KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.

Hr. Skipulagsfultrúi

Gunnar K Ottósson

Varðandi : Dalsbraut 8

Fyrir hönd lóðarhafa fer ég þess á leit við skipulagsráð Reykjanesbæjar að Heimilaðar verði eftirfarandi breytingar á samþykktu Deiliskipulagi fyrir Innri-Njarðvík.
Tillagan gerir ráð fyrir fjölgun íbúða úr 14-15 í 22 íbúðir (áður samþykkt heimild rann úr gildi). Bílastæðakrafa er 1.8 bílastæði í íbúð. Húsið verður 3 hæðir í stað 2-3 hæða.
Stækkun byggingarreitar til suðurs og vesturs 2 x 6 x 3 m með aukningu byggingarmagns A- rýma úr 2000 í 2040 m². Óskað er eftir að
B rými (svalir og svalagangar) sem eru um 600 m² verði undanþegnir nýtingarhlutfalli eða nýtingarhlutfallið hækkað sem þessu nemur.

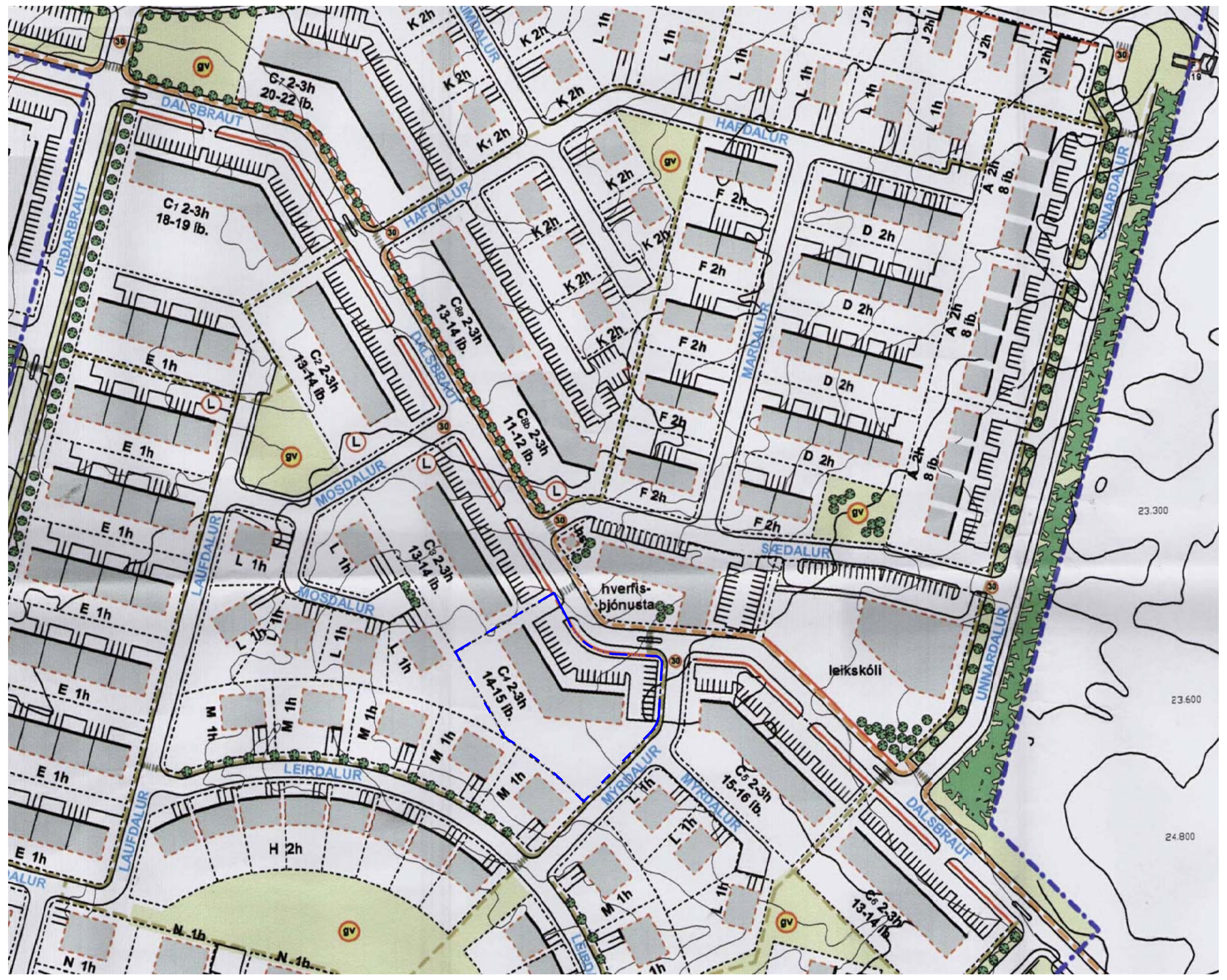
Með ósk um jákvæða afgreiðslu.

Kristinn Ragnarsson

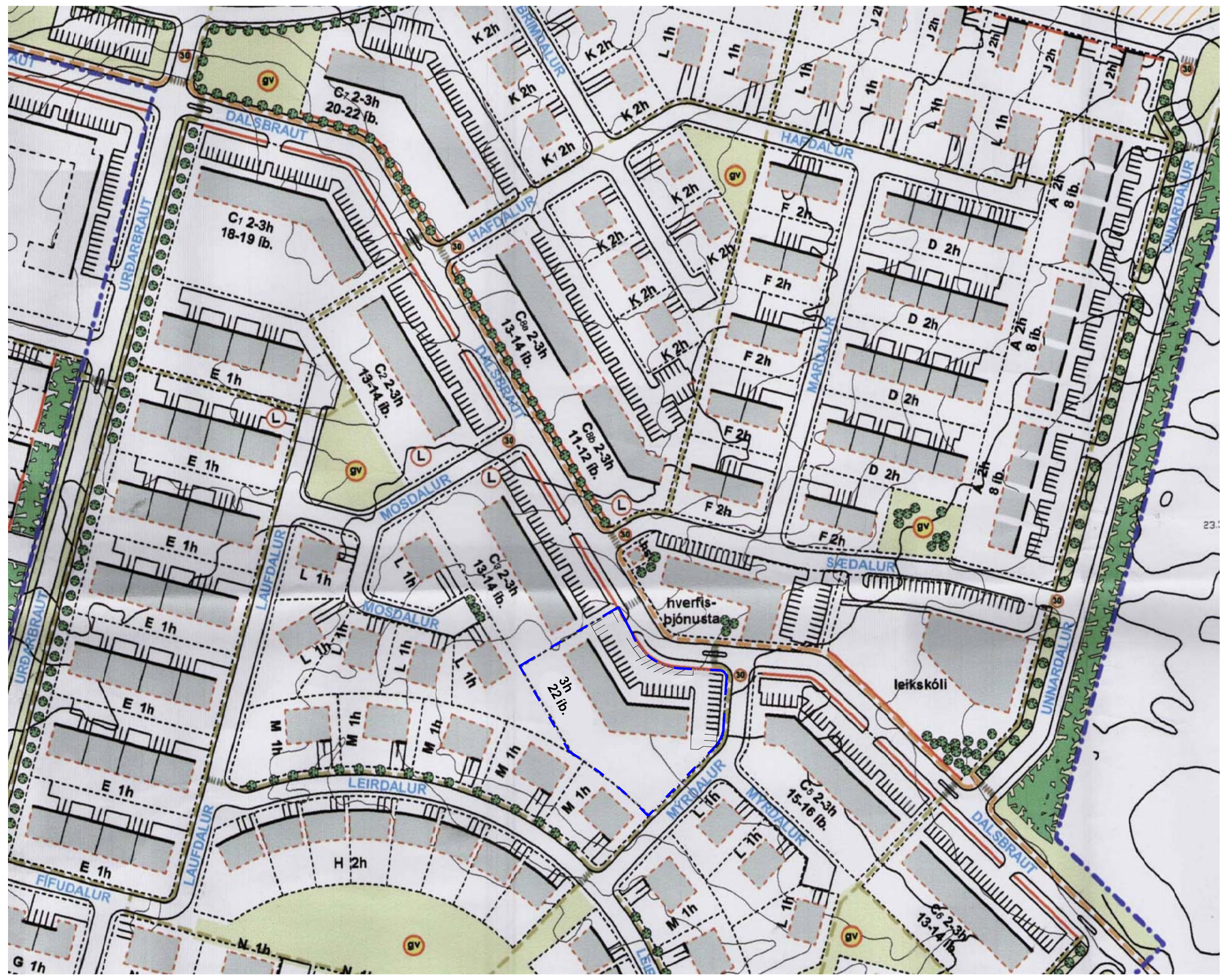
Kópavogur, 09.01,2020

Hlíðasmári 19 • 201 Kópavogur • Iceland / Ísland • S. +354 564.2255 • Fax. +354 544.4225 • e-mail: krark@krark.is

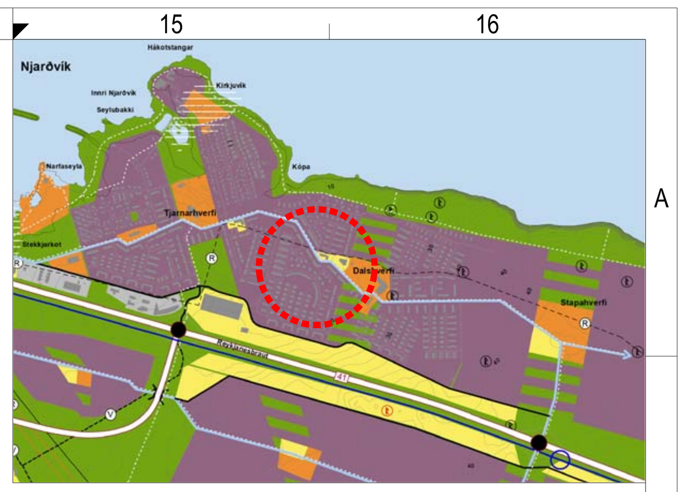
Dalshverfi 1. áfangi - Innri Njarðvík



Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Dalshverfi 1. áfangi — Mkv. 1:2000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi — Mkv. 1:2000



Hluti af aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008-2024

Skýringar

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- OPIÐ SVÆÐI Á BÆJARLANDI
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR
- TRJÁGRÓÐUR / LIMGERÐI
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGGUR Á LÓÐAMÖRKUM
- GRENNDARVÖLLUR
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN
- VEITUMANNVIRKI HITAVEITU SUÐURNESJA
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- SKRÁÐAR FORNLEIFAR
- MEGINGÖNGULEIÐ / STOFNSTÍGUR
- GÖNGULEIÐ / TENGISTÍGUR
- ELDRI BYGGÐ Í INNRI NJARÐVÍK
- BYGGÐ Í TJARNA- OG DALSHV. 1. ÁFANGA
- HRAÐATAKMARKANDI GÖTUFRÁGANGUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á______________________________
þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

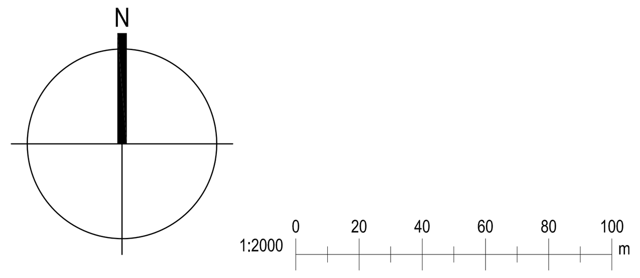
Stjórnartíðinda þann __________ 20__.

Afstöðumynd 1:500

Ásýnd norður

Ásýnd norðaustur

A-rými		2040m^2
B-rými		601,8m^2



Greinargerð

Tillaga að breytingu deiliskipulags gerir ráð fyrir byggingin verði 3 hæðir í stað 2-3 hæða, að íbúðafjöldi verði 22 íbúðir í stað 14-15 íbúða, bílastaæðakrafa verði 1.8 stæði á íbúð, byggingarreitur stækkar á garðhlið 40m^2 (sjá skýringarmynd) og heildarfermetrar A rýma verði 2040m^2 í stað 2000 m^2. Heimilað verði að auka nýtingarhlutfall B rýma fyrir svalir og svalaganga sem nemur 601,8m^2. Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hlíðasmári 19 . 201 Kópavogur . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

Dalshverfi 1. áfangi

Innri Njarðvík

Landnúmer:	208259	Staðgreinir:	2000-5-16030080

Fjölbýlishús

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Deiliskipulag

Hönnun:	AI	Verknúmer:	16089IF
Verkefnastjóri:	AI	Mælikvarði:	1.2000
Teiknað:	HI	Dagsetning:	08.01.2020
Yfirfarið:	KR / AI	Blað:	Útgáfa:
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669		U101	01

Copyright © KRark_Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð skriflegu samþykki

A1

Plot: 09-Jan-20 9:25:03 AM
Save: 08-Jan-20 4:23:10 PM
Skrá: Z:\Verk 2019\01 ÍBÚÐARHÚS\04 FJÖLBÝLISHÚS\19065IF-Dalsbraut 8 Rbæ\02 Deiliskipulag\DS-Current\19065IF-Dalsbraut 8 Rbæ_DS-20191212.dwg

Reykjanesbær
Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi
Tjarnagötu 12
230 Reykjanesbæ

Reykjanesbæ 26. febrúar 2020

Efni: Ósk um breytingu á deiliskipulagi Dalsbrautar 8 í Reykjanesbæ. Svar vegna grenndarkynningar.

Undirritaður íbúi nærri Dalsbraut 8 í Reykjanesbæ mótmælir harðlega fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi er varðar lóðina Dalsbraut 8.

Samkvæmt gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 14 – 15 íbúðum í 2 – 3 hæða fjölbýlishúsi en samkvæmt bréfi Reykjanesbæjar er hugmyndin að fjölga í 22 íbúðir, hafa allt húsið 3 hæðir, stækka byggingarreit til suðurs og vesturs og auka byggingarmagn úr 2000 í 2040 m2 auk þess að bæta við um 600 m2 af því sem kallað er B-rými.

1. Aukið byggingarmagn. Aukning virkar lítil þegar horft er til 40 m2 stækkuna og aukningar úr ca 50 % í 51 % af lóðarfleti. Sé hins vegar horft til B-rýma einnig þá er verið að auka byggingarmagn úr 50 % í um 66 % sem að okkar mati er alltof mikið fyrir þessa lóð með fyrirhugaðri tegund byggingar.

2. Breyting úr 2 – 3 hæðum í fullar 3 hæðir eru ekki í samræmi við það sem lagt var upp með í fyrra skipulagi og virðist fyrst og fremst leiða til þess að fyrirhuguð bygging verður klossuð og flatneskjuleg í stað þess að nota 2 – 3 hæðir til að brjóta upp bygginguna útlitslega séð. Þannig verður fyrirhuguð bygging ekki í góðu samræmi við það sem þegar er komið í götulínu við Dalsbraut t.d. hús nr. 6 og 10.

3. Það er ólíðandi þegar bæjaryfirvöld vinna skipulag eins og virðist vera unnið í þessu hverfi. Lagt er upp skipulag sem virkar heildstætt og á því byggja íbúar þegar þeir sækja um lóðir og ákveða að byggja hús til íbúðar til lengri tíma eins og einbýlishús iðulega eru. Hins vegar leyfir bæjarfélagið sér að breyta leikreglum eftir á án þess að einhver heildstæð stefna virðist vera í gangi sem hægt er að kynna íbúum. Þannig má benda á að á þessu svæði við Dalsbraut virðist vera búið að breyta skipulagi fyrir Dalsbraut 3, 4, 5, 6 og nú 8. Hver og ein breyting virðist lítilvægleg og er því sett í grenndarkynningu en þegar upp er staðið er búið að fjölga íbúðum á litlu svæði um einhverja tugi. Slíkar breytingar er ekki hægt að búa við og því leggjum við til að bæjarfélagið hafni alfarið umræddri beiðni um fjölgun íbúða að Dalsbraut 8 eða taki upp deiliskipulagið fyrir hverfið í heild þannig að hægt sé að leggja heildstætt mat á fjölgun íbúða og aðrar breytingar sem menn vilja gera í hverfinu til lengri framtíðar og kynna íbúum nýja stefnu án þess að sífellt sé laumað inn smábreytingu.

4. Íbúar á Mosdal 3, L~~auf~~eirdal 34 og L~~auf~~eirdal 36 munu einnig alfarið missa ALLA friðhelgi þegar eigendur vilja nýta sýn svæði á sólpöllum og friðhelgi algerlega rofin við tilkomu þriðju hæðar.

Virðingarfyllst,

Nafn	Heimili	Kt.
Berglind Björnsdóttir	Mosdalur 3	200467-3459
Gunnar Elísson	Mosdalur 3	190670-4499
Arnar Þór Ingvarsson	Leirdalur 36	020582-5109
[illegible]	LEIRDALUR 36	170892-3139
Georg A Georgsson	Leirdalur 36	101266-5759
Ingibjörg Þorsteinsd	Leirdalur 32	040561-3829
Aðalheiður Ósk Tobiasd.	Mýrdalur 5	011286-3059
Davíð Örn Hallgrímsson	Mýrdalur 5	071086-6079
Ingimundur Magnúss	Leirdal 32	200257-3919
Arna Lind Kristinsdóttir	Leirdalur 38	270794-2469
Torfi Gíslason	— // —	160585-3909
Guðm. Þór Brynjarsson	Mosdalur 1	120279-3869
Bjarklind Alda Guðsd.	Mosdalur 1	020176-5479