Umhverfisdeild Reykjanesbæjar

ÍÞRÓTTASVÆÐI VESTAN MÓAHVERFIS

DEILISKIPULAGSTILLAGA

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem eiga að víkja
- Götur
- Göngustígir
- Bílastæði
- Aðalíþróttavöllur. Æfingavellir fyrir fótbolta, Körfuboltavellir, Frjálsíþróttavöllur og leiksvæði
- Hlaðinn steinveggur
- Grjótmúrar
- Lágróðurtrunnar
- Tré
- Hæðartúnur
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk sem brostast

GREINARGERÐ - SKILMÁLAR

AÐDRAGANDI

Forsvarsmenn Reykjanesbæjar hafa ákveðið að kanna möguleika á því að koma fyrir á einum stað meginsvæði fyrir fótboltaiðkun Íþróttafélaganna í bænum. Einnig er í skoðun að aðalkeppnisvöllur félaganna verði sameiginlegur og miðað við að völlurinn og aðstaða við hann fullnægi kröfum sem gerðar eru til keppni í Evrópumótum. Til þess að hægt verði að koma fyrir allri starfsemi fyrir fótboltaiðkendur þarf mikið landssvæði. Æskilegt er einnig að staðsetning sé nokkuð miðlæg í Reykjanesbæ. Huga þarf að svæði fyrir frjálsar íþróttir í tengslum við þessa athugun. Vinnuhópur starfsmanna Reykjanesbæjar, forsvarsmenn Íþróttafélaganna og hönnuðir hafa verið að störfum um þessi mál um nokkurn tíma. Þetta vlðtæka samstarf hefur leitt af sér deiliskipulagstillögu sem studd er af öllum hagsmunaaðilum.

Af skipulagslegum ástæðum leggst af svæði sem Íþróttafélag Njarðvíkur hefur nú til afnota og þurfa þeir að komast að á nýju svæði sumarið 2006. Samkvæmt Leyfishandbók Knattspyrnusambands Íslands verða öll félög í efstu deild að leika heimaleiki sína á leikvangi sem uppfyllir reglugerðir um Evrópuleiki. Ætlunin er að á nýju Íþróttasvæði verði fullkominn leikvangur sem uppfyllir allar kröfur um Evrópuleiki. Á nýju Íþróttasvæði þarf að gera ráð fyrir nýbyggingu fyrir aðstöðu félagsmanna, aðstöðu umsjónaraðila svæðisins og tækl, áhorfendasvæðu við aðalvöll og lóð fyrir nýtt íþróttamannvirki til framtíðar. Í samráði við hönnuði umferðamannvirkja þarf að velja svæði sem feilur vel að núverandi og framtíðarskipulagi umferðarmannvirkja.

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Allt svæðið er innan sveitarfélagsins Reykjanesbær. Svæðið er á stað sem gengið hefur undir nafninu "Nikkelsvæðið". Það liggur vestan Reykjaneshallar og iðnðarbyggðar við Móa og sunnan við Borgarbraut. Skilgreining kemur fram í breyttu aðalskipulagi sem auglýst hefur verið. Nánar afmarkast svæðið af Reykjaneshöll, Krossmóa, Kjarrmóa, Starmóa, Lyngmóa og Fífumóa í austri, Hjallavegi í suðri og Borgarbraut (áður Flugvallarvegur) í norðri. Vesturmörk svæðisins afmarkast af tengibraut sem er framlenging af Bolafæti og tengist inn á Borgarbraut. Heildarstærð svæðisins er 265.000m² . Gróður á svæðinu er mógróður nokkuð grýttur. Að hluta hefur svæðinu verið raskað og er því nokkuð ójafnt. Hæðarlega er á þann veg að landið er hæst við norðurmörk þess en lægst á suð-austurhluta þess. Um svæðið liggja nokkrir vegaslóðar. Ekki eru meinar skráðar mátstrumúnjar á svæðinu. Mannvirki á svæðinu eru ekki önnur en Reykjaneshöll (yfirbyggður fótboltavöllur). Deiliskipulagstillagan er unnin í vitorði með eigendum Reykjaneshallar og með samþykki þeirra.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Tillagan gerir ráð fyrir að svæðinu verði skipt í norður- og suðursvæði. Á norðursvæðinu verða brjú æfingasvæði 100 x 100m hvert, aðalvöllur með stúkubyggingum og svæði fyrir nýtt íþróttamannvirki. Á suðursvæðinu verða tvö æfingasvæði 100 x 100m auk frjálsíþróttasvæðis. Æfingasvæðin eru sett saman tvö og tvö nema á norðursvæinu þar sem eitt svæðið standur sér. Milli norður- og suðursvæðis er gert ráð fyrir félagsheimili/klúbbhúsi, 3 körfuboltavöllum og svæði fyrir vélageymslu og tæki sem tilheyra viðhaldi svæðisins. Aðalvöllur er staðsettur vestan við Reykjaneshöll og stúka austan hans tengist við höllina. Gert er ráð fyrir að einnig komi stúka vestan við aðalvöllinn. Við uppbyggingu aðalvallar og stúku skal farið eftir reglum samkvæmt Leyfisbók KSÍ um heimavelli sem aðlaðir eru til leikja í Evrópukeppnum félagsliða. Hæðarkóti við yfirborð aðalvallar skal vera u.þ.b. 12,5m yfir sjávarmáli. Vellir á æfingasvæði norðurhluta skulu vera u.þ.b.1m ofar en aðalvöllur eða um 13,5m yfir sjávarmáli.

Mið- og suðursvæðið liggur allt nokkru neðar og skal hæðakóti æfingasvæðis fyrir fótbolta vera u.þ.b. 10,5m yfir sjávarmáli. Á frálsíþróttasvæði skal hæðarkóti vera u.þ.b. 11,5m yfir sjávarmáli. Miðsvæði skal vera í u.þ.b. 12,0m hæð yfir sjávarmáli. Gert er ráð fyrir að sumstaðar verði hæðarmunur tekinn upp með hlöðnum veggjum úr náttúrugrjóti. Þessir grjótgarðar mynda einnig umgjörð um svæðin. Göngustígar liggja um svæðið og tengja saman hina ýmsu hluta þess og starfsemi. Gert er ráð fyrir að göngueiðir verði undir tengibrúr beeði Borgarbraut og Bolafót. Einnig er gert ráð fyrir göngutengslum á 3 stöðum yfir í Móahverfi. Kvöð er samkvæmt aðalskipulagi um opna göngueiið frá Móahverfi að undirgöngum undir Borgarbraut.

Vestan Móahverfis kemur gata í framhaldi af Krossmóa í norðri og tengist inn á Hjallaveg í suðri. Þessi gata er ein megin aðkoma að íþróttasvæðinu. Þar sem miðja svæðisins er og "klúbbhús" íþróttafélaganna verður aðkoma og bílastæði um hringakstur út frá götunni. Austan við götuna koma 294 bílastæði sem skipt er upp í tvær einingar norðan og sunnan við miðju. Austan bílastæðanna er göngu/hjólastígur og milli hans og íbúðarbyggðarinnar kemur hljóðmön. Um Krossmóa er aðaladkoma að áhorfendastúku við aðalvöll. Þar er gert ráð fyrir greiðri umferð bíla og aðkoma með tvöföldu akbrautar. Sama konar lausn er við lóð nýs Íþróttamannvirkis. Vestan við Fífumóa er gert ráð fyrir leikvæði.

Gróður á svæðinu er skilgreindur á uppdrætti og skal fylgja þeim ákvæðum. Meðhöndlun valla og æfingasvæða verður unnin í samráði við íþróttafélögin og verður yfirborð þeirra annað hvort gras og iræða gervlefni. Umhverfis Íþróttasvæðið í norðri og vestri og á svæði vestan Móahverfis kemur gryttur mógróður sem líkist því landi sem er einkennandi fyrir svæðið í dag. Innan um þennan gróða jarðvegi verður plantað lággróðri (fjalldrapi, einir, skriðmispill og birki þar sem eru klasar. Æskilegt er þó að vera með einhverja blöndun sumar- og sígrænna trjátegunda.

BYGGINGARSKIPMÁLAR:

Í deiliskipulagstillögunni er lltið svo á að byggingar innan svæðisins hafi ekki sérstaka lóð. Allt svæðið er því skilgreint sem tvær lóðir: lóð íþróttasvæðia og lóð Reykjaneshallar samkvæmt breyttu aðalskipulagi. Byggingarreitir eru skilgreindir og er staðsetning þeirra bindandi fyrir staðsetningu bygginga innan svæðisins. Stærð lóðar íþróttasvæðis er 193.373m². Stærð lóðar Reykjaneshallar er 12.895

BYGGING NR.1: Um er að ræða byggingu áhorfendastúku fyrir aðalfótboltavöll vestan Reykjaneshallar. Byggingarreitur er 3.270m² og er skilgreindur á svæði milli Reykjaneshallar og aðalvallar. Byggingin skal standa innan byggingarreits. Heimilt er að byggja allt að 6.000m² mannvirki sem er áhorfendastúka fyrir 1500 áhorfendur með allri aðstöðu sem krafa er gerð um samkvæmt reglum um Evrópuleiki félagaliða. Heimilt er að tengja stúkubyggingauna við Reykjaneshöllina og gera hana að nýjum inngangi fyrir hana. Heimilt er að reisa stúkubyggingu sem er 3 hæðir þar af hálf hæð neðan við gólf Reykjaneshallar. Mesta hæð byggingarinnar skal vera 3m undir hámarkshæð Reykjaneshallar. Heimilt er að þak yfir áhorfendasetum standi hærra. Gert er ráð fyrir að bílastæði vegna stúkubyggingar verði við Krossmóa en þar eru 294 stæði og austan við Reykjaneshöll en þar eru 138 stæði. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir samnýtingu bílastæða fyrir allt íþróttasvæðið í heild sinni.

BYGGING NR. 2: Um er að ræða byggingu áhorfendastúku vestan aðalvallar fyrir allt að 1500 áhorfendur. Byggingarreitur er 1.640m² og skal byggingin vera innan hans. Heimilt er að byggja allt að 3.300m² mannvirki sem er tvær hæðir og skal mesta hæð byggingar vera minni en 20m yfir sjávarmáli. Um bílastæði gildir það sama og fyrir byggingu nr.1.

BYGGING NR.3: Um er að ræða byggingu fyrir íþróttatengda starfsemi. Byggingarreitur er 7.000m² og er heimilt að reisa á honum allt að 6.600m² byggingu. Mesta hæð byggingar má vera 12m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Aðkoma að byggingu skal vera frá Krossmóa og er um að ræða samnýtingu bílastæða með öðrum mannvirkjum á svæðinu.

BYGGING NR. 4: Um er að ræða byggingu fyrir félagsaðstöðu á svæðinu. Byggingarreitur er 1.575m² og skal byggingin vera innan hans. Heimilt er að reisa allt að 1.600m² byggingu á reitnum og skal mesta hæð hennar vera 7,0m yfir gólfkóta 1. hæðar. Um bílastæði gildir það sama og fyrir byggingu nr.1 þó eru 74 bílastæði við aðkomu að "klúbbhúsinu" sem teljast nærstæði þess.

BYGGING NR. 5: Um er að ræða véla og áhaldageymslu / þjónustuhús fyrir íþróttasvæðið. Byggingarreitur er 912m² og er heimilt að reisa allt að 600m² byggingu á honum. Mesta hæð byggingar má vera 5,0m yfir gólfkóta 1. hæðar.

ALMENNIR SKILMÁLAR:

Hitaveita Suðurnesja hefur sett reglur varðandi vatn og rafmagn og skal farið eftir þeim varðandi byggingar á lóðunum. Um sorphirðu skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og reglum sem Reykjanesbær kann að hafa þar um. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem Reykjanesbær hefur sett um hráveitumál varðandi byggingar á lóðunum.
Reykjanesbær mun setja almenna öthlutunarskilmála þar sem kvæðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl. Reykjanesbær mun gefa út mælibóð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem byggingarreitir verða másettir og gefnir upp aðfaugukótar fyrir gólfplötu 1. hæðar ásamt öðrum þeim hæðarkótum sem þurfa þykir vegna framkvæmda á svæðinu. Reykjanesbær mun gefa út viðmiðunarreglur fyrir almennar göngueiðir sem kvæðið er á um í skipulaginu.

Deiliskipulag þetta var auglýst
frá 29/7 200 5 til 26/8 200 5

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í

B-deild stjórnartíðinda þann ____ 200_

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Bæjarstjórn

Reykjanesbæjar þann 7/11 200 5

Reykjanesbæ 30/11 200 5

Bæjarstjórinn í Reykjanesbæ

arkitektur.is

Hverfisgata 26 • 101 Reykjavík • sími 562 8020 • fax 562 8086
Kaupvangsstræti 23 • 600 Akureyri • sími 462 6727 • fax 461 1507
netfang: arkitektur.is@arkitektur.is http://www.arkitektur.is
Arkitektar fa!
Elín Kjartansdóttir Gísli Jón Kristinsson Haraldur Örn Jónsson
Páll Tómasson Helga Benediktsdóttir Guðmundur Gunnarsson

DAGS. 1. júlí 2005 / síðast 1.09