

# Minniháttar framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi

Reykjanesbær / 27.11.2021 15:53

## Eigandi

Nafn eiganda	Bjarki Sigurðsson
Kennitala	1303725899
Heimilisfang	Smáratún 18
Sími	8989795
Netfang	bcool@simnet.is

## Umsóknaraðili

Nafn umsóknaraðila	Bjarki Sigurðsson
Kennitala	1303725899
Sími	8989795
Netfang	bcool@simnet.is

Ef umsóknaraðili er annar en eigandi þá þarf að skila inn umboði frá eiganda.

Umboð

## Byggingareglugerð nr. 112/2012 - Minniháttar framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi - gr. 2.3.5..

Eftirfarandi framkvæmdir og breytingar eru undanþegnar byggingarleyfi enda séu þær í samræmi við deiliskipulag:

a. Framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnæði. Allt viðhald innanhúss í íbúðarhúsnæði, s.s. endurnýjun innréttinga, breytingar eða endurnýjun á léttum innveggjum, viðhald lagnabúnaðar innan íbúðar o.þ.h. Minniháttar breytingar á burðarveggjum, eldvarnarveggjum, votrými eða lögnum innan íbúðar eru heimilar án byggingarleyfis enda sé leyfisveitanda tilkynnt um framkvæmdir áður en þær hefjast.

b. Framkvæmdir innanhúss í atvinnuhúsnæði. Allt minniháttar viðhald innanhúss í atvinnuhúsnæði, s.s. endurnýjun innréttinga, viðhald lagnabúnaðar innanhúss o.þ.h. Einnig endurnýjun létttra innveggja, þó ekki burðarveggja og eldvarnarveggja, enda sé leyfisveitanda tilkynnt um framkvæmdir áður en þær hefjast. Ekki má flytja til votrými eða eldhús, né breyta burðarvirki, nema að fengnu byggingarleyfi.

c. Framkvæmdir utanhúss. Viðhald bygginga að utan, s.s. endurnýjun þakklæðningar, þakkanta, veggklæðninga og glugga þegar notað er eins eða sambærilegt efni og frágangur er þannig að útlit byggingar sé ekki breytt eða breyting óveruleg. Einnig nýklæðning þegar byggðra bygginga og minniháttar breytingar á burðarvirki, enda sé leyfisveitanda tilkynnt um framkvæmdir áður en þær hefjast.

d. Móttökuloftnet. Uppsetning móttökudisks, allt að 1,2 m að þvermáli, vegna móttöku útsendinga útvarps eða sjónvarps eða móttökuloftnets, að því tilskildu að slíkt sé ekki óheimilt samkvæmt skilmálum skipulags.

e. Framkvæmdir á lóð. Allt eðlilegt viðhald lóðar, girðinga, bílastæða og innkeyrslu. Gerð palla og annar frágangur á eða við jarðvegysfirborð, enda rísi pallur ekki hærra en 0,3 m frá því yfirborði sem fyrir var. Pallur úr brennanlegu efni má þó ekki vera nær lóðarmörkum aðliggjandi lóðar en 1,0 m. Ekki er heimilt að breyta hæð lóðar á lóðarmörkum án samþykkis leyfisveitanda og samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þá er ekki heimilt að breyta hæð lóðar innan hennar þannig að það valdi skaða á lóðum nágretta eða skerði aðra hagsmuni nágretta, t.d. vegna útsýnis.

f. Skjólveggir og girðingar á lóð. Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Hámarkshæð girðingar/skjólveggjar í 2.-4. málsl. miðast við jarðvegshæð við girðingu/vegg eða jarðvegshæð lóðar á lóðarmörkum ef hæð jarðvegs þar er meiri en jarðvegshæð á lóð við vegginn.

g. Smáhýsi á lóð. Smáhýsi úr léttum byggingarefnum til geymslu garðáhaldna o.þ.h. á lóð utan byggingarreits þegar eftirfarandi kröfur eru uppfylltar, enda sé slík bygging ekki óheimil samkvæmt gildandi deiliskipulagi: 1. Flatarmál smáhýsis er að hámarki 15 m<sup>2</sup>. 2. Fjarlægð milli smáhýsa innbyrðis, frá glugga eða hurð húss og frá útvegg timburhúss er a.m.k. 3,0 m eða sýnt er fram á að brunamótstaða veggja smáhýsis og aðliggjandi húss sé þannig að fullnægjandi brunahólfun náist á milli húsanna. 3. Veggur smáhýsis sem snýr að lóðarmörkum og er nær lóðarmörkum en 3,0 m er glugga- og hurðalaus. 4. Mesta hæð þaks á smáhýsi er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. 5. Ef smáhýsi er nær lóðarmörkum en 3,0 m skal liggja fyrir skriflegt samþykki lóðarhafa þeirrar nágrennalóðar og skal það lagt fram hjá byggingarfulltrúa.

h. Viðbyggingar. Ein viðbygging við mannvirki þar sem eftirfarandi kröfur eru uppfylltar: 1. Viðbyggingin er innan byggingarreits. 2. Flatarmál viðbyggingar er að hámarki 40 m<sup>2</sup>. 3. Viðbyggingin er á einni hæð. Tilkynna skal fyrirhugaða framkvæmd til leyfisveitanda.

i. Lítil hús á lóð. Eitt lítið hús, s.s. gestahús, bílskúr viðbygging eða stakstæður, vinnustofa o.þ.h., á lóð þar sem þegar er til staðar íbúðar- eða frístundahús, enda sé um að ræða hús sem er hluti þeirrar eignar sem fyrir er á lóðinni og eftirfarandi kröfur eru uppfylltar: 1. Húsið er innan byggingarreits. 2. Flatarmál húss er að hámarki 40 m<sup>2</sup>. 3. Brunamótstaða veggja er slík að fullnægjandi brunahólfun náist á milli húsa. 4. Mesta hæð þaks húss er 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Tilkynna skal fyrirhugaða framkvæmd til leyfisveitanda.

j. Smáhýsi veitna. Smádreifstöðvar fyrir raforkudreifingu, dæluhús hita-, vatns- og fráveitu og önnur lítil hús veitukerfa ef eftirfarandi kröfur eru uppfylltar: 1. Flatarmál húss er að hámarki 15 m<sup>2</sup>. 2. Mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Tilkynna skal fyrirhugaða framkvæmd til leyfisveitanda.

## Byggingareglugerð nr. 112/2012 - Málsmeðferð vegna tilkynnta framkvæmda - gr. 2.3.6.

Tilkynningum til leyfisveitanda samkvæmt ákvæðum 2.3.5. gr. skulu fylgja eftirfarandi gögn:

a. Greinargerð hönnuðar um að breytingin sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. og rökstuðningur fyrir því að breytingin uppfylli kröfur reglugerðar þessarar og samræmist skipulagsáætlunum.

b. Viðeigandi hönnunargögn þar sem gerð er grein fyrir breytingunni. Greinargerðir og hönnunargögn skv. 1. mgr. skulu gerð af löggiltum hönnuðum á þeim sérsviðum sem breytingin nær til og gilda allar viðeigandi kröfur 4.2. – 4.5. kafla um hönnunargögnin. Hönnuður sem ártar slíka uppdrætti og greinargerð ber ábyrgð á því gagnvart eiganda að framkvæmdin sé hönnuð á faglega fullnægjandi hátt í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða um mannvirki og mannvirkjagerð. Yfirferð leyfisveitanda vegna framkvæmda sem tilkynntar eru skv. 2.3.5. gr. takmarkast við það að fara yfir hvort framkvæmdin samræmist skipulagsáætlunum og hún sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í ákvæðinu. Ef ekki fylgja tilkynningu gögn, sbr. 1. mgr., eða þau eru ekki undirrituð af löggiltum hönnuði getur leyfisveitandi krafist þess að sótt verði um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni. Leyfisveitandi skal staðfesta móttöku tilkynningar eins fljótt og unnt er og tilkynnir hann viðkomandi innan 20 virkra daga um það hvort framkvæmdin samræmist skipulagsáætlunum og sé innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. Eiganda er heimilt að hefja framkvæmd eða breytingu sem tilkynnt hefur verið leyfisveitanda þegar honum hefur borist tilkynning hans um að hún sé í samræmi við skipulagsáætlanir og innan þeirra marka sem tilgreind eru í 2.3.5. gr. Leyfisveitandi getur með skriflegum hætti áskilið sér lengri frest, allt að 20 virkum dögum, og skal hann þá tilgreina ástæður tafanna og hvenær tilkynningar sé að vænta. Tilkynning veitir aldrei heimild til að hefja framkvæmdir ef um byggingarleyfisskylda framkvæmd er að ræða. Þegar um er að ræða minniháttar breytingar á burðarveggjum og eldvarnarveggjum skv. a-lið 2.3.5. gr. og framkvæmdir og breytingar samkvæmt h-, i- og j-liðum sömu greinar skal eigandi senda leyfisveitanda stutta lýsingu með upplýsingum um lok framkvæmdarinnar sem skal árituð af þeim aðila sem sá um framkvæmdina eða breytinguna. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.

## Byggingareglugerð nr. 112/2012 - Málsmeðferð vegna tilkynnta framkvæmda - gr. 2.3.7.

Skyldur eiganda mannvirkis vegna framkvæmda sem undanþegnar eru byggingarleyfi.

Eigandi sem ræðst í framkvæmdir sem falla undir 2.3.5. gr. ber ábyrgð á að ekki skapist hætta fyrir fólk og eignir vegna mannvirkisins og að virt séu öll viðeigandi ákvæði þessarar reglugerðar. Hann skal einnig gæta þess að fyrirhugaðar framkvæmdir séu í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir. Eigandi mannvirkis sem undanþegið er byggingarleyfi ber ábyrgð á að ekki sé gengið á rétt nágranna og að virt séu ákvæði laga um fjöleignarhús.

### Tegund framkvæmda / breytinga

e. Framkvæmdir á lóð.

### Lýsing framkvæmda / breytinga

Lýsing:

Fyrirhugað að setja innkeyrslu að húsi frá Smáratúni. Núverandi innkeyrsla er frá Aðalgötu og það er oft á tíðum mjög erfitt að komast að henni vegna umferðar frá gatnamótum Hringbrautar

### Meðfylgjandi gögn

Greinargerð

Uppdrættir

Screenshot 2020-08-05 at 22.06.12.png

### Önnur gögn

Fylgigögn

## Gunnar Kristinn Ottósson

---

**From:** Sveinn Björnsson  
**Sent:** mánudagur, 3. janúar 2022 10:39  
**To:** Gunnar Kristinn Ottósson  
**Subject:** RE: Tilkynning um Hafnarbraut 12

Heill og sæll

Þetta á auðvitað að vera í þessum flokki

### [2.3.6. gr. Tilkynningarskyld mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi

[Sjá leiðbeiningar](#)

Eftirfarandi mannvirkjagerð er undanþegin byggingarheimild og -leyfi en skal tilkynnt leyfisveitanda. Hún skal vera í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar eins og við á hverju sinni.

- Nýklæðning þegar byggðra mannvirkja.
- Tjaldhýsi sem nota skal í atvinnustarfsemi.
- Stöðuhýsi sem skulu standa lengur en 4 mánuði.
- Heitir og kaldir pottar eða laugar í gördum við íbúðarhús og frístundahús.
- Lítilsháttar breyting á burðarvirki sem nemur minna en 5% af hjúpflati burðarhluta, þó aldrei meira en 5 m<sup>2</sup>.
- Lítilsháttar breyting á brunahólfun sem nemur minna en 5% af hjúpflati brunahólfandi hluta, þó aldrei meira en 5 m<sup>2</sup>.
- Breytingar á lögnum.

Byggingarfulltrúi staðfestir móttöku tilkynningar, að mannvirkjagerð falli undir 1. mgr. og að hún samræmist skipulagi. Með tilkynningum skulu fylgja aðaluppdrættir og greinargerð löggilds hönnuðar. Sé tilkynnt um breytingar á þegar byggðu mannvirki, þar sem aðaluppdrættir eru til staðar, þarf ekki að skila aðaluppdráttum í heild heldur aðeins þeim hluta aðaluppdráttanna sem sýna breytingarnar.

Ekki er heimilt að hefja mannvirkjagerð án staðfestingar leyfisveitanda. Hafi byggingarfulltrúi þó ekki gert athugasemdir við tilkynnta framkvæmd innan þriggja vikna frá móttöku tilkynningar telst hún staðfest og er þá heimilt að hefja framkvæmdir.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.]<sup>3)</sup>

Bestu kveðjur,

### Sveinn Björnsson

Byggingarfulltrúi

Umhverfissvið

Tjarnargata 12, 230 Reykjanesbæ

Sími +354 421 6700

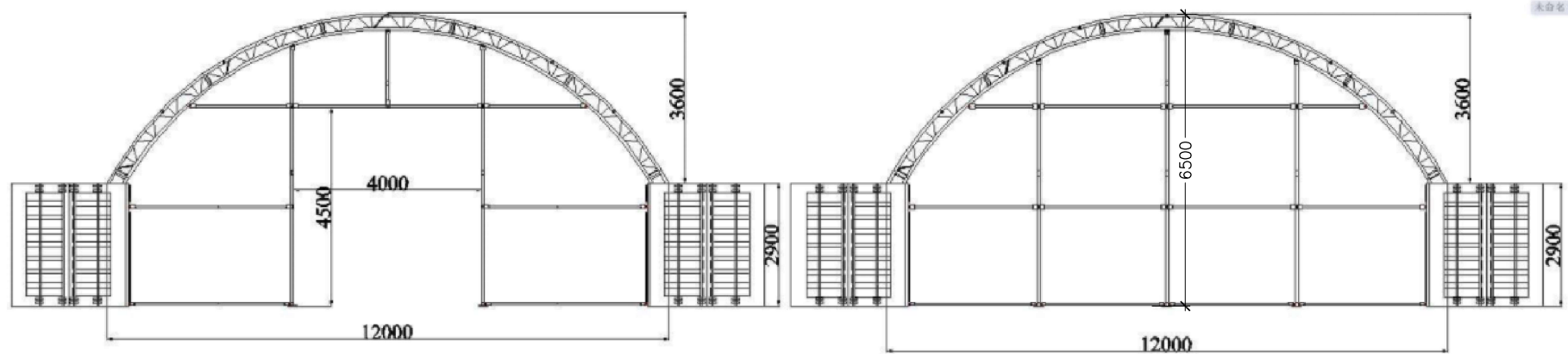
[www.reykjanesbaer.is](http://www.reykjanesbaer.is)



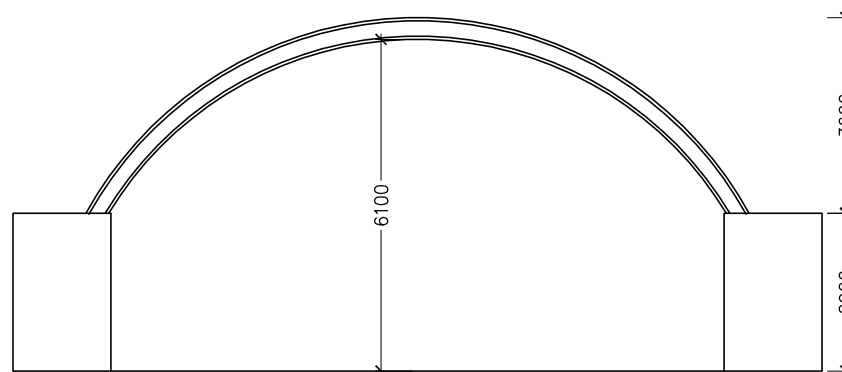
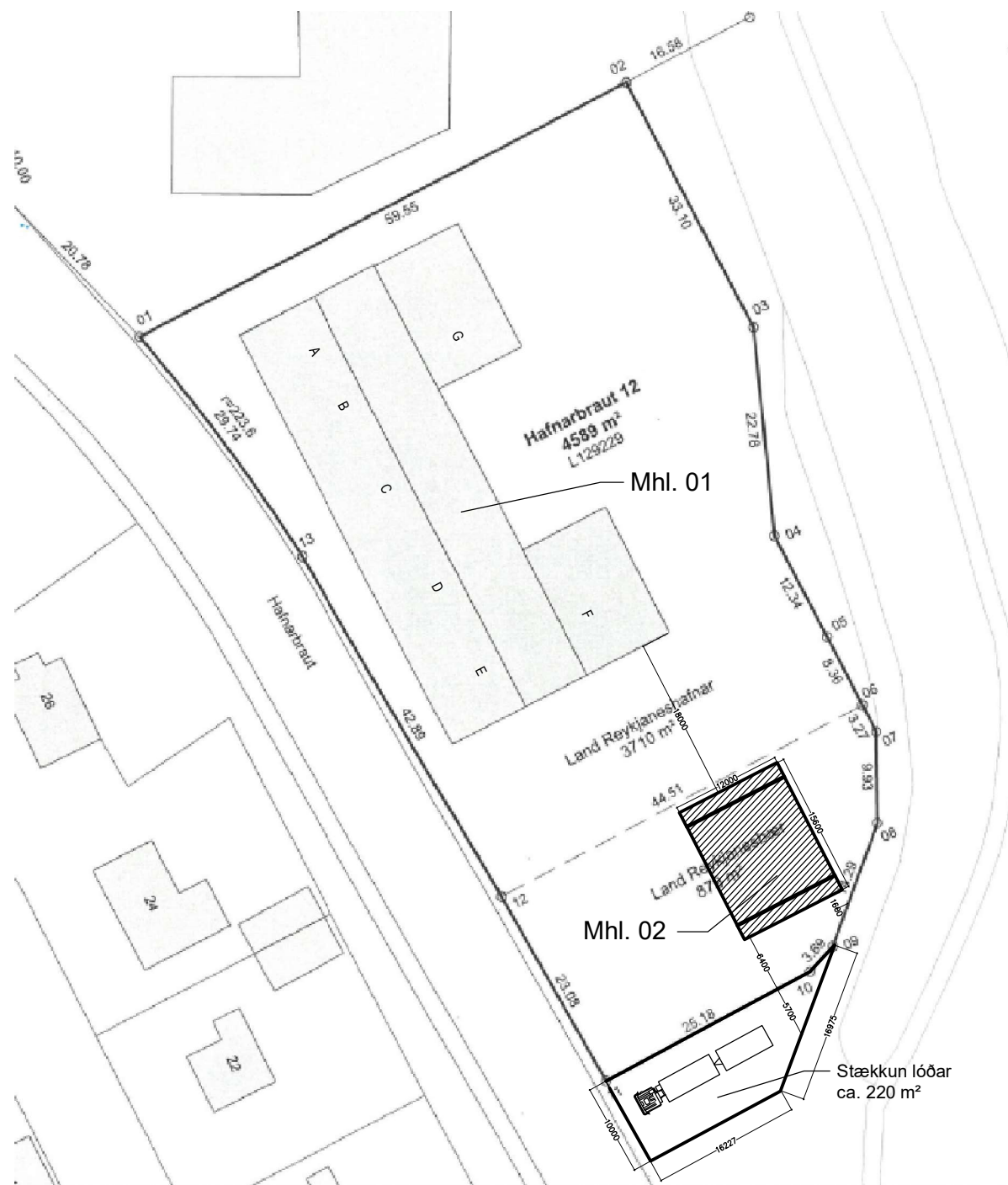
**REYKJANESBÆR**  
Í KRAFTI FJÖLBREYTILEIKANS



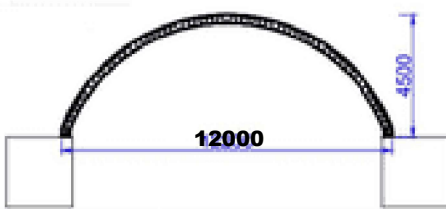
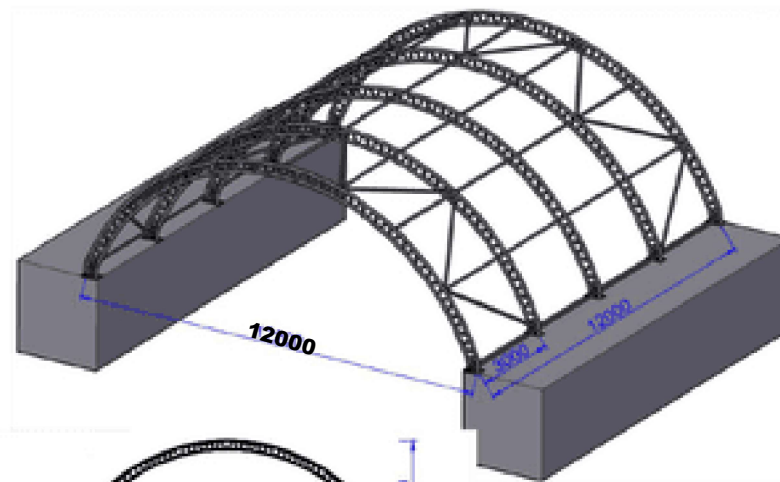
Þessi tölvupóstur og viðhengi hans gætu innihaldið trúnaðarupplýsingar eingöngu ætlaðar þeim sem hann er stílaður á. Efni tölvupóstsins og viðhengi er á ábyrgð sendanda ef það tengist ekki starfsemi Reykjanesbæjar.



Útlit gafla og snið í mkv 1:100

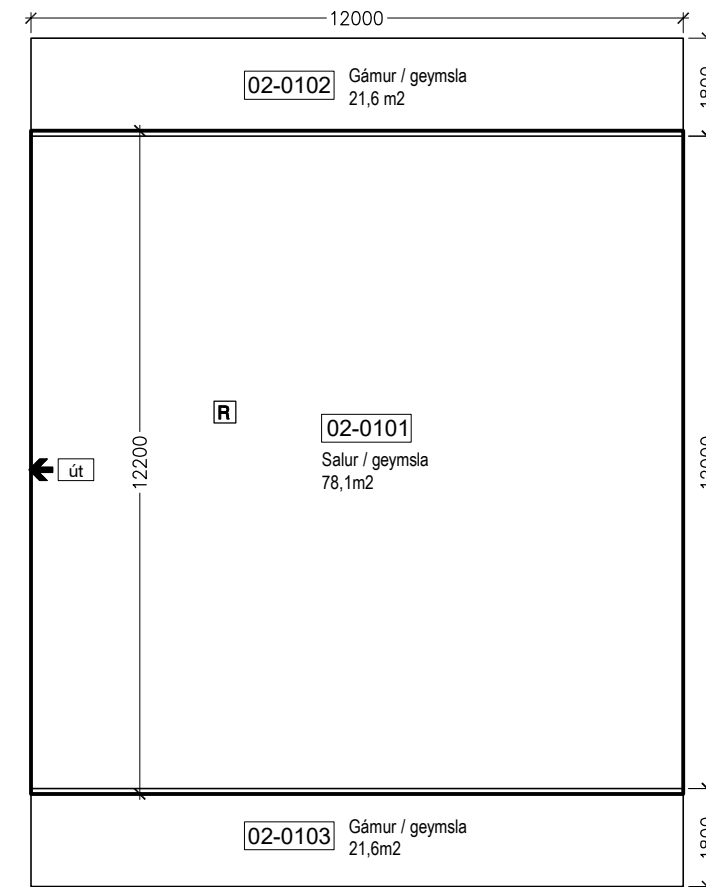


snið í mkv 1:100



Model	Size(m)			Door Size (m)		Wind Resistance	Snow Load
	W	L	H	DW	DH		
C40405	12.2	12	4.5	---	---	110km/h	2.3kPa

Frame: Arch Tube 60\*1.5 mm, purlin 48\*1.5 mm



Grunnmynd í mkv 1:100

Byggingarlýsing:

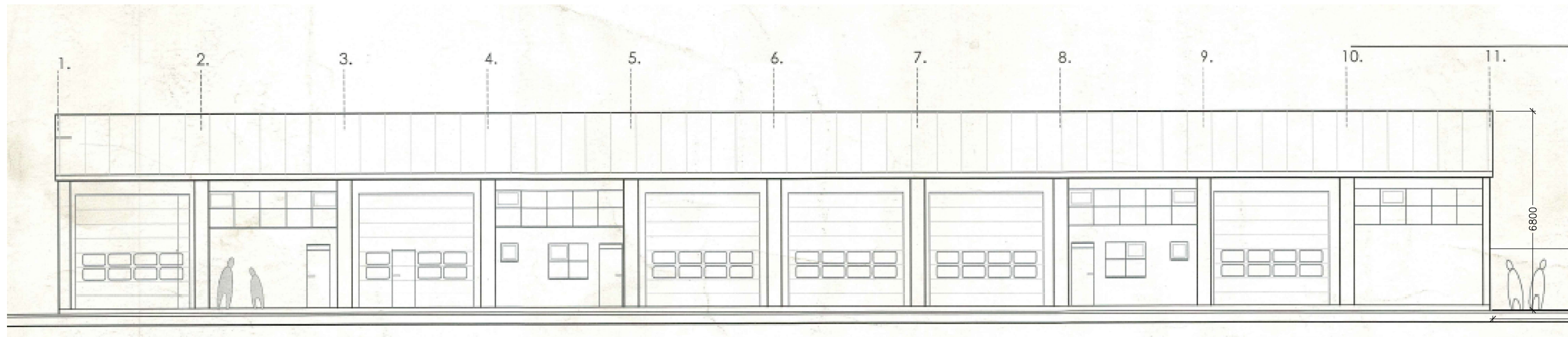
Um er að ræða stálgrindarskemmu (braggi) klætt óbrennanlegu segli úr PVC, ætluð sem köld geymsla fyrir vinnuvélar og önnur tæki. Skemman er fest með þar til gerðum festingum á 2 stk. 40 feta (12 m) stálgáma sem staðsettir eru sitt hvoru megin á langhlöðum. Gámarnir sitja á frostfírri /þjappaðri grús eða mól. Skemman er óeinangruð og óupphituð og er hvorki tengd rafmagnni eða lagnakerfum (vatn eða skolp). Engir gluggar eru á skemmuni, en stór inngangshurð 4,0x4,0m er á framgafli sem hægt er að loka. Loftræsting er náttúruleg. Gólf byggingar er frostfrí þjöppuð grús eða mól.

15.09.2019	A.	Breyting/fjölgun á eignarhlutum.	shól
Dags.		Breytingar	

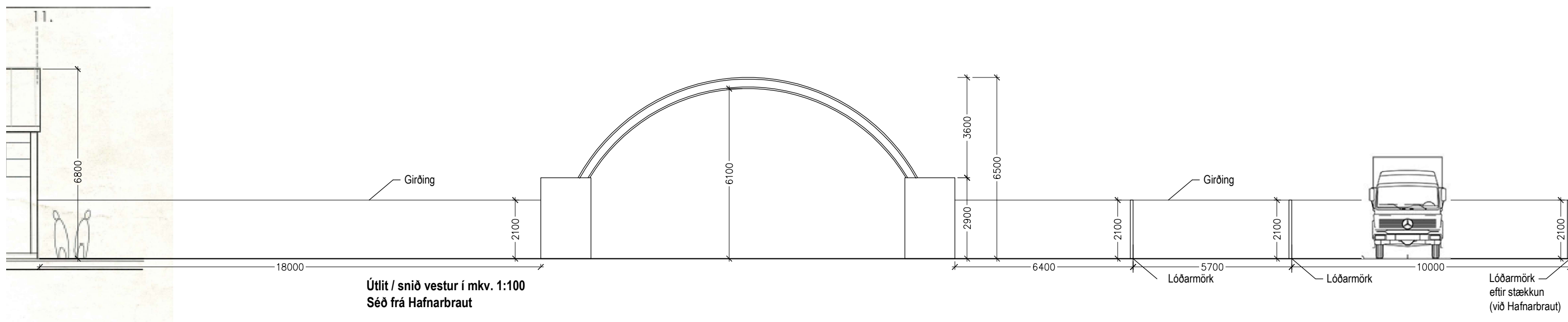
## Fyrirspurnaruppskrá

A	Teiknihelti:	Afstöðumynd, grunnmynd, snið og útlitsmyndir.	Undirskrift og kennitala hönnunarstjóra/aðalhönnuðs
			Undirskrift og kennitala burðarþolshönnuðs: Á ekki við.
Mkv.: 1:100 1:500	Dags. 24. sept. 2021	Teikn.nr. (99)2.00	Sigurður H. Ólafsson Hafnarbraut 12 e og f, Reykjanes Geymsluhúsnæði - matsluti 02
Verknr. 2110	Teiknað: shól		©Teikn. ÖLL AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA Eða Í HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGGU LEYFI HÖFUNDA



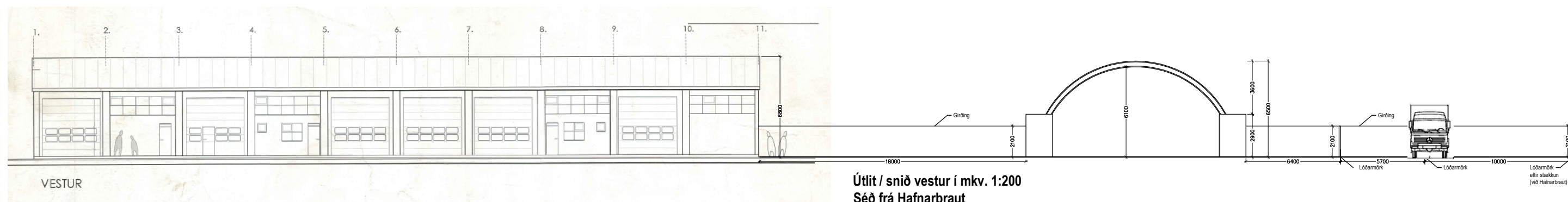


Útlit vestur í mkv. 1:100  
Séð frá Hafnarbraut



Útlit / snið vestur í mkv. 1:100  
Séð frá Hafnarbraut

Lóðarmörk  
eftir stækkun  
(við Hafnarbraut)



Útlit / snið vestur í mkv. 1:200  
Séð frá Hafnarbraut

Lóðarmörk  
eftir stækkun  
(við Hafnarbraut)

## Fyrirspurnaruppskráttur

Hafnarbraut 12 e og f, Reykjanes  
Geymsluhúsnæði - matsluti 02

A	Teiknihelti:	Undirskrift og kennitala hönnunarstjóra/aðalhönnuð
	Afstöðumynd, snið, og skráningartafla.	Undirskrift og kennitala burðarþolshönnuðar: Á ekki við.
Mkv.: 1:100 1:200	Dags. 24. sept. 2021	Teikn.nr.
Verknr. 2110	Teiknað: shól	(99)2.01

©Teikn. Sigurður H. Ólafsson  
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEKNINGAR, AD HLUTA Eða Í HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGGU LEYFI HÖFUNDAR



## Hafnarbraut 12 Samantekt andmæla 18.11.2021

Andmæli	Viðbrögð -tillögur
<p>Pórustígur 14</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Skerðir útsýni yfir Keflavíkurhöfn.</li><li>• Skemma er ekki í samræmi við byggðamynstur hverfisins.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tekið er undir að stækkun lóðar ásamt girðingu og skemmu skerðir útsýni.</li><li>• Byggingarefni og byggingarform er framandi í hverfinu</li></ul>
<p>Pórustígur 20</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Samræmist ekki stefnu sveitarfélagsins sbr. vinnslutillögu Aðalskipulags verður svæðið miðsvæði.</li><li>• Samræmist ekki gildandi Aðalskipulagi þar sem lögð er áhersla á að íbúar njóti útvistar og strandlengju.</li><li>• Starfsemin samræmist ekki landnotkun samkvæmt gildandi Aðalskipulagi (AT) starfsemi jarðvinnuverktaka og stíflubjónustu er bæði hávæð óhrein</li><li>• Dúkskemmu er ekki bænum til þrýði og dregur niður verðgildi nærliggjandi fasteigna</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Starfsemi á svæðinu þarf að aðlagast stefnu um breytta landnotkun</li><li>• Gengið er á grænt svæði við strandlengjuna</li><li>• Svæðið er að mestu geymslusvæði fyrir tæki og vélar. Ekki er heimild til geymslu á jarðefnum</li><li>• Byggingarefni og byggingarform er framandi í hverfinu.</li></ul>
<p>Pórustígur 22</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Samræmist ekki stefnu sveitarfélagsins sbr. vinnslutillögu Aðalskipulags verður svæðið miðsvæði.</li><li>• Samræmist ekki gildandi Aðalskipulagi þar sem lögð er áhersla á að íbúar njóti útvistar og strandlengju.</li><li>• Andmælt er að grænu opnu svæði sé ráðstafað undir bílastæði</li><li>• Núverandi starfsemi samræmist ekki gildandi Aðalskipulagi (AT) þ.e. um er að ræða hætta á mengun s.s. vegna flutnings jarðefna milli svæða og vegna stíflubjónustunnar en einnig verður athafnasvæði Gröfubjónustunnar ehf. seint talið hreinlegt.</li><li>• Stækkun athafnasvæðisins og bygging skemmunnar mun ekki bæta út þessum annmörkum heldur auka þá eftir því sem starfsemin eykst.</li><li>• Hvað fagurfræðilegt gildi varðar, telur undirrituð að bygging dúkaskemmu með braggabogum ekki vera bænum til mikillar þrýði.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Starfsemi á svæðinu þarf að aðlagast stefnu um breytta landnotkun</li><li>• Gengið er á grænt svæði við strandlengjuna</li><li>• Svæðið er að mestu geymslusvæði fyrir tæki og vélar. Ekki er heimild til geymslu á jarðefnum</li><li>• Byggingarefni og byggingarform er framandi í hverfinu.</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>• verði deiliskipulagsbreytingartillagan samþykkt myndi hún skerða verðmæti fasteignar undirritaðrar verulega umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni.</li></ul>	
<p>Pórustígur 18</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Samræmist ekki stefnu sveitarfélagsins sbr. vinnslutillögu Aðalskipulags verður svæðið miðsvæði.</li><li>• Samræmist ekki gildandi Aðalskipulagi þar sem lögð er áhersla á að íbúar njóti útvistar og strandlengju.</li><li>• Starfsemin samræmist ekki landnotkun samkvæmt gildandi Aðalskipulagi (AT) starfsemi jarðvinnuverktaka og stíflubjónustu er bæði hávær óhrein</li><li>• Dúkskemma er ekki bænum til prýði og dregur niður verðgildi nærliggjandi fasteigna</li><li>• Andmælt er að grænu opnu svæði sé ráðstafað undir bílastæði</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Starfsemi á svæðinu þarf að aðlagast stefnu um breytta landnotkun</li><li>• Gengið er á grænt svæði við strandlengjuna</li><li>• Svæðið er að mestu geymslusvæði fyrir tæki og vélar. Ekki er heimild til geymslu á jarðefnum</li><li>• Byggingarefni og byggingarform er framandi í hverfinu.</li></ul>