

## GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:2000

Í gildi er deliskipulag „Dalshverfi 2. áfangi“ sem samþykkt var í bæjarráði 19. desember 2006.  
Síðast breytt (skólað) með samþykkt í bæjarráði 7.9.2021 og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 16.11.2021.

## GREINARGERD

### Tillaga að deliskipulagsbreitingu

Í gildi er deliskipulagið Dalshverfi 2. áfangi, samp. í bæjarráði 19.12.2006, síðast breytt með samp. í bæjarráði 7.9.2021, sem tók gildi með auglysingum í B-deild Stjórnartíðinda 16.11.2021 (skólað).

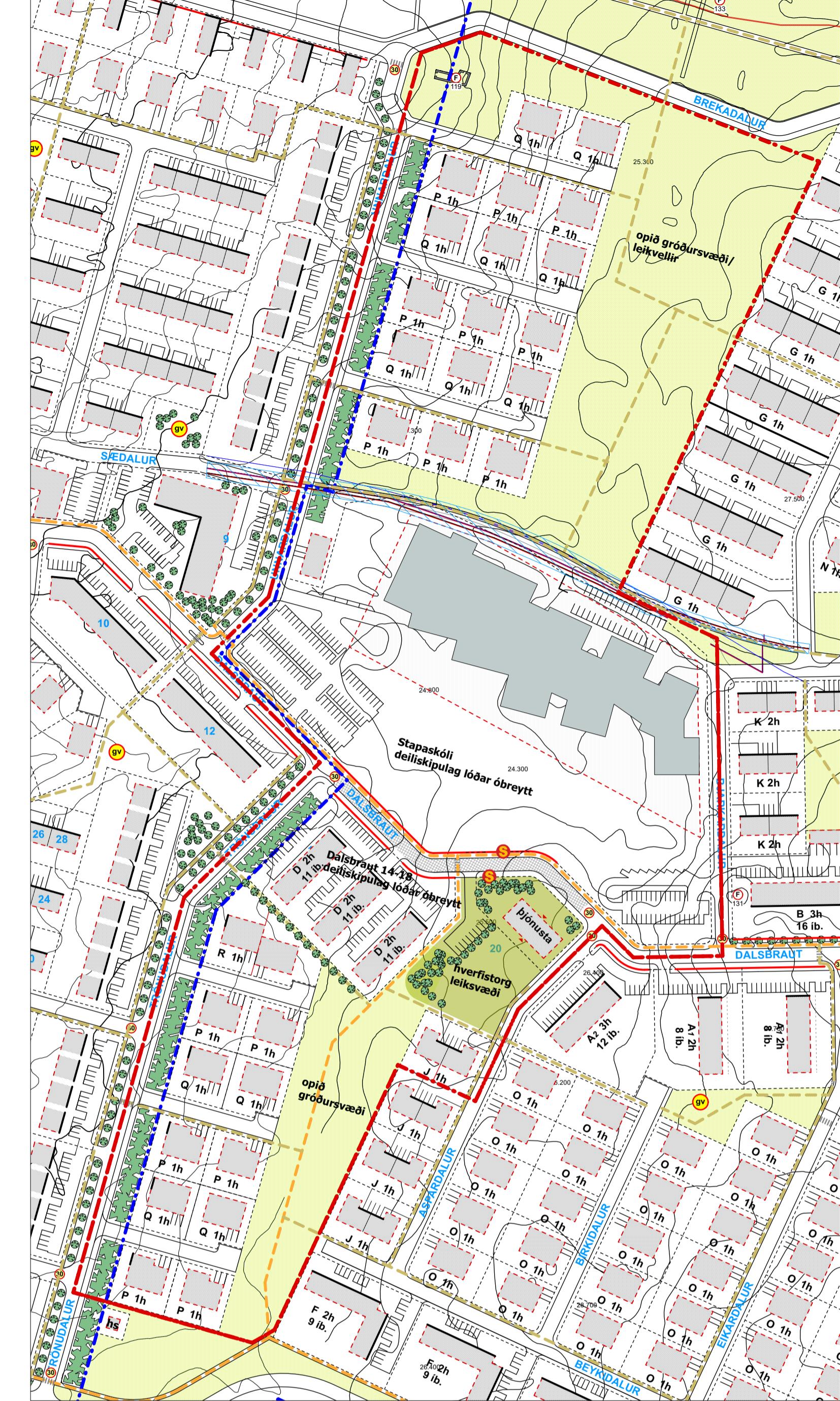
Með tillögum að deliskipulagsbreitingu er bætt við 31 ibúð í einnarr hæðar sérbýli á vesturlithu svæðis, sem skilgreint er sem opíð svæði í gildandi deliskipulagi, norðan og sunnan Stapskóla. Svæðið er skilgreint sem opíð svæði, OP18 í gildandi aðalskipulagi. Í norðurhluta verða 17 einbýlishús og í syðri hluta 10 einbýlishús ásamt tveimur þarhúslóðum (4 ibúðum). Einig er ráð tillaga að hverfistorgi með leiksvæði og möguleika á verslunar-/þjónustuhúsnæði sunnan Dalsbrautars á móts við Stapskóla. Svæði hverfistorgs er skilgreint sem leiksvæði í gildandi deliskipulagi, en er hluti ibúðarsvæðis IB9 í gildandi aðalskipulagi.

**Aðdragandi, forsendar og markmið**  
Hugmyndir hafa verið uppi hjá Reykjanessbær um að breyta opnum svæðum, sem mynda grænan geira norðan og sunnan Stapskóla og bæta við sérbýlislóðum á hluta þess. Aðstæður þessa eru m.a. að opna svæðin þykja umfangsmikil og vindasöm, myndi rоф í hverfinu og nýtt ekki sem skyldi.

Þetta gefur kost á hólfegri þéttingu númerandi byggðar og möguleika á að koma til móts við eftirlitningu eftir sérbýli í hverfinu. Göturnar Tröndulur og Unnardalur mynda tengingu milli Stapsbrautars, Dalsbrautars og Brekkadals. Þær liggja meðfram vesturlithu opna svæðisins og þjóna ibúðarsvæði til vesturs. Með því að leggja nýjar, stuttar botnlangaþáttur til austurs út frá götunum nýtt númerandi gatnakerfi vel. Opin græn svæði minnka, en verða engu að síður samfellt útivistar- og leiksvæði.

Með deliskipulagsbreitungum 2021 um staðkun skólaðar var leikskólað sameinuð grunnskólaði fyrir nýjan grunn- og leikskóla, Stapskóla. Þar sem ekki verður þór fyrir leikskólað sunnan Dalsbrautars skv. gildandi deliskipulagi, nýtt staðsettningum vel fyrir miðlað hverfistorg með leiksvæði og möguleika á verslun/þjónustu nálgægt almenningssamgongum, stígum og skóla.

Deliskipulagsbreiting kallar ekki á staðkuninn innviða.



## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, 1:2000

Markmið deliskipulagsbreitingar er að nýta innviði sem best, koma til móts við ósk um aukði sérbýli og halda samtímis í umhverfisleg gæði hverfisins með miðlægu opnu grænu svæði.

### Aðalskipulag - skipulagsleg staða og fyrirhugaðar breytingar

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanessbær 2020 - 2035 er landnotkun fyrir svæði innan afmörkunar deliskipulagsbreitingar skilgreind skv. eftirfarandi:

- OP18 - opíð svæði við skóla og þjónustu hverfisins.
- S41 - samfélagsþjónusta, Stapskóla - grunn- og leikskóla.
- IB9 - ibúðarsvæði, Dalshverfi.

Með tillögum að deliskipulagsbreitingu verður sótt um breytingu aðalskipulagi skv. eftirfarandi:

- Landnotkun á vesturlithu opins svæðis OP18 (bæði til norðurs og suðurs) verði breytt í ibúðarsvæði, IB9.
- Í gildandi deliskipulagi frá 2006 er ibúðarlöðin Dalsbraut 14-18 skilgreind. Misráemi er milli þéttbýlisupprættar gallandi aðalskipulags annars vegar og deliskipulags hins vegar, þar sem landnotkun ibúðarlöðar er sýnd sem hluti opins svæðis OP18 á þéttbýlisupprætti. Þetta misráemi verður leidrétt með breytingu aðalskipulags, þar sem landnotkun löðar verður breytt í ibúðarsvæði IB9.

Eftirfarandi svæði innan marka deliskipulagsbreitingar verða óbreytt í aðalskipulagi:

- Landnotkun fyrir svæði hverfistorgs skv. tillögum að deliskipulagsbreitingu er skilgreind sem ibúðarsvæði IB9 og helst óbreytt.
- Svæði S41, Stapskóla, helst óbreytt.

### Skipulags- og matslysing vegna aðalskipulagsbreitingar

Samræð við undirbúnung ættunara

Í skipulags- og matslysingu vegna aðalskipulagsbreitingar dags. í júní 2024 er gerð grein fyrir kynningum og samráði skv. grein 5.2 í skipulagsreglugerð.

### Umhverfismat

Gerð er grein fyrir umhverfismati vegna aðalskipulags í matslysingu dags. júní 2024.

### Afmörkun svæðis deliskipulagsbreitingar

Svæði deliskipulagsbreitingar nær að Brekkadal til norðurs, ibúðarsvæði Seljudals 2-50, Bjarkardals 2-14, hluta Dalsbrautars, Aspardsals 1/2-10 og Beykidalos 2 til austurs, til suðurs að löð HS Veitna (norðan Stapsbrautars) og til vesturs að Tröndul, hluta Dalsbrautars og Unnardal (í miðlinu gata).

Afmörkun deliskipulagsbreitingar kemur fram á deliskipulagsupprætti, staðræv svæðis er um 12,8 ha. Löð Stapskóla og fjölbýlisþúsláður við Dalsbraut 14-18 falla innan þessa svæðis, en eru óbreyttar frá gildandi deliskipulagi.

Mörk deliskipulagsbreitingar ná vestur fyrir mörk deliskipulagsvæðis Dalshverfi 2. áfangi, inn að deliskipulagsþúsláðar Dalshverfi 1. áfangi. Um er að ræða göturmiði austan miðlinu Tröndulards og Unnardals ásamt 12 m breði svæði fyrir trjábæti.

Með deliskipulagsbreitingu færast mörk skipulagsvæðis Dalshverfi 2. áfanga skv. þessu. Samhlið tillögum að deliskipulagsbreitingu persi er gerð tillaga að breytingu að deliskipulagsþúsláðar Dalshverfi 1. áfangi (samb. í bæjartíði 6.9.2005, síðast breytt 2021 með breyttum mörkum deliskipulagsvæðis) á þann veg að austurmörk þess falli að breyttum vesturmörkum Dalshverfi 2. áfangi. Verður sú breytingu auglýst samhlið tillögum að deliskipulagsbreitingu Dalshverfi 2. áfanga.

### Umhverfi svæðis deliskipulagsbreitingar

Land skipulagsvæðis ris frá vestri til austurs. Á norðurhluta frá 17 m.y.s. í NV horni í 28 m.y.s. til austurs. Á suðurhluta frá 20 m.y.s. í vestri upp í 26 m.y.s. í austurmörkum. Jarðvegur er fremur grunnur. Nordan svæðis er opíð svæði að strandlengju sem einkennist af þverhníptum björgunum í sjó fram. Sunnan svæðis er Stapsbraut. Aðliggjandi ibúðarsvæði er 1-2 hæða. Stapskóla er 1-3 hæða.

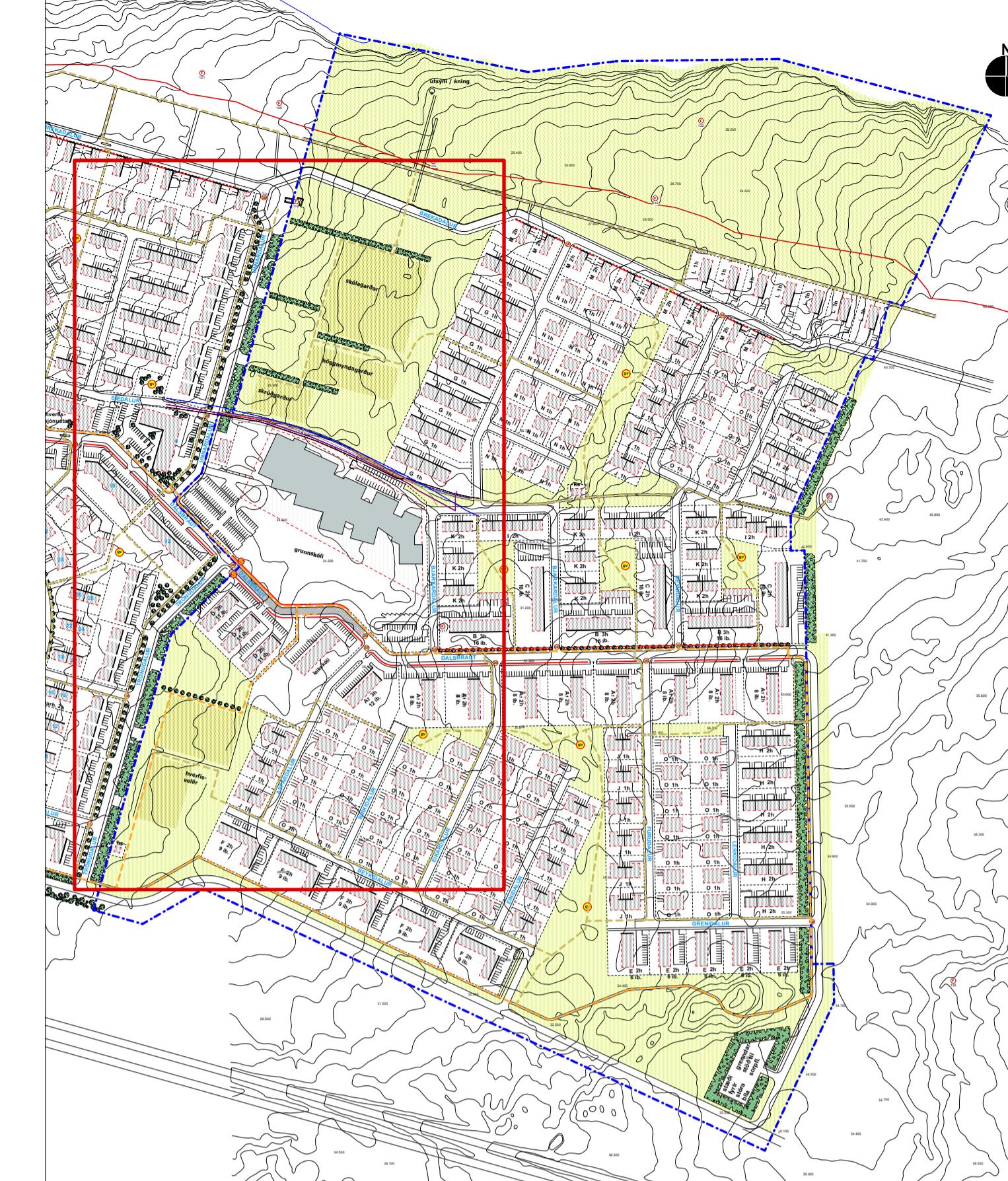
### Samgöngur og aðkomur

Akkursaðkomur nýra einbýlislöða og annarrar parhúslöðar eru um nýjar ibúðargötur til austurs frá Tröndul og Unnardal. Ibúðargöturnar þjóna 4 ibúðum hver frá Tröndul og 5-6 ibúðum frá Unnardal. Aðkomar parhúss sunnan hverfistorgs er um númerandi gótu, Aspardsal. Umferð bila er mest til Tröndul og er brýnt að vanda þó vel göngugúveranir (synileika og sjón lengdir). Tröndulur verði 23 m.

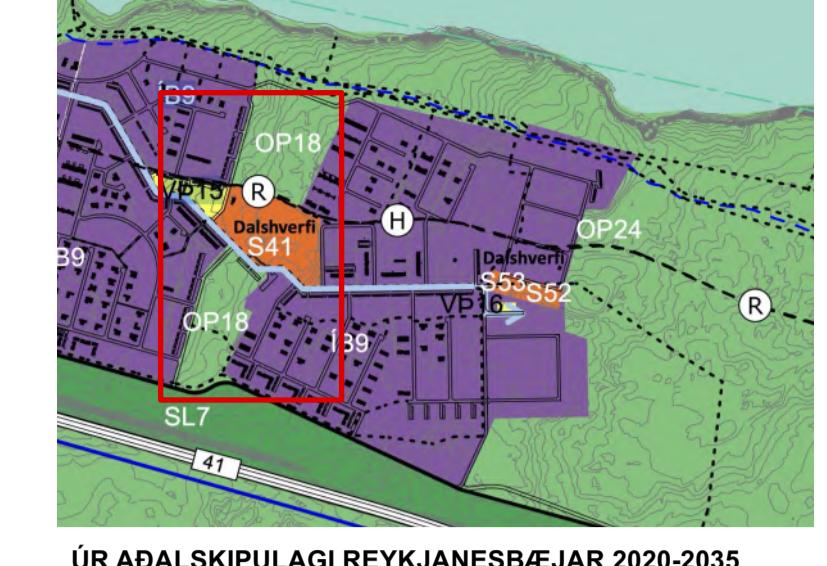
Minnsti fjarlægð löðar austan forleifa frá synilegum útmörkum er yfir 22 m. Komi í jöss fornminnir undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stóðva verkið og skýra Minjasafn Islands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

### Kvaðir - veitur

Háspennu- og hitaveitulagnir í umsjá HS Veitna ligga í jörðu við norðurmörk skólaðar. Á deliskipulagsupprætti er gerð grein fyrir helgunarsvæði lagna.



GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:5000



ÚR ADALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

## SKÝRINGAR

OPID SVÆÐI Á BÆJARLANDI
BYGGINGARLÍNA
BYGGINGARREITUR
STAPASKÓLI
TRJAGRÓÐUR / LIMGERDI
HELGINARSVÆÐI HS-VEITNA
MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
LÖÐAMÖRK
LÖÐARVEGGUR Á LÖÐAMÖRKUM
GRENNNDARVÖLLUR
GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN
VEITMANNIRVIK HS VEITNA
BIDSTÖÐ STRÆTÓ
AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
SKRÁÐAR FORNLIFAR
MEGINSTIGUR / STOFNSTIGUR
GÖNGULEID / TENGISTIGUR
AFMÖRKUN SÉRFNOTAHULTA LÖÐAR
HÁMARKSBYGGINGARMAGN INNAN BYGGINGARREITS (LEIDBEINANDI FORM)

Deiliskipulagsbreiting þessi sem fengið hefur meðförd í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjanessbær þann 20. og í bæjarráð Reykjanessbær þann 20.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_ 20\_ með athugasemdafesti til \_\_\_\_ 20\_.

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

Ath. Deiliskipulagsupprættar tekur aðeins til breytinga innan afmarkaðs svæðis deliskipulagsbreitingar.

breytingi skýring: \_\_\_\_\_ | dags: \_\_\_\_\_

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

## Dalshverfi 2. áfangi

efni:

Tillaga að deliskipulagsbreitingu

mvk.: 1:2000, 1:5000

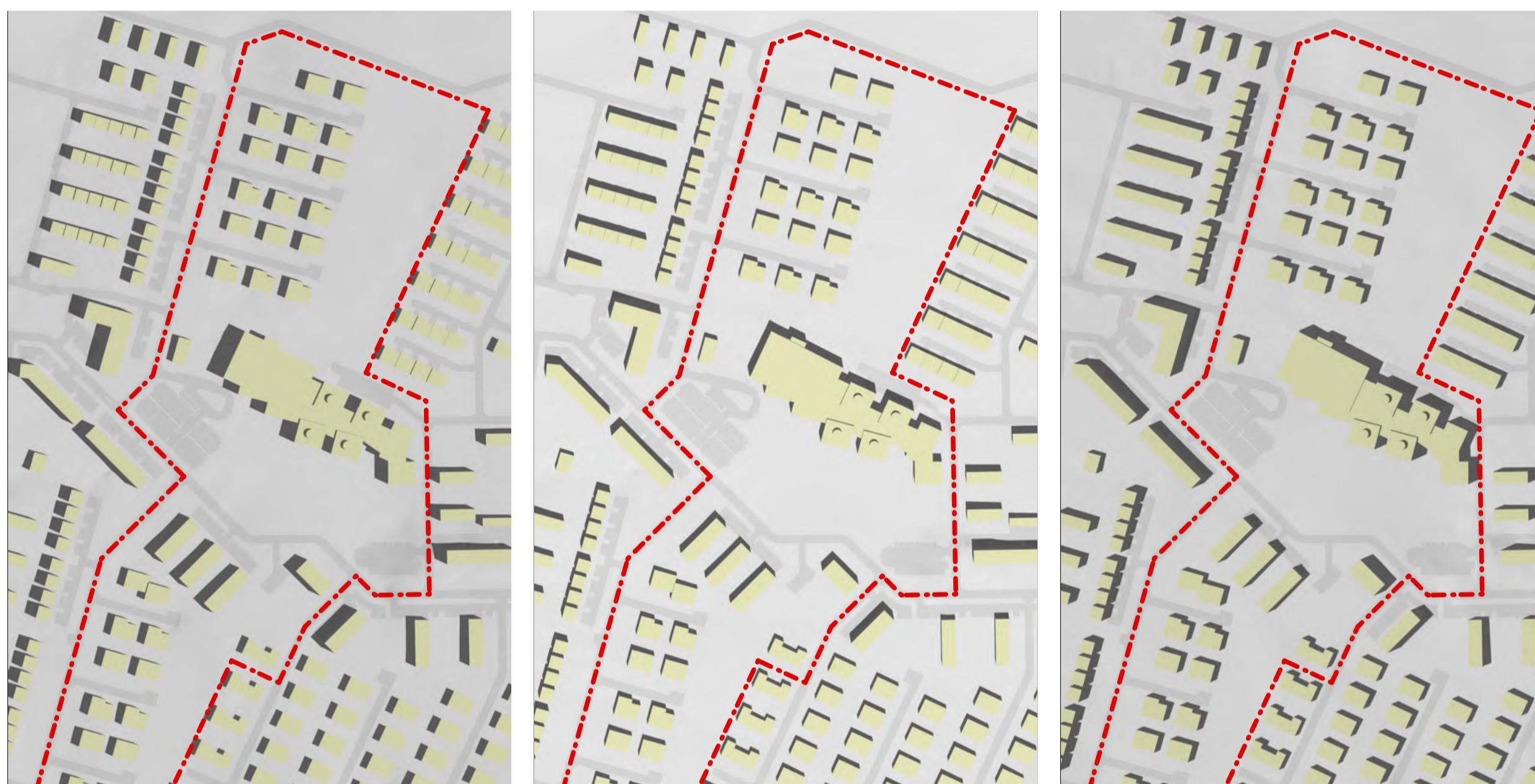
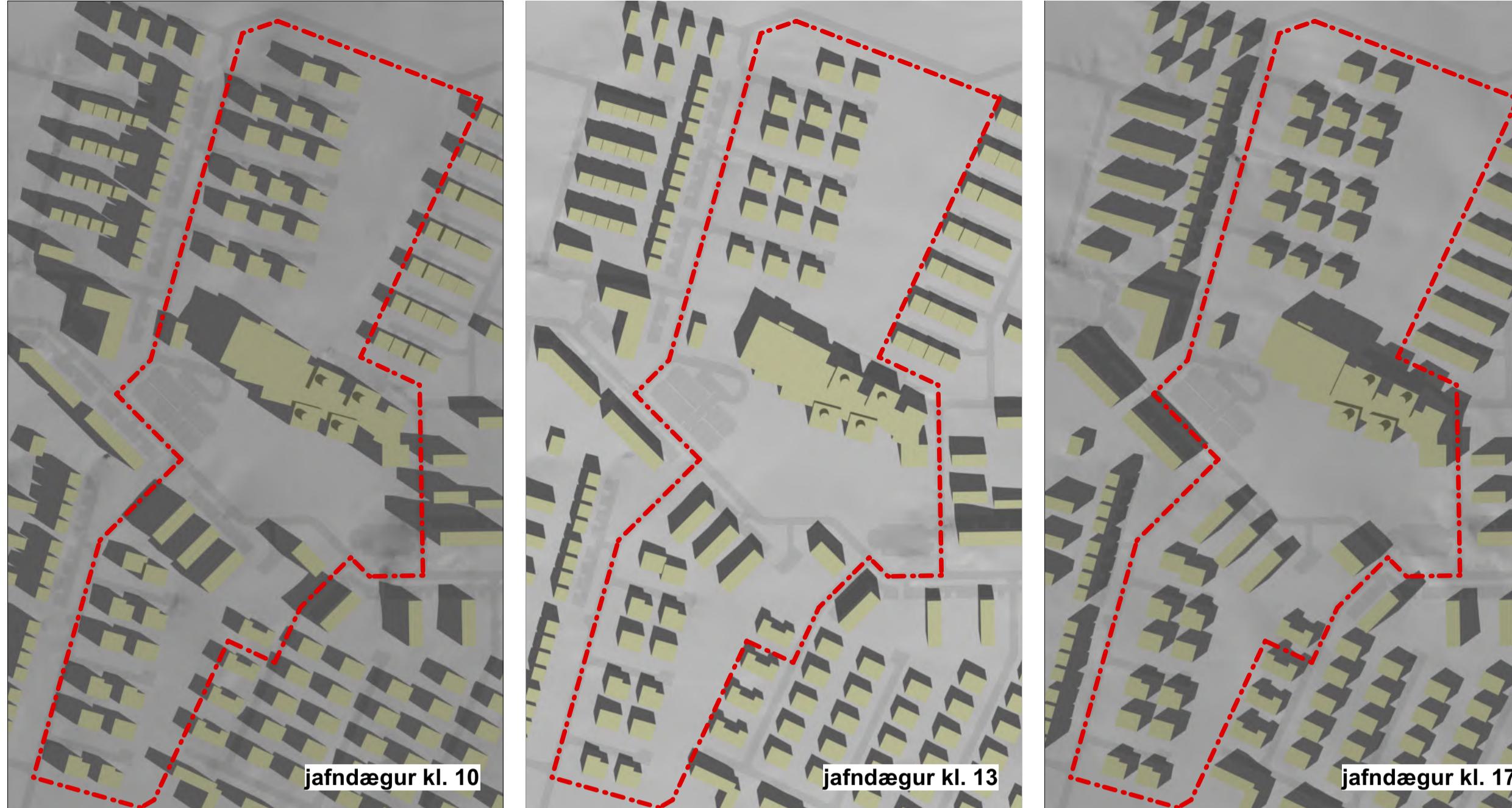
teiknað: yfirfarði

hkb asþ

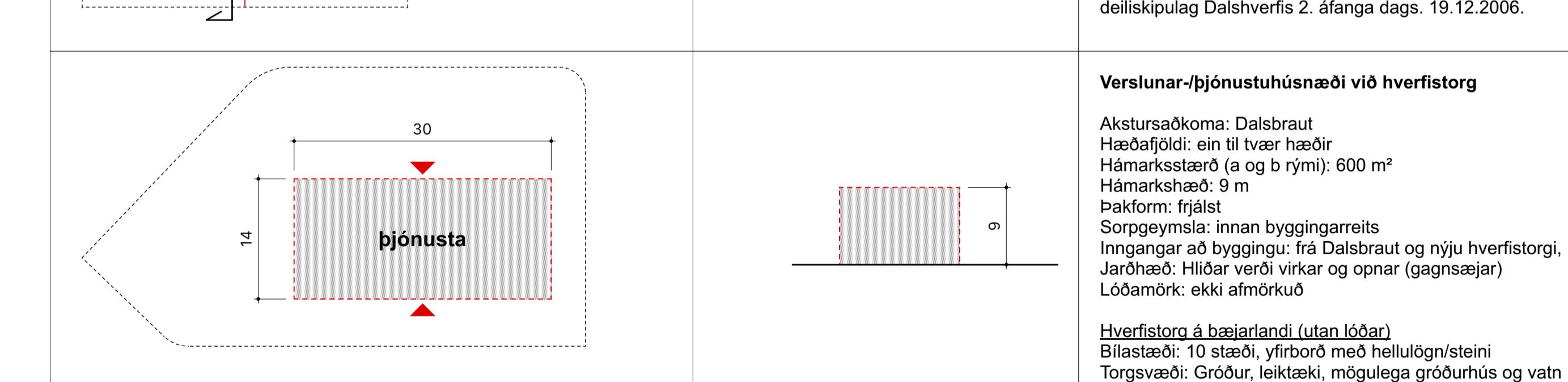
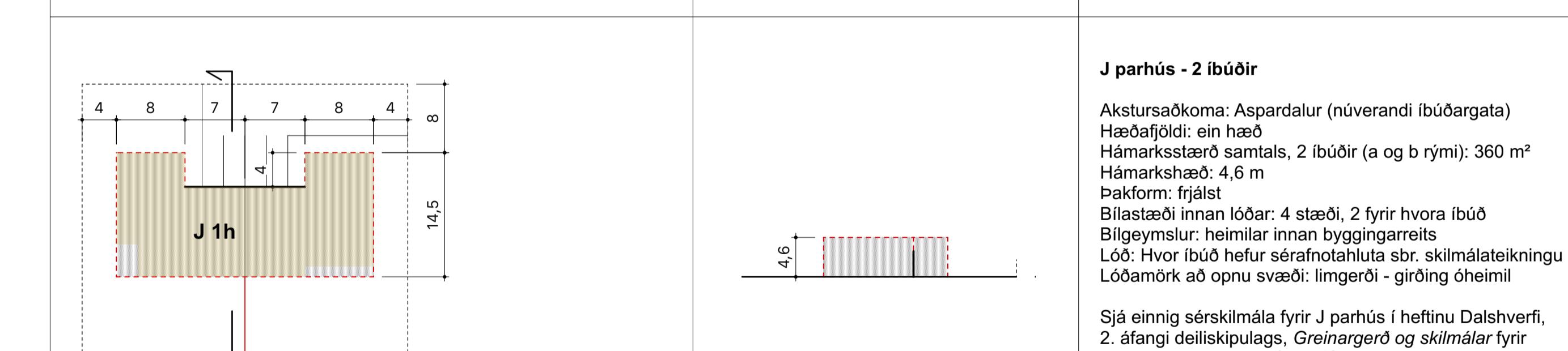
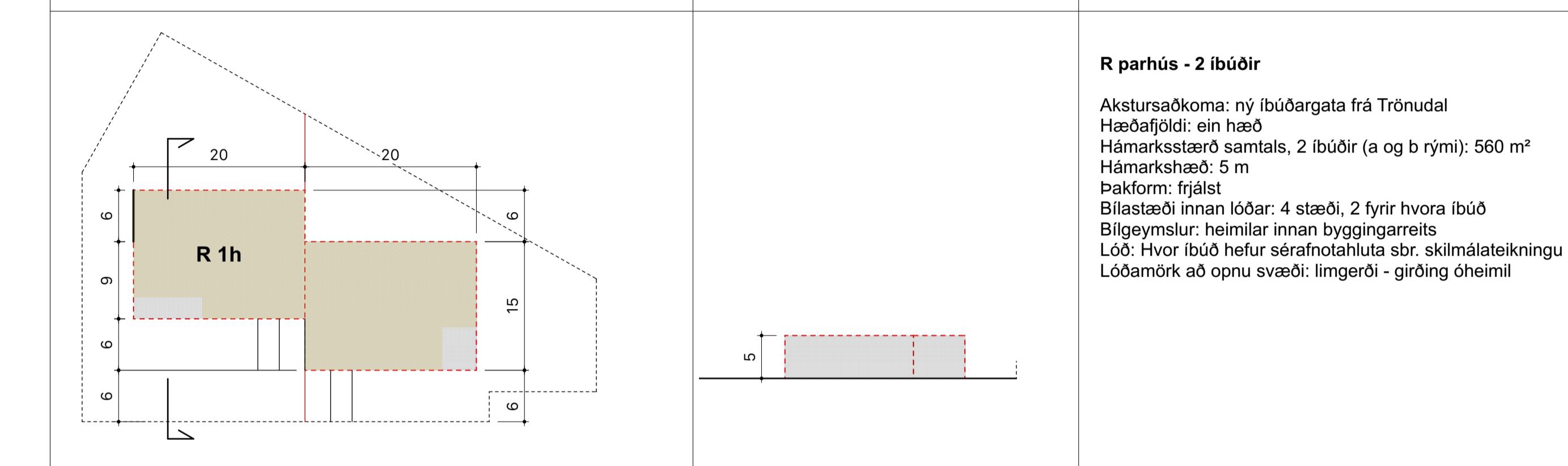
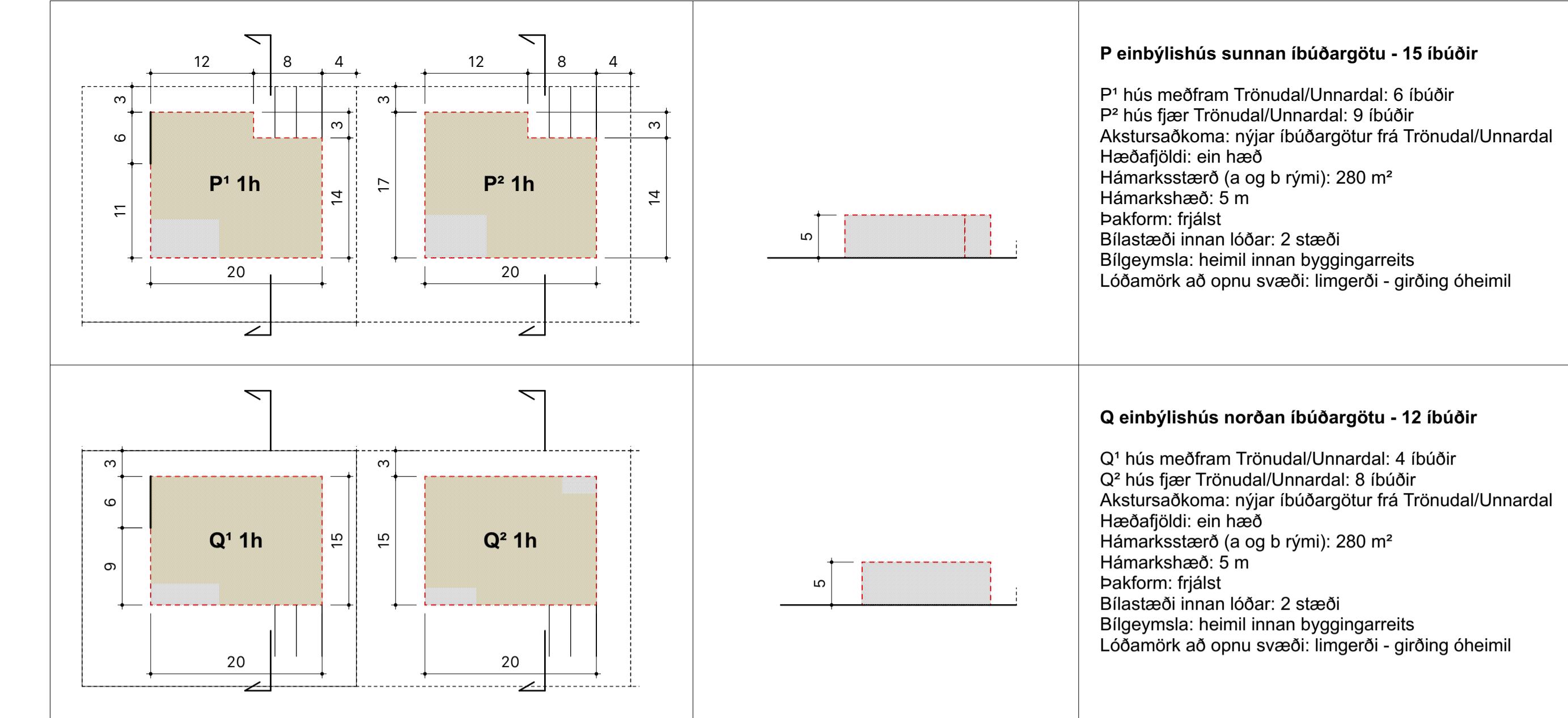
teikn.nr.: 05-07-30000

dags.: 5.6.2024

skrá: 05-07 GRUNNUR.vwx



SKUGGAVARP 1:4000



#### Verslunar-/þjónustuhúsnaði við hverfistorg

Akstursaðkoma: Dalsbraut

Hæðafjöldi: ein til tvær hæðir

Hámarksstærð (a og b rými): 600 m<sup>2</sup>

Hámarkshaed: 9 m

þakform: frjálist

Sorpreysslur: innan byggingu: frá Dalsbraut og nýju hverfistorgi.

Inngangar að byggingu: frá Dalsbraut og nýju hverfistorgi, Jarðhæð. Hliðar verði virkar og opnar (gagnsæjar)

Lóðamörk: ekki afmörkuð

Hverfistorg á bæjarlandi (utan lóðar)

Bilastæði: 10 stæði, yfirborð með hellulogn/steini

Torgsvæði: Gróður, leiktaiki, mögulega gróðurhús og vatn

SKILMÁLATEIKNINGAR, 1:500

#### SKILMÁLAR

##### Almennir skilmálar

Visað er í almenna skilmála, sem settir eru fram í kaflanum *Someiginleg ákvæði í heftinu Dalshverfi, 2. áfangi deliðskipulags, Greinargerð og skilmálar*, sem er hluti deliðskipulags Dalshverfis, 2. áfanga samp. 2006 með aðrönnum breytingum. Almennir skilmálar sem þar eru settir fara gilda með eftirfarandi undantekningum / áherslubreytingum með vísan í kaflaheiti:

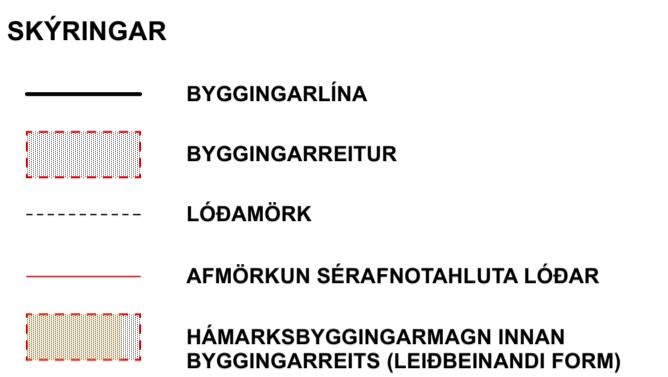
- **Byggingar.** Þákerð er frjáls, ekki er sýnt leiðbeinandi þakform.
- **Bilgeymslur og bilastæði.** Heimilt er að gera ráð fyrir bilgeymslu sérbýlis innan byggingarreits, en ekki er krafra um það.
- **Sorp.** Í sorpreysslum fyrir sérbýli skal gera ráð fyrir fjölda og magni sorplíta í samræmi við lög nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs, en innleiðing á nýju flokkunarkerfi lauk árið 2023. Flokkað er í fjóra flokka á hverju heimili.

##### Sérskilmálar

Fyrir J-parhús gilda sérskilmálar gildandi deliðskipulags frá 2006, með undantekningu um krófu um innbyggða bilgeymslu og að þakform er frjálist sbr.

kafla um almenna skilmála hér að framan.

Gerð er grein fyrir sérskilmálum íbúðarhúsaða P, Q, R og J og verslunar-/þjónustuhúsnaðis skilmálateikningum og skýringartexta hér að ofan.



breyting: skýring: dags:

REYKJANESBÆR

KANON ARKITEKTAR

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

#### Dalshverfi 2. áfangi

efni: Skýringaruppráðrattur og skilmálar

mkv.: 1:4000, 1:500

teikn.nr.: 05-07-3001

dags.: 5.6.2024

skrá: 05-07 GRUNNUR.vwx