



Varðar: Sætún 1 - fyrirspurn, breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. október 2023 var lögð fram fyrirspurn Kjalarness ehf., dags. 28. september 2023, um breytingu á deiliskipulagi Móa, Skrauthóla og Sjávarhóla vegna lóðarinnar nr. 1 á Sætúni sem felst í hækkun á hámarkshæð bygginga, aukningu á nýtingarhlutfalli auk B-rýmis í kjallara, en óskað er eftir geymslukjallara sem nær undir lóðir A og B, fjölgun á innkeyrslum um tvær, og koma fyrir allt að tveimur byggingum á reit B, samkvæmt uppdr. K.J. ARK slf., dags. 27. september 2023.



Hluti aðalskipulags 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Sætún 1 á skilgreindu landbúnaðarsvæði (L1) - Kjalarnes, landbúnaðarsvæði. Um er að ræða svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfenað, matvæla- og fóðurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. í skipulagsreglugerð). Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. (gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð).

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Móa, Skrauthóla og Sjávarhóla á Kjalarnesi dags. samþ. 29.10.1975 með síðari breytingum.





Umsögn

Fyrirspurnin varðar breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 1 á Sætúni á Kjalarnesi sem felst í hækkun á hámarkshæð bygginga, aukningu á hámarksbyggingarmagni og nýtingarhlutfalli úr 0,42 í 0,6 auk B-rýmis í kjallara. Jafnframt að innkeyrslum verði fjölgað um tvær og að hægt verði að koma fyrir allt að tveimur byggingum á reit B.

Lóðir A og B

Umrædd breyting nær til tveggja lóða í gildandi deiliskipulagi, þ.e. lóða A og B en stærðir þeirra eru skv. fasteignaskrá 3.520 m² (A) og 5.522 m² (B). Samkvæmt gildandi skilmálum er gert ráð fyrir að eingöngu atvinnuhúsnæði rísi á lóðunum. Á lóð A er nú þegar bygging (726 m²) sem notuð er fyrir kjúklingarækt en ekki er gert ráð fyrir að ný hús sem rísa munu á lóðunum séu hugsuð fyrir alifuglarækt.



Geymslukjallari sýndur með rauðri brotalinu innan lóða A og B.

Meðfylgjandi fyrirspurninni er uppdráttur sem sýnir fyrirhugaðar breytingar en samkvæmt þeim mun fyrirhugaður kjallari (4000 m²) liggja undir báðum lóðunum, þ.e. lóðum A og B. Ljóst er að nauðsynlegt er að sameina þarf lóðirnar fari svo að fyrirhugaður geymslukjallari muni liggja undir báðum lóðum.

Hámarkshæð bygginga

Hámarks veggshæð bygginga í gildandi deiliskipulagi er 6m og hámarks mænishæð 8m og er óskað eftir allt að 4m hækkun hámarkshæða byggingar, þ.e. að hámarkshæð bygginga verði 12m frá gólfkóta 1. hæðar.

Breytingar á hæðarskilmálum þar sem hækkun bygginga nemur um 33% af heimilaðri hámarks mænishæð í gildandi deiliskipulagi þarfnast nánari skoðunar við frekari útfærslu á breytingartillögu.





Skilmálar um snyrtilegan frágang

Mikilvægt er að útfærðir verði skilmálar í breytingartillögu um snyrtilegan frágang lóðar og góða ásýnd. Sérstaklega þar sem gert er ráð fyrir uppgreftri í tengslum við fyrirhugaðan geymslukjallara er ljóst að huga þarf vel að losun og geymslu uppgraftrarefnis.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi í samræmi fyrirspurnina ásamt ofangreindum atriðum og ábendingum. Skipulagstillagan verði unnin í nánu samráði við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.