

Varðar: Kambshorn á Kjalarnesi – fyrirspurn um breytingu á skráningu lands

Lögð fram fyrirspurn Björns Björnssonar, dags. 5. maí 2025, um breytingu á skráningu landsins Kambshorns á Kjalarnesi úr íbúðarhúsalóð í ræktunarland, samkvæmt uppdr. Punkta og hnita, ódags.



Landnotkun skv. AR 2040.



Lofthmynd af svæðinu..

Aðalskipulag

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

Samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu skilgreind landbúnaðarsvæði (L1). Þar segir í skilmálum að stök frístundahús séu ekki heimil. Hinsvegar er heimilt að endurbyggja og viðhalda núverandi frístundahúsum. Jafnframt er heimilt að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

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).

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

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.

Ofanflóðahættumat fyrir Kjalarnes neðan Esjuhlíða

Árið 2014 kom út greinargerð á vegum Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættumat á svæðinu fyrir neðan Esjuhlíðar og er öll lóð Kambshorn 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 og niðurstaða

Fyrirspurnin varðar breytingu á skráningu landsins Kambshorns á Kjalarnesi úr íbúðarhúsalóð í ræktunarland, samkvæmt uppdr. Punkta og hnita, ódags.

Íbúðaruppbygging á Kambshorni (L237089) er óheimil þar sem um er að ræða land/lóð sem fellur öll innan skilgreinds hættusvæðis C vegna ofanflóða úr Esjuhlíðum. Því er sú breyting á skráningu/notkun lands sem sótt er um, í samræmi við þá uppbyggingu sem heimil er á svæðinu.

Skilgreint ræktunarsvæði á landi/lóð í stað íbúðarhúsalóðar er jafnframt í samræmi við skilmála um landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar segir að minni háttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minni háttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti.

Með ofangreint að leiðarljósi er ekki gerð skipulagsleg athugsemd við breytta skráningu lands, þ.e. úr íbúðarhúsalóð í ræktunarland.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.