

Varðar: Smábýli 2 á Kjalarnesi – fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Björns Guðmundar Björnssonar, dags. 7. júlí 2025, um uppbyggingu verkfæra- og vélageymslu á lóð nr. 2 við Smábýli á Kjalarnesi, samkvæmt skissu á yfirlitsmynd.



Landnotkun skv. AR 2040.



Loftmynd af svæðinu..

Skipulagsleg staðaAðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulaginu er umræddur fyrirhugaður byggingarreitur á Stóragili á skilgreindu landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi (L1). Um er að ræða ræktað og framræst land innan lögbýla pótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður.

Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap. Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómstundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómstundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar.

Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómstundabýli og skal það rökstutt sérstaklega. Minni háttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minni háttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti. Umfangsmeiri skógrækt,** sbr. gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð, skal skilgreina sem svæði fyrir skógrækt eða landgræðslu (SL). Ekkert slíkt svæði er skilgreint í aðalskipulaginu en umfangsmikil útivistarskógrækt er þó heimil á opnum svæðum (OP).

Meiri háttar nýræktun skóga er háð framkvæmdaleyfi, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 772/2012. Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbyggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

Deiliskipulag/Hverfissskipulag

Á vegum Kjalarneshrepps var unnið deiliskipulag fyrir smábýli undir Esjuhlíðum úr löndum Móa, Skrauthóla og Sjávarhóla. Uppdrættir voru dagsettir í september 1974.

Deiliskipulagið öðlaðist ekki endanlega staðfestu, en eftir því var farið við afmörkun, úthlutun og uppbyggingu á smábýlunum. Samkvæmt skipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarhúsi og nálægu útihúsi. Á yfirlitsmynd eru reitir staðsettir en ekki málsettir. Á skýringamynd skipulagsins eru byggingareitir fyrir útihúsin málsettir 20 x 60 metrar.

Ofanflóðahættumat fyrir Kjalarnes neðan Esjuhlíða

Árið 2014 kom út greinargerð á vegum Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættumat á svæðinu fyrir neðan Esjuhlíðar og er meirihluti lands Smábýla 2 innan skilgreinds hættusvæðis C. Í ákvæði um leyfilegar byggingar í tengslum við C-svæði segir í hættumatinu: „*Engar nýbyggingar nema frístundahús og húsnæði þar sem viðvera er lítil.*“

Umsögn

Fyrirspurnin varðar uppbyggingu verkfæra- og vélageymslu á lóð Smábýla 2 á Kjalarnesi. Ekki fylgir löng lýsing með erindinu né ítarleg gögn. Á yfirlitsmynd sem var meðfylgjandi erindinu er afmarkaður ca. 550 m² reitur þar sem tiltekið er um staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar.

Líkt og fram kom að framanverðu eru nýbyggingar bundnar skilmálum í ofanflóðamati Veðurstofunnar sem er fylgigagn aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og hættusvæði afmörkuð þar á skýringaruppdrætti.

Engar nýbyggingar nema frístundahús og húsnæði þar sem viðvera er lítil eru leyfðar á því svæði sem fyrirhuguð staðsetning verkfæra- og vélageymslu er hugsuð.

Með tilliti til þessa ákvæða er íbúðaruppbygging á landi Smábýlis 2 að mestu óheimil en húsnæði sem hýsir atvinnustarfsemi eða er skilgreint sem geymsluhúsnæði er heimilt.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirliggjandi erindi. Fyrirhuguð staðsetning byggingarinnar er innan C-svæðis í hættumati en um er að ræða byggingu/húsnæði þar sem viðvera er lítil, þ.e. svokallað geymsluhúsnæði. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

