



skipulagsskilmálar

DEILISKIPULAG VESTURSVÆÐANNA

Seltjarnarnes
júní 2017

 Skipulagsstofnun

Mótt.: 12. júlí 2017
Mál nr. 20130160824

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 12. júlí 2017
Mál nr.

E FNIS Y FIR LIT

1 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	3
1.1 Samþykkir	3
1.2 Breytingar	3
2 ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
2.1 Tilgangur deiliskipulagsins	4
2.2 Forsendur deiliskipulags	4
2.3 Markmið deiliskipulags	6
2.4 Gögn skipulagsáætlunar	7
2.4.1 Skilmálatafla	7
2.4.2 Húsakönnun.....	7
3 SKIPULAGSSVÆÐID	8
3.1 Afmörkun og lega	8
3.2 Landnotkun	9
3.3 Eignarhald á landi	9
3.4 Yfirbragð og gerð núverandi íbúðarbyggðar	9
3.5 Nýtingarhlutafall	9
3.6 Menningarminjar	10
3.7 Vernduð svæði.....	10
3.8 Opin svæði til sérstakra nota/ útvistarsvæði til almannaparfa	10
3.9 Opin svæði/leiksvæði/grenndarsvæði.....	11
3.10 Samfélagsþjónusta/safnasvæðið.....	11
3.11 Göngu- og hjóleiðastígar	11
3.12 Gatnakerfi	12
3.13 Almenn bílastæði	12
3.14 Veitur	12
3.15 Hljóðvarnir	12
3.16 Umhverfismat.....	12
4 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	13
4.1 Lóðamörk	13
4.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	13
4.3 Mæli- og hæðarblöð	13
4.4 Byggingarreitir	13
4.5 Nýtingarhlutfall	14
4.6 Húsagerðir	15
4.7 Nýbyggingar / viðbyggingar	15
4.8 Sólstofur / garðskálar	15
4.9 Smáhýsi á lóð	15
4.10 Sorpgeymslur	15
4.11 Bílastæði og bílgeymslur	16
4.12 Frágangur lóða	16
4.13 Girðingar, skjól- og stoðveggir.....	17

4.14	Niðurrif húsa og annarra mannvirkja	17
4.15	Óbyggðar lóðir	17
4.16	Gatnakerfi og endurbætt göturými	17
4.17	Almenn bílastæði	18
4.18	Kvaðir.....	18
4.19	Framkvæmdartími – tímamörk	18
4.20	Atvinnustarfsssemi á íbúðarhúsalóðum.....	19
4.21	Samfélagsþjónusta (áður safnasvæði)	19
4.22	Opið svæði til sérstakra nota / Útvistarsvæði til almenningsþarfa	19
4.23	Athafnasvæði bæjarins	21
4.24	Golfvöllur á Suðurnesi.....	22
4.25	Opin svæði / leiksvæði / grenndarsvæði.....	22
4.26	Ræktun á opnum svæðum / óhreyfðu landi.....	22
4.27	Göngu- og hjólreiðastígur.....	22
4.28	Útigögn og merkingar á opnum svæðum.....	24
4.29	Veitingasala	24
4.30	Snyrtiaðstaða	24
4.31	Sorp	24
4.32	Öryggismál.....	24
4.33	Veitur og lagnir	25
4.34	Gildistaka	25
5	SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA	26
5.1	Almennt.....	26
5.2	Nesstofa.....	26
5.3	Lyfjafræðisafnið í Nesi (Safnatröð 3)	26
5.4	Lækningaminjasafnið	26
5.5	Hjúkrunarheimili (Safnatröð 2).....	26
5.6	Golfskáli	27
5.7	Tæknigeymsla/skemma	28
5.8	Æfingaskýli	28
5.9	Fjarskiptamöstur	28
5.10	Einbýlishús á óbyggðum lóðum.....	28

6 SKILMÁLATAFLA DEILISKIPULAGS

7 UPPDRÆTTIR

- 01 - Deiliskipulagsuppráttur
- 02 - Íbúðasvæði
- 03 - Suðurnes / golfvöllur
- 04 - Hjúkrunarheimili

1 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

1.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í Skipulags- og umferðarnefnd Seltjarnarness þann 11. apríl 2017.
og í Bæjarstjórn Seltjarnarness þann 24. maí 2017.

f.h. Seltjarnarness

Jóhannes Hauðorsson



Tillagan var auglýst frá 14. nóv. 2016 með athugasemdafresti til 31. desember 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. _____ 20_____.

1.2 Breytingar

Verði um breytingar að ræða á skilmálum þessum, verður þeirra getið í kafla þessum í þeirri röð, sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingar verða dagsettir og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1, ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv.

Texti viðkomandi breytinga og/eða viðbóta verður skrásettur og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

2 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

2.1 Tilgangur deiliskipulagsins

Tilgangur deiliskipulagsins er að staðfesta á formlegan hátt byggðamynstur svæðisins, þ.e.a.s. stærðir húsa, yfirbragð og nýtingarhlutfall lóða, sem og yfirbragð og uppbyggingu innan opinna svæða / opinna svæða til sérstakra nota.

Deiliskipulagið er langtímasýn sveitarfélagsins og grundvöllur ákvarðanatöku, lögfastur rammi t.d. fyrir byggingarleyfisumsóknum. Lóðarhöfum er m.a. gefinn möguleiki á eðlilegri endurnýjun og endurbótum á byggingum í samræmi við yfirbragð hverfisins.

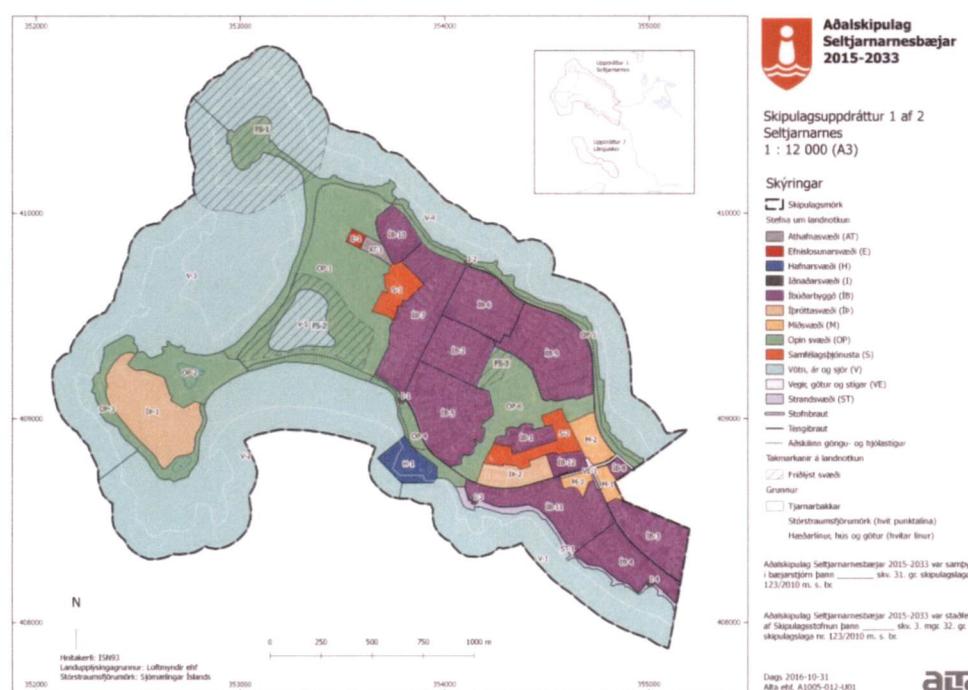
Engar kvaðir eru á eigendur að nýta sér þær breytingar sem heimilaðar eru með deiliskipulaginu.

2.2 Forsendur deiliskipulags

Skipulagsskilmálar þessir ná til deiliskipulags svokallaðra Vestursvæða Seltjarnarness.

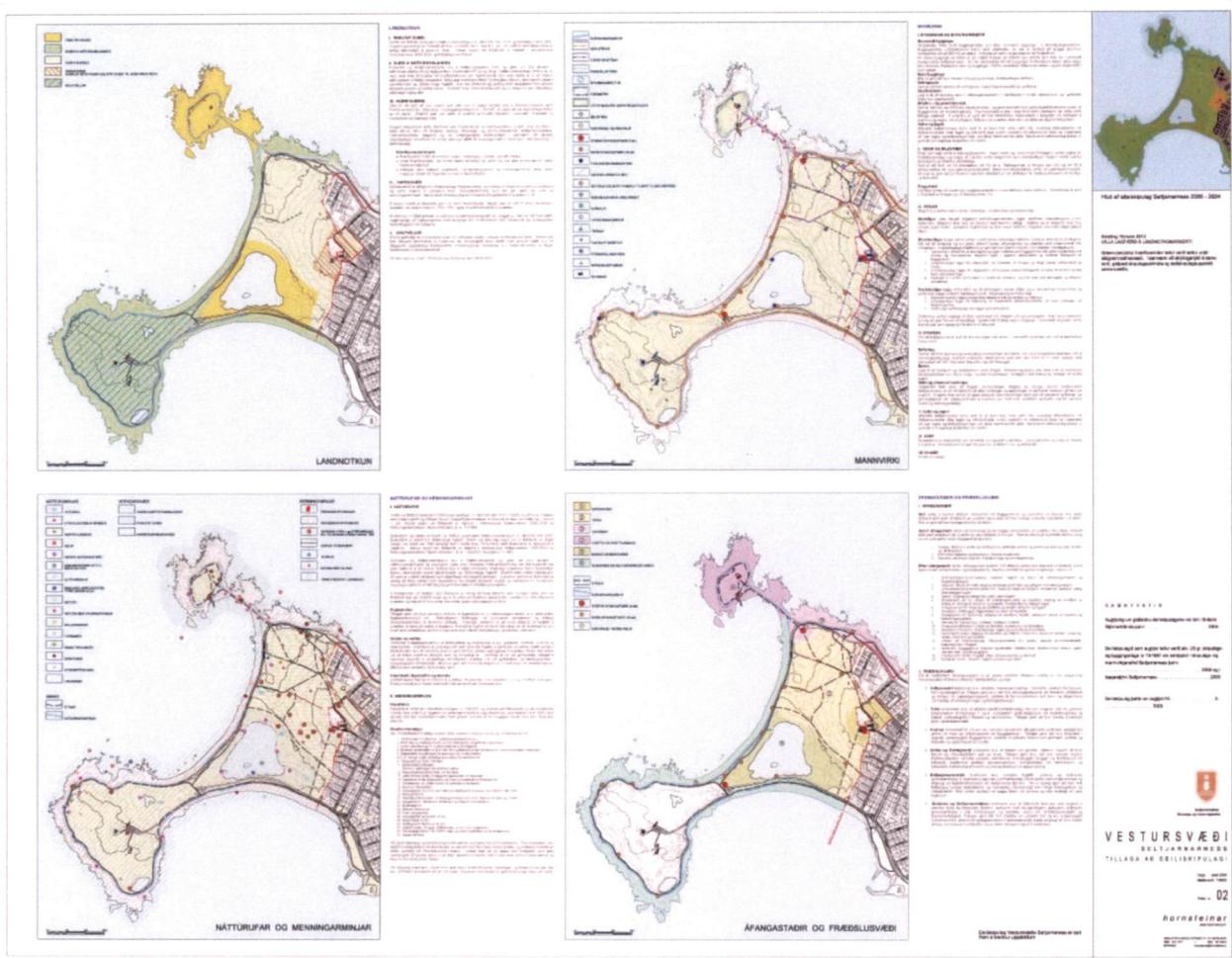
Núgildandi deiliskipulag Vestursvæða (staðfest 2009) er stækkað, og fellur innan þess m.a. íbúabyggð vestan Lindarbrautar, safnasvæði við Nesstofu og golfvöllur á Suðurnesi.

Meginforsendur deiliskipulags Vestursvæða byggist á Aðalskipulagi Seltjarnarness 2015-2033, deiliskipulagi Vestursvæða Seltjarnarness (staðfest 2009) sem og þeim eldri skipulagsáætlunum og uppdráttum, sem er að finna af svæðinu og verkefnalýsingu Seltjarnarnesbæjar (júní 2013) þar sem markmið og megininntak deiliskipulags Vestursvæða eru m.a. kynnt.





Vestursvæði Seltjarnarness - Deiliskipulagsuppráttur
Staðfest 2009



Vestursvæði Seltjarnarness – Deiliskipulag - Skýringauppdráttur
Staðfest 2009

2.3 Markmið deiliskipulags

Í verkefnalýsingu Seltjarnarnesbæjar (júní 2013) eru meginmarkmið deiliskipulagsins eftirfarandi :

1. Að fá fram og gera grein fyrir skipulagsskyldum viðbótum, stækjunum og breytingum húsa, lóða og opinna svæða;
2. Að skoða möguleika til eðlilegrar endurnýjunar bygginga á svæðinu er taki mið af heildaryfirbragði hverfisins, án þess að raska gæðum þess og réttindum íbúa;
3. Að skilgreina byggingarmagn (nýtingarhlutfall) og afmarka byggingarreiti á öllum skilgreindum lóðum og setja fram samræmda skilmála;
4. Að skilgreina og setja fram allar kvaðir;
5. Að skilgreina heimildir til niðurrifs húsa og endurbryggingu húsa;
6. Að skilgreina opin svæði og grenndarsvæði;

7. Að undirstrika gæði hverfisins m.a. með tilliti til útsýnis og aðgengis að útvistarsvæðum;
8. Að bæta möguleika til útvistar og áningar án þess að gengið sé á náttúru- og menningarleg verðmæti
9. Að hlúa að aðstöðu og uppbyggingu safnasvæðis í Nesi og tengslum þess við svæðið í heild sinni;
10. Að auka umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda;
11. Að gera húsakönnun skv. lögum.

2.4 Gögn skipulagsáætlunar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt deiliskipulags- og skýringa-uppdráttum. Þar eru settir fram helstu þættir skipulagsins, svo sem lega gatna og stígakerfi, opin svæði, lóðarmörk, byggingarreitir, kvaðir og bílastæði.

Deiliskipulag Vestursvæða Seltjarnarness er sett fram á fjórum uppdráttum (blöðum). :

Teikn 01 - Deiliskipulagsuppdráttur. Dags. júní 2017 – Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:3000)

Teikn 02 - Íbúðarsvæði. Dags. júní 2017 – Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:1000)

Teikn 03 - Suðurnes/golfvöllur. Dags. júní 2017 – Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:1000)

Teikn 04 - Hjúkrunarheimili. Dags. júní 2017 – Frumstærð uppdráttar A1 (mkv. 1:500)

2.4.1 Skilmálatafla

Skilmálatafla deiliskipulags fyrir einstaka lóðir fylgir einnig greinargerð þessari. Í skilmálatöflu er m.a. skilgreind núv. lóðarstærð og byggingamagn, hámarks nýtingarhlutfall og kvaðir.

2.4.2 Húsakönnun

Samkvæmt 23. gr. skipulags- og byggingarlaga 73/1997 skal gera bæja- og húsakönnun samhliða gerð deiliskipulags, sem höfð skal til hliðsjónar við gerð deiliskipulagstillögunnar.

Í húsakönnun er m.a. tilgreint byggingarár, hönnuð viðkomandi bygginga — eins og kostur er — stærð byggingar, hæðafjölda og breytingar húss. Birt er ein ljósmynd fyrir hvert hús á deiliskipulagssvæðinu.

3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun og lega

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs af núverandi byggð vestan Lindarbrautar og til strandar í vestri, norðri og suðri, nánar tiltekið ysta hluta Framness, Gróttu, Suðurness og Vestursvæða. Aðkoma er frá Norðurströnd og Suðurströnd og um Lindarbraut í austri.

Stærð skipulagssvæðisins er um 120ha.



Deiliskipulagssvæðið – Yfirlitsmynd

3.2 Landnotkun

Skilgreind landnotkun er; annars vegar íbúðarsvæði og blönduð landnotkun/svæði fyrir þjónustustofnanir og hins vegar opið svæði til sérstakra nota. Núverandi íbúðarbyggð telur um 140 íbúðir í einbýlis-, rað- og fjölbýlishúsum.

Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu við jaðar deiliskipulagssvæðisins; íbúðabyggð við Bygggarða; allt að 146 íbúðum í einbýlis-, rað- og fjölbýlishúsum. Þessi byggð er utan deiliskipulagssvæðisins.

Á Suðurnesi er 9 holu golfvöllur Golfklúbbsins Ness–Nesklúbbsins, ásamt tilheyrandi æfingasvæði, golfskála (klúbbhúsi), geymsluhúsi og bílastæðum.

3.3 Eignarhald á landi

Bæjarsjóður á stærstan hluta óbyggðs lands á Seltjarnarnesi, en líttill hluti jarðarinnar Ness (um 9%) er í einkaeigu. Ekki er um afmarkaða reiti innan landareignarinnar að ræða. Land umhverfis Nesstofu er í eigu ríkissjóðs og er í umsjá Þjóðminjasafns Íslands.

Íbúðarhúsalóðir innan deiliskipulagssvæðisins eru í einkaeign, nema lóðin Ráðagerði, sem er leigulóð í eigu Seltjarnarnesbæjar.

Sjá nánar Aðalskipulag Seltjarnarness 2015-2033.

3.4 Yfirbragð og gerð núverandi íbúðarbyggðar

Byggðarmynstrið einkennist af fastmótaðri byggð; einkum einbýlis- og raðhúsa, 1-2 hæða.

Meðalstærð íbúðarlóða er um 845 m² (raðhús eru undanskilin hér þar sem þau hafa sameiginlegar lóðir) og er meðalstærð húsa um 220 m². Bílageymslur eru ýmist stakstæðar eða samþyggðar við húsin. Viða hefur verið byggt yfir svalir og sólstofur reistar.

Elsta íbúðarhúsið innan skipulagssvæðisins er Ráðagerði; byggt árið 1890 og lýtur því ákvæðum húsafríðunarliga í samræmi við það. Örfá íbúðarhús eru frá fimmtra- og sjötta áratugnum, en að langmestu leyti byggðist íbúðarbyggðin upp á áttunda áratug síðustu aldar

Í maí 2015 eru skráðar 140 íbúðir í 136 húsum. Í einhverjum húsa er að finna aukaíbúðir sem ekki eru skráðar. *Sjá nánar skilmálatöflu og húsakönnun.*

Svigrúm til þéttigar íbúðarbyggðar á deiliskipulagssvæðinu eru takmarkaðar; fyrir utan tvær óbyggðar lóðir við Nesbala. Gert er ráð fyrir hjúkrunarheimili innan deiliskipulagssvæðisins.

3.5 Nýtingarhlutafall

Nýtingarhlutfall lóða á deiliskipulagssvæðinu er allt frá 0.14 upp í 0.62 eins og fram kemur í skilmálatöflu með greinargerð þessari.

Meðal-nýtingarhlutfall íbúðarhúsalóða er 0,26, en raðhúsa (á sameiginlegri lóð) 0,43.

Í skilmálatöflu með skilmálum þessum er varðar stærðir lóða, byggingamagn og nýtingarhlutfall, er stuðst við upplýsingar úr fasteignaskrá.

3.6 Menningarminjar

Fornleifastofnun Íslands hefur skráð og flokkað fornminjar innan deiliskipulagssvæðisins. Hafa þær verið hnitasettar og eru sýndar á uppráttum og skýringarmyndum deiliskipulagsins.

Heimild : Fornleifaskráning á Seltjarnarnesi (Fornleifastofnun Íslands FS305-05221, Reykjavík 2006.

3.7 Vernduð svæði

Allt Suðurnesið, Kotagrandi, Bakkagrandi og Bakkatjörn eru á *náttúruminjaskrá* ásamt fjörum kringum Nesið frá Bakka að mörkum byggðar við Bygggarða. Gróta og Bakkatjörn eru *friðlýst svæði*.

Þá er á skipulagssvæðinu *safnasvæðið* (*samfélagsþjónusta* skv. skilgreindri landnotkun Aðalskipulags Seltjarnarness 2015-2033), en innan þess telst Nesstofa; eitt af elstu steinhúsum landsins, reist á árunum 1761-1763 og friðlýst 1990 samkvæmt aldursákvæði 1.mgr.36.gr þjóðminjalaga nr.88/1989 (nú 3.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012), Lyfjafræði-safnið (sjálfsignarstofnun í tengslum við Lyfjafræðingafélag Íslands) og nýbygging Læknaminjasafnsins (í byggingu).

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Vestursvæða Seltjarnarness (2009) fellur allt það svæði, sem ekki er annaðhvort *friðlýst* eða á *náttúruminjaskrá* undir ákvæði *hverfisverndar*. Svæðið sem um ræðir er svæðið umhverfis Nesstofu, Vesturtún, Krókadill og Hestastykki að Bakkagranda.

3.8 Opin svæði til sérstakra nota/ útvistarsvæði til almannaparfa

Skipulagssvæðið einkennist af einstakri náttúru og athyglisverðu menningarlandslagi. Það hefur auk þess mikið útvistar- og fræðslugildi. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er það talið eitt af mikilvægustu útvistarsvæðum höfuðborgarsvæðisins og framlag þess til lífsgæða íbúa mikið. Göngustígar með ströndinni eru t.d. sérstaklega vinsælir meðal bæjarbúa og gesta til útvistar.

Við ströndina finnast víða merki um útgerð fyrri tíma og í Gróttu er varðveisitt merkilegt minjasvæði sem ásamt Nestúni mynda fjölskrúðugt og heildstætt minjasvæði. Fræðasetur í Gróttu er mikið nýtt til fræðslu um náttúruna og umhverfið.

Fjölsóttur 9 holu golfvöllur er á Suðurnesi á um 21 hekturum lands í umsjón Golfklúbbsins Ness (Neskúbbsins). Í tengslum við starfsemi golfvallarins er golfskáli/klúbbhús með veitinga- aðstöðu, yfirbyggt æfingarskýli og tækjageymsla. Á Suðurnesi eru einnig þrjú fjarskiptamöstur Isavia („Hringviti“ Reykjavík) sem þjóna flugumferð.

Mestur hluti svæðisins er graslendi og tún. Votlendi er við Bakkatjörn og í Dældum. 140 háplöntutegundir eru skráðar innan bæjarmarkanna sem er um 32% íslensku flórunnar. Vegna þess að sífellt stærri hluti af kjörlendi þeirra hefur farið undir byggð eru ýmsar tegundir sem áður voru algengar á Nesinu nú sjaldgæfar. Giljaflækja er eina tegundin á svæðinu sem telja má fágæta á landsvísu.

Fjölbreytt fuglalíf einkennir svæðið, en þar hafa fundist 106 tegundir varp- og farfugla auk sjaldgæfra flækinga. Talið er að um 28 tegundir hafi orpið á svæðinu eða um 40% af öllum varptegundum á Íslandi. Algengustu varpfuglarnir eru kría og æðarfugl en auk margra tegunda vaðfugla. Selir venja komur sínar á ströndina og hvalir sjást undan landi.

Fjörur á skipulagssvæðinu eru miklar og er áætlað flatarmál þeirra tæpir 0,5 km². Fjörurnar eru að mestum hluta stórgýtis-, hnullunga-, og klapparfjörur, en í innanverðri Seltjörn og Bakkavík og er fjörubeðurinn möl og sandur. Ýmsar tegundir þara, þangs og blóma vaxa í fjörunum og á fjörökombunum og er dýralífið þar með því fjölbreyttasta sem þekkist hér við land.

3.9 Opin svæði/leiksvæði/grenndarsvæði

Innan deiliskipulagssvæðisins eru tvö opin svæði/leiksvæði/grenndarsvæði með leiktækjum fyrir yngri börn; annars vegar við Sefgarða og hins vegar við Sævargarða. Þá er óskilgreint grenndarsvæði („rómantíkska hornið“) á mótum Lindarbrautar og Suðurstrandar

Við Nesbala (milli Nesbala 64 og 66) er grenndarsvæði, þar sem lóðareigendur hafa komið upp leiksvæði á eigin kostnað og sjá um rekstur þess og viðhald.

3.10 Samfélagsþjónusta/safnasvæðið

Landnotkun er skilgreind í Aðalskipulagi Seltjarnarness (2015-2033) „sem samfélagsþjónusta“. Þjónustustofnanir sem hér um ræðir eru söfn og menningarstofnanir. Samkvæmt aðalskipulagi er hámarksnýtingarhlutfall á svæðinu 0,15.

Þungamiðja svæðis er Nessstofa sem hýsir Nessstofusafn. Húsið, sem er eitt af elstu steinhúsum landsins, var reist á árunum 1761-1763, og er eina friðaða húsið á svæðinu. Þá er á safnasvæðinu Lyfjafræðisafnið, Lækningaminjasafn (í byggingu) og urtagarður; vettvangur fræðslu um nýtingu urta til lækninga og heilsubóta fyrr á tímum og í dag.

3.11 Göngu- og hjólreiðastígar

Samkvæmt deiliskipulagi Vestursvæða (2009) eru 3 flokkar stíga :

- ✓ Aðalstígar
- ✓ Útvistarstígar (tengistígar)
- ✓ Fræðslustígar

Aðalstígar liggur meðfram ströndinni, þ.m.t. Suðurnes og tengir Seltjarnarnes við nærliggjandi sveitarfélög og útvistarsvæði. Stígin er aðgengilegur öllum.

Útvistarstígar tengja saman minni svæði innan skipulagssvæðisins. Útvistarstígarnir á deiliskipulagssvæðinu eru :

- ✓ *Tjarnarstígar* (Krókadíll) liggur meðfram jaðri byggðarinnar eftir gömlu þjóðleiðinni milli Norður- og Suðurstrandar. Stígin liggur í gegnum safnasvæðið og meðfram Byggðorðum og Ráðagerði.
- ✓ *Vesturtúnstígar* liggur frá safnasvæði, yfir Vesturtún að Snoppu og tengir saman safnasvæðið og Gróttu.
- ✓ *Knútsborgarvegur* liggur frá stígamótum við Tunguna sunnan Ráðagerðis samsíða Norðurtúni.
- ✓ *Heimreið út í Gróttu*.

Fræðslustígar liggja út frá aðal- og útvistarstígum. Þessir stígar eru þróngir malarslóðar gerðir fyrir hæga umferð í gegnum „fræðsluumhverfi“. Þeir eru :

- ✓ *Bakkatjarnarstígar* liggur norðan Bakkatjarnar á milli Tjarnarstígs og aðalstígs meðfram Seltjörn.
- ✓ *Litlabæjarstígar* liggur frá Bakkastíg að Fræðslukoti (útkennsluaðstöðu) við rústir Litlabæjar við Knútsborgarveg.
- ✓ *Gróttustígar* er hringslóði sem liggur umhverfis Gróttu.

3.12 Gatnakerfi

Norðurströnd og Suðurströnd eru tengibrautir og Lindarbraut safngata. Allar aðrar götur á skipulagssvæðinu eru skilgreindar sem húsagötur með 30 km hámarkshraða

3.13 Almenn bílastæði

Almenn bílastæði eru á fjórum stöðum á deiliskipulagssvæðinu; innan Safnasvæðisins, við Snoppu, við Ós á Bakkagranda og á miðju Suðurnesi við æfingarskýli Golfklúbbsins Ness (Nesklúbbsins).

Skilgreind bílastæði við götur eru til almennra nota.

3.14 Veitur

Innan deiliskipulagssvæðisins er að finna minniháttar mannvirki í tengslum við starfsemi veitustofnana; fráveitu, hitaveitu, vatsnsveitu og rafveitu. Má þar t.d. nefna dælustöðvar- og brunna, borholur (t.d. við Nesbala 110 og á opnu svæði sunnan Byggjarða) og spennistöð (við Sævargarða). Hitaveita Seltjarnarness er til húsa við Lindarbraut 13.

Sjá nánar Aðalskipulag Seltjarnarness 2015-2033

3.15 Hljóðvarnir

Hljóðaðstæður á Seltjarnarnesi hafa verið í athugun og hljóðskýrsla unnin af Vegagerðinni og Seltjarnarnesbæ (Aðgerðaáætlun gegn hávaða á árunum 2013-2018). Ekki er talið þörf á sérstakri hljóðvörn innan deiliskipulagssvæðisins.

3.16 Umhverfismat

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

4 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Eftirfarandi skilmálar gilda um alla þætti deiliskipulags Vestursvæða Seltjarnarness eftir því sem við á. Í undantekningartilfellum er vísað til skilmálatöflu og kafla 5; um sérákvæði skipulagsskilmála í greinargerð þessari.

4.1 Lóðamörk

Afmörkun lóða íbúðarbyggðar á skipulagsupprætti eru í samræmi við fyrirliggjandi samþykkt mæliblöð og standa óbreytt. Undantekning er lóðarmörk milli Lindarbrautar 9 og 11 en þær eru lóðarmörk óstaðfest. Fyrirvari er gerður um réttmæti lóðamarka, fari svo að lögð verði fram frekari gögn en fyrir lágu við skipulagsgerð. Komi til afgerandi breytinga á lóðamörkum og stærð lóða verða þær breytingar auglýstar til leiðréttigar á skipulaginu.

Þá hefur fyrirhuguðu hjúkrunarheimili við Sefgarða verið gefin lóðarmörk og önnur lóðarmörk á safnasvæðinu (Nesstofa, Lyfjaminjasafnið, Læknaminjasafn) verið staðfest.

Gert er ráð fyrir að gerð verði sérstök mæliblöð með hnítsetningu lóðamarka af öllum lóðum skipulagssvæðisins í kjölfar samþykktar skipulagsins.

4.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Lögð er rík áhersla á mikilvægi þess, að undirbúnингur, hönnun og framkvæmdir við ný og/eða endurbætt mannvirki taki mið af núverandi byggðamynstri og nálægð þeirra við viðkvæmt og gróið umhverfi.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál.

4.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sem þegar hafa verið gefin út af lóðum innan deiliskipulagssvæðisins verða áfram í gildi.

Mæliblöð skulu ávalt sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymsla, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð fyrir sig.

Hæðarblöð hafa ekki verið gefin út á deiliskipulagssvæðinu, en skulu fylgja fyrirskrifuðum reglum þegar/ef gefin verða út. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslis-lagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Alltaf skal miða við aðalhæð = 1. hæð húss þegar kótar húss og lands eru samstiltir.

4.4 Byggingarreitir

Í samræmi við markmið deiliskipulagsins hafa byggingarreitir verið skilgreindir á öllum lóðum. Byggingarreiturinn er táknaður með brotnum línum, sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Byggingarreitir á deiliskipulaguppdrætti eru í samræmi við fyrirliggjandi samþykkt mæliblöð og standa óbreyttir í langflestim tilvika*. Hafa ber í huga að fyrirliggjandi gögn stafa frá ýmsum tímum og aðilum og eru ekki í öllum tilvikum fullskýr eða í samræmi við nútímakröfur um nákvæmni.

Í þeim tilvika þar sem enginn byggingarreitur var áður sýndur hefur byggingarreitur verið skilgreindur og miðast hann við útlínur byggingar þeirrar sem á viðkomandi lóðinni stendur í 1m fjarlægð frá útvegg.

Almennt skulu allir hlutar byggingar standa innan skilgreinds byggingardeits, þ.m.t. kjallari, bílageymsla, útbyggingar (s.s. svalir, anddyri, sólstofur/garðskálar, útistigar, bílskýli og þakskegg). Um veggi utan byggingardeits gilda ákvæði byggingarreglugerðar. Heitir pottar skulu ávallt staðsettir innan tilgreinds byggingardeits viðkomandi lóðar.

* A og B byggingarreitir

Á eftirfarandi lóðum eru sýndir tveir byggingarreitir; **A** og **B**: Lindarbraut 25 - Lindarbraut 27 - Lindarbraut 29 - Lindarbraut 31 og Lindarbraut 33.

A byggingarreitur er sá reitur sem hefur verið gefinn núverandi byggingum á þessum 5 ofangreindum lóðum. Byggingarreitirnir eru óvenjustórir þar sem þeir teygja sig utan um allar byggingar á viðkomandi lóðum. Byggingarreitir A gilda eingöngu á meðan ekki eru gerðar breytingar á nýv. byggingum.

B byggingarreitur gildir hins vegar ef ef viðkomandi hús er rifið og nýtt byggt í þess stað. Ákvæði um hámark nýtingarhlutfall (0.33) tekur þá gildi.

4.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar (m^2 húss/ m^2 lóðar). Skilgreining brúttóflatarmáls samkvæmt íslenskum staðli ÍST 50.

Heildarflötur bygginga á lóð, þ.m.t. rými neðanjarðar, má ekki fara út fyrir fyrirskrifal hámarks-nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. Hámarksnýtingarhlutfall og hámarks flatamál húsa kemur fram í skilmálatöflu.

- ✓ Kjallarar bygginga og gluggalaus rými neðanjarðar teljast með í nýtingarhlutfalli.
- ✓ Bílgeymslur teljast með í nýtingarhlutfalli.
- ✓ Smáhýsi á lóð (svo sem garðhús, gróðurhús eða útigeymslur) teljast ekki með í nýtingarhlutfalli.
- ✓ B-rými teljast með við útreikning nýtingarhlutfalls.
- ✓ Rými undir þakskyggnum allt að 2 metrum að dýpt skal ekki reikna sem B-rými.

Deiliskipulaginu er ætlað að marka stefnu skipulagsfirvalda um yfirbragð byggðar á svæðinu m.t.t. þeirrar byggðar sem fyrir er og hagsmuna húseigenda. Í deiliskipulagi Vestursvæða Seltjarnarness eru eftirfarandi viðmið sett :

- ✓ Meðal nýtingarhlutfall íbúðarhúsalóða á deiliskipulagssvæðinu er 0.26. Í skilmálum þessum er leyfilegt nýtingarhlutfall á hverri lóð — þar sem það á við sbr skilmálatöflu — vera allt að 0.33.
- ✓ Sé nýtingarhlutfall núverandi húsa meira en 0.33 (sbr. skilmálatöflu), er ekki leyfð frekari uppbygging á viðkomandi lóð. Þau hús teljast því fullbyggð. Ákvæði nýtingarhlutfalls í deiliskipulagi þessu gildir hins vegar, ef viðkomandi hús er rifið og nýtt byggt í þess stað.

- ✓ Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa gildir talan um hámarksnýtingarhlutfall sem sýnt er í skilmálatöflu með greinargerð þessari.
- ✓ Heildarflötur byggingar á lóð má aldrei fara út fyrir fyrirskrifað hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.

Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa gildir talan um hámarksnýtingarhlutfall sem sýnt er í skilmálatöflu með greinargerð þessari.

4.6 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálsar, að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarbloð, skipulagsskilmálar þessir, skýringarmyndir og gildandi byggingarreglugerðir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landi.

Heimilt er að staðsetja byggingarhluta sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakglugga og loftháfa að því marki sem nauðsynlegt er.

4.7 Nýbyggingar / viðbyggingar

Öll ný hús og viðbyggingar húsa (sjá þó lið 4.8 varðandi sólstofur / garðskála) á deiliskulagssvæðinu skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst. Þar sem nýtt hús er byggt í stað eldra húss skal eldra hús ekki rifið fyrr en samþykktar byggingarnefndarteikningar liggja fyrir.

4.8 Sólstofur / garðskálar

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar útbyggingar; sólstofur/garðskála. Þær verða þó alltaf að vera innan skilgreindar byggingarreits.

Þar sem endurbyggðar eru sólstofur yfirbyggðra svala í samþygðum húsum (par-/ raðhúsum) skal leitast við að samræma útlit þeirra, lit og efnisval.

Þess skal og ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæðum um fjarlægð milli húsa. Liggja skal fyrir samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða áður en til framkvæmda kemur.

4.9 Smáhýsi á lóð

Smáhýsi á lóð (svo sem gróðurhús, verkfæra- og útigeymslur) — allt að 15m² að stærð — má byggja utan við skilgreindan byggingarreit, þó aldrei nær lóðarmörkum en 3m, án skriflegs leyfis nærliggjandi lóðarhafa. Hámarksvegghæð er 1,8m og mænishæð 2,5m, mælt frá yfirborði jarðvegs. Skv. núgildandi byggingarreglugerð nr. 112-2012, gr.2.3.5., eru smáhýsi skilgreind sem óupphituð, án vatns- og raflagna og ekki ætluð til íveru.

Aðeins má byggja eitt smáhýsi á hverri lóð.

4.10 Sorpgeymslur

Lokuð sorpgeymsla skal standa á jarðhæð og vera sem næst götu. Skal hún greinilega sýnd á byggingarnefndarteikningum. Frágangur sorpgeymslu skal vera með þeim hætti, að hún sé aðgengileg vegna sorphirðu en sem minnst áberandi. Skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu viðkomandi húss.

Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf hverju sinni. Að öðru leyti vísast til 6.12.6 gr. byggingarreglugerðar nr. 12/2012 og/eða gildandi reglugerðar á hverjum tíma.

4.11 Bílastæði og bílgeymslur

Bílastæði á lóðum innan íbúðarhverfis deiliskipulagssvæðisins, sem færð hafa verið inn á uppdrætti eru skv. gildandi mæliblöðum.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gr. 6.2.5. og gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð nr. 112/212 og gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn eða tvo bíla. Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er heimilt að gera eina bílgeymslu fyrir hverja íbúð.

Við gerð nýrra bílastæða skal almennt gera ráð fyrir að bílastæði séu ekki styttri en 7 m framan við innkeyrsludyr í bílskúra, en 5m að öðrum kosti.

Bílastæði við götu — utan lóða og á bæjarlandi — eru til almennra nota.

4.12 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og byggingarreglugerð (nr. 112/212, kafla 7.2, gr. 7.2.4).

Lóðarhafa ber að virða uppgefinn lóðarmörk á mæliblöðum. Ekki er því heimilt að fóstra land utan tilgreindra lóðarmarka. Að öðru leyti skal viðkomandi bera kostnað af að færa svæðið aftur í fyrra horf ella hljóta sekt sem ákveðinn skal af byggingarfulltrúa Seltjarnarness.

Á aðalteikningum (byggingarnefndarteikningum) skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Aðlaga ber lóðarhæð að ósnortnu landi. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefnir eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða að óbyggðu svæði skal lóðarhafi sjá um og kosta frágang kanta. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang kanta á lóðarmörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmismunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miðað við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum.

Frágangur innan lóða er á ábyrgð lóðarhafa. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram borgarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir (jarðfláa, stoðveggi og girðingar þar með taldar) og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-töllum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði.

Ef lóðarhafi lækkar lóð sína, skal hann sjá um alla þá kanta sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum, áður en gengið er frá götunni og hafa um það samráð við byggingarfulltrúa Seltjarnarness. Fláar

sem verða til á lóðamörkum skulu þannig útfærðir að minnsta fjarlægð frá þeim í lóðamörk verði 1m.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað.

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og umferðarnefndar Seltjarnarness í því máli.

4.13 Girðingar, skjól- og stoðveggir

Með *girðingu* er átt við girðingu eða skjólvegg úr léttu byggingarefni svo sem timbri, málmi eða gleri á traustum undirstöðum. Með *skjólvegg* er átt við girðingu eða skjólvegg úr steinsteypu eða hlöðnum steinum. Stoðveggur er veggur eða sá hluti veggjar sem er hluti af landslagsmótun á lóð og er fyrir neðan yfirborð ómótaðrar lóðar.

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að landi sveitarfélagsins nema að fengnu samþykki bæjaryfirvalda. Girðingar að bæjarlandi mega ekki vera hærri en svo að sjáist yfir þær eða 1,2m frá frágengnu yfirborði. Ekki er heimilt að reisa girðingu eða vegg á lóðarmörkum, nema með samþykki beggja lóðarhafa og að fengnu samþykki byggingarfulltrúa Seltjarnarness. Núv. girðingar standa, en þessi ákvæði eiga við allar nýjar girðingar.

Hámarkshæð veggja og girðinga er mæld frá jarðvegshæð við girðingu eða vegg en frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef jarðvegshæð er hærri. Að öðru leyti er vísað til greinar 7.2.3. í byggingarreglugerð (nr.112/2012) þar sem kveðið er á um girðingar lóða.

4.14 Niðurrif húsa og annarra mannvirkja

Séu hús rifin og ný byggð í þeirra stað skulu sett tímamörk um alla framkvæmdina að hálfu sveitarfélagsins. Þar skal m.a. koma fram að óheimilt sé að nota götustæði fyrir byggingarefni, byggingartæki eða vinnuskúra og að ýtrastu snyrtimennsku skuli gætt í hvívetna.

Viðkomandi lóðarhafi skal leggja fram tímaáætlun verksins til byggingarfulltrúa Seltjarnarness, sem og starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Byggingarfulltrúa er falið að veita aðhald með framkvæmdum. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss skal nágrönnum tilkynnt um samþykktina og skilyrði hennar, m.a. um tímaáætlun. Samkvæmt grein 2.3.1. í gildandi byggingarreglugerð (nr.112/ 2012) skal sækja um byggingarleyfi þegar áfórmáð er að rífa byggingu.

4.15 Óbyggðar lóðir

Skipulagskilmálar er fylgja deiliskipulagi þessu eiga einnig við um allar óbyggðar lóðir á deili-skipulagssvæðinu.

Sjá nánar sérákvæði skipulagsskilmála

4.16 Gatnakerfi og endurbætt göturými

Gatnakerfi er óbreytt innan deiliskipulagssvæðisins. Undantekning frá þessu er:

- ✓ Aðkoma/göturými Sefgarða frá Norðurströnd er endurbætt (tillaga VSÓ (2006) er þar lögð til grundvallar). Gert ráð fyrir færslu á núverandi vegstæði til vesturs að Byggðorðum og innri götu (einstefna) að/og meðfram núverandi íbúðarhúsum (Sefgörðum 22–28). Þar er einnig gert ráð fyrir gangstétt.

4.17 Almenn bílastæði

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að bæta möguleika til útvistar og aðgengi almennings. Tryggja þarf gott aðgengi að útvistarsvæðinu, en jafnframt gæta þess að sem flestir eigi greiða leið t.d. frá bílastæðum að aðalstígum (þ.m.t. hreyfihamlaðir og eldri borgarar).

Almenn bílastæði eru sem áður fjórum stöðum á deiliskipulagssvæðinu; innan safnasvæðisins (um 30), við Snoppu (um 25), við Ós á Bakkagranda (20) og á miðju Suðurnesi við æfingaskýli golfvallarins (um 60). Ekki er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða eða stækkun á nún. stæðum. Bæta má nún. bílastæði, ásjónu og alla umgjörð þess við nánari utfærslu á einstökum þáttum deiliskipulagsins; fallegrí hönnun og efnisvali sem fellur vel að staðháttum og telst staðarprýði.

Skilgreind bílastæði við götur eru til almennra nota.

4.18 Kvaðir

Allar kvaðir eru sýndar á deiliskipulags- og skýringauppráttum sem og tilgreindar í skilmálatöflum fyrir viðkomandi lóð eða svæði. Er það í samræmi við markmið deiliskipulagsins

Kvaðir á gildandi mæliblöðum halda. Nýjar kvaðir á deiliskipulagssvæðinu lúta að aðgengi vegna viðhalds og umhirðu.

Nýjar kvaðir eru :

- ✓ Aðkoma að núverandi borholu á lóð Nesbala 108-112 vegna viðhalds og eftirlits.
- ✓ Kvöð um aðkomu frá Byggðorðum að núverandi borholu vegna viðhalds og eftirlits.

Kvaðir um umferð að lóðum eiga eingöngu við umferð að viðkomandi lóðum og er ekki ætluð almennri umferð. Er þá átt við umferð farartækja að bílastæðum innan viðkomandi lóðar og eftir atvikum umferð sérbíla s.s. sorpbíla eða vegna aðkomu að aðliggjandi lóðum vegna umhirðu — eingöngu og tímabundið.

4.19 Framkvæmdartími – tímamörk

Bygging húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokið eigi síðar en 1.5 ári eftir að byggingarframkvæmdum hefjast. Svigrúm til þéttunar íbúðarbyggðar innan deiliskipulagssvæðisins eru afar takmarkaðar og því mikilvægt að ný íbúðabyggð byggist upp hratt og vel.

Þar sem um byggingu húss er að ræða í grónu hverfi er krafa um að lóð skal vera að fullu frágengin eigi síðar en 1 ári eftir að byggingarframkvæmdum er lokið. Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Í tilfelli hjúkrunarheimilis skal byggingarframkvæmdum vera lokið eigi síðar en 2 árum eftir að byggingarframkvæmdir hefjast og skal lóðarframkvæmdum lokið eigi síðar en 1 ári eftir það.

4.20 Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum

Gert er ráð fyrir að í íbúðahverfum geti verið atvinnustarfsemi svo fremi að hún; valdi ekki óverulegum óþægindum, fari fram innan hefðbundins dagvinnutíma, valdi ekki ónæði, t.d. vegna umferðar, lyktar eða hávaða og að bílastæðanotkun gangi ekki verulega á afnot íbúa í nálægum húsum af sameiginlegum bílastæðum.

4.21 Samfélagsþjónusta (áður safnasvæði)

Þungamiðja svæðis er Nesstofa sem hýsir Nesstofusafn. Húsið, sem er eitt af elstu steinhúsum landsins, var reist á árunum 1761-1763, og er eina friðaða húsið á Seltjarnarnesi. Þá er á safnasvæðinu Lyfjafræðisafnið í Nesi, Lækningsaminjasafnið (í byggingu) og urtagarður; vettvangur fræðslu um nýtingu urta til lækninga og heilsubóta fyrr á tímum og í dag.

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að „hlúa að aðstöðu og uppbyggingu safnasvæðis í Nesi og tengslum þess við svæðið í heild sinni“.

Með deiliskipulaginu er fræðslu-, menningar-, sögu og útvistargildi svæðisins styrkt með ýmsum hætti, svo sem við stígagerð og bættu aðgengi við nærliggjandi útvistarsvæði, uppsetningu fræðsluskilda, endurbryggingu söguminja, uppbyggingu áningarstaðar og áframhaldandi þróun nýv. urtagarðs. Gert er ráð fyrir stækkan á urtagarði (10x10m) um helming á skipulagstímanum. Við áframhaldandi uppbyggingu svæðisins skal í hvívetna gæta að sérkennum þess; þ.m.t. kennileitum, lífríki, jarðmyndunum og menningarsögulegu landslagi.

Fyrir liggja niðurstöður fornminjarannsókna við Nesstofu, í Nestúni og við Bygggarðsvör (*Formleifaskráning á Seltjamarnesi (Formleifastofnun Íslands FS305-05221, Reykjavík 2006)*). Við skipulag einstakra svæða og nánari útfærslu þeirra skal tekið ríkt tillit til fornleifa á grundvelli nýjustu skráningar á hverjum tíma. Leitast skal við að raska ekki fornleifum sem hafa verndargildi

EKKI er gert ráð fyrir neinni annarri starfsemi eða mannvirkjum, nema þeim sem tengist þeirri starfsemi sem þegar eru á svæðinu. Undanskilið er byggingarreitur hjúkrunarheimilis í jaðri svæðisins.

Sjá nánar sérákvæði skipulagsmála (kafli 5) varðandi einstakar byggingar á safnasvæðinu.

4.22 Opið svæði til sérstakra nota / Útvistarsvæði til almenningsþarfa

Í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins er lögð áhersla á að „bæta möguleika til útvistar og áningar án þess að gengið sé á náttúru- og menningarleg verðmæti“.

Landnotkun er óbreytt frá deiliskipulaginu 2009. Ósnortið yfirbragð svæðisins skal vernda áfram, en með bættu aðgengi. Gera skal sýnilegri náttúrufarsleg og menningarsöguleg einkenni þess, en skerða ekki fjölbreytni þess. Bæta skal aðstöðu til fræðslu.

Suðurnesið ásamt allri strandlengju deiliskipulagssvæðisins er á **náttúruminjaskrá**. Grótta og Bakkatjörn eru **friðlýst** svæði. Undir ákvæðum **hverfisverndar** er svæðið umhverfis Nesstofu, Vesturtún, Krókadill og Hestastykki að Bakkagranda. Með hverfisvernd er tryggt að svæðin haldi sér sem opin svæði og standi sem ein landslagsheild.

Hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum (123/2010) sem ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.

Allt Vestursvæði Seltjarnarness — fyrir utan þegar friðlýst svæði eða svæði á Náttúruminjaskrá — hlaut *hverfisvernd* með staðfestingu gildandi deiliskipulags (2009). Var það m.a. vegna sögu- og menningarlandslags, náttúrufars og auðugs fuglalífs, auk þess sem svæðin — í heild sinni — hafa mikið útvistargildi. Skilgreint *hverfisverndarsvæði* og mörk þess, sbr. gildandi deiliskipulag frá 2009 standa áfram og óbreytt.

Gert er ráð fyrir að *hverfisverndarsvæðin* verði gerð aðgengileg fólk á látlausan hátt, svo sem með stígum og upplýsingaskiltum um sérstöðu þeirra. Allri mannvirkjagerð skal halðið í lágmarki og er jarðrask með öllu óheimilt á svæðunum, nema því sem fylgir framkvæmdum sem tengjast viðhaldi og endurnýjun s.s. göngustíga og girðinga. Gengið skal frá því raski þannig að sem best falli að því óraskaða umhverfi sem fyrir er.

Hverfisverndarákvæði

- ✓ *Hverfisvernd miðar að verndun sögu-, menningar-, búsetu- og náttúruminja.*
- ✓ *Innan hverfisverndar má hvorki raska landslagi né gróðri og eru allar framkvæmdir háðar framkvæmdarleyfi.*
- ✓ *Viðhalda skal vistkerfi svæðisins og styrkja frekar eins og kostur er.*
- ✓ *Útvistarmöguleikar og menningarminjar skulu njóta forgangs miðað við hagsmuni annarrar landnotkunar.*

Hyggist bæjarstjórn leyfa starfsemi eða framkvæmdir á *hverfisvernduðu svæði*, skal ákvörðun í þeim efnum tekin að fenginni umsögn Skipulags- og umferðarnefndar Seltjarnarnesbæjar, Umhverfisnefndar bæjarins og að undangenginni málsméðferð í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

Hverfisvernd verður einungis aflétt af skipulagssvæði í heild sinni með breytingu á deiliskipulagi.

Áfangastaðir

Skilgreindir hafa verið áningastaðir (stærri og minni) og eru þeir allir í samræmi við deiliskipulag Vestursvæða frá 2009.

Stærri áningastaðir eru Snoppa, Bakkastrand (Ós) og Nesstofa – Lækningaminjasafnið. Þar skulu staðsett skilti með yfirlitskorti yfir svæðið og vera aðstaða til áningar. Minni áfangastaðir verða víðs vegar um svæðið. Við útfærslu þeirra skal taka mið af sérstöðu hvers staðar hvað varðar hvíldar- og nestisaðstöðu, fræðslu um náttúru og menningarsögu, útsýni o.fl.

Áfangastaðir þessir skulu vera einfaldir í sniðum og efnisvali og aðlagaðir að því umhverfi og þeim staðháttum sem einkennir hvert svæði fyrir sig og með viðeigandi efnisnotkun. Sérstaklega skal vandað við val á útigönum, þ.m.t. merkingum. Áfangastaðirnir verða hannaðir og útfærðir nánar, en gerð þeirra og viðhald verður á vegum Seltjarnarnesbæjar.

Athafnasvæði bæjarins

Sjá nánar 4.23

Suðurnes

Allt Suðurnesið á náttúruminjaskrá. Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á Suðurnesi en útvistargildi þess styrkt með ýmsum hætti, svo sem við stígagerð, uppsetningu fræðsluskilta og

endurbyggingu söguminja (Suðurnesvarða og Ljóskastaraskýli). Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir bættu aðgengi að fjöru, bættri áningu, sjónauka á Svartabakka og sýnileika steingervinga á Svartabakka.

Hlúa skal að fjölbreyttu dýra- og fuglalífi svæðisins, m.a. með því að tryggja aðgengi fugla yfir/gegnum núv. sjóvarnargarð þar sem uppgengi frá strönd er stórgrýtt — t.d. með ungarásunum — í samráði við Náttúrufræðistofnun og aðra fagaðilja.

Golfvöllur

Sjá nánar 4.24

Fuglaskoðun

Tillagan gerir ráð fyrir sérstakri aðstöðu til fuglaskoðunar á deiliskipulagssvæðinu m.a. niðurgröfnu fuglaskoðunarskýli vestan Bakkatjarnar, flotbryggju við suðurenda tjarnarinnar og nýtingu ljóskastaraskýlisins á Suðurnesi til skoðunar sjófugla. Áhersla er lögð á að skýlin falli mjög vel að landslagi og skal hvert skýli sérstaklega skoðað hverju sinni með tilliti til staðsetningar og nánasta umhverfis.

Hundahald, fuglaveiðar og meindýr

Umferð lausra hunda er óheimil á svæðinu. Fuglaveiðar eru óheimilar svo og meðferð skotvopna. Eyðing meindýra er heimil með leyfi Umhverfisnefndar Seltjarnarness.

4.23 Athafnasvæði bæjarins

Á deiliskipulagsupprætti er sínt afmarkað svæði suður af Byggðorðum við Knútsborgarveg; athafnasvæði bæjarins. Afmörkun athafnasvæðisins er breytt frá gildandi deiliskipulagi (2009), — er nú í samræmi við Aðalskipulag Seltjarnarness 2015–2033 — en stærð þess; um 5.500m² er óbreytt. Skal svæðið vera afgirt. Innan þess er hitaveituborhola. Aðkoma er frá Norðurströnd um Sefgarða og Safnatröð.

Eftirfarandi skal haft að leiðarljósi :

- ✓ Athafnasvæði bæjarins liggur á hverfisvernduðu svæði. Hverfisvernd miðar m.a. að verndun sögu-, menningar-, búsetu- og náttúruminja.
- ✓ Innan hverfisverndar má hvorki raska landslagi né gróðri og eru allar framkvæmdir háðar framkvæmdarleyfi.
- ✓ Viðhalda skal vistkerfi svæðisins.
- ✓ Útvistarmöguleikar og menningarminjar skulu njóta forgangs miðað við hagsmuni annarrar landnotkunar.

Efnistöku- og efnislosunarsvæði

Tímabundin heimild (gildir til 2021 skv. Aðalskipulagi Seltjarnarness 2015-2033) er veitt til haugsetningar jarðefna í jaðri athafnasvæðis áhaldahúss. Það svæði (0.5 ha að stærð) er þegar raskað í dag. Þegar heimildin fellur úr gildi skal landið endurheimt skv. tímasettri áætlun og það mótað með þeim hætti að ásýnd þess og vistkerfi verða aftur hluti af heildarásýnd menningar- og búsetulandslagsins sem einkenna Vestursvæði Seltjarnarness. Knútsborgarstígur skal jafnframt lagður í sitt upprunalega vegstæði, en lega hans aðlöguð við athafnasvæðið.

Aðkoma að haugsetningarsvæðinu er í gegnum skilgreint athafnasvæði.

4.24 Golfvöllur á Suðurnesi

9 holu golfvöllur Golfklúbbsins Ness – Nesklúbbsins stendur áfram. Engar breytingar eru gerðar á nýv. golfvelli að því undanskildu að öllum mannvirkjum hefur nú verið afmarkaðir viðeigandi byggingarreitir. Í langflestum tilvika fylgir byggingarreitur útlínum mannvirkja. Ekki er leyfilegt að auka frekari byggingarmagn á Suðurnesi í tengslum við starfsemi golfklúbbsins, nema innan þessara byggingarreita og þar sem því verður viðkomið.

Sjá nánar sérákvæði skipulagsmála (kafli 5) varðandi einstakar byggingar á svæðinu.

Stígurinn í kringum golfvöllinn er aðalstígur og skal hafa malaryfirborð til að falla sem besta að þeim staðháttum sem fyrir eru. Lögð er áhersla á góða samnýtingu svæðisins milli þeirra sem stunda golfíþróttina og annarra útvistarmanna sem einnig nýta sér svæðið.

4.25 Opin svæði / leiksvæði / grenndarsvæði

Í samræmi við markmið deiliskulagsins hafa opin svæði/leiksvæði/grenndarsvæði verið skilgreind. Gerð þessara svæða og viðhald er á vegum sveitarfélagsins.

Svæðin eru þrjú :

- ✓ Á opnu svæði milli íbúðarbyggðar við Sefgarða;
- ✓ Opið svæði meðfram lóðarmörkum raðhúsa við Sævargarða;
- ✓ Opið svæði („rómantískhornið“) á mótum Lindarbrautar og Suðurstrandar.

Þá er opið svæði milli Nesbala 64-66 skilgreint, en þar hafa lóðareigendur komið upp leiksvæði á eigin kostnað og sjá um rekstur þess og viðhald. Það stendur óbreytt.

4.26 Ræktun á opnum svæðum / óhreyfðu landi

Ekki er gert ráð fyrir skipulagðri skógrækt, á friðlýstum eða opnum óbyggðum útvistarsvæðum deiliskulagssvæðisins. Halda skal sérkennum þessara svæða; þ.m.t kennileitum, lifríki, jarðmyndunum og menningarsögulegu landslagi. Gróðurfar er fjölbreytt og skiptast þar á tún, graslendi, mólendi, votlendi og strandgróður. Giljaflækja er eina tegundin sem telja má fágæta á landsvísu en einnig mætti benda á blóðkoll sem vex við Nesstofu.

Leyfilegt er þó að gróðursetja viðeigandi íslenskar tegundir á sérstaklega afmörkuðum svæðum t.d. við golfskálann og lækningajurtum í urtagarði við Nesstofu. Áfram er gert ráð fyrir matjurtagörðum á Vesturtúni við Knútsborgarveg eftir því sem aðstæður leyfa hverju sinni.

Skipulögð ræktun- og gróðuruppbrygging er heimil í tengslum við leik- og grenndarsvæði og sem hluti af frekari hljóðvörn, sé þess talin þörf. Mikilvægt er að gróður sé ávallt valinn með tilliti til landgæða og umhverfis og tengist með eðlilegum hætti því landi sem skal standa óhreyft og verndað.

4.27 Göngu- og hjólreiðastígar

Aðalstígar, útvistarstígar (tengistígar) — og fræðslustígar sem skilgreindir eru og flokkaðir í deiliskulagi Vestursvæða frá 2009 standa óbreyttir. Undantekning frá þessu er :

- ✓ vegna breytinga á göturými Sefgarða er útvistarstígur (tengistígar) skilgreindur vestan megin gótu – meðfram nýv. íbúðarbyggð – sem hluti af stigatengingu frá svæði samfélagsþjónustu (safnasvæði) að Norðurströnd.

Aðalstígur, sem tengist stígakerfi höfuðborgarsvæðisins liggur meðfram strandlengjunni þ.m.t. Suðurnesi. Stígrinn er með bundnu slitlagi (malbiki), nema þar sem hann liggur um Suðurnesið (sjá 4.24). Aðgreint skal með línu; annars vegar svæði gangandi vegfarenda og hins vegar hjólandi. Stígrinn skal vera aðgengilegur öllum. Almennt skal gera ráð fyrir því að allir aðalstígur, sem jafnframt eru hjóreiðastígur, verði 2.5–3.0m breiðir.

Útvistarstígur (1.5m breiðir) tengja saman minni svæði innan skipulagssvæðisins. Lögð er áhersla á að stígarnir falli vel að landslagi og því getur yfirborð þeirra, aðgengisstig og útfærsla verið mismunandi eftir aðstæðum. Á deiliskipulagsuppdrættinum eru eftirfarandi stígar útvistarstígur :

- ✓ *Tjarnarstígur* (Krókadíll) er steinlagður og liggur meðfram jaðri byggðarinnar eftir gömlu þjóðleiðinni milli Norður- og Suðurstrandar. Stígrinn liggur í gegnum safnasvæðið og meðfram Ráðagerði að Byggðorðum.
- ✓ *Vesturtúnsstígur* liggur frá safnasvæðinu, yfir Vesturtún að Snoppu. Stígrinn tengir m.a. saman Svæði samfélagsþjónustu og Gróttu.
- ✓ *Knútsborgarvegur* liggur frá stígamótum við Tunguna sunnan Ráðagerðis samsíða Norðurtúni og skal hann vera malarstígur.
- ✓ *Heimreið út í Gróttu* verður færð 2-3 metra frá bátaskýli. Vegurinn skal vera steinlagður og útfærður sérstaklega.

Fraðslustígur liggja út frá aðal- og útvistarstígum. Þessir stígur skulu vera þróngir malarslóðar (0.5–0.8m breiðir) og gerðir fyrir hæga umferð í fraðsluumhverfi. Aðgengisstig er frekar lágt.

Eftirfarandi stígar á deiliskipulagssvæðinu eru skilgreindir sem fræðslustígar :

- ✓ *Bakkatjarnarstígur* liggur norðan Bakkatjarnar á milli Tjarnarstígs og aðalstígs.
- ✓ *Litlabæjarstígur* liggur frá Bakkastig að Fræðslukoti (útkennsluaðstöðu) við rústir Litlabæjar við Knútsborgarveg.

Þverun gönguleiða

Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur (*þverun gönguleiða*), skal sérstaklega hugað að öryggis-málum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Aðgengi að fjöru

Lögum samkvæmt er almenningi heimilið umferð um allar fjörur sveitarfélagsins, vötn og læki, þótt þar séu ekki merktir stígar sérstaklega. Aðgengi að fjöru skal aukið t.d. með tröppum yfir sjóvarnargarða. Þær skulu hannaðar þannig að þær falli vel að landslagi og taki mið af á lagi vegna sjógangs.

Allir stígar — sem og aðgengi að fjöru — verða hannaðir og útfærðir nánar, en gerð þeirra og viðhald verður á vegum Seltjarnarnesbæjar.

Það skal áréttar — einkum í tilfelli byggingu og lagningar aðalstíga — að stígar fara um svæði á náttúruminjaskrá. Því er afar mikilvægt að ekki verði gengið um of á þau svæði og tekið tillit til staðhátta hverju sinni; umfang metið — með sérfræðingum — við nánari útfærslu.

4.28 Útigögn og merkingar á opnum svæðum

Útigögn

Við val og frágang á öllum útigönum (t.d. bekkir/„útsýnisbekkir“, borð, skilti og skjólveggir) er lögð rík áhersla á þau falli vel inn í umhverfið og að þau taki mið af staðháttum hverju sinni. Staðsetning þeirra skal taka mið af sérstökum landslagsþáttum s.s. útsýni, sögu- og menningarminjum og nálægð við sértök svæði.

Skilti og almennar merkingar

Veigamikill hluti þess að tryggja skynsamlegan aðgang og nýtingu opinna útvistarsvæða Vestursvæða Seltjarnarness, er að vel takist til um allar merkingar og upplýsingar, er auðvelda mönnum að fara um svæðið. Á sama tíma verður að gæta þess að slíkar merkingar verði ekki of áberandi og flóknar, en gefi heildarsýn yfir náttúruverðmæti á svæðinu, þar með talið jarðfræði, gróðurfar, dýralif, vernduð svæði og menningarminjar.

4.29 Veitingasala

Gert er ráð fyrir aðstöðu til veitingasölu í Lækningaminjasafni á Safnasvæðinu og áframhaldandi veitingasölu í golfskála Golfklúbbsins Ness (Nesklúbbsins) Suðurnesi.

4.30 Snyrtiaðstaða

Lagt er til að snyrtинг verði í Lækningaminjasafni, í fræðslusetri í Gróttu (takmarkað) og í golfskála golfklúbbsins Ness (Nesklúbbsins), Suðurnesi (takmarkað).

4.31 Sorp

Ruslastömpum skal komið fyrir við helstu áningarstaði svæðisins. Losun jarðefna og sorps er óheimil á deiliskipulagssvæðinu. Almennt bann er lagt við geymslu spilliefna, olíu og eldsneytis.

Niðurgrafnir gámar

Heimilt er að koma fyrir niðurgröfnum gámum (grenndarstöðvum) fyrir almenna sorphirðu innan deiliskipulagssvæðisins. Niðurgrafnar grenndarstöðvar eru hentugar í þéttbýli þar sem landrými er dýrmætt og/eða þróngt. Þeir auðvelda sorphirðu; gera hana skilvirkari, aðgengilegri og meira aðlaðandi. Auk þess að draga úr lyktar- og sjónmengun.

Endanleg staðsetning og útfærsla skal unnið í samráði við viðkomandi nefndir Seltjarnarnesbæjar (þ.m.t. Skipulags- og umferðarnefndar og Umhverfisnefnd) og í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

4.32 Öryggismál

Leyfilegt verður að koma upp öryggismyndavélum innan deiliskipulagssvæðisins. Sérstaklega er bent á bílastæði á Snoppu og við Bakkagranda (Ós).

Þá verða sérstakar ráðstafanir verða gerðar við endanlega útfærslu og hönnun stíga, að slökkvibílar eða aðrir þeir sérbílar, sem eru hluti af öryggisgæslu sveitarfélagsins eigi auðveldan og greiðan aðgang að íbúðarbyggðinni.

4.33 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir minniháttar mannvirkjum í tengslum við starfsemi veitustofnana á deiliskipulagssvæðinu. Núverandi mannvirki (dælustöðvar- og brunnar, borholur og spennistöð) munu standa áfram í óbreyttri mynd. Aðkoma að þeim vegna viðhalds og eftirlits er tryggð

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um súkar framkvæmdir gilda. Samkvæmt deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir lagningu ljósleiðara út í Gróttu.

4.34 Gildistaka

Við gildistöku deiliskipulags þessa falla eldri skipulagsáætlanir og skilmálar úr gildi.

5 SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA

5.1 Almennt

Lögð áhersla á að nýbyggingar falli vel að mælikvarða og hlutföllum núverandi byggðar, frágangur sé vandaður og að byggingarnar auki umhverfisleg gæði svæðisins.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTA (áður SAFNASVÆÐI) – MANNVIRKI :

5.2 Nesstofa

Nesstofa er eitt af elstu steinhúsum landsins, reist á árunum 1761-1763. Húsið var friðlýst 1990 samkvæmt aldursákvæði 1.mgr.36.gr þjóðminjalaga nr.88/1989 (nú 3.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012).

Aðkoma er annars vegar um Neströð (sérbílar og gangandi vegfarendur) og hins vegar frá Sefgörðum um núverandi heimreið inn á safnasvæðið.

5.3 Lyfjafræðisafnið í Nesi (Safnatröð 3)

Fyrrum fjós sem tilheyrði Nesstofu var breytt í safnhús 1990.

Samkvæmt deiliskipulagi Vestursvæða (staðfest 2009) er leyfilegt að byggja — innan byggingarreits — geymslur neðanjarðar allt að 400 m² að stærð. Þessi heimild stendur áfram.

10 bílastæði tilheyra safninu og skilgreind á gildandi mæliblaði. Aðkoma er frá Sefgörðum um núverandi heimreið inn á safnasvæðið.

5.4 Lækningaminjasafnið

Steypt mannvirki á einni hæð og riflega 1300m² að stærð. Í gildi er mæliblað, er sýnir m.a. stærð lóðar og byggingarreit. Safnið er enn í byggingu (2016). Ekki er gert ráð fyrir frekara byggingarmagni á lóðinni.

Aðkoma er frá Sefgörðum um núverandi heimreið inn á safnasvæðið. Bílastæði safnsins verða samnýtt með starfsemi fyrirhugaðs hjúkrunarheimilis.

5.5 Hjúkrunarheimili (Safnatröð 2)

Allir almennir skipulagsskilmálar í greinargerð þessari, eiga einnig við um lóð hjúkrunarheimilis og þær byggingar sem þar munu risa. Hjúkrunarheimilið er staðsett innan hverfisverndaðs svæðis og lýtur því ákvæðum þess. (Sjá nánar 4.22).

Stærð og nýtingarhlutfall:

Bygging allt að 3860m² (brúttóstærð). Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0.3.

Aðkoma:

Frá Sefgörðum um núverandi heimreið inn á safnasvæðið. Aðgengi að kjallara (tæknirými) er frá Sefgörðum.

Húshæð:

Ein / tvær hæðir að hluta (fer eftir landhalla). Heimilt er að staðsetja byggingarhluta sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakglugga og lofháfa að því marki sem nauðsynlegt er.

Þakgerð:

Þakgerð er frjáls.

Gæði byggingar /útlit:

Rík áhersla er lögð á öll mannvirki falli sérlega vel að staðháttum og menningarsögulegu umhverfi og að val á byggingarefni „fléttist saman“ við umhverfi sitt. Umhverfið allt skal endurspeglar byggingarlist í háum gæðaflokki og verða leiðandi dæmi um metnaðarfulla og framsækna uppbyggingu á einstökum stað.

Bílastæði:

31 stæði eru innan lóðar, þar af 3 stæði fyrir fatlaða. Sú tala er í samræmi við þær kröfur sem gerðar hafa verið til bílastæða í nýlegum hjúkrunarheimilum með sambærilega þjónustu. Að öðru leyti er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða innan safnasvæðisins.

Kvaðir:

Engar

Fornminjar:

Skv. Fornleifaskráning á Seltjarnarnesi (Fornleifastofnun Íslands FS305-05221, Reykjavík 2006) er bæjarstæði Móakots innan skilgreindrar lóðar.

Við skipulag lóðarinnar í heild sinni skal taka ríkt tillit til þeirra menningar- og búsetuminja sem þar eru. Framkvæmdum skal beint frá minjastöðum sé þess kostur, en annars skal fara fram nánari skoðun og skráning fornleifa að höfðu samráði við Fornleifavernd ríkisins. Ef grunur leikur á að áður óþekktar fornleifar hafi fundist skal stöðva framkvæmdir og tilkynna Fornleifavernd ríkisins. Jafnframt skal leitast við að nýta þann möguleika sem minjarnar gefa til tengingar sögu við útvist.

GOLFVÖLLUR – MANNVIRKI :

EKKI er að finna í öllum tilvika viðeigandi gögn um byggingar er tengjast starfsemi Golfklúbbsins Ness. Hafa ber í huga að gögn stafa frá ýmsum tínum og aðilum og eru ekki í öllum tilvikum fullskýr eða í samræmi við nútímkröfur um nákvæmni.

5.6 Golfskáli

Nuv. klúbbhús Golfklúbbsins Ness (Nesklúbburinn) er 1. hæðar timburhús með mænisþaki, byggt 1964 með síðari breytingum. Grunnflötur hússins mælist um 315m². Lítill geymsla stendur hjá klúbbhúsinu (grunnflötur um 20m²). Klúbbhúsinu og geymslunni hefur verið markaður sameiginlegur byggingarreitur (30x30m). Eingöngu er heimilt að byggja innan skilgreinds byggingarreits. Hæð skal þá ekki vera meiri en mænishæð nuv. skála. Mikilvægt er

að samræma heildarúlit allra bygginga innan byggingarreitsins og sjónræn — og umhverfisleg — gæði þeirra.

5.7 Tæknigeymsla/skemma

Núv. tæknigeymsla golfklúbbsins er staðsett á suðaustur hluta Suðurness, með aðkomuvegi frá almennum bílastæðum við æfingakýli golfara. Tæknigeymslan er 1. hæðar bygging, að grunnfleti um 285m² og með mænishæð allt að 3.40m. Tæknigeymslunni hefur verið gefin byggingarreit að stærðinni 18x27m. Eingöngu er heimilt að byggja innan skilgreinds byggingarreits. Hæð skal þá ekki vera meiri en mænishæð núv. bygginga og skal samræma heildarúlit bygginganna á reitnum og sjónræn — og umhverfisleg — gæði þeirra.

5.8 Æfingaskýli

Yfirbyggt æfingaskýli Golfklúbbsins Ness (Nesklúbbsins) með æfingabásum stendur við bílastæði á miðju Suðurnesi. Bygginginn — um 255m² að grunnfleti — er úr timbri og límrésbitum og gengur grasiklædd mön upp að langhlið þess sem lokað er.

Skýlinu hefur verið markaður byggingarreit () . Ekki er heimild fyrir frekari stækkun á skýlinu, nema um 5m til norðurs — að mörkum skilgreindra marka glofvallarins — en innri viði skýlisins má styrkja, t.d. með lokun á ákv. æfingabásum.

5.9 Fjarskiptamöstur

Á Suðurnesi eru staðsett þrjú fjarskiptamöstur í umsjón Isavia. Þessi möstur standa áfram í óbreyttu ástandi.

ÖNNUR MANNVIRKI :

5.10 Einbýlishús á óbyggðum lóðum

Um er að ræða tvær óbyggðar einbýlishúsalóðir í þegar byggðu hverfi, annars vegar við **Nesbala 35** og hins vegar við **Nesbala 36**. Allir almennir skipulagsskilmálar í greinargerð þessari eiga einnig við um þessar lóðir og þau hús sem þar munu risa.

Byggingarreitir hafa verið skilgreindir. Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa eitt einbýlishús, á einni hæð og með einni íbúð.

Heildarflötur bygginga á lóð má aldrei fara út fyrir uppgefið hámarks nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. Mesta leyfilega hæð frá aðalgólf að mæni er 4.5m — en þó aðeins að hluta byggingar — og þeim hluta sem skerðir minnst útsýni frá nærliggjandi lóðum.

Lóð 1 - Nesbali 35

Stærð lóðar: 861m²

Húsagerð: Einbýlishús með einni íbúð.

Húshæð: Ein hæð.

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.38

Bílastæði: 2 stæði á lóð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

Kvaðir: Engar

Lóð 2 - Nesbali 36

Stærð lóðar : 904m²

Húsagerð: Einbýlishús með einni íbúð.

Húshæð: Ein hæð.

Hámarksnytingarhlutfall lóðar samtals: 0.38

Bílastæði: 2 stæði á lóð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

Kvaðir: Engar

SKILMÁLATAFLA

**SKILMÁLATAFLA
LINDARBRAUT**

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m ²) skv. Fasteignamati	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Lindarbraut 1	987	241	0,24	óbreytt	325,7	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 3	963	211	0,22	óbreytt	317,8	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 5	938	219	0,23	óbreytt	309,54	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 7	863	183	0,21	óbreytt	284,8	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 9	822	183	0,22	óbreytt	271,26	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 11	821	217	0,26	óbreytt	270,9	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 13 (þjónustulóð)	897	376	0,42	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 15 (2 íbúðir á lóð)	779	342	0,44	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 17 (2 íbúðir á lóð)	780	342	0,44	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 19	807	232,2	0,29	óbreytt	266,3	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 21	774	219	0,28	óbreytt	255,42	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 23	780	185	0,24	óbreytt	257,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Lindarbraut 25	1269	337	0,27	óbreytt	A B	0,33	Lóð skilgreind með tvo byggingarreiti - A og B Sjá skilmála deiliskipulags

SKILMÁLATAFLA
NESBALI

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Nesbali 1	646	185,3	0,29	óbreytt	213,2	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 2-12*	3116	1259,5	0,40	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 3	662	189	0,29	óbreytt	218,5	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 5	662	164,9	0,25	óbreytt	218,5	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 7	671	190	0,28	óbreytt	221,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 9	730	181	0,25	óbreytt	240,9	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 11	802	202,9	0,25	óbreytt	264,7	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 13	780	209,1	0,27	óbreytt	257,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 14-26*	3374	1415,2	0,42	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 15	774	191,7	0,25	óbreytt	255,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 17	807	216,7	0,27	óbreytt	266,3	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 19	780	177	0,23	óbreytt	257,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 21	779	175	0,22	óbreytt	257,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 23	812	241,8	0,30	óbreytt	268,0	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 25	812	194	0,24	óbreytt	268,0	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags

* Húsabyrpinger (oftast raðhús) á sameiginlegri lóð

SKILMÁLATAFLA
NESBALI

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Nesbali 27	812	163,9	0,20	óbreytt	268,0	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 28 (2 íbúðir á lóð)	773	237,6	0,31	óbreytt	255,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 29	812	204	0,25	óbreytt	268,0	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 30	835	263,3	0,32	óbreytt	275,6	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 31	861	250,5	0,29	óbreytt	284,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 34	796	208	0,26	óbreytt	262,68	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 32	905	230,2	0,25	óbreytt	298,7	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 33	861	205	0,24	óbreytt	284,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 34	796	207,7	0,26	óbreytt	262,7	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 35	861	óbyggt	óbyggt	óbreytt	óbyggt	0,35	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 36	904	óbyggt	óbyggt	óbreytt	óbyggt	0,38	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 38	829	239,6	0,29	óbreytt	273,57	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 40	837	239,1	0,29	óbreytt	276,2	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 42	835	252,3	0,30	óbreytt	275,6	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 44	835	287,1	0,34	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags

SKILMÁLATAFLA
NESBALI

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Nesbali 46	838	293	0,35	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 48	742	224	0,30	óbreytt	244,86	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 50	716	197,1	0,28	óbreytt	236,28	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 52	718	241,5	0,34	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 54	710	215	0,30	óbreytt	óbreytt	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 56	773	246,5	0,32	óbreytt	255,09	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 58	773	204,6	0,26	óbreytt	255,09	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 60-82*	6458	2027	0,31	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 84-106*	5600	3448	0,62	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Nesbali 108-126*	5331	2417	0,45	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags

* Húsaþyrpingar (oftast raðhús) á sameiginlegri lóð

**SKILMÁLATAFLA
NESTRÖÐ**

Heiti götu	Núv. lóðarstærð	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Neströð1	773	233	0,30	óbreytt	255,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Neströð 3	736	208,8	0,28	óbreytt	242,9	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Neströð 5	769	243	0,32	óbreytt	253,8	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Neströð 7	1595	265	0,17	óbreytt	526,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags

**SKILMÁLATAFLA
SEFGARÐAR**

Heiti	Núv. lóðarstærð (m ²)	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Sefgarðar 2	780	222	0,28	óbreytt	257,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sefgarðar 4	780	220,7	0,28	óbreytt	257,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sefgarðar 6	780	212,4	0,27	óbreytt	257,4	0,33	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt
Sefgarðar 8	780	185	0,24	óbreytt	257,4	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sefgarðar 10	1416	407,9	0,29	óbreytt	467,28	0,33	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt
Sefgarðar 12	1306	287,9	0,22	óbreytt	430,98	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sefgarðar 14	700	176,9	0,25	óbreytt	231	0,33	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt
Sefgarðar 16	716	193	0,27	óbreytt	236,28	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sefgarðar 18	716	211	0,29	óbreytt	236,28	0,33	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt
Sefgarðar 20	711	178,8	0,25	óbreytt	234,68	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sefgarðar 22	835	188	0,23	óbreytt	275,55	0,33	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt
Sefgarðar 24	840	220	0,26	óbreytt	277,2	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sefgarðar 26	840	202,2	0,24	óbreytt	277,2	0,33	Núg. kvöð um holræsi helst óbreytt
Sefgarðar 28	1000	242,5	0,24	óbreytt	330	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags

**SKILMÁLATAFLA
SÆAVARGARDAR**

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m ²) skv. mælibl.	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Sævargarðar 1	873	213	0,24	óbreytt	288,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 2	1501	230	0,15	óbreytt	495,3	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 3	861	211,7	0,25	óbreytt	284,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 4	1430	240	0,17	óbreytt	471,9	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 5	861	192	0,22	óbreytt	284,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 6	1170	244,1	0,21	óbreytt	386,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 7	861	223	0,26	óbreytt	284,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 8-12*	1598	616,8	0,39	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 9	861	182,7	0,21	óbreytt	284,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 11	861	225	0,26	óbreytt	284,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 14-22*	2285	979	0,43	óbreytt	óbreytt	fullbyggt	Sjá skilmála deiliskipulags
Sævargarðar 15	967	199,1	0,21	óbreytt	319,1	0,33	Sjá skilmála deiliskipulags

* Húsaþyrpingar (oftast raðhús) á sameiginlegri lóð

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m ²) skv. mælibl.	Núv. byggingarmagn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarmagn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
Ráðagerði	864	240,5	0,28	óbreytt	óbreytt	óbreytt	Friðað hús

Heiti götu	Núv. lóðarstærð (m ²) skv. mælibl.	Núv. byggingarm agn	Núv. nýtingahlutfall	Ný lóðarstærð	Nýtt byggingarm agn	Heimilað nýtingahlutfall	Önnur ákvæði
------------	---------------------------------------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------------	--------------

SAMFÉLAGSPJÓNUSTA

áður SAFNASVÆÐID

Nesstofa	7873	310,7	óbreytt	óbreytt	óbreytt	Friðað hús skv. 1.mgr.36.gr þjóðminjalaga nr.88/1989. 3.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012) (Nú
Lyfjafræðisafnið í Nesi	1369	738,6	0,54	óbreytt	1138,6	0,83 Leyfilegt að byggja allt að 400m ² geymslu neðanjarðar. Heimild frá deilisk.(2009) yfirfærð.
Læknaminjasafnið	3489	1362,7	0,39	óbreytt	óbreytt	fullbyggt Sjá skilmála deiliskipulags
Hjúkrunarheimili		óbyggt	óbyggt	12864	3860	0,3 Sjá skilmála deiliskipulags

SUÐURNES / GOLFVÖLLUR

Golfskáli/klúbbhús	Sjá skilmála deiliskipulags
Tækjageymsa	Sjá skilmála deiliskipulags
Æfingaskýli	Sjá skilmála deiliskipulags