



Umsögn vegna Brenniskarðs 1-3.

Þann 26.júní 2018 óskar Þrastarverk ehf. að byggja fjölbýlishús á lóðinni við Brenniskarð 1-3 sk. teikningum Jóns Guðmundssonar dags. 19.7.2017. Sk. teikningum og greinagerð er fylgdu fyrirspurnarerindinu er gert ráð fyrir að bílakjallara sé sleppt.

Í greinagerð deiliskipulagsins segir um fjöleignarhús F1: *“Neðanjarðar er gert ráð fyrir bílakjallara fyrir F1.”* Einnig kemur fram að draga skuli úr ásýnd bílsins með gróðri og grænu yfirborði.

Í fyrirspurninni eru færð rök fyrir því að mögulegt sé að uppfylla kröfu um bílastæði í samræmi við skipulagsskilmála. Því sé ekki þörf á bílakjallara. Bílastæðum er þess í stað komið fyrir innan lóðar þar sem annars er gert ráð fyrir rampi niður í bílakjallara. Einnig er bílastæðum raðað meðfram lóðinni við Hádegisskarð. Með þeim hætti er lágmarks bílastæðafjöldi uppfylltur m.v. stærð íbúða.

Einungis er 1 auka stæði innan lóðar og því engin s.k. gestastæði. Ljóst er að það muni verða skortur á gestastæðum sé einhver mannsöfnuður í húsunum eða íbúar festi kaup á fleiri bílum en gert er ráð fyrir m.v. fermetra stærð íbúðar.

Nú þegar hafa verið samþykktar teikningar vegna fjölbýlishúsa í hverfinu sem öll hafa uppfyllt skilmála skipulagsins þar sem gert er ráð fyrir bílakjallara undir húsum. Túlkun skipulagsyfirvalda hefur verið að gera skuli ráð fyrir bílakjöllurum. Felst í því orðalagi að bílakjallarar skulu byggðir þar sem við á.

Í greinagerð er fylgdi erindinu kemur fram að með því að sleppa bílakjallara og koma bílastæðum fyrir á lóðinni muni það ekki hafa áhrif á aðliggjandi lóðarhafa og vera til bóta fyrir umhverfið.

Líkt og fram kemur í greinagerð og er tíundað hér ofar er lögð áhersla á að draga úr ásýnd bílsins. Ekki verður séð með hvaða hætti fjölgun bíla á yfirborði mæti þeirri skilgreiningu eða hvernig sú lausn hafi ekki áhrif á aðliggjandi lóðarhafa. Ljóst er að stækkun bílastæða á lóð mun hafa sjónræn áhrif bæði hvað lóðina sjálfa varðar sem og umhverfi íbúða á aðliggjandi lóð.

Þegar horft er til jafnræðisreglunnar verður ekki séð með hvaða rökum eigi að fallast á að bílakjöllurum sé sleppt við Brenniskarð 1-3. Lóðarhöfum var full ljóst við úthlutun að gera þyrfti ráð fyrir bílakjallara samanber deiliskipulag, skilmála og mæliblað. Enginn forsendubrestur hefur orðið vegna þessa að hálfu bæjarins. Í ljósi ofangreindra atriða er tekið neikvætt í fyrirspurnina.

F.h. skipulagsfulltrúa

Gunnþóra Guðmundsdóttir, arkitekt