

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035



BREYTING Á ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 OG OPNU SVÆÐI OP18 Í DALSHVERFI



GILDANDI AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRAÐTUR STAÐF. 25.01.2023
m.vk. 1:10 000

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

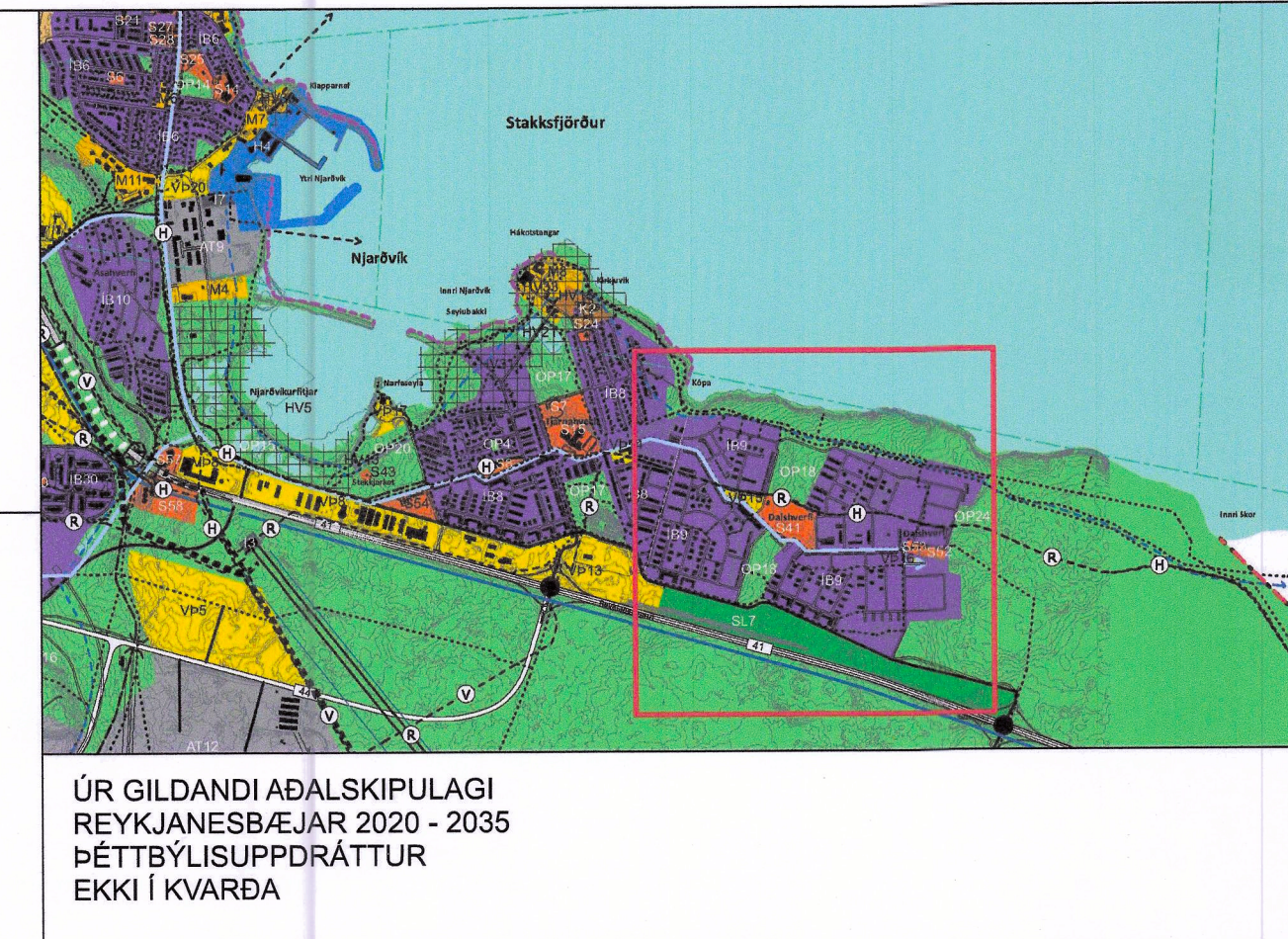
Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis [ha]
ÍB1 Heðarskólahverfi	Vallarbyggð byggð upp á árunum 1980-1995.	899	74,0
ÍB2 Holtaskólahverfi	Holtaskólahverfi byggð upp á árunum upp úr 1960	555	41,2
ÍB3 Myllubakkaskólahverfi	Íbúðarverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af tölulega smágerðum mælikvarða byggðar	420	15,4
ÍB4 Við Kellavík	Elsta íbúðar- og atvinnuverfi þegarfélagins. Margbreyttlegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbærri notkun bygginga.	470	22,3
ÍB5 Við Vatnsvævik	Röðgróð íbúðar- og atvinnuverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum mælikvarða byggðar og fjölbreytlegu efnisvali og útliti bygginga	322	10,4
ÍB6 Við Njarðvík	Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýri hverfi sem mótuðust að nokku af legu varnarliðsgrindar.	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. við Narfakotstún er nokkuð þétt eldri byggð. Gert er ráð fyrir einhverri byggð við Háskotanga, að öðru leyti telst hverfið nær fullbyggt. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá bemaðkort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hákkandi sjávarstöðu gætt. 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	Opin svæði	0,8
OP2 Njarðvíkurskógar	Opin svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Þúttvöllur	0,3
OP4 Háseyla, Innri-Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP5 Kellavíkurborg	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem uppunalegast með göngustígum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Hálmörð	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 FYRIR BREYTINGU

OP16 Suðustan við Ástrú	Mikilvæg stönd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Getur hentað vel til trjáreктar í samræmi við skipulag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á þróttavöllum og aðstöðu til þróttakúna- og tenglum við þróttamannvirkni grunnskólans.	9,7
OP19 Hafnir	Opin svæði í miðju þéttbýlisins við kirkju og kirkjugarð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skógrækt.	2,7



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRAÐTUR
EKKI Í KVARDA

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 15.04.2025

Hauddóra Frída Þorvaldsdóttir
REYKJANESBÆR

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 5. febrúar 2024

Guðrún Lára Gunnar



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRAÐTUR DAGS. 03.06.2024
m.vk. 1:10 000

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis [ha]
ÍB1 Heðarskólahverfi	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	Íbúðarverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af tölulega smágerðum mælikvarða byggðar	420	15,4
ÍB4 Við Kellavík	Elsta íbúðar- og atvinnuverfi þegarfélagins. Margbreyttlegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbærri notkun bygginga.	470	22,3
ÍB5 Við Vatnsvævik	Röðgróð íbúðar- og atvinnuverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum mælikvarða byggðar og fjölbreytlegu efnisvali og útliti bygginga	322	10,4
ÍB6 Við Njarðvík	Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýri hverfi sem mótuðust að nokku af legu varnarliðsgrindar.	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. við Narfakotstún er nokkuð þétt eldri byggð. Gert er ráð fyrir einhverri byggð við Háskotanga, að öðru leyti telst hverfið nær fullbyggt. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá bemaðkort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hákkandi sjávarstöðu gætt. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.	836	68,8
ÍB9 Dalshverfi	Íbúðir af fjölbreyttri gerð í ein- og fjölbýli.	1.400	89,2

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP1 Krossholt, Baugholt	Opin svæði	0,8
OP2 Njarðvíkurskógar	Opin svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Þúttvöllur	0,3
OP4 Háseyla, Innri-Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP5 Kellavíkurborg	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem uppunalegast með göngustígum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Hálmörð	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 EFTIR BREYTINGU

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 höflega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innviði sem eru til staðar.

Tillaga að breytingu

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér stækkun 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 haldast þó bæði samfelld. Með því að minnka opnu svæðin skapast betri skjólmyndun og byggðin tengist betur innbyrðis. Þegar horft er til ofangreindra deiliskipulagsáttana í gildi og þeirra sem eru nú í vinnslu í Dalshverfi, nálgast heildaríbúðarfjöldinn 1.400 íbúðir innan íbúðarsvæðisins ÍB9. Með lítilri 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 Byggingarþróun og íbúaspá.

OP16 Suðustan við Ástrú	Mikilvæg stönd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Getur hentað vel til trjáreктar í samræmi við skipulag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á þróttavöllum og aðstöðu til þróttakúna- og tenglum við þróttamannvirkni grunnskólans.	4,7
OP19 Hafnir	Opin svæði í miðju þéttbýlisins við kirkju og kirkjugarð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skógrækt.	2,7

Stækkun 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 boðmagn til að taka við fjölgun íbúða í hverfinu og því kallar aðalskipulagsbreytingin ekki á stækkun þeirra innviða. Núverandi götakerfi 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 ónákvæmni 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 stækkun íbúðarsvæðisins 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. Lítil breyting er gerð á lýsingu IB9 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.

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

efni:
Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035.
Breyting á ÍB9 og OP18 í Dalshverfi.

m.vk.: 1:10 000 | teikn.: ASP | rýni.: HKB | dags.: 8.11.2024
verknr.: [teikn. nr.] | útgáfa: [stjóst] | síðast breytt: 18-13
bls.: 1 | skrá: 18-13 GRUNNUR_vwx