



Mynd 1: Mörk deiliskipulagssvæðis afmörkuð með rauðu

Heimild: Kortasjá Seltjarnarnessbæjar



Seltjarnarnesbær vill gera deiliskipulag af svæðinu eftir þeim mörkum sem dregin voru í skipulagsáætluninni. Nýtt deiliskipulag er það fyrsta formlega deiliskipulagið sem gert er af svæðinu og er ætlað að fylgja þeirri stefnu sem mörkuð er í Aðalskipulagi og leggja skýrar línur varðandi yfirbragð byggðar.

Skipulagslög nr. 123/2010 40 gr. kveða á um eftirfarandi: „Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.“ Ennfremur að leita skuli umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Gerð lýsingar og deiliskipulagstillögu er undir stjórn Skipulags og mannvirkjanefndar Seltjarnarness

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Afmörkun

Skipulagssvæðið afmarkast af Lindarbraut, Melabraut og Norðurströnd, en að öðru leiti lóðamörkum húsa við Bollagarða, Hofgarða og Melabraut 40-.54 . Stærð svæðið er um 8.5 hektarar.



Mynd 3: Deiliskipulagssvæði afmarkað með rauðu

Heimild : Kortasjá Seltjarnarnessbæjar

**Aðkoma**

Aðkoma að svæðinu er frá Lindarbraut um Norðurströnd til norðurs eða Lindarbraut um Suðurbraut til suðurs.

Forsendur

Formlegt deiliskipulag heildarsvæðisins liggur ekki fyrir en unnir hafa verið almennir skilmálar fyrir svæðið. Meginforsendur deiliskipulagsgerðar er því lýsing í Aðalskipulagi Seltjarnarnessbæjar 2006-2024 á uppbyggingu gróinna hverfa. Hér er fyrst og fremst horft til möguleika á þéttingu byggðar, nýtingu á óbyggðum lóðum, svigrúm til stækkunar húsa og fjölgunar íbúða í samræmi við yfirbragð hverfa.

Lýsing skipulagssvæðis

Bæjarins Bollagarða er minnst í kirkjubókum og er talinn byggður á 19.öld hugsanlega á eldra bæjarstæði. Bærinn er merktur inn á túnkort 1916 og hefur staðið nálega þar sem neðri hluti Bollagarða er nú (NNA) en norðurhluti íbúðarhússins er nú fast sunnan við götuna Norðurströnd.

Þar sem gamli bærinn stóð stendur nú steinsteypt íbúðarhús frá þriðja tug 20.aldar.

Við bæjarhúsið stóðu tvær þurrabúðir Eiríkskot og Þorsteinskot sem saman gengu undir nafninu Bollagarðakot. Kotin voru byggð um 1845 en rifin í byrjun 20.aldar.

Lending hefur verið beint norður og niður af íbúðarhúsinu Bollagörðum. Enn sést móta fyrir vörinni sem þó skemmdist mikið þegar gatan Norðurströnd og hjólreiðastígur voru lögð.

Umhverfi skipulagssvæðisins nýtur nálægðar við sjó og tilkomumikillar fjallasýnar til norðausturs, Sjávarsíðan hefur mikið útivistargildi. Stutt er í önnur útivistarsvæði.

Tengingar við helstu verslun, þjónustu og stofnanir bæjarins eru um Lindarbraut að Norðurströnd og Suðurströnd

Skipulagssvæðið er nánast fullbyggt. Tvö skilgreind útivistarsvæði eru innan skipulagssvæðisins, leiksvæði við raðhúsaþyrpingu nr.1-41 og sparkvöllur á horni Hofgarða og Lindarbrautar.

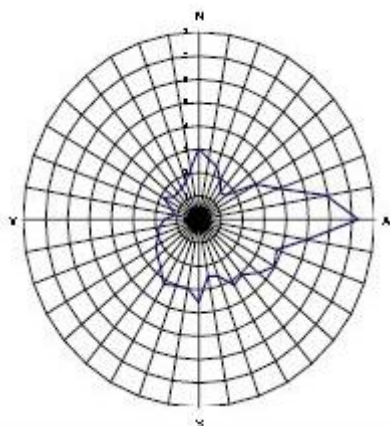
Land skipulagssvæðisins frá sjávarmáli nær hæst í um 12 m yfir sjó við Hofgarða 25. Byggð er lægst í um 5 m yfir sjó við Bollagarða 15-63.

Á Seltjarnarnesi er veðurfar svipað og annars staðar með sjávarsíðu höfuðborgarsvæðisins.

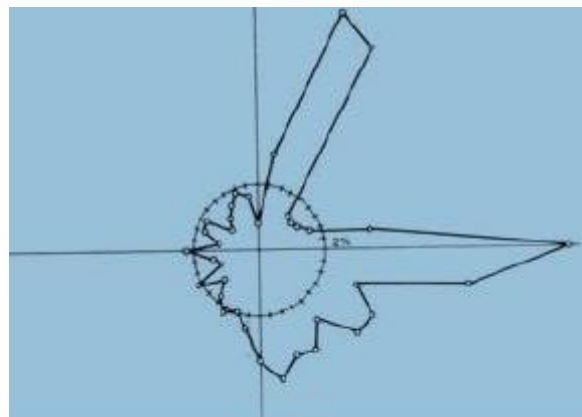
Norðaustanvindar eru ekki eins áberandi á Seltjarnarnesi og í austurhluta Reykjavíkur. Aftur á móti er norðlægur vindur, sem oft er nefndur Hvalfjarðarstrengurinn, mun algengari á Seltjarnarnesi.

Vindar geta verið allsterkir og valdið aukinni sjávarhæð en meðfram ströndinni hafa víðast verið hlaðnir grjótgarðar til varnar sjógangi. Rannsóknir benda til þess að landsig sé töluvert eða um 0,5mm á ári.

Ekki eru til mælingar á meðalúrkomu á Seltjarnarnesi en hún mælist 800mm á ári á höfuðborgarsvæðinu, en gera má ráð fyrir að úrkoman sé heldur minni á Seltjarnarnesi en á svæðum í Reykjavík sem liggja fjar ströndinni.



Mynd 4. Tíðni vindáttá í Reykjavík (%) 1993-2002 °
Heimild :Veðurstofa Íslands 2003



Mynd 5: Tíðni vindáttá í Nesi á Seltjarnarnesi (%) 1949-1968.
Heimild: Veðurfar á höfuðborgarsvæðinu 1986.

Núverandi byggð

Í Aðalskipulagi Seltjarnarnessi er svæðið skilgreint sem íbúðabyggð. Núverandi byggð samanstendur af rað- og einbýlishúsum með bílastæðum inni á lóð og bílskúrum ýmist á lóð eða í safnbílskúrum á reit auk gestabílastæða. Við raðhúsapýrpingar eru leiksvæði. Húsin eru á tveimur hæðum, þ.e. ein hæð auk rishæðar. Almennt er ein íbúð í húsi en einhverjar breytingar hafa verið gerðar til fjölgunar íbúða. Í dag eru 107 íbúðir í 106 húsum. Elstu byggingar eru býli byggð á þriðja tug síðustu aldar, ein hæð og ris og hafa nýrri byggingar á svæðinu tekið mið af því.

Svæðið hefur að mestu byggst upp á 8. og 9. áratug síðustu aldar og ber yfirbragð byggðarinnar svipmót þess.

Svigrúm til þéttingar á svæðinu eru helst falið í því að byggja á auðri lóð við Hofgarða en annars til stækkunar eða breytingar einhverra einbýlishúsa svo fjölga megi íbúðum í þeim húsum.

Umhverfismat

Deiliskipulagið krefst ekki umhverfismats skv. lögum nr. 105/2006 þar sem svæðið er nánast fullbyggt og þær breytingar sem skilmálar í nýju deiliskipulagi gera ráð fyrir hafa lítil ef nokkur áhrif til breytinga núverandi umhverfisáhrifa á svæðinu.



Fornmynjar

Engin friðlýst svæði eru á skipulagssvæðinu en unnin hefur verið fornleifaskráning á Seltjarnarnesi 2006 (FS 305-05221). Þar kemur fram að ýmsar fornleifar eru á skipulagssvæðinu svo sem merki um bústaði, lendingu, gönguleið, kálgarða og frásögn um hjall. Allt er þetta að mestu leyti horfið undir götur, hús eða tún.



Mynd 3: Forleifar á deiliskipulagsreit

Heimild Fornleifaskráning á Seltjarnarnesi, FS305-05221, 2006; S.176

Markmið

Í Aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem íbúðabyggð. Í samræmi við yfirlýsta stefnu þess eru markmið og leiðarljós deiliskipulags Bollagarða og Hofgarða ma. eftirfarandi:

- Skilgreina byggingarreiti og byggingarmagn á óbyggðum lóðum (1)
- Skilgreina heimildir til stækkunar, svalalokana, sólskála og endurbyggingar húsa sem geri húseigendum kleift að endurnýja og betrubæta fasteignir sínar. Þess ber að geta að skipulagsreiturrinn er nánast full- og fremur þéttbyggður svo svigrúm til uppbyggingar er takmarkað
- Gera húsakönnun samkvæmt Skv. 37.gr. skipulagslaga nr. 123 22. september 2010.
- Bæta umferðaröryggi og umhverfi þar sem þörf er á og styrkja heildaryfirbragð svæðisins.
- Skilgreina gönguleiðir
- Skilgreina grenndarsvæði
- Skilgreina opin svæði

**Kynningar og samráð**

Gerð lýsingar, deiliskipulagstillögu og framsetning deiliskipulagsins er undir stjórn Skipulags og mannvirkjanefndar Seltjarnarness. Deiliskipulagsvinnunni má skipta upp í eftirfarandi verkþætti:

- Gagnaöflun og samráð við íbúa og hagsmunaaðila
- Frumdrög og samráð við Skipulags- og mannvirkjanefnd
- Endanleg gerð skipulagsuppráttar og skipulagsskilmála
- Lögformleg kynning og umfjöllun

Tímasetningar

- Júní / júlí 2013- kynning fyrir hagsmunaaðilum / íbúum. Samráð við hagsmunaaðila.
- Júlí – september – fyrstu drög að tillögu til Skipulags- og mannvirkjanefndar Seltjarnarnessbæjar, kynningarfundur með hagsmunaaðilum / íbúum.
- Október 2013 – Lokadrög til Skipulags- og mannvirkjanefndar Seltjarnarnessbæjar
- Október / nóvember 2013 – Fullunnin tillaga og kynningarferli. Formleg auglýsing deiliskipulags.

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Seltjarnarness 2006-2024

Skipulagslög nr. 123/2010 – LEIÐBEININGABLAÐ nr. 9 2. útgáfa, janúar 2013

Umhverfisstefna Seltjarnarness 27. mars 2002

Heimildir:

Seltjarnarþéttbær; Aðalskipulag Seltjarnarness 2006-2024

Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Rúnar Leifsson: Fornleifaskráning á Seltjarnarþéttbæ, FS305-05221, Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík, 2006