

From: jakob@logfraedistofan.is <jakob@logfraedistofan.is>

Sent: mánudagur, 19. desember 2022 01:20

To: Sveinn Björnsson <Sveinn.Bjornsson@Reykjanesbaer.is>; Byggingarfulltrúi <Byggingarfulltrui@reykjanesbaer.is>

Subject: Erindi vegna höfnunar á breytingum eignar 228-1767

Sæll Sveinn

Erindi umsækjanda frá 17. nóvember 2022 um breytingu á eigninni 228-1767 að Hafnargötu 23, 230 Keflavík fékk neikvæða niðurstöðu á fundi bæjarstjórnar í máli 2022110326. Fundur þessi var haldinn þann 6. desember 2022. Svo virðist sem erindið hafi verið afgreitt á grundvelli misskilnings, eða rangra eða ófullnægjandi upplýsinga, þó erindið mitt og beiðni mín um breytingar væri í fullu samræmi við gildandi skipulag.

Í yfirferð teikninga umsækjanda þann 23. nóvember 2022 gerðu Brunavarnir Suðurnesja þær einu athugasemdir að slökkvitæki væru staðsett í íbúð og verslun eftir breytingar og að tryggð flóttaleið væri bakatil í íbúð. Hvortveggja er til staðar, slökkvitæki í báðum eignarhlutum og jafnframt er til staðar örugg flóttaleið um fleiri en einn glugga á sjávarhlið fyrirhugaðrar íbúðar.

Að öllu óbreyttu er því í samráði við hönnuð teikninga Sigurbjart Loftsson, og lögmann umsækjanda Hjalta Steinþórsson, formlega sótt um breytingu innanhúss fasteignar 228-1767 í samræmi við gildandi aðalskipulag sbr. meðfylgjandi teikningar og gögn. Hér á eftir er aftur skýrt hvaða breytingar er sótt um.

Sótt er um að breyta verslunarrými bakatil, austanmegin í húsnæðinu fjær Hafnargötu, sbr. innsend gögn frá 17. nóvember. Þessi umsókn er byggð á því að verið er að breyta eigninni til hagræðis og svo hún falli betur að rekstri heildareignarinnar og rekstrarlega út frá stærðarhagkvæmni. Breytingin sem sótt er um er í fullu samræmi við það sem þegar hefur verið gert í eigninni að Hafnargötu 23, en húsnæðinu var nýverið breytt úr verslun og skrifstofum í íbúðir á öllum efri hæðum hússins. Þá liggja fyrir mörg fordæmi þar sem verslunum hefur verið breytt nýverið úr verslun alfarið yfir í íbúðir í Hafnargötunni sjálfri. Eins og kom fram í rökstuðningi umsækjanda innsendu með rafpósti 17. nóvember síðastliðinn, hafa mörg nálæg hús við eign mína fengið leyfi til að vera breytt úr verslun í íbúðir. Þær breytingar hafa gengið svo langt að jarðhæðum verslana hefur verið breytt algerlega úr verslun í íbúðir, og þar gengið mun lengra en ég hef fyrirhugað, þar sem þær breytingar hafa breytt götumynd og innsýn í eignirnar, sem á alls ekki við í þessu tilviki.

Hér er verið er að sækja um að breyta fermetrum bakatil í eigninni 228-1767, austanmegin/sjávarmegin í eigninni. Breyta þar fermetrum í íbúðarfermetra. Þe. Austurhlið er snýr frá Hafnargötu 23 (sem er vesturhlið). Þá er sérinngangur í þessa íbúð fyrirhugaður um sameign annara íbúða sem breytt var úr verslun og skrifstofum í íbúðir í húsinu uppúr 2010 og þarfnast það alls engra breytinga á götuhlið eignarinnar (Hafnargötumegin) þar sem sameiginlegi inngangurinn er þegar til staðar. Eingöngu er verið að breyta innra skipulagi eignarinnar bakatil og tengja með öðrum hætti við sameign um hurð í sameign og sameiginlega útgang sem er þegar á eigninni Hafnargötumegin.

Með þessu fyrirkomulagi verður umgengi um sameiginlegan bílakjallara alfarið íbúa en ekki verslunareigenda sem felur í sér hagræði og minna viðhald þar sem minna mæðir á sameign allra íbúa íbúða í húsinu.

Ásýnd verslunarrýmis sem um ræðir snýr út að Hafnargötu sem er verslunargata, sú ásýnd verður óbreytt með öllu, sérstaklega algerlega og alfarið hvað varðar innsýn og götumynd. Hefur umrætt breyting alls engin áhrif á þá þætti, ekki neina. Það er einmitt lögð áhersla á að ekki sé verið að breyta götuhlið eða innsýn í verslunarrýmið.

Umsókn þessi er í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag, þ.e. skilmála M2. Breytingin sem sótt er um er í samræmi við landnotkun skv. aðalskipulagi, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Af þeim sökum eru skilyrði til að veita leyfið að undangenginni grenndarkynningu. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga án þess að deiliskipulag liggja fyrir.

Vakin er athygli á því að deiliskipulag aðliggjandi reits hefur ekkert gildi fyrir lóð mína, um hana gilda einungis skilmálar gildandi aðalskipulags. Jafnframt er óheimt er að bera fyrir sig breytingu á aðalskipulagi sem er til meðferðar. Sú breyting sem fyrirhuguð er hefur ekki gildi fyrr en hún hefur verið augýst í B-deild Stjórnartíðinda en það hefur ekki verið gert. Því gilda skilmálar núgildandi aðalskipulag, M2 og er umsóknin í fullu samræmi við þá.

Varðandi umsögn – afgreiðslu nefndarinnar á erindi mínu er ég sendi inn 17. nóvember síðastliðinn og hafnað var á fundi bæjarstjórnar þann 6. desember síðasliðinn, er rétt að taka fram að sé litið á þá niðurstöðu nefndarinnar sem stjórnvaldsákvörðun óska ég einfaldlega eftir því að sú ákvörðun verði endurupptekin þar sem að sú ákvörðun byggðist á röngum eða ófullnægjandi upplýsingum þar sem ranglega er beitt ákvæði í óbirtri skipulagbreytingu eins og hún hefði verið birt síðar. Þessi réttur er byggður á 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og þýðir að nefndinni er skylt að endurskoða fyrri afstöðu sína til umsóknar minnar. Þá þarf umsókn mín ekki frekari skoðunar, heldur er þá send til umsagnar og grenndarkynningar. Í því tilliti er mikilvægt að nefndin fái tækifæri til að endurskoða fyrri afstöðu.

Vísa ég að öðru leiti til meðfylgjandi skjala og rökstuðnings.

Með virðingu

Fh. Eignakaups ehf.

Jakob Jakobsson 120962-5079 lögmaður og eigandi Eignakaups ehf.

Meðfylgjandi fylgiskjöl

0. Rökstuðningur nr. 2 með núverandi erindi
1. Teikning hönnuðar á breytingu innra skipulags íbúðar og verslunar
2. Fyrri rökstuðningur umsækjanda sendur inn 17. nóv.
3. Greiðsluseðill innheimtu húsfélags vegna íbúðar 102
4. Teikning af bílsgeymslu og bílastæðum íbúðar 102 í dag

5. Kvittun fyrir greiðslu afgreiðslugjalds RNB á umsókn eiganda
6. Teikning af jarðhæð eignar sem sýnir að innsýn er í dag aðeins og í samræmi við það sem verður eftir breytingar
7. Götumynd er sýnir óbreytta götumynd og innsýn fyrir og eftir breytingar
8. Skýringarmynd – Örvar sem sýna núverandi og innganga framan á húsnæði fyrir íbúð og verslun – óbreytt fyrir og eftir
9. Götumynd er sýnir að götumynd í dag, og hefur breytingin engin áhrif á hana
10. Mynd úr séð frá verðandi inngang í íbúð 102
11. Mynd úr sameign sameign sem sýnir hvar gengið verður inn í íbúð 102
12. Mynd nr. 2 sem sýnir hvar gengið verður inn í íbúð 102
13. Umsögn Brunavarna frá 23. Nóv sem eru uppfyllt sbr. skýringar umsækjanda
14. Tilkynning Byggingafulltrúa á afgreiðslu erindis nóvember 2022
15. Höfnun bæjarstjórnar – svarbréf RNB mótttekið 15 desember af umsækjanda

Ég reyndi að sækja um á vefnum gegn um island.is og það gekk brösulega, sjá skjal merkt 0,0 í viðhengi

Fylgiskjöl eru nákvæmlega tiltalin í rökstuðningi merktum 0 í viðhengi. Látið vita ef þetta skilar sér ekki.

Sendi inn erindi þetta vegna höfnunar á erindiu mínu innsendu 17 nóv síðastliðinn ásamt fylgiskjöllum, skýringum og myndum.

Óska eftir að nefndin endurákvarði sbr. Meðfylgjandi fylgiskjöl.

Kær kveðja/Best regards,

Jakob Ingi Jakobsson

Lögmaður / Attorney at Law / Owner at www.JJLawyers.is

Löggiltur fasteignasali / Registered Real Estate Agent at www.eignakaup.is

Löggiltur leigumiðlari / Registered Legal Rent Agent at www.leigumidlun.com

Löggiltur fyrirtækja og skipasali / Registered Business and Ship broker at www.eignakaup.is

Farsími/Mobile: +354 774 4500

Sími/Tel: +354 445 3500

Lögmannafélag Íslands/Bar Association certification: <https://lmfi.is/logmannalisti/1563/jakob-ingi-jakobsson>

Vefsíða/webpage: www.logfraedistofan.is

Netfang/mail: jakob@logfraedistofan.is

Fyrirvari um tölvupóst / Disclaimer concerning e-mail:

Efni þessa tölvupósts, sem og skjala og gagna sem send eru sem viðhengi, kann að vera trúnaðarmál. Það er eingöngu ætlað þeim sem tölvupósturinn er stílaður á og er á ábyrgð sendanda ef það tengist ekki starfsemi JJ Lawyers eða tengdra félaga. Misnotkun getur varðað bótaábyrgð og refsingu, auk þess sem viðtakanda ber samkvæmt gildandi fjarskiptalögum að tilkynna sendanda hafi tölvupósturinn eða viðhengi hans ranglega borist honum. Vinsamlegast eyðið póstinum og viðhengjunum í slíkum tilvikum.

The content of this e-mail and its attachments may be confidential and is only intended for the person or entity to which the e-mail is addressed. The sender is responsible for the content of this e-mail and its attachments if it is not connected with the activities of JJ Lawyers or its affiliated entities. Unauthorized use can instigate a claim for damages and constitute a criminal offence. If you have received this e-mail or its attachments by mistake please notify the sender and delete the e-mail and its attachments.

Erindi umsækjanda frá 17. nóvember 2022 um breytingu á eigninni 228-1767 að Hafnargötu 23, 230 Keflavík fékk neikvæða niðurstöðu á fundi bæjarstjórnar í máli 2022110326. Fundur þessi var haldinn þann 6. desember 2022. Svo virðist sem erindið hafi verið afgreitt á grundvelli misskilnings, eða rangra eða ófullnægjandi upplýsinga, þó erindið mitt og beiðni mín um breytingar væri í fullu samræmi við gildandi skipulag.

Í yfirferð teikninga umsækjanda þann 23. nóvember 2022 gerðu Brunavarnir Suðurnesja þær einu athugasemdir að slökkvitæki væru staðsett í íbúð og verslun eftir breytingar og að tryggð flóttaleið væri bakatil í íbúð. Hvortveggja er til staðar, slökkvitæki í báðum eignarhlutum og jafnframt er til staðar örugg flóttaleið um fleiri en einn glugga á sjávarhlið fyrirhugaðrar íbúðar.

Að öllu óbreyttu er því í samráði við hönnuð teikninga Sigurbjart Loftsson, og lögmann umsækjanda Hjalta Steinþórsson, formlega sótt um breytingu innanhúss fasteignar 228-1767 í samræmi við gildandi aðalskipulag sbr. meðfylgjandi teikningar og gögn. Hér á eftir er aftur skýrt hvaða breytingar er sótt um.

Sótt er um að breyta verslunarrými bakatil, austanmegin í húsnæðinu fjær Hafnargötu, sbr. innsend gögn frá 17. nóvember. Þessi umsókn er byggð á því að verið er að breyta eigninni til hagræðis og svo hún falli betur að rekstri heildareignarinnar og rekstrarlega út frá stærðarhagkvæmni. Breytingin sem sótt er um er í fullu samræmi við það sem þegar hefur verið gert í eigninni að Hafnargötu 23, en húsnæðinu var nýverið breytt úr verslun og skrifstofum í íbúðir á öllum efri hæðum hússins. Þá liggja fyrir mörg fordæmi þar sem verslunum hefur verið breytt nýverið úr verslun alfarið yfir í íbúðir í Hafnargötunni sjálfri. Eins og kom fram í rökstuðningi umsækjanda innsendu með rafpósti 17. nóvember síðastliðinn, hafa mörg nálæg hús við eign mína fengið leyfi til að vera breytt úr verslun í íbúðir. Þær breytingar hafa gengið svo langt að jarðhæðum verslana hefur verið breytt algerlega úr verslun í íbúðir, og þar gengið mun lengra en ég hef fyrirhugað, þar sem þær breytingar hafa breytt götumynd og innsýn í eignirnar, sem á alls ekki við í þessu tilviki.

Hér er verið er að sækja um að breyta fermetrum bakatil í eigninni 228-1767, austanmegin/sjávarmegin í eigninni. Breyta þar fermetrum í íbúðarfermetra. Þe. Austurhlið er snýr frá Hafnargötu 23 (sem er vesturhlið). Þá er sérinngangur í þessa íbúð fyrirhugaður um sameign annara íbúða sem breytt var úr verslun og skrifstofum í íbúðir í húsinu uppúr 2010 og þarfnast það alls engra breytinga á götuhlið eignarinnar (Hafnargötumegin) þar sem sameiginlegi inngangurinn er þegar til staðar. Eingöngu er verið að breyta innra skipulagi eignarinnar bakatil og tengja með öðrum hætti við sameign um hurð í sameign og sameiginlega útgang sem er þegar á eigninni Hafnargötumegin.

Með þessu fyrirkomulagi verður umgengi um sameiginlegan bílakjallara alfarið íbúa en ekki verslunareigenda sem felur í sér hagræði og minna viðhald þar sem minna mæðir á sameign allra íbúa íbúða í húsinu.

Ásýnd verslunarrýmis sem um ræðir snýr út að Hafnargötu sem er verslunargata, sú ásýnd verður óbreytt með öllu, sérstaklega algerlega og alfarið hvað varðar innsýn og götumynd. Hefur umrætt breyting alls engin áhrif á þá þætti, ekki neina. Það er einmitt lögð áhersla á að ekki sé verið að breyta götuhlið eða innsýn í verslunarrýmið.

Umsókn þessi er í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag, þe. skilmála M2. Breytingin sem sótt er um er í samræmi við landnotkun skv. aðalskipulagi, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Af þeim sökum eru skilyrði til að veita leyfið að undangenginni grenndarkynningu. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga án þess að deiliskipulag liggi fyrir.

Vakin er athygli á því að deiliskipulag aðliggjandi reits hefur ekkert gildi fyrir lóð mína, um hana gilda einungis skilmálar gildandi aðalskipulags. Jafnframt er óheimt er að bera fyrir sig breytingu á aðalskipulagi sem er til meðferðar. Sú breyting sem fyrirhuguð er hefur ekki gildi fyrr en hún hefur verið

augýst í B-deild Stjórnartíðinda en það hefur ekki verið gert. Því gilda skilmálar núgildandi aðalskipulag, M2 og er umsóknin í fullu samræmi við þá.

Varðandi umsögn – afgreiðslu nefndarinnar á erindi mínu er ég sendi inn 17. nóvember síðastliðinn og hafnað var á fundi bæjarstjórnar þann 6. desember síðastliðinn, er rétt að taka fram að sé litið á þá niðurstöðu nefndarinnar sem stjórnvaldsákvörðun óska ég einfaldlega eftir því að sú ákvörðun verði endurupptekin þar sem að sú ákvörðun byggðist á röngum eða ófullnægjandi upplýsingum þar sem ranglega er beitt ákvæði í óbirtri skipulagbreytingu eins og hún hefði verið birt síðar. Þessi réttur er byggður á 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og þýðir að nefndinni er skylt að endurskoða fyrri afstöðu sína til umsóknar minnar. Þá þarf umsókn mín ekki frekari skoðunar, heldur er þá send til umsagnar og grenndarkynningar. Í því tilliti er mikilvægt að nefndin fái tækifæri til að endurskoða fyrri afstöðu.

Vísa ég að öðru leiti til meðfylgjandi skjala og rökstuðnings.

Með virðingu

Fh. Eignakaups ehf.

Jakob Jakobsson 120962-5079 lögmaður og eigandi Eignakaups ehf.

Meðfylgjandi fylgiskjöl

0. Rökstuðningur nr. 2 með núverandi erindi
1. Teikning hönnuðar á breytingu innra skipulags íbúðar og verslunar
2. Fyrri rökstuðningur umsækjanda sendur inn 17. nóv.
3. Greiðsluseðill innheimtu húsfélags vegna íbúðar 102
4. Teikning af bílsgeymslu og bílastæðum íbúðar 102 í dag
5. Kvittun fyrir greiðslu afgreiðslugjalds RNB á umsókn eiganda
6. Teikning af jarðhæð eignar sem sýnir að innsýn er í dag aðeins og í samræmi við það sem verður eftir breytingar
7. Götumynd er sýnir óbreytta götumynd og innsýn fyrir og eftir breytingar
8. Skýringarmynd – Örvar sem sýna núverandi og innganga framan á húsnaði fyrir íbúð og verslun – óbreytt fyrir og eftir
9. Götumynd er sýnir að götumynd í dag, og hefur breytingin engin áhrif á hana
10. Mynd úr sameign séð frá verðandi inngang í íbúð 102
11. Mynd úr sameign sem sýnir hvar gengið verður inn í íbúð 102
12. Mynd nr. 2 sem sýnir hvar gengið verður inn í íbúð 102
13. Umsögn Brunavarna frá 23. Nóv sem eru uppfyllt sbr. skýringar umsækjanda
14. Tilkynning Byggingafulltrúa á afgreiðslu erindis nóvember 2022
15. Höfnun bæjarstjórnar – svarbréf RNB mótttekið 15 desember af umsækjanda

Byggingarleyfi - samantekt

Byggingarleyfisumsókn - Byggingarleyfisumsókn

R Hafnargata 23

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|
| Byggingarleyfisnúmer: | BL202212-00036 | Sveitarfélagsnúmer: | 2000 |
| Málsnúmer sveitarfélags: | | Póstnúmer: | 230 Reykjanesbæ |
| Fasi: | Byggingarleyfisumsókn | Staður: | Hafnargata 23 |
| Staða: | Byggingarleyfisumsókn | Landeignanúmer: | 127098 |
| Fasteignanúmer: | 2281767 | Stofnað: | 18.12.2022 |
| Merking: | 010102 | Breytt: | 18.12.2022 |
| Tegund: | Atvinnumannvirki | Undirtegund: | Verslunar- og þjónustuhús |
| Aðal byggingarefni: | Steinsteypa | Framkvæmd: | Breyting inni |

Erindi umsækjanda frá 17. nóvember 2022 um breytingu á eigninni 228-1767 að Hafnargötu 23, 230 Keflavík fékk neikvæða niðurstöðu á fundi bæjarstjórnar í máli 2022110326. Fundur þessi var haldinn þann 6. desember 2022. Svo virðist sem erindið hafi verið afgreitt á grundvelli misskilnings, eða rangra eða ófullnægjandi upplýsinga. Þó erindið mitt og beiðni mín um breytingar væri í fullu samræmi við gildandi skipulag. Í yfirferð teikninga umsækjanda þann 23. nóvember 2022 gerðu Brunavarnir Suðurnesja þær einu athugasemdir að slökkvitæki væru staðsett í íbúð og verslun eftir breytingar og að tryggð flóttaleið væri bakatil í íbúð. Hvortveggja er til staðar, slökkvitæki í báðum eignarhlutum og jafnframt er til staðar örugg flóttaleið um fleiri en einn glugga á sjávarhlið fyrirhugaðrar íbúðar. Að öllu óbreyttu er því í samráði við hönnuð teikninga Sigurbjart Loftsson, og lögmann umsækjanda Hjalta Steinþórsson, formlega sótt um breytingu innanhúss fasteignar 228-1767 í samræmi við gildandi aðalskipulag sbr. meðfylgja

Skráðir eigendur: 0

| Nafn | Kennitala |
|------|-----------|
|------|-----------|

Engir skráðir eigendur fundust við uppflettingu

Tengdir aðilar

| Nafn | Hlutverk | Kennitala | Sími | T-póstur |
|------|----------|-----------|------|----------|
|------|----------|-----------|------|----------|

| | | | | |
|----------------------|---------------|------------|--|--------------|
| Jakob Ingi Jakobsson | Umsóknaraðili | 1209625079 | | jakob@jll.is |
|----------------------|---------------|------------|--|--------------|

Tengd byggingarleyfi

| Númer | Staða | Framkvæmd | Stofnað |
|-------|-------|-----------|---------|
|-------|-------|-----------|---------|

Engin byggingarleyfi eru tengd þessu byggingarleyfi

Fylgigögn

Leit...

| Dags. | Tegund | Skýring | Útgáfa | Stærð | Skráð af | Staða |
|------------|------------------|---|--------|--------|----------------------|-------|
| 18.12.2022 | Önnur fylgiskjöl | 0 Rökstuðningur nr 2. með umsókn um breytingu á eigninni 228-1767.pdf | 1 | 108 KB | Jakob Ingi Jakobsson | |
| 18.12.2022 | Önnur fylgiskjöl | 1 Teikning breyting á innra skipulagi verslun og íbúð 102.pdf | 1 | 1 MB | Jakob Ingi Jakobsson | |
| 18.12.2022 | Önnur fylgiskjöl | 2 Fyrri Rökstuðningur umsækjanda frá 17 nóvember.pdf | 1 | 648 KB | Jakob Ingi Jakobsson | |
| 18.12.2022 | Önnur fylgiskjöl | - | 1 | 263 KB | Jakob Ingi Jakobsson | |
| 18.12.2022 | Önnur fylgiskjöl | teikning | 1 | 225 KB | Jakob Ingi Jakobsson | |

- 1
- 2
- 3

- 4

Gátlisti

A - Fylgigögn sem skila skal inn ef óskað er samþykkis byggingaráforma sbr. B.rgl. 2. mgr. 2.4.1 gr. Svar Ath.

B - Önnur gögn sem leyfisveitandi getur krafist eða aflar áður en ákvörðun er tekin um samþykkt byggingaráforma Svar Ath.

C - Fylgigögn sem skila skal inn vegna útgáfu byggingarleyfis sbr. B.rgl. 3. mgr. 2.4.1 gr Svar Ath.

D - Önnur gögn sem leyfisveitandi getur krafist eða aflar áður en ákvörðun er tekin um afgreiðslu byggingarleyfis Svar Ath.

E - Önnur gögn sem berast skulu áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefst eða leyfisveitandi getur krafist á framkvæmdatíma Svar Ath.

Samskipti

Dags.

Efni

Engin samskipti eru skráð á þetta byggingarleyfi

Saga

Byrjun.

Endir.

Staða

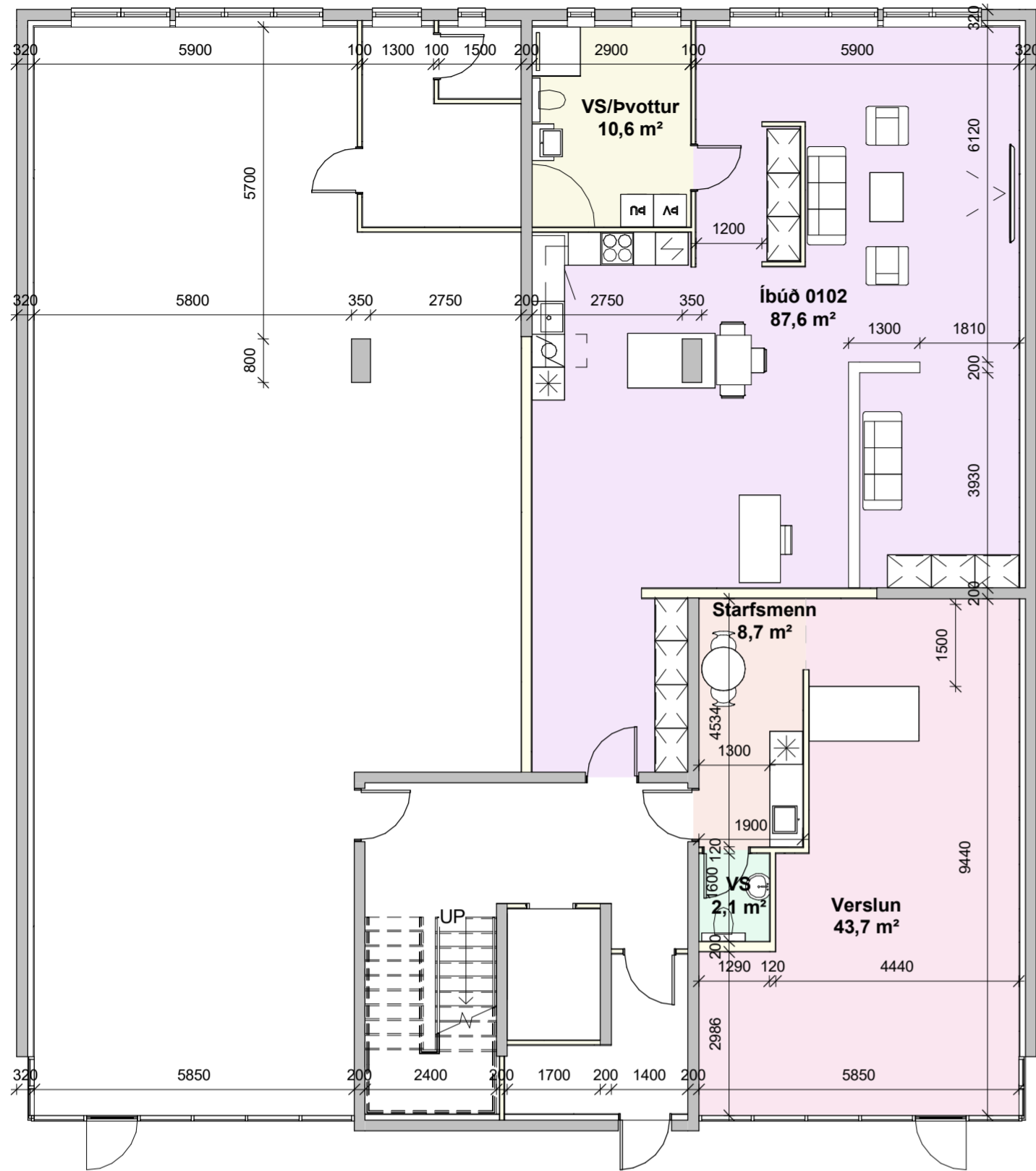
18.12.2022

Byggingarleyfisumsókn - Byggingarleyfisumsókn

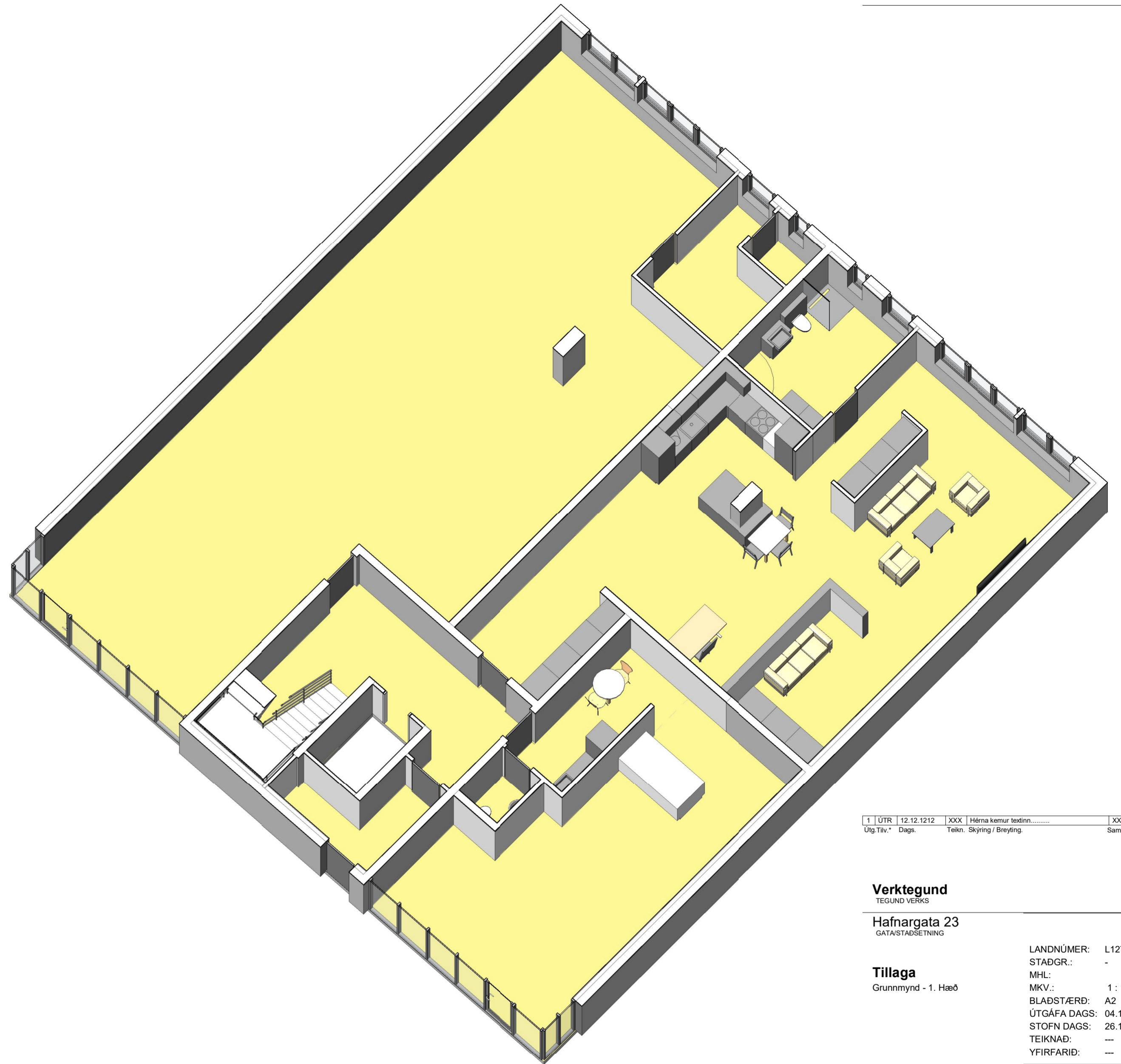
18.12.2022

18.12.2022 Byggingarleyfisumsókn - Í undirbúningi

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun | Borgartún 21 | 105 Reykjavík | Sími: 440-6400 | hms@hms.is | Opið 9:00 -16 virka daga



1. Hæð Nýtt
1 : 100



| | | | | | | |
|---|------------|------------|--------|--------------------------|----------|------------|
| 1 | ÚTR | 12.12.2022 | XXX | Hérna kemur textinn..... | XXX | 12.12.2000 |
| | Útg.Tílv.* | Dags. | Teikn. | Skýring / Breyting. | Samb.vk. | Dags. |

Verktegund
TEGUND VERKS

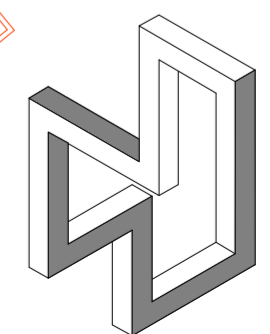
Hafnargata 23
GATA/STADSETNING

Tillaga
Grunnmynd - 1. Hæð

| | |
|--------------|------------|
| LANDNÚMÉR: | L127098 |
| STADGR.: | - |
| MHL: | - |
| MKV.: | 1 : 100 |
| BLADSTÆRD: | A2 |
| ÚTGÁFA DAGS: | 04.11.2022 |
| STOFN DAGS: | 26.10.2022 |
| TEIKNAD: | --- |
| YFIRFARIÐ: | --- |

| | | |
|-------------|------------|----------|
| 2235 | 201 | 1 |
| VERKNR. | RADNR. | ÚTGÁFA |

Í VINNSLU
EKKI TIL NOTKUNAR Á BYGGINGARSVEIÐI



W7 sfl
Laufásvegi 4
340 Stykkishólmi
GSM: 788-0077
Netfang: baddi@w7.is
Heimasíða: www.w7.is

Sigurbjartur Loftsson
kt: 120173-3329

Umsögn byggingar & skipulagsnefndar óskast

Fyrirhuguð breyting verslunarrýmis í íbúð og verslun að Hafnargötu 23 fnr. 228-1767 hefur marga kosti í för með sér;

- Þéttingu íbúðarbyggðar.
- Fjölgun íbúða sem er eitt meginmarkmið sveitarfélaga.
- Engin kolefnisspor. Kolefnispor við þessa breytingu eru lítil sem engin, einungis innra skipulag eignarinnar sem breytist utan einnar hurðar í sameign.
- Götumynd breytist ekkert, allt útlit og aðgengi verður fullkomlega óbreytt.
- Efri hæðar Hafnargötu 23 voru verslunarrými er var breytt í íbúðir og sameign fyrir 11 árum. (2011)
- Þessi fyrirhugaða breyting að Hafnargötu 23, gengur ekki eins langt og breytingin sem samþykkt var á Hafnargötu 34 þar sem verslun/hárgreiðslustofu var breytt í íbúð og götumynd breyttist verulega. Verslun á nr. 34 hvarf og nú er þar íbúð á fyrstu hæð. Hús nr 23. verður alveg með óbreytta götumynd og breytingin ekki sjáanleg.
- Gæði eins og útsýni frá eigninni, sem annars tapast, nýtist að fullu við þessa breytingu.
- Enginn kostnaður eða annað óhagræði fellur á aðra eigendur hússins við þessa breytingu.

Verslun Hafnargötu 23 verður óbreytt að sjá, séreign með salerni, starfsmannaaðstöðu og lagerplássi.

Íbúðin verður innangeng úr sameign eins og aðrar íbúðir í húsinu, sér rúmgóð og lokuð bílageymsla verður í kjallara og 2 bílastæði í sameiginlegri bílageymslu sem fellur 100% að núverandi nýtingu bílakjallara. Íbúðin verður í penthouse stíl, öll opin og engin herbergi lokuð af nema baðherbergi.

Sorp er allt utan húss en ekki í húsi, stendur sorplosun breytingu þessari ekki í vegi frekar en annað sem varðar sameign. Engar kvaðir eða íþyngjandi þættir fyrir aðra íbúa fyrirfinnast eða standa þessari breytingu í vegi.

Fellur þessi breyting fullkomlega að sameign og húsi. Inngangar sem og annað.


Um er að ræða minniháttar breytingu innanhússins á þegar byggðum m², en felur í sér meiriháttar bættu nýtingu og fyrirbyggjandi skaðleg áhrif á ímynd verslunargötu sem annars stendur oft með hálfótóm eða tóm verslunarrými.

Það hefur það lengi verið vandamál hversu mörg stór og óhagstæð verslunarrými eru við Hafnargötuna. Þessi stóru rými hafa staðið tóm um lengri og skemmri tíma vegna þess hversu óhagstæð þau væru rekstrarlega. Það hefur vantað minni einingar í götuna. Óhagstæð verslunarrými hafa staðið tóm með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á ímynd verslunar og þjónustu á svæðinu. Með breytingu þessari er leitast við að halda götumynd á þessum aðalverslunarstað bæjarins óbreyttri og stærð verslunarrýmis í hagkvæmri stærð til að fyrirbyggja að húsnæðið þurfi að standa tóm, þe. leigjast ekki út vegna stærðaróhagkvæmni.

Ítrustu kröfum um brunavarnir og annað verður fylgt.

Rétt er að benda á að nú þegar eru hússgjöld á eigninni rukkuð sem íbúð 102. Verið er að fylgja því eftir.

Hönnuður er W7 Stykkishólmi. Fyrirverandi byggingafulltrúi og starfandi húsasmíðameistari og byggingafræðingur Sigurbjartur Loftsson.



Ef frekari eða ítarlegri upplýsinga eða teikninga er óskað hafið samband og úr því verður bætt umsvifalaust.

Ég hyggst flytja til Keflavíkur og búa í þessari íbúð sjálfur.

Fh. Eignakaups ehf

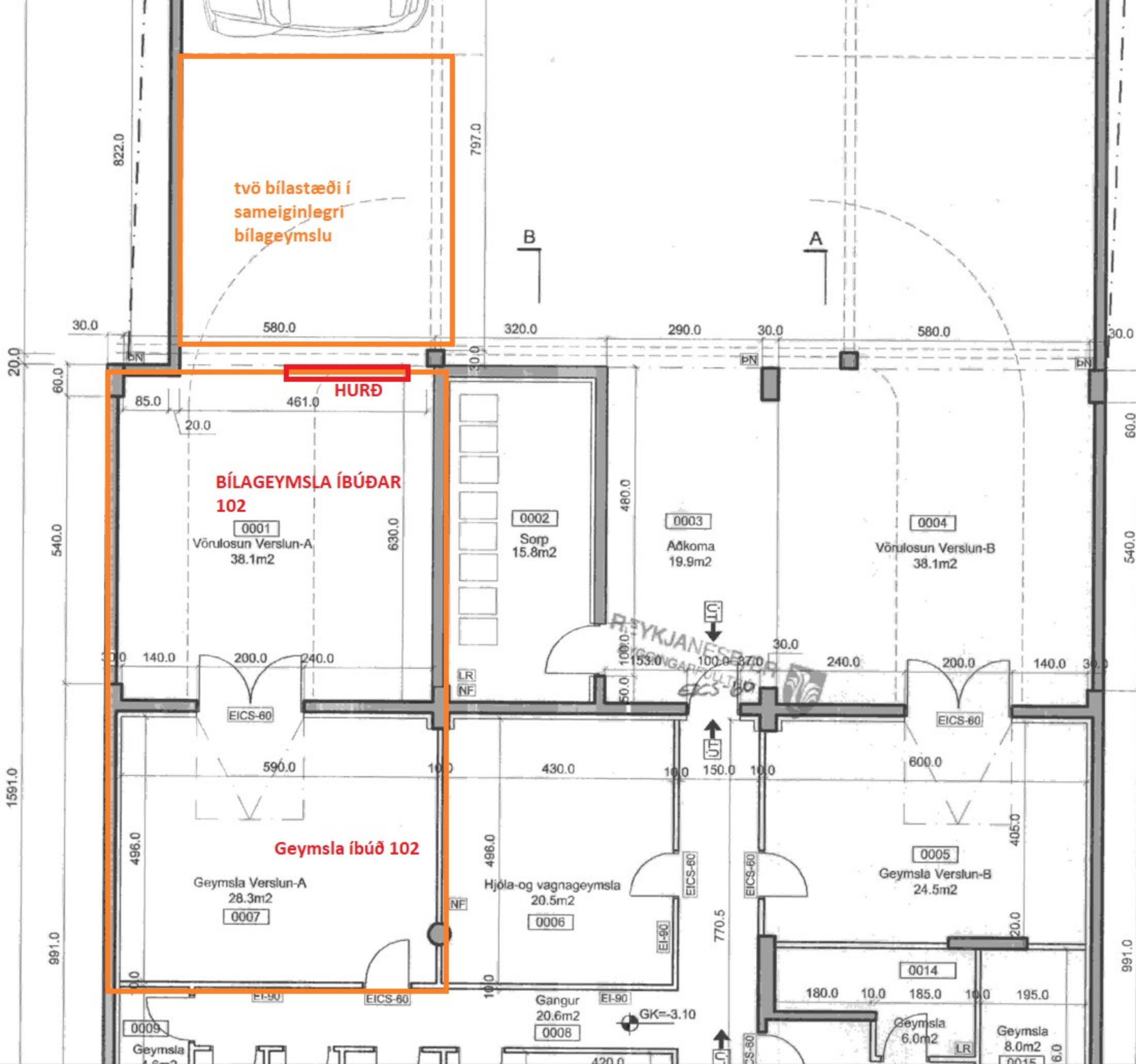
Jakob Ingi Jakobsson

lögmaður

kt. 120962-5079

Jakob Jakobsson lögmaður s. 774-4500

jakob@jil.is



tvö bílastæði í
sameiginlegri
bílageymslu

HURÐ
**BÍLAGEYMSLA ÍBÚÐAR
102**

0001
Vörulosun Verslun-A
38.1m²

0002
Sorp
15.8m²

0003
Aðkoma
19.9m²

0004
Vörulosun Verslun-B
38.1m²

EICS-60
590.0

Geymsla íbúð 102

Geymsla Verslun-A
28.3m²
0007

Hjóla-og vagnageymsla
20.5m²
0006

0005
Geymsla Verslun-B
24.5m²

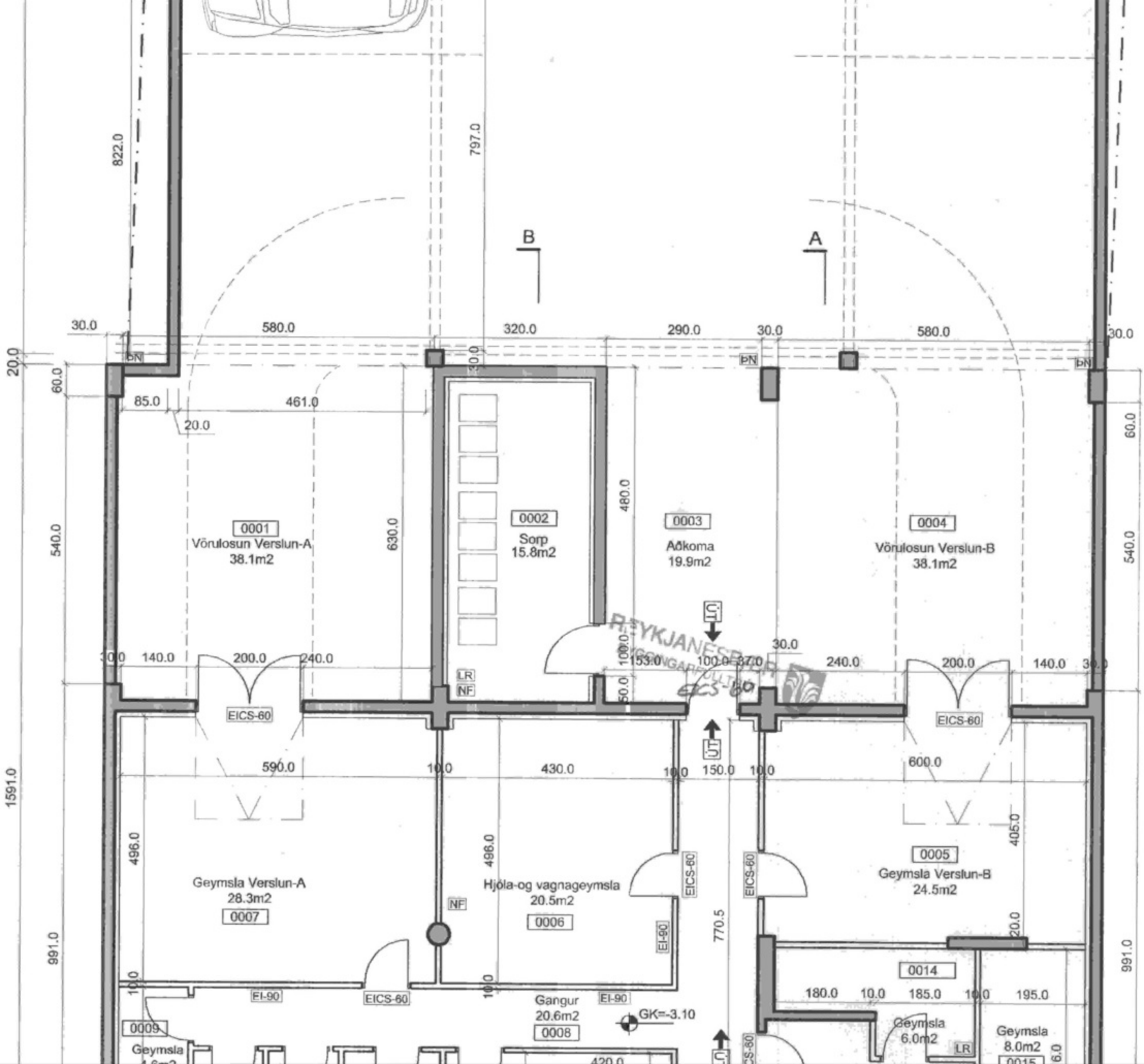
Gangur
20.6m²
0008

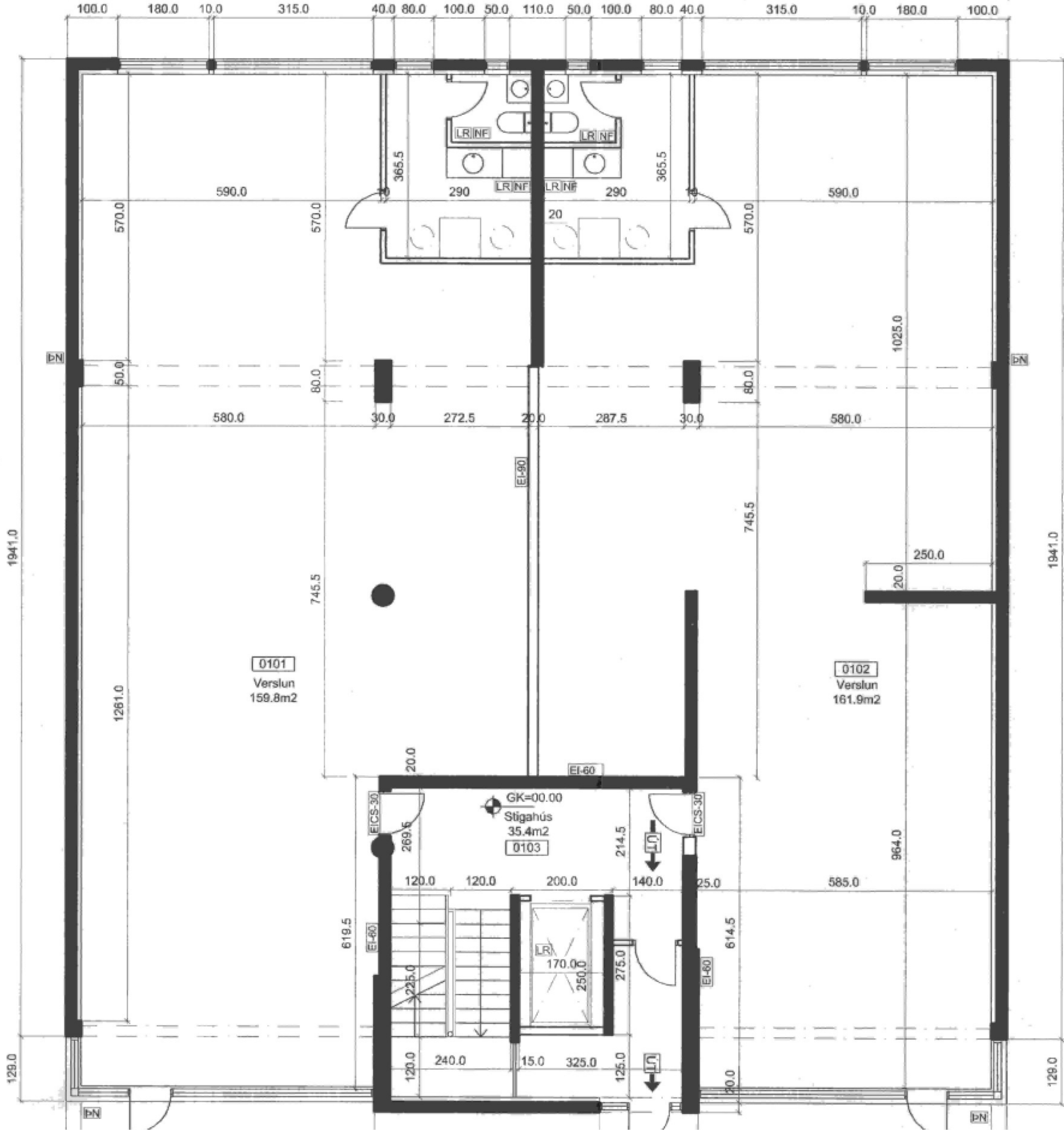
Geymsla
6.0m²

Geymsla
8.0m²
0015

R. SYKJANES
GÖNGGARFÖLLT
EICS-80

GK=-3.10





1941.0

1281.0

100.0 180.0 10.0 315.0 40.0 80.0 100.0 50.0 110.0 50.0 100.0 80.0 40.0 315.0 10.0 180.0 100.0

570.0

590.0

570.0

365.5

290

LR/NF

LR/NF

290

365.5

570.0

590.0

1025.0

PN

50.0

580.0

80.0

30.0

272.5

EI-90

20.0

287.5

30.0

80.0

580.0

745.5

250.0

20.0

0101
Verslun
159.8m²

0102
Verslun
161.9m²

GK=00.00
Stigahús
35.4m²
0103

20.0

EI-60

EICS-30

269.6

EICS-30

214.5

120.0

120.0

200.0

140.0

25.0

585.0

964.0

619.5

EI-60

225.0

LR

170.0

250.0

275.0

EI-60

614.5

120.0

240.0

15.0

325.0

125.0

20.0

PN

PN

1941.0

1281.0



ZOLO & CO

23

Vape Shop
Open

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P



23

INNGANGUR Í SAMEIGN

INNGANGUR Í VERSLUN

Vap - Snus

Open

Skjaldvegur
VAPE SHOP

ZOZ
REFLAVIK VAPE SHOP

ZOLO & CO

P

100 TÓN
TAKA DAGA



ZOLO & CO

23

Vape Shop

Open

ZOZ

P



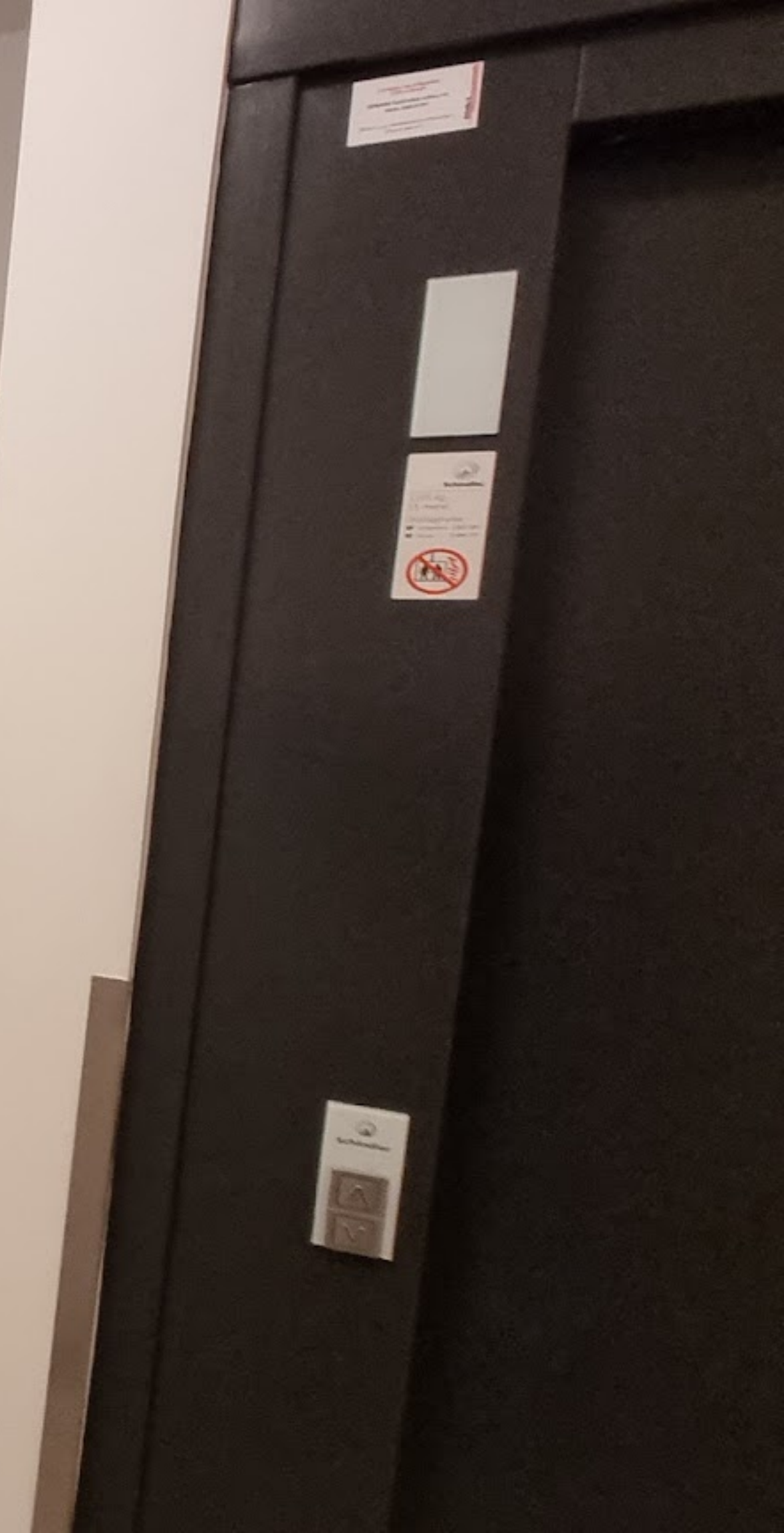
Hurð hér





Hurð hér







Jakob Ingi Jakobsson

Víkurgötu 3
340 Stykkishólmur

Reykjanesbær, 8. desember 2022
Mál nr. 2022110326

Efni: Hafnargata 23 - Breyting

Eftirfarandi var bókað á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 2.12.2022 og staðfest á fundi bæjarstjórnar þann 6.12.2022

Eignakaup ehf. óska eftir heimild til að breyta verslunarrými við Hafnargötu 23 í íbúð.

Hafnargata hefur átt undir högg að sækja sem verslunargata en unnið er að uppbyggingu og mikilvægt er að framboð verði á hentugu verslunarrými við götuna. Deiliskipulag liggur fyrir vegna Hafnargötu 12 og Hafnargötu 22-28 en stutt er í að framkvæmdir hefjist. Við endurskoðun aðalskipulags var sett inn svohljóðandi ákvæði: Lögð er áhersla á að viðhalda lifandi götuhliðum með innsýn í verslunar- og þjónusturými. Ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðarhúsnæði. Erindi hafnað.

Með vísan til ákvæða stjórnssýslulaga nr.37/1993 er yður hér með bent á andmælarétt, þar sem þér er heimilt að tjá þig um málið innan 14 daga frá viðtöku þessa bréfs. Athugasemdir sendist á Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbær – merkt skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar.

Að auki er þér bent á að teljir þú að hér sé um að ræða ágreiningsmál milli þín og embættisins, getur þú vísað málinu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. lög nr. 130/2011. Kærufrestur er almennt einn mánuður frá því kæranda varð kunnugt um, eða mátti vera kunnugt um. Þá ákvörðun sem kæra skal.

Ofangreint tilkynnist hér með
f.h. Reykjanesbæjar

Sigundur Þor Arason

*Bref
Móttelid
Finna lögum 15/12
JF*

Ráðhús Reykjanesbæjar
Tjarnargata 12
230 Reykjanesbær

Sími: 421 6700
reykjanesbaer@reykjanesbaer.is
www.reykjanesbaer.is

- Virðing
- Eldmóður
- Framsækni