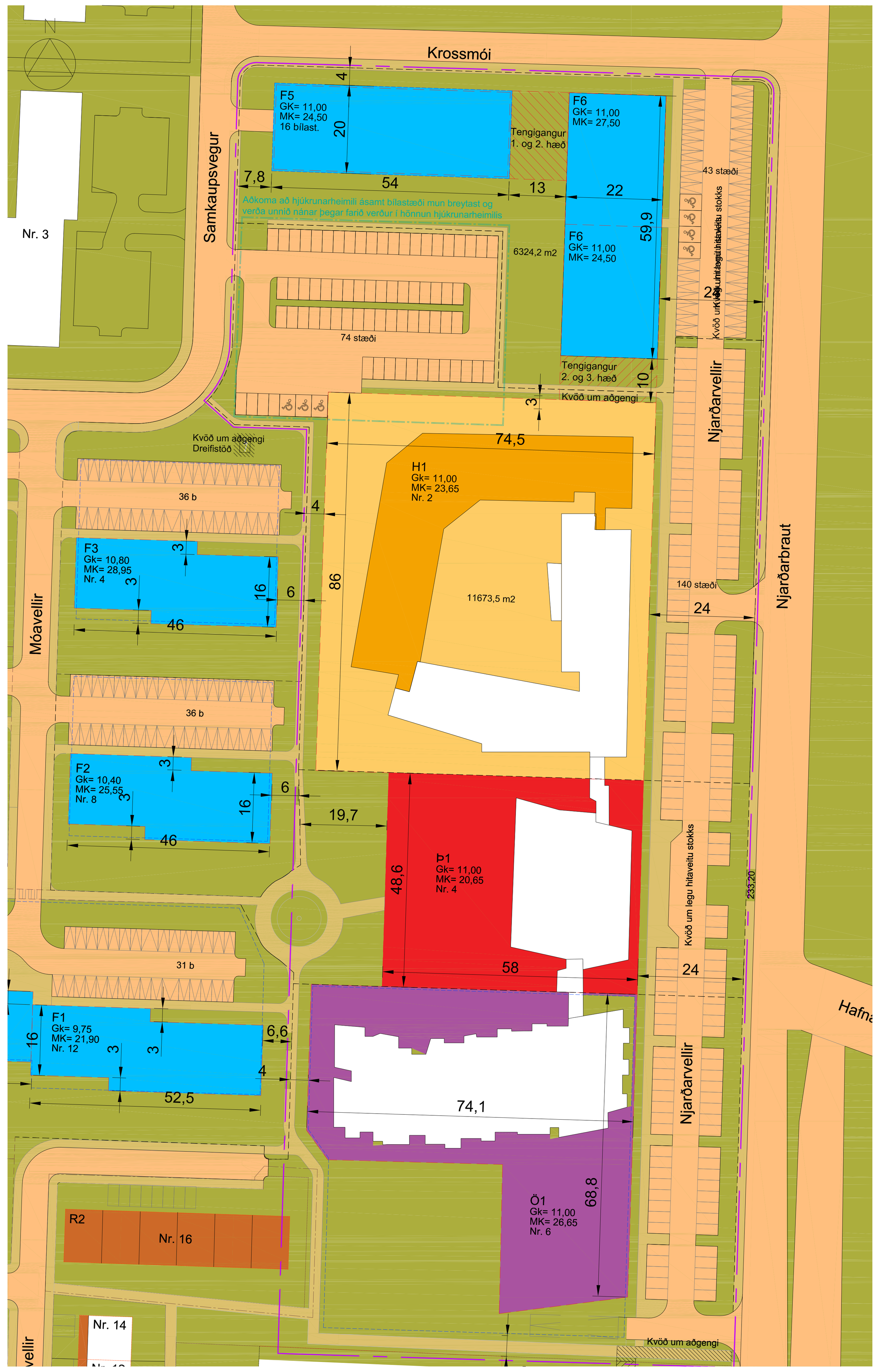
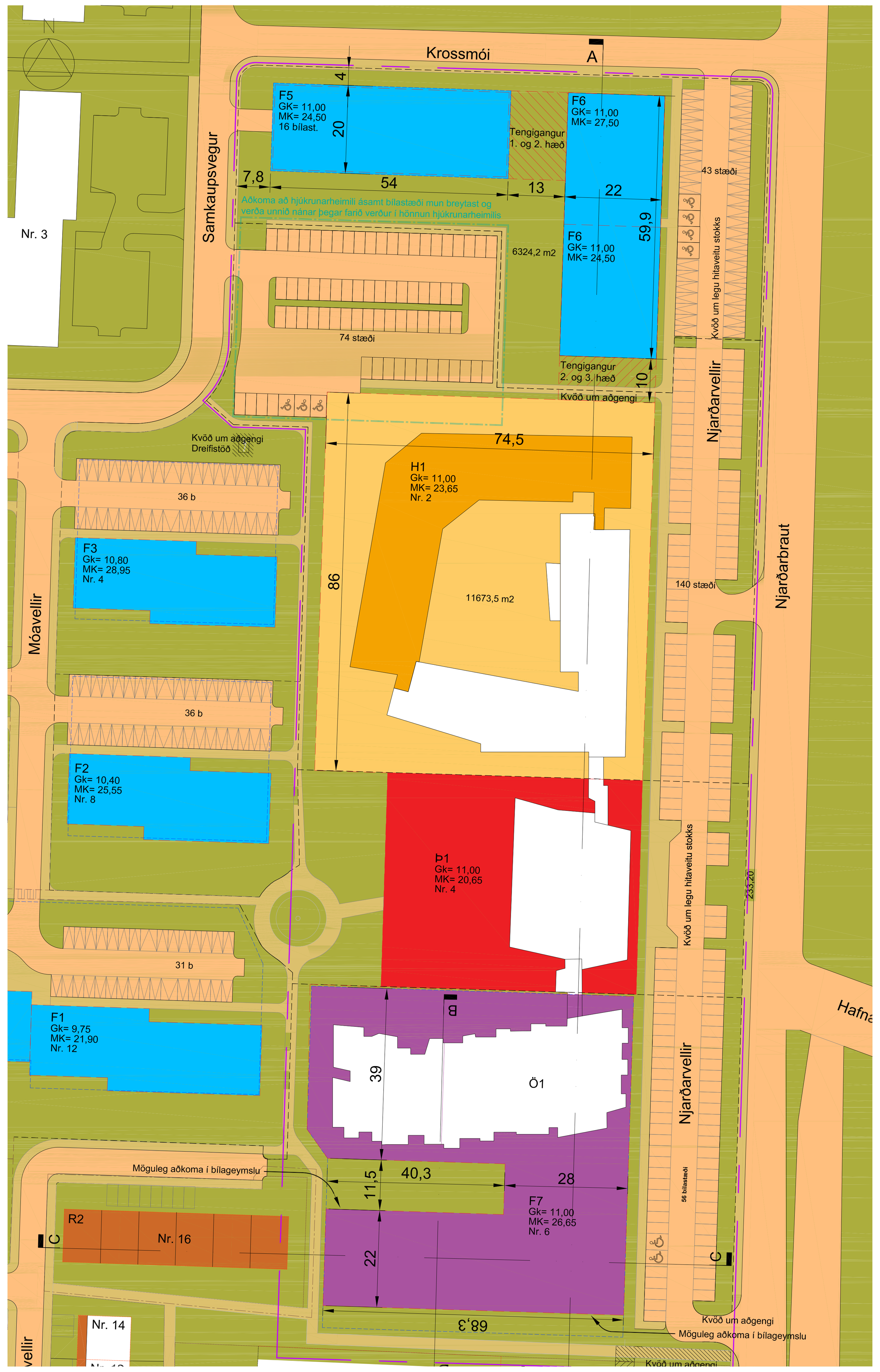
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - ÍBÚÐA- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS



Hluti af gildandi deiliskipulags samþykkt í bæjarráði 09.07.2020. 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

Fjölbýlishús
F7 — Almennar íbúðir fyrir aldraða á 2-4 hæðum og bílakjallara - alls 54 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

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 breytinga deiliskipulags sem samþykktar voru í bæjarráði 2.10.2007 og 09.07.2020. Breyting deiliskipulags er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2008-2024.

Gildandi skipulagssvæði er annars vegar íbúða og þjónustusvæði 66.626 m^2 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 m^2 að stærð. Heildarstærð svæðis samanlagt er því 77.993 m^2.

Skipulagssvæði breytinga afmarkast af íbúða-ogáð þjónustusvæði og óbyggðra raðhúsalóða 53.883 m^2 að stærð. Byggð raðhús og félagsheimili Stapans eru utan skipulagssvæðis.

Landinu hallar lítillega til suðvesturs. Ekki eru skráðar neinar náttúruminjar á svæðinu.

Forsendur og markmið síðustu breytinga (samþykkar 09.07.2020)

Núverandi hjúkrunarheimili er staðsett á vestanverðri lóðinni við Njarðargötu. Þörf var á stækkun núverandi hjúkrunarheimilis úr 60 hjúkrunarrýmum í 120 ásamt tilheyrandi þjónustu. Þetta kallaði einnig á stækkun á lóð hjúkrunarheimilisins til norðurs og stækkun á byggingarreit. Stærð lóðar eftir breytingu er 11.673,5 m^2. Samhliða var létt á byggingarmagni lóðar að norðanverðu til þess að létta á aðkomu að nýju hjúkrunarálmunni bæði sjónrænt og til að einfalda aðgengi að byggingunni.

Síðstu skilmálabreytingar

Síðust deiliskipulagsbreytingar fólu í sér eftirfarandi:

-Lóðarstærðir og lóðamörk milli fjölbýlishúss við Krossmóa og hjúkrunarheimilis breyttust.

-Byggingarreitur fyrir hjúkrunarheimilið var stækkaður en fyrirhugað byggingarmagn á lóð fjölbýlishúss við Krossmóa var minnkað.

-Fjöldi bílastæða breyttist og stæðin voru færð til í samræmi við aðar breytingar á lóðinni.

-Hámarkshæðir bygginga við Krossmóa var 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

Hjúkrunarheimilið

Leyfileg viðbygging mun tengjast núverandi byggingu í báða enda og mynda byggingarnar þannig skjólgóðan inngarð sín á milli. Útlit viðbyggingarinnar skal falla vel að núverandi hjúkrunarheimili og flæði og aðgengi skal vera 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 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 tveimur stæðum 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.

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 breytinga deiliskipulags sem samþykktar voru í bæjarráði 2.10.2007 og 09.07.2020.

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 lóð Njarðavalla 6.

Forsendur og markmið

Þörf er á fleiri þjónustuíbúðum í tengslum við hjúkrunarheimilið Nesvelli. Hjúkrunarheimilið hefur þegar heimild til stækkunar sem nemur 60 hjúkrunarrýmum og ætla má að eftirsókn eftir þjónustuíbúðum muni aukast samhliða þeirri stækkun. Þetta kallar á stækkun byggingarreits á Njarðarvöllum 6 þar sem fyrirhugað er fjölbýlishús (F7) með 54 íbúðir miðað við hámarksnýtingu.

Breytingar deiliskipulags

Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:

-Byggingarreitur Njarðvalla 6 er stækkaður

-Nýtt fjögurra hæða (að hámarki) fjölbýlishús (F7) með bílakjallara heimilt

-Möguleiki er á tengigangi á milli nýbyggingar og núverandi íbúðahúss að Njarðarvöllum 6

Almennar íbúðir fyrir aldraða

Á lóðinni er þegar íbúðahús á 4 hæðum (auk kjallara) með 91 íbúð fyrir aldraða. Í fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni verða almennar íbúðir fyrir aldraða 65 ára og eldri sem stallast í hæðum og er hæst samsíða Njarðvöllum eða 4 hæðir, en trappast niður í 2 hæðir til vesturs. Möguleiki verður á tengingu við núverandi byggingu á lóð. Fjöldi íbúða í nýbyggingu verða 54 íbúðir miðað við hámarksnýtingu.

Leyfilegt er að lyftuhús og tæknibúnaður fari að hámarki 1,8 m hærra en þak.
Leyfilegt er að svalir og skyggni fari allt að 80 cm framyfir byggingarreit.

Bílastæði

Bílastæðafjöldi á skipulagssvæðinu sem nú er til umfjöllunar eru alls 275 stæði. Breytingarnar snúa einungis að lóð Njarðvalla 6 og núverandi stæði á þeirri lóð eru 49 stæði.

Almennar íbúðir fyrir aldraða F7: Í fjölbýlishúsi F7 verða 54 almennar íbúðir fyrir aldraða og er gert ráð fyrir 0,8 stæðum á hverja íbúð eða 43 bílastæðum.

Núverandi íbúðahús á lóð er með 91 íbúðir og hefur bílastæðakröfu 0,5 stæði per íbúð eða 46 bílastæði.

Bílastæðaþörf beggja húsanna verður því eftir breytingu 92 stæði.

Bílastæðafjöldi á lóð verður 56 stæði og verður krafa um eftirstandandi fjölda uppfyllt í bílakjallara undir fjölbýlishúsi F7.

Aðkoma í bílageymslu getur bæði verið vestan og austan lóðar.

Sorp

Sorpgeymslur verða innan lóða og leyst við nánari útfærslu bygginga.

Hljóðvist

Hljóðvistarskýrsla mun fylgja skipulagsuppdráttum.

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
Njarðvellir 6
Deiliskipulagsbreyting

Teiknað af: SRG
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 16.11.2020
Mælikvarði: 1:1000

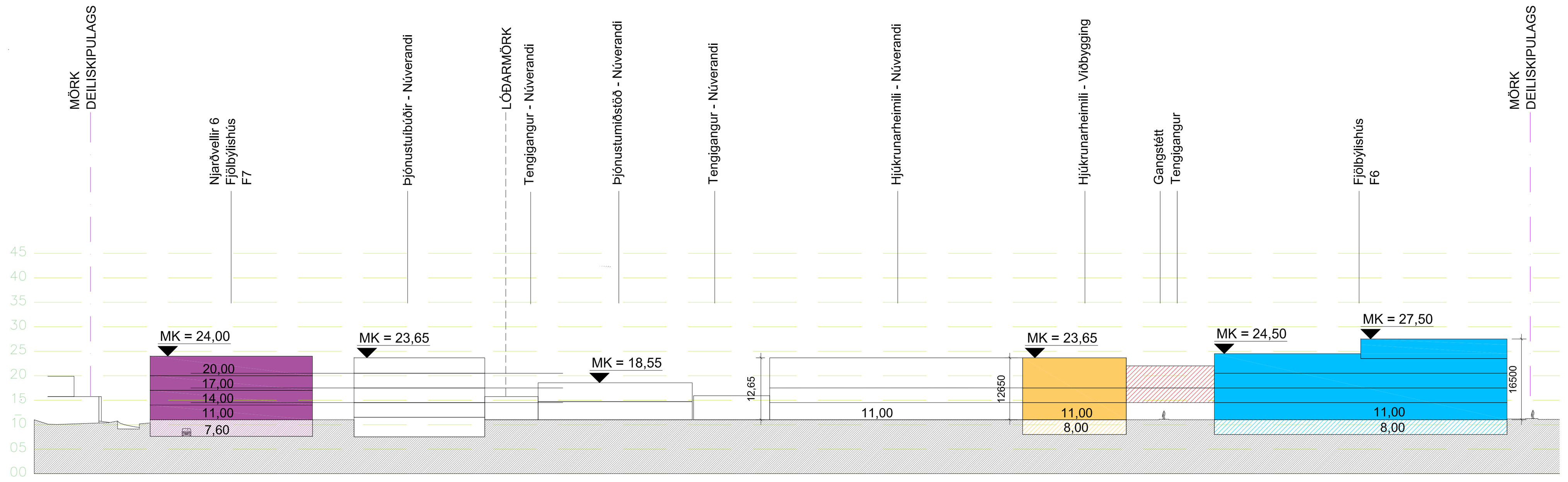
Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

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

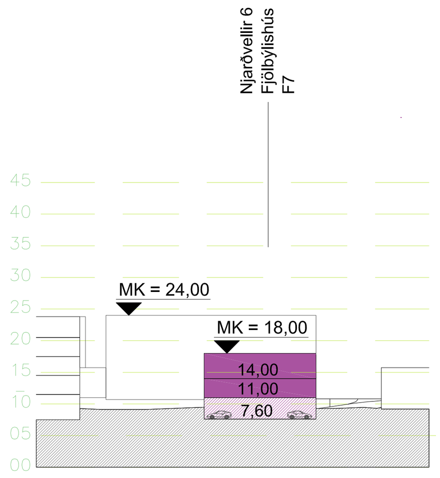
Verknúmer	Númer	Útgáfa
09-065-10	04-01	

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 teikninganna, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.

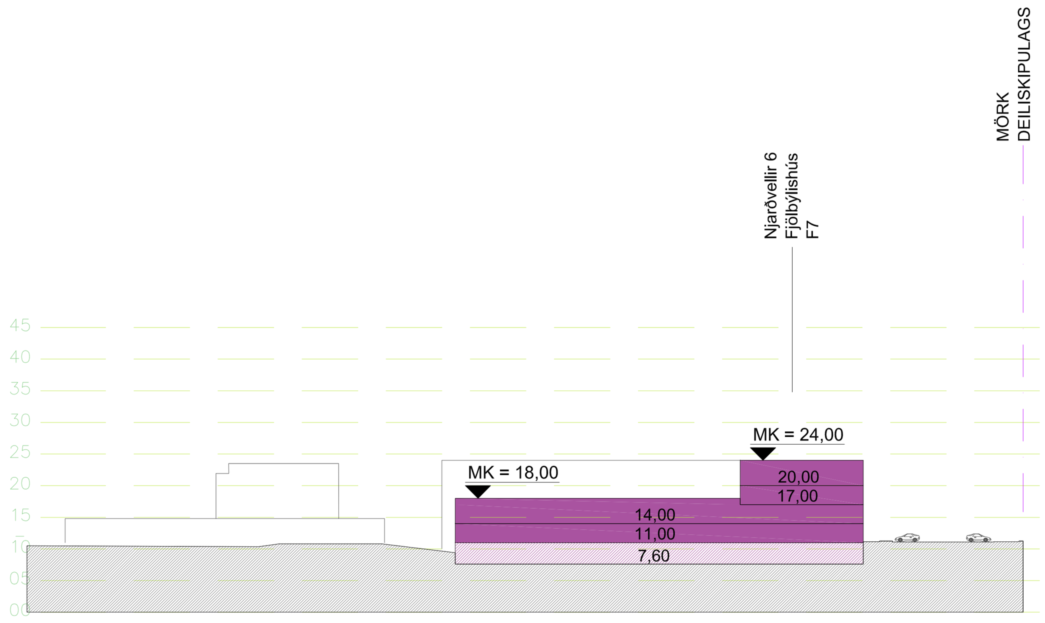
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - ÍBÚÐA- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



Skýringarmynd
Snið A-A
mkv: 1:1000



Skýringarmynd
Snið B-B
mkv: 1:1000

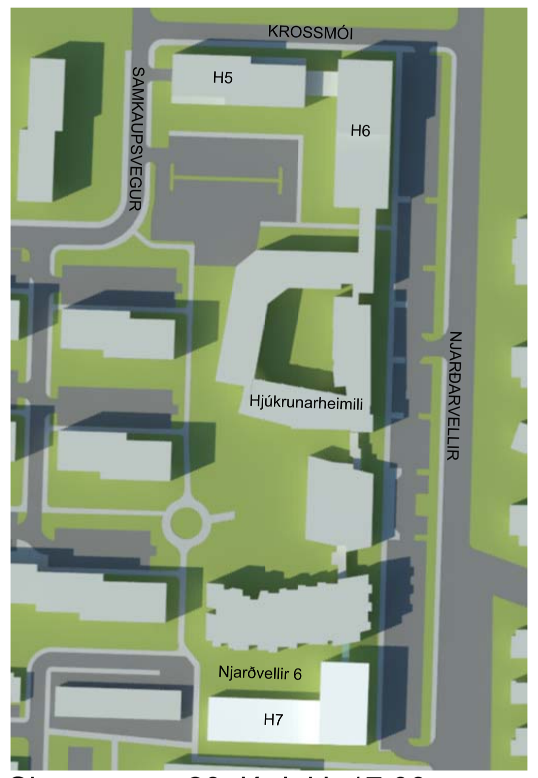


Skýringarmynd
Snið C-C
mkv: 1:1000

SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ BREYTT DEILISKIPULAG

Skuggavarp 20. júní, kl. 09:00

Skuggavarp 20. júní, kl. 13:00



Skuggavarp 20. júní, kl. 17:00

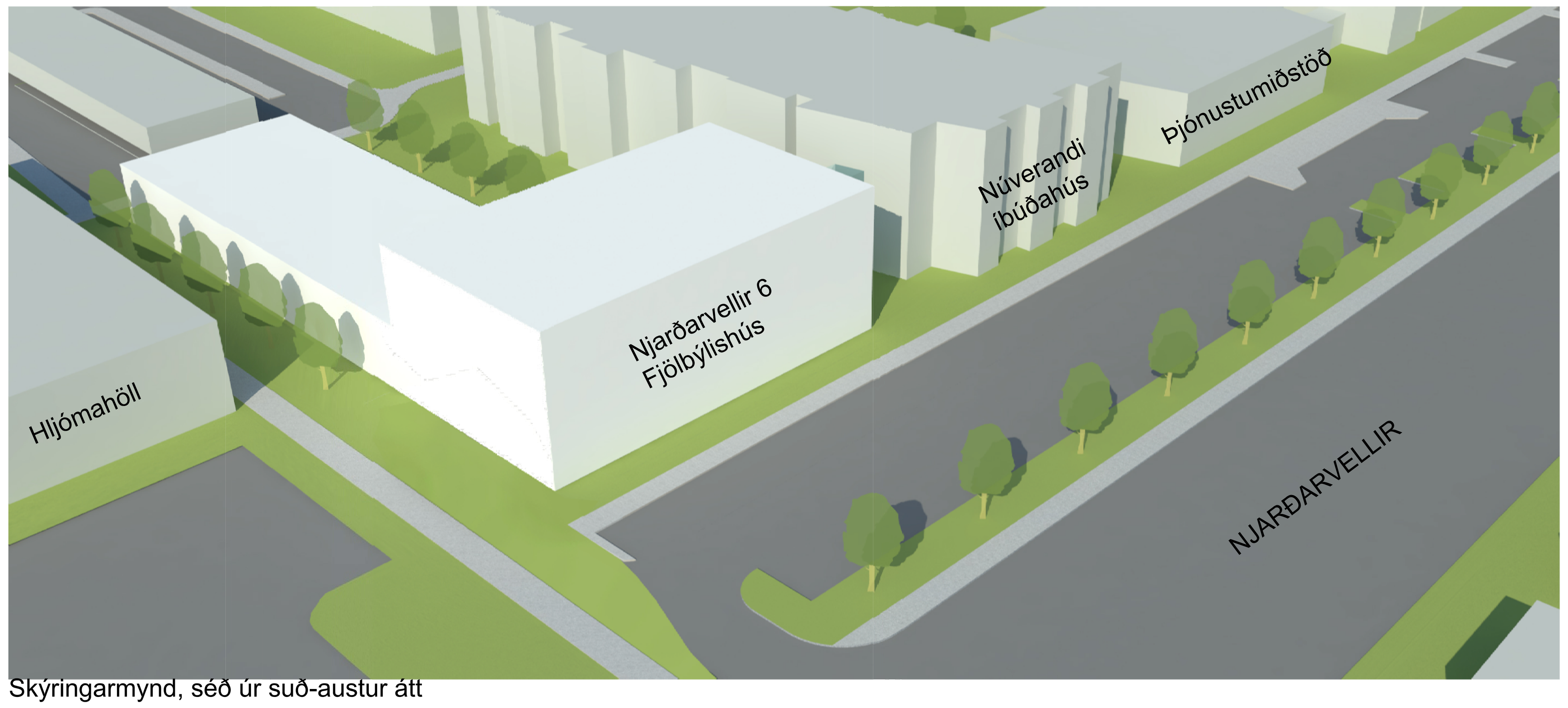
Skuggavarp 20. mars/september, kl. 09:00

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

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

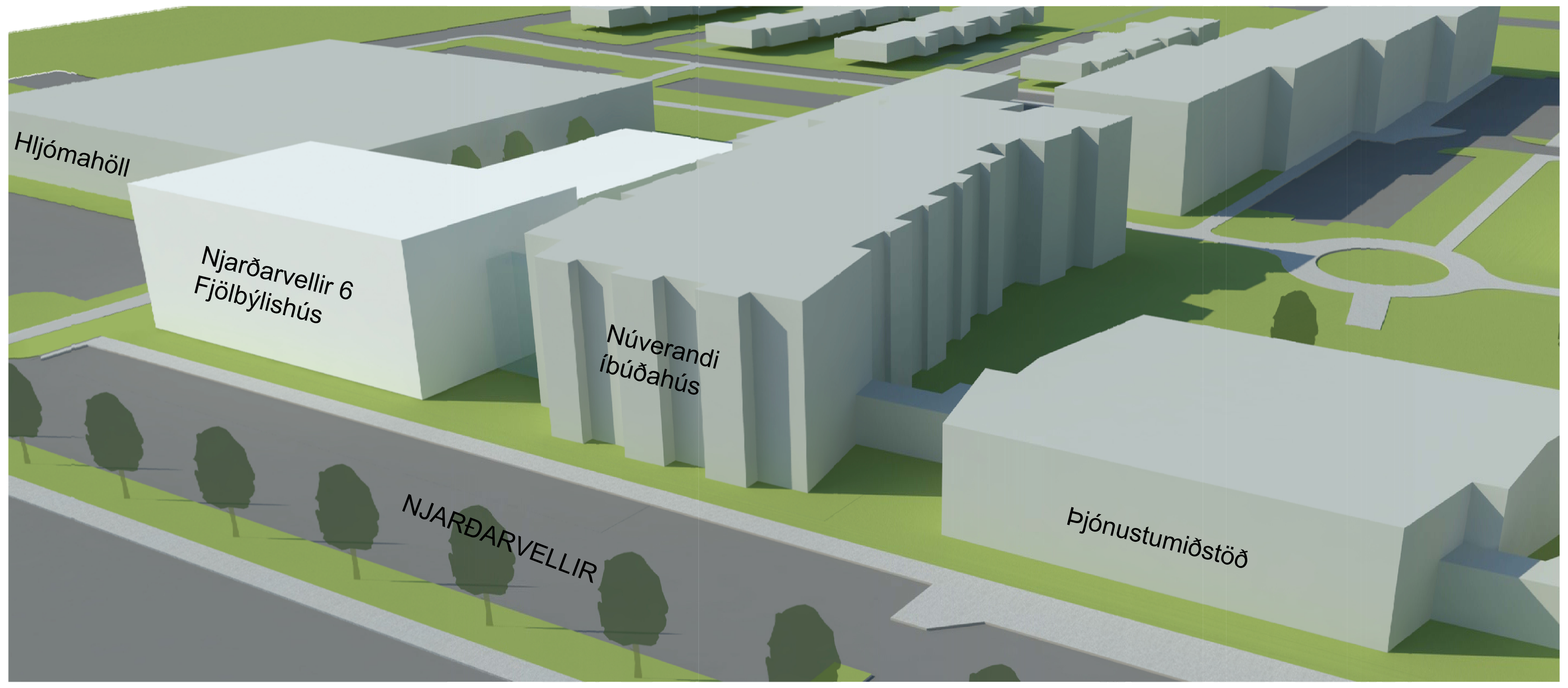
Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030

Núverandi fyrirkomulag bygginga að reitnum



Skýringarmynd, séð úr suð-austur átt

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



Skýringarmynd, séð úr norð-austur átt

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Nesvellir, Reykjanesbæ
Njarðarvellir 6
Skýringaruppdráttur vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi

Teiknað af: SRG
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 16.11.2020
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.