



Dalshverfi áfangi III

Kynning á skipulags- og
úthlutunarskilmálum
21. júní 2024





Úthlutun er framkvæmd í tveimur áföngum norðurhluta var úthlutað áður suðurhluta er úthlutað nú



Gatnagerðargjöld, kostnaður við lóðaframkvæmd og byggingarréttargjald

- Gatnagerðargjöld eru samkvæmt gjaldskrá sem uppfærist mánaðarlega miðað við byggingavísitölu og útreikningur miðast við hámarks byggingarmagn á lóð samkvæmt deiliskipulagi.
- Lagður er á kostnaður við lóðaframkvæmd þar sem bílastæði eru við götu en innan lóðar. Til þess að tryggja samræmt yfirbragð og frágang sér sveitarfélagið um framkvæmdina en lóðarhafar endurgreiða kostnaðinn með álögðu gjaldi. Uppfærist mánaðarlega miðað við byggingavísitölu
- Byggingarréttargjald er samkvæmt gjaldskrá sem uppfærist mánaðarlega miðað við byggingavísitölu og útreikningur miðast við hámarks byggingarmagn á lóð samkvæmt deiliskipulagi.

Gatnagerðargjöld í janúar 2024

- Raðhús 45.013 kr/m²
- Fjölbýli 30.009 kr/m²

Kostnaður við lóðaframkvæmd

- Kostnaður reiknast út frá fjölda bílastæða miðað við deiliskipulag 1.250.000 kr á stæði
- Raðhús B3 og fjölbýli F eru undanþegin gjaldinu enda kemur sveitarfélagið ekki að gerð bílastæða þeirra lóða.

Innviða- og byggingarréttargjald

Innviða- og byggingarréttargjald er samkvæmt gjaldskrá sem uppfærist mánaðarlega miðað við byggingavísitölu og útreikningur miðast við hámarks byggingarmagn á lóð samkvæmt deiliskipulagi 35.000 kr/m²

Tilboð Fjölbýli dæmi lágmarksverð

A Gatnagerðargjald : 30.009kr/m² x 1000m²=30.009.000kr

B Innviða- og byggingarréttargjald: 35.000 kr/m² x 1000m²=35.000.000kr

C 10 bílastæði: 1.250.000 kr x10= 12.500.000

A+B+C= 77.509.000kr

2.1. Fjölbýlis- og raðhús, keðjuhús og hæðir

Aðeins lögaðilar geta boðið í lóðir, hver aðili og honum tengdir geta aðeins skilað inn einu tilboði í hverja lóð.

Sjá: <https://www.fme.is/media/tulkanir/fjarhagslega-tengdir-adilar---logadilar.pdf>

Eingöngu er hægt að bjóða í heila lóð.

Bjóðanda býðst 10% afsláttur af gatnagerðargjaldi, ef hús er fokhelt innan 9 mánaða frá úthlutun lóða. Afsláttur þessi er í formi endurgreiðslu við fokheldi.

Bjóðandi með hæstu tilboðseinkunn nýtur forgangs við úthlutun. Fáir tvö eða fleiri tilboð sömu útboðseinkunn fer fram útdráttur. Gangi tilboð til baka eða ógildast af öðrum orsökum er dregið aftur úr innsendum umsóknum. Sé annað gilt tilboð ekki fyrir hendi fer útboð á lóð eða byggingarreit fram á nýju.

Umhverfis- og skipulagsráð metur innsend tilboð og úthlutar lóðum eða byggingarreitum.

4. Skilyrði

Umsókn telst gild ef hún ásamt fylgigögnum berst innan tilskilins umsóknarfrests. Umsókn sé á tilheyrandi umsóknareyðublaði og uppfylli að öðru leiti reglugerð um lóðaveitingar auk sérregla þessa

- 4.1. Aðeins lögaðilar geta boðið í fjölbýlishúsalóðir, hver aðili og honum tengdir geta aðeins skilað inn einu tilboði í hverja lóð eða reit innan lóðar.
- 4.2. Umsækjanda ber að leggja fram yfirlýsingu frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun á greiðslugetu á fjárfestingu í húsnæði af þeirri stærð sem tilgreind er í auglýsingu.
- 4.3. Umsækjendur séu skuldlausir við Reykjanesbæ og ekki á vanskilaskrá
- 4.4. Umsækjandi skal skila ársreikning fyrir síðasta rekstrarár.





TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI, 1:2000

OR GREINARERÐ OG DRÖMLUM

FORSKULD

Reykjavestur hefur ákveðið að hefja vinnu við deiliskipulag Dalshverfi III. Um er að ræða nýja búsetingarsvæði á 4000 íbúðarstöfum, í helstu höndum fyrir álfanga Dalshverfi og Jarðhverfi á milli svæða. Þetta inniheldur húsabúsetingarsvæði 2019-2020. Er talið að um 2000 íbúðarstöfum og mestum aðalokkupulagi um svæðinu sé fjárfest. Búsetingarsvæðið er talið aðalokkupulagi Dalshverfi III er deilt á fjólfélög með því að skilgreina svæði innan deiliskipulaganna (þ.a. fyrir álfanga Dalshverfi og Jarðhverfi) og skilgreina svæði fyrir þær byggisvæðingur Dalshverfi III og Jarðhverfi. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum fyrir íbúðarstöfum. Áhersla verður lögð á myndgæfni og skilgreiningu svæða með því að tryggja gætt og skilgreint svæði innan deiliskipulaganna. Þetta er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Þetta er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Þetta er fjárfestingar- og búsetingarsvæði.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

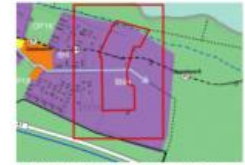
Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Staða- og byggisvæðingur
 Landnotkun deiliskipulaganna (Landnotkun deiliskipulaganna Reykjavæðingar 2019-2020) er svæði fyrir búseting. Um er að ræða hluta svæða III. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.

Deiliskipulag
 Deiliskipulag Dalshverfi III er fjárfestingar- og búsetingarsvæði. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum. Svæðið er deilt í fjórfélög og skilgreint í fjórfélögum.



OR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆR 2019-2020

- SKYRINGAR
- MÖRK SKIPULAGSVEIÐS
 - OPIN SVÆELI, HVERFISTORG, GREINDARV. TRÁGGROÐUR / LÖNGLEIFAR
 - ÞJÓÐLEIÐ / FORMÁLAF
 - HELGUNARSVÆÐI FORMÁLAF
 - HELGUNARSVÆÐI HAFVETTNA
 - LOGAMÖRK
 - AFMÖRKUN BERHTAHLUTA LOGA
 - BYGGINGARLINA
 - BYGGINGARREIUR
 - reitur fyrir byggisvæðing / byggisvæðing
 - LOD FYRIR ÖÐRUM
 - KVÖÐ UM ÖGNVÆÐI / GANGSTETT
 - KVÖÐ UM AÐGANG AÐ NÁGRÁFVAÐI
 - BEIÐIÐ STRIÐI
 - SKRÁSTJÓRNLEIÐ STRIÐI
 - GREINDARVÖLLUR
 - VETTUNAMÖRK / HS VETTUR
 - GANGBRAUT / HRAÐARLEIÐ

Námsi forsendur, stöfna og skilmálar deiliskipulaganna koma fram í heftinu Dalshverfi III, deiliskipulag, greinargæði og skilmálar daga. 30. apríl 2020.

Deiliskipulag þetta sem tengt hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2019 var samþykkt í skipulagsráði Reykjavæðingar þann 30. og í borgarstjórn Reykjavæðingar þann 20.

Tilgátt er auglýst frá 20. með afhugasamdröfi frá 20.

Auglýsing um gjaldskrá breytingarinnar var birt í B-dekt Sjónmiðla dags 20.

Uppfært 28.10.2020 skv. bréfi Skipulagsstofnunar daga. 15.10.2020

REYKJANESBÆR
 KANON ARKITEKTAR
 Langvegur 21-23, Reykjavík, Sími 521 4280, Email: karon@karon.is, www.karon.is

Dalshverfi III

Deiliskipulag

MÖRK: 1:2000

Skala: hbb/jm hb

Útgáfa: 30.10.2020

ÍP-29-3000-C





5.19 Byggð - tölulegar upplýsingar

Húsgæðir deiliskipulagsins eru skv. töflu 1. Gerð er grein fyrir einstökum húsgæðum í sérskilmálum. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 300 íbúðum ásamt þjónustuhúsnæði og leikskóla. Stærðir bygginga samkvæmt töflu 1 eru hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Í stærðartöflu eru rými í lokunarflokkum A og B skilgreind saman. Hlutfall B-rýmis af þeirri stærð er ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni. Samanlögð stærð lokunarflokka A og B reiknast til nýtingarhlutfalls.

TAFLA 1 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Uppgefn hámarksstærð húsgæða er samanlögð stærð A og B rýmis fyrir hverja lóð.

Húsgæðir D1, E1, E2 og E3 eru saman á lóð (3 lóðir í norðurhluta), en hafa hver um sig sénotahluta (snh.). Nýtingarhlutfall þessara húsgæða reiknast því saman fyrir alla lóðina.

Húsgæð	Hámarksst. m ²	Hæðafjöldi	Lóðarst. m ²	Nýtingarhlf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðafj. alls	Ath.semnd
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	460	1	1.854 1.933	0,24 0,25	4	20	
D1	960	1 2	10.801	0,43	8	24	** / ***
D2	1200	1 2	2.600 3.000	0,40 0,46	10	30	***
E1	900	2	10.801	0,43	8	24	**/*****
E2	1540	2	10.801	0,43	15	45	**/*****
E3	1270	2	10.801	0,43	13	39	**/*****
E4	1120	2	2.339	0,48	10	10	*****
E5 - austur	1120	2	2.339	0,48	10	10	*****
E5 - vestur	580	2	1.300	0,45	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	1460	2	4.862	0,30	14	14	*****
I	1250	2	2.251,5	0,56	5	5	*****
Leikskóli	900	1	4.311	0,21			

300

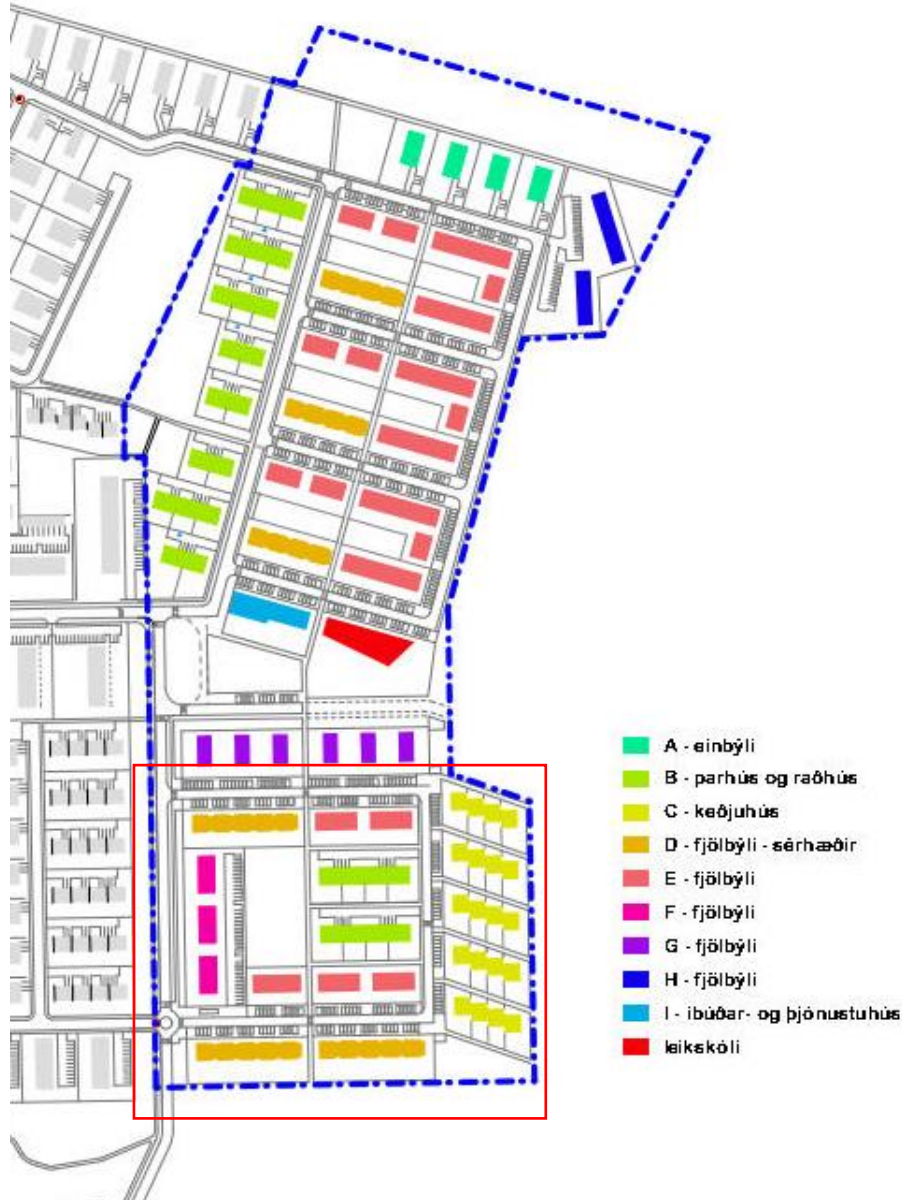
* Íbúðarstærð að meðtalinni bilgeymslu.

** D1, E1, E2 og E3 eru saman á lóð, uppgæfið nýtingarhlutfall fyrir alla lóðina, íbúðafjöldi fyrir sénotahluta hverrar húsgæðar.

*** Fjórar/fimm tveggja hæða íbúðaræiningar með jafnmörgum, einnar hæðartengieiningum sbr.sérskilmála.

**** Hámarksstærð miðast við heildarstærð húsnæðis, stærðarhlutfall milli íbúðar- og þjónustuhluta húsnæðis er ekki bundið.

***** Fjöldi íbúðaminni en 60 m² að stærð m.v. birt flatarmál sé að hámarki þriðjungur heildaríbúðarfjöldi hverrar lóðar/snh.





Fjöldi íbúða og húsagerðir

B3: Raðhús

tvö hús samtals 8 íbúðir

C: Raðhús

fimm hús samtals 20 íbúðir

D₂: Fjölbýli

Þrjú hús með 10 íbúðum samtals 30 íbúðir

E4: Fjölbýli

tvö hús með 5 íbúðum samtals 10 íbúðir

E5a: Fjölbýli

tvö hús með 5 íbúðum samtals 10 íbúðir

E5v: Fjölbýli

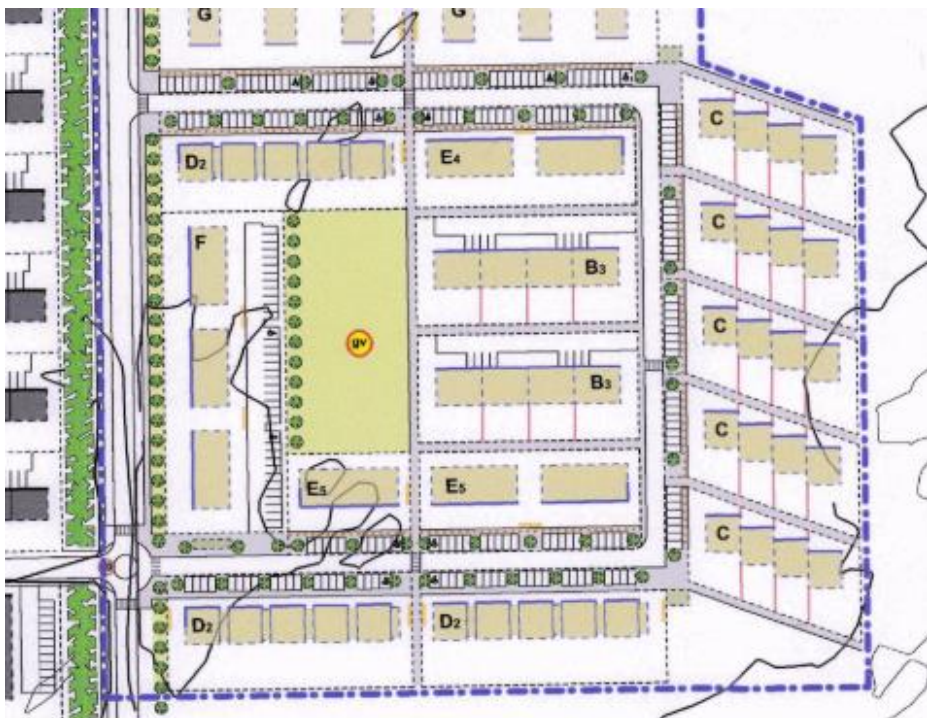
eitt hús með 5 íbúðum samtals 5 íbúðir

F: Fjölbýli

þrjú hús með 6 íbúðum samtals 18 íbúðir

Fjölbýli

Alls 101 íbúð





Lóðir húsagerða E og D

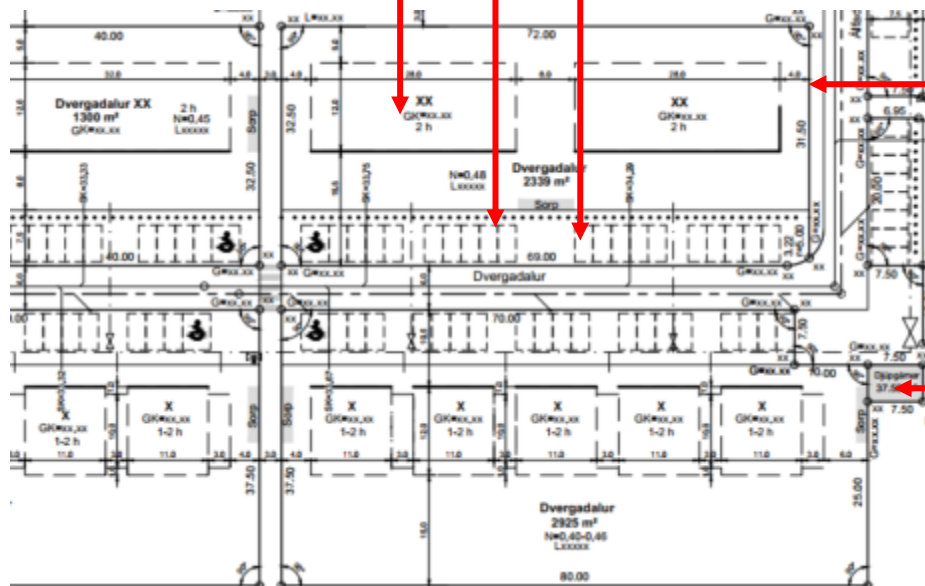
Matshluti á lóð

Gangstétt kvöð um
almenna gönguleið

Bílastæði

Lóðamörk

Djúpgámar





Gunnar Kr Ottósson skipulagsfulltrúi

Nánari upplýsingar
www.reykjanesbaer.is/is/dalshverfi

Fyrirspurnir
skipulag@reykjanesbaer.is

