



# SELTJARNARNESBÆR



## DEILISKIPULAG MELSHÚSATÚNS

### SKIPULAGSLÝSING

skv. 40. gr. skipulagslaga  
Kynning 27. febrúar 2014

KANON ARKITEKTAR



## Inngangur

Skipulagssvæðið er nánast fullbyggt, en ekki er í gildi deiliskipulag fyrir það. Er því um að ræða nýtt deiliskipulag Melshúsatúns.

Í skipulagslýsingu þessari er lýst afmörkun svæðisins og áherslum við gerð deiliskipulagsins ásamt því sem vísað er í forsendur og fyrirliggjandi stefnur. Skipulagslýsingin er í samræmi við meginmarkmið gildandi Aðalskipulags Seltjarnarness 2006-2024.



## Samantekt á efni skiplagstillögu

Melshúsatún byggðist að stærstum hluta upp snemma á áttunda áratugi síðustu aldar á grundvelli skipulags- og byggingarskilmála og mæliblaða frá árunum 1973 og 1976.

Svæðið er nú nánast fullbyggt að frátöldum lóðum nr. 8 og 12 við Steinavör og nr. 1 við Hrólfskálavör.

Reynt er að fá heildræna mynd af hverfinu, svo standa megi vel að þróun þess til framtíðar. Samræma, skýra og skilgreina þarf ramma skipulags, s.s. byggingarreiti, hámarkshæðir húsa, nýtingarhlutfall lóða og íbúðarfjölda til að koma til móts við beiðnir um breytingar á markvissan hátt. Við skipulagsgerðina verður stígakerfi svæðisins tekið til sérstakrar skoðunar.

Ennfremur verður hugað að hljóðvistarmálum vegna umferðarhávaða frá Nesvegi.



## Afmörkun, aðkomur og lýsing skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið afmarkast af Suðurströnd til norðurs, Nesvegi til austurs, Skerjabraut til suðausturs, sjó til suðurs og Sandvík til vesturs. Miðsvæði og svæði fyrir þjónstustofnanir skv. gildandi aðalskipulagi (samfélagsþjónustu skv. nýrri skipulagsreglugerð) sunnan gatnamóta Suðurstrandar og Nesvegjar er ekki hluti skipulagssvæðisins.

Stærð deiliskipulagssvæðis 15 ha.

Akstursaðkoma að eystri hluta skipulagssvæðis er um Skerjabraut frá Nesvegi. Á vesturhluta skipulagssvæðis eru tvær húsagötur með aðkomu frá Suðurströnd að Hrólfskálavör og Steinavör. Á skipulagssvæðinu er nú þegar byggð einbýlis- og raðhúsa, einnar til tveggja hæða. Lóðir margra þeirra standa við sjó.

Á eystri hluta svæðis er byggð einbýlis- og raðhúsa sem grundvallast á skipulags- og byggingarskilmálum frá 1973. Hvor húsagerð þessa hluta er svipuð að stærð og gerð.

Á vesturhluta er byggð einbýlishúsa. Byggð við Hrólfskálavör og Steinavör grundvallast á skipulags- og byggingarskilmálum frá 1976. Einstaka hús eru með aukaíbúðum. Á skipulagssvæðinu er eitt skilgreint leiksvæði við horn Skerjabrautar og Sólbrautar.

Allar íbúðarhúsalóðir eru í einkaeigu.



## Forsendur, leiðarljós og markmið skipulags

Forsendur :

Staðfest Aðalskipulag Seltjarnarness 2006-2024 nær yfir svæði Melshúsatúns. Samkvæmt því er stærstur hluti skipulagssvæðisins íbúðarsvæði. Fjaran og umhverfi strandlengju ásamt leikvelli við horn Skerjabrautar og Sólbrautar eru skilgreind sem opin svæði til sérstakra nota. Aðalstígur er sýndur meðfram Suðurströnd og tengistígur meðfram Sólbraut.

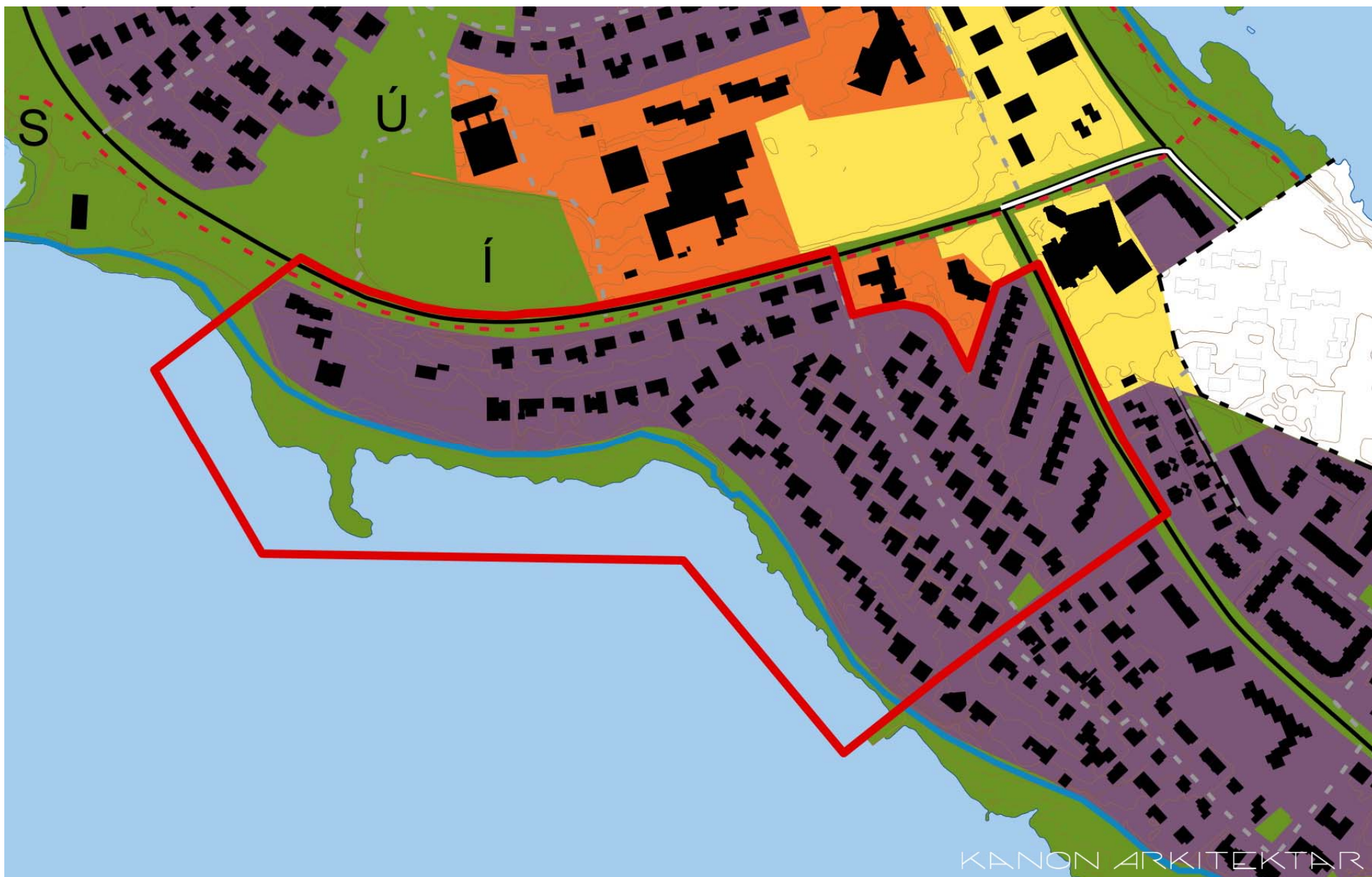
Skipulags- og byggingarskilmálarnir sem að framan er getið og byggt var eftir hafa ekki lögformlegt gildi sem deiliskipulag, en eru forsendur í skipulagsvinnu, ásamt núverandi byggð og fyrirbyggjandi mæliblöðum og þeim upplýsingum sem þar koma fram.

Helstu leiðarljós og markmið :

- Áhersla verður lögð á að varðveita og nýta sérstöðu Melshúsatúns, sem einkennist af nálægð við sjó og fjöru, fallettri sjávarsýn og góðum tengingum við verslun og þjónustu, íbúum hverfisins í hag.
- Hugað verði að umferðaröryggi og umhverfisgæðum í hverfinu. Hljóðvist fyrir íbúðarbyggð verði bætt til að nálgast viðmiðunarmörk þar um og í samræmi við Aðgerðaráætlun gegn hávaða 2013 – 2018, Vegagerðin og Seltjarnarnesbær.
- Göngu- og hjólastígakerfi svæðisins verði skoðað í samhengi við aðliggjandi svæði.
- Núverandi byggðarmynstur haldi sér í meginatriðum.



# ÚR AÐALSKIPULAGI AFMÖRKUN SVÆÐIS





## Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2201 - 2024
- Aðalskipulag Seltjarnarness 2006 - 2024
- Umhverfisstefna Seltjarnarnesbæjar, endurbætt 4. útgáfa sept 2001. Sjá Staðardagskrá 21 fyrir Seltjarnarnes.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



## Umhverfi og staðhættir

Melshúsa er fyrst getið í Jarðarbókinni 1703 sem hjáleigu frá Lambastöðum. Á árunum 1914-1939 rak Thor Jensen þar kúabú og útgerðarfélag hans, Kveldúlfur, rak fiskverkun á hluta jarðarinnar. Árið 1930 bættist við lifrarbræðslustöð á svæðið. Bæjarhúsin í Melshúsum voru rifin um 1970. Tvær uppskipunarbryggjur voru gerðar. Önnur nálega beint fram af botnlanga Selbrautar. Undirstöður bryggjunnar, sem var úr tré, má enn greina við sjávarborð.

Fyrsta gosdrykkjaverksmiðja á landinu, Sanitas, stóð í landi Melshúsa, í húsi sem reist var árið 1905 fyrir verksmiðjuna.

Umhverfi skipulagssvæðisins er margbreytilegt, það nýtur nálægðar við sjó með fjölbreytta og lífmikla fjöru og tilkomumikla fjallasýn til suðvesturs.

Lega skipulagssvæðisins er hagstæð með tilliti til tengsla við náttúrusvæði og fjöru sem og við verslun og þjónustu. Tengingar við helstu verslun, þjónustu og stofnanir bæjarins eru um Nesveg og Suðurströnd. Land skipulagssvæðisins nær hæst í um 12,0 m yfir sjávarmáli við Selbraut. Byggð er lægst í um 4,0 m yfir sjó við nokkur hús næst sjónum.





## **Veðurfar**

Á Seltjarnarnesi er veðurfar svipað og annars staðar með sjávarsíðu höfuðborgarsvæðisins. Norðaustanvindar eru þó mun minna ríkjandi á Seltjarnarnesi en í austurborg Reykjavíkur. Norðlægur vindur (Hvalfjarðarstrengurinn) er aftur á móti mun meiri á Seltjarnarnesi. Lega Melshúsatúns og byggð til norðurs veitir nokkurt skjól fyrir honum. Suð- og vestlægar áttir geta verið allsterkar og valdið aukinni sjávarhæð.

## **Jarðfræði, jarðvegur og grundun**

Meðfram strandlengju er basalhraun / grágrýti og upp af henni sjávarkambur, malarblönduð laus setlög. Ekki er vitað til að mengandi starfsemi hafi farið fram á svæðinu.

## **Kvaðir, verndun, fornleifar**

Engin friðlýst svæði eða svæði á Náttúruminjasrá eru á skipulagssvæðinu. Unnin hefur verið skýrslan Fornleifaskráning á Seltjarnarnesi. Á skipulagssvæðinu eru nokkrir minjastaðir og einhverjir þeirra horfnir vegna byggðar. Þeir sem eftir eru verða merktir á deiliskipulagsuppdrátt.

Samhliða gerð skipulagsins verður unnin húsakönnun fyrir skipulagssvæðið.



## Samráð og kynningar

Áhersla á samráð við íbúa og hagsmunaaðila.

Í samræmi við 40. gr. skipulagslaga verður leitað umsagnar um skipulagslýsingu þessa hjá Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Skipulagslýsingin verður kynnt fyrir almenningi á heimasíðu Seltjarnarnesbæjar og á opnum kynningarfundum (þessi fundur).

Höfð verður hliðsjón af ábendingum og umsögnum sem berast um skipulagslýsinguna við vinnslu að tillögu að deiliskipulagi, en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti. Athugasemdir og ábendingar frá kynningarfundum verða metnar við mótun deiliskipulagstillögu.

Þá verður unnin tillaga að deiliskipulagi Melshúsatúns og hún kynnt á almennum opnum fundi áður en hún er tekin til afgreiðslu í bæjarstjórn í samræmi við 40. gr. skipulagslaga.

Þegar bæjarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst í samræmi við 41. grein skipulagslaga.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillaga verði tilbúin til kynningar fyrir miðjan maí n.k. Almennur opinn kynningarfundur í kjölfar þess.



Þeir sem áhuga hafa á eða tilefni til að leggja fram ábendingar eða athugasemdir, sendi þær á Þórð Ó. Búason, skipulags- og byggingarfulltrúa Austurströnd 2, 170 Seltjarnarnes, eða á netfangið: [postur@seltjarnarnes.is](mailto:postur@seltjarnarnes.is), merkt skipulags- og byggingarfulltr eigi síðar en 21. mars n.k.

Leitað verður umsagnar Skipulagsstofnunar sem skal senda bæjarstjórn ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, telji hún ástæðu til þess, innan þriggja vikna frá því að henni berst hún.