

Reykjanesbær 12. nóvember 2020

Bréf til umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar

Efni:

Breyting á deiliskipulagi Lóðanna Furudalur 14-16, 260 Reykjanesbæ.

Vísað er til erindis nr. 2020020042, sem afgreitt var á fundi nr. 259 hjá umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar, 6. nóvember 2020. Þar var erindið, tekið fyrir en það hljóðaði þannig:

Óskað er heimildar til að breyta parhúsi í fjögurra hús raðhús samkvæmt uppdrætti Riss verkfræðistofu dags. 13.10.2020.

Afgreiðslan var: Breytingin samræmist ekki götummynd og byggðarmynstri. Erindi hafnað.

Til frekari útskýringa, þá hefur umsóknaraðili breytingarinnar tekið saman gögn til frekari skýringa með umræddri breytingatillögu.

Þegar rýnt er í umrætt deiliskipulag þá er ekki að sjá þar að umrædd tillaga að breytingu að deiliskipulagi á lóðinni Furudal nr. 14-16 falli ekki að þeim markmiðum sem deiliskipulag Dalshverfis 2. áfanga fjallar um. Þvert á móti falla þessar breytingar vel að markmiðum deiliskipulagsins.

Þar segir m.a. annars á bls. 2, í greinargerð:

Markmið og leiðarljós skipulagsins:

- Að skapa skilyrði fyrir gott og fjölskrúðugt mannlíf og hverfisþjónustu
- Að gefa hverfinu einkennandi yfirbragð og ásjónu
- Að stuðla að félagslegri fjölbreytni innan hverfisins

Leiðir að markmiðum

- Byggð og opin rými liggi vel við sólar- og útsýnisáttum
- Íbúðir séu fjölbreyttar að stærð og gerð innan hverfis
- Þök séu lágreist svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa að þarflausu
- Ólíkar íbúðargerðir og stærðir uppfylli óskir og þarfi mismunandi þjóðfélagshópa

Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir breytilegum húsagerðum, þannig að ekki er um einsleitt byggðamynstur að ræða. Það mætti færa rök fyrir því að deiliskipulagið leggði áherslu á fjölbreytileika af þessu tagi.

Í kafla um Byggingar á bls 3 -4 kemur fram *að hæðafjöldi sé bindandi*. Því er fylgt sem og skilmálum um þakgerð, bílastæði og frágang lóða.

Breytingin hefur ekki áhrif á sorp, umferð eða hljóðvist, umfram gildandi deiliskipulag.

Hvað varðar kafla um Markmið og leiðarljós á bls 17, mætti benda á að breytingin hafi afar lítil áhrif á götumyndina, fjarlægð frá götu er óbreytt (4 m). Auk þess verði ytra form húss í samræmi við kvaðir gildandi skipulags. Meginbreytingin felist í minnkun og fjölgun íbúða innan byggingarreitsins.

Götumyndin er nú þegar afar fjölbreytt, bæði hvað varðar form (þakform og grunnform) og efnis- og litaval.

Umframeftirspurn hefur verið eftir þessum sérbylum, enda stærð sem hentar breiðum hópi kaupenda. Markaðurinn er að kalla eftir eignum af þessari stærð en núverandi deiliskipulag býður ekki uppá lóðir af þessu tagi.

Að öllu þessu sögðu hér að ofan, er óskað eftir því að umhverfis- og skipulagsráð endurskoði sína ákvörðun og gefi leyfi fyrir þessari umbeðinni deiliskipulagsbreytingu.

Með fyrirfram þökk,

Virðingafyllst

Jón Viðar Viðarsson

Breyting á deiliskipulagi lóðanna Furudalur 14-16 í Reykjanesbæ

Greinargerð

Forsendur

Deiliskipulag fyrir 2. áfanga Dalshverfis í Reykjanesbæ var samþykkt í bæjarráði þann 19. desember 2006. Lóðin Furudalur 14-16 var hluti af því deiliskipulagi og lóðin skipulögð fyrir parhús á einni hæð.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er óskað eftir breytingum þ.e. að íbúðum verður fjölgað úr tveimur í fjórar. Allar íbúðir verða á einni hæð eins og áður. Byggingarreitir breytast þannig að framlína húsa verður bein án innfellingar við bílgeymslu eins og skipulag gerði ráð fyrir, baklína húss 1,0m aftar í lóðina en upphaflegur byggingarreitur. Mörk deiliskipulagsins eru lóðarmörk lóða nr. 14-16 við Furudal í Reykjanesbæ. Lóðin er samtals 1.216 m².

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar.

Ekkert á skipulagssvæðinu hefur verndargildi eða gefur tilefni til sérstakrar varúðar.

Markmið og leiðarljós

- Að byggingar móti rólega og heilsteyptra götumynd og þægileg garðrymi.
- Breytingarnar eru gerðar í ljósi þess að eftirspurn á fasteignamarkaði er eftir minni og hagkvæmari eignum en áður.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá Dalsbraut og Geirdal/Grenidal.

Húsagerð:

Húsgerð er einnar hæða hús, þakpæð verður einhalla eða mænispak með hámarksþakhalla $\geq 14^\circ$. Þakhæðir verða vel innan núverandi hæðartakmarkana.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Öll húsín skulu hönnuð sem samræmd heild og teiknuð af sama hönnuði. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Hámarksbyggingarmagn verður 345m². Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, svalir, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínum.

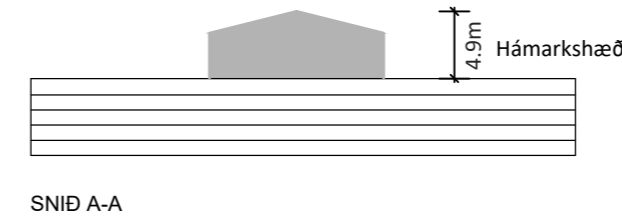
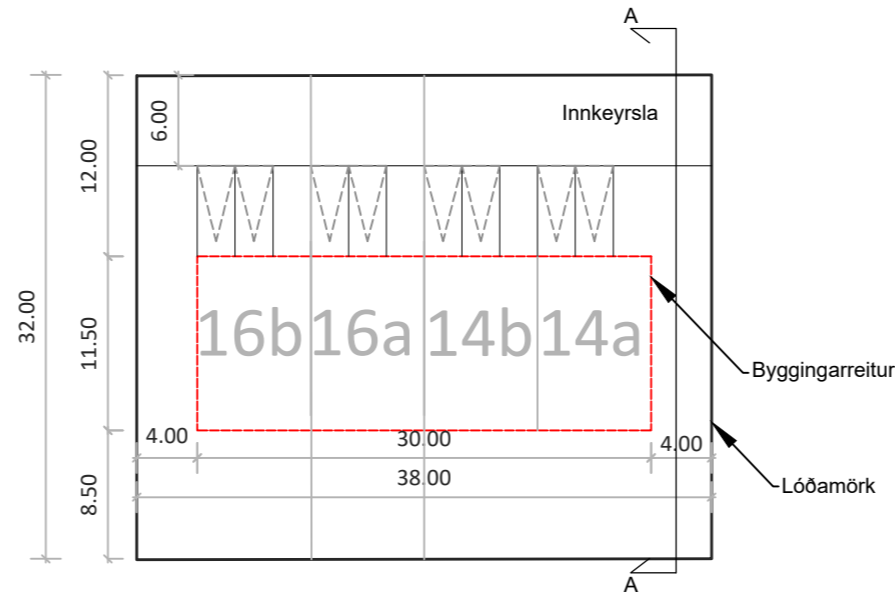
Hámarksstærð radhúss er 345 m²/ sem skiptist jafnt milli fjöggra íbúða. Lóðirnar eru allar álíka stórar, nýtingarhlutfall lóða 0,24 - 0,32.

Bílastæði

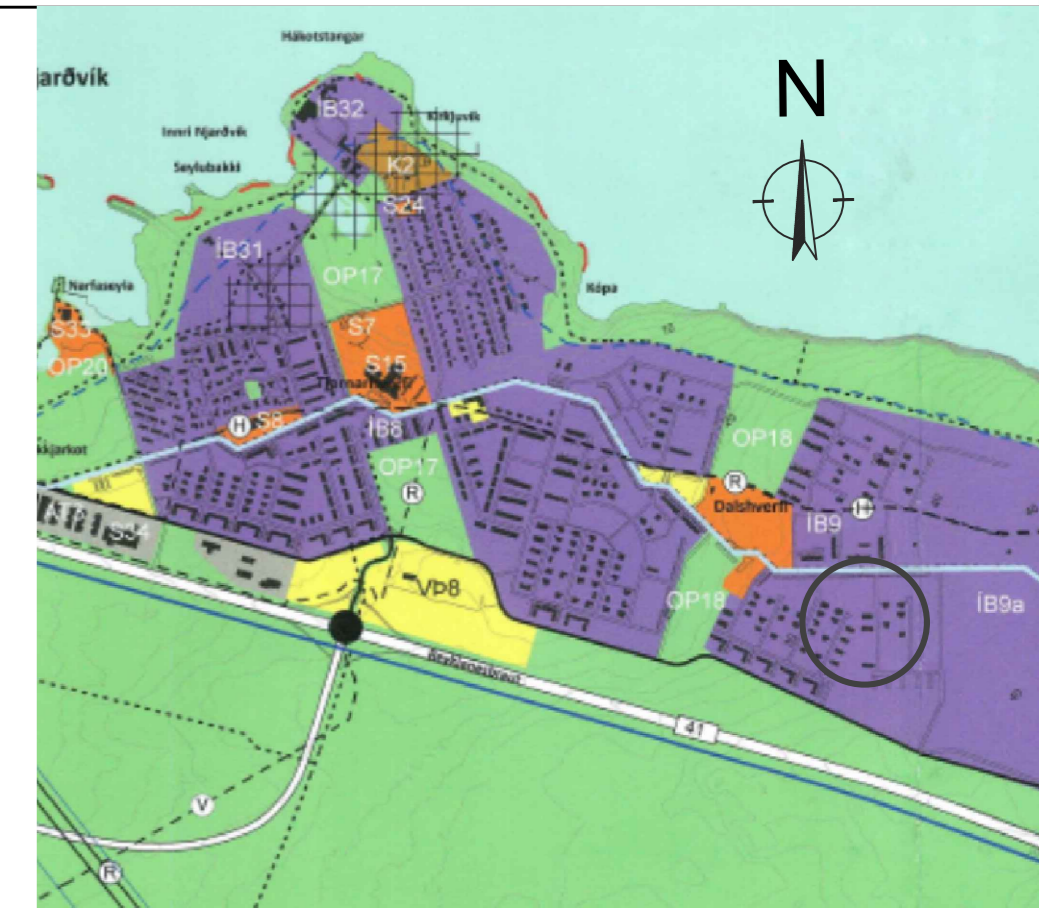
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að önnur lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaöryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 metra hæð frá jörðu, á beltí sem nemur þremur metrum frá götukanti húsa. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.



Skilmálateikning
Mkv. 1:500



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

_____ þann,

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

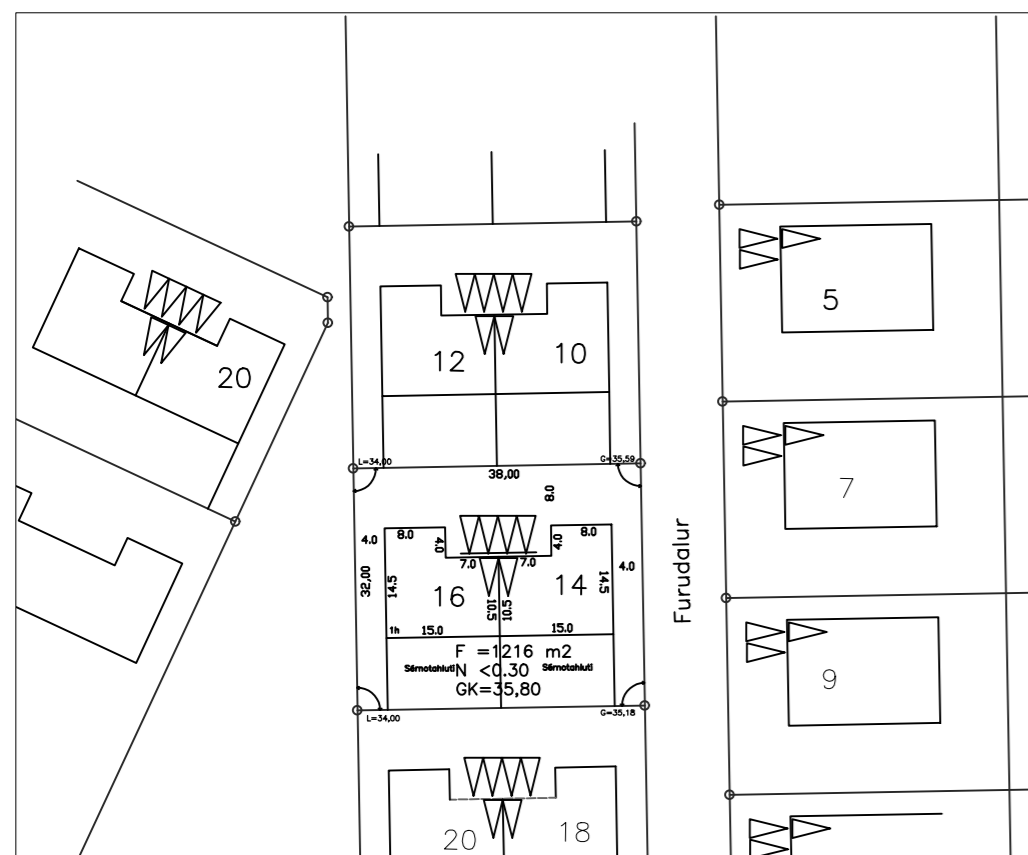
athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

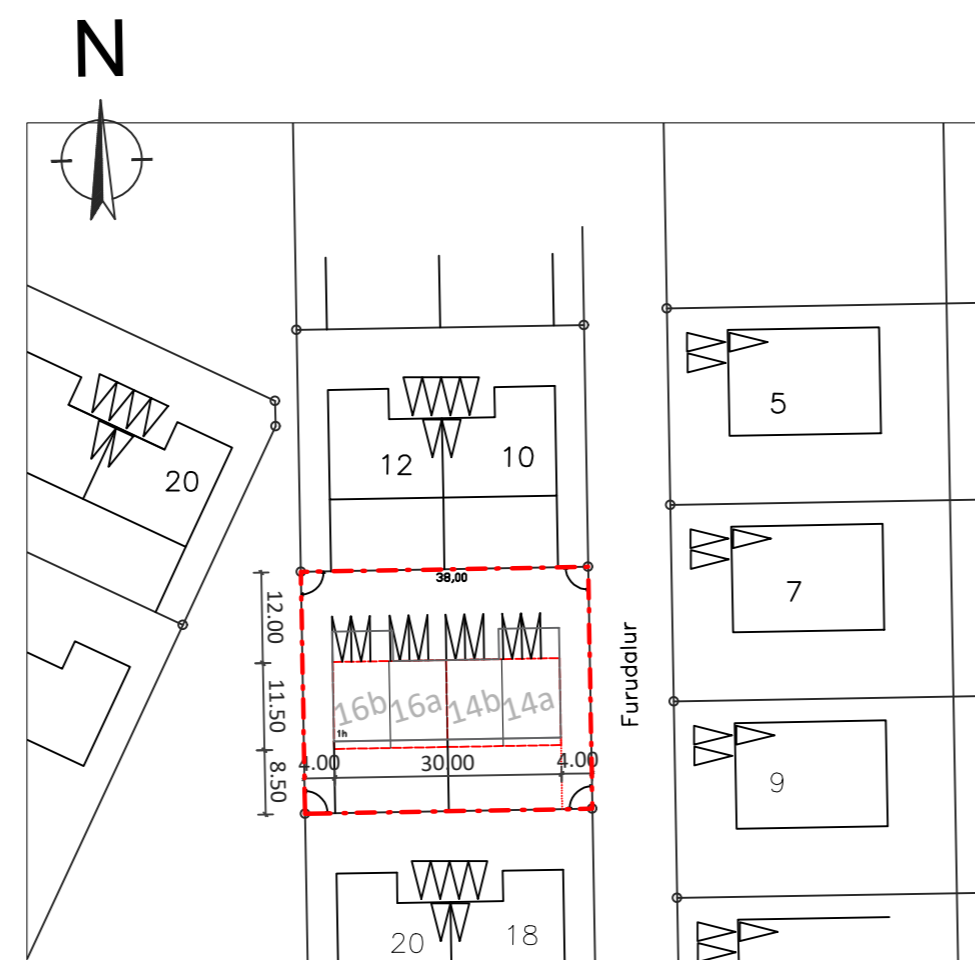
Bæjarstjórnin í Reykjanesbæ.

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

- - - - - Deiliskipulagsmörk
- = = = = = Byggingarreitur
- - - - - Lóðarmörk
- = = = = = Byggingar
- GV Bílastæði
- GV Grenndarvöllur



Afstöðumynd - Fyrir breytingu
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

5	
4	
3	
2	
1	

Útgáfa: _____ Dags.

Deiliskipulag

Furudalur 14-16, Reykjanesbæ

Deiliskipulagsbreyting

Dalshverfi 2

-

Undirskrift hönnuðar:

Teikning nr. A 201

Útgáfa nr. 1

Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is

HÖNNUJUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKTI

599. fundur bæjarstjórnar Reykjanesbæjar, fjarfundur haldinn 17. nóvember 2020, kl. 17:00

Viðstaddir: Anna Sigríður Jóhannesdóttir, Baldur Þ. Guðmundsson, Dána Hilmarsdóttir, Friðjón Einarsson, Guðbrandur Einarsson, Guðný Birna Guðmundsdóttir, Gunnar Þórarinsson, Jóhann Friðrik Friðriksson, Margrét A. Sanders, Margrét Þórarinsdóttir, Styrmir Gauti Fjeldsted, Kjartan Már Kjartansson bæjarstjóri og Hrefna Gunnarsdóttir ritari. Í forsæti var Guðbrandur Einarsson.

1. Fundargerðir bæjarráðs 5. og 12. nóvember 2020 (2020010002)

Forseti gaf orðið laust um fundargerðirnar.

Til máls tók Margrét A. Sanders (D) og lagði fram eftirfarandi bókun:

Liður 6 í fundargerð bæjarráðs frá 12. nóvember 2020:

„Bæjarfulltrúar Sjálfstæðisflokksins í Reykjanesbæ leggja á mót 20% hækkun jólagjafar til starfsfólks bæjarins eins og meirihlutinn samþykkti í bæjarráði.

Í ljósi þess að 1 af hverjum rúmlega 4 einstaklingum á atvinnumarkaði í sveitarfélaginu eru án atvinnu og fjárhagslegra erfiðleika í heild hjá sveitarfélaginu, teljum við þessa hækkun taktlausa.

Jólagjöfin er í formi gjafabréfs til að nýta hjá fyrirtækjum og þjónustuaðilum í „Betri bæ“ hér í Reykjanesbæ. Við leggjum til að þessi 20% hækkun á gjafabréfum renni til þeirra sem eiga í erfiðleikum með að ná endum saman. Velferðarsviðið fái þessa upphæð til að úthluta til þeirra sem mest þurfa á gjafabréfinu að halda.“

Margrét Sanders, Baldur Guðmundsson og Anna Sigríður Jóhannesdóttir, Sjálfstæðisflokki.

Lögð var fram eftirfarandi tillaga bæjarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Við leggjum til að sú áætlaða 20% hækkun á jólagjöfum til starfsmanna í formi gjafabréfa renni til þeirra sem eiga í erfiðleikum með að ná endum saman. Velferðarsviðið fái þessa upphæð til að úthluta til þeirra sem mest þurfa á gjafabréfinu að halda.

Margrét Sanders, Baldur Guðmundsson og Anna Sigríður Jóhannesdóttir, Sjálfstæðisflokki.

Til máls tók Margrét Þórarinsdóttir (M) og lagði fram eftirfarandi bókun:

„Bæjarfulltrúi Miðflokksins styður þessa framkomnu tillögu. Með henni er verið að koma til móts við fjölda fólks sem reiða sig á fjárhagsaðstoð bæjararins. Þessi tillaga er mikið réttlætismál fyrir það fólk.“

Margrét Þórarinsdóttir (M).

Tillagan er felld með 6 atkvæðum meirihlutans gegn 5 atkvæðum minnihluta.

Til máls tók Friðjón Einarsson (S) og lagði fram eftirfarandi bókun:

„Meirihlutinn hafnar framkominni tillögu enda er um að ræða 5% hækkun á heildarvirði jólagjafar til starfsfólks. Starfsfólk bæjarins hefur unnið þekvirki við erfiðar aðstæður og alls ekki boðlegt að tengja jólagjafir til starfsmanna við stöðu velferðarmála. Lögð hefur verið til veruleg hækkun til málaflokksins og væri frekari stuðningur við velferðarmál sjálfstæð ákvörðun. Það er sorglegt að verða vitni að lýðskrumi sem þessu og bæjarfulltrúum Sjálfstæðisflokks til háborinnar skammar.“

Dána Hilmarsdóttir (B), Friðjón Einarsson (S), Guðbrandur Einarsson (Y), Guðný Birna Guðmundsdóttir (S), Jóhann Friðrik Friðriksson (B) og Styrmir Gauti Fjeldsted (S).

Til máls tóku Jóhann Friðrik Friðriksson, Anna Sigríður Jóhannesdóttir, Baldur Þ. Guðmundsson, Friðjón Einarsson, Margrét Þórarinsdóttir, Margrét A. Sanders, Gunnar Þórarinsson, Guðný Birna Guðmundsdóttir, Kjartan Már Kjartansson og Guðbrandur Einarsson.

Forseti bar upp til sérstakrar samþykktar lið 3 frá fundi bæjarráðs 5. nóvember 2020 „Brunavarnaráætlun Brunavarnar Suðurnesja 2020-2025“. Samþykkt 11-0.

Fundargerðirnar samþykktar að öðru leyti 11-0.

Fylgigögn:

Fundargerð 1293. fundur bæjarráðs 5. nóvember 2020

Fundargerð 1294. fundur bæjarráðs 12. nóvember 2020

2. Fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs 6. nóvember 2020 (2020010012)

Forseti gaf orðið laust um eftirfarandi liði fundargerðarinnar frá 6. nóvember til sérstakrar samþykktar:

Sjötti liður fundargerðarinnar Brimdalur 7 – Lóðarstækkun (2020050201) var samþykktur með 11 atkvæðum án umræðu.

Sjöundi liður fundargerðarinnar Furudalur 14 og 16 – Breyting á deiliskipulagi (2020020042). Samþykkt 11-0 að vísa þeim lið til umhverfis- og skipulagsráðs til frekari skoðunar.

Níundi liður fundargerðarinnar Dalsbraut 32 - 36 bílastæðamál (2019120016) var samþykktur með 11 atkvæðum án umræðu.

Forseti gaf orðið laust um fundargerðina.

Fundargerðin samþykkt án umræðu að öðru leyti 11-0.

Fylgigögn:

Fundargerð 259. fundur umhverfis- og skipulagsráðs 6. nóvember 2020

3. Fundargerð lýðheilsuráðs 13. nóvember 2020 (2020010008)

Forseti gaf orðið laust um fundargerðina. Til máls tóku Anna Sigríður Jóhannesdóttir og Kjartan Már Kjartansson.

Fundargerðin samþykkt 11-0.

Fylgigögn:

Fundargerð 13. fundur lýðheilsuráðs 13. nóvember 2020

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 18:45