



Dalshverfi áfangi III

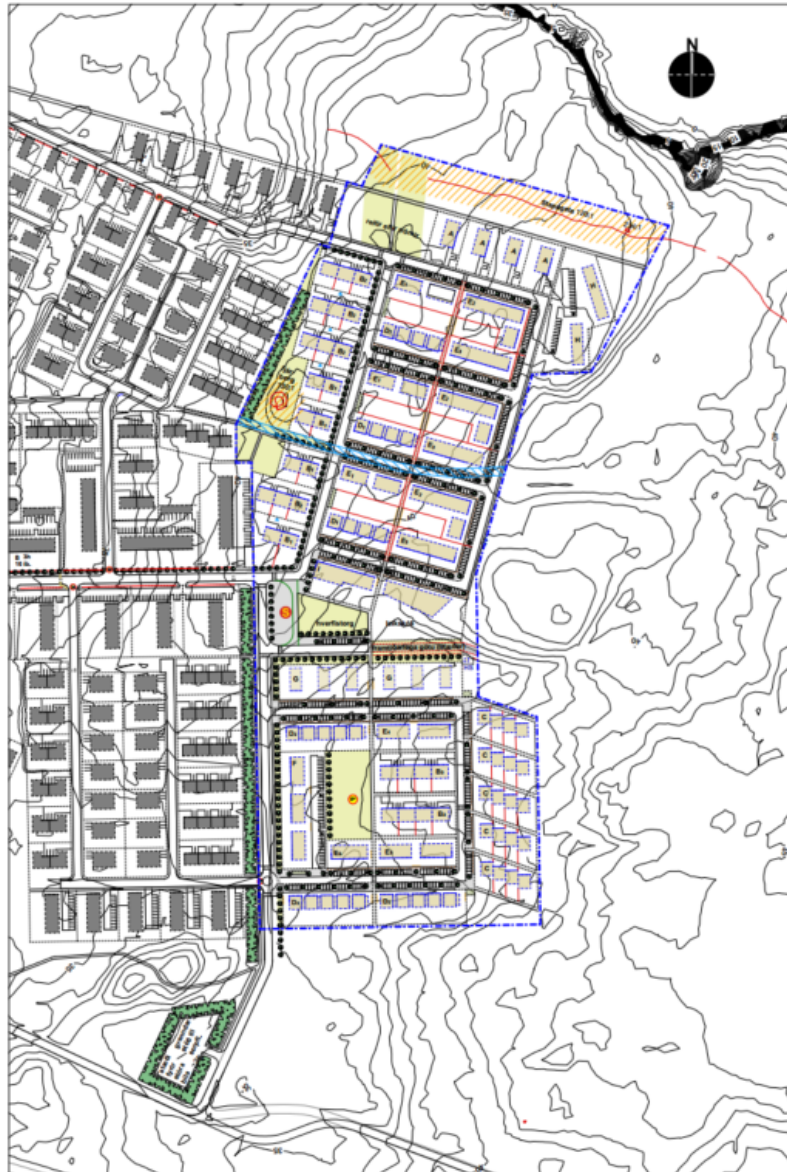
Kynning á skipulags- og
úthlutunarskilmálum

31. janúar 2022

Reykjanesbær

Í KRAFTI FJÖLBREYTILEIKANS





TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI, 1:2000

ÖR GREINARGERÐ OG SKULMÁL

FORSKUN

Ruðmynter hefur ákveðið að hefja vinnu við deiliskipulag Dalshverfi III. Um er að ræða nýja búsetingarástæðu í jafnvægi á stærðinni, í helmu héraðs fyrir áhraga Dalshverfi og Tjarnhverfi á milli. Stærðarmál deiliskipulagsgerðar 2019 - 2020. Er tekið tillit til stöðvar og stöðu Ríkisséðs og rannsóknar málafélagsins um vegryggingu Tjarnhverfi. Ráðgjafastofa.

Stærðir / skilgreiningir og skilgreiningir

Landfræðileg deiliskipulagsástaða í nágrenni Afháttulaga Reykjanestjára 2019 - 2020 er svæði fyrir Dalshverfi III. Um er að ræða hluta svæðis IIIa. Samkvæmt deiliskipulagi er höfðastærð svæðis IIIa 42,7 ha og þar getur verið 400 bústaðir.

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Í svæði er endurskoðun Afháttulaga Reykjanestjára 2019 - 2020. Ein af forsendum endurskoðunar er að endurskoða Tjarnhverfi og nágrenni þess í Reykjanestjara. Þar sem höfðastærð hefur verið breytt og nýjungar á milli er átt við, er hægt að breyta höfðastærðinni. Skilríki nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint í svæði III. Svæði III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Deiliskipulag III er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019. Svæði þetta er skilgreint með hluta af deiliskipulagi nr. 107/2019.

Stærðir og skilgreiningir

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".

Stærðir og skilgreiningir eru skilgreindar í deiliskipulagi nr. 107/2019 og "Skilríki fyrir Dalshverfi III og deiliskipulagi nr. 107/2019".



SKYRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSÁVVÆÐIS
• ÖPN SVÆÐI, HVERFSTORG, GREINDARY.
• TRÚGROÐUR / LÖNGLEIR
• ÞJÓÐLEIÐ / FORLEIÐER
• HELGUNARSVÆÐI FORMINNA
• HELGUNARSVÆÐI HAVETVITNA
• LÖDUMARK
• AFMÖRÐUN BERNOTAKLUTA LÖDA
• BYGGINGARLÍNA
• BYGGINGARLEIÐUR
• mörk fyrir byggisvæði / skilgreiningu
• LÖD FYRIR DÚÐGÁMA
• KYFUD UM DÚÐGÁMA / GANGSTETT
• KYFUD UM AÐGANGIÐ Á NÁGRÁNNI LÖD
• HEIÐTÓ STRIÐTÓ
• BERNATFURLEIÐ STRIÐTÓ
• GREINDARVÖLLUR
• VESTUMARKVÖLLUR HS VEIÐUR
• GANGBRAUT / HRAÐAHRÖNN

Nánari forsendur, stærðir og skilmálar deiliskipulagsins koma fram í heftinu Dalshverfi III, deiliskipulag, greinargerð og skilmálar dags. 30. apríl 2020.

Deiliskipulag þetta sem tengt hefur meðferð í samræmi við ákveðið 41. gr. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði Reykjanestjára þann 30. og í bæjarráði Reykjanestjára þann 20.

Tilgávan var auglýst frá 20. með afhugasamdráfi til 20.

Auglýsing um gildið til breytingarinnar var birt í B-dekt Sjónarstjórninni þann 20.

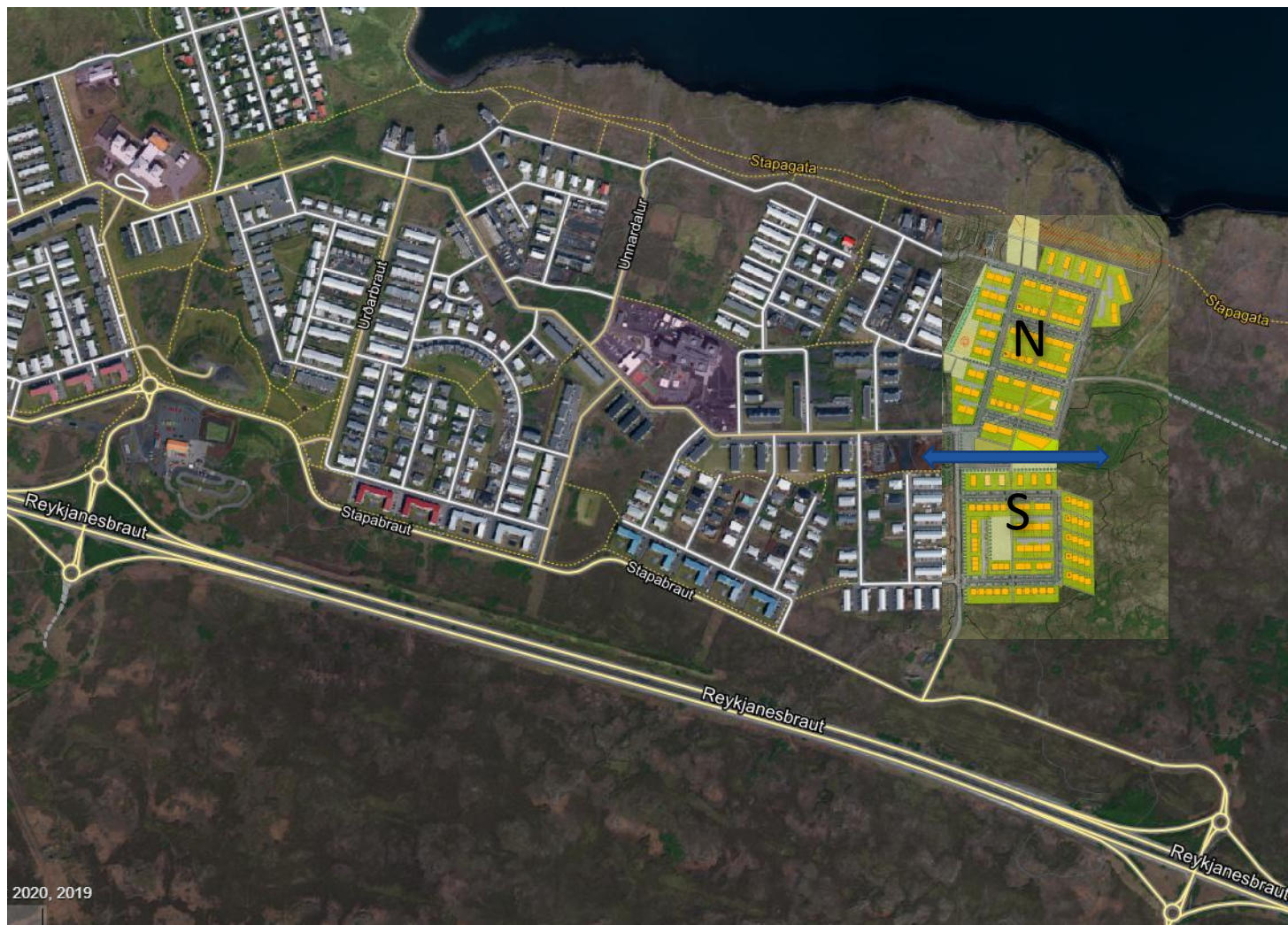
Uppfært 28.10.2020 skv. bréfi Skipulagsstjórnar dags. 15.10.2020.



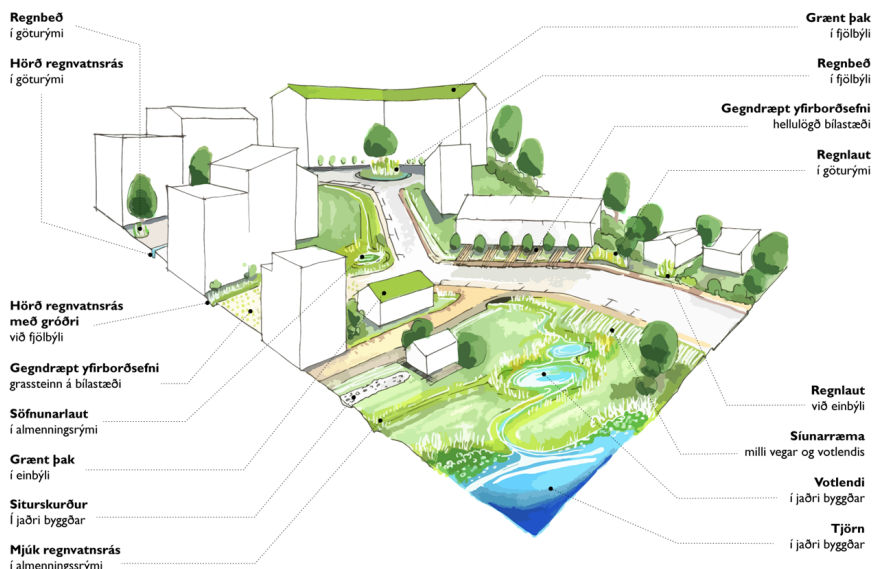
KANON ARKITEKTAÐ

Dalshverfi III

Table with columns for area (m²), length (m), and width (m) for different parts of the development.

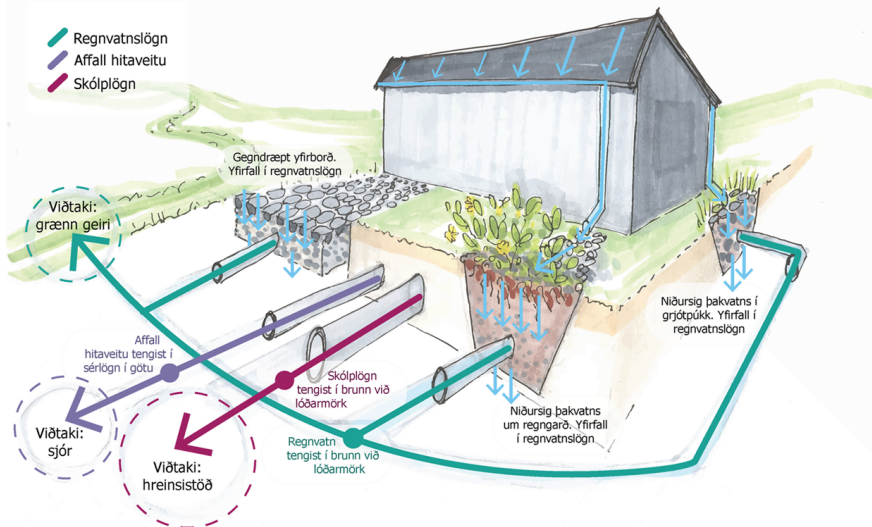


Úthlutun er framkvæmd í tveimur áföngum í samræmi við gatnagerð. Norðurhluta hverfisins er úthlutað fyrst en suðurhluta er áætlað að verði úthlutað um mitt árið.



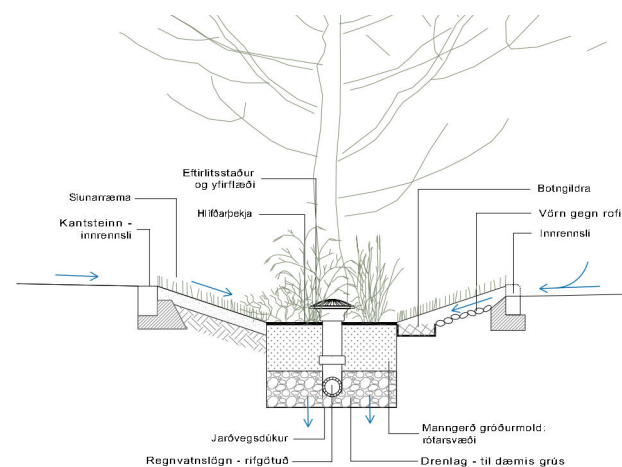
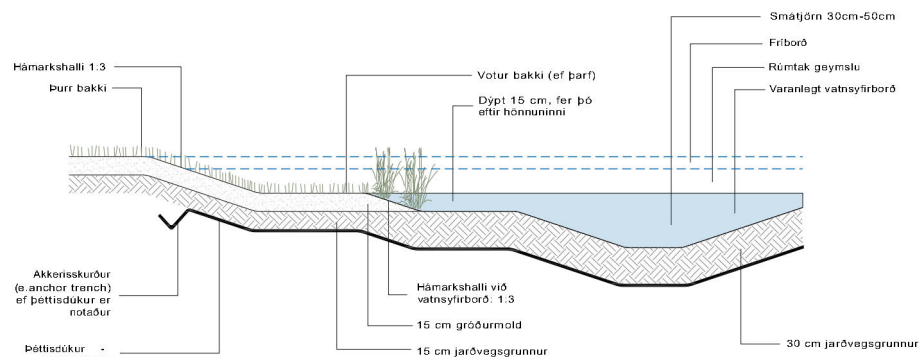
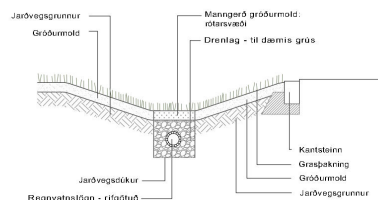
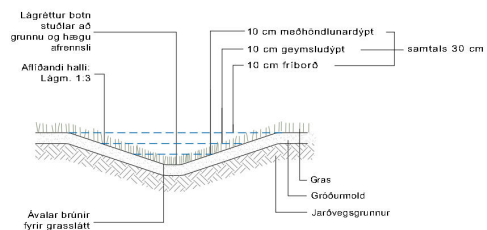
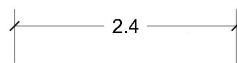
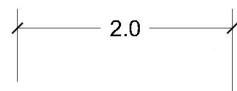
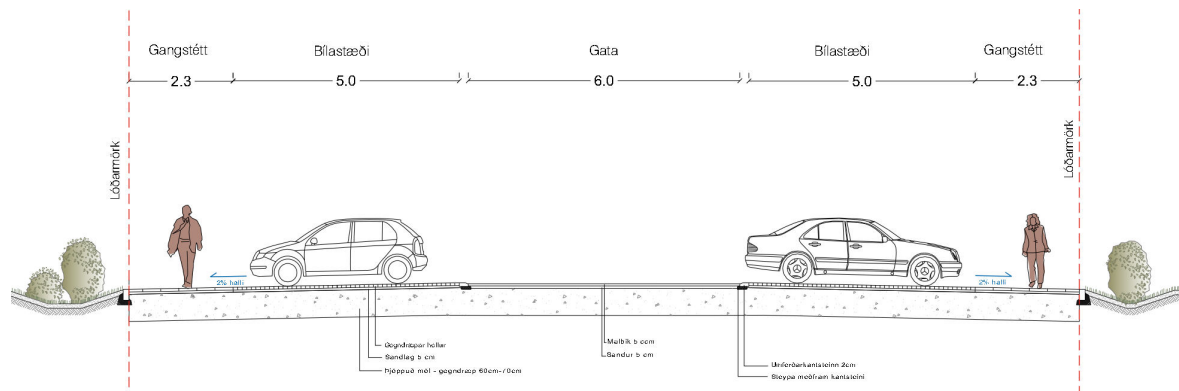
Umhverfismál – ofanvatnslausnir

Regnvatni er ekki veitt í fráveitu. En leysa skal ofanvatn innan lóða. Settjarnir víðsvegar í og um hverfið taka við yfirfalli





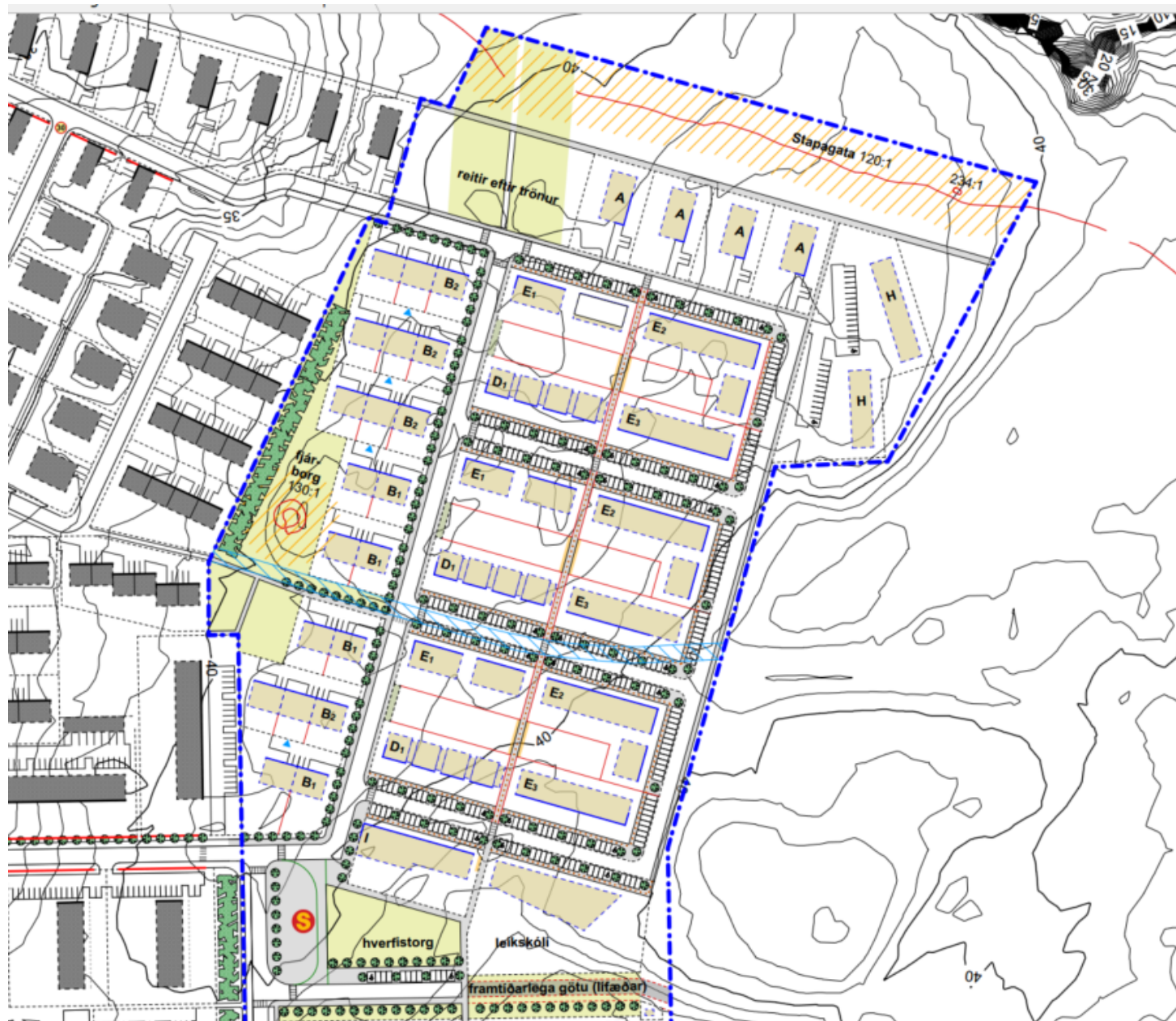
Umhverfismál – ofanvatnslausnir Prinsíp





Skilmálar deiliskipulags vegna útlits og yfirbragð eru tiltölulega opnir. Þakgerð er frjáls, en hæðafjöldi er ákveðinn og ákveðnar byggingalínur eru bundnar.





Úthlutun er framkvæmd í tveimur áföngum í samræmi við gatnagerð. Norðurhluta hverfisins er úthlutað fyrst en syðri hluta er áætlað að verði úthlutað um mitt árið.



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 heildaríbúðarfjólða hverrar lóðar/snh.





Fjöldi íbúða og húsagerðir

Áfangaskiptin fyrri áfangi 170 íbúðir

A: Einbýli fjögur hús 4 íbúðir

B1: Parhús Fjögur hús 8 íbúðir

B2: Raðhús fjögur hús 12 íbúðir

D: Fjölbýli Þrjú hús með 8 íbúðum samtals 24 íbúðir

E1: Fjölbýli Þrjú hús með 8 íbúðum samtals 24 íbúðir

E2: Fjölbýli Þrjú hús með 15 íbúðum samtals 45 íbúðir

E3: Fjölbýli Þrjú hús með 13 íbúðum samtals 39 íbúðir

H: Fjölbýli tvö hús með 7 íbúðum samtals 14 íbúðir

Fjölbýli
Alls 146 íbúðir





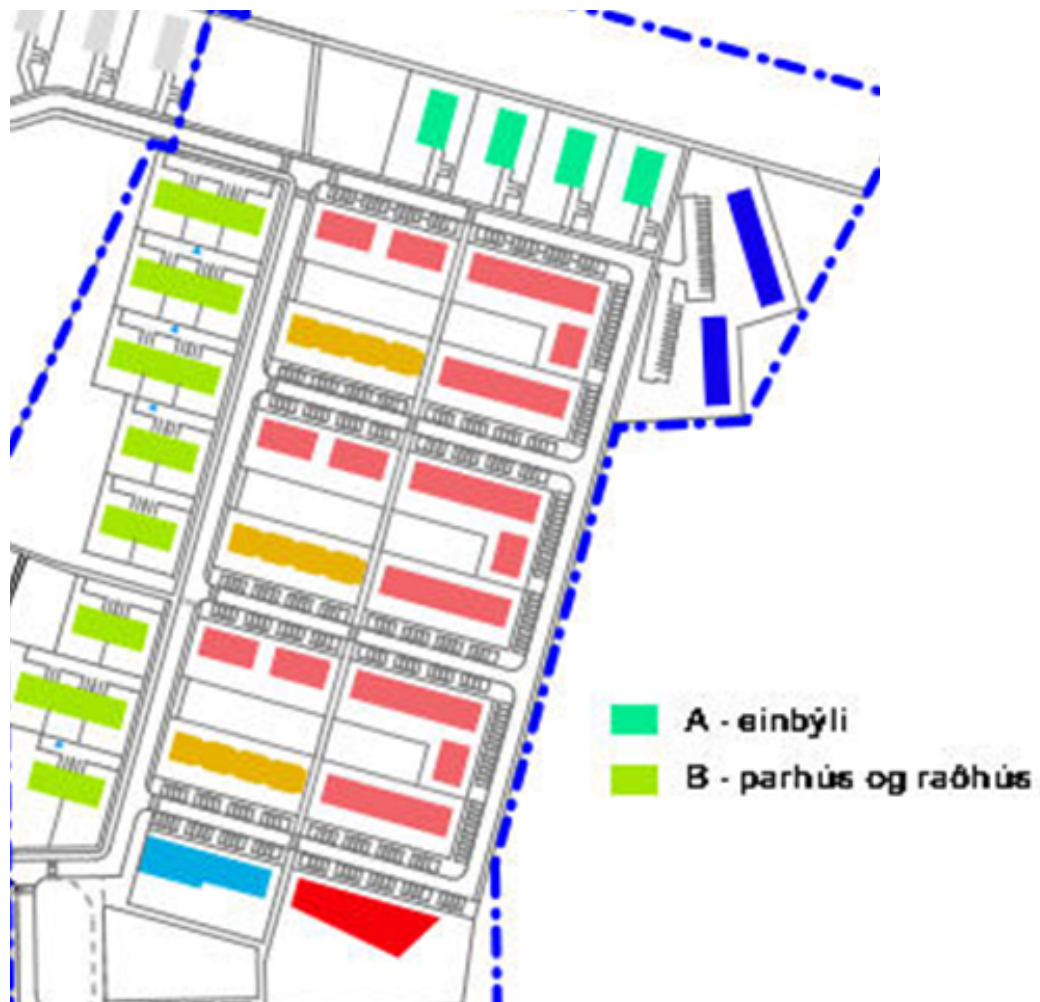
Skipulagskilmálar

Einbýli - Parhús - Raðhús

A: Einbýli fjögur hús 230m²

B1: Parhús Fjögur hús 8 íbúðir 150m²
Byggingamagn alls 300m²

B2: Raðhús fjögur hús 12 íbúðir 150m²
Byggingamagn alls 450m²



Úthlutunarskilmálar Einbýli - Parhús – Raðhús



3. Sérbýli einbýli og parhús

Lóðir sérbýlis eru ekki boðnar út. Hjón, sambúðarfólk eða aðrir sem deila heimili og fjárhag eða eru hvor öðrum fjárhagslega háðir skili inn sameiginlegri umsókn og aðeins er heimilt að sækja um eina lóð.

3.1. Hlutkesti

Berist tvær eða fleiri umsóknir um lóð fer fram útdráttur. Dregið er 1. 2. og 3. val. Sé fallið frá umsókn eða hún ógildist af öðrum orsökum er lóðinni úthlutað þeim er lenti í 2. vali eða 3. ef mál skipast þannig. Sé önnur gild umsókn ekki fyrir hendi verður lóðin laus til úthlutunar að nýju.

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. Hjón, sambúðarfólk eða aðrir sem deila heimili og fjárhag eða eru hvor öðrum fjárhagslega háðir skili inn sameiginlegri umsókn.

4.3. Umsækjanda ber að leggja fram yfirlýsingu frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun á greiðslugetu á fjárfestingu í húsnæði af þeirri stærð sem tilgreind er í auglýsingu.

4.4. Umsækjendur séu skuldlausir við Reykjanesbæ og ekki á vanskilaskrá

2.2. Raðhús

Lóðir raðhúsa eru ekki boðnar út. Bæði lögaðilum og einstaklingum er heimilt að sækja um. Berist tvær eða fleiri umsóknir um raðhúsalóð fer fram úrdráttur. Sé fallið frá umsókn eða hún ógildast af öðrum orsökum er dregið aftur úr innsendum umsóknum. Sé önnur gild umsókn ekki fyrir hendi verður lóðin laus til úthlutunar að nýju

Gatnagerðargjöld



Sérbýli einbýli og parhús A gjöld

Lóðir sérbýlis eru ekki boðnar út. Hjón, sambúðarfólk eða aðrir sem deila heimili og fjárhag eða eru hvor öðrum fjárhagslega háðir skili inn sameiginlegri umsókn og aðeins er heimilt að sækja um eina lóð.

Einbýli 32.450 kr. á fermetra

Par- og raðhús 24.962 kr. á fermetra

Fjölbýli A og B gjöld

A-gjöld 11.982 kr. á fermetra

B-gjöld 33.820 kr. á fermetra

A+B gjöld 45.802 kr. á fermetra

Allar umsóknir

Greiðslugetu á fjárfestingu í húsnæði miðist við byggingarkostnað sem 249.6200 kr. á fermetra húsnæðis

Dæmi um útreikning gatnagerðargjalda

Einbýli: $32.450\text{kr}/\text{m}^2 \times 230\text{m}^2 = 7.463.500\text{kr}$

Parhús – raðhús: $24.962\text{kr}/\text{m}^2 \times 300\text{m}^2 = 7.488.600\text{kr}$

Fjölbýli: $45.802\text{kr}/\text{m}^2 \times 1000\text{m}^2 = 45.802.000\text{kr}$

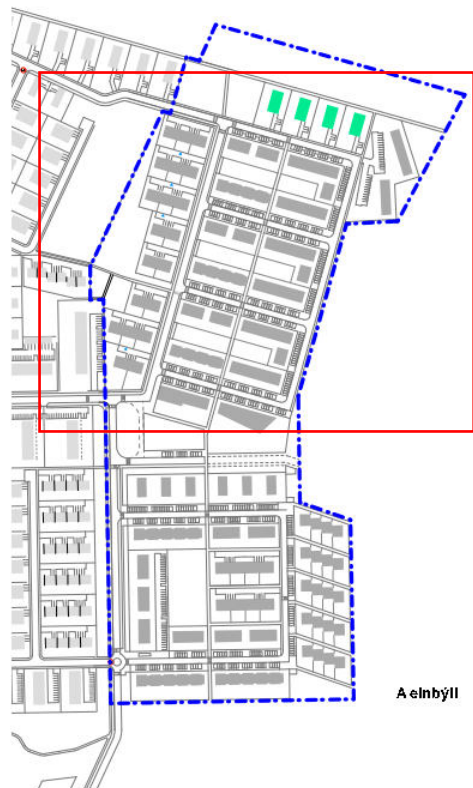
Gatnagerðargjöld eru uppfærð mánaðarlega miðað við byggingavísitölu. Hér er miðað við gjaldskrá janúar

2022

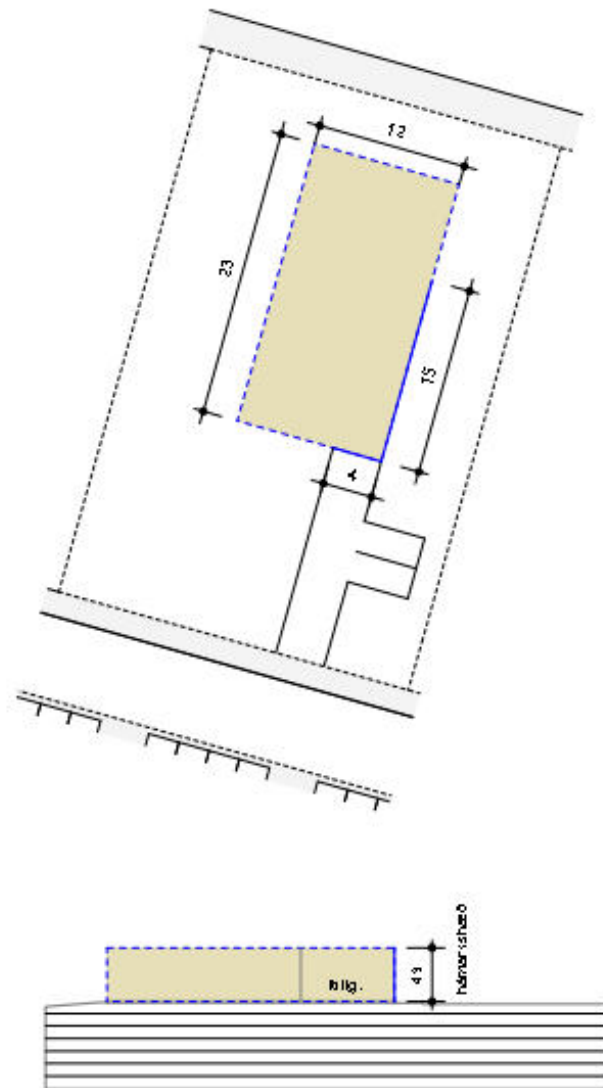


- óðamörk
- ▭ byggingarreitur
- byggingarína

Húsagerð A einbýli Stærð 230m²



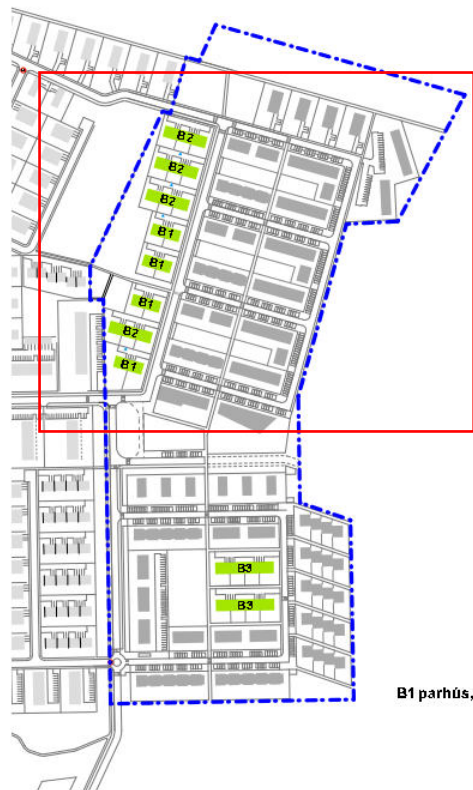
A einbýli



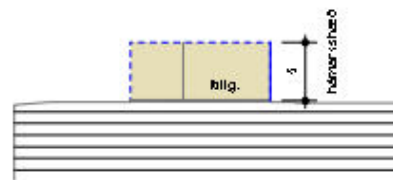
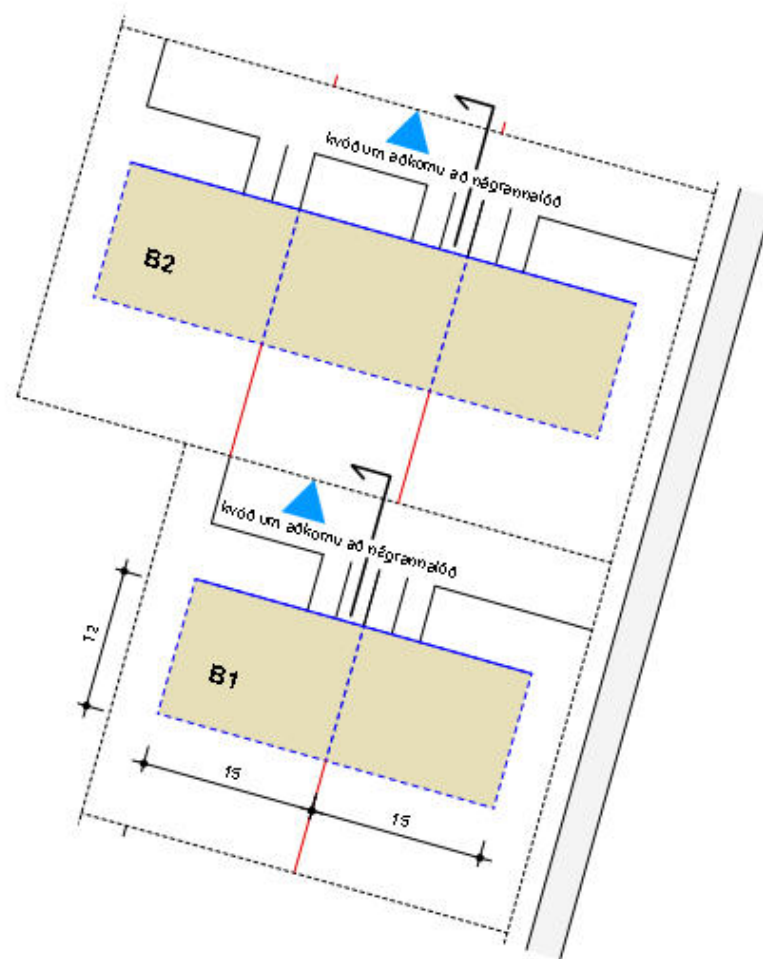
A einbýli, skilmálateikning



Húsagerð B1 parhús
Húsagerð B2 raðhús
Íbúðastærð 150m²



B1 parhús, B2 og B3 raðhús



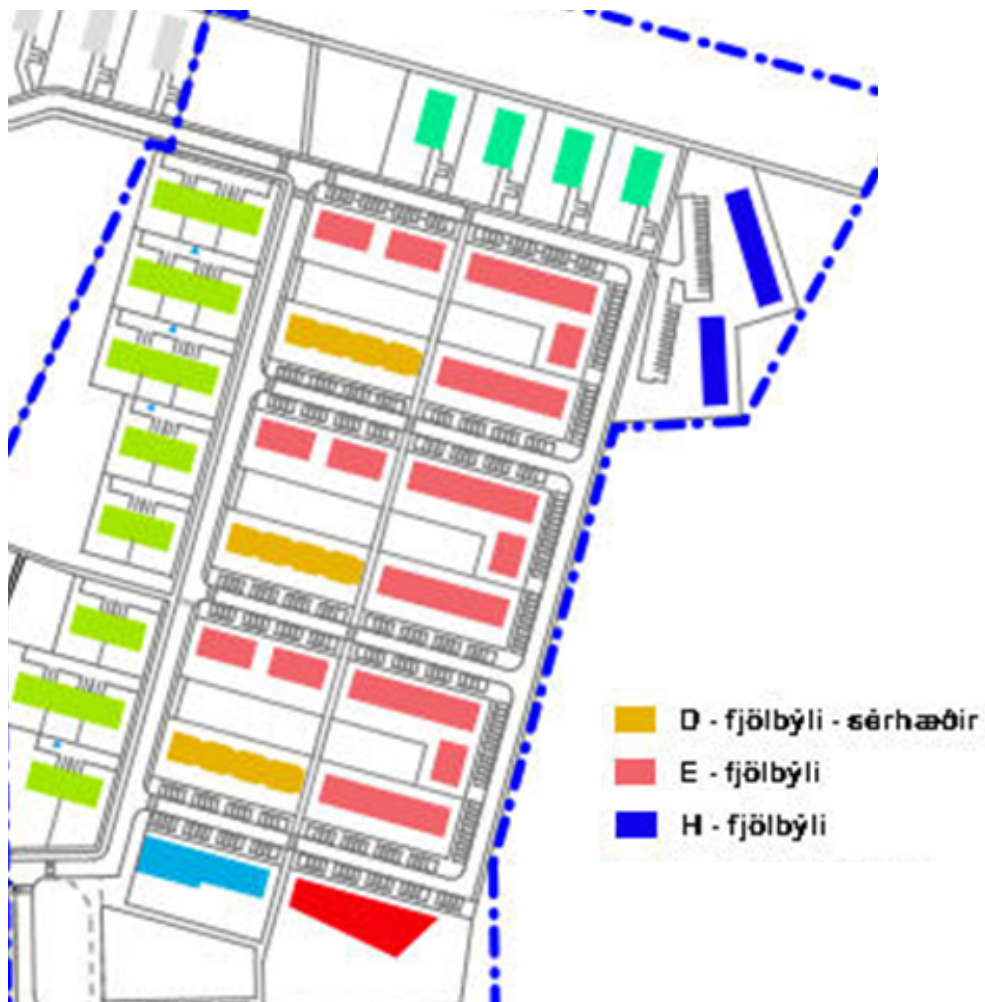
- óðamörk
- - - byggingarreitur
- byggingar ína
- afmörkun sénotah uta óðar



Skipulagsskilmálar skilmálar fjölbýli

| | |
|---------------------------|------------------------------------------|
| D: Fjölbýli | Þrjú hús með 8 íbúðum samtals 24 íbúðir |
| E ₁ : Fjölbýli | Þrjú hús með 8 íbúðum samtals 24 íbúðir |
| E ₂ : Fjölbýli | Þrjú hús með 15 íbúðum samtals 45 íbúðir |
| E ₃ : Fjölbýli | Þrjú hús með 13 íbúðum samtals 39 íbúðir |
| H: Fjölbýli | tvö hús með 7 íbúðum samtals 14 íbúðir |
| Fjölbýli | Alls 146 íbúðir |

- Hámarksstærð miðast við heildarstærð húsnæðis, stærðarhlutfall milli íbúðar- og þjónustuhluta húsnæðis er ekki bundið.
- Fjöldi íbúða minni en 60 m² að stærð m.v. birt flatarmál sé að hámarki þriðjungur heildaríbúðarfjölda hvernar lóðar
- Viðmiðunarstærð E íbúða er 110m² en D íbúða um 120m²



2.1. Fjölbýlishús

Aðeins lögaðilar geta boðið í fjölbýlishúsalóðir, hver aðili og honum tengdir geta aðeins skilað inn einu tilboði í hverja lóð eða reit innan lóðar.

Hægt er að bjóða í heila fjölbýlishúsalóð sem afmarkast af aðliggjandi götum eða staka byggingarreiti innan lóðar. Tilboðsverð myndar einkunnargrunn sem hækkar um 10% geti bjóðandi sýnt fram á 5 ára reynslu af sambærilegum verkefnum og 10% sé boðið í heila lóð.

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. Hjón, sambúðarfólk eða aðrir sem deila heimili og fjárhag eða eru hvor öðrum fjárhagslega háðir skili inn sameiginlegri umsókn.

4.2. Aðeins lögaðilar geta boðið í fjölbýlishúsalóðir, hver aðili og honum tengdir geta aðeins skilað inn einu tilboði í hverja lóð eða reit innan lóðar.

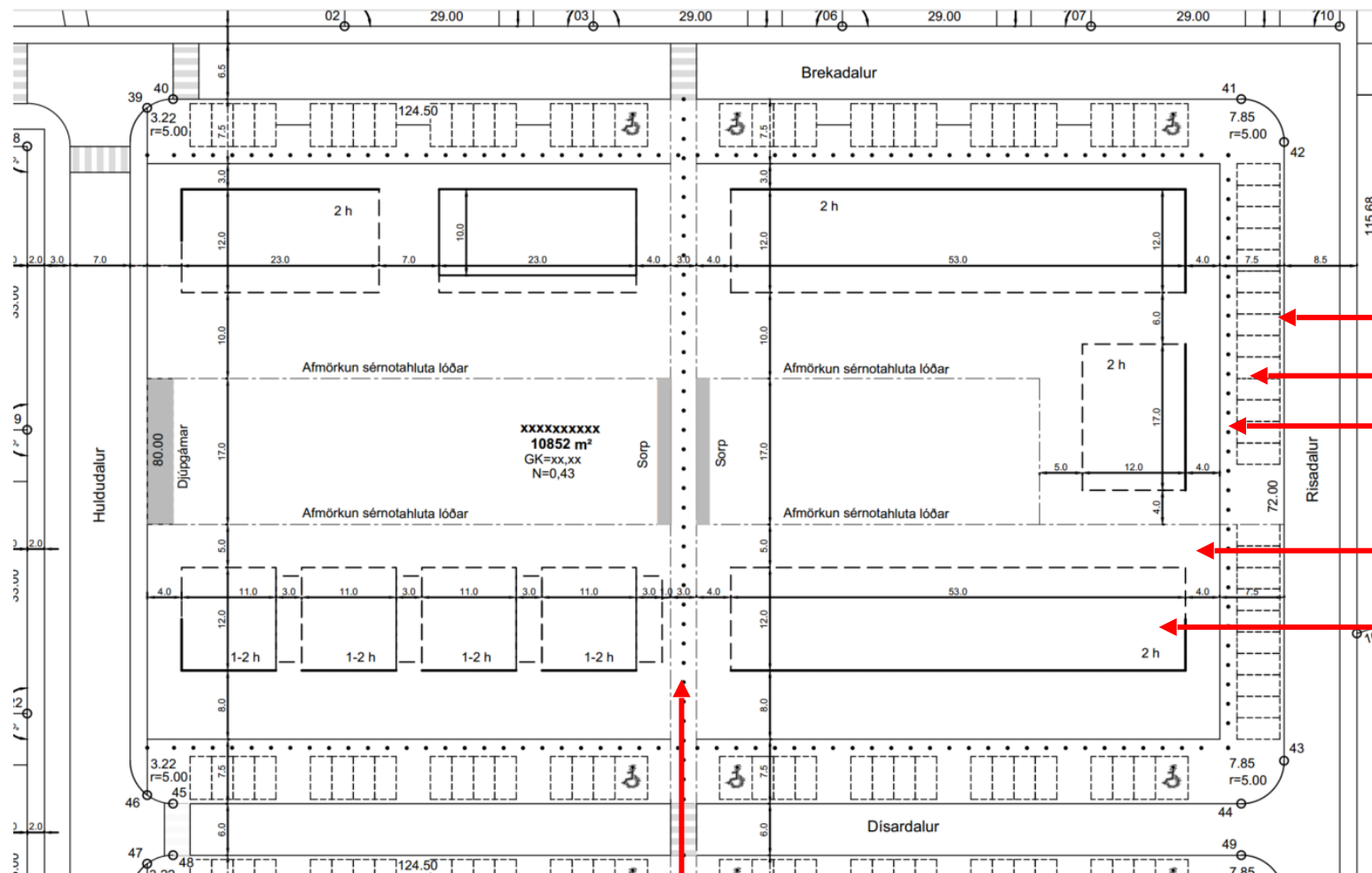
4.3. Umsækjanda ber að leggja fram yfirlýsingu frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun á greiðslugetu á fjárfestingu í húsnæði af þeirri stærð sem tilgreind er í auglýsingu.

4.4. Umsækjendur séu skuldlausir við Reykjanesbæ og ekki á vanskilaskrá





Lóðir húsagerða E og D



Lóðamörk

Bílastæði

Gangstétt kvöð um almenna gönguleið

Sérnotaflötur

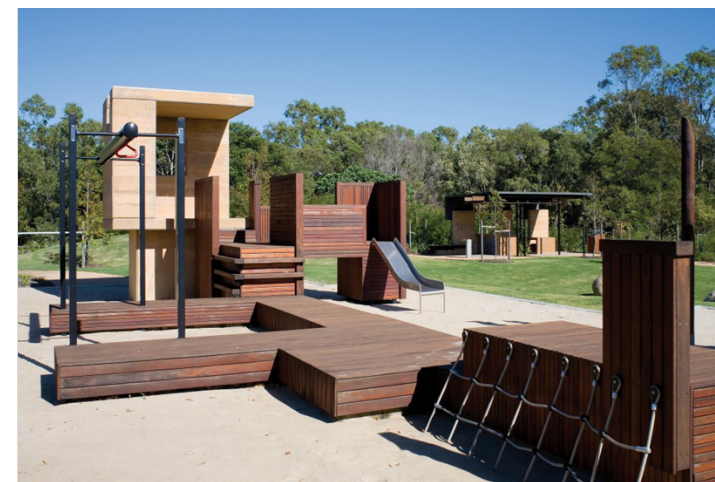
Matshluti

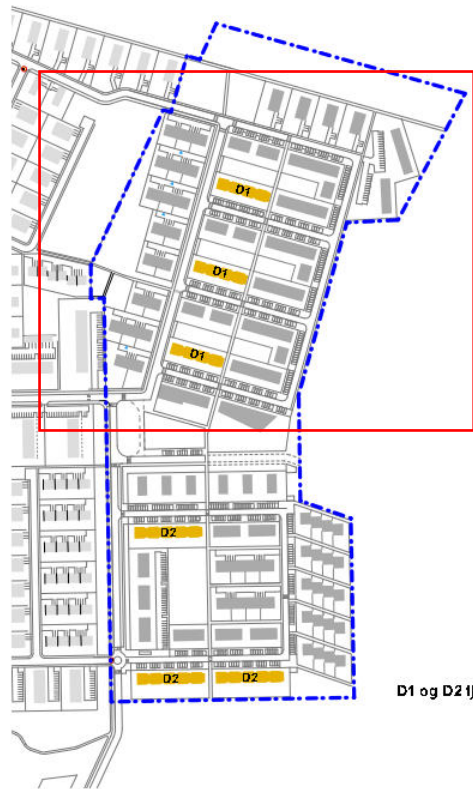
Kvöð um almenna gönguleið



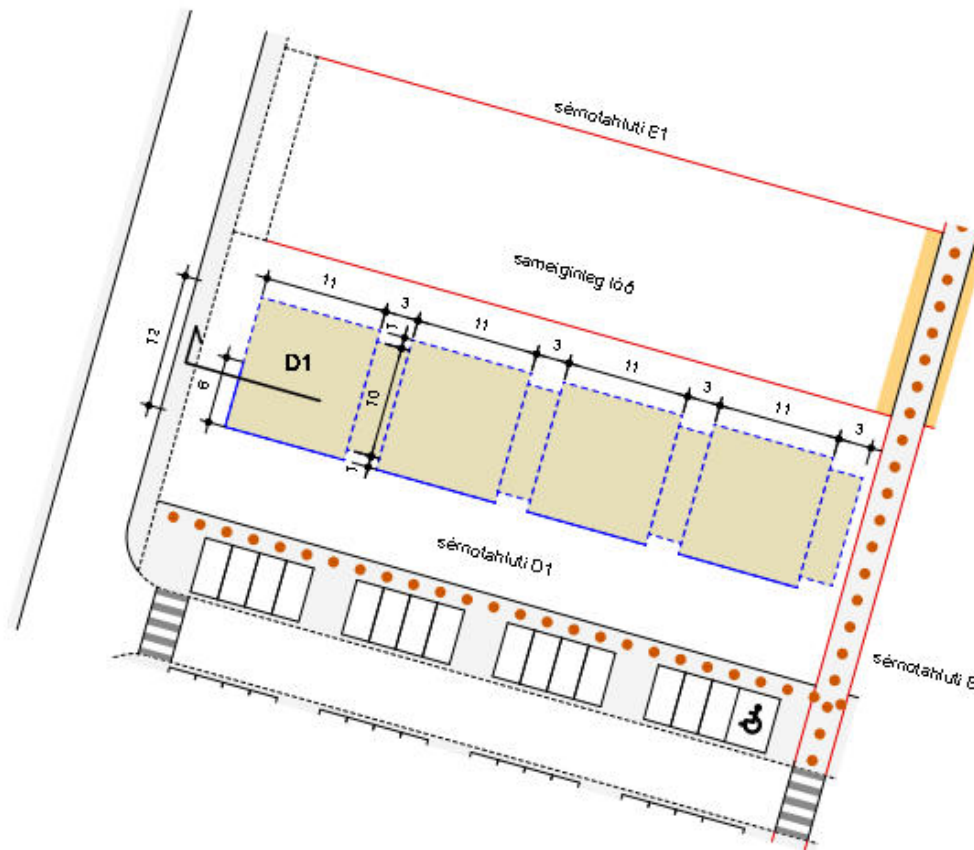
Djúpgámar

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir djúpgámum innan lóða fjölbýlishúsa.



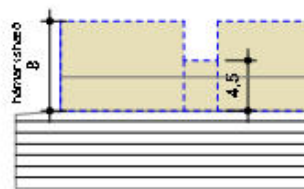


D1 og D2 fjölbýli - sérhæðir



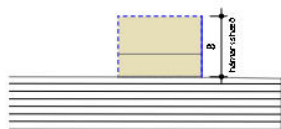
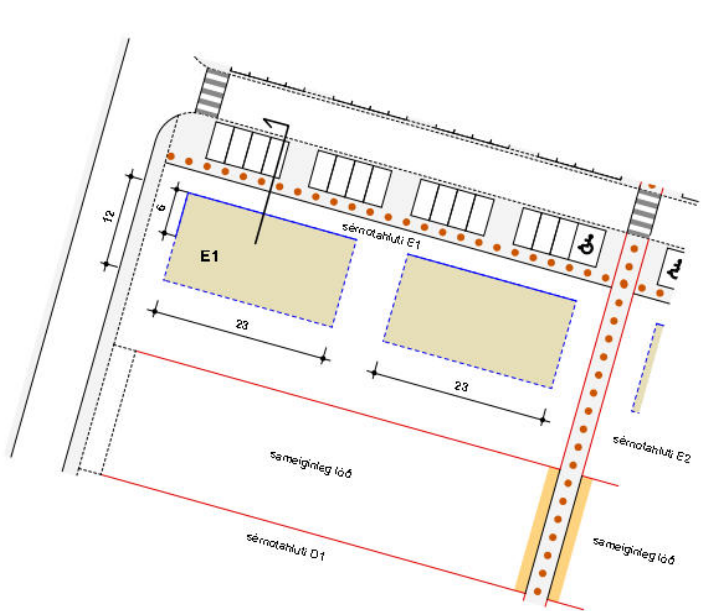
Húsagerð D fjölbýli
Fjölbýli þrjú hús með 8 íbúðum
samals 24 íbúðir
Byggingarmagn alls 960m²

Viðmiðunarstærð íbúða A og B
rými auk sameignar alls 120m²

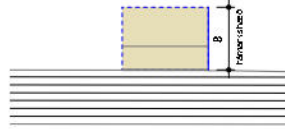
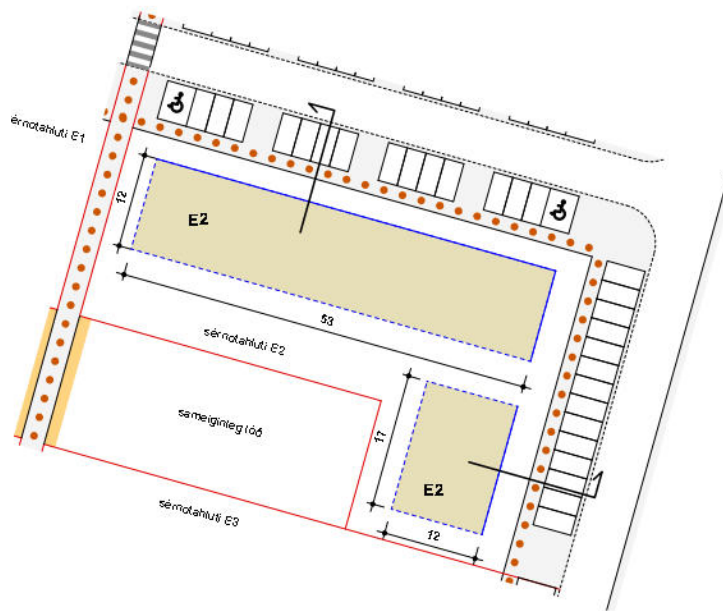


- óðamörk - h uti sameiginlegar óðar
- byggingar reitur
- byggingar lína
- afmörkun sérnotahuta óðar
- kvöð um göngu eib / gangstétt
- reitur fyrir sorpgæyms u / sorpfokkun

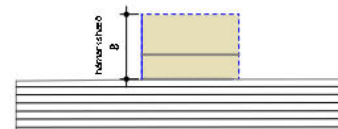
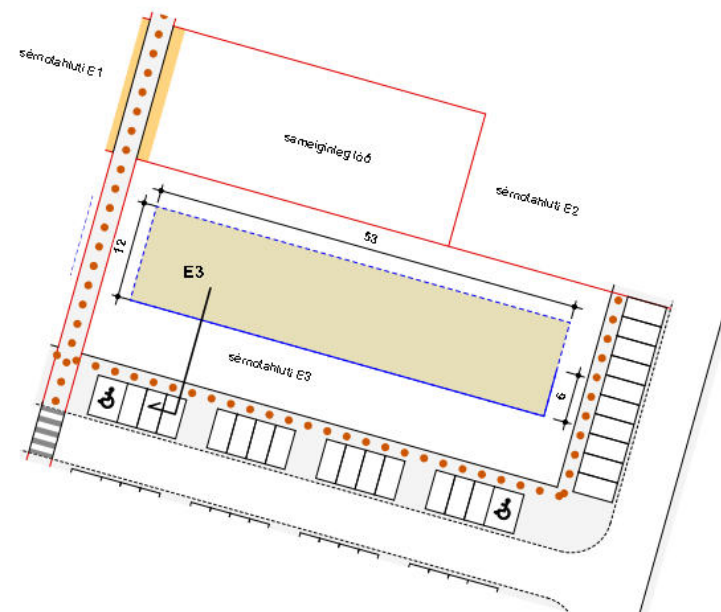
D1 fjölbýli - sérhæðir, skilmálateikning



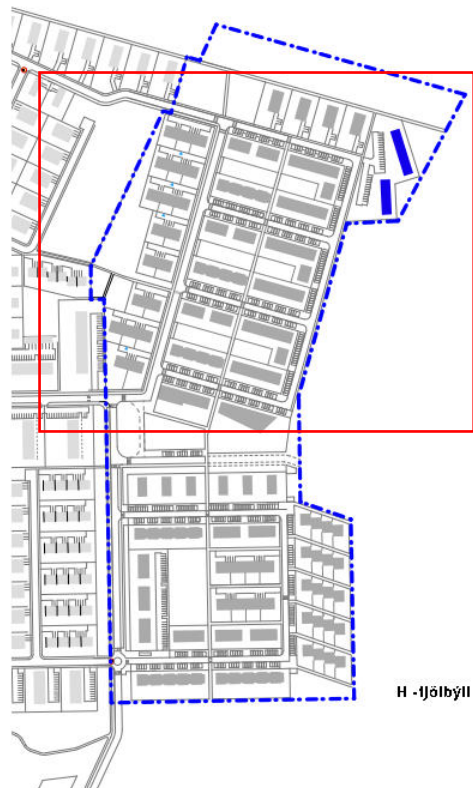
- óðamörk - h uti sameigin egrar óðar
- byggingarreitir
- byggingar ina
- afmörkun sénotah uta óðar
- kvöð um göngu eib / gangstétt
- re tur fyrir sorpgeyms u / sorpfokkun



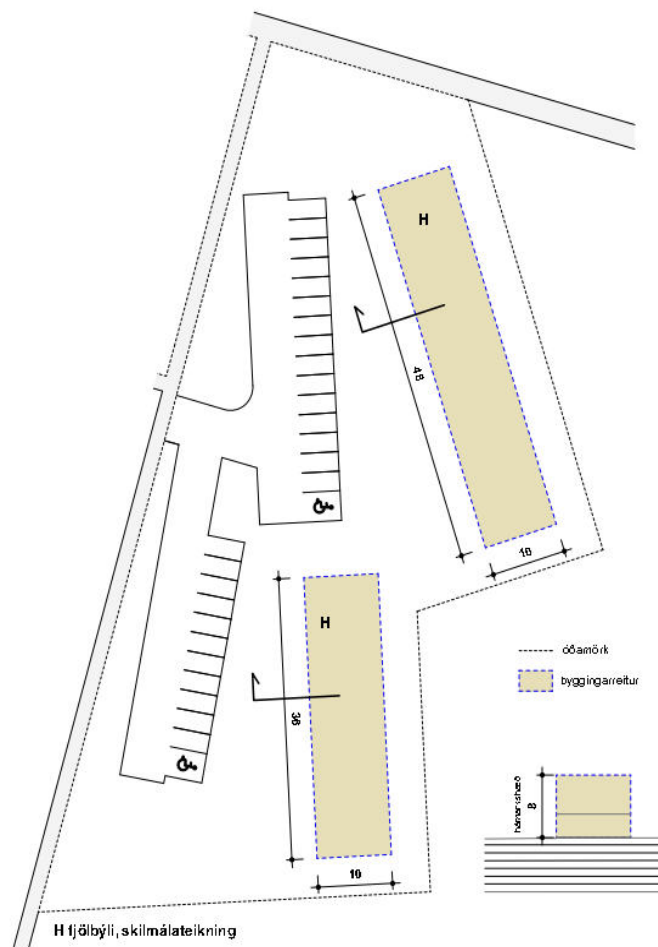
- óðamörk - h uti sameigin egrar óðar
- byggingarreitir
- byggingar ina
- afmörkun sénotah uta óðar
- kvöð um göngu eib / gangstétt
- re tur fyrir sorpgeyms u / sorpfokkun



- óðamörk - h uti sameigin egrar óðar
- byggingarreitir
- byggingar ina
- afmörkun sénotah uta óðar
- kvöð um göngu eib / gangstétt
- re tur fyrir sorpgeyms u / sorpfokkun



H - fjölbýli



Húsagerð H fjölbýli
Fjölbýli tvö hús með 7 íbúðum
samtals 14 íbúðir
Byggingarmagn alls 1460m²

Viðmiðunarstærð íbúða A og B
rými auk sameignar alls 104m²



TAKK FYRIR!

Reykjanesbær

Í KRAFTI FJÖLBREYTILEIKANS

