

Þróun og skipulag ÍB10

Reykjanesbær

b.t. Gunnar Kristinn Ottósson

Skipulagsfulltrúi

Efni: ***Viðbótarupplýsingar** vegna óskar um samstarf vegna þróunar og skipulags á ÍB10 í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar.*

Bréf þetta er viðbót / fylgiskjal við bréf dagsett 25 febrúar síðastliðinn vegna sama erindis. Erindið var til umræðu á síðasta fundi umhverfis og skipulagsráðs undir lið #5, þann 18.03.2022

Uppbyggingin sem áformin á viðkomandi svæði taka til mætti útfæra þannig að byggðamynstur á svæðinu yrði í anda þess sem fyrir er, þó með því fráviki að íbúðir verði almennt í þeim stærðum að þær falli að skilgreiningum HMS um stærðir og verð.

Byggingarnar verði útfærðar sem tveggja hæða smærri fjölbýli með minni og stærri íbúðareiningum. Annarsvegar tveimur svefnherbergjum og hinsvegar með þremur svefnherbergjum. Ekki skal stefna að fleiri en 8-12 íbúðum í hverju húsi, í því markmiði að betra og nánara samfélag með færri íbúum verði í hverju húsi.

Svæðið sem um ræðir er um 11.000 fermetrar. Fyrstu drög hugmynda okkar eru að lóðir undir nýtt íbúðarhúsnæði yrðu samtals um 8.000 fermetrar. Að því gefnu að nýtingarhlutfall verði um 0,35-0,55 mætti gera ráð fyrir að á þessu svæði rísi um 30-50 íbúðareiningar sem verða afhentar fullbúnar og fullfrágengnar.

Markmið okkar er að byggja húsnæði sem er:

- **Orkusparandi.** Um yrði að ræða umhverfisvæn hús byggð úr endurvinnanlegum efnum.
 - Auknar einangrunarþykktir verði í undirstöðum, útveggjum og þökum.
 - Glugga og hurðabúnaður verði valinn með tilliti til gæða og einangrunargildis.
 - Viður með umhverfisvottun og önnur endurvinnanleg efni verði í forgrunni.
- **Tilbúið fyrir orkuskipti í samgöngum.** Stærð heimtauga verði valin með tilliti til orkunotkunar íbúa í samgöngum. Með hverri íbúð verði að lágmarki tvö bílastæði og verði annað þeirra með tengipunkt fyrir bílahleðslustöð, þar sem búið verður að draga raflögn að hleðslubúnaði/hleðslustöð. Búnaður í aðaltöflu húsa verður við afhendingu klár til að ljúka við tengingu á hleðslustöðvum.
- **Fyrir fyrstu kaupendur.** Bjartar, ódýrar, vel skipulagðar íbúðir fullbúnar með föstum innréttingum og gólfefnum.
- **Fyrir kaupendur í HMS kerfinu.** Stærðir og verð íbúða verði stillt af miðað við að íbúðareiningar uppfylli stærðarskilgreiningar og hámarksverð eins og fram kemur í fylgiskjali frá HMS um byggingaráform byggingaraðila þar sem óskað er eftir samþykki Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar vegna byggingaráforma er uppfylla skilyrði um hagkvæmni og hámarksverð íbúða skv. 13 og 14. gr. reglugerðar nr. 1084/2020 um hlutdeildarlán.
- **Fyrir kaupendur sem eru að minnka við sig.** Allar íbúðir verði með sér-inngang og vandað verði til lausna er snúa að hljóðvist. Stefnt er að því að byggingar verði útfærðar í smærri einingum til að skapa nánara samfélag í hverju íbúðarhúsi.
- **Fyrir Reykjanesbæ.** Sveitarfélagið okkar Reykjanesbær mun fá forkaupsrétt á hluta íbúðanna, verði eftir því leitað. Ekki hafa farið fram viðræður um áhuga Reykjanesbæjar á slíkum kaupum, en komi fram vilji um slíkt yrðu aðilar reiðubúnir til samstarfs. Verð og fyrirkomulag slíkra kaupa gætu legið fyrir á frumstigum.

Þorleifur Björnsson

Byggingafræðingur Bfí.

Reykjanesbær, 25. febrúar 2022

Þróun og skipulag ÍB10

Reykjanesbær

b.t. Gunnar Kristinn Ottósson

Skipulagsfulltrúi

Efni: *Ósk um samstarf vegna þróunar og skipulags á ÍB10 í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar.*

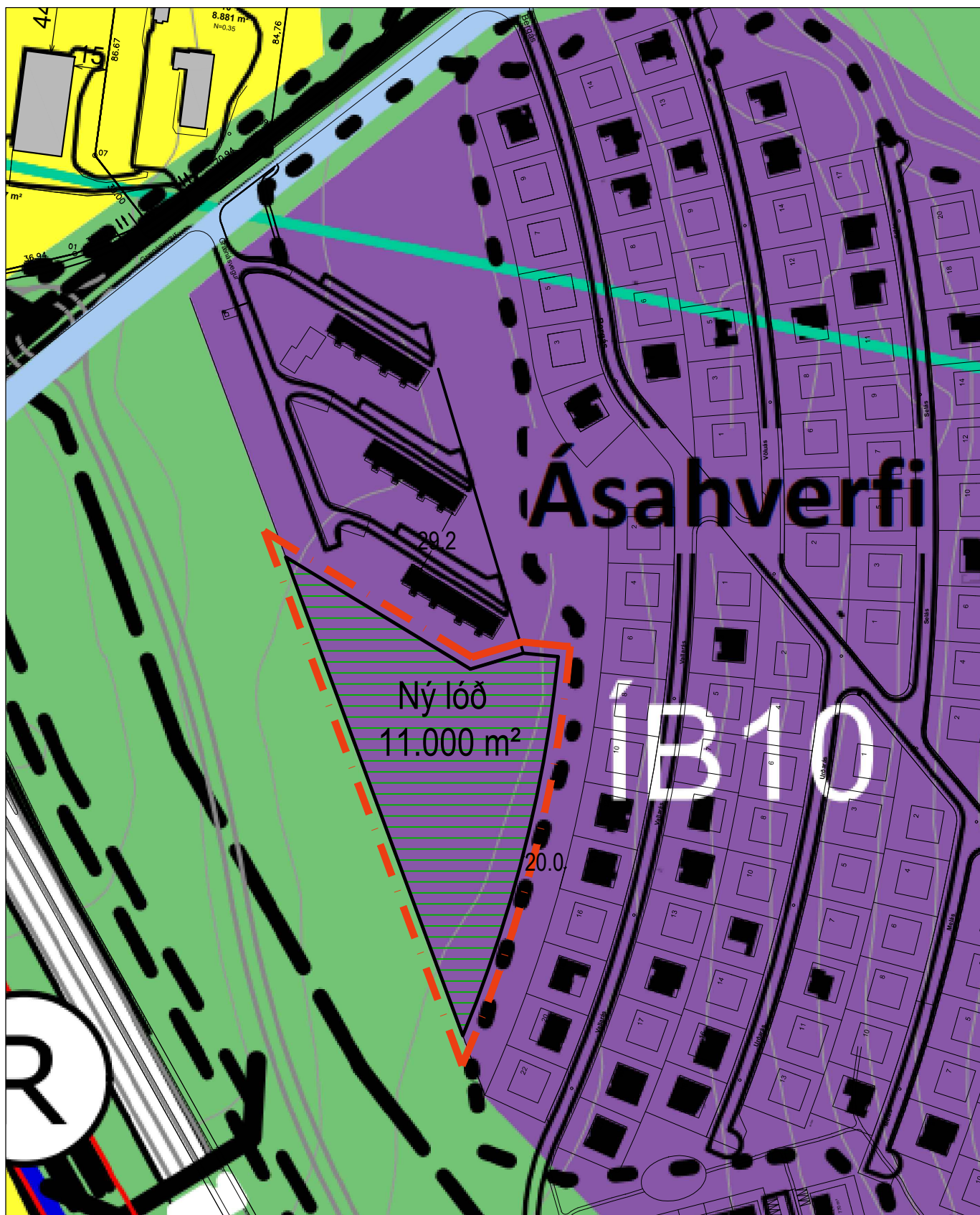
Þorleifur Björnsson byggingafræðingur Bfí hjá teiknistofunni Glóru ehf, í fullu umboði Þórukots ehf kt 510521-3230. óskar eftir því við Umhverfis- og skipulagsráð Reykjanesbæjar að félaginu verði veittur þróunar- og forleiguréttur á hluta skipulagssvæðisins sem nefnt er ÍB10 í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar, sjá meðfylgjandi fylgiskjal, merkt fylgiskjal #1 frá Glóru ehf. dagsett 25 febrúar 2022.

Eigendur Þórukots ehf. búa yfir reynslu af þróun fasteignaverkefna, uppbyggingu og umbreytingu á fasteignum, rekstri fasteigna og fasteignafélaga. Horfir félagið til þess að reisa hagkvæmar íbúðareiningar á ofangreindu svæði, sem muni taka mið af núverandi byggðamynstri og landnýtingu.

Óskar félagið eftir samstarfi við Reykjanesbæ um þróun á tilgreindu svæði með það að markmiði að félaginu verði veittur réttur til vinnslu deiliskipulagstillögu fyrir svæðið ásamt forleigurétt að lóðum að lokinni deiliskipulagsvinnu.

Þorleifur Björnsson

Byggingafræðingur Bfí.



Fylgiskjal #1

Dags. 25.02.2022



