

Varðar: Smábýli 2 á Kjalarnesi – fyrirspurn um færslu á byggingarreit

Lögð fram fyrirspurn Björns Guðmundar Björnssonar, dags. 1. maí 2025, um færslu á byggingarreit á lóð nr. 2 við Smábýlis út fyrir svæði C og byggja þar einbýlishús.



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 færslu á byggingarreit á lóð nr. 2 við Smábýlis út fyrir hættusvæði C og byggja þar einbýlishús. Færslan kemur til vegna staðsetningar núverandi byggingarreits innan hættusvæðis skv. skilgreiningu ofanflóðahættumats.

Íbúðaruppbygging á landi Smábýlis 2 er að mestu óheimil þar sem um er að ræða land/lóð sem fellur að mestum hluta innan skilgreinds hættusvæðis C vegna ofanflóða úr Esjuhlíðum. Hins vegar er til staðar lítil ræma suðaustan við afmarkað hættusvæði sem er utan þess.

Líkt og áður sagði er stærsti hluti jarðarinnar innan hættusvæðis C. Er þessi hluti jarðarinnar því bundinn þeim skilyrðum að ekki megi rísa þar nýbyggingar nema frístundahús og húsnæði þar sem viðvera er lítil. Það ákvæði stangast þó á við skilmála í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 þar sem stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Ljóst er að þetta telst nokkuð íþyngjandi fyrir landeiganda og notkun og ráðstöfun lands takmörkuð mjög.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Færður byggingarreitur er utan hættusvæðis og eru áformin í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, þar sem gert er ráð fyrir að reistar verði íbúðarbyggingar í tengslum við búrekstur á landbúnaðarsvæðum.

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.