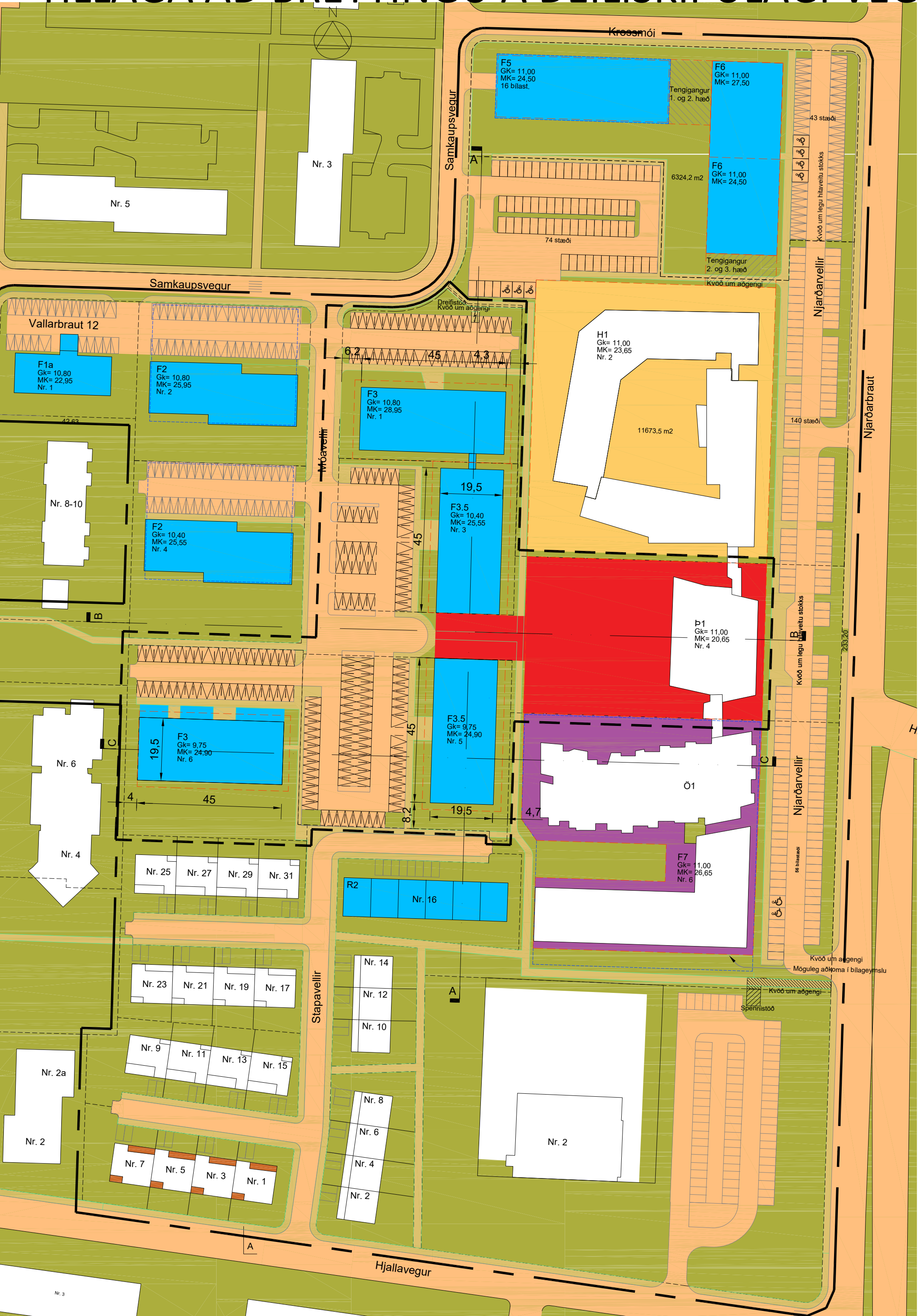


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA NESVALLA - ÍBÚÐA- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS



Hluti af gildandi deiliskipulags samþykkt í bæjarráði 17.01.2025. Mkv: 1:1000

Skilmálar í gildi
Skipulagsvæði
Breyting deiliskipulagsins er unnin út frá skilmálum gildandi deiliskipulags Nesvelli deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt í bæjarráð 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 skipulagsvæði er annars vegar íbúða og þjónustusvæði 66.626 m² að stærð og afmarkast í norðri af Krossmóa og Samkaupsveg, í vestri af Vallarbraut, í suðri af Hjallaveg og austri af Njarðarbraut. Hins vegar er lóð félagsheimilisins Stápan's alls 11.367 m² að stærð. Heildarstærð svæðis samanlagt er því 77.993 m².
Skipulagsvæði breytinga afmarkast af íbúða-og-þjónustusvæði og öbyggðra raðhúsalóða 53.883 m² að stærð. Byggt raðhús og félagsheimili Stápan's eru utan skipulagsvæðis.
Landinu hallar lítillega til suðvesturs. Ekki eru skráðar neinar náttúrminjar á svæðinu.
Forsendur og markmið síðustu breytinga (samþykkt 09.07.2020)
Núverandi hjúkrunarheimili er staðsett á vestanverðri lóðinni við Njarðargötu. Þórf var á stækkun núverandi hjúkrunarheimilis úr 60 hjúkrunaryrnum 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 lóð á byggingarmagni lóðar að norðanverðu til þess að létta á aðkomu að nýju hjúkrunaralumni bæði sjónrænt og til að einfalda aðgengi að byggingunni.

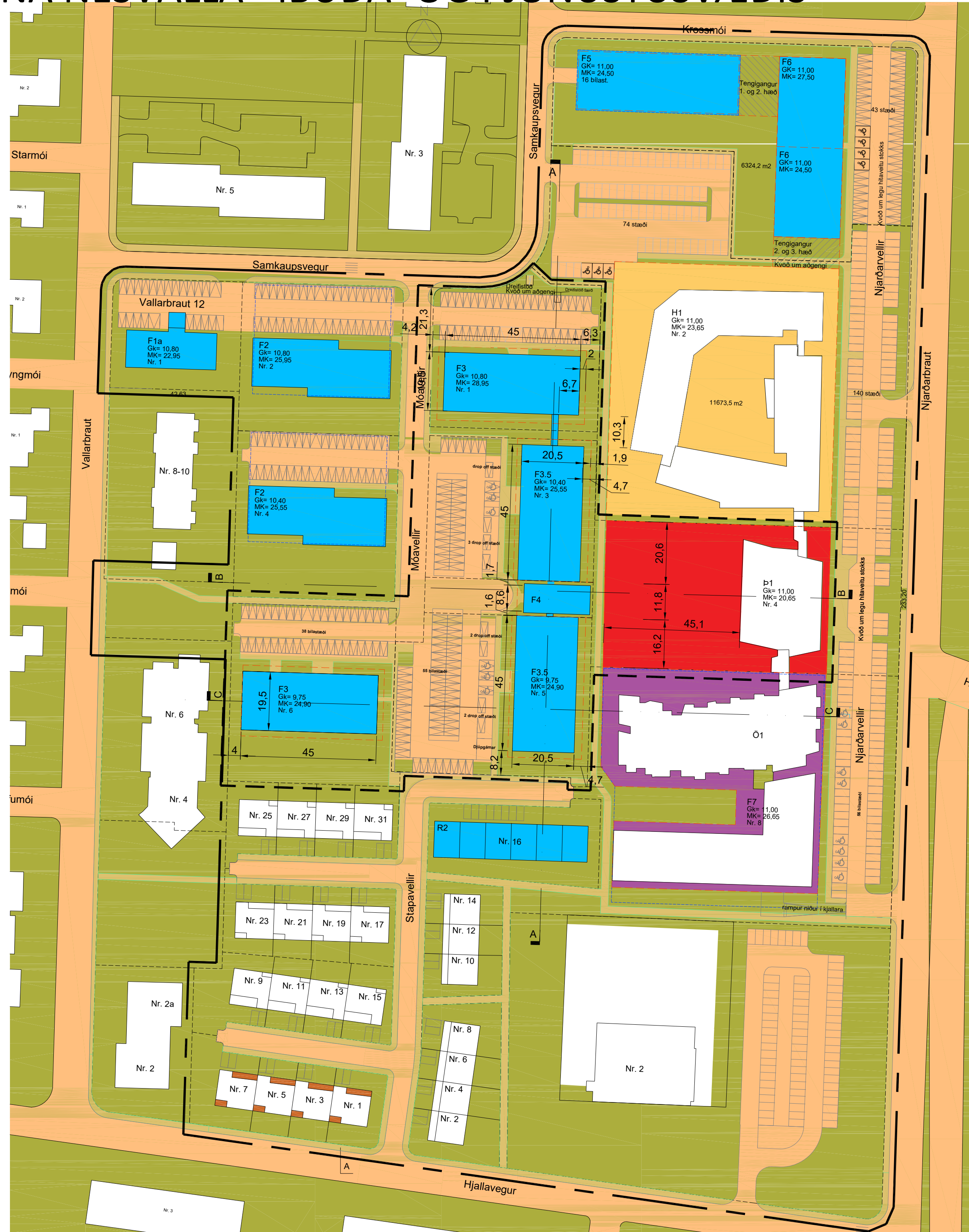
Síðustu skilmálaþreyingar
Síðustu deiliskipulagsbreytingar fólu í sér eftirfarandi:
-Lóðarstærðir og lóðarmörk milli fjölbýlishúss við Krossmóa og hjúkrunarheimilis breyttast.
-Byggingarreitir fyrir hjúkrunarheimilið var stækkaðar en fyrirhugað byggingarmagn á lóð fjölbýlishúss við Krossmóa var minnkað.
-Fjöldi bílastæða breyttist og stæðin voru færð til í samræmi við aðar breytingar á lóðinni.
-Hámarks hæðir bygginga við Krossmóa var lækkaðar úr 6 hæðum í 5 hæðir.
-Mögulegur tengingargangur á milli bygginganna við Krossmóa á 1. og 2. hæð.
-Lytuhús, svalir og skyggni öfn mega fara upp og út fyrir byggingarreiði.

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.

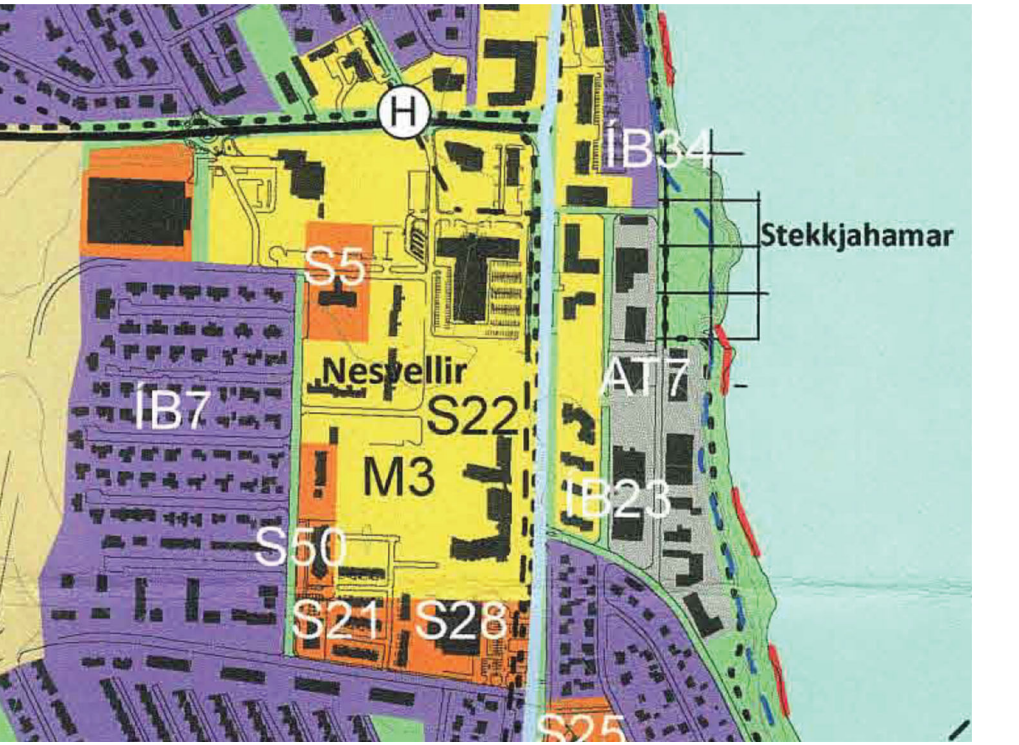
Hjúkrunarheimilið
Leyfleg viðbygging mun tengjast núverandi byggingu í báða enda og mynda byggingarnar þannig skjólþóðan linnagöð sín á milli. Úttil viðbyggingarnar skal falla vel að núverandi hjúkrunarheimili og flæði og aðgengi skal vera gott. Byggingarnar við Njarðargötu þ.e. öryggisíbúðir, þjónustumiðstöðin og hjúkrunarheimilið tengjast allar saman og er innangengt á milli þeirra. Gert er ráð fyrir að það verði hægt að tengja leigubúðir aldraðra sem verður norðan við hjúkrunarheimilið við byggingarnar við Njarðarbraut.
Kvóð verður um aðgengi á milli byggingahluta utandyra.
Leigubúðir fyrir aldraða
Norðan við hjúkrunarheimilið, við Krossmóa, er fjölbýlishúsalóð að stærð 6.324,2 m². Á lóðinni eru fyrirhugaðar leigubúðir fyrir aldraða 65 ára og eldri sem stallað í hæðum og er hæst á horni Njarðarbrautar 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 tengibyggingu 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 skipulagsvæðinu eru 275 stæði.
Hjúkrunarheimili stækkun: Áætluð bílastæðabórf fyrir stækkun á núverandi hjúkrunarheimili um 60 hjúkrunaryrni eru 60 bílastæði. Auk þess er gert ráð fyrir 16 bílastæðum fyrir þjónusturyrni sem verða einnig í byggingunni eða als 76 stæði. 74 stæði eru sýnd norðan við væntanlega stækkun hjúkrunarheimilisins og einnig er gert ráð fyrir tveimur stæðum fyrir hreyfihlaða við aðalningang nýbyggingarinnar. Aðkoma hjúkrunarheimilis og bílastæði sem því tilheyrir verða unnin nánar samhliða hönnun hjúkrunarheimilis.
Leigubúðir fyrir aldraða F5: Í fjölbýlishúsi F5 verða 27 leigubúðir fyrir aldraða og er gert ráð fyrir 0,6 stæðum á hverja íbúð eða 16 bílastæðum sem eru á 1. hæð hússins.
Leigubúðir fyrir aldraða F6: Í fjölbýlishúsinu F6 verða 49 leigubúðir fyrir aldraða og er gert ráð fyrir 0,6 stæðum á hverja íbúð eða 30 bílastæði. 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.
Hljóðvíst
Með aðaluppdráttum af byggingum á deiliskipulagsvæðinu skal fylgja hljóðvístarkýrsla.
Að öðru leyti gilda skilmálar skv. Deiliskipulagi Nesvelli deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt í bæjarráð 21.2.2006 og tók gildi 22.08.2006, ásamt síðari breytingum.
Að öðru leyti gilda skilmálar skv. Deiliskipulagi Nesvelli deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt í bæjarráð 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.

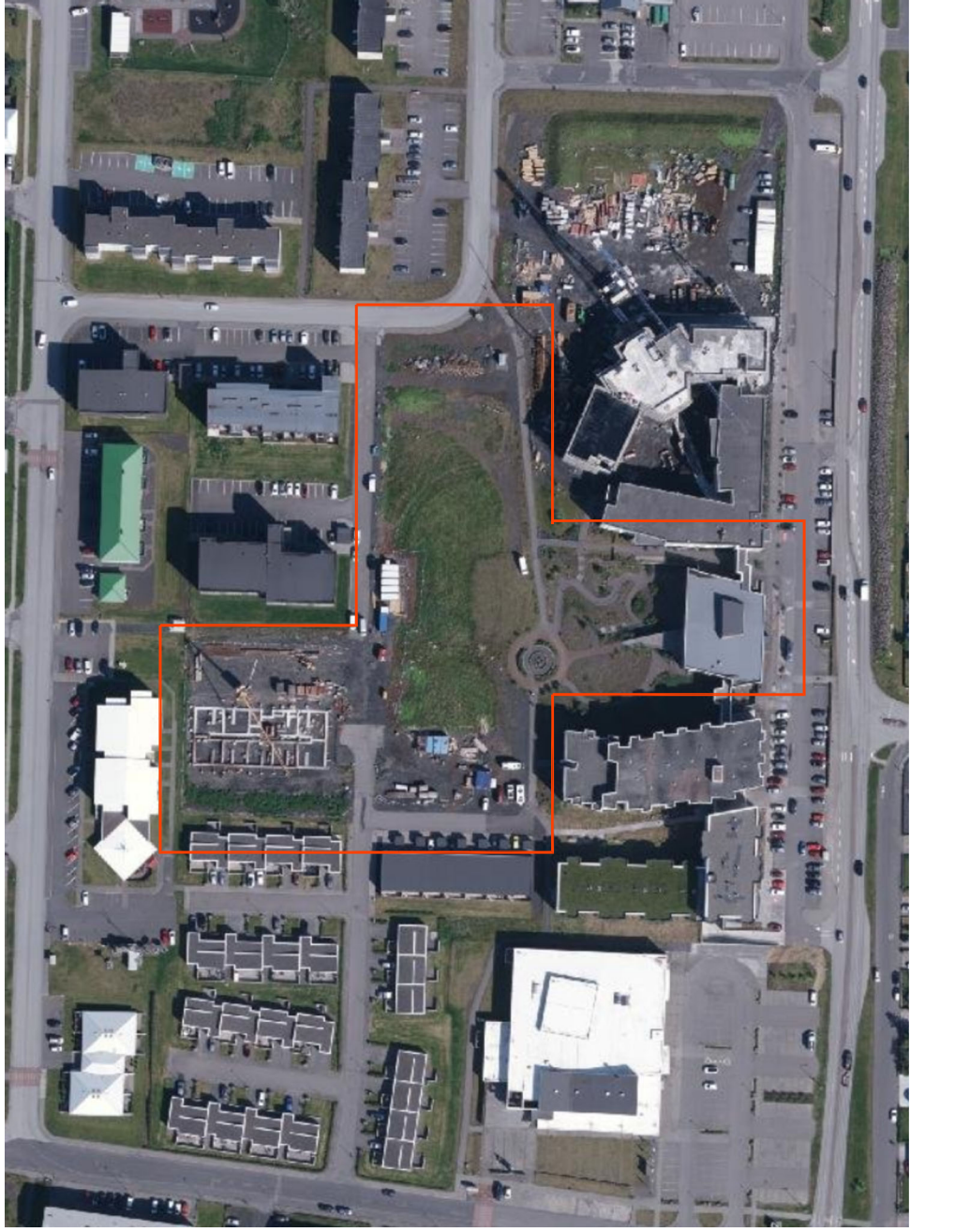
Tillaga að breytingu mkv: 1:1000



- Húsgerðir**
- Innan skilgreinds breytingartilögu
- Fjölbylishús F3 Fjölbylishús á 4 hæðum - alls 66 íbúðir
 - Fjölbylishús F3.5 Fjölbylishús á 4 hæðum ásamt kjallara - alls 72 íbúðir
 - Glerskáli F4 Glerskáli á einni hæð, 200m²
- Þjónustumiðstöð
- Viðbygging - Þjónustumiðstöð á 2 hæðum
- Utan skilgreinds breytingartilögu
- Fjölbylishús F1 Fjölbylishús á 4 hæðum - alls 15 íbúðir
 - Fjölbylishús F2 Fjölbylishús á 4 hæðum ásamt hluteild í sameiginlegri bílageymslu neðanjarðar - alls 48 íbúðir
 - Fjölbylishús F5 Leigubúðir fyrir aldraða á 4 hæðum með bílageymslu á jarðhæð og kjallara - alls 27 íbúðir
 - Fjölbylishús F6 Leigubúðir fyrir aldraða á 4-5 hæðum og kjallara - alls 49 íbúðir
- Hjúkrunarheimili
- Hjúkrunarheimili á 4 hæðum - byggingarreitir 140 herbergi (60 í núverandi hjúkrunarheimili og 80 ný rými)
 - Viðbygging - Hjúkrunarheimili á 4 hæðum alls 80 rými og kjallari
- H1 Fjölbylishús Almennar íbúðir fyrir aldraða á 2-4 hæðum og bílarkjallara - alls 54 íbúðir
- F7 Tengingargangur Tengingargangur milli hjúkrunarheimilis og fjölbylishúss á 2. og 3. hæð
- Skýringar**
- Mörk deiliskipulagsreits
 - Afmörkun breytingartilögu
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Bílarkjallari
 - GK Kóti á gólfplötu 1. hæðar
 - MK Hámarks hæð byggingar
 - Núverandi byggingar
 - Göngustigar
 - Götur
 - Grænt svæði



Aðalskipulag Reykjanestjatar 2015-2030



Núverandi fyrirkomulag bygginga að reitnum

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 bæjarráð þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Greinargerð
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Í gildi er deiliskipulag við Nesvelli, íbúða- og þjónustusvæði sem var samþykkt í bæjarráð 21.2.2006 og tók gildi 22.08.2006, með síðari breytingum. Breyting deiliskipulags er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2015-2030.

Skipulagsvæði
Skipulagsvæði breytinganna er lóð Móavelli 3 og Móavelli 5
Forsendur og markmið

Breytingar deiliskipulags
Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:
-Byggingarreitir á Móavelli 3 og 5 stækkaðir 50cm til vesturs og austurs
-Bætt við kjallara á Móavelli 3 og 5.

Almennar íbúðir fyrir aldraða
Fyrirhugaðar eru íbúðir fyrir 65 ára og eldri á Móavöllum 3 og 5.
Almennar íbúðir fyrir aldraða
Fyrirhuguð er stækkun á þjónustumiðstöð í átt að Móavöllum. stækkun er óhönnuð og þarfargreining óklárðu, en bygging gæti verið á 2 hæðum ásamt kjallara.
Sorp
Sorpgeymslur verða innan lóða og leyst við nánari útfærslu bygginga.
Hljóðvíst
Hljóðvístarkýrsla mun fylgja skipulagsuppdráttum.
Að öðru leyti gilda skilmálar skv. Deiliskipulagi Nesvelli deiliskipulag - íbúða og þjónustusvæði, samþykkt í bæjarráð 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 þjónustumiðstövar er 11. Gert er ráð fyrir 24 umframstæðum á svæði fyrir gesti. Sjá bílastæðisbókahlald.

Núverandi	Hús	Týpa	Lóð	Bygg.reitur	H.
Móavelli 3	F3	2.671 m ²	877 m ²	4	
Móavelli 5	F3	3.472 m ²	877 m ²	4	

Tillaga	Týpa	Lóð	Bygg.reitur	H.
Móavelli 3	2.671 m ²	893 m ²	4	
Móavelli 5	3.472 m ²	893 m ²	4	

Móavelli - Bílastæðisbókahlald

Móavelli 1	Krafa			Tillaga			Umfram
	Íbúðir	Krafa	samt	Bílast.	Bílast.kj	samt	
33	1.2	38		38	0	38	0
36	1.2	43		43	0	40	0
36	1.5	54		71	0	71	17
33	1.2	38		38	0	38	0
	11	11				11	0
			174			198	24 Gestir

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