

## GREINARGERD

EKKI ER I GILDI DEILISKIPULAG FYR NESVIK IN DAG. HEILDARSCHIPULAG ER I GILDI FYR NOKKRAR AÐLIGGJANDI LÓÐIR; GULLKISTUMÝRI/MÓHOLT, BORG OG BRAUTARHOLT SAMBKKT Í SKIPULAGSÐAÐI 21.11.2001. ÞAR AÐ AUKI VAR DEILISKIPULAG FYR GÓLFVÖLLI Á HLTU JARDAR BRAUTARHOLTS SAMBKKT Í SKIPULAGSÐAÐI 24.08.2011. EKKERT DEILISKIPULAG ER I GILDI FYR JÖRDINA PRESTHÚS.

DEILISKIPULAG NESVIK FELLUR UNDIR LÓÐ NR. 105/2006 UM UMHVERFISMAT ÁEÐLANA. GERT ER RÁÐ FYR FRAMKVÆMDI SAMBKKTUM Í GRUNDVLELI DEILISKIPULAGSINS FALL UNDAR ÁKVÆÐI 6. GR. LAGA NR. 105/2006 UM MAT Á UMHVERFISLÍFRUMINUM. Í SAMRÆMI VIÐ 3. MGR. 5. LAGA NR. 105/2006 ER BVI RÁÐGERT AÐ SKÝRSLA UM UMHVERFISLÍFRUMINUM FRAMKVÆMDAR VERÐI SAMEINUÐ BEGAR ÐI PESS KENUR AÐ FRAMKVÆMDIN VERÐUR TILKYNT Skipulagsstofnunar skv. Ákvæðum 6. gr. laga nr. 105/2006.

**LÝSING STADHÁTTA**  
Nesvik er um 36 ha jörd á sunnanverðu Kjalarnesi. Landið er að mestu örækt, nokkuð þúfott og hallar til suðurs niður í vikina.

Tveir byggingar eru á landinu og liggja þær við númerandi vegslóða.

**FORSENDUR**  
Deiliskipulagið er í samræmi við nágildandi Áðalskipulags Reykjavíkur fyrir Nesvik (merkt L1 í Áðalskipulagi) bar sem svæði skilgreint sem Landbúnaðarsvæði nema meðfram strandlinu sem skilgreind er sem Opíð svæði.

Um jörd Nesvik gildir, samkvæmt Áðalskipulagi, eftirfarandi sérkvæði:  
Veiga nátegundar við Grundarverfi og nýlegan golfvöll eru sérkvæði sett um þróun uppbyggingsar á vikomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjöldætri starfsemi í tengslum við ferðajónustu og afþreyning. Ennfremur er möguleiki á að því byrpingu ibúðarhúsá á svæðinu, án tengsls við búsakap, stað ákvæði í svæðiskipulaginu 2001-2024 um landbúnaðarsvæði. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildarann hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hvernisskipulag fyrir Grundarverfi og nágrenni.

Byggingar undir gistiþarfsemi og minni staðstæð hús ásamt afþreyingu því tengdu nýmar því vel við markmið Áðalskipulags Reykjavíkur fyrir Nesvik.

Deiliskipulagið petta tekur til Nesvikum landsins í heild.

**MARKMIÐ**  
Markmið deiliskipulagstlögunnar er að byggja upp ferðajónustu á svæðinu, staðsetja byggingarrettir og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðisins í samræmi við lög og reglur þar að lútan.

Aðförmá er að reisa hótel og heilsulind með allt að 100 herbergjum auk allt að 12 stakstæðara húsa sem leigð verða út sem gistiþarf og þjónustu af hótelinu. Baðlaugar verða af tvennum loga; annars vegar þær sem eru hluti af heilsulindins og hinvargar baðlaugur sjávarmáli víkurnar.

Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Nesvikur og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hótelbyggingin risi að jafnaði ekki hærra en tveir hæðir og sé að miklu leiti grafin / fellin inn í jörd.

**AFMÖRKUN OG ÁDKOMA**  
Skipulagssvæðið er að jörðinni Nesvik á Kjalarnesi í Reykjavík. Afmörkin löðarinnar Nesvikur er skv. landupplýsingakerfi Reykjavíkur 36 ha óflatarmál. Jörðin afmarkast af sjó og aðliggjandi jörðum; Gullkistumýri/Móholti, Borg, Presthús og Brautarholt.

Númerandi ádkoma að svæðinu er frá Vesturlandsvegi og um Brautarholtsveg og loks um malarveg sem liggur gegnum jörðina Brautarholt og að jörd Nesvikur um númerandi vegsteði að suð-austur hluta jardar Nesvikur og í norður. Ádkoma að svæðinu er heimil um númerandi vegsteði eða að austan um jörðina Presthús, eins og sýnt er á upprætti, ófarið að fyrir liggi samkomulag við hlautadeigindi landeiginda fyrir samþykkt aðalupprætti, þar sem um einkaland er að ræða.

Engar almenningssamgöngur liggja að landi Nesvikur eins og sakir standa. Næsta biðstöð Stræti er við Vallastrand í Grundarverfi.

**ÁFANGASKIPTING**  
EKKI ER GERT RÁÐ FÝR AÐ SKIPTA FRAMKVÆMDUM AÐALBYGGINGAR UPP Í ÁFANGA (BYGGINGARREITUR A).

Mögulegt er að reisa staðstæð hús á reitum B, C, D og E í áfengum en þá skal ankr. einn reitur tekinn fyrir í hverjun áfanga.

**MÓTVÆGISADGERDIR**  
Framfylgja þarf vöktun lífríkis á vistkerfum sem teljast lífræðilega mikilvæg. Endurheimta skal volvendi eftir því sem kostur er.

Haldna skil neikvæðum áhrifum á náttúru og ásýnd landslags í lágmarki með faglegum vinnubrögðum og vondúum frágang.

**FORNLÉIFAR**  
Nokkrar fornleifar eru á jörðinni Nesvik skv. skráningu fornleifa sem unnni var 2019 af Fornleifastofnun Íslands; *Nesvik á Kjalarnesi*, *Deflaskráning vegna hugmynda um uppbyggingu*. Búselumningar eru að mestu leyti innan 50 metra fríðölu við ströndina og munu byggingarvæmdir því ekki hrófa við minjum á svæðinu.

**GRÓÐUR OG NÁTTÚRUFAR**  
Landið að mestu örækt, nokkuð þúfott og hallar til suðurs niður í vikina. Jarðvegurinn er mjög fjölbreytur, allt frá grasi vöxnum brekum og myrnum í malarhrygg og steingard. Ströndin er stórgrytt en bess að milli liggrar roð svartra og hvítra sandstrands. Svæðið er litlu raskar. Ýmsar gras- og móvistegir þekja mestan hluta svæðisins, skv. Vistgerðarkorti Náttúruleidstofnun Íslands. Byggingarrettir liggja í ymsum legundum vistgerðar þar sem ekki er um stórar breiður hvorrar vistgerðar að ræða. Óll uppbyggung skal miðast við það að náttúru sé raskað sem allra minnst. Nauðslegt er að koma fyrir stíglægri á landinu þar sem það er mjög torfett. Við stíglægri skal ekki matbika heldur nota mál, við éda annað náttúrulegt efni og hellur þar sem við á. Strandslígr meðfram sjónum er hluti af vef útvistlar og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins samkvæmt áðalskipulagi Reykjavíkur. Enginn sílur stígr er að svæðinu í dag. Til að halda svæðinu sem náttúrulegust er gert ráð fyrir léttum og ómálbikuðum stóða. Framkvæmdir þúfða fara fram í samræmi við jarðareigendur.

**HEITT- OG KALT VATN**  
Svæðið er utan þéttbýlis og því ber hitaveitu og vatnsvætu ekki lalaged skýlda að sjá því fyrir heida vóðu vatni. Stefna Veitna óf. er að meta í hverju tilfelli fyrir sig arðsemi silkrar tengingar. Áætluð er að með silkrar verkefna þarf að vera áætlanleg að meta Veitna óf. til þess að farði verði í verkefni. Meta þarf áætluð vatnsvætn fyrir arðsemistaf hóum Veitna óf.

I framhald verður teknar endileg ákvæðum um tengingar. Ef til verður mun verða leitast við að leggja nýja hæltavætnið við númerandi kaldavatnslögn sem liggur meðfram akstursvegi til Nesvikur. Með því er tryggt að umhverfi raskist sem minnst.

**FRÁVEITA**  
EKKI ER MÖGULEIKI Á AÐ TENGEAST FRÁVEITURKI VEITNA OG Því NAUDSYNLEG AÐ SETJA UPP HREINSIBÚNAÐ FÝR SVÆÐIÐ. Það skal gert með þriggja breiða rætt. Eftir það er frárennslivætti veitt í siturlögn.

Frárennslivætin skal ekki leiti til sjávar um útrás. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á upprætti.

Afkastageta skal Anna fóða þeim ákvæðum að fóða gistiþrum.

Trygginga skal heildarreinsun skóps í samræmi við ytrstu kröfur heildbrigðiseftirlits. Varðandi uppbyggingu hreinsibúnaðar verður leitast samrásos við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER).

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

**HÜSAGERD, HÚSFORM OG HÁMARKSHÆÐIR**  
Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Nesvikur og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hótelbyggingin risi að jafnaði ekki hærra en tveir hæðir og sé að miklu leiti grafin / fellin inn í jörd. Sérákvæði gilda fyrir hvern byggingarrett (sjá skilmálatöflu fyrir byggingarrett).

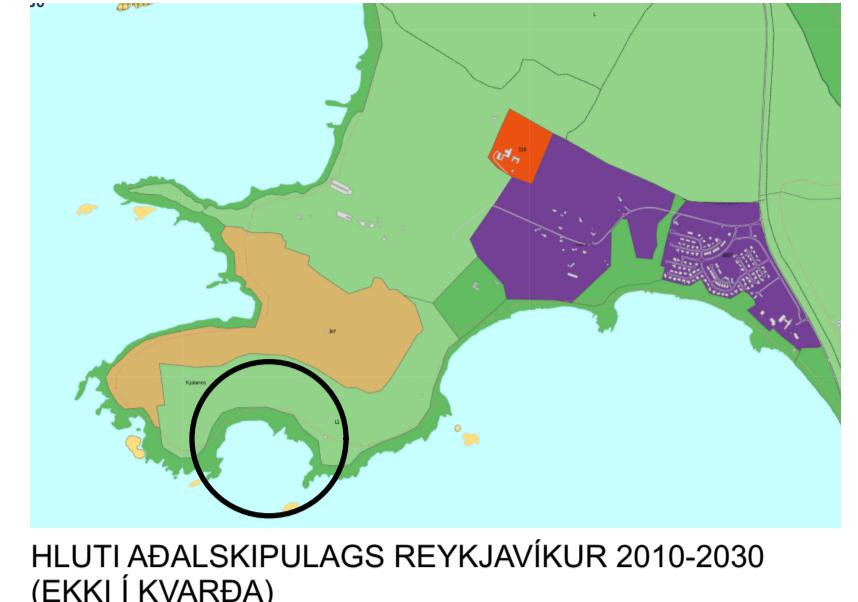
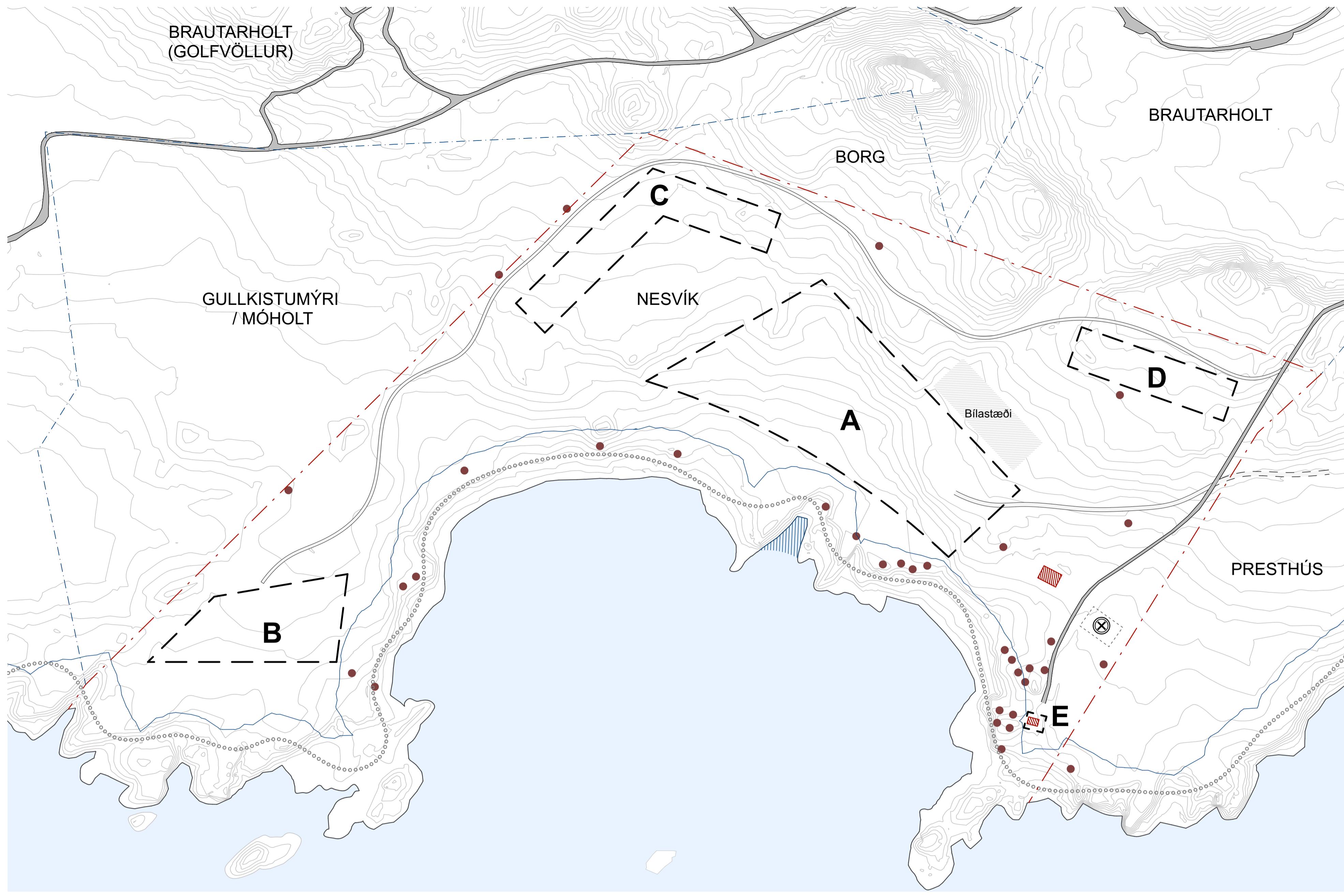
**NYTINGARHLUTFALL**  
Nytingarhlutfall fyrir alla jörðina er 0,035. Sérskilmálar eru fyrir hvern byggingarrett (sjá skilmálatöflu fyrir byggingarrett).

**SOPR**  
Sorpgeymslur skal staðsetja nærra byggingu og tryggja að hær séu aðgengilegar sorpilum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og tak að rymisþróf vegna flokkunar sorpa. Hófa skal til bæs að endurnýta úrgang og flokka sona á svæðinu eins og best verður á kosi. Sýna skal á aðaluppdráttum svæði fyrir sorpgeymslur. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við umfang peirar starfsemi sem farð verður að. Gang skal snytilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þar með að sem minnst beri á þeim í landinu.

**BILASTÆÐI**

Heimilt er að hafa eitt bilastæði fyrir hvert byggt gistiþrum, auk þess sem heimilt er að vera með eitt þjónustustaði fyrir hver 5 gistiþrum. Hlutall slæða fyrir hreyfihannum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Þá meðal eru hólfar og aðaluppdráttum hólfar með meðan hólfar er að skipulagssvæði. Að öllu leyti er staðsetning ekki bindandi. Kvæði eru settar um gríðar til að mæla ásýnd bilastæða á landi Nesvikur. Gröðurbilastæða skal því þekja lagmark 15% af yfirborði bilastæða. Yfirborð bilastæða skal mega gegndrappt yfirborð (t.d. grashellar, ecorstar eða fyrhálfanlegt) en aðurstovsáð mega vera málbikuð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafnfeðslum fyrir raffala á hluta bilastæða.

**GISTIRÝMI OG ÖNNUR ÞJÓNÚSTAÐI**  
Gert er ráð fyrir gistiþrum og veitingasölu í flokki V ásamt heilsulind með laugum. Hótelin má vera allt að 100 herbergia ásamt 12 úteigum einingum í stakstæðum húsum (að hármarki samtals 220 gistiþrum). Svæðið er opíð almenningi að því marki að heilsulind og veitingastaður er óðrum en gestum hótelins opíð.



HLLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030  
(EKKI Í KVARDÁ)



NESVIK OG ADLIGGJANDI JARDIR (EKKI Í KVARDÁ)



STADSETNING SKRÁÐRA MENNINGARMINJA (EKKI Í KVARDÁ)

- Breyting eftir auglýsingu vegna athugasemda:
- Skilgreindar reitir
- Möguleg aðkoma um jörd Presthús bætt við óupprætt
- Textinn "Afmrökun og ádkoma" aðlagður miðað við mögulega aðkoma um Presthús
- Orðalag um aðkoma Veitna uppfærð litillega

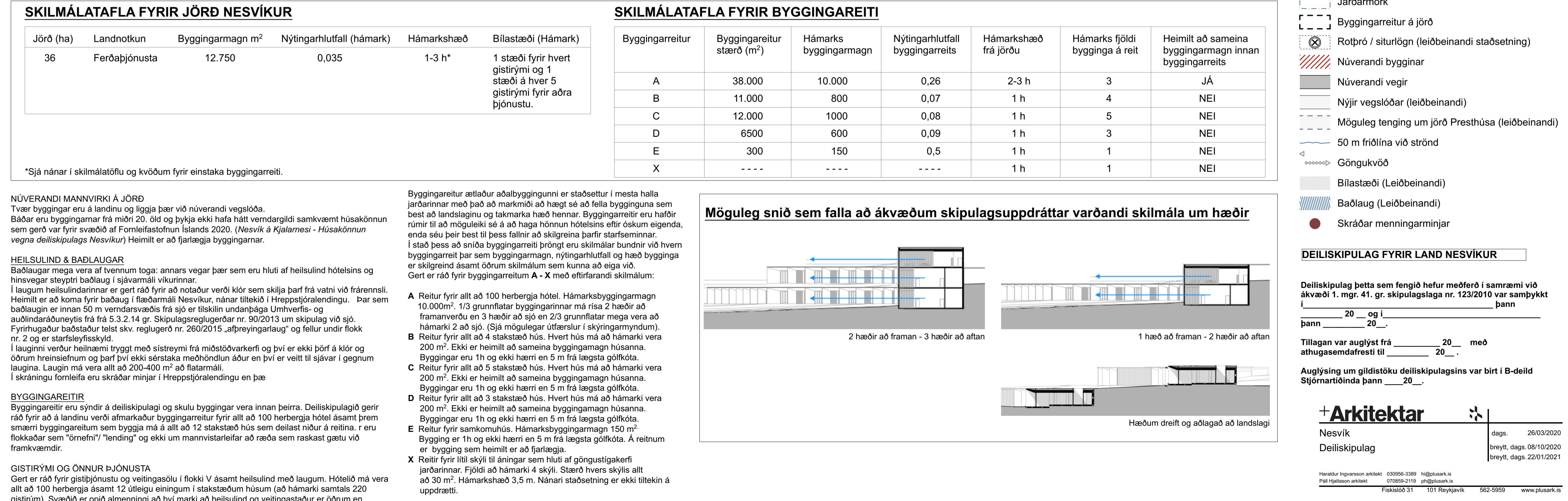
- Breyting eftir auglýsingu vegna umsagnar Skipulagsstofnunar og HER:
- Rotþró skilgreind að italegri hátt og bætt við óupprætt (leiðbeinandi)
- Skilmálmum um "Mótvægisadgerðir" og "Afangaskiptingu" bætt við óupprætt
- Laug í flæðarmáli skilgreind sem "Afþreyningarlug" í stað "Náttúruleaugar" og fyrirvar um undanþróun Umhverfis- og auðlindaræðuneytis fyrir Skipulagsreglugerð bætt við skilmálm.
- Greinagerð ásamt umhverfiskýrslu bætt við skipulagsgögn

SKILMÁLATFLA FYRIR JÖRD NESVIKUR						
Jörð (ha)	Landnotkun	Byggingarmagn m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall (hármark)	Hámarkshæð	Bilastæði (Hármark)	
36	Ferðajónusta	12.750	0,035	1-3 h*	1 stæði fyrir hvert gistiþrum og 1 stæði að hér 5 gistiþrum fyrir aðra þjónustu.	

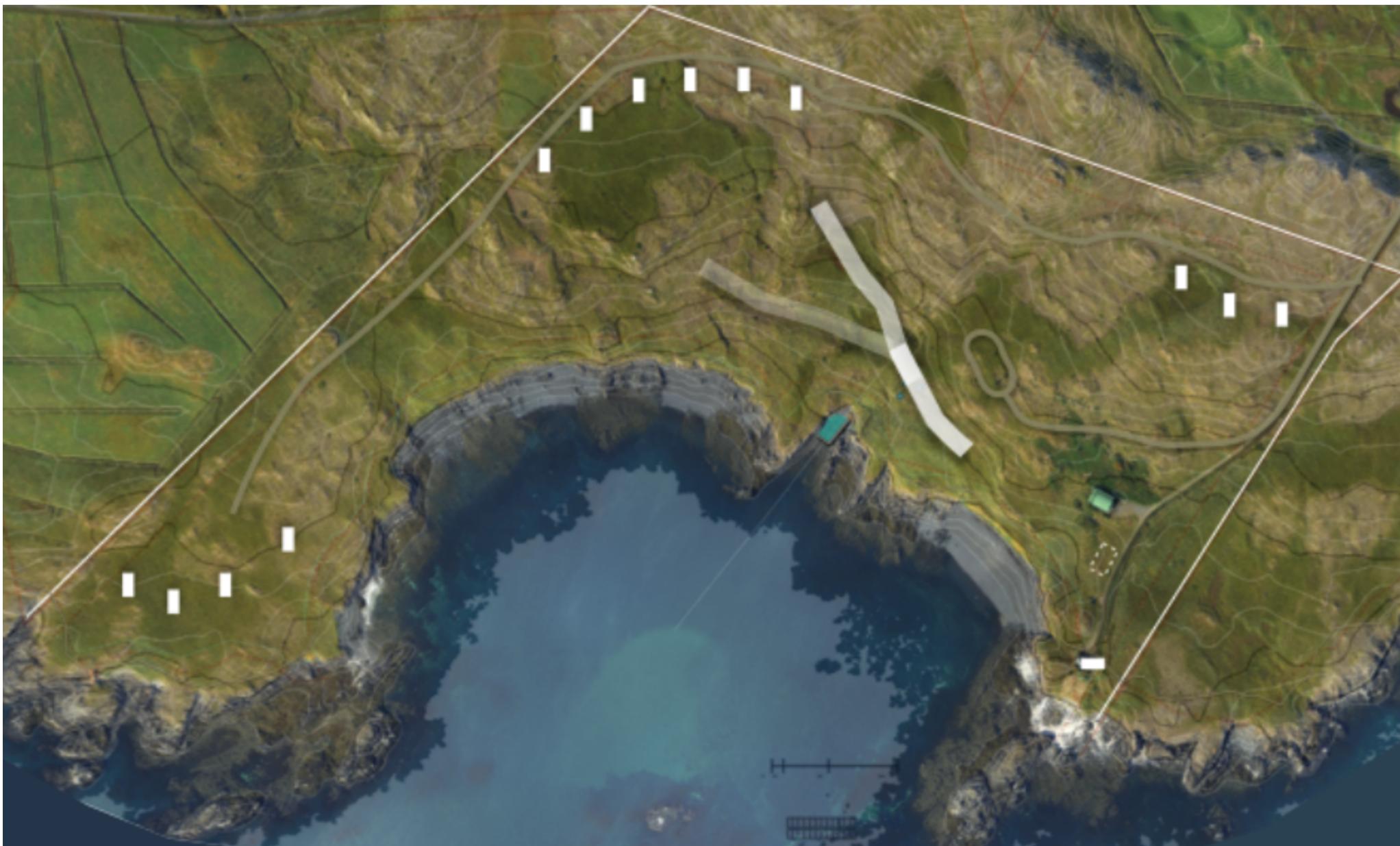
  

SKILMÁLATFLA FYRIR BYGGINGAREITI						
Byggingarrettur	Byggingarrettur stærð (m <sup>2</sup> )	Hámarks byggingarmagn	Nýtingarhlutfall byggingarretts	Hámarkshæð frá jörðu	Hámarks fjöldi bygginga á reit	Heimilt að sameina byggingarmagn innan byggingarrett
A	38.000	10.000	0,26	2-3 h	3	JÁ
B	11.000	800	0,07	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

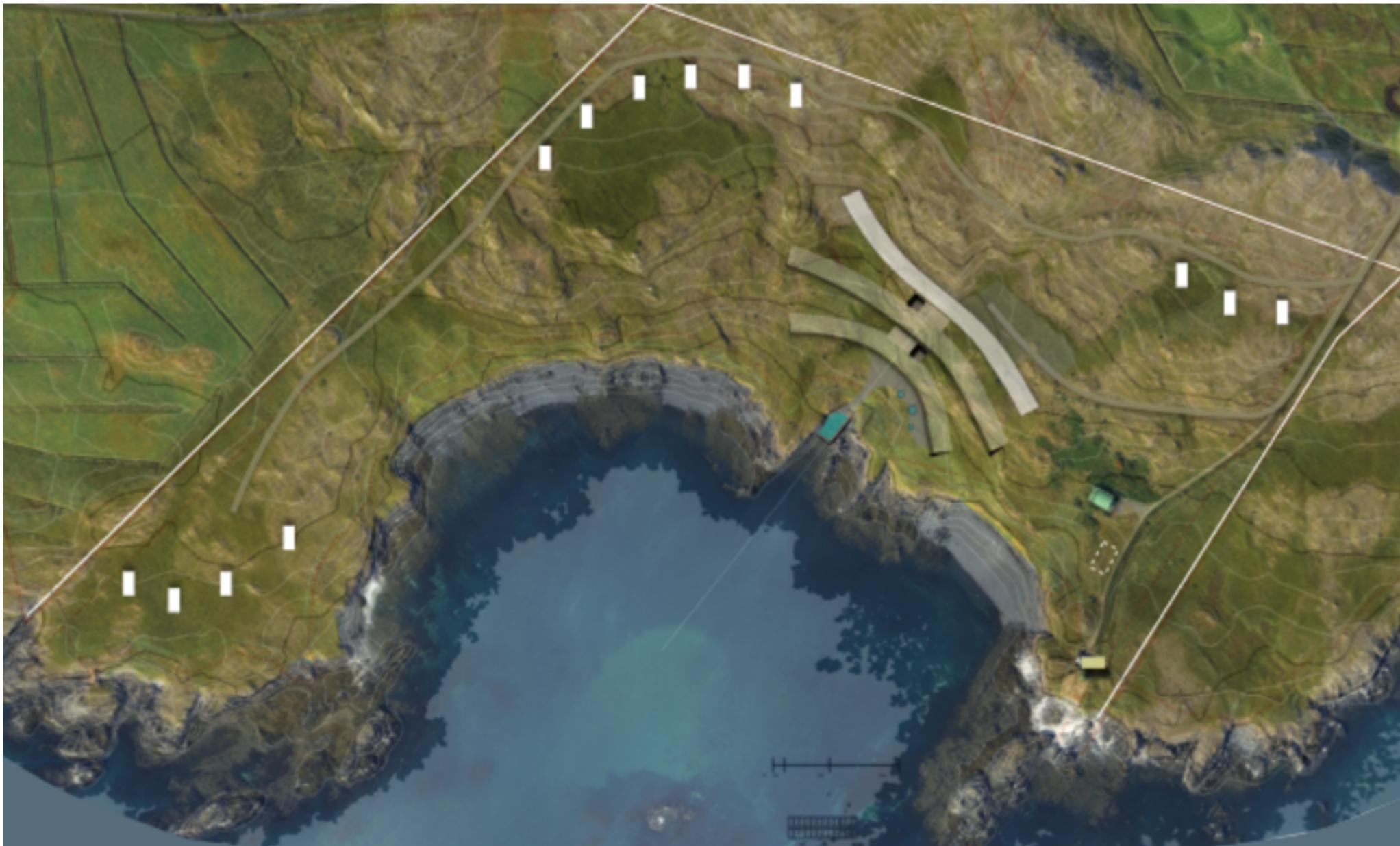
\*Sjá nánar í skilmálatöflu og kvöðum fyrir einstaka byggingarrett.



## MÖGULEGAR ÚTFÆRSLUR SEM FALLA AÐ ÁKVÆÐUM SKIPULAGSUPPDRÁTTAR



MÖGULEG ÚTFÆRSLA A - AFSTÖÐUMYND



MÖGULEG ÚTFÆRSLA B - AFSTÖÐUMYND

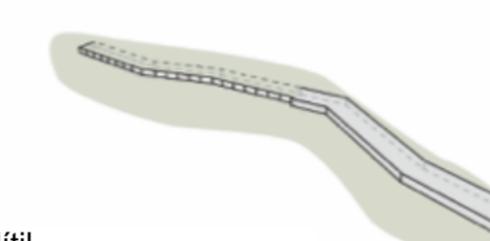
Deiliskipulagsuppráttur fyrir land Nesvikur er unnninn með það að markmiði að þær framkvæmdir sem þar kunna að verða falli sem best að landslagi svæðisins. Skilmálar miða að því að tryggja að því sé framfylgt þó hönnun bygginga séu ekki settar fastar skorður. Á meðfylgjandi skýringarmyndum má sjá tvað mögulegar útgáfur sem falla að þeim skilmálum sem settar eru fyrir land Nesvikur. Aðeins er um mögulegar útfærslur að ræða og fleiri leiðir eru færar sem einnig myndu uppfylla alla skilmála sem deiliskipulagið kveður á um.



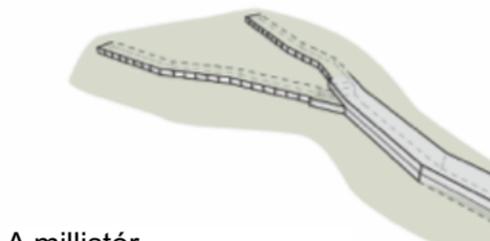
MÖGULEG ÚTFÆRSLA A - HORFT YFIR ÁDALBYGGINGU Í SUÐUR



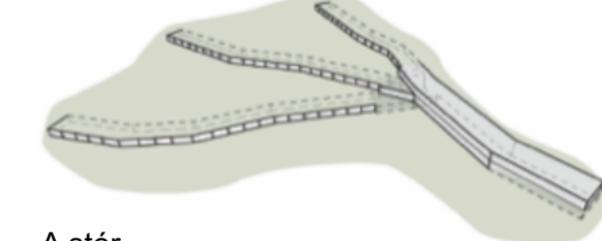
MÖGULEG ÚTFÆRSLA A - HORFT YFIR ÁDALBYGGINGU FRÁ SJÓ



A lítil  
20 herbergi og þjónusta



A millistór  
36 herbergi og þjónusta



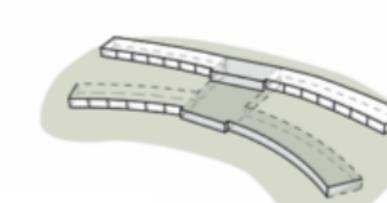
A stórr  
60 herbergi og þjónusta



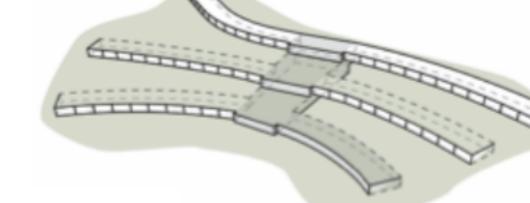
MÖGULEG ÚTFÆRSLA B - HORFT YFIR ÁDALBYGGINGU Í SUÐUR



MÖGULEG ÚTFÆRSLA B - HORFT YFIR ÁDALBYGGINGU FRÁ SJÓ



B lítil  
20 herbergi og þjónusta



B millistór  
54 herbergi og þjónusta



B stórr  
100 herbergi og þjónusta

**+Arkitektar**

Nesvík  
Skýringarmyndir



dags. 26/03/2020  
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

Fiskislöð 31 101 Reykjavík 562-5959 www.plusark.is