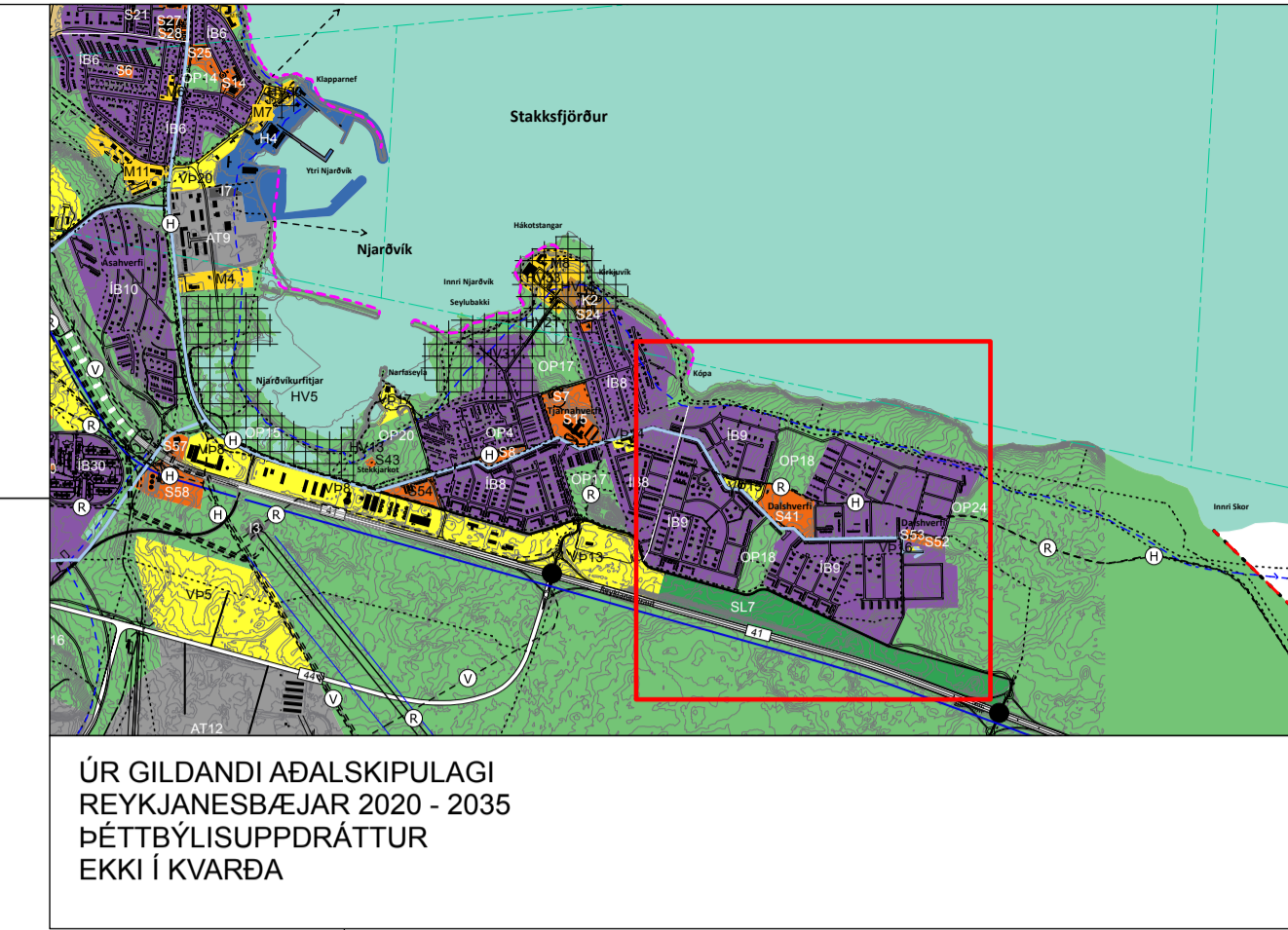


# BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035 - VINNSLUTILLAGA



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



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035 ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR EKKI Í KVARDA



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

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis (ha)
IB1 Heiðarskólahverfi	Vallarbyggð byggð upp á árunum 1980 – 1995.	899	74,0
IB2 Holtaskólahverfi	Holtaskólahverfi byggð upp á árunum upp úr 1960	555	41,2
IB3 Myllubakkaskólahverfi	Íbúðarverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af titlóluga smágerðum malikvarða byggðar	420	15,4

IB4 Við Keflavík	Elsta íbúðar- og atvinnuverfi bæjarfélagsins. Margbreyttlegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbreyttri notkun bygginga.	470	22,3
IB5 Við Vatnsnesvík	Röðgröð íbúðar- og atvinnuverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum malikvarða byggðar og fjölbreytlegu efnisvali og útliti bygginga	322	10,4
IB6 Við Njarðvík	Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýrri hverfi sem mótuðust að nokkru af legu varnarliðsgrindar.	521	35,2
IB7 Móahverfi	Móahverfið byggð upp á árunum eftir 1985.	384	18,1
IB8 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 Hákotstanga, að öðru leyti teki hverfið nær fullbyggð. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hækjandi sjávarstöðu gætti. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.	836	68,8
IB9 Dalshverfi	Hverfið er enn í uppbyggingu. Íbúðir af fjölbreyttri gerð.	1.019	84,2
IB10 Ásahverfi	Hverfið er enn í uppbyggingu. Í hverfinu eru	168	25,9

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Stærð (ha)
OP1 Krossholt, Baugholt	Opnð svæði	0,8
OP2 Njarðvíkarskógar	Opnð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Puttvöllur	0,3
OP4 Háseyla, Innri Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP5 Keflavíkurborg	Opnð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem uppunagætt með göngustígum um svæðið. Aframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Háseyla	Opnð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6

OP16 Suðustan við Ásbú	Milkhvæg sjónd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opnð 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 skólag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opnð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íbrottaðum og aðstöðu til íbrottaðunar í tengjum við íbrottaðamennski grunnskólans.	9,7
OP19 Halnir	Opnð svæði í miðju þéttbýlinni við Kirkjuvík og Kirkjubæ. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skrifstofu.	2,7

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 FYRIR BREYTINGU



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

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis (ha)
IB1 Heiðarskólahverfi	Vallarbyggð byggð upp á árunum 1980 – 1995.	899	74,0
IB2 Holtaskólahverfi	Holtaskólahverfi byggð upp á árunum upp úr 1960	555	41,2
IB3 Myllubakkaskólahverfi	Íbúðarverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af titlóluga smágerðum malikvarða byggðar	420	15,4

IB4 Við Keflavík	Elsta íbúðar- og atvinnuverfi bæjarfélagsins. Margbreyttlegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbreyttri notkun bygginga.	470	22,3
IB5 Við Vatnsnesvík	Röðgröð íbúðar- og atvinnuverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum malikvarða byggðar og fjölbreytlegu efnisvali og útliti bygginga	322	10,4
IB6 Við Njarðvík	Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýrri hverfi sem mótuðust að nokkru af legu varnarliðsgrindar.	521	35,2
IB7 Móahverfi	Móahverfið byggð upp á árunum eftir 1985.	384	18,1
IB8 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 Hákotstanga, að öðru leyti teki hverfið nær fullbyggð. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hækjandi sjávarstöðu gætti. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.	836	68,8
IB9 Dalshverfi	Hverfið er enn í uppbyggingu. Íbúðir af fjölbreyttri gerð.	1.400	89,2
IB10 Ásahverfi	Hverfið er enn í uppbyggingu. Í hverfinu eru	168	25,9

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Stærð (ha)
OP1 Krossholt, Baugholt	Opnð svæði	0,8
OP2 Njarðvíkarskógar	Opnð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Puttvöllur	0,3
OP4 Háseyla, Innri Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP5 Keflavíkurborg	Opnð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem uppunagætt með göngustígum um svæðið. Aframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Háseyla	Opnð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	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 þétta hóflega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innviði sem eru til staða.

**Tillaga að breytingu**

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér stækkun á íbúðarsvæði Dalshverfis IB9 sem samræmist markmiðum aðalskipulagsins þar sem horft er til þess að þétta 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 innbyris.

Þegar horft er til ofangreindra deiliskipulagsáætlaða 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 órari í Reykjanesbæ en gert var ráð fyrir, sbr. kafla 2.3 Byggingarþróun og íbúðaspá.

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 bolmagn 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 íbúðarsvæðis 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 89,2x ha. Fjöldi íbúða fer úr 1.019 í 1.400 íbúðir. Opna 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:

Umhverfisáhrif þessarar aðalskipulagsbreytingar eru óveruleg. Sjá nánar Skipulags- og matslýsingu dags. júní 2024.

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 EFTIR BREYTINGU

OP16 Suðustan við Ásbú	Milkhvæg sjónd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opnð 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 skólag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opnð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íbrottaðum og aðstöðu til íbrottaðunar í tengjum við íbrottaðamennski grunnskólans.	4,7
OP19 Halnir	Opnð svæði í miðju þéttbýlinni við Kirkjuvík og Kirkjubæ. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skrifstofu.	2,7

### 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 RÁDGGJÖF

efni:  
Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035. Breyting á IB9 og OP18 í Dalshverfi.

m.vk.: 1:10 000 | teikn.: rými | dags.: 3.06.2024  
verknr.: teikn. nr. ASP HKB | útgáfa | síðast breytt: 18-13  
bls.: 1 | skráð: 18-13 GRUNNUR .vwx