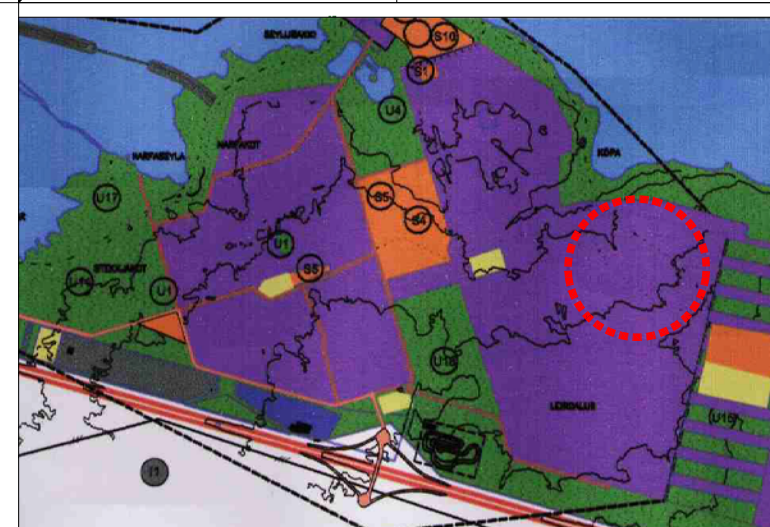


Dalshverfi - Breyting á deiliskipulagi

Dalsbraut 32-36



YFIRLIT-HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

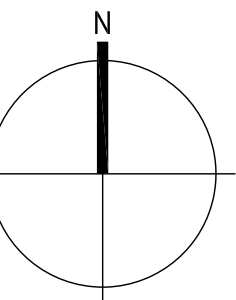


Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Dalsbraut 32-36

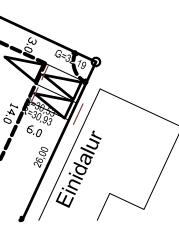
Greinargerð

Í gildi er samþykkt deiliskipulag fyrir Dalshverfi 2. áfanga sem samþykkt var í bæjarstjórn Reykjaneshæjar þann 13.12.2006 þar sem gert er ráð fyrir 1,8 bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við hús skv. skilmálateikningu, ekki er gert ráð fyrir bílageymslum.

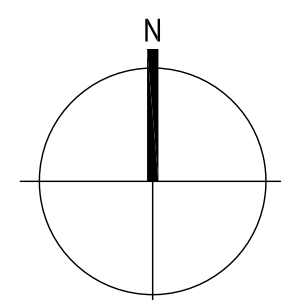
Tillaga að breyttu skipulagi felur í sér að hlutfalli bílastæða verði lækkað niður frá 1,8 niður í 1,6 á hvern íbúa, fjöldi stæða fer þá úr 27 stæðum á hús niður í 24 stæði á hús. Að öðru leyti haldast skilmálar óbreyttir



Mkv. 1:1000



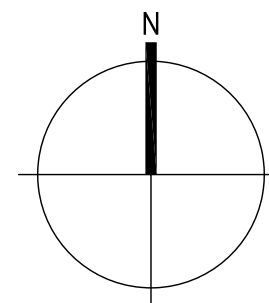
Eftir breytingu



Mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á þann 20.

Bæjarstjórnin í Reykjaneshæjar



1:1000 0 10 20 30 40 50 m



Dalsbraut 32-34

Reykjaneshæjar

Landnúmer: 210445,446,447 Staðgreinir: 2000-5-16030320, -40, -41

Breyting á deiliskipulagi

Deiliskipulag		
Hönnun:	KR	Verknúmer: 171511F
Verkefnastjórn:	KR	Mælikvarði: 1:1000
Teiknað:	HI	Dagsetning: 08.06.2020
Yfirfarið:	KR	Blao: Utgáfa:
Samþykkt:		
Kristinn Ragnarsson Kl. 120944,2669		U101
		-



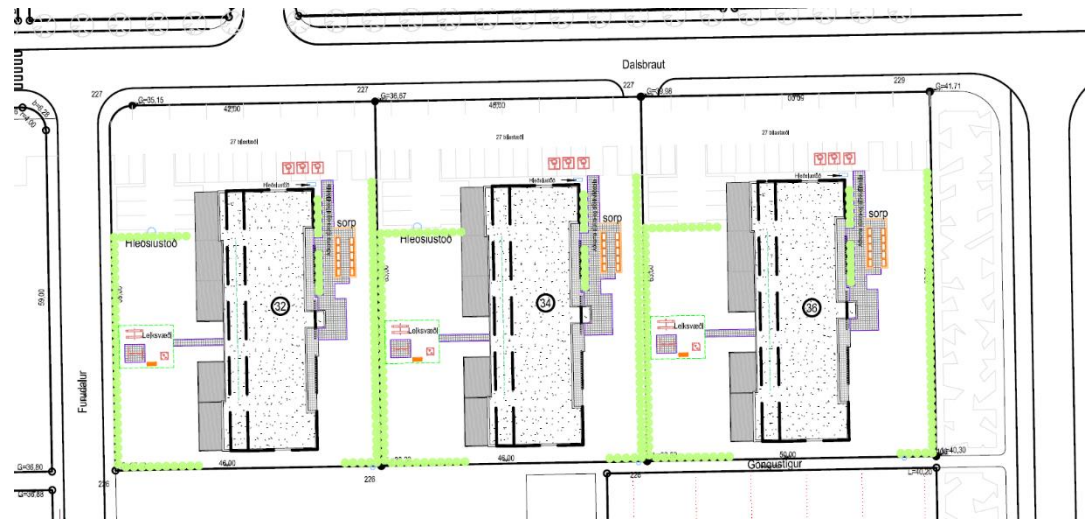
Bílastæðakröfur

Miðbæjareignir

Dalsbraut 32-36

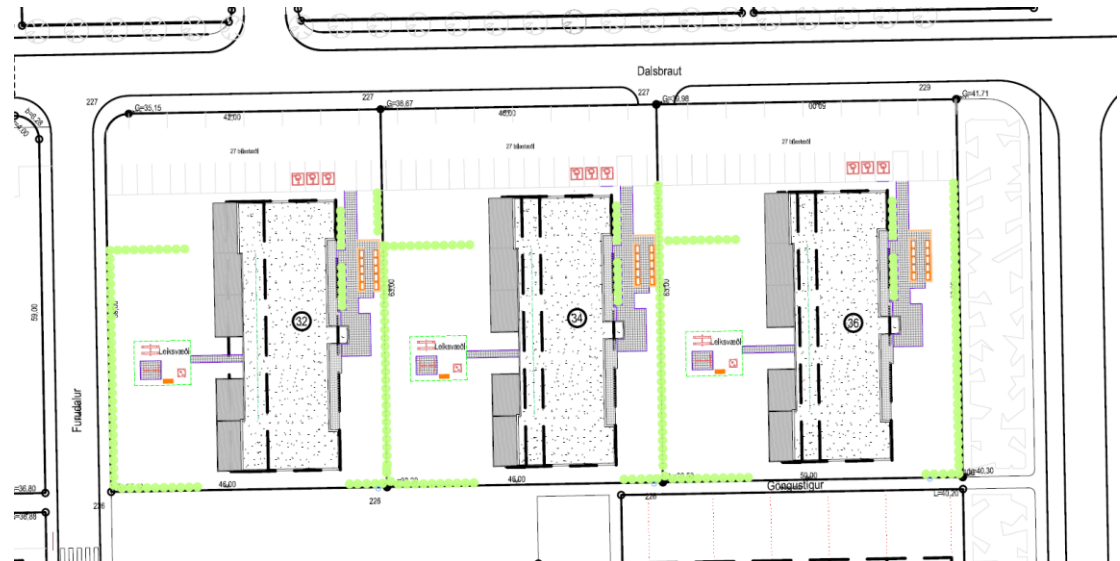
Vandamál miðað við að hafa kröfu 1,8

- Fjöldi íbúða Dalsbraut 32-36 eru 45
- Bílastæði sem þarf að uppfylla þann fjölda er 81 bílastæði eða 27 bílastæði á hverri blokk sem telja 15 íbúðir
- Til að uppfylla það koma vandamál upp eins og t.d að það þarf að gera bílastæði á lóð hverja lóðar og breytir það útlit hverjar blokkar miðað við eins og Dalsbraut 22-30
- Bílastæði sem koma fyrir aftan hverja blokk mun vísa beint inn í séreignarflöt íbúða að aftan
- Annað vandamál sem veldur því að þeir bílar sem leggja fyrir aftan séreignarflöt að þegar þeir kveikja á bílnum sínum eða koma og leggja í það stæði, lýsa ljósin beint inn í íbúð – sjá betur á næstu glæru

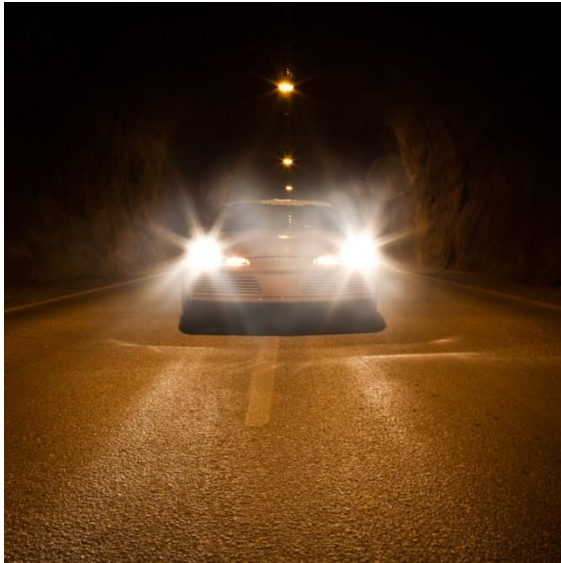


Lausnir miðað við að hafa þær 1,6

- Hægt er að koma öllum stæðum fyrir á lóð eins og þær eru við Dalsbraut 22-30
- Bílastæði sem þyrfti til að uppfylla það yrði 72 bílastæði eða 24 bílastæði á hverri blokk sem telja 15 íbúðir
- Allar íbúðir eru 70fm eða minni
- Samkvæmt almennum deiliskipulagsskilmálum er leyfilegt að bílastæða kafi fari niður í 1,8 við fjölbýlishús og fordæmi eru fyrir því að þegar hærra hlutfall af minni íbúðum eru í fjölbýlishúsum þá hefur verið slakað á bílastæðakröfu niður í 1,6 stæði á íbúð. Í þessu tilfelli eru allar íbúðir minni. Þannig að hlutfall minni íbúða er 100%

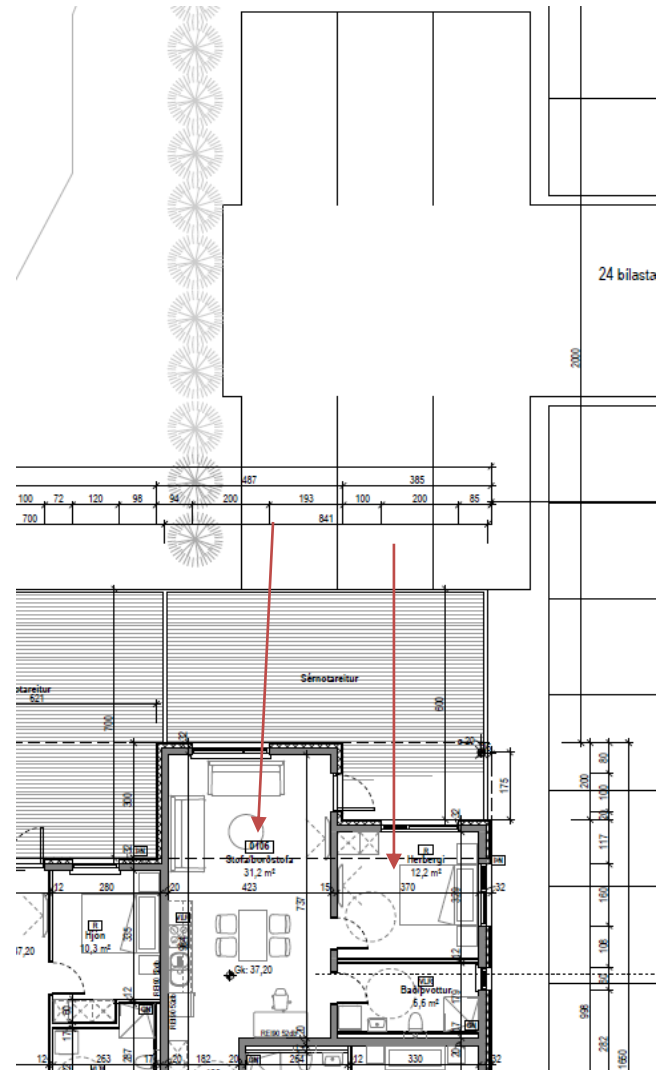


Miðbæjareignir



Vandamál miðað við að hafa kröfu 1,8

- Ef lagt er á bílastæði þá lýsir ljósin beint inn í stofu og í herbergi hjá viðkomandi íbúð. Sem yrði aldrei boðlegt fyrir þann eiganda. Ekki væri svefnfriður fyrir þessu ljósum sem myndi skína inn og viðkomandi gæti ekki slakað og horft á sjónvarpið án þess að það væri alltaf að skína inn



Bílastæðaskoðun á Dalsbraut

	05.10.2020		06.10.2020		07.10.2020		08.10.2020		09.10.2020		11.10.2020		12.10.2020		13.10.2020	
	07:00	16:30	07:00	17:00	07:10	16:20	07:00	16:30	07:20	16:40	10:40		07:10	16:30	07:00	16:30
Heimilisfang																
Dalsbraut 22-24		13	26	17	24	15	28	20	26	25	31		25	18	29	
Dalsbraut 26-30		23	42	33	42	33	40	26	38	31	45		42	31	40	
Aspardalur 1		3	9	4	9	4	10	5	9	6	10		11	7	10	

	05.10.2020		06.10.2020		07.10.2020		08.10.2020		09.10.2020		11.10.2020		12.10.2020		13.10.2020	
	07:00	16:30	07:00	17:00	07:10	16:20	07:00	16:30	07:20	16:40	10:40		07:10	16:30	07:00	16:30
Hlutfall miðað við tímasetningu																
Dalsbraut 22-24		0,6	1,2	0,8	1,1	0,7	1,3	0,9	1,2	1,1	1,4		1,1	0,8	1,3	0,0
Dalsbraut 26-30		0,7	1,3	1,0	1,3	1,0	1,2	0,8	1,2	0,9	1,4		1,3	0,9	1,2	0,0
Aspardalur 1		0,4	1,1	0,5	1,1	0,5	1,3	0,6	1,1	0,8	1,3		1,4	0,9	1,3	0,0

Fjöldi sem búið er í		Fjöldi íbúða		Hlutfall
			1,6	1,8
Dalsbraut 22-24	22	22	35	40
Dalsbraut 26-30	33	33	53	59
Aspardalur 1	8	11	18	20