

Reykjanesbær.

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Tjarnargötu 12

230 Reykjanesbær.

Reykjanesbær 9.október 2022.

Efni : Vegna athugasemda við umsókn um stækkun á byggingarreit að Völuási 12.

Ég óska eftir að erindi mitt um endur upptöku á grenndarkynningu fyrir Völuás 12 (2022040001) verði tekin fyrir á næsta fundi Umhverfis og skipulagsráðs. Þar kom fyrir umsögn „ að betur mætti gæta að götummynd“ við teljum að þær teikningar er lágu fyrir samræmist götummyndinni fullkomlega.

Ef nefndin kemst að þeirri niðurstöðu að þetta samræmist ekki götummyndinni óska ég eftir rökstuddum útskýringum á því.

Með virðingu og vinsemd.

Jón Halldór Kristmundsson.

Afrit sent: Sveinn Björnsson, Byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar

Halldóra Fríða Þorvaldsdóttir

Róbert Jóhann Guðmundsson

Gunnar Felix Rúnarsson

Meðfylgjandi er greinagerð frá Sigurði Inga Kristóferssýni ásamt innsendum teikningum Glóru af Völuási 12, og einnig mynnis lykll með myndbandi úr götunni er sýnir götummynd og húsagerð götunnar.

Út prentuð eintök af bréfi þessu ásamt fylgigögnum verða afhent á skrifstofu
Reykjanesbæjar 10. Október 2022.



Greinargerð

Vegna athugasemda við umsókn um stækkun á byggingarreit

Í eftirfarandi greinargerð verður tekið á athugasemd sem barst vegna óskar um stækkun á byggingarreit að Völuási 12 Reykjanesbæ, og er hún unnin að beiðni eiganda.

Eftirfarandi er tekið af vef Reykjanesbæjar.

Bókun Bæjaráðs dags 14. júlí 2022:

3. Völuás 12 – grenndarkynning (2022040001)

Tekinn fyrir fundarliður 13 frá 295. fundi umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. júní 2022.

*Jón H. Kristmundsson óskar stækkunar á byggingarreit og heimildar til að fara út fyrir bundna byggingarlínu við götu samkvæmt ódagsettum uppdráttum Glóru ehf. Grenndarkynningu er lokið. Ein athugasemd barst. Umhverfis- og skipulagsráð frestaði erindinu á fundi nr. 295 dags 16. júní 2022 vegna þess að **betur mátti gæta að götumynd**.*

Endurbættir uppdrættir hafa borist.

Bæjarráð samþykkir 5-0 með vísan til umsagnar Gunnar Kr. Ottóssonar skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar.

Hér hefur uppdráttum verið breytt á þann hátt að skyggni og stoðveggur þess, utan byggingarreits, hafa verið fjarlægð. Samkvæmt þessu var málið upphaflega tekið fyrir 16. júní 2022 eftir grenndarkynningu og kom þá fram sú athugasemd frá Bæjarráði að betur mátti gæta að götumynd.

Eftir samtal við Skipulagsfulltrúa var niðurstaðan sú að ef skyggni yrði fjarlægt myndi það ganga betur að götumynd austan megin götu í Völuásnum.

Ósk eiganda er að eldri uppdrættir, með skyggni og stoðvegg verði samþykktir.

Götumynd

Samkvæmt athugasemd frá umhverfis- og skipulagsráði þann 16. júní 2022 segir að betur mætti gæta að götumynd. Sú athugasemd er mjög óljós og ekki voru gefnar frekari skýringar þar á.

Þegar götumynd er skoðuð er ýmislegt haft í huga; til að mynda bindandi byggingarlínu og byggingarreit, byggingarhluta eins og skyggni eða vegg, húsagerð og þakgerð, gerð klæðninga útveggja og fleira. Hér mun verða farið yfir það helsta.

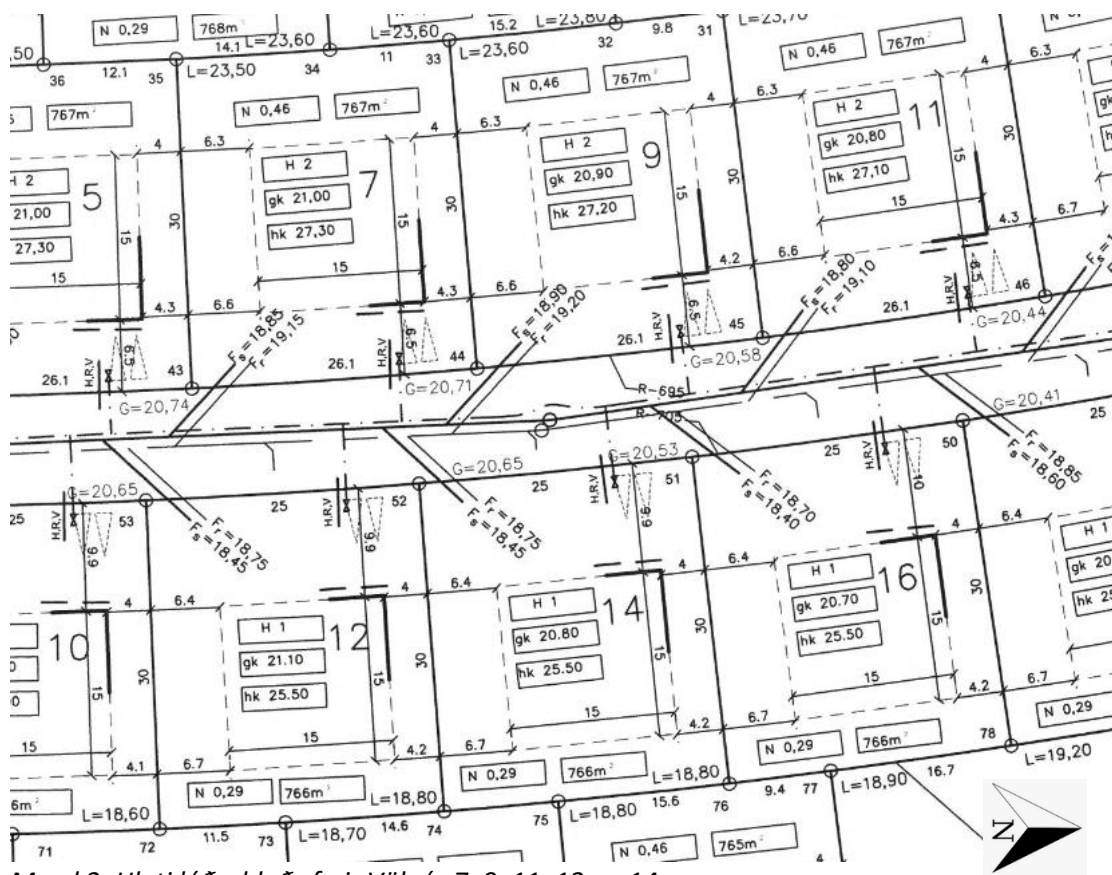
Ásahverfi

Deiliskipulag fyrir Ásahverfi í Reykjanesbæ var samþykkt í Bæjarstjórn þann 20. nóvember 2006. Á þeim uppdrætti eru byggingarreitir 15x15m og bindandi byggingarlína á byggingarreit húsa neðan við götu myndar horn í norðvestur hluta lóðar, 5m hluti af þeirri línu sem liggur samsíða götunni (fyrir framan bílastæði húsanna) og 7,5m samsíða norðurhlíð. Sjá mynd 1.



Mynd 1: Hluti deiliskipulags Ásahverfis.

Lóðarblöð voru í framhaldi útbúin fyrir lóðir hverfisins. Sjá mynd 2.



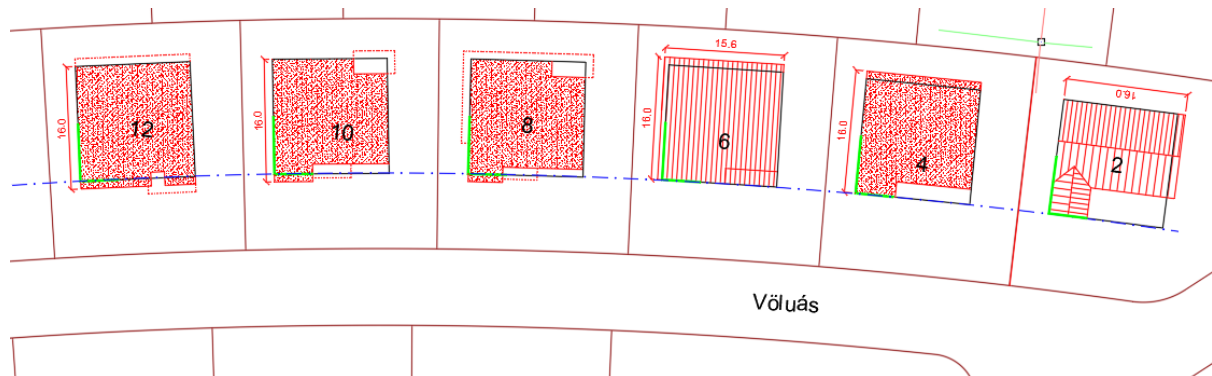
Mynd 2: Hluti lóðarblaðs fyrir Völuás 7, 9, 11, 12 og 14.

Bindandi byggingarlína og byggingarreitur

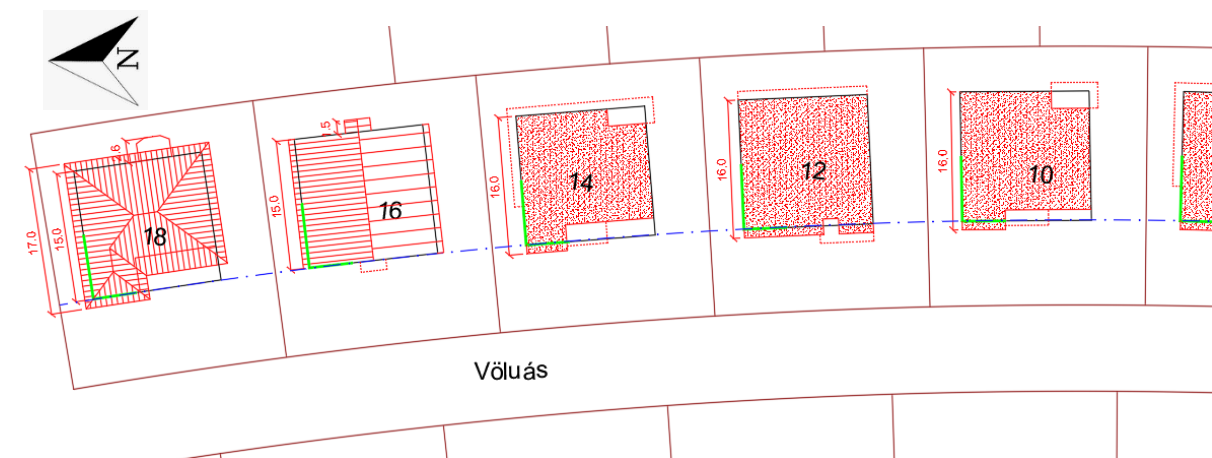
Samkvæmt deiliskipulagi Ásahverfis og lóðarblöðum þá er bindandi byggingarlínan hluti af línu byggingarreits við götuna (og myndar horn húss þar við). Gott er þá að skoða raunverulegar staðsetningar og stærðir húsa sem komin eru og/eða eru samþykkt í götunni austan við veg.

Á myndum 3 og 4 má sjá götumynd Völuáss þeim megin sem Völuás 12 er staðsettur.

Til skýringar er græn lína bindandi byggingarlína, svört lína er byggingarreitur, rauð lína eru útveggir/þök húsa og húsagerðir, rauð stípluð lína eru skyggni og blá lína er framlenging á bindandi byggingarlínu/byggingarreit fyrir alla götumyndina.



Mynd 3: Völuás 2-12



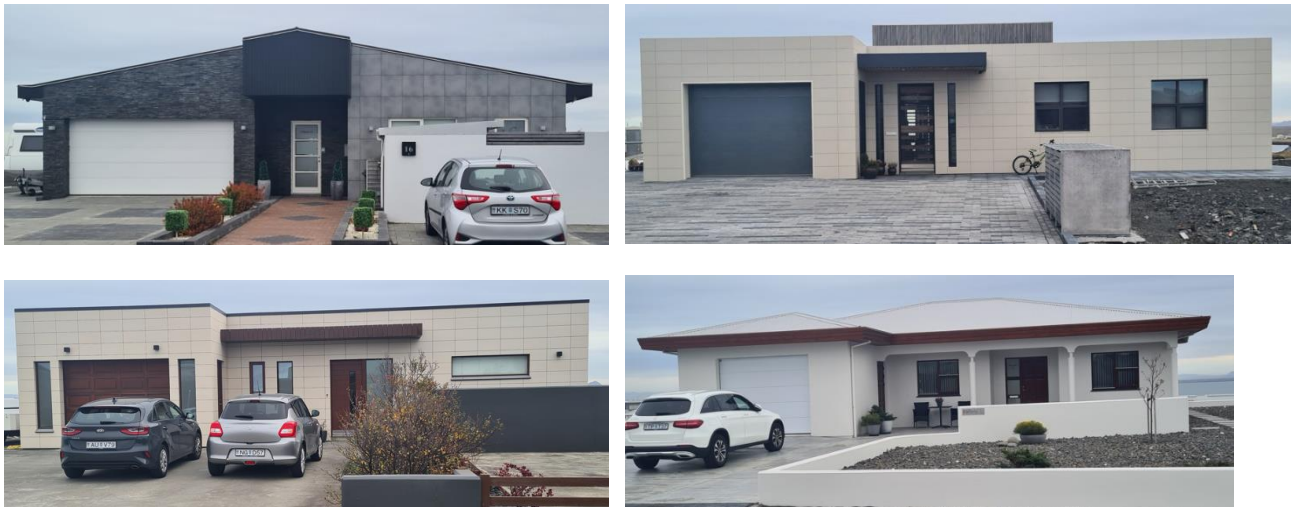
Mynd 4: Völuás 10-18

Samkvæmt myndum 3 og 4 má sjá að bindandi byggingarlína hefur verið færð utar á þeim húsum sem eru í kringum Völuás 12. Einnig má sjá að skyggni er að finna út fyrir byggingarreit á mörgum húsanna. Að sama skapi má taka fram að umrætt skyggni húss nr. 12 er ekki við bindandi byggingarlínu þeirrar lóðar.

Skyggni og þakkantar

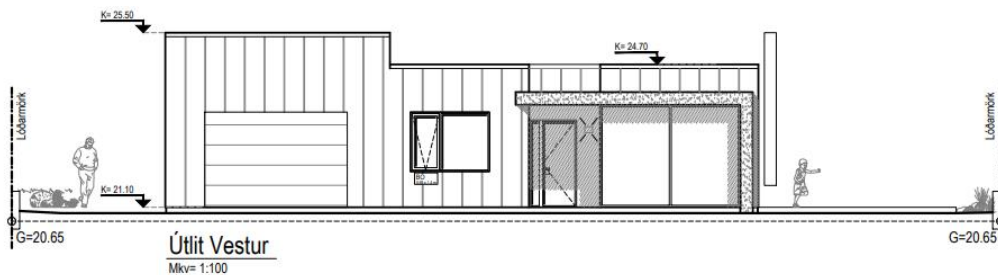
Fjölbreyttar gerðir skygna og þakkanta er að finna í götunni. Þau eru oft út fyrir byggingarreit og að finna á ýmsum hliðum húsanna samkvæmt myndum 3 og 4.

Hér að neðan er að finna dæmi um skyggni og þakkanta í götummyndinni.



Mynd 5: Dæmi um skyggni og þakkanta í Völuási.

Hér má sjá fyrri teikningu ásýndar húss að Völuási 12 er snýr að götu, með skyggni og stoðvegg.



Mynd 6: Ásýnd vestan megin að Völuási 12.

Stoðveggur

Til að halda uppi þakskyggni mun verða veggstubbur sem liggur út frá suðurhlíð húss í sömu lengd og skyggni. Í dag má byggja vegg innan lóðar allt að 1,8m að hæð, sem er yfir sjónhæð flestra. Það hefur nú þegar verið gert að Völuási 16.



Mynd 7: Völuás 16, stoðveggur fyrir framan hús.

Húsagerð og þakgerð

Í götunni er að finna nokkrar gerðir húsa. Þar er að finna bæði steipt hús og timburhús. Þökin eru ýmist flöt, tvíhalla og valmaþök eins og sjá má á mynd 5. Húsið að Völuási 12 er steipt með flötu þaki.

Klæðningar útveggja

Frágangur veggja húsa í götunni er fjölbreyttur. Þar er að finna báruál, ýmsar flísar, timbur og steypa vegg. Einnig er um að ræða nokkra liti á veggjum, sjá mynd 8. Húsið að Völuási 12 mun verða klætt að mestu með dökkgrárrí áklæðningu.



Mynd 8: Dæmi um frágang útveggja húsa að Völuási.

Heildarmynd götu

Þegar tekið er tillit til allra ofangreindra atriða er erfitt að sjá hvernig fyrri teikningar húss að Völuási 12 fella ekki að götummynd. Götummynd Völuáss er ekki einsleit. Hún er fjölbreytt. En innan ákveðins ramma. Sjá myndir 9 og 10.



Mynd 9: Götummynd Völuáss austan megin til norðurs.



Mynd 10: Götummynd Völuáss austan megin til suðurs.

Til samanburðar má skoða götummynd Suðurgarðs í Reykjanesbæ þar sem er svokölluð einsleit götummynd.



Mynd 11: Götummynd Suðurgarðs í Reykjanesbæ.

Til samanburðar má svo að lokum skoða aðrar götur innan sama deiliskipulags, þar sem sama er uppi á teningnum og á Völuásnum, fjölbreyttar gerðir húsa, klæðninga, skyggna, þakkanta og lita.



Mynd 12: Götummynd Vallarás 1-11.



Mynd 13: Götummynd Vallarás 2-8.



Mynd 13: Götumynd Fitjaáss 2-12.



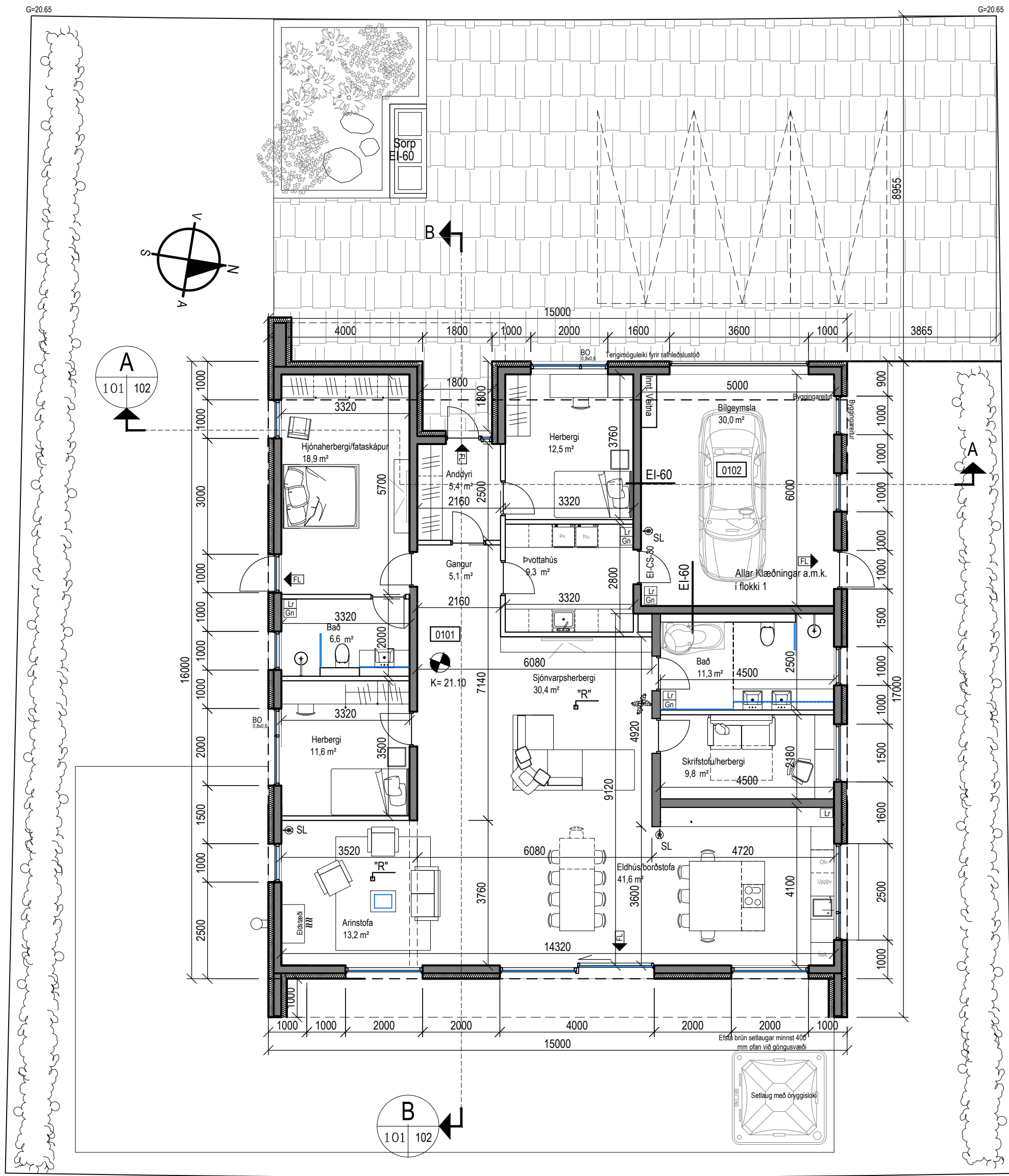
Mynd 14: Götumynd Fitjaáss 6-18.

Niðurlag

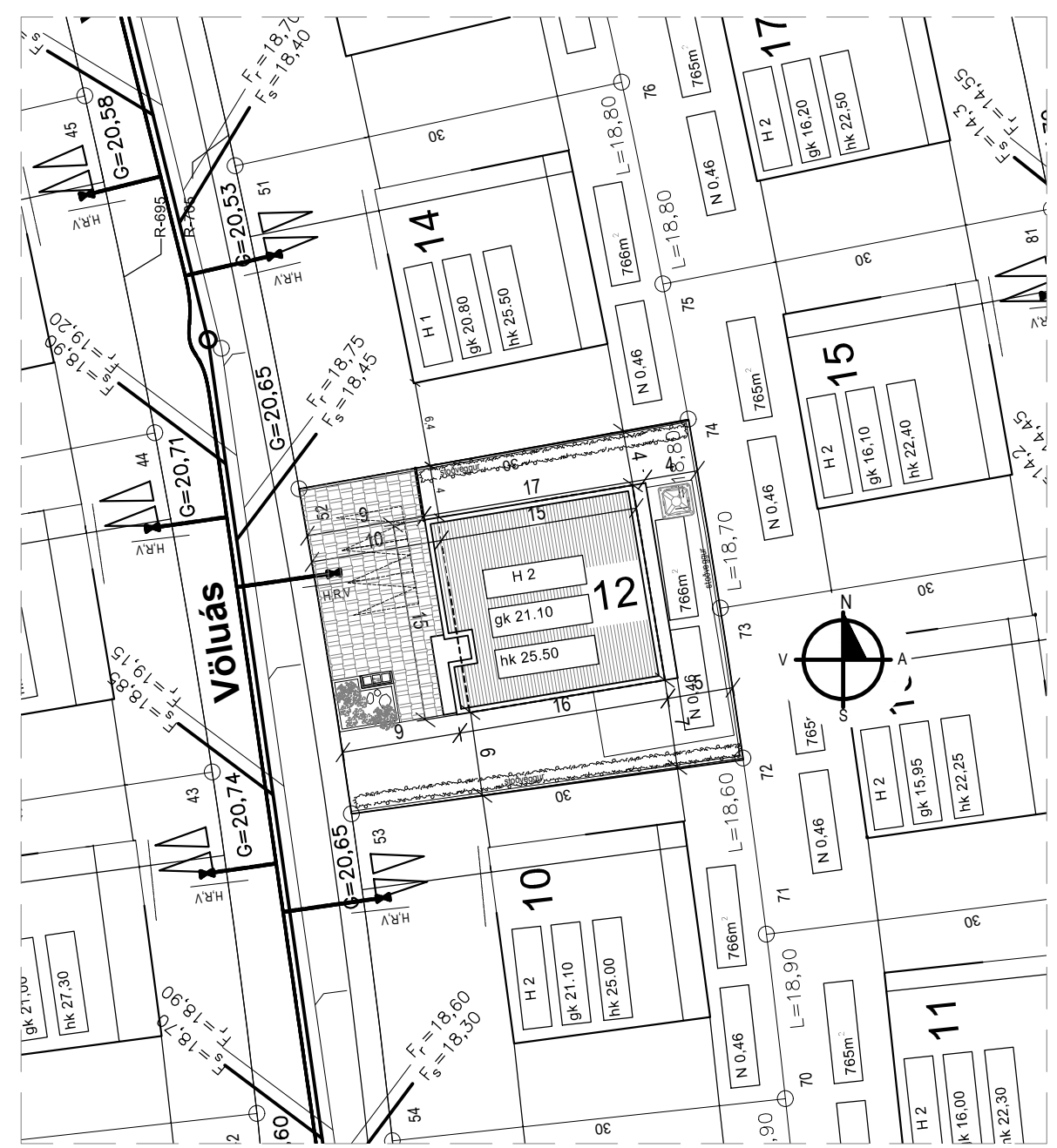
Fyrri teikningar húss að Völuási 12, þar sem skyggni og stoðveggur eru á vesturhlið hússins, falla vel að núverandi götumynd og eru innan þess ramma sem nú þegar er kominn fyrir austurhluta Völuássins og hefur áður verið samþykktur. Sér í lagi þegar tekið er tillit til þess að bindandi byggingarlína hefur verið færð utar á lóðunum í kring og því þykir eðlilegt að færa hana að sama skapi fram á lóð nr. 12 og þar með stækka byggingarreit.

Virðingarfyllt,

Sigurður Ingi Kristófersson
Mannvirki og malbik ehf.



Grunnmynd
Mkv: 1:100



Afstöðumynd
Mkv: 1:500

Stærðir, flatarmál:	
Brúttó Flatarmál Húss, m. Bilgeymslu	236,7 m ²
Birt Flatarmál Húss, án Bilgeymslu	201,7
Brúttó Flatarmál Bilgeymslu	35,0 m ²
Flatarmál Lóðar	766,0 m ²
Nýting Á Lóð	30,90 %

Byggingalýsing, Völuás 12, 260 Reykjanessbæ
Landnúmer:L209473
Staðgreinir:2000-5-23790120
Lýsing:
Húsið stendur við Völuás 12, 260 Reykjanessbæ
Húsið er einbýlishús á einni hæð, hannað fyrir 4-6 íbúa.
Undirstöður eru staðsteyptar, einangraðir að utan. Botnplata 120 mm þykk einangruð með 100 mm plasteinangrun undir plötu.

Útveggir eru steinsteyptir, 200 mm þykkir einangraðir að utan með 125 mm steinull, klæddir loftræstri panelálklæðningu að utan, litaval er dökkgrátt. Á austurhlíð er ómeðhöndluð lerkklæðning. Að innan eru allir steyptrir veggir með sjónsteyptu áferð.

Þakhalli er 1:40. Burðarvirki þaks er steyptr þakplata með ábræddu rakavarnarlagi. Þakhalli tekinn í fleygskorinni XPS einangrun. 2x100 og 1x50 mm XPS plasteinangrun er sett ofan á þakplötu. Ofan á einangrun skal koma fyrir vatnsvarnarlagi úr ábræddu PVC/tjörudúk. Ofan á vatnsvarnarlag skal koma fyrir jarðvegsdúk og loks fuguklossum/sandfangi og hellum/malarfargi. Loft innandyrna skal heilsparsla og mála.

Gluggar og hurðir eru úr pvc/ál-tré. Verði timbrugluggar fyrir valinu skulu lausafög smíðuð úr oregon pine eða sambærilegu.

Innveggir eru hlaðnir með léttsteypu eða sambærilegu, múraðir/spartlaðir og málaðir. Allar klæðningar í flokki 1.

Húsið er kynnt með hitaveitu. Gólfhitalagnir verða steyptr í gólfplötu. Allar lagnir eru leiddar ýmist í gólfplötu eða í lagnagrind út- og innvegga. Trygginga skal að hitastig á töppunarstöðum fari ekki yfir 65°C.

Húsið er einnar hæðar sérbýlishús í notkunarflokki 3. Stakir reykskynjarar, slökkvitæki og flóttaleiðir í samræmi við upprátt. Björgunarop eru á svefnrymum. Brunahólfanir EI-60 milli íbúðar og bílskúrs. Brunamótstaða útvegga er a.m.k R90 og brunamótstaða burðarvirkis þaks er a.m.k R60. Allar klæðningar skulu vera í flokki 1, innan íbúðar megar klæðningar vera í flokki 2. Aðkoma slökkviliðs frá Völuás. Kröfur til eldstæðis sjást á sniði B-B. Skorsteinn skagar a.m.k 0,8 m upp fyrir þakklæðningu.

Lóð er 766m², aðkoma frá Völuás verður hellulögð/stimluð steinsteypta. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum, tengibúnaður vegna hleðslustöð fyrir rafmagnsbíla skal vera við bílastæði. Garður verður lagður grastorfum. Gróður verður í lóðarmörkum og gróðurbeð verður við aðkomu. Sorpgerði fyrir þrjár ruslatunnur er við vesturhlíð hússins.

Staðsetning bréfalúgu/kassa skal uppfylla gr.6.13.1 byggingareglugerðar.

Kólnunartölur gefnar upp á sniðum.

Hæðarkótar reiknaðir frá fyrirbyggjandi lóðarblaði.

BR. DAGS. BRYTTO. REKNI. TEKNI.

GLÓRA
HÖNNUN | RÁÐGJÖF | AÐTLANIR

Porleifur Björnsson 030673 3799
Byggingaræðingur BFI
Hálfargata 27a 230 RNB
Sími: 421 7562 780 4400
Póstfang: pe@glora.is

SKÝRINGAR:

SL	Slökkvitæki
"R"	Reykskynjari
(A)-EI-60	Skil Brunahóifa
FL	Flóttaleið
Bo	Björgunarop
Gn	Gólfniðurfall
Lr	Loftræsing

Völuás 12
Reykjanessbær

Grunnmynd
Afstöðumynd
Byggingalýsing

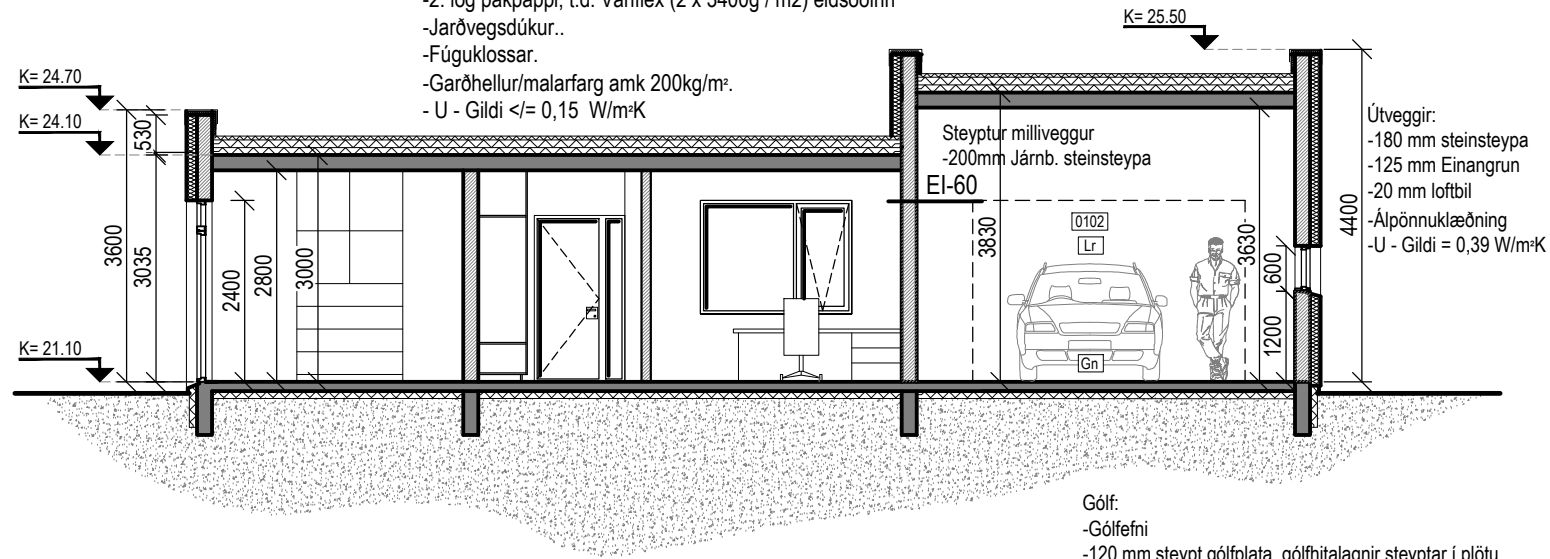
HANNAÐ/TEKNI. Guðmundur Árn Þorsteinsson
ATK

KT. 120947319
REYKJAVIK. 22032022

SKAÐAR. Sjá teki.
VERUR.

A-101

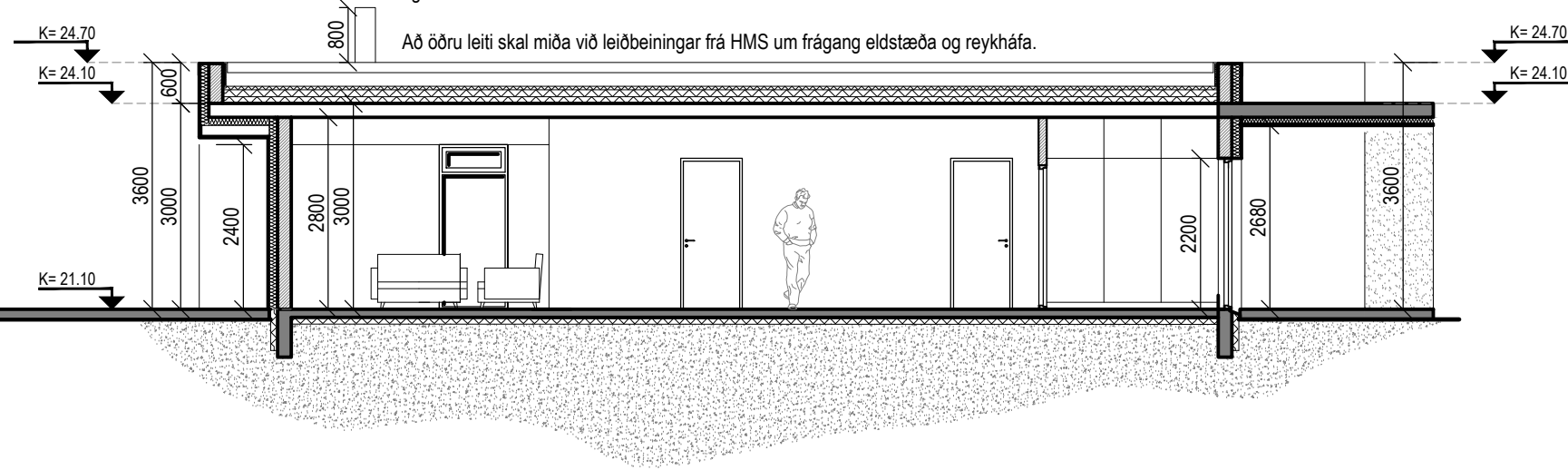
Viðsnúð þak, þakhalli 1:40:
 - Staðsteypt þakplata með ásoðnu rakavarnarlagi
 - 2 x 100mm XPS plasteinangrun. Sníðskorin fyrir vatnshala
 - 1 x 50 mm XPS plasteinangrun
 - 2. lög þakpappi, t.d. Variflex (2 x 3400g / m²) eldsóðinn
 - Jarðvegsdúkur..
 - Fúguklossar.
 - Garðhellur/malarfarg amk 200kg/m².
 - U - Gildi $\leq 0,15 W/m\cdot K$



Snið A-A
 Mkv= 1:100

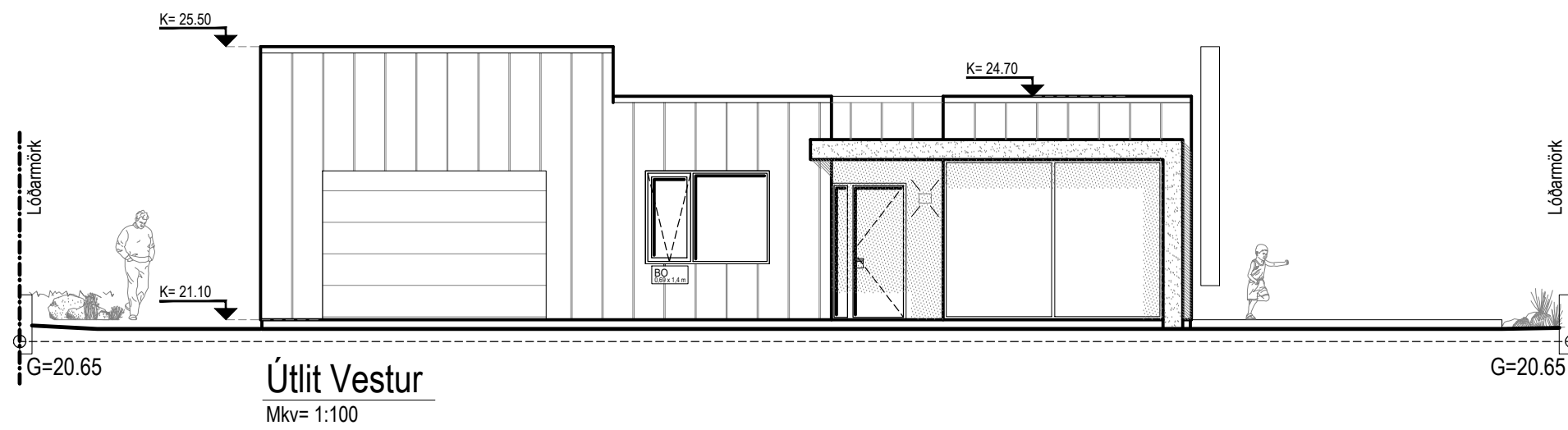
Gólf:
 - Gólfefni
 - 120 mm steypt gólfplata, gólfitalagnir steyptar í plötu
 - 100 mm plasteinangrun
 - Þjöppuð frostfrí fylling
 - U - Gildi = 0,20 W/m·K

Reykháfur skal ná flokkun G samkvæmt
 ÍST EN 13501-2Aðgengilega og snertanlega
 reykháfa skal hitaefnilega til varnar húðbruna þannig að hitastig verði ekki hærra
 en 60°C. Allir reykháfar skulu búnir
 stillanlegu súgspjaldi og sóttúgu. Reykháfar skulu gerðir í samræmi við ÍST EN
 1443, ÍST EN 15287-1 eða ÍST EN 15287-2 og grein 9.6.5 og 9.6.6 í
 byggingarreglugerð. Þversnið reykops skal ákvarða eftir ÍST EN 13384-1, 13384-2
 og 13384-3

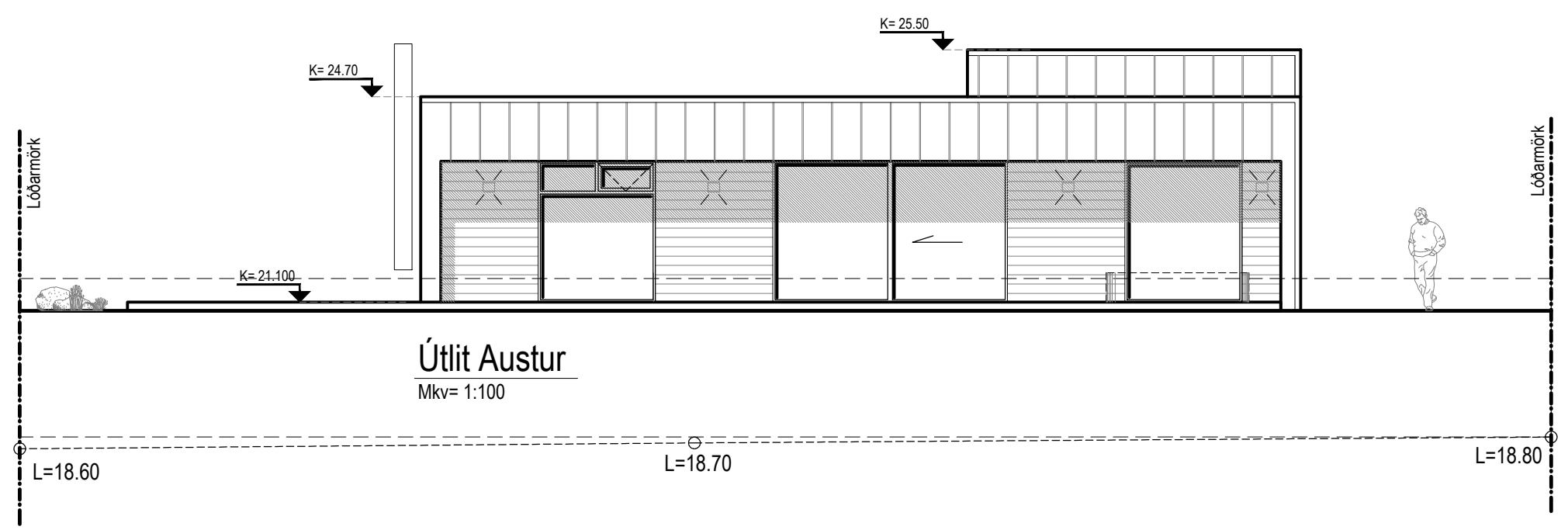


Snið B-B
 Mkv= 1:100

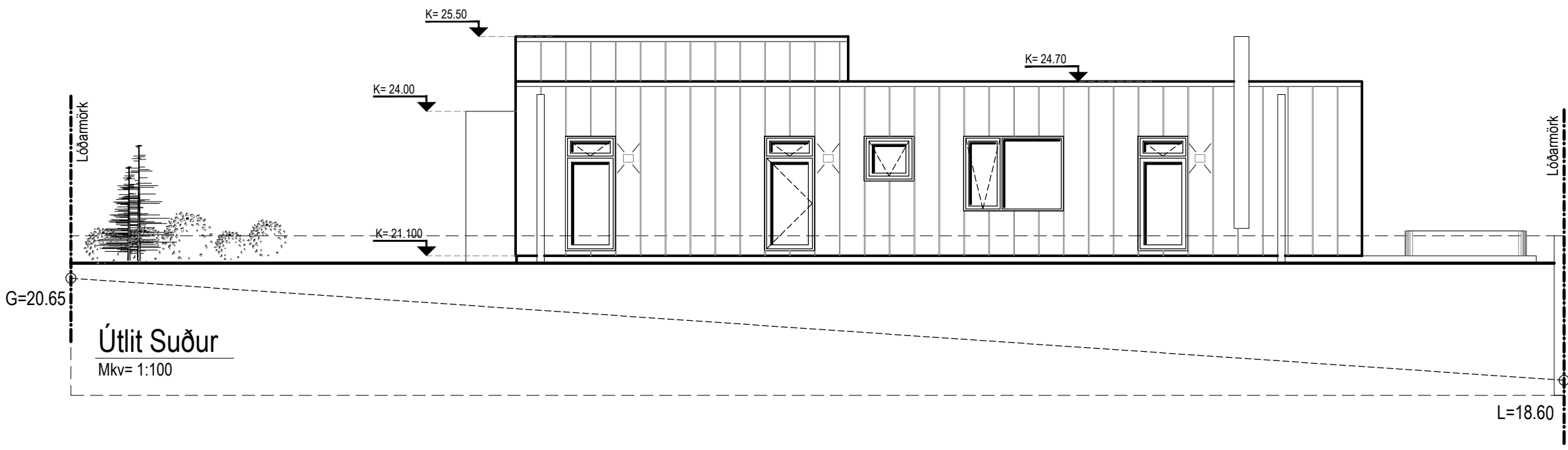
Að öðru leiti skal miða við leiðbeiningar frá HMS um frágang eldstæða og reykháfa.



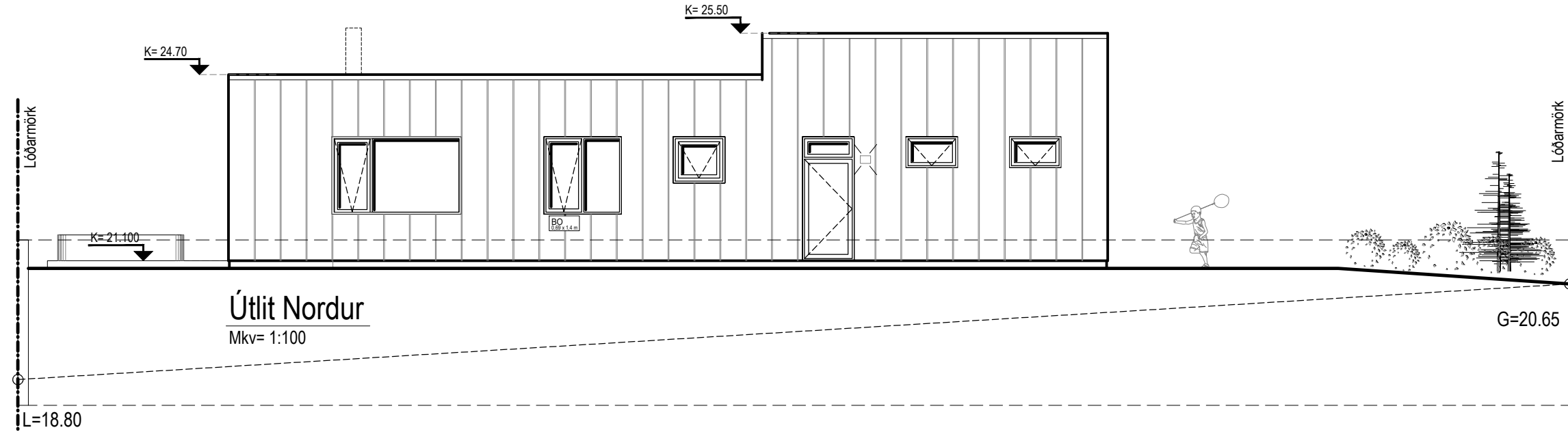
Útlit Vestur
 Mkv= 1:100



Útlit Austur
 Mkv= 1:100



Útlit Suður
 Mkv= 1:100



Útlit Nordur
 Mkv= 1:100

BR	DAGS	BBYTTING	REKNI	TEKNI
		Porleifur Björnsson 030673 3799 Byggingarfræðingur BFI Hafnargata 27a 230 RNB Sími: 421 7562 780 4400 Póstfang: re@gora.is		
Voluás 12 Reykjanesbær		HANNAÐ/TEKNI: Guðmundur Arni Þorðarson ATH:		
Útlit Snið A-A, og B-B		KT: 120986-3789 REYKJAVÍK: 22032022		
KVARNER: Sjá tekið. VERKNAÐ:		BR:		

Skráningartafla: Völuás 12, 260 Reykjanesbæ					Skrásetjari: Guðmundur Árni Þórðarson													
Landeignanúmer: L209473					Kennitala: 120986-3769													
Matshlutanúmer: 01					Dags.: 22.3.2022													
Prenta					Útgáfa: 5.00													
Uppskipting og lýsing					Stærðir													
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³	
Matshluti Botn					236,7	0,0	0,0	0,0	236,7	0,0				786,5	205,7	236,7		642,000
1. Hæð					236,7	0,0	0,0	0,0	236,7	0,0				739,2	205,7	236,7		
A	0101	Einbýlishús	N	0101	201,7				201,7		3,00	3,00	605,1	175,7	201,7	3,00	527,100	
A	0102	Bílgeymsla	N	0102	35,0				35,0		3,83	3,83	134,1	30,0	35,0	3,83	114,900	
C	0103	Afgangsrými	V	0101	234,0					234,0	0,25	0,25	58,5					
Athugasemdir																		
Bílgeymsla 0102 fylgi eignarhaldi 0101																		
Sameignir sumra																		
Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur													
					Skiptarúmmál													
					Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m³												
	0101	Einbýlishús			201,7	527,100	527,100											
	0102	Bílgeymsla			35,0	114,900	114,900											
	Alls				236,7	642,000	642,000											
Botnplata																		
Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Hjúpflötir		Ummál ofanjarðar													
			Útveggir m²	Þar af Glugga- og dýraop m²	Þak m²	Þar af Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar										
Matshluti	766	47,3	236,7	249,8	63,8	234,1	0,0	2,5	65,6									
Yfirlit																		
	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²										
A rými	236,7			236,7		739,2	205,7	236,7										
Svalir A lokun																		
B rými																		
C rými	234,0																	
Fylgirými (F)																		
Afgangsrými (V)						58,5												
Botnplata						47,3												
Samtals:	470,7	0,0	0,0	236,7	0,0	845,0	205,7	236,7										
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.																		
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls				m²	Lóð m²	Hlutfall												
				236,7	766,0	0,31												

Skráningartafla

Landnúmer:L209473 Völuás 12 Skrásetjari:Guðmundur Árni Þórðarson
Staðgreinir: 2000-5-23790120 Dagsetning:22/03/2022

Byggingarhluti	Lýsing	Flatarmál A (m²)	U W/(K W/)	U- A
Þak	Viðsnúðið þak	234,1	0,20	46,82
Steyptir veggir	200 mm einangraðir að utan	249,8	0,40	99,92
Léttir veggir	Ekki	0,0	0,30	0
Gólf	120 mm plata á fyll.	236,7	0,30	71,01
Gluggar/Hurðir	Ál/Trégluggar	63,8	2,00	128
Orkurammí Σ U- A				345


Byggingarhluti	Lýsing	Flatarmál A (m²)	U W/(K W/)	U- A	Einangrunarþ. mm
Þak	Viðsnúðið þak	234,1	0,20	47	250
Steyptir veggir	200 mm einangraðir að utan	249,8	0,40	100	122
Léttir veggir	Ekki	0,0	0,30	0	133
Gólf	120 mm plata á fyll.	236,7	0,30	51	74
Gluggar		63,8	1,70	109	
Hurðir		0,0	1,66	0	
Rauntap Σ U- A				307	

Kuldabryr	Lengd L (m)	ψ (W/mK)	ψ-L (W/K)
Löðréttar kuldabryr við úthorn	0,0	0,04	0,00
Läréttar kuldabryr við plötuskil	0,0	0,83	0,00
Löðréttar kuldabryr við útvegg/innvegg	0,0	0,83	0,00
Kuldabryr við svalir	8,0	0,83	6,64
Kuldabryr útistigi-útveggur	0,0	0,60	0,00
Kuldabryr við glugga	127,2	0,04	5,09
Kuldabryr við hurðir	0,0	0,04	0,00
Sökkull undir útvegg	0,0	0,48	0,00
Sökkull undir innvegg	0,0	0,46	0,00
Aðrar	0,0		0,00
Kuldabryr Σ ψ-L			11,7

ORKURAMMI (Tafla 1)	345	Krafa
RAUNTAP GEGNUM HJÚP OG BOTNPLÖTU (Tafla 2)	307	
TAP GEGNUM KULDABRYR (Tafla 3)	12	
Tafla 2+3	318	Raun
Er Krafa/Raun>1,0 ?	1,09	Í lagi

Grein 13.2.4	U- gildi gluggaglerja
Leiðnitap á fermetra gólfs pr. °C	1,34 W/ °C Fast gler 1,10
Grein 13.3.2	Opnanlegt fag 1,90
Útveggir, vegi meðaltal	0,67 Í lagi

Orkurammí

BR.	DAGS.	BREYTING	REKNI.	TEKNI.
				
Þorleifur Björnsson 030673 3759 Byggingafræðingur BFI Háfnargata 27a 230 RNB Sími: 421 7562 780 4400 Póstfang: be@glora.is				
Völuás 12 Reykjanesbær				
Skráningartafla Orkurammí			HANNAÐ/TEKNI: Guðmundur Árni Þórðarson ATH:	
KVAÐI: Sjá teki.			KT: 120986-3769 REYKJANES 22/03/2022	
VERUR:				