

Skipulagsráð Kópavogs
Hjördís Ýr Johnson, formaður

b.t.
Auðar Dagnýjar Kristinsdóttur, skipulagsfulltrúi.

Kópavogi 12. ágúst 2022

Kópavogsbraut 12. Fyrirspurn um breytt deiliskipulag.

Ágæta skipulagsráð.

Við undirrituð erum Kópavogsbúar í húð og hár, hjón með þrjú börn. Við keyptum íbúðarhúsið að Kópavogsbraut 12 haustið 2018. Húsið er kjallari, hæð og ris með stakstæðum bílskúr norðan þess. Frá því að við fluttum inn höfum við verið að endurnýja húsið að innan sem utan. Lóðin sem umlykur það er gríðarstór eða 1.465 m² að flatarmáli. Þar höfum við einnig tekið til hendinni. Reist nýtt grindverk og endurnýjað þau gömlu. Byggt útigeymslu fyrir hjól og verkfæri, grisjað gróður, gengið frá bílastæði og bætt við lýsingu í garðinum. Að okkar mati hefur vel til tekist og við erum afskaplega sátt við útkomuna þó hún hafi kostað mikið bæði fjármuni og vinnu. Okkur líður vel að Kópavogsbraut 12.

Áherslan fram til þessa hefur verið á húsið og suðurhluta lóðarinnar. Norðurhlutinn, um 400 m² að flatarmáli sem snýr að Meðalbraut, hefur verið og er reyndar enn í órækt. Þessi hluti lóðarinnar var af fyrri eigendum nýttur að stærstum hluta sem kartöflugarður. En þar eru einnig hávaxin tré og annar úr sér vaxinn trjágróður og moldarhaugar. Og einmitt þar höfum við verið að velta fyrir okkur hvað gera skal.

Ýmsar hugmyndir hafa verið ræddar m.a. sú hvort hægt væri að byggja hús á þessum hluta lóðarinnar svo vel færi. Ef það gengi upp kæmi það til með að slá þrjár flugur í einu höggi; fengjum aukið rými fyrir stækkandi fjölskyldu í nýrri íbúð, ekki meiri áhyggjur af stórrí lóð sem erfitt er að sinna, og mögulega bæta fjárhaginn okkar.

Við settum línur á blað og fengum síðan vin okkar til margra ára Ellert Hreinsson, arkitekt til að setja hugmyndina í búning. Útkoman kom okkur skemmtilega á óvart þar sem hún sýnir snoturt einbýlishús á einni hæð auk kjallara norðan og vestan við bílskúrinn með aðkomu frá Meðalbraut.

Eftir að hafa skoðað hugmyndina vel þá sýnist okkur að hún geti gengið upp. Því ákváðum við að kynna hana fyrir næstu nágrönnum okkar, lóðarhöfum að Kópavogsbrautar 10 og 14 og Meðalbrautar 10, 12, 14 og 16. Við teljum mikilvægt að það ríki sátt meðal þeirra um mögulega nýbyggingu á svæðinu. Öll voru þau jákvæð fyrir því að hugmyndin yrði unnin áfram.

Við sendum sömu aðilum hugmyndina einnig í tölvupósti, bæði myndir og uppdrætti. Útskýrðum jafnframt fyrir þeim mögulegt áframhald, á þann hátt að við vildum kynna hana sem fyrirspurn fyrir Kópavogsbæ með ósk um jákvæð viðbrögð. Ef sú yrði raunin yrði vonandi farið í formlegt skipulagsferli og breytingin kynnt m.a. fyrir nágrönnum. Þá gæfist enn á ný tækifæri til að hafa áhrif á mögulega skipulagsbreytingu ef svo ber undir.

Ágæta skipulagsráð, við erum því komin á þennan stað að kanna viðhorf ykkar til hugmyndarinnar um að nýta norðurhluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 12 undir einbýlishús,- í átt við þær teikningar og myndir sem fylgja þessu erindi okkar. Við vonumst til að viðbrögðin verði jákvæð svo við getum í samvinnu við skipulagsdeild bæjarins unnið hana áfram og lagt hana síðan aftur fyrir ráðið til afgreiðslu og vonandi til formlegrar kynningar.

Með vinsemd og virðingu,

Unnur Ósk Pálsdóttir og Birgir Hrafn Birgisson

Kópavogsbraut 12. Fyrirspurn. Minnispunktar.

Í þessum minnispunktum er hugmyndinni að breyttu deiliskipulagi fyrir Kópavogsbraut 12 lýst nánar. Í stuttu máli gengur hún út á að nýta norðurhluta lóðarinnar undir nýbyggingu, staðsteypt einbýlishús á einni hæð auk kjallara með aðkomu frá Meðalbraut.

Ekki er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt í tvær lóðir vegna þessa heldur verði eignin á sér fastanúmeri en á sameiginlegri lóð. Gert yrði sérstakt samkomulag milli aðila um sérafnotarétt á lóðinni Kópavogsbrautar 12a og 12b.

Gert er ráð fyrir að risþak á núverandi bílaskúr verði rífið. Á skúrnum er seinsteyppt þak og því tiltölulega auðvelt að fjarlægja risið sem myndi breyta miklu fyrir efri hæð nýja hússins.

Áætlaður grunnflötur hússins gæti verið um 150 m² og því heildarstærð þess um 300 m² ef kjallarinn verður nýttur að fullu. Þetta er eitthvað sem þarf að skoða í nánari útfærslu, sérstaklega hvað varðar nýtingu á kjallaranum.

Stærð lóðarinnar er 1.465 m² að flatarmáli. Sérafnotaréttur Kópavogsbrautar 12b gæti verið milli 400-500 m², - mögulega stærri. Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.18 en yrði 0.38 miðað við framlagða hugmynd.

Í hugmyndinni er gert ráð fyrir að fjarlægt frá lóðarmörkum að húsvegg nýbyggingar, - allan hringinn, sé 3,0 m. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð verður að lágmarki 6 m þar sem bílgeymslan er inndregin.

Fyrir eru a.m.k. tvö bílastæði á lóðinni. Áætluð eru tvö ný bílastæði á lóð. Í nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umrædd lóð á samgöngumiðuðu svæði, svæði II þar sem gert er ráð fyrir að hámarki 1.25 stæðum á íbúð ef 1-2 herbergi en 1,5 ef stærri en 2ja herbergja. Að auki má reikna með 0.3 stæði á íbúð sem gestastæði.

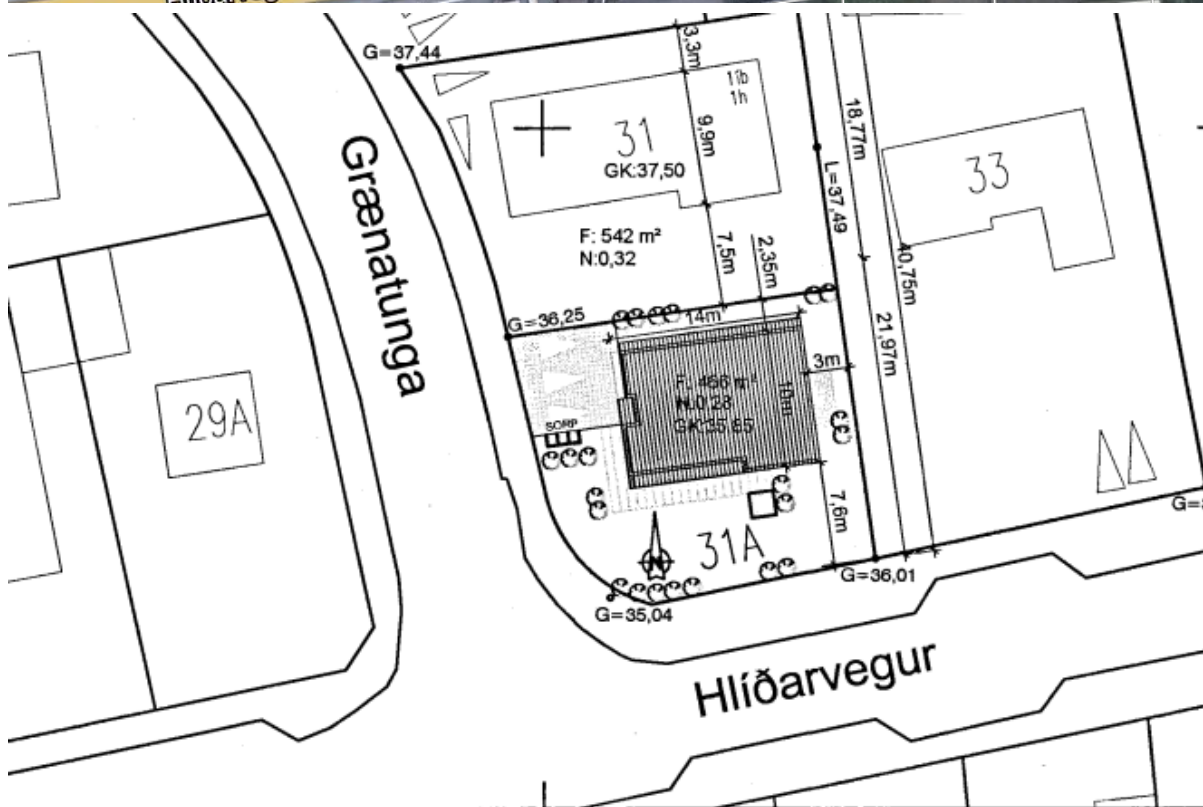
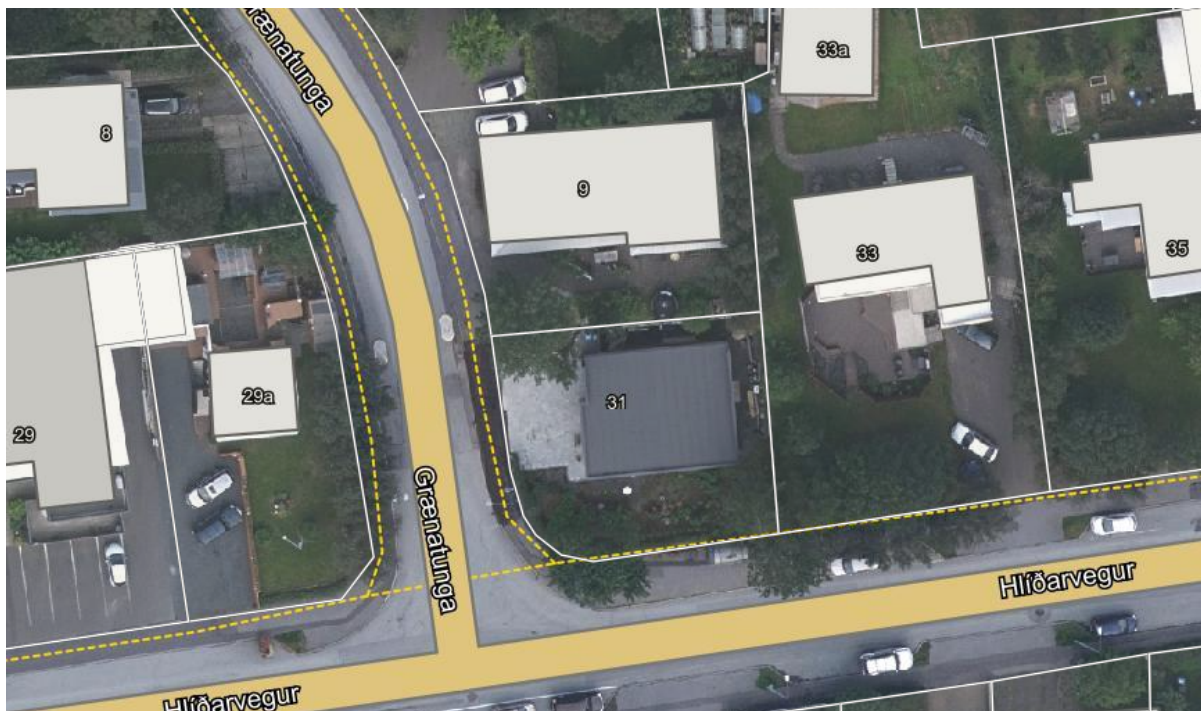
Aðkomuhæð er áætluð í k. 23.0 og hámarkshæð í k. 26.4 eða ívið lægra en mænishæð núverandi húss að Kópavogsbraut 12 sem er í k. 26.65. Mæld hæð lóðarmarka Kópavogsbrautar 12 við Meðalbraut er annars vegar k. 22.88 í austur og k. 22.34 í vestur. Kjallarakótinn er áætlaður í svipaðri hæð og gólfið í núverandi bílskúr eða ca. 20.00.

Það er mat okkar að áhrif breytingarinnar á þá byggð sem fyrir eru verði ekki íþyngjandi fyrir aðliggjandi byggð þar sem hæð nýbyggingar er ekki hærri en byggingar í nágrenninu og nýtingarhlutfall er í samræmi við viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita og svæði eins og birt er í töflu 2-1 í greinargerð aðalskipulagsins eða 0.2-0.35 fyrir einbýlishúsalóðir. Þá verða áhrif frá aukinni umferð hverfandi.

Í hugmyndinni er gert ráð fyrir aðkomu frá Meðalbraut eins og fram hefur komið. Á efri hæð hússins er miðað við tvöfaldan inndreginn bílskúr, anddyri, snyrtingu, stigahúsi milli hæða, eldhúsi, borðstofu og stofu með stórum suðursvölum. Á neðri hæðinni yrði stigahúsi milli hæða, gangur, geymsla, þvottur, baðherbergi og fjögur svefnherbergi.

Áætlað útlit kemur fram á skýringarmyndum sem eru **frumdrög** og getur það því breyst.

Meðfylgjandi eru jafnframt tilgreind tvö fordæmi um nýlegar breytingar á skipulagi í Kópavogi, - Hlíðarvegur 31 og Kópavogsbraut 59 þar sem vel hefur til tekist.



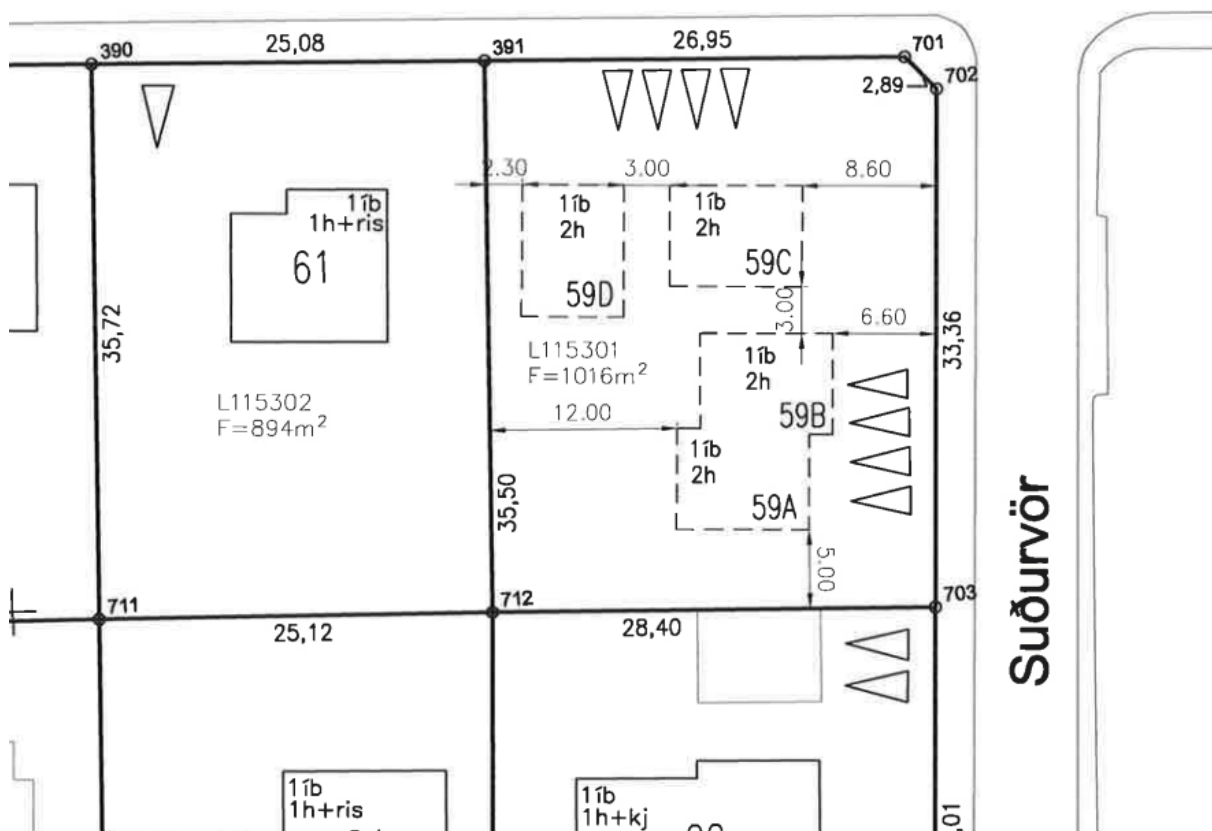
HLÍÐARVEGUR 31. FYRIRMYND



HLÍÐARVEGUR 31. FYRIRMYND



Kópavogsbraut



KÓPAVOGSBRAUT 59. FYRIRMYND.



KÓPAVOGSBRAUT 59. FYRIRMYND.

KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.



Yfirlitsmynd
1 : 500



Suður
1 : 200



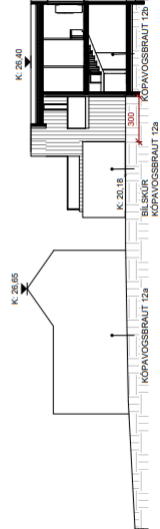
Austur
1 : 200



Norður
1 : 200



Vestur
1 : 200

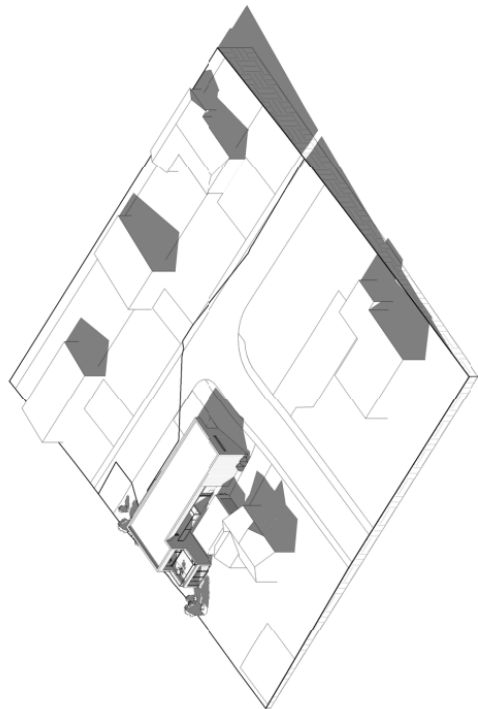


Sníð

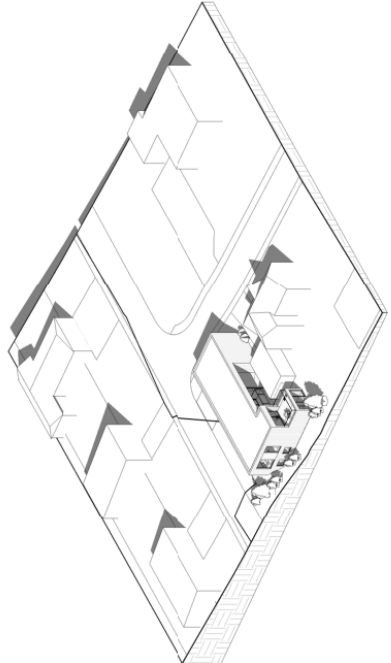
Helstu tölur	
Fyrir breytingar:	1.465m ²
Löð:	257.4m ² bruttá
Nýtingarhlutf.: Stærð húsa:	0.18
Ennir breytingar:	1.465m ²
Löð:	296.0m ²
Stærð stafrúna: Helðistærð húsa:	552.4m ²
Nýtingarhlutf.:	0.38

Verðskrá:	
Kópavogsbraut 12	
Heimild af:	Ennir
Teknað af:	Ennir
Málshverfi:	1:100, 1:500
Dagsetning:	26.07.2022
FORMER	
arkitekti & hönnunarstúdíó	
FORMER ehf	
Skiðhóla 17	
110 Reykjavík - 1042	
former@former.is	

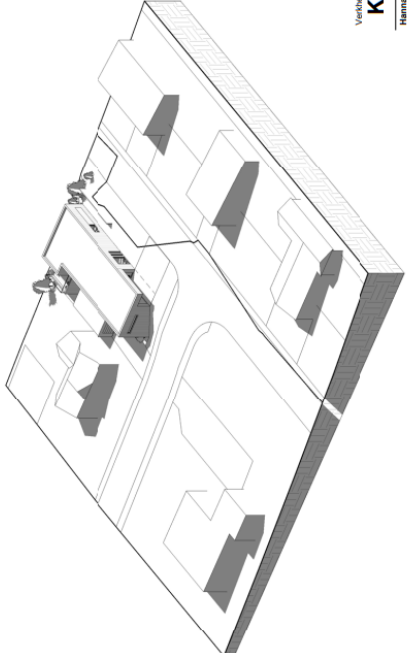
T



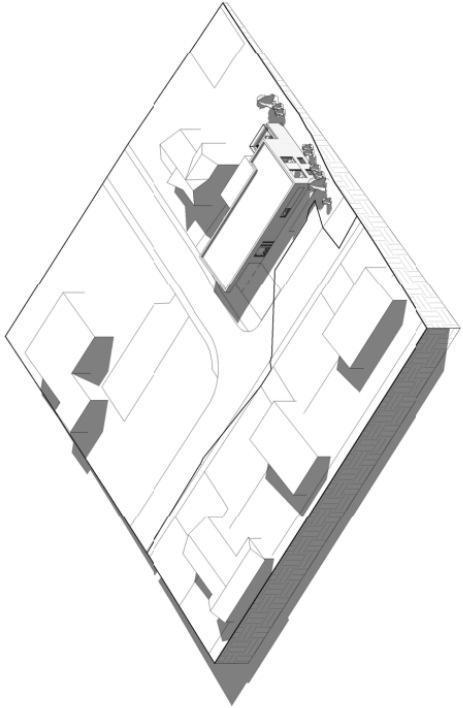
T



T



T



Verkefni:
Kópavogsbraut 12

Samtala af:	EH/PP	Markvæði:	26.07.2022
Tekna af:	EH/PP	Dagsetning:	

FORMER
arkitekt & hönnunarskið

FORMER ehf
Strohöla 17
100 Reykjavík
140 Reykjavík 1042
former@former.is

KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.



KÓPAVOGABRAUT 12B. NORÐURHLIÐ. SÉÐ FRÁ MEÐALBRAUT. ÁÆTLAÐ ÚTLIT.

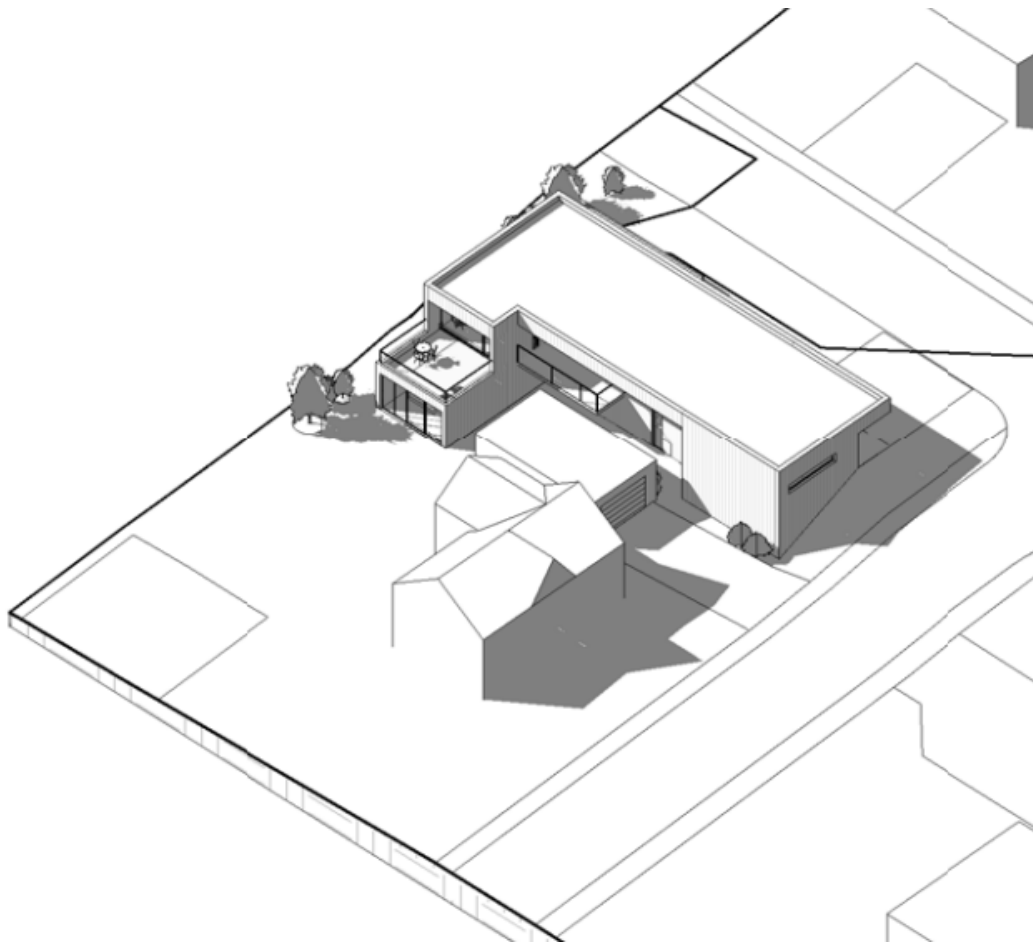


KÓPAVOGABRAUT 12B. VESTURHLIÐ. SÉÐ FRÁ MEÐALBRAUT. ÁÆTLAÐ ÚTLIT.

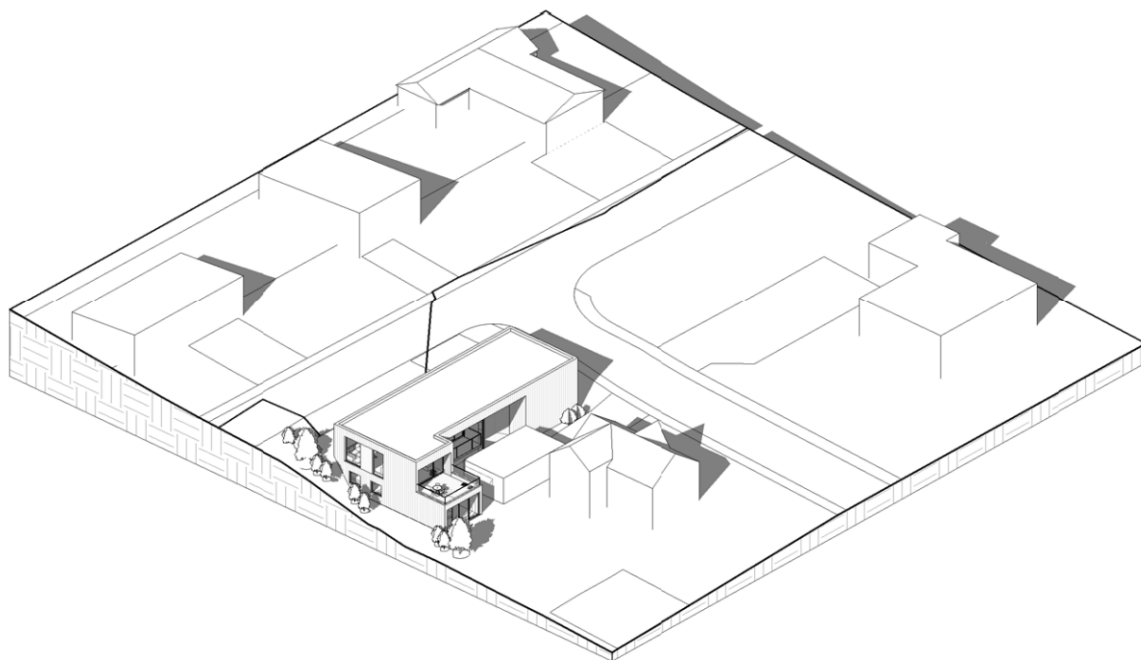
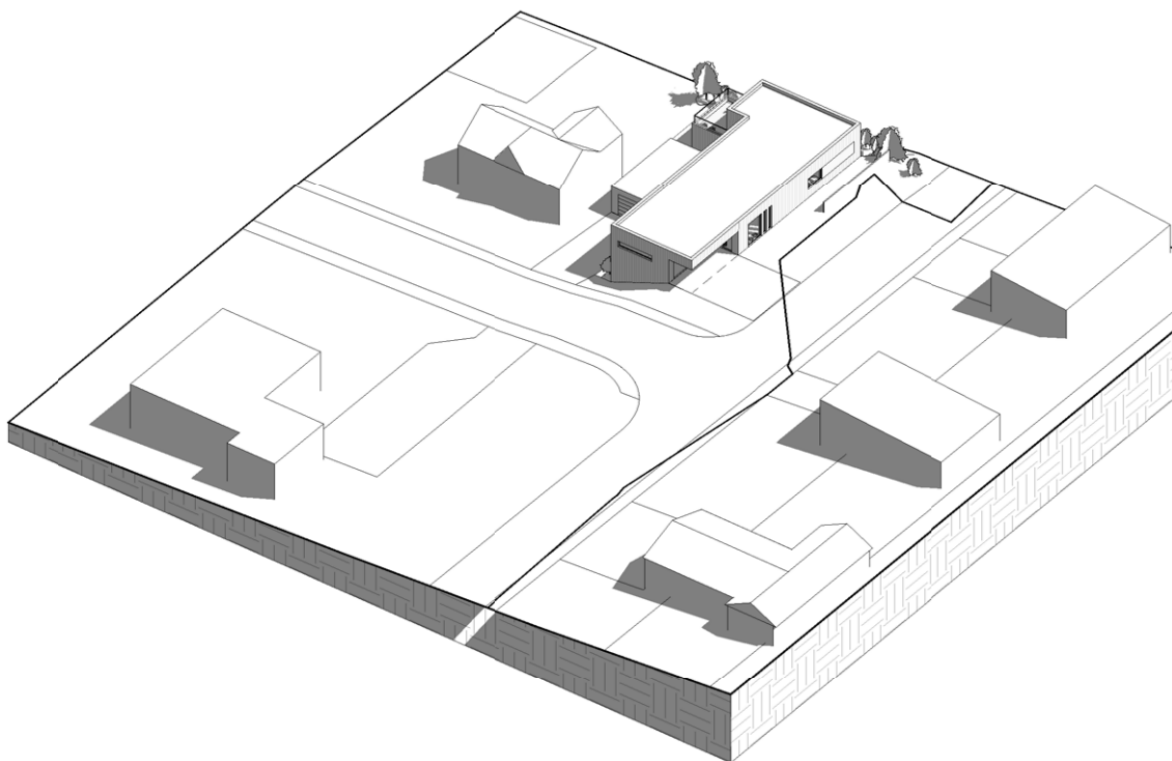
KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.



KÓPAVOGSBRAUT 12B. SÉÐ FRÁ MEÐALBRAUT. ÁÆTLAÐ ÚTLIT.



KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.



KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.