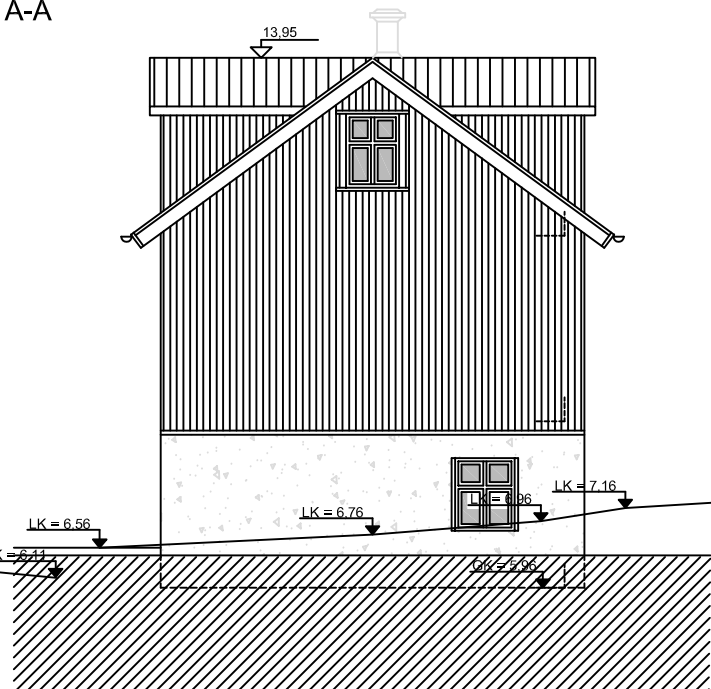
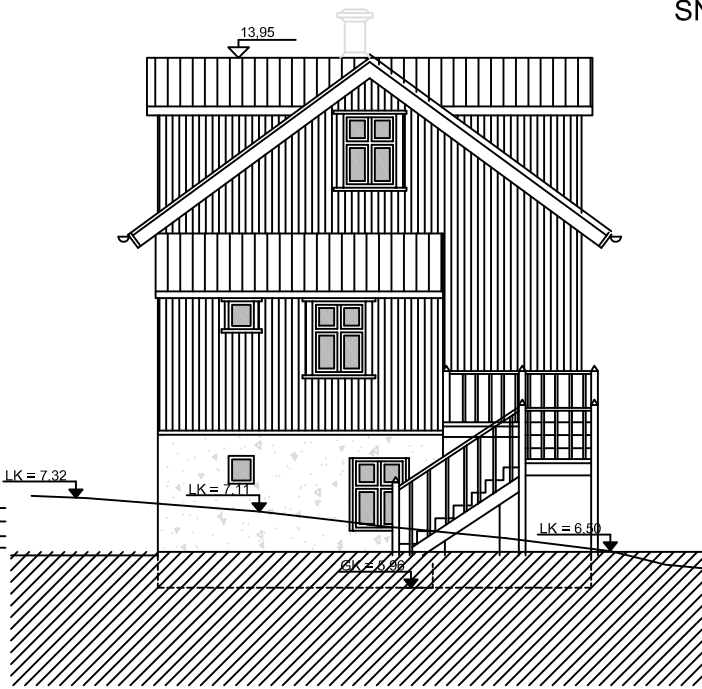
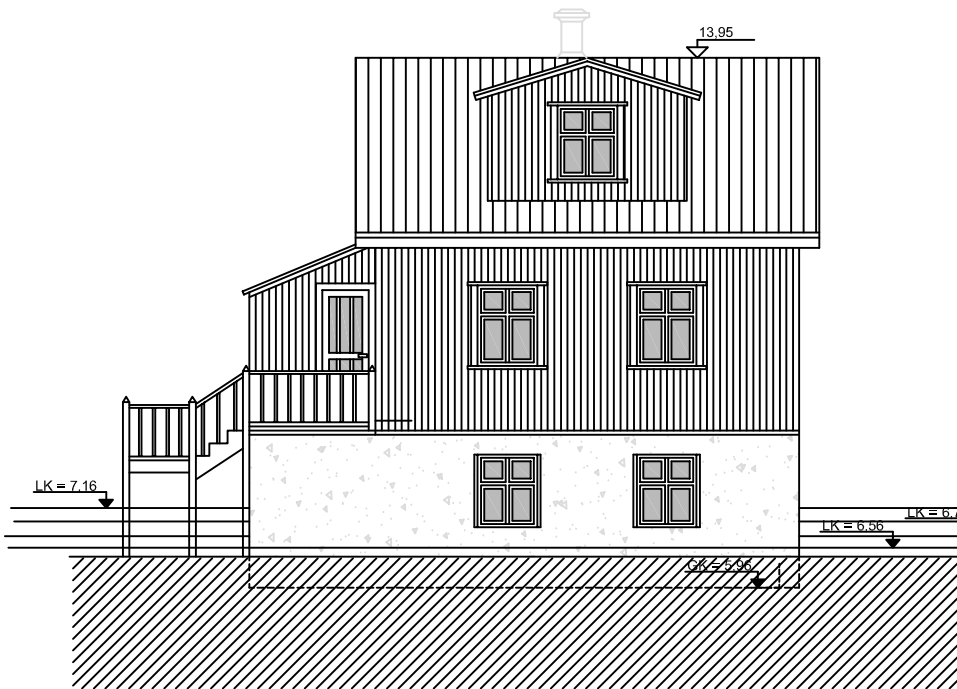
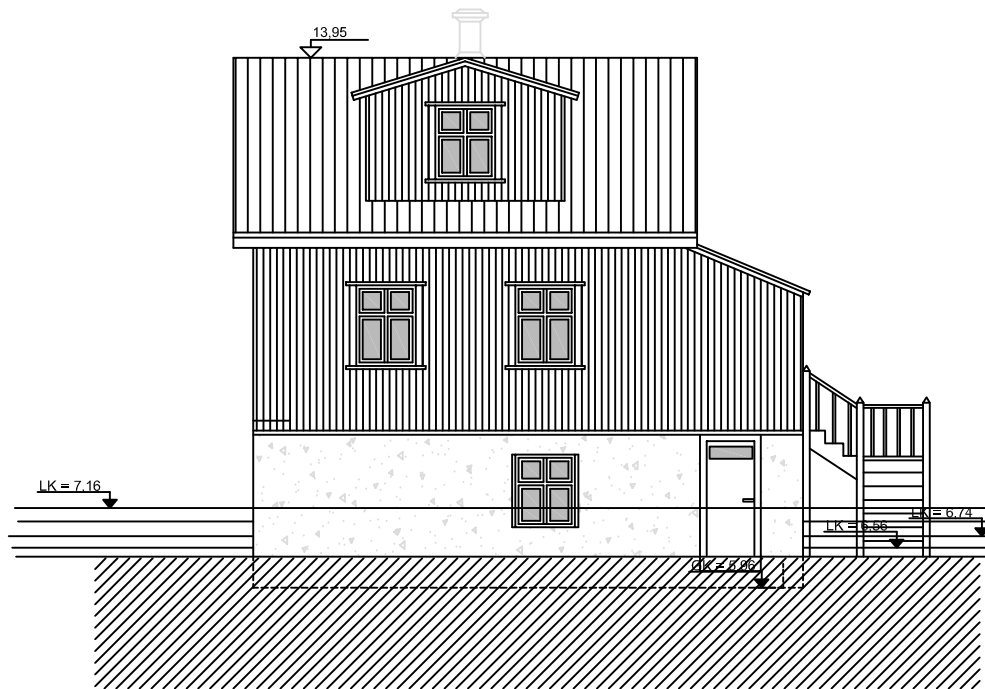
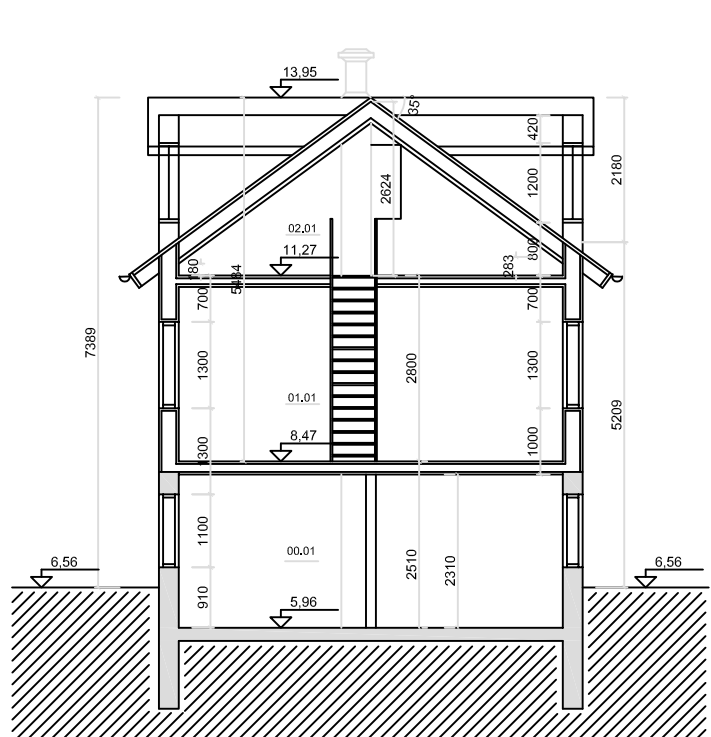
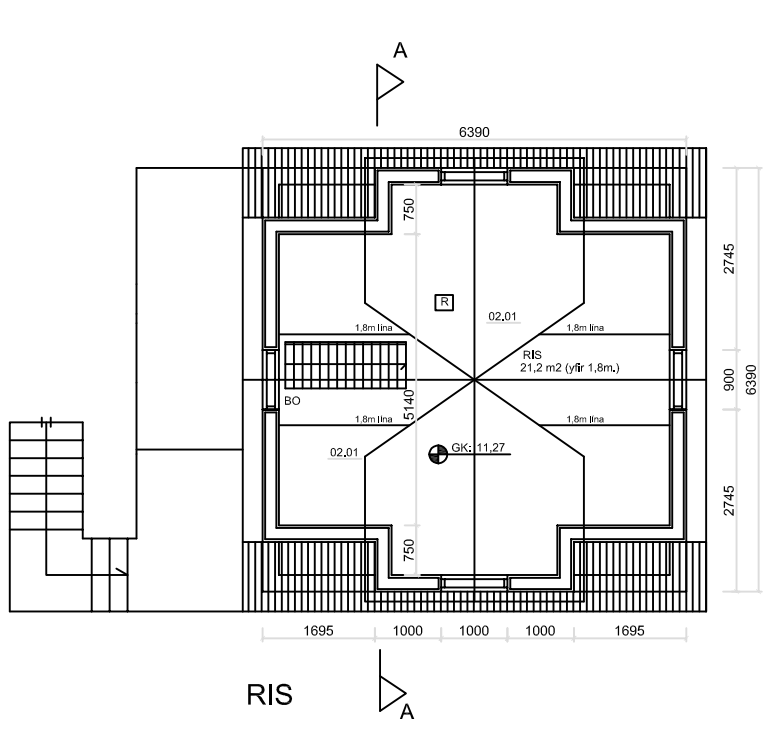
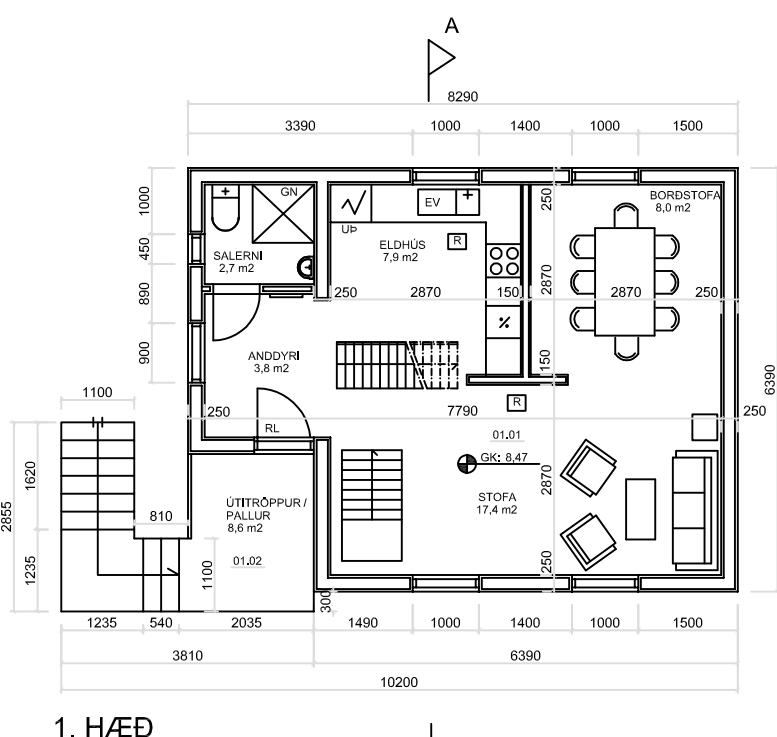
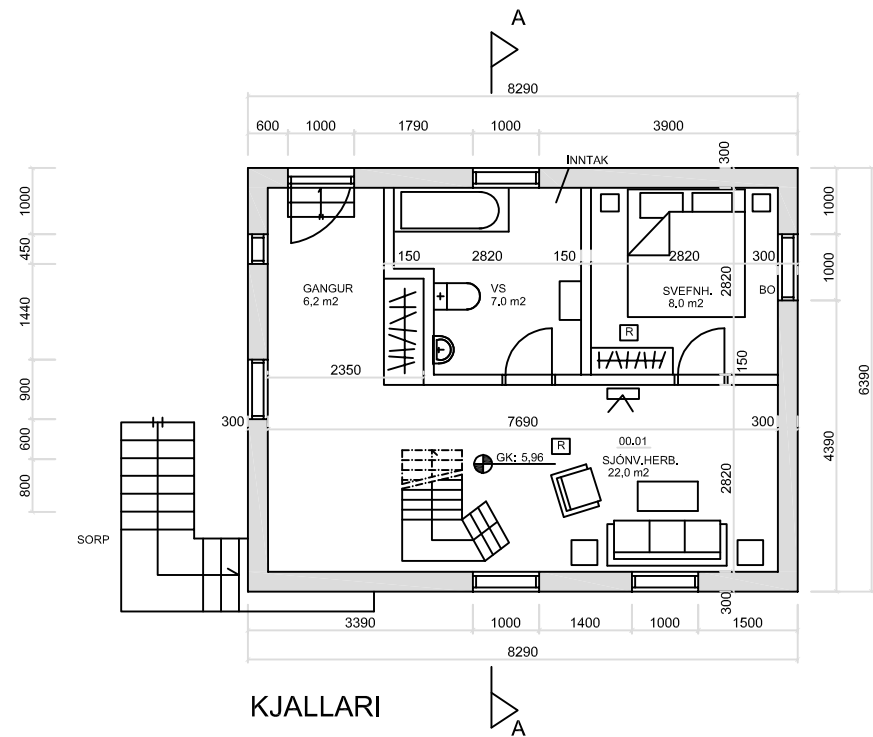
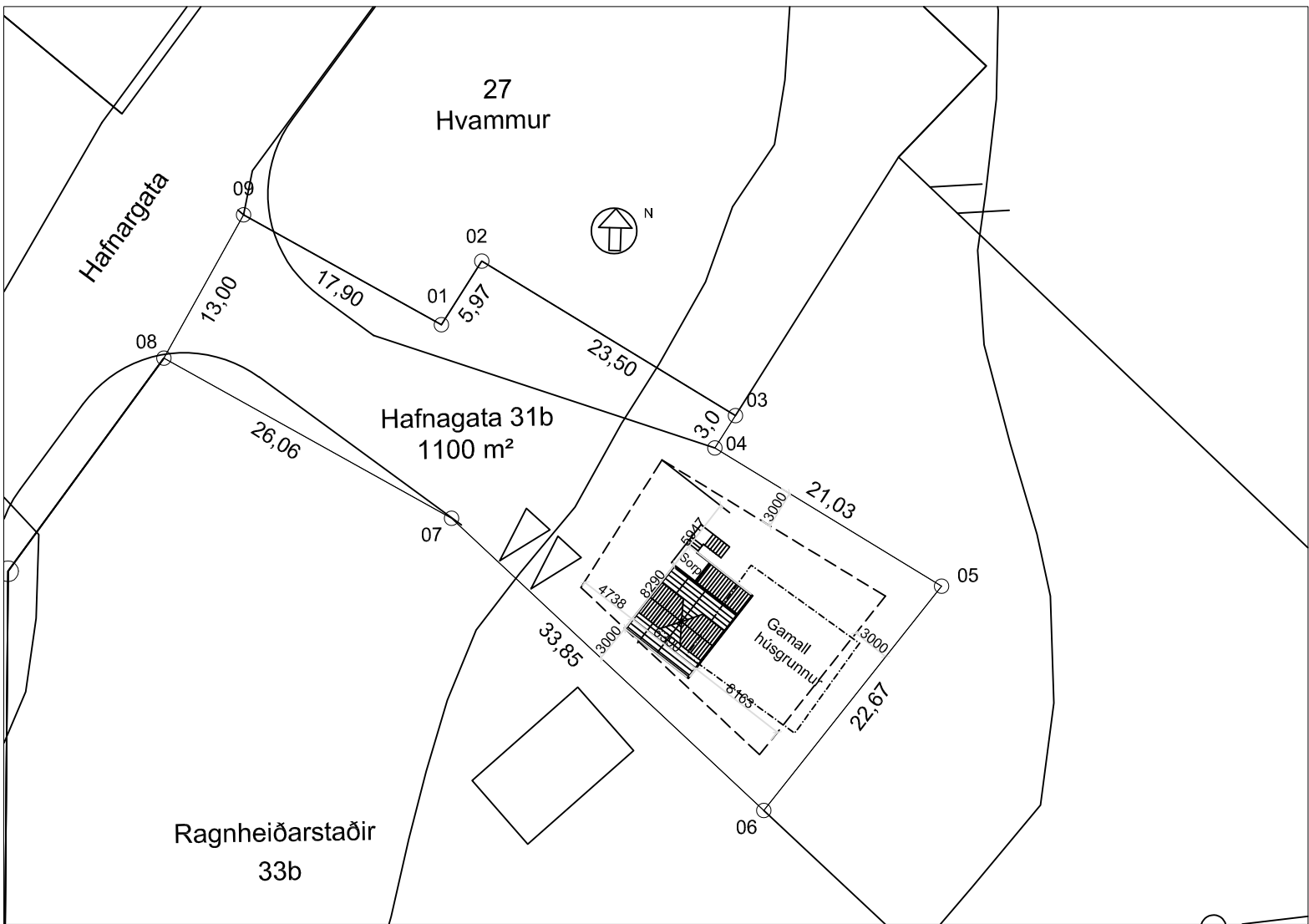




HAFNAGATA 31b HÖFNUM. REYKJANESBÆ



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 verksmíðjuframleiddu einangrunargleri.
Þak er hefðbundið risþak, 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: **GRUNNMYNDIR / ÚTLIT / SNID / AFSTÖÐUMYND**

DAGS/TEIKNAD: 24.1.2019 / KB

BREYTING:

SIGN:

MÆLIKV: 1:100 / 1:500

VERK NR: **A-346**

TEIKN NR: **A-1**



Reykjanesbær 2. október 2019

Mál 2019030016

Grenndarkynning vegna umsóknar Þórunnar Sveinsdóttur kt: 070251-3109 um húsbyggingu á lóðinni Hafnagata 31B Höfnum Reykjanesbæ.

Með vísan til 5. mgr. 13. gr., 2. mgr. 43gr, 1. 2. og 3 mgr. 44. gr. Skipulagslaga nr. 123 frá árinu 2010, gefur Umhverfissráð hér með eigendum húseigna í næsta nágrenni við Hafnagötu 31B Reykjanesbæ kost á að tjá sig um umsóknina.

Þórunnar Sveinsdóttur sótti um að koma fyrir húsi, sem áður var á Suðurgötu 19 Reykjanesbæ á lóðinni Hafnagata 31B erindið var samþykkt í kjölfar grenndarkynningar. Nú er kynnt breytt staðsetning á lóð og hæðarsetning.

Kynningargögn eru þetta bréf, lóðablað dags 25.10.2007, uppdráttur að fyrirhugaðri framkvæmd dags 24.1.2019 og blað fyrir undritun samþykkis.

Skriflegar athugasemdir berist undirrituðum f.h. skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar, Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ. Að öðrum kosti má senda athugasemdir með tölvupósti á netfangið gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is

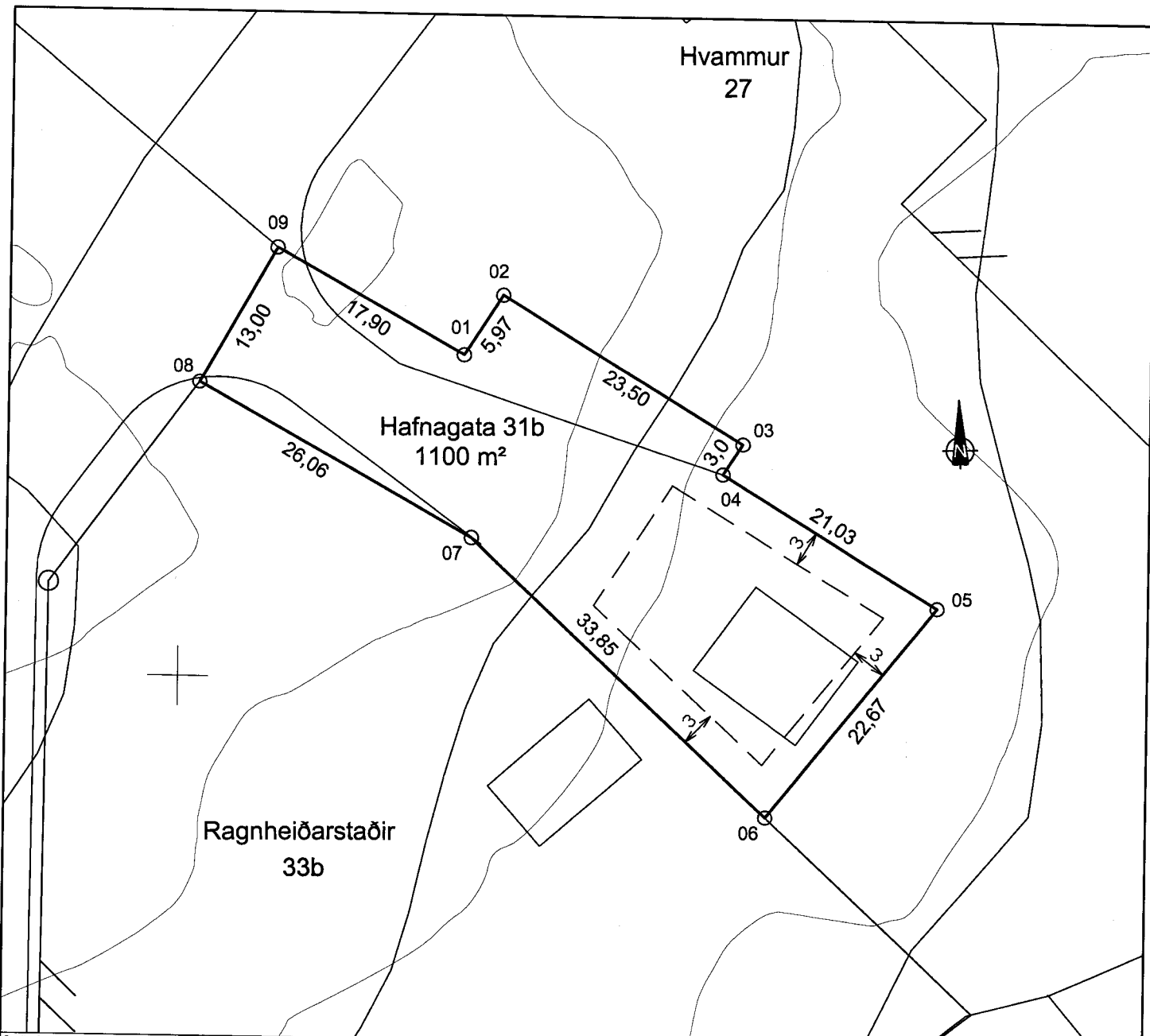
Lokafrestur til að gera athugasemdir er 1. nóvember 2019.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 3. hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd.

Nánari upplýsingar um málið eru veittar á skrifstofu skipulagsfulltrúa Tjarnargötu 12 í Reykjanesbæ.

Virðingarfyllt,

Gunnar Kr Ottósson arkitekt
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæ



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



BIFREÐARSTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI



FLATARMÁL LÓÐAR



NÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR



BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, BINDANDI



BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, HÁMARK



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



REYKJANÆSBÆR
TÆKNIDEILD



VERKFRÆÐISTOFA SUÐURNESJA

LÓÐARBLAÐ

Hafnagata 31b, Hafnir

SAMP.

REYKJANÆSBÆR

ÚTGÁFA NR.

DAGS. 25.10.2007

KVARÐI 1:500

TEIKNAD SV

YFIRF.

NET REIKNAD Í HNITAKERFI ISN 93

Athugasemdir vegna grenndarkynningar

Skriflegar athugasemdir frá húseiganda Hafnagötu 27 vegna grenndarkynningu á húsbyggingu á lóðinni Hafnagata 31B Höfnum Reykjanesbæ Með tilvísun í mynd af því húsi sem stóð á lóðinni Hafnagata 31B þar sem það hús var aðeins hæð og ris en fyrirhuguð nýbygging er í raun tvær hæðir og ris, teljum við fyrirhugað hús rísa of hátt í landinu. Á fyrstu teikningu sem við fengum var kjallarinn hálf niðurgrafinn en hann er það ekki á núverandi teikningu. Einnig finnst okkur skrítið að færa staðsetningu hússins til svo að hún passi við holuna sem grafin var á röngum stað. Erum við þá komin með fordæmi fyrir því að teikningum verði bara breytt þegar húsgrunnur er grafinn á röngum stað í landinu og án löglegra mælinga. Á meðan ekkert byggingarleyfi var á nefndri lóð var hús sett niður á hana sem er álíka að grunnfleti og húsið sem á að byggja á lóðinni og það á augljóslega að standa þarna lengi þar sem búið er að leka það og komið er járn sem á að fara utan á það. (meðfylgjandi mynd). Er það ansi mikil þétting byggðar ef þetta fær allt saman að standa.

Ábúendur og eigendur Hafnagötu 27

Sæll

Við vísum til tölvupósts frá 8/4, sjá að neðan, vegna fyrri grenndarkynningar, þar sem við settum ekki út á staðsetningu húss sem þar var kynnt en lýstum áhyggjum af öðrum þáttum.

Í nýrri grenndarkynningu frá 2. október hefur hús verið fært til m.v. fyrri grenndarkynningu. Við gerðum athugasemdir í tölvupósti þann 7/9 til skipulagsyfirvalda í Reykjanesbæ vegna jarðvinnu við væntanlegan húsgrunn sem hófst í byrjun sept. og framkvæmd var á öðrum stað en fyrri grenndarkynning gaf til kynna.

Í núverandi grenndarkynningu, dags. 2/10, hefur hús verið fært á þann stað þar sem jarðvinna var framkvæmd í byrjun sept. Teikningar eru nú með hæðarkvótum sem ekki var áður en því miður hefur ekki verið tekið tilliti til ábendinga og athugasemda okkar þar sem engu hefur verið breytt.

Við samþykkjum ekki staðsetningu húss eins og hún er tilgreind í grenndarkynningu dags. 2/10 2019 og ítrekum fyrri athugasemdir.

Virðingarfyllst,

Jón Þór Þorgrímsson

Tölvupóstur frá 8/4

Sæll

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

Við setjum ekki út á staðsetningu húss 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 búið við að hæðarsetning hefi 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 aðalhæðar 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 húss 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

Kæru fulltrúar

Eins og þið vitið að þá stend ég í ströngu við það að reyna að byggja hús út í Höfnum. Ég er uppallinn í Höfnum og þar hefur mig alltaf langað til að búa. Húsnæðið sem ég ætla að koma mér upp að Nýlendu er ekki stórt eða íburðarmikið, engir öfgar eða sýndarmennska heldur gamalt timburhús sem stóð á horni Suðurgötu og Skólavegar í Keflavík. Það er ofar mínum skilningi að verið sé að torvelda mér þennan draum vegna tilfærslu á fyrirhuguðu húsnæði um fjóra metra upp í land, nær gamla húsgrunninum sem þar var, innan byggingareits og þeirra hæðakvóta sem gefnir voru út. Skýringar á borð við lífskjaraskerðingu vegna smávægilegra takmarkanna á útsýni út á Hafnagötu geta ekki talist málefnalegar þegar viðkomandi hefur óhindrað útsýni í 350° af þeim 360° sem í boði eru. Þar fyrir utan og eins og áður hefur komið fram hyggst ég búa í Höfnum allt árið um kring, hafa mitt lögheimili þar, borga mitt útsvar til bæjarins og leggja mitt af mörkum til samfélagsins. Einnig eru miklar tilfinningar í spilunum en ég hef í lengstu lög skautað fram hjá þeirri staðreynd að báðir bræður mínir eru jarðaðir í kirkjugarðinum út í Höfnum og hér ætla ég mér að búa. Þess fyrir utan á kærastan mín og ég von á okkar fyrsta barni og gera björtustu áætlanir ráð fyrir því að flutt verði út í Hafnir ekki seinna en í Maí 2020. Ég bið ykkur því í einlægni að heimila mér þessi áform mín og gera mér þannig kleyft að hefja nýtt líf á mínum bernsku slóðum.

Bestu kveðjur

Sveinn Enok Jóhannsson





CRZOS

Minnisblað skipulagsfulltrúa

Hafnagata 31B grenndarkynning - samantekt andmæla

Erindið var upphaflega samþykkt eftir grenndarkynningu sem lauk 22. apríl 2019 en ein athugasemd barst. Umsækjandi óskaði eftir að breyta staðsetningu hús á lóð eftir að framkvæmdir hófust, en innan byggingareits. Framkvæmdir voru stöðvaðar. Erindið var grenndarkynnt öðru sinni en kynningu lauk 1. nóvember 2019. Tvær athugasemdir bárust.

1. Gagnrýnt er hve hátt hús situr í landi. Einnig er gagnrýnt að hús sé fært til að passa við holu á röngum stað. Athugasemd er gerð við aðra byggingu sem komið hefur verið fyrir á lóðinni.
 - Húsið situr álíka hátt í landi og nærliggjandi byggð. Ástæðan fyrir færslu á húsi innan byggingareits er að á upphaflegum stað, þar sem mælt var fyrir húsinu stendur klöpp hærra og kostnaðarsamara væri að lækka klöppina en að færa húsið til. Engar heimildir eru til framkvæmda á lóðinni.
2. Mótmælt er staðsetningu hús og vísað í bréf frá sömu aðilum dagsett 7. september 2019 þar sem breyttri staðsetningu er mótmælt vegna skerðingar á útsýni úr eldhúsglugga.
 - Tekið var tillit til athugasemda sem fram komu í tilvísuðu bréfi og grenndarkynning endurtekin.
3. Umsækjandi kemur á framfæri eigin sjónarmiðum með bréfi dagsett 1. nóvember.