

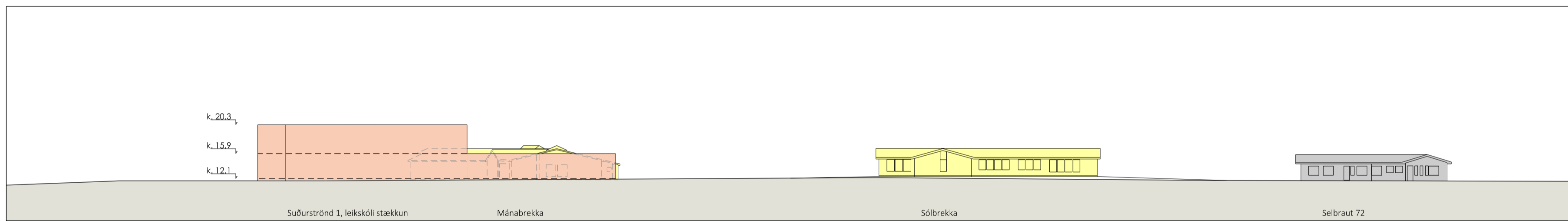
Údráttur úr aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar 2015-2033

- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulagstillögu
 - Lóðarmörk
 - Lóðarmörk sem falla niður
 - Götur og bílastæði
 - Nýbygging
 - Núverandi byggingar sem verða fjarlægðar
 - Núverandi byggingar í nágrenni
 - Byggingarreitur tvær hæðir
 - Byggingarreitur ein hæð
 - Hæðir húss
 - Kóti
 - Númer húss við götu
 - Staðsetning og númer fornleifa

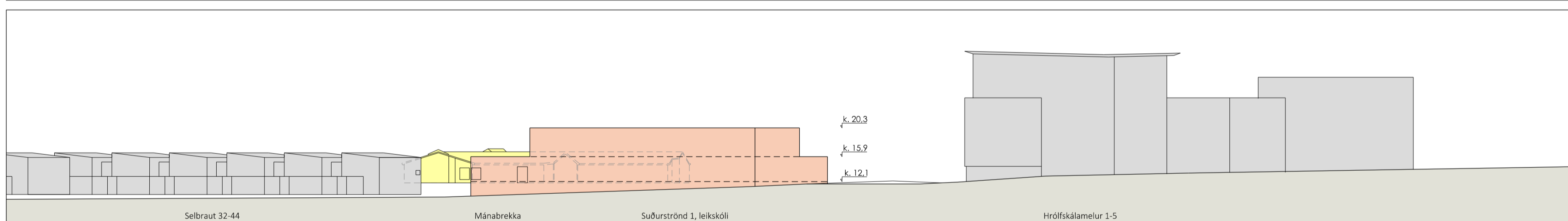
NÚVERANDI ÁSTAND kvarði: 1:1000

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI kvarði: 1:1000

SKÝRINGARMYND kvarði: 1:1000



ÚTLIT AÐ SÚÐURSTRÖND kvarði 1:500



ÚTLIT AÐ NESVEGI kvarði 1:500

SKILMÁLATAFLA	Stærð á reit m ²	Lóðarstærð m ²	Landnotkun	Gerð bygginga	Hæð bygginga	Núverandi byggingarmagn	Aukning byggingarmagns	Hámarks byggingarmagn A og B rýma ofanjarðar, m ²	Nýtingarhlutfall A og B rýma ofanjarðar, m ²
Reitur/lóð									
S-3 (Suðurströnd 1)	11000	9588	Leikskóli	Núverandi leikskólar, Sölbrekka og Mánabrekka Leikskóli - stækkun	Ein hæð Ein og tvær hæðir	1313,9	2200	3513,9	0,32



SKÝRINGARMYND: YFIRLITSMYND FRÁ NESVEGI/SÚÐURSTRÖND

GREINARGERÐ

Afmörkun svæðis
Deiliskipulagstillaga þessi nær til reits S-3 í aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar. Reiturinn liggur á horni Suðurstrandar og Nesvegur 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 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 Seltjarnarnes í þremur húsum. Það eru Sölbrekka, 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 Sölbrekka – Suðurströnd, 2500m², lóð Mánabrekka - Suðurströnd 1, 3800m², og svokallaðan Ráðhúsréit, 3288m². Fyrri tvær lóðirnar eru nýttar undir leikskólann, en Ráðhúsréiturinn 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 Seltjarnarnes 2015-2033 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem "Leikskóli og önnur samfélagsþjónusta". Í samræmi við yfirlýsta stefnu aðalskipulagsins eru markmið og leiðarljósi deiliskipulags reitsins m.a. eftirfarandi:

- Að ná fram á löðinni deiliskipulagi sem samræmist markmiðum aðalskipulags og þeim vísjá bæjaryfirvalda að fjölga deildum Leikskóla Seltjarnarnes á löðinni.
- Sameina löðir 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 Sölbrekku, Suðurströnd, landnúmer 117633, 2500 m²,
- „Ráðhúsréitur“, án landnáms, 3288 m².

Gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni 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 (Sölbrekka) og Suðurströnd 1B (nýbygging).

Aðgengi - samgöngur

Aðkoma gangandi að leikskólann verður frá Suðurströnd. Aðkoma með almenningssamgöngum verður óbreytt, bístöðvar bæði við Nesveg og Suðurströnd. Aðkoma akandi/hjólandi að leikskólann 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 leikskólann 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 forni húsakönnun. Lagt er til að Fagrabrekka verði rifin og/eða flutt.

Fornleifar

Engin friðlýst svæði eru á skipulagssvæðinu en fyrir liggur fornleifarfráning Fornleifastofnunar Íslands ses á Seltjarnarnesi frá árinu 2006 (FS 305-05221), þar sem getið er fjögurra merkra fornleifa á horni Suðurstrandar og Nesvegur. Engin ummerki sjást um þessar minjar og eru þær hornfar undir núverandi bílastæði á Ráðhúsréit. Samkvæmt skráningunni eru eftirfarandi minjar innan svæðisins:

- GK-228.012 Hæðarendi/bæjarstæði/bústaður
- GK-228.020 heimild/úthús
- 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 forni könnunarskurða (allt að 10% af heildarstærð skipulagssvæðisins) áður en framkvæmdir geta hafist

Byggingarmagn og byggingarreitur

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

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

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

Yfirbragð

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

Lóð

Núverandi lóðir skiptast í núverandi leikskólalóðir/leiksvæði Mánabrekku og Sölbrekku, bílastæði leikskólanna og almenn bílastæði á Ráðhúsréit. Gert er ráð fyrir að núverandi leikskólalóðir og bílastæði leikskólanna á Ráðhúsréit verði að mestu óbreytt. Almenn bílastæði á Ráðhúsréit verða lögð niður og á því svæði kemur nýbygging og leiksvæði/aðkoma að nýjum leikskólaleiðum 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 löðinni þar á milli á vandaðan hátt með gróðrúsvæðum með lágvöxnum gróðri.

Gönguleiðir innan lóðar að byggingum verða með lágru vingarnlegri lýsingu og snjóbræðslu.

Sorp

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b. var samþykkt í skipulagslaga og umferðarnefnd Seltjarnarnesbæjar

þann _____ 2023

og í bæjarstjórn

þann _____ 2023

Tillagan var auglýst frá _____ 2023
með athugasemdafrestri til _____ 2023
Auglýsing um gildistöku
breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023

Fyrir hönd Seltjarnarnesbæjar

mælikvarði _____ 1:1000, 1:500
dags _____ 3. apríl 2023

arkitektar

andróm
ANDRÓM ARKITEKTAR EHF.
HVERFISGATA 54
101 REYKJAVÍK
47 473107030
Haraldur Örn Jónsson 111254 3899
Hjörtur Hannesson 261279 3049
Kristján Garðarsson 270269 5679

LEIKSKÓLI SELTJARNARNESBÆ

Reitur S-3 á aðalskipulagi
Tillaga að deiliskipulagi