

Reykjanesbær – Umhverfis og skipulagsnefnd

B.t. Gunnar Kr. Ottósson

Tjarnargötu 12

260 Reykjanesbæ.

Efni: Vesturvellir 13b

Breyting á byggingarreit.

Lóðarhafi óskar eftir að grenndarkynna eftirfarandi breytingar á Vesturvöllum 13b.

Lýsing á breytingu:

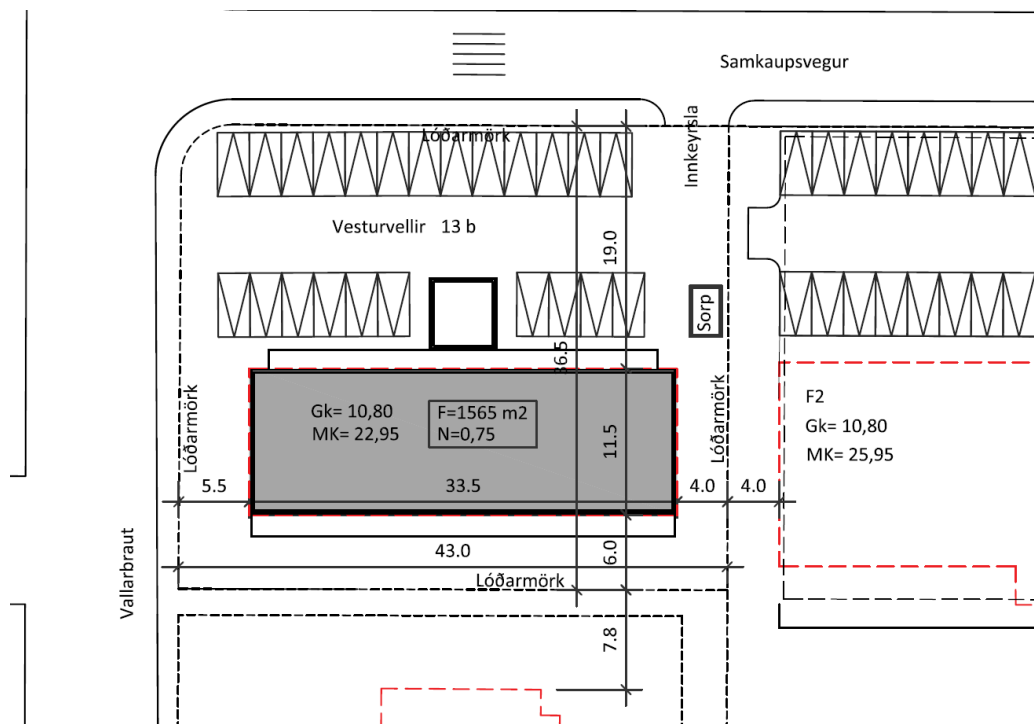
Vesturvellir 13b er fjölbýlishús á 3 hæðum.

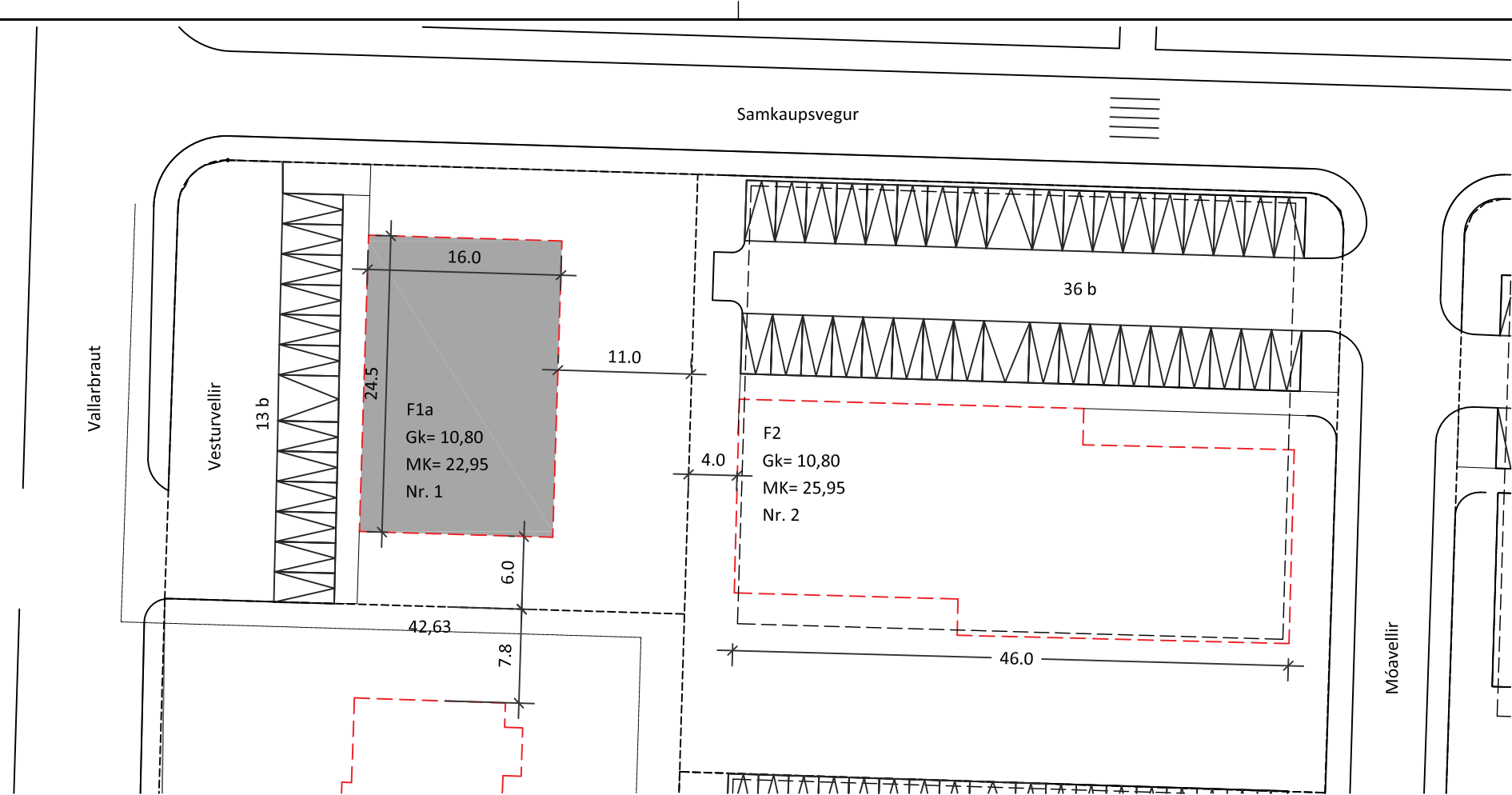
Breytingar fela í sér:

- Innkeyrsla verður frá samkaupsvegi í norð-austur horni lóðarinnar. Samkvæmt núverandi skipulagi er innkeyrsla frá Vallarbraut.
- Breyting á byggingarreit. Nýr byggingarreitur verði 11,5x33,5 m í stað 24,5x16,0.
- Fjölgun íbúða úr 9 í 14.
- Aðrir skilmálar deiliskipulags eru óbreyttir. Bílastæði verði 1,5 á íbúð.

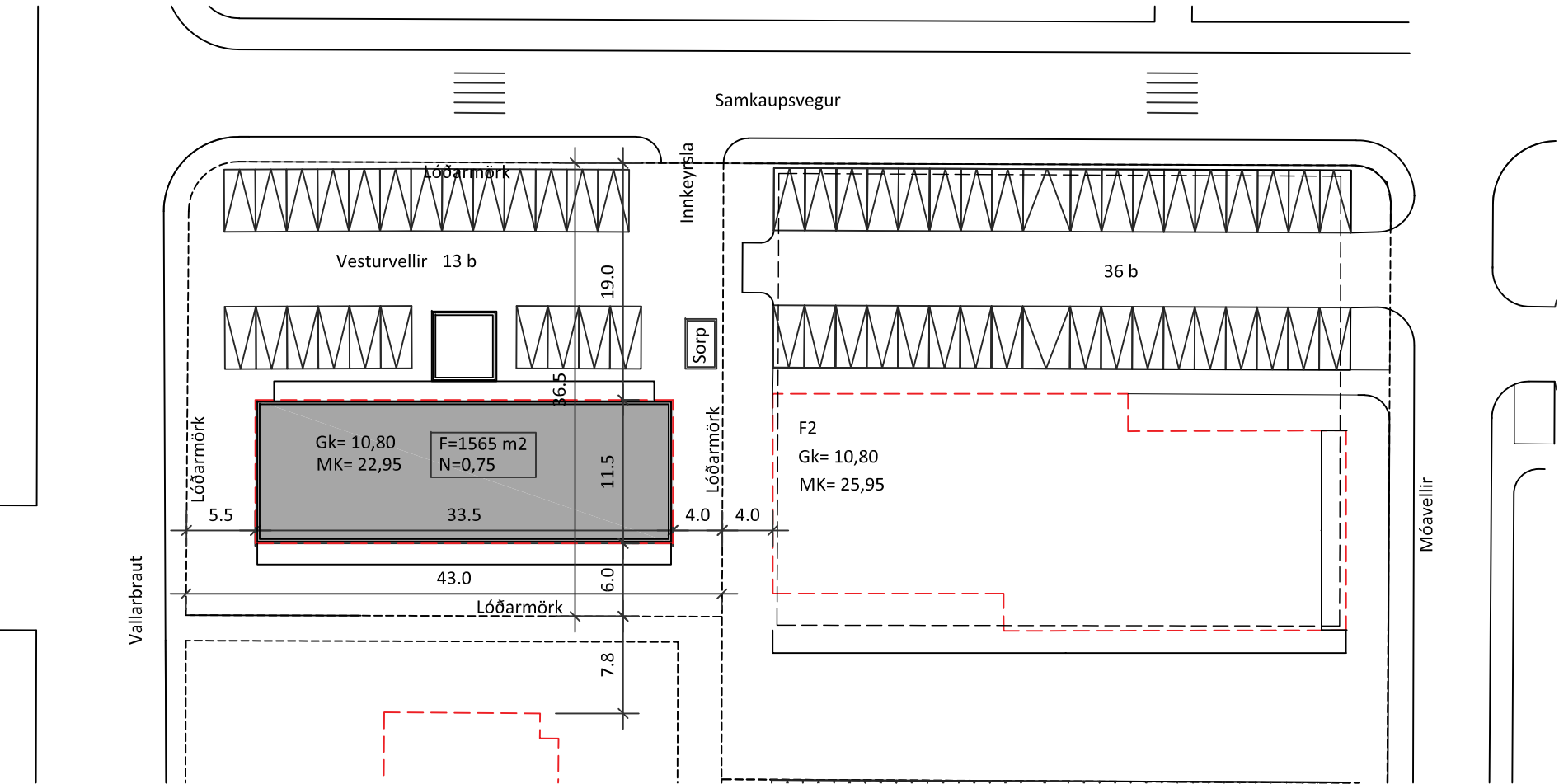
Meðfylgjandi umsókn er uppdráttur dags. 12.08.2019 frá Riss ehf.

- A110-Vesturvellir 13b Deiliskipulag.





Gildandi deiliskipulag
Mkv. 1:500



Tillaga að breytingu
Mkv. 1:500

Undirskrift hönnunarstjóra:

5		
4		
3		
2		
Útgáfa:		Dags.
Grenndarkynning		
Vesturvellir 13b		
Breyting á byggingarreit Afstöðmynd -		Hannað: GÓU
		Mkv: 1:500
		Stærð: A3
		Dags: 12.08.2019
Undirskrift hönnuðar:		
RISS VERKFRÆÐISTOFA		Teikning nr: A110
		Útgáfa nr: 1
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is		
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMPYKKI		



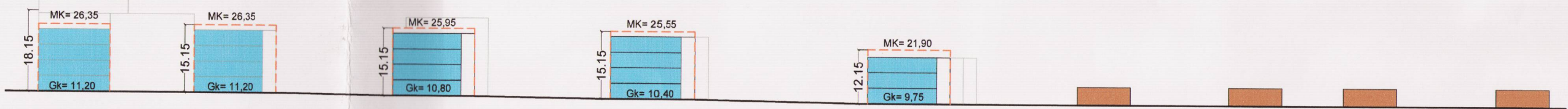
Gildandi deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 21.02.2006, tók gildi 22.08.2006, mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 2.10.2007, mkv. 1:1500

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Bilgeymsla neðanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- GK Kóti á gólfplötu 1.hæðar
- MK Hámarkshæð byggingar
- Núverandi byggingar
- Göngustígar
- Götur
- Grænt svæði
- Hljóðvarnir



Sneiðmynd A-A, mkv. 1:1000

Húsagerðir

- R1 Raðhús
- R2 Raðhús

Fjölbýlishús

- F1 Fjölbýlishús
- F1a Fjölbýlishús
- F2 Fjölbýlishús
- F3 Fjölbýlishús
- F4 Fjölbýlishús

Hjúkrunarheimili

- Hjúkrunarheimili

Þjónustubýgging

- Þjónustubýgging

Öryggisibúðir

- Öryggisibúðir

Öryggisibúðir

- Öryggisibúðir

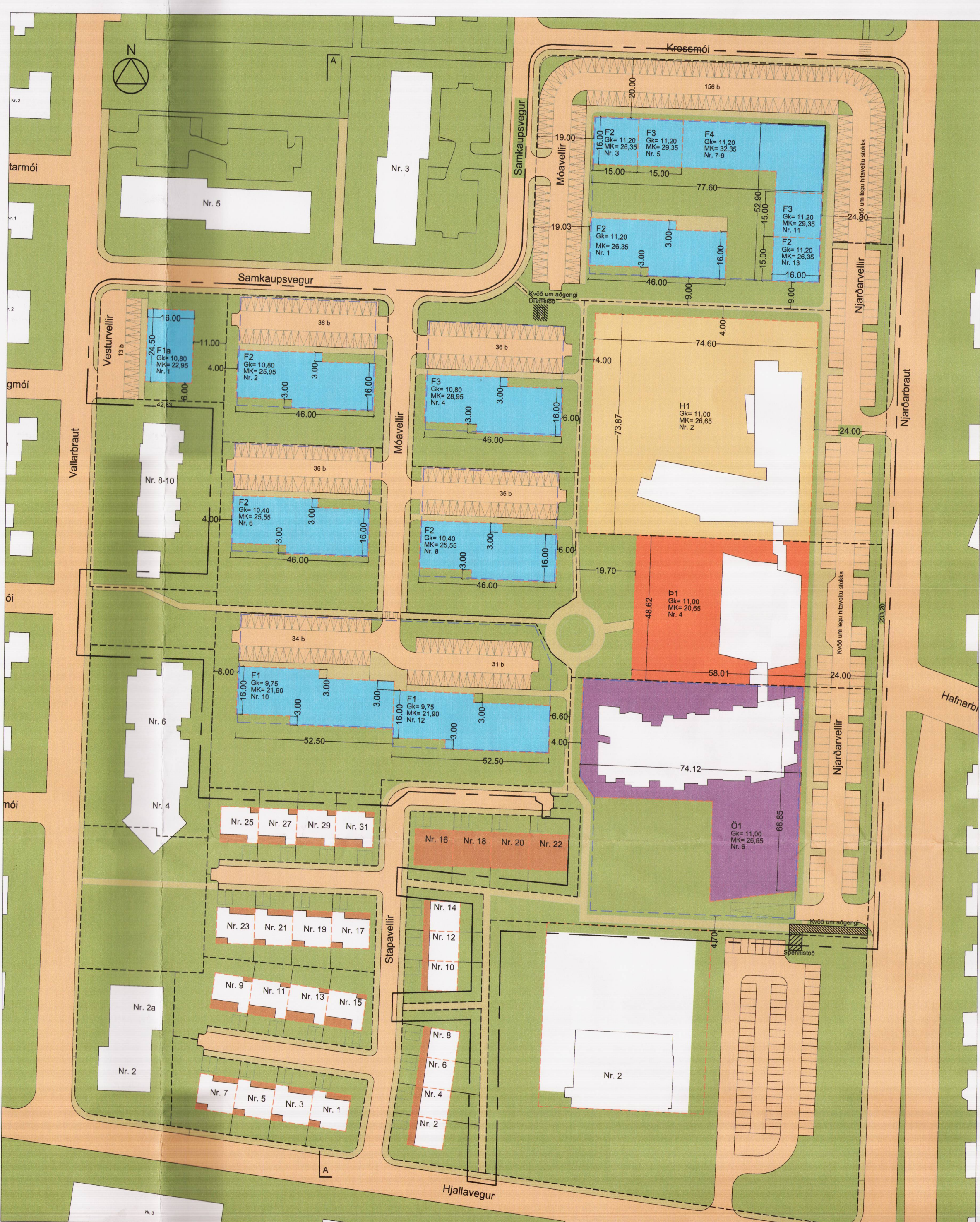
Öryggisibúðir

- Öryggisibúðir

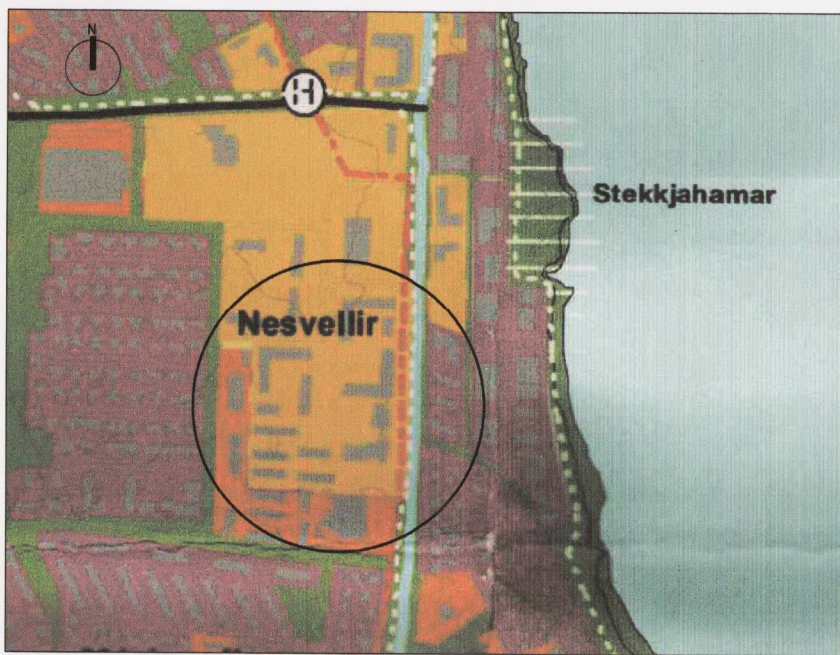
Öryggisibúðir

- Öryggisibúðir

Tillaga að breytingu, mkv. 1:1000



Breyting á Nesvellir deiliskipulag
Íbúða og þjónustusvæði
Reykjanesbæ



Adalskipulagi Reykjavíkur 2008-2024



Núverandi fyrirkomulag bygginga á reitnum

Greinagerð

Deiliskipulags breyting, Nesvellir deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði

A. Skipulagsvæði

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 Adalskipulag 2008-2024. Gildandi skipulagsvæði er annars vegar íbúða og þjónustusvæði 66.626 m² að stærð og afmarkast í norðri af Krossmóti og Samkaupsveg, vestri af Vallarbraut, í suði af Hljallavegur og austur af Njarðarbraut. Hins vegar er öð félagsheimilis Stöpsins alls 11.367 m² að stærð. Heildarstærð svæðis samantlagt er því 77.993 m². Skipulagsvæði breytinga afmarkast af íbúða- og þjónustusvæði og öðvæðna raðhúslóða 53.883 m² að stærð. Byggt raðhús og félagsheimili Stöpsins utan skipulagsvæðis.

Landinu hallar lítilliga til suðvesturs en á svæðinu er knattspyrnuvöllur í dag. Ekki eru neinar skráðar 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 atfangaskiptingu og samræmist betur núverandi byggð, auk þess er lögð áhersla á gæði íbúða með vestrari til suðurs ískjöli frá nærliggjandi umferð og að skapa góð tengsl innan svæðis m.t.t. sjónlína, göngustíga og grænna svæða.

C. Breytingar deiliskipulags

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

-Lóðarstærðir og Lóðarmörk á milli fjölbýlishúsa, raðhúsa og þjónustubýgginga breytast.

-Fjöldi blástæða rað- og fjölbýlishúsa helst óbreyttur, en krafu um blástæði í blakjallara fellur niður.

-Byggingarreitir hjúkrunarheimilis stækkar og byggingareitur öryggisíbúða breytist minniháttar.

-Eftir auglýsingu á deiliskipulags tillögunni, var gerð minniháttar breyting sem var samþykkt 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 ástam þjónustumstöð, skrifstofum og fl. Á tveimur hæðum og kjallara, alls 3000 m² að stærð og 91 öryggisíbúðir á 4. hæðum auk kjallara, alls 11000 m² að stærð með aðkomu frá Njarðarbraut og verður innangengur á milli þessa eininga. Tillagan gerir áframfarir ráð fyrir 224 íbúðum í 13 fjölbýlishúsum 3-6 hæða auk kjallara, alls 27700 m² með aðkomu frá Krossmóti. Á svæðinu er einnig gerð ráð fyrir 10 raðhúsum með 39 íbúðum, alls 5000 m² að stærð með aðkomu frá Hljallaveg. Leyflegt byggingarmagn á svæðinu verður 54200 m² með nýtingarhlutfalli 0,82. Leyflegt nýtingarhlutfalli fyrir svæðið í heild er 1,00.

E. Gildandi Byggingarskilmálar

Á skipulagsupprætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingareits. Svalir, stigahús, anddyri og bakskýggri ásamt öryggisrymmum lyftuhúsa mega þó ná úti fyrir byggingarreit og upplýfir efsta uppgefnin hæðarkóta. Á skipulagsupprætti er skilgreind hæð á fullfrægginni gölfplötu 1.hæðar og hámarks hæð á fullfrægginu þaki. Þakform er frjálst. Bilgeymslu neðanjarðar teljast ekki til nýtingar.

Gert er ráð fyrir 2 stöðum ofanjarðar í íbúð í raðhúsum og 1,5 stæði í íbúð í fjölbýlishúsum og skalt eitt stæði þar 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 266 stæði neðanjarðar alls 650 stæði. Umframstæði fyrir sem helgar eru því 75 en 45 stæði á virkum dögum.

F. Almennir skilmálar

Hítavertustöður liggja eftir austurmörkum svæðis og er tekið mið af honum við kótasetningu og almenn útfærslu aðkomu bygginga og blástæða. Á austurmörkum svæðis er gert ráð fyrir að byggður verði Hljallavegur til að upplýfir kröfur um hljóðsvæði og innvið bygginga í samræmi við eldn greinagerð um hljóðsvæði dags. 25.04.2006. Dreifstöð sem liggur við Samkaupsveg ferist í samræmi við lóðarhornum fjölbýlishúsa, kvöð er um aðkomu að dreifstöð og spennustöð.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 201_.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 26. júní 2017 til 9. mars 2017 var samþykkt í bæjarstjórn þann 20. júní 2017.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 201_.

Nesvellir, Reykjanesbær 101_01

Br. júlí 2017

JeS arkitektar

Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 fái net.jon@ees.is s. 616 9466
Einar Stefánsson kt. 040650-4629 tít net.einar@ees.is s. 690 3666

A1 Hönnun: JSE Kortagrunnur: ISGRAF Hnitakerfi: ISN 93
Deiliskipulagsupprættir, Núverandi ástand, Greinagerð Deiliskipulagsbreyting