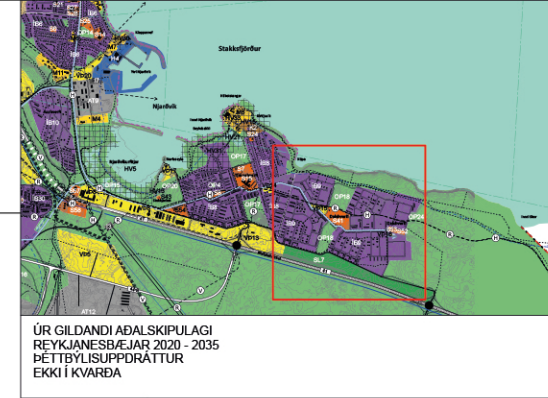


# BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035 - VINNSLUTILLAGA



## BREYTING Á ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 OG OPNU SVÆÐI OP18 Í DALSHVERFI



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

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis (ha)
IB1 Heðdalsdalshverfi	Vallarbyggð byggð upp á árunum 1980 - 1995.	899	74,0
IB2 Heðdalsdalshverfi	Heðdalsdalshverfi byggð upp á árunum upp úr 1900	555	41,2
IB3	Íbúðarsvæði frá miðri síðustu óst. Yfirbragð einkenmið af tilbúðlega smágerðum meðlívandi byggðum	420	15,4
IB4 Vöð í Keflavík	Elsta íbúðar- og atvinnuverfið þegar félagsins. Margfeyrtað yfirbragð einkenmið af smágerðri byggð og fjölbærri nokkun byggjunga.	470	22,3
IB5 Vöð í Vatnsvævi	Rögnveit íbúðar- og atvinnuverfið frá miðri síðustu óst. Yfirbragð einkenmið af smágerðum meðlívandi byggðum og fjölbærlegu efnisvali og uterri byggjunga.	322	10,4
IB6 Vöð í Njarðvík	Fléstar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í lengjum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýrrí hverní sem mótuðust af lögu varnarliðgerðingur.	521	35,2
IB7 Múshverfi	Múshverfið byggð upp á árunum eftir 1985.	384	18,1
IB8 Tjarnahverfi	Íbúðir af fjölbreyttu gerð sem byggð hafu upp s.l. áratugi. Norðvestast á svæðinu, s.s. við Naftaklestin er nokkuð þétt eldri byggð. Gerð er ráð fyrir efnisverri byggð við Háskotungu, að öðru leyti tekið hverní nær fullbyggð. Svæðið nær að hluta mdu fyrir 4 m hæðarlínu, sá þennast fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa háskotungu sjávarstöðu gæfir. Múner er fallið um sjávarstöðu skafa 7,4,3 um sjávarföð.	836	68,6
IB9 Dalshverfi	Hverfið er eini uppbyggjunga. Íbúðir af fjölbreyttu gerð.	1.019	84,2
IB10 Ásahverfi	Hverfið er eini lúsbævaðinu. Í hverfinu eru	168	25,9

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð (ha)
OP1 Krossholt, Bæjahlétt	Opn svæði	0,8	0,8
OP2 Njarðarstígur	Opn svæði vestan Múshverfis. M.a. skógrætt. Gerð er ráð fyrir göngugötum um svæðið.	44,5	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Pósthúsið	0,3	0,3
OP4 Háeyri, Innri Njarðvík	Leiksvæði.	0,2	0,2
OP5 Keflavíkurborg	Opn svæði sem gerð er ráð fyrir að haldi sér sem uppbyggingar með göngugötum um svæðið. Áttanhálsnið skógrætt.	38,3	38,3
OP6 Múshverfi	Opn svæði sem gerð er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6	44,6

Opin svæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð (ha)
OP15 Salsbrútan við Ásbú	Málavangur á milli af Reykjanessbrátt. Gerð er ráð fyrir göngugötum um svæðið. Fjölbærri eru til skógrættar.	24,4	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opn svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dularsvæði í anda aðalskipulagsþess sem framkvæmt hefur verið. Gerðar hentar vel til frjálsleikja í samræmi við skólagætt.	12,7	12,7
OP18 Dalshverfi	Opn svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dularsvæði í anda aðalskipulags þess sem framkvæmt hefur verið. Gerð er ráð fyrir uppbyggingu á þjónustuhúsum og aðbúðar til þjónustuhúsa í tengingum við þjónustumarkaðinn.	9,7	9,7
OP19 Hákur	Opn svæði milli þéttbýlisins við líkju og Kirkjubæj. Gerð er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dularsvæði og skólagætt.	2,7	2,7

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 FYRIR BREYTINGU



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

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis (ha)
IB1 Heðdalsdalshverfi	Vallarbyggð byggð upp á árunum 1980 - 1995.	899	74,0
IB2 Heðdalsdalshverfi	Heðdalsdalshverfi byggð upp á árunum upp úr 1900	555	41,2
IB3	Íbúðarsvæði frá miðri síðustu óst. Yfirbragð einkenmið af tilbúðlega smágerðum meðlívandi byggðum	420	15,4
IB4 Vöð í Keflavík	Elsta íbúðar- og atvinnuverfið þegar félagsins. Margfeyrtað yfirbragð einkenmið af smágerðri byggð og fjölbærri nokkun byggjunga.	470	22,3
IB5 Vöð í Vatnsvævi	Rögnveit íbúðar- og atvinnuverfið frá miðri síðustu óst. Yfirbragð einkenmið af smágerðum meðlívandi byggðum og fjölbærlegu efnisvali og uterri byggjunga.	322	10,4
IB6 Vöð í Njarðvík	Fléstar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í lengjum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýrrí hverní sem mótuðust af lögu varnarliðgerðingur.	521	35,2
IB7 Múshverfi	Múshverfið byggð upp á árunum eftir 1985.	384	18,1
IB8 Tjarnahverfi	Íbúðir af fjölbreyttu gerð sem byggð hafu upp s.l. áratugi. Norðvestast á svæðinu, s.s. við Naftaklestin er nokkuð þétt eldri byggð. Gerð er ráð fyrir efnisverri byggð við Háskotungu, að öðru leyti tekið hverní nær fullbyggð. Svæðið nær að hluta mdu fyrir 4 m hæðarlínu, sá þennast fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa háskotungu sjávarstöðu gæfir. Múner er fallið um sjávarstöðu skafa 7,4,3 um sjávarföð.	836	68,6
IB9 Dalshverfi	Hverfið er eini uppbyggjunga. Íbúðir af fjölbreyttu gerð.	1.400	89,2
IB10 Ásahverfi	Hverfið er eini lúsbævaðinu. Í hverfinu eru	168	25,9

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð (ha)
OP1 Krossholt, Bæjahlétt	Opn svæði	0,8	0,8
OP2 Njarðarstígur	Opn svæði vestan Múshverfis. M.a. skógrætt. Gerð er ráð fyrir göngugötum um svæðið.	44,5	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Pósthúsið	0,3	0,3
OP4 Háeyri, Innri Njarðvík	Leiksvæði.	0,2	0,2
OP5 Keflavíkurborg	Opn svæði sem gerð er ráð fyrir að haldi sér sem uppbyggingar með göngugötum um svæðið. Áttanhálsnið skógrætt.	38,3	38,3
OP6 Múshverfi	Opn svæði sem gerð er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6	44,6

### 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 IB9 og OP18 í Reykjanesbæ. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er að þetta hóflega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innvið sem eru til staðar.

### Tillaga að breytingu

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér stækkun á íbúðarsvæði Dalshverfis IB9 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 skjólmýndun og byggðin tengist betur innbyrðis. Þegar horft er til ofangreindra deiliskipulagsáætlauna í gildi og þeirra sem eru nú í vinnslu í Dalshverfi, nálgast heildaríbúðarfjöldinn 1.400 íbúðir innan íbúðarsvæðisins IB9. Með tilliti til þess liggur fyrir að auka þarf íbúðarfjölda með aðalskipulagsbreytingunni, þá er íbúðarfjöldur oran í Reykjanesbæ en gerð var ráð fyrir, sbr. kafli 2.3 Byggingarþróun og íbúaspá.

Stækkun íbúðarsvæðisins IB9 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 mögln 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. IB9 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 IB9 og IB9A sem gerði það að verkum að samtals íbúðarfjöldi fyrir Dalshverfi IB9 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 IB9 stækkar úr 84,2 ha í 89,2 ha. Fjöldi íbúða fer úr 1.019 í 1.400 íbúðir. Opnu svæðið OP18 minnkar úr 9,7 ha í 4,7 ha. 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 þessarar aðalskipulagsbreytingar eru óveruleg. Sjá nánar Skipulags- og matslýsing dags. júní 2024.

### Samþykkt og staðfesting

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

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

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 IB9 og OP18 í Dalshverfi.

m.vk.: 1:10 000 teikn.: tyni dagst.: ASP HKB 3.06.2024  
verknr.: teikn. nr. útgáfa síðast breytt: 18-13

bls. 1 skrá: 18-13 GRUNNUR.vwx