Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæ

Gunnar Kr Ottosson

Njarðvík 6.apríl 2021

Sæll

Fengum erindi frá þér varðandi umsóknar BHC Fasteigna ehf um framkvæmdir við Hólagötu 39.

Samkvæmt erindinu er óskað eftir að bæta við einni hæð ofan á húsið og þar með gera það að þríbýli, einnig að byggja ca 38 fm bílskúr sunnan við húsið sem liggja mun við innkeyrslu okkar að Hólagötu 41.

VIÐ MÓTMÆLUM ALGJÖRLEGA BYGGINGU BÍLSKÚRS VIÐ INNKEYRSLU OKKAR þ.e AÐ REYSA TÆPLEGA 23FM VEGG SAMHLIÐA INNKEYRSLUNNI RÚMLEGA 9 METRA LANGAN

Veggur þessi mun hafa veruleg áhrif á notkunnarmöguleika okkar á innkeyrslu að húsi okkar þar sem bæði vindáhrif og snjósöfnun mun gera innkeyrsluna ónothæfa.

Í sunnan og suðaustan áttum sem ekki eru óalgengar en það er ekkert sem brýtur upp vindin (snjóinn) þar sem við erum fyrir opnu svæði. Myndast miklir sviftivindar og gera það að verkum að oft á tímum er mikil hætta á skemdum á bílum og erfiðleika við aðalinngang okkar nú þegar við þessar aðstæður.

Girðing sem reist var án okkar samþykkis hefur haft slæm áhrif vegna hæðar og er hún þó gisin.

Spurningar vakna einnig um hvað nýtingarhlutfall lóða má vera, og einnig hvaða kröfur eru gerðar um bílastæði fyrir þriggja íbúða hús.

Þó að við höfum fengið tvö erindi viljum við eigendur að Hólagötu 41 eh senda sameiginlegt erindi vegna bréfsins.

Niðurstaða. VIÐ MÓTMÆLUM ÖLLUM ÁFORMUM UM BYGGING BÍLSKÚRS Á LÓÐAMÖRKUM FYRIR MIÐRI INNKEYRSLU OKKAR.

Virðingarfyllst,

Kristberg E Kristbergsson

Jónína G Guðbjartsdóttir

HÓLAGATA 39, L129512 - FYRIRSPURN

10.2.2021

Skipulagsfulltrúinn í Reykjanesbæ
Gunnar K. Ottósson

Fyrirspurn varðandi fyrirhugaða stækkun og viðbyggingar

Fyrir hönd eigenda, óska ég hér með eftir áliti skipulagsyfirvalda á fyrirhugaðum framkvæmdum á eigninni Hólagötu 39, á lóð nr. L129512, skv. meðfylgjandi fyrirspurnaruppdráttum.

Á lóðinni eru skráðir tveir matshlutar: 01 sem er tvíbýli og 02 sem er bílgeymsla.

1. Ætlunin er að byggja eina hæð úr timbri ofan á íbúðarhús, ekki ósvipað húsi sem er á lóð nr. 37. Eign 0201 F2093595 yrði þá tveggja hæða, þ.e. Þessi nýja hæð myndi tengjast 2. hæð að innanverðu og yrði sama íbúðin.

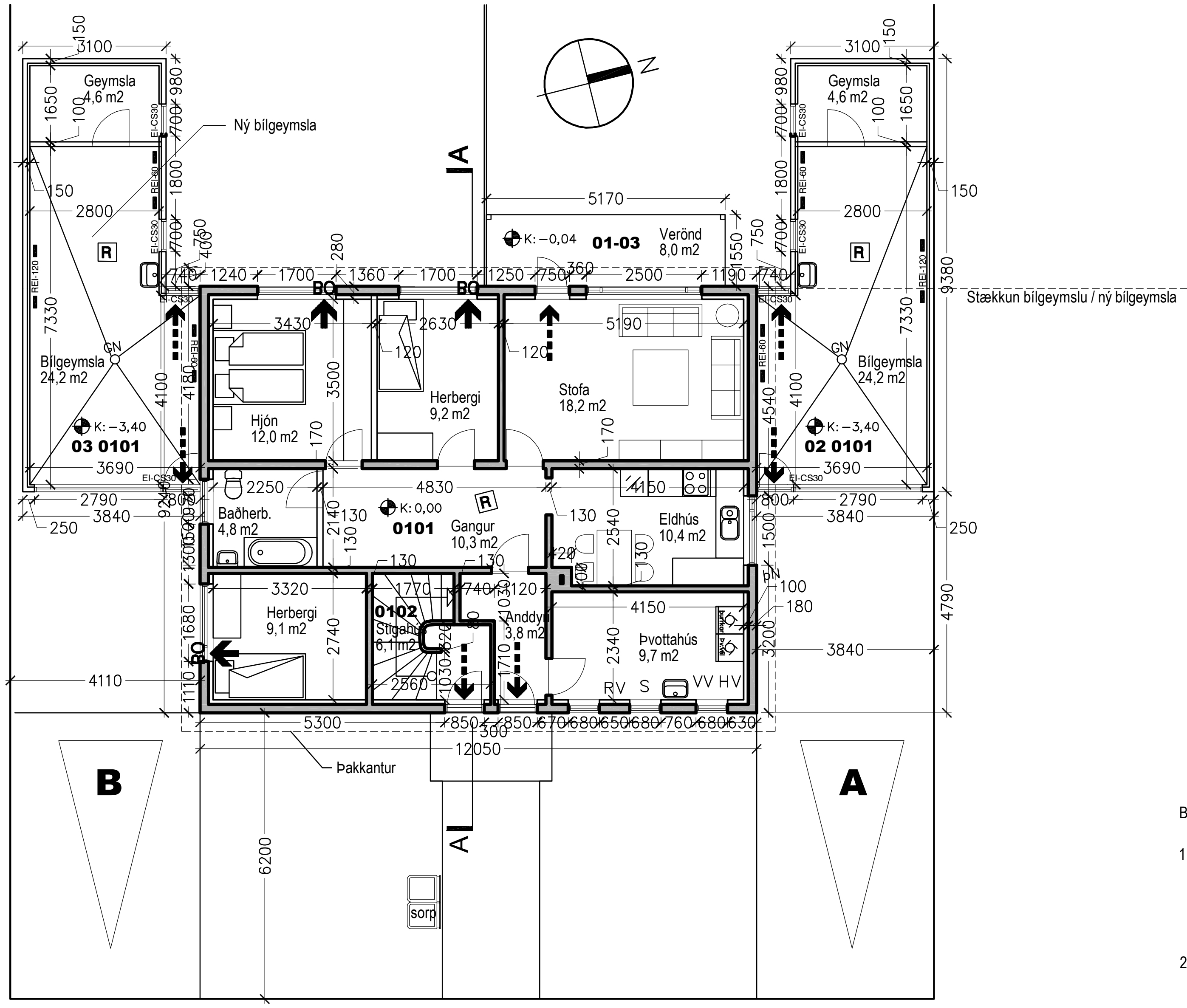
2. Einnig að stækka bílgeymslu (mhl. 02) til austurs um ca. 4,0 metra (ca. 17 m^2). Hugsanlegt er að bílgeymslan verði jafvel rifin og ný ca. 32 m^2 ný bílgeymsla byggð.

3. Ennfremur að byggja ca. 32 m^2 bílgeymslu við suðurgafl íbúðarhúss.

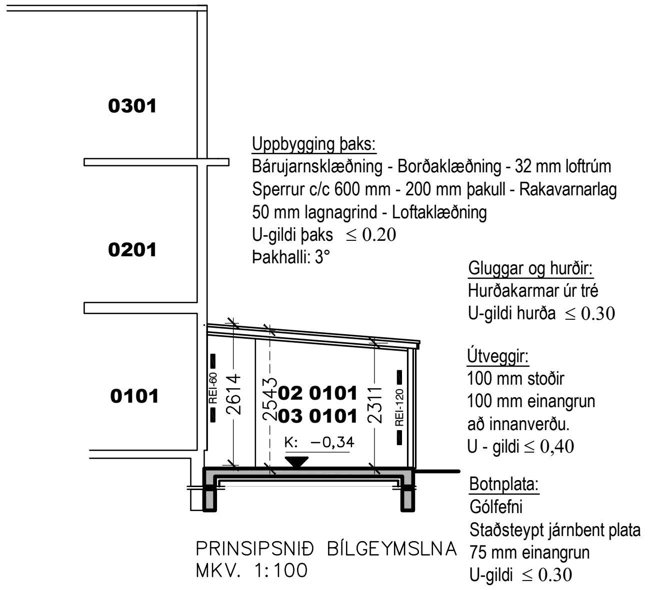
Umsókn um byggingarleyfi, skv. 2.4.1 gr. er ekki fullunnin, en ætlunin er að vinna erindið áfram skv. 2.mgr. 2.4.1 um samþykkt byggingaráforma, verði jákvætt tekið í erindið.

Með fyrirfram þakklæti um jákvæða afgreiðslu,

F.h. eigenda Hólagötu 39,
Sigurður H. Ólafsson, byggingafræðingur BFÍ



GRUNNMYND 1.HÆÐAR Í MKV.: 1:100



PRINSIPSNIÐ BÍLGEYMSLNA
MKV. 1:100

Stærðir fyrir breytingu:

Staðgreinir: 40230390 Landnúmer: 129512

Hólagata 39, Njarðavík	Brúttó flatarmál	Brúttó rúmmál
Íbúðarhúsnæði matshl. 01	215,8 m2	739,8 m3
Bílgeymsla matshl. 02	32,4 m2	83,3 m3
Samtals:	248,2 m2	823,1 m3
Flatarmál lóðar alls:	600,0 m2	
Nýtingarhlutfall:	0,41	

BREYTING SEM SÓTT ER UM:

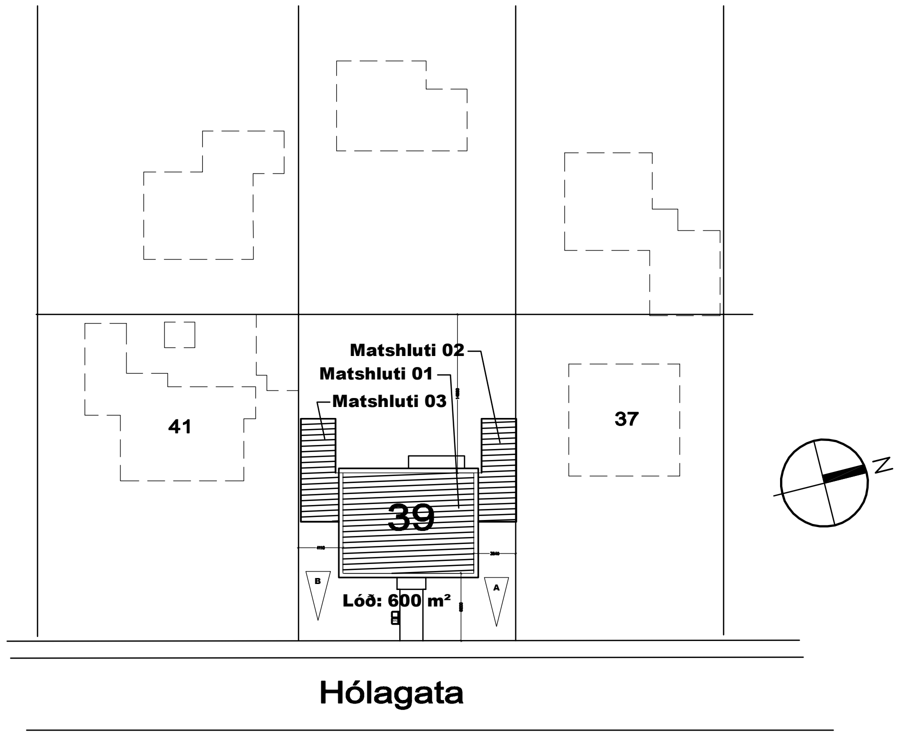
1. STÆKKA BÍLGEYMSLU (mhl 02) TIL AUSTURS UM 4,0 m (17 m²).
   BÍLGEYMSLAN ER FYRIR STÆKKUN 15,4 m² OG VERÐUR 32,4 m².
   BÍLGEYMSLAN YRÐI ÚR TIMBRI, EN VEGGUR Í LÓÐARMÖRKUM LÍKLEGA STEYPTUR.
   HUGSANLEGT ER AÐ BÍLGEYMSLAN SEM FYRIR ER VERÐI RIFIN OG NÝ BÍLGEYMSLA BYGGÐ.

2. BYGGJA 32, 4 m² BÍLGEYMSLU (mhl.03) VIÐ SUÐURGAFL.
   BÍLGEYMSLAN YRÐI ÚR TIMBRI, EN VEGGUR Í LÓÐARMÖRKUM LÍKLEGA STAÐSTEYPTUR.

3. BYGGJA EINA HÆÐ ÚR TIMNBRI OFAN Á ÍBÚÐARHÚS (EKKI ÓSVIPAÐ HÚSI Á LÓÐ NR. 37),
   SEM YRÐI TENGT 2. HÆÐ. Þ.E. EIGN 0201 YRÐI ÞÁ TVÆR HÆÐIR. BOTNFLÖTUR YRÐI ca. 111 m² OG 288,6 m³.
   Í ÞVÍ FELST AÐ REYKHÁFUR Á ÞAKI YRÐI RIFINN.

Ca. stærðir eftir breytingu:

Hólagata 39, Njarðavík	Brúttó flatarmál	Brúttó rúmmál
Íbúðarhúsnæði matshl. 01	320,3 m²	1.028,4 m³
Bílgeymsla matshl. 02	32,4 m²	83,3 m³
Bílgeymsla matsh. 03	32,4 m²	83,3 m³
Samtals:	385,1 m²	1.195,0 m³
Flatarmál lóðar alls:	600,0 m²	
Nýtingarhlutfall:	0,64	



Afstöðumynd í mkv. 1:500

BYGGINGARLÝSING ÍBÚÐARHÚSS Í DAG.

HÚSIÐ ER JÁRNBENT OG STEINSTEYPT
Á STEYPTUM SÖKKLI,
TVÆR HÆÐIR OG RIS

MILLIGÓLF ER JÁRNBENT OG STEINSTEYPT

MILLIVEGGIR ERU ÉR VIKURSTEINI OG TIMBRI

GLUGGAR OG HURÐIR ERU ÚR TIMBRI

ÞAK ER ÚR TIMBRI, KLÆTT BÁRUJÁRNI

BYGGINGARLÝSING BÍLGEYMSLU SEM FYRIR ER:

BÍLGEYMSLAN ER BYGGÐ ÚR TIMBRI Á STEYPTUM SÖKKL
OG PLÖTU.

ÞAK ER ÚR TIMBRI KLÆTT BÁRUJÁRNI.

BÍLGEYMSLAN ER ÓEINANGRUÐ OG TENG RAFMAGNI
ÍBÚÐARHÚSS

Dags.	Breytingar
6.5.2004	A. Reyndaruppdráttur fyrir eignaskiptasamning. shól

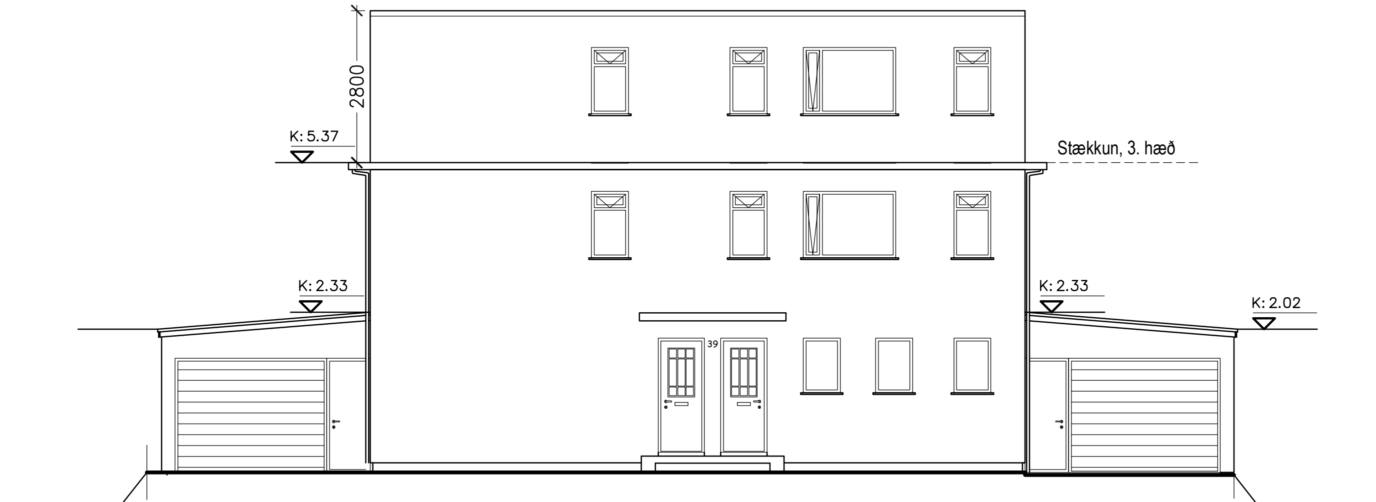
Fyrirspurnaruppdráttur

Hólagata 39, L129512
Tvíbýlishús - stækkun

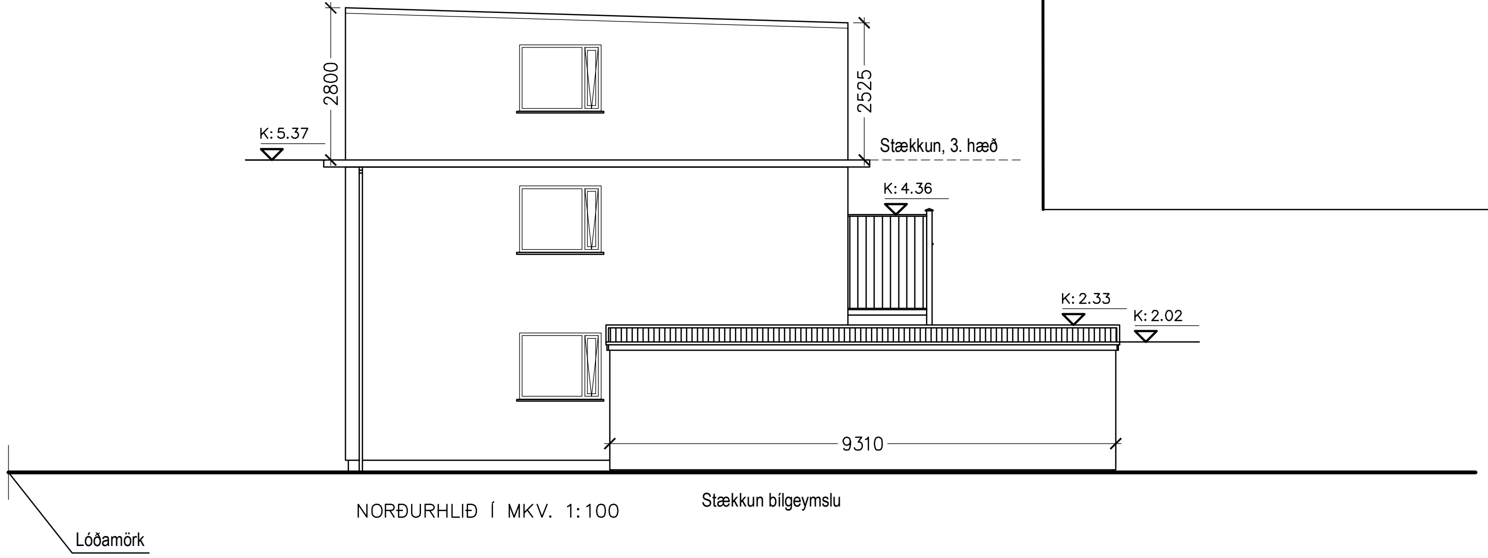
B	Teikniheiti: Afst.mynd, byggingarlýsing, grunnmynd og snið bílgeymslna.	Undirskrift og kennitala hönnunarstjóra/aðalhönnuða Undirskrift og kennitala burðarþolshönnuðar: Á ekki við.
Mkv.: 1: 100	Dags. 7. febrúar 2021	Teikn.nr. (99)2.00
Verknr. 2102	Teiknað: shól	

Sigurður H. Ólafsson
Byggingafræðingur BFÍ
Kt: 240268-5829

© Teikn.
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA

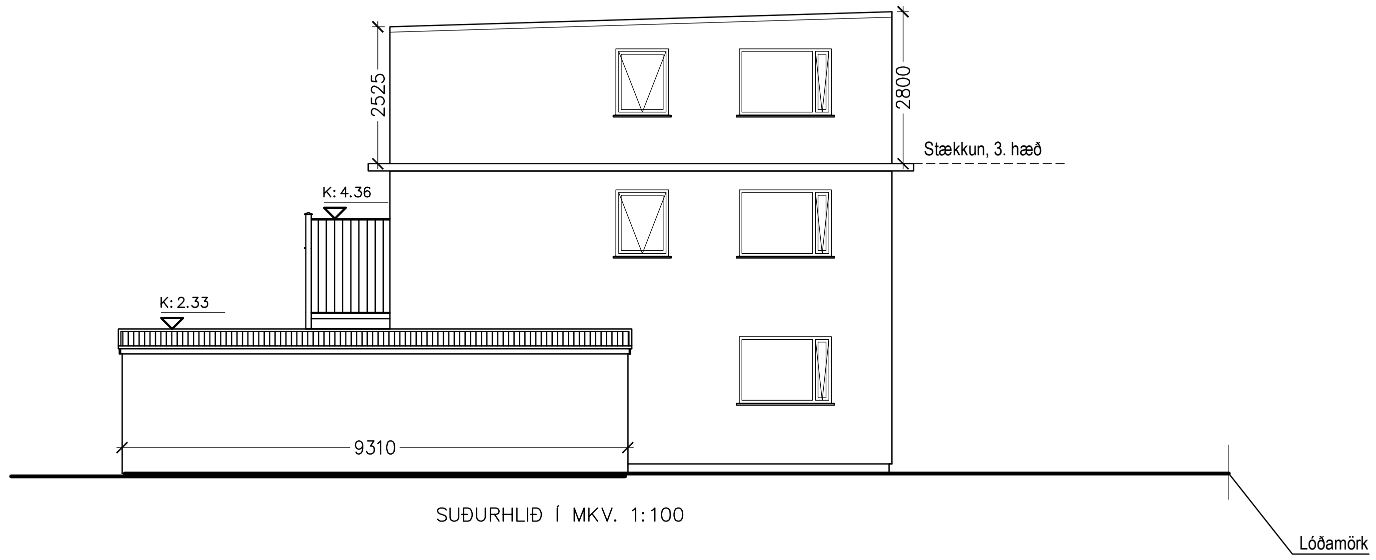


AUSTURHLIÐ Í MKV. 1:100



NORÐURHLIÐ Í MKV. 1:100

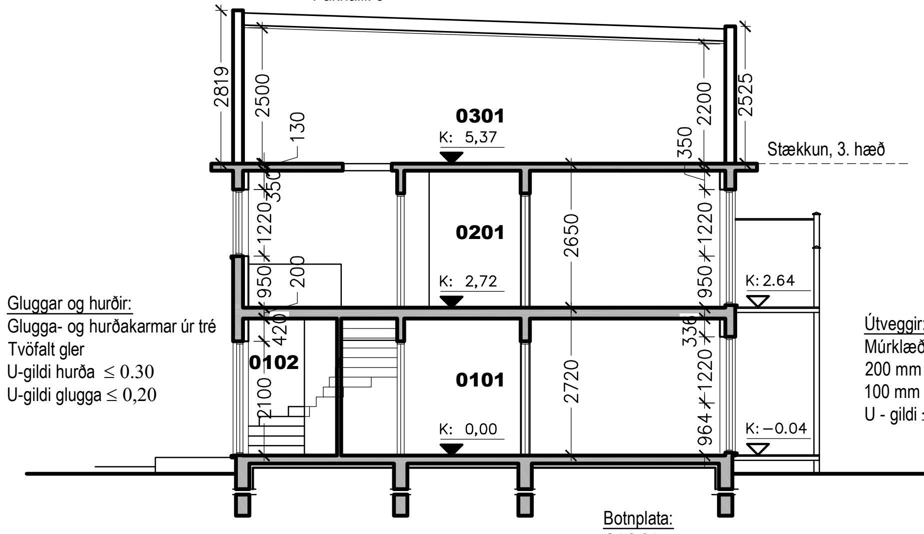
VESTURHLIÐ Í MKV. 1:100



SUÐURHLIÐ Í MKV. 1:100

Uppbygging þaks:
Tvöfaldur soðinn pappi - Borðaklæðning - 32 mm loftrúm
Sperrur c/c 600 mm - 200 mm þakull - Rakavarnarlag
50 mm lagnagrind - Loftaklæðning
U-gildi þaks ≤ 0.20
Þakhalli: 3°

Gluggar og hurðir:
Glugga- og hurðakarmar úr tré
Tvöfalt gler
U-gildi hurða ≤ 0.30
U-gildi glugga ≤ 0,20



Útveggir:
Múrklæðning.
200 mm staðsteyptir og jánbentir veggir.
100 mm einangrun og múrklæðning að innanverðu.
U - gildi ≤ 0,40

Botnplata:
Gólfefni
Staðsteypt járnbent plata
75 mm einangrun
U-gildi ≤ 0.30

SNIÐ A–A Í MKV. 1:100

Dags.	Breytingar
6.5.2004	A. Reyndaruppdráttur fyrir eignaskiptasamning. shól

Fyrirspurnaruppdráttur

Hólagata 39, L129512
Einbýlishús - matshluti 01

B

Teikniheiti:
Útlitsmyndir og snið íbúðarhúss

Undirskrift og kennitala hönnunarstjóra/aðalhönnuða

Undirskrift og kennitala burðarþolshönnuðar:
Á ekki við.

Mkv.: 1: 100 | Dags. 7. febrúar 2021 | Teikn.nr. (99)2.01
Verknr. 2102 | Teiknað: shól

Sigurður H. Ólafsson
Byggingafræðingur BFÍ
Kt: 240268-5829

© Teikn.
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA