

Reykjanesbær 01/02/2023

Varðar: Bergveg 12, MHL 02

b/t Gunnar K Ottósson skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Afgreiðslu umsóknar vegna fyrirhugaðrar bílgeymslu á lóðinni að Bergvegi 12 var vísað til skipulagsráðs á 339 afgreiðslufundi byggingafulltrúa 24.nóv 2022.

Á 304. Fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 02.des 2022 var erindinu svo frestað með þeim formerkjum að gera þurfi betur grein fyrir breytingum á skipulagi. Greinargerð þessi er því gerð til að gera betur grein fyrir þeim breytingum sem sótt er um.

Úr samþykktu deiliskipulagi:

Í deiliskipulagi fyrir svæðið, nefnt „Grófin og Bergið, Reykjanesbær“, sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 3.júní 2014 kemur eftirfarandi fram í kafla **C Almennir skilmálar** lið nr **II Bergið** „Byggingareitur bílskúra er afmarkaður á skipulagsupprætti. Byggingarreitur bílskúra eru almennt 4,5x8m fyrir einnar hæðar einfaldan bílskúr. Gólfkóti bílskúra skal ekki vera hærri en lægsta landhæð í aðlægum lóðarmörkum. Bílskúrar skulu vera með mænispak sem taki mið af þaki aðalhúss. Hæsta leyfilega hæð við útvegg verði 3 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 4,7 m.“

Á skipulagsupprætti er breidd byggingareits bílskúrs sýnd 6m og reiturinn sýndur alveg í lóðarmörk. Lengd byggingareitsins er ekki málsett. Staðsetning byggingareits er málsett 7 metra til suðurs frá útlínunum byggingareits til norðurs.

Í töflu sem sýnir núverandi ástand íbúðarbyggð Bergið, svæði I og tillögu að deiliskipulagi kemur fram að á Bergvegi 12 megi „**max byggingarmagn á lóð vera 220 m² með max nýtingarhlutfall 0,32.**“

Tillögur að breytingum á ákvæðum deiliskipulags fyrir Bergveg 12:

- Byggingareitur verði 6x10 metrar.
- Færa skal byggingareit 1 meter til suðurs.
- Færa skal byggingareit 1 meter frá lóðarmörkum við Bergveg 14.

Annað sem vert er að nefna:

- Bílgeymsla verður innréttuð sem íbúð.
- Eignarhald bílgeymslu fylgi eign 01-0101.
- Gluggasetning til norðurs tekur mið af því að einfalt verði að koma bílskúrshurð 3,5x2,2 m síðar meir ef breyting verður á notkun bílgeymsluíbúðar í bílgeymslu.

- Hæð aðliggjandi lóðar er sýnd á uppdrætti.
- Fyrirhugaður stoðveggur á lóð er sýndur á sniði á meðfylgjandi uppdrætti. Hann verður framkvæmdur í samráði við eigendur aðliggjandi lóðar.

Núverandi og fyrirhugað ástand lóðar:

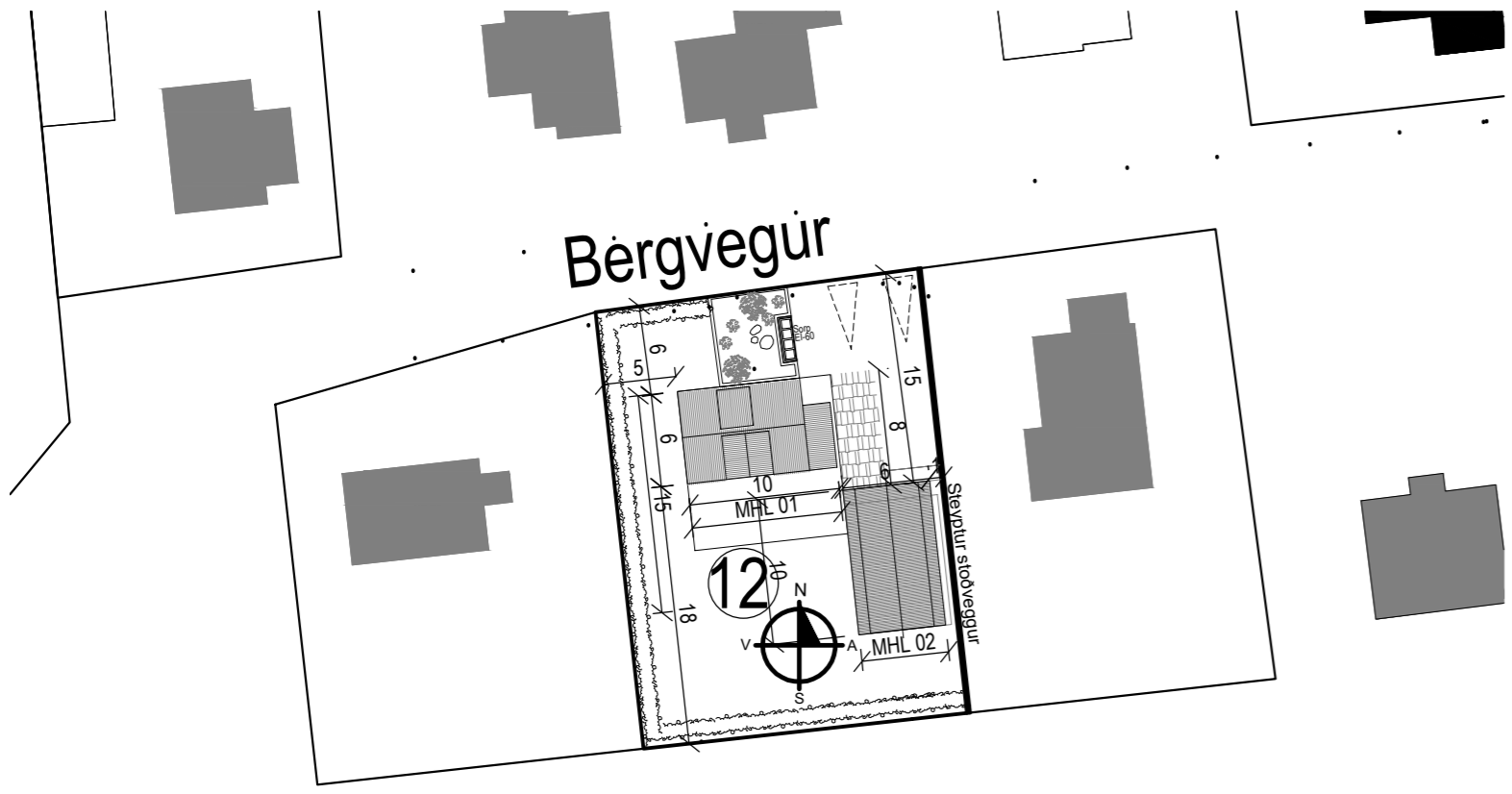
Á lóðinni stendur aldursfriðað timburhús sem flutt var frá Laugavegi í Reykjavík vorið 2022. Verið er að vinna í lagfæringum á húsinu í heild sinni.

Heildarstærð þess húss er 157,8 m² (nhl 0,23)

Samtals byggingarmagn með bílskúr verður 217,8 m²(nhl 0,32)

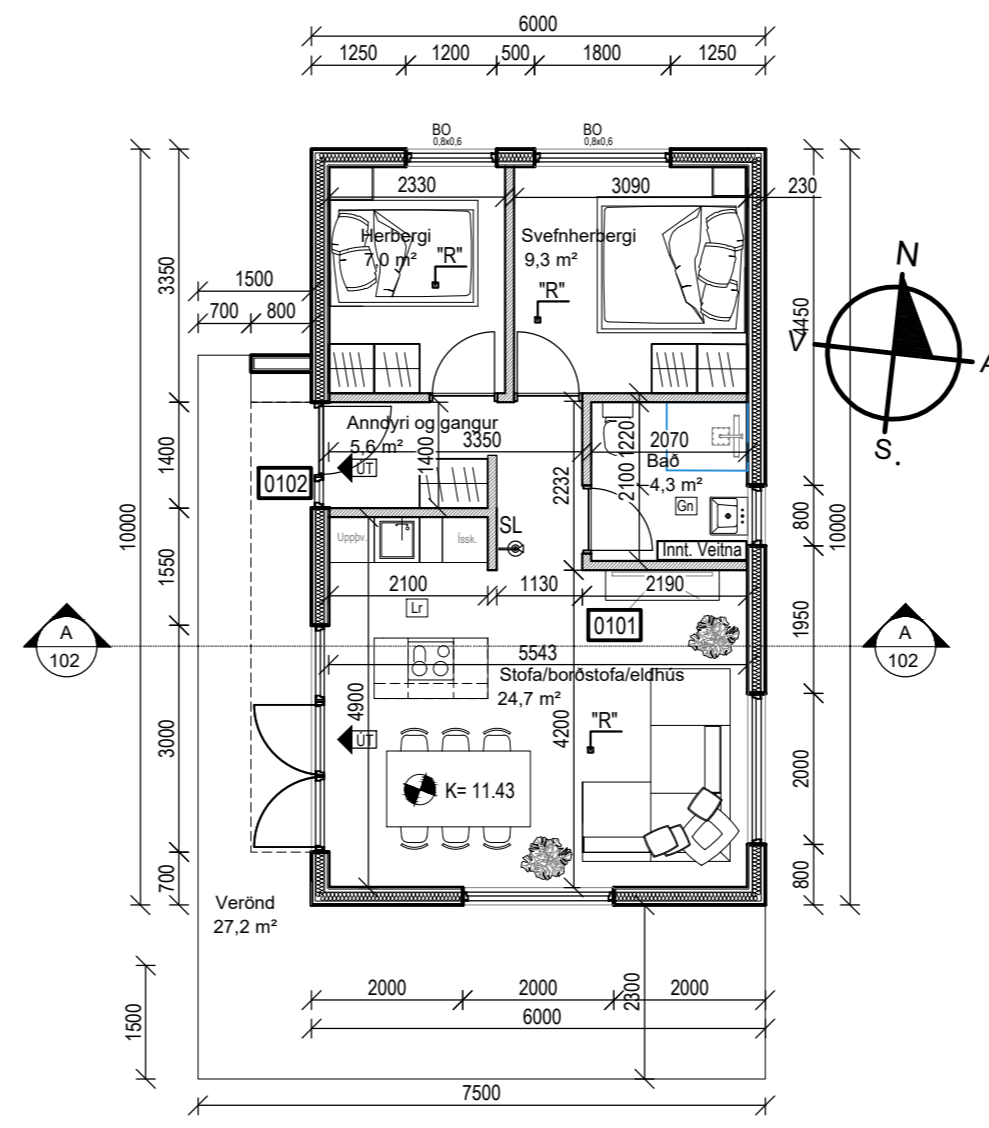
Í fullu umboði eigenda

Guðmundur Árni Þórðarson
Byggingafræðingur BFÍ
Glóra ehf

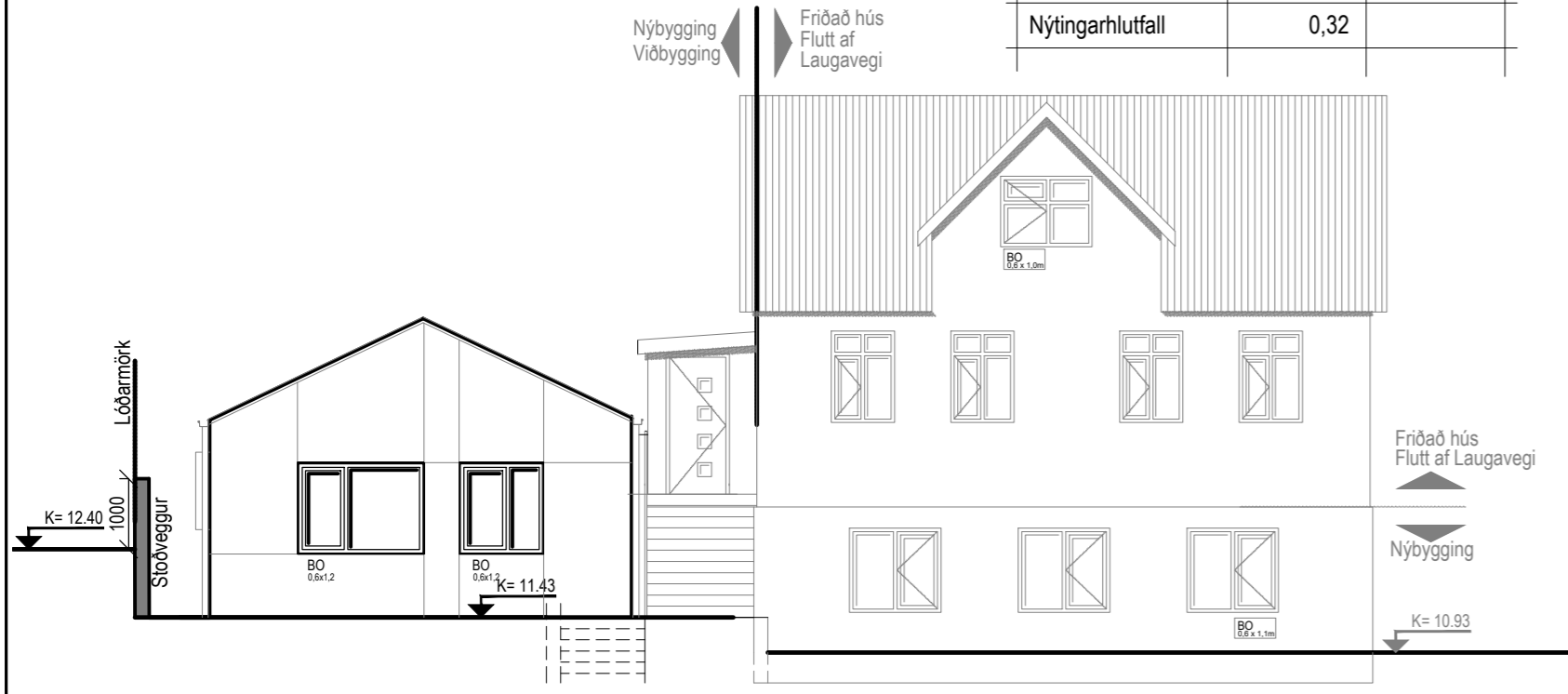


Afstöðumynd
Mkv: 1:500

Stærðir:		
Íbúðarhús Mhl 01	157,8 m ²	326,6 m ³
Bilgeymsla Mhl 02	60,0 m ²	212,4 m ³
Lóð	688,7 m ²	
Nýtingarhlutfall	0,32	



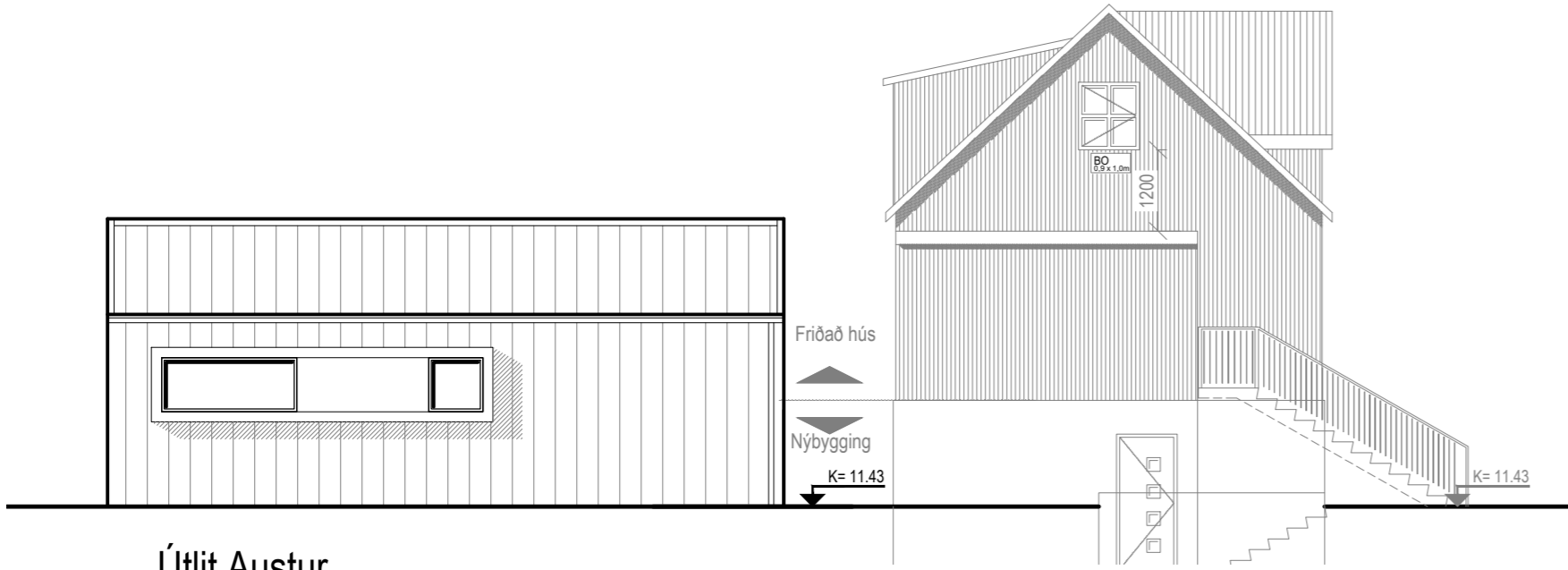
Grunnmynd 1.hæð
Mkv: 1:100



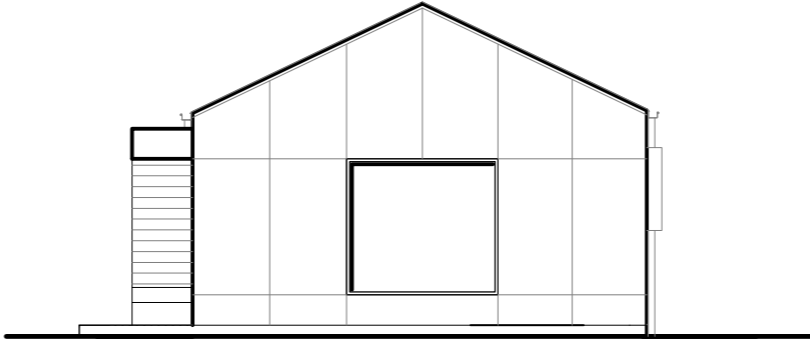
Útlit Norður
Mkv: 1:100



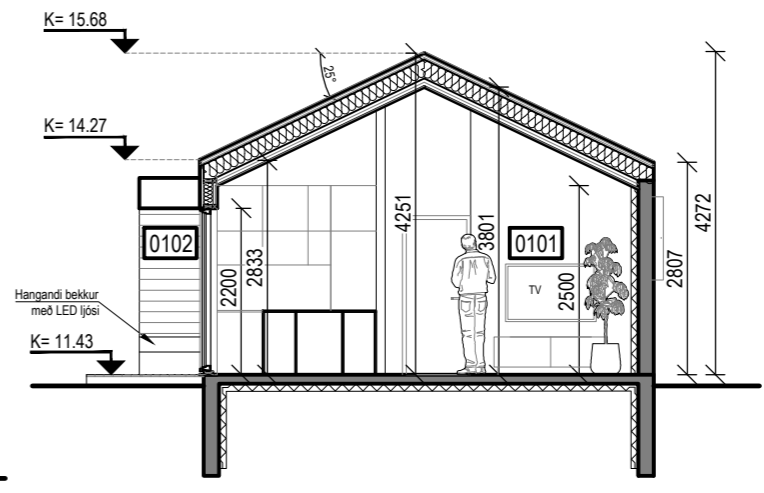
Útlit Vestur
Mkv: 1:100



Útlit Austur
Mkv: 1:100



Útlit Suður
Mkv: 1:100



Snið A-A
Mkv: 1:100

Byggingalýsing, Bergvegur 12, MHL 02, Bilgeymsla innréttuð sem íbúð.

Lýsing:
Húsið stendur við Bergveg 12, 230 Reykjanesbæ.
Landnúmer L209387
Staðgreinir: 2000-4-082101120
Húsið er bilgeymsla sem innréttuð verður sem íbúð fyrir 3-4 manneskjur. Timburhús sem fest verður við staðsteyptar undirstöður. **Gluggar að norðanverðu eru staðsettir með tilliti til þess að auðvelt sé að koma fyrir bílskúrhúð ef notkun breytist.** Sökklaer eru staðsteyptir, einangraðir að innanverðu með 100 mm plasteinangrun. Botnplata er 120 mm þykk einangruð með 100 mm plasteinangrun.

Útveggir eru timburveggir byggðir úr 45x145 mm burðarvið úr styrkleikaflokki T1, holrými fyllt einangrun. Útveggjaklæðning er tvenns konar. Annarsvegar læst álsléttplötuklæðning í dökkum lit og hins vegar lóðrétt timburklæðning (ómeðhöndlað lerki). Innan á útveggjagrind skal koma fyrir rakavarnarlagi og loks 45x45mm lagnagrind sem klædd verður með tveimur lögum af gipsi. Undir innréttingar skal koma fyrir krossvið. Grindur eru festar niður við sökkulveggi með múrboltum. Gluggar og hurðir eru úr timbri.

Þakhalli er 25°. Burðarvirki þaks eru sperrur 45x245 sem leggjast ofan á útveggi annarsvegar og sperrufót við límrésbita hinsvegar. Ofan á sperrur skal klæða með 25 mm gísinni borðklæðningu/osb krossvið. Vindpappi er negldur í klæðningarefni. Klæðning þaks er aluzink báruál neglt í klæðningarefni. Í hvert sperrubil skal koma fyrir 2 stk 35mm útlöftunarrörum með flugnaneti. Einangrað er í sperrubil með 220 mm steinull með vindpappa. Neðan á sperrur skal koma fyrir rakavarnarlagi sem klemmt er við útveggi á víðurkenndan hátt. Loft innandyrna skal niðurtekið, klætt gipsi og/eða læstum loftaklæðningum.

Innveggir eru hefðbundnir gipsveggir, byggðir upp af blikkstoðum 34x70 mm fyllt einangrun og klætt 2x gipslagi. Allar klæðningar í flokki 1.

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

Húsið er bilgeymsla við aldursfriðað hús á steyptum undirstöðum í notkunarflokki 3. Reykskynjarar, slökkvitæki og flóttaleiðir í samræmi við upprátt. Björgunaropu eru á svefnrymum. Húsið er eitt brunahólf. Brunamótstaða útveggja er a.m.k R90 og brunamótstaða burðarvirkis þaks er a.m.k R60. Klæðningar skulu almennt vera í flokki 1, innan íbúðar megar klæðningar vera í flokki 2. Aðkoma slökkviliðs á steyptu aðkomuþlani Lóð er 668,7m², aðkoma frá Bergvegi verður hellulögð/stimpluð steinsteypa. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum. Garður verður lagður grastorfum. Gróður verður í lóðarmörkum og gróðurbeð verður við aðkoma. Sorpgerði fyrir fjórar ruslatunnur er við norðurhlíð hússins. Hæðarkótar reiknaðir frá fyrirbyggjandi afstöðumynd.

Hönnunarstjóri er Guðmundur Árni Þórðarson kt:120986-3769

BR. DAGS. BREYTING	REIÐ. TEIÐ.
GLÓRA	
Hönnun Ráðgjöf Aetlanir Þorleifur Björnsson 030673 3799 Byggingaráængur BFI Hálfargata 27a 230 RNB Sími: 421 7562 780 4400 Póstfang: he@glora.is	

Bergvegur 12
230 Reykjanesbæ

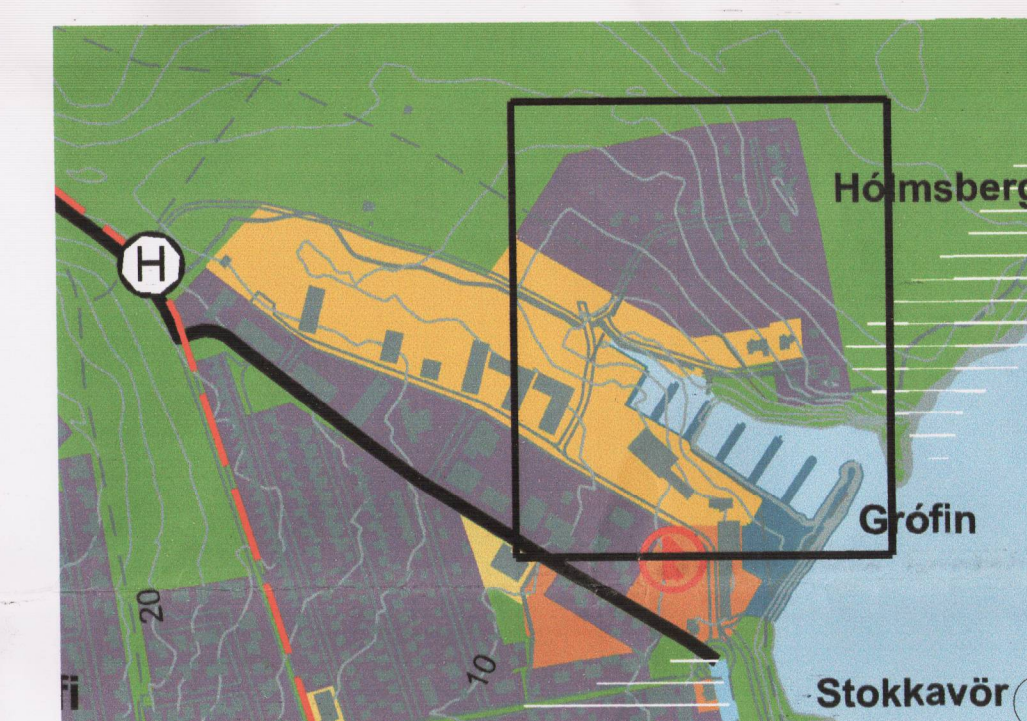
MHL 02	HANNAÐ/TEIÐ: Guðmundur Árni Þórðarson
Afstöðumynd og grunnmynd	ATH:
Útlit og snið	
Byggingalýsing og skráningartafli	KT: 120986-3769
KVARÐ: Spá teikn.	REYKJAVÍK: 28/01/2023
VERUR:	BR:
G-2021-020	A-101



Grófin og Bergið, Reykjanesháttar Deiliskipulag



Núgildandi Aðalskipulag Reykjanesháttar 2008-2024



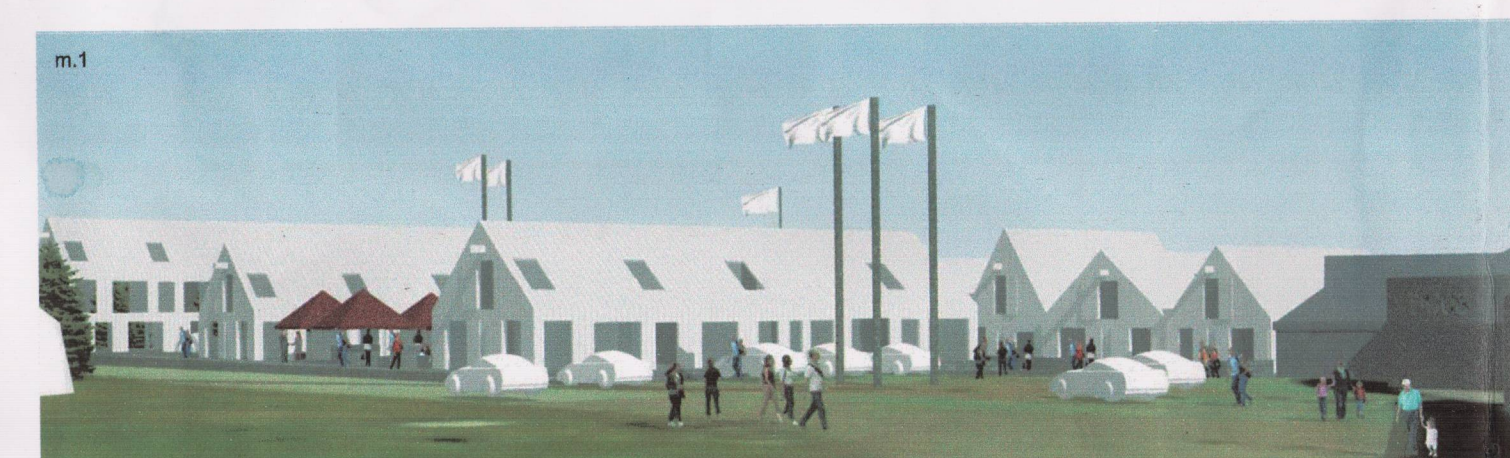
Tillaga að Aðalskipulagi Reykjanesháttar 2008-2024



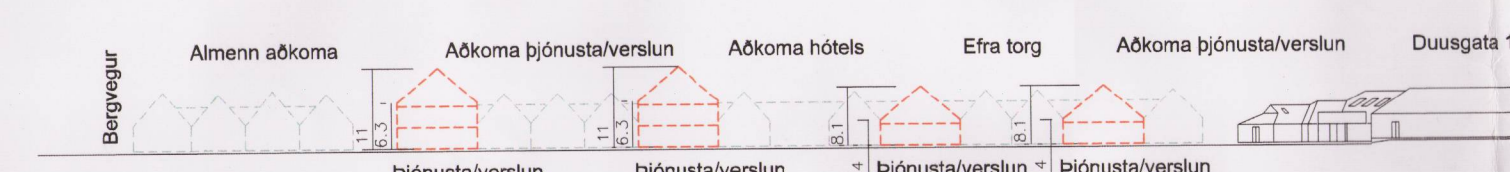
Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:1000



Núverandi ástand, mkv. 1:2000



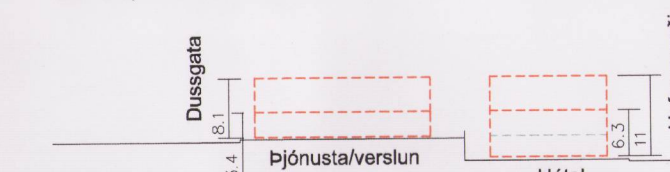
Skýringarmyndir deiliskipulagstillaga samkvæmt forhönnun (m.1 efra torg, m.2 höfn)



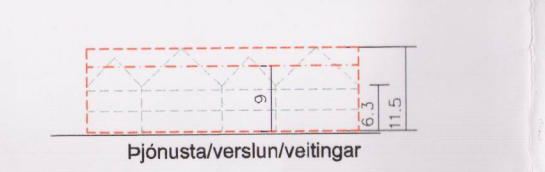
A-A, mkv. 1:1000



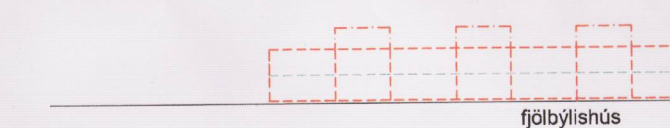
B-B, mkv. 1:1000



C-C, mkv. 1:1000



D-D, mkv. 1:1000



E-E, mkv. 1:1000



F-F, mkv. 1:1000

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Fjarlæggt
- Byggingarreitur, innregin hæð
- Byggingarreitur
- Núverandi bygging
- Vistgata
- Sjór
- bílastæði, fjöldi bíla
- 450 Hámarks byggingarmagn
- 955 Stærð lóðar
- Gróður
- Nýb.nr. Nýbygging, húsnúmer
- Nb.nr. Núverandi bygging, húsnúmer
- Hk=xxx Hámarks hæðarkóði
- Gk=xx Gólfkóti 1.hæðar
- 1h.r., kj. 1.hæð, nishæð, kjallari
- Bindandi mænisstefna
- Afmörkun á aðalskipulagi

Deiliskipulag þetta var auglýst
frá 16. apríl 2014 til 27. maí 2014
Auglýsing um deiliskipulagið var birt í
B-deild stjórntíðinda þann _____ 2014
Deiliskipulag þetta sem Hlotið hefur meðferð samkvæmt 1.mgr.
skipulagsglaga nr.123/2010 m.s.b. var samþykkt í Bjarjarsjórn
Reykjanesháttar þann _____ 2014
Reykjanesháttar _____ 2014

Bjarni Bjarnsson | Bjarjarsjórnin | Reykjanesháttar

Grófin og Bergið, Reykjanesháttar 102_01

JeES arkitektar

Jón Stefán Einarsson kt.270676-3609 faf net.jon@jees.is s. 616 9466
Einar Stefánsson kt.040850-4829 ttf net.einar@jees.is s. 690 3856

Hönnun: JSE Kortlagunnnur: ISGRAF Hnitakerfi: ISN 93
Deiliskipulagsuppráttur, Núverandi ástand, Sníð, Skýringarmyndir Deiliskipulag