

Efni: Fyrirspurn vegna breytingar á deiliskipulagi - Dimmuhvarf 9 (F2329263, L116760)

Undirritaður sendir hér með fyrirspurn til skipulagsdeildar fyrir hönd okkar bræðra varðandi mögulega breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar.

Við bræðurnir ólumst upp á Vatnsenda og höfum alltaf stefnt að því að snúa aftur og byggja okkar framtíðarheimili þar. Við erum báðir með fjölskyldur og börn, og teljum þetta frábæran stað fyrir þau að alast upp á með nálægðina við Heiðmörk og Elliðavatn. Okkur langar því að kanna möguleikann á því að breyta landnotkun lóðarinnar úr einbýli í parhús, svo við getum báðir komið okkur fyrir á þessum stað.

Lóðin er 998 m² og teljum við hana henta einstaklega vel fyrir tvíbýli. Hún er nánast fullkomlega rétthyrnd og með mjög breiða framhlið að götu. Þessi mikla breidd gerir það að verkum að auðvelt er að útfæra aðkomu og bílastæði fyrir tvær íbúðir á snyrtilegan hátt hlið við hlið, án þess að það þrengi að götumyndinni eða valdi óþægindum fyrir nágranna.

Við höfum kynnt okkur „*Verkfærakistu fyrir þróun byggðar í Kópavogi*“ þar sem fram kemur að viðmið fyrir nýtingarhlutfall parhúsalóða sé á bilinu 0,35 til 0,60. Við sjáum að fyrirhuguð breyting er í góðu samræmi við markmið bæjarins um þéttingu byggðar. Með hliðsjón af því, og til að tryggja að byggingin falli sem best að núverandi byggð, horfum við til þess að nýtingarhlutfallið verði 0,45. Það er vel innan þeirra marka sem vinnureglur bæjarins segja til um og í góðu samræmi við þá þéttingu sem átt hefur sér stað í nágrenninu.

Við bendum jafnframt á þær fordæmisgefandi deiliskipulagsbreytingar sem hafa átt sér stað á báðum nágranna lóðum okkar, númer 7 og 11. Á Dimmuhvarfi 7 var gerð breyting í parhúsalóð þar sem búið er að byggja 487 m² hús, sem sýnir að gatan ber vel þéttari byggð. Þá var Dimmuhvarfi 11 skipt upp í tvær einbýlishúsalóðir, en stysta hlið þeirrar lóðar er nánast jafn löng og stysta hliðin hjá okkur á númer 9. Þar að auki má sjá að nærliggjandi hús við Dimmuhvarf 11 stendur jafnvel nær lóðamörkum en byggingarreitur okkar gerir ráð fyrir. Með hliðsjón af þessari þróun á næstu lóðum teljum við að breyting á Dimmuhvarfi 9 sé rökrétt framhald á skipulagi götunnar.

Við höfum þegar rætt við arkitekta og unnið óformlegar skissur að útfærslu sem við teljum sýna hversu vel lóðin ber svona byggingu. Við leggjum mikla áherslu á að hönnunin verði í góðu samræmi við yfirbragð hverfisins. Við vonumst eftir góðu samstarfi við bæinn í þessu ferli svo hægt sé að tryggja vönduð vinnubrögð frá upphafi.

Við hlökkum til að heyra ykkar mat á málinu.

Með kveðju,

Stefán Ágústsson