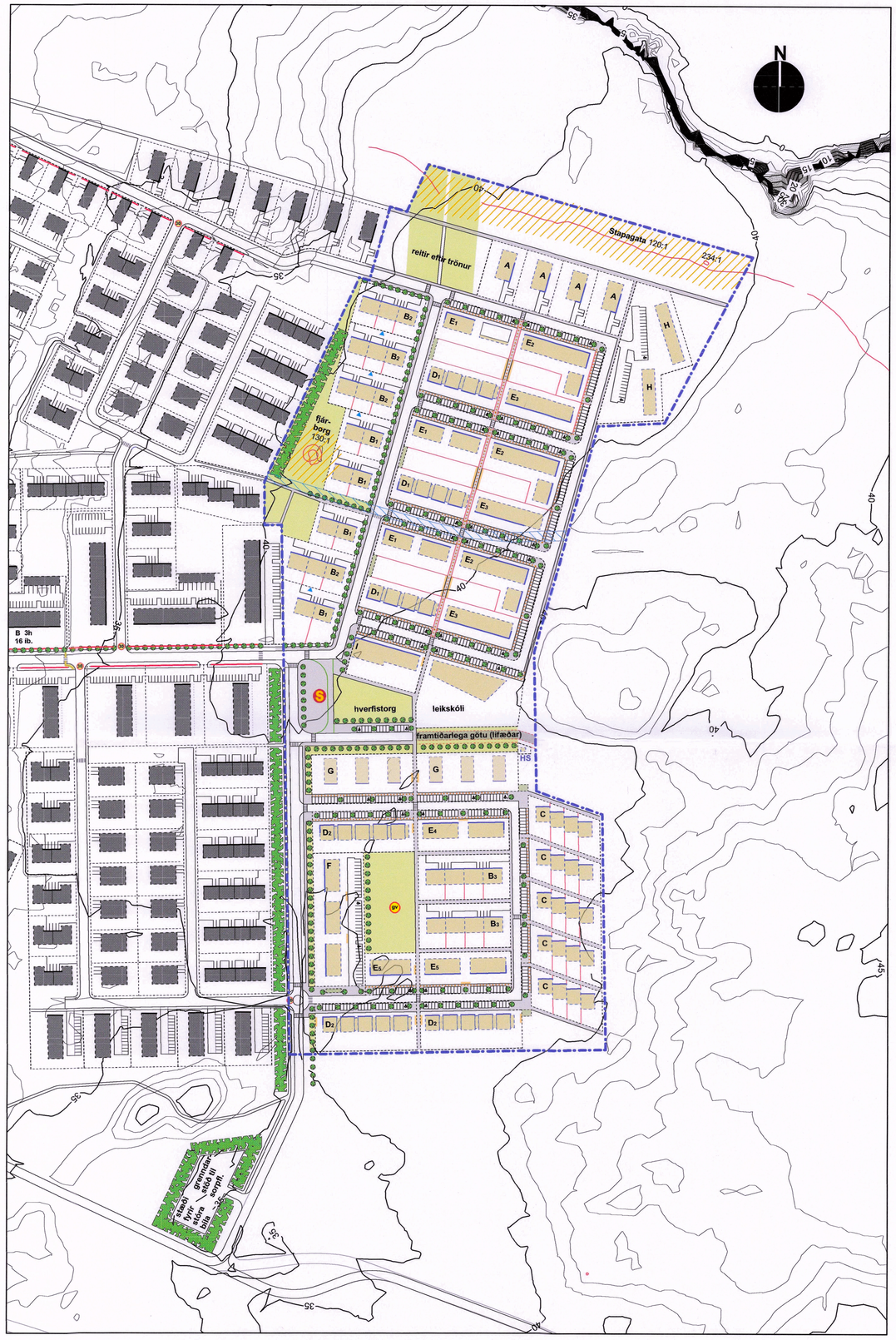

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI, 1:2000

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 fyrri áfanga Dalshverfis og Tjarnahverfis á hluta svæðis ÍB9a í núgildandi 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 þéttleiki verði meiri en á íbúðarsvæðum vestan deiliskipulagssvæðisins (þ.e. fyrri áföngum Dalshverfis og Tjarnahverfis) og ríkari áhersla verði lögð á margvíslegar íbúðargerðir í fjölbýli á kostnað íbúða í sérbýli. 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 verklýsing fyrir skipulagsgerð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, dags. í desember 2019.

Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í núgildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 – 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Um er að ræða hluta svæðis ÍB9a. Samkvæmt aðalskipulaginu er heildarstærð svæðis ÍB9a 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 nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins."*

Í vinnslu er endurskoðun Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035. Ein af forsendum endurskoðunar er endurmat íbúðaþróunar og uppbyggingar íbúða í Reykjanesbæ, þar sem íbúðaþróun hefur verið örari og uppbygging ónnur en áætlað var, eins og fram kemur í húsnæðisáætlun sveitarfélagsins 2018. Sjá https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf_skjol_allir/husnaedisaatlunmb.pdf

Deiliskipulag

Ekki liggur fyrir deiliskipulag á umræddu svæði, þ.a. um nýtt deiliskipulag er að ræða. Sem fyrr segir mun deiliskipulagssvæðið ná til hluta svæðis ÍB9a skv. gildandi aðalskipulagi, en samkvæmt því er heildarstærð svæðis ÍB9a 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 ÍB9a, eða um 16,2 ha. Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á þjónustu og leikskóla miðsvæðis í hverfinu og í tengslum við lífæð íbúðarbyggðarinnar með vísan í *Stefnu um landnotkun* gr. 6.2., lið a. í skipulagsreglugerð nr. 90 / 2013.

Vestan deiliskipulagssvæðis Dalshverfis III er í gildi deiliskipulagið 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 ásýnd

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. kafla 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. Holtagróður og melur er á stærstum hluta skipulagssvæðis. Í norðurjaðri svæðis sker gróið og grösugt svæði sig úr, en þar eru reitir eftir trönur. Norðan skipulagssvæðis er opið svæði sem nær út að sjó með 35 – 40 m háu þverhnípi.

Í næsta nágrenni skipulagssvæðis eru lóðir (að hluta óbyggðar enn) sem tilheyra 2. áfanga Dalshverfis - fjölbýli, raðhús 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.

Akfær slóði liggur nú frá gatnamótum Dalsbrautar og Geirdals yfir miðbik skipulagssvæðis. Austan við fyrirhugaða Íbúðarbyggð er gæludýragrafreitur með akstursaðkomu um slóðann. Frá slóðanum liggur annar mjór slóði (vestar) til norðurs að fyrrnefndu trönusvæði.

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

Umferð og aðkomur

Lífæð núverandi nálægra hverfa (Tjarnabraut og Dalsbraut) liggur að skipulagssvæðinu í vestri, en hún er meginleið umferðar gangandi, hjólandi, akandi og almenningssamgangna. Á mótum 2. áfanga Dalshverfis og skipulagssvæðis Dalshverfis III liggur gatan Geirdalur, sem tengir akstursaðkomu frá Reykjanesbraut um mislæg gatnamót og Stapabraut að lífæð hverfis. Útivistarstígur (strandleið), sem liggur í norðurjaðri íbúðarbyggðar fyrri deiliskipulags- og uppbyggingaráfanga Tjarnahverfis og Dalshverfis mun liggja 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 deiliskipulagið Dalshverfi 2. áfangi, sem samþykkt var í bæjarráði 19. des. 2006, síðast breytt með samþykkt í bæjarráði 2. okt. 2018. Austurmörk núgildandi 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 miðlægt hverfistorg við austurenda núverandi lífæðar. Þar er gert ráð fyrir möguleika á hverfistengdri þjónustu og leikskóla. Við suðurhluta hverfistorgs og leikskólalóðar verður möguleiki á framlengingu lífæðar til austurs í tengslum við mögulega framtíðaruppbyggingu.

Í norðvesturhluta hverfis er grænt svæði umhverfis fjárborg (sjá kafla 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 miðbæjarþjónustu og helstu atvinnusvæði er þó talið nauðsynlegt að gera ráð fyrir óbreyttum fjölda bílastæða m.v. það sem tíðkast hefur í nálægri íbúðarbyggð, eða tveimur stæðum fyrir hverja íbúð.

Byggðarmynstur

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 garðrými. Byggð nyrst á svæði nýtur tilkomumikils útsýnis til sjávar.

Deiliskipulagið miðar að góðu heildaryfirbragði og skýru byggðarmynstri, sem býður upp á margbreytilegar húsa- og íbúðargerðir. Íbúðarbyggð einkennist að stærstum hluta af íbúðarreitum, sem afmarkast af íbúðargötum hverfisins. Þar umlykja fjölbreytilegar gerðir íbúða / íbúðarbygginga sameiginleg, skjólgóð garðrými til afnota fyrir íbúa. Skýr skil milli garðrýmis og göturýmis munu stuðla að þægilegu og öruggu íbúðarumhverfi.
Miðsvæðis verður hverfistorg í tengslum við lífæð íbúðarbyggðarinnar. Þar er gert ráð fyrir þjónustu 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 órugg með höflegum akstursþrauta. Þar sem göngu- og hjólaleiðir þvera götur er gert ráð fyrir upphækkuðum gangbrautum. Í almennum skilmálum eru sett fram ákvæði um yfirborð göturýmis.

Gatnanet deiliskipulagssvæðis tryggir jafnt og gott flæði umferðar íbúa og þjónustuumferðar. Skýr skil milli garðrýmis íbúða og göturýmis stuðla að góðri yfirsýn, umferðaröryggi og notalegu umhverfi. Bílastæði verða almennt beint við íbúðargötur, sem gefur kost á góðri og skilvirkri nýtingu á akstursleiðum og garðrými verða ótrufluð af umferð bíla. Áhersla er lögð á órugg og vistleg göturými. Gangstéttir meðfram íbúðargötum liggja milli forgarða / garðsvæða íbúðarhúsa og bílastæða. Það tryggir öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, þar sem bílar þufa ekki að bakka yfir gangstétt út á götu. Aðalaðkomur bygginga sem liggja umhverfis garðsvæði íbúðarreita snúa almennt að íbúðargötum.

Núverandi göngu- og hjólaleið meðfram lífæð mun tengjast útivistarleið norðan íbúðarbyggðar um göngu- og hjólaleið meðfram nýrri götu, sem liggja mun til norðurs í átt að trönusvæði. 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 lífæð.

Leið strætisvagna liggur um lífæð núverandi íbúðarbyggðar vestan Dalshverfis III og tengist nýju hverfistorgi. Við hverfistorgið verður biðstöð / endastöð Strætó.

Í suðurjaðri hverfistorgs og leikskólalóðar er gert ráð fyrir möguleika á framlengingu lífæðar til austurs í tengslum við mögulega framtíðaruppbyggingu. Lífæðin myndi þá liggja frá Dalsbraut um nyrsta hluta Geirdals og til austurs eftir nýrri götu sunnan hverfistorgs og leikskólalóðar.

Útirými og opin svæði

Áhersla er lögð á aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og gróðursæla ásýnd með vönduðu og samræmdu efnisvali.

Með skipulagshugmyndinni er áhersla lögð á að styrkja göturými íbúðargatna og móta jafnframt skjólgott og notalegt garðrými hlémegin gatna. Að stærstum hluta einkennist íbúðarbyggð af byggingum sem umlykja skjólgóð innri garðrými. Garðrými fjölbýlislóða í norðurhluta hverfis skiptast í garðsvæði innan sémotahluta hvers íbúðarhúss og sameiginlegan inngarð ásamt miðlægum garðstíg fyrir hverja lóð. Sameiginlegu garðsvæðin bjóða upp á fjölbreytta notkun, t.d. með gróðri, leiksvæðum, æfingatækjum, matjurtareitum og hjólaskýlum 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 inngarðar í norðurhluta.

Samfelldur innri stígur (garðstígur) mun liggja í gegnum sameiginlega inngarða fjölbýlislóða, grenndarvöll og hverfistorg og skapa skjólríka, skemmtilega og fjölbreytta leið fyrir íbúa og tengja hverfið saman.

Í norðvesturjaðri hverfis er opið svæði umhverfis fjárborg (sjá kafla 1.6 Fornleifar). Svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins, þ.e. sameiginlegir inngarðar, hverfistorg, grenndarvöllur, leikskóli og opið svæði umhverfis fjárborg tengjast innbyrðis með stígum hverfisins.

Gróið svæði í norðurjaðri deiliskipulagssvæðis, þar sem áður voru trönur, auka fjölbreytileika hvefis. Svæði reita eftir trönur verður óbyggt og þar skapast skemmtileg tengsl milli hverfisins og opins strandsvæðis utan skipulagssvæðis. Þar tengist göngu- og hjólaleið hverfisins úr suðri við útivistarleið norðan íbúðarbyggðar nyrst á skipulagssvæði.

Bílastæði og hjólastæði

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta. Sem fyrr segir er gert ráð fyrir bílastæðum beint við íbúðargötur í stærstum hluta hverfisins, framan 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 hjólaskýlum og opnum grindum í sameiginlegum innri görðum og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga sbr. almenna skilmála þar um.

Byggð - tölulegar upplýsingar

Húsgerðir deiliskipulagsins eru skv. töflu 1. Gerð er grein fyrir einstökum húsgerðum 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

Uppgefin hámarksstærð húsgerða er samanlögð stærð A og B rýmis fyrir hverja lóð.

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

Húsgerð	Hámarksst. m²	Hæðarfjöldi	Lóðarst. m²	Nýtingarhlf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðarfj. alls	Ath.semd
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 bílgeymslu.
** D1, E1, E2 og E3 eru saman á lóð, uppgefið nýtingarhlutfall fyrir alla lóðina, íbúðafjöldi fyrir sérnotahluta hverrar húsgerðar.
*** Fjórar/fimm tveggja hæða íbúðareiningar með jafnmörgum, einnar hæðar tengeiningum sbr. sérskilmála.
**** 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 hverrar lóðar/snh.

ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2015-2030

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- OPIN SVÆÐI, HVERFISTORG, GRENNDARV.
- TRJÁGRÓÐUR / LIMGERÐI
- ÞJÓÐLEIÐ / FORNLEIFAR
- HELGUNARSVÆÐI FORNMINJA
- HELGUNARSVÆÐI HS-VEITNA
- LÓÐAMÖRK
- AFMÖRKUN SÉRNOTAHLUTA LÓÐA
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR
- reitur fyrir sorpgeymslu / sorpflokkun
- LÓÐ FYRIR DJÚPGÁMA
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ / GANGSTÉTT
- KVÖÐ UM AÐGENGI AÐ NÁGRANNALÓÐ
- BIÐSTÖÐ STRÆTÓ
- SÉRAKSTURSLEIÐ STRÆTÓ
- GRENNDARVÖLLUR
- HS VEITUMANNVIRKI - HS VEITUR
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsins koma fram í heftinu *Dalshverfi III, deiliskipulag, greinargerð og skilmálar* dags. 30. apríl 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 7. ágúst 2020 og í bæjarráðs Reykjanesbæjar þann 13. ágúst 2020.

Tillagan var auglýst frá 4. júní 2020 með athugasemdafresti til 24. júlí 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_

Kristín Mái Ólafsdóttir
BÆJARSTJÓRINN REYKJANESBÆ

Uppfært 28.10.2020 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 15.10.2020.

REYKJANESBÆR

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

Dalshverfi III

efni:
Deiliskipulag

mkv.:	teiknað	yfirfarið
1: 2000	hkb/þm	hb

teikn.nr.: **17-29 - 30000 - C**
dags.: **30.04.2020**
skrá: 17-29 GRUNNUR.vwx