskipulagsmörk

Skipulagssvæðið markast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs.



1.4 Lýsing staðhátta

Landhæð við Þjóðveg 1 (Vesturlandsveg) er um 35m og lækkar í um 15 m við sjávarmál ofan við fjöru. Sætún II er flatlent þó það halli að sjó og hentar vel fyrir landbúnaðarstarfsemi. Landhalli í skipulagssvæðinu er um 20 metrar í heildina. Þjóðvegur 1, Vesturlandsvegur og Sætúnsvegur er norðan við skipulagssvæðið en frá þeim er vegur að lóðinni, næst vestan við skipulagssvæðið.



Aðkoma

1.5 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.

1.6 Markmið skipulagsins

Markmið skipulagsins er að skilgreina byggingarreit á landspildunni og skilmála. Ungaupveldi (nándeldi) á alifuglum til 16 vikna aldurs er í núverandi húsakosti og verður í þeirri stækkun sem er fyrirhuguð.

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

Hámarkshæð núverandi húsakosts á reit er 5.5 m.

Einn byggingarreitur verður á landspildunni, 5250 m² að stærð.

Með fyrirhugaðri stækkun mun stærð búans ekki ná hefðbundnum skilgreiningum um að vera þauleldisbú. En þau mörk eru 60.000 stæði fyrir varphænur og 85.000 stæði fyrir kjúklinga. Þar sem um uppeldishús (ungahús) er um að ræða þá er eðlilegt að miða við fjölda stæða fyrir kjúklinga eða 85.000 stæði. Enda verður lífmassinn í húsunum samanlagt með nýju húsi aldrei meiri en 33 tonn.

1.7 Skipulag lóðar

Ekki hefur áður verið skilgreindur byggingarreitur innan Sætúns II. Byggingarreitur verður skilgreindur og staðsettur norðurhluta landspildunnar næst Sætúnsvegi.

Byggingarreitur er 10 metra frá lóðamörkum við Enni, 1 metra frá lóðarmörkum að Sætúni I vegna staðsetningar núverandi húsakosts og 100 metrum frá þjóðvegi 1 til austurs.

2. Skipulagsskilmálar

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna.

2.1 Lóð

2.1.1 Mæliblað (Landmarkauppráttur)

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

2.1.2 Nýtingarhlutfall

Hámarks nýtingarhlutfall 0.5.

Heimilt byggingarmagn er á reit: 2625 m².

2.1.3 Fráveitulagnir

Rotpró á lóð og hún staðsett og tiltekin í byggingarleyfisumsókn.

2.1.4 Aðkoma að landspildunni

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

2.1.5 Athafnasvæði á landspildunni

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

2.1.6 Mengunarvarnir

Við hönnun eldishúsa á lóð verður farið eftir bestu fáanlegu 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 fóðurs í fóðursíló myndast ryk en með því að setja rykskiljur á fóðursílóin er það lágmarkað eins og kostur er.

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

2.2 Hús

2.2.1 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á skipulagsupprætti.

2.2.2 Hæðarkótar

Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegg hæð á langhlið 4.0 m og hámarks mænishæð 5.5 m.

Hámarkshæð núverandi húsakosts á reit skal vera 5.5 m.

2.2.3 Skilmálar um notkun húsa

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.

Umsagnaraðilar

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu á deiliskipulagsáætlun og senda hana Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar í upphafi verks. Lýsingin skal kynnt almenningi og öðrum umsagnar- og hagsmunaaðilum. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum, ásamt því að vera aðgengileg í skipulagsgáttinni og ábendingar og athugasemdir við lýsingu skal komið á framfæri á þeim vettvangi. Aðrir samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veitur
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands

Skipulagsferlið og tímaáætlun

Skipulagslýsingin

- Lýsing á skipulagsverkefninu lögð inn fyrir sveitastjórn á sama tíma og beiðni um heimild til að vinna tillögu að deiliskipulagi skv. 38. gr. skipulagslaga og fellur þá úr gildi 1. mgr. 40 gr. um að sveitastjórn eigi að taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu.
- Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi, skv. 1.mgr. 5.2.3. gr. Skipulagsreglugerðar.
- Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því að henni berst lýsingin, sbr. 4.mgr. 5.2.3. gr. í Skipulagsreglugerð.

Deiliskipulagið

- Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. 3.mgr. 40.gr. skipulagslaga.
- Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga.
- Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða, skv. 2.mgr. 41.gr. skipulagslaga. Aðalskipulagsbreyting samhliða deiliskipulagsbreytingu.
- Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllum skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal

taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun. Hafi borist athugasemdir skal niðurstaða sveitastjórnar auglýst. 3.mgr. 41.gr. skipulagslaga.

Afgreiðsla deiliskipulags, 42.gr. skipulagslaga:

- Senda skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn og samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum innan sex mánaða frá því að frestur til athugasemda rann út.
- Sveitarstjórn sendir þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.
- Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi sem henni er sent skal hún tilkynna sveitarstjórn um að stofnunin taki það til athugunar innan þriggja vikna frá því að deiliskipulagið var móttengið.
- Sveitarstjórn skal taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Fallist sveitarstjórn ekki á athugasemdir Skipulagsstofnunar um efni deiliskipulags skal hún gera rökstudda grein fyrir ástæðum þess.
- Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda. Hafi auglýsing um samþykkt deiliskipulag ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk telst deiliskipulagið ógilt.

Tímaáætlun

Eftirfarandi tímaáætlun er sett við upphaf skipulagvinnu og getur tekið breytingum eftir þróun verkefnisins:

Júní/júlí 2025 Skipulagslýsing auglýst.

Júlí 2025 Unnið að tillögu að deiliskipulagi.

Ágúst 2025 Skipulagstillaga lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð og tillagan auglýst í framhaldinu.

Október/nóvember 2025 Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.

Desember 2026 Samþykktarferli og gildistaka með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.