



Loftmynd



Kársnesbraut 96 séð úr suðri



Kársnesbraut 96 séð úr norðvestri

KÁRSNESBRAUT 96 BREYTINGAR - GREINARGERÐ 11.07.2022

Á núverandi lóð er einbýlishús byggt 1942 á einni hæð með risi. Ekki eru til teikningar af húsinu, fyrir utan eina rafmagnsteikningu frá árinu 1945. Húsið er ekki í góðu ástandi og uppfyllir ekki kröfur um rakavörn, varmatæki og hljóðvist. Í dag er innkeyrsla frá Kársnesbraut og bílastæði er norðan megin við hús. Frágangur á lóð er hvorki snyrtilegur né aðlaðandi. Í aðalskipulagi er lóðin skilgreint á íbúðasvæði. Ekki er til deiliskipulag fyrir lóð við Kársnesbraut 96. Í gildi eru lóðablað (útg. 20.12.1999) og hæðarblað (útg. 22.9.2015). Á næstu lóð til norðurs, Vesturvör 13, er til deiliskipulag sem var samþykkt 4.8.2005. Á þessum upprætti er teiknað hús við Kársnesbraut 96 á tveimur hæðum með lágu risi. Gólfkóti er 13,78 á fyrstu hæð og 16,78 á annarri hæð. Bíl á milli húsa á Kársnesbraut 96 og Vesturvör 13 er 9 m (mælt af teikningu).

Óskað er eftir því að núverandi hús verði fjarlæggt og nýtt hús á tveimur hæðum með lágu þaki verði reist í staðinn, samanber deiliskipulagsupprátt við Vesturvör 13. Sótt er um 3 sjálfstæðar íbúðir í lítu sambýlishúsi.

Í staðinn fyrir að keyra í gegnum núverandi akstursleið inn á bílastæði á norðurhluta lóðar er gert ráð fyrir bílastæði beint við Kársnesbraut, auk aðstöðu fyrir sorp. Það dregur úr ónæði sem gæti skapast vegna ljósmengunar og hávaða frá ökutækjum fyrir næstu lóð, Vesturvör 13. Bílastæðin eru samtals 4 (1 stæði fyrir hverja íbúð + 1 gestastæði). Bílastæðafjöldi á að tryggja að ekki verði lagt í götu og dregur þannig úr álagi á götunni.

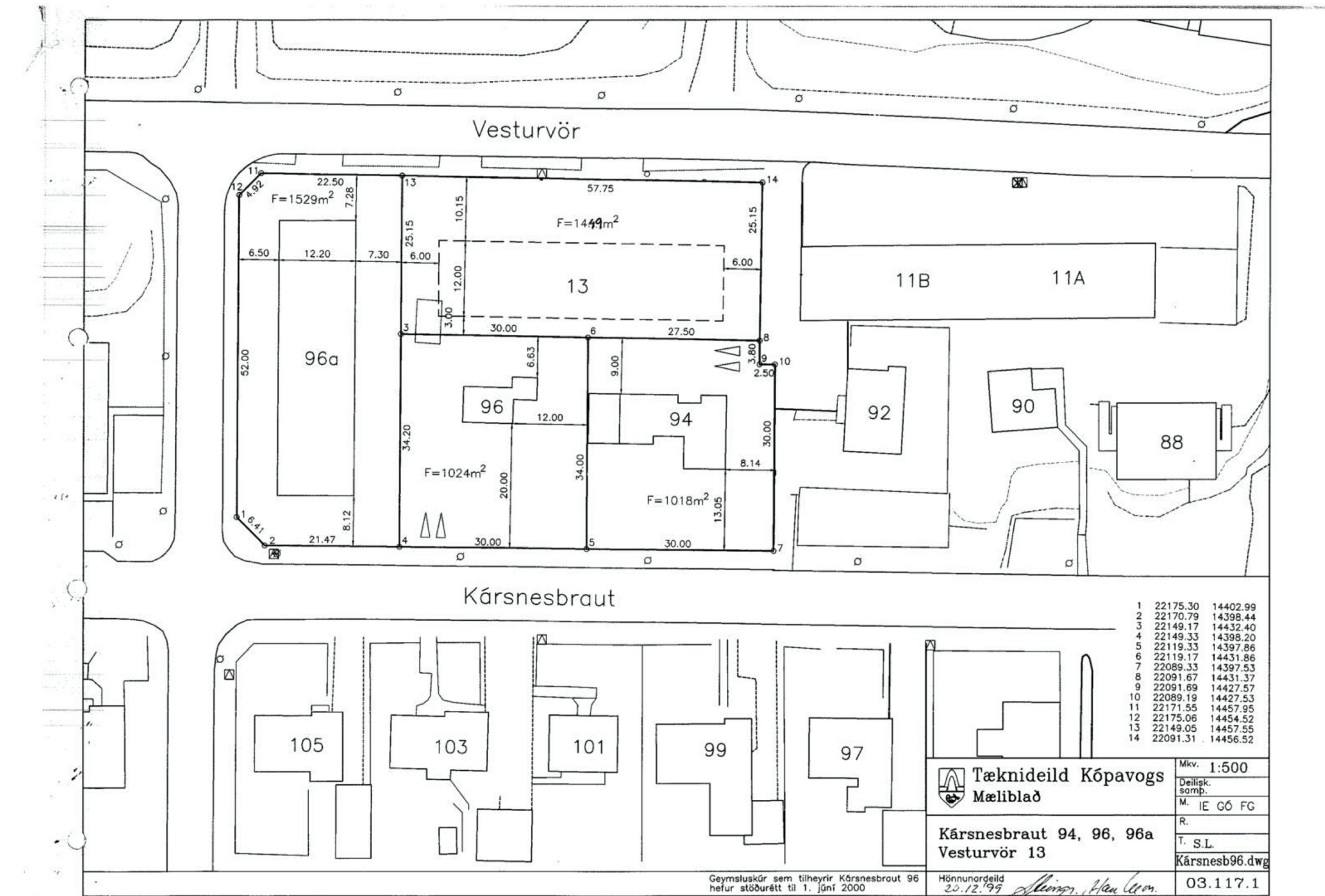
Í dag er um 6,7m frá núverandi húsi að lóðamörkum til norðurs. Staðsetning nýbyggingar skal vera nær Kársnesbraut til þess að skapa meira bíl á milli norðurhlíðar og lóðamarka til norðurs en er í dag. Markmið er að fara ekki niður fyrir 9m frá lóðamörkum til norðurs skv. deiliskipulagsupprætti vegna Vesturvarar 13. Byggingarlína sunnan við nýbyggingu fer ekki fram fyrir byggingarlínu húss við Kársnesbraut 96A til þess að halda í ákveðna götummynd. Núverandi og nýtt skuggavarp sýna að áhrif skugga á Vesturvör 13 eru svipuð á jafndægri og á sumarsólstöðum er minni skuggi til norðurs eftir breytingu.

Hugmyndafræðin gengur út á að vinna með minni mælikvarða sem tekur tillit til núverandi byggðar í kring. Nýbygging á ekki að virka stór og "blokkaleg" - frekar að falla vel að og vera hluti af núverandi yfirbragði á svæðinu og styrkja byggðamynstur sem er í dag.

Skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir 0.35 - 0.6 nýtingahlutfalli á rað- og parhúslóðum og 0.5 - 0.8 á sambýlishúsalóðum. Heildarbyggingarmagn nýbyggingar er um 450 m² og nýtingahlutfall er um 0.44 sem er í lægri kantinum skv. aðalskipulagi. Á aðliggjandi lóðum er nýtingahlutfall 0.35, 0.72 og 0.78. Nýtingarhlutfall nýbyggingar er töluvert undir nýtingahlutfalli á svæðinu og vel undir meðaltali af samanlögðu nýtingarhlutfalli, sem er 0,62.

Vegna landhalla er gólf fyrstu hæðar fyrir neðan göngustig við Kársnesbraut. Útitróppur tengja gönguleið við Kársnesbraut og gönguleið að inngangssvæði. Húsið virkar því ekki sem tveggja hæða hús frá Kársnesbraut, heldur sem 1,5 hæðar hús. Sér inngangur er í allar íbúðir. Inngangar í neðri íbúðirnar tvær eru frá jarðhæð. Inngangar í íbúðir á annarri hæð er tengd með útitróppu. Aðkoma að inngöngum er miðlæg til þess að lágmarka göngustiga og þar með lokað yfirborð. Markmið er að vera með sem mest gegndræpt yfirborði og nothæft garðrymi. Onæði vegna umgangs við innganga sem berst til nágrannalóða er í lágmarki vegna staðsetningar innganga. Sérnotareitir til suðvesturs og suðausturs eru tveir og ætlaðir íbúðum á jarðhæð. Frágangur á lóðamörkum skal vera í samráði við umráðendur aðliggjandi lóða og verður á ábyrgð lóðarhafa Kársnesbraut 96.

Skipulagshönnun og hönnun mannvirkja tekur tillit til "Verkfræðakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi" (drög 4.7.2022) og fylgir gátlista í kafla 3 *Um gæði byggðar*. Búð er að upplýsa nágranna á lóð við Kársnesbraut 94 og ræddar við hann hugsanlegar breytingar. Markmið með breytingum á lóð við Kársnesbraut 96 er að þær varpi sem minnstum skugga á lóð og núverandi hús. Á milli húsa skapast skemmtilegt útsvæði sem er í skjóli fyrir vindi, bæði frá norðan- og sunnanátt. Unnið er með núvarandi landhalla til að skapa áhugavert og skjólsælt umhverfi fyrir nýbyggingu. Ahersla er á að raska sem minnst af náttúrulegu umhverfi og halda í sem mest af núverandi gróðri. Núverandi sjónásar eru óbreyttir og nýbygging fellur vel inn í núverandi götummynd. Aðalbyggingarefni nýbyggingar er timbur. Lóðarhafi tekur virkan þátt í umhverfismálum og vinnur með vistvænar áheyrslur og efni. Eins og lýst er hér fyrir ofan er gert ráð fyrir fjölbreytileika í formi og arkitektúr til að skapar áhugaverða byggigng sem er falleg og bætir ásýnd fyrir svæðið. Íbúðir eru ekki eins hvað varðar stærð og form, t.d er ein íbúð á tveimur hæðum. Þetta býður upp á ólíka hópa og fólk á mismunandi ævisstigum. Leiðarljós í hönnun er að skapa bjartar og vel skipulagðar íbúðir og tryggja gott aðgengi að aðliggjandi útsvæðum. Lóð er með eins mikið af gegndræpu yfirborði og hægt er og nýtur sólar og skjóls og er aðlaðandi fyrir alla aldurshópa. Gert er ráð fyrir því að halda núverandi gróðri sem mest og bæta gróðri við lóðamörk og bílastæði / sorp til að ýta undir líffræðilega fjölbreytni og fegurð. Hægt er að vera með matjurtaræktun. Skoðað verður á síðari hönnunarstigum blágrænar lausnir sem þarf að taka tillit til núverandi grunnlögnum. Hjólastæði eru við byggingu.



EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ADEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARADILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÓLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMPYKKI

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

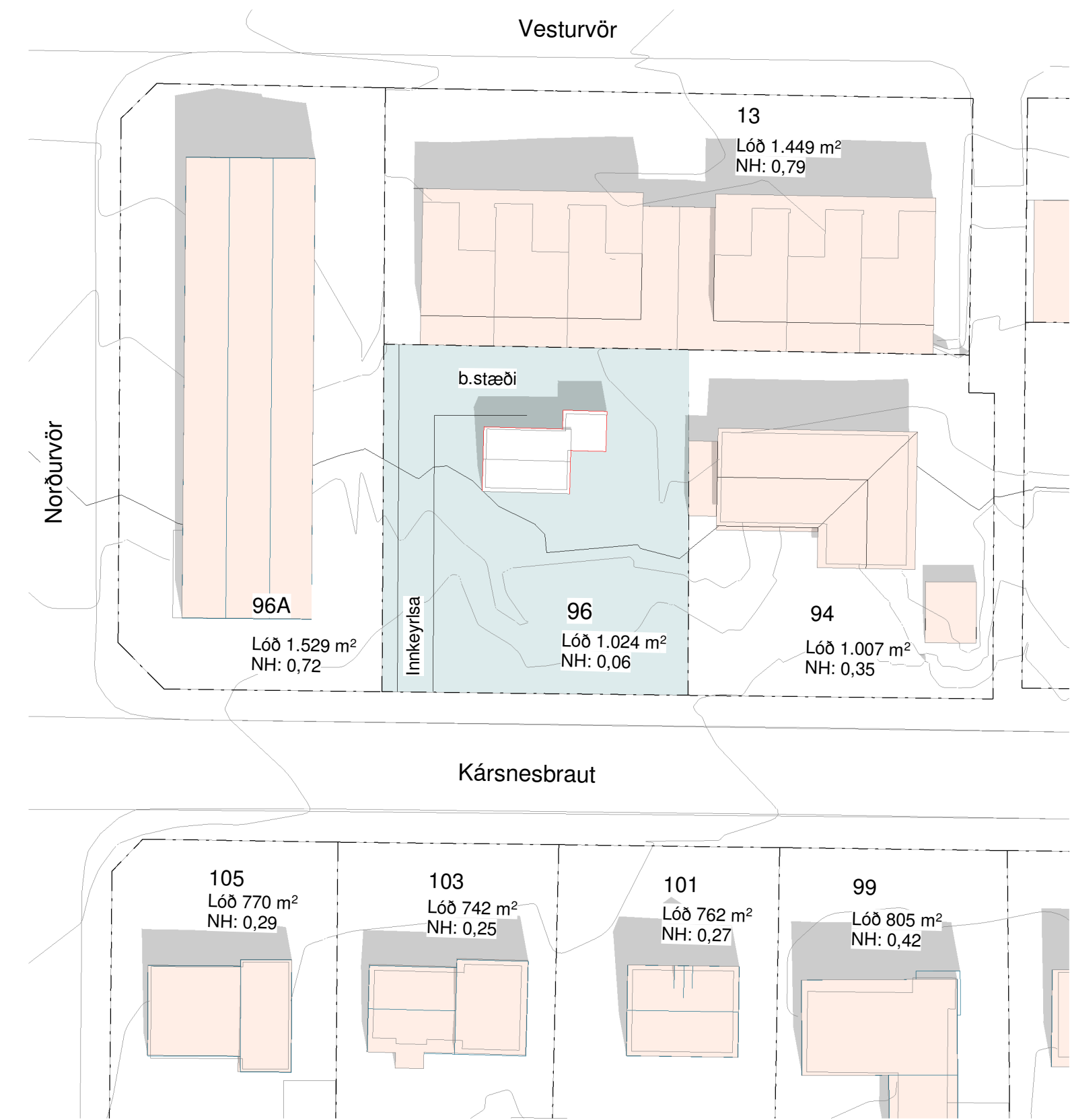
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Samþykkt:

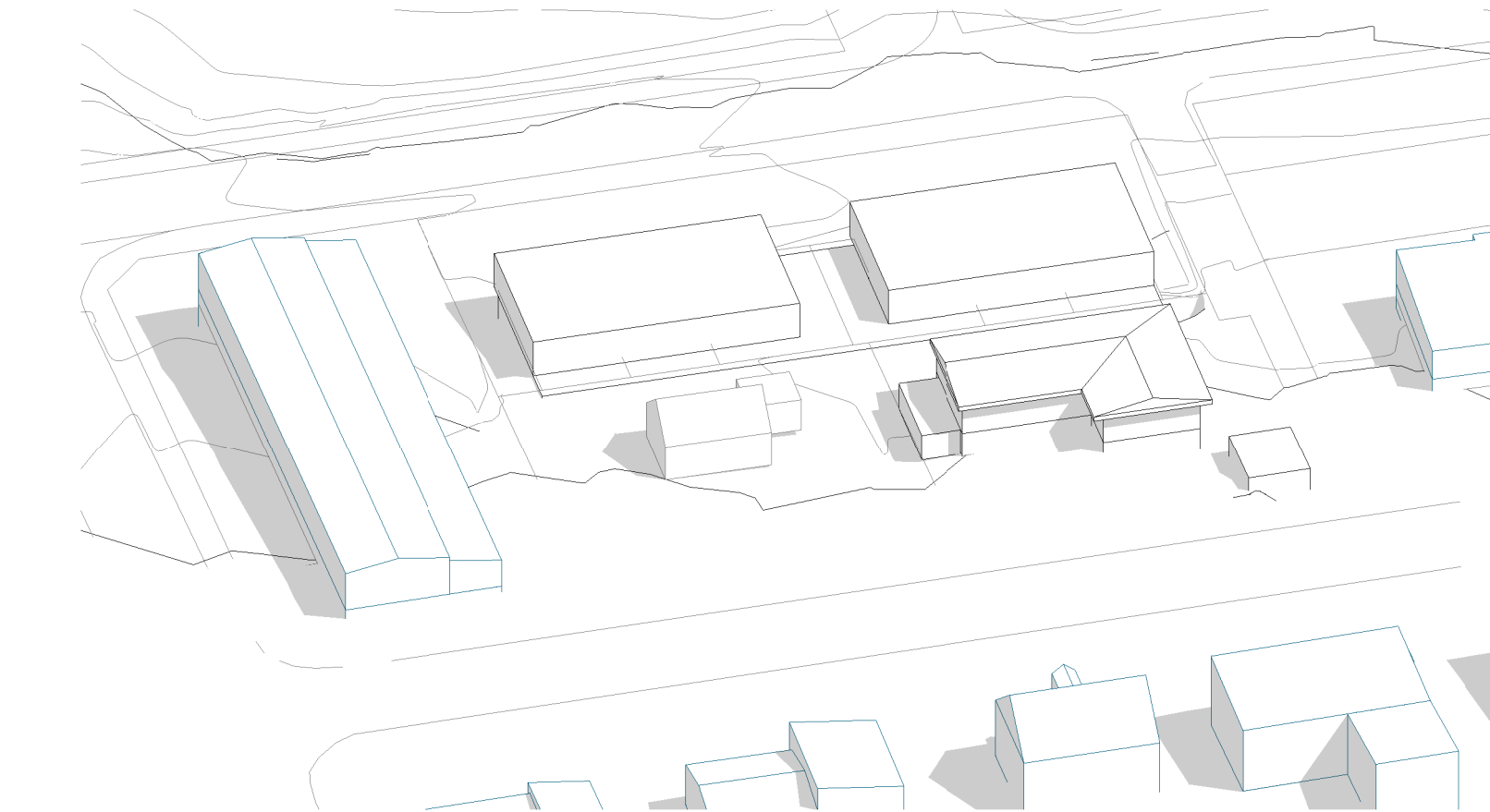
Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti
Greinargerð

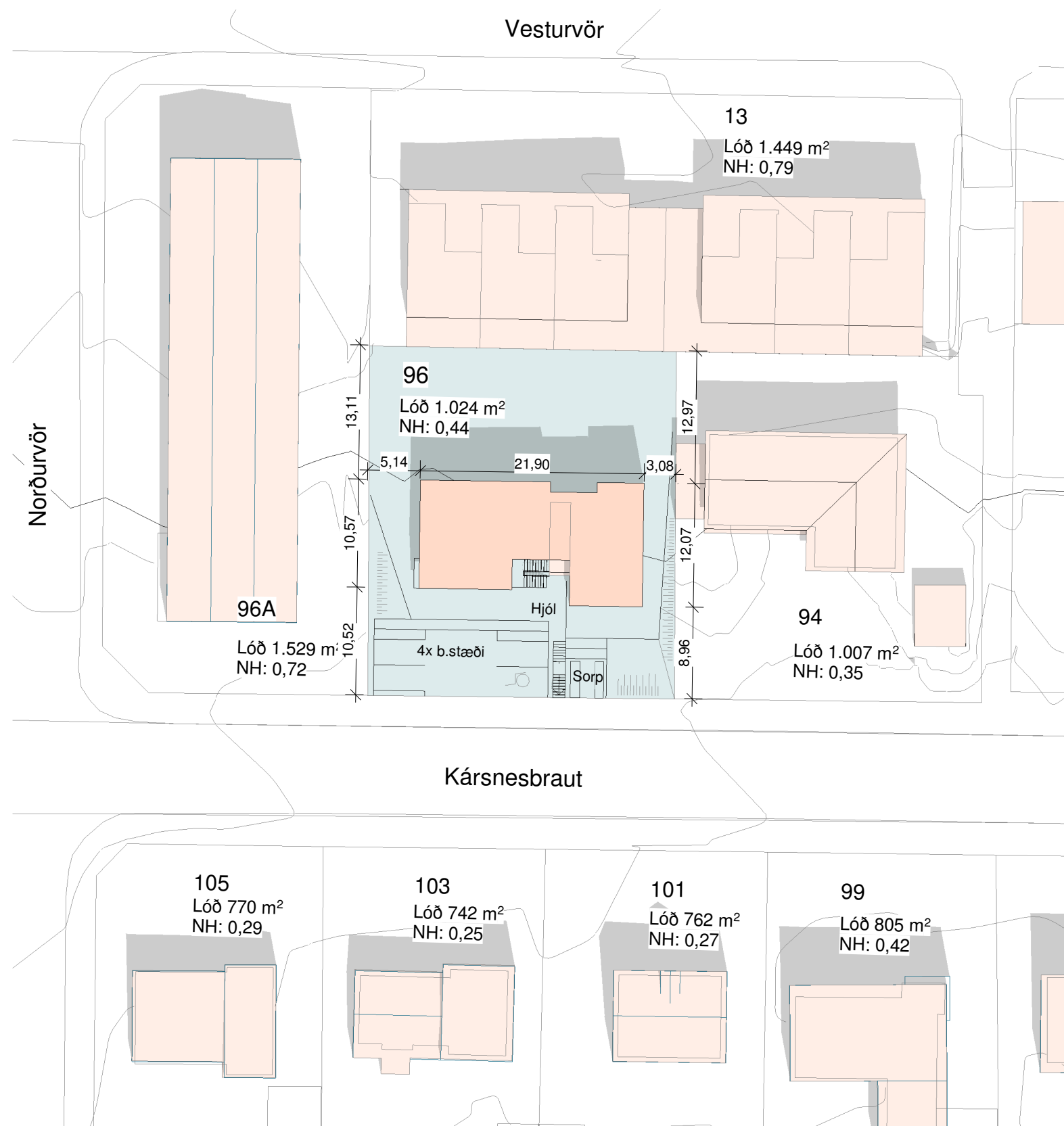
Teiknategund		BN	
Grenndarkynning			
Landnúmer	Staðgreinir	Matshluti	
L115210	1000-1-49000960		
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð	
15.07.2022		A2	
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
FK	AA	(00)00.01	



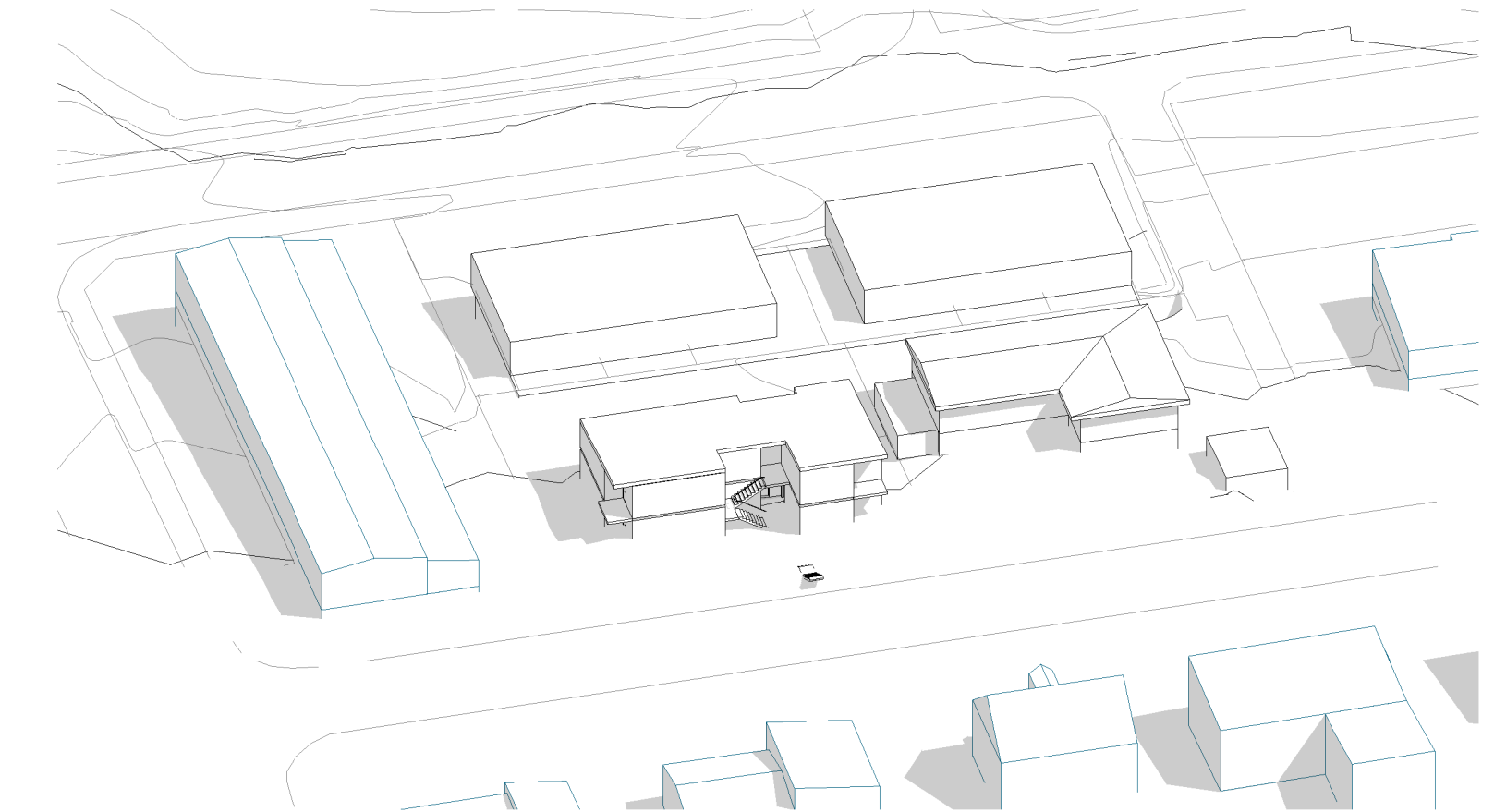
2 Núverandi - afstöðumynd
1 : 500



1 Núverandi - yfirlitsmynd



3 Breyting - afstöðumynd
1 : 500



5 Breyting - yfirlitsmynd

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ADEINS MÁLSETTAR STÆRDIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARADILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

A2F

A2F arkítekta ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

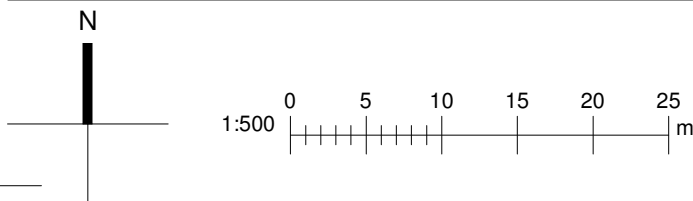
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Sampykkt:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

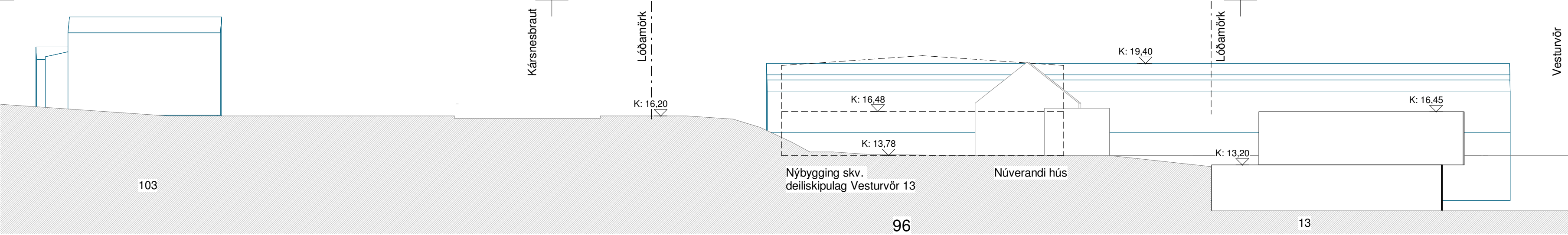
Titill / verkhluti
Afstöðumynd

Teiknitegund		BN	
Grenndarkynning			
Landnúmer	Staðgreinir	Matshluti	
L115210	1000-1-49000960	01	
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð	
15.07.2022	1 : 500	A2	
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.02	

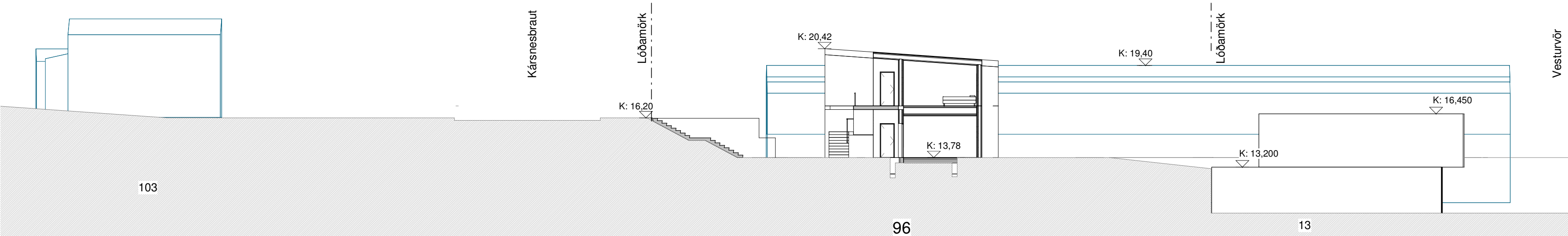


HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM -
FJÓLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMPYKKI

Blaðastærð: A2



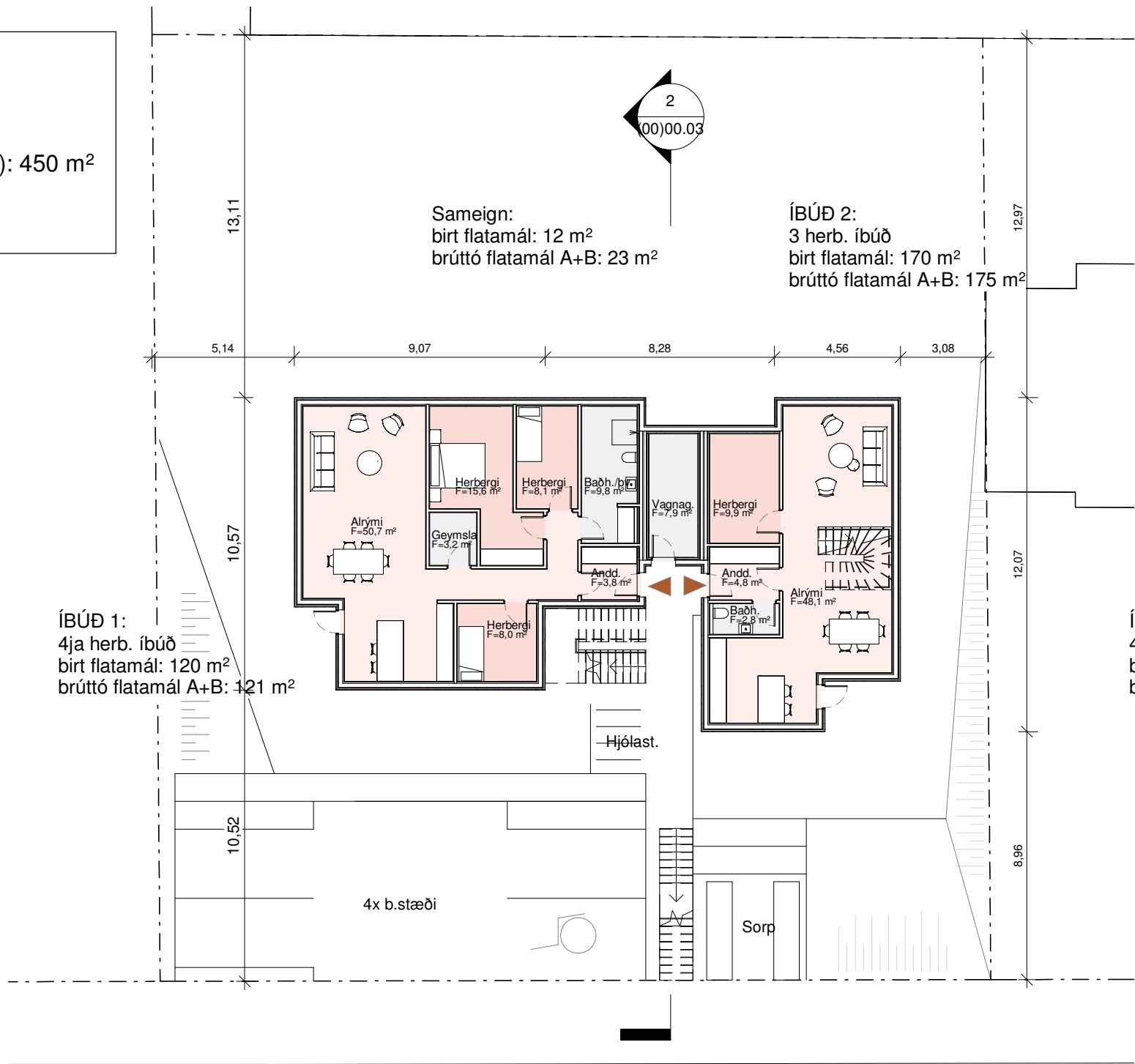
1 Núverandi - skurðmynd
1 : 200



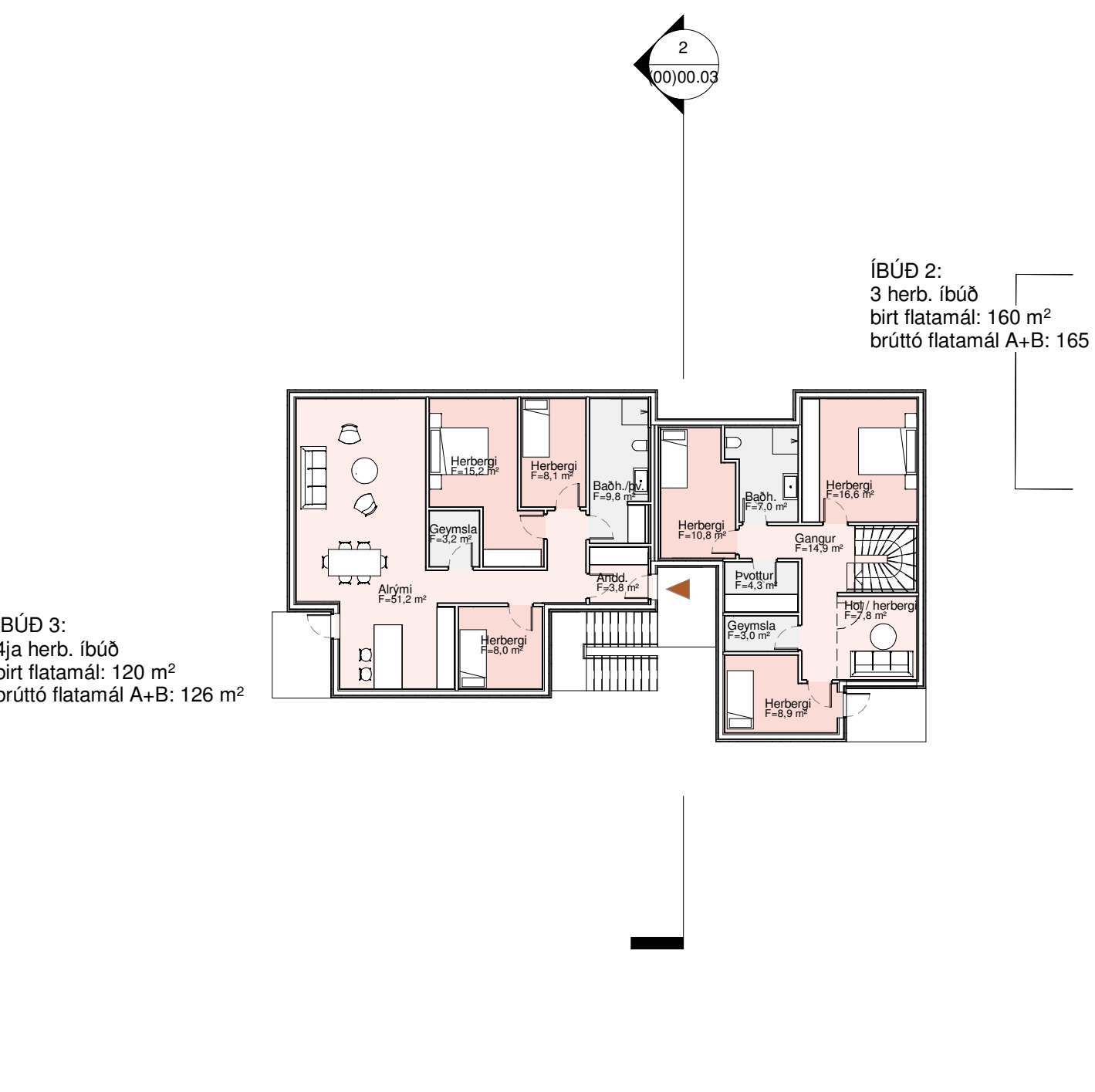
2 Nýtt - skurðmynd
1 : 200

Samantekt:
3 íbúðir + sameign

Birt flatamál íbúðir: 410m²
Brúttó flatamál A+B rými (fyrir utan útistiga): 450 m²
Löðastærð: 1024 m²
NH: 0.44



3 Grunnmynd 1. hæð
1 : 200



4 Grunnmynd 2. hæð
1 : 200

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ADEINS MÁLSETTAR
STÆRDIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARADILI SKAL
SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

A2F

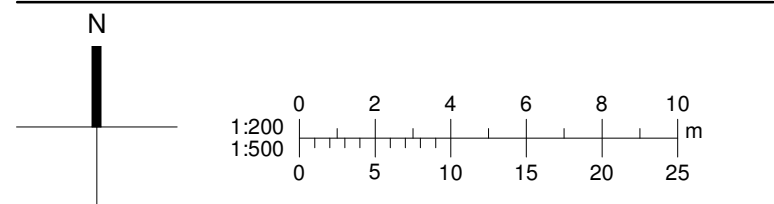
A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Samþykkt:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

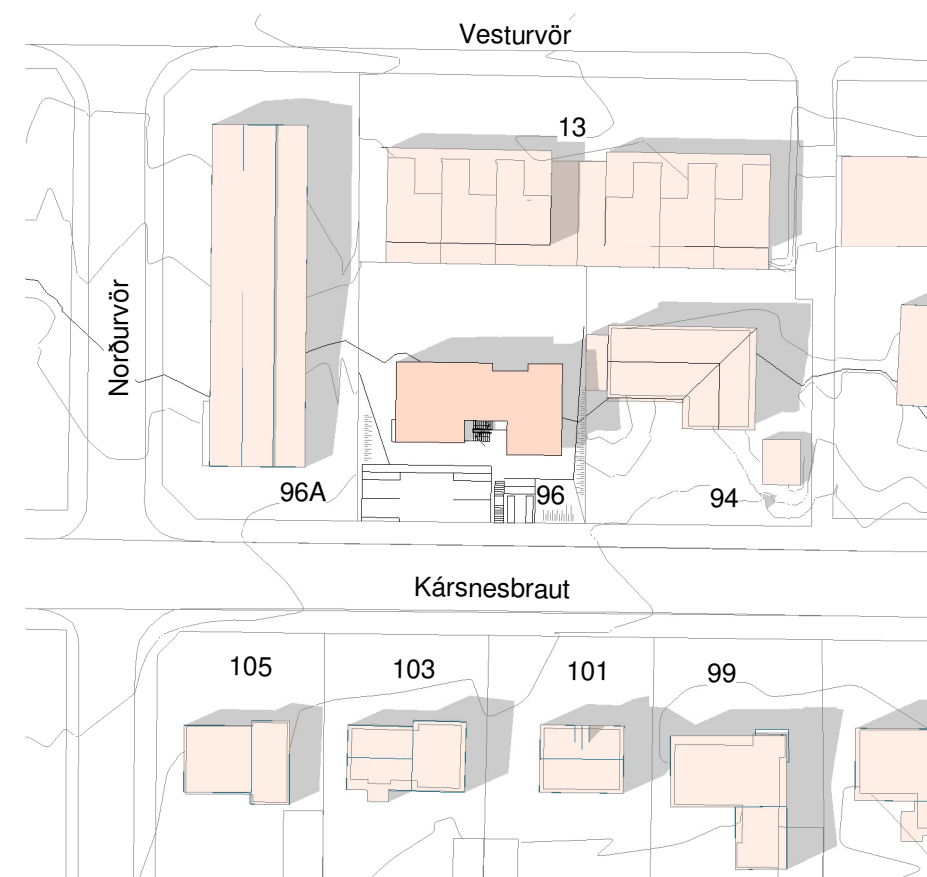
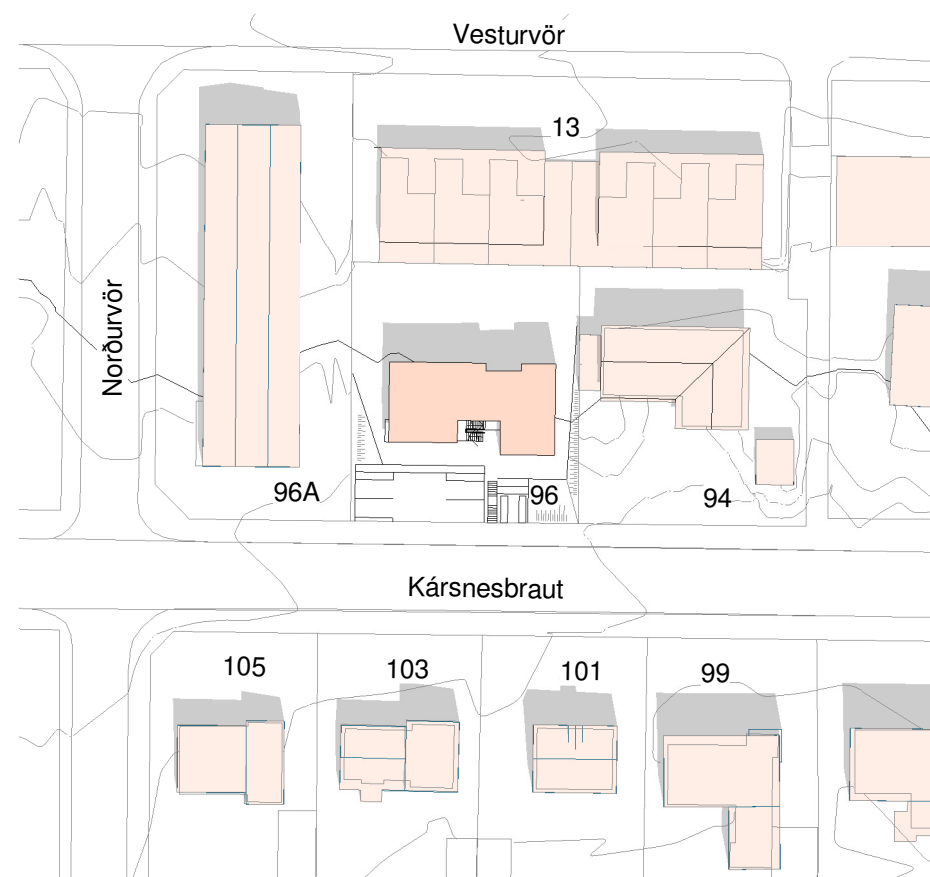
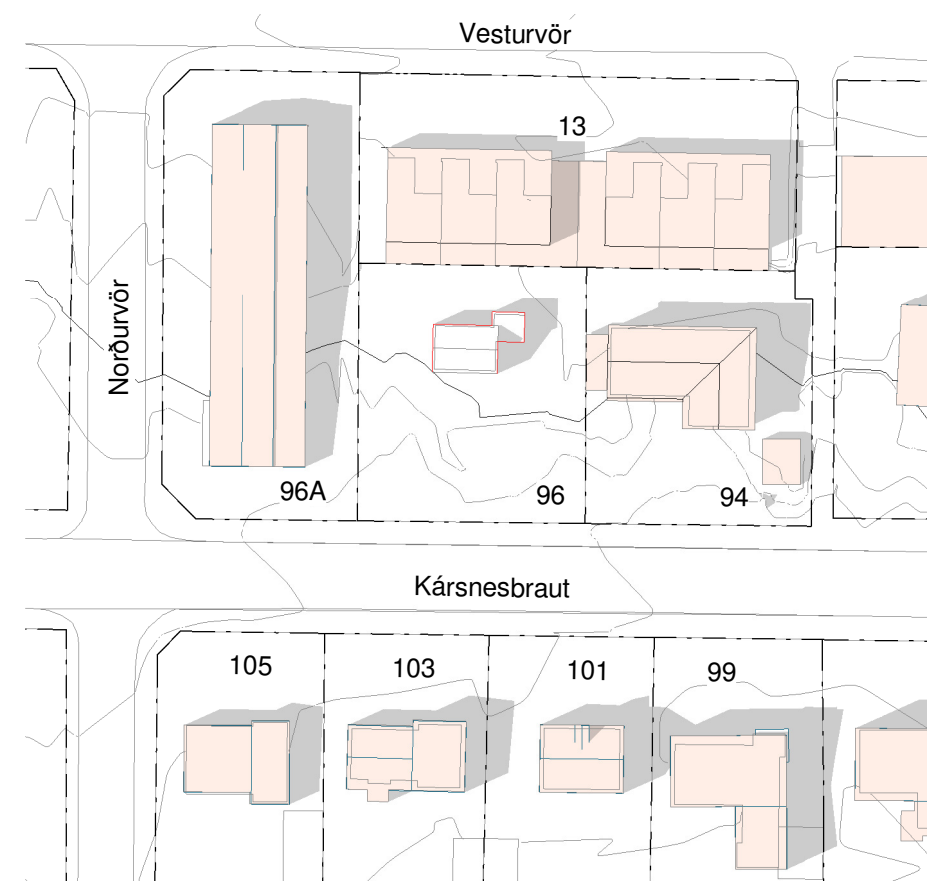
Titill / verkhluti
Grunnmyndir og snið

Teiknategund	BN		
Grenndarkynning			
Landnúmer	Staðgreinir	Matshluti	
L115210	1000-1-49000960		
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð	
15.07.2022	1 : 200	A2	
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.03	



HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM -
FJÓLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2



Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
simi: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

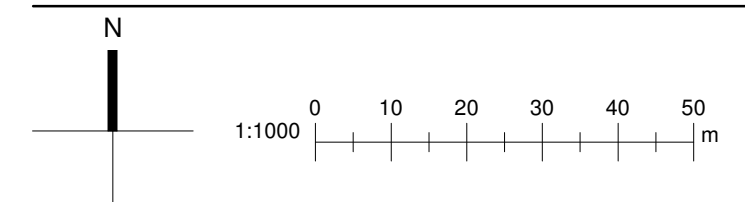
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Sampykkt:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhloti
Skuggavarþ sumarsólsstöðvar

Teiknategund	BN		
Deiliskipulag - fyrirspurn			
Landnúmer	Staðgreinir	Matshluti	
L115210	1000-1-49000960		
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð	
15.07.2022	1 : 1000	A2	
Teiknað af	Yfirfarirð af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.04	



EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, AÐEINS MÁLSETTAR
STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARADILI SKAL
SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM -
FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2



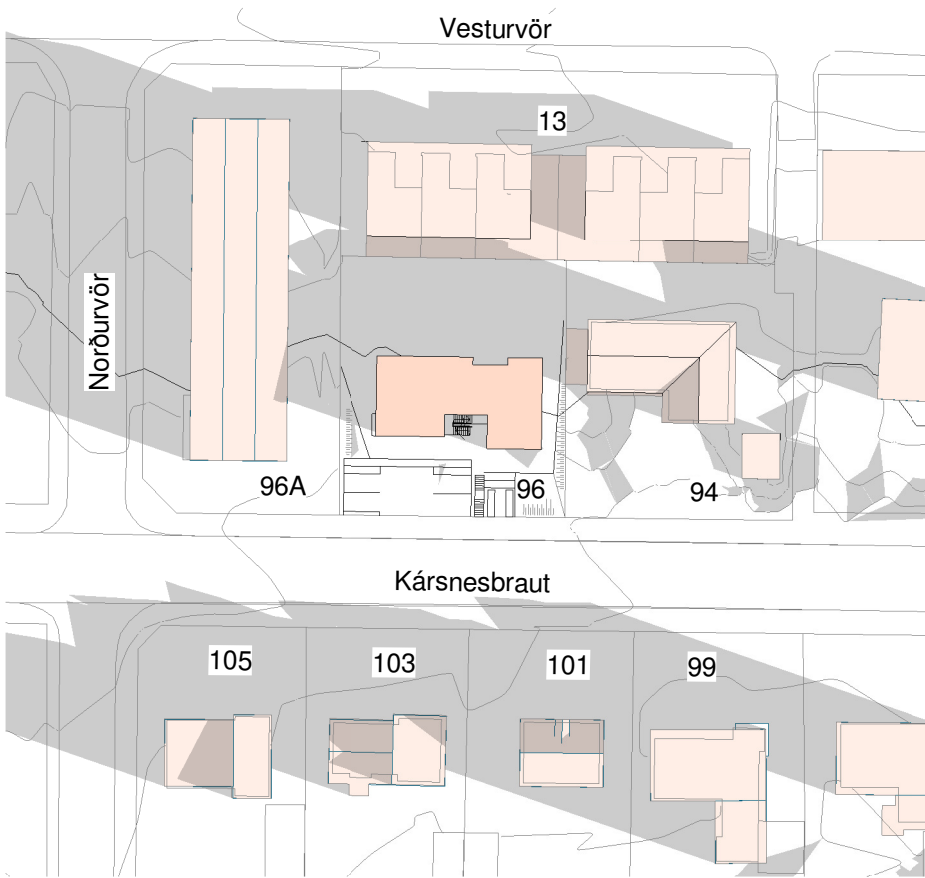
1 Núverandi - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 9.00
1 : 1000



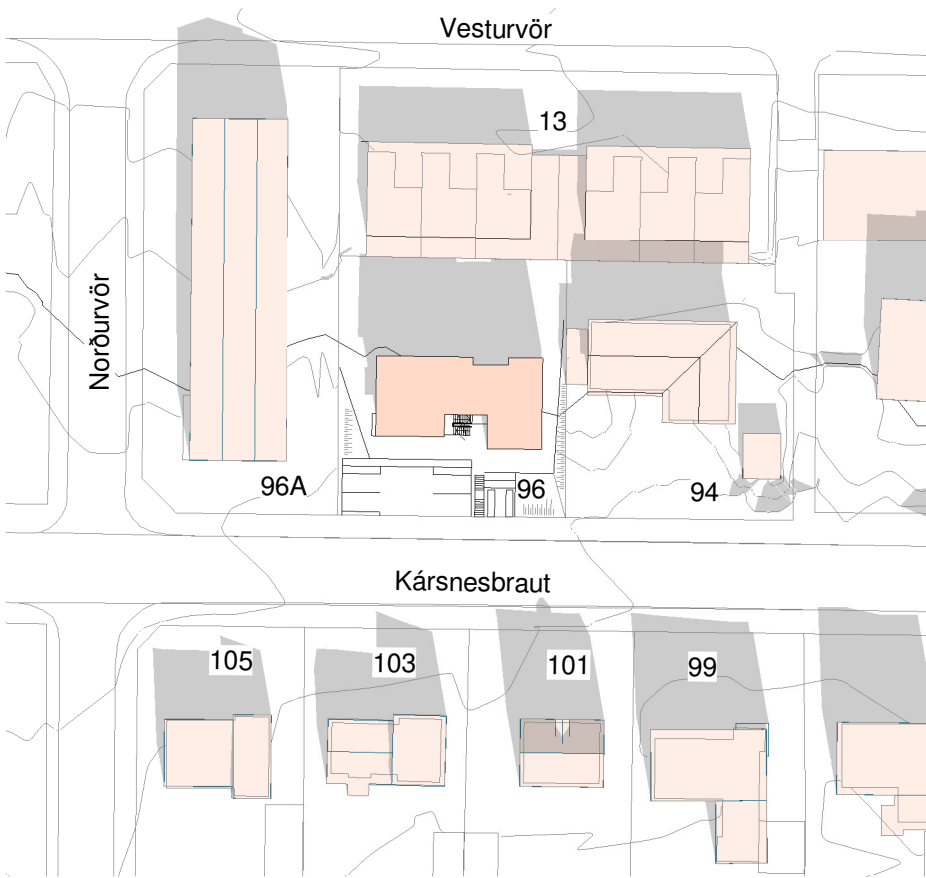
2 Núverandi - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 13.00
1 : 1000



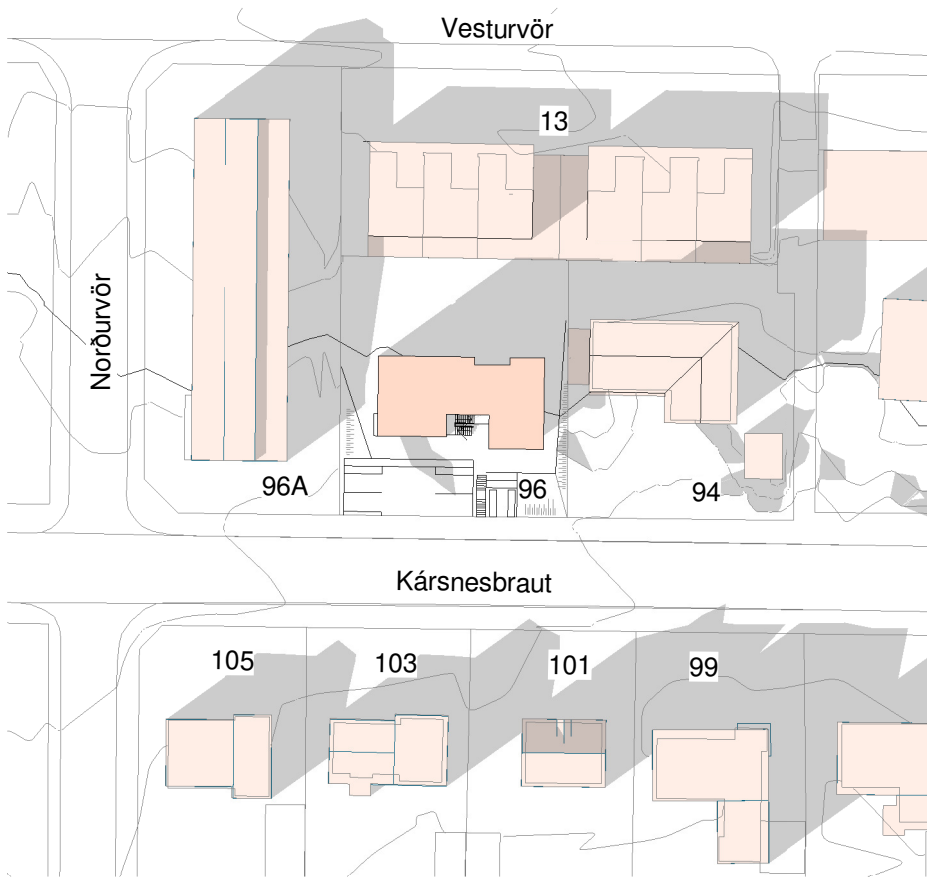
3 Núverandi - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 17.00
1 : 1000



4 Breyting - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 9.00
1 : 1000



5 Breyting - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 13.00
1 : 1000



6 Breyting - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 17.00
1 : 1000

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

A2F

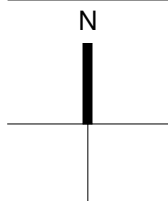
A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Samþykkt:

Verkefni
Kársnesbraut 96

Titill / verkhli
Skuggavarp jafndægur

Teiknategund	BN		
Grenndarkynning			
Landnúmer	Staðgreinir	Matshluti	
L115210	1000-1-49000960		
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð	
15.07.2022	1 : 1000	A2	
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.05	



EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ADEINS MÁLSETTAR
STÆRDIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARADILI SKAL
SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM -
FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026