

Umhverfissvið /Skipulagsdeild Kópavogsbæjar.**Varðar: Reit 8 Kársnesi Bakkabraut 9-23**

Fyrir hönd lóðarhafa Nes Þróunarfélags kt 450613-1260 óskum við eftir að gerð verði óveruleg breyting á gildandi deiliskipulagi á reitnum.

Aðalforsendur fyrir breytingum eru að nýjir eigendur sjá fyrir sér að breyta hönnun á þann veg að aukið gæði verði á verkinu vegna einstakrar staðsetningar þess á Kársnesinu.

Í gildi er deiliskipulag samþykkt af skipulagsráði 6. Febrúar 2017

Sótt er um eftirfarandi.

- Aukið byggingarmagn í kjallara 773,4m² (óskað er eftir að fá að nýta betur það pláss sem er undir burðarvirki hússins sjá skýringu v. liður Kjallara.)
- Aukið byggingarmagn á 1-5 hæð 305,8 m² (sjá nánar liður 1-5 hæð)
- Aukið magn B rýma ofanjarðar 327,8m² (stækkaðar svalir og inntak . f. loftskipti í hverja íbúð)
- Breytt nhl ofanj-neðanj. A –B rými frá 1,9 í 2,2
- Meðalstærð íbúða fyrir breytingar er :111,3 m²
- Meðalstærð íbúða eftir breytingar verður: 115,77 m²
- Meðaltækkum 4.47 m²

Íbúðir stækka þó mismikið sjá skýringarmyndir og fylgigögn.

Kjallari.

34 geymslur sem staðsettar voru inn í íbúðum verða í kjallarann.

Sameign kjallara stækkar vegna breytts fyrirkomulags.

Komið fyrir 11 auka sérgeymslur ætlaðar stærri eignum.

Bílastæði frama við þær munu tilheyra viðkomandi eign.

Ekki er verið að stækka bílakjallarann sjálfan eða fjölga bílastæðum.

Í bílakjallara verða áfram 103 stæði og

ofanjarðar eru 59 bílastæði.

samtals 162 stæði.

Í samþykktum aðaluppdráttum er kjallari samtals 1.715,9 m²

Með breytingu verður kjallari samtals 2.489,3 m²

Mismunur 773,4m²

Auka sérgeymslur fyrir 11 íbúðir stærðir:

MHL 01 – 147,7m²

MHL 02 - 237,8m²

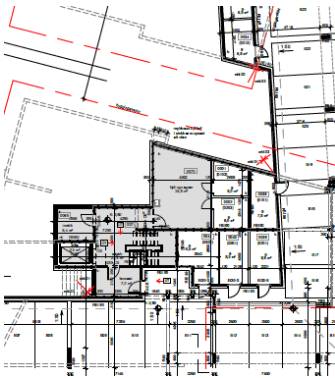
Heild - 385,5m²

Almennar geymslur og önnur sameign 387,9

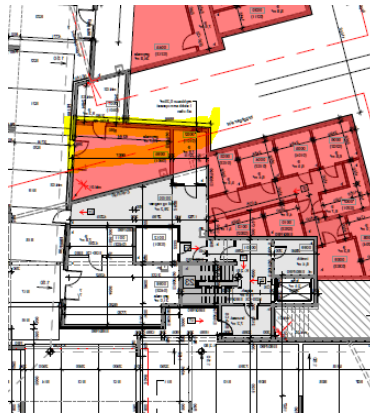
Samtals 773,4 m²

Eftir farandi breytingar neðanjarðar í kjallara eru innan byggingarreita að undanskildum 10 m² sem eru milli húsa 21 og sjá skýringarmynd og fylgiskjal dgs 22 maí nr og 16 júní 22 tnr 05

fyrir breytingu



eftir breytingu



1-5 hæð. er sótt um

Stækka einstaka svalir og sérnotafleti ásamt því að koma fyrir loftræstisamstæðu fyrir loftskipti í allar íbúðir.
Um er að ræða aukið B rými ofanjarðar, samtals 327,8 m² frá samþykktum aðaluppdráttum

1. Byggingarmagn á 1-5 hæð A rými verði aukið um 305,8 m²

Í grófum dráttum eru útlínur allra húsa að mestu óbreyttar nema smávægilegar breytingar hafa átt sér stað á hæðunum með breyttu skipulagi íbúða.

Gólfhiti verður í öllum íbúðum. Flestir gluggar verða gólfsíðir sem bætir og léttir útlit húsanna.

Um er að ræða 11 stigahús er standa á lóðinni.

Allar breytingar á hæðunum eru innan lóðréttis og láréttis byggingareita gildandi deiliskipulags.

Heildarstækkun frá samþykktum aðaluppdráttum

Kjallari A rými neðanjarðar	773,4 m ²
1-5 hæð A rými ofanjarðar	305,8 m ²
Samtals	1.079,6 m ²

Í samþykktu deiliskipulagi reyndust viðmið um hámark byggingarmagn með kjallara 15.000m² ekki raunhæf. Aðaluppdrættir voru samþykktir 19 júlí 2019 og endurútgæfið byggingarleyfi febrúar 2022

Það er mat okkar að með breytingum verða byggingar glæsilegri.

Ekki verður um miklar sýnilegar breytingar á byggingarhlutföllum ofanjarðar þar sem breytingar vegna aukins byggingarmagns dreifist um allan reitinn og stæðstur hluti þeirra er neðanjarðar í kjallaranum.

Virðingarfyllst f.h Atelier arkitekta

Björn Skaptason arkitekt. Faí.

Stærðir byggingarleyfi 2019 og febrúar 2022

Stærðir eftir breytingu

Stærðir eftir matshlutum.			Stærðir eftir matshlutum.		
Stærðir MLH. 01	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³	Stærðir MLH. 01	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Kjallari	1.045,0	3.164,7	Kjallari	1.428,7	4.279,6
1.hæð	2.253,5	6.844,0	1.hæð	2.348,2	7.113,7
2.hæð	2.294,4	6.821,3	2.hæð	2.389,8	7.429,1
3.hæð	2.235,0	6.706,9	3.hæð	2.297,1	7.245,4
4.hæð	1.904,3	5.885,9	4.hæð	1.956,7	6.157,2
5.hæð	1.338,7	4.885,6	5.hæð	1.365,8	4.956,9
botn		530,4	botn		530,4
Samtals	11.070,9	34.638,9	Samtals	11.764,1	37.712,3
Stærðir MLH. 02	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³	Stærðir MLH. 02	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Kjallari	670,9	2.037,8	Kjallari	1.060,8	3.185,8
1.hæð	1.792,5	5.454,7	1.hæð	1.790,8	5.392,9
2.hæð	1.795,7	5.413,2	2.hæð	1.804,5	5.763,9
3.hæð	1.064,6	3.198,6	3.hæð	1.064,5	3.370,7
4.hæð	631,6	2.008,9	4.hæð	631,6	2.086,1
5.hæð	263,6	1.012,1	5.hæð	263,6	1.009,6
botn		373,7	botn		376,3
Samtals	6.218,9	19.499,0	Samtals	6.605,6	21.185,3
Stærðir MLH. 03	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³	Stærðir MLH. 03	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Bilakjallari	3.359,6	10.184,3	Bilakjallari	3.298,2	9.992,1
botn		671,9	botn		659,6
Samtals		10.856,2	Samtals		10.651,7
Heild	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³	Heild	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Heildarbyggingarmagn MLH. 01,02,03			Heildarbyggingarmagn MLH. 01,02,03		
Bilakjallari	3.359,6	10.184,3	Bilakjallari	3.298,2	9.992,1
botn		671,9	1botn		659,6
Kjallari	1.715,9	5.202,5	Kjallari	2.489,3	7.495,4
1.hæð	4.046,0	12.298,7	1.hæð	4.127,0	12.506,6
2.hæð	4.090,1	12.234,5	2.hæð	4.174,1	13.193,0
3.hæð	3.299,6	9.905,5	3.hæð	3.361,6	10.616,1
4.hæð	2.535,9	7.894,8	4.hæð	2.588,3	8.243,3
5.hæð	1.602,3	5.897,7	5.hæð	1.629,4	5.968,5
botn		904,1	botn		906,7
Samtals	20.649,4	64.994,0	Samtals	21.667,19	69.549,3
Iððarsærð	10.368,0 m²		i Iððarsærð	10.368,0 m²	
Nih ofanjarðar	15.573,9 m²	1.5 A rými	Nih ofanjarðar	15.879,7 m²	1.5 A rými

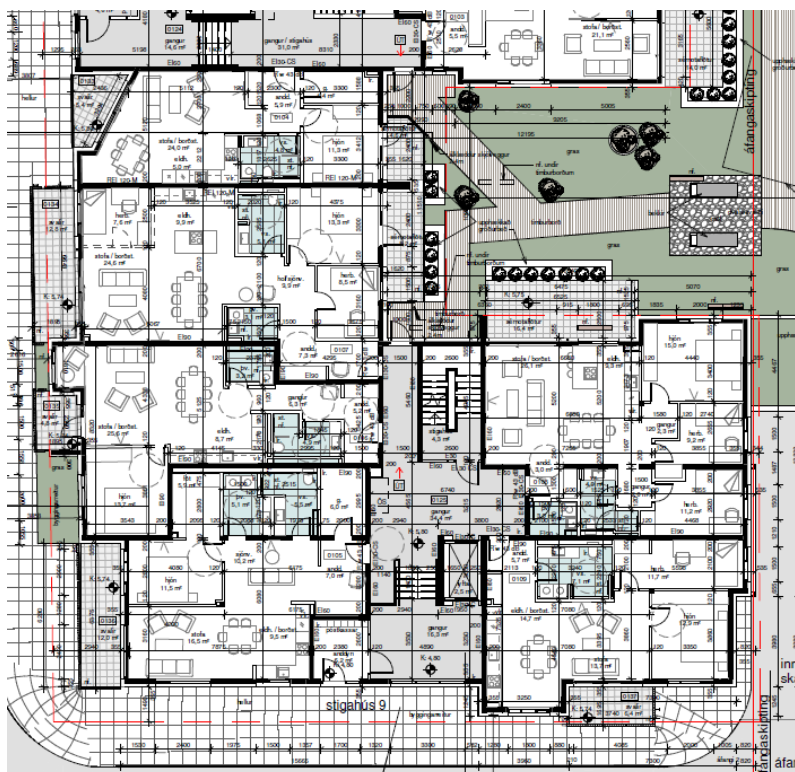
Fyrir breytingu



Eftir breytingu



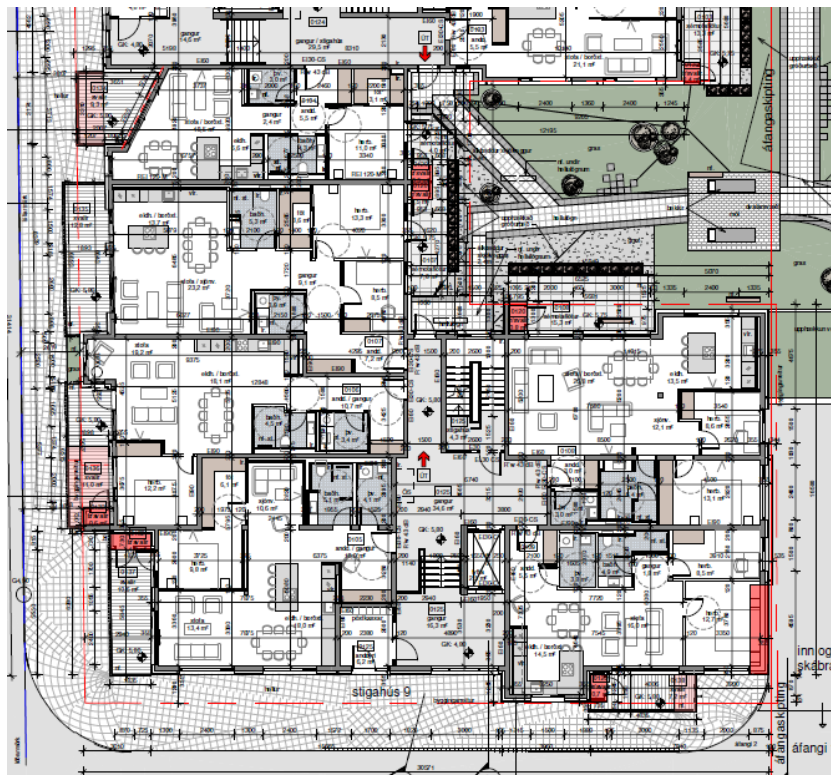
Dæmi um breytingu íbúða fyrir og eftir breytingu

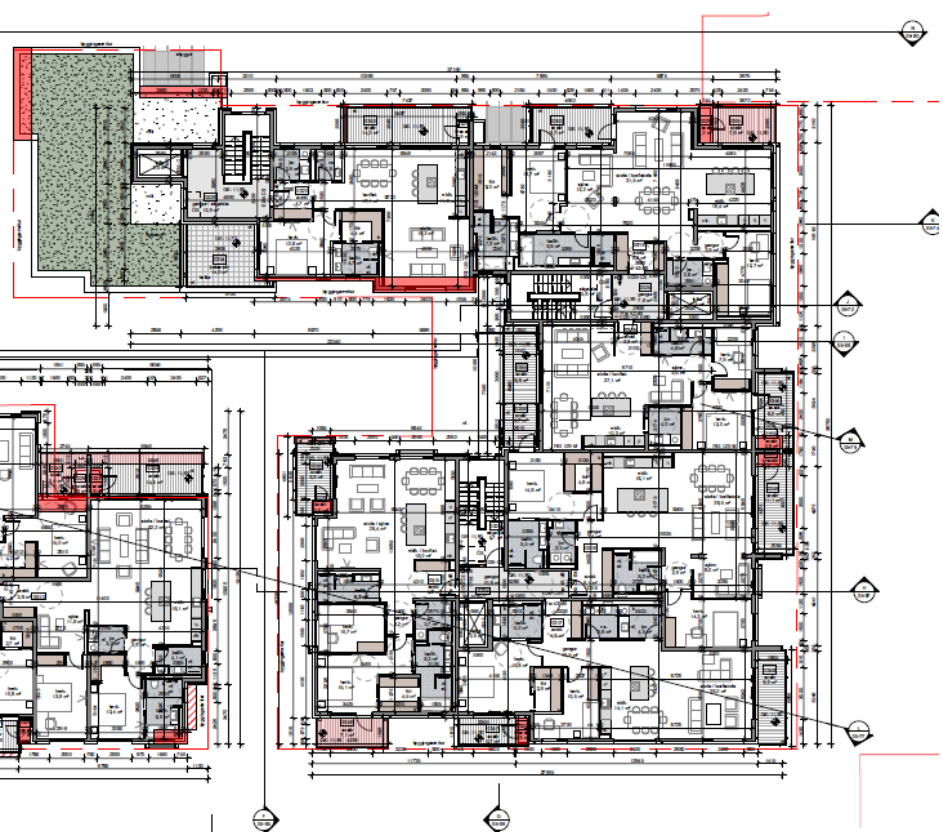
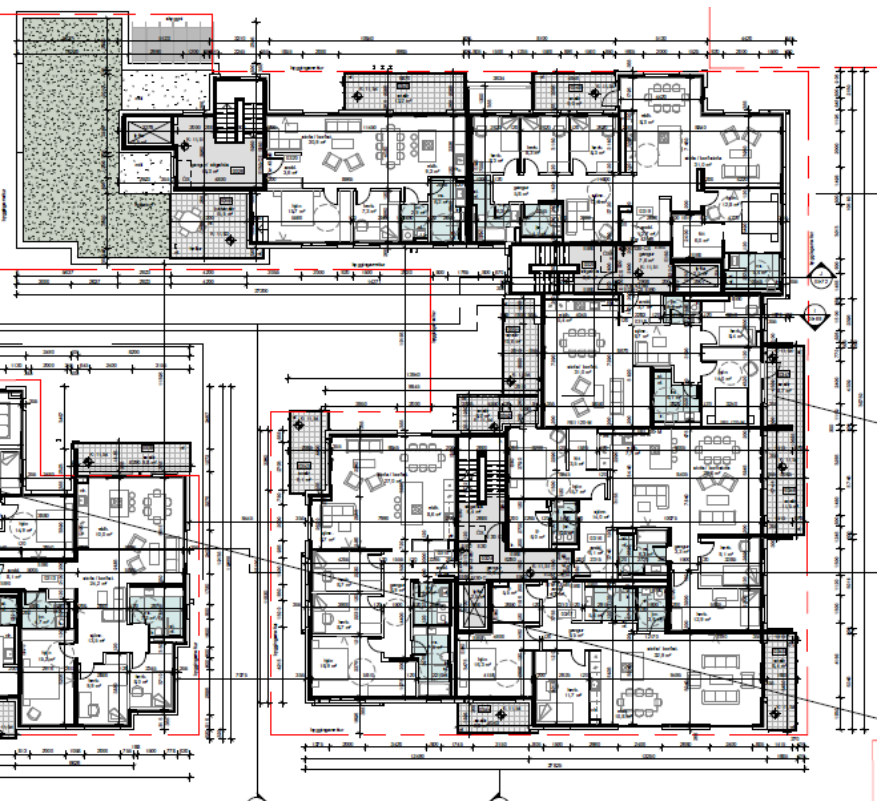


Dæmi um breytingu fyrir

Flestar íbúðir stækka einungis vegna B tæknirýmis á svölum

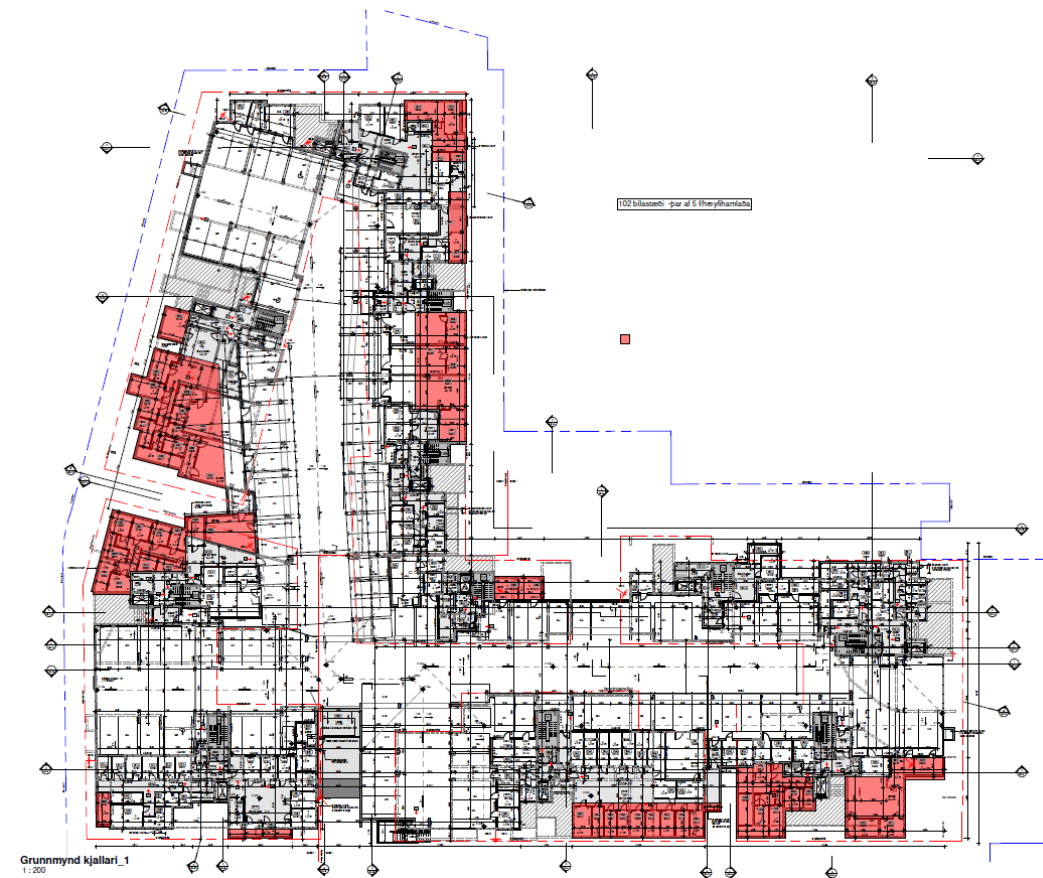
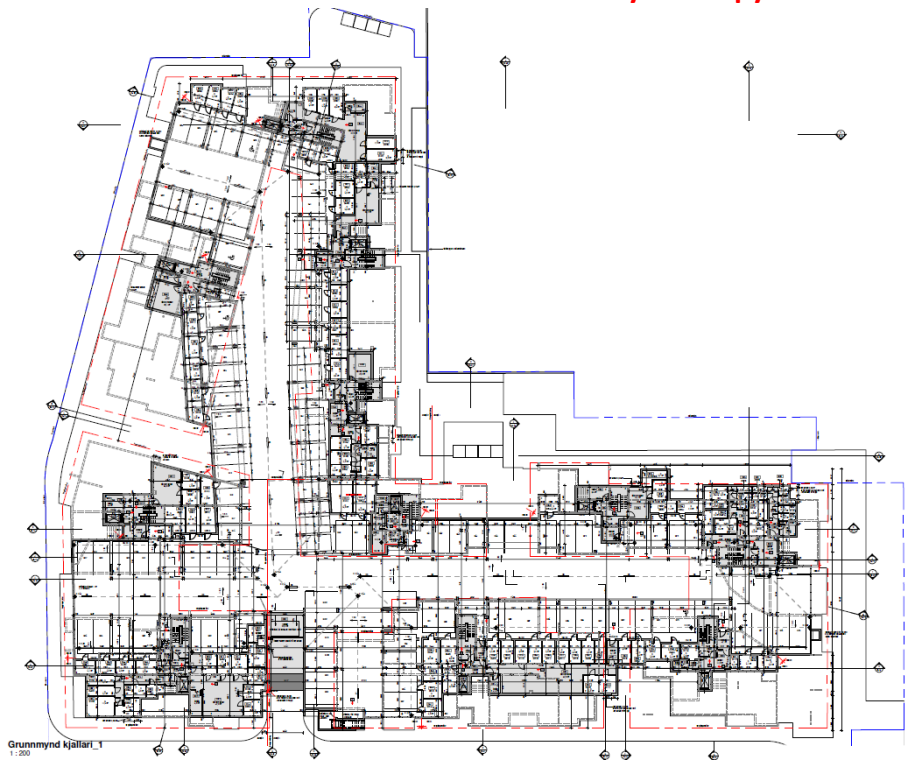
Dæmi um breytingu eftir meðal annars B tæknirými á svölumþvottahús í minni íbúðir.





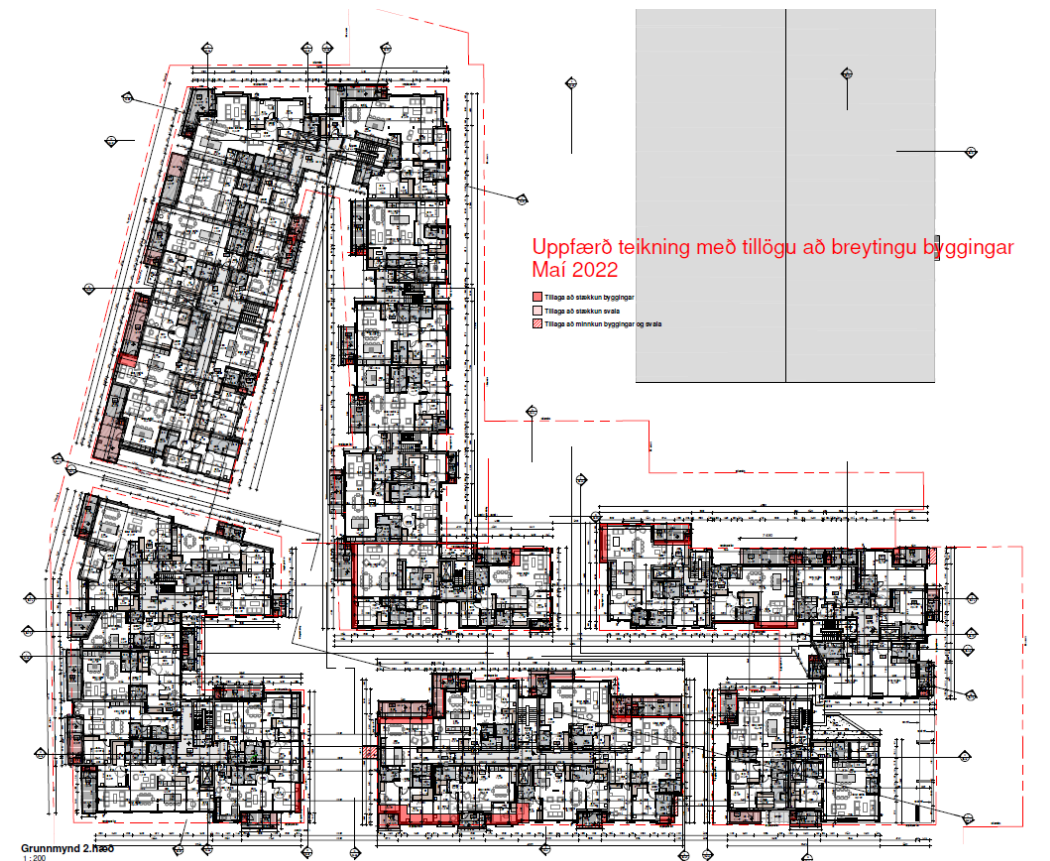
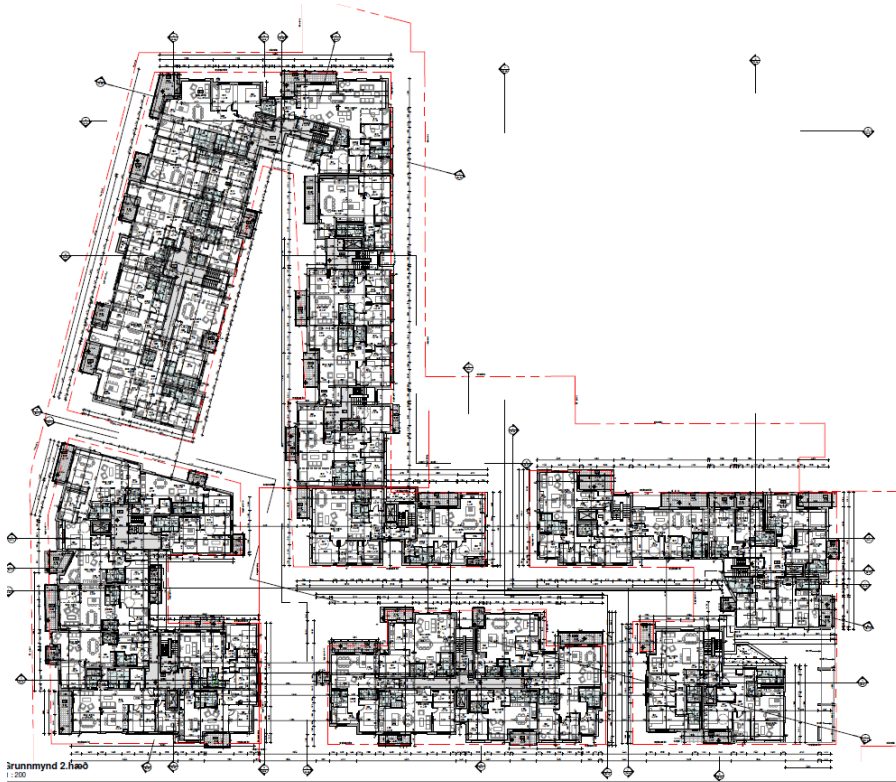
Kjallari

rautt táknar það sem breytist og stækkar
frá fyrri samþykkt.



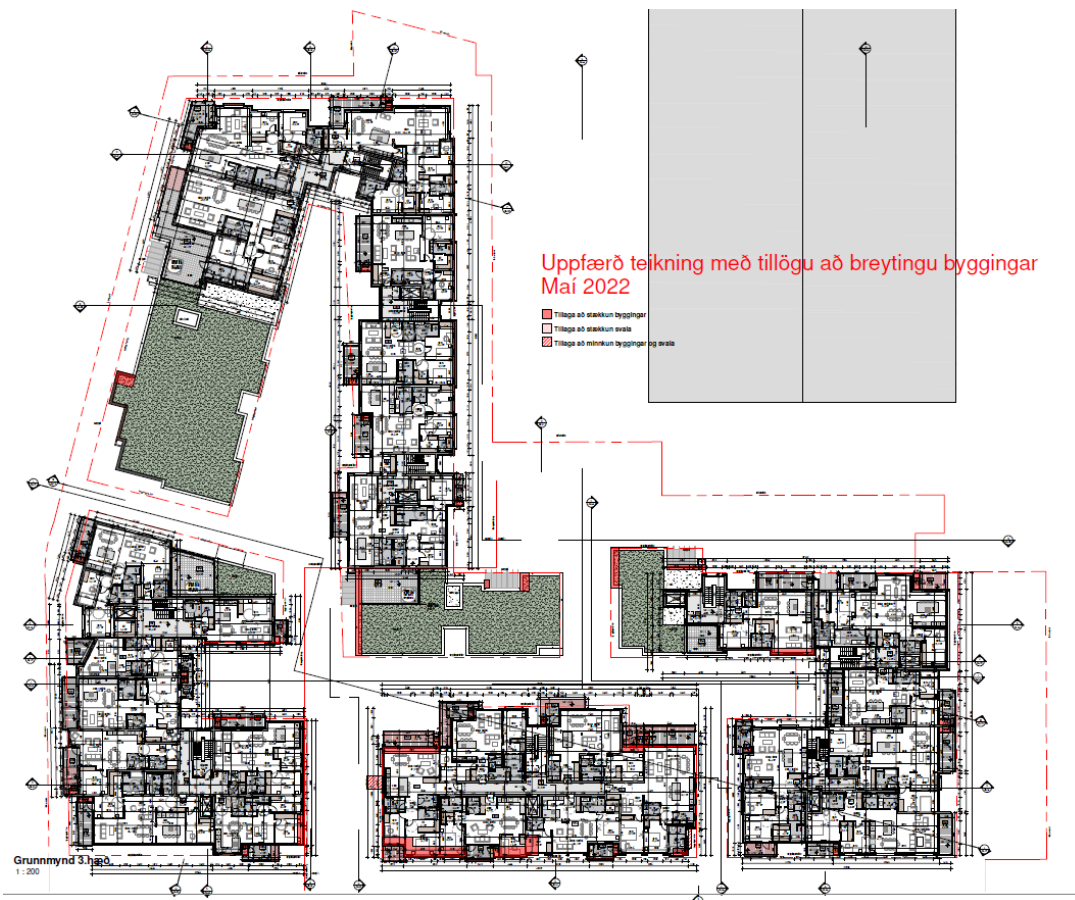
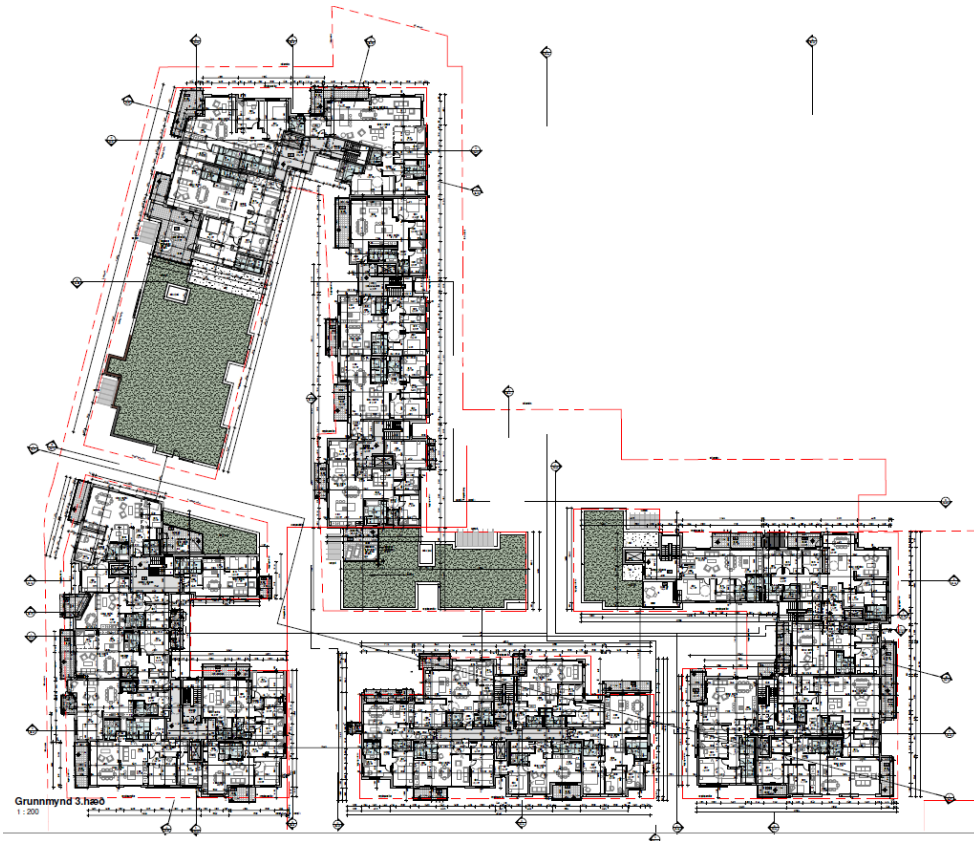
rautt táknar það sem breytist og stækkar
frá fyrri samþykkt.

2.hæð



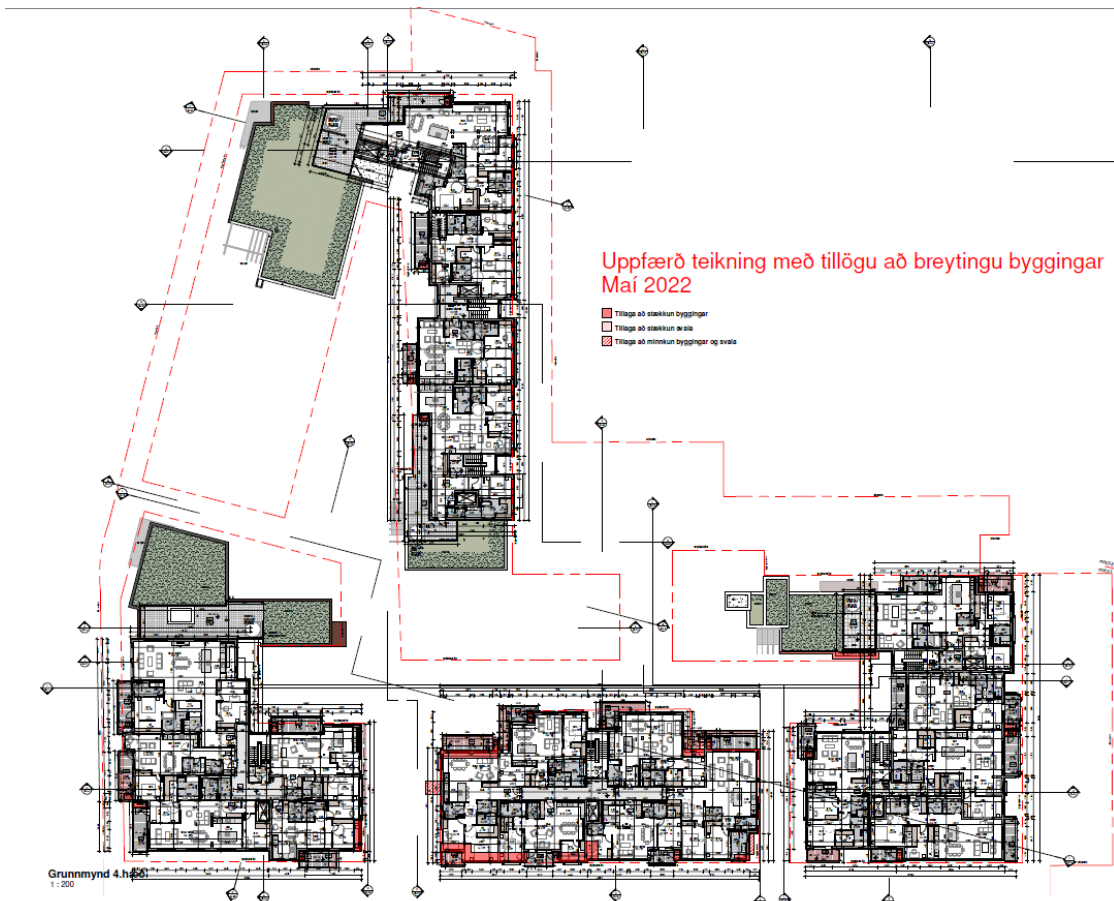
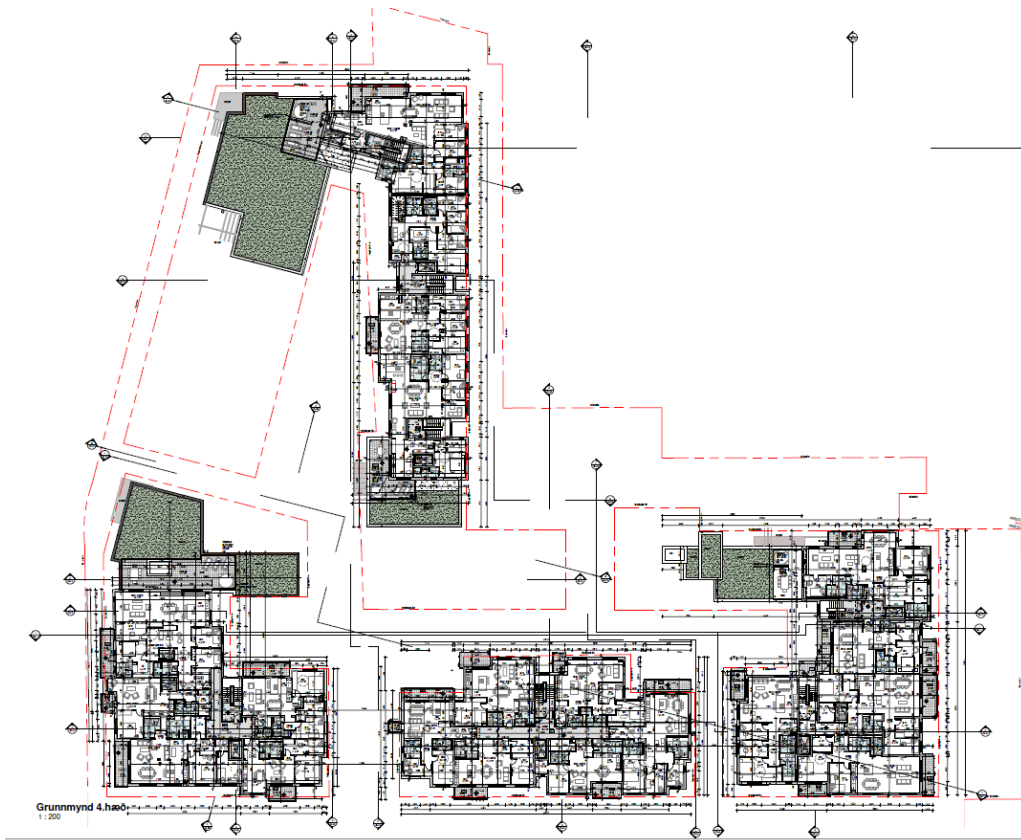
3.hæð

rautt táknar það sem breytist og stækkar
frá fyrri samþykkt.



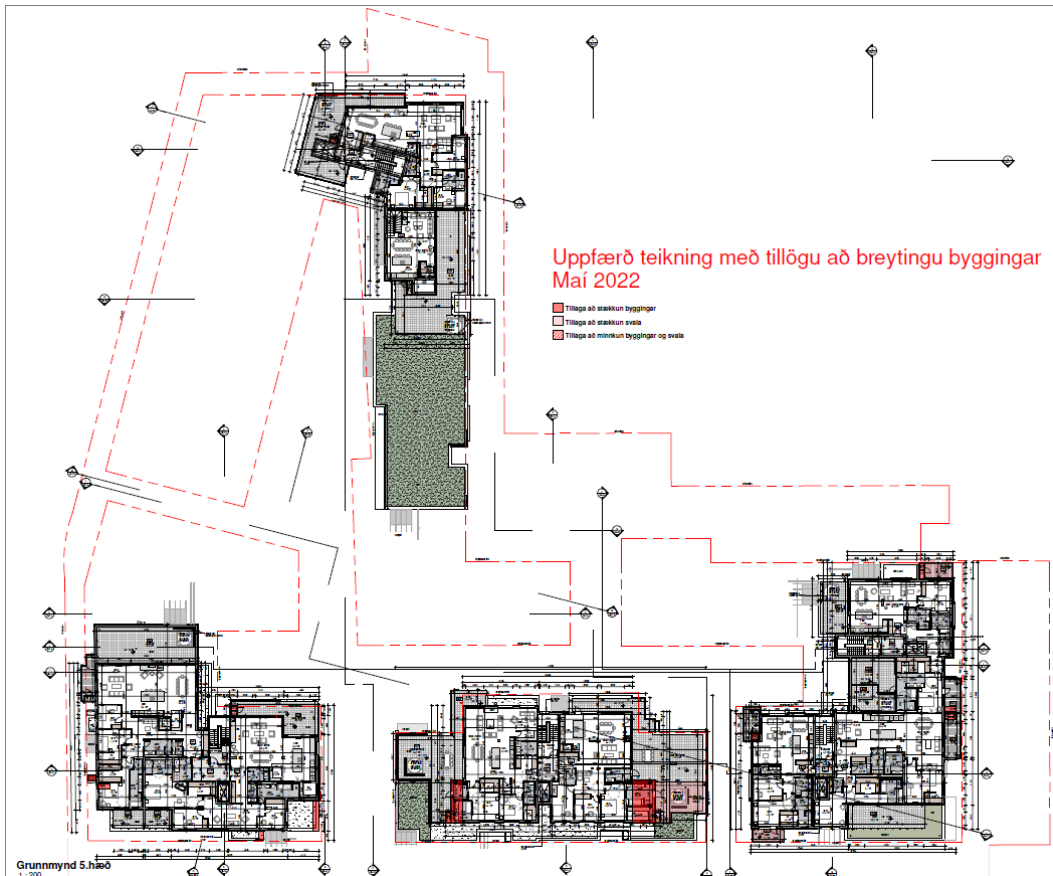
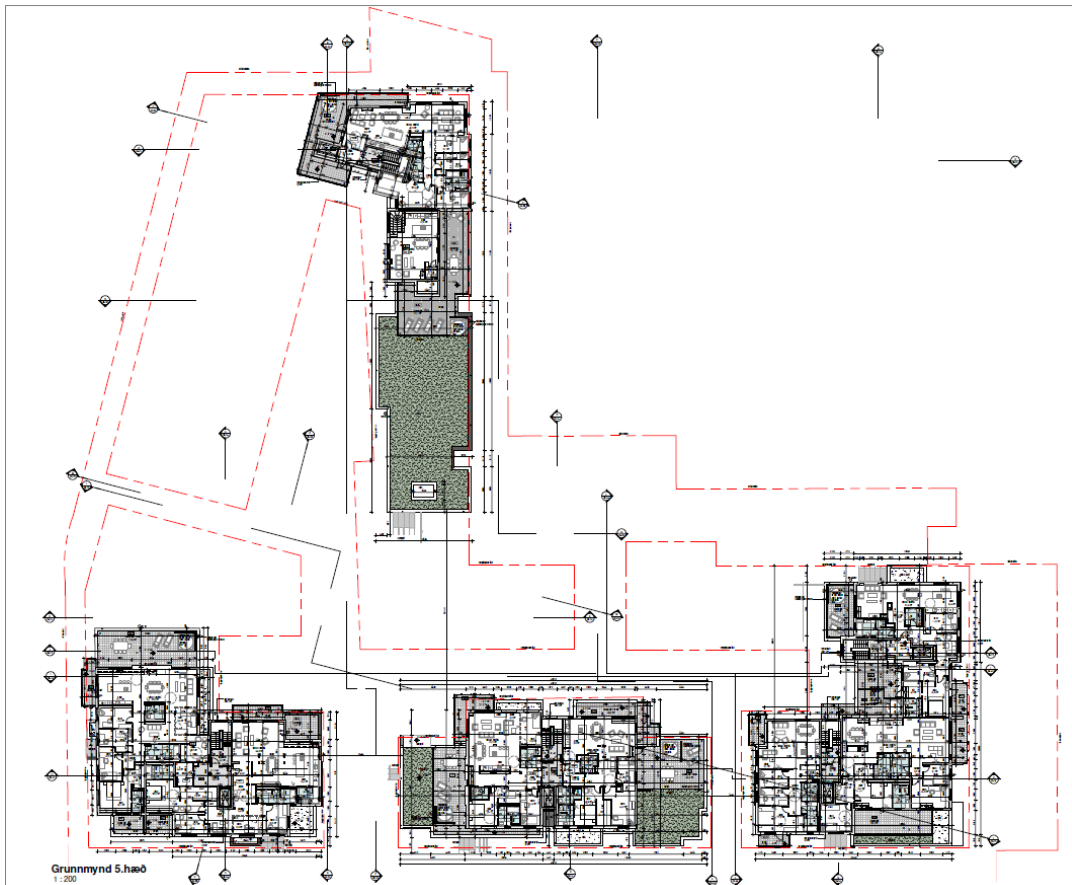
4.hæð

rautt táknar það sem breytist og stækkar
frá fyrri samþykkt.



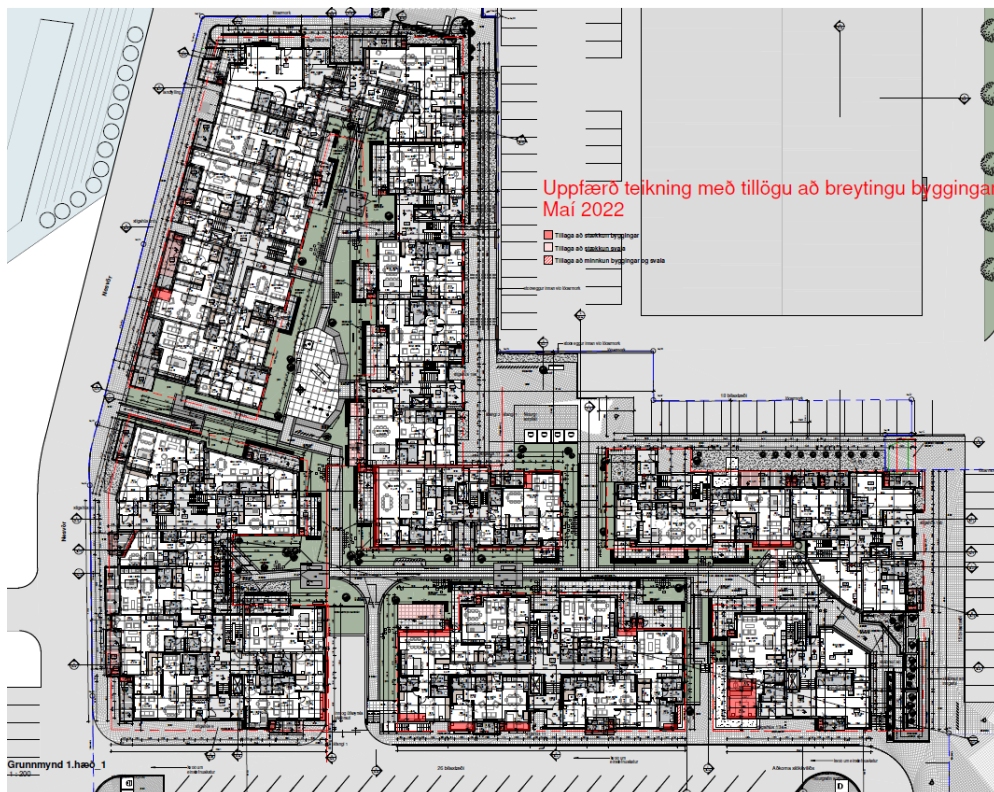
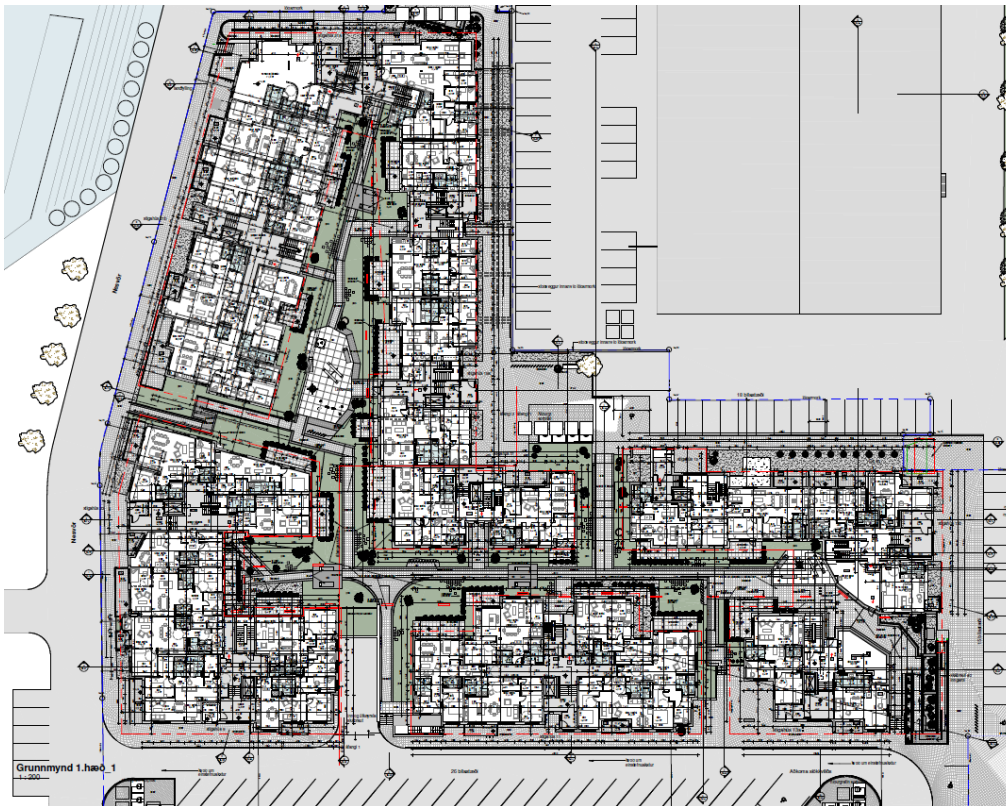
5.hæð

rautt táknar það sem breytist og stækkar
frá fyrri samþykkt.



1.hæð

rautt táknar það sem breytist og stækkar
frá fyrri samþykkt.





Ásýnd Austur að Bakkabraut
1:200

fyrir



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1:200

Eftir breytingu



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1:100

Fyrir



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1:100

Eftir breytingu fleiri gólfsíðir gluggar léttara yfirbragð



Ásýnd Suður
1 : 200

fyrir



Ásýnd Suður
1 : 200

Eftir breytingar



Ásýnd Norður að Vesturvör
1 : 100

fyrir



Ásýnd Norður að Vesturvör
1 : 100

Eftir breytingar gólfíðir gluggar léttara yfirbragð