



Kópavogsbraut 61

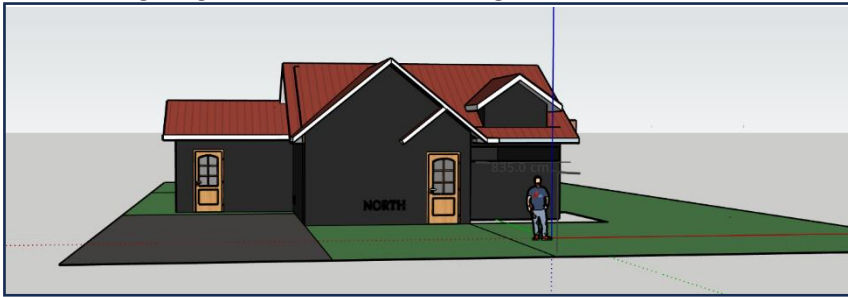
Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Dags. 16.08.2024

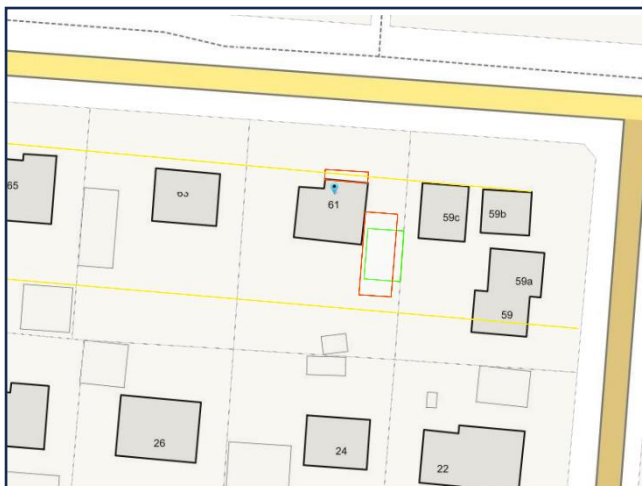
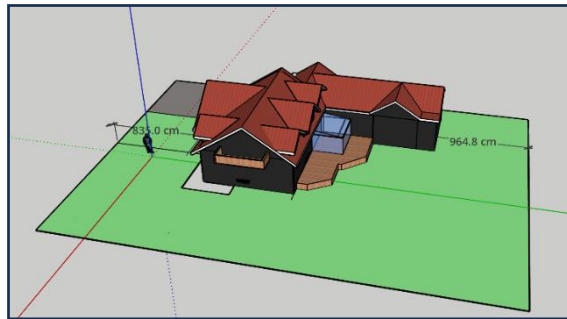
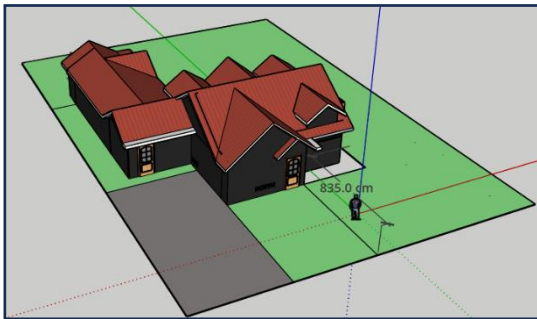
One 24071793/BG

Umsögn um fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn lóðarhafa um að byggja tvær viðbyggingar á lóð nr. 61 við Kópavogsbraut. Önnur yrði 67 m² á austurhluta lóðar með bílgeymslu og herbergi þar sem nú þegar er heimild fyrir bílgeymslu. Hin yrði 10 m² viðbygging/beturumbætur á inngangi á norðurhluta lóðar við götu þar sem inngöngum efri og neðri hæðar yrði aðskilt. Svalir á efri hæð vestan megin, sólpallur, tveir kvistir sunnan megin og einn kvistur norðan megin.



Norðurhlið sem snýr að Kópavogsbraut.



Grænt: Heimild fyrir 38,5 m² bílgeymslu

Rautt: Tillaga um 67 m² viðbyggingu með bílgeymslu og 10m² viðbygging við inngang norðanmegin.

Gult: Byggingarlína



Skipulagslegar forsendur:

Heimild er í gildandi deiliskipulagi að byggja 38,5 m² bílskúr á lóðinni.

Svæði 2

TVÍBYLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.
Kópavogsbraut 61

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Tveggja hæða tvíbylishús. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateiningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Tvíbylishús á lóðinni er þegar byggt. Gert er ráð fyrir bílageymslu fyrir tvo bíla á einni hæð á lóðinni.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateiningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:
- Ytri byggingarreitur fyrir ætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlinu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þá m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinu línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blátri slitinu línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÓTUR.
Leiðbeinandi byggingarflótur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflótur og sýnir ætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÓTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

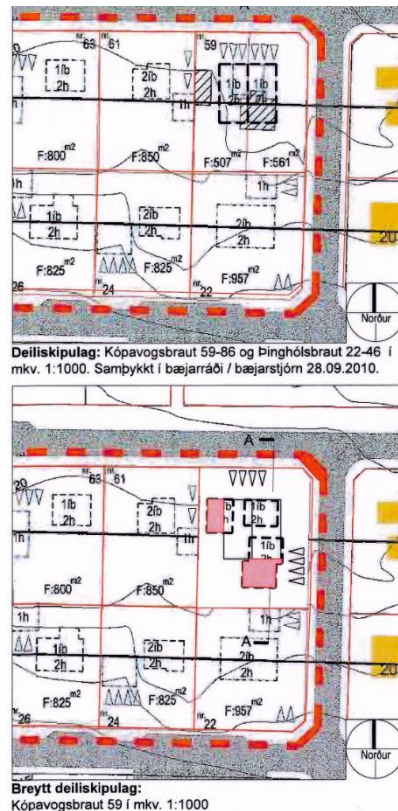
Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Kópavogsbraut 61	85 m ² 170 m ²

6. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðaföldi og b) hámarks hæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðaföldi er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki ríshæð eða portbyggð ríshæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefnu hámarks hæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarks hæð húsa er gefin upp á skilmálateiningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppi mænishæð er 6,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og lofttræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð þaks.

7. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu amk. tveimur bílastæðum, tvö stæði á íbúð ef hún er stærri en 80 m² en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 m². Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða heilulögð.

9. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorplát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingamefardarteiningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhlíða byggingu viðkomandi húss.



Nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum:

Heimilisfang	lóð	m2	nth	
Kópavogsbraut 59	1016	420	0,41	
Kópavogsbraut 61	894	132	0,15	núverandi
Kópavogsbraut 63	897	220	0,25	
Kópavogsbraut 65	761	350	0,46	
Þinghólsbraut 22	948	221	0,23	
Þinghólsbraut 24	829	226	0,27	
Þinghólsbraut 26	768	151	0,20	
Þinghólsbraut 28	712	301	0,42	
meðaltal			0.30	

Kópavogsbraut 61	894	170	0,19	heimild fyrir í dsk
Kópavogsbraut 61	894	199	0,22	tillaga

Niðurstaða:

Skipulagsdeild lítur jákvætt á að vinna fyrirspurn áfram í samræmi við verkfærakistu um þróun byggðar í Kópavogi.

Sækja þarf um óverulega breytingu á deiliskipulagi.