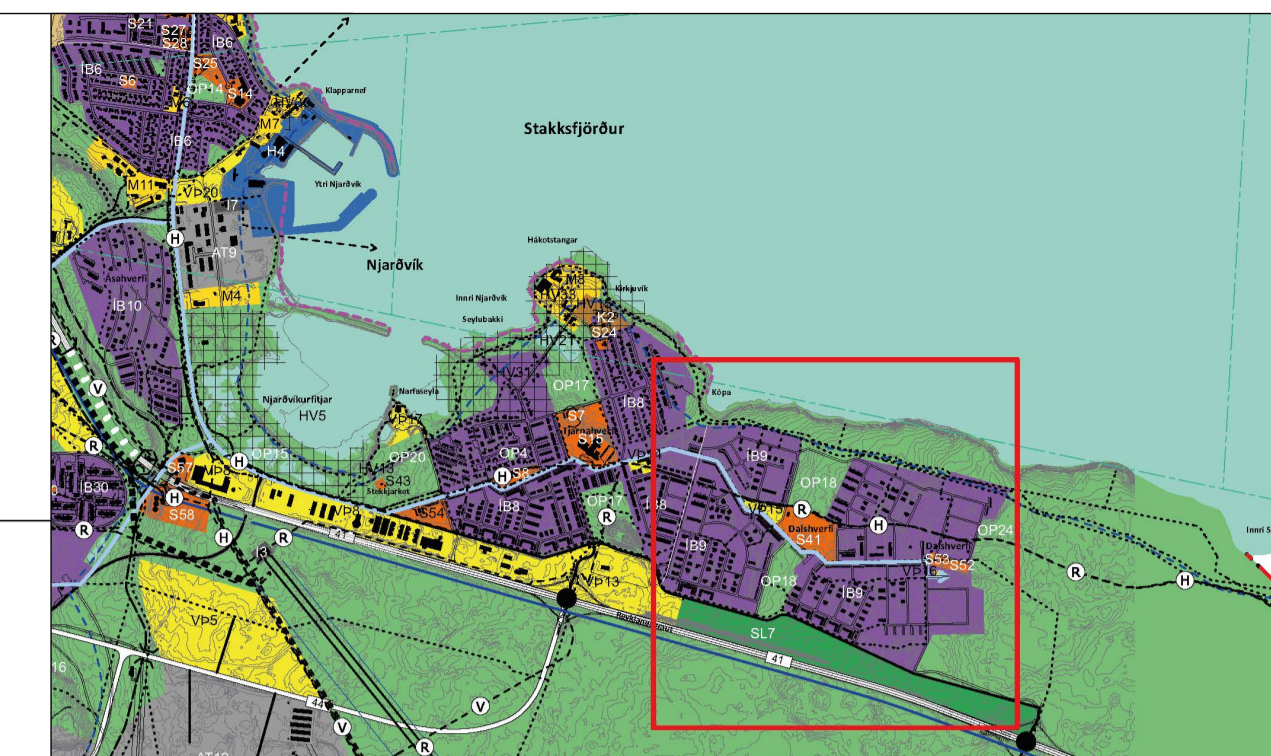


BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035



BREYTING Á ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 OG OPNU SVÆÐI OP18 Í DALSHVERFI



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035 ÞÉTTBYLISUPPRÁTTUR EKKI Í KVARÐA



GILDANDI AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035 ÞÉTTBYLISUPPRÁTTUR STAÐF. 25.01.2023 mvk. 1:10 000

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis [ha]
ÍB1 Heiðarskólahverfi	Vallarbyggð byggð upp á árunum 1980 – 1995.	899	74,0
ÍB2 Holtaskólahverfi	Holtaskólahverfi byggð upp á árunum upp úr 1960	555	41,2
ÍB3 Myllubakkaskólahverfi	Íbúðarhverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af titlulega smágerðum malkvarða byggðar	420	15,4

ÍB4 Víð Keflavík	Elsta íbúðar- og atvinnuherfi bæjarfélagsins. Margbreytt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbreytri notkun bygginga.	470	22,3
ÍB5 Víð Vatnsnesvík	Róttgróð íbúðar- og atvinnuherfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum malkvarða byggðar og fjölbreytlegu efnisvalli og útliti bygginga	322	10,4
ÍB6 Víð Njarðvík	Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og víð höfn. Vestan megin brautar eru nýrri hverfi sem mótuðust að nokkru af legu varnarliðsgrönglar.	521	35,2
ÍB7 Móahverfi	Móahverfið byggð upp á árunum eftir 1985.	384	18,1
ÍB8 Tjarnahverfi	Íbúðir af fjölbreyttri gerð sem byggst hafa upp s.l. áratugi. Norðvestast á svæðinu, s.s. víð Narfakotstún er nokkuð þétt eldri byggð. Gert er ráð fyrir einhverri byggð við Hákotstanga, að öðru leyti teist hverfið nær fullbyggt. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa háekkaði sjávarstöðu gætur. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.	836	68,8
ÍB9 Dalshverfi	Hverfið er enn í uppbyggingu. Íbúðir af fjölbreyttri gerð.	1.019	84,2

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP1 Krossholt, Baugholt	Opíð svæði	0,8
OP2 Njarðvíkurskógar	Opíð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustigum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Puttvöllur	0,3
OP4 Háeyla, Innri Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP6 Keflavíkurborg	Opíð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprennagæst með göngustigum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Hálmóðare	Opíð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6

OP16 Suðustan við Ásbú	Milkivag ásýnd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustigum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opíð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Getur hentað vel til trjáræktar í samræmi við skipulag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opíð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íbröttavöllum og aðstöðu til íbröttakunnar í tenglum við íbröttamannvíki grunnskólans.	9,7
OP19 Hafnir	Opíð svæði í miðju þéttbýlisins við kirku og kirkjugarð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skrifstofu.	2,7

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 FYRIR BREYTINGU



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035 ÞÉTTBYLISUPPRÁTTUR DAGS. 03.06.2024 mvk. 1:10 000

Forsendur breytinga

Lögð er til breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 sem staðfest var 25. 01. 2023. Áform eru um uppbyggingu og fjölgun íbúða í Dalshverfi, svæði sem tilheyrir íbúðarsvæðinu ÍB9 og OP18 í Reykjanesbæ. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er að þetta hóflega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innviði sem eru til staða.

Tillaga að breytingu

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér stækun á íbúðarsvæði Dalshverfis ÍB9 sem samræmist markmiðum aðalskipulagsins þar sem horft er til þess að þetta byggð. Við breytinguna minnkar OP18 til vesturs bæði í norður- og suðurhluta. Opnu svæðin sem tilheyrir OP18 minnka en haldað þó bæði samfelld. Með því að minnka opnu svæðin skapast betri skjólmyndun og byggðin tengist betur innbyrðis.

Þegar horft er til ofangreindra deiliskipulagsáætlauna í gildi og þeirra sem eru nú í vinnslu í Dalshverfi, nálgast heildaríbúðarfjöldinn 1.400 íbúðir innan íbúðarsvæðisins ÍB9. Með tilliti til þess liggur fyrir að auka þarf íbúðarfjölda með aðalskipulagsbreytingunni, þá er íbúðarfjöldun órari í Reykjanesbæ en gert var ráð fyrir, sbr. kafla 2.3 Bygðarábrön og íbúðaspá.

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP1 Krossholt, Baugholt	Opíð svæði	0,8
OP2 Njarðvíkurskógar	Opíð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustigum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Puttvöllur	0,3
OP4 Háeyla, Innri Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP6 Keflavíkurborg	Opíð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprennagæst með göngustigum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Hálmóðare	Opíð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6

OP16 Suðustan við Ásbú	Milkivag ásýnd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustigum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opíð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Getur hentað vel til trjáræktar í samræmi við skipulag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opíð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íbröttavöllum og aðstöðu til íbröttakunnar í tenglum við íbröttamannvíki grunnskólans.	4,7
OP19 Hafnir	Opíð svæði í miðju þéttbýlisins við kirku og kirkjugarð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skrifstofu.	2,7

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 EFTIR BREYTINGU

Stækun íbúðarsvæðisins ÍB9 fellur vel að markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðum þar sem þegar eru innviðir og innan núverandi byggðar. Leik- og grunnskóli Dalshverfis, Stapaskóli, hefur bolmagn til að taka við fjölgun íbúða í hverfinu og því kallar aðalskipulagsbreytingin ekki á stækun þeirra innviða. Núverandi götukerfi hentar vel uppbyggingaráformum á svæðinu.

Misræmi hefur komið í ljós sem verður leiðrétt með aðalskipulagsbreytingunni. Hús sem tilheyrir Dalsbraut 14-18 eru á skilgreindu opnu svæði OP18 í gildandi aðalskipulagi. ÍB9 svæðið stækkar sem þessu nemur auk þess sem bætt er við nú.

Einnig er gerð leiðrétting á íbúðarfjölda hverfisins með aðalskipulagsbreytingunni. Við endurskoðun aðalskipulags átti sér stað ónákvæmi við sameiningu svæðanna ÍB9 og ÍB9a sem gerði það að verkum að samtals íbúðarfjöldi fyrir Dalshverfi ÍB9 í endurskoðuðu aðalskipulagi 2020-2035 varð 1.019 í stað 1.370. Til viðbótar við þessa leiðréttingu er bætt við 30 íbúðum fyrir stækun íbúðarsvæðis sem gerð er nú, svo heildar íbúðarfjöldi verður 1.400 fyrir Dalshverfi.

Aðalskipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á nærliggjandi svæði eins og S41, S53, S52, VP15 og OP24.

Íbúðarsvæðið ÍB9 stækkar úr 84,2 ha í 89,2x ha. Fjöldi íbúða fer úr 1.019 í 1.400 íbúðir. Opna svæðið OP18 minnkar úr 9,7 ha í 4,7 ha. Litil breyting er gerð á lýsingu ÍB9 Dalshverfi í töflu 5.1 yfir íbúðarbyggð. Töflur í greinargerð breytast vegna þessa. Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 5.1 yfir íbúðarbyggð og töflu 2. 3 yfir opin svæði í greinargerð gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 vegna fjölgunar íbúða og breytinga á stærðum svæða.

Umhverfisáhrif:

Umhverfisáhrif þessarar aðalskipulagsbreytingar eru óveruleg. Sjá nánar Skipulags- og matslýsingu dags. júní 2024.

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann