

Almennar upplýsingar:

Nafn Einar Sævarsson
Erindi nr. P-2018-11-26-0060
Kennitala 2011775109
Heimilisfang BAUGANESI 1A, REYKJAVÍK
Póstnúmer 101
Símanúmer na
Netfang einarsa@gmail.com
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 2011775109
Greiðanda nafn Einar Sævarsson
Greiðanda netfang einarsa@gmail.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti BAUGANESI 1A, REYKJAVÍK

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Uppfærð tillaga að breyttu deiliskipulagi í samræmi við athugasemdir frá byggingafulltrúa. Þessi tillaga gerir ráð fyrir að eldhús verði stækkað í samræmi við síðustu tillögu og að bílskúr verði byggður í samræmi við núverandi deiliskipulag en tengdur við húsið og lengdur til að bera við austur hlið hús.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf skjals

Greinagerð

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf
skjals

Hæðarblað

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf
skjals

Loftmynd

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf
skjals

Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf
skjals

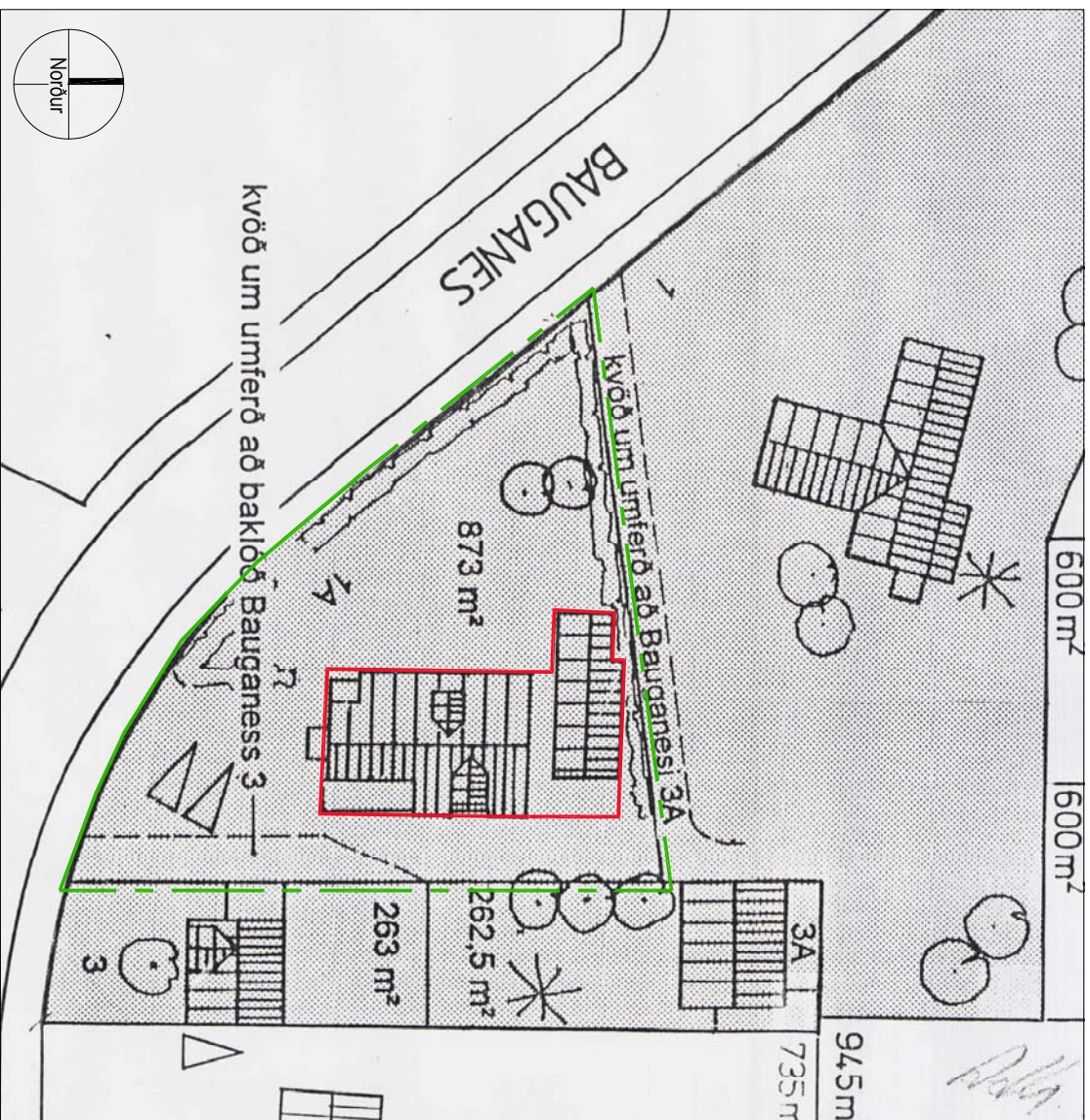
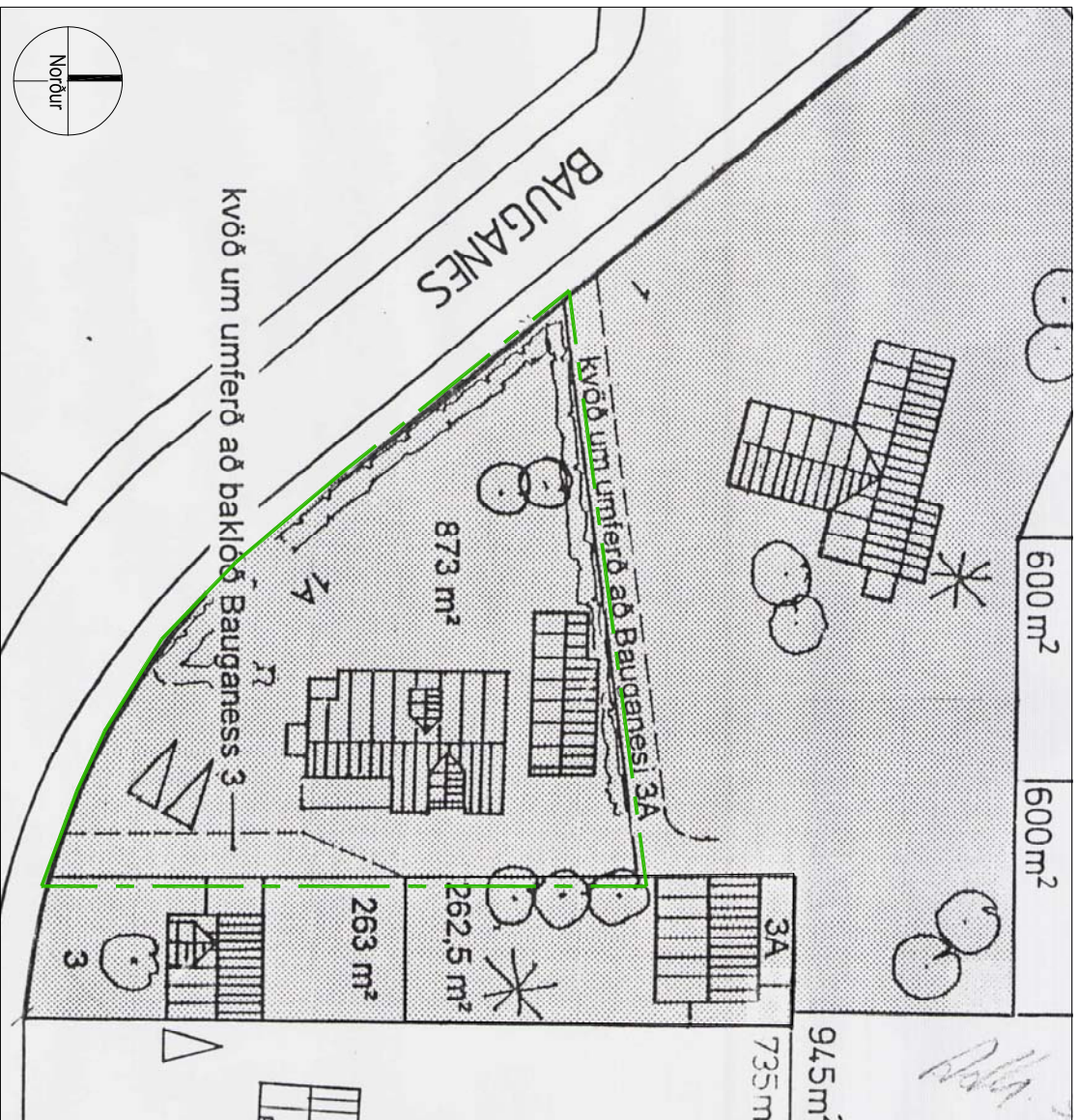
Önnur gögn

Lýsandi nafn bauganes_-A3_deiliskipulag.pdf
skjals

-

-

Bauganes 1a-deiliskipulagsbreyting



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

- Skýringar**
- Mörk skipulagssvæðis
 - Breytur byggingareitur
 - skýringarrámi á breytingum

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð
í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga

nr. 123 / 2010 var samþykkt _____

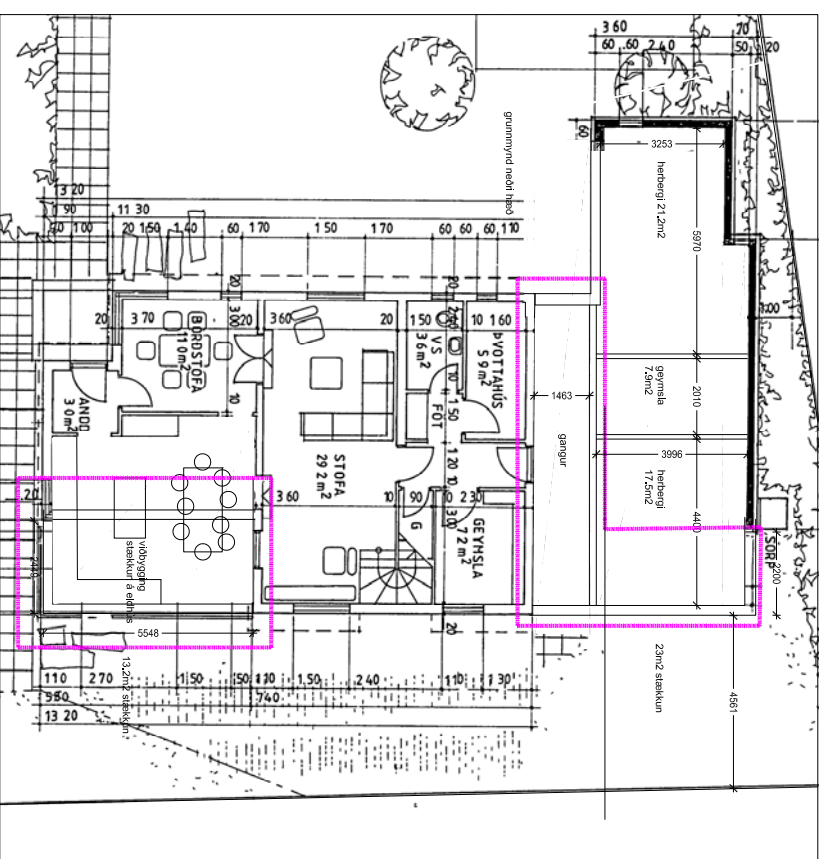
þann _____ 20

Tillagan var greiddarkynt frá _____
með athugasemdarfresti til _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Sjórnartíðinda þann _____

Hluti af gildandi deiliskipulagi Einarssness samþykkt í Borgarráði 05.09.95 1/500



skýringarmyndir af viðbyggingum 1/200

Breytt afstöðumynd 1/500

Greinargerð:

Breytingin felur í sér að auka byggingarmagn á lóðinni, þar sem gert er ráð fyrir að byggja við samþykkjan blískur á norðurenda lóðarinnar og tengja hann við húsíð og stækka hann til austurs, einnig er gert ráð fyrir að byggja við eldhúsn sem snýr til austurs.

Lóðarstærð 87.3m²

Núverandi stærð á hús 157.1m² og samþykktur blískur 45m² samtals 202.1m²

Við deiliskipulagsbreytinguna verður hús hámark 284.5m²

hámarks aukid byggingarmagn 83.4m²

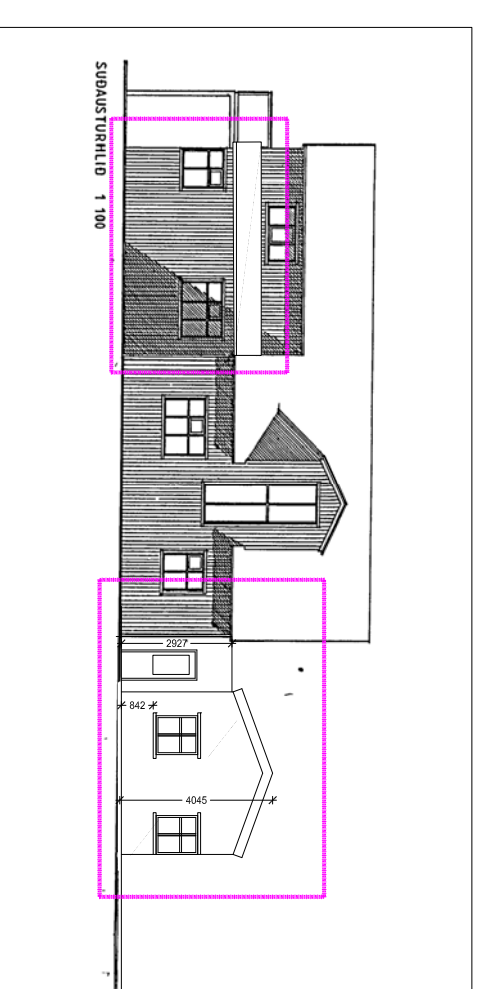
Nýtingarhlutfall verður 0.32

2.04.2019 Leiðréttar stærðir eftir grenndakynningu

hús hámarksstærð verður 240.0m²

hámarks aukid byggingarmagn verður 37.9m²

nýtingarhlutfall verður 0.27



Hildur Bjarnadóttir, arkitekt
20 03 62-6409
Hofleigur 20, sími 899 0415
netfang: hildurb@mmedal.is

Bláustærð A3 _____ dags. 02.11.18

Hildur Gunnarsdóttir

Frá: Einar Sævarsson <einarsa@gmail.com>
Sent: þriðjudagur, 15. janúar 2019 15:56
Til: Hildur Gunnarsdóttir
Afrit: Erna Hrönn Geirsdóttir
Efni: Bauganes 1a

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl Hildur,

Ég var í sambandi við Ann Maríu Andreasen varðandi Bauganes 1a í framhaldi af bréfi þar sem kom fram að á fundi þann 4. janúar var samþykkt að grendarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi.

Við lögðum inn tillögu sem var grendarkynnt um mitt ár 2017 og niðurstaðan úr því var að tillaga var samþykkt miðað við að við myndum byggja á einni hæði, en ekki tveim eins og við vildum. Við áttuðum okkur ekki á því að við hefðum aðeins ár til að bregðast við án þess að það þyrfti að grendarkynna aftur, þar sem það kom ekki fram í bréfi. Þetta drógt á langinn hjá okkur þar sem við héldum í þá von að nágrannakonan myndi skipta um skoðun en hún hefur verið að fara í og úr og hefur gaf okkur til að mynda vilyrði að hún skildi styðja þetta verkefni.

Núna í haust þegar okkur var ljóst að nágranninn væri aðeins að tefja og villa um þá var ég í sambandi við Ernu Hrönn, sem er í cc, varðandi hvernig við ættum að snúa okkur. Hún benti mér þá á að senda inn sem allra fyrst og athuga hvort væri hægt að komast hjá því að grendarkynna þar sem við værum komin yfir tímenn.

Er eitthvað sem hægt er að gera til að við sleppum við þann kostnað sem fylgir því að grendarkynna, fyrst er búið að samþykkja þetta einu sinnu og að okkur var ekki gert ljóst að við hefðum takmarkaðan tíma til að bregðast við?

Mætti ég heyra í þér á morgun (eða þú í mér)?

Bestu kveðjur,
Einar
S. 8426161



Reykjavík 22. janúar 2019

Guðríður Björk Einarasdóttir
Bauganes 1
101 Reykjavík

Erindi: Bauganes 1A

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. janúar 2019, var lögð fram tillaga varðandi breytingu á deiliskipulagi Einarsness vegna lóðarinnar nr. 1A við Bauganes. Í breytingunni felst að auka byggingarmagn á lóðinni, þar sem gert er ráð fyrir að byggja við samþykktan bílskúr á norðurenda lóðarinnar og tengja hann við húsið ásamt því að byggja við eldhús, samkvæm meðfylgjandi smækkuðum upprætti.

Með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 er eftirtöldum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna:

Húseigendum að Bauganesi 1, 3, 3a, 8, 8a og 10.

Bent skal á að leigutakar húsnæðis á ofangreindum lóðum teljast einnig til hagsmunaaðila og skulu húseigendur kynna tillöguna fyrir þeim.

Nánari upplýsingar eru veittar hjá skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóri er Hildur Gunnarsdóttir.

Grenndarkynning hefst þann 24. janúar nk. og mun standa til og með 21. febrúar 2019.

Ábendingum og athugasemdum er skilað skriflega til skrifstofu skipulagsfulltrúa að Borgartúni 12-14 eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 21. febrúar 2019. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar ábendingar og/eða athugasemdir með tölvupósti.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Verkefnisstjóri, Hildur Gunnarsdóttir

Umhverfis- og skipulagssvið/ Hildur Gunnarsdóttir
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík



Reykjavík, 13. febrúar 2019

Í beinu framhaldi af bréfi mínu dagsettu ca. 13. maí 2017 þar sem skoðanir mínar voru og munu verða óbreyttar vil ég ennfremur nefna nokkur atriði í viðbót.

Hús mitt (okkar) er lágreist og myndi það illa þola meiri yfirbyggingu frá þessu húsi en það sem komið er. Og vissulega myndi þrengja mjög að og kyggja á og loka fyrir það útsýni sem er af skornum skammti.

Við getum ekki séð að nokkur breyting sé á þessari síðari teikningu svo nokkru nemi. **ENN VERRA**

Maðurinn (ábúandinn) kom í garðinn til mín á sínum tíma þar sem ég var í miðju kafi við garðyrkju og spurði hvort ég vildi breyta þessu. Það geri ég ekki. „Okkur vantar þetta strax“, voru hans orð, sem sýndu ákveðna ýtni, vægt til orða tekið, sem vitanlega fór illa í mig. Hann sótti fast að mér svo að ég sagði lítið en innst inni var ég þessu mótfallin.

Sérstaklega þegar hann sagðist ætla að koma með bréf, sem ég myndi skrifa undir. Ég sá fjótt að hann hafði ekki leyfi til þess svo nokkrum dögum síðar tók ég skírar fram að þetta samþykki ég ekki og þá hótaði hann að kæra. Maðurinn virtist ekki skilja hvað fellst í grenndarkynningu né að honum sé andmælt.

Það er bílskúr sem er til umræðu og ekkert annað. Og það var það sem þau nefndu í byrjun. Það hefur verið vítað, eftir því sem ég bezt veit, að leyfi er fyrir honum. Svo mér kom það ekki á óvart.

Mér var kennt að segja satt og við það reyni ég að halda mig eftir beztu vitund.

Hér hef ég og við búið í 40 ár og vil ég getað unað mér áfram án yfirgangs og óþæginda. Þetta fólk hefur búið hér í ca. þrjú ár, það var varla fyrr komið hér að það fór fram á stækkun hússins, en nefndi bara bílskúr í byrjun.

Hús nr. 1a var stækkað mjög fyrir nokkrum árum eins og þið vitið, sem tók ansi langan tíma með látum og mikilli ljósadýrð sem bókstaflega lýsti upp allt hjá mér fram eftir kvöldum. Finnst mér og okkur nú vera nóg komið af svo góðu. Þar gnæfir kvistgluggi yfir- svo ekki meira af slíku né sjónmengun og aðþrengsli.

Þeir góðu og traustu vinir mínir standa þétt með mér í einu og öllu. Meðal annars nágrennar, sem hafa búið hér jafnvel lengur en við. Þeirra orð eru meðal annars að við getum þess vegna öll bætt og þrjónað við okkar hús þótt tiltölulega sé nýbúið að stækka þau.

Við mótmælum þessu harðlega og vona ég svo sannarlega að þið skiljið okkar stöðu.

Með vinsemd
Fyrir hönd okkar nánustu,

Björk Einarsdóttir
Bauganesi 1
101 Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið / Hildur Gunnarsdóttir
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Varðandi viðbyggingu að húsi nr. 1a við Bauganes sem fólkið þar er að leita eftir samþykki fyrir. Þessi hjón komu til mín á laugardag fyrir páska og nefndu bílskúr sem þau vildu gjarnan byggja þar sem steiptur grunnur er fyrir. Hann var steiptur löngu eftir að fyrrverandi ábúendur gerðu breytingu á húsinu. Ég veit ekki hvort hafi fengist leyfi fyrir honum, a.m.k. var ekkert slíkt nefnt við mig á sínum tíma.

Núverandi íbúar nefndu aðeins þennan bílskúr svo að ég samþykkti það munnlega. Þau nefndu enga yfirbyggingu. Því brá mér mjög er ég fékk bréfið með teikningunum. Fljótlega sá ég að það gæti varla leyst þann vanda með stækkandi fjölskýldu að byggja bílskúr svo að mér fannst þetta vera ansi loðið.

Ég mun engan veginn samþykkja þessa viðbyggingu með tilheyrandi gluggum og mjög miklu ónæði. Þetta er alltof mikil nánd og endanlega lokast að mestu fyrir það litla útsýni sem við höfum. Ég sjálf vinn mikið heima. Því myndi þetta mæða mest á mér.

Fyrir nokkrum árum fengum við leyfi fyrir 40 m² litlu húsi á baklóð minni. Grunnflötur er samþykktur og borgaði ég talsvert fyrir að láta gera þessar teikningar. Á þessu hefur orðið bið þar sem ég held að við séum kannski of hæversk eða varkár til að vilja vera svo klesst upp við næsta hús.

Ég geri ráð fyrir að fólkið skilji þetta og staldri við.

Annars er þetta hið penasta fólk og hef ég ekkert undan því að kvarta. En grenndarkynning er nú einu sinni til þess að fólk segi sitt álit og hvernig þess afstaða kann að breytast. Þannig að við samþykkjum ekki þessa yfirbyggingu.

Fyrir hönd okkar mæðgina,

Björk Einarsdóttir
Bauganesi 1
101 Reykjavík

Reykjavík 21. mars 2019 (HG1)

Varðar: Bauganes 1a

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Einars Sævarssonar dags. 26. nóvember 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Einarsness vegna lóðarinnar nr. 1A við Bauganes. Í breytingunni felst að auka byggingarmagn á lóðinni, þar sem gert er ráð fyrir að byggja við samþykktan bílskúr á norðurenda lóðarinnar og tengja hann við húsið ásamt því að byggja við eldhús, samkvæmt uppdr. Hildar Bjarnadóttur arkitekts dags. 26. nóvember 2018. Einnig er lagður fram tölvupóstur umsækjanda dags. 15. janúar 2019. Tillagan var grenndarkynnt frá 24. janúar 2019 til og með 21. febrúar 2019. Eftirtaldi aðilar sendu athugasemdir: Björk Einarsdóttir dags. 13. febrúar 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. mars 2019 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við grenndarkynnta deiliskipulagsbreytingu fyrir Bauganes 1a:

1. Björk Einarsdóttir Bauganesi 1, dags. 13. febrúar 2019.

-
1. Björk Einarsdóttir.

Björk ítrekar fyrri athugasemdir sínar sem sendar voru 13. maí 2017 vegna fyrri áforma lóðarhafa Bauganes 1a að byggja við hús sitt:

„Björk segir eigendur Bauganes 1 hafi fengið munnlegt samþykki hennar fyrir bílskúr, enda var búið að steypa plötu í tíð fyrri eigenda. Hún hafi ekki vitað af yfirbyggingunni sem ráðgerð er yfir bílskúrnum og vilji alls ekki gefa samþykki sitt fyrir henni. Yfirbyggingin mun skyggja á það litla útsýni sem Björk hefur úr húsi sínu. Henni finnst nálægðin vera of mikil með tilheyrandi gluggum og ónæði.

Björk segir að samþykki hafi fengist fyrir litlu 40 m² húsi á sinni lóð fyrir nokkrum árum. Ekkert hafi hins vegar orðið úr framkvæmdum og segir hún að þau séu etv of hæversk eða varkár til að vilja vera klesst upp við næsta hús. Hún segist vona að eigendur Bauganes 1a skylji afstöðu sína og segir þau annars hið besta fólk. „

Auk þessa telur hún að ónæði muni verða á byggingartíma vegna viðbyggingarinnar eins og þegar byggt hafi verið við húsið áður, viðbyggingin muni enn valda henni útsýnisskerðingu og þrengja að húsi hennar.



Loftmynd af svæði. Steypt plata bílskúrs er á lóðamörkum Bauganes 1 og 1a.

SVAR:

Árið 2017 var grenndarkynnt stækkun á Bauganesi 1a með tveggja hæða viðbyggingu á botnplötu bílskúrs. Vegna athugasemdar Bjarkar var lóðarhafa gert að draga úr hæð viðbyggingarinnar þannig að hún yrði á einni hæð en ekki tveimur. Lóðarhafi varð ekki við því og var málinu lokað. Nú hefur borist umsókn um byggingarleyfi sem er í einu og öllu í samræmi við niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa vegna athugasemdar fyrri grenndarkynningar þar sem verulega var dregið úr hæð viðbyggingarinnar. Ekki er tekið undir sjónarmið um að enn þurfi nágrenni að líða fyrir útsýnisskerðingu og þrengsli þrátt fyrir að búið sé að draga úr hæð viðbyggingarinnar.

Lóðarhafa ber að fara að ákvæðum reglugerðar um hávaða m.t.t. vinnutíma við framkvæmdir til að lágmarka ónæði á framkvæmdatíma.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagsbreyting verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.