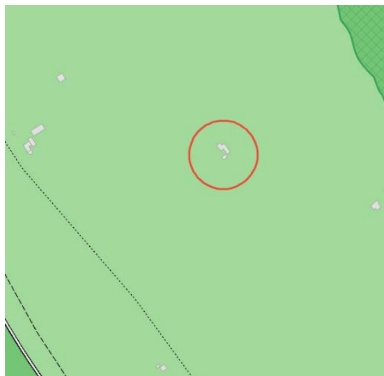




Reykjavík, 27. mars 2025
USK25020316 (PMS)

Kjalarnes, Horn – Fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Heiðu Hrannar Björnsdóttur, dags. 25. febrúar 2025, um að setja gestahús í stað bílskúrs, sem gamalt byggingarleyfi er fyrir, á lóðina Horn á Kjalarnesi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Horn á Kjalarnesi á skilgreindu landbúnaðarsvæði (L1). Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður.

Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Heimilt er að endurbyggja og viðhalda núverandi frístundahúsum. Jafnframt er heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag/hverfisskipulag fyrir Horn á Kjalarnesi.

Ofanflóðahættumat fyrir Kjalarnes neðan Esjuhlíða

Árið 2014 kom út greinargerð á vegum Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættumat á svæðinu fyrir neðan Esjuhlíðar og er Horn 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.“



Reykjavík



Umsögn

Um er að ræða fyrirspurn um að setja gestahús í stað bílskúrs, sem gamalt byggingarleyfi er fyrir, á lóðina Horn á Kjalarnesi.

Á lóðinni er 190 m² einbýlishús byggt árið 1979 skv. upplýsingum frá fasteignaskrá en við suðurhorn hússins stendur bílskúrsgrunnur sem er um 60 m² að stærð skv. lauslegri mælingu á loftmynd í Borgarvefsjá.

Sótt er um að staðsetja fyrirhugað gestahús á grunni bílskúrsins.

Ef rýnt er í aðalskipulagsskilmála fellur fyrirspurnin undir byggingarheimildir á landbúnaðarlandi þar sem heimilt er að byggja 30 m² gestahús við íbúðarhús á bújörðum.

Ljóst er að ekki er heimilt að byggja gestahús yfir allan 60 m² bílskúrsgrunninn en heimild er vissulega þar til staðar fyrir 30 m² gestahúsi.

Fyrirspurnin fellur einnig undir ákvæði leyfilegra nýbygginga í ofanflóðahættumati Veðurstofu Íslands fyrir Kjalarnes neðan Esjuhlíða. Samkvæmt skilgreindu hættumati er heimilt að reisa frístundahús og húsnæði þar sem viðvera er lítil á landi Horns. Gestahús falla undir þá skilgreiningu.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Fyrirspurnin er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og er innan heimilda er varðar nýbyggingar á hættusvæði C í ofanflóðahættumati fyrir Kjalarnes neðan Esjuhlíða. Heimilt er að reisa 30 m² gestahús við íbúðarhúsið að Horni.

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 tilfalli 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 SFFÍ/verkefnastjóri.



Reykjavík