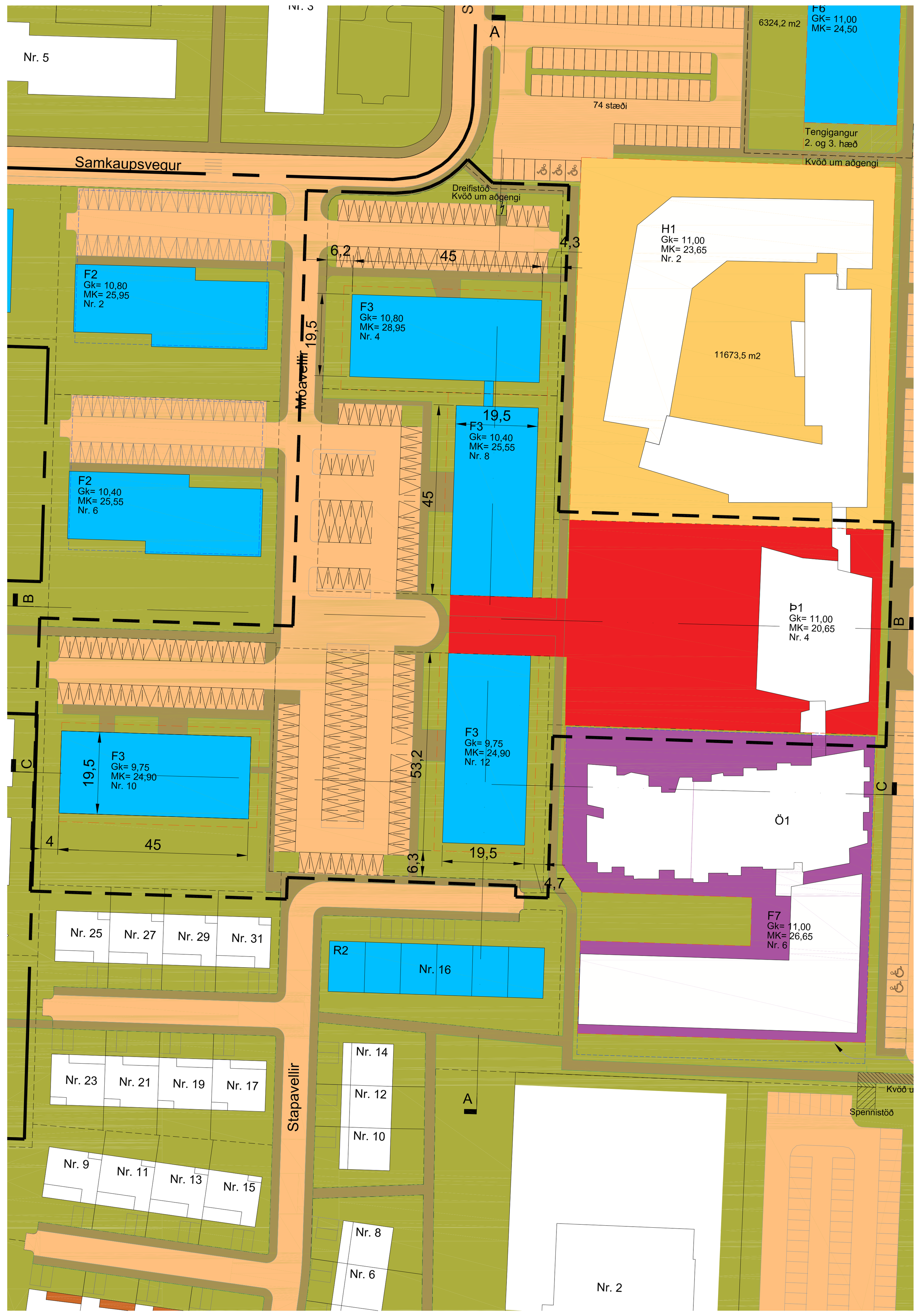
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - ÍBÚÐA- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS

Hluti af gildandi deiliskipulags samþykkt í bæjarráði 16.02.2021. Mkv: 1:1000



Tillaga að breytingu mkv: 1:1000

Húsgerðir

Innan skilgreinds breytingartillögu

Fjölbýlishús F3	Fjölbýlishús á 4 hæðum - alls 128 íbúðir
Þjónustumiðstöð	Viðbygging - Þjónustmiðstöð á 2 hæðum

Utan skilgreinds breytingartillögu

Fjölbýlishús F1	Fjölbýlishús á 4 hæðum - alls 15 íbúðir
Fjölbýlishús F2	Fjölbýlishús á 4 hæðum ásamt hlutdeild í sameiginlegri bílageymslu neðanjarðar - alls 48 íbúðir
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
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 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

Skýringar

- Mörk deiliskipulagsreits
- Afmörkun breytingartillögu
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bílakjallari
- GK – Kóti á gólfplötu 1. hæðar
- MK – Hámarkshæð byggingar
- Núverandi byggingar
- Göngustígar
- Götur
- Grænt svæði

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 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-ogáð þjónustusvæði og óbyggðra raðhúsalóða 53.883 m² 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 m².
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 m².
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 lóðir Móavelli 4, Móavelli 8, Móavelli 10,Móavelli 12, og lóð Þjónustumiðstöðvar.

Forsendur og markmið

Varðandi íbúðarlóðir á Móavöllum, þá er markmiðið að auðvelda framkvæmd og aðlaga íbuðartýpur af þörfum núverandi markaðar.
Varðandi lóð þjónustumiðstöðvar, þá er verið að leggja til deiliskipulagsbreytingu sem nær að ávarpa mögulegar framtíðarstækkanir þjónustumiðstöðvar.

Breytingar deiliskipulags

Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:
-Lóðir almennt aðlagaðar að nýju fyrirkomulagi bygginga
-Möguleiki að stækka þjónustumiðstöð inn á milli Móavalla 8 og 10
- Mögleiki á tengigangi á milli Móavalla 4 og 8
-Mögleiki á tengigangi frá Móavelli 8 og 12 að stækkaðri þjónustumiðstöð
-Bílastæðiskjallarar fjarlægðir. Bílastæðisþarfir ávarpaðar ofanjarðar.

Núverandi					Tillaga			
Hús	Týpa	Lóð	Bygg.reitur	H.	Týpa	Lóð	Bygg.reitur	H.
Móavellir 4	F3	3.190 m²	766 m²	5	F3	2.678 m²	877 m²	4
Móavellir 8	F2	2.714 m²	766 m²	4	F3	2.671 m²	877 m²	4
Móavellir 10	F1	6.662 m²	766 m²	3	F3	3.220 m²	877 m²	4
Móavellir 12	F1		766 m²	3	F3	3.472 m²	877 m²	4
Þjónustumiðstöð		6.179 m²	2.818 m²	2		6.706 m²	4.000 m²	2

Almennar íbúðir fyrir aldraða

Fyrirhugaðar eru íbúðir fyrir 55 ára og eldri á Móavöllum 10, og fyrir 65 ára og eldri á Móavöllum 4, 8 og 12. Íbúðarbyggingar verða allar 4 hæðir. Möguleiki verður á tengibyggingum að framtíðarstækkkun á þjónustumiðstöð sem gæti náð að bílastæði á Móavöllum, sem býr til annað aðgengi að þjónustumiðstöð og léttir af umferð frá Njarðarvöllum.

Almennar íbúðir fyrir aldraða

Fyrirhuguð er stækkun á þjónustumiðstöð í átt að Móavöllum. stækkun er óhönnuð og þarfagreining ókláruð, en bygging gæti verið á 2 hæðum ásamt kjallara.

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.

Bílastæði

Bílastæðiskrafa á Móavöllum 10 er 1.5 per íbúð. Bílastæðiskrafa á Móavöllum 4,8 og 12 er 1.2 per íbúð. Bílastæðiskrafa á viðbyggingu þjónustmiðstöðvar er 11. Gert er ráð fyrir 24 umframstæðum á svæði fyrir gesti. Sjá bílastæðisbókahald.

Bílastæðisbókhald

Móavellir Tillaga	Krafa			Tillaga			Umfram
Svæði	Íbúðir	Krafa	samt	Bílast	Bílast.kj	samt	
Móavellir 4	32	1.2	38	38	0	38	0
Móavellir 8	32	1.2	38	40	0	40	2
Móavellir 10	32	1.2	38	38	0	38	0
Móavellir 12	32	1.5	48	71	0	71	23
Þjónustuhús Stækkkun		11	11			11	0
			174			**198**	**24 Gestir**

Núverandi önnur svæði	Krafa			Núverandi			Umfram
Svæði	Einingar	Krafa	samt	Bílast	Bílast.kj	samt	
Raðhús	27	2	54	54	0	54	0
Móavellir F5	*27*	0.6	16	16	0	16	0
Móavellir F6	*49*	0.6	29	43	0	43	14
Móavellir 2, 6	*48*	1.5	72	72	0	72	0
Vesturvellir 1	*15*	1.5	23	23	0	23	0
Þjónustuhús Núverandi / Hjúkrunarheimili Nuverandi	100	1	100	140	0	140	40
Hjúkrunarheimili stækkun	76	1	76	76	0	76	0
F7 Öryggisíbúðir	54	0.8	43	50	39	89	0
F7 Íbúðir	91	0.5	46				0
Félagsheimili	71	1	71	71	0	71	0
			530	**544.5**	**39**	**584**	**54 Gestir**

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
Móavellir
Deiliskipulagsbreyting

Teiknað af: AGS
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 16.11.2020
Mælikvarði: 1:1000

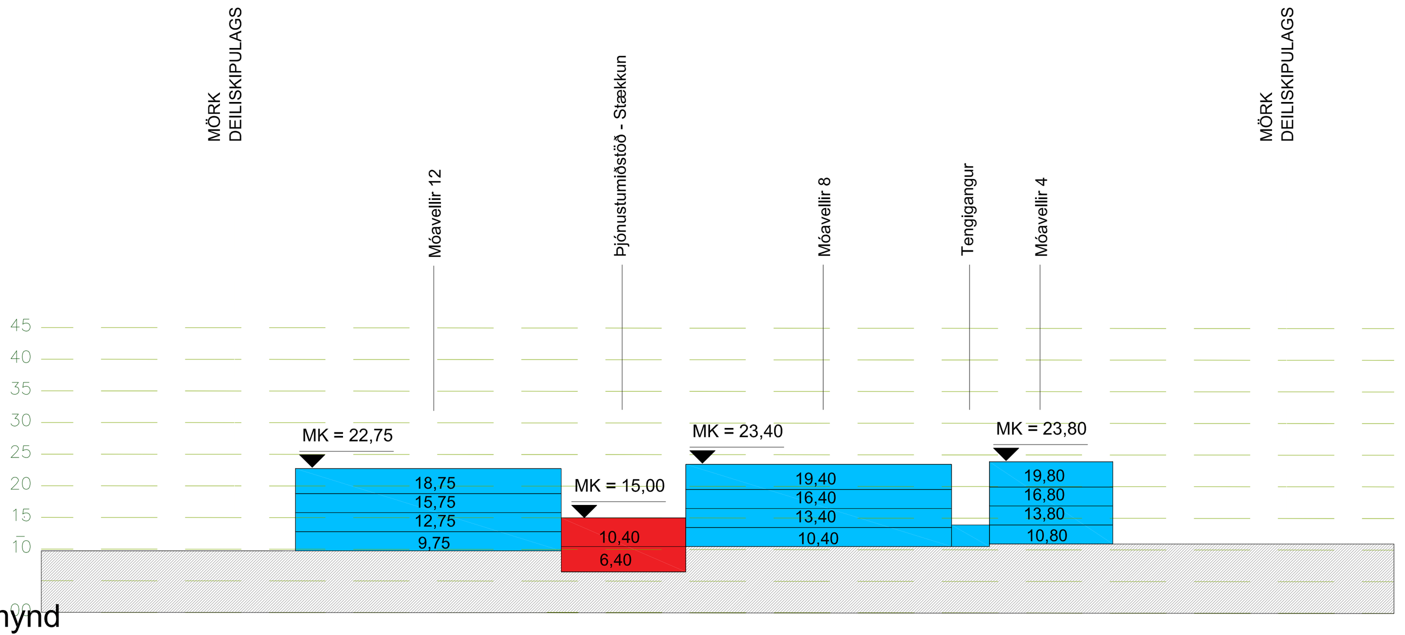
Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

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

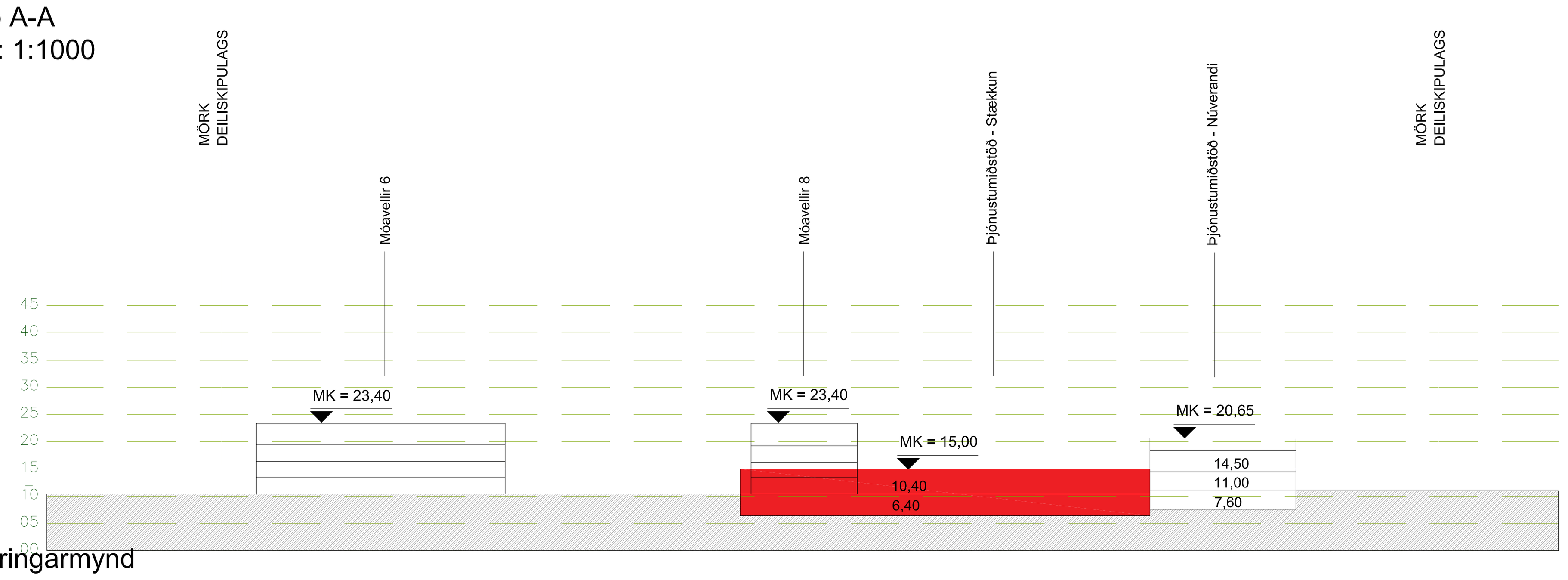
Verknúmer	Númer	Útgáfa
09-065-10	04-01	

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

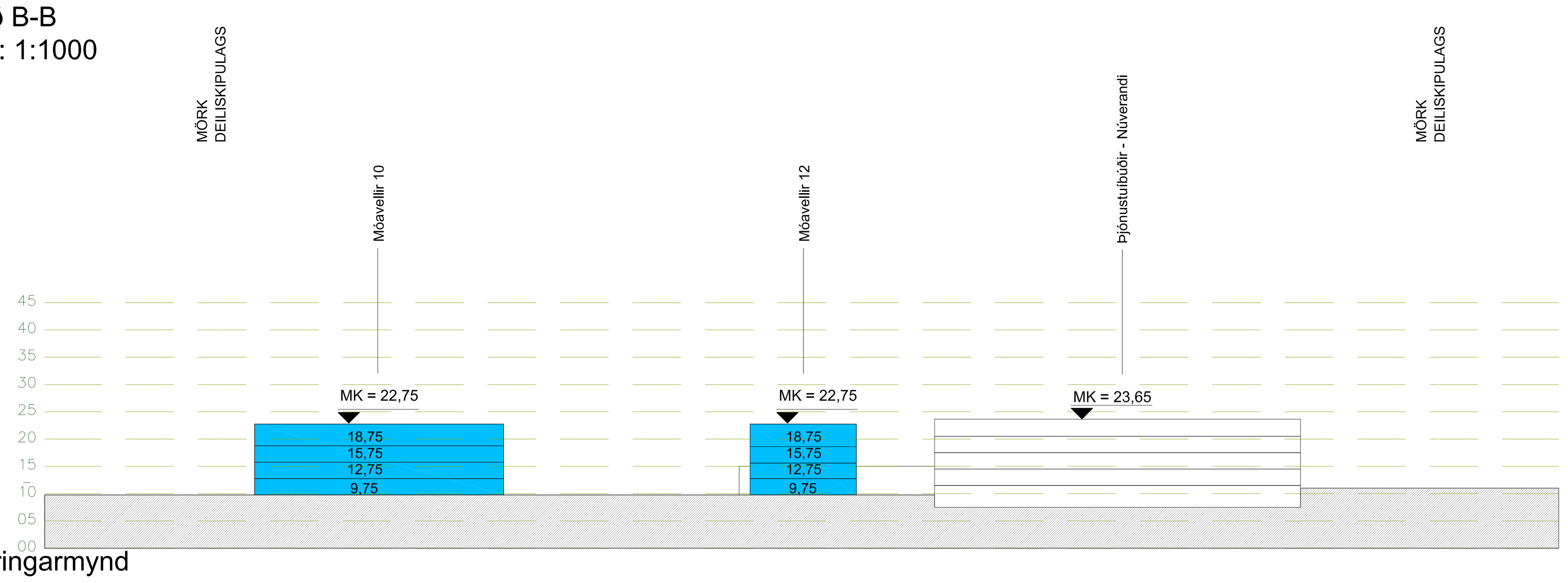
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - ÍBÚÐA- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



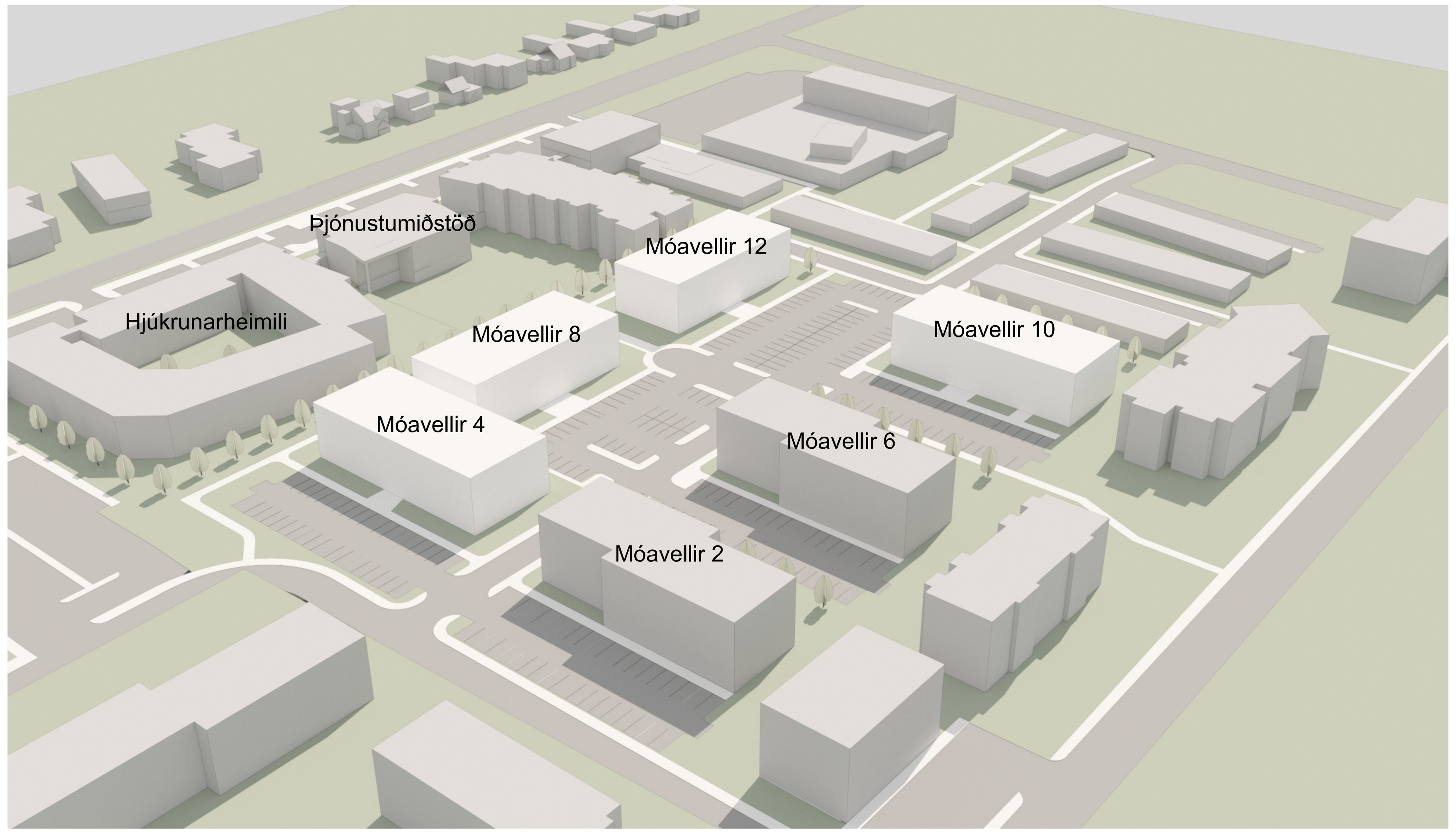
Skýringarmynd
Snið A-A
mkv: 1:1000



Skýringarmynd
Snið B-B
mkv: 1:1000

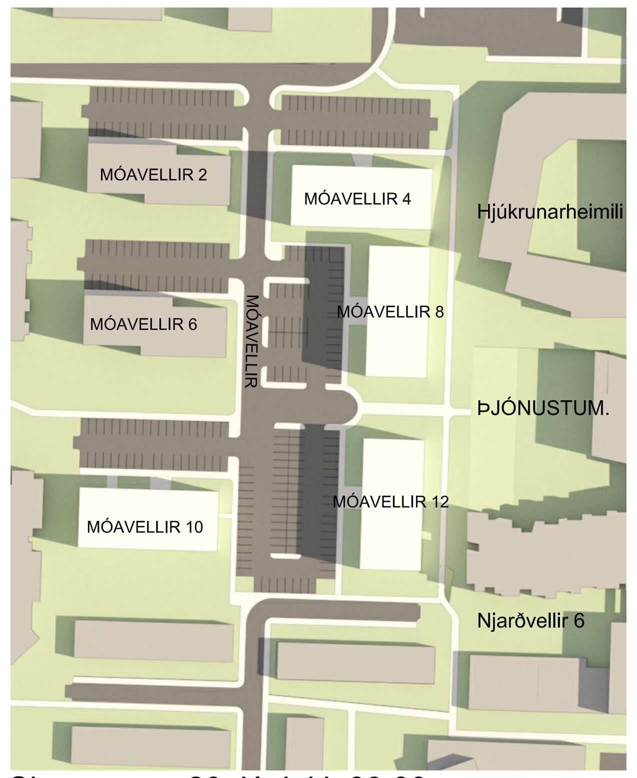


Skýringarmynd
Snið C-C
mkv: 1:1000

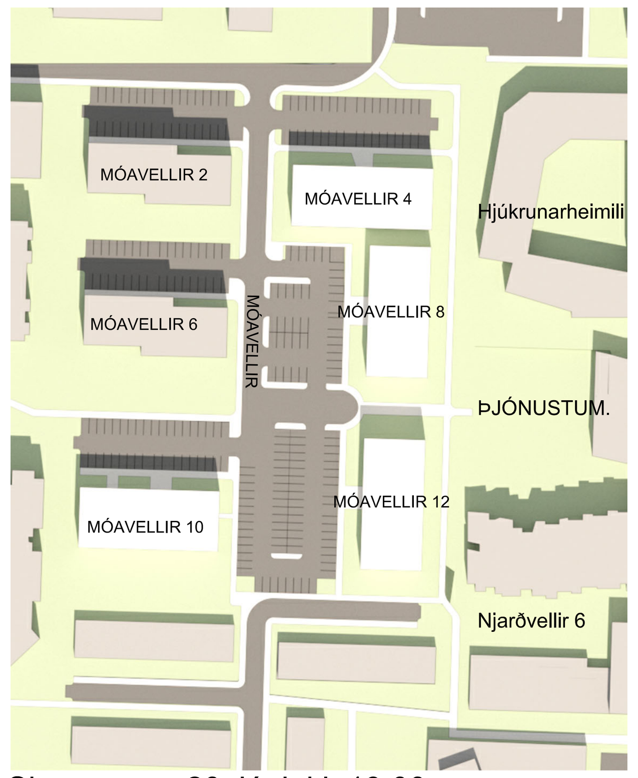


Skýringarmynd, yfirlit yfir skipulagssvæði, séð úr suð-vestur átt

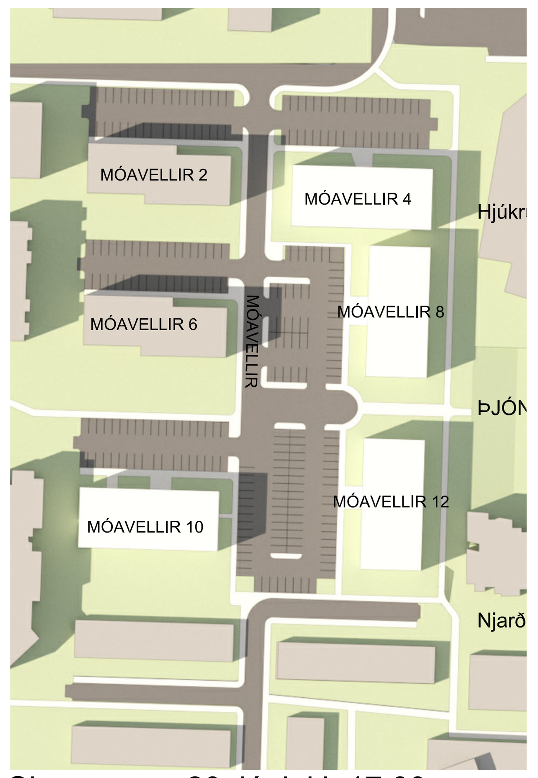
SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ BREYTT DEILISKIPULAG



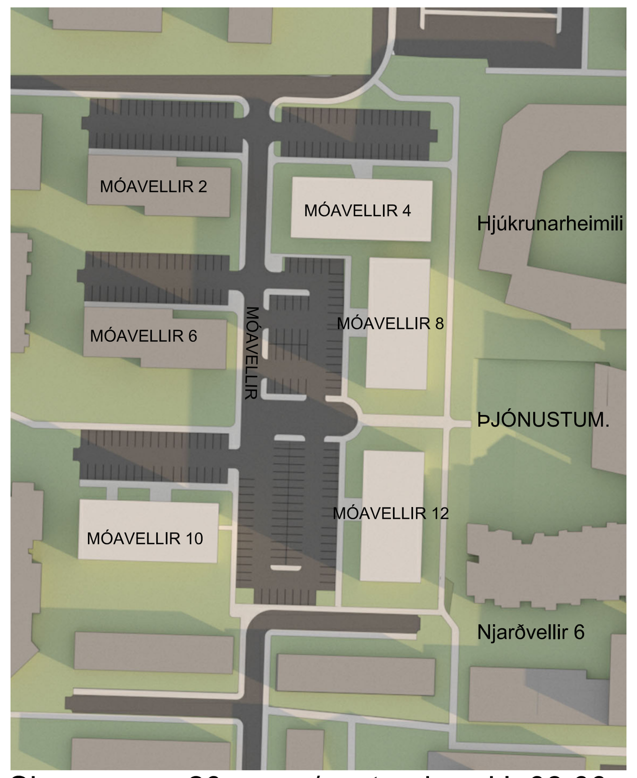
Skuggavarp 20. júní, kl. 09:00



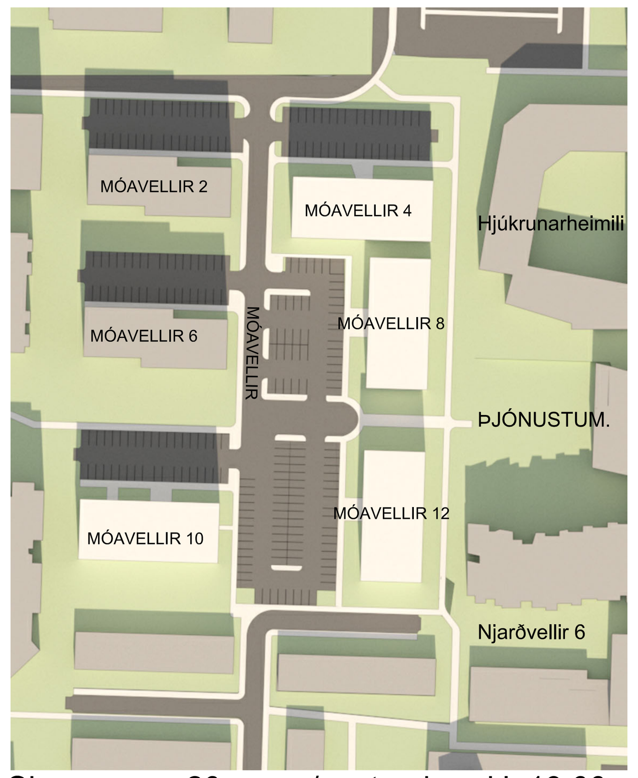
Skuggavarp 20. júní, kl. 13:00



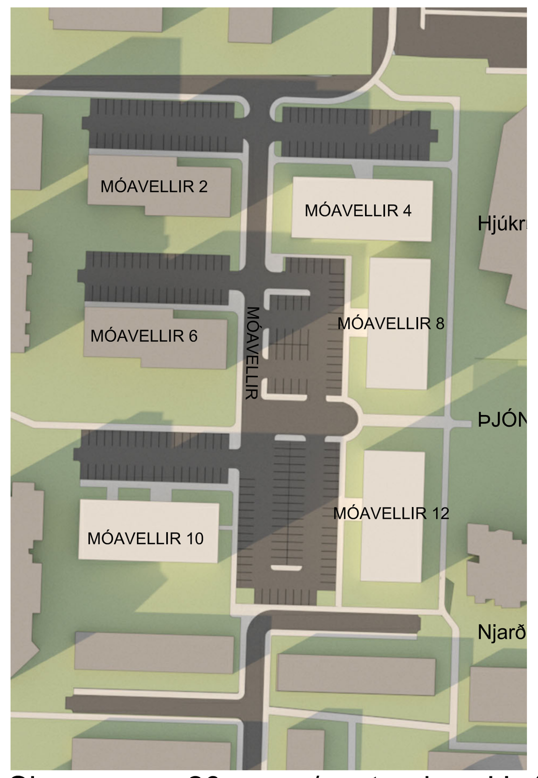
Skuggavarp 20. júní, kl. 17:00



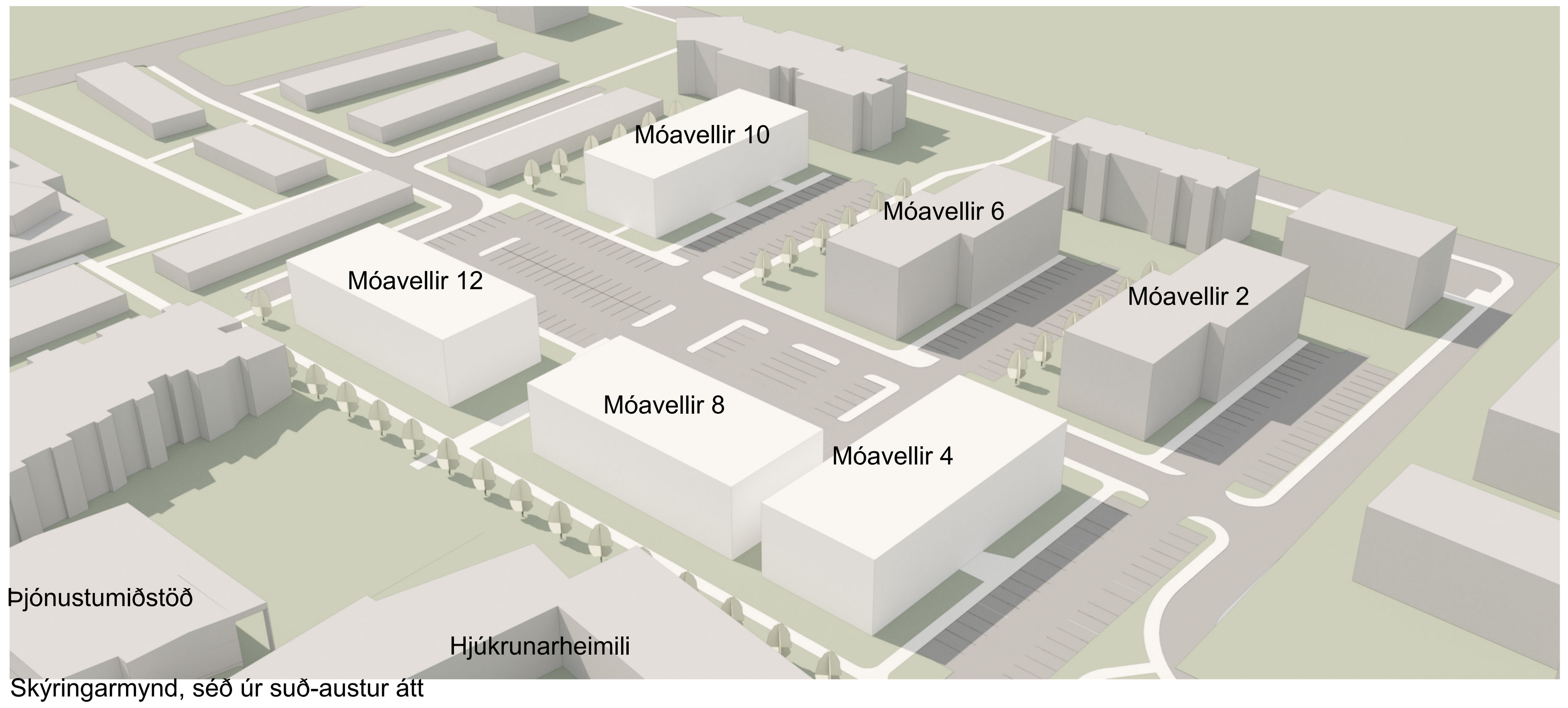
Skuggavarp 20. mars/september, kl. 09:00



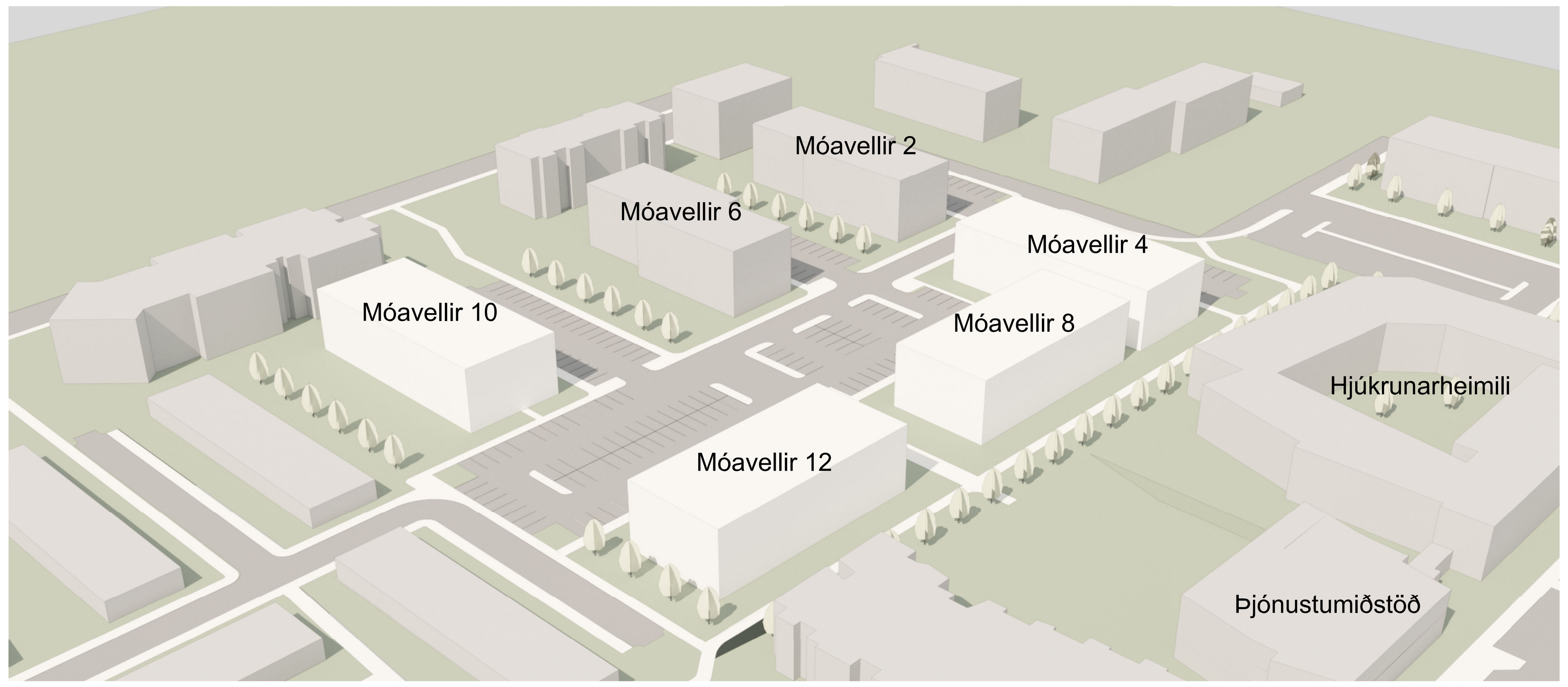
Skuggavarp 20. mars/september, kl. 13:00



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

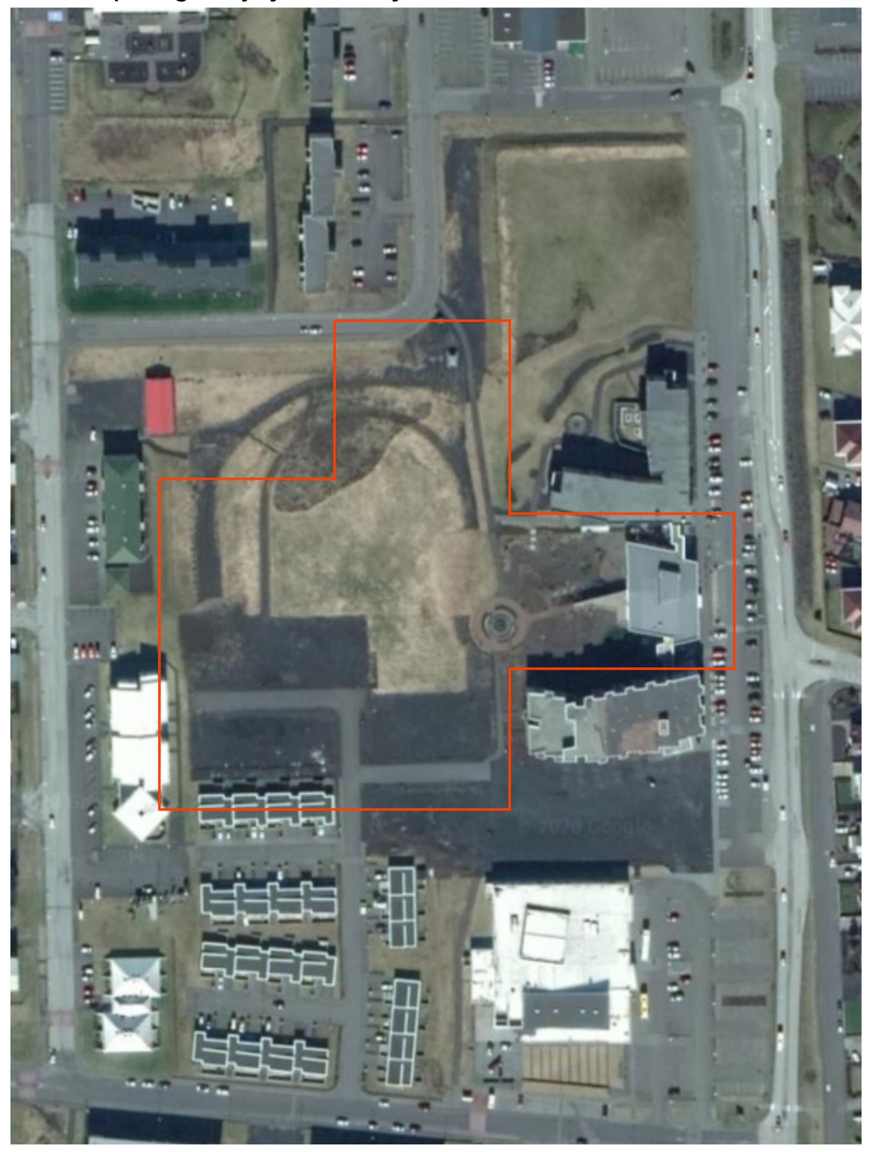


Skýringarmynd, séð úr suð-austur átt



Skýringarmynd, séð úr norð-austur átt

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030



Núverandi fyrirkomulag bygginga að reitnum

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Nesvellir, Reykjanesbæ
Móavellir
Skýringaruppdráttur vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi

Teiknað af: AGS
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	04-02	

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.