

Höfnum, 7. sept. 2019

Reykjanesbær
Gunnar Kristinn Ottósson, skipulagsfulltrúi

Málefni: Grenndarkynning – Misræmi í staðsetningu byggingar við Hafnagötu 31b .

Með vísan til grenndarkynningar Reykjanesbæjar í mars/apr. og þeirra gagna sem kynnt voru hlutaðeigandi, þar á meðal okkur eigendum að Ragnheiðarstöðum, þá viljum við vekja athygli skipulagsyfirvalda bæjarins á að staðsetning húss við Hafnagötu 31b, eins og lóðarhafi hefur nú grafið fyrir, er ekki í samræmi við grenndarkynningu bæjarins frá því í vor. Við mótmælum því hér með fyrirhugaðri staðsetningu húss á lóð Hafnagötu 31b og krefjumst þess að húsgrunnur verði færður á þann stað sem grenndarkynning segir til um.

Sjá nánar gögn hér að neðan.

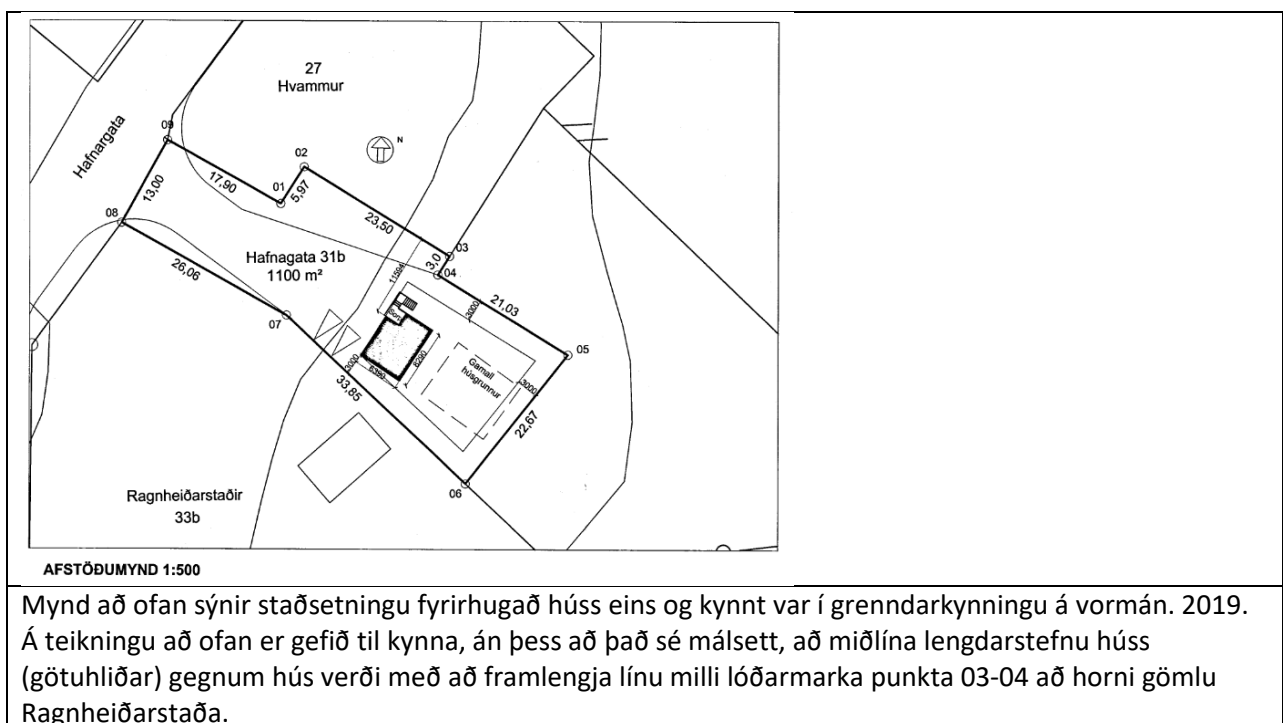
Tekið skal fram að enn hefur okkur ekki borist svar við tölvupósti sem sendur var þann 11/8 og snýr að staðfestingu á hæðarstaðsetningu Hafnagötu 31b. Svar óskast.

Vinsamlegast svarið erindi okkar á allra næstu dögum.

Virðingarfyllt

Jón Þór Þorgrímsson og Aldís Yngvadóttir
Ragnheiðarstöðum, Hafnagötu 33b

Afrit: Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Umhverfis- og skipulagsráð (Eysteinn Eyjólfsson formaður)



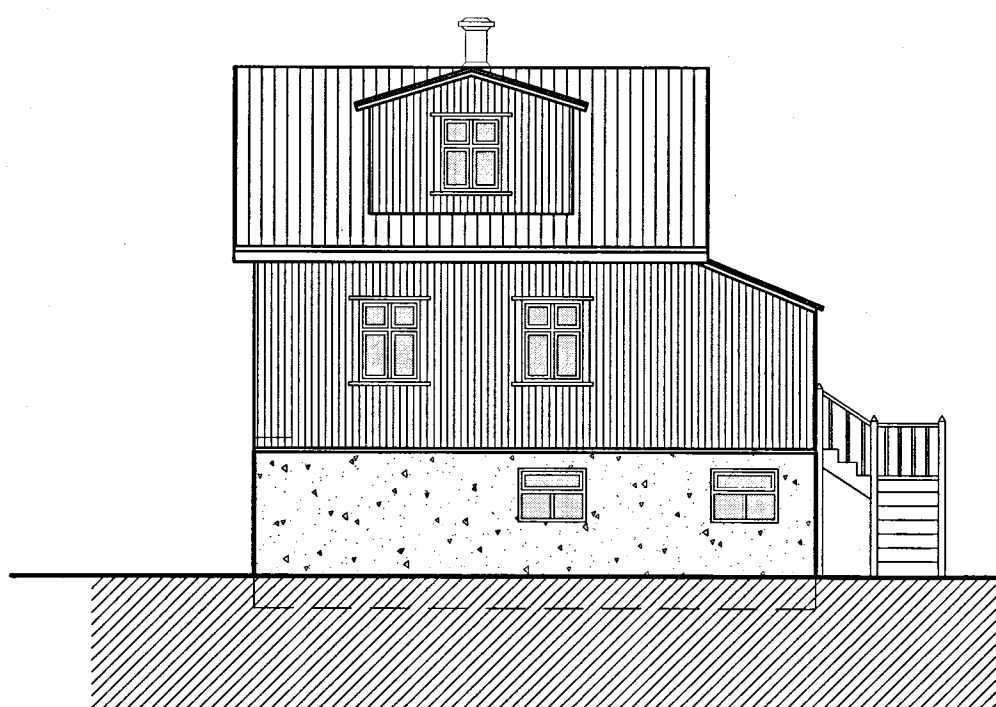
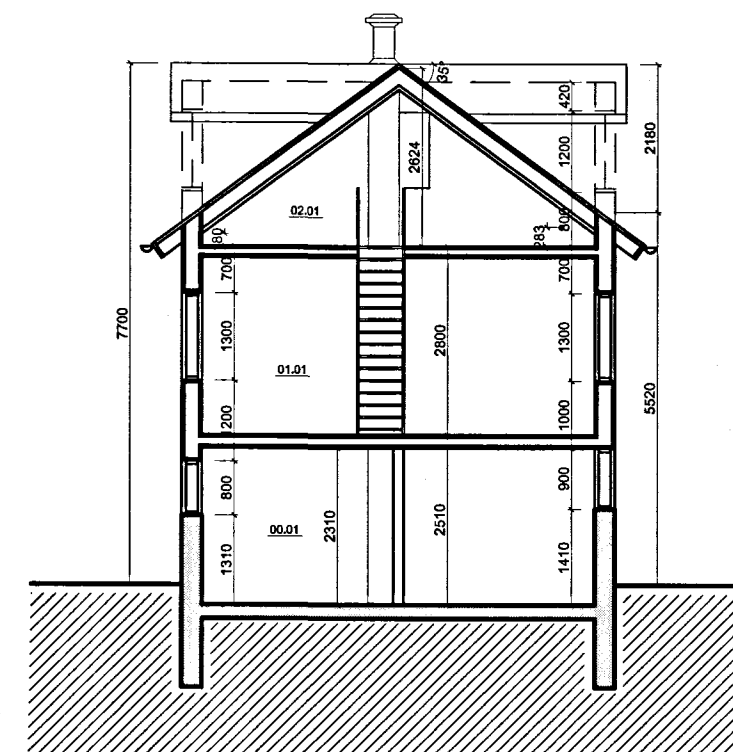
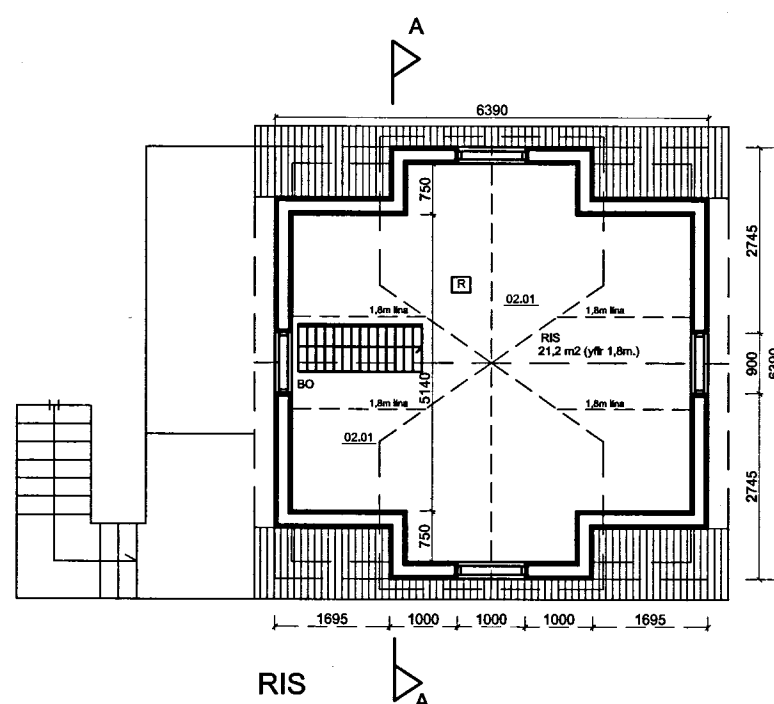
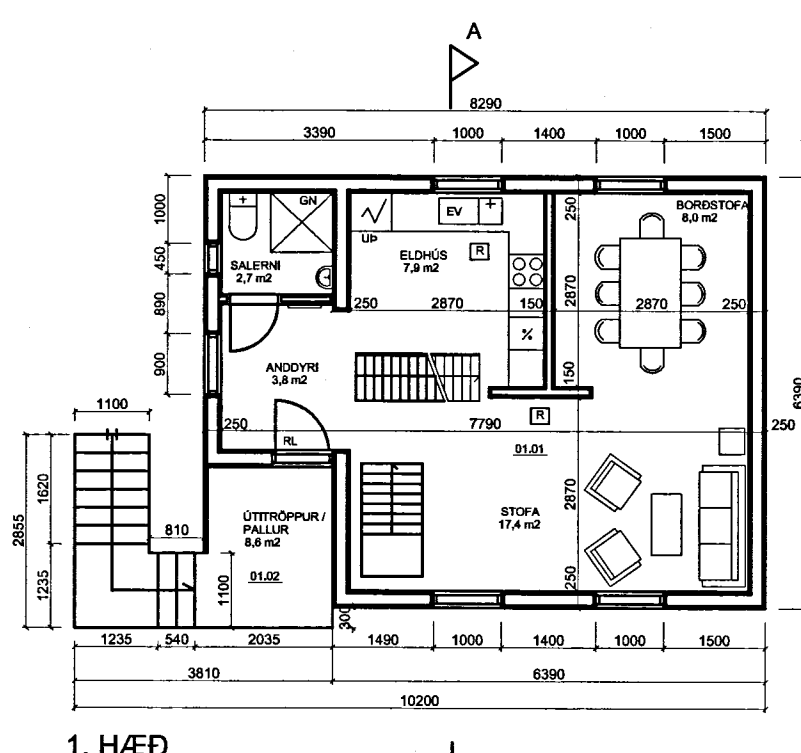
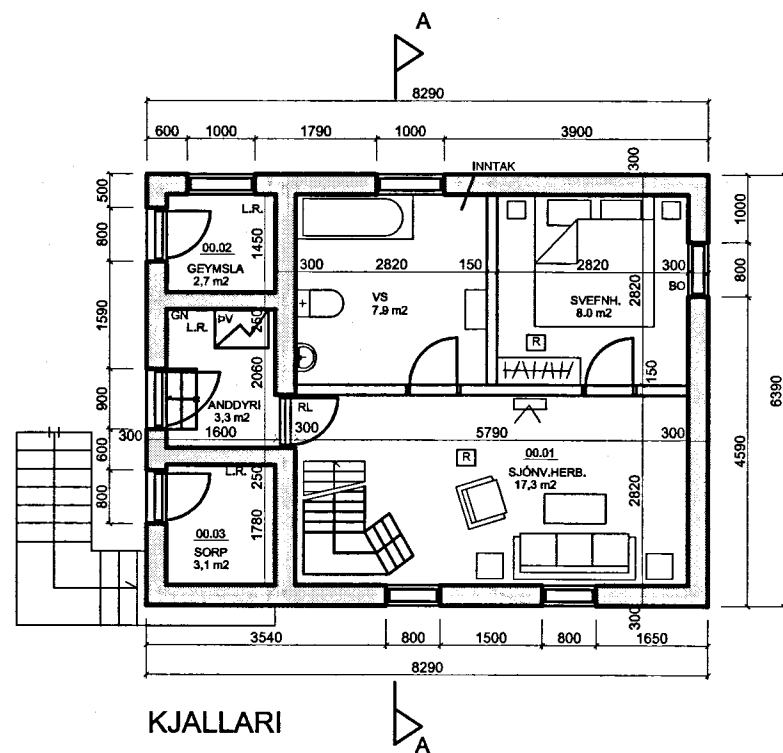


Mynd að ofan tekin 6/9 2019 út um eldhúsglugga á Hafnagötu 33b, Ragnheiðarstöðum. Búið er að grafa fyrir væntanlegum sökklum Hafnagötu 31b.

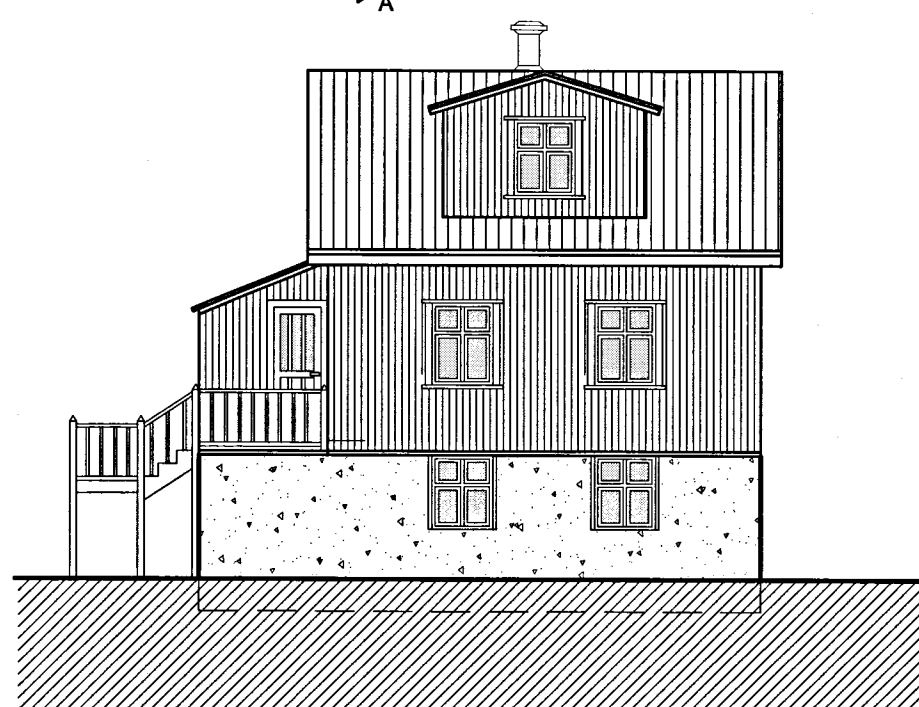
Fremst á mynd eru hlaðnir sökklar af gömlu Ragnheiðarstöðum. Greinilegt misræmi er hvernig lóðarhafi fyrirhugar nú staðsetningu hús. sem ekki er í samræmi við grenndarkynningu. Búið er að færa til staðsetningu hús dýpra inn á lóðina um einhverja x metra og byrgja þar með sýn frá Ragnheiðarstöðum til gömlu húsana við Kirkjuvog/Hafnagötu.



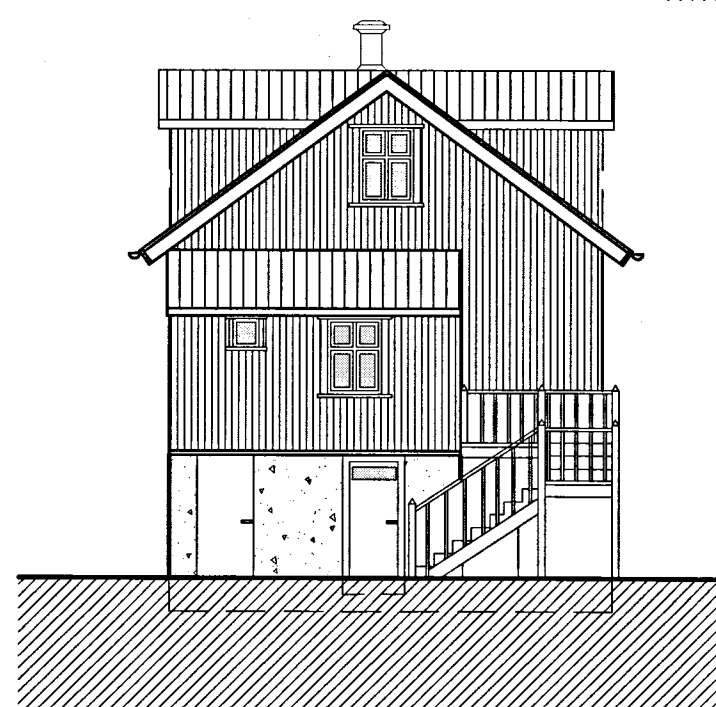
Mynd að ofan tekin 7/9 2019 um 3m frá götugaflihlíð Ragnheiðarstaða, samhliða gafli og nokkurn vegin í línu til punkta 04 og 03 á afstöðumynd. Punktar 04 og 03 eru í hvarfi við moldaruppgröft. Mynd sýnir skýrt misræmi milli afstöðumyndar í grenndarkynningu og staðsetningar eins og lóðarhafi ætlar sér nú.



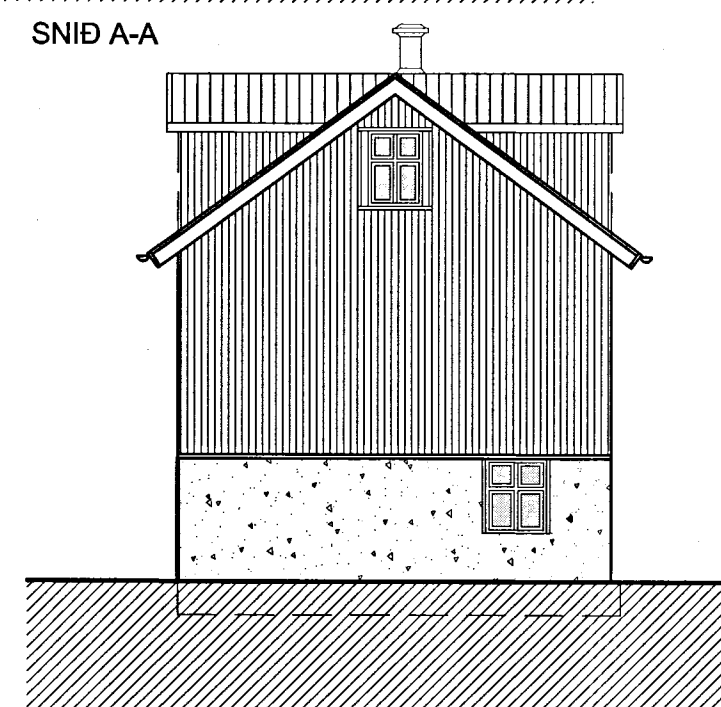
ÚTLIT: VESTUR



ÚTLIT: AUSTUR

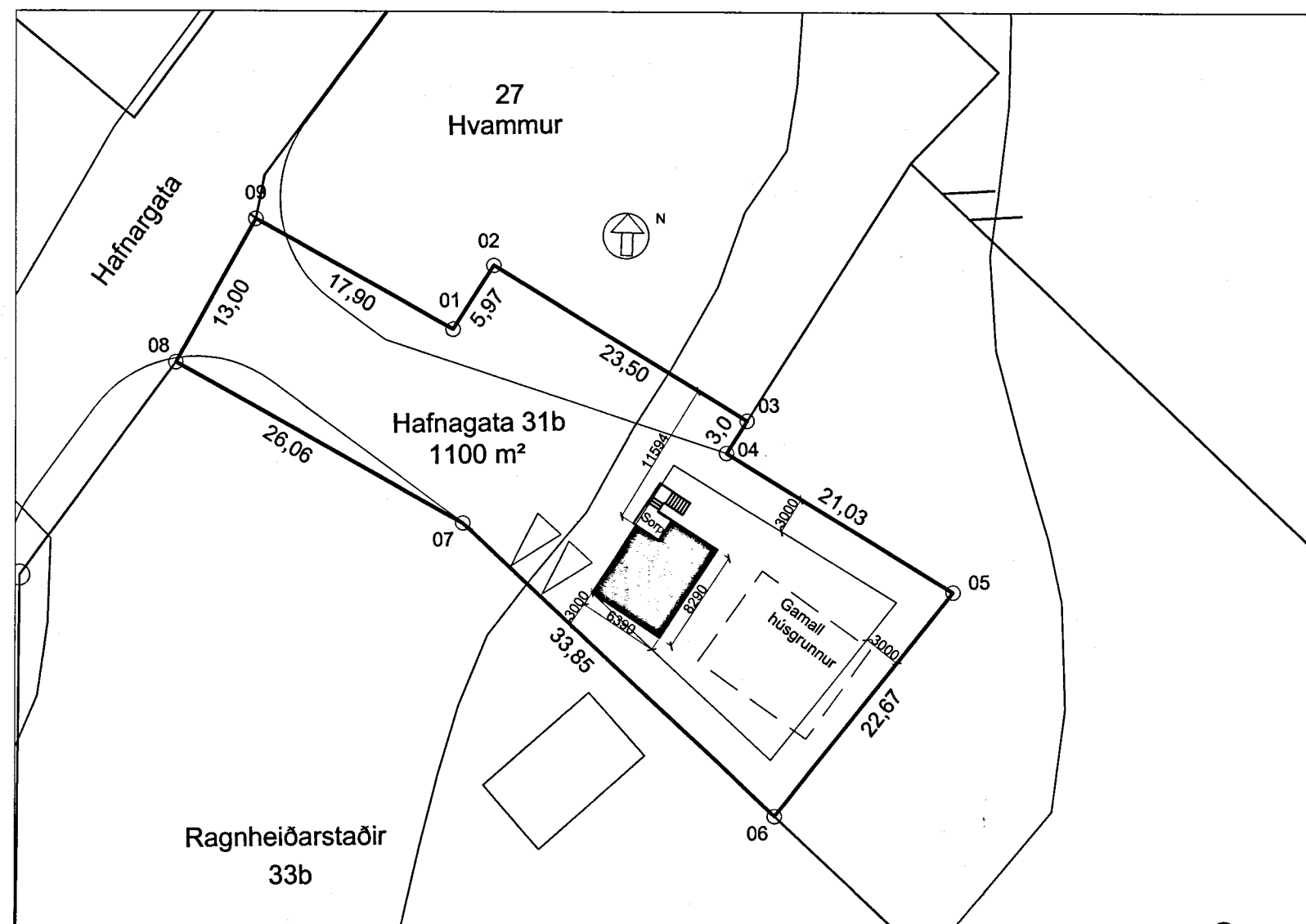


ÚTLIT: SUÐUR



ÚTLIT: NORÐUR

HAFNAGATA 31b HÖFNU. REYKJANESBÆ



AFSTÖÐUMYND 1:500

HAFNAGATA 31b HÖFNUM, REYKJANESBÆ MHL. 01

Staðgreinir; 2000-3-33370312
Landeignanúmer; L129942

BYGGINGARLÝSING

Húsið, kjallari, 1 hæð og rishæð.
Húsið er léttbyggt úr timbri á steinsteyptum kjallara.
Gluggar eru hefðbundnir timburgluggar úr furu með verksmíðjuframleiddu einangrunargleri.
Þak er hefðbundið rispak, klætt bárustáli.

BYGGINGARUMSÓKN

Húsið stóð við Suðurgötu 19, Keflavík um áratugaskeið. Það var tekið upp og fært til geymslu árið 2013 þegar nýtt hús var byggt á þeirri lóð.
Núna er sótt um leyfi til að koma húsinu fyrir á nýjum grunni við Hafnagötu 31b í Höfnum.

Stærð húss:

Brúttóflötur: 140,0m²
Brúttórúmmál: 379,9m³

Skýringar fyrir tákn:

R = tákn fyrir reykskynjara
BO = tákn fyrir björgunarop
LR = tákn fyrir loftræstingu
EV = tákn fyrir eldhúsvask
UP = tákn fyrir uppvottavél
ÞV = tákn fyrir þvottavél
GN = tákn fyrir gólfniðurfall
RL = tákn fyrir rýmisleið

Breyting: Dags: Lýsing:

ARKITEKTASTOFAN AUSTURVÖLLUR
FLÚÐASEL 66, 109 REYKJAVÍK Sími: 698-6930 arkaust@mmedia.is

KRISTJÁN BJARNASON
BYGG.FR, BFI s: 698-6930
Kt: 120369-5479

VERKEFNI: **HAFNAGATA 31b
HÖFNUM**

TEIKNING: **GRUNNMÝNDIR / ÚTLIT / SNID / AFSTÖÐUMYND**

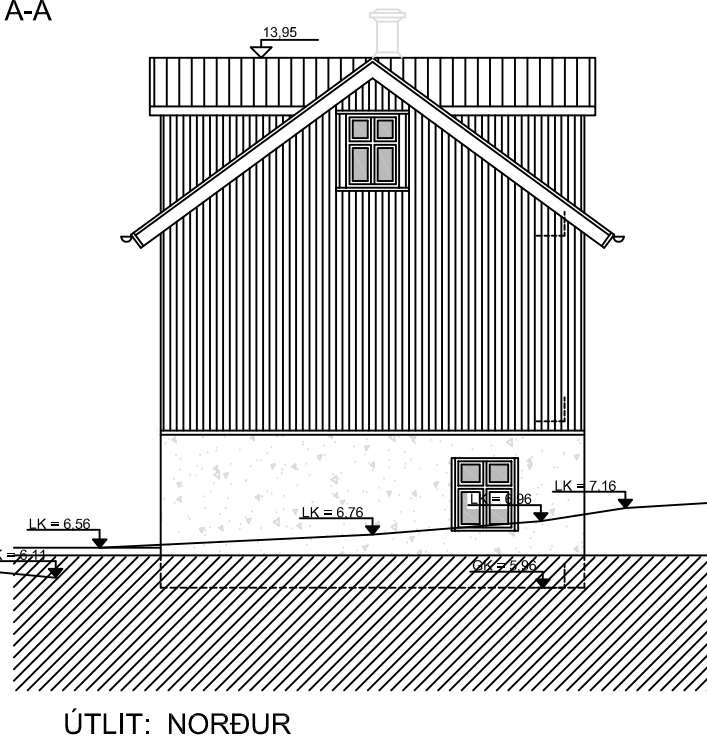
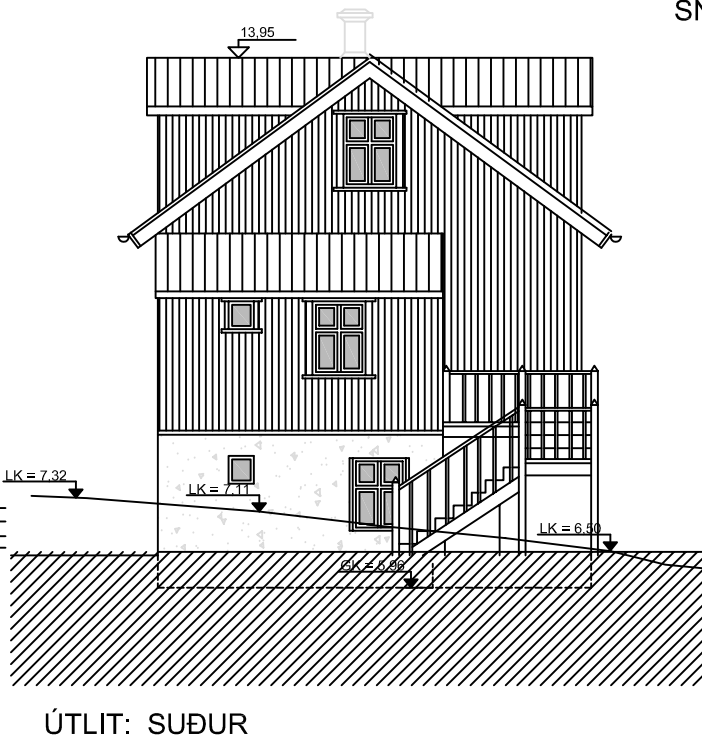
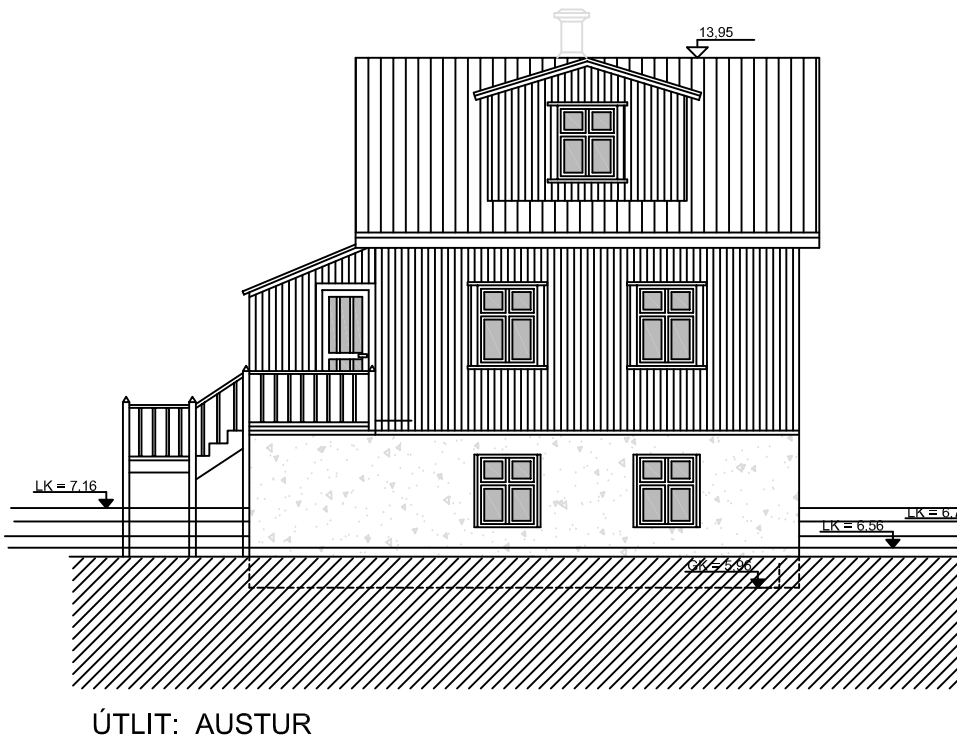
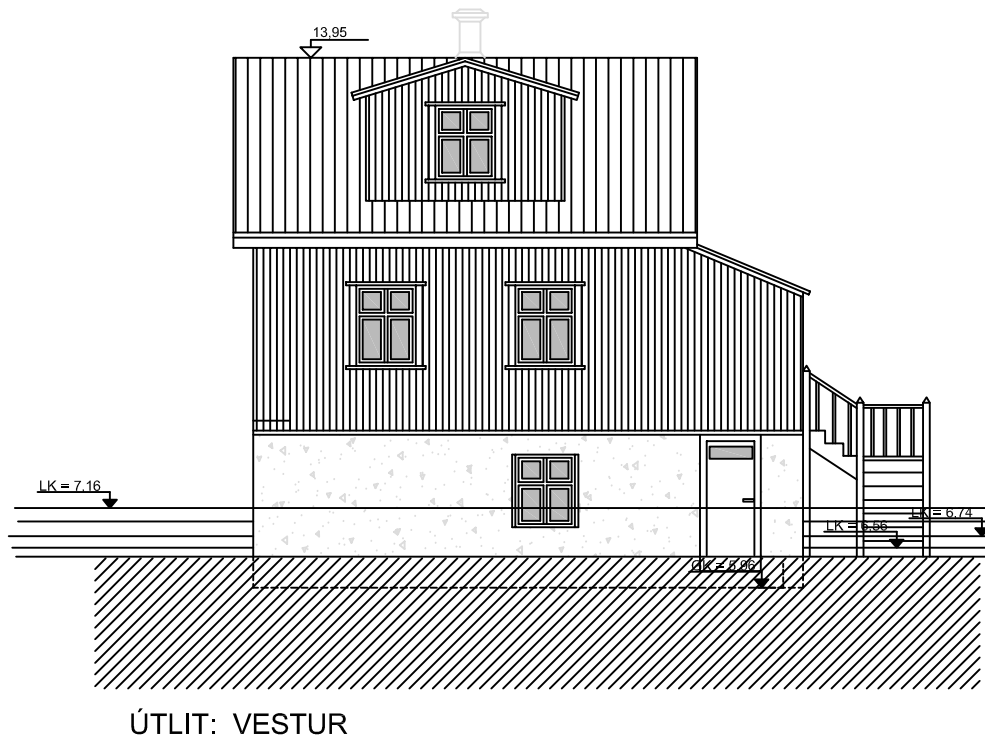
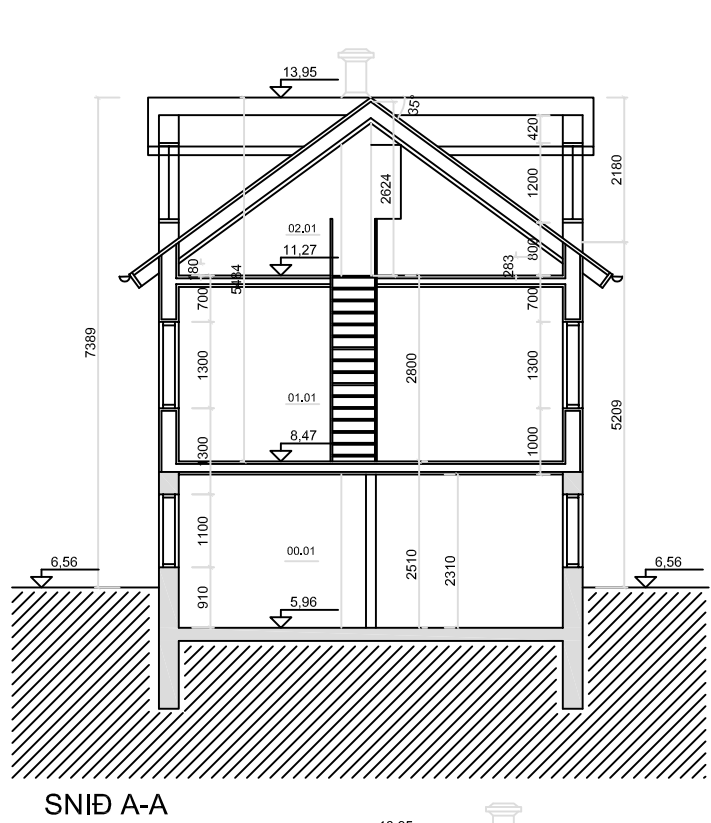
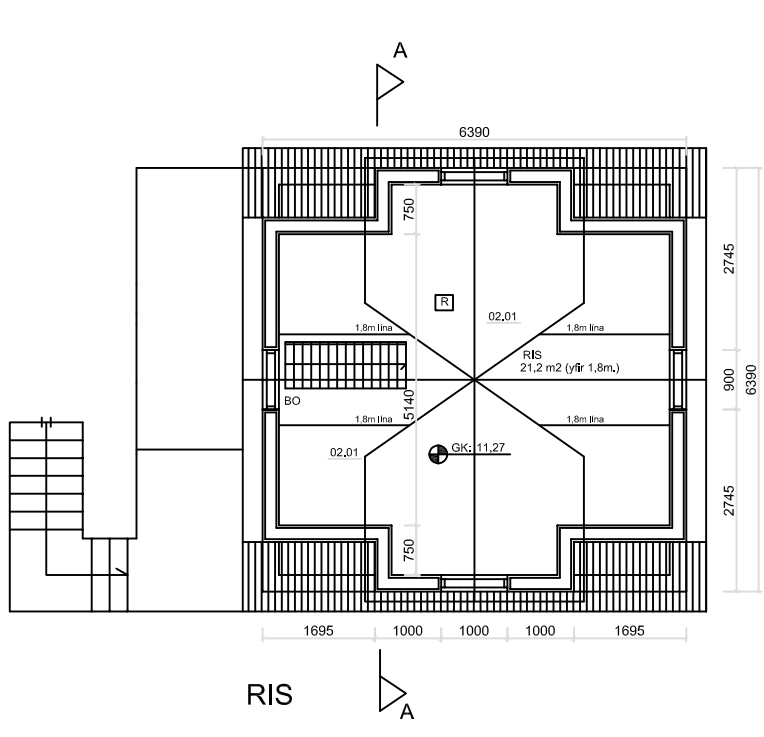
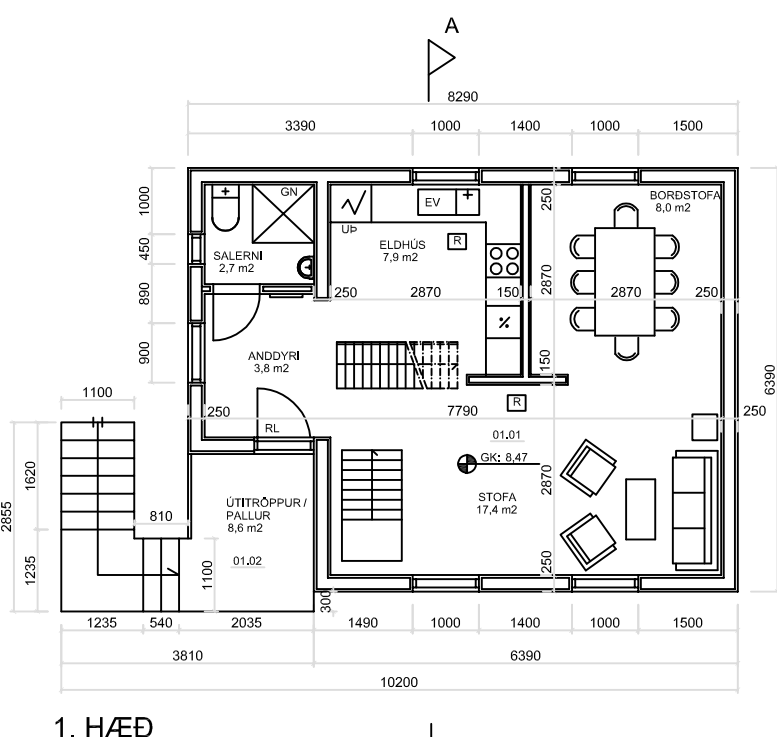
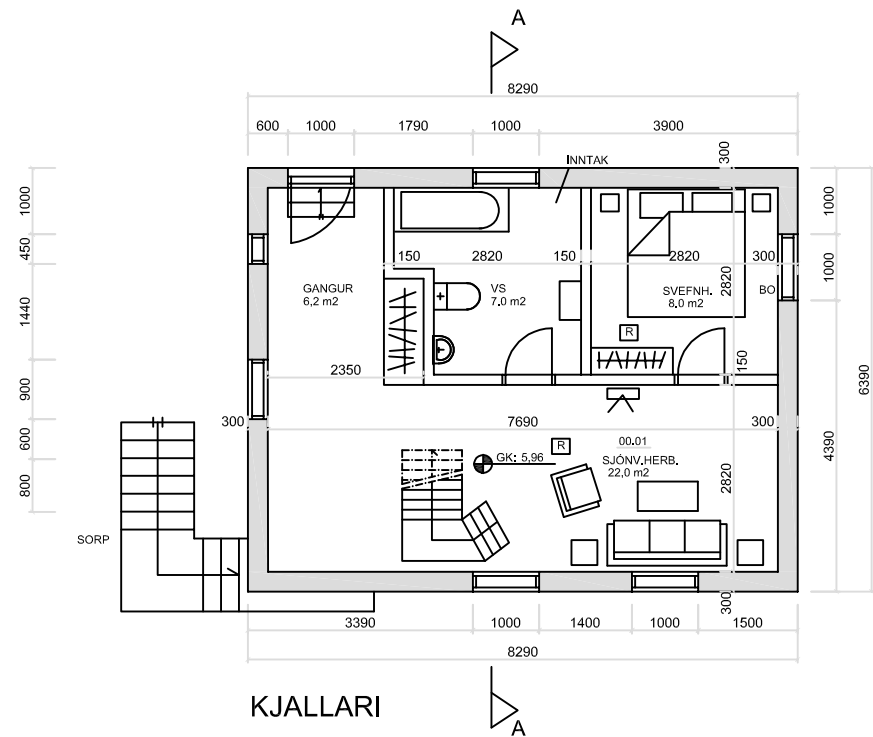
DAGS/TEIKNAD: 24.1.2019 / KB BREYTING:

SIGN:

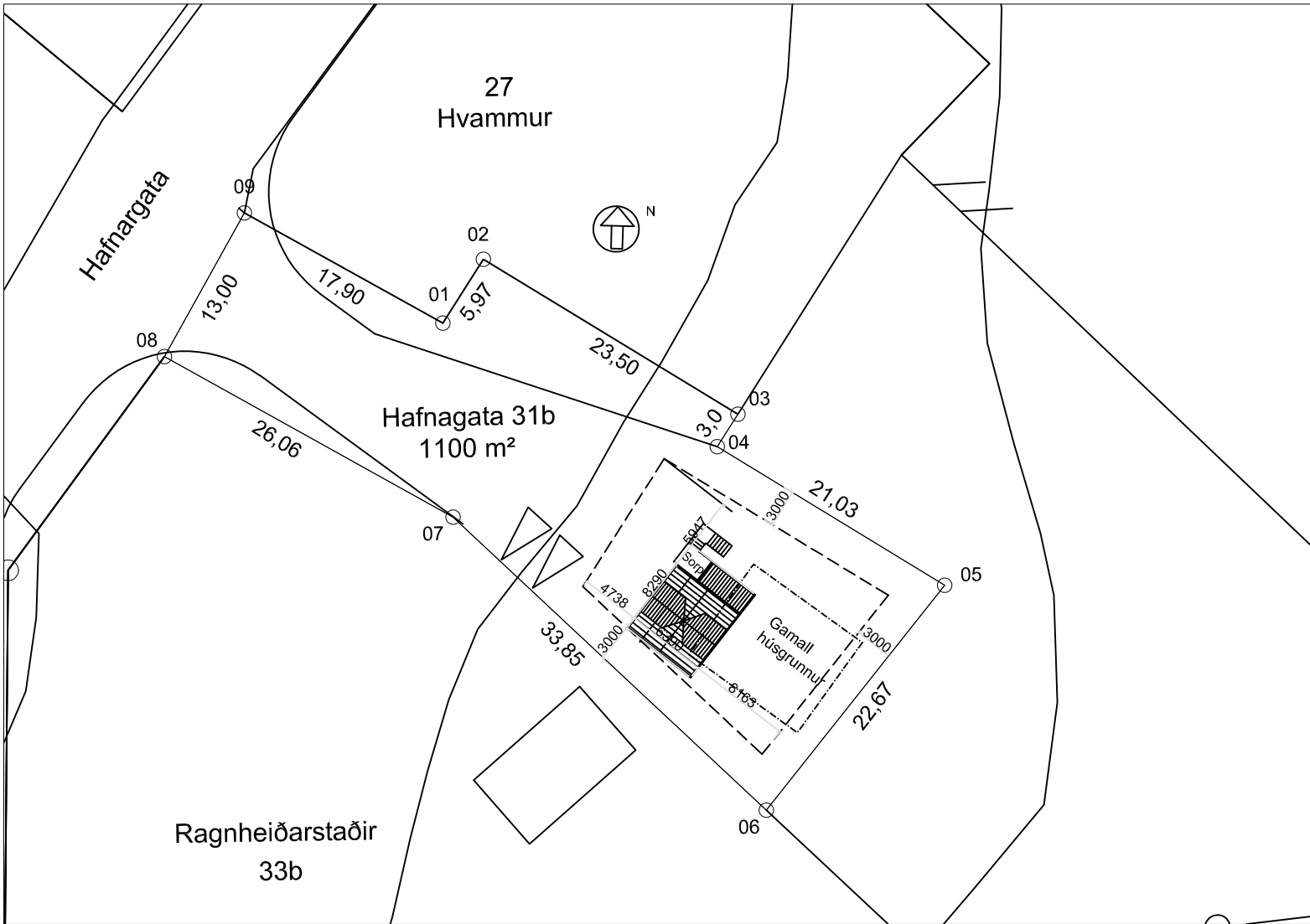
MÆLIKV: 1:100 / 1:500

VERK NR: **A-346**

TEIKN NR: **A-1**



HAFNAGATA 31b
HÖFNUM. REYKJANESBÆ



AFSTÖÐUMYND 1:500

HAFNAGATA 31b HÖFNUM, REYKJANESBÆ MHL. 01

Staðgreinir; 2000-3-33370312
Landeignanúmer; L129942

BYGGINGARLÝSING

Húsið, kjallari, 1 hæð og rishæð.
Húsið er léttbyggt úr timbri á steinsteyptum kjallara.
Gluggar eru hefðbundnir timburgluggar úr furu með verksmiðjuframleiddu einangrunargleri.
Þak er hefðbundið risþak, klætt bærustáli.

BYGGINGARUMSÓKN

Húsið stóð við Suðurgötu 19, Keflavík um áratugaskeið. Það var tekið upp og fært til geymslu árið 2013 þegar nýtt hús var byggt á þeirri lóð.
Núna er sótt um leyfi til að koma húsinu fyrir á nýjum grunni við Hafnagötu 31b í Höfnum.

Stærð húss:

Brúttóflötur: 140,0m²
Brúttórúmmál: 379,9m³

Skýringar fyrir tákn:

- R = tákn fyrir reykskynjara
- BO = tákn fyrir björgunarop
- LR = tákn fyrir loftræstingu
- EV = tákn fyrir eldhúsvask
- UP = tákn fyrir uppvottavél
- ÞV = tákn fyrir þvottavél
- GN = tákn fyrir gólfniðurfall
- RL = tákn fyrir rýmisleið

Breyting: Dags: Lýsing:

ARKITEKTASTOFAN AUSTURVÖLLUR

FLÚÐASEL 66, 109 REYKJAVÍK Sími:698-6930 arkaust@mmedia.is

KRISTJÁN BJARNASON

BYGG.FR, BFI s: 698-6930

Kt: 120369-5479

VERKEFNI: **HAFNAGATA 31b
HÖFNUM**

TEIKNING: **GRUNNMYNDIR / ÚTLIT / SNÍÐ / AFSTÖÐUMYND**

DAGS/TEIKNAD: 24.1.2019 / KB

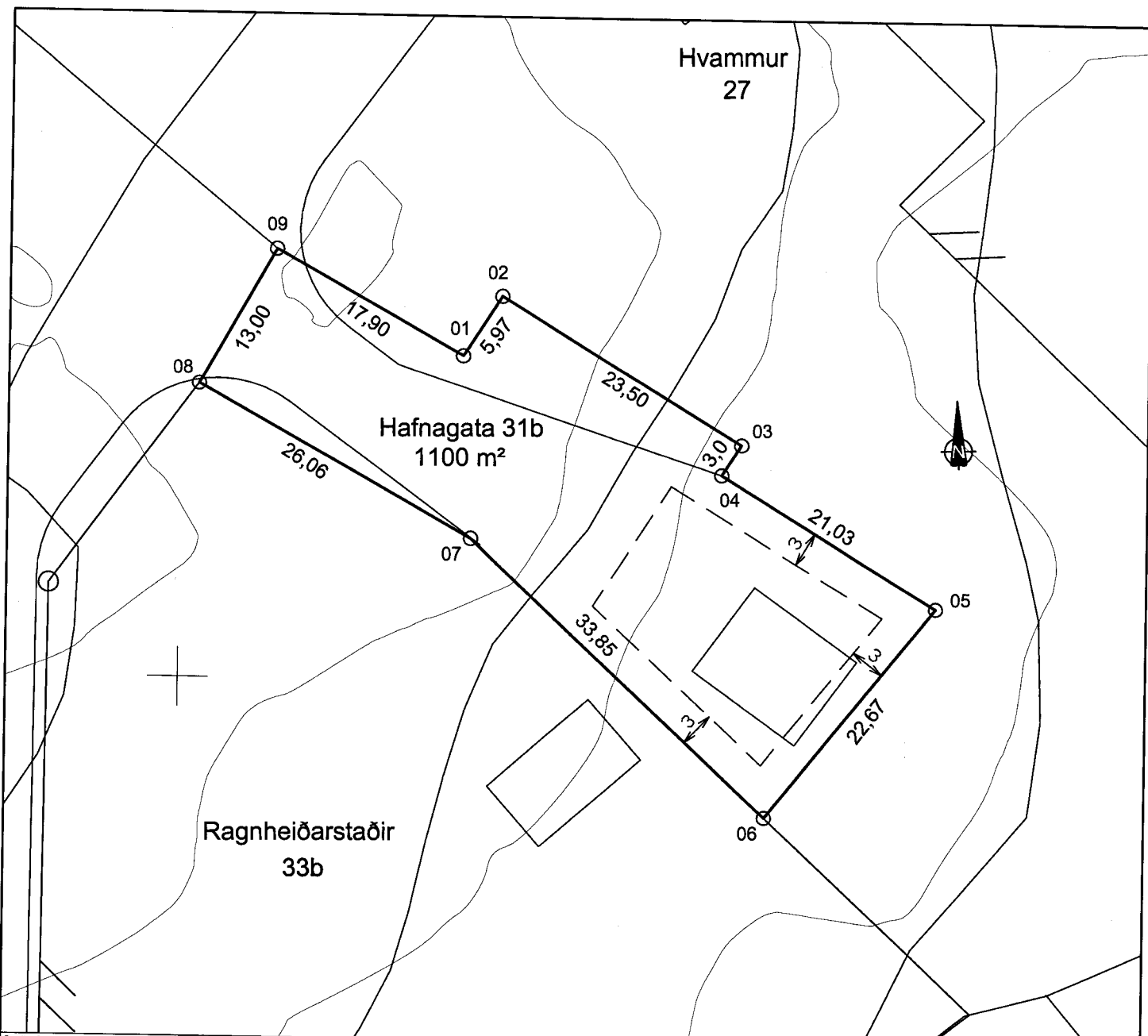
BREYTING:

SIGN:

MÆLIKV: 1:100 / 1:500

VERK NR: **A-346**

TEIKN NR: **A-1**



Breyting 3:	-	Dag:	Breyting 4:	-	Dag:
Breyting 1:	-	Dag:	Breyting 2:	-	Dag:

KVAÐIR:

- Kvöð um inntak hitaveitu
- Kvöð um 40 mm ídráttarrör fyrir rafmagn að lóðarmörkum



NORÐURPÍLA

L=

HÆÐ LÓÐAR VIÐ LÓÐARMÖRK

G=

HÆÐ GÖTU VIÐ LÓÐARMÖRK

S=

HÆÐ SKOLPHEIMÆÐAR

Z

SPENNISTÖÐ

NEYSLUVATN

HITAVEITA

FRÁRENNSLI

RAFSTRENGUR



ÚTLÍNUR LÓÐAR



BIFREIÐARSTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI

F= m²

FLATARMÁL LÓÐAR

N=0,0

NÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR



BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, BINDANDI



BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, HÁMARK

GK=

GÓLFKÓTI HÚSSINS OG HÆÐARFJÖLDI



MÆNISSTEFNA

HNITASKRÁ:

HEITI:	AUSTUR	NORÐUR
01	X=319023.442	Y=386227.309
02	X=319026.651	Y=386232.346
03	X=319046.721	Y=386220.116
04	X=319045.093	Y=386217.560
05	X=319063.052	Y=386206.617
06	X=319048.964	Y=386188.860
07	X=319024.248	Y=386211.985
08	X=319001.479	Y=386224.655
09	X=319007.799	Y=386236.014



REYKJANESSBÆR
TÆKNIDEILD



VERKFRÆÐISTOFA SUÐURNESJA

LÓÐARBLAÐ

Hafnagata 31b, Hafnir

SAMP.

REYKJANESSBÆR

ÚTGÁFA NR.

DAGS. 25.10.2007

KVARÐI 1:500

TEIKNAD SV

YFIRF.

NET REIKNAD Í HNITAKERFI ISN 93



REYKJANESBÆR

leita í korti

KORTMYND

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Aldís og Jón Þór <aljon@simnet.is>
Sent: fimmtudagur, 12. september 2019 23:28
To: Gunnar Kristinn Ottósson
Cc: Umhverfis- og skipulagsráð; Sveinn Björnsson
Subject: RE: Grenndarkynning Hafnagata 31b - Misræmi í staðsetningu

Sæll aftur Gunnar Kristinn,

Þakka þér fyrir þetta. Já, gröftur er hafinn og það á öðrum stað en þeim sem tilgreindur var fyrir staðsetningu húss í grenndarkynningu í vor.

Það liggur ljóst fyrir að gögn sem kynnt voru í umræddri grenndarkynningu uppfylla ekki skilyrði skipulagslaga né skipulagsreglugerðar 90/2013, sbr. til dæmis gr. 5.9.7:

5.9.7. gr.

Gögn fyrir grenndarkynningu á byggingar- eða framkvæmdaleyfisumsó

Afstöðumynd, hnitsett í mælikvarða. 1:500 – 1:2.000 eða í öðrum læsilegum mæ fyrirhugaða framkvæmd og afstöðu hennar gagnvart aðliggjandi byggð og að landi, þ.e. fyrir eru á svæðinu, hæðarlínur og annað í landslagi sem skiptir máli fyrir útfærslu fram grein fyrir landmótun, götumyndum og öðru sem nauðsynlegt er til að hagsmunaaðilar framkvæmdarinnar. Upplýsingar um bílastæði og aðrar kröfur sem gerðar eru til framkva fylgja gögnum eftir því sem við á. Hönnunargögn þurfa ekki að vera fullunnin á þessu sti

Það er tvennt í stöðunni. Annars vegar að taka tillit til okkar athugasemda og færa húsið á þann stað sem kynntur var í vor og við samþykktum eða þá að láta fara fram nýja grenndarkynningu þar sem hagsmunaaðilar geta tekið afstöðu út frá fullnægjandi gögnum eins og skipulagsreglugerð kveður á um. Ég vil ennfremur árétta áhyggjur mínar af hæð hússins eins og ég gerði athugasemd við sl. vor. Í ljósi upplýsinga sem fram koma í pósti þínum um hæðarkóta aðalhæðar K:8,47. er augljóst að full ástæða var til að hafa áhyggjur. Ég óttast að heildarhæð hússins verði of mikil, eins og turn, sem stingur verulega í stúf við hæð lands og nærliggjandi hús.

Með kveðju,
Jón Þór Þorgrímsson

From: Gunnar Kristinn Ottósson [mailto:Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is]
Sent: 10. september 2019 16:27
To: Aldís og Jón Þór
Cc: Umhverfis- og skipulagsráð; Sveinn Björnsson
Subject: RE: Grenndarkynning Hafnagata 31b - Misræmi í staðsetningu

Sæll Jón

Það hefur gengið brösuglega að fá staðfestan hæðarkóta, en hann á að koma fram á uppdráttum. Hæðarkóti aðalgólfs Hafnagötu 31b er sami og hæðarkóti Hafnagötu 33b K:8,47. Framkvæmdir hafa verið stöðvaðar þar til fullnægjandi uppdrættir hafa verið lagðir fram. Þær framkvæmdir sem voru hafnar var gröftur.

Það er rétt að ekki kom skýrt fram í grenndarkynningu, eða bent á sérstaklega að byggingareitur væri stærri en grunnur hússins.

Lóðablaðið þar sem byggingareitur er ákveðin var stimplað 25.10.2007. Ástæðan fyrir grenndarkynningu var að ekki kom fram leyfilegt byggingamagn, húsagerð eða hæð, þó að fram kæmi reitur sem vissulega mætti byggja á.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 03.05.2019 var bókað: „Erindið er samþykkt. Nánari útfærslur verði unnar með starfsfólki umhverfissviðs.“

Það sem þetta merkir er að ákveða þarf endanlegan hæðakóta og staðsetningu innan byggingareits, þar sem taka þurfti tillit til fornra hlaðinna garða og hæð á klöpp og öðru því sem áhrif hefur.

Vikmörkin frá þeirri staðsetningu sem ákveðin er nú og þeirri sem kemur fram á afstöðu mynd eru lítil. Vissulega skerðir tilkoma þessarar byggingar útsýni, en útsýni í Höfnum er einstakt í allar áttir.

Kveðja

Gunnar Kr Ottosson arkitekt
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ
Netfang / e-mail gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is
Sími /telephone +354 421 6700
Veffang reykjanesbaer.is



From: Aldís og Jón Þór <aljon@simnet.is>
Sent: mánudagur, 9. september 2019 23:02
To: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>
Cc: Umhverfis- og skipulagsráð <Umhverfis-ogskipulagsrad@reykjanesbaer.is>; Sveinn Björnsson <Sveinn.Bjornsson@Reykjanesbaer.is>
Subject: RE: Grenndarkynning Hafnagata 31b - Misræmi í staðsetningu

Sæll Gunnar Kristinn,

Þakka þér fyrir skjót svör.

Ég vil benda á að í grenndarkynningu kom hvergi fram í texta skilgreindur byggingarreitur fyrirhugaðs húss við Hafnagötu 31b heldur var það staðsett/teiknað inn á afstöðumynd lóðar. Ég gekk út frá því sem vísu að þessi staðsetning stæðist og samþykkti staðsetningu hússins eins og grenndarkynning gaf til kynna. Nú lítur hins vegar út fyrir að húsið verði fært ofar í lóðina heldur en grenndarkynning sagði til um. Það mun skyggja á eftirsóknarvert útsýni úr mínu húsi. Ég mótmæli því enn á ný að vikið verði frá fyrirhugaðri staðsetningu m.v. umrædda grenndarkynningu og ítreka einnig beiðni frá því í vor um upplýsingar um hæðarkvóta, sem ég hef miklar áhyggjur af, og hafa ekki enn borist.

Með kveðju,
Jón Þór Þorgrímsson

From: Gunnar Kristinn Ottósson [<mailto:Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>]
Sent: 9. september 2019 09:07
To: Aldís og Jón Þór
Subject: RE: Grenndarkynning Hafnagata 31b - Misræmi í staðsetningu

Sæll
Þetta verður mælt út til að tryggja að framkvæmdin verði innan byggingareits.

Kveðja

Gunnar Kr Ottosson arkitekt
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ
Netfang / e-mail gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is

Sími /telephone
Veffang

+354 421 6700
reykjanesbaer.is



From: Aldís og Jón Þór <aljon@simnet.is>

Sent: laugardagur, 7. september 2019 14:19

To: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>

Cc: Umhverfis- og skipulagsráð <Umhverfis-ogskipulagsrad@reykjanesbaer.is>; Sveinn Björnsson <Sveinn.Bjornsson@Reykjanesbaer.is>

Subject: Re: Grenndarkynning Hafnagata 31b - Misræmi í staðsetningu

Sæll Gunnar Kristinn

Í viðhengi er að finna erindi okkar sem snýr að misræmi í staðsetningu á Hafnagötu 31b eins og kynnt er í grenndarkynningu og þeirri staðsetningu sem lóðarhafi fyrirhugar nú að setja hús sitt niður.

Vinsamlegast svarið erindi okkar allra næstu daga.

Með kveðju
Jón Þór Þorgrímsson

94 X=319472.965 Y=386059.036
95 X=319391.086 Y=386094.564
96 X=319396.466 Y=386142.914
97 X=319418.080 Y=386187.093
98 X=319429.178 Y=386201.974
99 X=319501.408 Y=386268.482
100 X=319506.429 Y=386272.540
101 X=319524.004 Y=386284.961
102 X=319541.580 Y=386297.382
103 X=319546.285 Y=386300.332
104 X=319577.327 Y=386309.355
105 X=319599.197 Y=386309.738
106 X=319656.064 Y=386306.966
107 X=319668.248 Y=386304.111

Net reiknað í Hnitakerfi ISN-93



29

Frustærðir Stærðir ÷ lóðir
 0a

342 m² 120.521,6 m²

997 m² 94.997 m²

923 m² 83.823 m²

850 m² 95.850 m²

813 m² 50.813 m²

156 m² 22.156 m²

009 m² 34.354 m²

211 m² 12.054 m²

911 m² 67.911 m²

768 m² 33.940 m²

233 m² 32.752 m²

590 m² 23.590 m²

D	16.06.2016	Texta bætt við				BG
C	13.11.2015	Lóðir og hnitaskrá leiðrétt				BG
B	03.11.2015	Lóðir og hnitaskrá leiðrétt				BIS
A	25.02.2015	Lóðir og hnitaskrá leiðrétt				BIS
Nr.	Dags.	Breyting.				Samp.
Frumstærð blaðs A:2		Minnkad í 1.41 A:3	Mkv.: ENGINN	Dags.: 05.02.2015	Verk.nr.: VS141140	Teikn.nr.: A-001
 VERKFRÆÐISTOFA SUÐURNESJA Víkurbraut 13, 230 Reykjanesbæ Sími: 4 200 100, Fax: 4 200 111 Veffang: http://www.vss.is Netfang: vs@vss.is				Hannað: BIS	Teiknað: SV/BIS	Yfirt. BIS
				Reykjanesbær Hafnir Landamál Yfirlitsmynd - Hnitaskrá D		
Samp:				Samræmingarhönnuður:		

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Aldís og Jón Þór <aljon@simnet.is>
Sent: mánudagur, 8. apríl 2019 22:13
To: Gunnar Kristinn Ottósson
Subject: RE: Mál 2019030016

Sæll

Skoðaði um helgina og reyndi að átta mig á staðsetningu og hæð.

Við setjum ekki út á staðsetningu hús eins og það er sett fram í grenndarkynningu. Hins vegar er spurning hvort hæðarsetning geti ekki verið betri með tilliti til ásýndar.

Hef sterklega á tilfinningunni að hæð grunnplötu verði töluvert yfir núverandi hæðarkvótum á landi, sérstaka að framanverðu og þar að leiðandi ásýndin frá götu ekki eins og best væri á kosið.

Hefði frekar búist við að hæðarsetning hefði tekið mið af hæðum bæði á 27 og 33b en ekki bara 33b þar sem 31b liggur nánast mitt á milli þessara húsa. Vil ennfremur benda á að lofthæð aðal hæðar á 31b er meiri en á 33b og þar af leiðandi er efri hæð á 31b með hærri gólfkvóta á efri hæð en 33b. Vil vekja athygli á að ef lyfta þarf jarðvegshæð að framanverðu með fyllingu til að bæta ásýnd þá væri æskilegt að færa teiknuð bílastæði sem eru sýnd við lóðarmörk 33b verði færð innar á lóð eða t.d. við austurhlið hús við inngöngutröppur. Ennfremur ef fylla þarf að húsi að vestanverðu þar sem um 3m eru að lóðarmörkum þá skal tryggt að jöfn jarðvegshæð sé beggja vegna við lóðarmörk og miða við óraskaða hæð eins og hún er í dag.

Ég vænti þess að þið skoðið athugasemdir að ofan og hugleiðið hvort ekki sé rétt að endurskoða hæðarsetningu á 31b með betri ásýnd í huga og óraskaða hæð á lóðarmörkum. Vinsamlegast upplýsið okkur framgang máls.

Kveðja
Jón Þór Þorgrímsson

From: Gunnar Kristinn Ottósson [mailto:Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is]
Sent: 3. apríl 2019 13:59
To: Aldís og Jón Þór
Subject: RE: Mál 2019030016

Sæll

Það er rétt hjá þér að miklu skiptir hvernig hús stendur í landi. Aðstæður hafa verið skoðað og eðlilegast að miðað sé við sömu kóta og eru á Hafnagötu 33b, eða K:8,47 á aðal hæð. Húsið verður staðsett uppi á slakkanum í lóðinni og í svipaðri hæð og nærliggjandi hús. Með því að miða við sömu hæðarsetningu þarf minna rask á landi en þarna eru hlaðnir garðar sem njóta verndar samkvæmt þjóðminjalögum.

Varðandi leiðréttingu á kortagrunni þá sé ég ekki að r-i sé ofaukið, hjálagað er skjálot.
HS veitur sjá um götulýsingu, ég veit ekki hvernig stendur á þessum staka staur

Kveðja

Gunnar Kr Ottosson arkitekt
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ
Netfang / e-mail gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is
Sími /telephone +354 421 6700
Veffang reykjanesbaer.is



From: Aldís og Jón Þór <aljon@simnet.is>

Sent: mánudagur, 1. apríl 2019 23:44

To: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanæsbær.is>

Subject: Re: Mál 2019030016

Sæll Gunnar

Grenndarkynning:

Á teikningu A-346 af Hafnargötu 31b í Höfnum er ekki tilgreindur hæðarkvóti botnplötu sem ég tel vera nauðsynlegar upplýsingar sem þurfa að liggja fyrir til að fá skýrari mynd af hvernig botnplata húss fellur að hæðarkvóta á landi sem liggur að fyrirhuguðu byggingarreit húsnaðis. Vinsamlegast staðfestið hæðarkvóta botnplötu. Um skoða betur í ljósi upplýsinga sem ég vænti að fá sendar frá ykkur innan tíðar.

Ábending: Á teikningu hafa áttir víxlást. Vestur er suður og austur er norður.

Annað mál:

- 1) Þarf að leiðrétta kortagrunn Reykjanæsbæjar þ.s. „r“ er ofaukið, á að vera Hafnagata en ekki Hafnargata.
- 2) Hvernig stendur á að það er ljósastaur inn á lóð Hafnargötu 31b sem tengdur er götulýsingu í Höfnum ?

Með kveðju

Jón Þór Þorgrímsson