

Varðar: Kjalarnes, Sætún II, fyrirspurn um nýtt deiliskipulag

Lögð fram fyrirspurn Skurnar ehf., dags. 1. nóvember 2024, um nýtt deiliskipulag fyrir Smábýli 15 á Kjalarnesi, Sætúni II, sem felst í að auka byggingarmagn á spildunni, samkvæmt uppdrætti TAG teiknistofu, dags. 22. október 2024



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



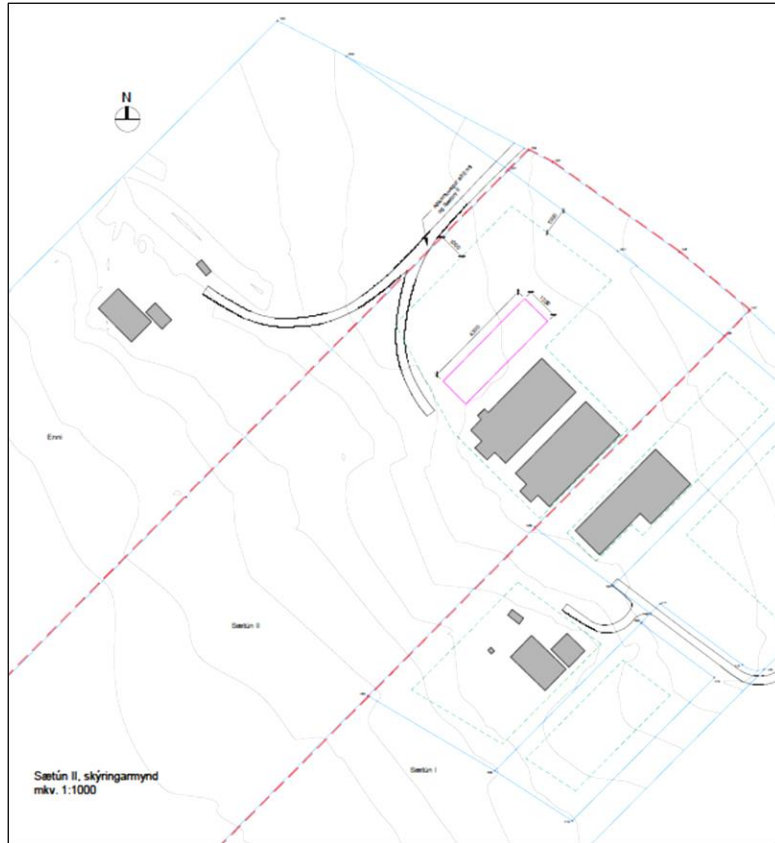
Loftmynd (Borgarvefsjá).

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 aðalskipulaginu er Sætún II á skilgreindu landbúnaðarsvæði (L1) - Kjalarnes, landbúnaðarsvæði. Um er að ræða svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla- og fódurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. í skipulagsreglugerð). Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu (gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð).

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Ekki er í gildi deili- eða hverfisskipulag fyrir svæðið.



Skýringarmynd sem fylgdi með fyrirspurn sýnir afmarkaðan byggingarreit og fyrirhugaða byggingu.

Umsögn

Fyrirspurnin varðar vinnslu nýs deiliskipulag fyrir Smábýli 15, Sættúni II á Kjalarnesi. Með tilkomu nýs deiliskipulags verður byggingarmagn á spildunni aukið um 1200 m². Í erindi sem fylgdi með fyrirspurninni kemur fram að fyrirhugað er að reisa byggingu um 516 m² (43x23m) að stærð í fyrri áfanga. Á spildunni eru fyrir tvær byggingar, alls 1228,9 m² að stærð, sem hýsa ungauppeldi á alifuglum til 9 vikna aldurs.

Fram kemur í greinargerðardrögum með innsendri fyrirspurn að á svæðinu hefur verið stundaður landbúnaður áratugum saman og er útlit fyrir að svo verði áfram samkvæmt skilmálum í gildandi aðalskipulagi. Því er áformað að nýta þessa lóð til frekari uppbyggingar fyrir þá starfsemi sem nú þegar er til staðar.

Stærð byggingarreits kemur ekki fram í drögum að deiliskipulagstillögu og er nýtingarhlutfall því ekki útlistað. Í greinargerðardrögum kemur þó fram að byggingarreitur og nýtingarhlutfall verði skilgreint í tillögu.

Stærð afmarkaðs byggingarreits og nýtingarhlutfall skal koma fram á uppdrætti deiliskipulagstillögu.

Jafnframt þarf að gera grein fyrir umhverfisþáttum í tengslum við deiliskipulagsáætlunina sbr. lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021.

Í greinargerðardrögum er jafnframt tekið fram að fyrirhuguð nýbygging verði hluti af núverandi starfsemi og er ástæða stækkunarinnar, þ.e. fjölgun bygginga úr tveimur í þrjár, sú að koma til móts við kröfur um breyttan aðbúnað og stóraukinn eftirspurnar eftir eggjum í landinu.

Gera má því ráð fyrir að nýbyggingin stuðli ekki að mikilli fjölgun ungfugla á spildunni heldur verði rýmra um fuglanna og allur aðbúnaður betri.

Niðurstaða

Með ofangreind atriði í huga er ekki lagst gegn því að lögð verði inn umsókn um nýtt deiliskipulag fyrir Sætún II. Tillagan verði unnin í samráði við skipulagsfulltrúa.

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.