

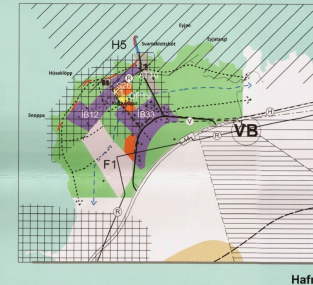
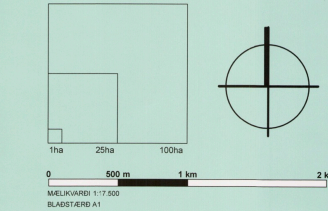
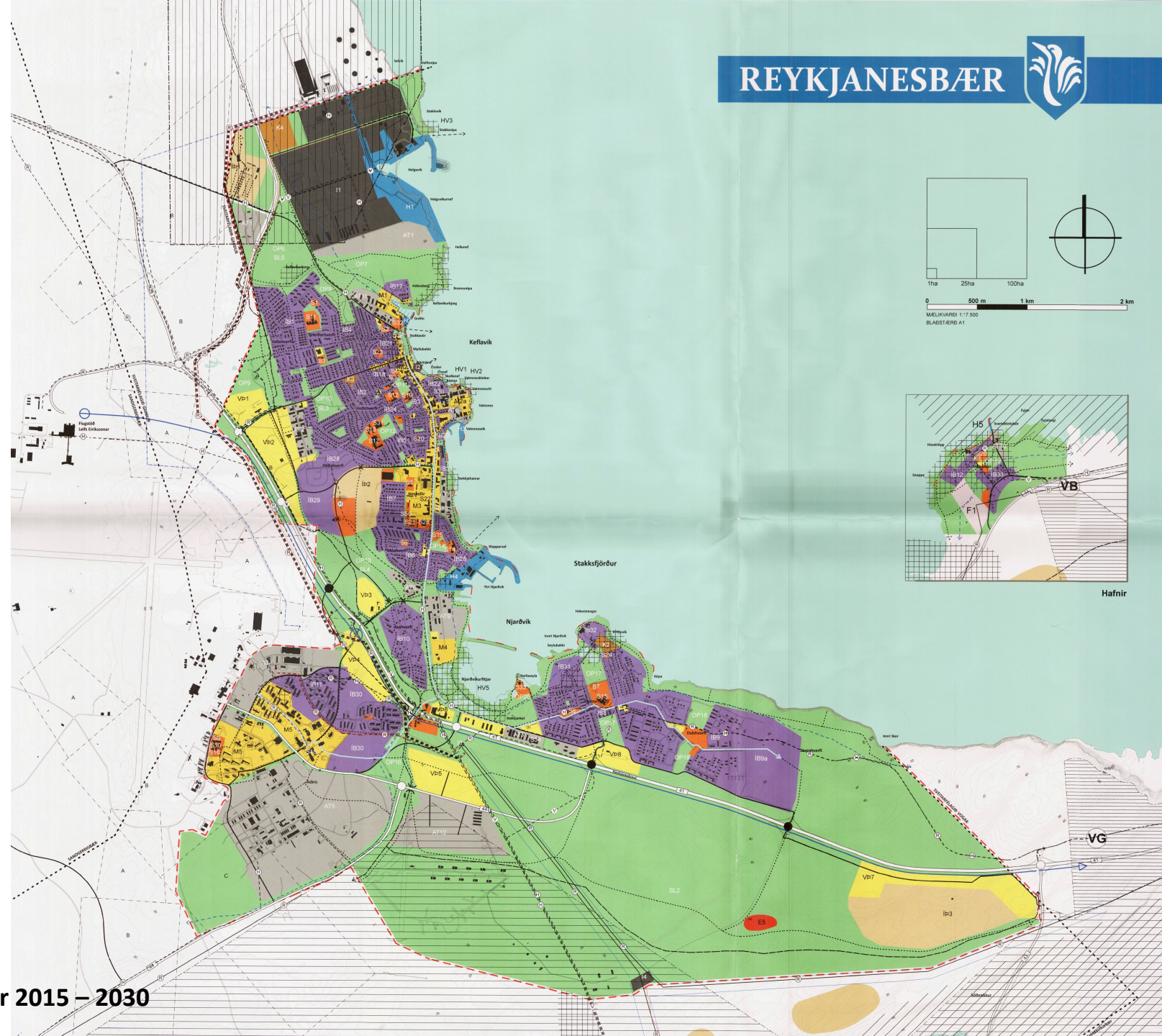
DALSHVERFI III

Drög deiliskipulags
Desember 2019



KANON ARKITEKTAR

REYKJANESBÆR



SKÝRINGAR:

- SVEITARFELAGSMÖRK
- ÞÉTTBYLISMÖRK
- STOFNBRAUT
- UNDIRGÖNG
- TENGIBRAUT
- AÐRIR VEGIR
- LÍFÆÐ
- HRINGTORG
- MISLÆG GATNAMÖT
- SPORBRAUT
- LESTARSTÖPP
- IBÚÐARSVÆÐI (IB)
- MÍÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
- SAMFÉLAGSPJÓNUSTA (S)
- ATHAFNASVÆÐI (AT)
- IBNÁÐARSVÆÐI (I)
- FRISTUNDAÞYGGG (F)
- IBRÓTTASVÆÐI (IB)
- KIRKJUGARÐAR (K)
- OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
- HAFNARSVÆÐI (H)
- VÖTN, ÁR OG SJÓR (V)
- EFNISLOSUN (E)
- HVERFISVERND (HV)
- ÖNNUR NATTÚRUVERND (ÖN)
- VATNSVERND GRANNISVÆÐI (VG)
- VATNSVERND FJARSVÆÐI (VF)
- VARÚÐARSVÆÐI
- SJÓVARNIR
- REIÐLEIÐ
- GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTÍGAR
- ÞJÓÐLEIÐ
- RAFLÍNA
- HITAVEITA
- VATNSVEITA
- FRÁVEITA
- LJÓÐLEIÐARI
- OLIULÖGN
- HV HVERFISVERND
- MV MINJAVERN
- ÖRYGGISMÖRK FLUGLINU, A-B-C

KANON ARKITEKTAR

VSÓ RÁÐGJÖF

AÐALSKIPULAG
REYKJANESBÆJAR 2015-2030

samanstandur af:
Greinargerð Aðalskipulags Reykjaneshæjar,
mars 2017

Sveitarfélagsuppdráttur, dags. mars 2017

Þéttbýlisuppdráttur, dags. mars 2017

Umhverfisskýrsla, dags. mars 2017

Uppfært maí 2017 með vísan í afgreiðslu

Skipulagsstofnunar 12.05.2017

ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagið 2015-2030 sem hefur verið auglýst skv. 31. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann
20. júní 2017

BEJARSTJÓRNIN
Kjartan, Maí Kjartan
REYKJANESBÆR

Aðalskipulagið 2015-2030 var staðfest af Skipulagsstofnun skv.
3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 19. júní 2017

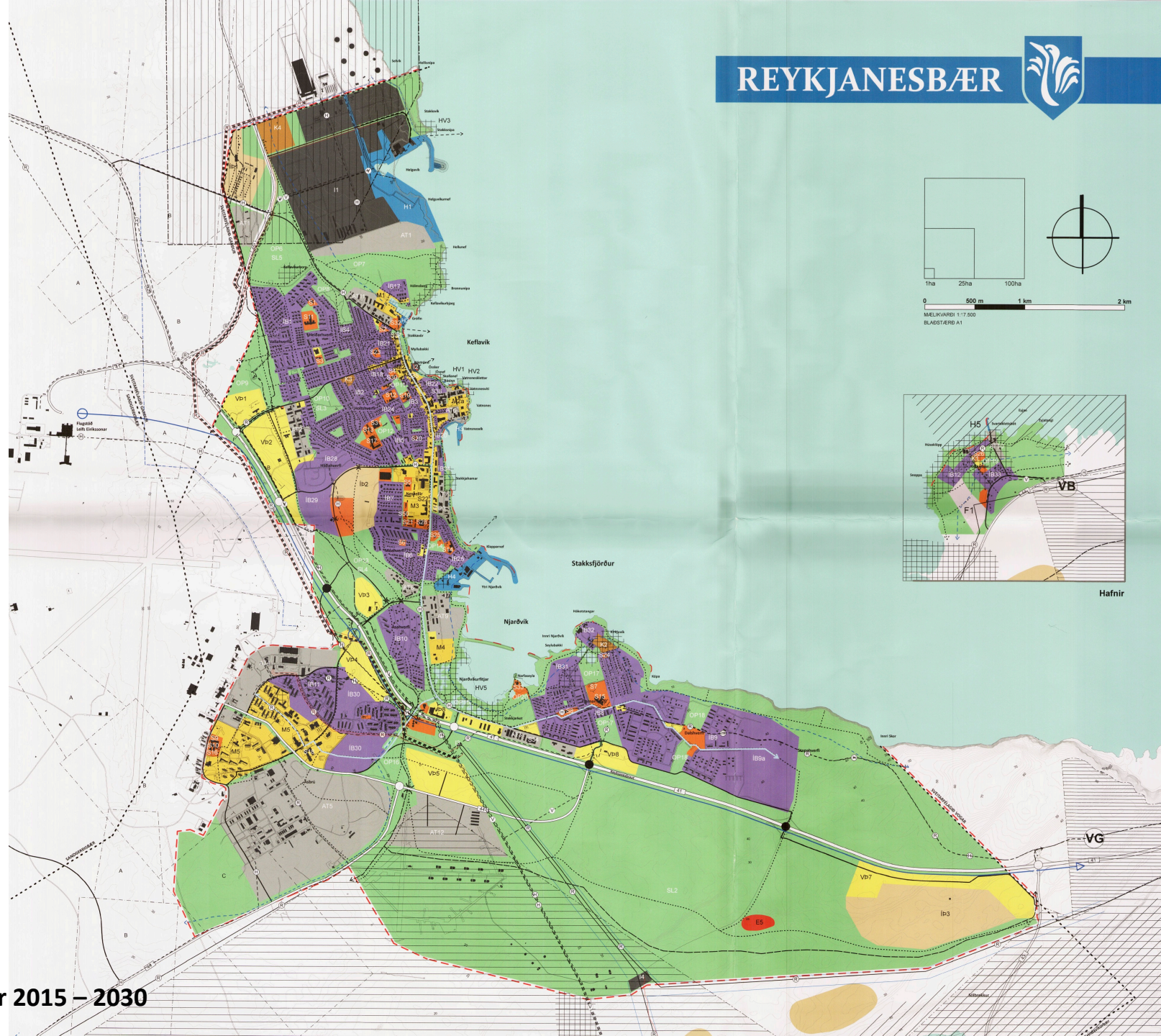
Jóhanna Hafþórardóttir
Ólafur Bragason Halldórsson
SKIPULAGSSTOFNUN

Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2015 – 2030

Úr markmiðum lýsingar endurskoðaðs aðalskipulags 2020 – 2035 fyrir íbúðarbyggð:

- Hagkvæm nýting lands og þjónustukerfa
- Þétting íbúðarbyggðar
- Bygging íbúða sem getur mætt þörfum íbúa
- Fjölbreytt framboð húsnæðis
- Samhengi núverandi byggðarsvæða og framtíðarbyggðar
- Markviss uppbygging þjónustu og blandaðrar byggðar við „lífæð“
- Góð tengsl við útivistarsvæði, opin svæði og strandlengju

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015 – 2030



REYKJANESBÆR



SKÝRINGAR:

-----	SVEITARFELAGSMÖRK
-----	ÞÉTTBYLISMÖRK
-----	STOFNBRAUT
-----	UNDIRGÖNG
-----	TENGIBRAUT
-----	ADIR VEGIR
-----	LÍFÆÐ
-----	HRINGTORG
-----	MISLÆG GATNAMÖT
-----	SPORBRAUT
-----	LESTARSTÖPP
-----	ÍBÚÐARSVÆÐI (IB)
-----	MIDSVÆÐI (M)
-----	VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
-----	SAMFÉLAGSPJÓNUSTA (S)
-----	ATHAFNASVÆÐI (AT)
-----	IBNÁÐARSVÆÐI (I)
-----	FRISTUNDAÞYGGÐ (F)
-----	ÍRÓTTASVÆÐI (IP)
-----	KIRKJUGARÐAR (K)
-----	OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
-----	HAFNARSVÆÐI (H)
-----	VÖTN, ÁR OG SJÓR (V)
-----	EFNISLOSUN (E)
-----	HVERFISVERND (HV)
-----	ÖNNUR NATTURVERND (ÖN)
-----	VATNSVERND GRANNISVÆÐI (VG)
-----	VATNSVERND FJARSVÆÐI (VF)
-----	VARUÐARSVÆÐI
-----	SJÓVARNIR
-----	REIÐLEIÐ
-----	GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTÍGAR
-----	ÞJÓÐLEIÐ
-----	RAFLÍNA
-----	HITAVEITA
-----	VATNSVEITA
-----	FRÁVEITA
-----	LJÓÐLEIÐARI
-----	ÖLJULÖGN
-----	HVERFISVERND
-----	MINJAVERN
-----	ÖRYGGISMÖRK FLUGLINU, A-B-C

KANON ARKITEKTAR
VSÓ RÁÐGJÖF

AÐALSKIPULAG
REYKJANESBÆJAR 2015-2030
samanstandur af:
Greinargerð Aðalskipulags Reykjanesbæjar,
mars 2017
Sveitarfélagsuppdráttur, dags. mars 2017
Þéttbýlisuppdráttur, dags. mars 2017
Umhverfisskýrsla, dags. mars 2017
Uppfært maí 2017 með vísan í afgreiðslu
Skipulagsstofnunar 12.05.2017
ÞÉTTBÝLISUPPDRATTUR

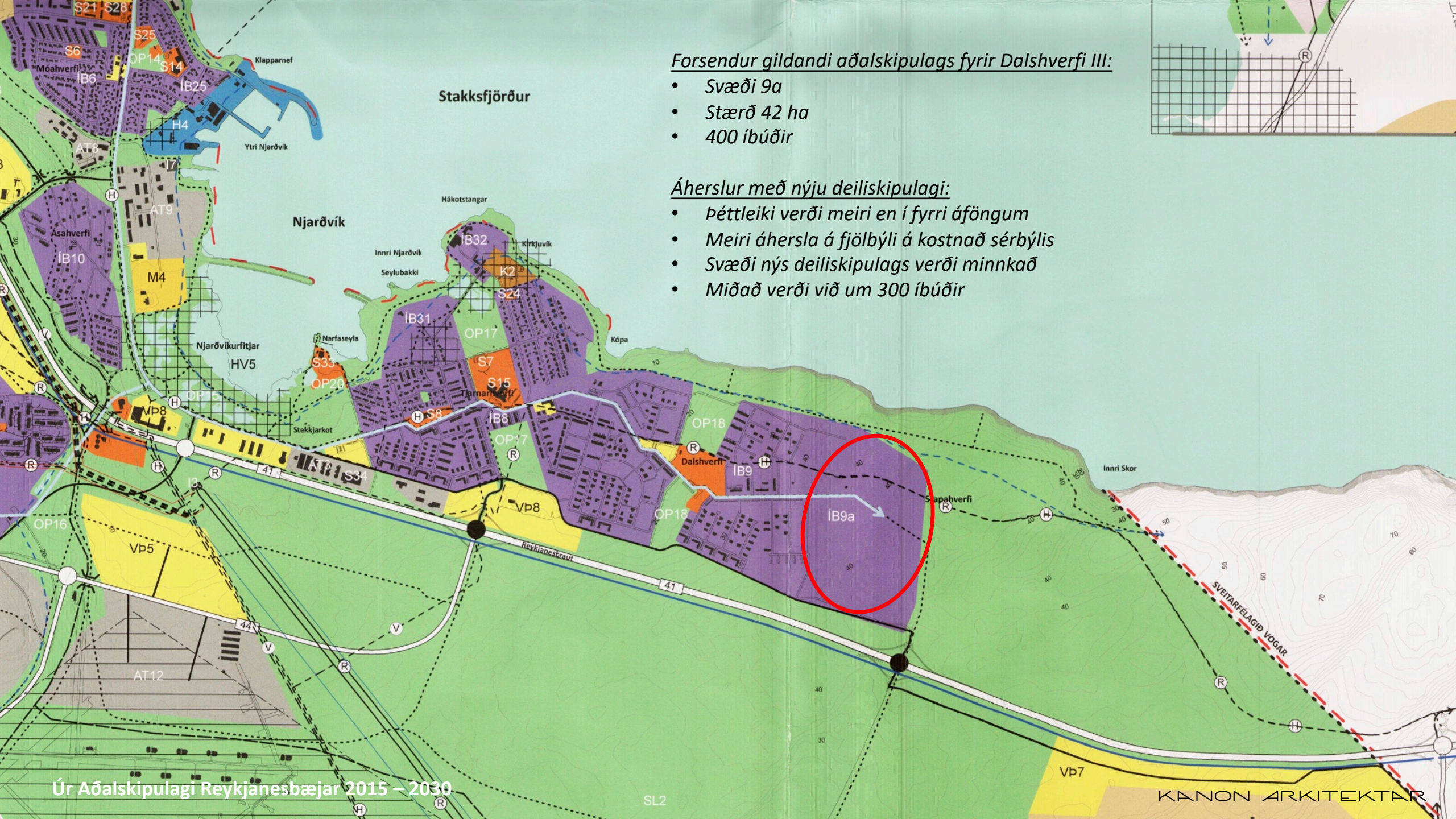
Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagið 2015-2030 sem hefur verið auglýst skv. 31. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann
20. júní 2017

BEJARSTJÓRNIN
Kjartan, Maí Kjartan
REYKJANESBÆR

Aðalskipulagið 2015-2030 var staðfest af Skipulagsstofnun skv.
3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 19. júní 2017

Jóhanna Hafþórardóttir
Ólafur Bragason
SKIPULAGSSTOFNUN

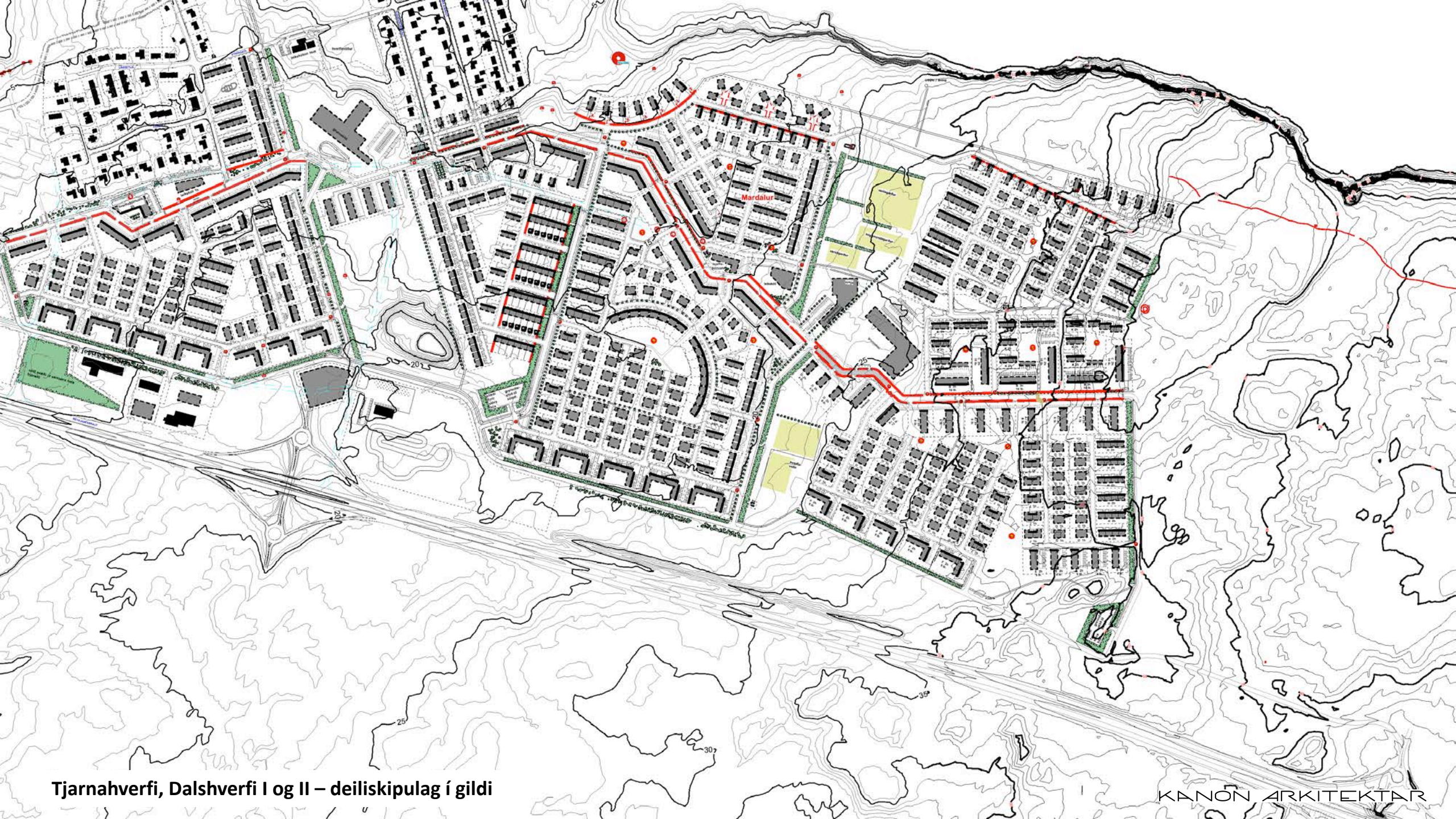


Forsendur gildandi aðalskipulags fyrir Dalshverfi III:

- Svæði 9a
- Stærð 42 ha
- 400 íbúðir

Áherslur með nýju deiliskipulagi:

- Þéttleiki verði meiri en í fyrri áföngum
- Meiri áhersla á fjölbýli á kostnað sérþýlis
- Svæði nýs deiliskipulags verði minnkað
- Miðað verði við um 300 íbúðir



Tjarnahverfi, Dalshverfi I og II – deiliskipulag í gildi



reitir eftir trönur

þjóðleið

fjárborg

gæludýragrafreitur

Umhverfi

KANON ARKITEKTAR











Meginhugmynd og skipulagssjónarmið:

- Megináhersla á gott, öruggt og fjölskylduvænt umhverfi íbúa
- Skýr skil milli garðrýmis og göturýmis stuðlar að umferðaröryggi og notalegu umhverfi
- Skjólgóð, sólrík, innri garðrými – örugg og vistleg göturými / forgarðar
- Bílastæði almennt beint við íbúðargötur – góð og skilvirk nýting á akstursleiðum / malbiki
- Garðrýmin ótrufluð af umferð bíla – möguleikar á margvíslegri notkun
- Gatnanet tryggir jafnt og gott flæði umferðar íbúa og þjónustuumferðar
- Hverfisþjónusta og torg á miðju svæði við „lífæð“ – góð tengsl við náttúrusvæði
- Gott heildaryfirbragð - skýrt byggðarmynstur sem býður upp á margbreytilegar húsa- / íbúðargerðir
- Gróðursælt yfirbragð – skilmálar um yfirborð göturýmis







Matjurtareitir, leiksvæði, hjólaskýli, útigrill, gróðurhús, æfingatæki...



Margvísleg notkun inngarða - gríðastaður fyrir alla aldurshópa – erlend dæmi



Fjölbreytileiki byggðar, forgarðar, gróður...

Heildstætt yfirbragð göturýmis í íbúðarbyggð – erlend dæmi

KANON ARKITEKTAR



Veganesti í áframhaldandi úrvinnslu deiliskipulags:

- Almennt vel hugað að samgöngumálum í drögum deiliskipulags
- Bílastæði vel staðsett við götur
– þar sem akstur er minni og ekki nálægt hornum
- Jákvætt að hafa gangstéttir framan við bílastæði íbúðargatna – eykur öryggi
- Góð skólaleið um stíg sunnan fjárborgarinnar
- auk gönguleiðar meðfram lífæð (Tjarnarbraut / Dalsbraut)
- Huga að sjónlengdum við gatnamót, stígamót og þveranir
- Huga að hraðatakmarkandi aðgerðum í löngum beinum götum
- Huga að frábrugðnu yfirborðsefni / -frágangi bílastæða og akstursleiða – brýtur upp ásýnd gatna og stuðlar að hóflegum aksturshraða
- Huga að lýsingu og þjónustu á stígum, einkum við þveranir

Samgöngumál - umferð



Yfirlit íbúða

	Húsgerð	Fj. hæða	Fj. lóða	Fj. íb. / lóð	Fj. íb. alls	íbúðast. m2	
A	einbýli	1	4	1	4	230	*
B1	parhús	1	4	2	8	180	*
B2	raðhús 3	1	4	3	12	180	*
B3	raðhús 4	1	2	4	8	180	*
C	keðjuhús	1	5	4	20	130	
D1	fjölbýli	2	3	8	24	130	
D2	fjölbýli	2	3	10	30	130	
E1	fjölbýli	2	3	8	24	130	**
E2	fjölbýli	2	3	15	45	100	**
E3	fjölbýli	2	3	13	39	90	**
E4	fjölbýli	2	2	10	20	120	**
E5	fjölbýli	2	1	20	20	90	**
E6	fjölbýli	2	1	5	5	140	**
F	fjölbýli	2	1	14	14	110	**
G	fjölbýli	2	2	12	24	100	**
H	þjón./fjölb.	2	1	4	4	140	**
Samtals			42		301		

* íbúðarstærð að meðtalinni bílgeymslu
** meðalstærð íbúða



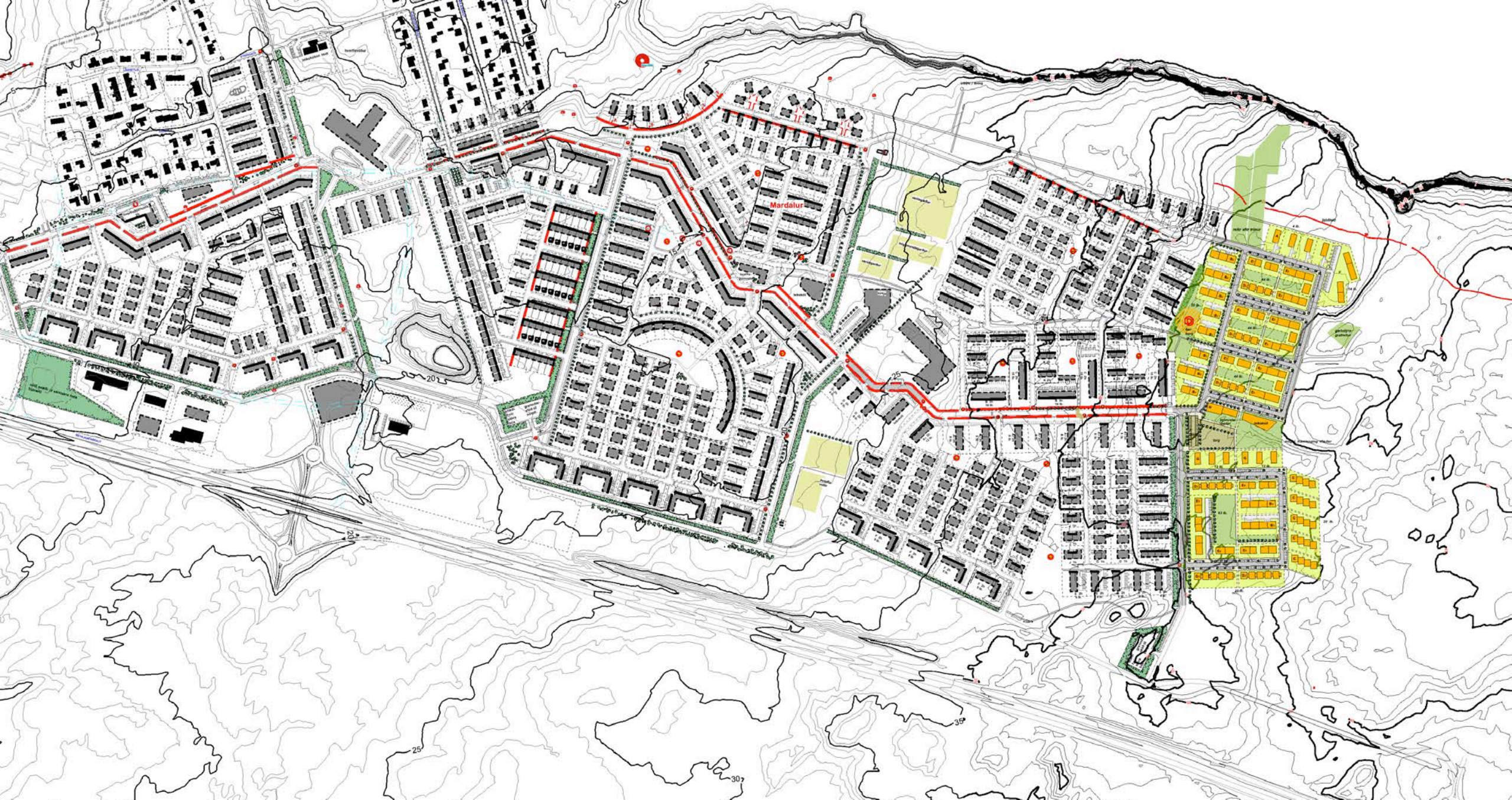
Skipting eftir íbúðagerðum

	Íbúðagerð	Fj. Íbúða	%
A	einbýli	4	1,3
B1	parhús	8	2,7
B2-B3	raðhús	20	6,6
C	keðjuhús	20	6,6
D1-D2	sérhæðir	54	17,9
E1-E6	fjölbýli 1	153	50,8
F, G, H	fjölbýli 2	42	14,0
Samtals		301	100

A, B, C, D	sérbýli/sérhæðir	106	35,2
E, F, G, H	fjölbýli	195	64,8
Samtals		301	100

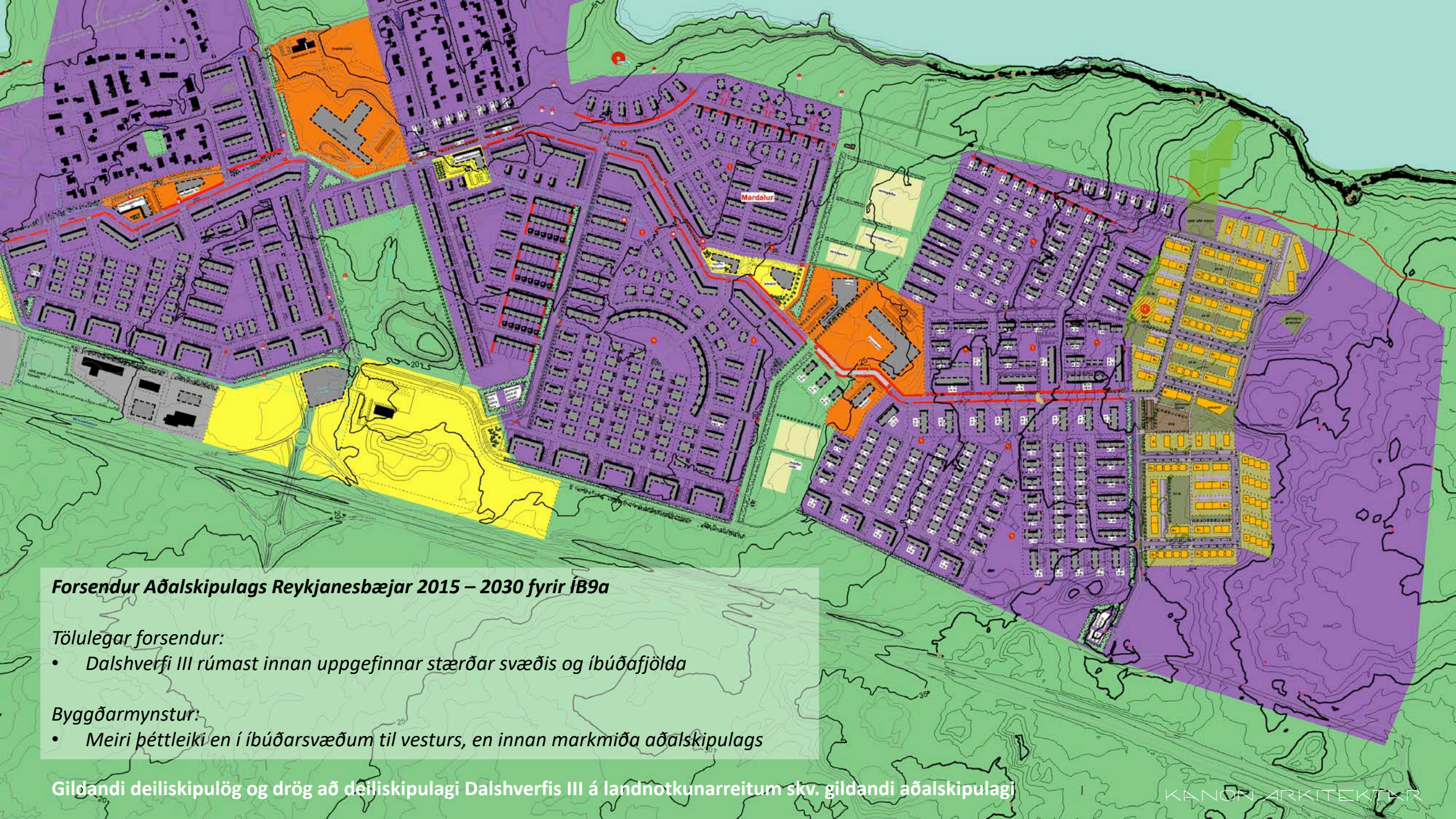
2 bílastæði fyrir hverja íbúð





Drög að deiliskipulagi Dalshverfis III í samhengi við gildandi deiliskipulög Tjarnahverfis og Dalshverfis I og II

KANÓN ARKITEKTAR



Forsendur Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2015 – 2030 fyrir íB9a

Tölulegar forsendur:

- Dalshverfi III rúmast innan uppgefinnar stærðar svæðis og íbúðafjölda

Byggðarmynstur:

- Meiri þéttleiki en í íbúðarsvæðum til vesturs, en innan markmiða aðalskipulags

Gildandi deiliskipulög og drög að deiliskipulagi Dalshverfis III á landnotkunarreitum skv. gildandi aðalskipulagi



TAKK FYRIR

KANON ARKITEKTAR