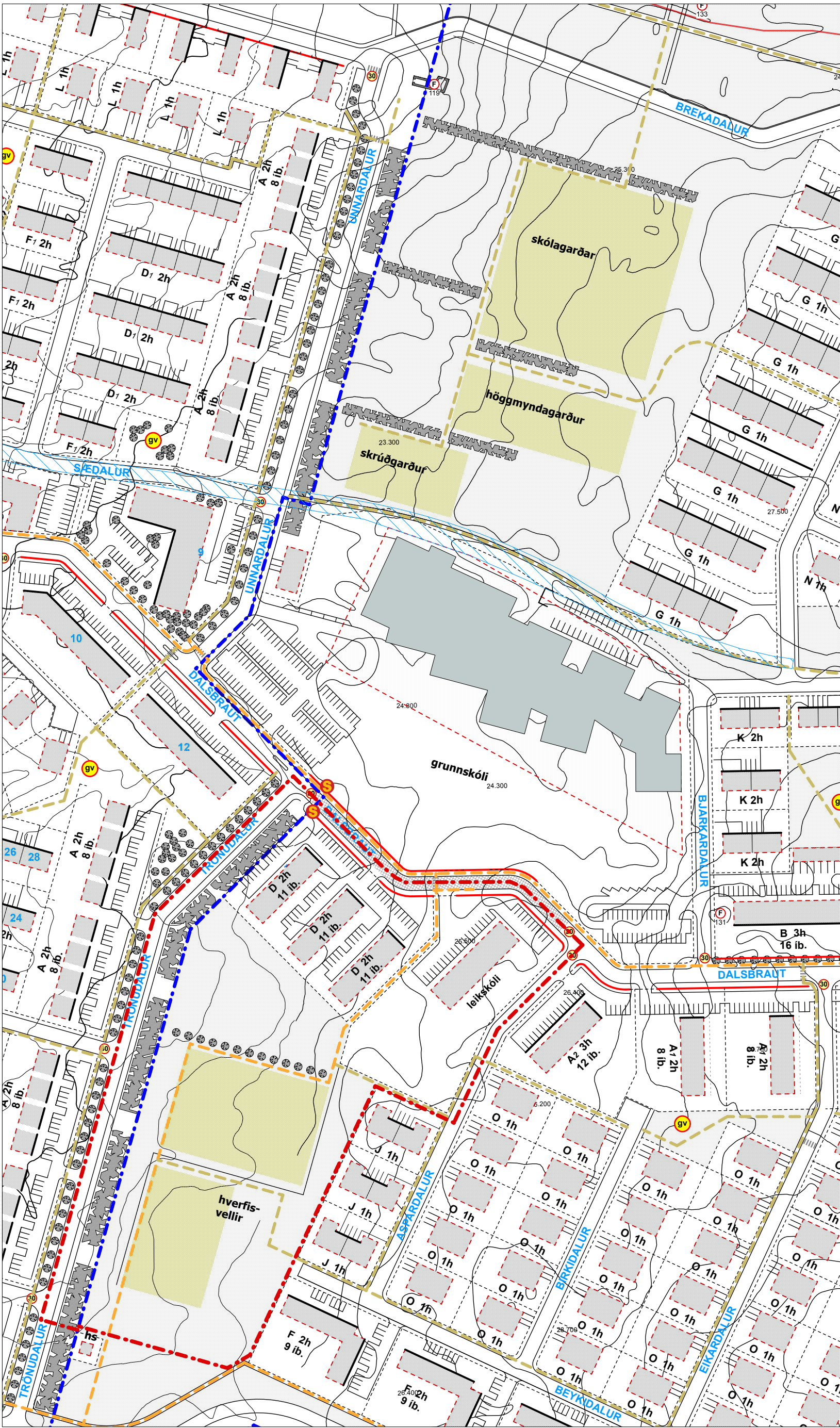




GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:2000

Í gildi er deiliskipulag „Dalshverfi 2. áfangi“ sem samþykkt var í bæjarráði 19. desember 2006, með síðari breytingum. Síðast breytt (skólalóð) með samþykkt í bæjarráði 7.9.2021 og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 16.11.2021.

GREINARGERÐ

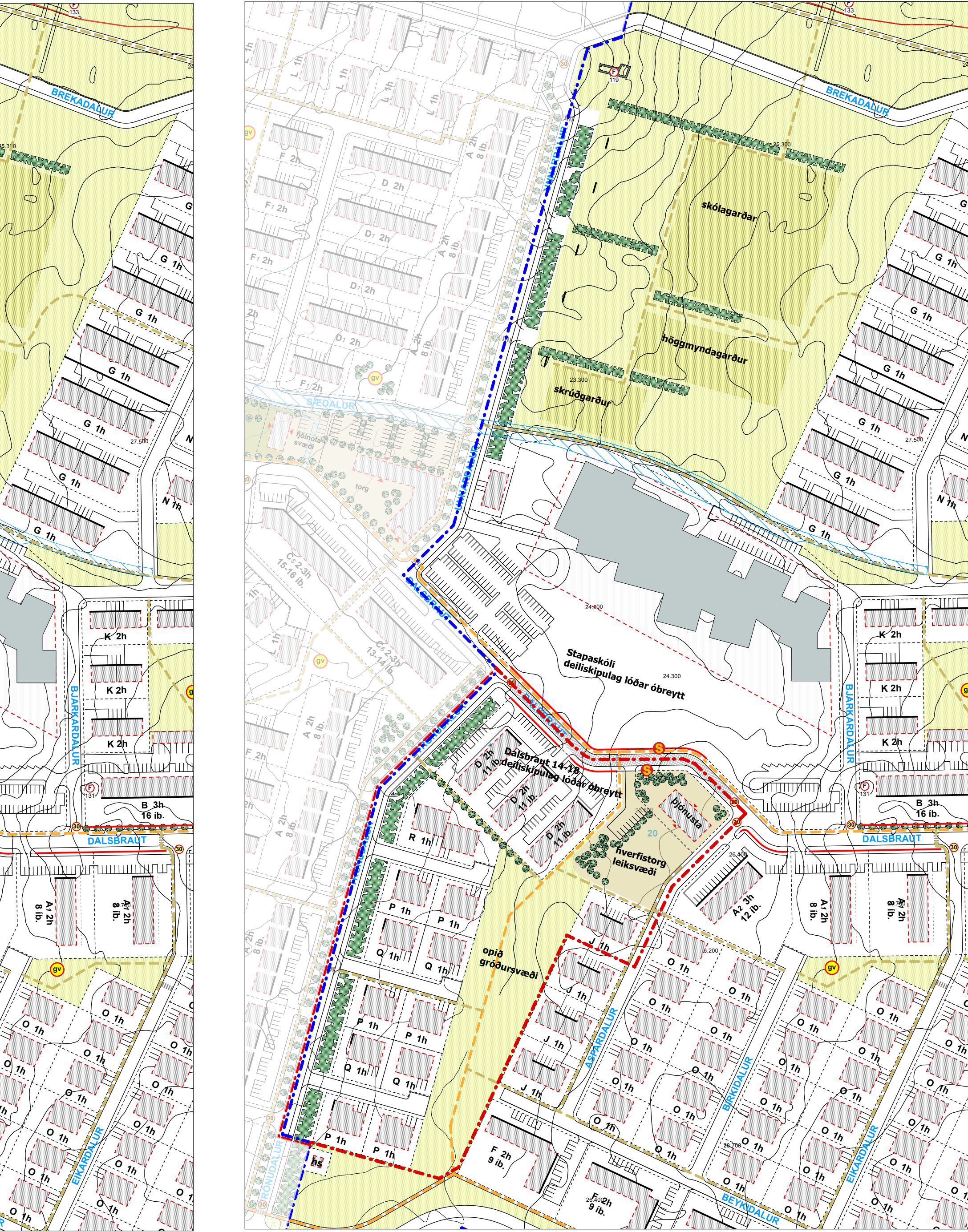
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Í gildi er deiliskipulagið Dalshverfi 2. áfangi, samp. í bæjarráði 19.12.2006, síðast breytt með samp. í bæjarráði 7.9.2021, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 16.11.2021 (skólalóð).

Með tillögu að deiliskipulagsbreytingu er bætt við 14 íbúðum í einnar hæðar sérþýli á suðvesturhluta svæðis, sem skilgreint er sem opið svæði í gildandi deiliskipulagi, sunnan Dalsbrautar. Svæðið er skilgreint sem opið svæði, OP18 í gildandi aðalskipulagi. Þar verða 10 einþýlishús ásamt tveimur parhúsalóðum (4 íbúðum). Einnig er gerð tillaga að hverfistorgi með leiksuvæði og möguleika á verslunar-/þjónustuhúsnæði sunnan Dalsbrautar á mótis við Stapaskóla. Svæði hverfistorgs er skilgreint sem leikskólalóð í gildandi deiliskipulagi, en er hluti íbúðarsvæðis íB9 í gildandi aðalskipulagi.

Aðdragandi, forsendur og markmið

Hugmyndir hafa verið uppi hjá Reykjanesbæ um að breyta opnu svæði sunnan Dalsbrautar og bæta við sérþýlislóðum á hluta þess. Ástæður eru m.a. að svæðið þýkir umfangsmikið og vindasamt og nýttist ekki sem skyldi. Þetta gefur kost á höflegri þéttingu núverandi byggðar og möguleika á að koma til móts við eftirspurn eftir sérþýli í hverfinu. Gatan Trónudalur myndar tengingu milli Stapabrautar og Dalsbrautar. Hún liggur meðfram vesturjaðri opna svæðisins og þjónar íbúðarbyggð til vesturs. Með nýjum, stuttum botnlangagötum til austurs út frá Trónudal nýttist núverandi gatnakerfi vel. Opið grænt svæði minnkar, en verður engu að síður samfelld útivistar- og leiksuvæði. Með deiliskipulagsbreytingum 2021 um stækkun skólalóðar var leikskólalóð sameinuð grunnskólalóð fyrir nýjan grunn- og leikskóla, Stapaskóla. Þar sem ekki verður þörf fyrir leikskólalóð sunnan Dalsbrautar skv. gildandi deiliskipulagi, nýttist staðsetningin vel fyrir miðlægt hverfistorg með leiksuvæði og möguleika á verslun/þjónustu nálægt almenningssamgöngum, stígum og skóla. Deiliskipulagsbreyting kallar ekki á stækkun innviða.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, 1:2000

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að nýta innviði sem best, koma til móts við óskir um aukid sérþýli og halda samtímis í umhverfisleg gæði hverfisins með miðlægu opnu grænu svæði.

Aðalskipulag - skipulagsleg staða

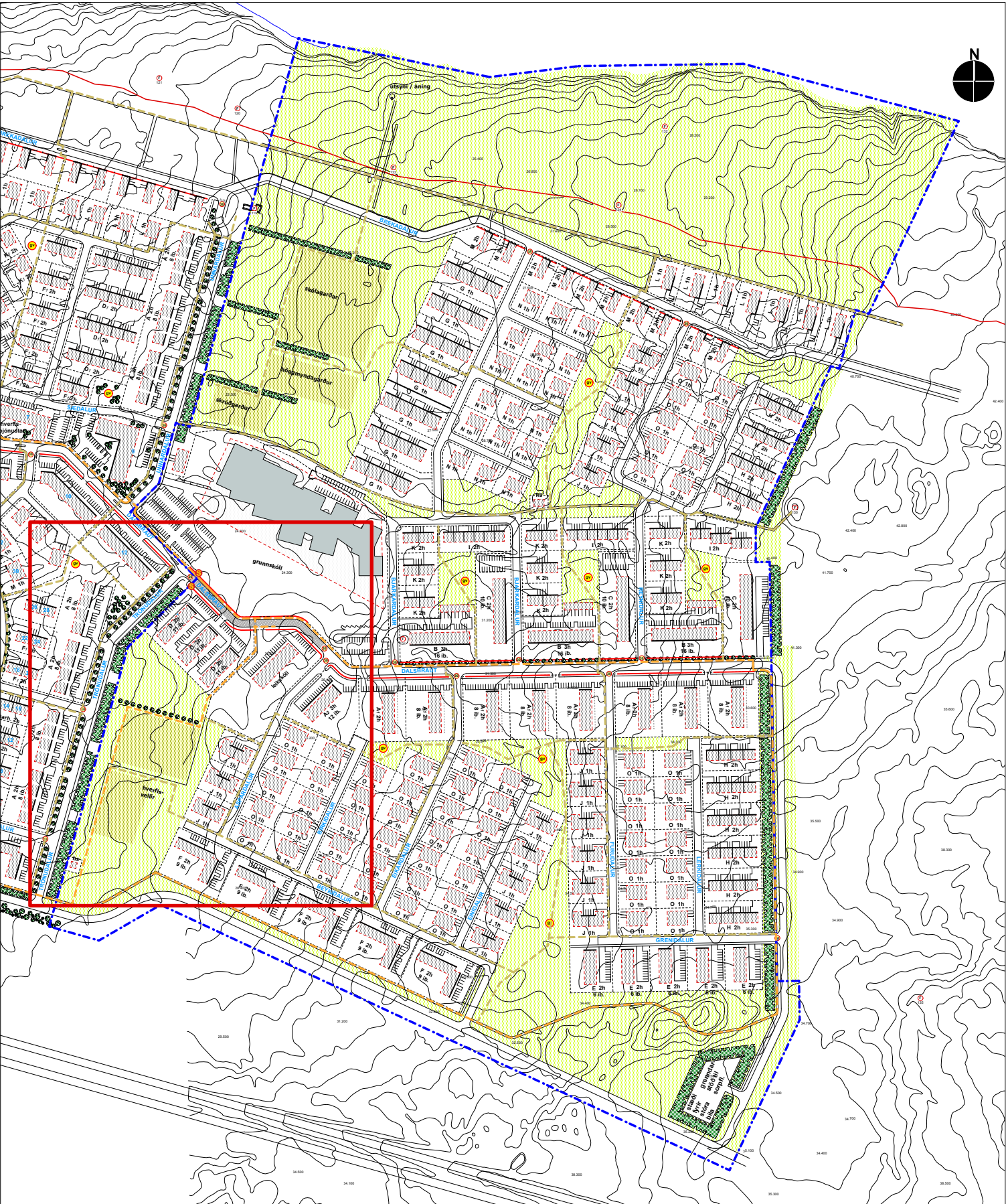
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 er landnotkun fyrir svæði innan afmörkunar deiliskipulagsbreytingar skilgreind skv. eftirfarandi:

- OP18 - opið svæði við skóla og þjónustu hverfisins.
- ÍB9 – íbúðarbyggð, Dalshverfi.

Gerð var aðalskipulagsbreyting og umhverfismat dags. nóvember 2024, samp. í Umhverfis- og skipulagsráði 04.04.2025 og í bæjarstjórn 15.04.2025. Með breytingunni var hluta opinis svæðis OP18 breytt í íbúðarsvæði ÍB9. Deiliskipulagsbreyting þessi rúmast innan hluta nýrrar afmörkunar gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarsvæði ÍB9.

Afmörkun svæðis deiliskipulagsbreytingar

Svæði deiliskipulagsbreytingar nær að Dalsbraut til norðurs, íbúðarbyggð Aspardals og Beykidalis til austurs, til suðurs að lóð HS Veitna (norðan Stapabrautar) og til vesturs að Trónudal. Afmörkun deiliskipulagsbreytingar kemur fram á deiliskipulagsupprætti, stærð svæðis er um 4,1 ha. Fjölbýlishúsalóð við Dalsbraut 14-18 fellur innan þessa svæðis, en er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Gerð var deiliskipulagsbreyting, samp. af bæjarstjórn 1.04.2025 og birt í B deild 10.07.2025, þar sem austurmörk skipulagssvæðis Dalshverfis 1. áfanga færðust lítilega til vesturs til aðlögunar að breyttum skipulagsmörkum þessarar deiliskipulagsbreytingar. Vesturmörk Dalshverfis 2. áfanga falla því að austurmörkum Dalshverfis 1. áfanga og er deiliskipulagsbreyting þessi því í samræmi við umrædda tilfærslu marka skipulagssvæðis.



GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:5000

Skýringar:

Uppgefnar stærðir húsgerða eru hámarksstærðir. Stærðir og nýtingarhlutföll eru gefin upp fyrir lokunarflokk a og b samanlagt, hlutfall þar á milli er ekki bundið. Í parhúsum J og R er uppgefin hámarksstærð heildarstærð á lóð, samanlögð heildarstærð beggja íbúða.

Húsgerð	Stærð m²	Hæðafjöldi	Lóðarst. m²	Nýtingarhlíf.	Íbúðafj./lóð	Íbúðafj. alls
P	280	1	900	0,31	1	6
Q	280	1	856 - 900	0,31 - 0,33	1	4
R	560	1	1875	0,30	2	2
J	360	1	1216	0,30	2	2
Þjónusta	600	2	1614	0,37		

Fjöldi íbúða	14
--------------	----

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Hljóðvist

Unnin var hljóðsvistarýksýsla vegna deiliskipulagsbreytingar (Hljóðvist Ráðgjöf & Hönnun 21.11.2024). Niðurstöður hávaðaútreikninga miðað við umferð 2024 sýna að hljóðstig er á bilinu 54-55,6 dB(A) við Trónudal. Í suðurgörðum húsa næst þessum götum er hljóðstig undir 50dB(A). Íbúðir hafa því allar hljóðláta hlið og því engra sértækra aðgerða þörf. Hafa skal í huga við hönnun húsa hvernig gluggar eru staðsettir og að hljóðstig innanhúss sé undir leyfilegum mörkum, með t.d. vali á gluggum.

Fornleifar

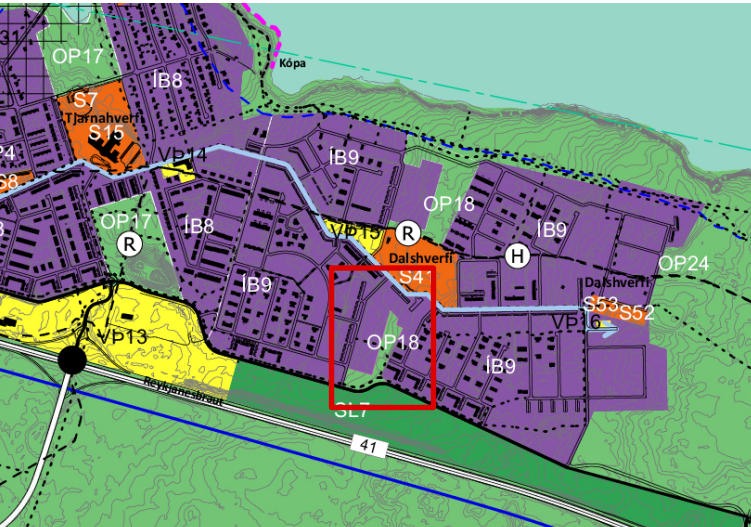
Unnin var ný fornleifaskráning, dags. 2024, sem byggir á heimildum fyrirliggjandi fornleifaskrár frá 2005 (Bjarni F. Einarsson/Fornleifafræðistofan) og Fornleifaskrár Reykjanesbæjar frá 2008 (Sandra Sif Einarisdóttir o.fl.). Engar fríðlýstar fornleifar eru á eða í nágrenni skipulagssvæðis. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Kvaðir - veitur

Háspennu- og hitaveituglagnir í umsjá HS Veitna liggja í jörðu við norðurmörk skólalóðar. Á deiliskipulagsupprætti er gerð grein fyrir helgunarsvæði lagna.

Skilmálar

Gerð er grein fyrir skilmálum á skýringar- og skilmálaupprætti.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035
MEÐ BREYTINGUM SAMP. 15.04.2025.

SKÝRINGAR

- OPÍÐ SVÆÐI Á BÆJARLANDI
- BYGGINGARLÍNA BINDANDI
- BYGGINGARREITUR
- STAPASKÓLI
- TRJÁGRÖÐUR / LIMGERÐI
- HELGUNARSVÆÐI VEITNA
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGUR Á LÓÐAMÖRKUM
- GRENNÐARVÖLLUR
- GANGBRAUT / HRADAHINDRUN
- VEITUMANNVIRKI HS VEITNA
- BIÐSTÖÐ STRÆTÓ
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- SKRÁÐAR FORNLEIFAR
- MEGINSTÍGUR / STOFNSTÍGUR
- GÖNGULEIÐ / TENGISTÍGUR
- AFMÖRKUN SÉRAFNOTAHLUTA LÓÐAR
- GEGNDRÆPT YFIRBORÐ LANDS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjanesbæjar þann 20__ og í bæjarráði Reykjanesbæjar þann 20__.

Tillagan var auglýst frá 20__ með athugasemdafrestri til 20__.

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

Ath. Deiliskipulagsuppráttur tekur aðeins til breytinga innan afmarkaðs svæðis deiliskipulagsbreytingar.

breyting: skýring: dags.:



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

Dalshverfi 2. áfangi

mei:			
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu			
mkv.:	1:2000, 1:5000	teiknað hkb	yltirfarið asp
teikn.nr.		dags.:	
05-07 - 30000			02.09.2025
skrá:	05-07 GRUNNUR v2025.vwx		