



Sunnubraut 6.

Nýbygging.

Málsnr: 23071264

Dags. 12. janúar 2024

Minnisblað – rýni, tillaga að breytingu á samþykktum aðaluppdráttum. **Rýni og samanburður milli samþykkrar teikningar útgáfa A og tillögu B. Útgáfa A er samþykkt og í gildi.**

Lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 21. júlí 2023 þar sem byggingarleyfisumsókn Sigurðar Hallgrímssonar dags. 15. mars 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 6 við Sunnubraut er vísað til skipulagsráðs. Um er að ræða „endurbyggingu“ á einbýlishúsi á einni hæð. Í breytingunni felst að inntök verði færð yfir í nýtt tæknirými undir útidyratröppum og svölum og að aðal anddyri og svefnherbergi verði stækkað ásamt innan- og utanhússbreytingum. Brúttóflötur íbúðar stækkar um 27.4 m².



Lóðarstærð: 712 m². Upprunalegt hús var **209.5m²** og nýtingarhlutfall **0.29**.

Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði. ÍB-1.

Um lóðina gildir **sérstæk rammaákvæði nr. 5 fyrir heildstæða byggð**. Sunnubraut 10, 8 og 6. Áhersla skal lögð á að svipmóti húsa verði sem minnst raskað t.d. hvað varðar þak, efnisval og gluggagerð. Við breytingu á húsum skal reynt að varðveita og styrkja upprunalega heildarmynd svæðisins sem mótar ásýnd þess og blasir frá götu. Leggja skal áherslu á að hið heilsteypta yfirbragð raskist ekki við breytingar eða ytra viðhald húsa.



Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019- 2040 er talað um viðmið um nýtingarhlutfall einbýlishúsaloða: 0.20- 0.35. Samkvæmt almennum rammaákvæðum nr. 1 fyrir öll hverfi Kópavogs skal nýtingarhlutfall nýbyggingar á einstaka lóðum að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

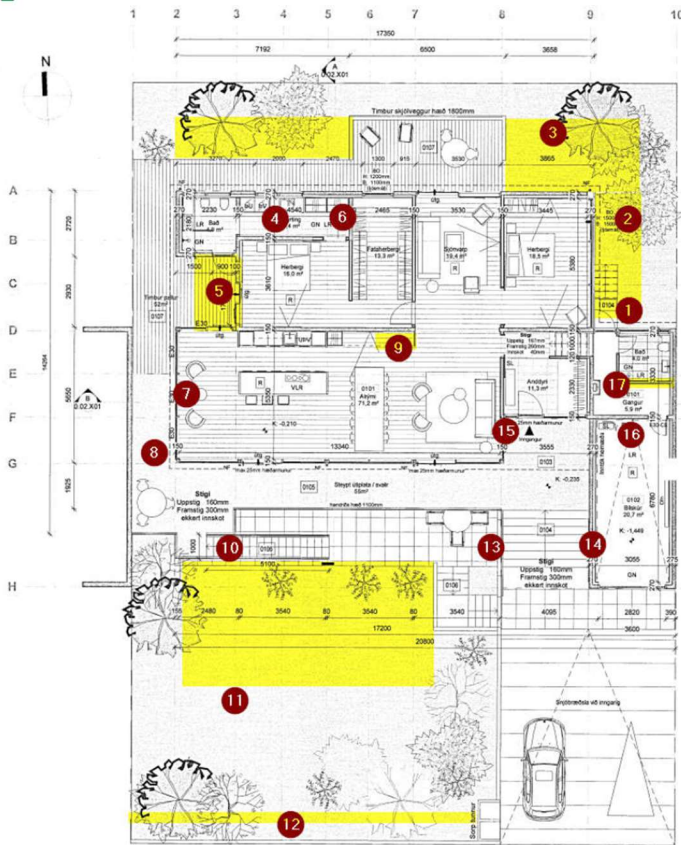
Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, Sunnubraut 2,4, 8 og 10:



Heimilisfang	Byggingarmagn	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall
Sunnubraut 2	152.9 m ²	850 m ²	0.18
Sunnubraut 4	213 m ²	711 m ²	0.29
Sunnubraut 6, útgáfa A (samþykkt útgáfa)	218.6 m ²	712 m ²	0.31
Sunnubraut 6, útgáfa B (Ný tillaga)	246m ² íbúð stækkar um 27.4m ² . Bílskúr helst óbreyttur að stærð	712 m ²	0.35/ 0.44 A og B rými
Sunnubraut 8	199.9 m ²	717 m ²	0.28
Sunnubraut 10	178.8 m ²	700 m ²	0.26
Meðalnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða			0.26

Samantekt, helstu breytingar milli samþykkrar teikningar útgáfu A og tillögu B: Sjá einnig teikningu hér neðar þar sem breytingar hafa verið merktar inná

- Hæð húss hækkar um 1.6 cm
- Hæð bílskúrs hækkar um 12.5 cm
- Steypt útiplata/ svalir hafa stækkað. Samþykkt tillaga A sýnir 55 m² svalir en tillaga B sýnir 107m² svalir.
- Breyting á skjólveggjum
- Niðurgrafin verönd breytist/ dýpt á verönd
- Skorsteinn fjarlægður og nýr settur á annan stað



- 1= Stigi stækkaður
- 2= Steyptur göngustígur að verönd
- 3= Steypt verönd bak við hús
- 4= Steyptur milliveggur
- 5= Rennihurð færð (nými stækkað)
- 6= Veggur lokaður svo annar önnuður
- 7= Færsla á eldhúsinnréttingu
- 8= Ný hurð
- 9= Arinn (nýtt)
- 10= Útitróppur snúast um 90 gráður

- 11= Stækkun á útisvæði
- 12= Auka stoðveggur
- 13= Nýtt tæknirými undir verönd og stiga
- 14= Nýr gluggir
- 15= Steyptur veggur
- 16= Veggur færast
- 17= Baðherbergi stækkar



SKYRINGARTEXTI:
BO Björgunarp
GN Gólfhurfall
LR Lokað rými / Loftþræsting
HV Inntak Hitaveita
RV Inntak Rafveita
VV Inntak Vatnsveitu
RT Rafmagnstafía
R Reykaskynjari
NF Inntakur
SL Slökkvitæki

0101 Rýmismúmer.

ATH-Alt gler sem nær niður að gólf skal vera öryggsglas og uppbygging (hert og/öðla samlipt) aðgöngu aðstæðum.

5.11.2021 Ný byggingarhefja umskot: ef og nýbygging JBB
Útg. Daga Skýring Skýring Br. af

Verkhelt: Sunnubraut 1

Nýbygging

200 Kópavog

Verkhelt: Grunnmynd 1.hæð

Tekningarnúmer: 0.01.10

Verkhelt: 1907

Staðgreinir: 1000-1-000000

Landnúmer: 11611

Matahlut: 0

Málkvæði: 1:10

Aðalhönnuður / Hönnunargjafi: SH

Teknað: JBB/SH

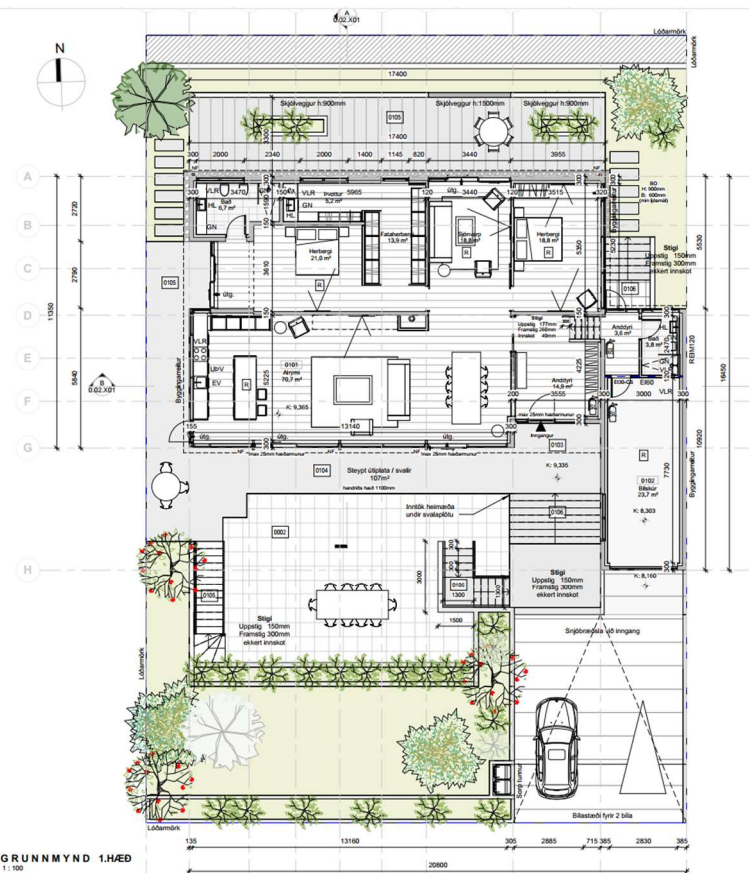
Virtuð: SH

Dagsetning: 05.11.2021

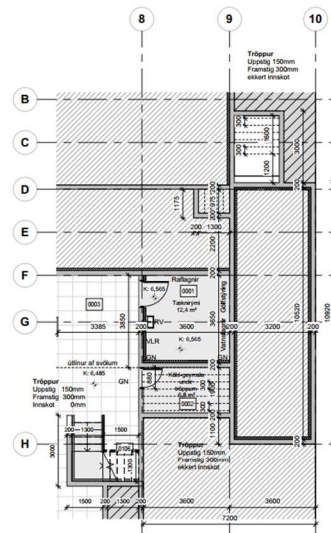
Útgáfa: A

Samþykkt: Arkþing Aordic

ARKÞING AORDIC



GRUNNMYND 1.HÆÐ
1:100



GRUNNMYND KJALLARI
1:100

SKYRINGARTEXTI:
BO Björgunarp
GN Gólfhurfall
LR Lokað rými / Loftþræsting
HV Inntak Hitaveita
RV Inntak Rafveita
VV Inntak Vatnsveitu
RT Rafmagnstafía
R Reykaskynjari
NF Inntakur
SL Slökkvitæki

0101 Rýmismúmer.

5.11.2021 Ný byggingarhefja umskot: ef og nýbygging JBB
Útg. Daga Skýring Skýring Br. af

Verkhelt: Sunnubraut 6

Nýbygging

200 Kópavogi

Verkhelt: Grunnmynd 1.hæð

Tekningarnúmer: 0.01.101

Verkhelt: 19074

Staðgreinir: 1000-1-0000000

Landnúmer: 116112

Matahlut: 01

Málkvæði: 1:100

Aðalhönnuður / Hönnunargjafi: SH

Teknað: JBB/SH

Virtuð: SH

Dagsetning: 15.03.2023

Útgáfa: B

Samþykkt: Arkþing Aordic

ARKÞING AORDIC

BOLHOLT & REYKJAKRÍK 570 5700 ark@arkþing.is www.arkþing.is

SKURDUR HALLGRÁSSON 170153-3139 ARKUTEXT

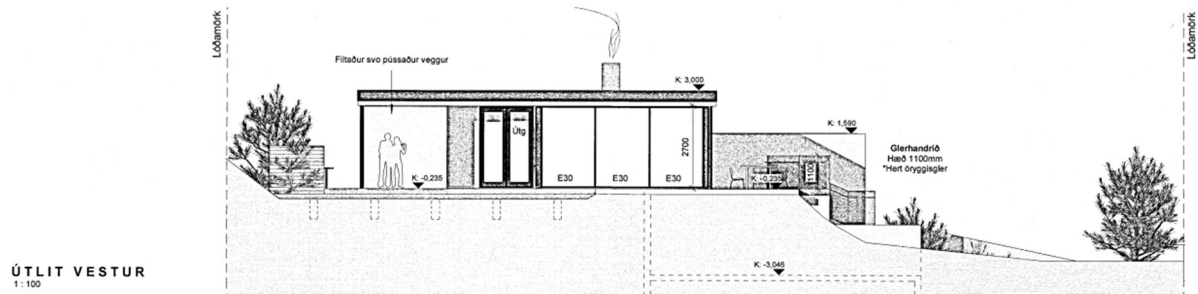
SKURDUR HALLGRÁSSON 170153-3139 ARKUTEXT



Breytingar á útliti milli samþykktar teikningar útgáfu A og breytingartillögu B:

Vesturhlið

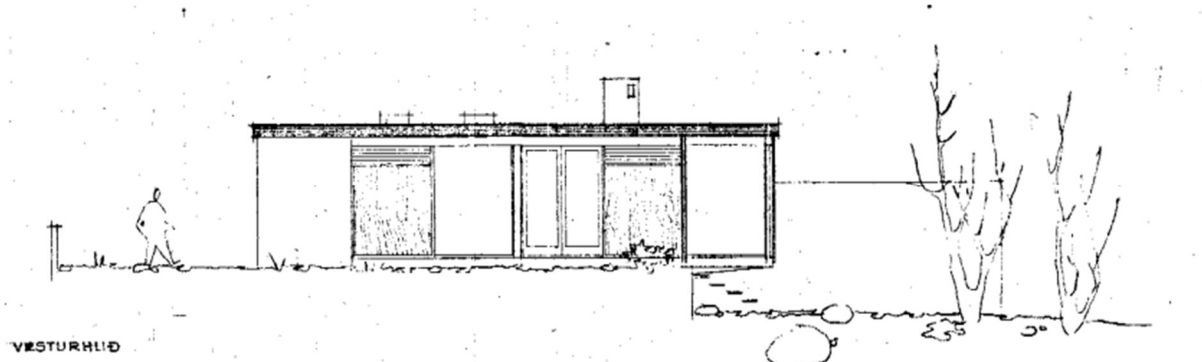
Útgáfa A



Tillaga B



Upprunaleg teikning:

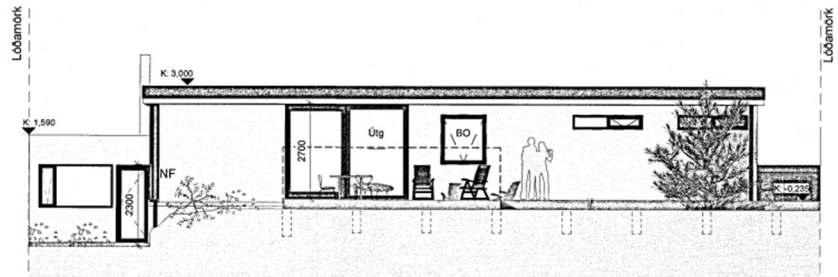




Norðurhlið

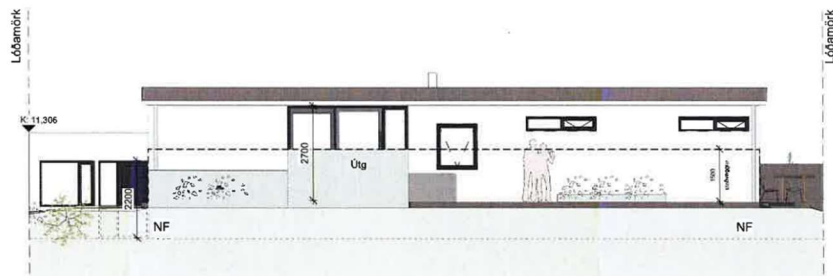
Útgáfa A

ÚTLIT NORÐUR
1:100

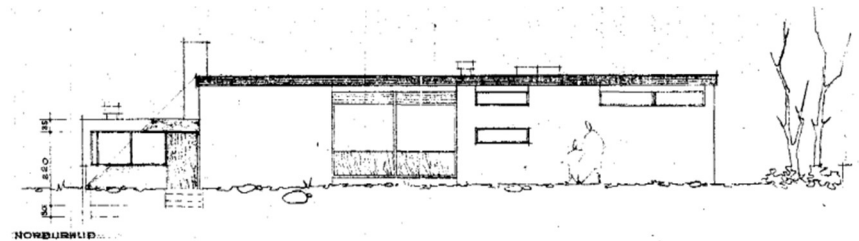


Tillaga B

ÚTLIT NORÐUR
1:100



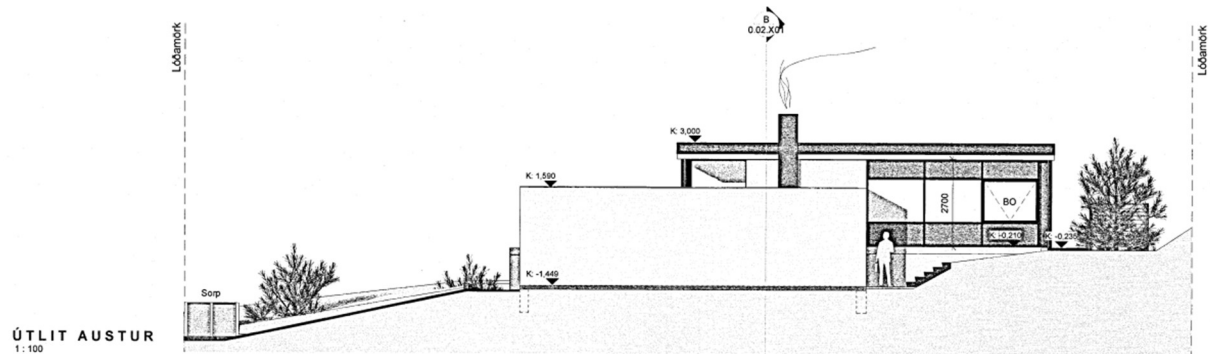
Upprunaleg teikning



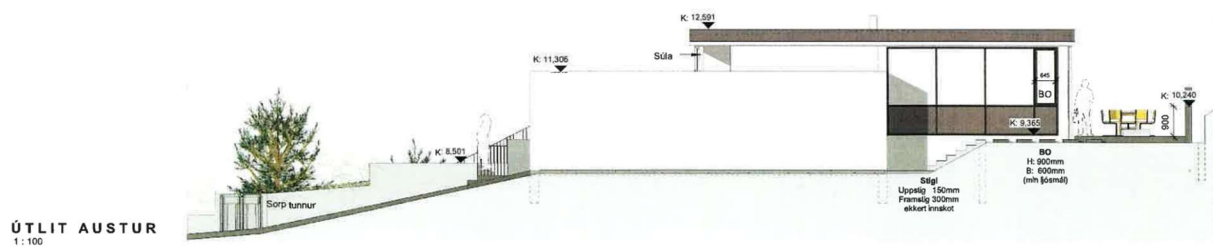


Austurhlið

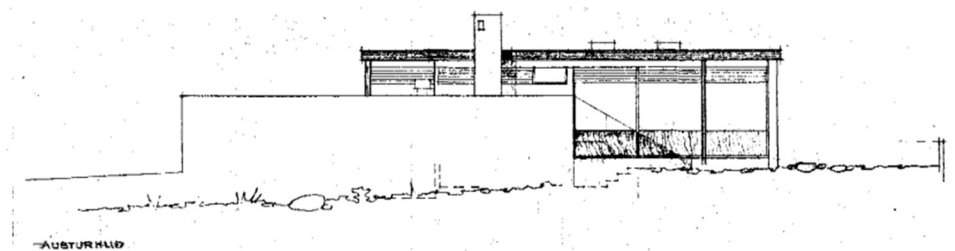
Útgáfa A



Tillaga B



Upprunaleg teikning

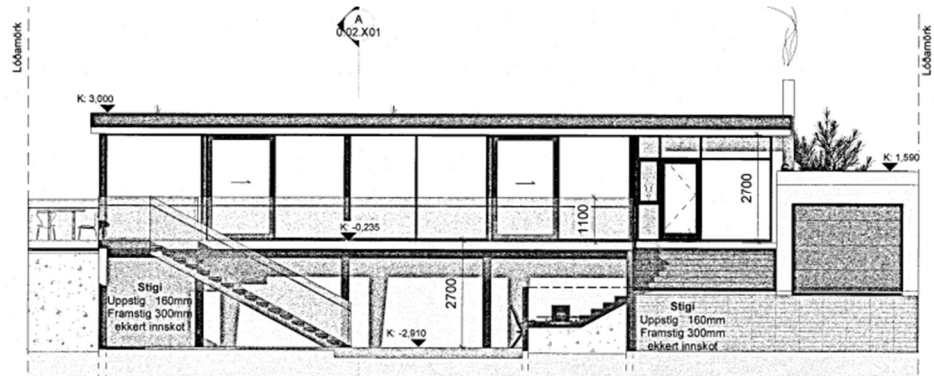




Suðurhlið

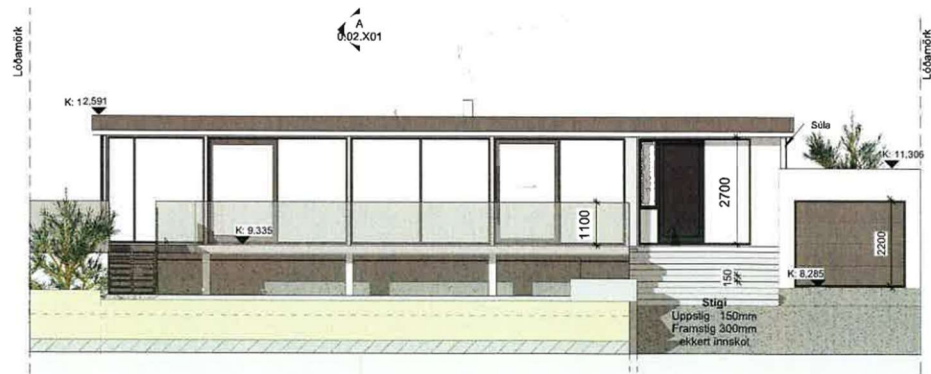
Útgáfa A

ÚTLIT SUÐUR
1:100

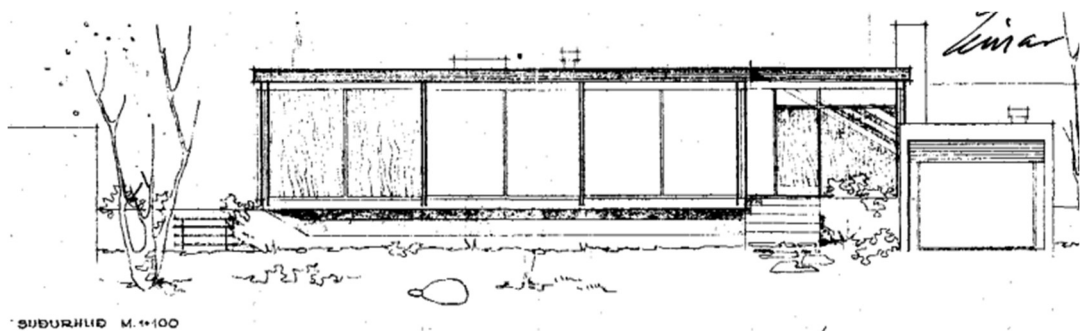


Tillaga B

ÚTLIT SUÐUR
1:100

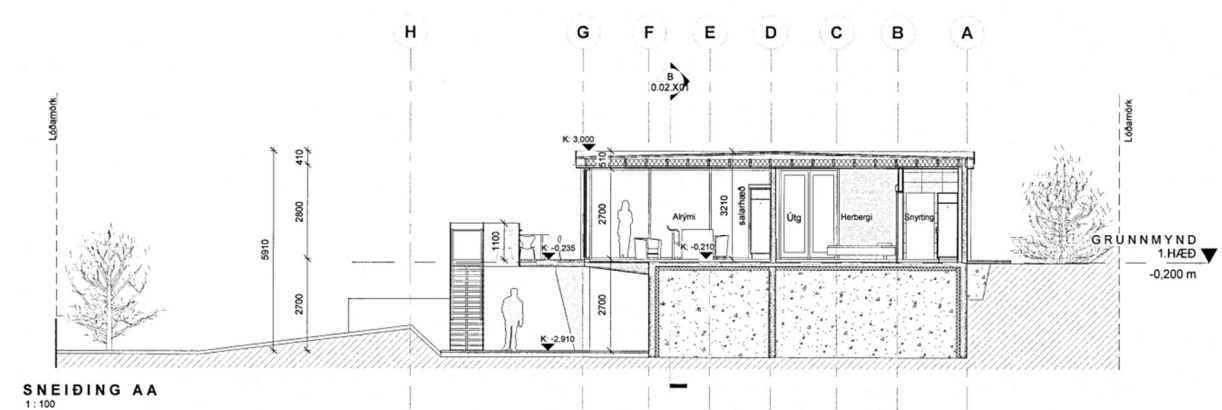


Upprunaleg teikning

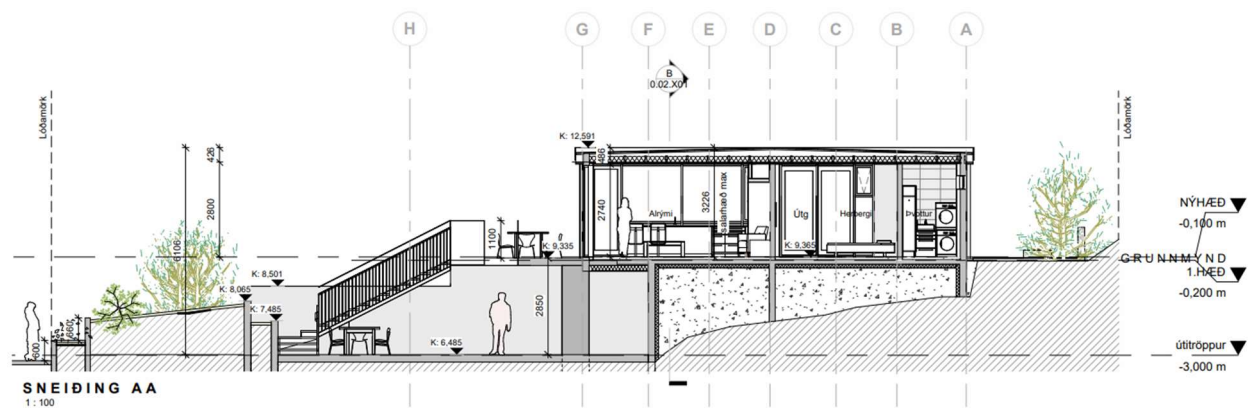


Breytingar á sneiðingu milli samþykktar teikningar útgáfu A og breytingartillögu B:

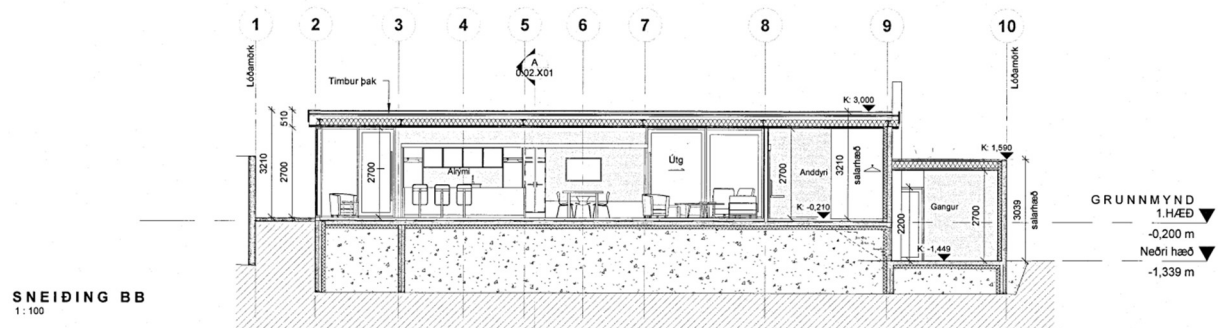
Útgáfa A



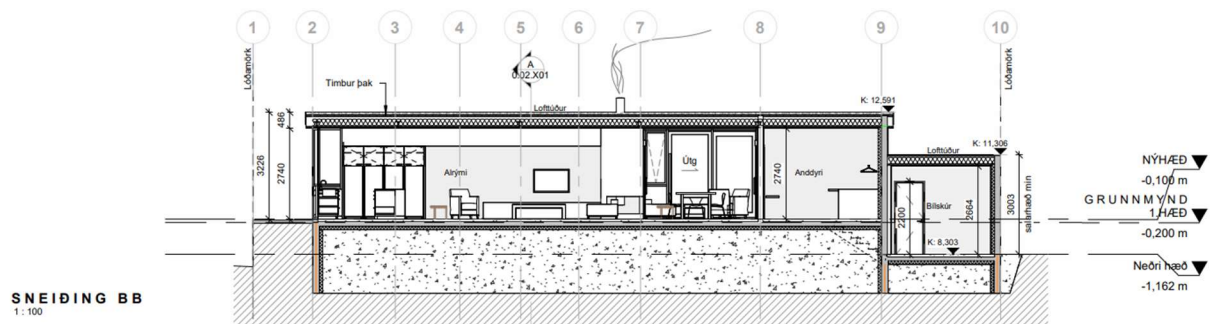
Tillaga B



Útgáfa A



Tillaga B



Sneiðingar	Samþykktar teikningar A	Tillaga B	Mismunur
Kóti á þaki íbúðar	K: 12.575	K: 12.591	Hús hækkar um 1.6 cm
Kóti á þaki bílskúrs	K: 11.181	K: 11.306	Bílskúr hækkar um 12.5 cm
Gólfkóti bílskúrs	K: 8.128	K: 8.303	Gólfplata hækkar um 17.7 cm



Samantekt:

Tillaga B hefur möguleg grenndaráhrif fyrir Sunnubraut 8 með þeim breytingum sem gerðar eru á vesturhlið hússins og Sunnubrautar 4 með hækkun bílskúrsþaks.

Nýtingarhlutfall tillögu B er hærra en meðaltal nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða og er tillagan því ekki í samræmi við rammaákvæði 1a.

Byggingarmagn fyrir samþykktu útgáfu A er 218.6m². Upprunalegt hús var 209.5m². Byggingarmagn fyrir tillögu B er 246m². Tillaga B samræmist því ekki rammaákvæði 2; *Stærð og umfang viðbygginga og bílgeymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.*

Byggingin er hönnuð í takt við stíl upprunalegs húss með léttan þakkant og glugga frá gólfi að lofti. Verönd breytist frá uppdráttum A og tillaga B sýnir steypa verönd í bakgarði og hluta til í forgarði. Í Aðalskipulagi Kópavogs er talað um að leitast skuli við að hámarka gegndræpt yfirborð lóðar, s.s. með grasi, timburpall eða grasstein til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir.

Skoða þarf brunavarnir við vesturgafi húss.