



EFNI: Greinargerð vegna ósk um fjölgun íbúða í

Dalshverfi III.

UMSÆKJANDI: Grafarholt ehf.

LÓÐIR: D1, E1, E2, E3 og H.

Dísardalur 1-7, Jötundalur 1-7, Drekkadalur 1-7

Brekadalur 68-70, Dísardalur 2-4, Jötundalur 2-4, Brekkadalur 72,

Dísardalur 6, Dísardalur 9, Jötundalur 6, Jötundalur 9, Drekkadalur 9

Risadalur 2-4.

Félagið

Umsækjandi byggir á víðtækri og áralangri reynslu innan byggingariðnaðarins sem hér verða gerð nánari skil. Í samvinnu við móðurfélag sitt OS eignir ehf. hefur umsækjandi, Grafarholt ehf. unnið að margvíslegum verkefnum síðastliðin ár. Allt frá hótél- og líkamsræktarbyggingum, atvinnu- og þjónustuhúsnæðum til hagkvæmra íbúða. Síðastliðin fimm ár hefur umsækjandi byggt um 300 íbúðir, þar af 110 íbúðir í Dalshverfi II og um 25.000m² af atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Nánari útlistun á verkefnum síðustu ára má skoða á vefsíðu félagsins: www.oseignir.is.

Í dag er Grafarholt ehf. og systurfélög að klára fyrsta áfanga af þremur við Eyraveg 28-34 á Selfossi, heildarfjöldi íbúða er 144 íbúðir í þremur fjölbýlum. Grafarholt ehf hefur þegar hafið framkvæmdir við Dalshverfi III. Hönnun, jarðvinnu undir sökkla og sökkulframleiðslu er á lokastigi. Áætlað er að sökkulúttektir á alla reiti verði klárar í júlí 2023. Önnur verkefni félagsins í Reykjanesbæ, Mosfellsbæ, Reykjavík og Kópavogi eru í skipulags- og hönnunarferli.

Á meðan aðrir verktakar og byggingaraðilar halda að sér höndum og hægja á framleiðslu, viljum við halda áfram uppbyggingu í hverfinu og reyna gera það hratt og vel. Það er gríðarlegur skortur á íbúðum á landsvísu og áætluð þörf í Reykjanesbæ er um 300-400 íbúðir á ári. Ef hægt verður á framleiðslu íbúða í Dalshverfi III, má áætla að markaðurinn koma verr út úr þessari „niðursveiflu“ sem nú ríkir og íbúðaskortur mun vinna gegn baráttu við verðbólgu.

Markmið og hugsun | Dalshverfi III „hverfi í hverfi“

Með breyttu landslagi í samfélaginu öllu telur Grafarholt gríðarlega mikilvægt að skipulag og hönnun íbúða tóni við raunverulega þörf á markaði og raunverulega greiðslugetu kaupenda. Markmið Grafarholts ehf með Dalshverfi III er að svara eftirspurn og þörfum markaðarins á minni og hagkvæmum íbúðum. Breyting á deiliskipulagi í Dalshverfi III, í formi fjölgunar á íbúðum býður upp á fjölbreyttari og betri möguleika á heildstæðu fullgrónu og vistvænu hverfi. Heildrænt yfirbragð hverfis með inngörðum og sameiginlegum göngustígum verður fallegra þar sem áætlaðir byggingareitir yrðu betur nýttir. Í ljósi þess að beiðni/ósk lóðarhafa fellst ekki í að auka leyfilegt byggingarmagn né að færa til eða stækka byggingareiti þá telur lóðarhafi breytinguna óverulega. Einugis er verið að óska eftir sömu breytingum og þegar hafa verið samþykktar í skipulagsráði Reykjanesbæjar er varðar fjölgun íbúða. Óeðlilegt væri að hlúa ekki að jafnréttisreglu í umsögnum og samþykktum á óskum/breytingum sem lóðarhafi óskar eftir. Mikilvægt er að sveitafélög landsins vinni í samráði og samvinnu við lóðarhafa til þess að svara eftirspurn og markaðsaðstæðum.

Þegar framkvæmdir og skipulag eru ákveðin þá skiptir öllu máli að horfa til markaðarins og gera kaupendum/neytendum þessa lands hlutina auðveldari með því að framleiða íbúðir sem eru innan kaup- og greiðslugetu neytandans. Í breytingunni er ekki verið að fara fram á fleiri fermetra en deiliskipulag leyfir heldur einungis fjölgun íbúða innan

byggingareita. Breytt fyrirkomulag rúmast innan núvernadi byggingareita og felur í sér lágmarks breytingar á sökklum sem fyrir eru. Í viðhengi er afstaða þar sem fjölgun íbúða er skýrð myndrænt, hún á við um allar lóðirnar þrjár. Það skal tekið fram að allar íbúðir í Dalshverfi III verða Svansvottaðar og eru fulltrúar verktaka í reglulegum samskiptum við Umhverfisstofnun til gera hverfið og nærumhverfið að betri íverustað fyrir vikið. Áætluð verklok á fyrsta áfanga er haustið 2024, áfangi tvö og þrjú vorið 2025.

Tölulegar breytingar:

Brekadalur 68:

(Dísardalur 2, Jötundalur 2)

- Íbúðir eru 6
- Íbúðir verða 6

Brekadalur 70:

(Dísardalur 4, Jötundalur 4)

- Íbúðir eru 2
- Íbúðir verða 6

Brekadalur 72:

(Dísardalur 6, Jötundalur 6)

- Íbúðir eru 13
- Íbúðir verða 15

Risadalur 5:

(Risadalur 3, Risadalur 1)

- Íbúðir eru 2
- Íbúðir verða 4

Dísardalur 1-7:

(Jötundalur 1-7, Drekkadalur 1-7)

- Íbúðir eru 8
- Íbúðir verða 8

Dísardalur 9:

(Jötundalur 9, Drekkadalur 9)

- Íbúðir eru 13
- Íbúðir verða 15

Risadalur 2-4:

- Íbúðir eru 14
- Íbúðir verða 18

Samantekt pr áfanga:

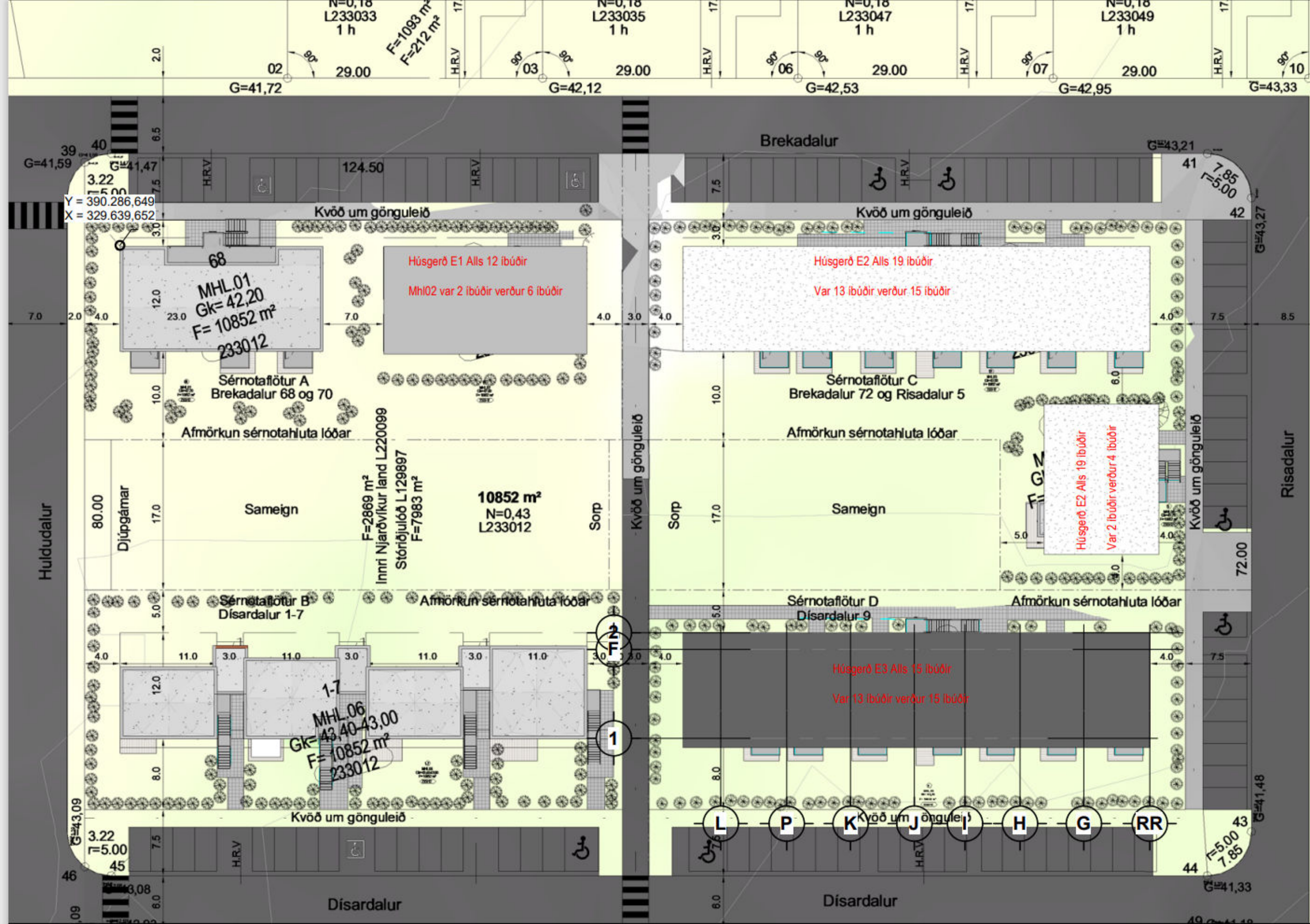
(1. áfangi, 2. áfangi, 3. áfangi)

- Íbúðir eru 44
 - Fermetrafjöldi 3906m²
- Íbúðir verða 54
 - Fermetrafjöldi 4480m²

Samantekt heild:

(1. áfangi, 2. áfangi, 3. Áfangi auk H reits)

- Íbúðir eru 146
- Íbúðir verða 180



MHL.01
Gk= 42,20
F= 10852 m²
233012

MHL.06
Gk= 43,40-43,00
F= 10852 m²
233012

Húsgærd E1 Alls 12 íbúðir
Mhl02 var 2 íbúðir verður 6 íbúðir

Húsgærd E2 Alls 19 íbúðir
Var 13 íbúðir verður 15 íbúðir

Húsgærd E2 Alls 19 íbúðir
Var 2 íbúðir verður 4 íbúðir

Húsgærd E3 Alls 15 íbúðir
Var 13 íbúðir verður 15 íbúðir

Y = 390.286,649
X = 329.639,652

1

L P K J I H G RR

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar
Gunnar Kristinn Ottósson

Varðandi: Dalshverfi III lóð L233012

Fyrir hönd lóðarhafa er óskað eftir deiliskipulagsbreytingu á lóðinni Brekadalur 68-72
Dísardalur 1-9 Risadalur 5. Lóð L233012

Í gildi er deiliskipulag „Dalshverfi III“ samþykkt í bæjarstjórn 18. ágúst 2020.

Á lóðinni eru húsgerðir D1 8 íbúðir, E1 8 íbúðir, E2 15 íbúðir, E3 13 íbúðir,
alls 44 íbúðir.

Í breytingunni felst:

Húsgerð	E1 fjölgar úr 8 íbúðum í 12 íbúðir
Húsgerð	E2 fjölgar úr 15 íbúðum í 19 íbúðir
Húsgerð	E3 fjölgar úr 13 íbúðum í 15 íbúðir

Alls fjölgun íbúða á lóð 10 íbúðir og byggingarmagn eykst um 560m²

Bílastæðakrafa lækki úr 2 stæðum pr/íbúð í 1,5 stæði pr/íbúð

Leyfilegt nýtingarhlutfall er skv. lóðarblaði 0,43	
Lóðarstærð er	10852m ²
Leyfilegt byggingarmagn er	4666m ²
Byggingarmagn eftir breytingu u.þ.b.	4480m ²

Aukið byggingarmagn rúmast innan núverandi byggingarreita.

Öll húsin á lóðinni verða Svansvottuð.

fh. lóðarhafa
Ragnar Magnússon

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar
Gunnar Kristinn Ottósson

Varðandi: Dalshverfi III lóð L233059

Fyrir hönd lóðarhafa er óskað eftir deiliskipulagsbreytingu á lóðinni Risadalur 2-4. Lóð L233012

Í gildi er deiliskipulag „Dalshverfi III“ samþykkt í bæjarstjórn 18. ágúst 2020.

Á lóðinni er húsgerð H í tveim byggingarreitum, alls 14 íbúðir.

Í breytingunni felst:

Húsgerð H fjölgar úr 14 íbúðum í 18 íbúðir

Byggingarmagn eykst ekki

Bílastæðakrafa lækki úr 2 stæðum pr/íbúð í 1,5 stæði pr/íbúð

Leyfilegt nýtingarhlutfall er skv. lóðarblaði 0,30

Lóðarstærð er 4862m²

Leyfilegt byggingarmagn er 1458m²

Byggingarmagn eftir breytingu óbreytt

Húsin á lóðinni verða Svansvottuð.

fh. lóðarhafa
Ragnar Magnússon

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar
Gunnar Kristinn Ottósson

Varðandi: Dalshverfi III lóð L233014

Fyrir hönd lóðarhafa er óskað eftir deiliskipulagsbreytingu á lóðinni Jötundalur 2-6
Drekadalur 1-9 Risadalur 1. Lóð L233014

Í gildi er deiliskipulag „Dalshverfi III“ samþykkt í bæjarstjórn 18. ágúst 2020.

Á hverri lóð eru húsgerðir D1 8 íbúðir, E1 8 íbúðir, E2 15 íbúðir, E3 13 íbúðir,
alls 44 íbúðir.

Í breytingunni felst:

Húsgerð	E1 fjölgar úr 8 íbúðum í 12 íbúðir
Húsgerð	E2 fjölgar úr 15 íbúðum í 19 íbúðir
Húsgerð	E3 fjölgar úr 13 íbúðum í 15 íbúðir

Alls fjölgun íbúða á lóð 10 íbúðir og byggingarmagn eykst um 560m²

Bílastæðakrafa lækki úr 2 stæðum pr/íbúð í 1,5 stæði pr/íbúð

Leyfilegt nýtingarhlutfall er skv lóðarblaði 0,43	
Lóðarstærð er	10852m ²
Leyfilegt byggingarmagn er	4666m ²
Byggingarmagn eftir breytingu u.þ.b.	4480m ²

Aukið byggingarmagn rúmast innan núverandi byggingarreita.

Öll húsin á lóðinni verða Svansvottuð.

fh. lóðarhafa
Ragnar Magnússon

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar
Gunnar Kristinn Ottósson

Varðandi: Dalshverfi III lóð L233013

Fyrir hönd lóðarhafa er óskað eftir deiliskipulagsbreytingu á lóðinni Dísardalur 2-6
Jötundalur 1-9 Risadalur 3. Lóð L233013

Í gildi er deiliskipulag „Dalshverfi III“ samþykkt í bæjarstjórn 18. ágúst 2020.

Á lóðinni eru húsgerðir D1 8 íbúðir, E1 8 íbúðir, E2 15 íbúðir, E3 13 íbúðir,
alls 44 íbúðir.

Í breytingunni felst:

Húsgerð	E1 fjölgar úr 8 íbúðum í 12 íbúðir
Húsgerð	E2 fjölgar úr 15 íbúðum í 19 íbúðir
Húsgerð	E3 fjölgar úr 13 íbúðum í 15 íbúðir

Alls fjölgun íbúða á lóð 10 íbúðir og byggingarmagn eykst um 560m²

Bílastæðakrafa lækki úr 2 stæðum pr/íbúð í 1,5 stæði pr/íbúð

Leyfilegt nýtingarhlutfall er skv lóðarblaði 0,43	
Lóðarstærð er	10852m ²
Leyfilegt byggingarmagn er	4666m ²
Byggingarmagn eftir breytingu u.þ.b.	4480m ²

Aukið byggingarmagn rúmast innan núverandi byggingarreita.

Öll húsin á lóðinni verða Svansvottuð.

fh. lóðarhafa
Ragnar Magnússon