



BAKKAHVERFI

SKIPULAGSFORSÖGN DEILISKIPULAGS

30. desember 2008

1. INNGANGUR

Þessi skipulagsforsögn er ætlað að vera til leiðbeiningar við gerð deiliskipulags sem markar framtíðarstefnu uppbyggingar, verndunar og landnotkunar í hverfinu.

Framsetning og vinna að deiliskipulagi skal vera í samráði við skipulagsyfirvöld Seltjarnarnesbæjar.

2. AFMÖRKUN SVÆÐIS

Svæðið sem deiliskipulagið á að gilda fyrir afmarkast af Hæðarbraut, Valhúsabraut, Bakkavör, Suðurströnd og Lindarbraut eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdraetti. Svæðið er í deiliskipulaginu nefnt Bakkahverfi eftir bænum Bakka enda margar lóðir hverfisins fengnar úr landi hans.

3. SKIPULAGSFERLI OG RÁÐGJÖF

Gerð deiliskipulagsins er undir stjórn skipulags- og mannvirkjanefndar Seltjarnarnesbæjar. Ólafs Melsteð framkvæmdarstjóri tækni- og umhverfissviðs starfar með stýrihóp sem skipaður er Þórði Ólafi Búasyni aðalmanni í skipulags- og mannvirkjanefnd og Ragnhildi Ingólfssdóttur varamanni í skipulags- og mannvirkjanefnd. Stýrihópurinn stjórnar verkinu fyrir hönd Seltjarnarnesbæjar. Skipulagsráðgjafi er Vinnustofan Þverá ehf. og er þar Valdís Bjarnadóttir arkitekt í forsvari.

4. STEFNUMÖRKUN

Deiliskipulagið skal vera í samræmi við stefnumörkun bæjaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024 og Staðardagskrá 21 fyrir Seltjarnarnes. Í aðalskipulaginu segir m.a.

- Eldri hverfin teljast nær fullbyggð og er ekki gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á yfirbragði þeirra á skipulagstímabilinu.
- Þétting byggðar talin jákvæð þar sem henta þykir þ.m.t. á nokkrum óbyggðum lóðum innan eldri hverfa.
- Að uppbygging á þéttingarsvæðum taki mið af þeirri byggð sem fyrir er.
- Að lögð skuli áhersla á að tryggja vandað og öflugt samgöngukerfi fyrir alla samgöngumáta þar sem öryggi vegfarenda sé haft í fyrirúmi.

5. LÝSING SVÆÐISINS

Núverandi ástand

Umrætt svæði er samkvæmt Aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar skilgreint sem íbúðabyggð. Innan svæðisins er leiksvæði með leiktækjum og boltavelli. Hverfið er gróið og skjólsælt. Ástand og viðhald húsa virðist að jafnaði gott. Græn svæði til sérstakra nota liggja að hverfinu austan megin (grænn geiri við Valhúsaskóla) og norð-austan megin (Valhúsahæð). Að sunnan afmarkast svæðið af Suðurströnd, handan við götuna er grænt svæði, fjaran og hafið.

Byggðamynstur og nýtingarhlutfall

Hverfið einkennist af einbýlishúsabyggð auk parhúsa, einstakra raðhúsa og „lítilla“ fjölbýlishúsa (með mest sex íbúðum). Mörg hús hverfisins eru 2-3 hæðir með sér íbúð á hverri hæð. Ein hverfisverslun eða „sjoppa“ er innan skipulagssvæðisins. Nýtingarhlutfall lóða er frá um 0,2 til um 0,8.

Umferð, gatnakerfi og bílastæði

Lítill sem enginn gegnumakstur er um hverfið, sem er 30 km hverfi. Eldri götur eru hannaðar eftir hefðbundnu möskvakerfi en nýrri götur eru stuttir botnlangar. Melabraut var endurhönnuð í anda vistgatna árið 1984. Lögð verður áhersla á rólega umferð og fegrun gatna í hverfinu. Samkvæmt aðalskipulagi liggja göngustígar bæði í gegnum hverfið og í jafri þess.

Kannanir, kvaðir, verndun, saga

Engin friðlýst svæði eða svæði á Náttúruminjasrá eru á skipulagssvæðinu.

Engar kvaðir eru um umferð yfir einkalóðir á svæðinu.

Samkvæmt Fornleifaskráningu á Seltjarnarnesi (2006) eru engar friðlýstar fornminjar á svæðinu.

Ekki er vitað til að mengandi starfsemi hafi farið fram í hverfinu.

Húsakönnun verður unnin samhliða deiliskipulagsgerð.

6. MARKMIÐ

- Markmið skipulagsins er að móta heilstætt deiliskipulag og samræma yfirbragð hverfisins.
- Vinnan byggir á þeirri sýn sem sett er fram í Aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024.
- Skoða möguleika til eðlilegrar endurnýjunar bygginga á svæðinu með hliðsjón af heildaryfirbragði hverfisins.
- Fá fram og gera grein fyrir skipulagsskyldum viðbótum, stækkunum og breytingum húsa og lóða.
- Afmarka byggingarreiti og setja fram skilmála og kvaðir.
- Staðfesta byggðarform hverfisins enda er það nánast fullbyggt.

7. FRAMVINDA SKIPULAGSVINNU OG SAMRÁÐ VIÐ ÍBÚA

Leitað hefur verið eftir ábendingum íbúa hverfisins og þeim verður kynnt forsögn þessi. Haldinn verður íbúafundur og sjónarmið sem þar koma fram höfð til hliðsjónar við skipulagsvinnuna.

Drög að deiliskipulagi verða kynnt íbúum áður en deiliskipulagstillaga verður send til kynningar eins og reglugerð kveður á um.

8. KYNNING OG LOKAAFGREIÐSLA

Stefnt er að lögformlegri kynningu skipulagstillögu snemma árs 2009 og að tillagan verði í framhaldi auglýst og send til Skipulagsstofnunar til formlegrar afgreiðslu og endanlega auglýst í B deild Stjórnartíðinda til staðfestingar.



AFMÖRKUN SVÆÐIS - - - - -

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hæðarbraut, Valhúsabraut, Bakkavör, Suðurströnd og Lindarbraut.

