



SELTJARNARNESBÆR

Deiliskipulag Lambastaðahverfis

SKIPULAGSLÝSING

skv. 40. gr. skipulagslaga

Kynning 10. janúar 2013



Inngangur

- Nýtt deiliskipulag verði í samræmi við áður samþykktu tillögu september 2009.
- Skipulag fyrir Skerjabraut 1-3 verður skv. tillögu að breytingum skipulags frá júlí 2012.
- Málsmeðferð endurtekin vegna niðurstöðu úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála um að áður samþykkt deiliskipulag væri ógilt vegna formgalla.
- Eldra gildandi deiliskipulag Skerjarbrautar 1-3 frá 2007 og Hamarsgötu 2, 4 og 6 frá 1973 fellur úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.
- Skipulagslýsing byggir á forsögn að deiliskipulagi frá 2008 og er í samræmi við Meginmarkmið Aðalskipulags Seltjarnarness 2006-2024.





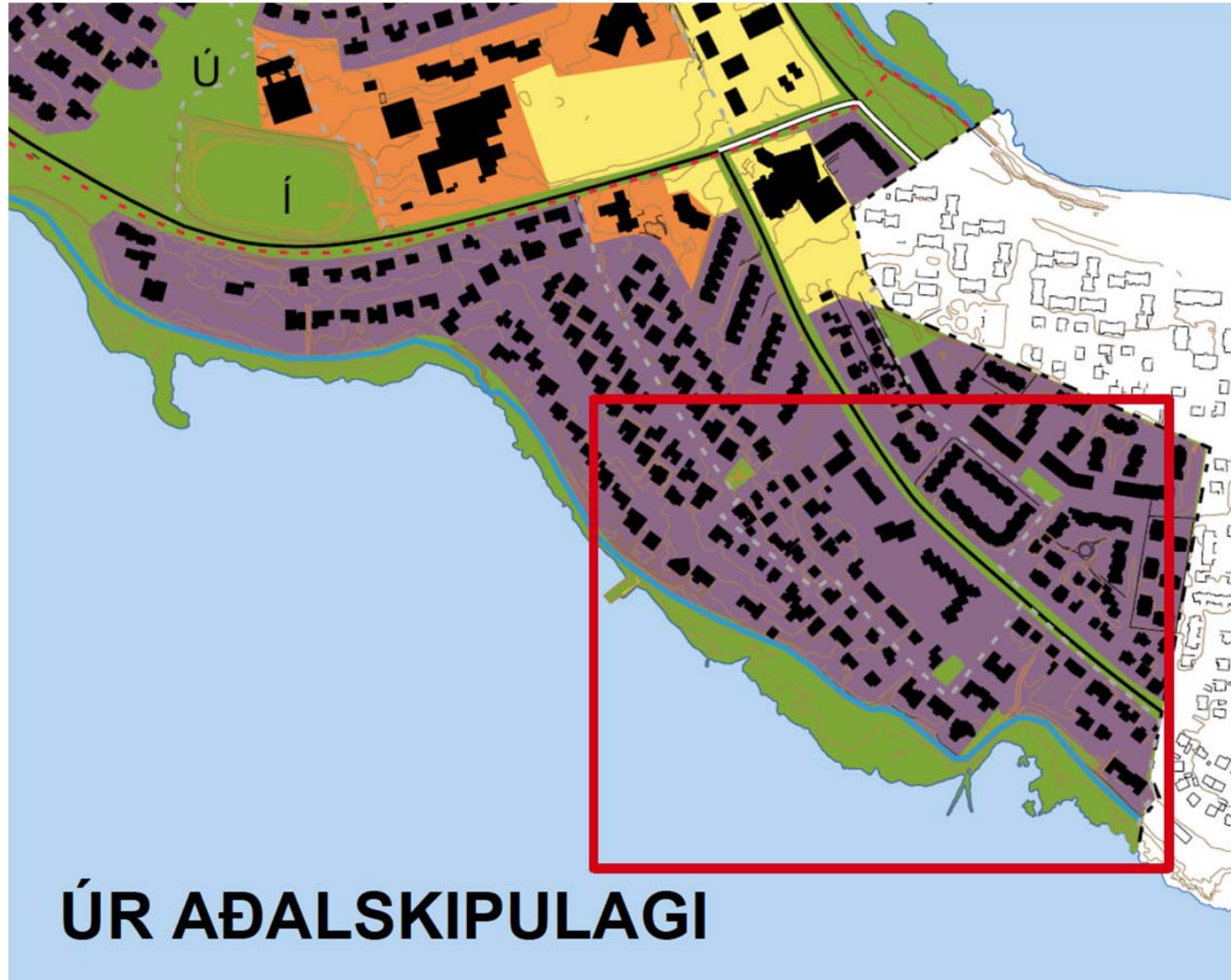
Samantekt á efni skiplagstillögu

- **Móta skýran ramma um byggð svæðisins á faglegum forsendum.**
- **Auðvelda vel rökstuddar ákvarðanir í einstökum málum (endurgerð bygginga, viðbyggingar, nýbyggingar o.fl.).**
- **Fá heilðræna mynd af hverfinu, svo standa megi markvisst að þróun þess.**
- **Auka umferðaröryggi.**
- **Fegra og bæta umhverfið.**
- **Varðveita sérkenni hverfisins.**
- **Deiliskipulagið verður unnið skv. stefnumörkun bæjarins í Aðalskipulagi Seltjarnarness 2006 - 2024.**



Afmörkun, aðkomur og lýsing skipulagssvæðis

- **Skerjabraut til norðvesturs, Nesvegur til norðausturs, bæjarmörk að Reykjavík til austurs og sjór til suðvesturs.**
- **Stærð deiliskipulagssvæðis 10,5 ha.**
- **Meginakstursaðkomur um Tjarnarstíg og Skerjabraut frá Nesvegi.**
- **Fremur þétt og lág byggð sérbýlis og fjölbýlis ásamt leiksvæði við Tjarnarstíg.**
- **Elst eru býli á eignarlóðum frá fyrri hluta 20. aldar, 1-2 hæðir. Margar lóðir við sjó.**
- **Nýbyggingar af svipaðri stærð og elsta byggð - 4 hæða fjölbýli við Tjarnarból.**
- **Flestar íbúðarhúsalóðir í einkaeign, land að öðru leyti í eigu bæjarins.**



ÚR AÐALSKIPULAGI

KANON ARKITEKTAR



Forsendur, leiðarljós og markmið skipulags

- Aðalskipulag Seltjarnarness 2006-2024 nær yfir allt svæði Lambastaðahverfis.
- Skipulagssvæðið skiptist í íbúðarsvæði, sem nær til núverandi íbúðarbyggðar og opið svæði til sérstakra nota, sem nær til fjörunnar og umhverfis.
- Tengistígur liggur eftir svæðinu meðfram Nesvegi, Tjarnarstíg og Lambastaðabraut. Leiksvæði er við Tjarnarstíg í tengslum við stíg.

- Varðveita og nýta sérstöðu hverfis, nálægð við sjó og fjöru, sjávarsýn og góða tengingu við verslun og þjónustu.
- Bæta umhverfi og styrkja heildaryfirbragð – leyfa sérkennum og margbreytileika byggðar og náttúru að njóta sín.
- Beina umferð akandi og gangandi á markvissan hátt, bæta þannig umferðaröryggi og umhverfisgæði.
- Gera eigendum lóða kleift að endurnýja og bæta fasteignir í sátt við umhverfið.



Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2201 - 2024
- Aðalskipulag Seltjarnarness 2006 - 2024
- Umhverfisstefna Seltjarnarnesbæjar, endurbætt 4. útgáfa september 2001



KANON ARKITEKTAR



Umhverfi og staðhættir

- Margbreytilegt umhverfi, nálægð við sjó, fjölbreytt og lífmikil fjara, tilkomumikil fjallasýn til suðvesturs.
- Útivistar- og fræðslugildi fjöru. Melhúsabryggja 100 ára gömul hlaðin steinbryggja.
- Land hæst í 8 m yfir sjávarmáli við Lambastaðabraut. Byggð lægst í 3,5 m yfir sjó.

Veðurfar

- Svipað og og víða meðfram sjávarsíðu höfuðborgarsvæðis. Lambastaðahverfi í nokkru vari fyrir Hvalfjarðarstreng. Allsterkar suð- og vestlægar áttir geta valdið aukinni sjávarhæð.

Jarðfræði, jarðvegur og grundun

- Jarðvegur víðast grunnur. Hluti svæðis holt sem tengist malarkambi við strönd.



Kvaðir, verndun, fornleifar

- Fráveitulögn um skipulagssvæðið suðvestan byggðar næst fjöru.
- Fyrirhuguð fráveitulögn mun liggja suðaustan íbúðarhúsa við Tjarnarstíg.
- Tryggja þarf leið að fyrirhugaðri skólpdælustöð (neðanjarðar) sunnan Tjarnarstígs.
- Kvöð um aðkomu að lóð býlisins Elliða frá Nesvegi um lóð Sæbóls (Nesvegar 121).
- Nokkrar lóðir liggja ekki beint að húsagötum. Kvaðir á öðrum lóðum um aðkomu.
- Spennistöð við norðurenda Tjarnarbóls. Kvaðir vegna lagna á lóð Skerjabrautar 1-3.
- Engin friðlýst svæði eða svæði á Náttúruminjaskrá.
- Húsakönnun og húsavernd skv. greinargerð og skilmálum deiliskipulags frá 2011.
- Fornleifaskráning á Seltjarnarnesi. 16 minjastaðir, 11 horfnir undir byggð. Hinir 5 merktir á deiliskipulagsupphrátt. Minjar friðaðar skv. 13. gr. Þjóðminjalaga.



Samráð og kynningar

- Áhersla á samráð við hagsmunaaðila eins og við gerð tillögu á fyrri stigum.
- Gerð og framsetning deiliskipulags undir stjórn skipulags- og mannvirkjanefndar.
- Málsmeðferð skipulagslýsingar í samræmi við 40. grein nýrra skipulagslaga frá 2010. Samþykkt í bæjarstjórn. Jákvæð umsögn hjá Skipulagsstofnun. Skipulagslýsing kynnt á heimasíðu og opnum fundi nú.

- Tillaga að deiliskipulagi kynnt almenningi áður en hún er tekin til afgreiðslu í bæjarstjórn. skv. 40. gr. skipulagslaga.
- Deiliskipulagstillaga verður tekin til afgreiðslu í bæjarstjórn til samþykktar í auglýsingu.
- Deiliskipulagstillaga auglýst í samræmi við 41. grein skipulagslaga. Athugasemdafrestur er 6 vikur.



KANON ARKITEKTAR