

Kvistavellir 63-65.

Í gildandi deiliskipulagi segir:

„4.1.8 Raðhús R6

Lóð er fyrir 1 parhús af gerð R6 við Kvistavelli. Húsið er á einni hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þak skal vera flatt eða risþak. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.“

Raðhúsaloðin Kvistavellir 63-65 er við sömu botnlangagötu og raðhúsin Kvistavellir 49-53 Kvistavellir 55-66 og einbýlishúsin Kvistavellir 33-47 samtals 15 íbúðir. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir samtals 17 íbúðum við þessa botnlangagötu. Umsækjandi óskar eftir að fjölga íbúum um tvær á viðkomandi lóð. Þetta er um 12% aukning á íbúðum við götu. Samkvæmt skilmálum má heildarbyggingarmagn vera um 462 m² á einni hæð. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð og 2 innbyggðum bílskúrum þar að auki.

Samkvæmt umsókn Brynju er gert ráð fyrir að tvöfalda fjölda íbúða (4), þó innan þess stærðar ramma um heildar byggingarmagn, sem gildandi skilmálar segja til um. Þessi lausn kallar á breytingu á gildandi deiliskipulagi og skilmálum (lóðarmörk, byggingarreitir o.fl.).

Sambærileg lausn hefur verið samþykkt að Hnoðravöllum 52-58, þar sem íbúðm var fjölgað úr 4 íbúðum í 7.

Athygli skal vakin á því að fjölgun íbúða í hverfum sem eru á loka spretti hvað uppbyggingu varðar veldur oft óánægju íbúa í næsta nágrenni. Í tilvikum sem þessum má búast einhverri aukningu umferðar svo dæmi sé tekið. Jafnframt mun bílastæðum/innkeyrslum í botnlangagötu fjölga (öryggismál barna). Fjölgun bílastæða inn á lóð Kvistavalla 63-65 verður á norður hluta lóðar, sem gerir það að verkum að suðlægur hluti lóðar nýtist betur.

Þormóður Sveinsson Skipfltr./ark.