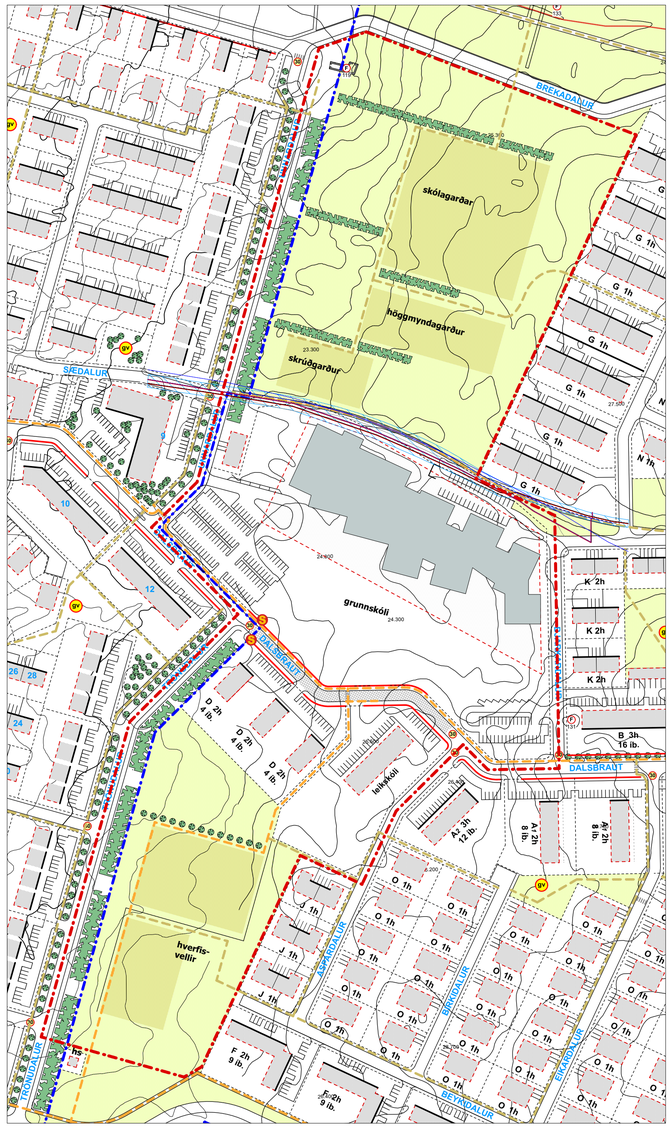
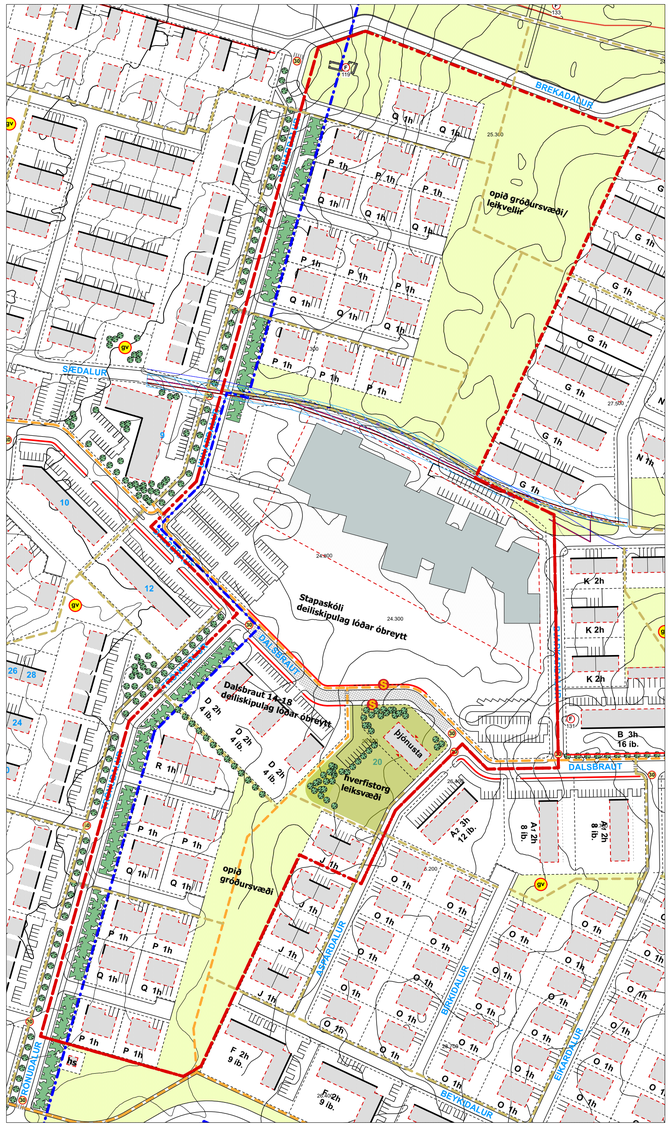
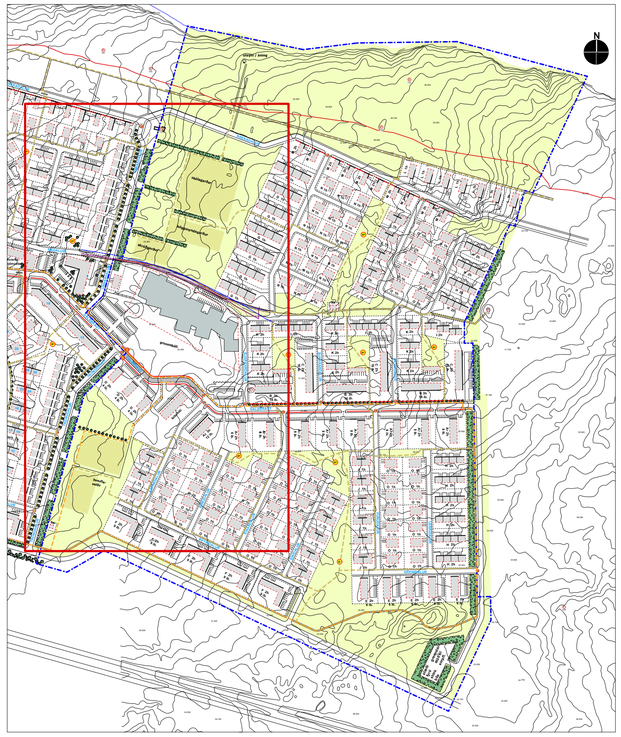


GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:2000

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



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, 1:2000



GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:5000

ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- OPIÐ SVÆÐI Á BÆJARLANDI
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR
- STAPASKÓLI
- TRJÁGRÓÐUR / LIMGERÐI
- HELGUNARSVÆÐI HS-VEITNA
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGGUR Á LÓÐAMÖRKUM
- GRENNDARVÖLLUR
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN
- VEITUMANNVIRKI HS VEITNA
- BIÐSTÖÐ STRÆTÓ
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- SKRÁÐAR FORNLEIFAR
- MEGINSTÍGUR / STOFNSTÍGUR
- GÖNGULEIÐ / TENGISTÍGUR
- AFMÖRKUN SÉRAFNOTAHLUTA LÓÐAR
- HÁMARKSBYGGINGARMAGN INNAN BYGGINGARREITS (LEIÐBEINANDI FORM)

Skýringar:
Uppgefnar stærðir húsgerða eru hámarksstærðir.
Stærðir og nýtingarhlutföll eru gefin upp fyrir lokunarflokka a og b samanlagt, hlutfall þar á milli er ekki bundið.
Í parhúsum J og R er uppgefin hámarksstærð heildarstærð á lóð, samanlögð heildarstærð beggja íbúða.

Húsgerð	Stærð m²	Hæðafjöldi	Lóðarst. m²	Nýtingarhlf.	Íbúðafj./lóð	Íbúðafj. alls
P	280	1	880 - 928	0,30-0,32	1	15
Q	280	1	836 - 928	0,30-0,33	1	12
R	560	1	1875	0,30	2	2
J	360	1	1216	0,30	2	2
Þjónusta	600	2	1614	0,37		

Fjöldi íbúða	31

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjanesbæjar þann _____ 20__ og í bæjarráðs Reykjanesbæjar þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

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

Ath.
Deiliskipulagsuppdráttur tekur aðeins til breytinga innan afmarkaðs svæðis deiliskipulagsbreytingar.

breyting:	skýring:	dags.:

REYKJANESBÆR

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

GREINARGERÐ

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu
Í gildi er deiliskipulagið Dalshverfi 2. áfangi, samþ. í bæjarráði 19.12.2006, síðast breytt með samþ. í bæjarráði 7.9.2021, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 16.11.2021 (skólalóð).

Með tillögu að deiliskipulagsbreytingu er bætt við 31 íbúð í einnar hæðar sérbýli á vesturhluta svæðis, sem skilgreint er sem opið svæði í gildandi deiliskipulagi, norðan og sunnan Stapaskóla. Svæðið er skilgreint sem opið svæði, OP18 í gildandi aðalskipulagi. Í norðurhluta verða 17 einbýlishús og í syðri hluta 10 einbýlishús ásamt tveimur parhúsalóðum (4 íbúðum). Einnig er gerð tillaga að hverfistorgi með leikskvæði og möguleika á verslunar-/þjónustuhúsnæði sunnan Dalsbrautar á móts við Stapaskóla. Svæði hverfistorgs er skilgreint sem leikskólalóð í gildandi deiliskipulagi, en er hluti íbúðarsvæðis ÍB9 í gildandi aðalskipulagi.

Aðdragandi, forsendur og markmið
Hugmyndir hafa verið uppi hjá Reykjanesbæ um að breyta opnum svæðum, sem mynda grænan geira norðan og sunnan Stapaskóla og bæta við sérbýislóðum á hluta þess. Ástæður þessa eru m.a. að opnu svæðin þykja umfangsmikil og vindasöm, myndi rof í hverfinu og nýtist ekki sem skyldi.
Þetta gefur kost á hóflegri þéttingu núverandi byggðar og möguleika á að koma til móts við eftirspurn eftir sérbýli í hverfinu. Göturnar Trönudalur og Unnardalur mynda tengingu milli Stapabrautar, Dalsbrautar og Brekadals. Þær liggja meðfram vesturjaðri opna svæðisins og þjóna íbúðarbyggð til vesturs. Með því að leggja nýjar, stuttar botnlangagötur til austurs út frá götunum nýtist núverandi gatnakerfi vel. Opin græn svæði minnka, en verða engu að síður samfelld útivistar- og leiksvæði.
Með deiliskipulagsbreytingum 2021 um stækkun skólalóðar var leikskólalóð sameinuð grunnskólalóð fyrir nýjan grunn- og leikskóla, Stapaskóla. Þar sem ekki verður þörf fyrir leikskólalóð sunnan Dalsbrautar skv. gildandi deiliskipulagi, nýtist staðsetningin vel fyrir miðlægt hverfistorg með leiksvæði og möguleika á verslun/þjónustu nálægt almenningssamgöngum, stígum og skóla.
Deiliskipulagsbreyting kallar ekki á stækkun innviða.

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

Aðalskipulag - skipulagsleg staða og fyrirhugaðar breytingar
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 er landnotkun fyrir svæði innan afmörkunar deiliskipulagsbreytingar skilgreind skv. eftirfarandi:
- OP18 - opið svæði við skóla og þjónustu hverfisins.
- S41 - samfélagsþjónusta, Stapaskóli - grunn- og leikskóli.
- ÍB9 – íbúðarbyggð, Dalshverfi.

Með tillögu að deiliskipulagsbreytingu verður sótt um breytingu á aðalskipulagi skv. eftirfarandi:
- Landnotkun á vesturhluta opins svæðis OP18 (bæði til norðurs og suðurs) verði breytt í íbúðarbyggð, ÍB9.
- Í gildandi deiliskipulagi frá 2006 er íbúðarlóðin Dalsbraut 14-18 skilgreind. Misræmi er milli þéttbýlisuppdráttar gildandi aðalskipulags annars vegar og deiliskipulags hins vegar, þar sem landnotkun íbúðarlóðar er sýnd sem hluti opins svæðis OP18 á þéttbýlisuppdrætti. Þetta misræmi verður leiðrétt með breytingu aðalskipulags, þar sem landnotkun lóðar verður breytt í íbúðarbyggð ÍB9.

Eftirfarandi svæði innan marka deiliskipulagsbreytingar verða óbreytt í aðalskipulagi:
- Landnotkun fyrir svæði hverfistorgs skv. tillögu að deiliskipulagsbreytingu er skilgreind sem íbúðarbyggð ÍB9 og helst óbreytt.
- Svæði S41, Stapaskóli, helst óbreytt.

Skipulags- og matslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar
Samráð við undirbúning áætlunar
Í skipulags- og matslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar 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 matslýsingu dags. júní 2024.

Afmörkun svæðis deiliskipulagsbreytingar
Svæði deiliskipulagsbreytingar nær að Brekadal til norðurs, íbúðarbyggð Seljudals 2-50, Bjarkardals 2-14, hluta Dalsbrautar, Aspardals 1/2-10 og Beykidals 2 til austurs, til suðurs að lóð HS Veitna (norðan Stapabrautar) og til vesturs að Trönudal, hluta Dalsbrautar og Unnardal (í miðlínu gatna).
Afmörkun deiliskipulagsbreytingar kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti, stærð svæðis er um 12,8 ha. Lóð Stapaskóla og fjölbýlishúsalóð við Dalsbraut 14-18 falla innan þessa svæðis, en eru óbreyttar frá gildandi deiliskipulagi.
Mörk deiliskipulagsbreytingar ná vestur fyrir mörk deiliskipulagssvæðis Dalshverfis 2. áfanga, inn á deiliskipulagssvæði Dalshverfis 1. áfanga. Um er að ræða göturými austan miðlínu Trönudals og Unnardals ásamt 12 m breiðu svæði fyrir trjábelti.
Með deiliskipulagsbreytingu færast mörk skipulagssvæðis Dalshverfis 2. áfanga skv. þessu. Samhliða tillögu að deiliskipulagsbreytingu þessari er gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Dalshverfis 1. áfanga (samþ. í bæjarstjórn 6.9.2005, síðast breytt 2021 með breyttum mörkum deiliskipulagssvæðis) á þann veg að austurmörk þess falli að breyttum vesturmörkum Dalshverfis 2. áfanga. Verður sú breyting auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagsbreytingu Dalshverfis 2. áfanga.

Umhverfi svæðis deiliskipulagsbreytingar
Land skipulagssvæðis rís 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. Norðan svæðis er opið svæði að strandlengju sem einkennist af þverhníptum björgum í sjó fram. Sunnan svæðis er Stapabraut. Aðliggjandi íbúðarbyggð er 1-2 hæða. Stapaskóli er 1-3 hæða.

Samgöngur og aðkomur
Akstursaðkomur nýrra einbýlislóða og annarrar parhúsalóðar eru um nýjar íbúðargötur til austurs frá Trönudal og Unnardal. Íbúðargöturnar þjóna 4 íbúðum hver frá Trönudal og 5-6 íbúðum frá Unnardal. Aðkoma parhúss sunnan hverfistorgs er um núverandi götu, Aspardal. Umferð bíla er mest í Trönudal og er brýnt að vanda þar vel gönguþveranir (sýnileika og sjónlengdir). Trönudalur verði 30 km gata.
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð nýs sérbýlis. Við verslunar-/þjónustubyggingu á hverfistorgi eru sýnd 10 bílastæði.

Stutt er í almenningssamgöngur, leið R1 (innanbæjarstrætó) ekur um Dalsbraut. Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu eru biðstöðvar strætó færðar lítið eitt til austurs á móts við nýtt hverfistorg frá staðsetningu skv. gildandi deiliskipulagi.
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi liggja meginstígar meðfram Dalsbraut og einnig til suðurs að syðra opna svæði hverfisins. Með tillögu að deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir stígum um opin svæði til suðurs og norðurs, sem tengjast nýjum íbúðargötum. Gert er ráð fyrir gangstéttum beggja vegna nýrra íbúðargatna.

Hljóðvist
Unnir voru hljóðstigsútreikningar og -skýrsla (Línuhönnun, ágúst 2005) vegna deiliskipulags 1. áfanga Dalshverfis. Þar er gert ráð fyrir að um Unnardal fari 300 bílar á sólarhring og um Trönudal 1000 bílar á sólarhring. Niðurstaða 2skýrslunnar er að tryggja megi að hljóðstig verði undir 55 dB(A) við opnanlega glugga.
Verið er að vinna umferðartalningu fyrir Trönudal og Unnardal. Ef niðurstöður mælinga gefa tilefni til, verða hljóðstigsreikningar uppfærðir við áframhaldandi vinnslu deiliskipulagsbreytingar. Kröfum um hljóðstig við opanlega glugga og á lóðum nýs sérbýlis verður fylgt eftir með skilmálum ef/eftir því sem við á.

Fornleifar
Fyrir liggur fornleifaskrá sem unnin var af Fornleifafræðistofunni, dags. í apríl 2005. Samkvæmt henni eru þekktar fornleifar innan skipulagssvæðis í norðausturhorni, merktar nr. 119. Tegund minja er „rúst", varðveislu- og minjagildi „talsvert". Samkvæmt tillögu að deiliskipulagsbreytingu er fjarlægð gangstéttar við nyrstu íbúðargötu frá sýnilegum útmörkum fornminja yfir 22 m. Minnsta fjarlægð lóðar austan fornleifa frá sýnilegum útmörkum er yfir 23 m. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Kvaðir - veitur
Háspennu- og hitaveitulagnir í umsjá HS Veitna liggja í jörðu við norðurmörk skólalóðar. Á deiliskipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir helgunarsvæði lagna.

Skilmálar
Gerð er grein fyrir skilmálum á skýringar- og skilmálauppdrætti.

efni:	
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu	
mkv.: **1:2000, 1:5000**	teiknað **hkb** / yfirfarið **asþ**
teikn.nr. **05-07- 30000**	dags.: **3.6.2024**
	skrá: 05-07 GRUNNUR.vwx

Dalshverfi 2. áfangi