

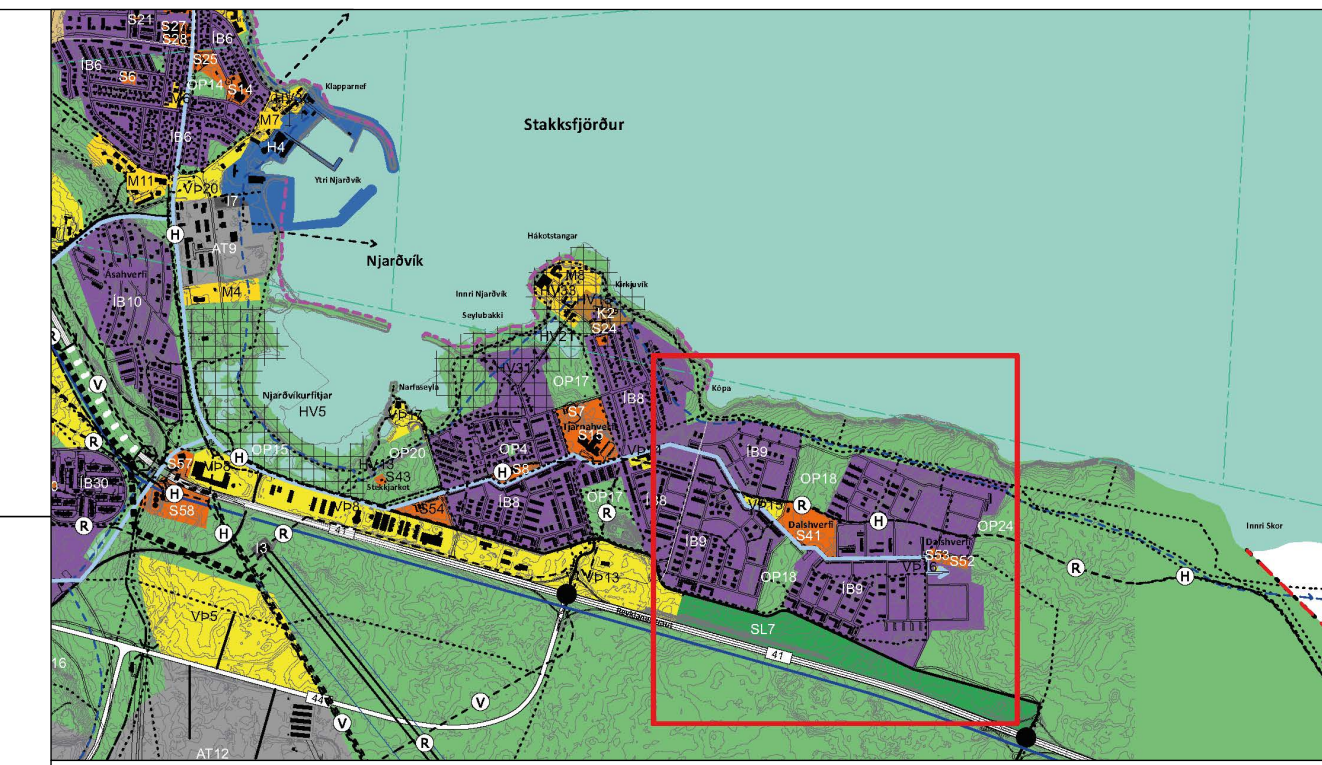
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035



BREYTING Á ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 OG OPNU SVÆÐI OP18 Í DALSHVERFI



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



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR
EKKI Í KVARÐA

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 titlulega smágerðum málkvarða byggðar | 420 | 15,4 |
| IB4 Við Keflavík | Elsta íbúðar- og atvinnuverfi bæjarfélagsins. Margbreyttlegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbærri notkun bygginga. | 470 | 22,3 |
| IB5 Við Vatnsnesvík | Rötgröð íbúðar- og atvinnuverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum málkvarða 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 teist hverfið nær fullbyggð. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hækkanði sjávarstöðu gættir. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflöd. | 836 | 68,8 |
| IB9 Dalshverfi | Hverfið er enn í uppbyggingu. Íbúðir af fjölbreyttri gerð. | 1.019 | 84,2 |
| IB10 Ásahverfi | Hverfið er enn í uoobvæðinu. Í hverfinu eru | 168 | 25,9 |

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

| Opin svæði | Lýsing | Stærð [ha] |
|-----------------------------|--|------------|
| OP1 Krossholt, Baugholt | Opíð svæði | 0,8 |
| OP2 Njarðvíkurskógar | Opíð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustigum um svæðið. | 44,5 |
| OP3 Mánagata, Skólavegur | Puttvöllur | 0,3 |
| OP4 Háseyla, Innri Njarðvík | Leiksvæði. | 0,2 |
| OP6 Keflavíkurborg | Opíð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprennalag með göngustigum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt. | 39,2 |
| OP7 Hálmöðure | Opíð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem | 44,6 |

TÖFLUR 5.1 OG 2.3 FYRIR BREYTINGU

| | | |
|-------------------------|--|------|
| OP16 Suðustan við Ásbrú | Mikilvæg ámynd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustigum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar. | 24,4 |
| OP17 Tjarnahverfi | Opíð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði lands deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Getur hentað vel til trjáræktar í samræmi við skipulag. | 12,7 |
| OP18 Dalshverfi | Opíð svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði lands deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íbrottafullum og aðstöðu til íbrottafullunar í tenglum við íbrottamannvíki grunnskólans. | 9,7 |
| OP19 Hafnir | Opíð svæði í miðju þéttbýlisins við kirku og kirkjugarð. 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



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 titlulega smágerðum málkvarða byggðar | 420 | 15,4 |
| IB4 Við Keflavík | Elsta íbúðar- og atvinnuverfi bæjarfélagsins. Margbreyttlegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbærri notkun bygginga. | 470 | 22,3 |
| IB5 Við Vatnsnesvík | Rötgröð íbúðar- og atvinnuverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum málkvarða 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 teist hverfið nær fullbyggð. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hækkanði sjávarstöðu gættir. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflöd. | 836 | 68,8 |
| IB9 Dalshverfi | Hverfið er enn í uppbyggingu. Íbúðir af fjölbreyttri gerð. | 1.400 | 89,2 |
| IB10 Ásahverfi | Hverfið er enn í uoobvæðinu. Í hverfinu eru | 168 | 25,9 |

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

| Opin svæði | Lýsing | Stærð [ha] |
|-----------------------------|--|------------|
| OP1 Krossholt, Baugholt | Opíð svæði | 0,8 |
| OP2 Njarðvíkurskógar | Opíð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustigum um svæðið. | 44,5 |
| OP3 Mánagata, Skólavegur | Puttvöllur | 0,3 |
| OP4 Háseyla, Innri Njarðvík | Leiksvæði. | 0,2 |
| OP6 Keflavíkurborg | Opíð svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprennalag með göngustigum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt. | 39,2 |
| OP7 Hálmöðure | Opíð 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 IB9 og OP18 í Reykjanesbæ. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er að þétta höfega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innviðir sem eru til staða.

Tillaga að breytingu

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér stækkingu 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 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 aukna þarf íbúðarfjölda með aðalskipulagsbreytingunni, þá er íbúðarfjöldur órari í Reykjanesbæ en gert var ráð fyrir, sbr. kafli 2.3 Byggingarþróun og íbúðaspá.

Stækking 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, Staspakólí, hefur bolmagn til að taka við fjölgun íbúða í hverfinu og því kallar aðalskipulagsbreytingin ekki á stækkingu 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 stækkingu 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.

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.: rými | dags.: 6.09.2024
verknr.: teikn. nr. ASP HKB | útgáfa | síðast breytt: 18-13
bls.: 1 | skráð: 18-13 GRUNNUR .vwx