

AFSTÖÐUMYND 1:2500

**TIL UMHUGSUNAR:**

- Staðsetning gervigrasvallar
- Byggingarmagn
- Hæðir húsa
- Tengsl við eldri byggð
- Tengsl við íþróttaaðstöðu
- Samnýting við skólalóðir
- Umhverfisgæði
- Ávinningur /skerðing
- Aðkoma og umferð
- Bilastæði
- Gönguleiðir
- Atvinnustarfsemi
- Hagkvæmni
- Þróunarmöguleikar

**LYKLAR**

- NÚV. BYGGINGAR
- 2 HÆÐIR
- 3 HÆÐIR
- 4 HÆÐIR
- 6 HÆÐIR
- GERVIGRASVÖLLUR
- MÖRK NÚV. ÍPRÓTTAVALLAR

Í þessari tillögu er gert ráð fyrir gervigrasvelli og blandaðri byggð á Hrólfsskálamel og íbúðarbyggð við Suðurströnd neðan Valhúsaskóla.

Heildarbyggingarmagn er um 19 700 m<sup>2</sup> (þar af 1000 m<sup>2</sup> vegna stækkunar íþróttamiðstöðvar), auk um 4 400 m<sup>2</sup> í bilageymslum neðanjarðar. Þetta byggingarmagn jafngildir um 130 íbúðum af ýmsum stærðum sem ætla má að hýsa myndu um 350 íbúa, miðað við 2,7 íbúa á íbúð.

**Suðurströnd:**

Á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Byggingarmagn er samtals um 8.300 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er u.þ.b. 0,4. Gert er ráð fyrir um 50 íbúðum á svæðinu af breytilegum stærðum.

Gert er ráð fyrir að byggð verði 2ja - 3ja hæða byggð þar sem heimilt verði að koma fyrir þakgörðum á þökum bygginga.

Samtals er gert ráð fyrir 2,0 bilastæðum á íbúð, þar af 1 bilastæði í bilageymslu. Áætluð stærð bilageymslu er um 1.500 m<sup>2</sup>.

Við vesturenda sundlaugarinnar, sunnan Heilsugæslustöðvar, er gert ráð fyrir bættri aðkomu og fjölgun bilastæða. Á Suðurströnd verður sett hjárein á móts við núverandi innakstur að sundlaug og heilsugæslu.

**Hrólfsskálamelur:**

Á Hrólfsskálamel, á norðvesturhorni Suður-

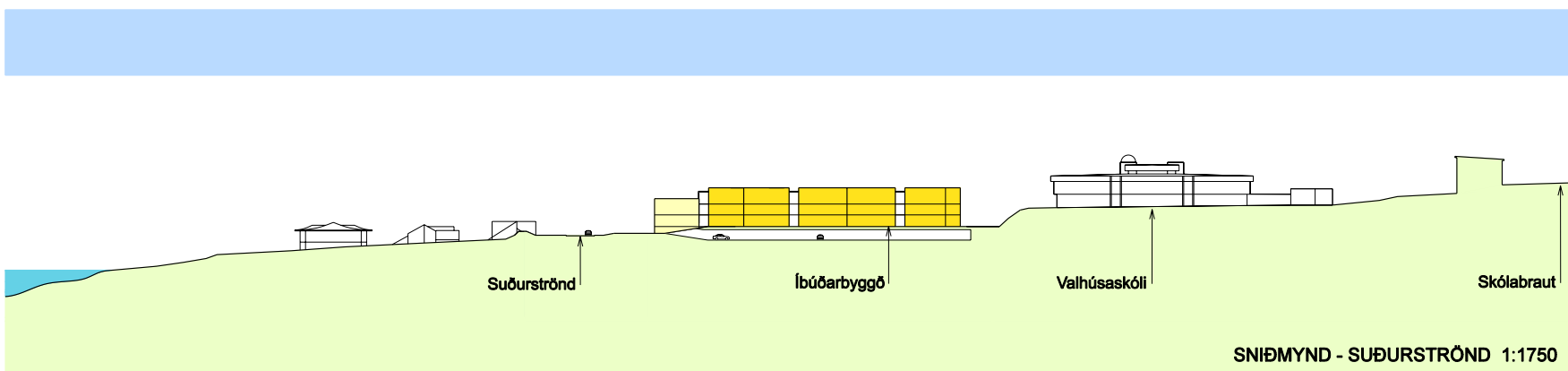
strandar og Nesvegjar, er skilgreind landnotkun miðsvæði. Gert er ráð fyrir að uppbygging verði blönduð byggð með áherslu á íbúðarbyggð.

Samtals er gert ráð fyrir um 11.400 m<sup>2</sup> byggingarmagni á svæðinu, þar af um 1000 m<sup>2</sup> vegna stækkunar íþróttamiðstöðvar. Nýtingarhlutfall á Hrólfsskálamel er u.þ.b. 1,10.

Verði allt byggingarmagnið nýtt fyrir íbúðarbyggð er gert ráð fyrir u.þ.b. 80 íbúðum á svæðinu af breytilegri stærð. Almenn er gert ráð fyrir að hús verði 4 hæðir, og að hærri byggingarhluti, allt að 6 hæðir, á horni Suðurstrandar og Nesvegjar myndi einskona kennileiti fyrir svæðið, þó þannig að gæði annarra íbúa í nágrenninu skerðist sem minnst. Gert ráð fyrir að fyrirhugaðar íbúðir verði a.m.k. 1 – 1,5 m yfir hæð aðliggjandi gatna.

Gert er ráð fyrir 2,0 bilastæði á hverja íbúð, en þó ekki fleirum en 0,5 ofanjarðar. Stærð bilageymslu er um 3.600 m<sup>2</sup>.

Á Hrólfsskálamel, austan við íþróttahús, er skilgreind landnotkun opið svæði til sérstakra nota – íþróttasvæði. Gert er ráð fyrir gervigrasvelli á þeim hluta svæðisins af gerð D þar sem skammhlið vallarins snýr að Suðurströnd. Við gervigrasvöllinn er gert ráð fyrir flóðlýsingu. Í jaðri vallarsvæðisins verða upp sett ljósamóstur allt að 22 m há, allt að 6 móstur. Umhverfis gervigrasvöllinn verður 2 - 3 metra há girðing en á afmörkuðum svæðum við enda vallar verður hún allt að 5,5 metra há.



Gert er ráð fyrir að lóð Mýrarhúsaskóla stækki um 250 m<sup>2</sup> og gervigrasvöllurinn nýtist sem hluti af skólalóðinni.

Garðsvæði við íbúðarhús myndi hlekk í útivistarkeðju svæðisins, m.a. með tengingum við núverandi göngustíga og græn svæði. Sérstök áhersla verði lögð á öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Við hönnun húsa og mótun umhverfis skal áhersla lögð á vandaðan frágang og fjölbreytileika í efnisnotkun svo og sveigjanleika í innra skipulagi. Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa, t.d. með notkun glers eða líta og nýta útsýni eftir föngum.

**Um verslun og þjónustu á Seltjarnarnesi**

Úr niðurstöðum rýnihóps: "Rýnihópur leggur til að meginþungi verslunar og þjónustu verði á Eiðistorgi, ef þess er kostur, m.a. vegna þess að það myndi léttu umferð á gatnamótum Suðurstrandar og Nesvegjar.

Rýnihópur tekur ekki sérstaka afstöðu til uppbyggingar á ráðhúsreit en leggur til að nýting hans verði skoðuð í tengslum við eflingu þjónustu á Eiðistorgi."

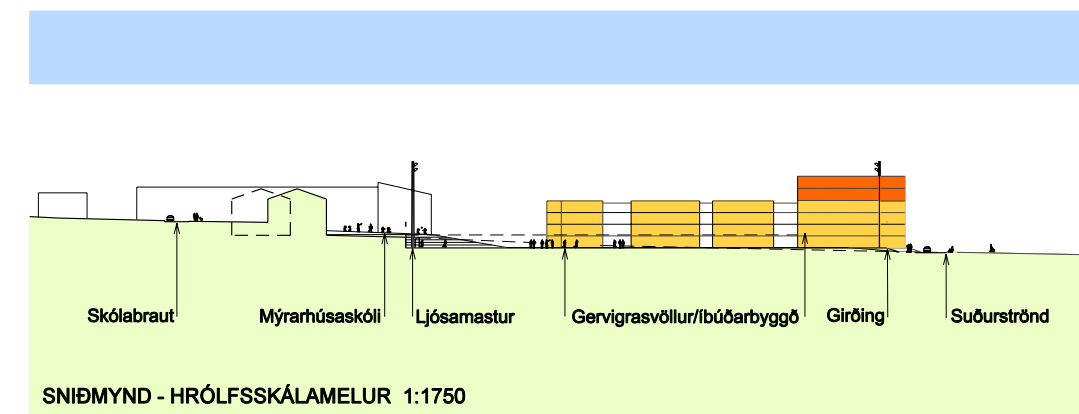
**Áhrif skipulagshugmynda rýnihóps á umferð og hljóðvist**

Í báðum tillögum er gert ráð fyrir svipuðum íbúðafjölda á Hrólfsskálamel. Umferðasköpun vegna þessara íbúða er minni en sú umferð sem fylgir núverandi starfsemi á Hrólfsskálamel. Hins vegar flyst aðkoma að byggðinni frá Suðurströnd yfir á Nesveg sem eykur umferð á kaflanum frá gatnamótum að suðurenda Mýrarhúsaskóla en minnkar að sama skapi á Suðurströnd. Einnig má gera ráð fyrir aukinni umferð um Nesveg norðan gatnamóta vegna keyrslu skólábarna sem nú endar á Hrólfsskálamel.

Í útreikningum sem liggja frammi á bókasafni bæjarins eru sýnd áhrif þessara breytinga á hljóðvist. Er þar miðað við að öll umferð að byggð á Hrólfsskálamel fari um Nesveg. Áhrif þessarar aukningar á hljóðvist við byggð á Austurströnd eru óveruleg.

Umferð á Suðurströnd vegna byggðar á núverandi knattspyrnuvelli eykst um 6 – 7 % frá því sem nú er, á kaflanum frá Steinavör að Nesvegi. Áhrif þess á hljóðvist gagnvart núverandi byggð eru vart mælanleg.

Heildarumferð á gatnamótum Suðurstrandar og Nesvegjar breytist óverulega í báðum tilvikum og þjónustustig gatnamótanna breytist ekki frá því sem nú er. Hið sama á við önnur gatnamót á skipulagsvæðinu, þjónustustig þeirra breytist ekki frá því sem nú er.



SNÍÐMYND - HRÓLFSSKÁLAMELUR 1:1750

**Íbúakosning - grunnur að skipulagi Hrólfsskálamels og Suðurstrandar**

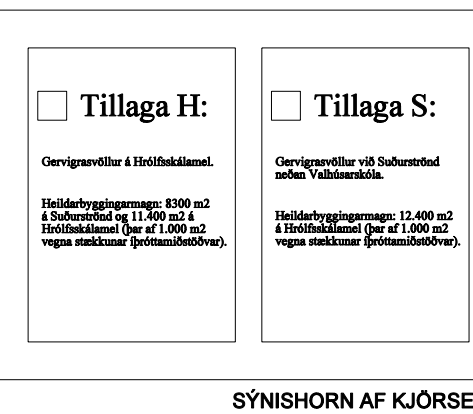
Bæjarstjórn Seltjarnarness ákvað á fundi sínum þann 25. maí sl. að efna til almennrar atkvæðagreiðslu meðal bæjarbúa um tvær tillögur sem grunn að deiliskipulagi Hrólfsskálamels og Suðurstrandar. Tillögurnar eru niðurstaða úr vinnu rýnihóps um skipulagsmál, sem starfað hefur frá því í byrjun mars og er þessum bæklingi dreift á öll heimili á Seltjarnarnesi til kynningar á þeim.

Vakin er athygli á því að kynningargögn og líkón til frekari skýringar eru til sýnis á bókasafni bæjarins á 2. hæð við Eiðistorg. Skipulagsráðsgjafar og fulltrúar skipulags- og mannvirkjanefndar verða í bókasafninu þriðjudaginn 21. og miðvikudaginn 22. júní, milli kl. 17 og 19 og svara fyrirspurnum. Bæjarbúar eru hvattir til þess að nýta þetta tækifæri.

Um atkvæðagreiðsluna gilda eftirfarandi reglur sem fram koma í auglýsingu frá Yfirkjörstjórn Seltjarnarneskaupstaðar 30. maí sl :

**Reglur um framkvæmd íbúakosningar um tillögur H og S vegna deiliskipulags Hrólfsskálamels og Suðurstrandar :**

1. Kjördagur er laugardagurinn 25. júní 2005 skv. ákvörðun bæjarstjórnar Seltjarnarness.
2. Niðurstaða kosningar er bindandi fyrir bæjarstjórn Seltjarnarness fyrir gerð formlegs deiliskipulags fyrir umrædd svæði, þ.e. Hrólfsskálamel og Suðurströnd.
3. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum en engin tiltekin ákvæði um lágmarksþátttöku eru sett.
4. Rétt til þátttöku hafa allir Seltírnigar á kosningaldri þ.e. 18 ára og eldri á kjördegi, sbr. II. kafli laga nr. 5/1998 um kosningar til sveitarstjórna.
5. Kosnið verður í Valhúsaskóla. Kjörstaður opnar kl. 09.00 á kjördag og lokar kl. 22.00.
6. Kjörskrá liggur frammi á bæjarskrifstofum Seltjarnarnesbæjar, Austurströnd 2, frá og með þriðjudeginum 14. júní 2005.
7. Unnt verður að greiða atkvæði utan kjörfundar. Atkvæðagreiðsla utan kjörfundar verður á bæjarskrifstofum Seltjarnarnesbæjar, Austurströnd 2, dagana 6. júní – 24. júní 2005 frá 12:00 til 19:00.
8. Að öðru leyti, þar sem það á við, verður við framkvæmd kosningarinnar tekið mið af lögum nr. 6/1998 um kosningar til sveitarstjórna.



SÝNISHORN AF KJÖRSEÐLI

