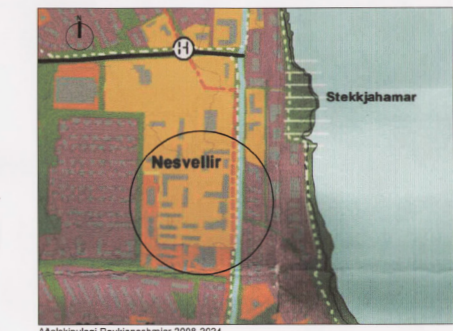


# Breyting á Nesvellir deiliskipulag Íbúða og þjónustusvæði Reykjanesbæ



Áðalskipulagi Reykjaneshöfnar 2008-2024



Núverandi fyrirkomulag bygginga á reitnum

## Greinargerð

**Deiliskipulagsbreyting, Nesvellir deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði**

**A. Skipulagsvæði**  
Breyting deiliskipulagsins er unnin út frá skilmálum gildandi deiliskipulags Nesvellir deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt í bæjarstjórn 21.2.2006 og tók gildi 22.08.2006, auk síðari breytingu deiliskipulags samþykkt í bæjarstjórn 2.10.2007. Breyting deiliskipulagsins er samræmi við gildandi Áðalskipulag Reykjaneshöfnar 2008-2024. Gildandi skipulagsvæði er annars vegar íbúða og þjónustusvæði 66.626 m<sup>2</sup> að stærð og afmarkar í norð af Krossmói og Samkaupsvegur, í vestri af Vallarbraut, í suðri af Hjallevog og austri af Njardarbraut. Hins vegar er iðfélagsheimilis Svapas alls 11.367 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð svæðis samantlagt er því 77.993 m<sup>2</sup>. Skipulagsvæði breytinga afmarkar af íbúða- og þjónustusvæði og óbyggðu rúðuskóða 53.883 m<sup>2</sup> stærð. Byggt rúðhús og félagsheimil Svapas eru utan skipulagsvæðis.

Landinu hallar líttlega til suðvesturs en á svæðinu er knattspyrnuvöllur í dag. Ekkert einu neinar skráðar rúðumennir á svæðinu.

**B. Fensendur og markmið**  
Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að fjölbýlishúsum sé skipt upp í minni einingar og dreift betur um svæðið, sem auðveldar afgangskjöpu og samræmi betur núverandi byggð, auk þess er lögð áhersla á gæði íbúða með vestrinni til suðurs í skýli frá nærliggjandi umferð og að skapa góð tengsl innan svæðis m.t.t. spórtúna, göngustíga og grænna svæði.

**C. Breyting deiliskipulags**  
Fjölbýlishúsum skipt upp í minni einingar 14 stöð 13 og rúðum er fækkað úr 39 í 27 íbúðir. Heildar íbúða heist óbreyttur.

- Lóðastærðir og Lóðamörk á milli fjölbýlishúsa, rúðusa og þjónustubygginga breytast.
- Fjöldi bílastæða rúð- og fjölbýlishúsa heist óbreyttur, en kröfu um bílastæði í bílakjallara fellur niður.
- Öggingarreitir hjúkunarheimilis stækka og byggingareitur Öryggisíbúða breytist minniháttar.
- Eftir aukið á deiliskipulags tillitunni, var gerð minniháttar breyting sem var samþykkt í umhverfisskipulagsráð 9.05.2017, svo í bæjarstjórn 16.05.2017. Breyting deiliskipulags fótist í að hækka hámarks hærðing á net hjúkunarheimili nr. 3, hæðum 1-4 íbúða.
- Að öðru leyti gilda skilmálar skv. deiliskipulagi Nesvellir deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt bæjarstjórn 21.2.2006 og tók gildi 22.08.2006, auk síðari breytingu deiliskipulags samþykkt í bæjarstjórn 2.10.2007.

**D. Gildandi Deiliskipulag**  
Gerir ráð fyrir 3 hæða hjúkunarheimili ásamt kjallara með 90 herbergjum, alls 7500 m<sup>2</sup> að stærð áttar þjónustusvæðið skrifstofu og fl. Á tveimur hæðum og kjallara, alls 3000 m<sup>2</sup> að stærð og 91 Öryggisíbúðir á 4. hæðum auk kjallara, alls 11000 m<sup>2</sup> að stærð með aðkomu frá Njardarbraut og ve innangangi á milli þessa eininga. Tillagan gerir jafnframt ráð fyrir 224 íbúðum í 13 fjölbýlishúsum 3-6 hæð auk kjallara, alls 27700 m<sup>2</sup> með aðkomu frá Krossmói. Á svæðinu er einnig gerir ráð fyrir 10 rúðum rúðum 39 íbúðum, alls 5000 m<sup>2</sup> að stærð með aðkomu frá Hjallevog. Leyflegt byggingarmagn á svæðinu verður 54200 m<sup>2</sup> með nýtingarhúðfalli 0,82. Leyflegt nýtingarhúðfall fyrir svæðið í heild er 3,00.

**E. Gildandi byggingarskilmálar**  
Á skipulagspóðrætti er gerð grein fyrir byggingareit og staðsetningu hans á svæðinu. Byggingin er vera innan byggingareits. Svær, stíghús, anddyri og baksgagnir ásamt Öryggisrymum lyftuhúsa mega þá útfyrir byggingareit og upp fyrir efna uppgerðin hærðarkista. Á skipulagspóðrætti er skilgreind hæð á fullgæðinginni gáðstúla 1 hæð og hámarks hæð á fullgæðingunni. Skilgreiningu á fullgæðingunni neðanjarðar teygast ekki til nýtingar.

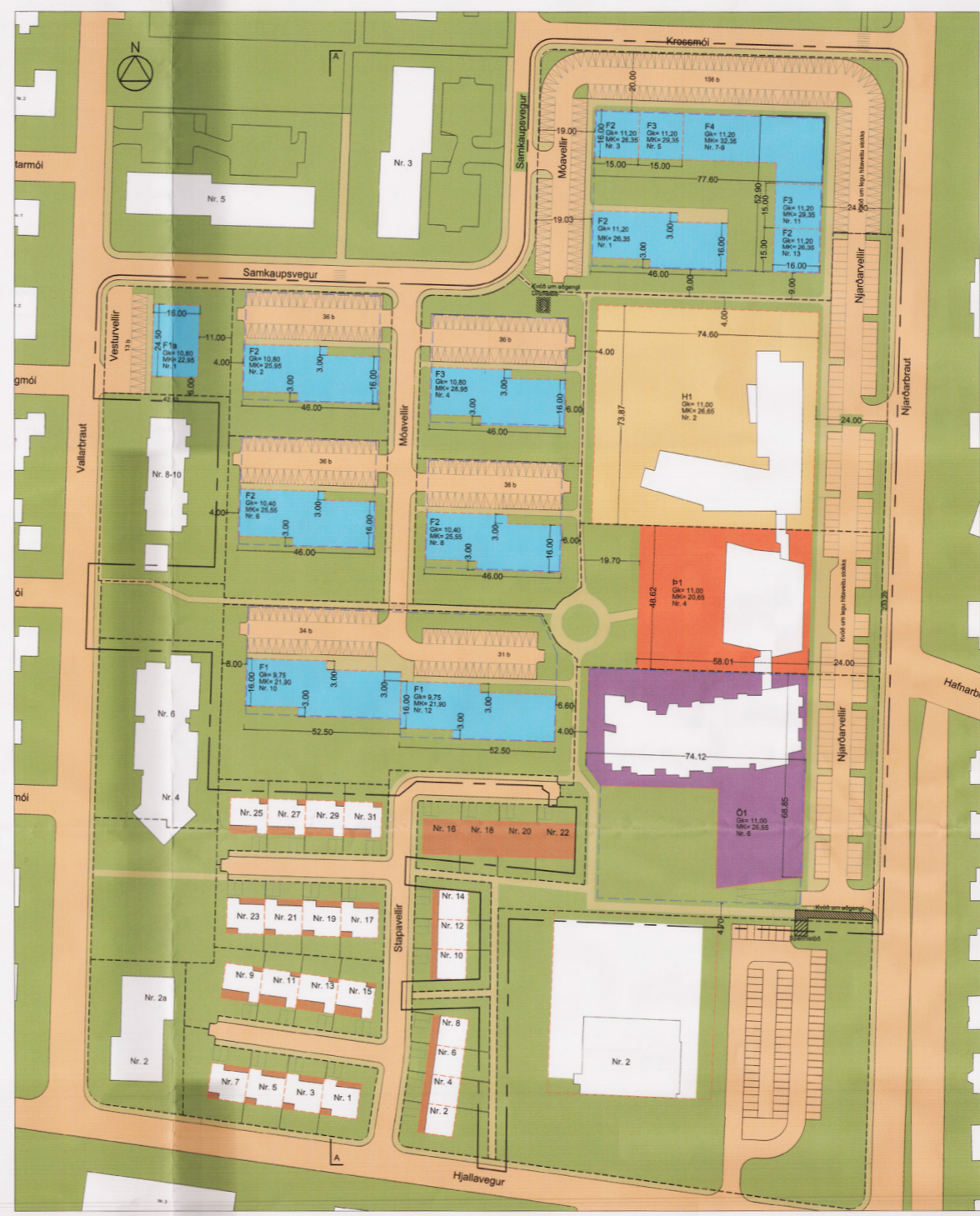
Gerir ráð fyrir 2 staðum ofanjarðar íbúð rúðum og 1,5 staði íbúð fjölbýlishúsum og skal eitt s þarf af vera neðanjarðar. Fyrir Öryggisíbúðir skal gerir ráð fyrir einu staði fyrir hverja íbúð alls 91 staði öll neðanjarðar. Á svæðinu eru sýnd 384 staði ofanjarðar og 266 staði neðanjarðar alls 650 staði.

Útfraustað fyrir gesti um helgar eru því 75 en 45 staði á virkum dögum.

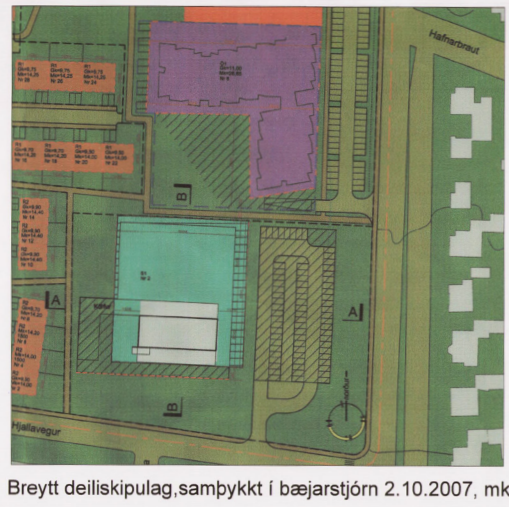
**F. Almennir skilmálar**  
Hitaveitustöskur liggur eftir autumörkum svæðis og er tekið mið af honum við köstsetningu og almen úrlesu aðkomu bygginga og bílastæða. Á autumörkum svæðis er gerir ráð fyrir að byggð verði hjóðvagnar til að uppfylla kröfur um hjóðvæð og innan bygginga í samræmi við eldri grennagar um hjóðvæð dags. 25.04.2006. Dreifistöð sem liggur við Samkaupsvegur ferist í samræmi við lóðarhornun fjölbýlishúsa, kvöð er um aðkomu að dreifistöð og opnunastöð.



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 21.02.2006, tók gildi 22.08.2006, mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu, mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 2.10.2007, mkv. 1:1500

**Skýringar**

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Bilgeymsla neðanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- GK
- Kóti á götploti 1. hæðar
- MK
- Hámarks hæð byggingar
- Núverandi byggingar
- Göngustigar
- Götur
- Grænt svæði
- Hjóðvarnir

**Sneiðmynd A-A, mkv. 1:1000**

**Húsagerðir**

<b>R1</b>	Raðhús á einni hæð ásamt bilgeymslu - alls 20	<b>Hjúkunarheimili</b>	Hjúkunarheimili á 4 hæðum - alls 90 herbergi
<b>R2</b>	Raðhús á einni hæð án bilgeymslu - alls 7	<b>Þjónustubygging</b>	Þjónustuhús á 2 hæðum ásamt kjallara

**Fjölbýlishús**

<b>F1</b>	Fjölbýlishús á 3 hæðum með hlutdeild í sameiginlegri bilgeymslu neðanjarðar - alls 42 íbúðir	<b>Öryggisíbúðir</b>	Öryggisíbúðir á 4 hæðum ásamt bilgeymslu neðanjarðar - alls 91 íbúð
<b>F1a</b>	Fjölbýlishús á 3 hæðum án bilgeymslu neðanjarðar - alls 9 íbúðir		
<b>F2</b>	Fjölbýlishús á 4 hæðum ásamt hlutdeild í sameiginlegri bilgeymslu neðanjarðar - alls 112		
<b>F3</b>	Fjölbýlishús á 5 hæðum ásamt hlutdeild í sameiginlegri bilgeymslu neðanjarðar - alls 49		
<b>F4</b>	Fjölbýlishús á 6 hæðum ásamt hlutdeild í sameiginlegri bilgeymslu neðanjarðar - alls 24		

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 26. júní 2017 til 9. mars 2017 var samþykkt í bæjarstjórn þann 20. júní 2017. Einar Stefánsson, Reykjaneshöfn.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda þann 201\_.

Nesvellir, Reykjaneshöfn 101 0

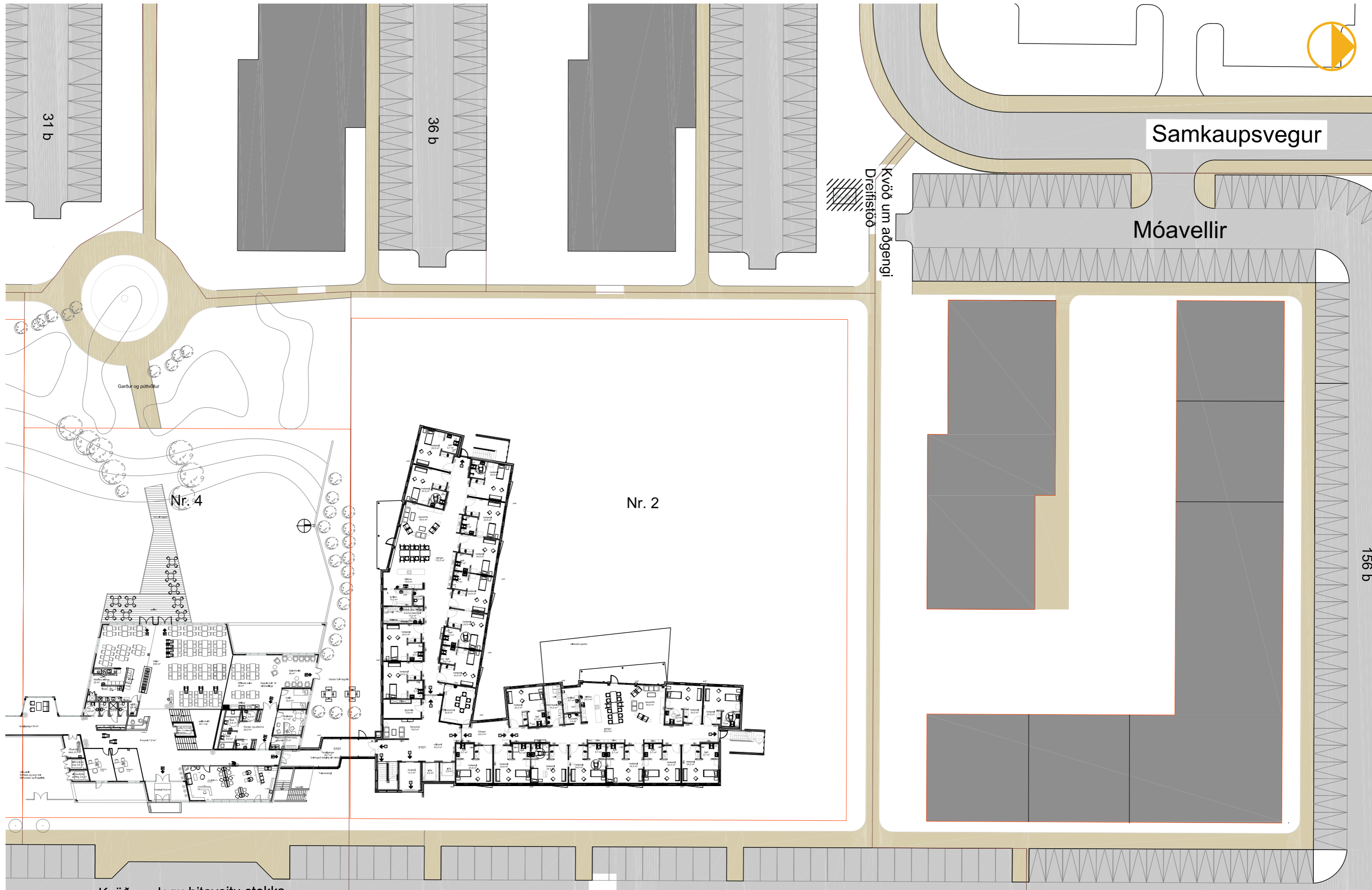
**JeES arkitektar**

Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3809 fsi net jon@jees.is s. 616 944  
Einar Stefánsson kt. 040850-4829 tlf net einar@jees.is s. 690 391

mkv. 1:1000 9.01.2017

A1 Hönnun: JSE Kortlagning: ISGRAF Hnitakerfi: ISN 93





## STÆKKUN HJÚKRUNARHEIMILIS

Reykjanesbær hefur óskað eftir tillögum að stækkun hjúkrunarheimilisins Nesvöllum. Tillögurnar sem hér verða kynntar (tillaga 6 og 7) ganga út á að auka gæði þjónustu Nesvalla ásamt því að mæta auknu álagi sem fylgir stækkun hjúkrunarheimilisins. Hönnun nýja hjúkrunarheimilisins tekur mið af hugmyndafræði Hrafnistu og eru úrlausnir tillaganna eftir fremsta megni í samræmi við hana.

### YFIRLIT YFIR HELSTU BREYTINGAR:

#### 1 Stækkun hjúkrunarheimilis

Þörf er á 60 nýjum hjúkrunarrýmum og þjónustu þeim fylgjandi. Reiknað er með 65 m<sup>2</sup> á hvern vistmann en inn í þeirri tölu er einkarými að lágmarki 28 m<sup>2</sup>, sameiginlegt rými íbúa í hverri einingu, stoðrými og aðstaða starfsfólks.

#### 2 Íbúðir

Nýjar íbúðabyggingar verða reistar nyrðst á lóðinni, hugsanlega fyrir eldri borgara sem geta þá nýtt sér þjónustu hjúkrunarheimilisins.

#### 3 Dagdvöl (þetta atriði verður ekki skoðað í tillögnum)

Almenn dagdvöl er í dag að finna á 1. hæð þjónustukjarnans. Hún þjónustar 18 manns í núverandi mynd en rými hennar er ríflegt.

Eins eru þegar til staðar 15 rými fyrir minnisskerta í annarri byggingu sem tilheyrir hjúkrunarheimilinu. Gert er ráð fyrir aukningu um þrjú rými fyrir minnisskerta og fjórum almennum rýmum (alls 18 rými fyrir minnisskerta og 22 í almennri dagdvöl).

#### 4 Sjúkraþjálfun

Gert er ráð fyrir að sjúkraþjálfun færist í auknum mæli upp á deildir en þar að auki verður komið fyrir þartilgerðum rýmum á 1. og 3. hæð.

#### 5 Sorpgeymslur

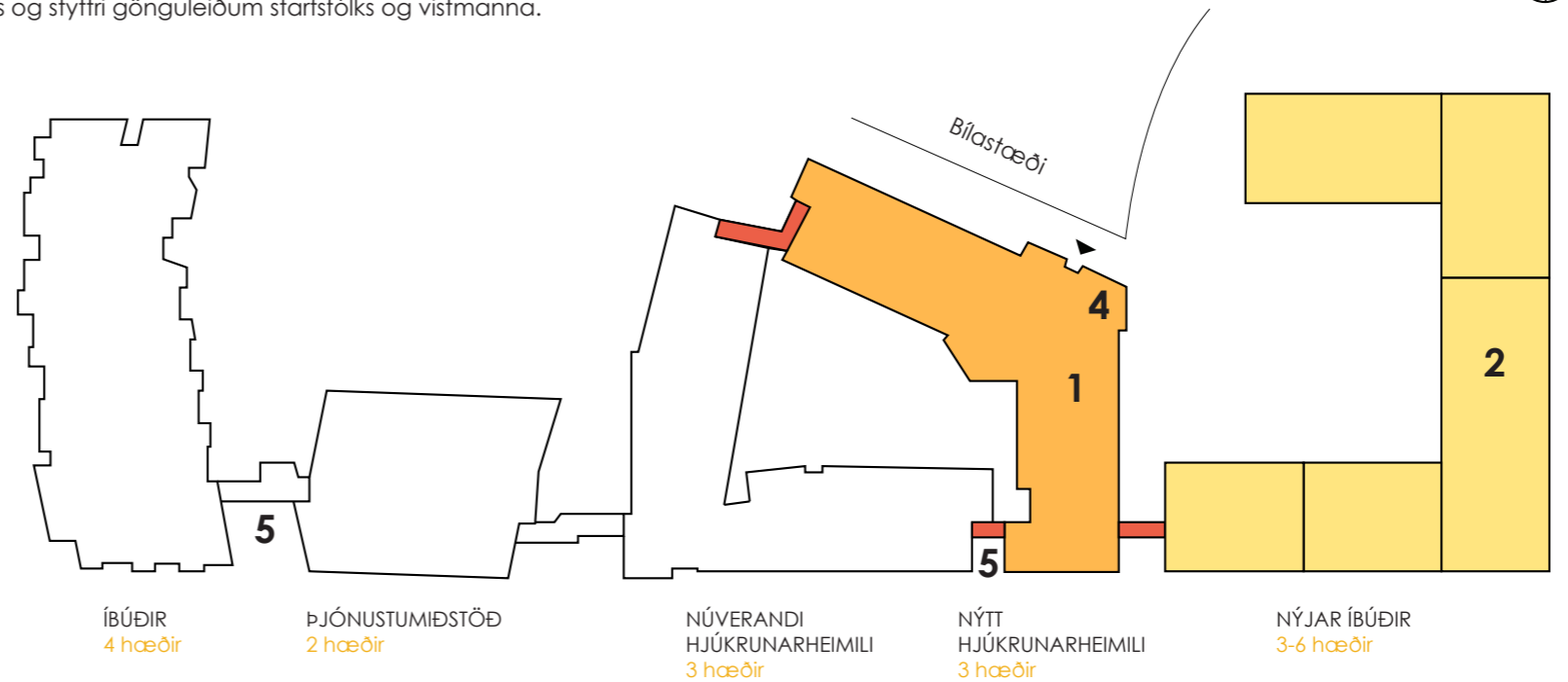
Ein sorpgeymsla er til staðar í dag og þarf starfsfólk að ganga langar vegalegdir með sorp. Hér er lagt til að sorpgeymslur verði á tveimur stöðum; þar sem hún er staðsett í dag og annrri bætt við þar sem viðbygging nýs hjúkrunarheimilis mætir núverandi hjúkrunarheimili. Hún mun því geta sinnt þörfum hjúkrunarheimilisins og stytt gönguleiðir starfsfólks umtalsvert.

### TILLAGA 6

Nýbyggingin inniheldur 60 herbergi á 3 hæðum. Á hverri hæð eru tvær 10 herbergja deildir sem deila með sér samveru- og þjónustukjarna sem eykur hagkvæmni í rekstri.

Gengið er inn á hæðina á milli deildanna tveggja.

Gert er ráð fyrir að nýbygging tengist núverandi hjúkrunarheimili á tvo vegu sem stuðlar að betra flæði innanhúss og styttri gönguleiðum starfsfólks og vistmanna.

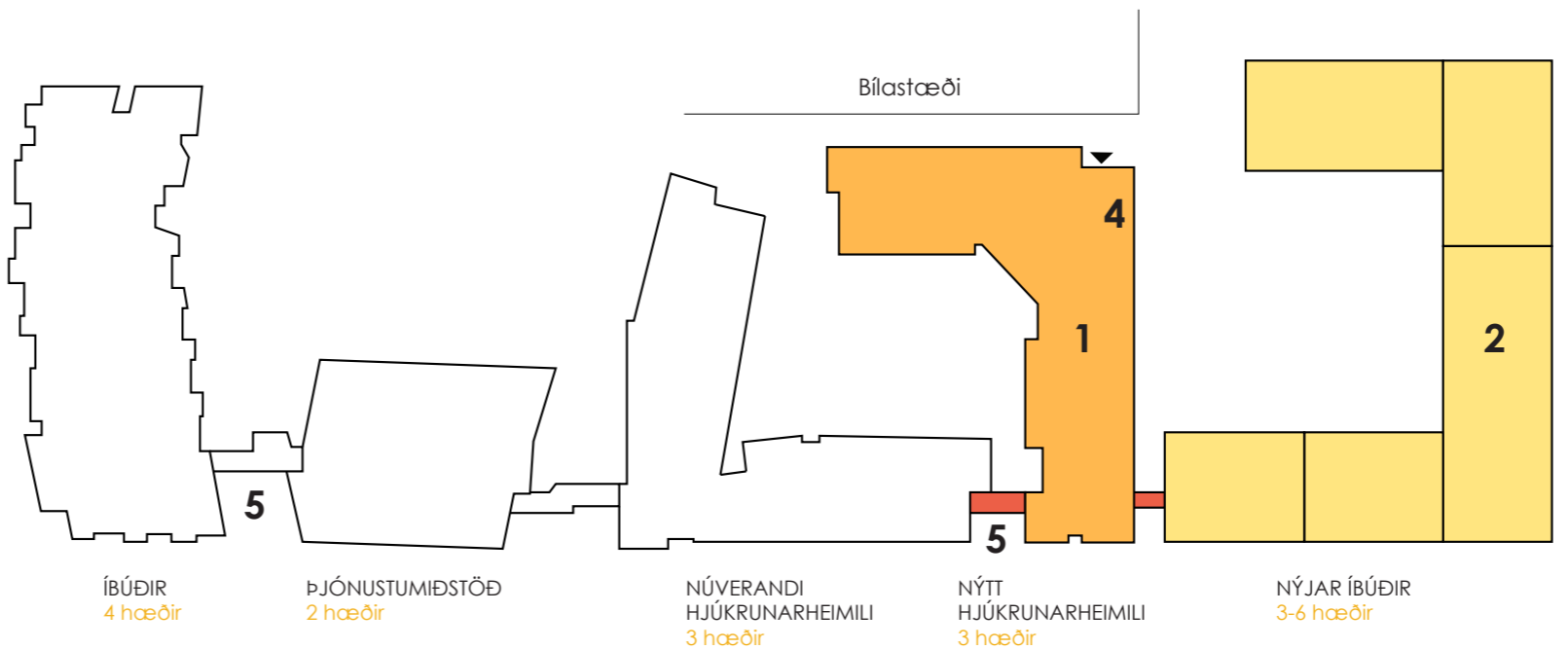


### TILLAGA 7

Nýbyggingin inniheldur 60 herbergi á 3 hæðum. Á hverri hæð eru tvær 10 herbergja deildir sem deila með sér samveru- og þjónustukjarna sem eykur hagkvæmni í rekstri.

Gengið er inn á hæðina á milli deildanna tveggja.

Gert er ráð fyrir að nýbygging tengist núverandi hjúkrunarheimili á einum stað.



- Núverandi byggingar
- Nýbygging - hjúkrunarheimili
- Nýbygging - íbúðir
- Tengingangur

## STÆRÐIR HJÚKRUNARHEIMILIS Í TILLÖGU 6

### 1. hæð

Hjúkrunarheimili  
20 herbergi á hæð (tvær deildir í einingu, 10+10) **1330 m<sup>2</sup>**

### 2. hæð

Hjúkrunarheimili  
20 herbergi á hæð (tvær deildir í einingu, 10+10) **1330 m<sup>2</sup>**

### 3. hæð

Hjúkrunarheimili  
20 herbergi á hæð (tvær deildir í einingu, 10+10) **1330 m<sup>2</sup>**

### Kjallari

Tæknirými **200 m<sup>2</sup>**

Fjöldi nýrra hjúkrunarrýma 60

**Heildarstærð ofanjarðar\*:** **3990 m<sup>2</sup>**

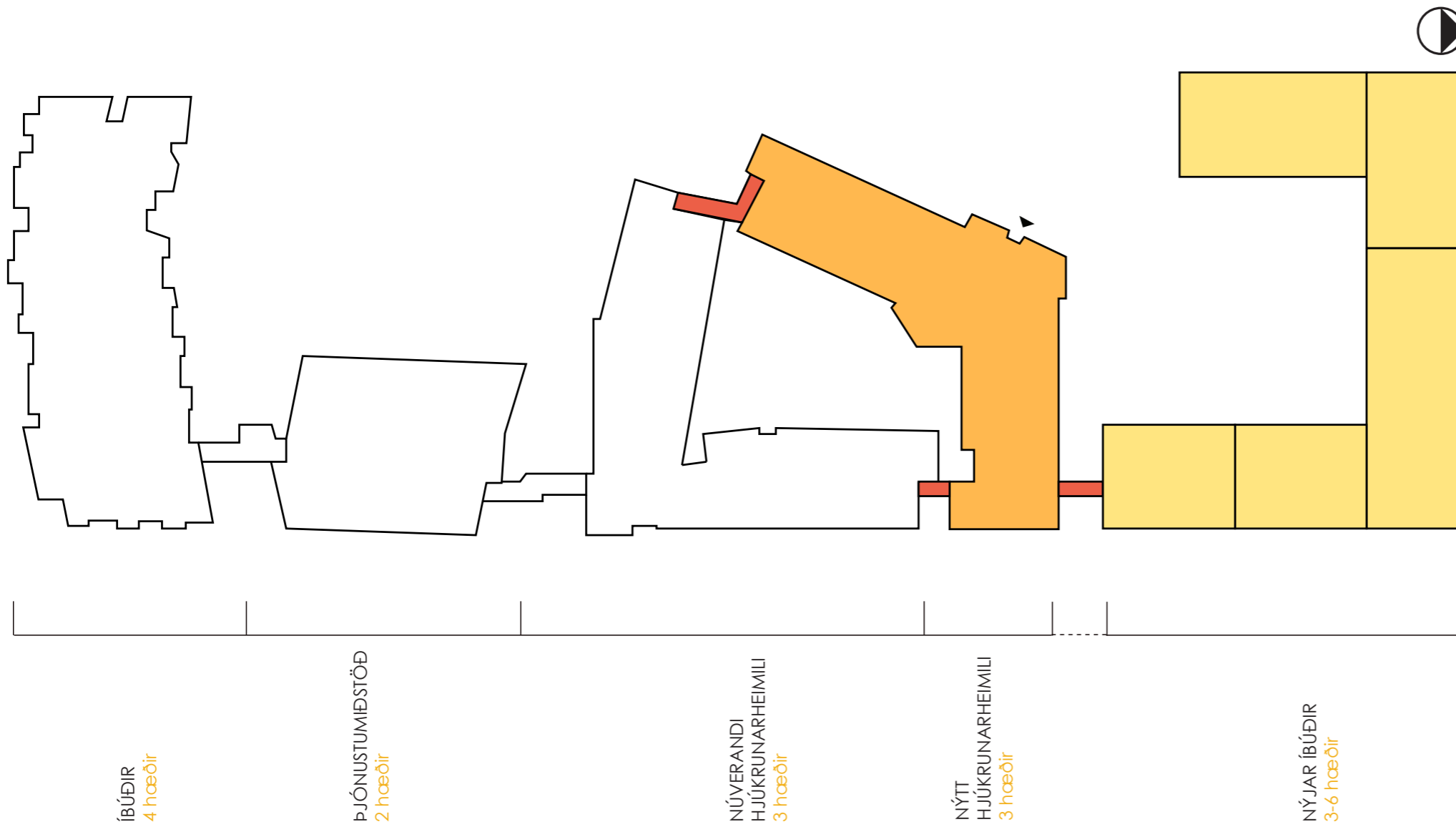
**Stærð á hvern vistmann miðað við tillögu:** **66,5 m<sup>2</sup>**

### Íbúðabygging sk. tillögu

1. HÆÐ	2100 m <sup>2</sup>
2. HÆÐ	2260 m <sup>2</sup>
3. HÆÐ	2260 m <sup>2</sup>
4. HÆÐ	1920 m <sup>2</sup>
5. HÆÐ	1460 m <sup>2</sup>
6. HÆÐ	700 m <sup>2</sup>

Heildarfjöldi íbúða u.þ.b: 100 stk

**Heildarstærð:** **10.700 m<sup>2</sup>**

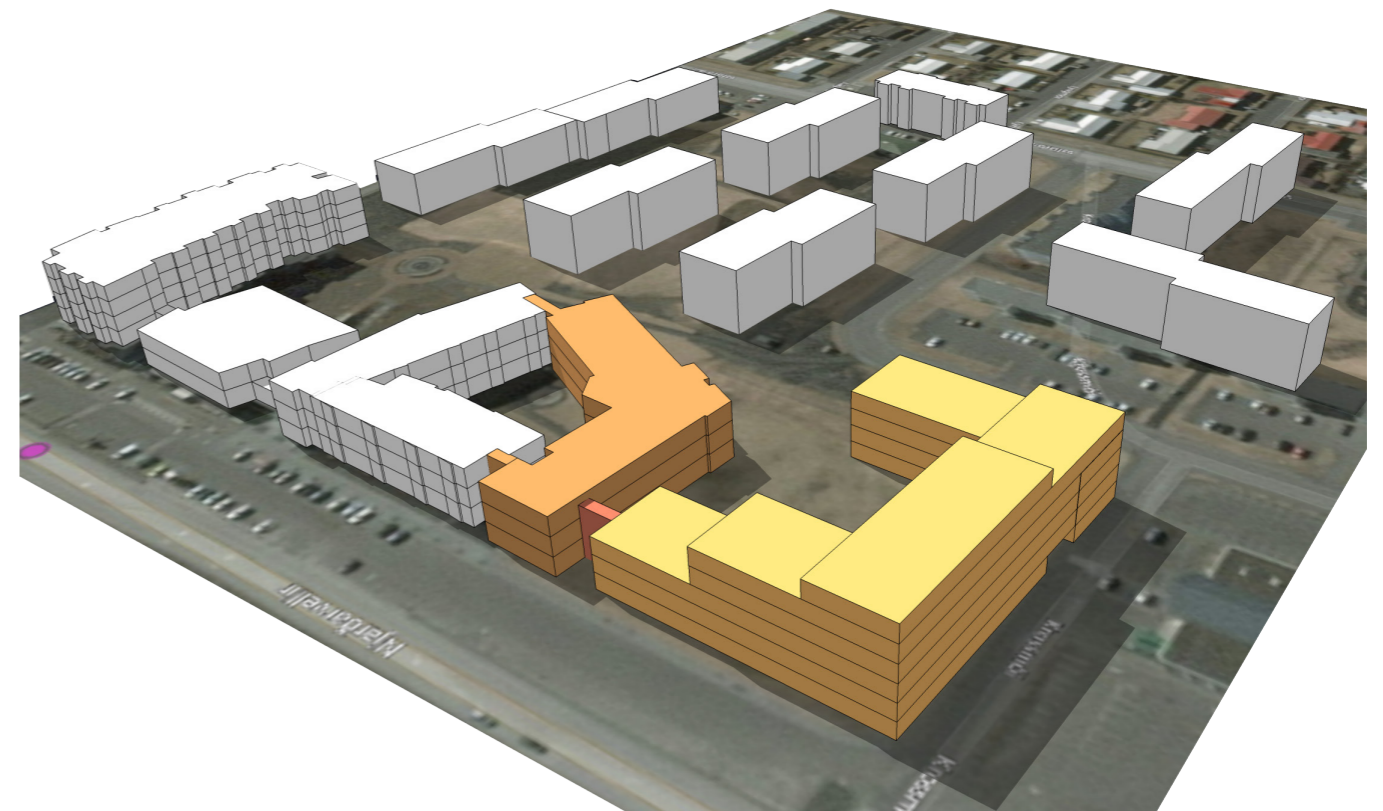


- Núverandi byggingar
- Nýbygging - hjúkrunarheimili
- Nýbygging - íbúðir
- Tengingangur

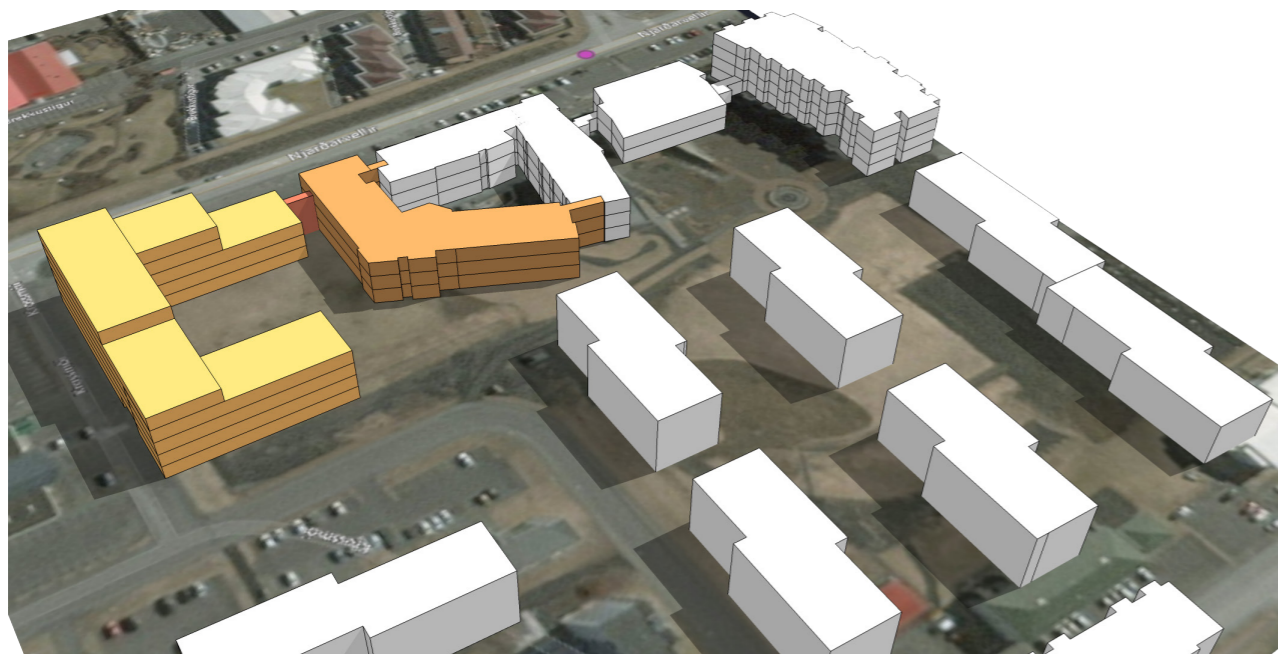
\*Ath. Rýmin á eftir að hanna til hlítar en tillagan gefur til kynna að útfærslan gæti gengið upp. Vegna tveggja tenginga við núverandi hjúkrunarheimili er fermetrafjöldinn hærrí en ella en gönguleiðir innanhús styttri.



Séð frá suðaustur átt

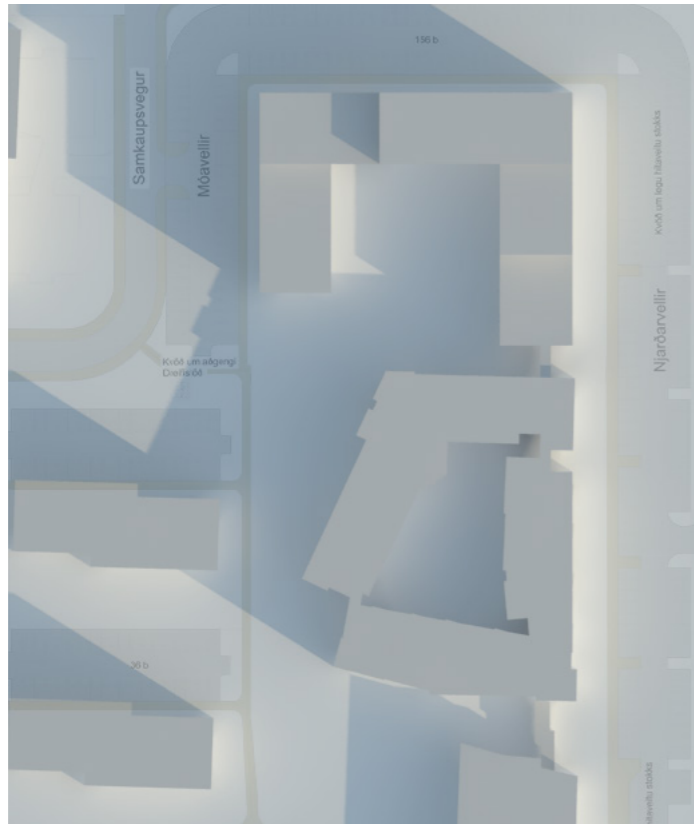


Séð frá norðaustur átt

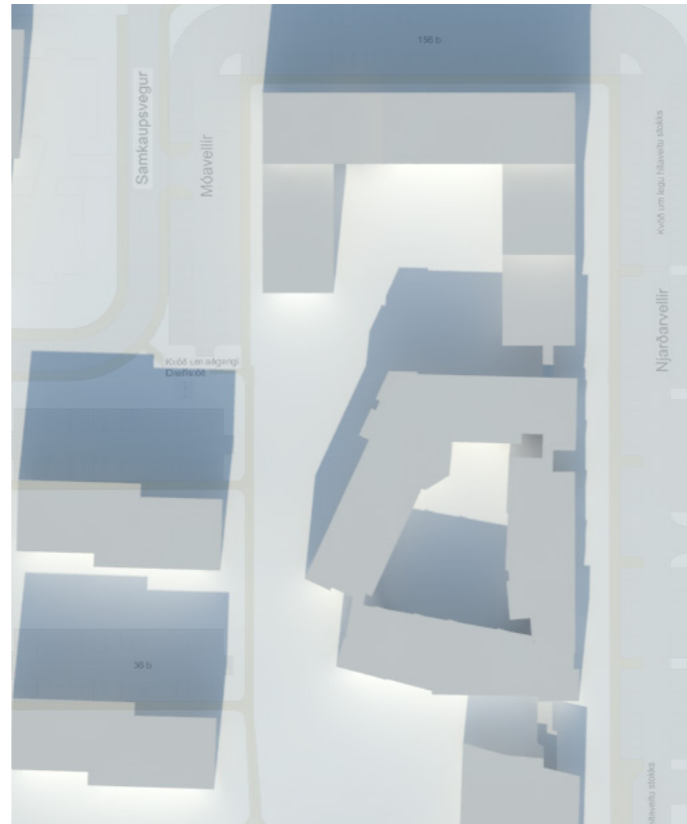


Séð frá norðvestur átt

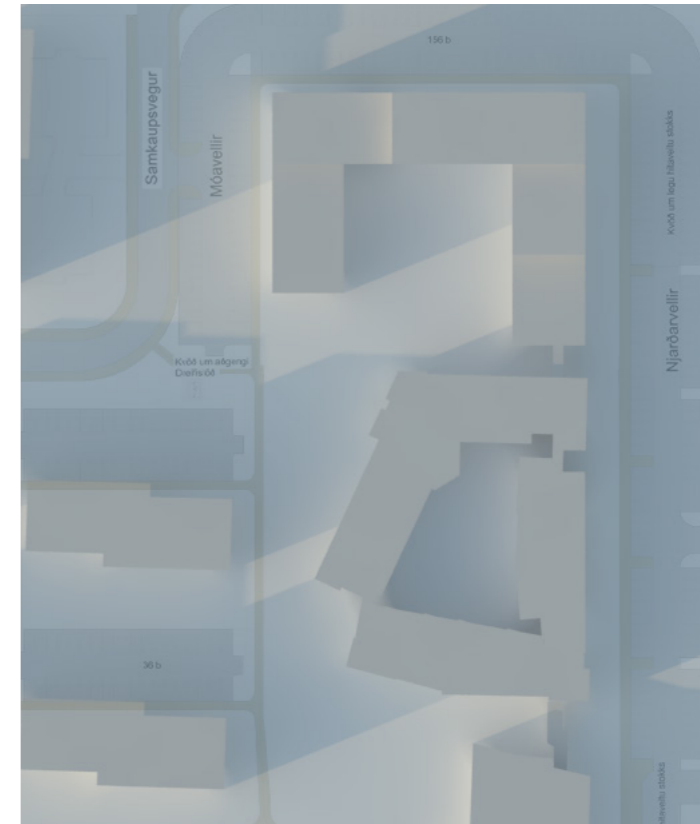
- Núverandi byggingar
- Nýtt hjúkrunarheimili
- Nýjar íbúðir



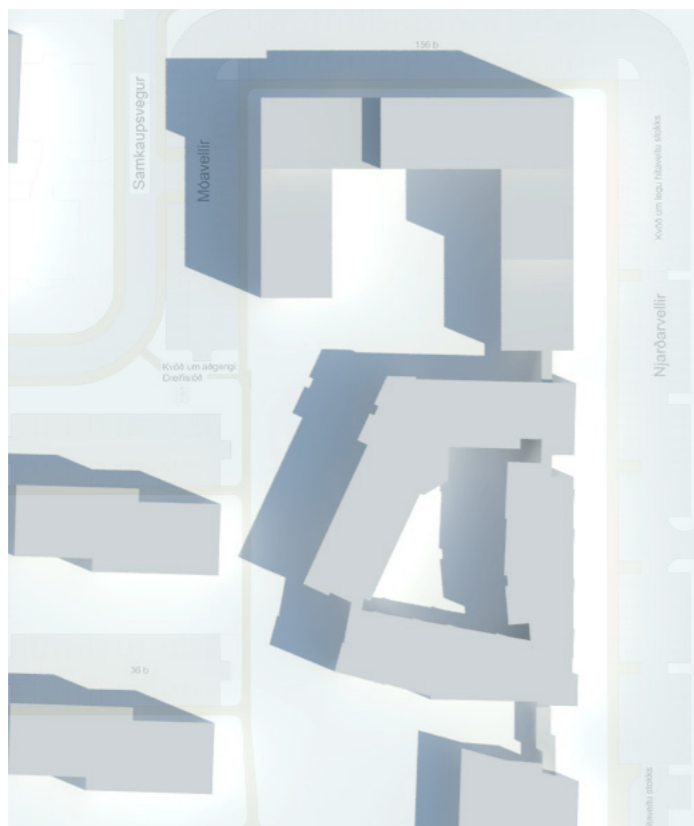
21. mars/21. september  
kl. 8:00



21. mars/21. september  
kl. 12:00



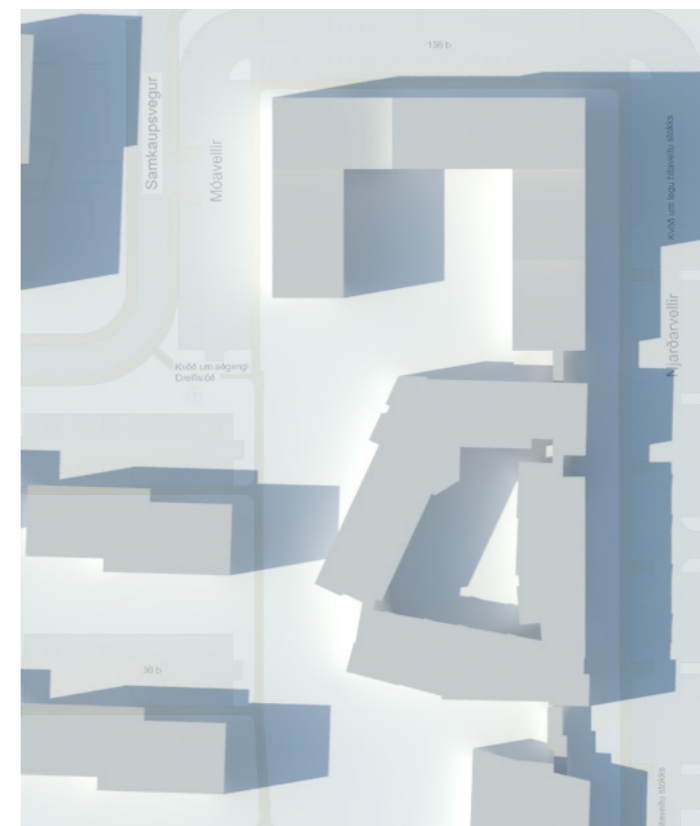
21. mars/21. september  
kl. 16:00



21. júní  
kl. 8:00



21. júní  
kl. 12:00



21. júní  
kl. 16:00





## STÆRÐIR HJÚKRUNARHEIMILIS Í TILLÖGU 7

### 1. hæð

Hjúkrunarheimili  
20 herbergi á hæð (tvær deildir í einingu, 10+10) **1300 m<sup>2</sup>**

### 2. hæð

Hjúkrunarheimili  
20 herbergi á hæð (tvær deildir í einingu, 10+10) **1300 m<sup>2</sup>**

### 3. hæð

Hjúkrunarheimili  
20 herbergi á hæð (tvær deildir í einingu, 10+10) **1300 m<sup>2</sup>**

### Kjallari

Tæknirými **200 m<sup>2</sup>**

Fjöldi nýrra hjúkrunarrýma 60

**Heildarstærð ofanjarðar\*:** **3900 m<sup>2</sup>**

**Stærð á hvern vistmann miðað við tillögu:** **65 m<sup>2</sup>**

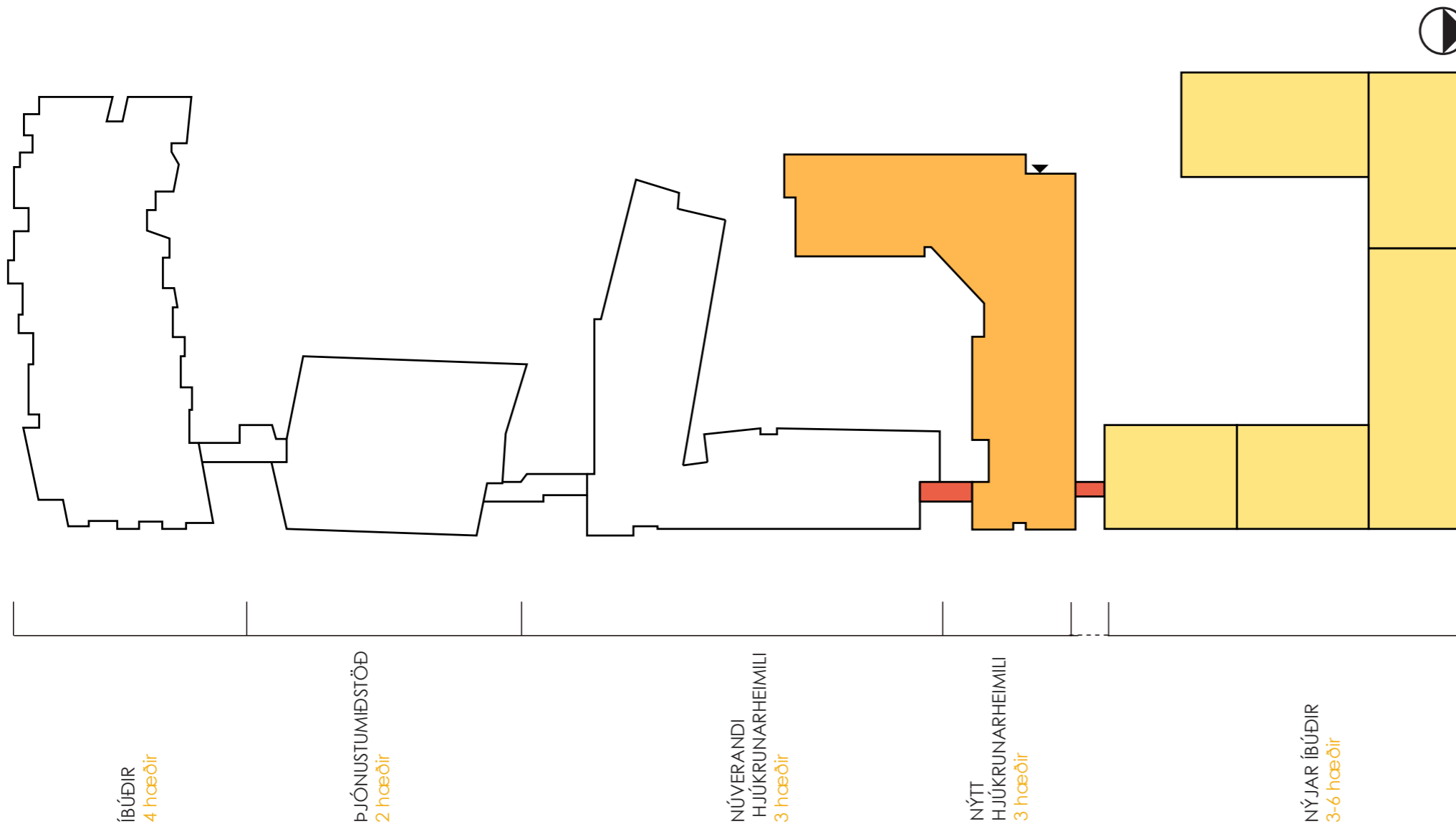
### Íbúðabygging sk. tillögu

1. HÆÐ	2100 m <sup>2</sup>
2. HÆÐ	2260 m <sup>2</sup>
3. HÆÐ	2260 m <sup>2</sup>
4. HÆÐ	1920 m <sup>2</sup>
5. HÆÐ	1460 m <sup>2</sup>
6. HÆÐ	700 m <sup>2</sup>

Heildarfjöldi íbúða u.þ.b: 100 stk

**Heildarstærð:** **10.700 m<sup>2</sup>**

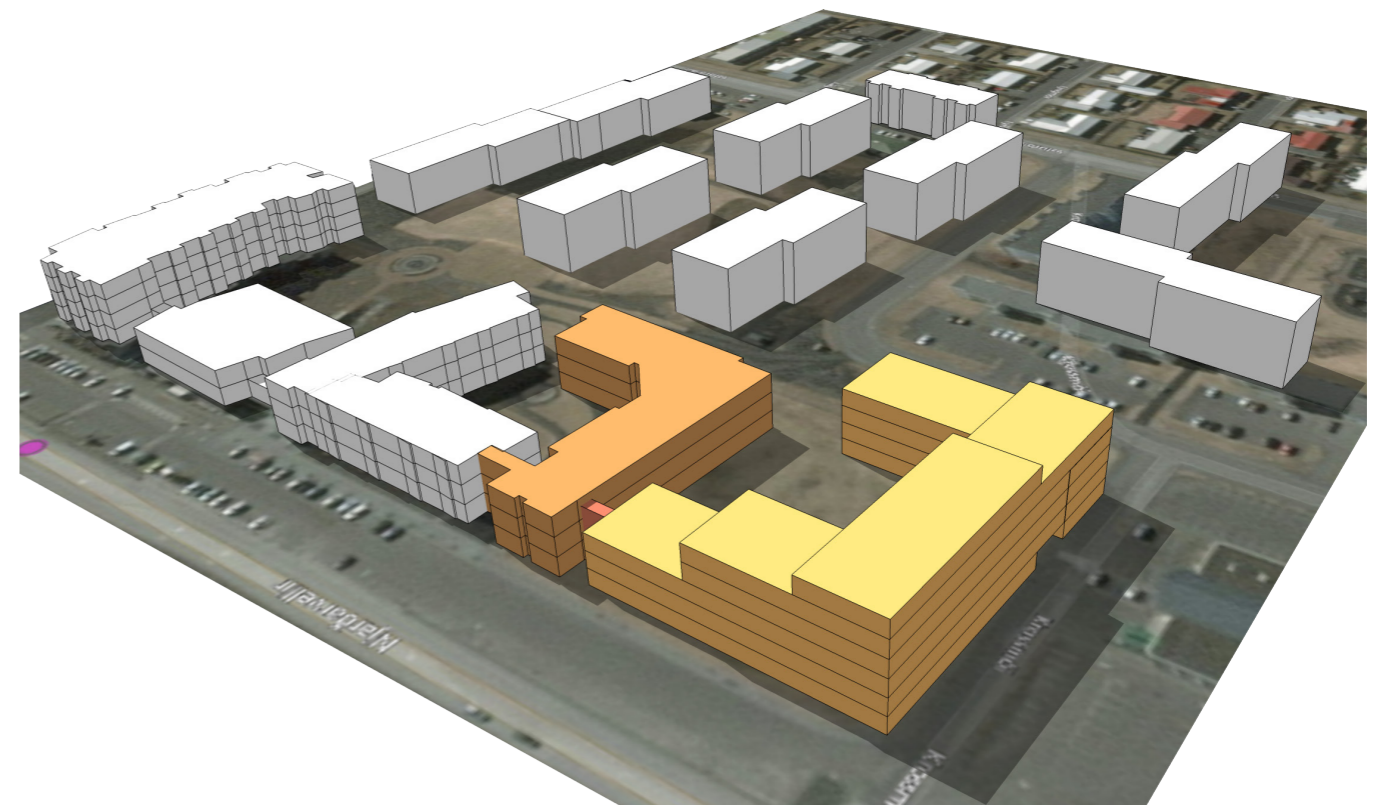
\*Ath. Rýmin á eftir að hanna til hlítar en tillagan gefur til kynna að útfærslan gæti gengið upp.



- Núverandi byggingar
- Nýbygging - hjúkrunarheimili
- Nýbygging - íbúðir
- Tengingangur



Séð frá suðaustur átt



Séð frá norðaustur átt



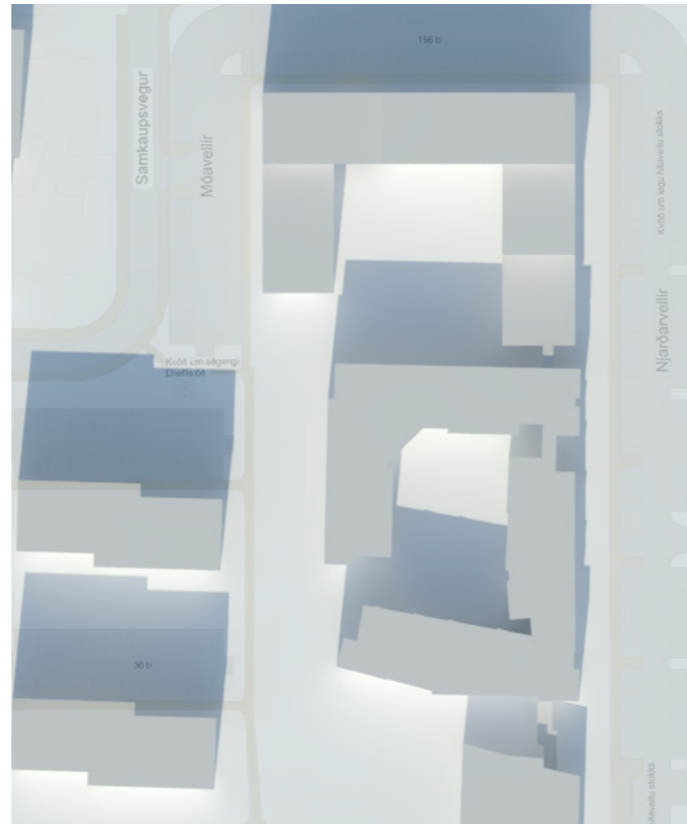
Séð frá norðvestur átt

- Núverandi byggingar
- Nýtt hjúkrunarheimili
- Nýjar íbúðir

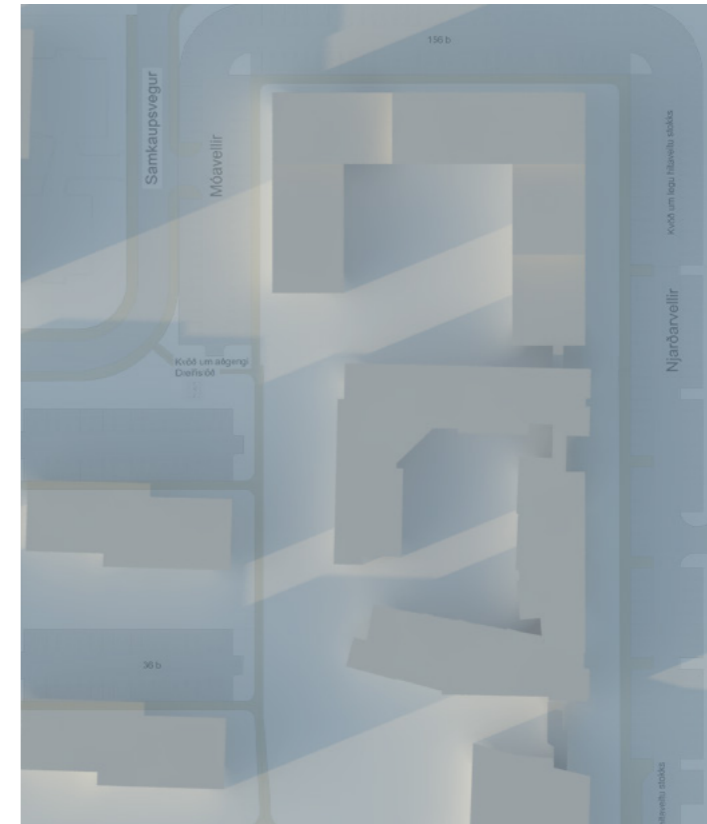
## YFIRLISTMYNDIR Í ÞRÍVÍDD



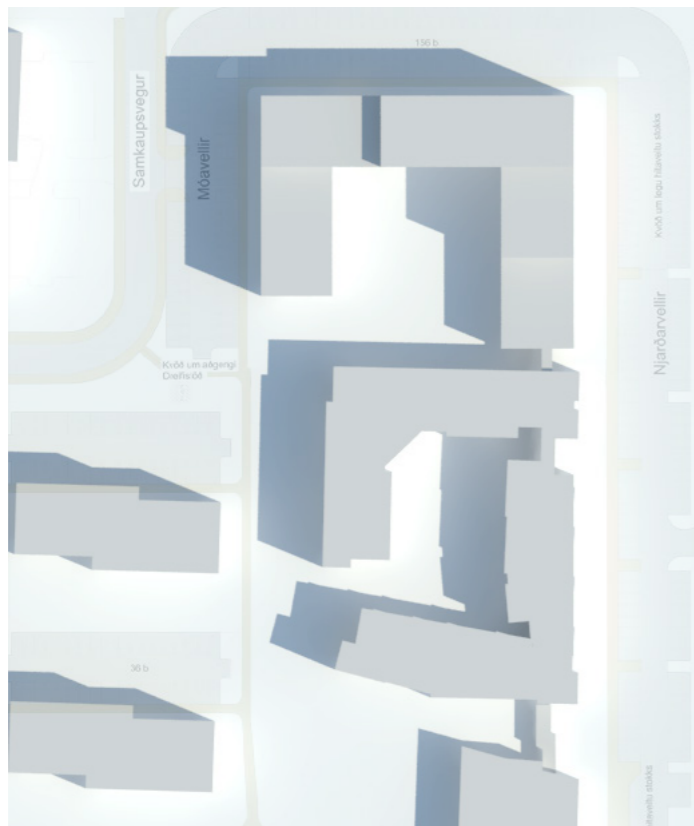
21. mars/21. september  
kl. 8:00



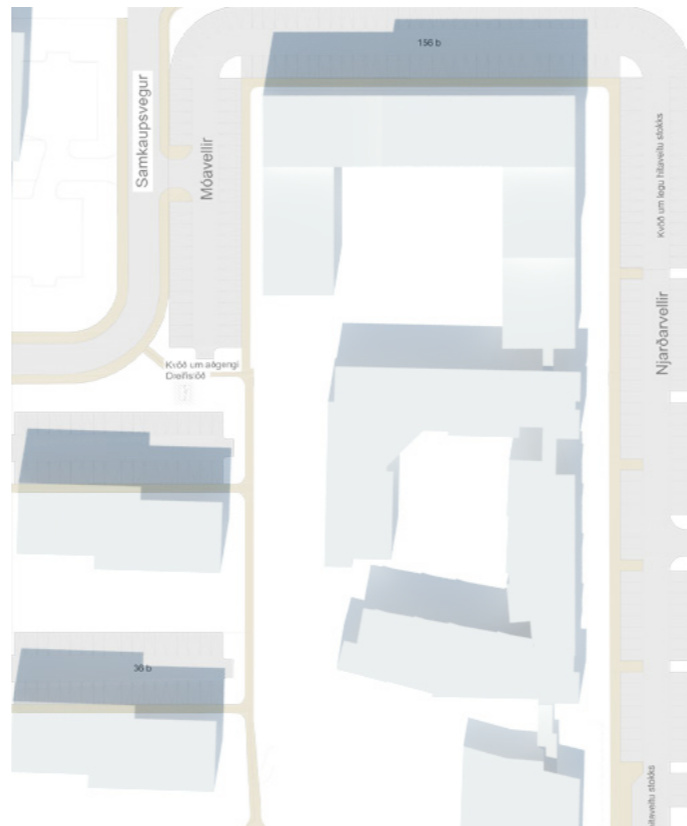
21. mars/21. september  
kl. 12:00



21. mars/21. september  
kl. 16:00



21. júní  
kl. 8:00



21. júní  
kl. 12:00



21. júní  
kl. 16:00

