



GREINARGERÐ

DEILISKIPULAG LEIKSKÓLA SELTJARNARNESBÆJAR

Afmörkun svæðis

Deiliskipulagstillaga þessi nær til reits S-3 í aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar. Reiturinn liggur á horni Suðurstrandar og Nesvegar og afmarkast af þeim götum svo og Selbraut til suðurs. Reiturinn er í aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar 2015-2033 skilgreindur sem “Leikskóli og önnur samfélagsþjónusta”.

Reiturinn er 10518 m² að stærð. Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum.

Umhverfi og staðhættir

Svæðið er í um 13 m hæð yfir yfir sjávarmáli og hallar til norðausturs meðfram Suðurströnd og Nesvegi. Það er miðlægt innan Seltjarnarnesbæjar og í nálægð við verslun og þjónustu. Stutt er í bókasafn, sundlaug, tónlistarskóla og íþróttasvæði. Stofnbrautin Suðurströnd liggur meðfram nyrðri hluta svæðisins.

Á svæðinu eru nú starfræktar þrjár af fjórum starfsstöðvum Leikskóla Seltjarnarness í þremur húsum. Það eru Sólbrekka, 668,4m², reist árið 1981, Mánabrekka, 645,5m² reist árið 1996, og Fagrabrekka, reist árið 2018.

Reitnum er í dag skipt í þrjár lóðir, lóð Sólbrekku – Suðurströnd, 2500m², lóð Mánabrekku - Suðurströnd 1, 3800m², og svokallaðan Ráðhúsreit, 3288m². Fyrri tvær lóðirnar eru nýttar undir leikskólann, en Ráðhúsreiturinn er að mestu bílastæði, bæði almenn og fyrir leikskólann, og á þeim reit stendur Fagrabrekka.

Aðkoma að reitnum er frá Suðurströnd.

Engar kvaðir eru á reitnum.

Markmið deiliskipulagsbreytingar

Í aðalskipulagi Seltjarnarness 2015-2033 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem “Leikskóli og önnur samfélagsþjónusta”. Í samræmi við yfirlýsta stefnu aðalskipulagsins eru markmið og leiðarljós deiliskipulags reitsins m.a. eftirfarandi:

- Að ná fram á lóðinni deiliskipulagi sem samræmist markmiðum aðalskipulags og þeim vilja bæjaryfirvalda að fjölga deildum Leikskóla Seltjarnarness á lóðinni.
- Sameina lóðir á svæðinu í eina lóð.
- Skilgreina byggingarreiti og byggingarmagn á reitnum og setja fram samræmda skilmála.
- Að skilgreina og setja fram allar kvaðir.
- Skilgreina heimildir til niðurrifs húsa.

Lóð og hús

Á reitnum eru nú þrjár lóðir:

- Lóð Mánabrekku, Suðurströnd 1, landnúmer 176383, 3800 m²,
- Lóð Sólbrekku, Suðurströnd, landnúmer 117633, 2500 m²,
- „Ráðhúsreitur“, án landnúmers, 3288 m².

Gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögum að þessar lóðir verði sameinaðar í eina lóð sem verður þá 9588 m² að stærð.

Lagt er til að sameinuð lóð fái heitið Suðurströnd 1 og landnúmerið 176383 eins og núverandi lóð Mánabrekku.

Á sameinaðri lóð, Suðurströnd 1, munu þá standa eftir breytingu þrjú hús. Suðurströnd 1 (Mánabrekka), Suðurströnd 1A (Sólbrekka) og Suðurströnd 1B (nýbygging)

Aðgengi - samgöngur

Aðkoma gangandi að leikskólanum verður frá Suðurströnd. Aðkoma með almenningssamgöngum verður óbreytt, biðstöðvar bæði við Nesveg og Suðurströnd. Aðkoma akandi/hjólandi að leikskólanum verður frá Suðurströnd inná núverandi bílastæði (34 stæði), auk þess sem bætt verður við tvisvar sinnum fimm „sleppistæðum“ við Suðurströnd. Alls verða því 44 stæði sem tilheyra leikskólunum á reitnum.

Aðkoma neyðarbíla og sorpbíla verður eins og nú er frá Suðurströnd.

Húsakönnun – niðurrif húsa

Leitað hefur verið til Minjastofnunar varðandi núverandi hús á reitnum. Samkvæmt bréfi frá stofnuninni dags. 9. júní 2020 er ekki talið tilefni til að framkvæmt verði mat á varðveislugildi umræddra húsa í formi húsakönnunar. Lagt er til að Fagrabrekka verði rifin og/eða flutt.

Fornleifar

Engin friðlýst svæði eru á skipulagssvæðinu en fyrir liggur fornleifaskráning Fornleifastofnunar Íslands ses á Seltjarnarnesi frá árinu 2006 (FS 305-05221), þar sem getið er fjögurra merktra fornleifa á horni Suðurstrandar og Nesvegur.

Engin ummerki sjást um þessar minjar og eru þær horfnar undir núverandi bílastæði á Ráðhúsreit. Samkvæmt skráningunni eru eftirfarandi minjar innan svæðisins:

- GK-228.012 Hæðarendi/bæjarstæði/bústaður
- GK-228.020 heimild/útihús
- GK-228.021 heimild/kálgarður
- GK-228.022 heimild/herminjar/kampur

Minjar þessar eru merktar inn á skipulagsuppdrátt.

Minjastofnun mun gera kröfur um mótvægisáðgerðir í formi könnunarskurða (allt að 10% af heildarstærð skipulagssvæðisins) áður en framkvæmdir geta hafist

Byggingarmagn og byggingarreitir

Núverandi byggingarmagn á reitnum eftir að Fagrabrekka verður fjarlægð er 1313,9 m².

Samkvæmt samþykktu aðalskipulagi er stærð reits S3 1,1ha og leyfilegt heildarnýtingarhlutfall A og B rýma ofanjarðar á reitnum 0,4.

Samkvæmt tillögu þessari að deiliskipulagi verður leyfilegt að auka byggingarmagn á reitnum um 2200m², og verður því leyfilegt heildarbyggingarmagn 3513,9m² og nýtingarhlutfall reitsins því 0,32. Stærstur hluti þess byggingarmagns er í ný/viðbyggingu sem tengd verður við Mánabrekku með tengigangi, en hluti byggingarmagns er stækkunarmöguleiki á anddyrum Mánabrekku. Hæðir bygginga koma fram á sneiðum og útlitum.

Miðað er við að gólfkóti á 1. hæð nýbyggingar sé 12,1. Heimilt er við endanlega hönnun bygginga að breyta þeim kóta og þar með öðrum kótum nýbyggingainnar um 0,3 m upp eða niður komi í ljós að það henti betur aðstæðum á lóðinni.

Heimilt er að einstaka byggingarhlutar, s.s. lyftuhús, tæknirými, ofanljós, þakbrúnir og handrið gangi upp fyrir hámarks hæðarsetningu um allt að 1,2 m.

Byggingarreitur fyrir stækkun leikskólans er skilgreindur á horni Selbrautar og Nesvegar, sem og kringum anddyri Mánabrekku.

Yfirbragð

Áhersla er lögð á vandaðan frágang bygginga og lóðar og aukin umhverfisleg gæði svæðisins.

Lóð

Núverandi lóðir skiptast í núverandi leikskólalóðir/leiksvæði Mánabrekku og Sólbrekku, bílastæði leikskólanna og almenn bílastæði á Ráðhúsreit.

Gert er ráð fyrir að núverandi leikskólalóðir og bílastæði leikskólanna á Ráðhúsreit verði að mestu óbreytt. Almenn bílastæði á Ráðhúsreit verða lögð niður og á því svæði kemur nýbygging og leiksvæði/aðkoma að nýjum leikskóladeildum í þeirri byggingu. Skal frágangur þeirra svæða vera í samræmi við núverandi frágang á leikskólalóðunum. Nýbyggingin er nokkuð frá lóðarmörkum að götu bæði við Nesveg og Suðurströnd, og skal ganga frá lóðinni þar á milli á vandaðan hátt með gróðursvæðum með lágvöxnum gróðri.

Gönguleiðir innan lóðar að byggingum verða með lágri vingjarnlegri lýsingu og snjóbræðslu.

Sorp

Gert er ráð fyrir að rými fyrir sorpflokkun sé á 1. hæð nýbyggingar við Suðurströnd, með aðkomu innan úr húsinu og að utan frá Suðurströnd.