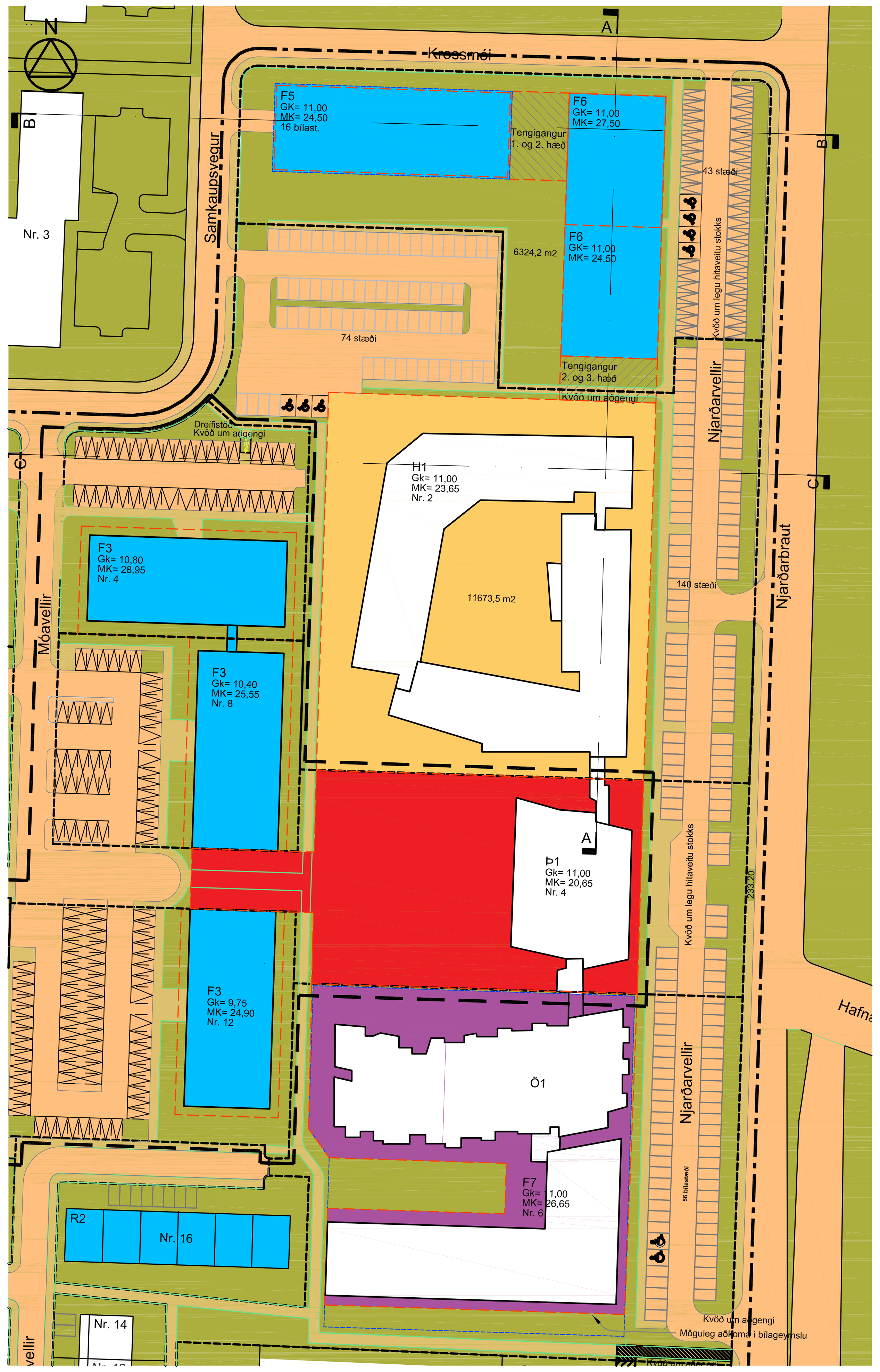
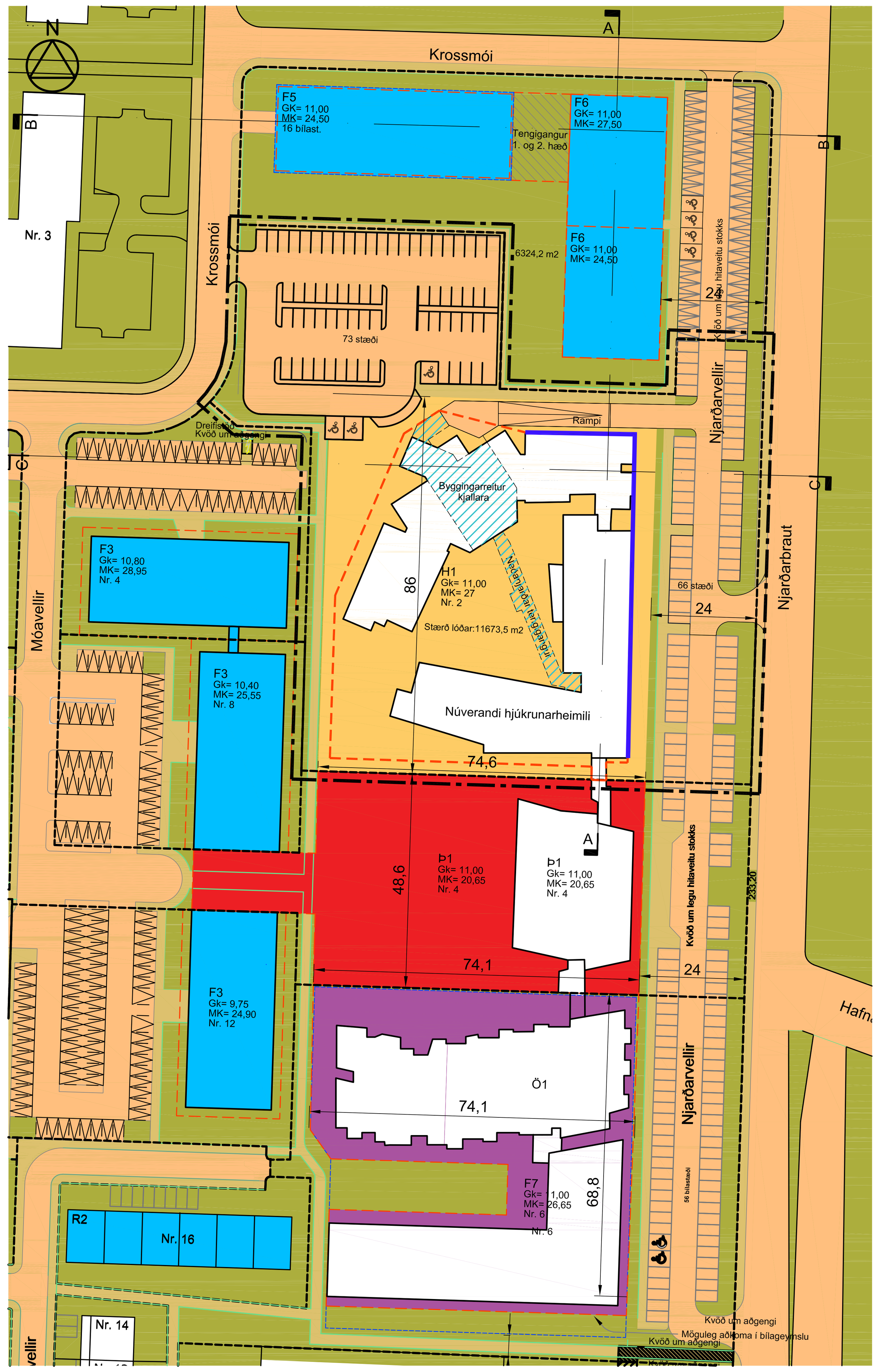
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - HJÚKRUNARHEIMILI



Hluti af gildandi deiliskipulags samþykkt í bæjarráði 01.02.2022. Mkv: 1:1000



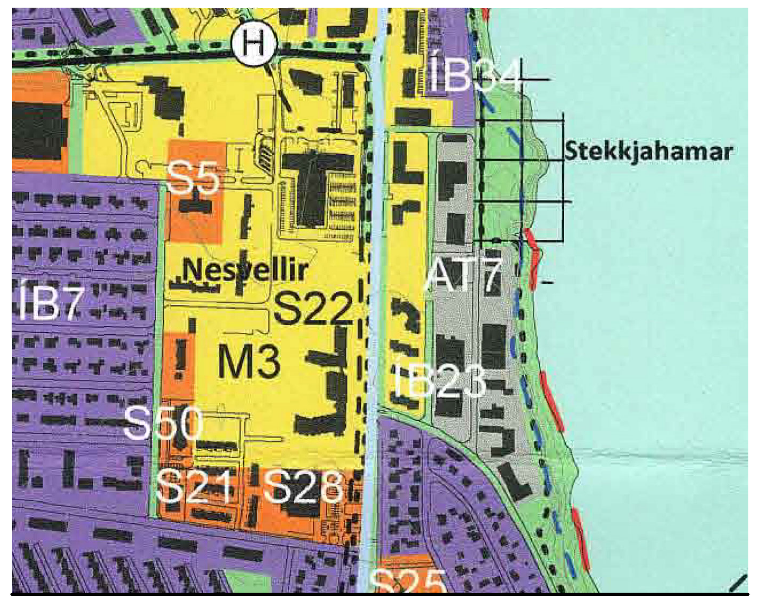
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv: 1:1000

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Bundin byggingarlína
- GK — Kóti á gólfplötu 1. hæðar
- MK — Hámarkshæð byggingar
- Byggingar
- Göngustígar
- Götur
- Grænt svæði

Húsgerðir

- Hjúkrunarheimili - byggingarreitur



Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030

Núverandi fyrirkomulag bygginga að reitnum

Skilmálar í gildi

Í gildi er deiliskipulag við Nesvelli, íbúða- og þjónustusvæði sem var samþykkt í bæjarráði 01.02.2022 og tók gildi 29.03.2022, með síðari breytingum.
Breyting deiliskipulags er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2015-2030.

Skipulagssvæði

Skipulagssvæði 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.

Hjúkrunarheimili

Núverandi hjúkrunarheimili er staðsett á vestanverðri lóðinni við Njarðargötu og er stærð lóðar 11.673,5 m^2. Heimild er fyrir nýtt hjúkrunarheimili/viðbyggingu við hjúkrunarheimilið norðan og vestan við núverandi hjúkrunarheimili sem má innihalda 60 ný einkarými ásamt þjónustustarfssemi. Við þessa breytingu verða einkarýmin alls 120 talsins. Viðbyggingin má 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. Lyftuhús, svalir og skyggni oþh mega fara upp og út fyrir byggingarreiti. Kvöð verður um aðgengi á milli byggingahluta utandyra.

Bílastæði

Hjúkrunarheimili stækkun: Áætluð bílastæðaþörf fyrir stækkun á núverandi hjúkrunarheimili um 60 einkarými 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.

Sorp

Sorpgeymslur verða innan lóða og leyst við nánari útfærslu bygginga.

Hljóðvist

Með aðaluppdráttum af byggingum á deiliskipulagsvæðinu skal fylgja hljóðvistarskýrsla.

Greinargerð

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Breytingartillagan gengur út á hækkun bygginga innan byggingarreits. Hæð bygginga innan reitsins verður til samræmis áður samþykkt deiliskipulag frá 2017. Gert er ráð fyrir tveimur aðskildum byggingum á lóð og getur fjöldi hjúkrunarrýma í hvoru húsi orðið 80 eða samtals allt að 160 þegar reiturin er fullbyggður. Heimild fyrir tengigang á 2. og 3. hæð á milli hjúkrunarheimilisins og fjölbýlishúss F6 er afnumin.

Tillagan gerir einnig ráð fyrir nýjum rampa fyrir þjónustuaðkomu að hjúkrunarheimilinu frá bílastæðinu á Njarðarvöllum og neðanjarðartengigangi á milli núverandi hjúkrunarheimilis og þess nýja.

Einstakir byggingarhlutar mega fara út fyrir byggingarreit svo sem loftræstistokkar, lyftuskaktir, svalir og þess háttar.

Bílastæði

Eftir nánari lóðahönnun sem átt hefur sér stað og með nýjum keyrslurampa að kjallara heimilisins er alls gert ráð fyrir 139 bílastæðum innan lóðar. Áætluð umferð um rampann er aðfangabílar, sjúkraflutningur, líkbílar og sorphirða. Ekki er því gert ráð fyrir stæðum á jarðhæð fyrir þessa flutninga.

Aðrir skilmálar

Að öðru leyti gilda skilmálar skv. Deiliskipulagi Nesvellir deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt í bæjarráði 01.02.2022 og tók gildi 29.03.2022, 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 bæjarráði 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: 30.01.2023
Mælikvarði: 1:1000

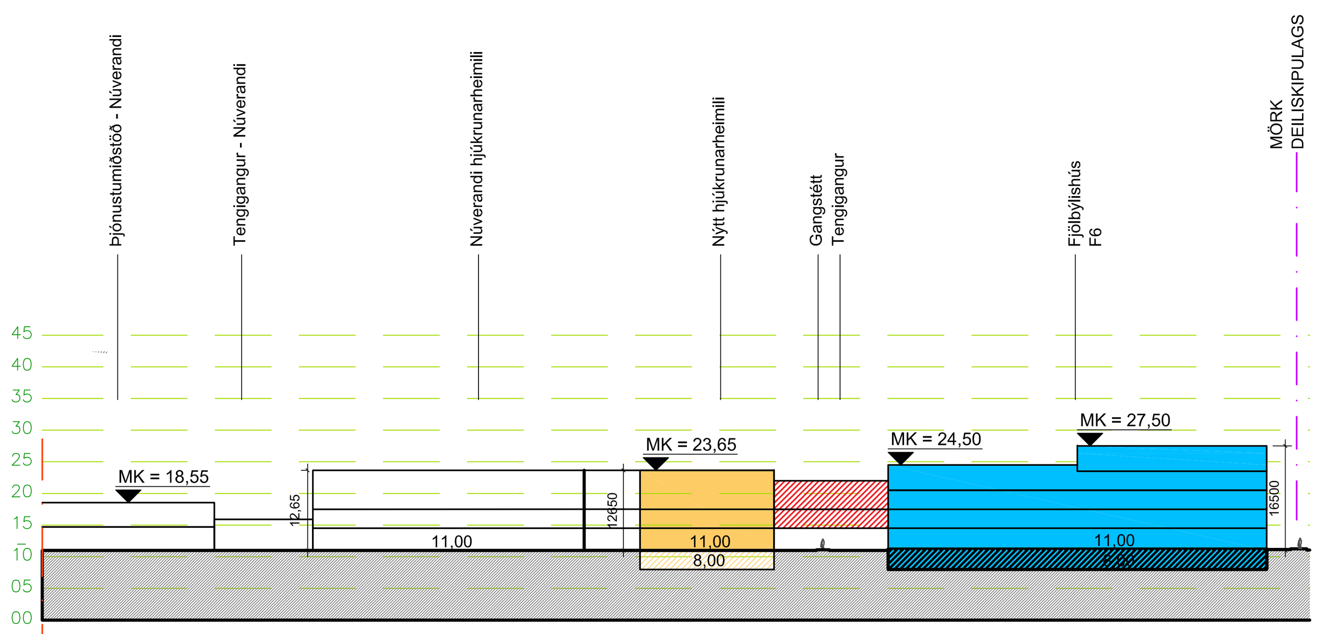
Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

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

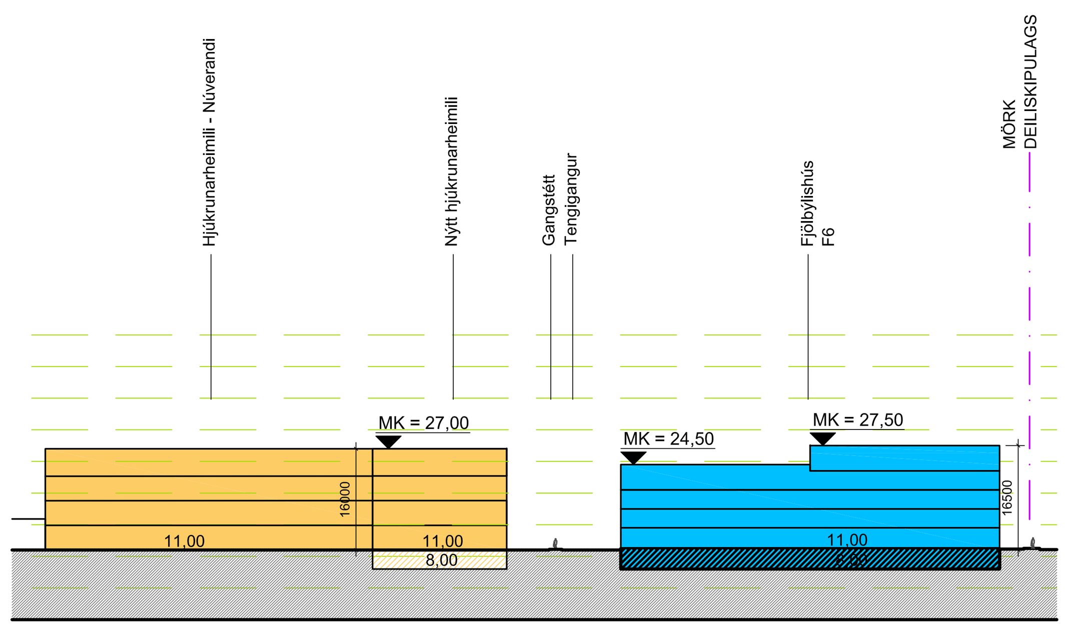
Verknúmer	Númer	Útgáfa
21-041-05	04-01	

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.

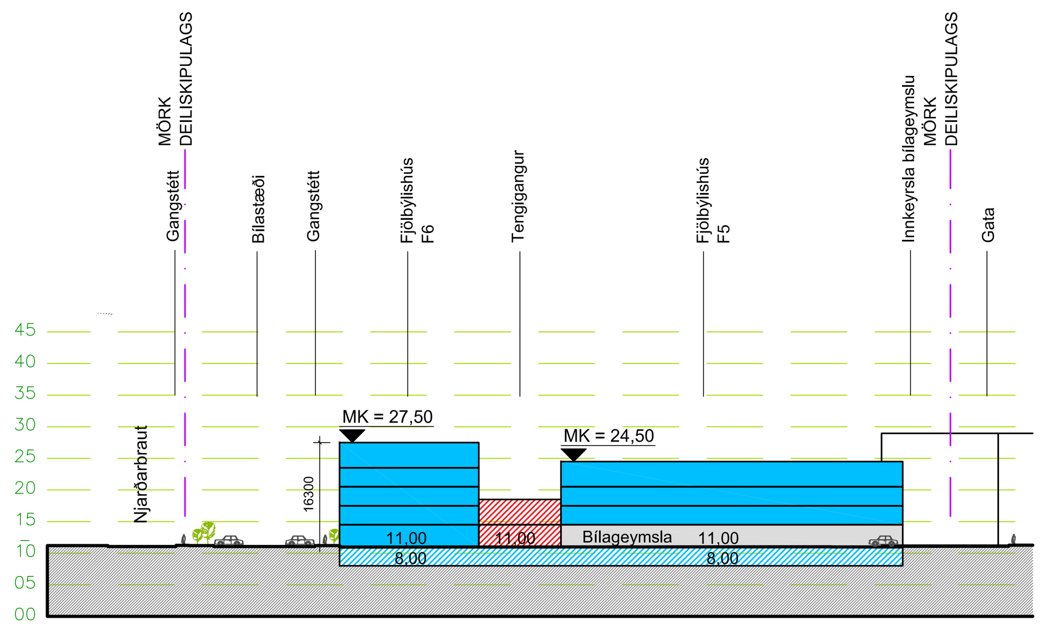
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - HJÚKRUNARHEIMILI
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



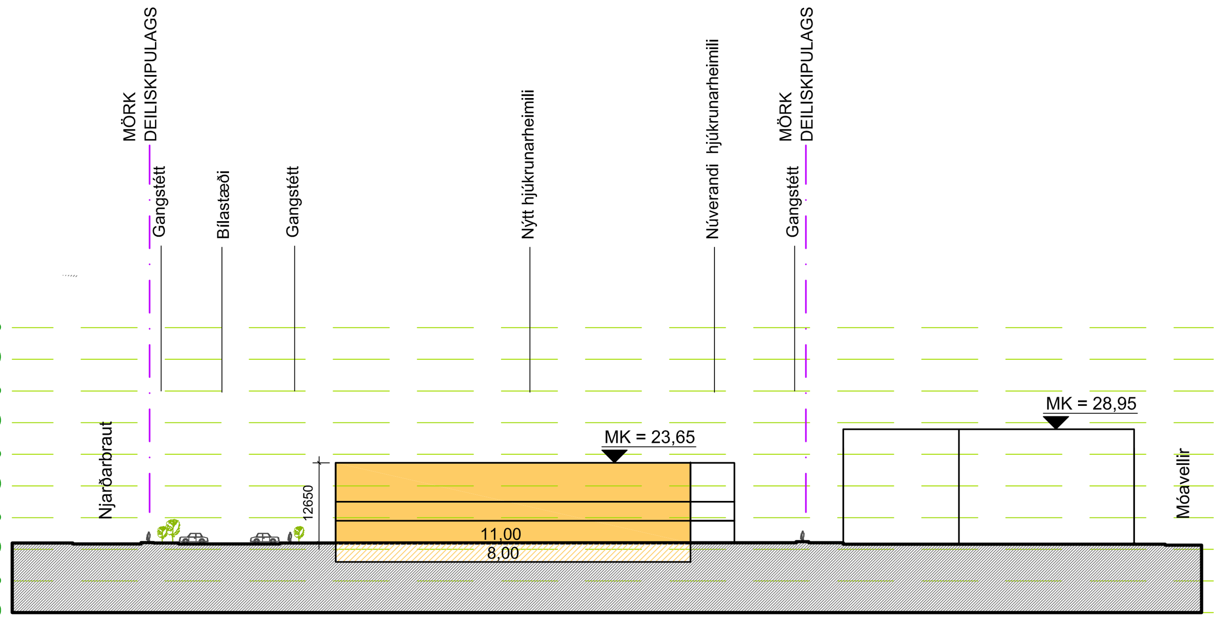
Gildandi deiliskipulag: Skýringarmynd
Snið A-A
mkv: 1:1000



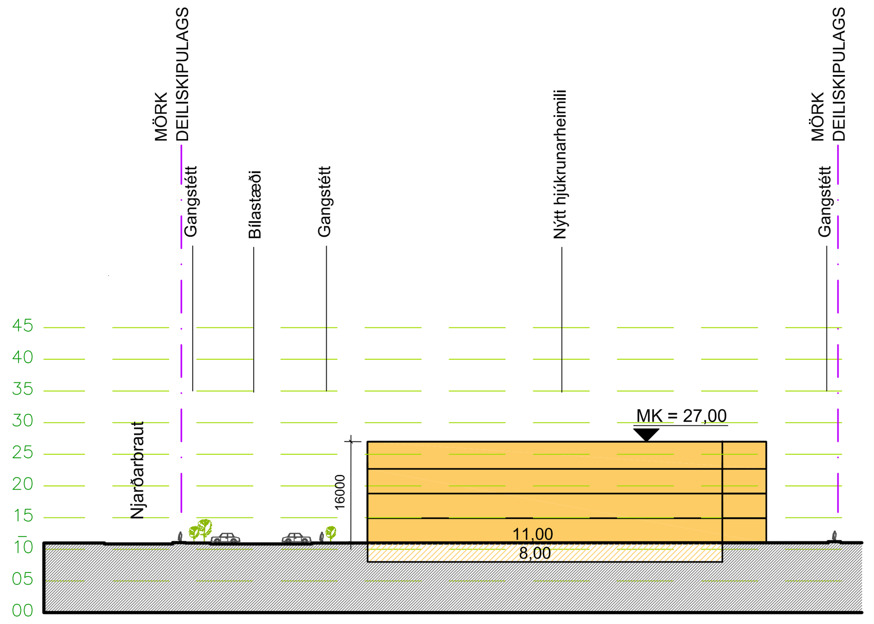
Breytingartillaga: Skýringarmynd
Snið A-A
mkv: 1:1000



Óbreytt í tillögu frá gildandi deiliskipulagi: Skýringarmynd
Snið B-B
mkv: 1:1000



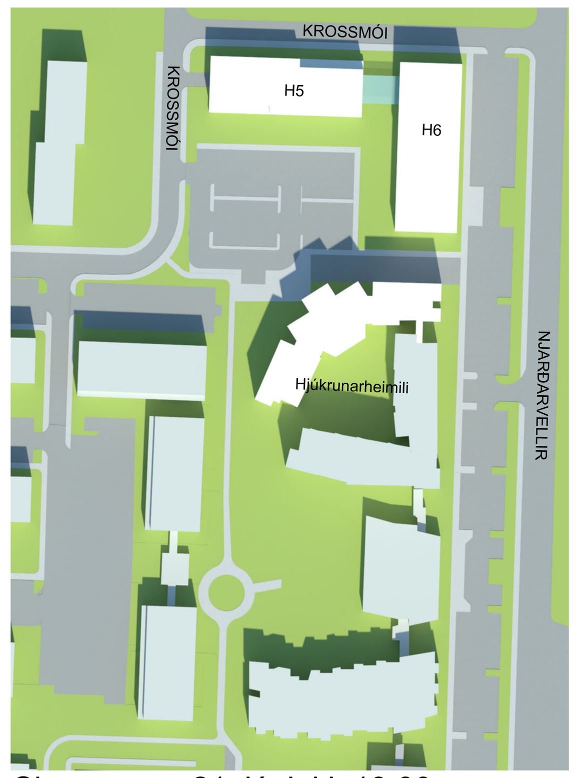
Gildandi deiliskipulag: Skýringarmynd
Snið C-C
mkv: 1:1000



Breytingartillaga: Skýringarmynd
Snið C-C
mkv: 1:1000

SKUGGAVARP MIÐAÐ VIÐ BREYTT DEILISKIPULAG

Skuggavarp 21. júní, kl. 09:00



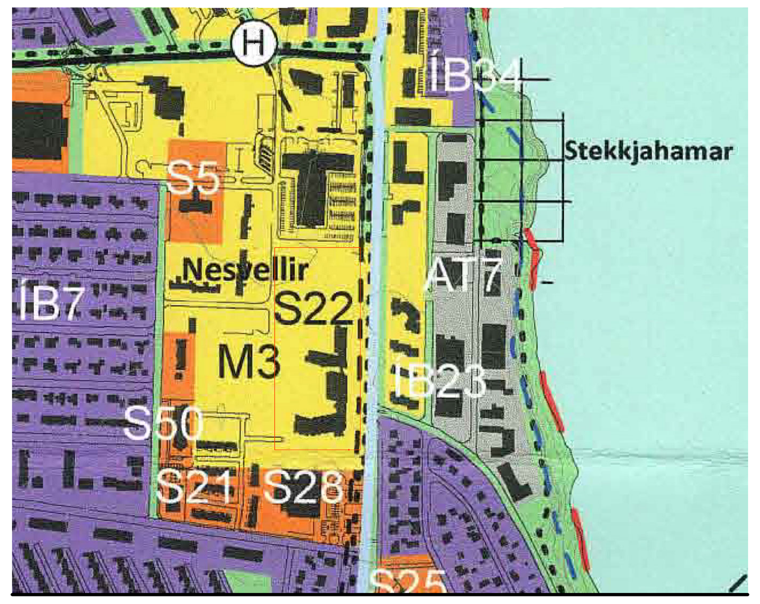
Skuggavarp 21. júní, kl. 13:00

Skuggavarp 21. júní, kl. 17:00

Skuggavarp 21. mars/september, kl. 09:00

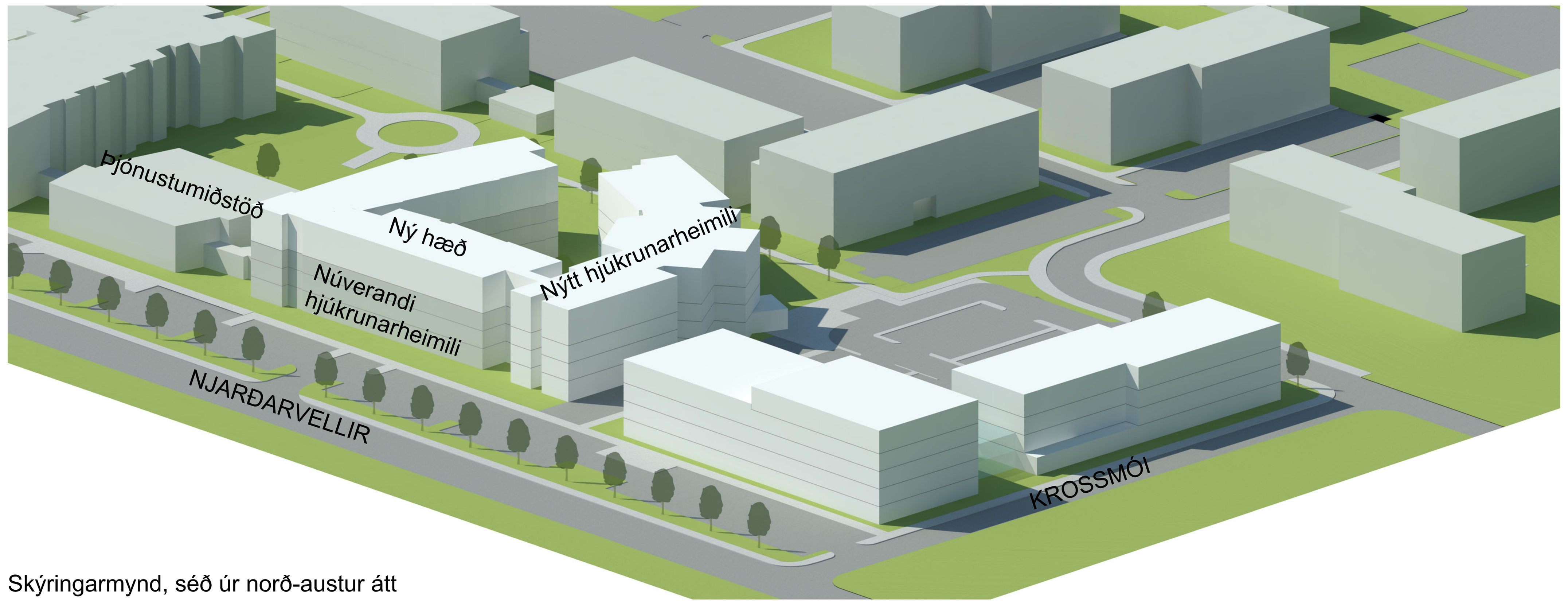
Skuggavarp 21. mars/september, kl. 13:00

Skuggavarp 21. mars/september, kl. 17:00



Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030

Núverandi fyrirkomulag bygginga að reitnum

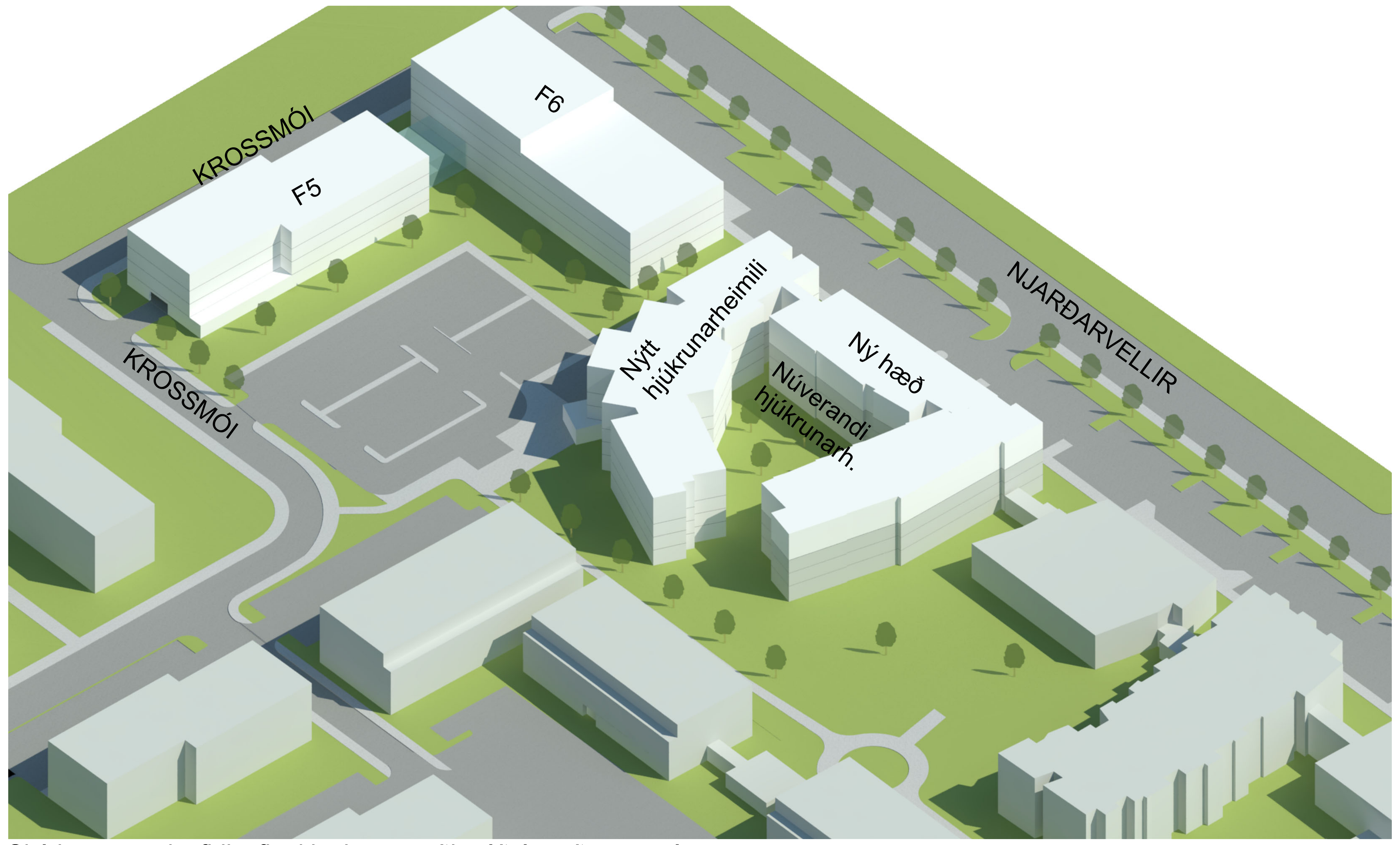


Skýringarmynd, séð úr norð-austur átt

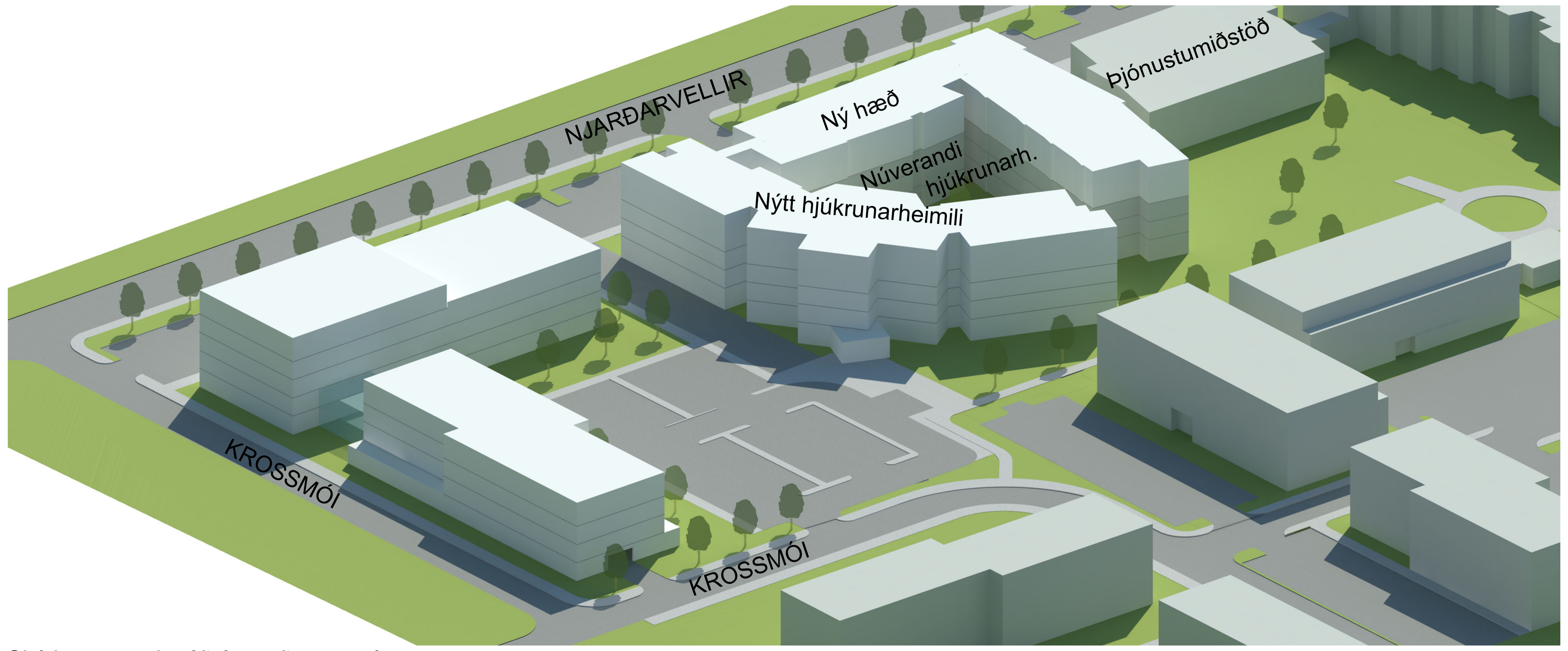
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann __________ 20__ og í bæjarráði þann _____________ 20__.

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

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



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: 30.01.2023
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
21-041-05	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.