

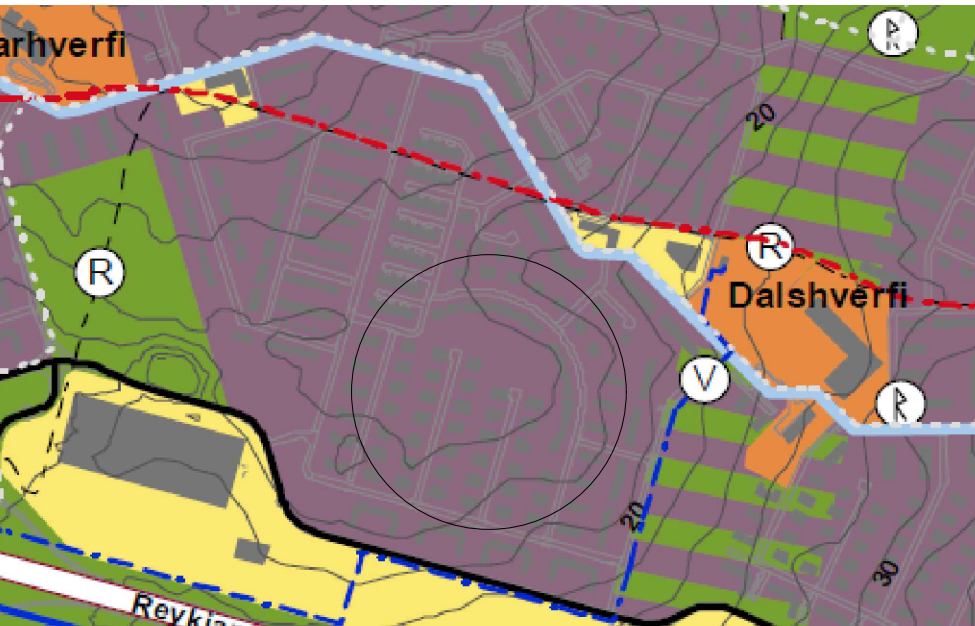
Breyting á deiliskiplagi Leirdalur 7-13, Reykjanesbær.



Skýringarmynd



Skýringarmynd



ÚR AÐALSKIPULAGI 2015-2030

Greinagerð

Forsendur
Gildandi deiliskipulag fyrir Leirdal 7-21 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann 25.05.2018 og kveður skipulagið á um átta lóðir og á lóðunum skulu vera 8 tvíbýlishús á tveimur hæðum með bílageymslu. Deiliskipulagsmörk ná yfir lóðirnar 7, 9, 11 og 13.

Helstu breytingar deiliskipulagsins eru, í stað fjögura tveggja hæða húsa á fjórum lóðum 7,9,11 og 13 verða tvö tveggja hæða hús á tveimur lóðum 11 og 13. Í stað átta íbúða verða tíu íbúðir.

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar.

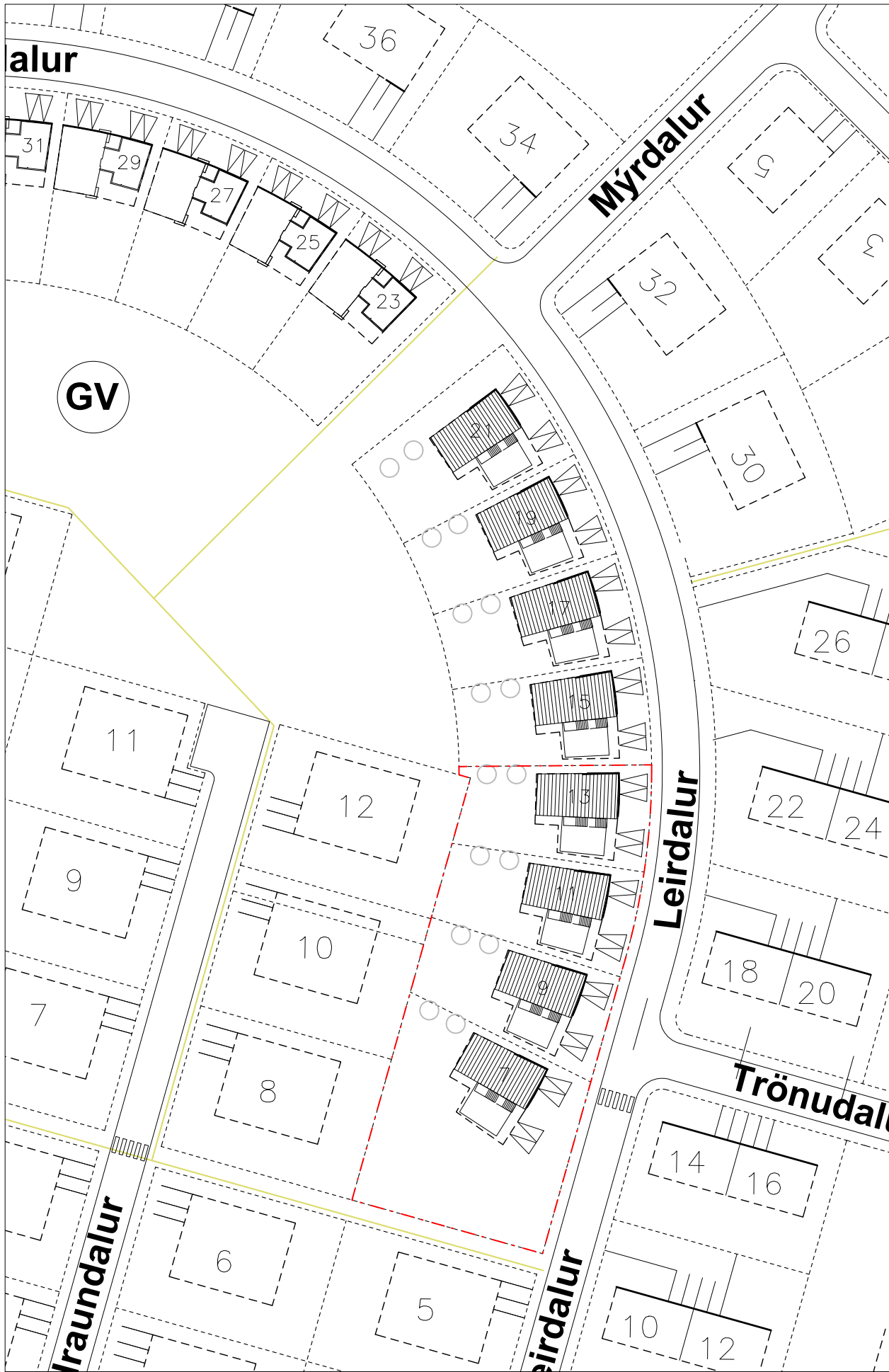
Ástæður breytinga
Núverandi einingar eru í óhentugri stærð og of kostnaðarsamar í byggingu. Þar af leiðandi eru þær ekki markaðsvænar og sala þeirra gengið mjög illa, sjá fylgiskjal frá Eignasölnunni dags. 10.12.2020. Bent skal á að eftirspurn er mikil eftir íbúðum í þeim stærðarflokki sem breytingar kveða á um.

Gildandi skilmálar
Á Lóðunum Leirdalur 7-21 er gert ráð fyrir tveggja hæða tvíbýlishúsum, alls átta hús, með samtals 16 íbúðum. Hámarksstærð hvers tvíbýlishúss er 252 m² með N 0,15-0,45. Gert er ráð fyrir bílageymsla í hverju húsi og fjórum bílastæðum. Hver einstök íbúð innan hvers tvíbýlishúss skal ekki vera stærri en 130 m². Ekki gerð krafa um að húsinn verði hönnuð af sama hönnuði og nr. 23-37, en skulu hafa álíkt yfirbragð. Hús nr. 7-21 skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð. Hámarkshæð frá gólfkóta 1.hæðar verður 6,4m.

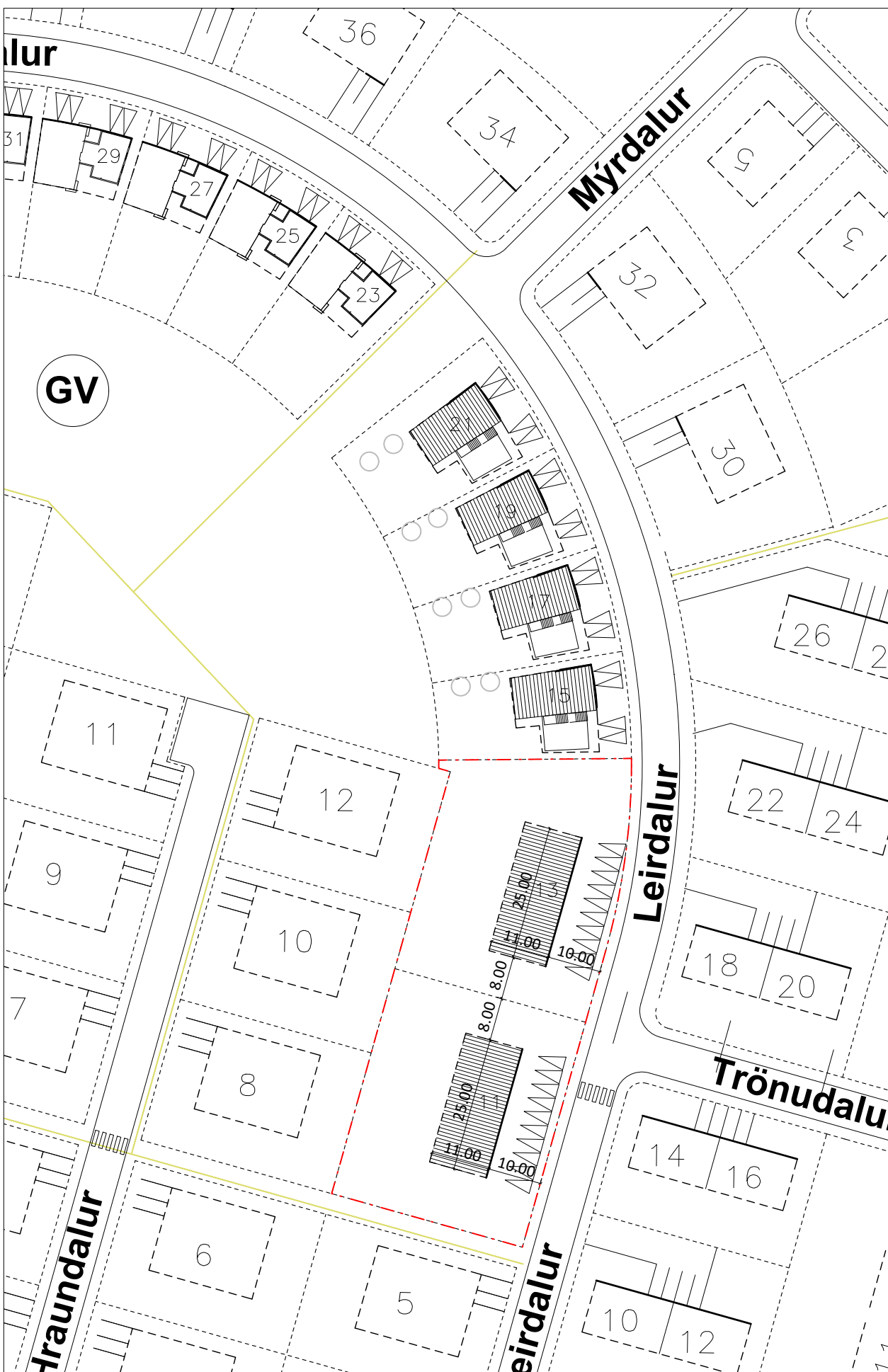
Nýjir skilmálar
Lóð og byggingarreitur á lóð 7-13 er skipt upp í tvær lóðir nr. 11 og 13 og er gert ráð fyrir tveggja hæða fimmbýli, alls tvö hús, með samtals 10 íbúðum. Hámarks heildar byggingarmagn innan deiliskipulagsmarka helst óbreytt 1010m². Bílastæðafjöldi á lóð helst óbreyttur þar verða 2 bílastæði með hverri íbúð. Svalir, svalagangar og stigar mega fara útfyrir byggingarreit, sjá skilmálateikningu.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar skv. eldra deiliskipulagi Leirdal 7-21.

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Bindandi byggingarlína
- Bílastæði
- Grenndarvöllur



Afstöðumynd - Fyrir breytingu, samþykkt í bæjarstjórn þann 15. nóvember 2016
Mkv. 1:1000



Afstöðumynd - Eftir breytingu
Mkv. 1:1000

mkv.1:1000 5.1.2021	Leirdalur 7–13, 260 Reykjanesbær		101_01
	HÖNNUN: JSE		
	A2	Hönnun: JSE	
	Deiliskipulagsuppráttur, Núverandi ástand, Greinagerð		Deiliskipulagsbreyting



Gangur á sölumálum við Leirdal 15-21 Reykjanesbæ

Að beiðni Bjarkardals ehf, hefur undirritaður Jóhannes Ellertsson, löggiltur fasteignasali, tekið saman yfirlit yfir gang sölumála á eignum félagsins við Leirdal 15-21.

Eignirnar:

Um er að ræða 8 íbúðir í 4 tvíbýlishúsum við Leirdal í Dalshverfi í Reykjanesbæ. Eignirnar eru allar 4 herbergja 109,5m² að stærð og síðan er einn bílskúr við hverja eign 30m² að stærð.

Söluferlið:

Ofnagreindar eignir voru fyrst kynntar til sölu í byrjun september 2019. Í árslok 2019 seldist fyrsta eignin og síðan önnur í ársbyrjun 2020. Eftir það kom algjört stopp í sölu. Í sumar var síðan tekin ákvörðun um að lækka verð allra óseldra eigna um kr.2.000.000.- Eftir það hafa 2 eignir til viðbótar selst. Þannig að í dag er aðeins 50% eignanna seld eftir 15 mánaða sölutíma, sem er frekar óvenjulegt miðað við hvernig almennt sala á íbúðum í nýbyggingu í Dalshverfi hefur gengið á sama tíma.

Mat:

Umræddar eignir eru vandaðar eignir með ákveðin einkenni séreignar og hefur verðlagning eignanna miðast við það. Virðist sem kaupendur beri verð eignanna meira saman við eignir í fjölbýli en sérbyli, en algengt söluverð í slíkum 4 herbergja íbúðum í fjölbýli er í kringum 40.000.000.- eða um 15-20% ódýrara.

Sennilegasta skýringin á sölutregðu eignanna er verð þeirra og að kaupendur í þessum verðflokki velja frekar að fjáfestast í rað- eða parhús.

Reykjanesbær 10.12.2020

Jóhannes Ellertsson

kt. 130962-7269

*lögg. fasteigna-fyrirtækja-
sali og leigumíðlun*

Jóhannes Ellertsson lgfs.

rdalur 7-13
breyting-deiliskipulag

leir

04.01.2021
teiknað af: jón stefán einarsson
Hafnargata 35, 230 reykjanesbær
tel: 6169466 email: jon@jees.is

JeES arkítar







