GREINARGERÐ

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir Nesvík í dag. Heildarskipulag er í gildi fyrir nokkrar aðliggjandi lóðir; Gullkistumýri/Móholt, Borg og Brautarholt, samþykkt í Skipulagsráði 21.11.2001. Þar að auki var deiliskipulag fyrir golfvöll á hluta jarðar Brautarholts samþykkt í Skipulagsráði 24.08.2011. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir jörðina Presthús.
Deiliskipulag Nesvíkur fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir á grundvelli deiliskipulagsins falli undir ákvæði 6. gr. laga nr. 105/2006 um mat á unhverfisáhrifum.

LÝSING STAÐHÁTTA

Nesvík er um 36 ha jörð á sunnanverðu Kjalarnesi. Landið er að mestu óræktað, nokkuð þúfótt og hallar til suðurs niður í víkina.
Tvær byggingar eru á landinu og liggja þær við núverandi vegslóða.

FORSENDUR

Deiliskipulagið er í samræmi við núgildandi Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Nesvík (merkt L1 í Aðalskipulagi) þar sem svæðið skilgreint sem *Landbúnaðarsvæði* nema meðfram strandlínu sem skilgreind er sem *Opið svæði*.
Um jörð Nesvíkur gildir, samkvæmt Aðalskipulagi, eftirfarandi sérákvæði:
Vegna nálægðar við Grundarhverfi og nýlegan golfvöll eru sérákvæði sett um þróun uppbyggingar á viðkomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölþættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu. Ennfremur er möguleiki á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap, sbr. ákvæði í svæðisskipulaginu 2001-2024 um landbúnaðarsvæði. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.
Bygging undir gististarfsemi og minni stakstæð hús ásamt afþreyingu því tengdu rýmar því vel við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Nesvík.
Deiliskipulagið þetta tekur til Nesvíkur landsins í heild.

MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að byggja upp ferðaþjónustu á svæðinu, staðsetja byggingarreiti og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.
Áformað er að reisa hótel og heilsulind með allt að 100 herbergjum auk allt að 12 stakstæðara húsa sem leigð verða út sem gistirými og þjónustuð af hótelinu. Baðlaugar verða af tvennum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heilsulind hótelsins og hinsvegar baðlaug í sjávarmáli víkurinnar.
Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Nesvíkur og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hótelbyggingin rísi að jafnaði ekki hærra en tvær hæðir og sé að miklu leiti grafin / felld inn í jörðu.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Skipulagssvæðið er á jörðinni Nesvík á Kjalarnesi í Reykjavík. Afmörkun lóðarinnar Nesvíkur er skv. landupplýsingakerfi Reykjavíkur 36 ha að flatarmáli. Jörðin afmarkast af sjó og aðliggjandi jörðum; Gullkistumýri/Móholti, Borg, Presthúsum og Brautarholti.
Núverandi aðkoma að svæðinu er frá Vesturlandsvegi og um Brautarholtsveg og loks um malarveg sem liggur gegnum jörðina Brautarholt og að jörð Nesvíkur um núverandi vegstæði á suð-austur hluta jarðar Nesvíkur og í norður. Aðkoma að svæðinu er heimil um núverandi vegstæði eða að austan um jörðina Prestshús, eins og sýnt er á uppdrætti, en þó þannig að fyrir liggi samkomulag við hlutaðeigandi landeigenda fyrir samþykkt aðaluppdrátta, þar sem um einkaland er að ræða.
Engar almenningssamgöngur liggja að landi Nesvíkur eins og sakir standa. Næsta biðstöð Strætó er við Vallargrund í Grundarhverfi.

ÁFANGASKIPTING

Ekki er gert ráð fyrir að skipta framkvæmdum aðalbyggingar upp í áfanga (byggingarreitur A).
Mögulegt er að reisa stakstæð hús á reitum B, C, D og E í áföngum en þá skal amk. einn reitur tekinn fyrir í hverjum áfanga.

MÓTVÆGISAÐGERÐIR

Framfylgja þarf vöktun lífríkis á vistkerfum sem teljast lífrræðilega mikilvæg. Endurheimta skal votlendi eftir því sem kostur er.
Halda skal neikvæðum áhrifum á náttúru og ásýnd landslags í lágmarki með faglegum vinnubrögðum og vönduðum frágangi.

FORNLEIFAR

Nokkrar fornleifar eru á jörðinni Nesvík skv. skráningu fornleifa sem unnin var 2019 af Fornleifastofnun Íslands; *Nesvík á Kjalarnesi, Deiliskráning vegna hugmynda um uppbyggingu.*
Búsetuminjar eru að mestu leyti innan 50 metra friðlínu við strönd og munu byggingarframkvæmdir því ekki hrófla við minjum á svæðinu.

GRÓÐUR OG NÁTTÚRUFAR

Landið er að mestu óræktað, nokkuð þúfótt og hallar til suðurs niður í víkina. Jarðvegurinn er mjög fjölbreyttur, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhryggi og grýtt holt. Strönd er stórgrýtt en þess á milli liggur röð svartra og hvítra sandstranda. Svæðið er lítið raskað. Ýmsar gras- og móavistgerðir þekja mestan hluta svæðis, skv. Vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands.
Byggingareitir lenda á ýmsum tegundum vistgerða þar sem ekki er um stórar breiður hverrar vistgerðar að ræða. Öll uppbygging skal miðast við það að náttúru sé raskað sem allra minnst.
Vöktun á lífríki í og við Nesvík er mikilvæg til að tryggja að svo verði. Komi í ljós að áhrif verði meiri en áætlað var þarf að bregðast við með viðeigandi aðgerðum. Nauðsynlegt er að koma fyrir stígakerfi á landinu þar sem það er mjög torfætt. Við stígagerð skal ekki malbika heldur nota möl, við eða annað náttúrulegt efni og hellur þar sem við á. Strandstígur meðfram sjónum er hluti af vef útivistar og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur. Enginn slíkur stígur er á svæðinu í dag. Til að halda svæðinu sem náttúrulegustu er gert ráð fyrir léttum og ómalbikuðum slóða. Framkvæmdir þurfa að fara fram í samráði við jarðareigendur.

HEITT- OG KALT VATN

Svæðið er utan þéttbýlis og því ber hitaveitu og vatnsveitu ekki lagaleg skylda að sjá því fyrir heituðu köldu vatni. Stefna Veitna ohf. er að meta í hverju tilfelli fyrir sig arðsemi slíkrar tengingar. Áætluð arðsemi slíkra verkefna þarf að vera ásættanleg að mati Veitna ohf. til þess að farið verði í verkefnið. Meta þarf áætlaða vatnsnotkun fyrir framkvæmdina þegar á hönnunarstig er komið og á þeim tímapunkti leggja áætlaða vatnsnotkun fyrir arðsemismat hjá Veitum ohf.
Í framhaldi verður tekin endanleg ákvörðun um tengingar. Ef af verður mun verða leitast við að leggja nýja heitavatnslögn við núverandi kaldavatnslögn sem liggur meðfram akstursvegi til Nesvíkur. Með því er tryggt að umhverfið raskist sem minnst.

FRÁVEITA

Ekki er möguleiki á að tengjast fráveitukerfi Veitna og því nauðsynlegt að setja upp hreinsibúnað fyrir svæðið. Það skal gert með þrigja þrepa rotþró. Eftir það er frárennslisvatni veitt í siturlögn.
Frárennslisvatn skal ekki leitt til sjávar um útrás. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.
Afkastageta skal anna fjölda þe sem ákvarðast af fjölda gistirúma.
Tryggja skal heildarhreinsun skólps í samræmi við ýtrustu kröfur heilbrigðiseftirlits. Varðandi uppbyggingu hreinsibúnaðar verður leitað samráðs við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER).

HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kann að gilda.

HÚSAGERÐ, HÚSFORM OG HÁMARKSHÆÐIR

Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Nesvíkur og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hótelbyggingin rísi að jafnaði ekki hærra en tvær hæðir og sé að miklu leiti grafin / felld inn í jörðu. Sérákvæði gilda fyrir hvern byggingareit (sjá skilmálatöflu fyrir byggingareiti).

NÝTINGARHLUTFALL

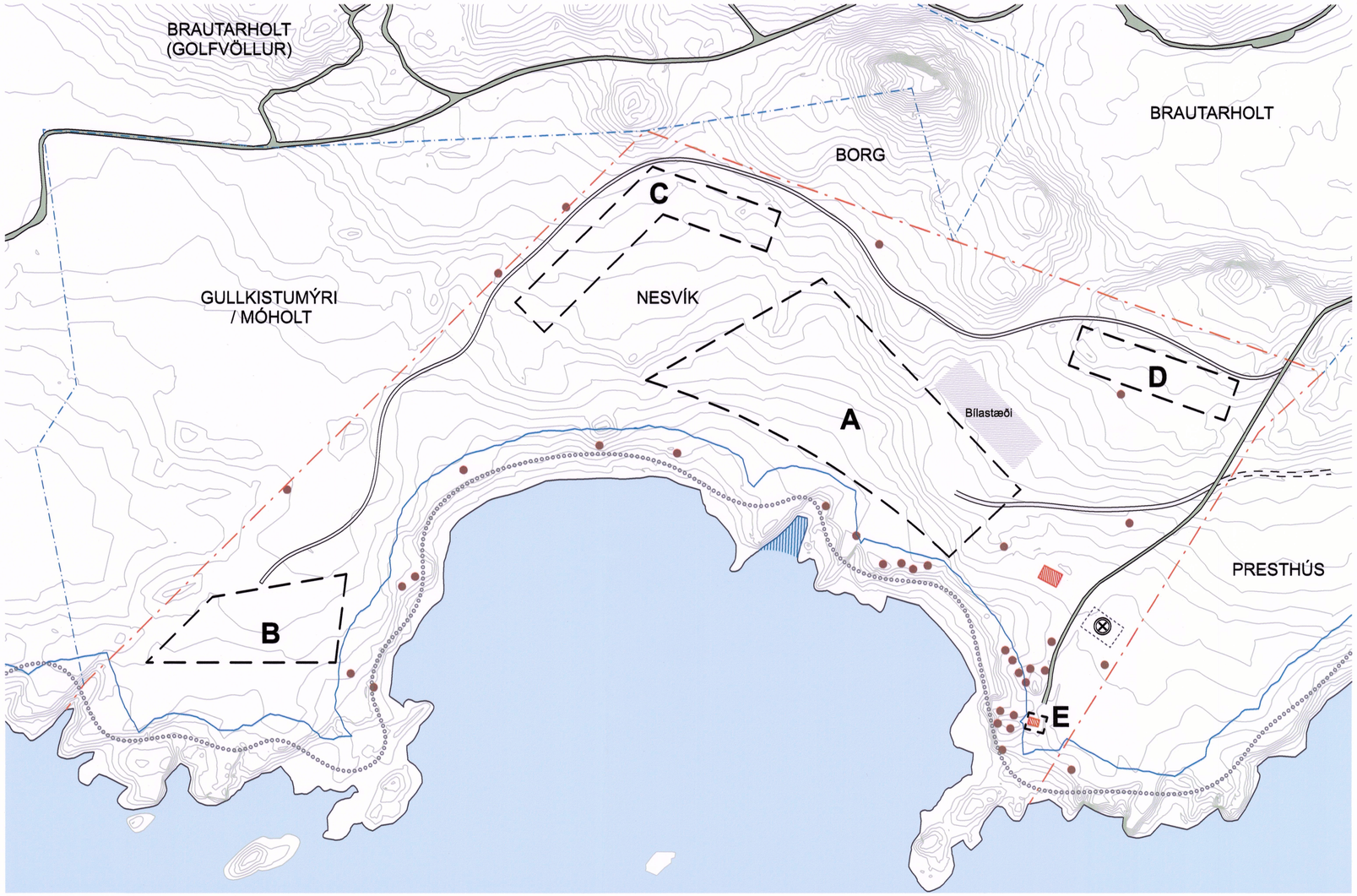
Nýtingarhlutfall fyrir alla jörðina er 0,035. Sérskilmálar eru fyrir hvern byggingarreit (sjá skilmálatöflu fyrir byggingareiti).

SORP

Sorpgeymslur skal staðsetja nærri byggingu og tryggja að þær séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Horfa skal til þess að endurnýta úrgang og flokka sorp á svæðinu eins og best verður á kosið. Sýna skal á aðaluppdráttum svæði fyrir sorpgeymslur. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við umfang þeirrar starfsemi sem farið verður í. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim í landinu.

BÍLASTÆÐI

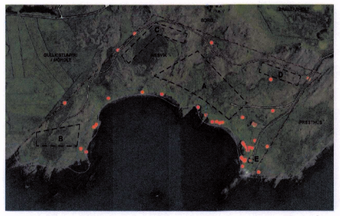
Heimilt er að hafa eitt bílastæði fyrir hvert byggt gistirými, auk þess sem heimilt er að vera með eitt þjónustustæði fyrir hver 5 gistirými. Hlutfall stæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingareglugerð. Bílastæði skulu vera norðan við aðalbyggingu hótelsins eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Að öðru leyti er staðsetning ekki bindandi. Kvaðir eru settar um gróður til að milda ásýnd bílastæða á landi Nesvíkur. Gróðursvæði skal því þekja lágmark 15% af yfirborði bílastæða. Yfirborð bílastæða skal vera með gegndræpt yfirborð (t.d. grashellur, ecorraster eða sambærilegt) en akstursvæði mega vera malbikuð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslum fyrir rafbíla á hluta bílastæða.



Deiliskipulagsuppdráttur 1:2500

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARÐA)

NESVÍK OG AÐLIGGJANDI JARÐIR (EKKI Í KVARÐA)



STAÐSETNING SKRÁÐRA MENNINGARMINJA (EKKI Í KVARÐA)

Breyting eftir auglýsingu vegna athugasemda:
- Byggingarreitur B færður fjær jarðarmörkum
- Möguleg aðkoma um jörð Presthúsa bætt við á uppdrátt
- Textinn "Afmörkun og aðkoma" aðlagaður miðað við mögulega aðkomu um Presthús
- Orðalag um aðkomu Veitna uppfært lítillega

Breyting eftir auglýsingu vegna umsagnar Skipulagsstofnunar og HER:
- Rotþró skilgreind á ítarlegri hátt og bætt við á uppdrátt (leiðbeinandi)
- Skilmálum um "Mótvægisaðgerðir" og "Áfangaskiptingu" bætt við á uppdrátt
- Laug í flæðarmáli skilgreind sem "Afþreyingarlaug" í stað "Náttúrulaugar" og fyrirvari um undanþágu Umhverfis- og auðlindaráðuneytis frá Skipulagsreglugerð bætt við skilmála.
- *Greinagerð ásamt umhverfisskýrslu* bætt við skipulagsgögn

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Jarðarmörk
- Byggingarreitur á jörð
- Rotþró / siturlögn (leiðbeinandi staðsetning)
- Núverandi bygginar
- Núverandi vegir
- Nýjir vegslóðar (leiðbeinandi)
- Möguleg tenging um jörð Presthúsa (leiðbeinandi)
- 50 m friðlína við strönd
- Göngukvöð
- Bílastæði (Leiðbeinandi)
- Baðlaug (Leiðbeinandi)
- Skráðar menningarminjar

SKILMÁLATAFLA FYRIR JÖRÐ NESVÍKUR

Jörð (ha)	Landnotkun	Byggingarmagn m²	Nýtingarhlutfall (hámark)	Hámarkshæð	Bílastæði (Hámark)
36	Ferðaþjónusta	12.750	0,035	1-3 h*	1 stæði fyrir hvert gistirými og 1 stæði á hver 5 gistirými fyrir aðra þjónustu.

*Sjá nánar í skilmálatöflu og kvöðum fyrir einstaka byggingarreiti.

SKILMÁLATAFLA FYRIR BYGGINGAREITI

Byggingareitur	Byggingareitur stærð (m²)	Hámarks byggingarmagn	Nýtingarhlutfall byggingarreits	Hámarkshæð frá jörðu	Hámarks fjöldi bygginga á reit	Heimilt að sameina byggingarmagn innan byggingarreits
A	38.000	10.000	0,26	2-3 h	3	JÁ
B	11.000	800	0,07	1 h	4	NEI
C	12.000	1000	0,08	1 h	5	NEI
D	6500	600	0,09	1 h	3	NEI
E	300	150	0,5	1 h	1	NEI
X	- - - -	- - - -	- - - -	1 h	1	NEI

NÚVERANDI MANNVIRKI Á JÖRÐ

Tvær byggingar eru á landinu og liggja þær við núverandi vegslóða.
Báðar eru byggingarnar frá miðri 20. öld og þykja ekki hafa hátt verndargildi samkvæmt húsakönnun sem gerð var fyrir svæðið af Fornleifastofnun Íslands 2020. (*Nesvík á Kjalarnesi - Húsakönnun vegna deiliskipulags Nesvíkur*) Heimilt er að fjarlægja byggingarnar.

HEILSULIND & BAÐLAUGAR

Baðlaugar mega vera af tvennum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heilsulind hótelsins og hinsvegar steyptri baðlaug í sjávarmáli víkurinnar.
Í laugum heilsulindarinnar er gert ráð fyrir að notaður verði klór sem skilja þarf frá vatni við frárennsli. Heimilt er að koma fyrir baðaug í flæðarmáli Nesvíkur, nánar tiltekið í Hreppstjóralendingu. Þar sem baðlaugin er innan 50 m verndarsvæðis frá sjó er tilskilin undanþága Umhverfis- og auðlindaráðuneytis frá frá 5.3.2.14 gr. Skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um skipulag við sjó.
Fyrirhugaður baðstaður telst skv. reglugerð nr. 260/2015 „afþreyingarlaug" og fellur undir flokk nr. 2 og er starfsleyfisskyld.
Í lauginni verður heilnæmi tryggt með sístreymi frá miðstöðvarkerfi og því er ekki þörf á klór og öðrum hreinsiefnum og þarf því ekki sérstaka meðhöndlun áður en því er veitt til sjávar í gegnum laugina. Laugin má vera allt að 200-400 m² að flatarmáli.
Í skráningu fornleifa eru skráðar minjar í Hreppstjóralendingu en þæ

BYGGINGAREITIR

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagi og skulu byggingar vera innan þeirra. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á landinu verði almarkaður byggingarreitur fyrir allt að 100 herbergja hótel ásamt þrem smærri byggingareitum sem byggja má á allt að 12 stakstæð hús sem deilast niður á reitina. r eru flokkaðar sem "örnefni"/ "lending" og ekki um mannvistarleifar að ræða sem raskast gætu við framkvæmdir.

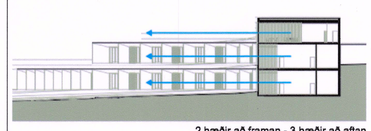
GISTIRÝMI OG ÖNNUR ÞJÓNUSTA

Gert er ráð fyrir gistibjónustu og veitingasölu í flokki V ásamt heilsulind með laugum. Hóteló má vera allt að 100 herbergja ásamt 12 útleigu einingum í stakstæðum húsum (að hámarki samtals 220 gistirúm). Svæðið er opið almenningi að því marki að heilsulind og veitingastaður er öðrum en gestum hótelsins opið.

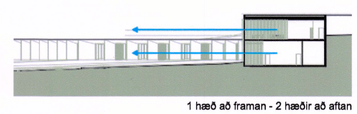
Byggingareitur ætlaður aðalbyggingunni er staðsettur í mesta halla jarðarinnar með það að markmiði að hægt sé að fella bygginguna sem best að landslaginu og takmarka hæð hennar. Byggingareitir eru hafðir rúmir til að möguleiki sé á að haga hönnun hótelsins eftir óskum eigenda, enda séu þeir best til þess fallnir að skilgreina þarfir starfseminnar.
Í stað þess að sníða byggingarreiti þröngt eru skilmálar bundnir við hvern byggingarreit þar sem byggingarmagn, nýtingarhlutfall og hæð bygginga er skilgreind ásamt öðrum skilmálum sem kunna að eiga við.
Gert er ráð fyrir byggingarreitum **A - X** með eftirfarandi skilmálum:

A Reitur fyrir allt að 100 herbergja hótel. Hámarksbyggingarmagn 10.000m². 1/3 grunnflatar byggingarinnar má rísa 2 hæðir að framanverðu en 3 hæðir að sjó en 2/3 grunnflatar mega vera að hámarki 2 að sjó. (Sjá mögulegar útfærslur í skýringarmyndum).
B Reitur fyrir allt að 4 stakstæð hús. Hvert hús má að hámarki vera 200 m². Ekki er heimilt að sameina byggingamagn húsanna. Byggingar eru 1h og ekki hærri en 5 m frá lægsta gólfkóta.
C Reitur fyrir allt að 5 stakstæð hús. Hvert hús má að hámarki vera 200 m². Ekki er heimilt að sameina byggingamagn húsanna. Byggingar eru 1h og ekki hærri en 5 m frá lægsta gólfkóta.
D Reitur fyrir allt að 3 stakstæð hús. Hvert hús má að hámarki vera 200 m². Ekki er heimilt að sameina byggingamagn húsanna. Byggingar eru 1h og ekki hærri en 5 m frá lægsta gólfkóta.
E Reitur fyrir samkomuhús. Hámarksbyggingarmagn 150 m². Bygging er 1h og ekki hærri en 5 m frá lægsta gólfkóta. Á reitnum er bygging sem heimilt er að fjarlægja.
X Reitir fyrir lítil skýli til áningar sem hluti af göngustígakerfi jarðarinnar. Fjöldi að hámarki 4 skýli. Stærð hvers skýlis allt að 30 m². Hámarkshæð 3,5 m. Nánari staðsetning er ekki tiltekin á uppdrætti.

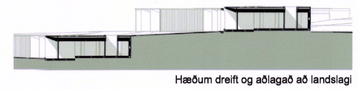
Möguleg snið sem falla að ákvæðum skipulagsuppdráttar varðandi skilmála um hæðir



2 hæðir að framan - 3 hæðir að aftan



1 hæð að framan - 2 hæðir að aftan



Hæðum dreift og aðlagað að landslagi

DEILISKIPULAG FYRIR LAND NESVÍKUR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði **þann** 4. febrúar **20** 21 **og** hemb. eftir f. skipulagsfulltrúanna **þann** 9. apríl **20** 21.

Tillagan var auglýst frá 12. febrúar **20**21 **með athugasemdafresti til** 26. mars **20**21.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____20__.

+Arkitektar

Nesvík
Deiliskipulag

dags. 20/03/2020
breytt, dags. 08/10/2020
breytt, dags. 22/01/2021

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389 hi@plusark.is
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119 ph@plusark.is
Fiskislóð 31 101 Reykjavík 562-5959 www.plusark.is