



Reykjanesbær

KANON ARKITEKTAR

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

UMHVERFISSVIÐ
TJARNARGÖTU 12, 230 REYKJANESBÆ
netfang: reykjanesbaer@reykjanesbaer.is

DALSHVERFI III

LÝSING VERKEFNIS VEGNA DEILISKIPULAGSGERÐAR

Desember 2019



Skipulagssvæðið, yfirlitsmynd afmörkunar við Stapabraut, Geirdal, Dalsbraut og Brekadal

INNANGUR.....	3
AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILSKIPULAGS	3
AFMÖRKUN, STAÐSETNING OG STAÐHÆTTIR	3
HELSTU FORSENDUR OG TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
ÖNNUR GÖGN	7
UMHVERFISÁHRIF ÁÆTLUNARINNAR	7
HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR VÍÐ SKIPULAGSGERÐ.....	7
SKIPULAGSFERLI	8
HELSTU UMSAGNAR- OG SAMRÁÐSAÐILAR	8

INNGANGUR

Samkvæmt 40. grein skipulagslaga nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefjist skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á því hvaða forsendur búi að baki skipulagsgerð og hverjar skipulagsáherslur verði.

AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS

Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við deiliskipulag Dalshverfis III. Um er að ræða hluta svæðis ÍB9a í núgildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 - 2030. Samkvæmt aðalskipulaginu er heildarstærð svæðis ÍB9a 42,7 ha og þar gert ráð fyrir 400 íbúðum.

Í árslok 2017 lá fyrir ákvörðun Reykjanesbæjar um athugun á forsendum gildandi aðalskipulags um fjölda íbúða og samsetningu íbúðargerða, með það fyrir augum að þetta byggð á umræddu svæði og í framhaldinu yrði unnið deiliskipulag fyrir svæðið. Haustið 2019 var tekin ákvörðun um að hefja vinnu við deiliskipulag Dalshverfis III.

Í vinnslu er endurskoðun Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035. Ein af forsendum endurskoðunar er endurmat íbúðapróunar og uppbyggingar íbúða í Reykjanesbæ, þar sem íbúðapróun hefur verið örari og uppbygging önnur en áætlað var, eins og fram kemur í húsnæðisáætlun sveitarfélagsins 2018. Sjá https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf_skjol_allir/husnaedisaatlunrnb.pdf

Með deiliskipulagi Dalshverfis III er stefnt að því að þéttleiki verði meiri en á íbúðarsvæðum vestan deiliskipulagssvæðisins (þ.e. fyrri áfanga Dalshverfis og Tjarnahverfis) og ríkari áhersla verði lögð á margvíslegar íbúðargerðir í fjölbýli á kostnað íbúða í sérbýli. Stefnt verði að fjölbreytileika í stærðum og gerðum húsnæðis svo koma megi til móts við mismunandi þarfir. Áhersla verði lögð á margbreytilegt og vistlegt íbúðarsvæði og umhverfi. Kappkostað verði að móta byggð sem stuðlar að góðri hverfisvitund. Á nýju íbúðarsvæði í Dalshverfi III verði miðað við 300-330 íbúðir. Skipulagssvæðið mun ná til hluta svæðis ÍB9a skv. gildandi aðalskipulagi, eða um 15-20 ha. Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á þjónustu og leikskóla miðsvæðis í hverfinu og í tengslum við lífæð íbúðarbyggðarinnar.

AFMÖRKUN, STAÐSETNING OG STAÐHÆTTIR

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af óbyggðu náttúrusvæði meðfram strandlengju til norðurs, óbyggðu náttúrusvæði við austurmörk byggðar til austurs (skilgreind landnotkun íbúðarbyggð skv. aðalskipulagi), óbyggðu svæði meðfram Reykjanesbraut / Stapabraut til suðurs og 2. áfanga Dalshverfis til vesturs.



Skipulagssvæðið og næsta nágrenni

Núverandi aðstæður

Landsvæði það sem tekið verður til deiliskipulags er um 15 – 20 ha að stærð. Svæðið er allhæðótt. Landhæð á norðurhluta svæðis er víða í og um 40 m.y.s., fer hæst í 43 m.y.s. Á suðurhluta svæðis er landhæð frá 35 til 40 m.y.s. Holtagróður og melur er á stærstum hluta skipulagssvæðis. Í norðurjaðri svæðis sker gróð og grösugt svæði sig úr, en þar eru reitir eftir trönur. Norðan skipulagssvæðis er opið svæði sem nær út að sjó með 35 – 40 m háu þverhnípi.

Lífæð núverandi aðlægra hverfa (Tjarnabraut og Dalsbraut) liggur að skipulagssvæðinu í vestri, en hún er meginleið umferðar gangandi, hjólandi, akandi og almenningssamgangna. Á mótum 2. áfanga Dalshverfis og skipulagssvæðis Dalshverfis III liggur gatan Geirdalur, sem tengir akstursaðkomu frá Reykjanesbraut um mislæg gatnamót og Stapabraut að lífæð hverfis. Útivistarstígur (strandleið) liggur í norðurjaðri íbúðarbyggðar fyrri deiliskipulags- og uppbyggingaráfanga Tjarnahverfis og Dalshverfis og tengist inn á nýtt deiliskipulagssvæði. Samkvæmt fornleifaskráningu fyrir svæðið eru sýnilegar fornleifar á tveimur stöðum. Í norðvesturhluta er fjárborg á mótum 2. áfanga Dalshverfis og nýs skipulagssvæðis. Hún hefur 15 m friðhelgt svæði út frá ystu mörkum skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Skammt norðan útivistarstígs í norðurjaðri skipulagssvæðis liggur Stapagatan, gömul þjóðleið (fornleið). Fyrirnefndir reitir eftir trönur í norðurjaðri eru nú of ungar til að njóta verndunar laganna.

Sunnan fjárborgar liggur slóði milli vesturs og austurs sem tengist stíg í fyrri skipulags- og uppbyggingaráfanga hverfis til vesturs og liggur áfram til austurs yfir skipulagssvæðið að Vogum. Undir slóðanum er leið háspennu- og hitaveitulagna að Vogum.

Akfær slóði liggur nú frá gatnamótum Dalsbrautar og Geirdals yfir miðbik skipulagssvæðis. Austan við fyrirhugaða íbúðarbyggð er gæludýragrafreitur með akstursaðkomu um slóðann. Frá slóðanum liggur annar mjór slóði (vestar) til norðurs að trönusvæðinu.



Skipulagssvæðið og hluti deiliskipulags fyrri áfanga Dalshverfis vestan þess



Horft til austurs yfir skipulagssvæðið



Fjárborg – horft til norðvesturs



Reitir eftir trönur norðan skipulagssvæðis – horft til suðurs yfir skipulagssvæði

HELSTU FORSENDUR OG TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Deiliskipulagsstaða

Ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir svæðið, þ.a. um nýtt deiliskipulag er að ræða.

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015-2030

Skipulagssvæðið er staðsett á hluta reits, sem samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er skilgreindur sem íbúðarsvæði ÍB9a. Heildarstærð reitsins er 42,7 ha og þar er gert ráð fyrir 400 íbúðum.

Lýsing verkefnis vegna endurskoðunar Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 - 2035

Í vinnslu er endurskoðun Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035.

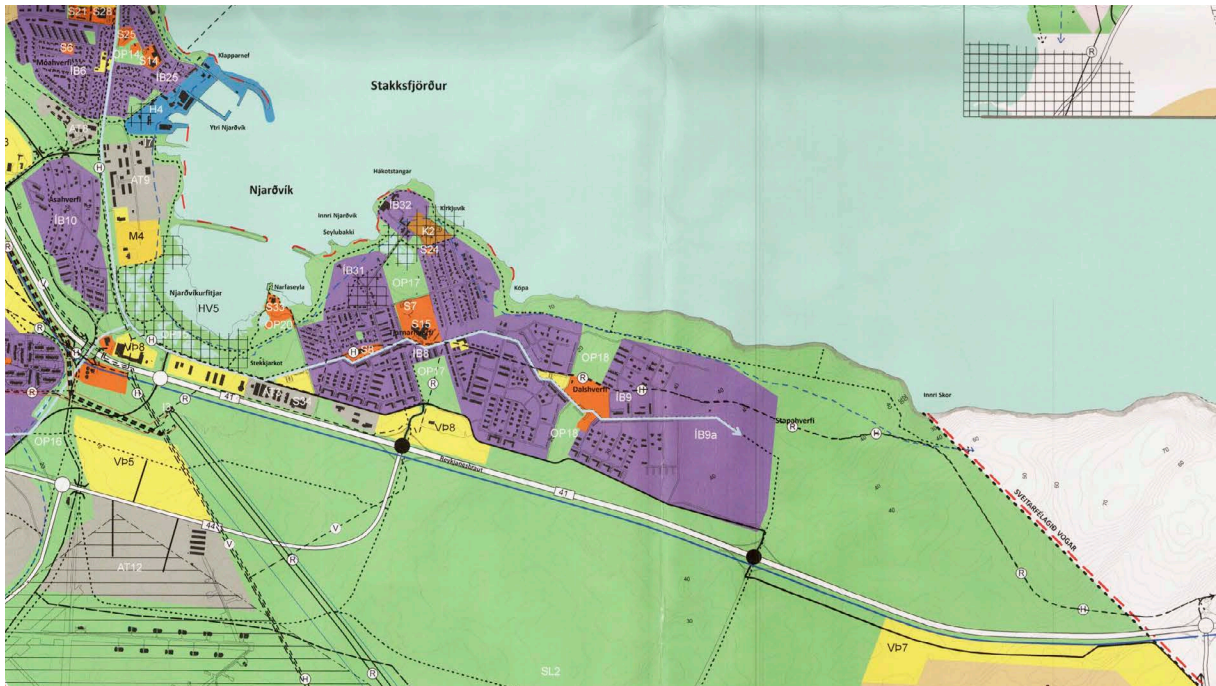
Fyrir liggur samþykkt lýsing verkefnis vegna endurskoðunar Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035, dags. í júní 2019, uppfærð 20.9.2019. Meðal markmiða sem sett eru fram fyrir íbúðarbyggð eru eftirfarandi:

- Hagkvæm nýting lands og þjónustukerfa.
- Þétting íbúðarbyggðar og endurskipulagning á svæðum sem eru vannýtt eða notkun hefur breyst á.
- Bygging íbúða sem getur mætt þörfum íbúa.
- Fjölbreytt framboð húsnæðis á þéttingarsvæðum og óbrotnu landi.
- Samhengi núverandi svæða byggðar og framtíðarbyggðar.
- Markviss uppbygging verslunar og þjónustu og blandaðrar byggðar við „lífæð“.
- Góð tengsl byggðasvæða við útivistarsvæði, opin svæði og strandlengju.

Í endurskoðun íbúðarbyggðar verður m.a. lögð áhersla á eftirfarandi viðfangsefni:

- Þéttingu byggðar. Byggt innan þeirra marka sem nú þegar hefur verið hafist handa við skipulag og uppbyggingu á.
- Hagkvæma uppbyggingu gatnakerfis og innviða og nýtingu þeirra innviða sem þegar eru til staðar.
- Hagkvæma stofnþjónustu, s.s. skóla og leikskóla.

Í lista yfir uppbyggingarreiti segir um umrætt svæði í lýsingu (þar nefnt Stapahverfi / Dalshverfi austur): „Í deiliskipulagsferli. Stefnt að uppbyggingu að hluta 2020. Skoða aukinn þéttleika síðari áfanga.“



Úr nágildandi aðalskipulagi

ÖNNUR GÖGN

Fyrir liggur fornleifaskráning og fornleifaskýrsla, dags. í nóvember 2019 fyrir hverfið, unnin af Bjarna F. Einarssyni fornleifafræðingi hjá Fornleifafræðistofunni.

Í tengslum við deiliskipulagvinnu verða unnir hljóðvistarreikningar.

UMHVERFISÁHRIF ÁÆTLUNARINNAR

Fyrirhuguð uppbygging er talin hafa jákvæð umhverfisáhrif. Staðsetning íbúðarsvæðis í beinu framhaldi núverandi byggðar býður upp á umhverfisvænan lífsstíl. Stutt er í almenningssamgöngur og aðstaða fyrir hjólandi og gangandi til að sækja daglega þjónustu, svo sem grunnskóla, leikskóla og aðra hverfisþjónustu við lífæð er til staðar. Gengið er út frá nýtingu núverandi innviða, s.s. skóla, gatna og stíga. Áherslur deiliskipulags Dalshverfis III um markvissa landnýtingu og meiri þéttleika en í fyrri áföngum íbúðarbyggðarinnar eru jákvæðar út frá umhverfissjónarmiðum.

Gæði staðsetningar:

- Nánd við íbúðarhverfi, grunnskóla, leikskóla og hverfistengda þjónustu.
- Góð tengsl við fjölbreytilegar samgöngur.
- Góð tengsl við útivistar- og náttúrusvæði.

HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR VIÐ SKIPULAGSGERÐ

- Vinna tillögu að nýrri heilsteyptri íbúðarbyggð sem fellur vel að umhverfinu og afmarka lóðir fyrir hana. Gera ráð fyrir að svæðið geti orðið allt 15 – 20 ha að stærð.
- Gera ráð fyrir um u.þ.b. 300 – 330 íbúðum, fjölbreyttum að stærð og gerð, svo koma megir til móts við mismunandi þarfir verðandi íbúa.
- Áhersla verði lögð á margbreytilegt og fjölskylduvænt íbúðarsvæði og umhverfi, sem stuðli að góðri hverfisvitund.
- Byggð móti umgjörð um skjólgóð og sólrík garðrými og örugg og vistleg göturými.
- Þéttleika byggðar verði náð með markvissri notkun lands, þar sem áhersla er lögð á gæði útirýmis (garð- og göturýmis). Húshæðum verði stillt í hóf og verði almennt 1 – 2 hæðir.
- Skýr skil milli garðrýmis og göturýmis stuðli að umferðaröryggi og þægilegu íbúðarumhverfi. Afmarkaðir inngarðar nýtist íbúum á margvíslegan hátt og auki lífsgæði þeirra.
- Gatna- og stíganet tryggi jafnt og gott flæði umferðar íbúa (gangandi, hjólandi, akandi) og þjónustuumferðar. Góð tengsl verði við umhverfið, jafnt hið byggða sem náttúrusvæði, með fyrirkomulagi stíga og gatna.
- Gert verði ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þau verði almennt beint við íbúðargötur svo stuðla megi að góðri og skilvirkri nýtingu á akstursleiðum og landsvæði.

- Hjólastæði verði sem næst inngöngum íbúða. Miðað verði við 1 hjólastæði fyrir minni íbúðir (1-2 herbergja) og 2 hjólastæði fyrir stærri íbúðir.
- Gera ráð fyrir möguleika á þjónustu og leikskóla miðsvæðis í nýrri byggð í tengslum við lífæð hverfis í vestri og náttúrusvæði í austri.

SKIPULAGSFERLI

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

des. 2019 – jan. 2020	Lýsing vegna deiliskipulagsgerðar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarstjórn. Í kjölfarið kynnt opinberlega / gerð aðgengileg á vef sveitarfélagsins. Lýsing deiliskipulags send Skipulagsstofnun (sem hefur 3 vikur til umsagnar) og öðrum umsagnaraðilum.
mars – apríl 2020	Tillaga að deiliskipulagi lögð fram til almennrar kynningar að lokinni kynningu í umhverfis- og skipulagsráði. Að lokinni almennri kynningu er tillagan lögð aftur fram til samþykktar í lögformlega auglýsingu og kynningu.
apríl – maí 2020 maí 2020	Auglýsing og kynning deiliskipulagstillögu ásamt athugasemdafresti, 6 vikur. Í kjölfar auglýsingar og að loknum fresti til athugasemda tekur skipulagsfulltrúi saman yfirlit og ábendingar, hafi þær borist og vinnur umsögn til umhverfis- og skipulagsráðs. Deiliskipulagstillaga lögð fram að nýju í umhverfis- og skipulagsráði til samþykktar.
maí – júní 2020	Tillaga send Skipulagsstofnun til yfirferðar, birting um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.

HELSTU UMSAGNAR- OG SAMRÁÐSAÐILAR

Skipulagsstofnun, Minjastofnun, HS Veitur, Umhverfisstofnun og viðeigandi nefndir og ráð bæjarfélagsins.