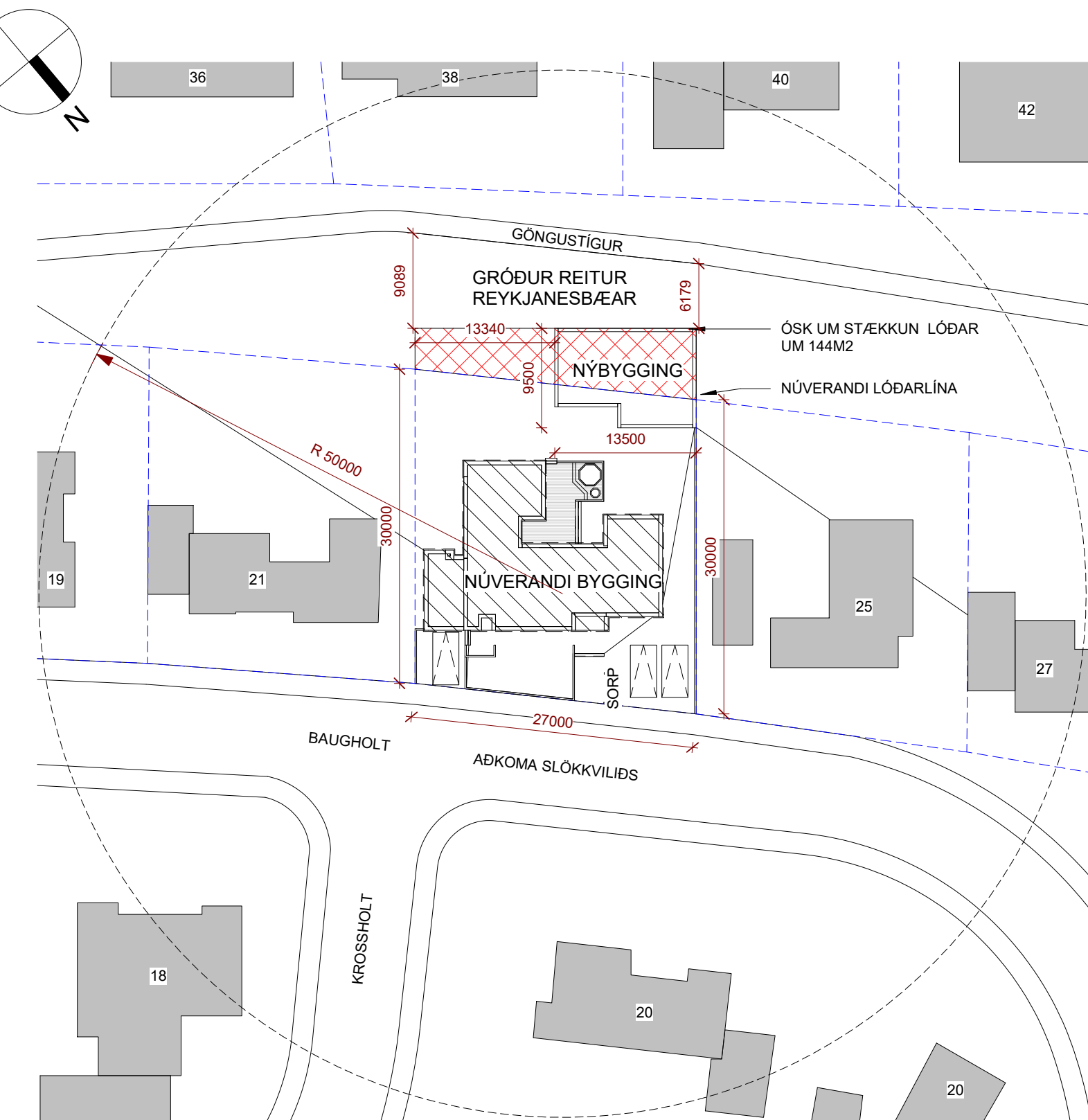
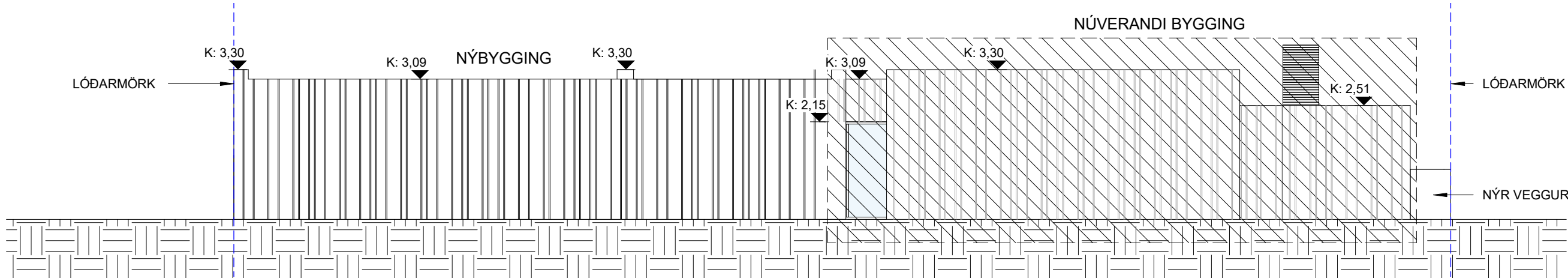
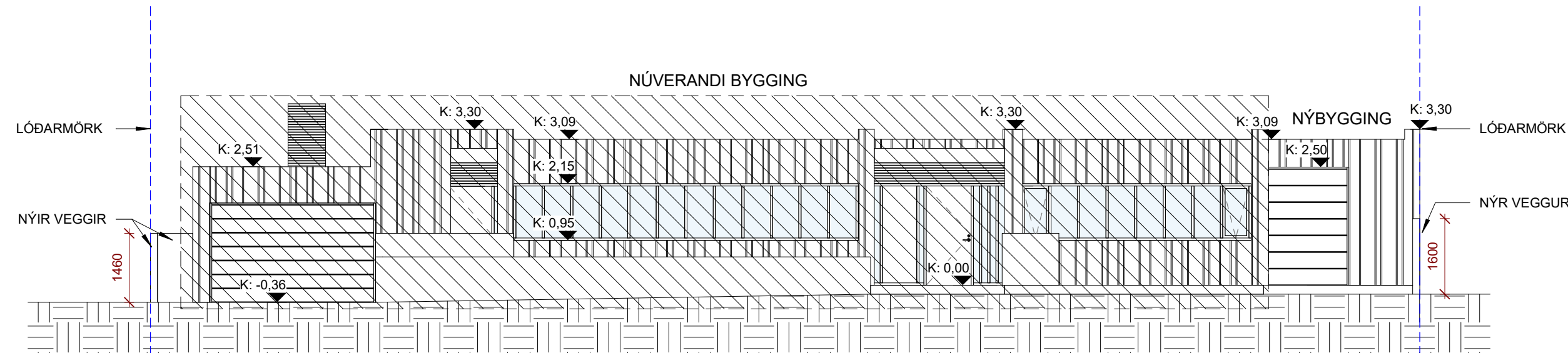




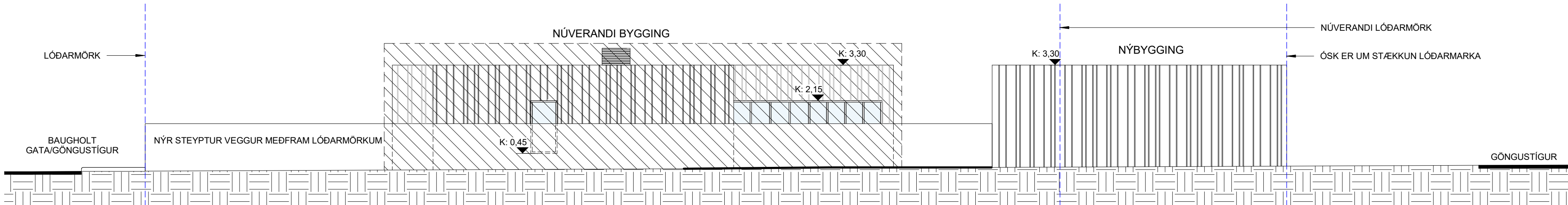
0. AFSTÖÐUMYND/LÓÐ
1 : 500



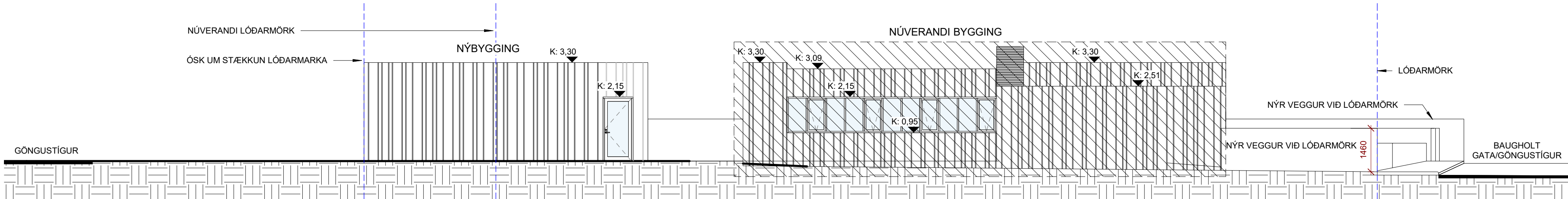
SUÐUR
1 : 100



NORDUR
1 : 100



VESTUR
1 : 100



AUSTUR
1 : 100

Öll mál eru í mm. Mælió ekki af teikningum. Öll mál athugið á staðnum. Osamræmi í teikningum og vafastríði skal tilkynna arkitektum strax.

Skýring :
Götuheiti og númer: Baugholt 23
Landnúmer: L126624
Slaggreinir: 2000-4-08030230
Matshúti(ar): 02

Helstu stærðir:
Núverandi hús er skráð - 239m²
Viðbygging sem sýst er eftir að byggja er 116 m² brúttó og 102,8 nettó m²
Samanlagt verður heildarstærð byggingarinnar 355 m²
Stærð lóðar: 810 m²
Ósk um stækkun lóðar: 144 m²
Heildar stærð lóðar: 954 m²
Nýtingarhlutfall: 0.37 eða 37% af lóð.
Fjöldi bílastæða (bílastæðabókhald): Reiknað er með 3 bílastæðum á lóð.

Almenn lýsing: Sött er eftir stækkun lóðar um 144 m² ásamt því að sött er um að byggja viðbyggingu á Baugholt 23. Í viðbyggingin mun vera bílskúr ásamt geymslu og mun viðbyggingin vera í sama stíl og í sömu hæð og núverandi bygging. Einnig er sýst eftir því að steypta veggja á lóðarmörkum vestan og austan megin við núverandi hús. Húsin munu einnig vera klædd að utan með svartri lóðrétti ál kasettu klæðningu ásamt lóðrétti lerk í við innganga.

Burðarvirki og einangrun viðbyggingar :
Sökkjar og gólfplata: Sökkjar munu standa ómeðhöndlaðir að utan.
100mm plötu einangrun.
Gólf og hæðarskúli: Gólfplata mun verða vélslipuð og lökkuð.
Útveggir: Veggir viðbyggingar munu vera byggðir upp með timbur einingum , einangrað með 150mm steinull milli stöða.
Þak: Þak mun vera byggt upp með timbur sperrum einangrað á milli sperra.

Frágangur og klæðningar (Flokkur):
Sökkjar: Sökkjar munu standa ómeðhöndlaðir að utan.
Gólf: Steypt plata mun verða vélslipuð og lökkuð.
Útveggir: Núverandi hús ásamt viðbyggingu munu verða klædd með lóðrétti svartri ál kasettu klæðningu ásamt því að vera með lóðréttu lerk klæðningum við innganga inn í eldra húsnæði.
Þak: Þak mun vera byggt í halla 1:40 og mun það vera klætt af með svörtum dök.

Litaval utanhúss: Litur á klæðningu mun vera Ral : 9004 ásamt ómeðhöndluðu lerk

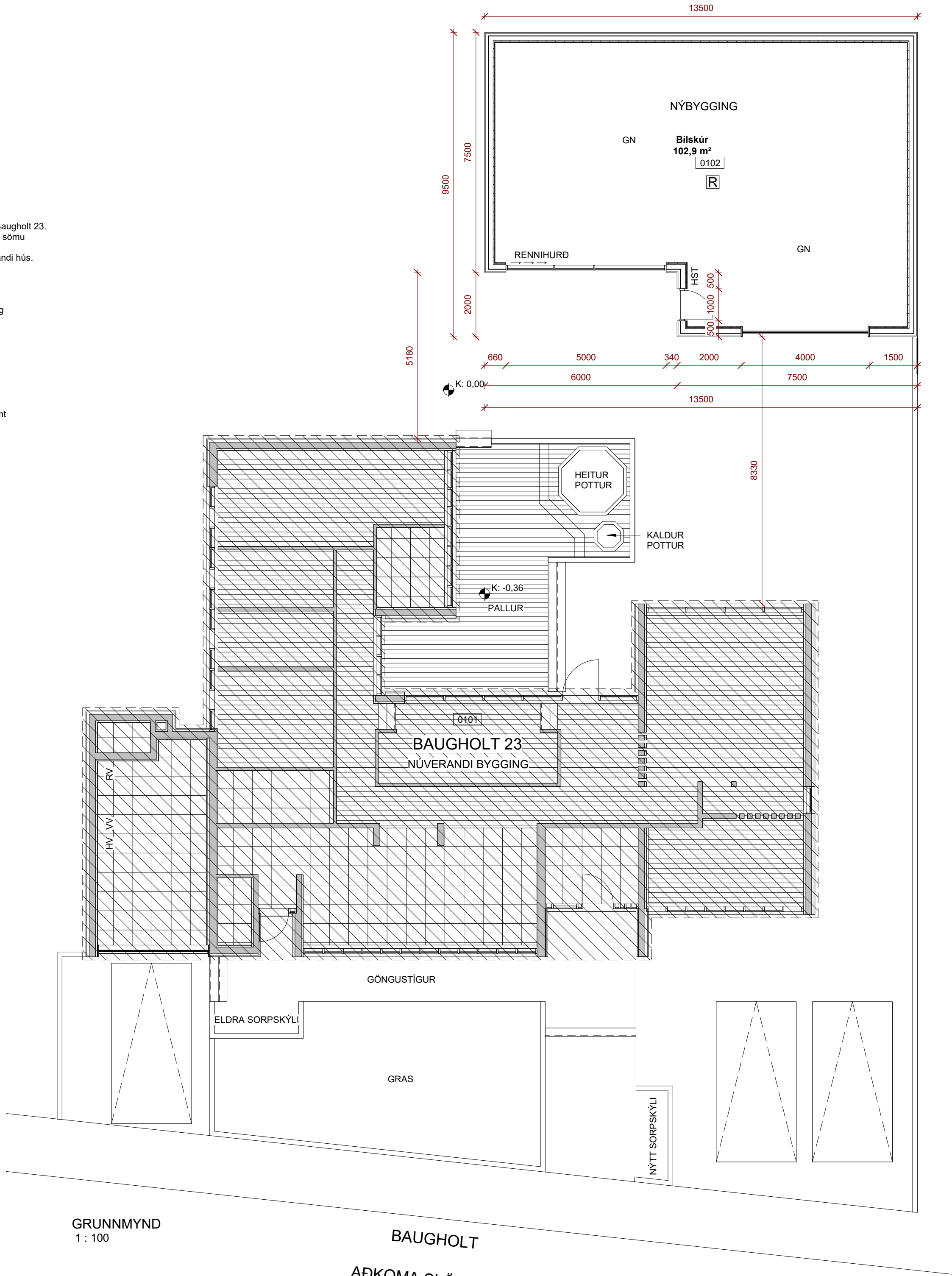
Gerð útihúða og glugga: Núverandi hús er með svörtum timbur gluggum og munu gluggar og hurðar vera í viðbyggingu vera í sama stíl og á núverandi húsi.

Upphitun : Viðbygging mun verða upphitað með gólfhita.

Loftræsing : Notast verður við náttúrulega loftræsingu.

Inntök og lýsing lagnaleiða: Notast verður við núverandi inntök sem eru stöð í bílskúr núverandi byggingar, allar nýjar lagnir munu verða lagðar rör í rör undir plötu.

Fráveitukerfi og spillifni : Fráveitukerfi núverandi hús er tengt inn á fráveitu kerfi Reykjanesbæar og mun það einnig eiga við um viðbygginguna.



GRUNNMYND
1 : 100

BAUGHOLT
AÐKOMA SLÖKKVILÐS

Upprunalegur hönnuður:

SKÝRINGARTEXTI:

GN Gólfniðurfall
HST Handslökkvitæki
HV Inntak Hitaveita
NF Þakniðurfall
RT Rafmagnstafía
RV Inntak Rafveita
VV Inntak Vatnsveitu

0101 Rýmiðnúmer.

GK:00.00 Gólfkoti.

GK:00.00 Gólfkoti.

RElxx/Elxx Brunaskil.

EW xx Takmörkun á hitageisla.

R Reykskjarni.

E12 30-CSm Hurð brunatákn.

UT Merktur útgangur.

ATH-Allt gler sem nær niður að gólf skal vera öryggsgler og uppbygging (Hert og/éða samlimt) aðlöguð aðstæðum.

2 ÚTGÁFA 2	30.08.2020	RS	RS
1 GRENNDAKYNNING	14.08.2020	RS	RS
Útg. Skýring/Þessing	Dags	Teknað	Virtuð

Pétur Óli Pétursson

VERKAUJI (EIGANDI)

Viðbygging

TEGUND VÉRIS

Baugholt 23

GATASTADSETNING

FYRIRSPURN

Afstöðumynd

Grunnmynd

Útlit

Skýring

LANDNÚMER: L126624

STADGR.: 2000-4-08030230

MHL: 01/02

MKV.: 1:100

BLADSTÆRD: A1

STOFNDAGUR: 30.07.2020

TEKNAD: RS

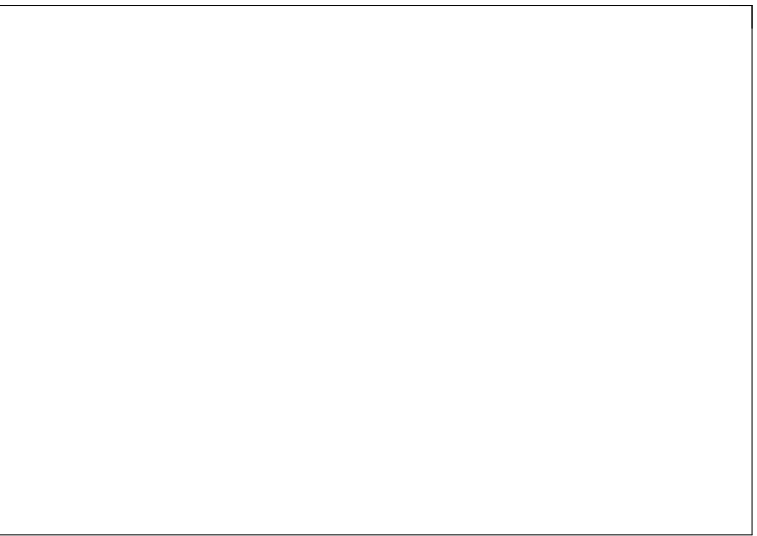
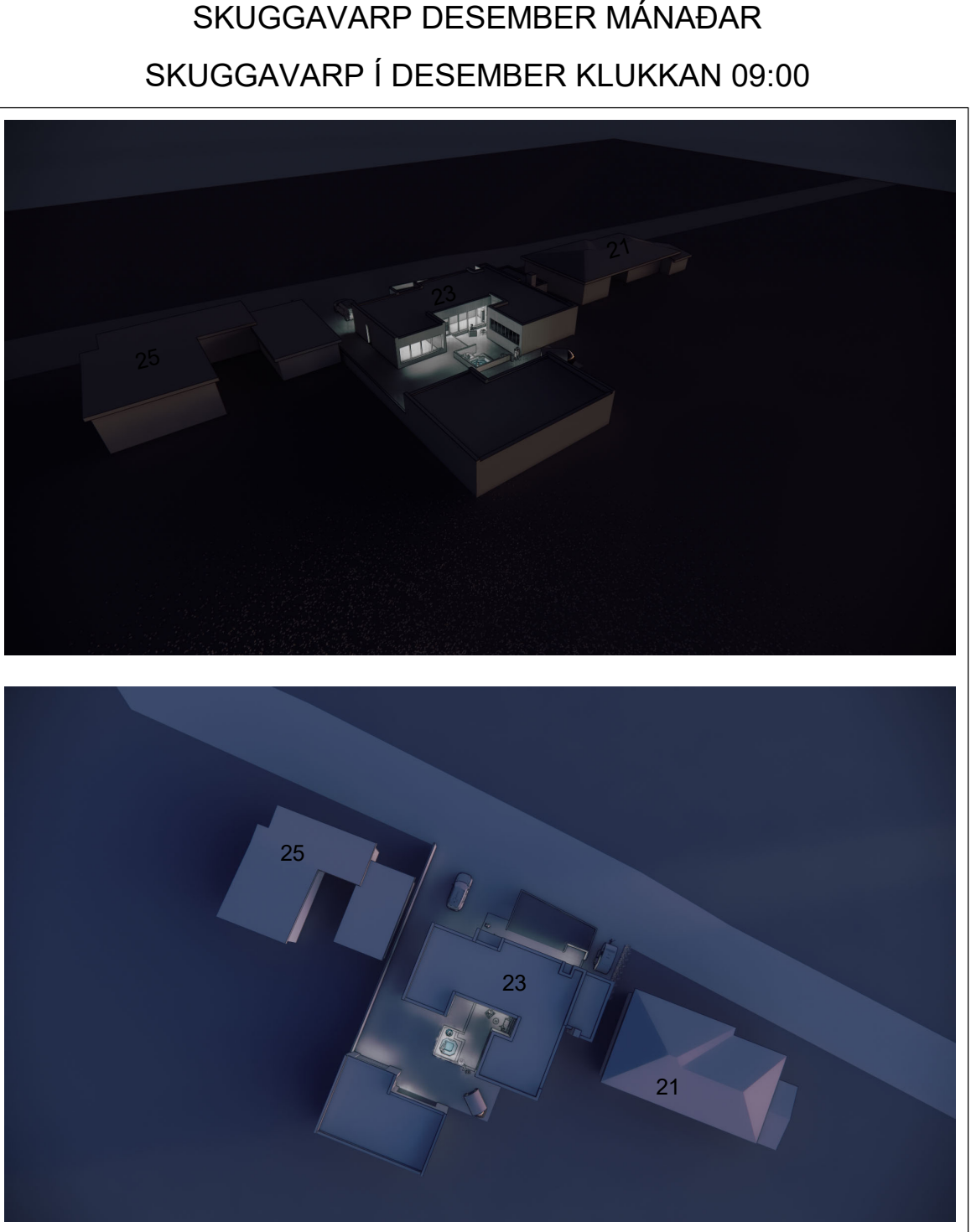
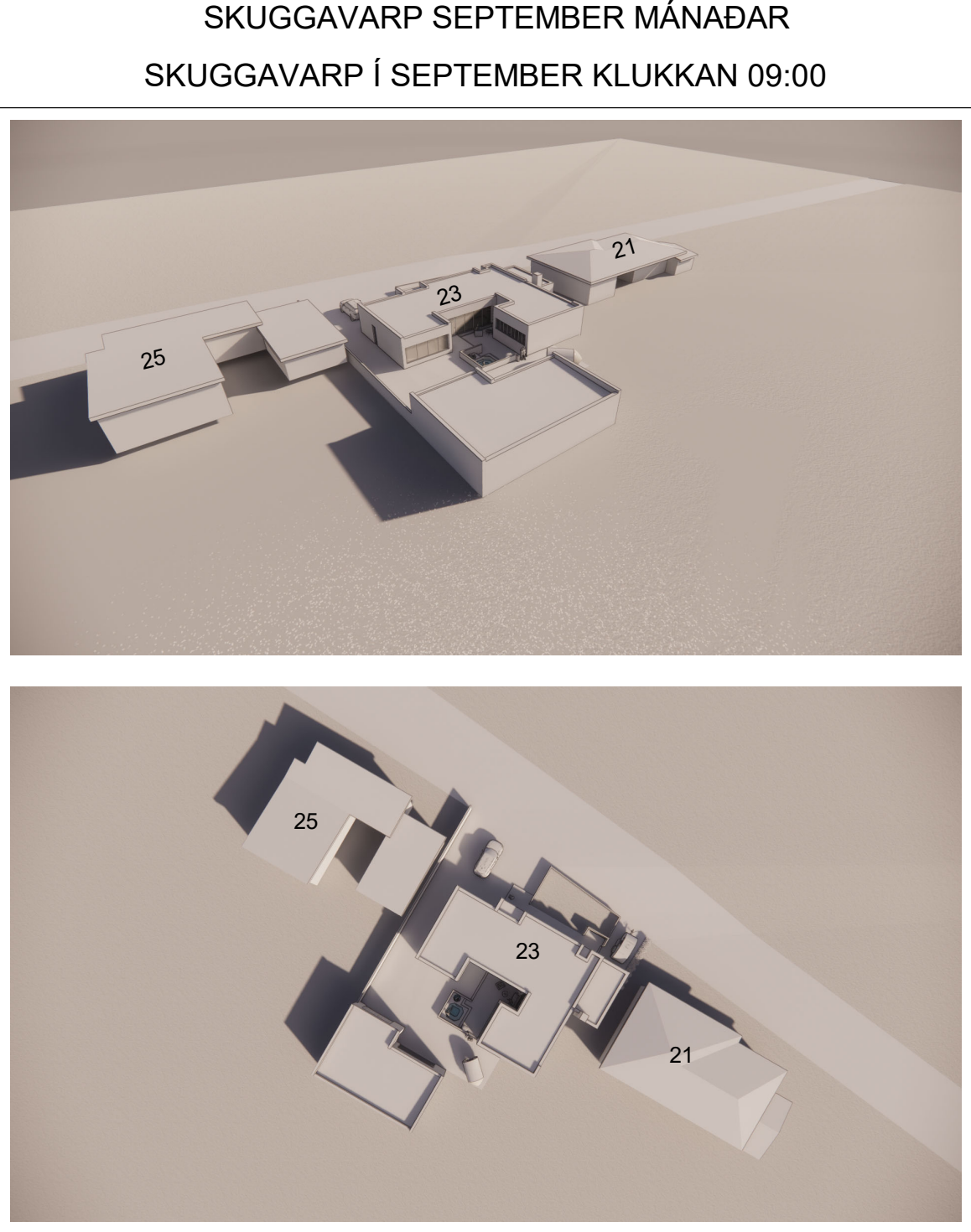
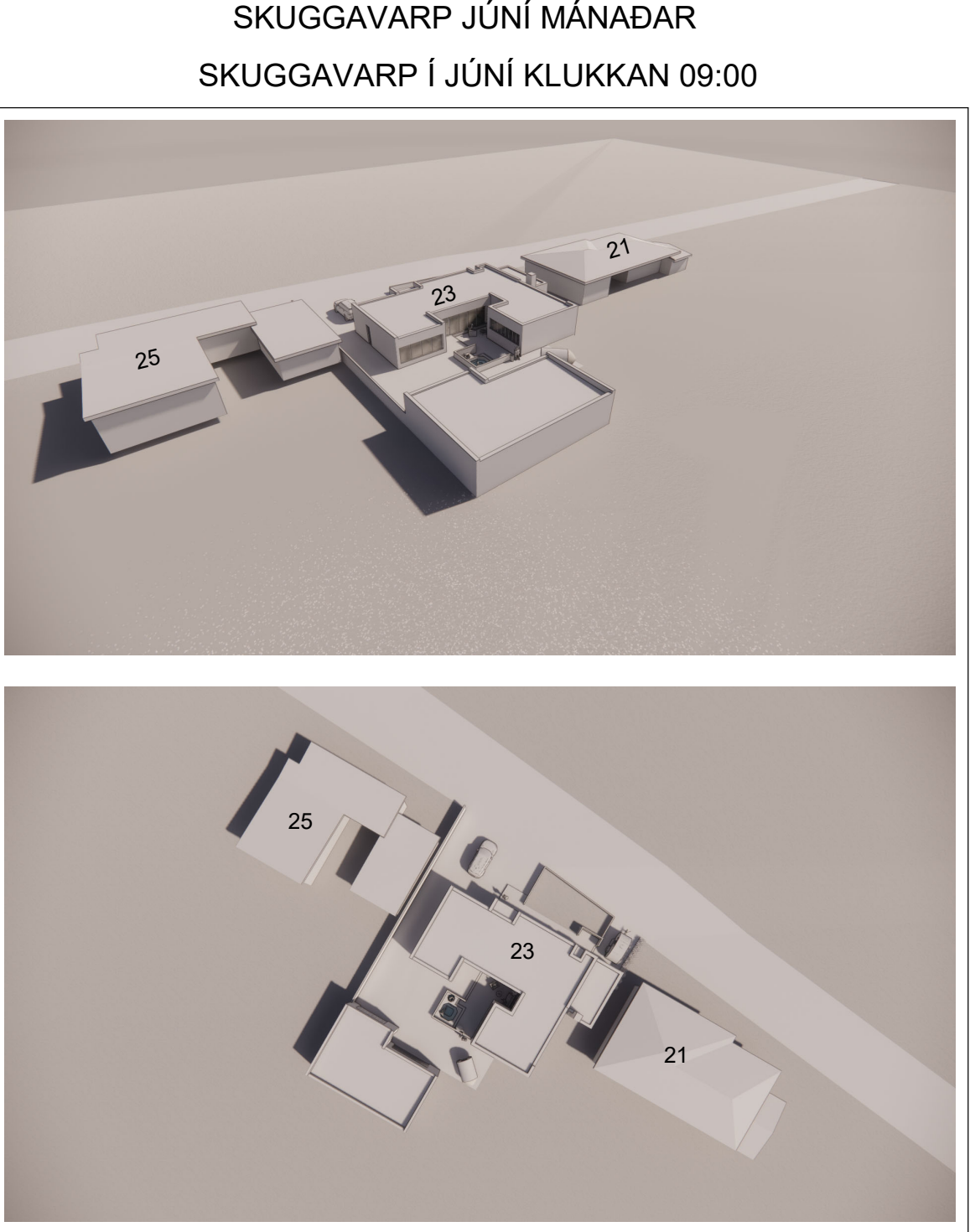
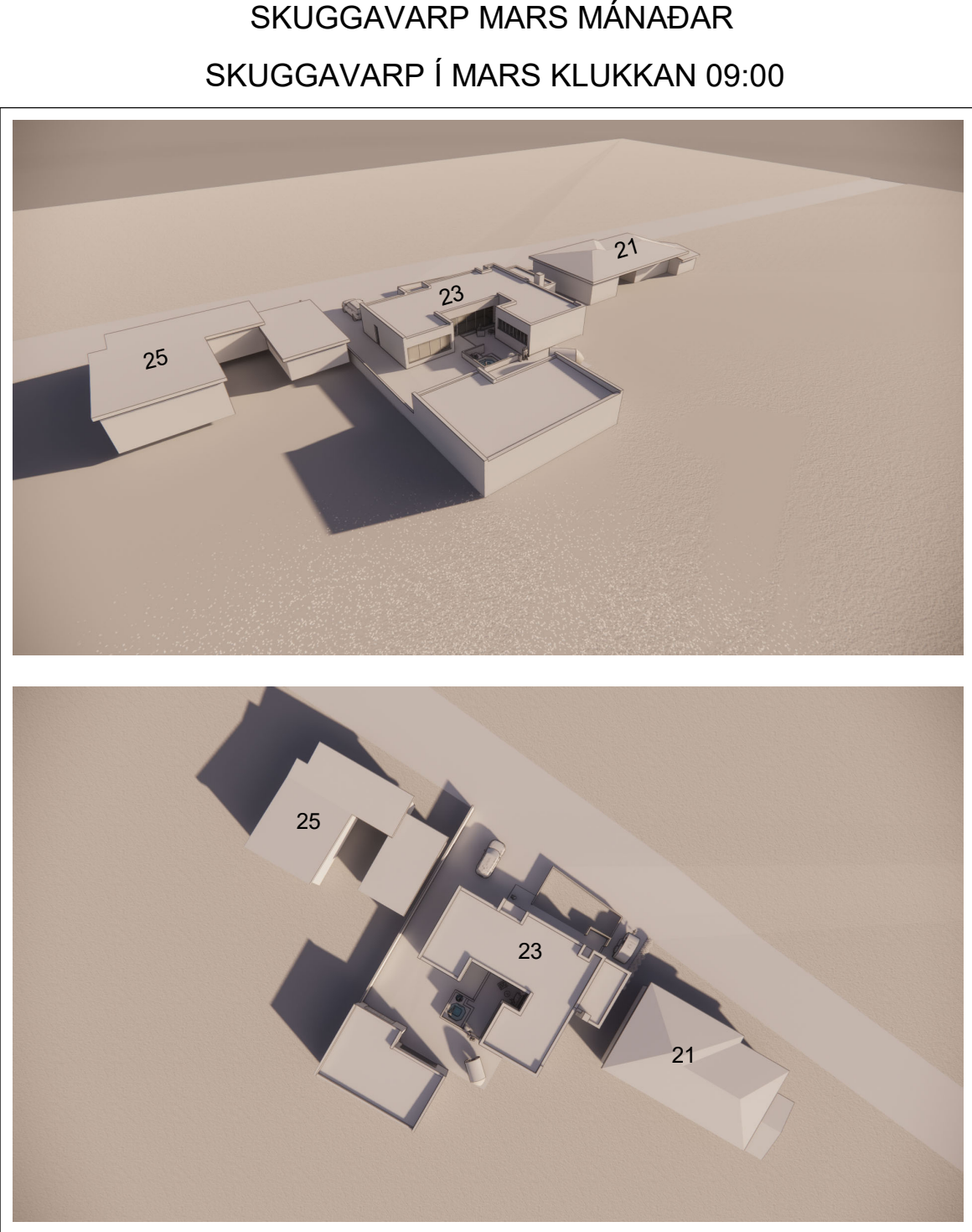
YFIRFARID: RS

Róbert Svavarsson
Kt : 190387-4109

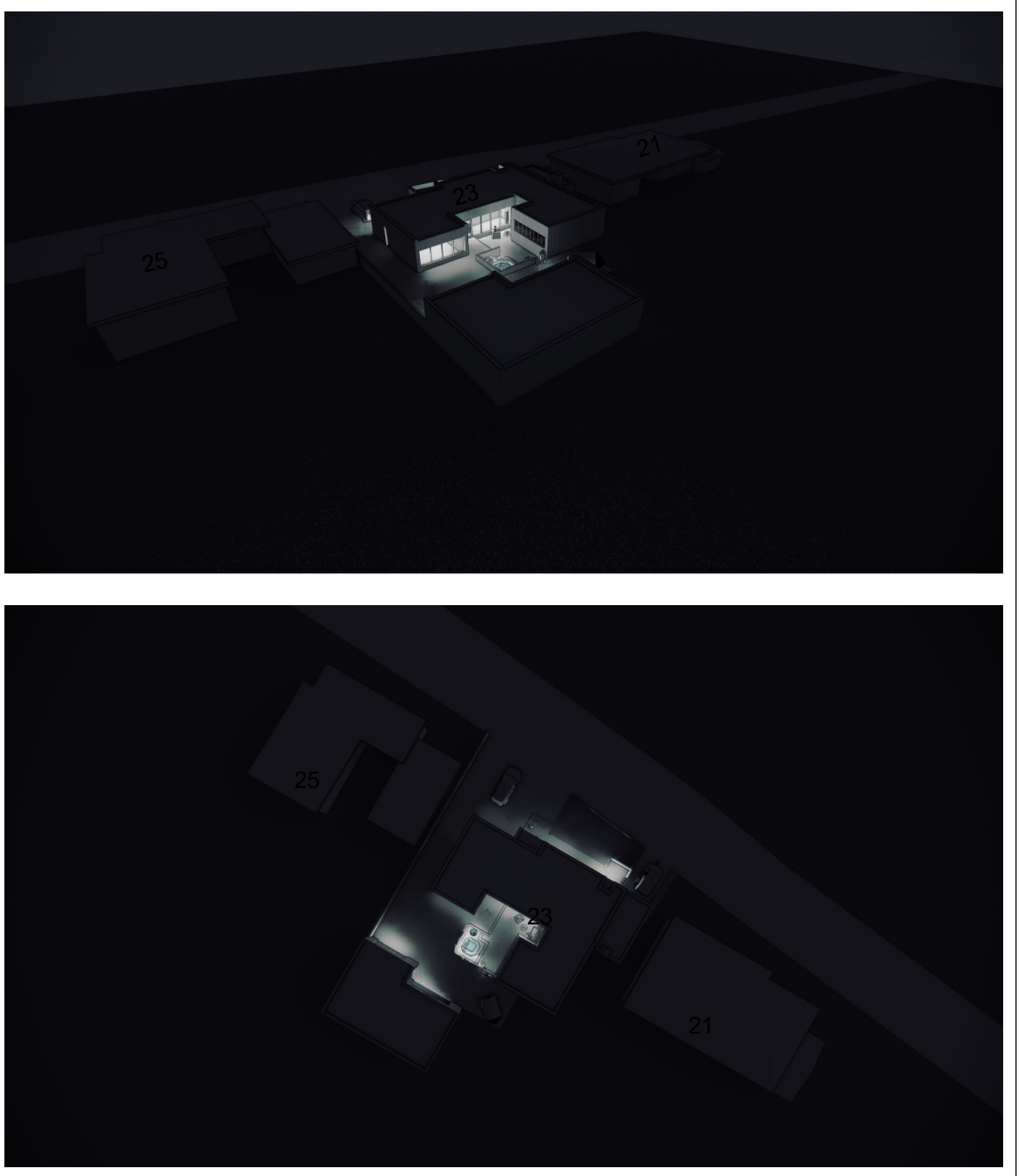
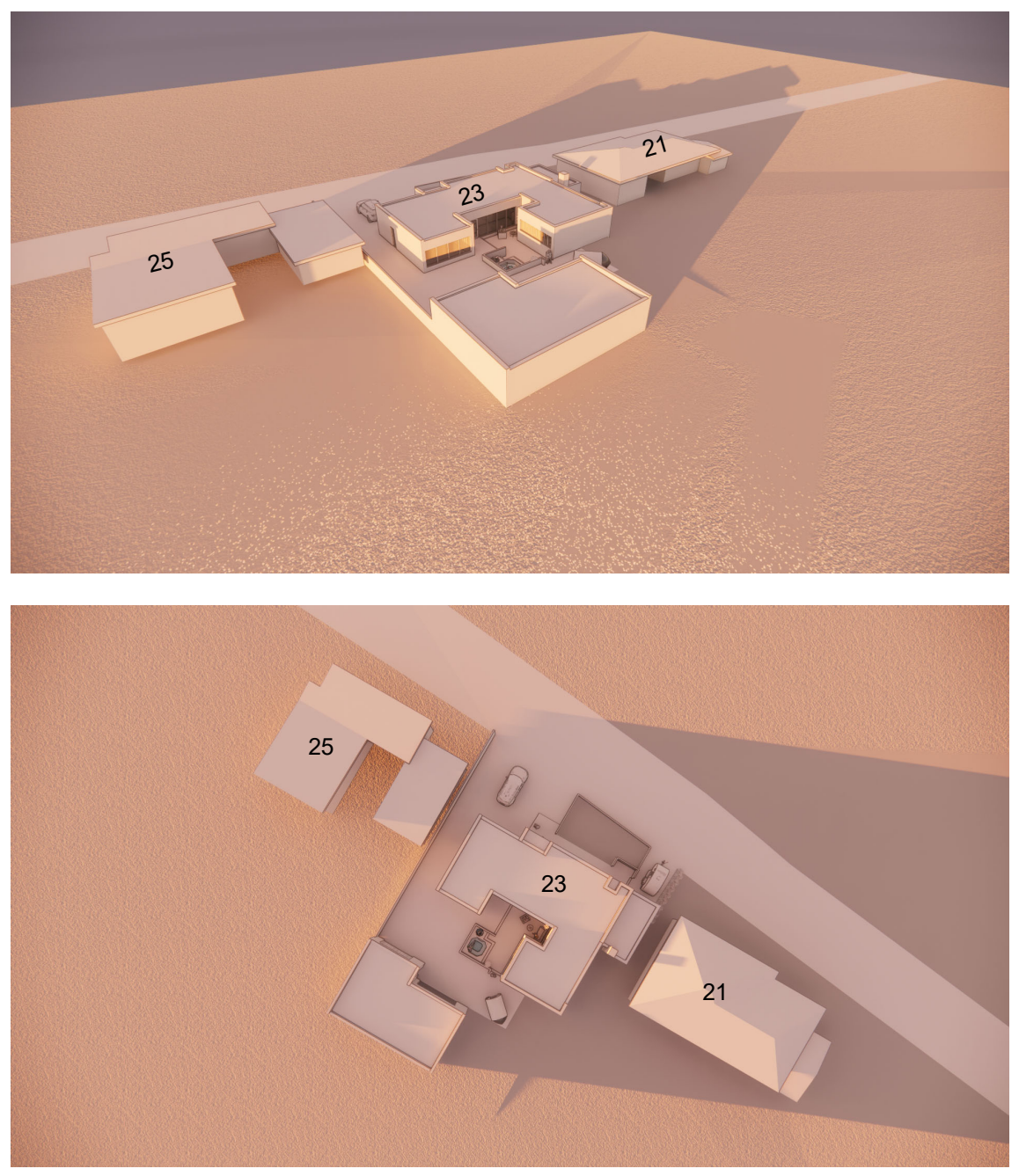
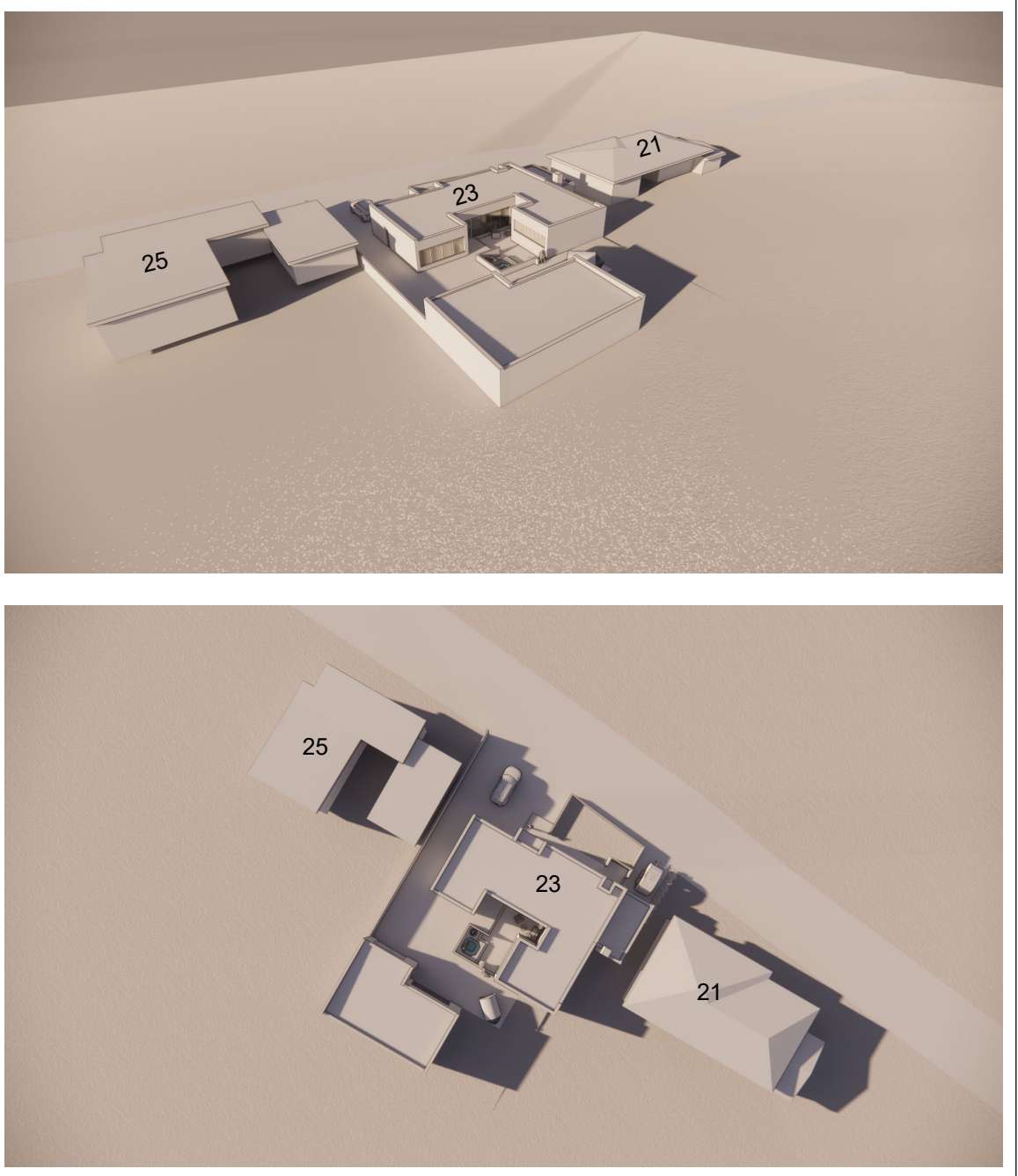
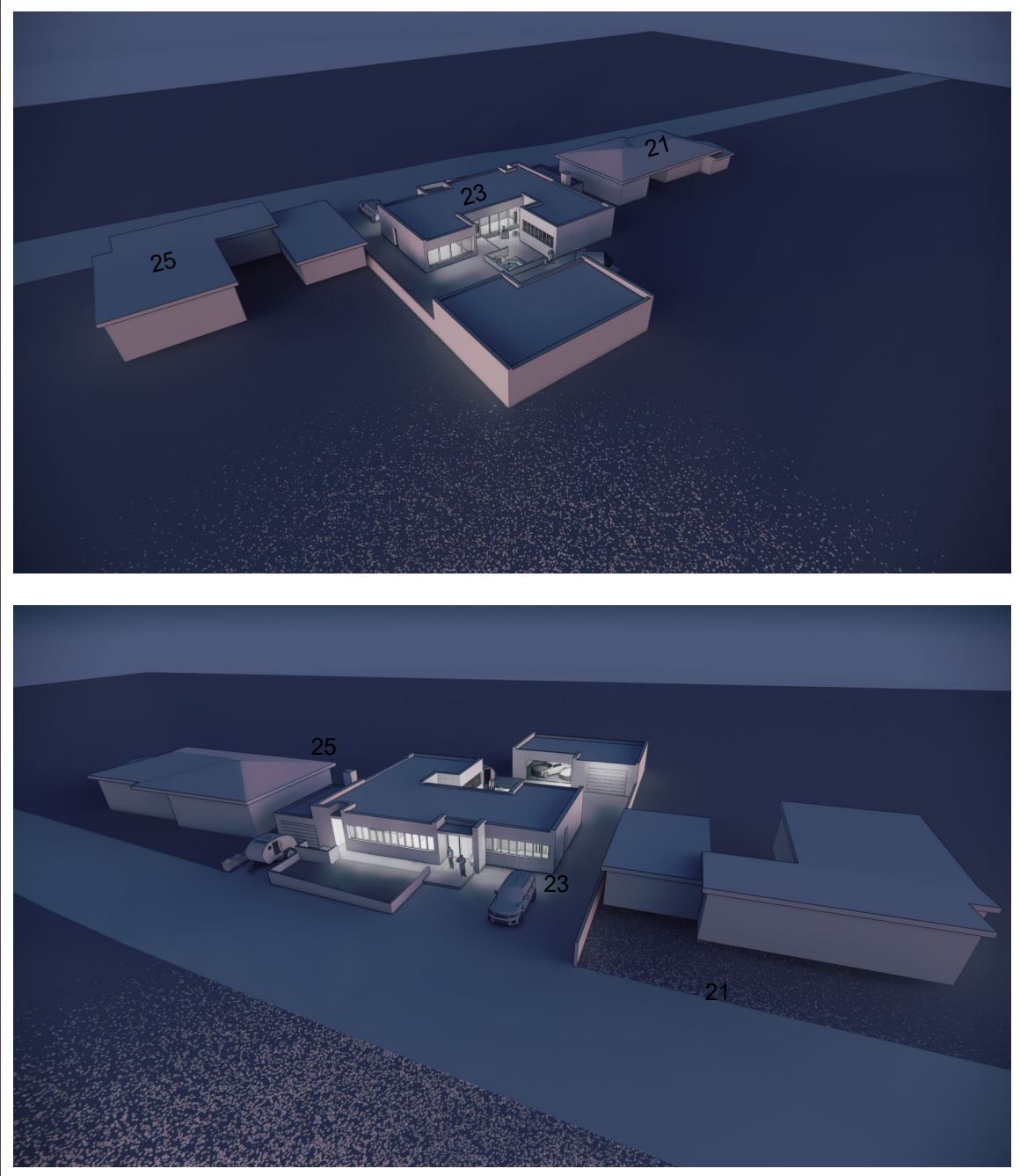
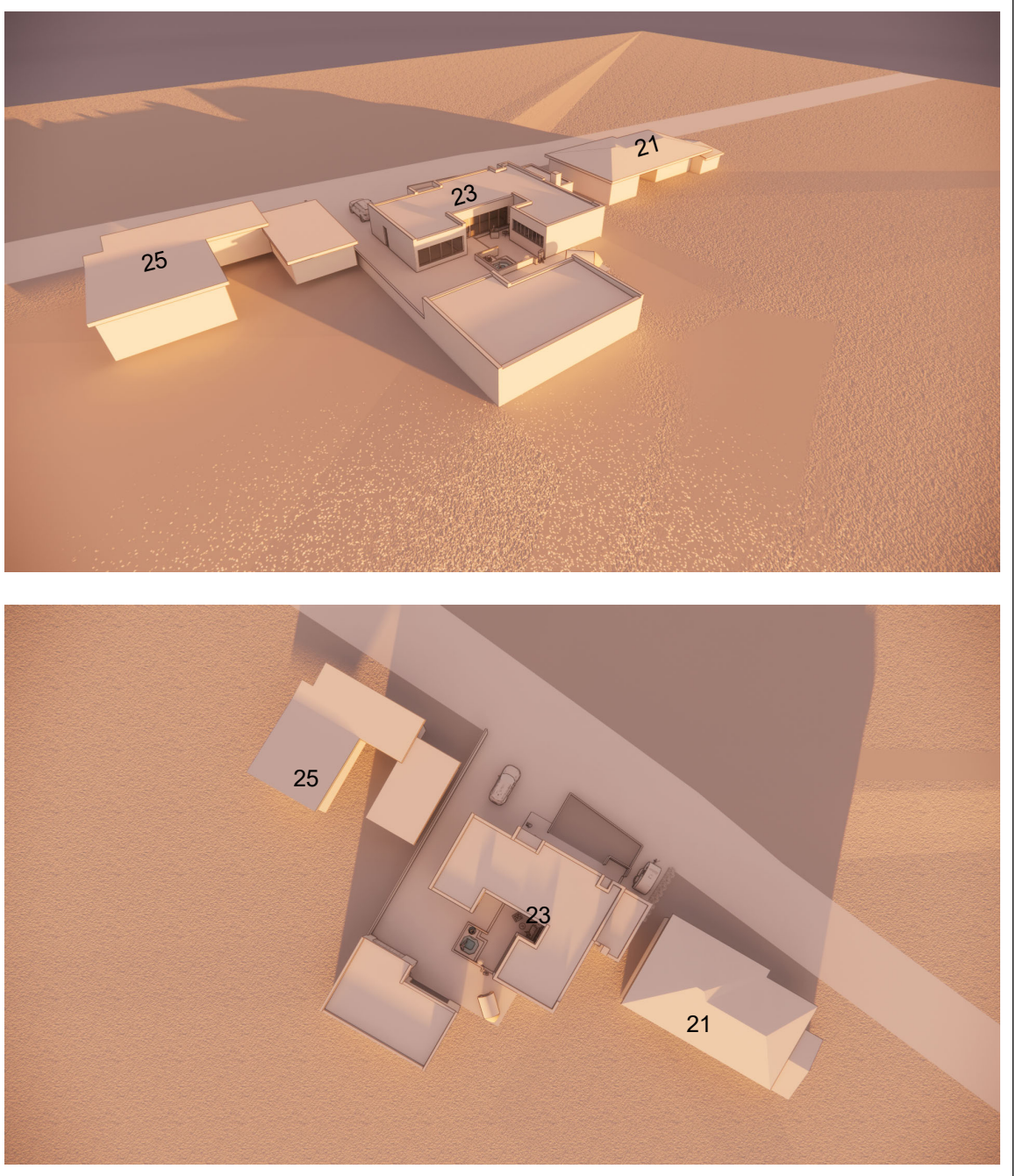
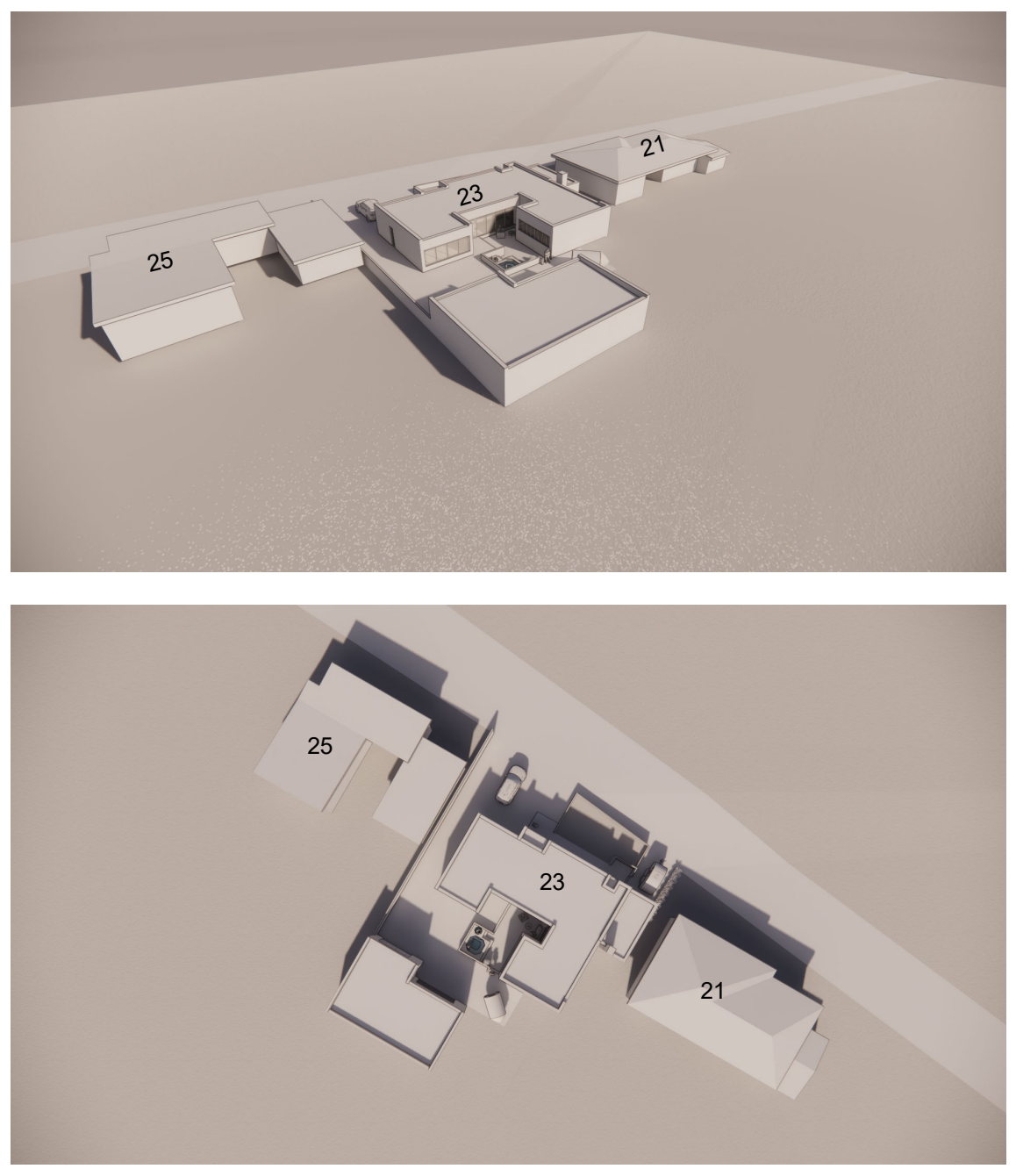
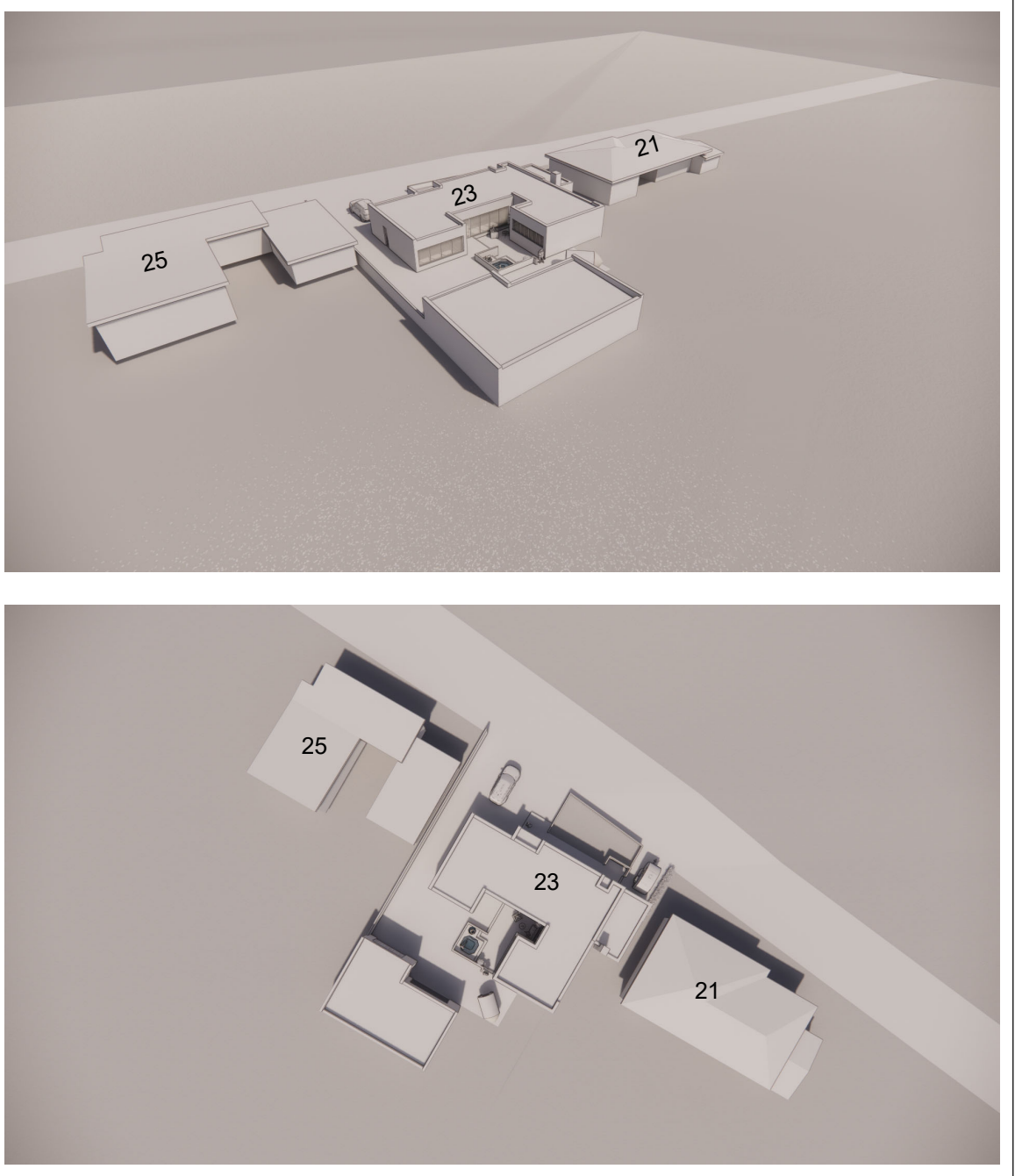
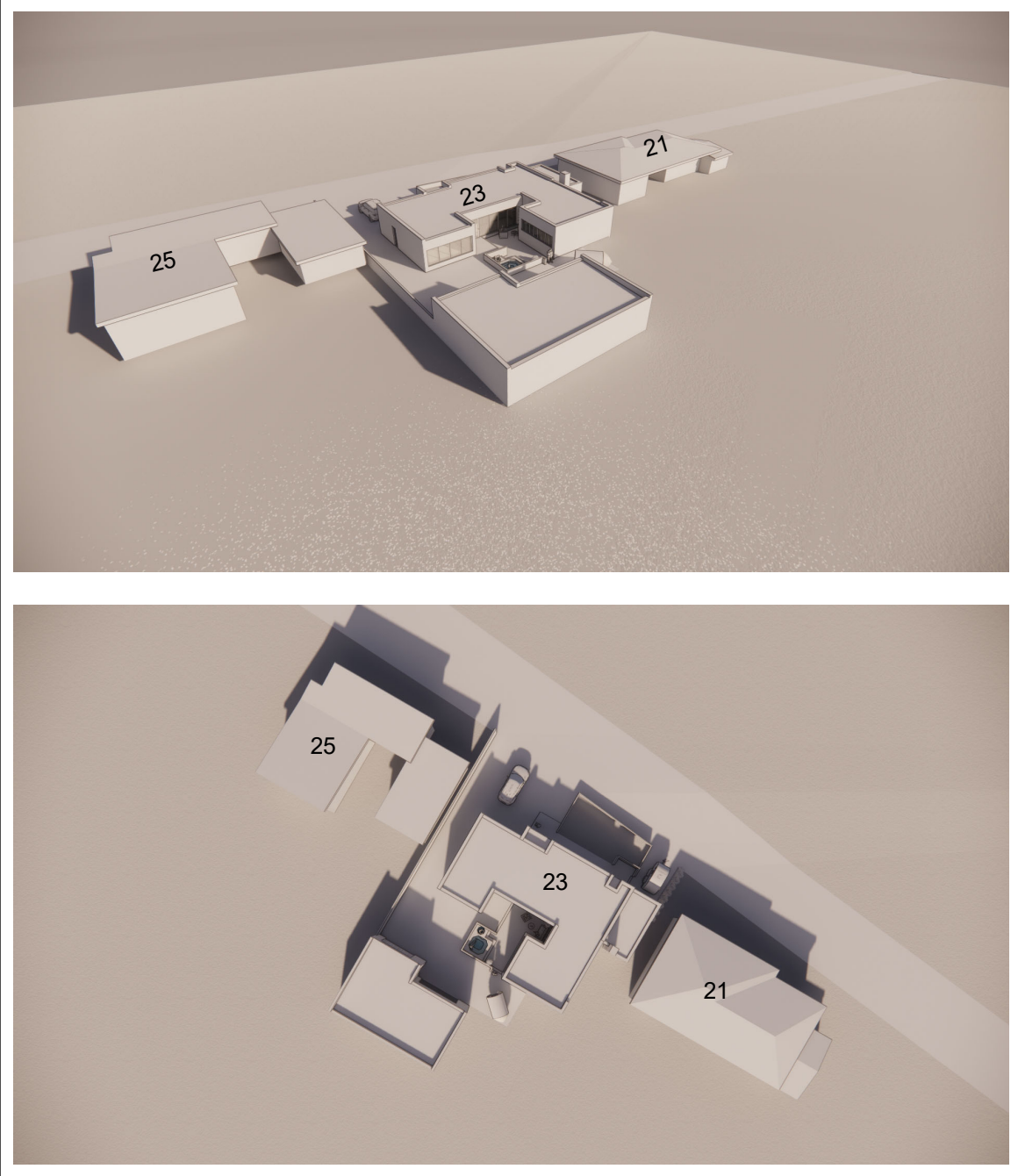
Róbert Svavarsson | Vólúas 14 | 260 Reykjanesbær | S: 778-0799 | robert.byg@gmail.com

Byggingafræðingur | Construction Architect

ÖLL AFNOT OG AFRITTUN TEKNINGAR AD HLUÐA EFTA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Upprunalegur hönnuður:



1. ÚTGÁFA 01	30.08.2020	RS	RS
Útg. / Skýring / Breyting	Dags	Teknað	Virtuð

Pétur Óli Pétursson
VERBODIÐ Í EIGANDI
Viðbygging
TEGUND VERKS

Baugholt 23
GATASTADSETNING

FYRIRSPURN
Skuggavarp

LANDNÚMÉR: L126624
STADGR.: 2000-4-08030230
MHL: 01/02
MKV: X
BLADSTÆRD: A1
STOFNDAGUR: 31.08.2020
TEIKNAD: RS
YFIRFARID: RS

VERKNR. RADNR. ÚTGÁFA

Hönnuður aðaluppdráttá og hönnunarstjóri

Róbert Svavarsson
Kt: 190387-4109

Róbert Svavarsson | Vólúds 14 | 260 Reykjaneshar | S: 776-0799 | robert.byg@gmail.com

Byggingafræðingur | Construction Architect

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AD HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál althugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafastíri skal tilkynna arkitektum strax.





LOFTMYNDRAR



30m

©Loftmyndir 2020 | Myndir frá: 2019, 2018

22

Athugasemdir við umsókn Péturs Óla Péturssonar og Lilju Valþórsdóttir um byggingu bílskúrs og lóðarstækkunar að Baugholti 23. Mál:2020080237

Síðustu árin hefur verið töluverð breyting á lóð Baugholts 23 hjá núverandi eigendum og hefur meðal annars verið útbúið bílastæði fyrir framan og meðfram húsi sem nær langt aftur fyrir bílskúr Baugholts 25 og fer inn fyrir lóðarmörk skv. lóðarteikningum. Undirritaður hefur ekki sent inn neinar athugasemdir við framkvæmdirnar enda haft gott aðgengi að lóðarmörkum og hlið bílskúrs ásamt því að vilja nýjum nágrönnum vel. Töluvert ónæði hefur þó skapast vegna þess hversu langt aftur bílastæðið nær en undirritaður hafði enga vitneskju um lengd bílastæðis/innkeyrslu fyrir þær framkvæmdir og því engin tækifæri til að gera formlegar athugasemdir við þær. Nú er svo komið að óskað hefur verið eftir því að byggja vegg á lóðarmörkum (sem er í raun mjög sérstakur þegar pláss til bílaumferðar í kjölfarið er skoðað, auk yfir 100 fermetra bílskúrs- og geymsluhúsnæði og því fyrirséð að enn meiri umferð muni verða um svæðið aftur fyrir húsin sem er samliggjandi sælureit fjölskyldunnar með tilheyrandi ónæði og mengun. Þetta myndi að auki hafa í för með sér töluverða rýrnun á möguleikum í uppbyggingu lóðar undirritaðs með tilliti til skuggamyndunar innan lóðar (sbr. teikningum í grenndarkynningu) og mögulegum breytingum á vindáhrifum sem slík stærð byggingar hefði í för með sér en núverandi svæði er gríðarlega skjólsælt vegna trjágróðurs sem hefur tekið töluverðan tíma að byggja upp (m.a. á lóðarmörkum). Einnig er samhliða þessu verið að óska eftir stækkun lóðar sem skapar fordæmi en nokkuð víst er að sambærilegar beiðnir, meðal annars frá undirrituðum, munu berast skipulagsfulltrúa ef heimiluð yrði slík stækkun til uppbyggingar.

Samantekt helstu athugasemda:

- Bílastæði að Baugholti 23 nær nú þegar of langt aftur fyrir húsnæði og skapar töluvert ónæði, hvergi á Baugholti eru dæmi um bílastæði sem ná bakvið hús og inn á lóð.
- Núverandi bílastæði/innkeyrsla nær inn fyrir lóðarmörk (sem þó truflar ekki undirritaðan svo framarlega sem lóðarmörk aftur fyrir bílskúr séu virt)
- Veggur á lóðarmörkum Baugholts 23 og Baugholts 25 á teikningu er sérkennilegur m.t.t. raunverulegra aðstæðna
- Fyrirhuguð framkvæmd hefur í för með sér töluverð neikvæð áhrif á núverandi lóð og framtíðarmöguleika á uppbyggingu lóðar að Baugholti 25 sökum skuggavarps og mögulegs áhrifs vinds inn á nærliggjandi lóðir í afar skjólmiklu umhverfi vegna uppræktunar á trjám og gróðri.
- Bílskúr af slíkri stærðargráðu á lóðarmörkum rýrir verulega útsýni og varpar miklum skugga á lóð Baugholts 25 og rýrir þannig lífsgæði og verðmæti fasteignar undirritaðs.
- Mjög erfitt er að átta sig á áhrifum framkvæmda á gróður og græn svæði í þeim teikningum sem bárust í grenndarkynningu en viðkomandi svæði er ræktað upp m.a. með trjágróðri sem tekur töluverðan tíma að rækta upp og veitir töluvert skjól.
- Samþykkt á stækkun lóðar ásamt aukningu á byggingarmagni skapar fordæmi sem klárlega fleiri myndu nýta sér, þ.m.t. undirritaður, þar sem aðstæður Baugholts 23 og Baugholts 25 aftan lóðarmarka eru sambærilegar.
- Framkvæmdin hefur í för með sér mikla röskun og ónæði á byggingartíma í mjög rótgrónu svæði

Virðingarfyllst,

Gudfinnur Schamsson Anna S. Halldórsd.

Eigendur Baugholts 25

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Björg Sigurðardóttir <bjorgljosa@gmail.com>
Sent: fimmtudagur, 8. október 2020 14:16
To: Gunnar Kristinn Ottósson; Jökull Einarsson
Subject: Grendarkynning vegna Baugholts 23

Berist til þeirra sem við á.

Athugasemdir vegna fyrirhugaðrar stækkunar á lóð við Baugholt 23 og nýbyggingar á lóðinni.

Fyrir það fyrsta vil ég gera athugasemd við að byggingin sem ætluð er á lóðinni er ýmist kölluð viðbygging (á uppdrætti) eða bygging, sjá grenndarkynningu. Bygging sem ekki tengist aðalhúsi, eða annarri byggingu, getur ekki verið viðbygging.

Í öðru lagi: Það þarf að taka tillit til stærðar bygginga á byggingarreit og er mér til efs að þessi stærð bygginga á lóðinni sé innan löglegra marka. Að byggja hús til viðbótar við það hús og bílskúr sem nú er fyrir, af þessari stærð, sem gæti samræmst 3-4 herbergja íbúð í fjölbýlishúsi er ekki raunhæft. Þarf tvo bílskúra við þetta hús?

Í þriðja lagi: Gert er ráð fyrir að komast með bíla í gegn um þröngt sund, meðfram íbúðarhúsi. Sýnist það vera hæpið á venjulegum sumardegi, hvað þá yfir veturinn í snjó og hálku.

Hlýtur því að koma manni í hug að þetta eigi að vera annað og meira en bílskúr og geymsla. Enda er þetta 116 brúttó fermetra bygging, eða tæplega helmingur af stærð núverandi byggingar á lóðinni. Yrði þá stærð bygginga á lóðinni 355 fermetrar eins og segir á teikningu. Er það eðlilegt og í samræmi við önnur hús í hverfinu?

Í fjórða lagi: Getum við búist við að leyfi verði gefin fyrir stækkun húsa við Baugholt og næstu götur og þessi beiðni sé undanfari þess? Að gert verði ráð fyrir að húsin í hverfinu hafi tvo "bílskúra" og annan þeirra af þessari stærð?

Í fimmta lagi: Má einnig gera ráð fyrir að beiðni um stækkun lóðar og fjölgun bygginga á lóðum verði fordæmisgefandi?

Svar óskast

Með vinsemd fyrir hönd eigenda Efstaleitis 34, 230 Reykjanesbæ

Björg Sigurðardóttir

b.t. Skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar
Reykjanesbær
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Efni: Athugasemdir v. umsóknar um nýbyggingu við Baugholt 23.

Með umsókn Péturs Óla Péturssonar, kt. 240976-3239 og Lilju Valþórsdóttir, kt. 050474-4889, er óskað eftir leyfi til að reisa nýbyggingu að stærð 116fm og stækka lóð um 144fm til að koma nýbyggingu fyrir á lóð við Baugholt 23.

Þó ekki sé um nýbyggingu að ræða sem er hærri en núverandi byggingar hefur umrædd nýbygging í för með sér röskun fyrir aðra íbúa sökum staðsetningar. Nýbyggingin myndi standa útfyrir núverandi lóðarmörk Baugholts 23 og nær göngustíg sem liggur milli Baugholts og Efstaleitis. Sú staðsetning myndi hafa í för með sér töluverða breytingu á ásjón hverfisins frá núverandi mynd. Það dæmi sem tekið er fram í kynningunni varðandi bílskúr við Háaleiti er annars eðlis þar sem sú bygging stendur við/á lóðarmörkum og fer ekki útfyrir þau líkt og óskað er eftir hér. Ásjón hverfisins og göngustígs er allt önnur ef bygging stendur orðið út fyrir þau lóðarmörk sem gerð voru ráð fyrir á deiliskipulagi. Þar að auki teljum við þessa breytingu vera í andstöðu við stefnu Reykjanesbæjar um að stuðla að aðlaðandi umhverfi og að opin svæði haldi sinni nátturlegri ásjón. Teljum við það því ekki gott fyrir umhverfið og hverfið að nátturulegt svæði sé látið eftir til nýbyggingar í eins rótgrónu hverfi og Baugholts og Efstaleitishverfið er. Fylgiskjal með umsókninni varðandi leyfi fyrirverandi eiganda Baugholts 23, Vilhjálms Þórhallssonar, um afnot af landspildu var ekki hugsað undir byggingu heldur til að hlúa að þessari landspildu og gæta að náttúru þess.

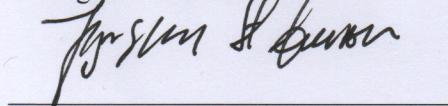
Að öllu þessu sögðu þá eru það eftirfarandi atriði sem við viljum koma á framfæri:

- Í fyrsta lagi er verið að breyta ásjón hverfisins töluvert með þessari tillögu
- Öðru lagi hefur nýbygging í för með röskun fyrir núverandi íbúa bæði að meðan framkvæmdum myndi standa og sömuleiðis eftir að þeim lyki.
- Þriðja lagi teljum við þetta vera í andstöðu við stefnu Reykjanesbæjar um opin svæði að gefa eftir land í jafn rótgrónu hverfi og Holtahverfið er undir nýbyggingu.
- Fjórdða lagi myndi slík bygging fela í sér fordæmi sem gæti verið skaðleg fyrir heildarásjón hverfisins og ekki í anda góðs deiliskipulags ef fleiri myndu óska eftir lóðaraukningu með það að markmiði að byggja að og útfyrir núverandi lóðarmörk.
- Fimmta lagi teljum við að samningur Vilhjálms Þórhallssonar hafi snúist um gróðurækt umsjón með landi en ekki til nýtingar undir byggingu.

Af öllu þessu virtu verður að teljast ljóst að það óhagræði sem fylgir þeim breytingum sem óskað hafi verið leyfi fyrir hafi veruleg áhrif á íbúa og ásjón götunnar. Fordæmið sem þetta myndi skapa og ef fleiri myndu óska eftir leyfi fyrir slíkum breytingum myndi hafa alvarlegar og varanlegar afleiðingar fyrir hverfið.

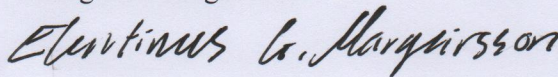
Virðingarfyllst,

f.h. eigenda Efstaleitis 44

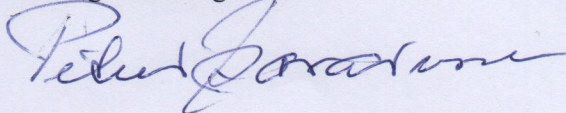


Fh. eigenda Efstaleitis 42

fh. eigenda Baugholts 29



fh. eigenda Baugholts 27



fh. eigenda Efstaleitis 40

fh. eigenda Efstaleitis 38

fh. eigenda Efstaleitis 36

Dagfríður Arnard.

fh. eigenda Efstaleitis 34

Pjetur Gíslason

fh. eigenda Efstaleitis 32

Brynn Myrte

fh. eigenda Efstaleitis 30

Þórunn Þórida.

fh.. eigenda Efstaleitis 28

Halla Tómasdóttir

fh. eigenda Baugholts 25

fh. eigenda Baugholts 21

fh. Baugholts 19

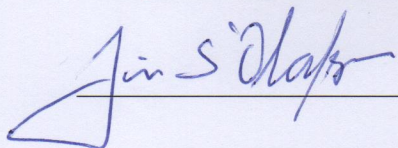
fh. eigenda Baugholts 17

fh. eigenda Baugholts 15

fh. eigenda Baugholts 13

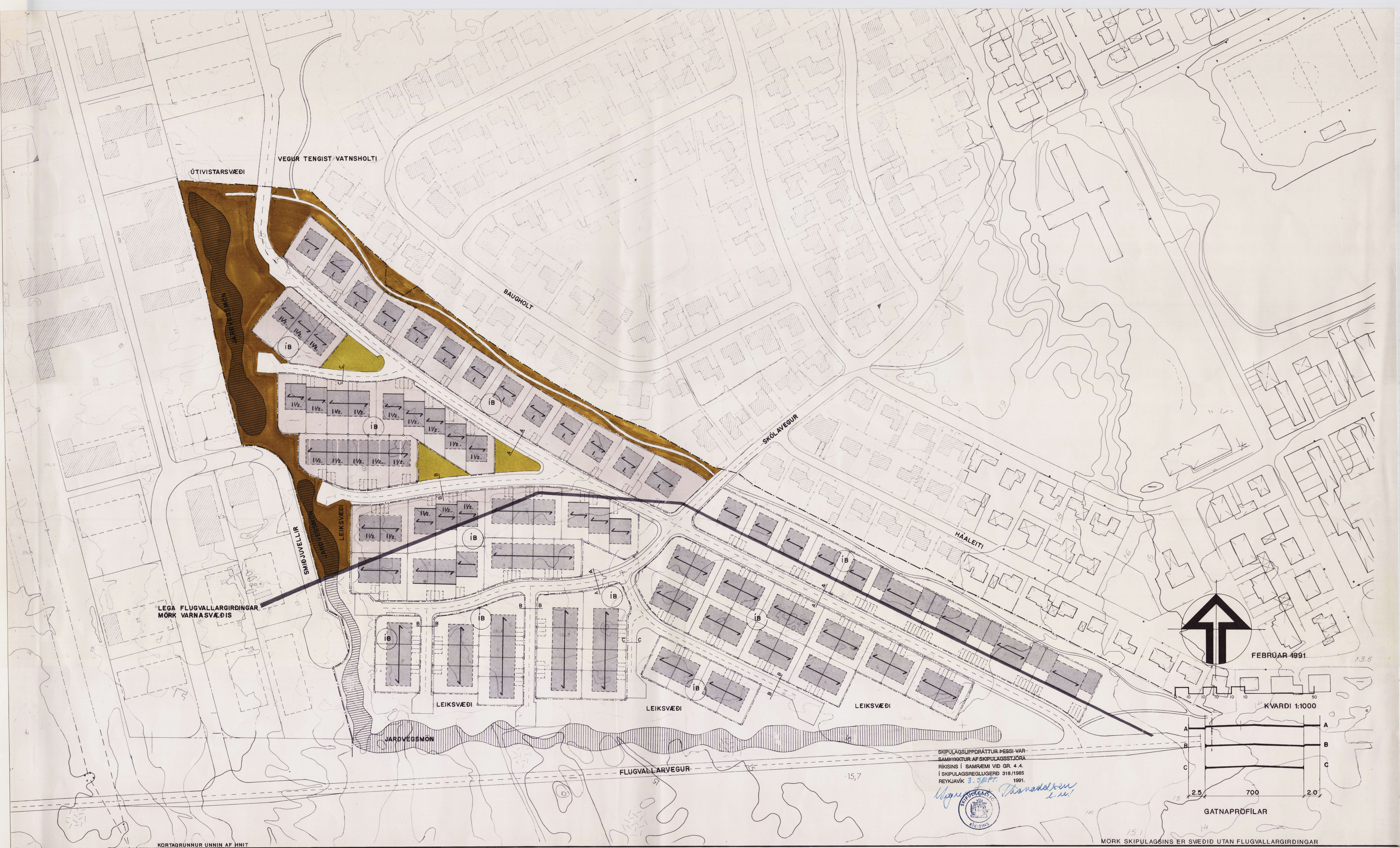
fh. Eigenda Baugholts 11

fh. eigenda Efstaleitis 26



fh. Eigenda Efstaleitis 24

fh. eigenda Baugholts 9



KORTAGRUNNUR UNNIN AF HNIT

DEILISKIPULAG

FYRIR KVOSINA SUNNAN VIÐ BAUGHOLT OG HÁALEITI

SAMÞYKKT Á FUNDI SKIPULAGSNEFNDAR KEFLAVÍKUR ÞANN, 7. mars 1991

Árni Níelsi Vilhj.

SAMÞYKKT Á FUNDI BÆJARSTJÓRNAR KEFLAVÍKUR ÞANN, 20. ágúst 1991

Blasíus Guðmundsson

--- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

--- MÖRK IBÚDALÖÐA

IB IBÚDASVÆÐI

I, II, HÆDIR HÚSA

BYGGINGAREITUR

BINDANDI BYGGINGALINA

BÍLAST/EDI

STEFNA MÆNIS

TEKNISTOFAN

ORK

HAFNARGATA 90, 230 KEFLAVÍK

HARALDUR VALBERGSSON
KRISTINN RAGNARSSON
SÍMÍ 4140