



Byggingarleyfisumsókn Lyngheiði 20

Dags. 29.4.2024

Minnisblað – efni

Sótt er um 30,4m² viðbyggingu á einni hæð við suðurhlíð hússins Lyngheiði 20 sem er á ódeiliskipulögðu svæði. En núverandi íbúðarhús er 184,4m² á 706m² lóð og er nýtingarhlutfallið því 0,26. Með breytingunni hækkar flatarmál íbúðarhússins í 214,8m² og nýtingarhlutfallið færi upp í 0,30. Lyngheiði 20 er teiknað árið 1962 af Herði Björnssyni byggingatæknifræðingi en árið 1981 var byggð 8,1m² viðbygging vestan megin við bílskúrinn en einnig voru gerðar breytingar á húsinu árið 2019 af SA teiknistofu.

Hér má sjá umrætt hús merkt á loftmynd og svo ásjónu hússins frá götu.



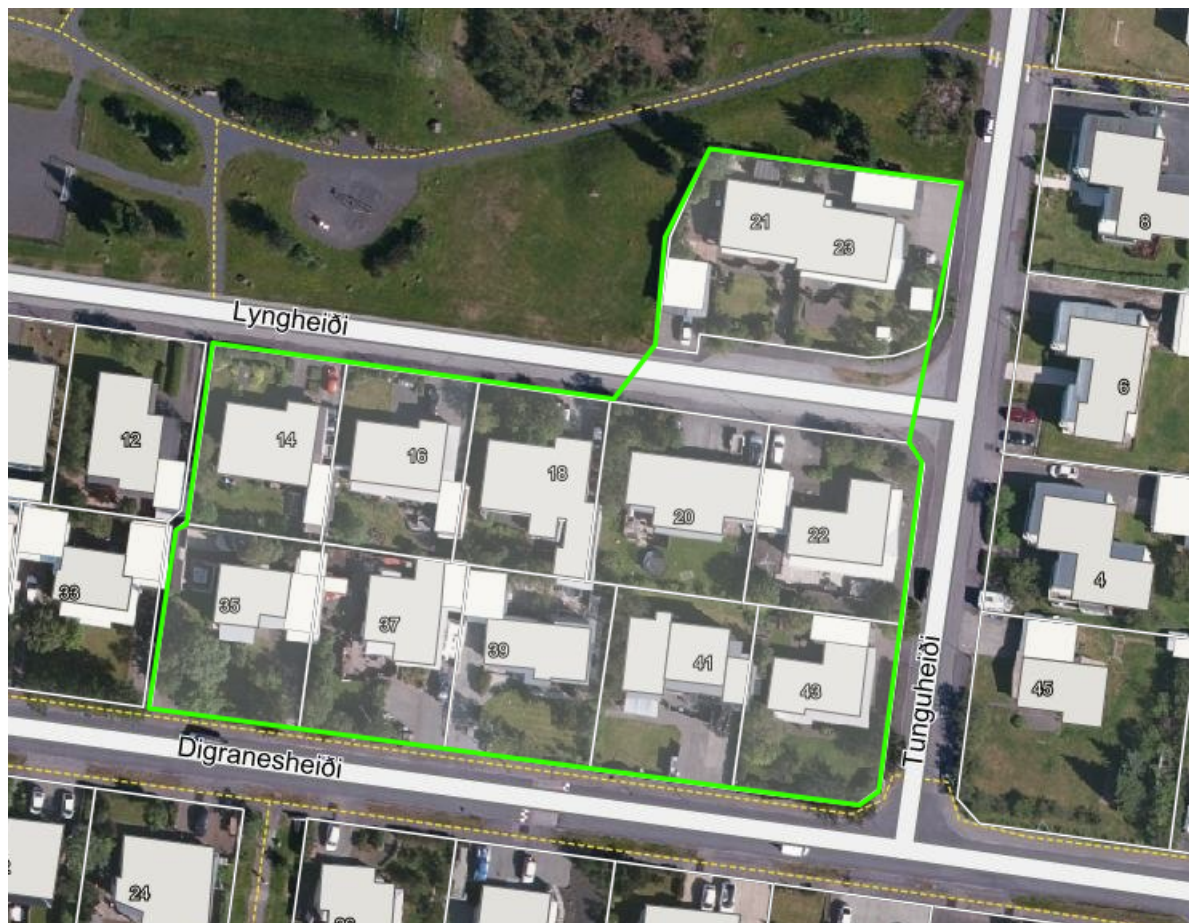


Nýtingarhlutfall grenndarinnar er hóflegt og mun hækkunin ekki fara umtalsvert umfram nýtingarhlutfallið eða hækka meðaltalið til muna. Sjá töflu hér að neðan:

Staðföng	Íbúð m2	Lóð m2	Nýtingarhlutfall (nhl.)	Námundað nhl.
Lyngheiði 14	165,6	596	0,277852349	0,28
Lyngheiði 16	163,6	589	0,277758913	0,28
Lyngheiði 18	204,5	593	0,344856661	0,34
Lyngheiði 20 fyrir breytingu	184,4	706	0,261189802	0,26
Lyngheiði 20 eftir breytingu	214,8	706	0,304249292	0,3
Lyngheiði 21 og 23 (parhús)*	338,4	1229	0,27534581	0,28
Lyngheiði 22	172	701	0,245363766	0,25
Digranesheiði 35	207,5	679	0,305596465	0,31
Digranesheiði 37	156,7	669	0,234230194	0,23
Digranesheiði 39	203,9	675	0,302074074	0,3
Digranesheiði 41	253,1	653	0,387595712	0,39
Digranesheiði 43	152	660	0,23030303	0,23
Meðaltal nhl. fyrir breytingar			0,285651525	0,29
Meðaltal nhl. eftir breytingar			0,289566024	0,29

*skráð á sömu lóð og því er fermetrafjöldi íbúðanna lagður saman 165m2 + 173,4m2

Hér að neðan má sjá loftmynd af grenndinni sem um ræðir.





Í umsókninni segir „Um er að ræða einfalda nútímalega viðbyggingu, klædda með timburklæðningu í náttúrulegum lit.“



Vegna þess að ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og það er í hverfishlutanum Digranes skal stuðst við A og B lið rammaákvæða aðalskipulags, kafli 7.2.2. En þau eru:

A. Almenn rammaákvæði nr. 1 (1a, 1b, 1c) fyrir öll hverfi Kópavogs

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. gr. Breyting á deiliskipulagi og 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010 gilda eftirfarandi rammaákvæði **1a, 1b og 1c**.

Rammaákvæði nr. 1

- 1a.** Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
- 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.
- 1c.** Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

B. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum

Þegar óskað er eftir breytingum, samkvæmt 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010, á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi gilda eftirfarandi rammaákvæði auk rammaákvæðis nr 1 (1a, 1b og 1c).

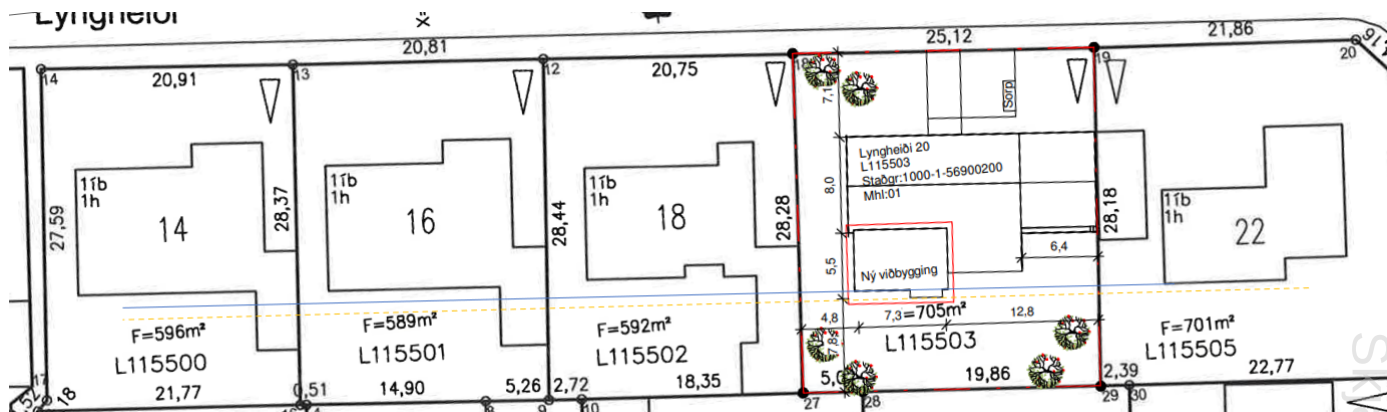
Ákvæðið á ekki við þegar unnið er að nýju deiliskipulagi né heldur á skilgreindum þróunarsvæðum.

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum*. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.



Umsóknin er í takti við rammaákvæði 1a og 1b en nýbyggingin skagar aðeins út fyrir dregna línu húsanna við hliðina á.



Í leiðbeiningaritinu *Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi* útgáfuár 2022 kafla 4.3.2, er gátlisti leiðbeininga fyrir breytingar á eldra húsnæði. Umsóknin tikkar í flest öll boxin nema hvað varðar samræmi í þakformi. En upprunalegt íbúðarhús er með mænispak en viðbyggingin hefur flatt þak.

Rætt var við hönnuð viðbyggingar í síma 17. apríl 2024 um hvort möguleiki væri á öðruvísi útfærslum sem væru meira í takti við form hússins. Hún sagðist í upphafi hönnunarinnar gert teikningar þar sem útfærslan væri í takt við þakform upprunalega hússins en sagði að það hafi komið hrikalega illa út og að lágt yrði til lofts inn í rýminu með slíku þakformi. Telur hún því að þetta sé besta útkoman á viðbyggingunni og stóð föst á því að hún vildi ekki breyta frá innsendum teikningum.

Niðurlag

Umsóknin er að mestu leyti í takti við rammaákvæði 1a, 1b og 1c. Í kafla 4.3.2 í *Verkfærakistu* eru leiðbeiningar fyrir breytingu á eldra húsnæði, þar er tekið fram að gæta þarf samræmis í formi, hlutföllum og efnisvali t.d. hvað varðar þakform, kvisti, svalir, glugga og innganga. Innsendar teikningar af viðbyggingu eru úr takti við byggingastíl og þá sérstaklega þakform upprunalegs húss. Þann 9. apríl 2024 sendi starfsmaður skipulagsdeildar Kópavogsbæjar póst á hönnuð breytinga þar sem bent var á þessi atriði og spurst var fyrir um hvort vilji væri fyrir að samræma viðbygginguna við byggingastíl upprunalega hús lóðarinnar. Ekkert svar hefur borist frá hönnuði.

Einnig þarf að huga að ofanvatnslausnum ef gegndræpt yfirborð mun minnka til muna.

Er það mat skipulagsdeildar að skynsamlegt sé að vinna þessa umsókn áfram og í samstarfi við lóðarhafa og hönnuð að samræma hana að leiðbeiningum *Verkfærakistu* vegna breytinga á eldra húsnæði.