

Reykjanesbær – Umhverfis og skipulagsnefnd

B.t. Gunnar Kr. Ottósson

Tjarnargötu 12

260 Reykjanesbæ.

Efni: Bjarkardalur 21-23, 25-27, 29-31

Skipulagsbreyting

Óskað er eftir skipulagsbreytingu samkvæmt meðfylgjandi gögnum fyrir Bjarkardal 21-23, 25-27, 29-31.

Lýsing á breytingu:

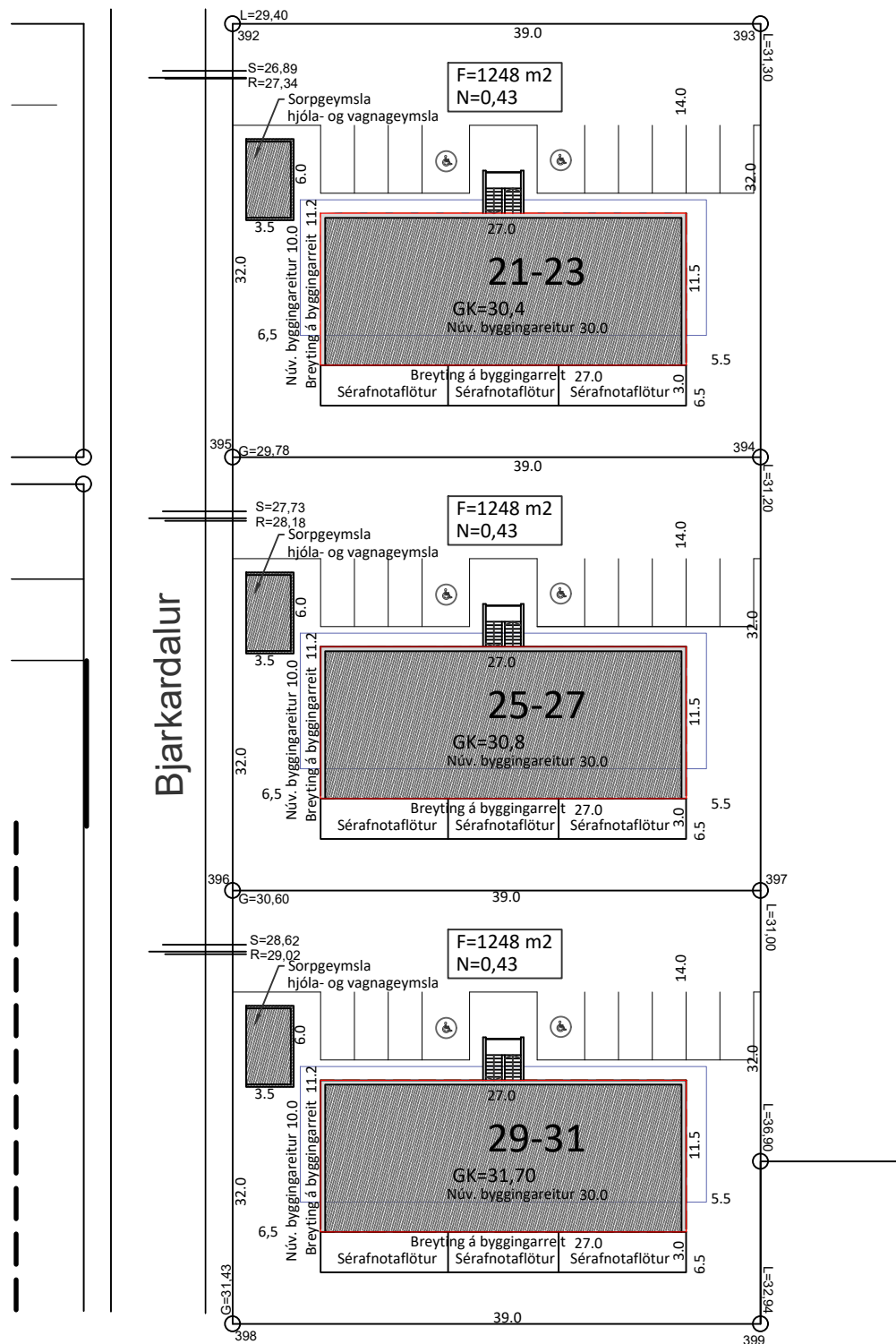
Gert er ráð fyrir parhúsi á 2 hæðum samkvæmt núgildandi skipulagi. Sótt er um fyrir hönd lóðarhafa breytingu í 6 íbúða fjölbýlishús á hverri lóð.

Breytingar fela í sér:

- Á lóðinni verði 6 íbúða fjölbýlishús í stað parhúss.
- Breyting á byggingarreit í 11,5 m x 27,0 m í stað 10,0 m x 30,0 m
- Byggingarreitur færður 12,0 m aftar í lóðina.
- Sorpgeymsla, hjóla- og vagnageymsla í norður-vestur horni lóðarinnar.

Meðfylgjandi umsókn er uppráttur dags. 06.04.2021 frá Riss ehf.

1. Bjarkardalur 21-23, 25-27, 29-31. Skipulagsbreyting.



Skipulagsbreyting

Óskað er eftir skipulagsbreytingu samkvæmt meðfylgjandi gögnum fyrir Bjarkardal 21-23, 25-27, 29-31.

Lýsing á breytingu:

Gert er ráð fyrir parhúsi á 2 hæðum samkvæmt núgildandi skipulagi. Sótt er um fyrir hönd lóðarhafa breytingu í 6 íbúða fjölbýlishús á hverri lóð.

Breytingar fela í sér:

- Á lóðinni verði 6 íbúða fjölbýlishús í stað parhúss.
- Breyting á byggingarreit í 11,5 m x 27,0 m í stað 10,0 m x 30,0 m
- Byggingarreitur færður 12,0 m aftar í lóðina.
- Sorpgeymsla, hjóla- og vagnageymsla í norður-vestur horni lóðarinnar.

SKIPULAGSBREYTING

Bjarkardalur 21-23, 25-27, 29-31

Mkv:
1:500
Stærð: A3
Dags: 14.12.2018

RISS
VERKFRÆÐISTOFA

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

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Gunnar Kristinn Ottósson

From: sylwiahetmanska@wp.pl
Sent: þriðjudagur, 31. maí 2022 12:00
To: Skipulag USK
Subject: New apartments/not agree

Hello. I do not agree to the construction of new blocks on street Bjarkardalur next to the one I live.
Robert Jozef Hetmanski 061186-3799

Grenndarkynning, Breyting á deiliskipulagi, Bjarkardalur 21-31

Málsnr: 2022040386

Deiliskipulagsbreyting þessi stangast á við samþykkt ákvæði og kröfur um deiliskipulag í Dalshverfi II. Afstaða undirritaðs er að hafna beri óskaðri breytingu lóðarhafa um deiliskipulagsbreytingu við Bjarkardal 21-31.

Dalshverfi II, greinagerð, Kanon Arikitektar

Markmið, leiðarljós skipulags og leiðir að markmiðum

Hér m.a. tekið fram að stuðla skuli að félagslegri fjölbreytti innan hverfisins með ólíkri íbúðagerð og stærðum sem uppfylla óskir og þarfir mismundi þjófélghópa.

Með framlagðri breytingatillögu er enn verið að fækka valkostum um íbúðagerð fyrir sérbýli í Dalshverfi II og ljóst að hér ráða gróðasjónarmið verktaka för, en ekki ákvæði og kröfulýsing gildandi deiliskipulags fyrir Dalshverfi II.

Í upprunalegu deiliskipulagi er sérbýli í flokki K skilgreint sem 9 hús (18 íbúðir). Búið er að byggja 3 þessara húsa í flokki K. Ná þessi breyting fram að ganga þá verða það aðeins þessi 3 hús sem eftir standa í flokki K, sem er 67% fækkun frá upphaflegu skipulagi þar sem hin 3 húsin við Reynidal sem einnig áttu einnig að vera í flokki K var breytt í fjölbýli.

Bent er á að nægjanlegt framboð af eignum í fjölbýli verður í Dalshverfi III, þar sem >90% af byggðum íbúðum eru í þeim flokki.

Bílgeymslur og bílastæði

„Gert skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð að undanskildu fjölbýli A við Lífæð. Þar skal gert ráð fyrir 1.8 bílastæði fyrir hverja íbúð.“

Ofangreind skal-krafa um bílastæði innan lóðar er ekki uppfyllt með þessari deiliskipulagsbreytingu. Sýna þarf framá að a.m.k. 18 bílastæði rúmast innan hverrar lóðar, þ.e. 12 bílastæði fyrir 6 íbúðir, 2 bílastæði fyrir hreyfihamlaða og a.m.k. 4 gestastæði.

Ófremdarástand ríkir nú þegar á íbúagötunum, Reynidalur, Furudalur, Grenidalur og Lerkidalur þar sem einkabílum íbúðareiganda er lagt á umferðgötunum, vegna þessa að ekki er nægjanlegur fjöldi bílastæða innan lóða eftir sífelldar deiliskipulagsbreytingar eingöngu til að þjónusta hagsmunum verktaka um fjölgun íbúða á byggingareitum.

Niðurlag

Undirritaðar fer fram á að skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar hafni þessari breytingatillögu fyrir Bjarkardal 21-31.

Ekki verður annað séð en fyrirhuguð breyting dragi veruleg úr gæðum (standard) gildandi skipulags og hverfismyndar í heild með einsleitri íbúðagerð, fjölgun íbúða í fjölbýli, aukinni þörf bílastæða, aukinni hverfisumferð, þar sem „skutl“ menning er alráðandi í Reykjanesbæ vegna tórstunda barna.

Undirritaður telur ekki ásættanlegt að auka enn frekar einsleitni íbúðagerða í Dalshverfis II með því að auka við byggingarmagn fjölbýlis. Jafnframt er bent á að enginn rökstuðningur umsækjenda fylgir með grenndarkynningunni sem lýsir þörfinn til að breyta núverandi deiliskipulagi fyrir þessar lóðir.

Reykjanesbær 16.06.2022

Guttormur Guttormsson, kt:140766-5509

From: Ólafur Jón Briem <olafurjb@gmail.com>
Sent: mánudagur, 20. júní 2022 21:24
To: Skipulag USK
Subject: Athugasemdir við skipulagsbreytingu - Mál nr 2022040386

Góðan daginn

Eigendur að íbúð 01-0206, Fastanúmer 2298758, að Bjarkardal 33 mótmæla þeirri breytingu á deiliskipulagi fyrir Bjarkardal 21, 23, 25, 27, 29 og 31 sem greint er frá í bréfi ykkar dagsett 20. maí 2022. Mál nr 2022040386.

Sá uppdráttur sem fylgdi erindi ykkar verður að teljast alls ófullnægjandi þar sem hann sýnir ekki með fullnægjandi hætti afstöðu þeirra mannvirkja sem fram koma á uppdrættinum gangvart næstu mannvirkjum á aðliggjandi lóðum og samgönguæðum. Þá er á grundvelli þessara uppdráttar ómögulegt að átta sig á áhrifum breytinga á viðkomandi byggingareit á útsýni frá nálægum húsum og öðrum mannvirkjum. Þá þykir líklegt að fjarlægð mannvirkja frá lóðamörkum sé með þessum breytingum á byggingareit ekki innan þeirra marka eða viðmiðana sem mælt er fyrir um í reglum eða reglugerðum. Þá þykir ljóst að tilkoma sorpgeymslu og hjóla og vagnageymslu á lóðinni sé til þess fallin að draga enn frekar úr útsýni frá nálægum íbúðum og mannvirkjum.

Í fyrrgreindu bréfi ykkar dagsettu þann 20. maí sl. segir að í stað núverandi deiliskipulags sem gerir ráð fyrir að á þessum lóðum verði byggð þrjú parhús með samtals 6 íbúðum, verði byggðar samtals 18 íbúðir. Þetta er 200% aukning í fjölda íbúða. Það má ljóst vera að þessum auknum fjölda íbúða fylgir þá væntanlega um 200% aukning í fjölda bifreiða sem tilheyra munu þessum 18 íbúðum með tilheyrandi stækkun bílastæða og umtalsverðri aukningu bílaumferðar um þær götur þar sem börn eru á ferð gangandi eða hjólandi í og úr skóla. Er sérstakt tilefni til þess að hafa áhyggjur af öryggi barna við svo gífurlega aukningu á fjölda þeirra bíla sem á hverjum degi þurfa að aka um nálægar götur.

Á uppdrætti kemur fram: "byggingareitur færður 12,0 metra aftar í lóðiina". Þessi texti er óskiljanlegur og þarnast nánari skýringa.

Svo mikil breyting á deiliskipulagi hefur óhjákvæmilega áhrif á vistgæði og orðspor hverfisins og þar með áhrif á verðgildi eigna í hverfinu, þá sérstaklega þeirra sem liggja næst umræddum lóðum.

Með vísan til framangreinds mótmælum við eigendur að eignarhluta 01-0206, fastanúmer 229-8759, í Bjarkardal 33 þeim breytingum á deiliskipulagi sem tillaga er gerð um fyrir Bjarkardal 21, 23, 25, 27, 29 og 31.

Fyrir hönd eiganda að íbúð 01-0206, fastanúmer 229-8758, að Bjarkardal 33
Ólafur J. Briem

