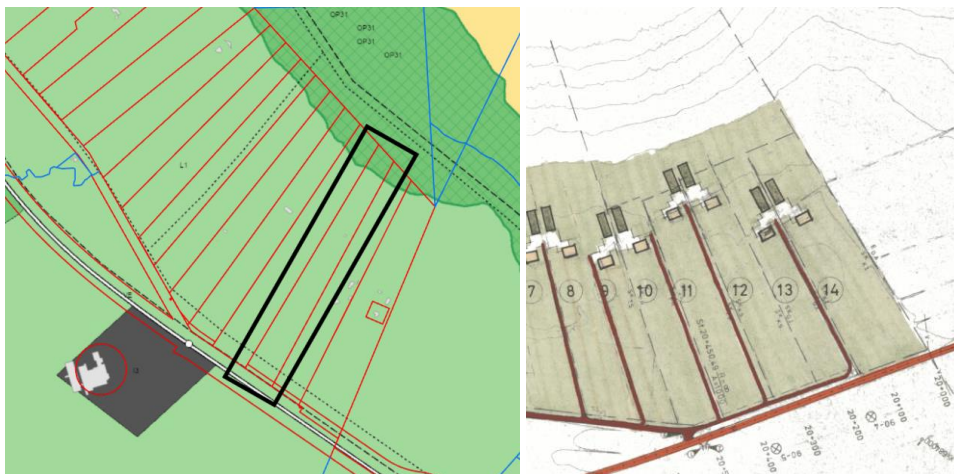




## Varðar: Hesthamrar – fyrirspurn vegna byggingarleyfisumsóknar

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. mars 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að byggja einbýlishús, mhl. 01 og hesthús, mhl. 02 við Smábýli 12 á landinu Hesthamrar á Kjalarnesi.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags.

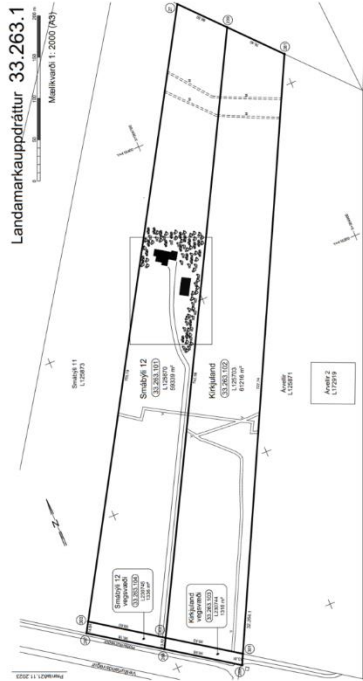
### Aðalskipulag

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

Samkvæmt aðalskipulagi eru Hesthamrar á skilgreindu landbúnaðarsvæði (L1), þ.e. Kjalarnes – Landbúnaðarsvæði en hluti jarðarinnar nær Esjuhlíðum er opið svæði. 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.

### 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 smábýlum. 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.



## Umsögn/niðurstaða

Um er að ræða fyrirspurn vegna fyrirhugaðra tveggja bygginga, þ.e. einbýlishúss og hesthúss, við Smábýli 12 á landinu Hesthamrar á Kjalarnesi.

Samkvæmt aðaltekningum sem voru meðfylgjandi fyrirspurninni er ráðgert að einbýlishúsið verði 301,5 m<sup>2</sup> (íbúðarhús 252,8 m<sup>2</sup>/bílskúr 48,7 m<sup>2</sup>) að stærð og hesthúsið 200 m<sup>2</sup>.

Líkt og getið hefur verið um öðlaðist deiliskipulagið fyrir svæðið ekki endanlega staðfestu og eru reitir enn fremur ekki málsettir. Telst því svigrúm til afmörkunar, staðsetningar og stærðar því nokkuð.

Hins vegar eru byggingarreitir skilgreindir, þ.e. nyrðri byggingarreitur er skilgreindur fyrir útihús en syðri og minni byggingarreitur er skilgreindur fyrir íbúðarhús.

Í meðfylgjandi gögnum er íbúðarhús staðsett innan nyrðri reits, þ.e. byggingarreits fyrir útihús og hesthúsið jafnframt staðsett á syðri reit, þ.e. byggingarreit fyrir íbúðarhús.

Ekki er gerð athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi á kostnað umsækjanda í samræmi við ofangreind atriði og ábendingar, þ.e. skilgreiningu tveggja ómálsettra byggingarreita breytt/víxlað.

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 SFFÍ og verkefnastjóri.