

GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:2000

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

GREINARGERÐ

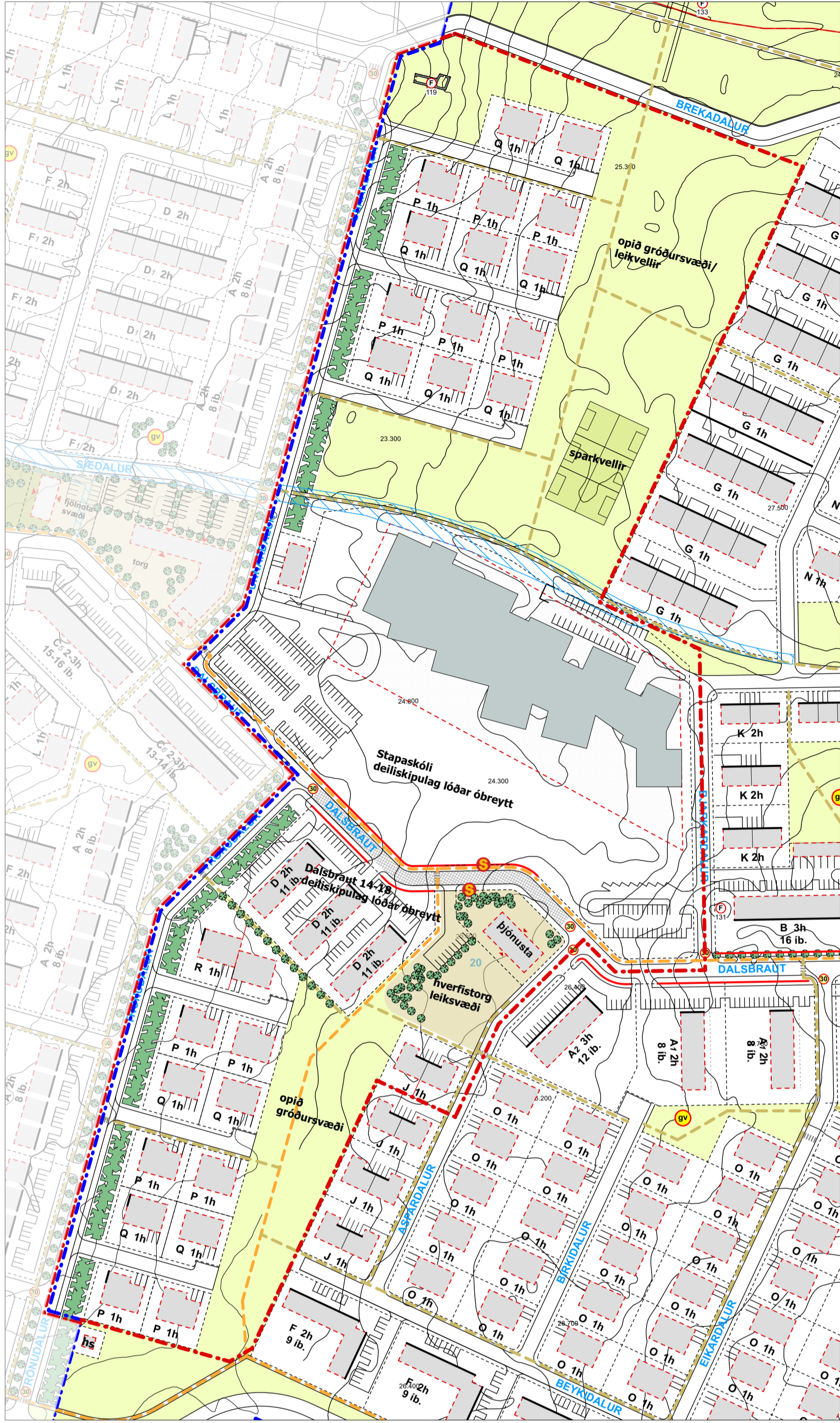
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Í gildi er deiliskipulagið Dalshverfi 2. áfangi, sámp. í bæjarráði 19.12.2006, síðast breytt með sámp. 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 28 íbúðum í einnar hæðar sérþýli á vesturlhuta 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 14 einþýlisúg og í syðri hluta 10 einþýlisúg ásamt tveimur parhúsalóðum (4 íbúðum). Einnig er gerð tillaga að hverfistorgi með leiksvæði og möguleika á verslunar-/þjónustuhúsnæði sunnan Dalsbrautar á móts við Stapaskóla. Svæði hverfistorgs er skilgreint sem leikskólalóð í gildandi deiliskipulagi, en er hluti íbúðarsvæðis IB9 í gildandi aðalskipulagi.

Aðdragandi, forsendur og markmið

Hugmyndir hafa verið uppi hjá Reykjanesbæ um að breyta öpunum svæðum norðan og sunnan Stapaskóla og bæta við sérþýlislóðum á hluta þeirra. Ástæður eru m.a. að svæðin þykja umfangsmikil og vindasöm og nýtast ekki sem skyldi. Þetta gefur kost á höflegri þéttingu núverandi byggðar og möguleika á að koma til móts við eftirspurn eftir sérþýli í hverfinu. Göturnar Trónudalur og Unnardalur mynda tengingu milli Stapabrautar, Dalsbrautar og Brekadals. Þær liggja meðfram vesturjaðri öpun svæðisins og þjóna íbúðarbyggð til vesturs. Með nýjum, stuttum botnlangagötum til austurs út frá götum nú týtist núverandi gatnakerfi vel. Öpin græn svæði minnka, en verða engu að síður samfelld útivistar- og leiksvæði. Þar verður gert ráð fyrir sparkvöllum sbr. leiðbeinandi staðsetningu á uppdrætti. 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, nýttist staðsetningin vel fyrir miðlægt hverfistorg með leiksvæði og möguleika á verslun/þjónustu nálægt almenningsamgöngum, stígum og skóla. Deiliskipulagsbreyting kallar ekki á stækkun innviða.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, 1:2000

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að nýta innvið sem best, koma til móts við óskir um aukid sérþýli og halda samtímis í umhverfisleg gæði hverfisins með miðlægu öpun 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.
- IB9 - íbúðarbyggð, Dalshverfi.

Samhlöða tillögu að deiliskipulagsbreytingu er sótt um breytingu á aðalskipulagi skv. eftirfarandi:

- Landnotkun á vestrurlhuta öpun svæðis OP18 (bæði til norðurs og suðurs) verði breytt í íbúðarbyggð, IB9.
- Í gildandi deiliskipulagi frá 2006 er íbúðarlóðin Dalsbraut 14-18 skilgreind. Misræmi er milli þéttþýlisuppdráttar gildandi aðalskipulags annars vegar og deiliskipulags hins vegar, þar sem landnotkun íbúðarlóðar er sýnd sem hluti öpun svæðis OP18 á þéttþýlisuppdrætti. Þetta misræmi er leiðrétt með breytingu aðalskipulags, þar sem landnotkun lóðar er breytt í íbúðarbyggð IB9.

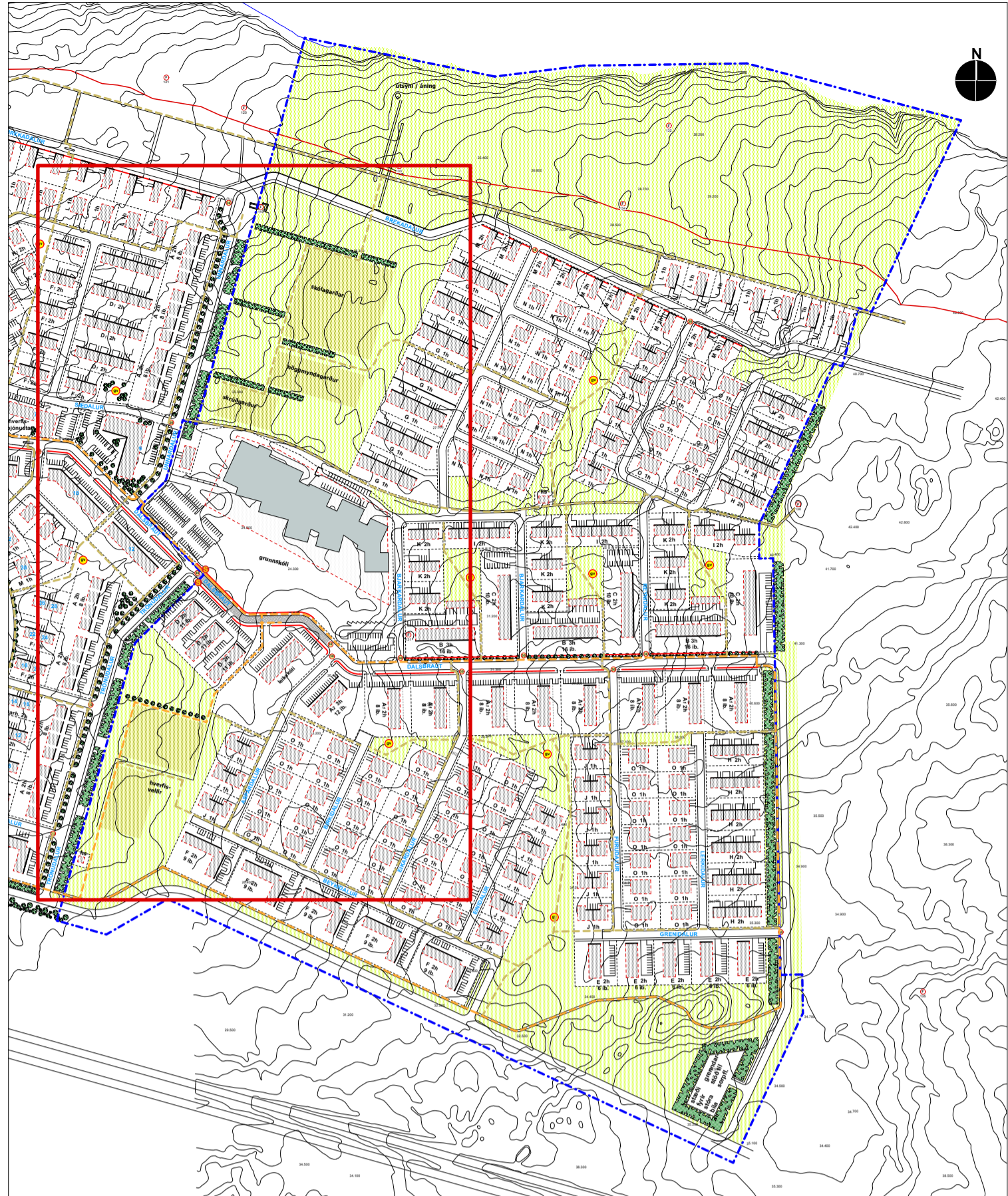
Eftirfarandi svæði innan marka deiliskipulagsbreytingar eru óbreytt í aðalskipulagi:

- Landnotkun fyrir svæði hverfistorgs skv. tillögu að deiliskipulagsbreytingu er skilgreind sem íbúðarbyggð IB9 og helst óbreytt.
- Svæði S41, Stapaskóli, helst óbreytt.

Skipulags- og matslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

Samráð við undirbúning áætlnar: Skipulagslýsing var kynnt dags. í júní 2024 ásamt vinnslutillögu aðal- og deiliskipulagsbreytingar og er þar gerð grein fyrir kynningum og samráði í samræmi við skipulagslög.

Umhverfismat: Gerð er grein fyrir umhverfismati vegna aðalskipulags í matslýsingu dags. júní 2024. Umhverfismat aðalskipulags er hluti aðalskipulagsbreytingar sbr. ofangreint.



GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:5000

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 uppgæfn hámarksstærð heildarstærð á lóð, samanlögð heildarstærð beggja íbúða.

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

Fjöldi íbúða	28
--------------	----

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stutt er í almenningsamgöngur, leið R1 (innanbæjarstrætið) ekur um Dalsbraut. Svæði deiliskipulagsbreytingu nær að Brekadal til norðurs, íbúðarbyggð Seljudals 2-50, Bjarkardals 2-14, hluta Dalsbrautar, Asparðals 1/2-10 og Beykidalss 2 til austurs, til suðurs að lóð HS Veitna (norðan Stapabrautar) og til vesturs að Trónudal, hluta Dalsbrautar og Unnardal (í miðlinu gata). Afmörkun deiliskipulagsbreytingar kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti, stærð svæðis er um 12,9 ha. Lóð Stapaskóla og fjölþýlishúsalóð 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 miðlinu Trónudals og Unnardals ásamt 12 m breiðu svæði fyrir trjábelti. Með deiliskipulagsbreytingu færast mörk skipulagssvæðis Dalshverfis 2. áfanga skv. þessu. Samhlöða tillögu að deiliskipulagsbreytingu þessari er gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Dalshverfis 1. áfanga (sámp. í bæjarstjórn 6.9.2005, síðast breytt 2021 með breyttum mörkum deiliskipulagssvæðis) á þann veg að austurmörk þess falli að breyttum vestrurmörkum Dalshverfis 2. áfanga. Verður sú breyting auglýst samhlöða tillögu að deiliskipulagsbreytingu Dalshverfis 2. áfanga.

Hljóðvíst

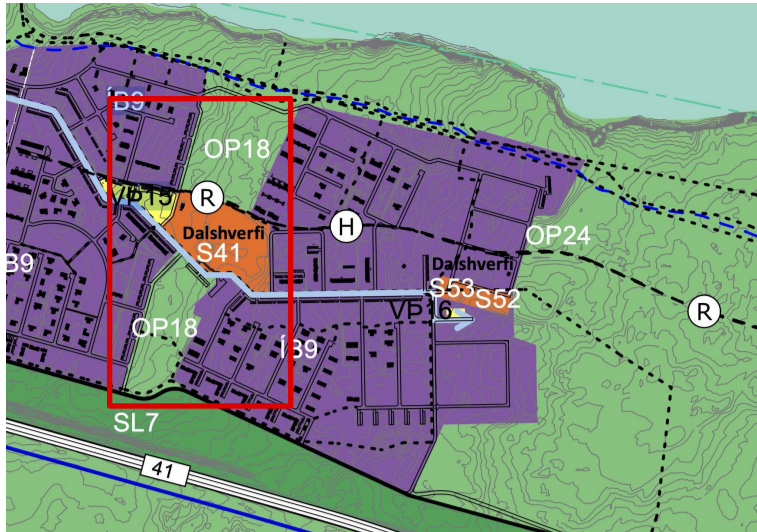
Unnin var hljóðsvistarýskýrsla vegna deiliskipulagsbreytingar (Hljóðvíst Ráðgjöf & Hönnun 21.11.2024). Niðurstöður hávaðaútreikninga miðað við umferð 2024 sýna að hljóðstig er á bilinu 49,6- 51,8 dB(A) við Unnardal en 54-55,6 dB(A) við Trónudal. Í suðurgördum húsa næst þessum götum er hljóðstig undir 50dB(A). Íbúðir hafa því allar hljóðláta hlíð og því engna sértækra aðgerða þörf. Hafa skal í huga við hönnun húsa hvernig gluggar eru staðsettir og að hljóðstig innanhúss sé undir leyfilegum mörkum, með t.d. vali á gluggum.

Fornleifar

Unnin var ný fornléifaskráning, dags. 2024, sem byggir á heimildum fyrirleggjandi fornléifaskrár frá 2005 (Bjarni F. Einarsson/Fornleifafræðistofan) og Fornleifafræðingur Reykjanesbæjar frá 2008 (Sandra Sif Einarisdóttir o.fl.). Engar friðlýstar fornléifar eru á eða í nágrenni skipulagssvæðis. Innan svæðis eru þekktar fornléifar í NA horni, merktar nr. 119. Tegund minja er „rúst“, varðveislus- og minjagildi, „talsvert“. Skv. deiliskipulagsbreytingu er fjarlægð gangstéttar við nýrsta íbúðargötu frá sýnilegum útmörkum forminja yfir 22 m og minnsta fjarlægð lóðar austan fornléifa yfir 23 m. Komi í ljós forminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkíð og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljött sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarmínjar 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.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035

SKÝRINGAR

- OPÍÐ SVÆÐI Á BÆJARLANDI
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR
- STAPASKÓLI
- TRJÁGRÖÐUR / LIMGERDI
- HELGUNARSVÆÐI VEITNA
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGGUR Á LÓÐAMÖRKUM
- GRENNDARVÖLLUR
- GANGBRAUT / HRADAHNDRUN
- VEITUMANNVIRKI HS VEITNA
- BIDSTÓÐ STRÆTÓ
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- SKRÁÐAR FORNLEIFAR
- MEGINSTÍGUR / STOFNSTÍGUR
- GÖNGULEIÐ / TENGISTÍGUR
- AFMÖRKUN SÉRAFNOTAHLUTA LÓÐAR
- GEGNDRÆPT YFIRBORD LANDS

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 bæjarráði Reykjanesbæjar þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20. með athugasemdafrestri 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.:



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

Dalshverfi 2. áfangi

mkv.:	1:2000, 1:5000	teiknað	ýfirfarið
teikn.nr.:	05-07- 30000	hkb	asp
skrá:	05-07 GRUNNUR.vwx	dags.:	26.11.2024