

## Deiliskipulag við Bygggarða á Seltjarnarnesi



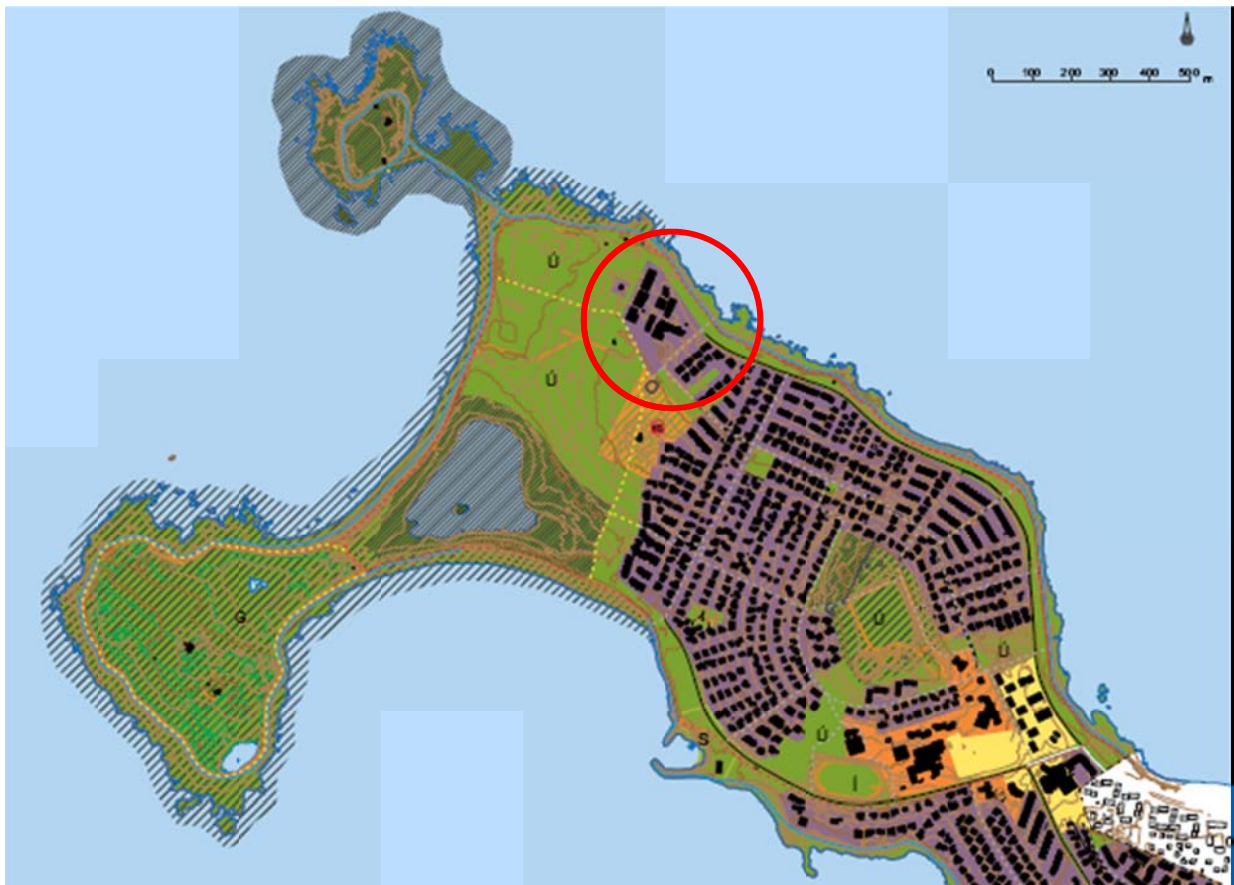
### **Lýsing á skipulagsverkefni**

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010  
apríl 2012

Seltjarnarnesbær

## Efnisyfirlit:

Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar .....	2
Áherslur við gerð skipulagsins .....	3
Helstu viðfangsefni og meginmarkmið skipulagstillögunnar.....	3
Helstu einkenni og aðstæður á skipulagssvæðinu.....	3
Gagnaöflun og greining forsendna .....	4
Aðrar skipulagsáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina,.....	5
Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra.....	5
Kynning, samráð og aðkoma almennings og annarra hagsmunaaðila .....	5
Stofnanir sem eru umsagnaraðilar og samráð við þær.....	5



Útdráttur úr aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024

## Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar

Skipulagssvæðið nær til núverandi iðnaðarsvæðis við Bygg- og Sefgarða og er um 3 ha að stærð. Við gildistöku aðalskipulags Seltjarnarness 2006 – 2024, var notkun svæðisins breytt og nú er

stefnt að því að reist verði þar íbúðarbyggð, þegar möguleikar á uppbyggingu opnast með því að núverandi starfsemi víki af svæðinu. Nú liggur fyrir samkomulag Seltjarnarnesbæjar og meginhluta lóðareigenda á svæðinu um að ráðist verði í gerð deiliskipulags á svæðinu, sem taki mið af gildandi aðalskipulagi og samningi landeigenda og helstu lóðarhafa.

## Áherslur við gerð skipulagsins

Í áður nefndum samningi hagsmunaaðila koma m.a. fram eftirfarandi áhersluatriði:

- a. Nýtingarhlutfall svæðisins miðist við 0,6 ofanjarðar en að hámarki 0,79 með bílakjöllum og kjöllum á svæðinu.
- b. Á svæðinu verði skipulögð blönduð byggð einbýlishúsa-, raðhúsa og fjöleignarhúsa.
- c. Hæð húsa verði ein, tvær eða þrjár hæðir.
- d. Samsetning húsa og húsagerða skal miðast við að fyrrgreint nýtingarhlutfall náist.
- e. Fjöleignarhús sem ná þremur hæðum mega rísa á um 20% af flatarmáli svæðisins en miðað er við að staðsetning þeirra verði í miðju svæðisins, þó þannig að vestari mörkin verði við núverandi Bygggarðagötu með það fyrir augum að hún nýtist áfram.
- f. Fjöldi þriggja hæða húsa verði ekki fleiri en tvö til þrjú talsins, skv. nánari útfærslu í deiliskipulagi.
- g. Miðað er við að lægri húsin, eins til tveggja hæða, verði á jöðrum svæðisins, þ.á.m. við Sefgarða.
- h. Á syðsta hluta svæðisins þarf að taka tillit til þess að byggðin falli sem best að aðliggjandi útivistarsvæði.
- i. Þar sem kjallari verður undir húsum er heimilt að hæð kjallara verði allt að 1,50 m ofanjarðar. Byggingarmagn bílastæðakjallara reiknast ekki með í nýtingarhlutfallinu 0,6 heldur er til viðbótar því.
- j. Íbúðagerðir verði eins fjölbreyttar og kostur er, allt frá minni gerð íbúða (fyrir fyrstu kaup og eldra fólk sem vill minnka við sig) upp í fjölskylduíbúðir.

## Helstu viðfangsefni og meginmarkmið skipulagstillögunnar

Í skipulagsgerðinni verður tekið mið af stefnumörkun bæjarstjórnar og samkomulagi hennar við lóðareigendur. Leitað verður fyrirmynda að nokkru leyti í þeirri byggð, sem fyrir er norðanmegin á Nesinu. Ný byggð verður þannig órofa hluti bæjarins og fellur vel að aðliggjandi útivistarsvæði. Reynt verður að tryggja náttúruútsýni úr sem flestum íbúðum, en að sama skapi leitað leiða til að skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum.

## Helstu einkenni og aðstæður á skipulagssvæðinu

Skipulagssvæðið, sem er rúml. 3 ha að stærð, afmarkast af Norðurströnd að norðan, af Sefgördum að austan, og af skipulagsmörkum Vestursvæðis til að sunnan og vestan. Á svæðinu standa nú iðnaðarhús og er þar enn rekin athafnastarfssemi í samræmi við eldra aðalskipulag, þó í litlum mæli sé. Sum húsanna hafa reyndar fengið aðra notkun á síðustu árum og er m.a. rekið leikhús í einu þeirra skv. tímabundnu leyfi sveitarstjórnar. Elstu húsin eru frá 7. áratug síðustu aldar, en þau yngstu frá miðbiki þess 10. Núverandi yfirbragð svæðisins er eins og við má búast

á iðnaðarsvæðum og sums staðar bera húsin þess merki að litlu hefur verið til kostað við byggingu þeirra og viðhaldi auk þess ekki verið sinnt, en ljóst er að flest ef ekki öll húsin muni víkja þegar ný íbúðabyggð rís. Svæðið er norðanmegin á vestasta hluta Seltjarnarness og hallar örlítið til norðurs í átt til sjávar. Útsýni er mikið til norðurs að Esju og vesturs að Gróttu, en einnig mun efsti og syðsti hluti byggðarinnar geta notið útsýnis til suðurs að Suðurnesi og til Nesstofu, sem stendur reyndar nokkuð hærra en byggðin. Möguleikar svæðisins eru miklir enda er það umlukið opnu hverfisvernduðu útivistarsvæði, þó nokkuð lýti sé af opnu vinnusvæði og borholu bæjarins sunnan við fyrirhugaða byggð. Tvær borholur eru innan svæðisins, sem taka verður tillit til, m.t.t. fjarlægðar.

Skipulagssvæðið er opið fyrir flestöllum vindáttum, þó hluti þess njóti skjóls aðliggjandi byggðar í suðaustri, en þaðan eru tíðar áttir eins og víða á höfuðborgarsvæðinu. Í norðanátt og hafgolu (norðvestanátt) er oftast þurrviðri og gjarnan sólríkt og verður sérstaklega lítið til þess við skipulagsgerðina, m.t.t. hugsanlegrar skjólmyndunar. Útsýnisþátturinn mun þó geta vegið þyngra í einhverjum tilfellum.



Yfirlitsmynd sem sýnir tillögu að afmörkun deiliskipulagssvæðisins

### Gagnaöflun og greining forsendna

Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir núverandi byggðar ásamt hönnunargögnum að stofnmannvirkjum á svæðinu, s.s. götum og lögnum. Þó gert sé ráð fyrir að meginhluti mannvirkja á svæðinu munu hverfa mun verða lítið til þessara gagna að einhverju leyti.

Seltjarnarnesbær hefur látið útbúa þrívítt landlíkan á rafrænu formi, og verður lögð sérstök áhersla á að nýta kosti þess við skipulagsgerðina og kynningu hennar, ekki síst m.t.t. útsýnis og skuggavarps.

Einnig verður stuðst við skýrslu Haraldar Ólafssonar veðurfræðings, frá nóvember 2006, um vindafar svæðisins, sem unnin var að tilstuðlan hluta lóðareigenda.

## Aðrar skipulagsáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina,

Skipulagsáætlun	Samþykkt í bæjarstjórn	Samræmi
Aðalskipulag Seltjarnarnarness 2006 – 2024	22. febrúar 2006	Taka ber tillit til fornminja við Móakot við gerð deiliskipulags fyrir íbúðasvæð við Bygggarða/Sefgarða. Við gerð deiliskipulags þarf að gera ráð fyrir þeim tveimur borholum sem eru á svæðinu og tryggja aðgengi að þeim.
Deiliskipulag Vestursvæða	23. september 2009	Suður- og vesturhluti skipulagssvæðis Bygggarða tengist hverfisverndarsvæði deiliskipulags Vestursvæða
Deiliskipulag Lækningaminjasafns	28. maí 2008	Skipulagsmörk mætast ekki

## Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra

Opinn kynningarfundur um lýsingu á skipulagsverkefni, samþykktri af bæjarstjórn	15 -30.	april	2012
Opinn kynningarfundur með fyrstu drögum að skipulagstillögu og niðurstöðu húsakönnunar–	1-15.	júni	2012
Opinn kynningarfundur með síðari drögum að skipulagstillögu	1- 15.	ágúst	2012
Auglýsing á deiliskipulagstillögu	15-30.	september	2012
Móttaka og úrvinnsla athugasemda	1-15.	nóvember	2012.
Samþykkt deiliskipulags	15-30.	nóvember	2012

## Kynning, samráð og aðkoma almennings og annarra hagsmunaaðila

Forsögn skipulagsins er unnin í nánú samráði við meginhluta núverandi lóðareigendur á svæðinu og verður haft náið samráð við þá í skipulagsferlinu. Samráð verður einnig haft við íbúa nærliggjandi byggðar, sem og aðra íbúa Seltjarnarness með a.m.k. 3 opnum kynningarfundum þar sem tækifæri gefst á að koma fram formlegum athugasemdum.

## Stofnanir sem eru umsagnaraðilar og samráð við þær.

Seltjarnarneskaupstaður (verkkaupi)

Hítaveita Seltjarnarness – vegna borhola á svæðinu

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins – vegna aðkomu sjúkra- og slökkvibíla

Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis.

Fornleifastofnun – vegna hugsanlegra fornminja við Móakot

Húsafriðunarnefnd – vegna húsakönnunar