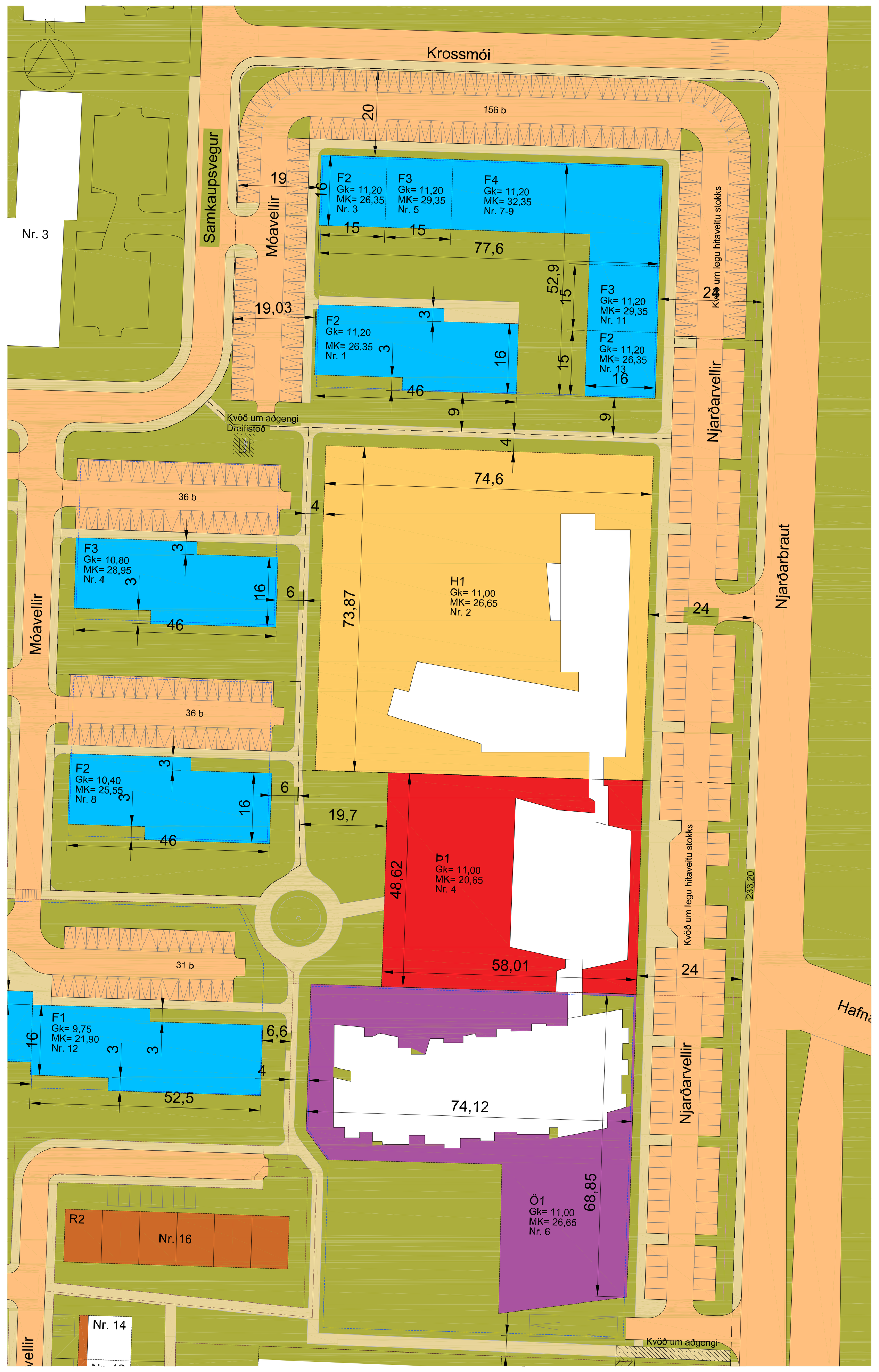
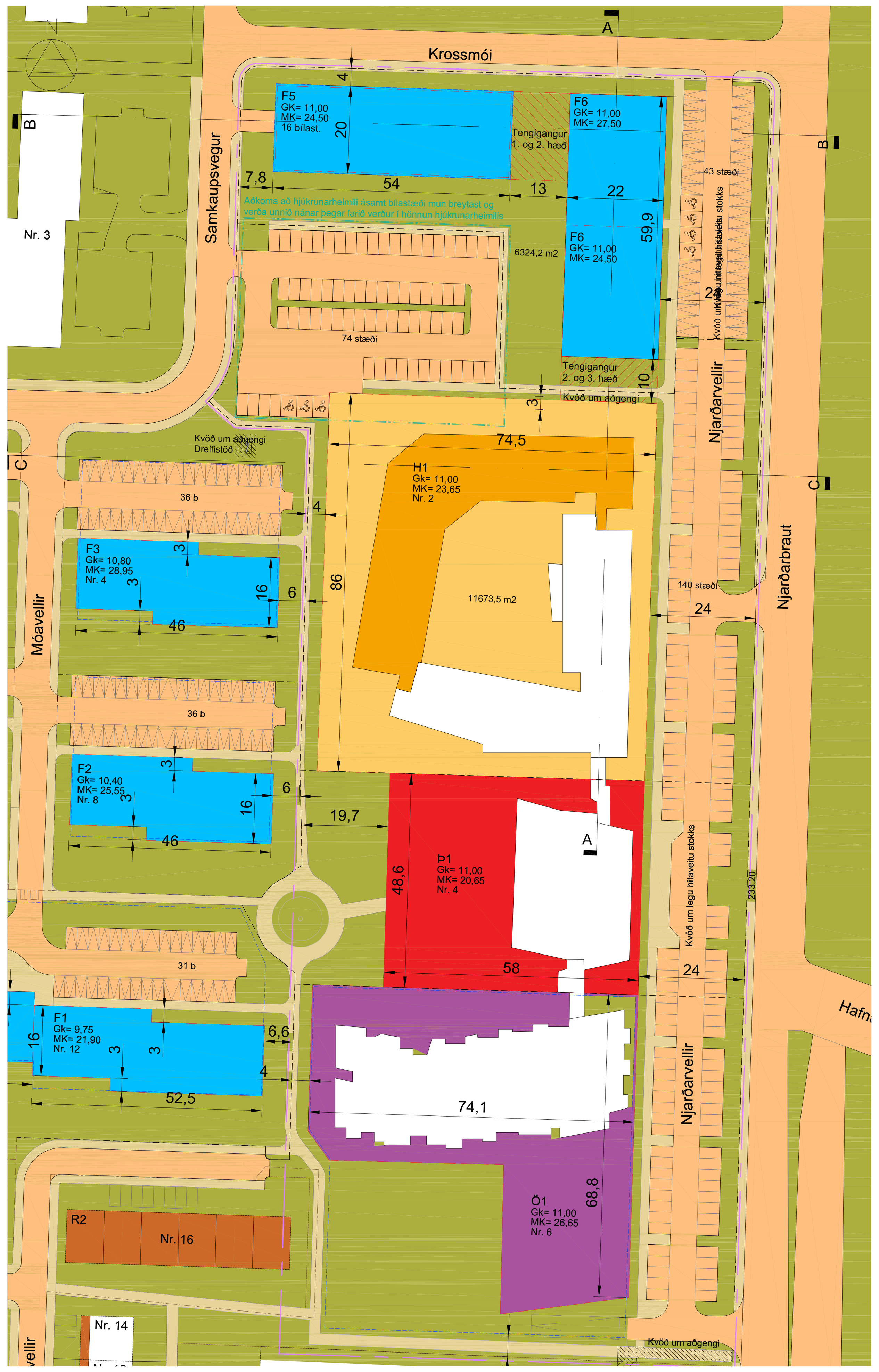
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - ÍBÚÐA- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS



Hluti af gildandi deiliskipulags samþykkt í bæjarráði 20.07.2017. Mkv: 1:1000



Tillaga að breytingu mkv: 1:1000

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bílakjallari
- GK — Kóti á gólfplötu 1. hæðar
- MK — Hámarkshæð byggingar
- Núverandi byggingar
- Göngustígar
- Götur
- Grænt svæði

Húsgerðir

Hjúkrunarheimili
- Hjúkrunarheimili á 3 hæðum - byggingarreitur alls 120 herbergi (60 í núverandi hjúkrunarheimili og 60 ný rými)

Hjúkrunarheimili
- Viðbygging - Hjúkrunarheimili á 3 hæðum alls 60 rými og kjallari

Fjölbýlishús
- F5 — Leiguíbúðir fyrir aldraða á 4 hæðum með bílageymslu á jarðhæð og kjallara - alls 27 Íbúðir

Fjölbýlishús
- F6 — Leiguíbúðir fyrir aldraða á 4-5 hæðum og kjallara - alls 49 íbúðir

Tengigangur
- Tengigangur milli hjúkrunarheimilis og fjölbýlishúss á 2. og 3. hæð

Utan skilgreinds skipulagssvæðis

Fjölbýlishús
- F2 — Fjölbýlishús á 4 hæðum ásamt hlutdeild í sameiginlegri bílageymslu neðanjarðar - alls 112 íbúðir

Fjölbýlishús
- F3 — Fjölbýlishús á 5 hæðum ásamt hlutdeild í sameiginlegri bílageymslu neðanjarðar - alls 40 íbúðir

Fjölbýlishús
- F4 — Fjölbýlishús á 6 hæðum ásamt hlutdeild í sameiginlegri bílageymslu neðanjarðar - alls 24 íbúðir

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030

Núverandi fyrirkomulag bygginga að reitnum

Skilmálar í gildi

A. Skipulagssvæði

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 deiliskipulags er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2008-2024.

Gildandi skipulagssvæði er annars vegar íbúða og þjónustusvæði 66.626 m2 að stærð og afmarkast í norðri af Krossmóa og Samkaupsveg, í vestry af Vallarbraut, í suðri af Hjallaveg og austri af Njarðarbraut. Hins vegar er lóð felagsheimilisins Stapans alls 11.367 m2 að stærð. Heildarstærð svæðis samanlagt er því 77.993 m2.

Skipulagssvæði breytinga afmarkast af íbúða-og þjónustusvæði og óbyggðra raðhúsalóða 53.883 m2 að stærð. Byggð raðhús og félagsheimili Stapans eru utan skipulagssvæðis.

Landinu hallar lítillega til suðvesturs en á svæðinu er knattspyrnuvöllur í dag. Ekki eru skráðar neinar náttúruminjar á svæðinu.

B. Forsendur og markmið

Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að Fjölbýlishúsum sé skipt upp í minni einingar og dreift betur um svæðið, sem auðveldar áfangaskiptingu og samræmist betur núverandi byggð, auk þess er lögð áhersla á gæði íbúða með vistrými til suðurs í skjóli frá nærliggjandi umferð og að skapa góð tengsl innan svæðisins m.t.t. sjónlína, göngustíga og grænna svæða.

C. Breytingar deiliskipulags

Fjölbýlishúsum skipt upp í minni einingar 14 í stað 13 og raðhúsum fækkað úr 39 í 27 íbúðir. Heldarfjöldi íbúða helst óbreyttur.

-Lóðarstærðir og lóðamörk milli fjölbýlishúsa, raðhúsa og þjónustubygginga breytast.

-Fjöldi bílastæða rað-og fjölbýlishúsa helst óbreyttur, en krafa um bílastæði í bílakjallara fellur niður.

-Byggingarreitur hjúkrunarheimilis stækkar og byggingarreitur öryggisíbúða breytist minnihátttar.

-Eftir auglýsingu á deiliskipulagstillögunni, var gerð minnihátar breyting sem var samþykki í umhverfis- og skipulagsráði 9.05.2017, svo í bæjarstjórn 16.05.2017. Breyting deiliskipulags fólst í að hækka hámarks hæðir bygginga á reit hjúkrunarheimilis H1 úr 3 hæðum í 4 hæðir.

Að öðru leyti gilda skilmálar skv. Deiliskipulagi 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.

D. Gildandi deiliskipulag

Gerir ráð fyrir 3 hæða hjúkrunarheimili ásamt kjallara með 90 herbergjum, alls 7500 m2 að stærð ásamt þjónustumiðstöð, skrifstofum ofl. Á tveimur hæðum og kjallra, alls 3000 m2 að stærð og 91 öryggisíbúðir á 4 hæðum auk kjallara, alls 11000 m2 að stærð með aðkomu frá Njarðarbraut og verður innangengt á milli þessara eininga. Tillagan gerir jafnframt ráð fyrir 224 íbúðum í 13 fjölbýlishúsum 3-6 hæða auk kjallara, alls 27700 m2 með aðkomu frá Krossmóa. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir 10 raðhúsum með 39 íbúðum, alls 5000 m2 að stærð með aðkomu frá Hjallaveg. Leyfilegt byggingarmagn á svæðinu verður 54300 m2 með nýtingarhlutfalli 0,82, Leyfilegt nýtingarhlutfall fyrir svæðið í heil der 1,00.

E. Gildandi byggingarskilmálar

Á skipulaguppdrætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Svalir, stigahús, anddyrir og þakskyggni ásamt öryggisrýmum lyftuhúsa mega þó ná út fyrir byggingarreit og uppfyrir efsta uppgefinn hæðarkóta. Á skipulagsuppdrætti er skilgreind hæð á fullfrágenginni gólfplötu 1. Hæðar og hámarkshæð á fullfrágengnu þaki. Þakfor er frjálst. Bílgeymslur neðanjarðar teljast ekki til nýtingar.

Gert er ráð fyrir 2 stæðum ofanjarðar á íbúð í raðhúsum og 1,5 stæði á íbúð í fjölbýlishúsum og skal eitt stæði þarf af vera neðanjarðar. Fyrir öryggisíbúðir skal gert ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð alls 91 stæði öll neðanjarðar. Á svæðinu eru sýnd 384 stæði ofanjarðar og 266stæði neðanjarðar alls 650 stæði. Umframstæði fyrir gesti um helgar eru því 75 en 45 stæði á virkum dögum.

F. Almennir skilmálar

Hitaveitustokkur liggur eftir austurmörkum svæðis o ger tekið mið af honum við kótasetningu og almenn útfærslu aðkomu bygginga og bílastæða. Á austurmörkum svæðis er gert ráð fyrir að byggður verði hljóðsveggur til að uppfylla kröfur um hljóðvist við og innan bygginga í samræmi við eldri greinagerð um hljóðvist dags. 25.04.2006. Dreifistöð sem liggur við Samkaupsveg færist í samræmi við lóðarhönnun fjölbýlishúsa, kvöð er um aðkomu að dreifustöð og spennustöð.

Greinargerð

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag við Nesvelli, íbúða- og þjónustusvæði sem var samþykkt í bæjarstjórn 21.2.2006 og tók gildi 22.08.2006, með síðari breytingum. Breyting deiliskipulags er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2015-2030.

Skipulagssvæði

Skipulagssvæði breytinganna er 3,2 HA íbúða- og þjónustusvæði og afmarkast af lóðarmörkum fjölbýlishúsa við Móavelli og hjúkrunarheimilisins ásamt Samkaupsvegi í vestri, Krossmóa í norðri, Njarðarbraut í austri og lóðarmörkum hjúkrunarheimilis og þjónustumiðstöðvar í suðri.

Forsendur og markmið

Þörf er á stækkun núverandi hjúkrunarheimili sem nemur 60 nýjum hjúkrunarrýmum til viðbótar þeim 60 sem fyrir eru, ásamt tilheyrandi þjónustu. Þetta kallar einnig á stækkun á byggingarreiti fyrir hjúkrunarheimilið og stækkun á lóðinni til norðurs. Samhliða er æskilegt að létta á byggingarmagni lóðar að norðanverður til þess að létta á aðkomu að nýju hjúkrunarálmunni bæði sjónrænt og til að einfalda aðgengi að byggingunni.

Breytingar deiliskipulags

Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:

- -Lóðarstærðir og lóðamörk milli fjölbýlishúss við Krossmóa og hjúkrunarheimilis breytast.
- -Byggingarreitur fyrir hjúkrunarheimilið er stækkaður en fyrirhugað byggingarmagn á lóð fjölbýlishúss við Krossmóa verður minnkað.
- -Fjöldi bílastæða verður breytt og færast til í samræmi við aðar breytingar á lóðinni.
- -Hámarkshæðir bygginga við Krossmóa er lækkaðar úr 6 hæðum í 5 hæðir.
- -Mögulegur tengigangur á milli bygginganna við krossmóa á 1. og 2. Hæð
- -Lyftuhús, svalir og skyggni oþh mega fara upp og út fyrir byggingarreiti

Hjúkrunarheimili

Núverandi hjúkrunarheimili er staðsett á vestanverðri lóðinni við Njarðargötu.Stærð lóðar verður 11.673,5 m^2 eftir stækkun. Viðbyggingin við hjúkrunarheimilið verður norðan og vestan við núverandi hjúkrunarheimili og mun hýsa 60 ný hjúkrunarrými ásamt þjónustustarfssemi. Við þessa breytingu verða hjúkrunarrýmin alls 120 talsins. Viðbyggingin mun tengjast núverandi byggingu í báða enda og mynda byggingarnar þannig skjólgóðan inngarð sín á milli. Lögð verður áhersla á að útlit viðbyggingarinnar falli vel að núverandi hjúkrunarheimili og að flæði og aðgengi verði gott. Byggingarnar við Njarðargötu þ.e. öryggisíbúðir, þjónustumiðstöðin og hjúkrunarheimilið tengjast allar saman og er innangengt á milli þeirra. Gert er ráð fyrir að það verði hægt að tengja leiguíbúðir aldraðra sem verður norðan við hjúkrunarheimilið við byggingarnar við Njarðarbraut.

Kvöð verður um aðgengi á milli byggingahluta utandyra.

Leiguíbúðir fyrir aldraða

Norðan við hjúkrunarheimilið,við Krossmóa, er fjölbýlishúsalóð að stærð 6.324,2 m^2. Á lóðinni eru fyrirhugaðar leiguíbúðir fyrir aldraða 65 ára og eldri sem stallast í hæðum og er hæst á horni Njarðbrautar og Krossmóa, eða 5 hæðir, en trappast niður í 4 hæðir til suðurs og vesturs. Gert er ráð fyrir einni byggingu við Krossmóa og annari við Njarðarvelli með möguleika á að tengja þær saman með tengibygginu á tveimur hæðum sem jafnframt myndar skjól fyrir norðanáttinni inni í garðinum sunnan við húsin. Fjöldi íbúða verða 73 miðað við hámarksnýtingu.

Bílastæði

Bílastæðafjöldi á skipulagssvæðinu sem nú er til umfjöllunar eru 275 stæði.

Hjúkrunarheimili stækkun: Áætluð bílastæðaþörf fyrir stækkun á núverandi hjúkrunarheimili um 60 hjúkrunarrými eru 60 bílastæði. Auk þess er gert ráð fyrir 16 bílastæðum fyrir þjónusturými sem verða einnig í byggingunni eða alls 76 stæði. 74 stæði eru sýnd norðan við væntanlega stækkun hjúkrunarheimilisins og einnig er gert ráð fyrir tveimurstæðum fyrir hreyfihamlaða við aðalinngang nýbyggingarinnar.

Aðkoma hjúkrunarheimilis og bílastæði sem því tilheyrir verða unnin nánar samhliða hönnun hjúkrunarheimilis.

Leiguíbúðir fyrir aldraða F5: Í fjölbýlishúsi F5 verða 27 leiguíbúðir fyrir aldraða og er gert ráð fyrir 0,6 stæðum á hverja íbúð eða 16 bílastæðum sem eru á 1. hæð hússins.

Leiguíbúðir fyrir aldraða F6: Í fjölbýlishúsinu F6 verða 49 leiguíbúðir fyrir aldraða og er gert ráð fyrir 0,6 stæðum á hverja íbúð eða 30 bílastæðum. Á lóðinni eru sýnd 43 bílastæði sem eru við Njarðarvelli umframbílastæði eru því 13 og geta þau nýst fyrir starfsfólk og gesti þjónustumiðstöðvarinnar.

Sorp

Sorpgeymslur verða innan lóða og leyst við nánari útfærslu bygginga.

Hljóðvist

Með aðaluppdráttum af byggingum á deiliskipulagsvæðinu skal fylgja hljóðvistarskýrsla.

Að öðru leyti gilda skilmálar skv. Deiliskipulagi Nesvellir deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt í bæjarstjórn 21.2.2006 og tók gildi 22.08.2006, ásamt síðari breytingum.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann __________ 20__ og í bæjarstjórn þann _____________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til _______ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20_

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Nesvellir, Reykjanesbæ
Njarðarvellir 2
Deiliskipulagsbreyting

Teiknað af: SRG
Yfirfarið af: HG

Dagsetning: 31.03.2020
Mælikvarði: 1:1000

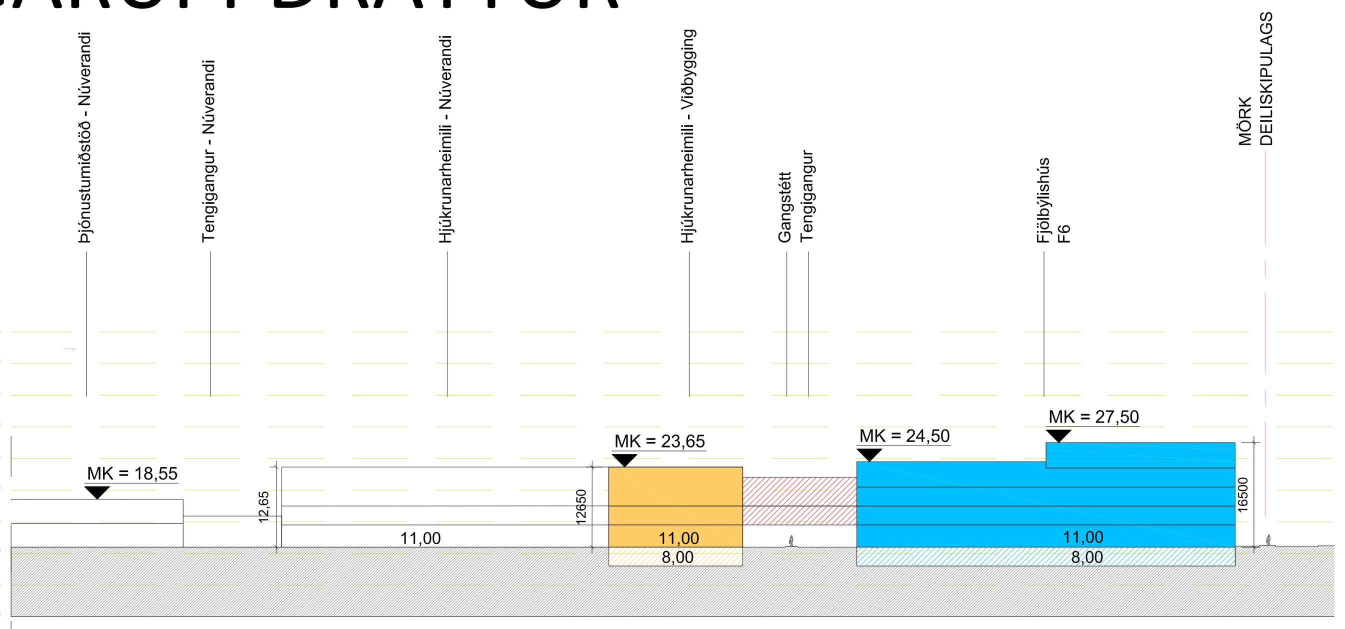
Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

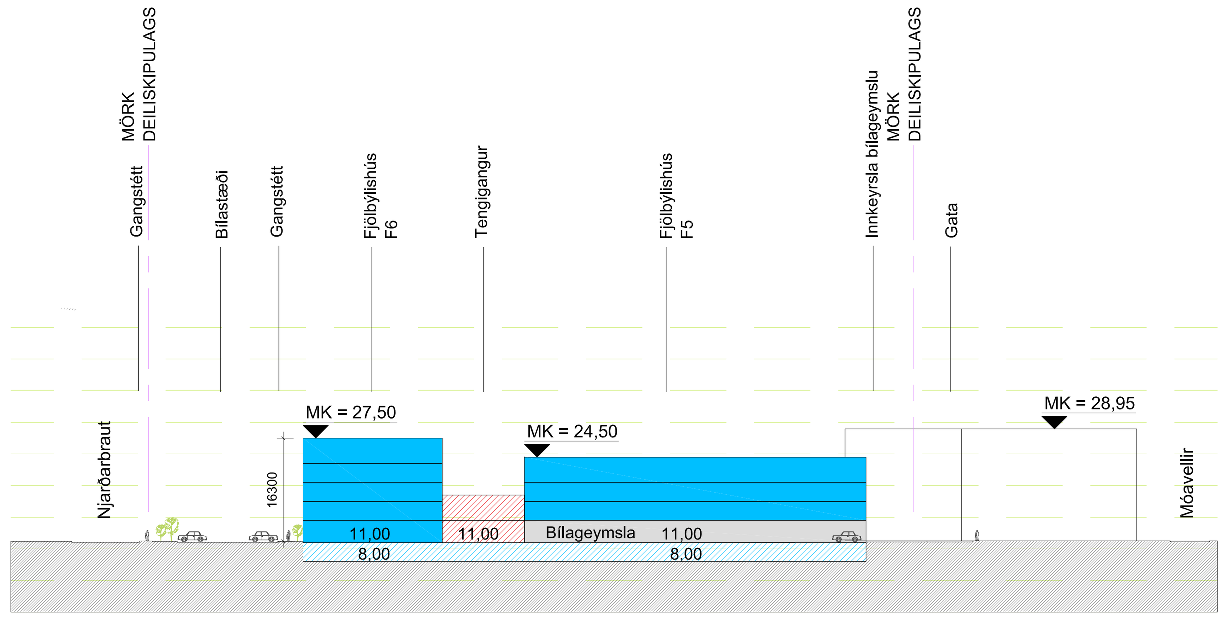
Verknúmer	Númer	Útgáfa
09-065-10	04-01	

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.

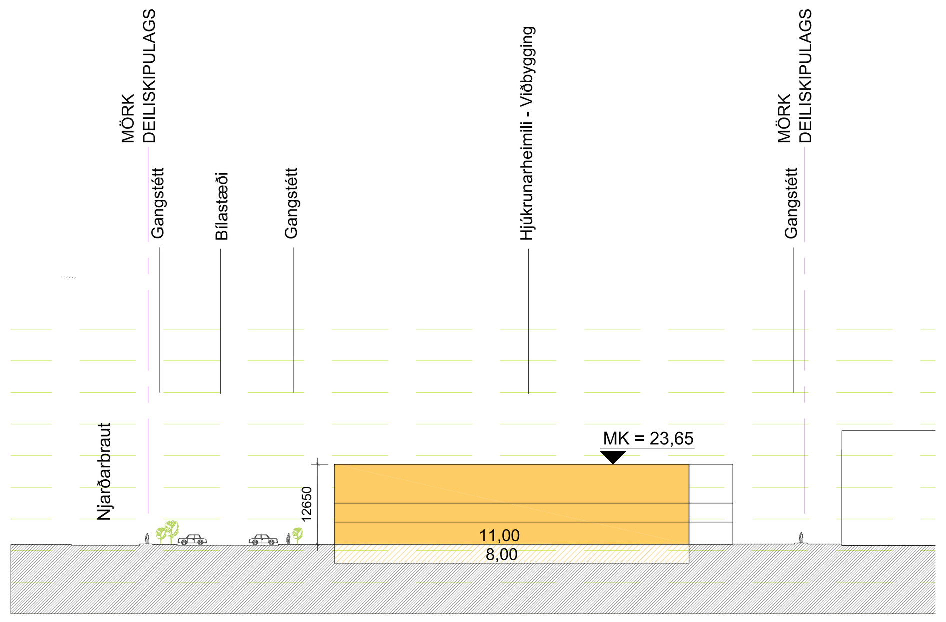
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - ÍBÚÐA- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



Skýringarmynd
Snið A-A
mkv: 1:1000



Skýringarmynd
Snið B-B
mkv: 1:1000



Skýringarmynd
Snið C-C
mkv: 1:1000

SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ BREYTT DEILISKIPULAG

Skuggavarp 20. júní, kl. 09:00

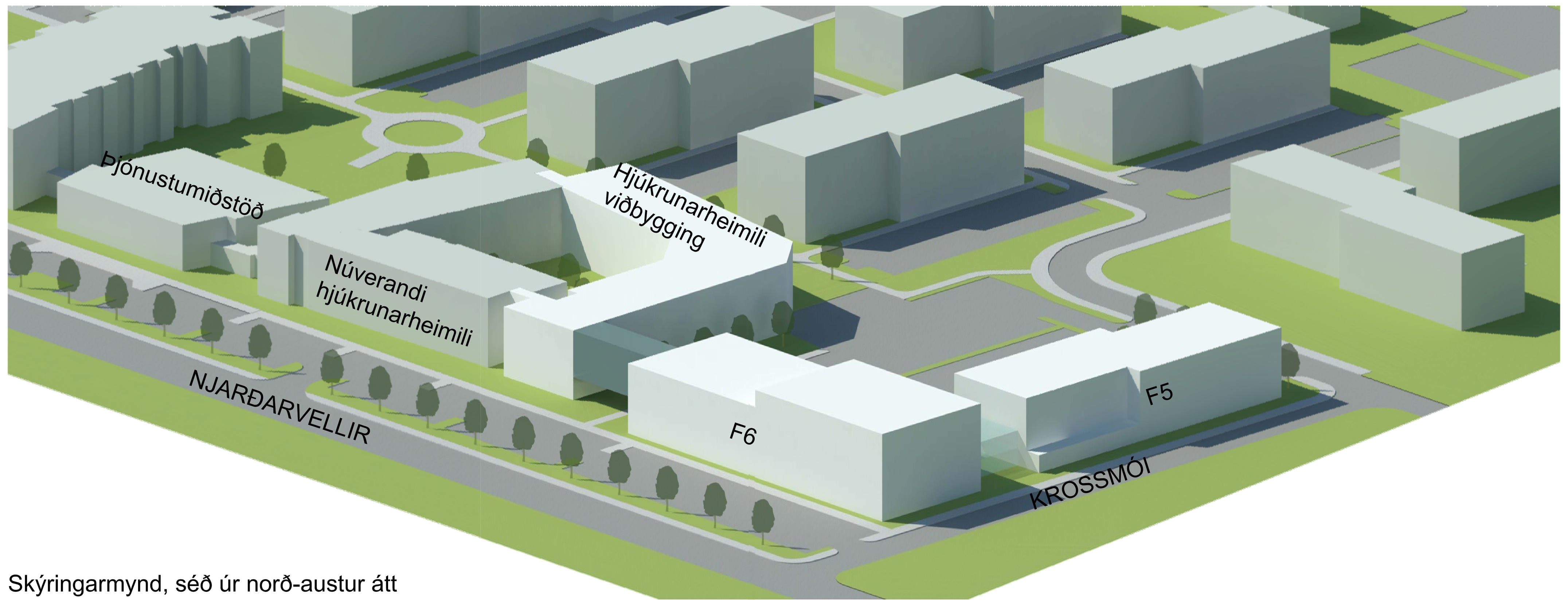
Skuggavarp 20. júní, kl. 13:00

Skuggavarp 20. júní, kl. 17:00

Skuggavarp 20. mars/september, kl. 09:00

Skuggavarp 20. mars/september, kl. 13:00

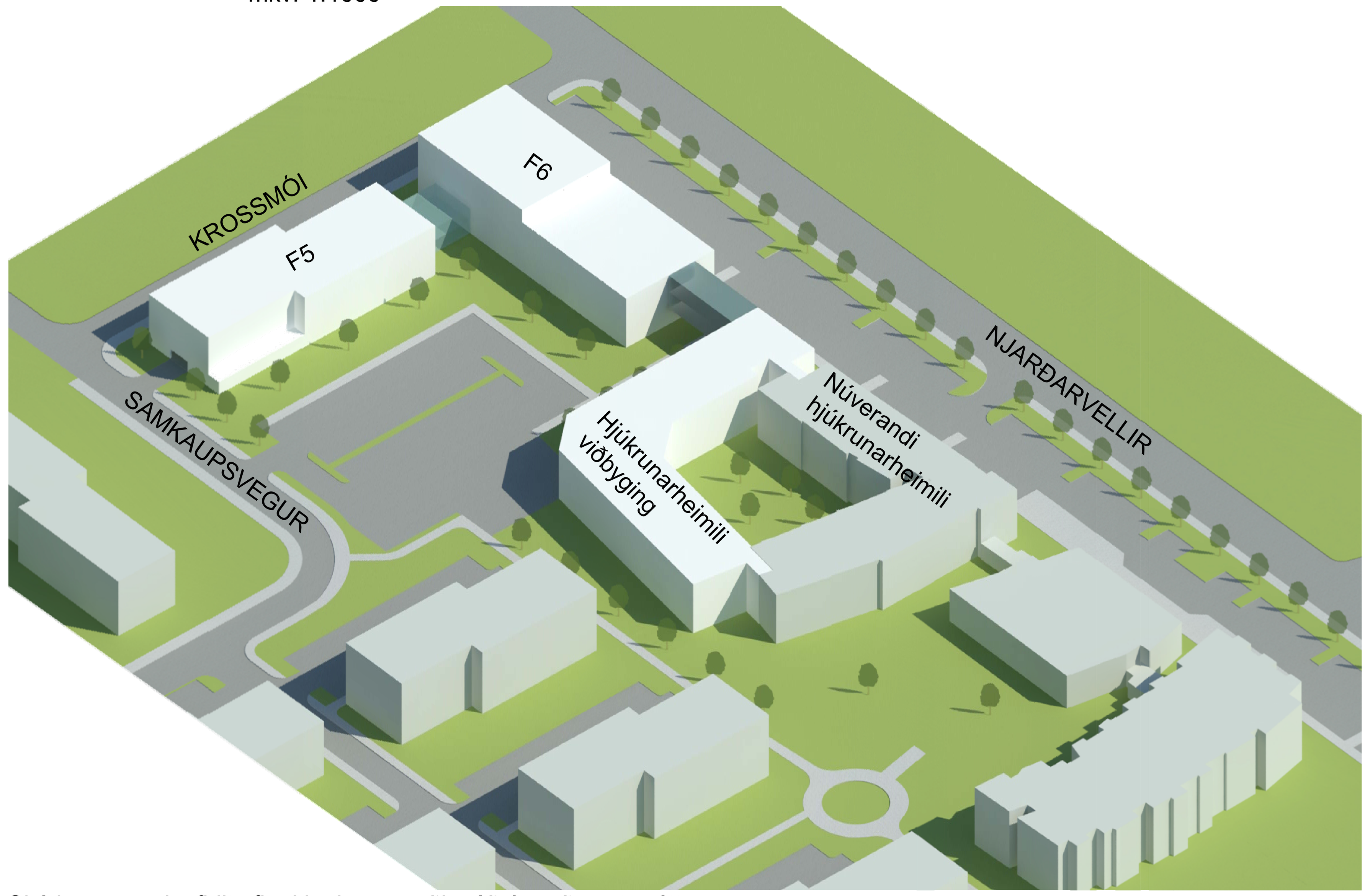
Skuggavarp 20. mars/september, kl. 17:00



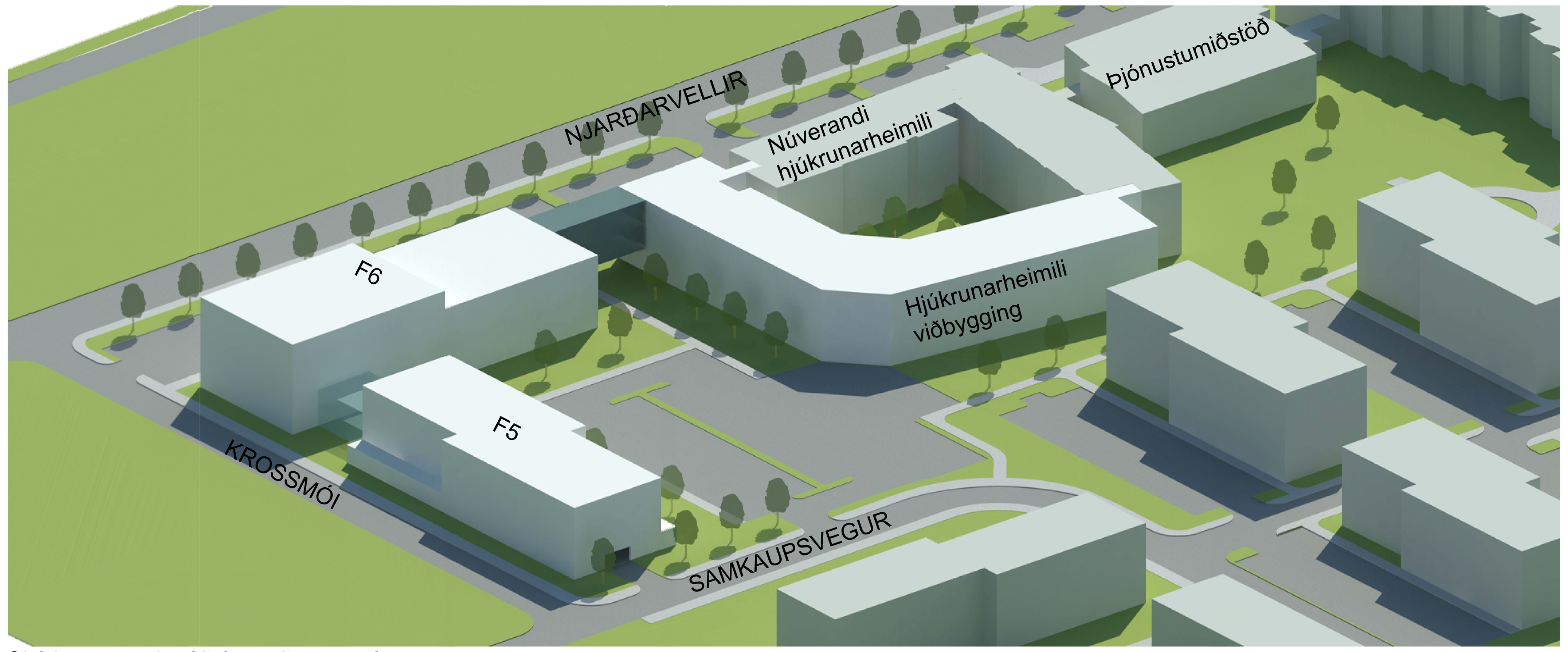
Skýringarmynd, séð úr norð-austur átt

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030

Núverandi fyrirkomulag bygginga að reitnum



Skýringarmynd, yfirlit yfir skipulagssvæði, séð úr suð-vestur átt



Skýringarmynd, séð úr norð-vestur átt

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Nesvellir, Reykjanesbæ
Njarðarvellir 2
Skýringaruppdráttur vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi

Teiknað af: SRG
Yfirfarið af: HG, OKF

Dagsetning: 13.04.2020
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

09-065-10 04-02
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.