



Kópavogsbraut 88

One: 2406784

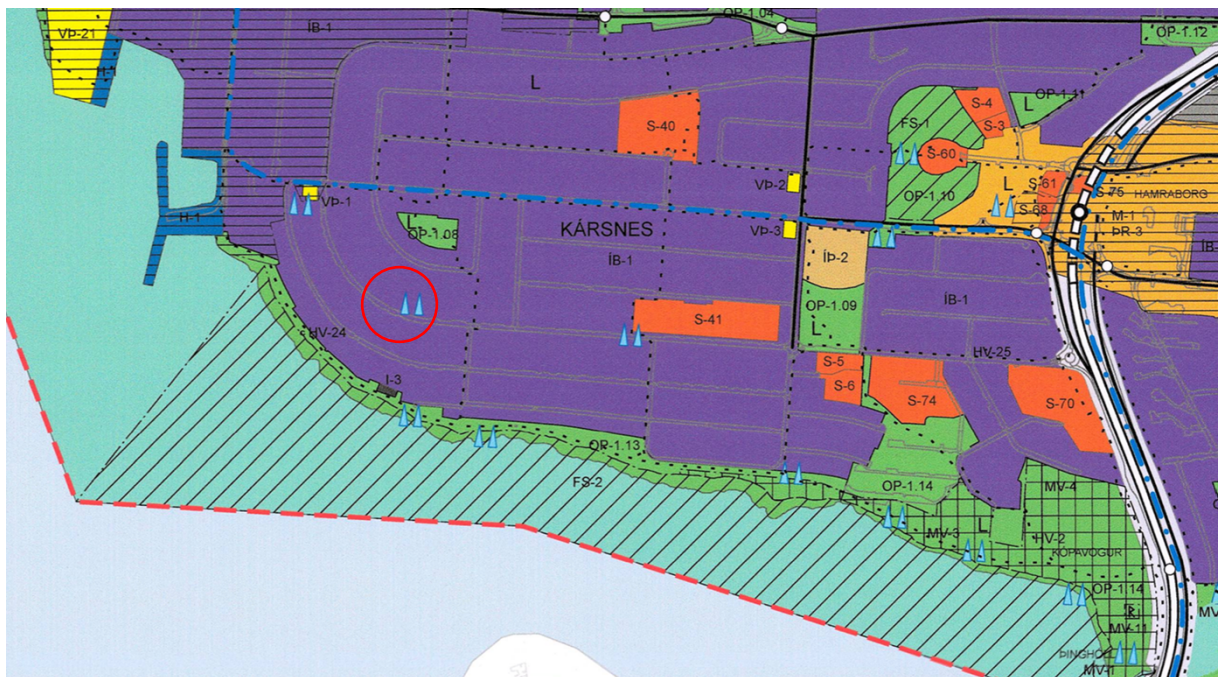
Fyrirspurn

Kópavogi 25. júní 2024/DBV

Minnisblað – fyrirspurn um stakstæðan bílskúr á lóð

Skipulagsfulltrúa barst fyrirspurn Ástríðar Birnu Árnadóttur arkitekts fyrir hönd lóðarhafa lóðarinnar nr. 88 við Kópavogsbraut ódags. um heimild til byggingar 100 m² bílskúrs á suðausturhluta lóðarinnar.

Forsendur í aðalskipulagi: Lóðin er á íbúðarsvæði ÍB-1 á Kársnesi



Mynd 1 - Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

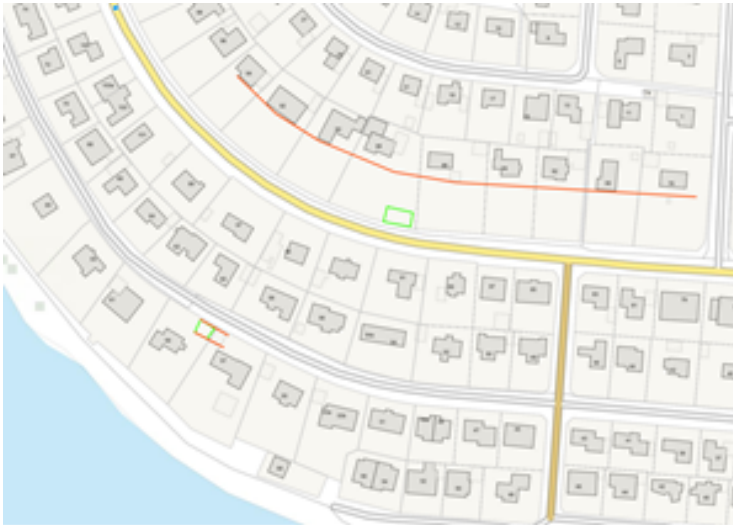
Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Á lóðinni er í dag einbýlishús alls 358 m² að flatarmáli skv. fasteignaskrá þar með talin innbyggð bílageymsla. Byggt samkvæmt teikningum samþykktum 5. maí 1960.

Í fyrirspurninni er bent á að sambærilegt fordæmi fyrir bílskúr á lóðamörkum sé á Þinghólsbraut 59 en það er ólíkt að nokkru leyti.

Á uppdrætti er byggingarlínan merkt með rauðu og bílskúrstíllagan með grænu.

Rauðu samsíða línurnar neðar til vinstri, eru fordæmi sem vísað er til í fyrirspurninni.



Mynd 2 Byggingarlína rauðmerkt.

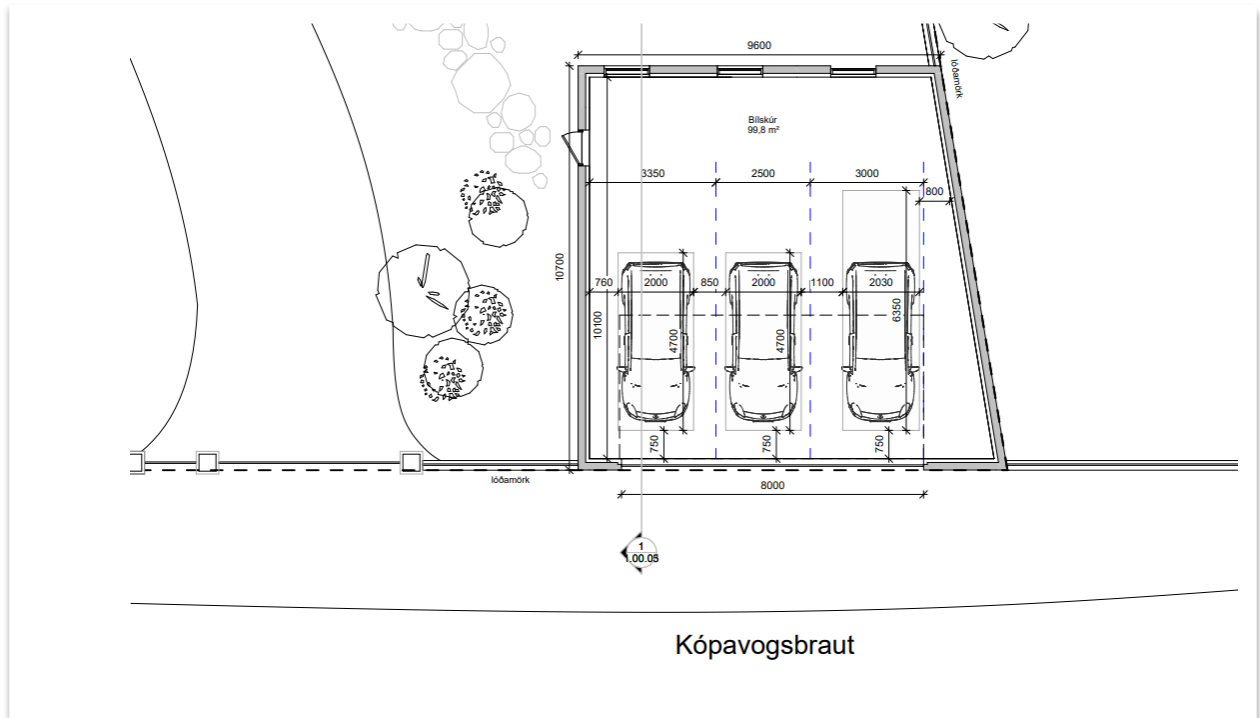
Við skoðun reyndist vera bílskúr á staðnum, með hurð út að gangstétt, sem er hugsanlega óleyfisframkvæmd, engin gögn eru um bílskúrinn og sést hann á loftmynd frá 2015 og 2021.



Mynd 3 Skjáskot af ja.is



Úr tillögu:



Mynd 4 Prefalt bílskýli við lóðarmörk með hurð út á gangstétt

Nýtingarhlutfall myndi hækka úr 0,18 í 0,22

Úr Verkfærakistu fyrir þróun byggðar, breytingar á lóð:

Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi er leiðbeiningarit um gæði byggðar og breytingar á húsnæði á lóð. Þar kemur fram:

- Forðast ætti að fjölga bílastæðum á eldri lóðum til að takmarka áhrif þeirra á götumynd og ásýnd frá götu.
- Forðast ætti að taka hluta framgarðs undir bílastæði. Innkeyrsla á lóðarmörkum ætti að vera í takt við aðliggjandi lóðir. Ekki ber að fækka bílastæðum í götunni þegar útbúin eru bílastæði á lóð.
- Hafa þarf samráð við aðliggjandi lóðarhafa vegna frágangs á lóðarmörkum.
- Ekki er gott að fjölga innkeyrslum þar sem keyrt er yfir gangstétt vegna umferðaröryggis gangandi og hjólandi.



Væri hægt að útfæra á annan hátt þar sem innkeyrslum er ekki fjölgað?

Niðurstaða

1b -hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við. Það eru engar byggingar svo framarlega á lóð og því engar byggingar til að draga línu á milli.

1c – Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við. Tillaga fer langt út fyrir línu

2 – stærð og umfang viðbygginga og bílgeymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni. Sótt er um 100 m² þrefalda bílgeymslu og er nú þegar bílskúr á lóðinni.

3 – Vanda skal frágang þegar fjölga þarf bíla og hjólastæðum á lóð. Lóðin er staðsett á „Svæði II“ á samgöngumiðuðu svæði með hámark 1,5 bílastæði. Á lóðarblaði er kvöð um tvö bílastæði. „ í Aðalskipulagi Kópavogs í kafla 2.2.3 eru sett fram eftirfarandi viðmið um bílastæði:

Bílastæði	
Svæði II - Kársnes	
Viðmið	Hámark
úsnæði (stæði/íbúð)	
1	1,25
1,25	1,5

Ekki eru fordæmi á aðliggjandi lóðum um sambærilega bílskúra og samræmist tillagan ekki rammaákvæðum um byggingarlínu og umferðaröryggi fyrir gangandi og hjólandi versnar.

Með tilvísan í framangreinda umfjöllun lítur skipulagsdeild neikvætt á erindið.