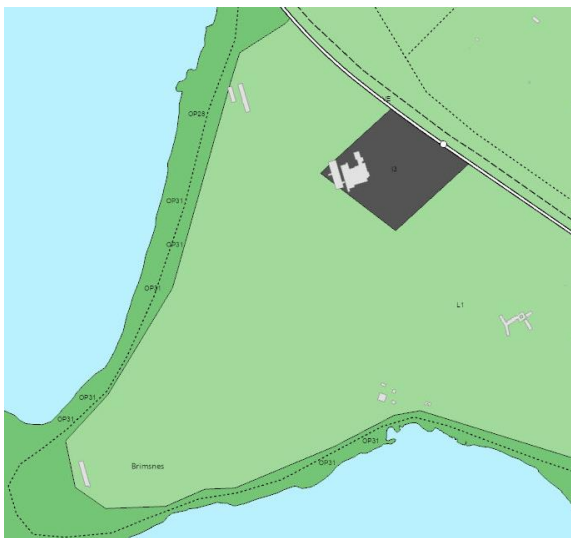


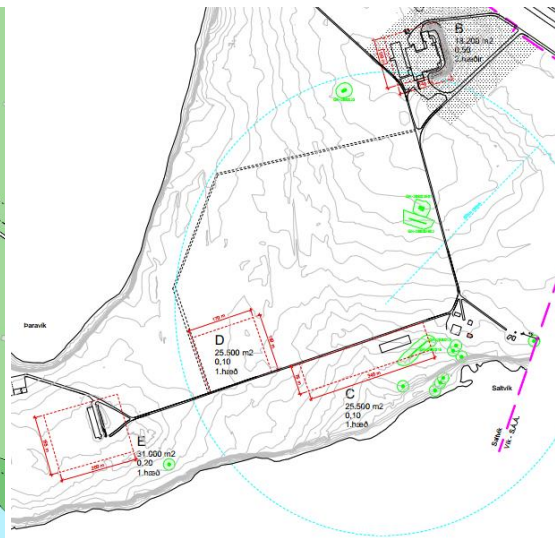


Varðar: Saltvík, breyting á deiliskipulagi (fyrirspurn)

Lögð fram fyrirspurn Atla Jóhanns Guðbjörnssonar, dags. 12. mars 2024, um breytingu á deiliskipulagi Saltvíkur á Kjalarnesi sem felst í að auka nýtingarhlutfall á reitum B og C, samkvæmt uppdr. TAG teiknistofu, dags. 12. mars 2024.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

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 Saltvík að mestu leyti á skilgreindu landbúnaðarlandi (L1). Þar er einnig afmarkað iðnaðarsvæði (I3) og opið svæði (OP31) á jaðrinum. Samkvæmt skilgreiningu AR2040 er landbúnaðarsvæðið á Kjalarnesi ræktað og framræst land innan lögbýla, 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. Um skilgreiningu iðnaðarsvæðisins í Saltvík, þ.e. I3 segir: „Á svæðinu er gert ráð fyrir sláturhúsi og starfsemi er tengist þaueldi í landbúnaði.“

Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag fyrir Saltvík á Kjalarnesi samþ. dags. 6. október 1998 m.s.b. Eftirfarandi eru skilmálar deiliskipulagsins um reiti B og C:

Reitur B:Lóðastærð: 18.200 m²Hámarks heimilt byggingarmagn: 9100 m²

Nýtingarhlutfall: 0,5

Hámarkshæð áður byggðra bygginga á reit skal vera áfram 6,3 m.

Hámarkshæð nýbygginga: 10 m.

Reitur C:Lóðastærð: 25.500 m²Hámarks heimilt byggingarmagn: 2550 m²

Nýtingarhlutfall: 0,1

Hámarkshæð byggingar: 6.3 m.

Nýtingarhlutfall

Fyrir breytingar	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn
Reitur B	18.200 m ²	0,50	9.100 m ²

Eftir breytingar	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn
Reitur B	18.200 m ²	0,55	10.010 m ²

Fyrir breytingar	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn
Reitur C	25.500 m ²	0,10	2.550 M ²

Eftir breytingar	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn
Reitur C	25.500 m ²	0,15	3.825 m ²

Umsögn/niðurstaða

Um er að ræða fyrirspurn vegna breytingar á deiliskipulagi Saltvíkur á Kjalarnesi sem felst í að auka nýtingarhlutfall á reitum B og C um 0,05 á hvorum reit.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hámarksnýtingarhlutfall á reit B 0,50 en yrði 0,55 eftir breytingu. Hámarksbyggingarmagn færi þá úr 9.100 m² í 10.010 m².

Á reit C er hámarksnýtingarhlutfall 0,10 en yrði 0,15 eftir breytingu. Hámarksbyggingarmagn færi þá úr 2.550 m² í 3.825 m².

Ekkert kemur fram í fyrirspurn um ástæðu þess að hækka beri nýtingarhlutfall um 0,05 á hvorum byggingarreit en í tölvupóstsamskiptum við skipulagsráðgjafa dags. 20.03.2024 kemur fram að m.t.t. reits C er: „Ástæðan fyrir því að vilja auka nýtingarhlutfallið er að þeir (innsk: landeigendur) vilja hafa samskonar hús við hlið þess húss sem reist hefur verið, það er 1680 m² að stærð, lóðin er 25500 m². Að reisa annað hús sömu stærðar kallar á að nýtingarhlutfall þarf að aukast úr 0,10 í 0,15.“

Varðandi reit B segir skipulagsráðgjafi í áður nefndum tölvupóstsamskiptum: „Einnig vilja þeir auka nýtingarhlutfallið í leiðinni fyrir kjöt- og matvinnsluna, en þar á að reisa stærra þvottaaðstöðu og nýja stærra búningasklefa og matsal.“

Með vísan í ofangreint er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi á kostnað landeiganda. Breytingin felur í sér aukningu á byggingarmagni yfir 800 fermetrum og fellur þar af leiðandi undir samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.