



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

25-02-2025 13:57

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

5701693009

Fyrirtæki

Skurn ehf.

Netfang

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / Lóðaheiti

Sætún II Kjalarnesi

Umsækjandi

Ekki til deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Nýtt deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi

Byggingarreitur skilgrendur á umræddri spildu í Sætúni II á Kjalarnesi.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

Fylgigögn

Uppdrættir

S_t_n II_ deiliskipulag_ 24.02.25.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

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

TAG teiknistofa ehf
s: 568-6681 atli@tagteiknistofa.is

Efnisyfirlit

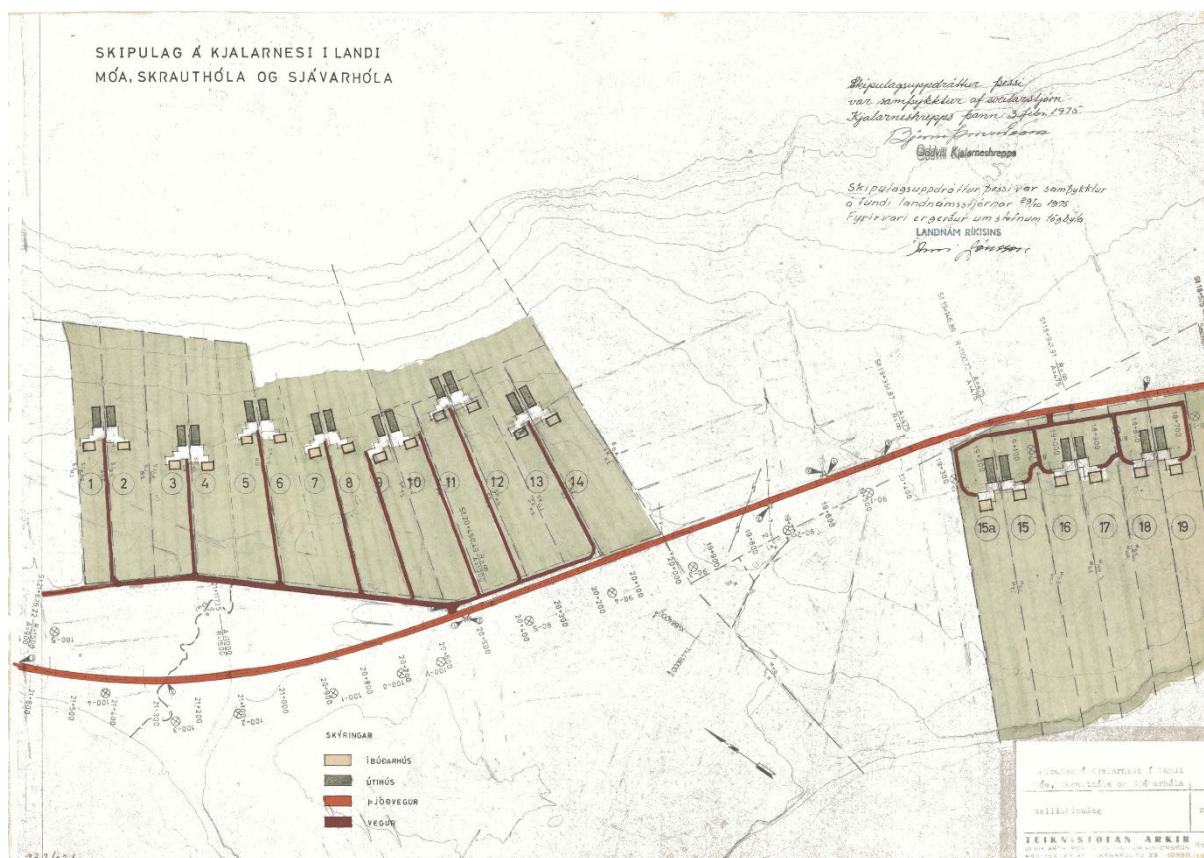
1.	Skipulagslýsing.....	4
1.1	Inngangur.....	4
1.2	Gögn skipulagsins.....	6
1.3	Deiliskipulagsmörk	6
1.4	Lýsing staðhátta.....	7
1.5	Stefna aðalskipulags	7
1.6	Markmið skipulagsins	8
1.7	Skipulag lóðar	8
2.	Skipulagsskilmálar.....	9
2.1	Lóð	9
2.1.1	Mæliblað (Landmarkauppdraóttur).....	9
2.1.2	Nýtingarhlutfall.....	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

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.feb. 1975:

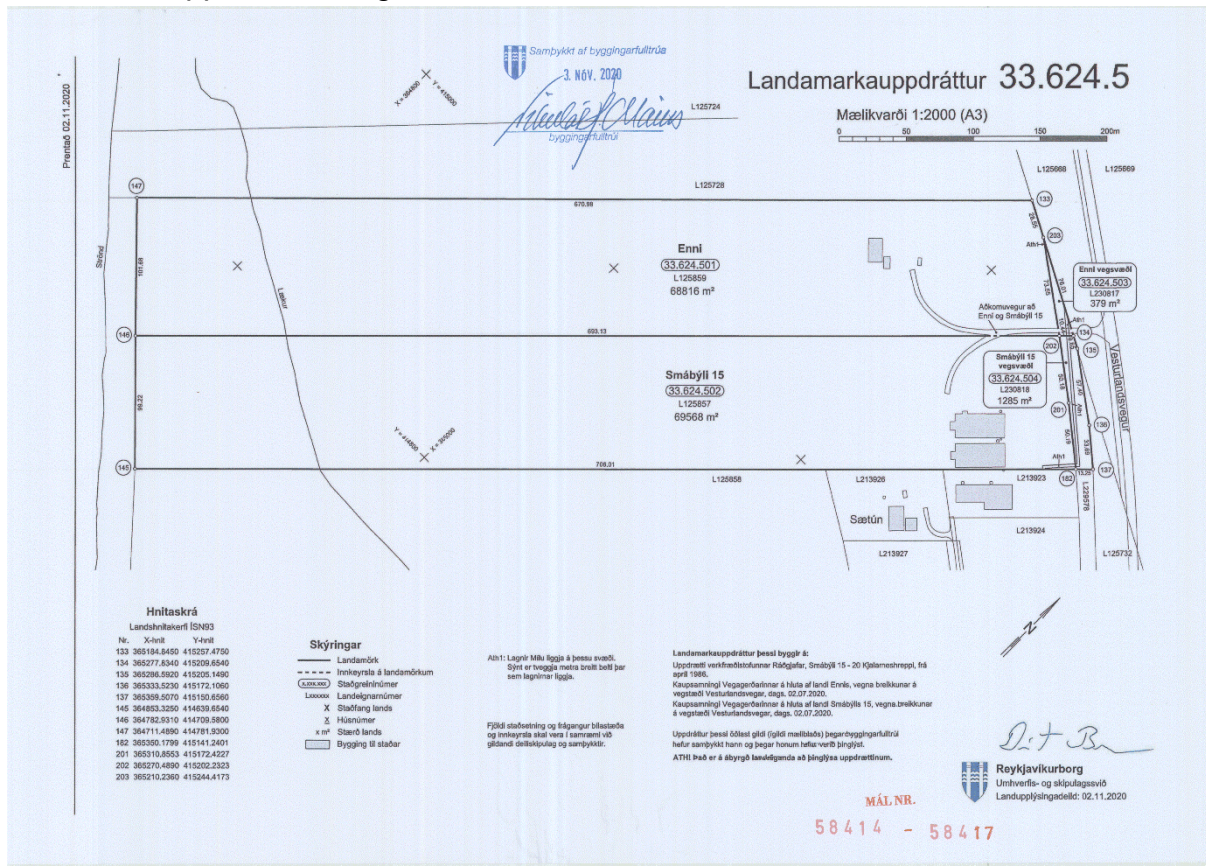


Alls voru skilgreindar 15 spildur, þar af 7 úr landi Móa og er Sætún II ein af þeim en aðeins tvær, Sætún I og II, hafa verið nýttar í samræmi við upphafleg markmið og var þar byggt á árunum 1975-1986.

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
 Ungauppeldi (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 mæliblaðs, unnin upp úr uppdráttum verkfræðistofunnar Ráðgjafar, smábýli 15-20 kjalarneshreppi 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. Ungauppeldi (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 útlínum 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 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 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 hámarksvegghæð á langhlið 4.0 m og hámarksmænishæð 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.