

Deiliskipulag fyrir Valhúsahæð og aðliggjandi útivistarsvæði



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Tillaga dags. 17. janúar 2017, br. 7. mars 2017



Yngvi Þór Loftsson, Stefán Örn Stefánsson, María Guðbjörg Jóhannsdóttir og Guðrún Harðardóttir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR	4
1.1 Almennt	4
1.2 Markmið	4
1.3 Forsendur úr gildandi aðalskipulagi og tillögu að endurskoðun þess	4
1.4 Umhverfi, staðhættir og náttúruvernd	5
1.5 Minjar	6
1.6 Náttúruvá og varnir gegn mengun sjávar	7
1.7. Veitur og lagnir	8
1.8. Skipulagsgögn og kortagrunnar	8
2. SKILMÁLAR FYRIR ÚTIVISTARSVÆÐIÐ	8
2.1 Almennt um útivistarsvæðið	8
2.2 Göngu- og hjólastígar meðfram ströndinni	8
2.3 Göngustígar á Valhúsahæð, Plútóbrekku og Bakkagarði	8
2.4 Útivistarstígar	8
2.5 Leikvellar	9
2.6 Minjasvæði	9
2.7 Hverfisverndarsvæði neðan Bollagarða	10
2.8 Höggmyndasvæði	11
2.9 Áningarstaðir og bekkir	12
3. SKILMÁLAR FYRIR BYGGINGARLÓÐIR	14
3.1 Lóð Seltjarneskirkju	14
3.2 Smábátahöfnin við Bakkavör	15
3.3 Byggðin við Kirkjubraut og Skólabraut	15
3.4 Lóðir núverandi íbúðarhúsa við Kirkjubraut	15
3.5 Lóðir núverandi íbúðarhúsa við Skólabraut	15
3.6 Almennir skilmálar vegna breytinga og bílastæða.	16
4. AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA	17
4.1 Auglýsingatími	17
4.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu	17
5. HEIMILDASKRÁ	21
6. VIÐAUKI-HÚSASKRÁ	

1. INNGANGUR

1.1 Almennt



Afmörkun á deiliskipulagssvæði

Seltjarnanesbær hefur ákveðið að gera deiliskipulag fyrir Valhúsahæð og aðliggjandi útivistarsvæði. Innan deiliskipulagssvæðisins er strandsvæðið að norðan á milli Suðurstrandar og Lindarbrautar og að sunnan á milli Lindarbrautar og Fjósaklappar. Deiliskipulagssvæðið er samtals um 25 hektarar að stærð og að stærstum hluta útivistarsvæði en innan þess er núverandi íbúðarbyggð beggja vegna Kirkjubrautar og við Skólabraut, hafnarsvæði við Bakkavör og svæði fyrir þjónustustofnun umhverfis Seltjarnarneskirkju.

1.2 Markmið

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að varðveita náttúru- og söguminjar.
- Að skapa fjölbreytt og aðgengilegt útivistarsvæði fyrir alla aldurshópa.
- Að bæta nýtingu svæðisins með stígagerð og útivistaraðstöðu.
- Að styrkja byggðina sem fyrir er með gagnlegum og hæfilegum endurbótum.

1.3 Forsendur úr gildandi aðalskipulagi og tillögu að endurskoðun þess

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024 er deiliskipulagssvæðið að stærstum hluta skilgreint sem útivistarsvæði og innan þess er smábátahöfn norðan við Austurvör og

íbúðarsvæði við Kirkjubraut og Skólabraut. Að norðanverðu við Kirkjubraut er íbúðarbyggð frá 1994. Samkvæmt tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir tímabilið 2015-2033 er útivistarsvæðið skilgreint sem opið svæði í samræmi við nýja skipulagsreglugerð, smábátahöfnin er skilgreind sem hafnarsvæði og stofnstígur meðfram ströndinni er sem aðskilinn göngu- og hjólastígur. Íbúðabyggð við Kirkjubraut er skilgreind sem fastmótuð byggð einbýlis- og raðhúsa með hámarks nýtingarhlutfall 0,6. Ekkert deiliskipulag liggur fyrir af svæðinu. Deiliskipulaginu er m.a. ætlað að gera grein fyrir fyrirkomulagi sem hefur þróast innan ramma gildandi aðalskipulags gegnum árin á svæðinu.

1.4 Umhverfi, staðhættir og náttúruvernd

Nálægð við hafið er eitt af helstu einkennum náttúrufars á Seltjarnarnesi. Fjörur og strandsvæði eru meðal helstu útivistarsvæða enda er fuglalíf þar mikið og fjölskrúðugt. Víða eru varnarmannvirki vegna ágangs sjávar. Lega Seltjarnarnessins fyrir opnu hafi mótar veðurfar að nokkru leyti, norðan- og norðaustanáttir eru algengar og hitasveiflur fremur litlar. Austurhlutinn er að mestu byggður en Vestursvæðið, Gróttan og Suðurnes eru að mestu óbyggð. Gróðurfar er nokkuð fjölskrúðugt miðað við stærð svæðisins en votlendi sem áður einkenndi Nesið er að mestu horfið. Valhúsahæð er eina svæðið á Seltjarnarnesi sem eftir er með mólendisgróðri. Víða meðfram strandlengju Seltjarnarness eru merkar minjar um sjósókn og lífnaðarhætti við ströndina á fyrri tímum sem lögð er áhersla á að varðveita og gera sýnilegar.



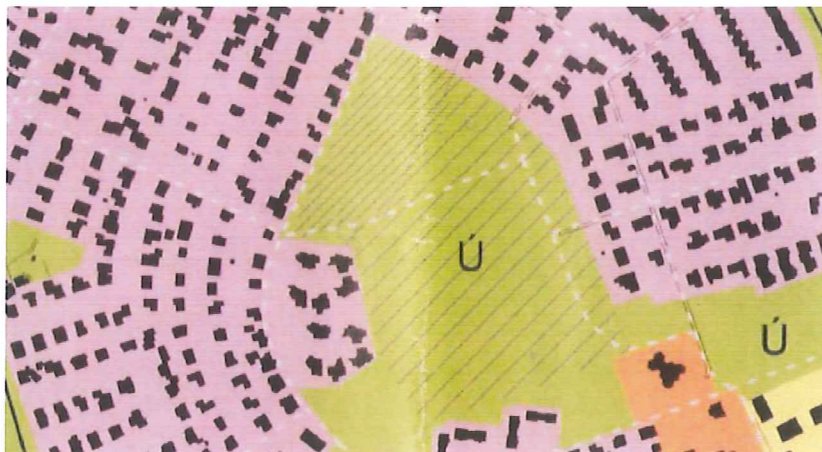
Friðlýstar klappir og minjar um sjávarstöu við Ísaldarlokin.

Vesturhluti Valhúsahæðar var friðlýstur sem náttúruvætti árið 1998 og kollur hæðarinnar er á náttúruminjasrá vegna útivistargildis og útsýnis.

„Á Valhúsahæð eru minjar um hærri sjávarstöðu í lok Ísaldar og merkar stríðsminjar. Markmið friðlýsingar er að vernda þessar minjar jafnframt því að tryggja aðgengi almennings að útivistarsvæði með fallegu útsýni. Stærð friðaða svæðisins er 1,7 ha og er afmörkun svæðisins sýnd á deiliskipulagsuppdraetti skv. hnitaskrá friðlýsingargagna. Um svæðið gilda eftirfarandi reglur skv. friðlýsingu:

1. Hvers konar mannvirkjagerð eða jarðrask er óheimilt án leyfis Umhverfisstofnunar.
2. Varðveita skal jarðmyndanir og lífríki svæðisins í núverandi mynd.
3. Vernda skal gróður sem einkennt hefur Valhúsahæð.
4. Hvers konar losun jarðefna, rusls og sorps er óheimil.
5. Varðveita skal sögu- og fornminjar á svæðinu.
6. Svæðið er eingöngu opið gangandi fólki og gæta skal góðrar umgengni.“

Í tillögu að endurskoðun aðalskipulagsins er svæðið á náttúruminjaskrá ekki sýnt á landnotkunarupprætti. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 í 4.5.3. gr. segir: „Á skipulagsupprætti skal auðkenna og sýna staðbundnar ákvarðanir um landnotkun, vernd og aðrar takmarkanir á landnotkun og samgöngu- og þjónustukerfi. Svæði á náttúruminjaskrá og í náttúruverndaráætlun, sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um að friðlýsa eða setja hverfisvernd um, skal gera grein fyrir á þemaupprætti“.



Hluti af gildandi aðalskipulagsupprætti sem sýnir friðlýsta svæðið skástrikað í norðri og þar fyrir sunnan svæði á náttúruminjaskrá sem er táknað með gisnari skástrikun.

1.5 Minjar



Hlaðið skotbyrgi frá stríðsárunum.

Í deiliskipulagi er skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2013 fjallað um friðaðar og friðlýstar minjar. Allar fornleifar, hús og mannvirki, 100 ára og eldri eru friðaðar og er óheimilt að haggja við þeim án leyfis Minjastofnunar Íslands. Um friðlýstar minjar gilda strangari verndarákvæði og flokkast þær sem þjóðminjar. Engar friðlýstar minjar eru innan deiliskipulagssvæðisins og engar byggingar eldri en frá 1949. Á hernámsárunum reistu Bretar Camp Grotta á Valhúsahæð, þar sem bæði voru braggar og skotvarnarbyrgi. Einnig voru settar upp miklar loftvarnabyssur og fallbyssur til að verja innsiglinguna til Reykjavíkur og Hvalfjarðar. Einu ummerkin nú eru steiptar grunnplötur og stakar rústir skotvarnarbyrgja.

Gert er ráð fyrir að heilbrigðisnefndir setji fram langtímamarkmið (um hreinleika vatna þ.m.t. strandsjávar) skv. reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Samkvæmt upplýsingum frá Heilbrigðiseftirliti Kjósarsvæðis þá mun slík greining ekki liggja fyrir áður en deiliskipulagið verður auglýst og er því settur fyrirvari um að gerð verði breyting á deiliskipulaginu þegar fyrir liggja langtímamarkmið fyrir strandsjó og álagsgreining.

1.7. 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.

1.8. Skipulagsgögn og kortagrunnar

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppdráttur dags. 7.mars 2017 í mælikvarða 1:2000 (A1). Skipulagið er unnið á loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf.

2. SKILMÁLAR FYRIR ÚTIVISTARSVÆÐIÐ

2.1 Almennt um útivistarsvæðið

Deiliskipulagssvæðið er að stærstum hluta útivistarsvæði þar sem fléttast saman fjölbreytt náttúrufar, útsýnissvæði og minjar. Deiliskipulagið leggur áherslu á að varðveita þessa þætti en um leið að gera svæðið aðgengilegt með stígum og aðstöðu til dvalar og leikja. Vegna þess hversu víðfeðmt deiliskipulagssvæðið er, er ekki nákvæm útfærsla á einstökum svæðum. Því er gert ráð fyrir að áður en til framkvæmda kemur verði farið í landslagshönnun sem tekur mið af deiliskipulagsskilmálunum. Við útfærslu skal m.a. taka mið af sérstöðu hvers svæðis og fella að umhverfinu með viðeigandi efnisnotkun. Á kolli Valhúsahæðarinn hefur átt sér stað útbreiðsla óæskilegra gróðurtegunda s.s. lúpínu á svæði ofan Valhúsabrautar og annarra innfluttra tegunda úr aðliggjandi gördum. Mikilvægt er að við umhirðu svæðisins verði spornað við útbreiðslu þessara tegunda og unnið að endurheimt íslenskra tegunda og gróðurvernd.

2.2 Göngu- og hjólastígar meðfram ströndinni

Núverandi göngustígar eru 2 m breiðir og er gert ráð fyrir að þeir stígar sem liggja nær ströndinni verði áfram nýttir sem slíkir. Samsíða göngustígum verði aðskildir 2,5 m breiðir hjólastígar og verði þeir staðsettir nær aðliggjandi vegum. Á suðurströndinni eru tveir samsíða göngustígar, annars vegar meðfram sjóvarnargarðinum og hins vegar samsíða Suðurströnd. Lagt er til þeir verði áfram skilgreindir sem göngustígar en nýr stígur nær veginum verði merktur sem hjólastígur. Þar með er hægt að bjóða upp á aðskilnað á milli þessara samgönguleiða. Vegna framkvæmda við hjólastíganna hefur farið fram fornleifaskráning þar sem fram kemur að átta fornleifar eru innan áhrifasvæðis reiðhjólstígsins sbr. kafli 2.6 Minjasvæði. Tilfærsla vegna minjaverndar á legu hjólastíga skv. deiliskipulagsuppdraetti kallar ekki á breytingu á deiliskipulagi.

2.3 Göngustígar á Valhúsahæð, Plútóbrekku og Bakkagarði

Núverandi göngustígar þvera gönguleiðir um hæðina og eru mikilvæg tenging milli bæjarhluta, útivistarsvæða og að skólunum. Gert er ráð fyrir að göngustígar utan minjasvæða verði malbikaðir og verði 2-2,5m breiðir.

2.4 Útivistarstígar

Útivistarstígarnir eru fyrst og fremst stígar sem liggja um verndarsvæði náttúru og minja. Stígarnir geta verið 0,6 - 1,2 m malarstígar. Nýir útivistarstígar eru skilgreindir á efri hluta Bakkagarðs og á kolli Valhúsahæðar að norðanverðu. Lega stíganna tekur mið af náttúru- og söguminjum. Taka skal að jafnaði upp 30 cm af jarðvegi og uppúrtektin síðan notað við frágang á

öxlum. Efsti svörðurinn skal lagður til hliðar og notaður við lokafrágang. Allt efni uppúrtektar skal nýtt til aðlögunar að núverandi landhæðum.



Horft til vesturs, minjar við fjöruborð.

2.5 Leikvellir

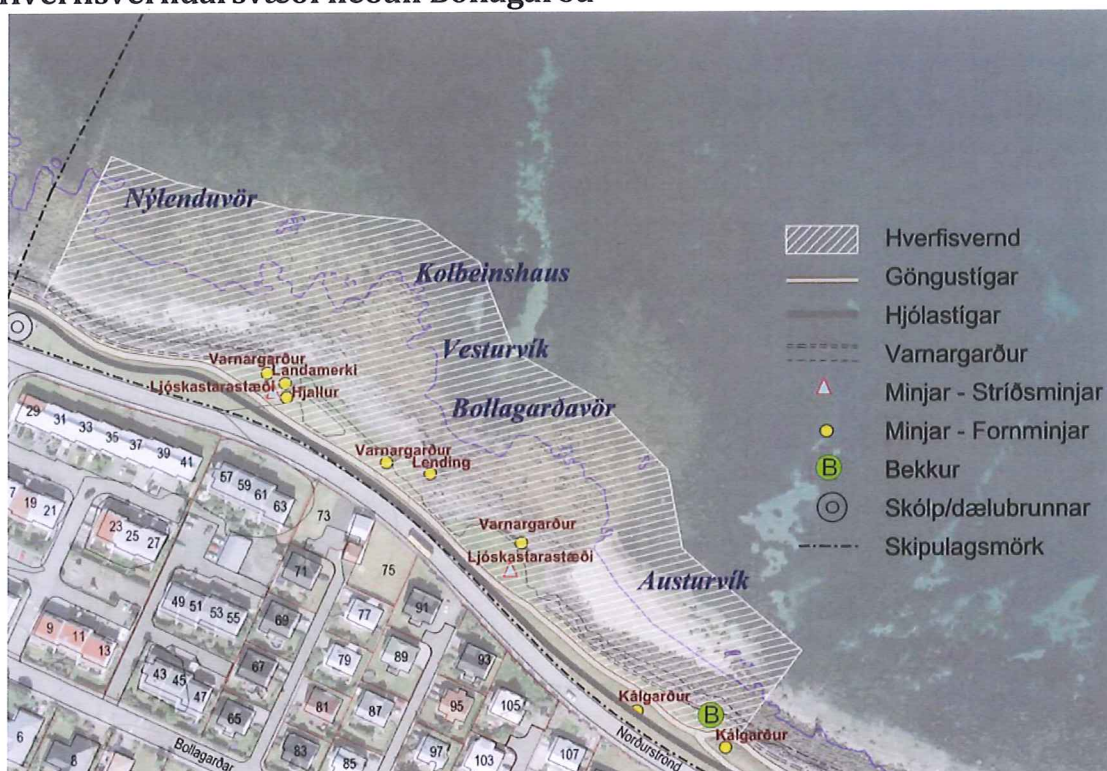
Núverandi leikvellir í Bakkagarði eru staðsettir á deiliskipulagsupprætti en nýir leikvellir verða staðsettir í tengslum við landslagshönnun á útivistarsvæðinu.

2.6 Minjasvæði

Á minjasvæðum skal öllu jarðraski haldið í lágmarki (undanskilið er rask vegna rannsókna á minjasvæðinu) og mannvirkjagerð einskorðuð við stíga og útsýnispalla til að greiða fyrir aðgengi almennings að rústunum og um leið hlífa þeim fyrir of miklum ágangi. Fyrirhugað er að leggja hjólastíga meðfram sjávarsíðunni í landi Seltjarnarnesbæjar, stígarnir munu að hluta til liggja nærri fornleifum af ýmsu tagi sem varða sögu búsetu, útræðis og þéttbýlismyndunar á nesinu í seinni tíð. Fyrir liggur fornleifaskráning vegna framkvæmda og lagningar stíganna og kemur þar fram að talið er ráðlegt að fornleifafræðingur verði viðstaddur þegar framkvæma skal á þeim svæðum sem þar sem ljóst er að lega stíganna hefur verulega áhrif á menningarverðmæti. Komi í ljós áður óþekktar minjar skal fara skv. lögum um menningarminjar nr. 80 frá 2013, stöðva framkvæmdir og hafa samband við Minjastofnun Íslands og bera tillögur um mótvægisframkvæmdir vegna framkvæma undir stofnunina. Minjastofnun mun þá úrskurða um hvort og með hvaða skilmálum halda megi áfram framkvæmdum. Verði ástæða talin til breytinga á legu stíga eða framkvæmdinni að öðru leyti verður tekin um það sérstök ákvörðun.

Útfærsla framkvæmda á útivistarsvæði skal unnin nánar af landslagshönnuði. Mæla þarf upp sýnilegar minjar og taka tillit til annarra fornleifa sem ekki eru lengur sýnilegar en leynast undir sverði. Herminjar á útivistarsvæði skulu mældar upp svo nýtist við vinnu á útfærslu svæðisins.

2.7 Hverfisverndarsvæði neðan Bollagarða



Afmörkun á hverfisverndarsvæði við Nýlenduör, Bollagarðavör og Austurvík

Hverfisverndaða svæðið er neðan við núverandi göngustíg og nær yfir Nýlenduör, Vesturvík og Austurvík þannig að hleðslur, varir og fjaran er hluti af svæðinu. Skv. Fógetamáli nr. 19/1974 er sátt sveitarfélagsins og Halldóru Eyjólfsdóttur um að „Svæði frá vesturmörkum Bollagarðalands að gamla vararstæðu austan Bollagarða og fjöru norðan Norðurstrandar skal Halldóra Eyjólfsdóttir og afkomendur hennar hafa einkaafnotarétt ásamt netalögnum. Umferðarréttur almennings skal þó haldast óbreyttur“.

Fjaran er náttúruleg sand- og klettafjara, þar sem saman fer áhrifamikið landslag, sæbarðir klettar, skeljasandsfjara, bátavarir og fjölbreyttar minjar um sjósókn og útgerð. Svæðið er aðgengilegt og einstakt í bæjarlandinu og því kjörið til útivistar.

Hverfisverndarákvæði:

- Halda skal í ósnortna fjöruna en gera hann aðgengilega og örugga fyrir almenning til útivistar með gönguleiðum.
- Engar framkvæmdir sem valda miklu raski og geta skert gildi svæðisins eru leyfðar innan þess.
- Koma skal upp áningar- og útsýnisstað með upplýsingamiðlun um þátt sjávar í landmótun og sögu sjósóknar. Við útfærslu á áningarstaðnum skal taka mið af sérstöðu svæðis og fella að umhverfinu með viðeigandi efnisnotkun til að minnka sjónræn áhrif.

2.8 Höggmyndasvæði

Seltjarnarnesbær hefur komið fyrir eftirfarandi höggmyndum við göngustíga sem liggja þvert í gegnum skipulagssvæðin frá Plútóbrekku að Bakkagarði. Staðsetning á nýjum höggmyndum verði milli Sandvíkur og Pálsbæjarvarar í tengslum við þær sem þegar eru komnar.



Maður og kona eftir Hallstein Sigurðsson neðan við Plútóbrekku 1968/1989.



Trúarbrögðin eftir Ásmund Sveinsson við Seltjarnarneskirkju 1965/1975.



Amlóði eftir Magnús Tómasson vestan við Valhúsaskóla, 1990/1992.



Ölduspil eftir Guðmund Benediktsson í Bakkagarði, 1985.

2.9 Áningarstaðir og bekkir



Úr ljósmyndasafni Vegagerðarinnar

Efst á Valhúsa-hæðinni er mikilvægur útsýnisstaður í um 30 m hæð yfir sjávarmáli. Þaðan er víðsýnt yfir aðliggjandi sund, eyjar og fjöllinn í fjarska. Á hæðinni er útsýnisskífa Ferðafélags Íslands og mælipunktur í grunnstöðvaneti landmælinga landsins frá 1914 sem var formlega sett af stað á Valhúsarhæðinni 31. maí.

Gamla myndin var birt sem dæmi um fyrri mælingar á þessum stað. Gildi hins óbyggða svæðis er mikið bæði í menningarlegu og náttúrufræðilegu samhengi og því er mikilvægt að hlúa að þeim minjum og náttúrufari sem þar er og hefur verið og að trjágróður eða mannvirki skerði ekki útsýnið sem þar má njóta og er einstakt á nesinu. Bæta þarf aðgegni að útsýnisskífunni og skal útfærsla m.a. taka mið af sérstöðu svæðis og fella að umhverfinu með viðeigandi efnisnotkun sbr.

Vegna þess hversu víðfeðmt deiliskipulagssvæðið er, er ekki nákvæm útfærsla á einstökum svæðum. Því er gert ráð fyrir að áður en til framkvæmda kemur verði farið í landslagshönnun sem tekur mið af deiliskipulagsskilmálunum í kafla 2.1..

Á skipulagssvæðinu hefur verið komið fyrir áningarstöðum og skv. deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að bæta við fjórum slíkum annars vegar í tengslum við ströndina og hins vegar í tengslum við minjasvæði. Þar verði komið fyrir borðum, bekkjum og skiltum sem gefa upplýsingar um náttúru og sögu aðliggjandi svæða. Stakir bekkir eru staðsettir á sex stöðum í tengslum við stíga. Eftir atvikum verða nýir bekkir staðsettir eftir þörfum innan útivistarsvæðisins í tengslum við landslagshönnun sem taki mið af sérstöðu hvers svæðis með viðeigandi efnisnotkun.

Eftirfarandi myndir sýna þá fjóra staði þar sem lagt er til að komið verði upp áningarstöðum með tilheyrandi skiltum, bekkjum og borðum.



Upp af Sandvík þar sem er gott útsýni yfir Skerjafjörðin og Reykjanesfjallgarðinn.



Á móts við hlaðinn garð þar sem er aðgengi niður í fjöru og útsýni til norðurs yfir sker og eyjar.



Við Valhúsagarðinn þar sem er landamerkjasteinn og gerði .



Skotbyrgi við Valhúsagarðinn.

3. SKILMÁLAR FYRIR BYGGINGARLÓÐIR

3.1 Lóð Seltjarneskirkju

Kirkja hefur verið á Seltjarnarnesi, í landi Ness við Seltjörn frá því um 1200. Kirkjan hefur átt umtalsverðar eignir og m.a. jarðirnar Bakka, Eiði og Bygggarða. Kirkjan í Nesi var lögð af 1794 þegar sóknin ásamt Laugarnessókn var sameinuð Reykjavíkursókn um nýbyggða dómkirkju þar. Kirkjan sjálf var reyndar ekki lögð niður fyrr en 1797 en eyðilagðist svo í Básendaflóðinu 1799. Kirkjugarður var við kirkjuna og talið að grafið hafi verið þar alla vega á 18. öld og fram til ársins 1813. Kirkja og kirkjugarður hafa skv. rannsóknnum verið austan við Nesstofu en svæðið er þó ekki fullkannað.

Seltjarnarneskirkja stendur nú austan í Valhúsahæðinni við Kirkjubraut, lóðin er 6000 m² að stærð, gjöf frá systkinunum í Pálsbæ til kirkjunnar. Hörður Björnsson og Hörður Harðarson urðu hlutskarpastir í arkitektasamkeppnu um nýja kirkjubyggingu 1979 og kirkjan var vígð á jóladag 1985. Kirkjan er alls um 1150 m² að grunnfleti þar af er neðri hæðin um 540 m², en þar er nú rekinn leikskóli á vegum sveitarfélagsins í hluta rýmisins með afgirtu leiksvæði fyrir utan.

Engar frekari breytingar vegna kirkjunnar, aðkomu, bílastæðum eða öðrum skipulagsþáttum henni tengdum hafa verið gerðar í þessu deiliskipulagi.

3.2 Smábátahöfnin við Bakkavör

Smábátahöfnin var stofnuð með samkomulagi við Siglingastofnun og rúmar nú um 10-12 báta við flotbryggju. Gerðar voru endurbætur, lenging á eystri hafnargarði, árið 2012 sem bætt hafa skilyrði fyrir bátalægi til mikilla muna. Við höfnina er björgunarmiðstöð byggð 1999, um 430 m² að gólfleti en lóðin er alls um 1995 m². Rampi er innan austurgarðsins til niðursetningar á bátum. Samkvæmt mæliblaði og samþykktum uppdráttum var gert ráð fyrir frekari byggingum til suðurs frá núverandi skemmu. Gert er ráð fyrir stækkun og þróun smábátahafnarinnar við Bakkavör/Vesturvör þannig að innan núverandi varnargarða verði hægt að tvöfalda bátalegupláss frá því sem nú er. Jafnframt er stefnt að því að bæta útivistaraðstöðu fyrir almenning á svæðnu.

3.3 Bygðin við Kirkjubraut og Skólabraut

Innan svæðisins er eitt íbúðarhverfi, tvær íbúðargötur, Kirkjubraut og Skólabraut. Göturnar eru efst í sunnanverðri Valhúsahæðinni og eru rammaðar inn af stofnunum, Seltjarnaneskirkju til norðurs og Mýrarhúsaskóla til austurs, sundlaug, íþróttahúsi, tónlistarskóla og heilsugæslustöð til suðurs. Valhúsaskóla til suðvesturs og svo Valhúsahæðinni sjálfri til norðurs. Húsin við þessar götur eru langflest steinsteypt, 2-3ja hæða og reist á árabílinu 1947 – 1967. Ofan við Kirkjubraut í jaðri Valhúsahæðarinnar er svo þyrping parhúsa, Kirkjubraut 4-18, sem reist voru 1995. Um núverandi byggingar gilda samþykktar byggingarnefndarteikningar sem skilmálar fyrir hverja lóð. Við Kirkjubraut eru auka bílastæði í götunni norðanverðri, alls um 40 stæði.

3.4 Lóðir núverandi íbúðarhúsa við Kirkjubraut

Við Kirkjubraut eru 9 fjölbýlishús og 3 einbýlishús samtals 26 íbúðir

Nýtingarhlutfall á lóðunum er á bilinu 0,38 - 0,67

Á lóðinni nr. 11 við Kirkjubraut er skv. deiliskipulagsuppdætti sýndur byggingarreitur fyrir mögulega bílgeymslu til samræmis við aðrar slíkar við sömu götu. Engin ósk hefur verið sett fram um slíka bílgeymslu en heimildin er sett fram til samræmis við afstöðu annarra slíkra í götunni.

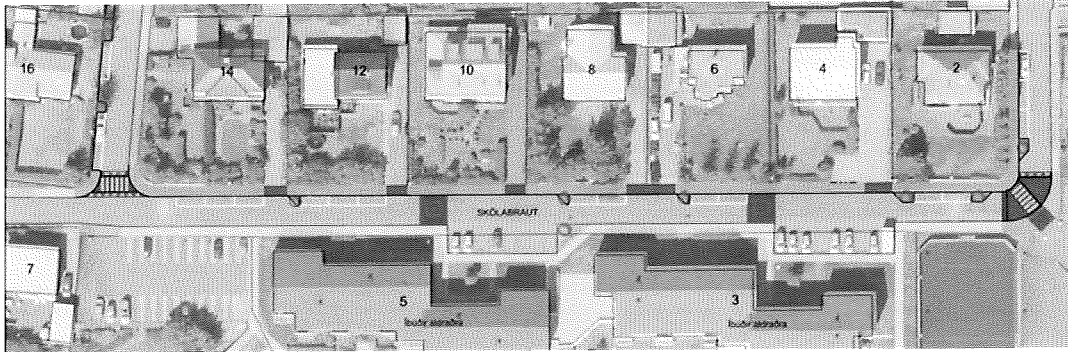
Á Kirkjubraut 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, og 18 eru parhús samtals 8 íbúðir

Á lóðunum er nýtingarhlutfallið um 0,30

Á lóðum parhúsanna Kirkjubraut 4-18 er veitt heimild skv. deiliskipulagi þessu til að reisa sólstofur út frá stofurýmum, mest 4,0 m frá aðalbyggingu og mest 18 m² að grunnfleti. Sækja skal um byggingarleyfi hverju sinni.

3.5 Lóðir núverandi íbúðarhúsa við Skólabraut

Bílastæði eru almennt inni á lóðum við Kirkjubraut og Skólabraut. Við norðanverða Skólabraut, fyrir framan lóðirnar, milli innkeyrslna, eru nú gróðurbelti og bílastæði í götunni, alls 8 stæði, en tvö stæði við suðurenda götunnar. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að breyttu skipulagi við Skólabraut, þannig að gangstétt verði milli götu og lóða við götuna norðanverða. Gangandi getur stafað nokkur hætta af útakstri frá lóðum en gert er ráð fyrir að útaksturssvæði verði auðkennd með minni hellum og takmörkunum á breidd inn- og útaksturssvæða.



Skýringaruppdráttur sem sýnir breytingar á fyrirkomulagi bílastæða og gönguleiða við Skólabraut

Breyting þessi er gerð vegna gangandi umferðar einkum skólabarna sem í dag virðast nota götuna sem göngusvæði. Bílastæði verða leyfð langs með gangstéttarbrún milli inn- og útaksturssvæða. Skólabraut er og hefur verið einstefnuakstursgata til vesturs að norðurbeygju götunnar við lóð nr. 14 við Skólabraut.

Við Skólabraut eru 8 fjölbýlishús, samtals 19 íbúðir

Nýtingarhlutfall á lóðunum er á bilinu 0,21-0,57

Sunnan Skólabrautar eru tvær stofnanalóðir á lóðunum Skólabraut 3 og 5 (vistheimili fyrir eldri borgara), samtals 40 íbúðir. Bílastæði fyrir þessi hús eru sunnan Skólabrautar, þvert á götuna alls 17 stæði, gangstétt er við bílastæðin. Lóðirnar eru utan deiliskipulagssvæðisins.

3.6 Almennir skilmálar vegna breytinga og bílastæða.

Við þegar byggð hús við framangreindar götur, Kirkjubraut og Skólabraut er ekki gert ráð fyrir breytingum utan þeim sem fylgja almennu viðhaldi og endurnýjun. Heimilt verður þó að gera sólskála við þegar byggð hús, mest 10 m² og heimilað verður að byggja veggsvaflir, mest 4 m², þar sem það fellur að húsinu og eykur íbúðargæði. Allar breytingar eru sem fyrr háðar samþykki byggingarfulltrúa og skulu uppfylla kröfur byggingarreglugerðar.

Komi til niðurrifs og nýbygginga á þegar byggðum lóðum við Kirkjubraut og Skólabraut skal miða við sömu byggingarlínu að götum og fyrir er og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,5 með bílgeymslum. Dregin hafa verið upp byggingarreitir með föstum byggingarlínum að götum og sambyggðum bílgeymslum milli lóða þar sem því verður við komið, eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti. Sérkennum götumyndanna er haldið, byggingarreitir eru norðan megin og mynda þannig skjól fyrir garð- og útivistarsvæði að sunnanverðu. Um minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi skal fara skv. gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Almenn bílastæði eru í götum, en gert er ráð fyrir 2. bílastæðum fyrir hverja í lóð. Ekki er kunnugt um fornminjar á lóðunum, komi annað í ljós skal framfylgja 24. gr laga um menningarminjar nr 80/2013.

4. AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

4.1 Auglýsingatími

Auglýsing um skipulagsmál á Seltjarnarnesi

6.9.2016

Valhúshæð og grannsvæði

Bæjarstjórn Seltjarnarness auglýsir hér með tillögu að deiliskipulagi Valhúshæðar og grannsvæða, skv. 41. gr. skipulagssлага nr. 123/2010.

Hér er um að ræða nýtt deiliskipulag. Deiliskipulagssvæðið nær yfir Valhúshæð, Plútóbreyku, Bakkagarð, svæða norðan Norðurstrandar frá Austurströnd að Lindarbraut, svæða sunnan Suðurstrandar frá Steinavör að Lindarbraut auk Kirkjubrautar og Skólabrautar.

[Tillaga að deiliskipulagi Valhúshæðar og grannsvæða](#)

[Greinargerð fyrir deiliskipulagi Valhúshæðar og aðliggjandi útivistarsvæði](#)

4.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu

Samantekt úr fundargerð byggingarnefndar.

Valhúshæð

Breyting á deiliskipulagi Valhúshæðar auglýst 6.9.2016-14.10.2016.

8 athugasemdir bárust, þar af 4 samhljóða tölvupóstar.

1. Skrifleg athugasemd íbúa. Svandís Bergmannsdóttir, Skólabraut 6

1.1.

Blanda saman húsabyggð og útivistarsvæðum samrýmist ekki skipulagsreglugerð: „5.3.1. gr. Afmörkun deiliskipulags. Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsapýrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag.

Svar

Í reglugerðin segir „að jafnaði“ og mjög algengt að deiliskipulag ná yfir íbúðasvæði og útivistarsvæði. Í greinargerð eru skilmálar þessara svæða hins vegar aðgreindir kaflar annars vegar fyrir útivistarsvæðið og hins vegar fyrir byggðar lóðir.

1.2

Núverandi byggingareitur furðulegur í greinargerð. Núverandi byggingareitur er ekki sýndur á nú þegar byggðum húsum (Skólabraut 4,8,10). Einnig er gert ráð fyrir byggingareit fyrir framan bílskúra á mörgum stöðum en samkvæmt greinargerð er ekki gert ráð fyrir neinum viðbyggingum. Óskiljanlegt hvað fólk á að byggja fyrir framan núverandi bílskúra.

Svar

Í kafla 3.6 Almennir skilmálar vegna breytinga segir:

„Við þegar byggð hús við framangreindar götur, Kirkjubraut og Skólabraut er ekki gert ráð fyrir breytingum utan þeim sem fylgja almennu viðhaldi og endurnýjun. Heimilt verður þó að gera sólskála við þegar byggð hús, mest 10 m² og heimilað verður að byggja veggsvaflir, mest 4 m², þar sem það fellur að húsinu og eykur íbúðargæði. Allar breytingar eru sem fyrr háðar samþykki byggingarfulltrúa og skulu uppfylla kröfur byggingarreglugerðar. Komi til niðurrifs og nýbygginga á þegar byggðum lóðum við Kirkjubraut og Skólabraut skal miða við sömu byggingarlínu að götum og fyrir er og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,5 með bílgeymslum. Dregnir hafa verið upp byggingarreitir með föstum byggingarlínum að götum og sambyggðum bílgeymslum milli lóða þar sem því verður við komið, eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdretti. Sérkennum götumyndanna er haldið, byggingarreitir eru norðan megin og mynda þannig skjól fyrir garð- og útivistarsvæði að sunnanverðu.“

1.3

Ekki er gert ráð fyrir smáhýsum á neinum lóðum eins og núverandi byggingareglugerð heimilar og er mjög algengt að hafa á lóðum. Byggingareglugerð (gr.2.3.5). Óskað er eftir að slíkt verði sett inn.

Svar

Smáhýsi þarf ekki að sýna deiliskipulagsuppdraetti heldur eru ákvæði í byggingareglugerðinni sem lýtur að stærð, fjarlægð frá gluggum, lóðamörkum, ofl. Í greinargerð deiliskipulagsins verður bætt við tilvísun í Byggingareglugerð gr. 2.3.5 þar sem vísað er í minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi.

1.4

Vantar hæð ofan á Skólabraut 6. Samkvæmt samþykktum byggingarteikningum er leyfi fyrir einni hæð ofan á Skólabraut 6 en ekki er gert ráð fyrir því í þessum tillögum, (bls.16). Óskað er eftir að sá réttur sé skilgreindur þannig að ekki sé neinn vafi á honum.

Svar

Skv. samþykktum teikningum frá 1972 er ekki gert ráð fyrir hæð ofan á núverandi hús. Eldri teikningar (frá 1949 og 1950) sem sýna viðbótarhæð á húsið, eru ekki í gildi lengur.

1.5

Gatan og bílastæði. Umferðaröryggisáætlun kveður á um að kanna skástæði við Skólabraut en engar opinberar athuganir hafa verið gerðar og kynntar almenningi á þessu svæði.

Svar

Íbúafundur var haldin 7. október 2015 þar sem kynnt var tillaga að breytingu á deiliskipulagi og aftur á íbúafundi áður en deiliskipulagið var auglýst. Áform um skástæði á Skólabraut eru ekki til frekari skoðunar.

1.6

Það er þörf á fjölgun bílastæða í götunni. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir beinum/langs bílastæðum og gangstétt norðan við götuna en slíkt veldur óþarfa hættu fyrir gangandi þar sem innkeyrslur úr bílastæðum húsa er fyrir. Það væri mun öruggara að hafa skástæði norðan við götuna. Það myndi einnig fjölga bílastæðum töluvert sem hefur lengi verið talin þörf á. Einnig auðveldara að komast í og úr skástæðum. Öll bílastæði í götum eru miðuð við litla bíla en hvergi er gert ráð fyrir stærri bílum, rútum eða bílastæðum fyrir fatlaða.

Svar

Eftirfarandi skýringaruppdráttur sýnir breytingar á fyrirkomulagi bílastæða og gönguleiða við Skólabraut.



Breyting þessi er gerð vegna gangandi umferðar einkum skólabarna sem í dag virðast nota götuna sem göngusvæði. Bílastæði verða leyfð langs með gangstéttarbrún milli inn- og útaksturssvæða. Skólabraut er og hefur verið einstefnuakstursgata til vesturs að norðurbeygju götunnar við lóð nr. 14 við Skólabraut. Fjöldmörg bílastæði eru inn á aðliggjandi lóðunum. Á þessu svæði er ekki gert sérstaklega ráð fyrir bílastæðum fyrir stærri bíla.

1.7

Ekki er hægt að sjá að deiliskipulagstillagan geri ráð fyrir þeim bílastæðum sem kirkjan setti upp á sitt einsdæmi á sinni lóð og bærinn virðist ekki hafa gert athugasemdir við.

Svar Seltjarnarnesbær sá um gerð þessara bílastæða. Þetta eru opin bílastæði sem nýtast bæði íbúum og kirkjugestum. Þessi bílastæði verða sett inn á deiliskipulagsuppráttinn.

1.8

Ekki er tekið fram í greinargerð hvert athugasemdir eigi að sendast eða auglýsingatíma en það á að bæta því við eftir auglýsingatíma!

Svar

Í auglýsingu um deiliskipulagið koma fram upplýsingar um auglýsingartíma og hvert athugasemdir skuli sendast.

2. Tölvupóstur formanns sóknarnefndar Seltjarnarnesskirkju, Guðmundar Einarssonar,

2.1

Á fundi sóknarnefndar Seltjarnarnesskirkju fimmtudaginn 15. september var eftirfarandi bókun samþykkt:

„Heimilt er að gera minniháttar breytingar á lögun kirkjulóðarinnar ef fornleifar eða viðbygging við kirkjuna gefa tilefni til.“

Þessari athugasemd hér með komið á framfæri.

Svar

Endanleg lögun og stærðir lóða eru ekki til samþykktar í nýju deiliskipulagi. Það verður ákveðið á mæliblaði. Tekið er jákvætt í bréf formanns sóknarnefndar og mælt með að lögun lóðar verði breytt. Hún verður lagfærð á deiliskipulagsupprætti.

3. Bréf frá íbúa, Margréti Pálsdóttur Steinavör 6

3.1

Með þessu bréfi óskar undirrituð eftir því að koma á framfæri skoðun sinni á hugmynd um uppsetningu hundagerðis við Suðurströnd á grundvelli tillögu að deiliskipulagi Valhúsahæðar og grannsvæða.

Fyrirhugað hundagerði á ekki heima við íbúðabyggð á Seltjarnarnesi. Hundagerði mun valda óþarfa ónæði, óþrifnaði og hljóðmengun í hverfinu sem og mögulegri smithættu auk þess sem hundar sleppa gjarnan frá eigendum sínum með tilheyrandi óþægindum eins og dæmin sanna. Umrætt svæði er við fjölfarna göngu- og akstursleið við þetta byggð. Hundagerði á þessum stað yrði einnig í miklu návígi við fjölsótt útivistar- og leiksvæði, aðgengilega fjöru og Bakkagarð. Auk þess yrði hundagerði mikill lýtir í umhverfinu vegna girðinga.

Það er einlæg von mín að Skipulags- og umferðarnefnd endurskoði tillögu sína hvað hundagerði varðar og leggi hana til hliðar áður en deiliskipulag Valhúsahæðar og grannsvæða verður samþykkt.

Svar

Við vinnslu deiliskipulagsins kom fram ósk um staðsetningu hundagerðis innan deiliskipulagssvæðisins. Með hliðsjón af athugasemdum íbúa mun verða fallið frá þessu og hundagerðið fjarlæggt af skipulagsupprætti.

4. Tölvupóstur íbúa, Guðmundar Hafsteinssonar, Hofgörðum 25.

4.1

Sendi hér með athugasemd vegna auglýsingar deiliskipulags af svæði neðan

Norðurstrandar og Bollagarða. Ég vísa í bréfs sem er afritað hér að neðan.

Þetta bréf var sent til bæjarstjórnar og starfsmanna bæjarins ásamt þinglýstum gögnum. Sent þann 10. jan. 2016. Ekkert svar barst, hvorki frá kjörnum fulltrúum eða starfsmönnum bæjarfélagsins.

Nú hafa stígar verið lagðir neðan Norðurstrandar. Ekki var gert ráð fyrir aðkeyrslu að athafnasvæði við það uppsátur sem enn er nothæft í landi sem tilheyrði Bollagörðum. Vestasta

uppsátrið. Ég reikna því með að bæjaryfirvöld hafi reiknað með að þegar nauðsynlegt er að komast með ökutæki að uppsátrinu. Þá verð keyrt út af Norðurströnd á móts við hesthúsið og hjóla og göngustígar þveraðir til að komast að hliði í grjótagarði norðan Vesturbletts.

Bréfið:

10. jan. 2016.

Bæjarstjórn, bæjarstjóri og byggingafulltrúi Seltjarnarnesi.

Sendi þetta til upplýsinga fyrir núverandi bæjarfulltrúa og starfsmenn Seltjarnarnesbæjar. Upplýsingarnar eru á fjórum blöðum, Fógetamál no. 19. / 1974 ásamt þremur blöðum sem sýna fjörur og landskák vestast í landi Bollagarða sem sáttin tók til. Frumrit þeirra blaða eru einnig stimpluð af Sýslumanni höfuðborgarsvæðisins.

Ég vil benda á að það hefði verið eðlileg verkleg framvinda af hendi Bæjarfélagsins að hafa samband við réttihafa áður en grjótburður í austasta vararstæðið í Bollagörðum var hafin. Einnig fyrr þegar merkilegar jarðmyndanir við Hrafnabjörg voru urðaðar.

Það er hugsanlega einhver afsökun fyrir núverandi fulltrúa og starfsmennbæjarins að vitneskja um þessa SÁTT hafi ekki verið til staðar.

Ég reikna með að næstkomandi sumar munum við hefja lagfæringar á einni af þeim þremur uppsátrum sem eru norðan Bollagarða. Útafkeyrsla að þeirri vör af Norðurströnd, við gamla hesthúsið verður því aftur notuð.

Á það er bent að gamla hesthúsið er að verulegu leiti frá síðari hluta níttjándu aldar. Fyrirhönd afkomanda Haldóru Eyjólfsdóttur og Einas Guðmundssonar, Bollagörðum.

Svar

Inn í kafla 2.7 í greinargerðinni verður sett eftirfarandi:... Skv. Fógetamáli nr. 19/1974 er sátt sveitarfélagsins og Halldóru Eyjólfsdóttur um að „Svæði frá vesturmörkum Bollagarðalands að gamla vararstæðu austan Bollagarða og fjöru norðan Norðurstrandar skal Halldóra Eyjólfsdóttir og afkomendur hennar hafa einkaafnotarétt ásamt netalögnum. Umferðarréttur almennings skal þó haldast óbreyttur“.

5. Samhljóða tölvupóstur íbúa.

Hannes Tryggvi Hafstein, Lindarbraut 8

Ásgerður Hrönn Hafstein, Grænumýri 16

Jón Gunnsteinn Hjálmarsson, Melabraut 33

Katharina Olga Metlicka, Lindarbraut 8

5.1

Með þessu bréfi óskar undirritaður eftir því að koma á framfæri skoðun sinni á uppsetningu hundagerðis við Suðurströnd á grundvelli tillögu að deiliskipulagi Valhúsaheðar og grannsvæða.

Fyrirhugað hundagerði á ekki heima við íbúðabyggð á Seltjarnarnesi. Hundagerði mun valda óþarfa ónæði, óþrifnaði og hljóðmengun í hverfinu sem og mögulegri sýkingarhættu auk þess sem hundar sleppa gjarnan frá eigendum sínum með tilheyrandi óþægindum eins og dæmin sanna. Umrætt svæði er fjölsótt útivistar- og leiksvæði í námunda við Bakkagarð, göngustíg og aðgengilega fjöru.

Það er einlæg von mín að Skipulags- og umferðarnefnd endurskoði tillögu sína og leggi hana til hliðar áður en deiliskipulag Valhúsaheðar og grannsvæða verður samþykkt.

Svar

Sjá svar 3.1.

6. Umsögn frá Minjastofnun Íslands dagsett 10. mars 2017.

6.1 Minjastofnun Íslands telur að mæla þurfi upp sýnilegar fornleifar á svæðinu í tengslum við þessa vinnu. Mikilvægt að herminjar á útivistarsvæðinu verði mældar upp og bendir á að slíkt nýtist vel í vinnu við útfærslu svæðisins og kynningu á þessum minjum. Taka skal tillit til minja sem ekki eru lengur sýnilegar

Svar

Inni í kafla 2.6 Minjasvæði verður sett eftirfarandi setning: Útfærsla framkvæmda á útivistarsvæði skal unnin nánar af landslagshönnuði. Mæla þarf upp sýnilegar minjar og taka tillit til annarra fornleifa sem ekki eru lengur sýnilegar en leynast undir sverði. Herminjar á útivistarsvæði skulu mældar upp svo nýtist við vinnu á útfærslu svæðisins.

7. Umsögn frá Skipulagsstofnun dagsett 23. febrúar 2017

7.1 Skipulagsstofnun telur að skýra þurfi áform um hafnaraðstöðu og styrkingu varnargarða. Að samræma þurfi skilmála deiliskipulagsins við aðalskipulag Seltjarnarnes 2015-2033 sem er í staðfestingarferli.

Svar

Inn í kafla 1.6 Náttúruvá og varnir gegn mengun sjávar verður eftirfarandi setning:

Endurbætur við Bollagarða eru taldir brýnastar. Af þessum sökum er brýnt að sjá til þess unnt sé að halda sjóvörnum í viðunandi ástandi og forðast mannvirkjagard þar sem hætta er á flóðum

Inn í kafla 3.2 Smábátahöfn við Bakkavör verður eftirfarandi setning:

Gert er ráð fyrir stækkun og þróun smábátahafnarinnar við Bakkavör/Vesturvör þannig að innan núverandi varnargarða verði hægt að tvöfalda bátalegu pláss frá því sem nú er. Jafnframt er stefnt að því að bæta við útivistaraðstöðu fyrir almenning á svæðinu.

5. HEIMILDASKRÁ

1. Aðalskipulag Seltjarnarness 2006-2024, greinargerð. Skipulag og hönnun og Seltjarnarnesbær
2. Byggingarreglugerð nr. 112/2012
3. Endurskoðun aðalskipulags Seltjarnarness 2006-2024. Skipulags- og matslýsing, Alta 2014
4. Fornleifastofnun Íslands 2006, Fornleifaskráning á Seltjarnarnesi
5. Fornleifastofnun Íslands 2016. Fyrirhugaður hjólastígur á Seltjarnarnes: Úttekt á fornleifum vegna deiliskipulags.
6. Fógetamáli nr. 19/1974
7. Skipulagslög nr. 123/2012
8. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
9. Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningarblað 9, nýtt deiliskipulag
10. Siglingastofnun. Yfirlit um sjóvarnir árið 2011
11. Heimasíða Seltjarnesbæjar, seltjarnarnes.is
12. Heimasíða Umhverfisstofnunar, www.ust.is
13. Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000
14. Lög um menningarminjar nr. 80/2012
15. Lög um náttúruvernd nr.44/1999
16. Lög um mannvirki nr. 160/2010
17. Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
18. Skipulagslög nr. 123/2010.
19. Skipulagsreglugerð nr.nr. 90/2013
20. Reglugerð nr. 796/1999 um varir gegn mengun vatns

6. VIÐAUKI – HÚSASKRÁ
