



Varðar: Kjalarnes, Norðurkot – fyrirspurn um uppbyggingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Hlés Guðjónssonar, dags. 11. janúar 2024, um uppbyggingu íbúðarhúss og óeinangraðar skemmu/geymslu á jörðinni Norðurkot á Kjalarnesi. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Loftmynd af svæðinu.

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 aðalskipulagi er Norðurkot á Kjalarnesi (L125742) að mestu leyti á skilgreindu landbúnaðarsvæði, þ.e. L1. Landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi. Um er að ræða 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. 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. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda. 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. 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.

Lítill hluti Norðurkots, þ.e.a.s. nyrsti hluti jarðarinnar er á skilgreindu opnu svæði eða OP31. Græni trefill við Esjurætur. Í skilmálum skipulags fyrir Græna trefilinn segir m.a.: „Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri fristundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og fristundaiðju innan græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu.“

Í fyrirspurn segir að stefnt sé að því að byggja íbúðarhús og óeinangraða skemmu/geymslu/bátaskýli ekki langt frá ströndinni. í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð segir: „*Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m.*“ Sótt er um undanþágu frá þessu ákvæði skipulagsreglugerðar til innviðaráðuneytisins sem leitar umsagnar viðkomandi sveitarfélags og Skipulagsstofnunar. Öll þekja skilgreinds opins svæði á landi Norðurkots er innan við 50 m og eiga ofangreindir skilmálar um uppbyggingu á opnu svæði því ekki við í tilviki Norðurkots.

Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

Ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir svæðið.

Skipulagsreglugerð

Í 5.3.2.13. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um mannvirki og starfsemi á landbúnaðarsvæðum segir: „*Gera skal grein fyrir og setja skilmála um mannvirki og tegund af landbúnaðarstarfsemi á bújörðum. Þegar um þaueldi er að ræða, skal gera grein fyrir áætluðum fjölda dýra, meðferða úrgangs og fjarlægð til aðliggjandi byggðar. Við staðsetningu mannvirkja sem eru óháð búrekstri viðkomandi jarðar, svo sem atvinnuhúsnæðis, íbúðar- eða fristundahúsa, skal þess gætt að notkun þeirra og starfsemi sú sem er á jörðinni geti farið saman. Áhersla skal lögð á að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.*“

Engin mannvirki eru á jörðinni Norðurkot (L125742). Með því að skoða jörðina á loftmynd sést að hún markast af sjó til norðurs, tveimur skurðum til austurs og vesturs og afleggjara af Hvalfjarðarvegi til suðurs. Því má vænta þess að jörðin hafi aldrei verið skilgreind sem stök bújörð en væntanlega var hún hluti af stærri bújörð hér áður fyrr.

Umsögn og niðurstaða

Fyrirspurnin varðar byggingu íbúðarhúss og einangraðar skemmu/geymslu/bátaskýlis í landi Norðurkots á Kjalarnesi (L125742). Umræddar byggingar sem varða fyrirspurnina þarfnast heimildar í skipulagi, þá með gerð deiliskipulagsáætlunar fyrir jörðina áður en hægt verður að sækja um byggingarleyfi.

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að nýju deiliskipulagi í landi Norðurkots á Kjalarnesi (L125742).

Tillagan verður tekin til skipulagslegrar meðferðar og kynnt/auglýst þegar/ef hún berst embættinu. Vakin er athygli á gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis nr. 1193/2016.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.