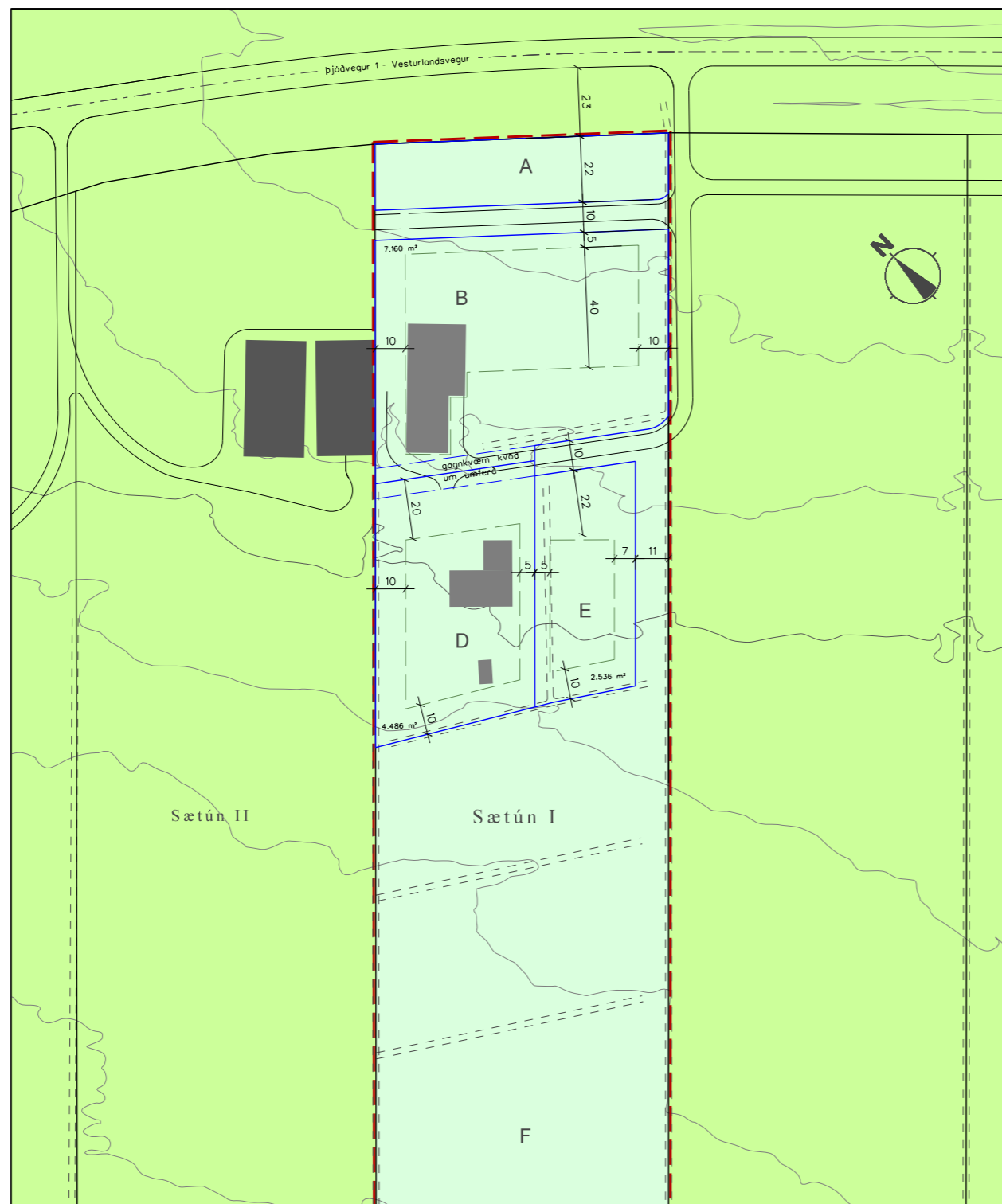


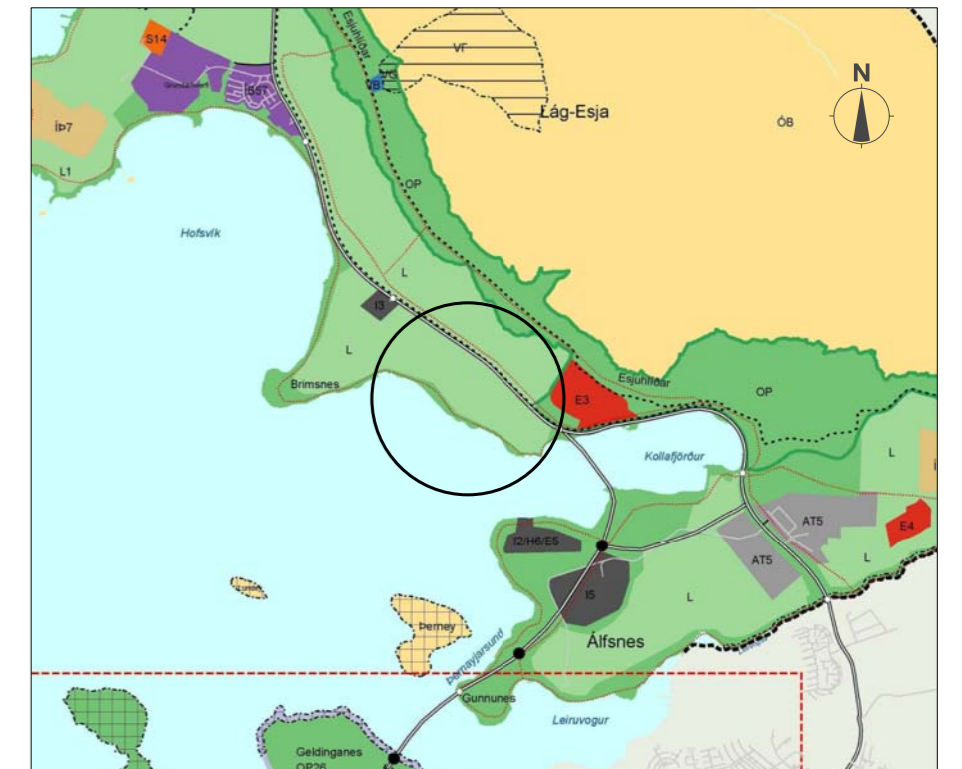
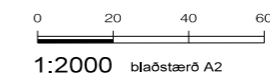
Deiliskipulag fyrir Sætún I sem var samþykkt 2016



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

**Greinargerð**

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

Alls voru skilgreindar 15 spildir, 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 á þeirri starfsemi sem þar er.

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 hámarksvegghæð langhliða 6,0 m og hámarks mænishæð 8,0 m.
  - Hámarksnýtingarhlutfall er 0,37.
  - 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 hámarksvegghæð langhliða 6,0 m en hámarks mænishæð 8,0 m.
  - Útihús skulu vera á einni hæð og er hámarksvegghæð langhliða 4,0 m og hámarks mænishæð 6,0 m.
  - Á hvorri lóð skulu vera að lágmarki 3 bílastæði.

Skýringarmynd, spildir úr landi Móa



**Breyting**

Í stað einnar lóðar fyrir atvinnuhúsnæði verða tvær lóðir.

- Eftirfarandi atriði breytast:
- Svæði A og B sameinast í eitt svæði, A,B.
  - Hámarksnýtingarhlutfall verður 0,37 (í stað 0,42, sem áður var fyrir lóð B).
  - Hámarksflatarmál bygginga er ekki tiltekið, enda er það skilgreint með nýtingarhlutfalli.

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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**SÆTÚN I, KJALARNESI**  
**DEILISKIPULAG**  
 SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, SKULAGÓTU 9, 310 BORGARNESI Dags. 29. okt. 2018