



Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 1. febrúar 2019
Tilvísun: 201901116 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Sætúns I á Kjalarnesi. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 17. janúar 2019, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Sætúns 1 til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var breytingartillagan auglýst með athugasemdafresti til 7. janúar 2019. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. janúar 2019.

Upphaflegt deiliskipulag fyrir Sætún I, sem er 7 ha að stærð, var samþykkt í borgarráði 16. ágúst 2007. Samkvæmt deiliskipulaginu er spildan ein af þremur spildum sem teknar voru úr landi Móa og ætlaðar undir smábýli. Spildunni var skipt upp í svæði A, B og C, D og E og F. Engar framkvæmdir voru fyrirhugaðar á svæði A, næst Vesturlandsvegi, en gert ráð fyrir að það gæti t.d. þjónað sem svæði fyrir aðkomuveg. B og C voru eingöngu ætluð fyrir atvinnuhúsnæði en þá var þegar fyrir hendi bygging undir kjúklingarækt á svæði B.

Breyting var gerð á deiliskipulaginu 2016, samþykkt var í borgarráði 6. apríl sama ár. Í meginatriðum fólst breytingin í að lóðir B og C voru sameinaðar í B og byggingarreitur við núverandi kjúklingahús var stækkaður. Í skilmálum var gerð grein fyrir stærðum, heimiluðu byggingarmagni og nýtingarhlutfalli. Athugasemdir bárust s.s. frá lóðahafa aðliggjandi lóðar og hverfisráði Kjalarass og fylgdi umsögn heilbrigðiseftirlitisins gögnum.

Deiliskipulagsbreytingin sem nú er gerð er sett fram á kortblaði dags. 29. október 2018, með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:2000 og felst breytingin í að svæði A (sem var áður án byggingarreits) er sameinað svæði B og skipt upp í lóðir A og B með sitthvorn byggingarreitinn. Byggingarreitur á lóð A er skeyttur við núverandi kjúklingahús á lóðinni. Hámarksnýtingarhlutfall verði 0,37 í stað 0,42 sem var áður fyrir lóð B. Ekki kemur fram hvaða atvinnustarfsemi er fyrirhuguð á lóðunum.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir innkomin gögn og gerir athugasemd við að birt verði auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem ekki eru uppfyllt ákvæði skipulagsreglugerðar um 50 m fjarlægð frá vegi sbr. gr. 5.3.2.5 og skilmálar sem gilda eiga eftir breytinguna eru ekki nógu skýrir.

Athuga þarf eftirfarandi:

- Í umfjöllun um lóðir undir atvinnustarfsemi í greinargerðinni, þarf að gera grein fyrir starfsemi hvorrar lóðar um sig sbr. gr. 5.3.2.13 í skipulagsreglugerð (um mannvirki og starfsemi á landbúnaðarsvæðum) og samræmi við aðalskipulag, gera grein fyrir umhverfisáhrifum og tilgreina stöðufjölda kjúklinga ef við á og þá hvort starfsemin falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

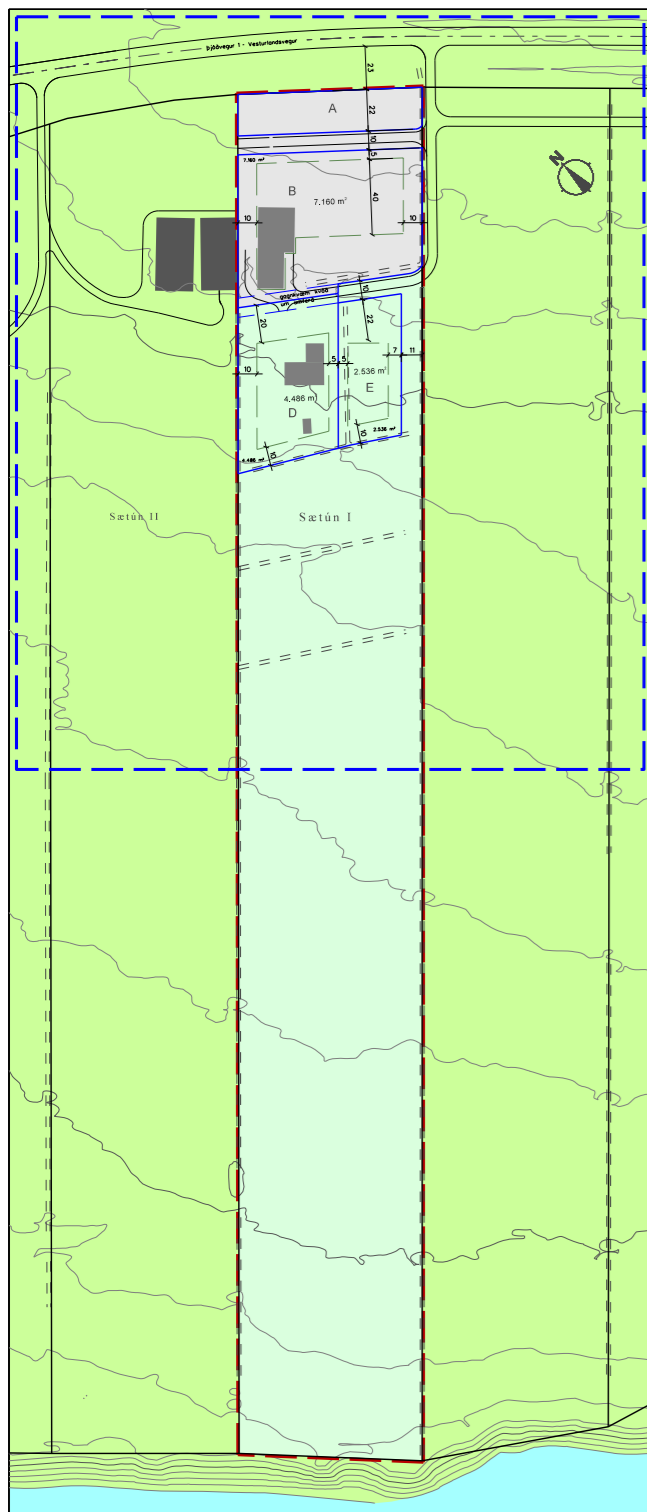
- Skilmálar þurfa að vera skýrt fram settir og auðlæsir s.s. að stærðir lóða, byggingarmagn og fram komi nýtingarhlutfall hvorrar lóðar fyrir sig (t.d. taka mið af framsetningu skilmála í breytingu frá 2016).
- Helgunarsvæði Vesturlandsvegur þarf að merkja inn á uppdrátt, afmarka þarf svæði það sem breytingin nær til og sýna þarf tvö núverandi kjúklingahús á uppdrætti (á Sætúni II).
- Orðalag undir „Breyting“ væri skýrara ef fram kæmi að A og B verði tvær lóðir fyrir atvinnustarfsemi (sbr. lóðarmörk á uppdrætti), í stað þess að svæði A og B sameinist í eitt svæði A.B.

Þá þarf umsögn heilbrigðiseftirlitsins að liggja fyrir, eftir því hvaða starfsemi er ráðgerð á lóðunum.

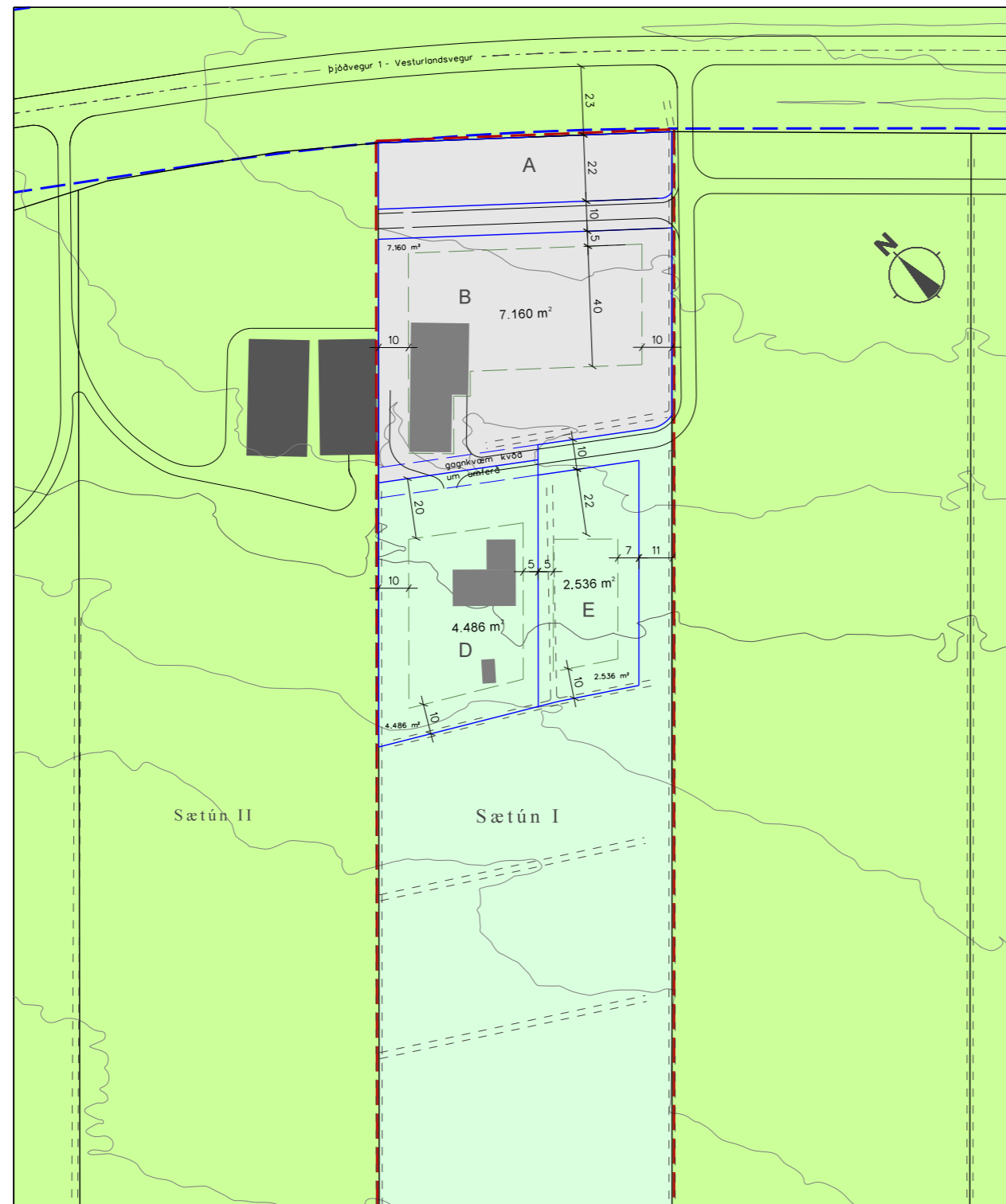
Skipulagstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir stofnunarinnar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



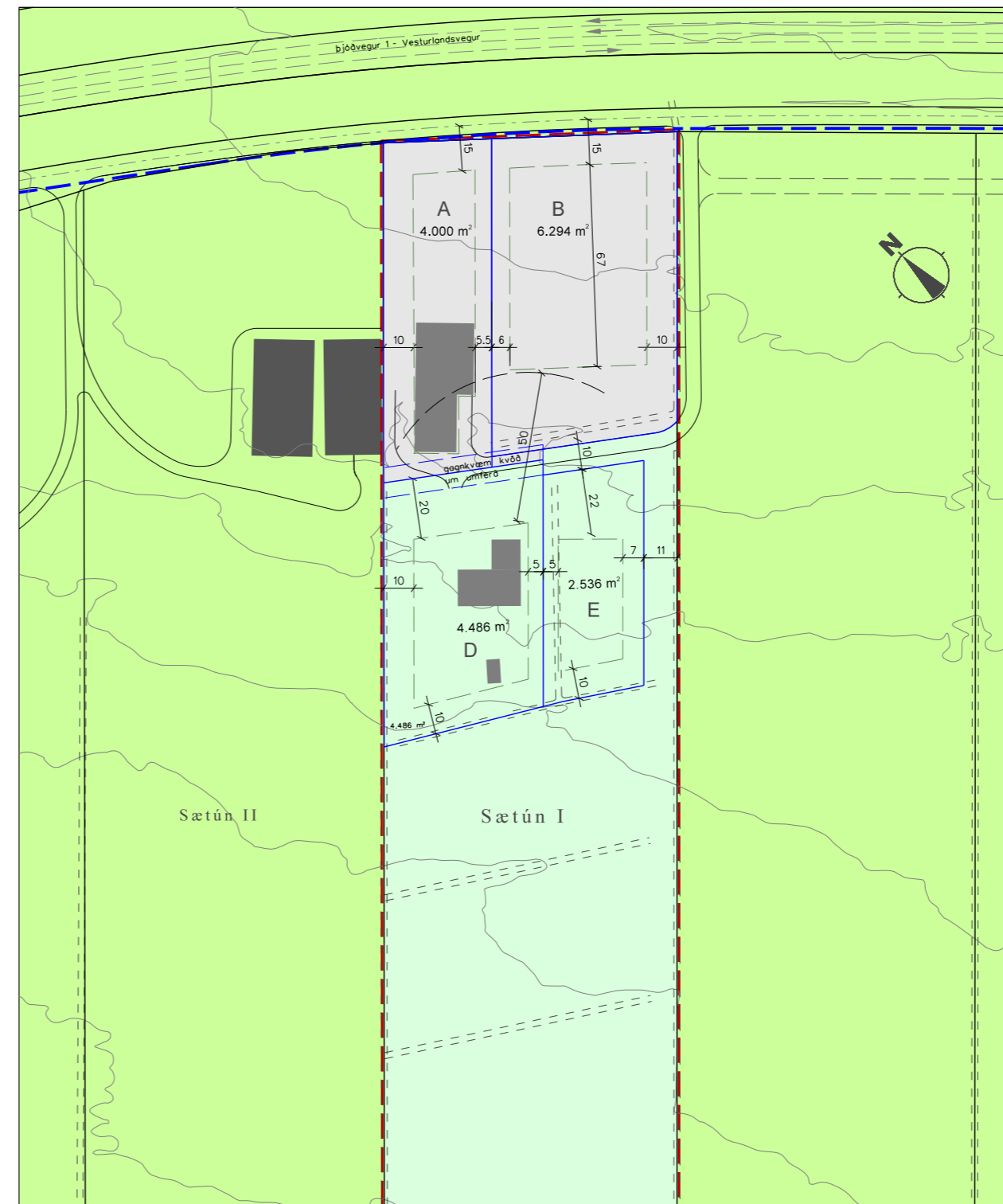
Inga Björk Dagfinnsdóttir



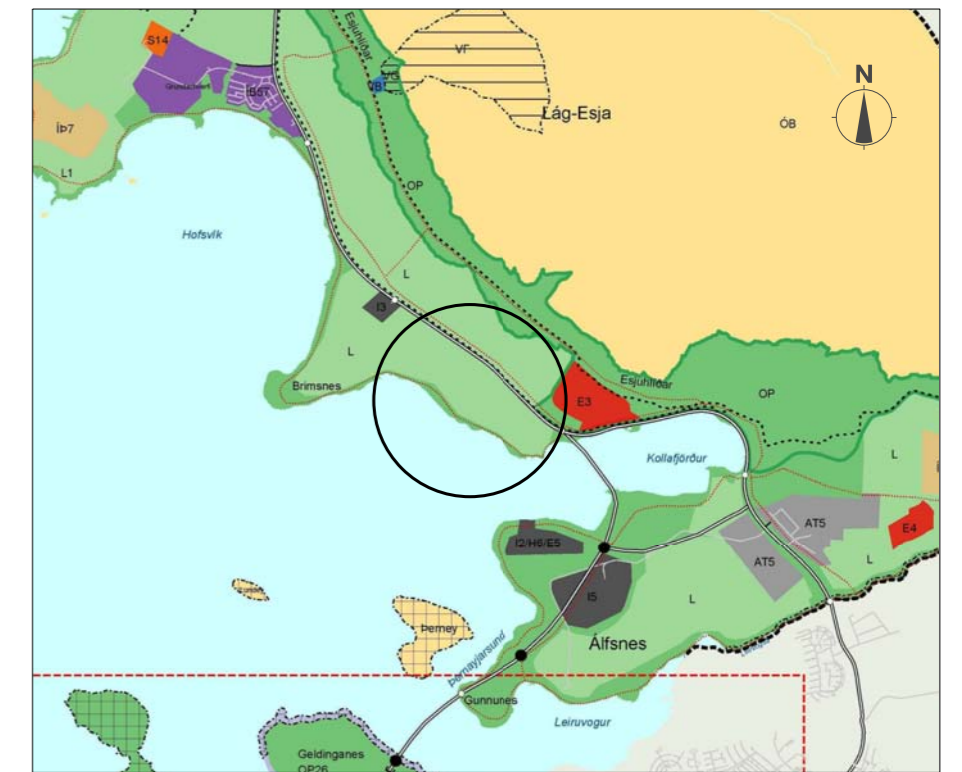
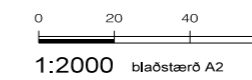
Deiliskipulag fyrir Sætún I sem var samþykkt 2016



Fyrir breytingu 1:2000



Eftir breytingu 1:2000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Breyting

Í stað einnar lóðar fyrir atvinnuhúsnæði verða tvær lóðir.

- Eftirfarandi atriði breytast:
- Svæði A og B verða tvær lóðir fyrir atvinnustarfsemi (sbr. lóðamörk á uppdrætti).
- Hámarksnýtingarhlutfall verður 0,37 (í stað 0,42, sem áður var fyrir lóð B).

Breytingar sbr. ábendingar Skipulagsstofnunar

- Svæði deiliskipulagsbreytingar sérstaklega auðkennt.
- Synt helgunarsvæði Vesturlandsvegur.
- Synd hús á aðlægrri lóð, Sætún II, á uppdr. eftir br. (leiðrétting).
- Flatarmál lóða sýnt skýrar.
- Breytt texta um starfssemi á atvinnulóðum (2. mgr. greinarg.).
- Bætt inn uppl. um hámarksbyggingarmagn á lóðum (Lóðir fyrir atv. starfssemi).
- Breytt orðalagi í 1. lið fyrri upptalningar (hér að ofan) um breytingar og 3. lið sleppt, þar sem hámarksbyggingarmagn í fm er nú tiltekið í lið um hámarksnýtingarhlutfall í byggingarskilmálum.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 41. gr.

skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____

þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Skýringar

- mörk deiliskipulags
- mörk smábýla
- lóðamörk
- mörk byggingareits
- núv. hús
- skurður
- vegslóði
- svæði deiliskipulagsbreytingar
- mörk helgunarsvæðis Vesturlandsvegur

Greinargerð

Sætún I er rúmlega 7 ha landspilda, á Kjalarnesi við Kollafjörð. Spildan er ein af nokkrum landspildum sem samþykktar voru af hreppsfund Kjalarneshrepps í kringum 1975 og voru ætlaðar fyrir smábýli, þar sem mögulegt væri að stunda til dæmis alifugla- og svínarækt, garðrækt eða hestamennsku. Þessar spildur eru ekki jarðir í skilningi laga og þar með ekki lögbýli.

Alls voru skilgreindar 15 spildur, þar af 7 úr landi Móa og er Sætún I ein af þeim en aðeins tvær, Sætún I og II, hafa verið nýttar í samræmi við upphafleg markmið og var þar byggt á árunum 1975-1986. Á öðrum spildum hefur annað hvort ekkert verið byggt eða eingöngu íbúðarhús. Á svæðinu hefur landbúnaður verið áratugum saman og er útlit fyrir að svo verði áfram samanber nýtt aðalskipulag Reykjavíkur og er því áformað að nýta þessar lóðir til frekari uppbyggingar, annars vegar fyrir þá starfssemi sem þar er fyrir og hins vegar starfssemi, sem er óháð búrekstri.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að spildan skiptist í 3 svæði:
 A, B. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum, eingöngu fyrir atvinnuhúsnæði. Á annarri lóðinni er nú þegar hús, sem notað er fyrir kjúklingarækt.
 D, E. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir íbúðarhús og útihús, t.d. hesthús. Á lóð D eru nú þegar þannig byggingar.
 F. Gert er ráð fyrir að svæðið frá ofanefndum íbúðalóðum niður að fjöru verði notað fyrir bithaga.

Mörk

Mörk skipulagsins fylgja mörkum á landi Sætúns I.

Lýsing staðhátta

- Landhæð við Vesturlandsveg er um 35 m og lækkar í um 15 m við sjávar kamb ofan við fjöru. Landhalli í skipulagssvæðinu er um 20 metrar.
- Þjóðvegur 1, Vesturlandsvegur, er norðan við skipulagssvæðið en frá honum er vegur að lóðunum, næst austan við skipulagssvæðið.

Byggingarskilmálar

- Almenn atriði
- Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi.
- Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.
- Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, líta- og efnisval. Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
- Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir segja til um.

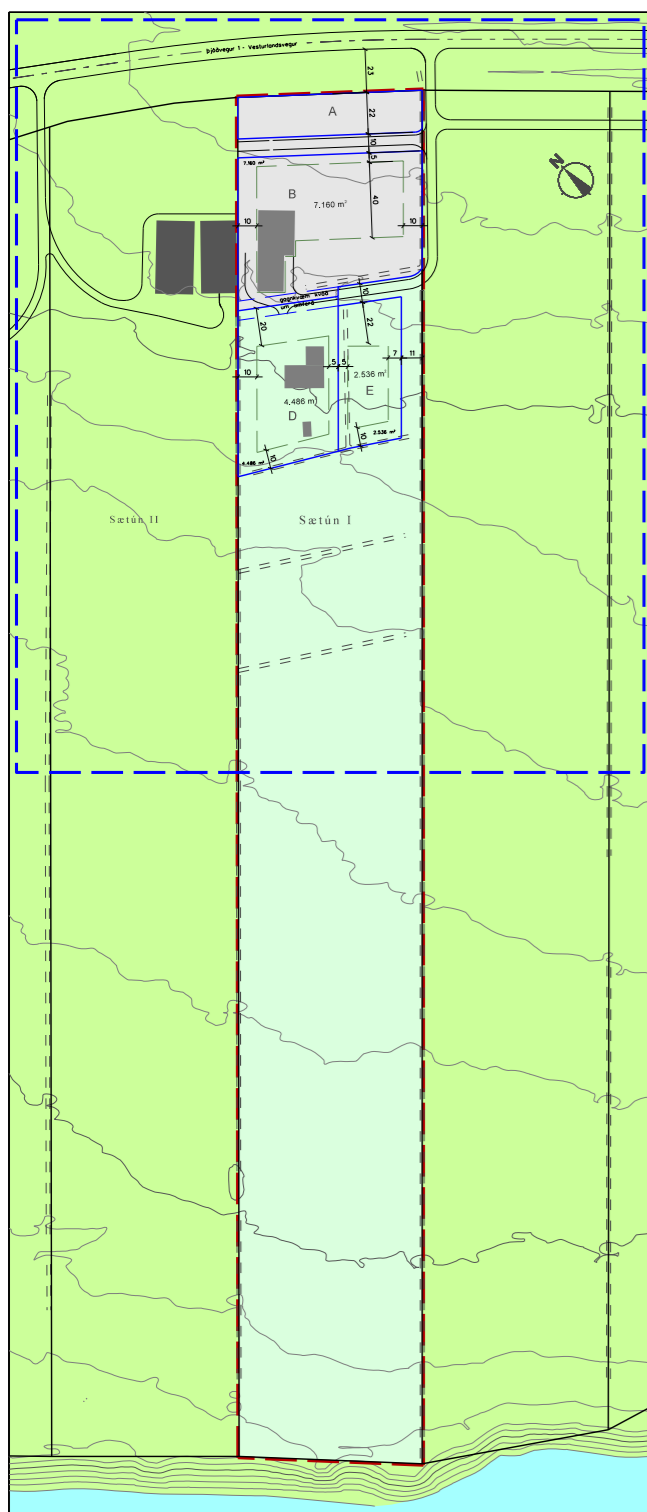
Lóðir fyrir atvinnustarfsemi
 Á lóðunum er heimilt að reisa atvinnuhúsnæði og er minnsta fjarlægð byggingarreits fyrir nýjar byggingar meira en 50 metra frá byggingarreitum íbúðarhúsa, eins og fram kemur á uppdrætti eftir breytingu.
 Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð langhliða 6,0 m og hámarksmanishæð 8,0 m.
 Hámarksnýtingarhlutfall er 0,37 (hámarksbyggingarmagn: lóð A 1.480 m², lóð B 2.328 m²).
 Fjöldi bílastæða á lóð skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Lóðir fyrir íbúðar- og útihús
 Á hvorri lóð er heimilt að reisa íbúðarhús ásamt bílskúr og landbúnaðarbyggingum.
 Íbúðarhús skulu vera einbýlishús, á einni til tveimur hæðum og er hámarksveggghæð langhliða 6,0 m en hámarksmanishæð 8,0 m.
 Útihús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð langhliða 4,0 m og hámarksmanishæð 6,0 m.
 Á hvorri lóð skulu vera að lágmarki 3 bílastæði.

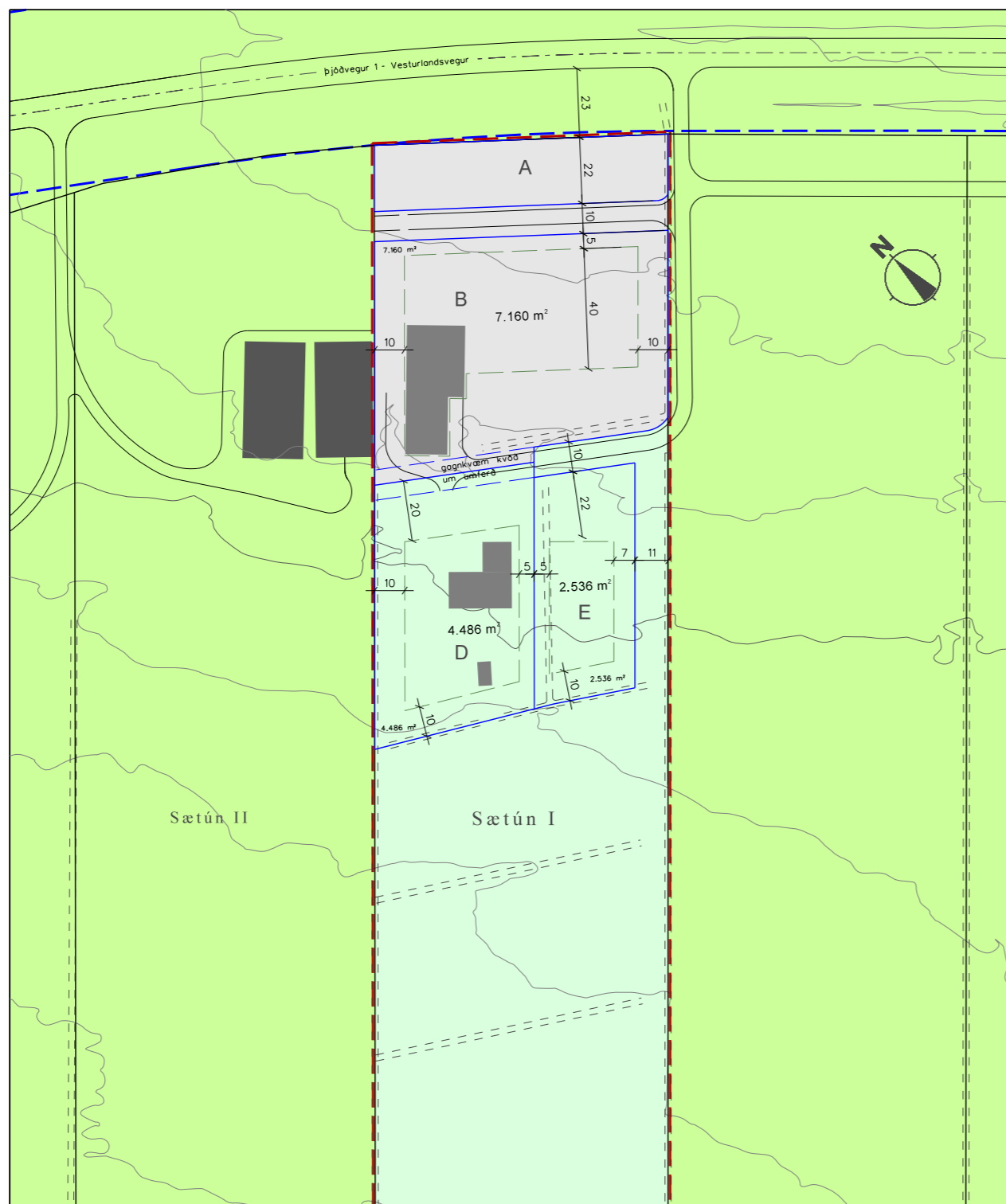
Skýringarmynd, spildur úr landi Móa



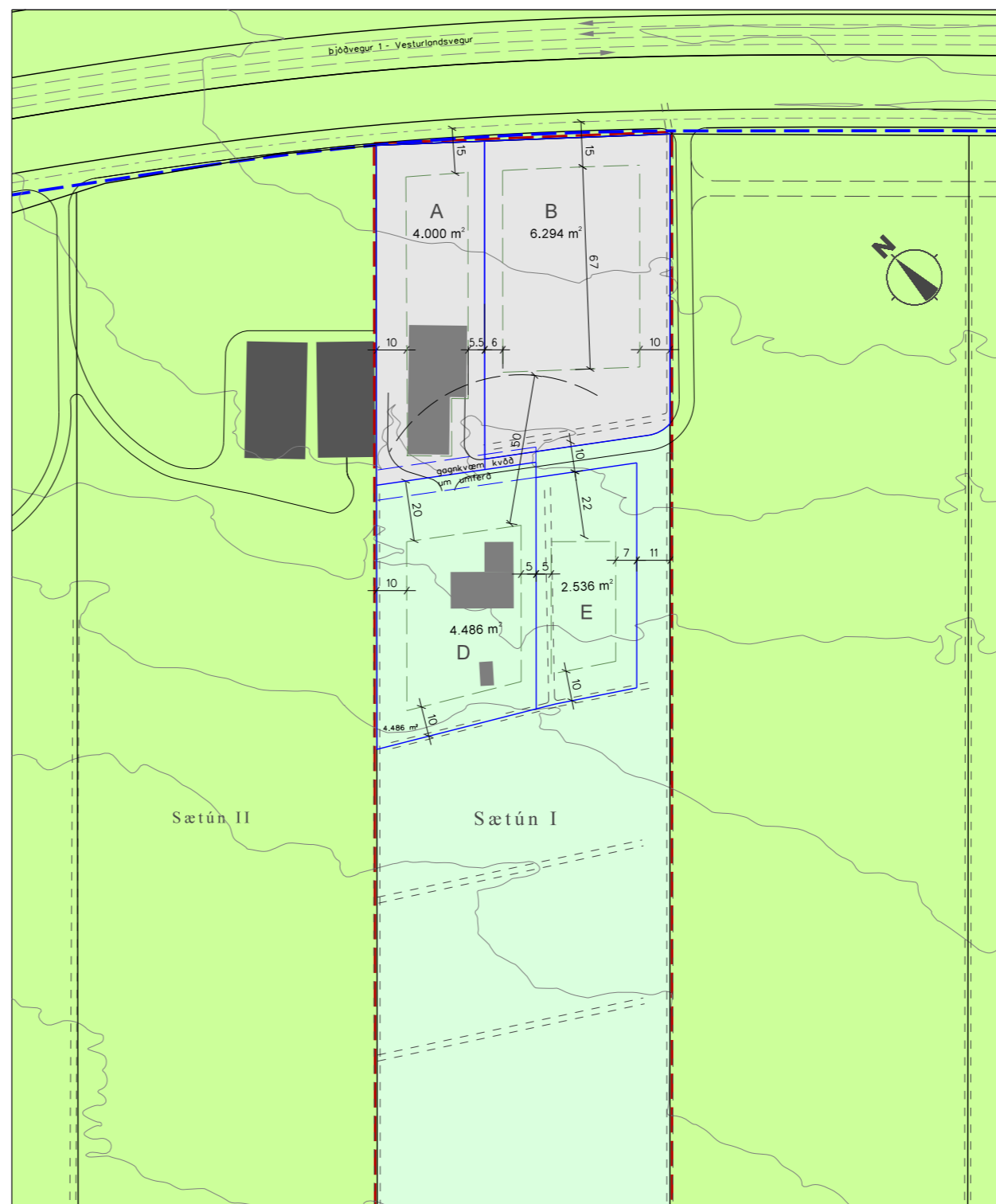
1:10000



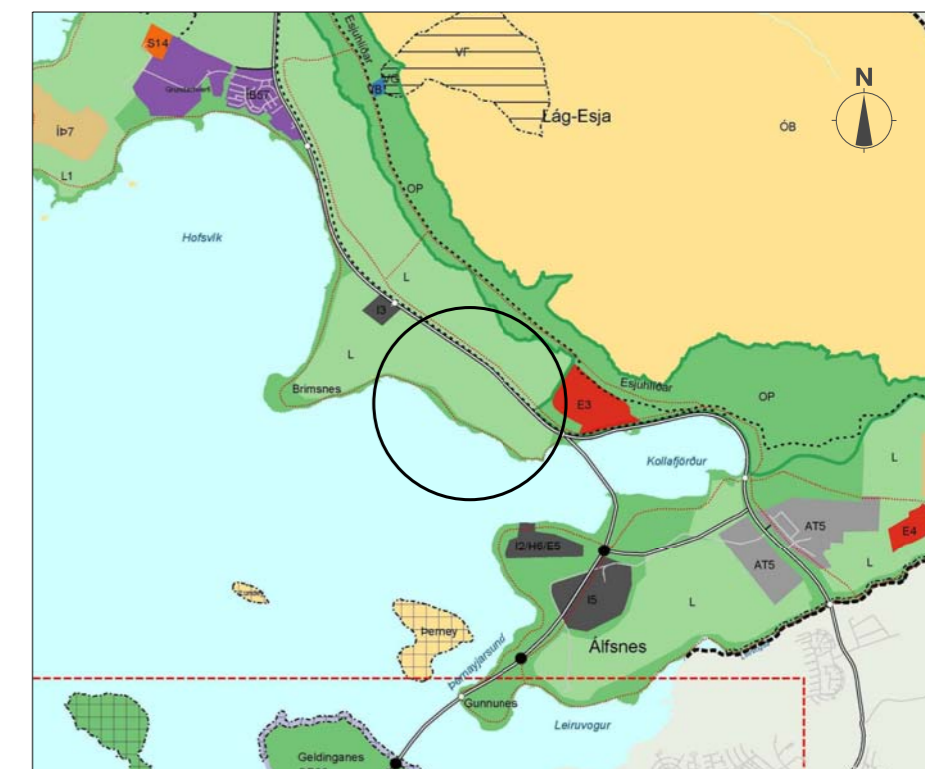
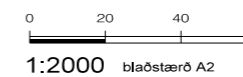
Deiliskipulag fyrir Sættún I sem var samþykkt 2016



Fyrir breytingu 1:2000



Eftir breytingu 1:2000



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

- mörk deiliskipulags
- mörk smábýla
- lóðamörk
- mörk byggingareits
- núv. hús
- skurður
- vegslóði
- svæði deiliskipulagsbreytingar
- mörk helgunarsvæðis Vesturlandsvegur

Greinargerð

Sættún I er rúmlega 7 ha landspilda, á Kjalarnesi við Kollafjörð. Spildan er ein af nokkrum landspildum sem samþykktar voru af hreppsfund Kjalarneshrepps í kringum 1975 og voru ætlaðar fyrir smábýli, þar sem mögulegt væri að stunda til dæmis alifugla- og svínarækt, garðrækt eða hestamennsku. Þessar spildur eru ekki jarðir í skilningi laga og þar með ekki lögbýli.

Alls voru skilgreindar 15 spildur, þar af 7 úr landi Móa og er Sættún I ein af þeim en aðeins tvær, Sættún I og II, hafa verið nýttar í samræmi við upphafleg markmið og var þar byggt á árunum 1975-1986. Á öðrum spildum hefur annað hvort ekkert verið byggt eða eingöngu íbúðarhús. Á svæðinu hefur landbúnaður verið áratugum saman og er útlit fyrir að svo verði áfram samanber nýtt aðalskipulag Reykjavíkur og er því áformað að nýta þessar lóðir til frekari uppbyggingar, annars vegar fyrir þá starfsemi sem þar er fyrir og hins vegar starfssemi, sem er óháð búrekstri.

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að spildan skiptist í 3 svæði:
 A, B. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum, eingöngu fyrir atvinnuhúsnæði. Á annarri lóðinni er nú þegar hús, sem notað er fyrir kjúklingarækt, en ný hús á lóðunum eru ekki hugsuð fyrir alifuglarækt.
 D, E. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir íbúðarhús og útihús, t.d. hesthús. Á lóð D eru nú þegar þannig byggingar.
 F. Gert er ráð fyrir að svæðið frá ofanefndum íbúðalóðum niður að fjöru verði notað fyrir bithaga.

Mörk

Mörk skipulagsins fylgja mörkum á landi Sættúns I.

Lýsing staðhátta

- Landhæð við Vesturlandsveg er um 35 m og lækkar í um 15 m við sjávar kamb ofan við fjöru. Landhalli í skipulagssvæðinu er um 20 metrar.
- Þjóðvegur 1, Vesturlandsvegur, er norðan við skipulagssvæðið en frá honum er vegur að lóðunum, næst austan við skipulagssvæðið.

Byggingarskilmálar

- Almenn atriði**
- Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi.
 - Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.
 - Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
 - Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir segja til um.

- Lóðir fyrir atvinnustarfsemi**
- Á lóðunum er heimilt að reisa atvinnuhúsnæði og er minnsta fjarlægð byggingarreits fyrir nýjar byggingar meira en 50 metra frá byggingarreitum íbúðarhúsa, eins og fram kemur á uppdrætti eftir breytingu.
 - Hús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð langhlíða 6,0 m og hámarks mænishæð 8,0 m.
 - Hámarksnýtingarhlutfall er 0,37 (hámarksbyggingarmagn: lóð A 1.480 m², lóð B 2.328 m²).
 - Fjöldi bílastæða á lóð skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.
 - Ný hús á lóðunum eru ekki hugsuð fyrir alifuglarækt.

- Lóðir fyrir íbúðar- og útihús**
- Á hvorri lóð er heimilt að reisa íbúðarhús ásamt bílskúr og landbúnaðarbyggingum.
 - Íbúðarhús skulu vera einbýlishús, á einni til tveimur hæðum og er hámarksveggghæð langhlíða 6,0 m en hámarks mænishæð 8,0 m.
 - Útihús skulu vera á einni hæð og er hámarksveggghæð langhlíða 4,0 m og hámarks mænishæð 6,0 m.
 - Á hvorri lóð skulu vera að lágmarki 3 bílastæði.

Breyting

Í stað einnar lóðar fyrir atvinnuhúsnæði verða tvær lóðir.

- Eftirfarandi atriði breytast:
- Svæði A og B verða tvær lóðir fyrir atvinnustarfsemi (sbr. lóðamörk á uppdrætti).
 - Hámarksnýtingarhlutfall verður 0,37 (í stað 0,42, sem áður var fyrir lóð B).

Breytingar sbr. ábendingar Skipulagsstofnunar

- Svæði deiliskipulagsbreytingar sérstaklega auðkennt.
- Synt helgunarsvæði Vesturlandsvegur.
- Synd hús á aðlægrri lóð, Sættún II, á uppdr. eftir br. (leiðrétting).
- Flatarmál lóða sýnt skýrar.
- Breytt texta um starfssemi á atvinnulóðum (2. mgr. greinarg.).
- Bætt inn uppl. um hámarksbyggingarmagn á lóðum (Lóðir fyrir atv. starfssemi).
- Breytt orðalagi í 1. lið fyrri upptalningar (hér að ofan) um breytingar og 3. lið sleppt, þar sem hámarksbyggingarmagn í fm er nú tiltekið í lið um hámarksnýtingarhlutfall í byggingarskilmálum.
- Ný hús á lóðum A og B eru ekki hugsuð fyrir alifuglarækt.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 41. gr.

skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____

þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Skýringarmynd, spildur úr landi Móa



1:10000

SÆTÚN I, KJALARNESI
DEILISKIPULAG

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, SKULAGÓTU 9, 310 BORGARNESI Dags, 29. okt. 2018
 br. 14. mars 2019



Reykjavík 14. mars 2019

Varðar: Kjalarnes, Sætún, breyting á deiliskipulagi.

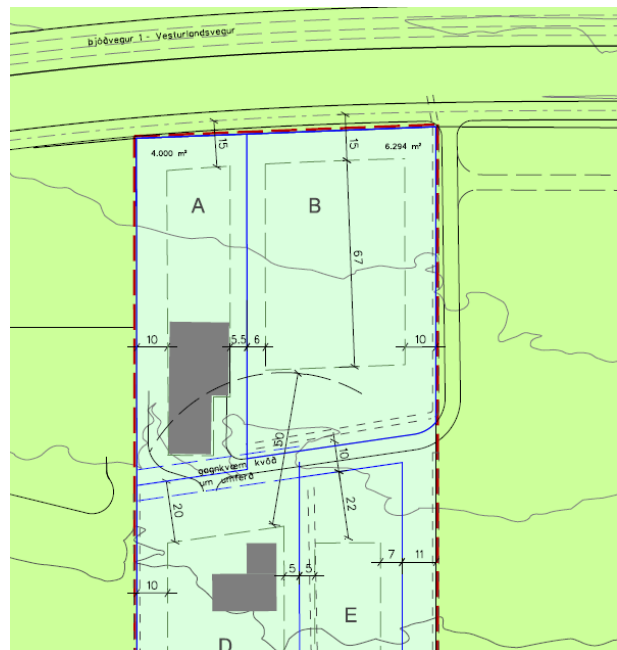
Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 1. febrúar 2019 þar sem gerð er athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem ekki eru uppfyllt ákvæði skipulagsreglugerðar um 50 m. fjarlægð frá vegi sbr. gr. 5.3.2.5 og skilmálar sem gilda eiga eftir breytinguna eru ekki nógu skýrir o.fl. samkvæmt bréfi stofnunarinnar.



Auglýst tillaga

1. Ákvæði skipulagsreglugerðar um 50 m fjarlægð frá vegi, sbr. gr. 5.3.2.5 og skilmálar sem gilda eftir breytinguna eru ekki nógu skýrir.

Svar: Unnið hefur verið deiliskipulag fyrir Vesturlandsveg, í samráði og samstarfi við Vegagerðina, þar sem fjarlægðarmörk voru skilgreind og svæði fyrir 2+2 veg skilgreint og hliðarvegi, dags. samþ. Borgarráðs 7. júní 2018. Umrætt svæði er skilgreint sem dreifbýli, og skv. aðalskipulagi er ráðgert að leggja 2+2 veg á Vesturlandsvegi um Kjalarnes til lengri framtíðar. Í skipulagsreglugerð er tilgreint að óheimilt er að skilgreina mörk milli byggingar og vegar innan 50-100 m en fjarlægð fer eftir notkun hússins. Heimilt er að minnka fjarlægð á milli bygginga og vega með deiliskipulagi, víkja frá þessum ákvæðum. Slíkt deiliskipulag hefur sem fyrr segir verið afgreitt og samþykkt fyrir Vesturlandsveg og allir málsaðilar sammála um að það er ásættanlegt að nýbyggingar komi á umræddum stað skv. skipulagastillögu fyrir Kjalarnes, Sætún þar sem um væri að ræða atvinnuhúsnæði en ekki íbúðarhúsnæði. Samkvæmt vegalögum nr. 80/2007 þarf að liggja fyrir samþykki veghaldara fyrir því að fjarlægð mannvirkja frá vegi verði minni en lög eða reglugerðir kveða á um, sbr. 3. mgr. 32. gr. vegalaga. Við vinnslu tillögunnar fyrir Sætún þá var haft samráð við Vegagerðina og kom fram að gert er ráð fyrir 15 metra veghelgunarsvæði við hliðarvegina, frá miðlínu hliðarvegar – sem samræmist áformum nýbygginga/ byggingareita á lóðunum á Sætún. Vegagerðin hefur með því samþykkt minni fjarlægð en skipulagsreglugerðin segir til um. Sjá rauðu línuna á teikningu að neðan. Jafnframt skal ítrekað að skv. gildandi deiliskipulagi frá 2016, þá er byggingareitur á lóð B vel innan þeirra 100 metra viðmiða sem koma fram í reglugerðinni.



2. Gera þarf grein fyrir starfsemi hvorrar lóðar (A og B), sbr. gr. 5.3.2.13 í skipulagsreglugerð og samræmi þess við aðalskipulag, gera grein fyrir umhverfisáhrifum og tilgreina fjölda kjúklinga, ef við á, og hvort þá starfsemin falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

Svar: Bætt er texta inn í greinargerð skipulagsins um að ekki er gert ráð fyrir að í nýbyggingum atvinnulóða verði alifuglarækt, þó það sé ekki útilokað. Textinn er eftirfarandi sem er bættur við; ... og ráðgert er að reisa atvinnuhúsnæði óháð búrekstri á svæðinu.

-
3. Skilmálar fyrir hvorra lóð (A og B), þurfa að vera skýrari og betur settir fram.
Svar: Athugasemd tekin til greina og lagfært á uppdrætti/greinargerð.
4. Merkja þarf inn á uppdrátt helgunarsvæði Vesturlandsvegur, afmarka það svæði sem breytingin nær til og sýna núverandi kjúklingahús á uppdrætti.
Svar: Athugasemd tekin til greina og lagfært á uppdrætti/greinargerð.
5. Athuga orðalag undir “breyting”, hægra megin á uppdrætti, og skýrara væri ef kæmi fram að og B verði tvær lóðir atvinnustarfsemi, í stað þess að svæði A og B sameinist í eitt svæði A.B.
Svar: Athugasemd tekin til greina og lagfært á uppdrætti/greinargerð.
6. Umsögn Heilbrigðiseftirlitsins þarf að liggja fyrir, ef við á, fer eftir þeirri starfsemi sem er fyrirhuguð á lóðunum.
Svar: Ekki er talin þörf á umsögn Heilbrigðiseftirlitsins, þar sem ekki er ráðgert að verið sé að fjölga kjúklingum, né eru húsin hugsuð fyrir alifuglarækt. Þeim texta er bætt inn á uppdrætti/greinargerð.

Niðurstaða

Skipulagsuppdráttur og greinargerð á uppdrætti er lagfærður m.t.t. athugasemda og ábendinga Skipulagstofnunar og þeirra svara sem koma fram í þessari umsögn, sjá að neðan.

Breytingar sbr. ábendingar Skipulagsstofnunar

- . Svæði deiliskipulagsbreytingar sérstaklega auðkennt.
- . Sýnt helgunarsvæði Vesturlandsvegur.
- . Sýnd hús á aðlægrl lóð, Sætúnl II, á uppdr. eftlr br. (leiðréttling).
- . Flatarmál lóða sýnt skýrar.
- . Breytt texta um starfssemi á atvinnulóðum (2. mgr. greinarg.).
- . Bætt inn uppl. um hámarksbyggingarmagn á lóðum (Lóðir fyrir atv.starfssemi).
- . Breytt orðalagi í 1. lið fyrri upptalningar (hér að ofan) um breytingar og 3. lið sleppt, þar sem hámarksbyggingarmagn í fm er nú tiltekið í lið um hámarksnýtingarhlutfall í byggingarskilmálum.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson

