



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI, 1:2000

ÚR GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM

FORSENDUR

Inngangur

Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við deiliskipulag Dalshverfis III. Um er að ræða nýja íbúðarbyggð austast í þéttbýli sveitarfélagsins, í beinu framhaldi fyrir áfanga Dalshverfis og Tjarnarverfis á hluta svæðis IB9a í nágildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 - 2030. Er þetta í samræmi við stefnu Reykjanesbæjar og markmið aðalskipulags um uppbyggingu fjölbreytts íbúðarhúsnæðis.

Með deiliskipulagi Dalshverfis III er stefnt að því að þekkilei verði meiri en á íbúðarsvæðum vestan deiliskipulagssvæðisins (þ.e. fyrir aðfangum Dalshverfis og Tjarnarverfis) og ríkar áhersla verði lögð á margvíslegar íbúðargörðir í fjölbýli á kostnað íbúða í sérþýli. Stefnt verði að fjölbreytileika í stærðum og gerðum húsnæðis svo koma megi til móts við mismunandi þarfir. Áhersla verði lögð á margbreytilegt og vistlegt íbúðarsvæði og umhverfi. Kappkostað verði að móta byggð sem stuðlar að góðri hverfisvitund.

Heiti verkefnisins er Dalshverfi III - deiliskipulag. Fyrir liggur verkýsing fyrir skipulagsgrö skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, dags. í desember 2019.

Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í nágildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 – 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Um er að ræða hluta svæðis IB9a. Samkvæmt aðalskipulaginu er heildarstærð svæðis IB9a 42,7 ha og þar gert ráð fyrir 400 íbúðum.

Skilgreining íbúðarbyggðar skv. gr. 6.2., Stefna um landnotkun, lið a, í skipulagsreglugerð nr. 90 / 2013 er: "Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búséttu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins."

Í vinnslu er endurskoðun Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035. Ein af forsendum endurskoðunar er endurnmat íbúðarbrúnar og uppbyggingar íbúða í Reykjanesbæ, þar sem íbúðarbrún hefur verið órari og uppbygging önnur en áætlað var, eins og fram kemur í húsnæðisáætlun sveitarfélagsins 2018. Sjá https://www.reykjanesbaer.is/statist/files/pdf_skiptil_allir/husnaedisaaatlunmb.pdf

Deiliskipulag

Ekki liggur fyrir deiliskipulag á umræddu svæði, þ.a. um nýtt deiliskipulag er að ræða. Sem fyrir segir mun deiliskipulagssvæðið ná til hluta svæðis IB9a skv. gildandi aðalskipulagi, en samkvæmt því er heildarstærð svæðis IB9a 42,7 ha og þar gert ráð fyrir 400 íbúðum.

Á nýju íbúðarsvæði í Dalshverfi III verði miðað við 300 íbúðir. Skipulagssvæðið mun ná til hluta svæðis IB9a, eða um 16,2 ha. Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á bjónustu og leikskóla miðsvæðis í hverfinu og í tengslum við lífað íbúðarbyggðarinnar með vísan í *Stefnu um landnotkun* gr. 6.2., lið a, í skipulagsreglugerð nr. 90 / 2013.

Vestan deiliskipulagssvæðis Dalshverfis III er í gildi deiliskipulag Dalshverfi 2. áfangi, sem samþykkt var í bæjarráði 19. des. 2006, síðast breytt með samþykkt í bæjarráði 2. okt. 2018. Samhliða gerð deiliskipulags þessa verður deiliskipulagi Dalshverfis 2. áfanga breytt, á þann veg að austurmörk þess falli að mörkum nýs deiliskipulags Dalshverfis III. Verður sú breyting auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi Dalshverfis III.

Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ámynd

Mörk skipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af óbyggðu náttúrusvæði meðfram strandlengju til norðurs, óbyggðu náttúrusvæði við austurmörk byggðar til austurs (skilgreind landnotkun íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi), óbyggðu svæði meðfram Reykjanesbraut / Stapabraut til suðurs og 2. áfanga Dalshverfis til vesturs. Austurmörkum deiliskipulagssvæðis 2. áfanga Dalshverfis verður breytt þannig að þau falli að mörkum nýs deiliskipulags Dalshverfis III sbr. kaffa 1.3.2. Stærð skipulagssvæðis er um 16,2 ha.

Umhverfi skipulagssvæðis

Landsvæði það sem tekið verður til deiliskipulags er allhæðótt. Landhæð á norðurhluta svæðis er víða í og um 40 m.y.s., fer hæst í 43 m.y.s. Á suðurhluta svæðis er landhæð frá 35 til 40 m.y.s. Holtgróður og melur er á stærstum hluta skipulagssvæðis. Í norðurjaðri svæðis sker gróid og grósd svæði sig úr, en þar eru reitir eftir trönum. Norðan skipulagssvæðis er opið svæði sem nær út að sjó með 35 – 40 m háu þverhnipti.

Í næsta nágrenni skipulagssvæðis eru lóðir (að hluta óbyggðar enn) sem tilheyra 2. áfanga Dalshverfis - fjölbýli, ráðhús og einbýlishús. Byggð 2. áfanga Dalshverfis er einnar til þriggja hæða. Í vesturjaðri syðri hluta skipulagssvæðis Dalshverfis III liggur aðkomugatan Geirdalur sem beygir til vesturs inn í 2. áfanga Dalshverfis um Dalsbraut.

Akfer slóði liggur nú frá gatnamótum Dalsbrautar og Geirdals yfir miðbik skipulagssvæðis. Austan við fyrirhugaða íbúðarbyggð er gæluþyrgrarfeitur með akstursaðkomu um slóðann. Frá slóðanum liggur annar mjór slóði (vestar) til norðurs að fyrnefndu trónusvæði.

Í Reykjanesbæ eru vetur mildir og að jafnaði snjóléttir. Á svæðinu er fremur vinda- og úrkumusamt.

Umferð og aðkomur

Lífað núverandi nálægra hverfa (Tjarnabraut og Dalsbraut) liggur að skipulagssvæðinu í vestri, en hún er meginleið umferðar gangandi, hjólandi, akandi og almenningsganganga. Á mótum 2. áfanga Dalshverfis og skipulagssvæðis Dalshverfis III liggur gatan Geirdalur, sem tengir akstursaðkomu frá Reykjanesbraut um mislæg gatnamót og Stapabraut að lífað hverfis. Útivistarstígur (strandleið), sem liggur í norðurjaðri íbúðarbyggðar fyrri deiliskipulags- og uppbyggingaráfanga Tjarnarverfis og Dalshverfis mun ligga áfram í austurátt og jafnframt tengjast inn á nýtt deiliskipulagssvæði Dalshverfis III.

LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Deiliskipulagstillaga

Með nýju deiliskipulagi sem hér er sett fram verður afmarkað nýtt deiliskipulagssvæði, Dalshverfi III, sem verður um 16,2 ha að stærð.

Vestan deiliskipulagssvæðis Dalshverfis III er í gildi deiliskipulag Dalshverfi 2. áfangi, sem samþykkt var í bæjarráði 19. des. 2006, síðast breytt með samþykkt í bæjarráði 2. okt. 2018. Austurmörk nágildandi deiliskipulagssvæðis 2. áfanga Dalshverfis ná að hluta inn á deiliskipulagssvæði Dalshverfis III. Samhliða gerð deiliskipulags þessa verður austurmörkum deiliskipulagssvæðis 2. áfanga Dalshverfis breytt á þann veg að þau falli að mörkum nýs deiliskipulags Dalshverfis III. Verður sú breyting auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi Dalshverfis III.

Á deiliskipulagssvæðinu verði heimilt að byggja 300 íbúðir. Miðað er við að íbúðir hverfisins verði fjölbreyttar að stærð og gerð, en megináhersla er lögð á meðalstórar og minni íbúðir. Byggð er á 1-2 hæðum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum.

Íbúðarbyggð hverfisins verður norðan og sunnan við miðlagt hverfistorg við austurenda núverandi lífaðar. Þar er gert ráð fyrir möguleika á hverfistengdri bjónustu og leikskóla. Við suðurhluta hverfistorgs og leikskólalóðar verður möguleiki á framlengingu lífaðar til austurs í tengslum við mögulega framfærsluuppbyggingu.

Í norðvesturhluta hverfis er grænt svæði umhverfis fjárborg (sjá kaffa 1.6 Fornleifar).

Í nýju deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við gildandi aðalskipulag og lýsingu verkefnis vegna endurskoðunar Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035, sem nú er í vinnslu. Með tilliti til staðsetningar íbúðarsvæðisins austast í bænum og talsverðrar fjarlægðar við miðbæjarbjónustu og heilu atvinnusvæði er þó talið nauðsynlegt að gera ráð fyrir óbreyttum fjölda bílastæða m.v. það sem tíðkast hefur í nálægri íbúðarbyggð, eða tveimur stærðum fyrir hverja íbúð.

Byggingarmynstur

Mælikvarði byggðar verður í samræmi við aðliggjandi byggð. Afstaða bygginga tekur mið af skjólmyndun og sólaráttum ásamt mótun ytra rýmis í góðum hlutföllum, jafnt að götum sem garðyrmi. Byggð nýrst á svæði nýtur tilkominu útsýni til sjávar.

Deiliskipulagið miðar að góðu heildaryfirbragði og skýru byggingarmynstri, sem býður upp á margbreytilegar húsa- og íbúðargörðir. Íbúðarbyggð einkennist að stærstum hluta af íbúðarreitum, sem afmarkast af íbúðargötum hverfisins. Þar umlykja fjölbreytilegar gerðir íbúða / íbúðarbygginga sameiginleg, skjólgöð garðyrmi til afnota fyrir íbúa. Skýr skil milli garðyrmis og góðs rýmis munu stuðla að þægilegu og öruggu íbúðarumhverfi. Miðsvæðið verður hverfistorg í tengslum við lífað íbúðarbyggðarinnar. Þar er gert ráð fyrir bjónustu og leikskóla í göngufæri fyrir íbúa hverfisins. Við hverfistorgið verður endastöð strætó og þaðan eru góð tengsl við náttúrusvæði í austri.

Heildaryfirbragð nýrrar byggðar mun einkennast af vistvænni og aðlaðandi byggð, sem fellur vel að umhverfi.

Umferð og aðkomur

Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða, þar sem göngu- og hjólaleiðir þvera götur er gert ráð fyrir upphækkuðum gangbrautum. Í almennum skilmálum eru sett fram ákvæði um yfirbróð góturymis.

Gatnanet deiliskipulagssvæðis tryggir jafnt og gott flæði umferðar íbúa og þjónustuumferðar. Skýr skil milli garðyrmis íbúða og góturymis stuðla að góðu yfirsyn, umferðaröryggi og notalegu umhverfi. Bílastæði verða almenn þeim við íbúðargötur, sem gefur kost á góðri og skilvirki nýtingu á akstursleiðum og garðyrmi verða ótrufluð af umferð bíla. Áhersla er lögð á örugg og vistleg góturými. Gangstéttir meðfram íbúðargötum liggja milli forgarða / garðsvæða íbúðarhúsa og bílastæða. Það byggir öruggi gangandi og hjólandi vegfarenda, þar sem bílar þufa ekki að bakka yfir gangstétt út á götu. Aðalákomur bygginga sem liggja umhverfis garðsvæði íbúðarhluta snúa almenn til íbúðargötum.

Núverandi göngu- og hjólaleið meðfram lífað mun tengjast útivistarleið norðan íbúðarbyggðar um göngu- og hjólaleið meðfram nýrri götu, sem liggja mun til norðurs í átt að trónusvæði. Megin gönguleiðir grunnskólabarna verða annars vegar um stíg sem liggur í átt að Stapaskóla rétt sunnan fjárborgar og hins vegar um göngu- og hjólaleið meðfram lífað.

Leið strætúsvagna liggur um lífað núverandi íbúðarbyggðar vestan Dalshverfis III og tengist nýju hverfistorgi. Við hverfistorgið verður bístöð / endastöð Strætó.

Í suðurjaðri hverfistorgs og leikskólalóðar er gert ráð fyrir möguleika á framlengingu lífaðar til austurs í tengslum við mögulega framfærsluuppbyggingu. Lífaðin myndi þá liggja frá Dalsbraut um nýrsta hluta Geirdals og til austurs eftir nýrri götu sunnan hverfistorgs og leikskólalóðar.

Útírmy og opin svæði

Áhersla er lögð á aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og grórusæla ámynd með vönduðu og samræmtu efnisvali.

Með skipulagshugmyndinni er áhersla lögð á að styrkja góturými íbúðargatna og móta jafnframt skjólgott og notalegt garðyrmi hlémegin gatna. Að stærstum hluta einkennist íbúðarbyggð af byggingum sem umlykja skjólgöð innri garðyrmi. Garðyrmi fjölbýlislóða í norðurhluta hverfis skiptast í garðsvæði innan sérnotahluta hvers íbúðarhúss og sameiginlegan inngarð ásamt miðlægum garðstíg fyrir hverja lóð. Sameiginlegu garðsvæðin bjóða upp á fjölbreytta notkun, t.d. með gróðri, leiksvæðum, æfingatalkum, matjurtareitum og hjólaþýlum o.þ.h., sem stuðlar að aðlaðandi yfirbragði, vistvænum áherslum íbúa og félagslegum tengslum. Í suðurhluta hverfis umlykja íbúðarbyggingar grenndarvöll / leiksvæði á bæjarlandi sem hefur sambærilega notkunarmöguleika og sameiginlegir inngarðir í norðurhluta.

Samfelldur innri stígur (garðstígur) mun liggja í gegnum sameiginlega inngarða fjölbýlislóða, grenndarvöll og hverfistorg og skapa skjórlíka, skemmtilega og fjölbreytta leið fyrir íbúa og tengja hverfið saman. Í norðvesturjaðri hverfis er opið svæði umhverfis fjárborg (sjá kaffa 1.6 Fornleifar). Svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins, þ.e. sameiginlegir inngarðir, hverfistorg, grenndarvöllur, leikskóli og opið svæði umhverfis fjárborg tengjast innbyrðis með stígum hverfisins.

Gróid svæði í norðurjaðri deiliskipulagssvæðis, þar sem áður voru trönum, auka fjölbreytileika hverfis. Svæði reita eftir trönum verður óbyggð og þar skapast skemmtileg tengsl milli hverfisins og opins strandsvæðis utan skipulagssvæðis. Þar tengist göngu- og hjólaleið hverfisins úr suðri við útivistarleið norðan íbúðarbyggðar nýrst á skipulagssvæði.

Bílastæði og hjólastæði

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta. Sem fyrir segir er gert ráð fyrir bílastæðum beint við íbúðargötur í stærstum hluta hverfisins, framán við byggingu / byggingar þeirra. Undantekningar frá þessu fyrirkomulagi eru nokkrar lóðir, þar sem bílastæði eru við akstursaðkomur innan lóða sbr. almenna skilmála og sérskilmála.

Hjólastæði geta verið í hjólaþýlum og opnum grindum í sameiginlegum innri gördum og / eða lóðum hjólagæmslunum á jarðhæðum bygginga sbr. almenna skilmála þar um.

Byggð - tölulegar upplýsingar

Húserör deiliskipulagsins eru skv. töflu 1. Gerð er grein fyrir einstökum húserðum í sérskilmálum. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 300 íbúðum ásamt bjónustuhúsnæði og leikskóla. Stærðir bygginga samkvæmt töflu 1 eru hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Í stærðartöflu eru rými í lóðanarflokkum A og B skilgreind saman. Hlutfall B-rýmis af þeim stærð er ekki bundið, heldur hafa útfærslur hverju sinni. Samanlögð stærð lóðanarflokka A og B reiknast til nýtingarhlutfalls.

TAFLA 1 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NYTINGARHLUTTALL

Uppgefnin hámarksstærð húserða er samanlögð stærð A og B rýmis fyrir hverja lóð.

Húserðir D1, E1, E2 og E3 eru saman á lóð (3 lóðir í norðurhluta), en hafa hver um sig sérnotahluta (sh.). Nýtingarhlutfall þessara húserða reiknast því saman fyrir alla lóðina.

Húserð	Hámarksst. m ²	Hæðafjöldi	Lóðarst. m ²	Nýtingarhlf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðafj. alls	Ath.semð
A	230	1	1.305	0,18	1	4	*
B1	300	1	1.254-1.876	0,16 - 0,24	2	8	*
B2	450	1	1.749	0,26	3	12	*
B3	600	1	2.520	0,24	4	8	**
C	450	1	1.854-1.933	0,24-0,25	4	20	
D1	960	1-2	10.801	0,39	8	24	** / ***
D2	1200	1-2	2.600-3.000	0,40-0,46	10	30	***
E1	960	2	10.801	0,39	8	24	**
E2	1680	2	10.801	0,39	15	45	**
E3	1270	2	10.801	0,39	13	39	**
E4	1200	2	2.339	0,51	10	10	
Es - austur	1200	2	2.339	0,51	10	10	
Es - vestur	620	2	1.300	0,48	5	5	
F	1800	2	4.160	0,43	18	18	
G	1200	2	3.015-3.080	0,39-0,40	12	24	
H	1680	2	4.862	0,35	14	14	
I	1360	2	2.251,5	0,60	5	5	****
Leikskóli	900	1	4.311	0,21			
300							

* Íbúðarstærð að meðaltali niðergæmslu.
 ** D1, E1, E2 og E3 eru saman á lóð, uppgæfni nýtingarhlutfall fyrir alla lóðina, íbúðafjöldi fyrir sérnotahluta hverrar húserðar.
 *** Fjórar/finnir tveggja hæða íbúðareiningar með jafnmörgum, einnar hæðar tengingum sbr. sérskilmála.
 **** Hámarksstærð miðast við heildarstærð húsnæðis, stærðarhlutfall milli íbúðar- og bjónustuhluta húsnæðis er ekki bundið.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2015-2030

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- OPIN SVÆÐI, HVERFISTORG, GRENNÐARV.
- TRJÁGRÓÐUR / LIMGERDI
- ÞJÓDLEIÐ / FORNLEIFAR
- HELGUNARSVÆÐI FORNMINJA
- HELGUNARSVÆÐI HS-VEITNA
- LÓÐAMÖRK
- AFMÖRKUN SÉRNOTAHLUTA LÓÐA
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR
- reitir fyrir sorgpæmslu / sorpflokkun
- LÓÐ FYRIR DJÚPGÁMA
- KVÓÐ UM GÖNGULEIÐ / GANGSTÉTT
- KVÓÐ UM AÐGengi AÐ NÁGRANNALÓÐ
- BÍÐSTÖÐ STRÆTÓ
- SÉRÁKSTURSLEIÐ STRÆTÓ
- GRENNÐARVÖLLUR
- VEITUNANNIRKI - HS VEITUR
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsins koma fram í heftinu *Dalshverfi III, deiliskipulag, greinargerð og skilmálar* dags. 30. mars 2020.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjanesbæjar þann _____ 20__ og í bæjarráðs Reykjanesbæjar þann _____ 20__.

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

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



Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Dalshverfi III

efni:

Tillaga að deiliskipulagi

mkv.: teiknað yfirfarid

1: 2000 hkb/pm hb

teikn.nr.: dags.:

17-29 - 30000 - B 30.04.2020

skrá: 17-29 GRUNNUR.vwx