



Fyrirspurn

1. Fyrirspyrjandi

Reitir 1. - 6. útfyllast af umsækjanda

Nafn fyrirspyrjanda / eiganda	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
Guðmundur Freyr Valgeirsson	280381-5279	Heiðarból 27	gummi@touringcars.eu
			thg@t-sa.is

2. Lóð

Heiti	Nr.	Staðgreinir	Matshluti	Landnúmer
Heiðarból	27	2000-4-35430270	01	L127294

3. Tegund byggingar / framkvæmdar

- ☐ Einbýlishús ☐ Parhús ☐ Raðhús ☐ Fjölbýlishús ☐ Atvinnuhúsnæði
☐ Skilti ☒ Annað, hvað?

4. Lýsing framkvæmda sem fyrirspurn tekur til

Eigandi óskar eftir leyfi til að stækka hús sitt.

Um er að ræða:

Viðbyggingu að núverandi bílskúr og að bílskúr á Heiðarbóli 21, með lóðarmörkum Heiðarbóli 25, stækkun um 40m² og hæð þaks um 3.2m.

Byggja tengigang milli húss og bílskúrs, stækkun um 6,5m².

Yfirbyggt skyggni við aðalinngang lokað af og anddyri stækkað, stækkun um 15m².

Heildar stækkun er um 61,5m².

Sjá teikningu.

5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurnina

- ☒ Skissur ☐ Samþykki meðeiganda / lóðarhafa ☐ Bréf umsækjanda / hönnuða ☒ Ljósmyndir
☐ Annað, hvað?

6. Undirritun

Komi til byggingarleyfisumsóknar verður farið eftir ákvæðum laga um mannvirki, byggingarreglugerðar og annarra laga og reglugerða sem við eiga.

Í fullu umboði lóðarhafa, staður: Reykjanesbær

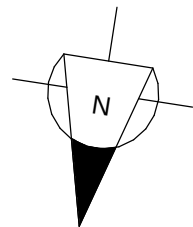
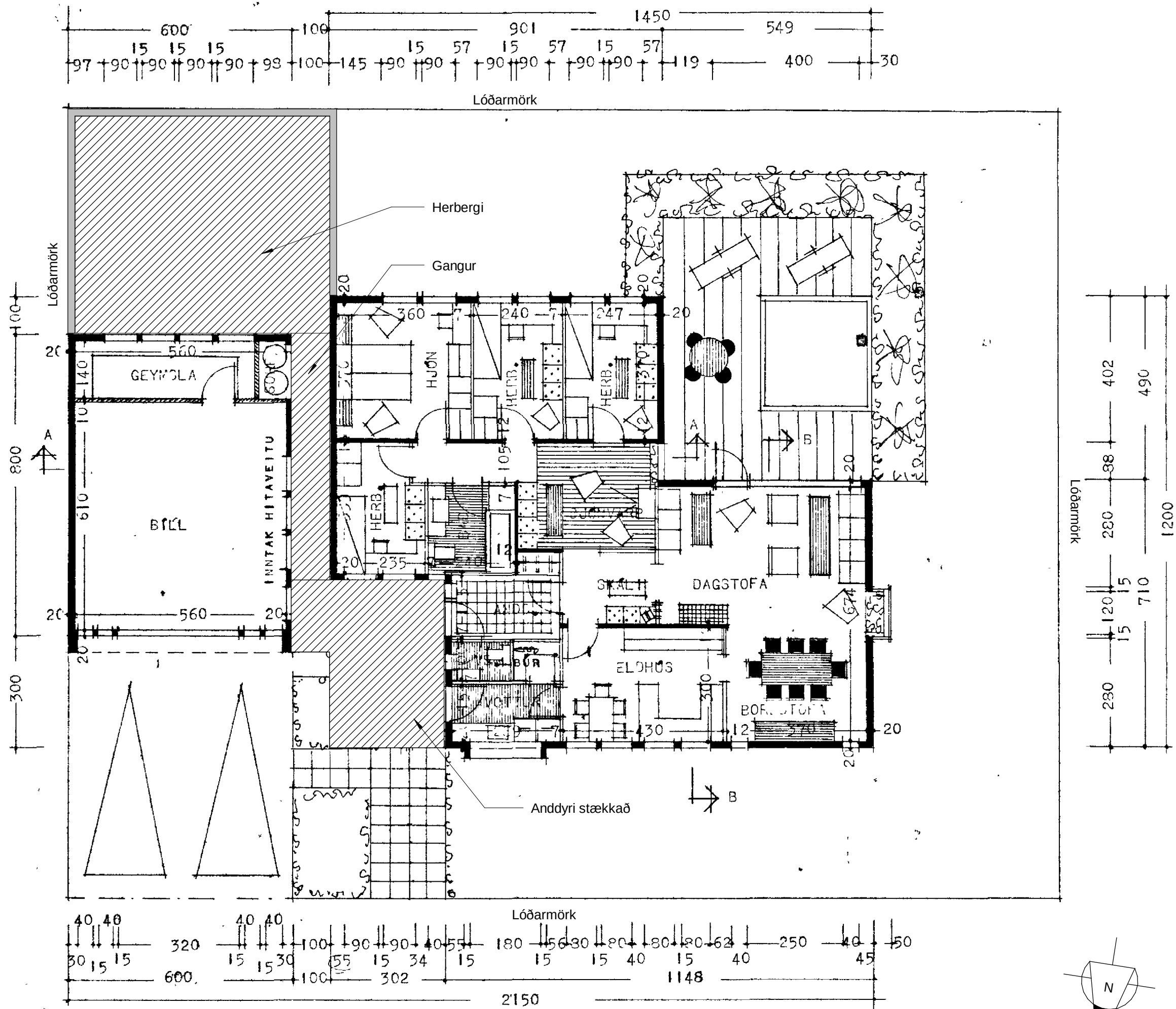
dagsetning: 27.08.2019

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
Guðmundur Freyr Valgeirsson	280381-5279	Heiðarból 27	gummi@touringcars.eu

Vísitöl: 27.8.2019 08:25:23

Úprentun: 04/04/19

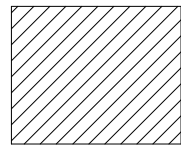
Grunnmynd 1 : 100



Afstöðumynd 1 : 500



Yfirbyggt skyggni lokað af
og anddyri stækkað



Stækkun

Tækniþjónusta SÁ ehf			
Hafnargata 60 230 Keflavík S : 421-5105 sigurdur@t-sa.is			
Heiðarból 27 Reykjanesbær			
Fyrirspurnarteikning			
Grunnmynd og afstöðumynd			
Hannað	PG	Teiknað	PG
Yfirfarið	SÁ	Dags.	27.08.2019
Mvk.	1:100 og 1:500	nr.	1066-001
Hönnunarstjóri kt. 020370-4599			
Hönnuður kt. 161161-2929			

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar, dags. 7. október sl.

Í erindinu gaf Umhverfisráð eigendum húseigna í næsta nágrenni við Heiðarból 27, Reykjanesbæ (HB27) kost á að tjá sig um umsókn Guðmundar Freys Valgeirssonar, kt. 280381-5279, um stækkun á húsi við HB27, með vísan til Skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjanesbæjar hafði á fundi sínum, dags. 20. september sl., samþykkt heimild Guðmundar F. Valgeirssonar til að stækka hús sitt við HB27 með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda, sbr. 3. gr. fundargerðar ráðsins.

Athugasemdir eiganda á Heiðarbóli 21, Reykjanesbæ (HB21).

Ég undirrituð Eydís Eyjólfsdóttir kt. 050560-4659, þinglýstur eigandi einbýlishússins að HB21, lýsi hér með andstöðu minni við stækkun á húsi við HB27, sem sótt hefur verið um leyfi fyrir og kynnt í grenndarkynningarbréfi Gunnars Kr. Ottóssonar skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar, dagsettu 7. október sl. og geri eftirfarandi athugasemdir við fyrirhugaða stækkun á húsi við HB27 og samþykki hana ekki.

Forsendur umsóknar:

Í fyrirspurn Guðmundar Freys til byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar, dags. 27. ágúst sl.2 er því ranglega haldið fram að um sé að ræða „viðbyggingu að núverandi bílskúr og að bílskúr á HB21“. Hið rétta er að um er að ræða íverustað og svefnherbergi á HB21 en ekki bílskúr.

Tilgreint er í fyrirspurn til Reykjanesbæjar dagsett 27. ágúst sl. að um 45 m² viðbyggingu á núverandi bílskúr sé að ræða. Ljóst er á teikningum og afmörkun á brunahólfi bílskúrs (sem stendur óbreytt) að um er að ræða viðbyggingu á íbúðarhúsnæði HB27 „herbergi“ tengt með gangi tilgreint á uppdráttum en ekki bílskúr.

Eins er tekið fram að viðbyggingin muni liggja að núverandi bílskúr HB21 sem er einnig rangt.

Viðbygging HB27 myndi liggja að svefnherbergi og sjónvarpsholi HB21.

Hljóðvist:

Ég tel öruggt að hljóðgæði HB21 myndu rýrast ef af viðbyggingu á HB27 yrði, tengd með beinum hætti að HB21. Viðkvæmt er að vera með aðliggjandi svefnherbergi í sitthvoru einbýlishúsinu og getur valdið ómældu raski á hljóðvist beggja húsa þar sem svefnvenjur fólks eru misjafnar. Eins getur notkun rýmis með ýmsum hætti valdið mikilli truflun milli húsanna. Ekki er sýnt fram á að breyting á húsnæði uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um hljóðvist og þeirra staðla sem hún vísar til, sbr. greinar 6.2.1 & 11.1.3 í byggingarreglugerð.

1 Sjá 3. gr. 235. fundar Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar:

<http://www.reykjanesbaer.is/is/stjornsysla/stjornsyslan/fundargerdir/umhverfis-og-skipulagsrad/235-fundur>

2 Sjá fylgiskjal í 3. gr. 235. fundar Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar:

https://www.reykjanesbaer.is/static/files/Fundargerdir/umhverfis_skipulagsrad/235/03.-heidarbol-27-fyrirspurn.pdf

Útlit:

Hæð á núverandi bílskúr á HB27 og aðliggjandi húsnæðis á HB21 er um 2,7 metrar með flötu þaki. Byggingarleyfisumsókn tilgreinir að viðbygging við bílskúr verði 3,2 metra há sem er algerlega úr takti við aðliggjandi byggingar og myndi stinga verulega í stúf við aðliggjandi húsnæði. Engar útlitstekningar hafa borist af fyrirhuguðum framkvæmdum á HB27.

Brunavarnir:

Ekki er sýnt fram á að brunakröfur byggingarreglugerðar séu uppfylltar er varðar bil milli bygginga svo ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra sbr. gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð.

Samantekt:

Ef teknir eru saman þeir liðir sem nefndir hafa verið hér að ofan er ljóst að umsókn Guðmundar Freys er byggð á röngum forsendum, þ.e. viðbygging HB27 myndi tengjast við svefnálmu og stofurými HB21 en ekki bílskúr. Ég tel að viðbygging HB27 samtengd HB21 rýri hljóðvist beggja húsanna verulega. Ég tel víst að samtenging bygginga á HB27 og HB21 muni rýra verðgildi minnar fasteignar sem yrði ekki einbýlishús lengur, torvela viðhald, hljóðvist verði í verulegri hættu, aukin hætt á vatnsleka og aukin brunahætta milli bygginga. Með hliðsjón af ofangreindum reglugerðarákvæðum og röksemdarfærslum, mótmæli ég þeim áformum er kynnt voru í grenndarkynningu 7. október sl. og fer fram á að Reykjanesbær synji umsókn um leyfi til þess að stækka húsið við HB27 í átt að lóðarmörkum HB21.

Til viðbótar:

Undirrituð vill nýta tækifærið og koma á framfæri kvörtun þess efnis að Reykjanesbær hafi veitt leyfi til tvöfaldrar starfsemi daggæslu barna í bílskúr að HB27 til fjölda ára án þess að gefa íbúum á HB21 kost á að tjá sig um það í upphafi í grenndarkynningu. Íbúar á HB21 fengu ekki að tjá sig um leyfi sem Reykjanesbær gaf út til tvöfaldrar daggæslu á HB27 þrátt fyrir samliggjandi lóðarmörk á annars mjög litlum lóðum. Þessistarfsemi daggæslu barna í bílskúr og á lóð HB27 hefur skapað mikið ónæði fyrir íbúa á HB21.

Grenndarkynning ætti að gilda á aðliggjandi lóðum í hvívetna rétt eins og í þessu máli er varðar framkvæmdir sem og hvers konar starfsemi sem einhver hyggst hefja á aðliggjandi lóð sem hefur áhrif á hina.

Reykjanesbær, 14/10/2019

Virðingarfyllt,

Eydís Eyjólfsdóttir

Sæll Gunnar Kr. Ottósson.

Við Guðrún Ágústa Björgvinsdóttir og Sigmundur Guðmundsson synjum alfarið þessari umsókn.

Ástæður:

1. Fordæmisgefandi.
2. Það er starfsemi í bílskúrnum, daggæsla.
3. Rýrir verðgildi húsa í botnlanganum.
4. Útsýni tapast.
5. Í botnlanganum eru 6 hús og gatan er mjög þröng.
6. Teljum að stækkun upp á 61.5 fermetri passi engan veginn inn í þetta umhverfi.
7. Umferð oft erfið út af starfsemi, þ.e. daggæsla barna og oft erfitt að komast úr og inn í innkeyrslu okkar.

Þar af leiðandi synjum við alfarið þessari umsókn.

Kveðja Guðrún Ágústa Björgvinsdóttir og Sigmundur Guðmundsson, Heiðarból 31, 230 Reykjanesbæ.

Sent: miðvikudagur, 6. nóvember 2019 17:34

Subject: Heiðarból 27

Ég undirrituð Inga Brynja Magnúsdóttir íbúi í Heiðarbóli 33 geri ekki neinar sérstakar athugasemdir við umsókn Guðmundar Freys Valgeirsonar um stækkun á húsi við Heiðarból 27 sem fram kemur í bréfi sendu frá Reykjanesbæ 7.október 2019.

Ég lýsi þó yfir áhyggjum mínum um hvaða fordæmi þessi stækkun getur gefið öðrum íbúum í hverfinu. Þetta er frekar þröngt hverfi, 6 húsa botnlangar, allar lóðir frekar litlar og stutt á milli húsa. Ég get ekki hugsað mér að íbúar í húsunum við hliðina á mér eða í bakgarðinum fari í slíkar framkvæmdir, það myndi ég ekki samþykkja.

Ég geri ekki neinar sérstakar athugasemdir við þessa teikningu en get þó ekki samþykkt þetta.

Með bestu kveðju

Inga Brynja Magnúsdóttir 200169-5499

Heiðarból 33

856 1636

From: Anna Maria Hilmarsdóttir

mánudagur, 14. október 2019 13:39

To: Gunnar Kristinn Ottósson

Subject: Viðbygging Heiðabol 27

Eg eigandi að Heiðabol 25 samþykkti ekki þessa stækkun að mínum loðamörkum, tel að verulega se skyggt a okkur og einnig að það er nu þegar atvinnustarfsemi i bílskúrnum (dagmömmugæsla) og ekki er vitað hver tilgangur er með þessari viðbyggingu, og einnig er þetta fordæmisgefandi tel einnig að það se hreinlega verið að múra okkur her inni og minkar verðgildi a eigninni minni.

Kv Ari H Arason

Minnisblað skipulagsfulltrúa

Heiðarból 27 grenndarkynning - samantekt andmæla

Guðmundur Freyr Valgeirsson sækir um að reisa viðbyggingu við bílskúr og að bílskúr á Heiðarbóli 21, með lóðarmörkum Heiðarbóli 25, stækkun um 40m² og hæð þaks um 3.2m. Byggja tengigang milli húss og bílskúrs, stækkun um 6,5m². Yfirbyggt skyggni við aðalinngang lokað af og anddyri stækkað, stækkun um 15m². Heildar stækkun er um 61,5m² í samræmi við uppdrátt tækniþjónustu SÁ dagsettum 27.08.2019.

Erindið var fór í grenndarkynningu sem lauk 7. nóvember 2019. Fern mótmæli bárust.

Mótmælt er að:

1. byggingamagni á loð verði of mikið miðað við stærð á lóð og yfirbragð hverfissins.
 2. Byggt er of þétt að lóðarmörkum og að nærliggjandi bílskúr.
 3. Mótmælt er starfsemi daggæslu í húsinu og stækkunin verði til aukningar á þeirri starfsemi.
- Nýtingahlutfall fer úr 0,33 í 0,44 og byggt yrði þétt að lóðarmörkum Heiðarbóls 25 og upp að nærliggjandi eign við Heiðarból 21. Byggingaframkvæmdin og viðhald byggingarinnar krefst samkomulags við nágranna.
 - Starfsemi dagmæðra falla ekki undir umhverfis- og skipulagsráð.