



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Melgerði 11. Kynning á byggingarleyfisumsókn.

Minnisblað skipulagsdeildar

Kópavogi, 27. september 2023
23092020/510.03 HIR

Umsókn

Byggingarfulltrúa vísaði erindi dags. 15. september 2023 til skipulagsráðs. Um er að ræða byggingarleyfisumsókn Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings dags. 29. júní 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 11 við Melgerði þar sem sótt er um leyfi fyrir reisa viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins alls brúttó 126,5 m² að stærð. Tvö bílastæði eru á lóðinni, sem helst óbreytt. Á lóðinni í dag er steinsteypt 160 m² einbýlishús á tveimur hæðum byggt 1954 auk 40,2 m² bílgeymslu, byggðri 1972. Byggingarmagn á lóðinni hækkar úr 200,2 m² í 326,7 m² við breytinguna og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,26 í 0,425. Fjöldi íbúða eykst úr einni í tvær á lóðinni. Með erindinu fylgir aðaluppdrættir, skuggavarpsgreining og götumynd dags. 29. júní 2023.

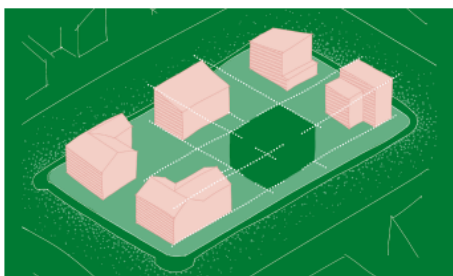




Skipulagsáætlanir

Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði. Rammaákvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru eftirfarandi.

- Byggingarmagn á lóð, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða aukid nýtingarhlutfall á lóð, skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltals- nýtingarhlutfall nærliggjandi húsa.
- Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.



Byggingarlína og hæð nýbygginga skal taka mið af nærliggjandi byggð.

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða (hlutfall byggingarmagns (m²) af flatarmáli lóðar). Þessi viðmið eiga m.a við þegar umsóknir um fjölgun íbúða, niðurrif og/eða nýja uppbyggingu eru til meðferðar.

	Hlutfall
Einbýlishúsalóð	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð	0,35-0,60
Sambylíshús á lóð (2 til 5 íbúðir)	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir)	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir)	0,80-2,00

Forsaga

Viðbygging við Melgerði 11 var samþykkt í mars 2018 eftir grenndarkynningu. Áður en hún var samþykkt var erindið uppfært til að koma til móts við athugasemdir. Þar var viðbyggingin færð norðar á lóðina, viðbygging minnkuð, gluggar fjarlægðir af vesturgafli og viðbyggingin færð fjær vestur lóðarmörkum.

Eftir að byggingarleyfið var samþykkt kom í ljós að ekki var hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar, eins og reiknað var með. Var því lögð fram uppfærð tillaga árið 2021, en þar sem liðinn var of langur tími frá kynningu þurfti að grenndarkynna að nýju. Í janúar 2022 var erindið samþykkt í skipulagsráði með tilvísun í 44. gr skipulagslaga 123/2010. Á kynningartímanum bárust athugasemdir. Skipulagsráð hafnaði erindinu. Helstu punktar í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar dags. 1. júlí 2022 voru eftirfarandi

- Nýtingarhlutfall umfram meðaltalsnýtingu Melgerðis 1-19 eða 0,45 miðað við 0,26. Í því sambandi er vert að benda á að nýtingarhlutfall nokkurra lóða við götuna er lágt eða innan við 0,2 sem hefur áhrif á meðaltalið. Í aðalskipulagi bæjarins er miðað við að á einbýlishúsalóðum sé nýtingin á bilinu 0,2-0,35 og á rað- og parhúsalóðum 0,35-0,60.
- Umrædd viðbygging fer lengra til suðurs en ímynduð lína milli húsa sitt hvoru megin við (rammahluti 1.c. aðalskipulags)
- Gluggar á vesturhlið eru með í að skapa aukna nánd.
- Varðandi svalir á annarri hæð viðbyggingar þá er það mat skipulagsdeildar að búast megi við aukinni innsýn frá svölum inn á lóð Melgerðis 13 (sjá nánar umsögn 1.2)
- Það er mat skipulagsdeildar að ekki skulu vera fleiri en tvö bílastæði á lóðinni að Melgerið 11, eitt stæði á hverja íbúð.



Samanburður á tillögum

Grár dálkur er núverandi tillaga samkvæmt aðaluppdráttum dags. 26. júní 2023

Ár	2017	2017	2018	2021	2023
Ákvörðun skipulagsráðs	hafnað	Samþykkt í grk	Breytt eftir grk „samþykkt“	Samþykkt í grk „hafnað eftir kynningu“	Breytt tillaga
Lóða stærð	768	768	768	768	768
Staðsetning á lóð	3 m frá norður hlið núverandi hús	3 m frá norður hlið núverandi hús	Í flútti við norður hlið núverandi hús	3 m frá norður hlið núverandi hús	Í flútti við norður hlið núverandi hús
Fjöldi íbúða á lóð	3	2	2	2	2
Stærð viðbyggingar, m ²	150	150	130	139	126,5
Stærð núverandi byggingar, m ²	200,2	200,2	200,2	200,2	200,2
Samtals byggingarmagn eftir breytingu, m ²	350,2	350,2	330,2	339,2	326,7
Gluggafjöldi á vesturhlið	2 hurðir og trappa á vestur hlið	2 gluggar	0 gluggar	2 gluggar	0 gluggar
Fjarlægð frá vestur lóðarmörkum	2m	2m	3m	3m	3m
Nýtingarhlutfall	0,46	0,46	0,43	0,44	0,42
Bílastæða fjöldi	6	6	4	4	2



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Nýtingarhlutfall grenndar



heimilisfang	Byggingamagn / lóðarstærð	nýtingarhlutfall
Melgerði 7	188,3/769	0,24
Melgerði 8	139,9/736	0,19
Melgerði 9	198,9/749	0,27
Melgerði 10	220,3/740	0,30
Melgerði 11 fyrir breyting	200,2/768	0,26
Melgerði 11 eftir breyting	200,2/768	0,42
Melgerði 12	263,8/862	0,27
Melgerði 13	206,4/776	0,27
Melgerði 14	243,5/788	0,31
Melgerði 15	134,5/746	0,18
Melgerði 16	148,7/816	0,18
Melgerði 17	134,5/741	0,18
Melgerði 18	339/785	0,43
Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum Melgerði 7 til 10 og 12 til 18 er 0,26 minnst 0,18 og mest 0,43		