Rvk. 16.06.2022

Skipulagsráð Kópavogsbæjar fyrirspurn.

Varðar: Reit 8 Kársnesi Bakkkabraut 9-23
Fyrir hönd lóðarhafa Nes Þróunarfélags kt 450613-1260 óskum við eftir að gerð verði óveruleg breyting á gildandi deiliskipulagi á reitnum.
Aðalforsendur fyrir breytingum eru að nýjir eigendur sjá fyrir sér að breyta hönnun á þann veg að aukin gæði verði á verkinu vegna einstakrar staðsetningar þess á Kársnesinu.

Í gildi er deiliskipulag samþykkt af skipulagsráði 6. Febrúar 2017

Sótt er um eftirfarandi.

- Aukið byggingarmagn í kjallara 773,4m^2 **(óskað er etir að fá að nýta betur það pláss sem er undir burðarvirki hússins sjá skýringu v. liður Kjallara.)**
- Aukið byggingarmagn á 1-5 hæð 305,8 m^2 **(sjá nánar liður 1-5 hæð)**
- Aukið magn B rýma ofanjarðar 327,8m^2 **(stækkaðar svalir og inntak . f. loftskipti í hverja íbúð)**
- Breytt nhl ofanj-neðanj. A –B rými frá 1,9 i 2,2
- **Meðalstærð íbúða fyrir breytingar er** :111,3 m^2
- **Meðalstærð íbúða eftir breytingar verður**: 115,77 m^2
- **Meðaltækkum** 4.47 m^2

Íbúðir stækka þó mismikið sjá skýringarmyndir og fylgigögn.

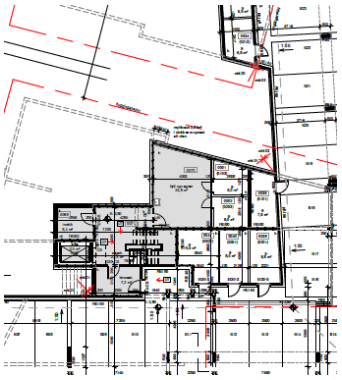
Kjallari.
34 geymslur sem staðsettar voru inn í íbúðum verða í kjallarann.
Sameign kjallara stækkar vegna breytts fyrirkomulags.
Komið fyrir 11 auka sérgeymslum ætlaðar stærri eignum.
Bílastæði frama við þær munu tilheyra viðkomandi eign.
Ekki er verið að stækka bílakjallarann sjálfan eða fjölga bílastæðum.
Í bílakjallara verða áfram 103 stæði og
ofanjarðar eru 59 bílastæði.
samtals 162 stæði.

Í samþykktum aðaluppdráttum er	kjallari samtals	1.715,9 m^2
Með breytingu verður	kjallari samtals	2.489,3 m^2
	Mismunur	**773,4m^2**

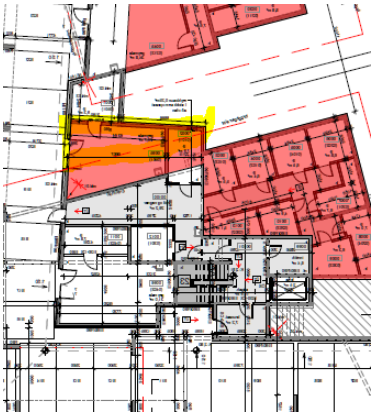
Auka sérgeymslur fyrir 11 íbúðir
stærðir:
MHL 01 – 147,7m2
MHL 02 - 237,8m2
Heild - 385,5m2
Almennar geymslur og önnur sameign 387,9
Samtals 773,4 m2
Eftir farandi breytingar neðanjarðar í kjallara eru innan byggingarreita að undanskildum 10 m^2 sem eru milli húsa 21 og sjá skýringarmynd og fylgiskjal dgs 22 maí nr og 16 júní 22 tnr 05

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

fyrir breytingu



eftir breytingu



1-5 hæð. er sótt um

Stækka einstaka svalir og sérnotafleti ásamt því að koma fyrir loftræstisamstæðu fyrir loftskipti í allar íbúðir.
Um er að ræða aukið B rými ofanjarðar,samtals 327,8 m^2 frá samþykktum aðaluppdráttum

1. **Byggingarmagn á 1-5 hæð A rými verði aukið um 305,8 m^2**
   Í grófum dráttum eru útlínur allra húsa að mestu óbreyttar nema smávægilegar breytingar hafa átt sér stað á hæðunum með breyttu skipulagi íbúða.
   Gólfhiti verður í öllum íbúðum. Flestir gluggar verða gólfsíðir sem bætir og léttir útlit húsanna.
   Um er að ræða 11 stigahús er standa á lóðinni.
   .
   Allar breytingar á hæðunum eru innan lóðrétts og lárétts byggingareita gildandi deiliskipulags.

Heildarstækkun frá samþykktum aðaluppdráttum	
Kjallari A rými neðanjarðar	773,4 m^2
1-5 hæð A rými ofanjarðar	305,8 m^2
Samtals	1.079,6 m^2

Í samþykktu deiliskipulagi reyndust viðmið um hámark byggingarmagn með kjallara 15.000m^2 ekki raunhæf.
Aðaluppdrættir voru samþykktir 19 júlí 2019 og endurútgefið byggingarleyfi febrúar 2022

Það er mat okkar að með breytingum verða byggingar glæsilegri.

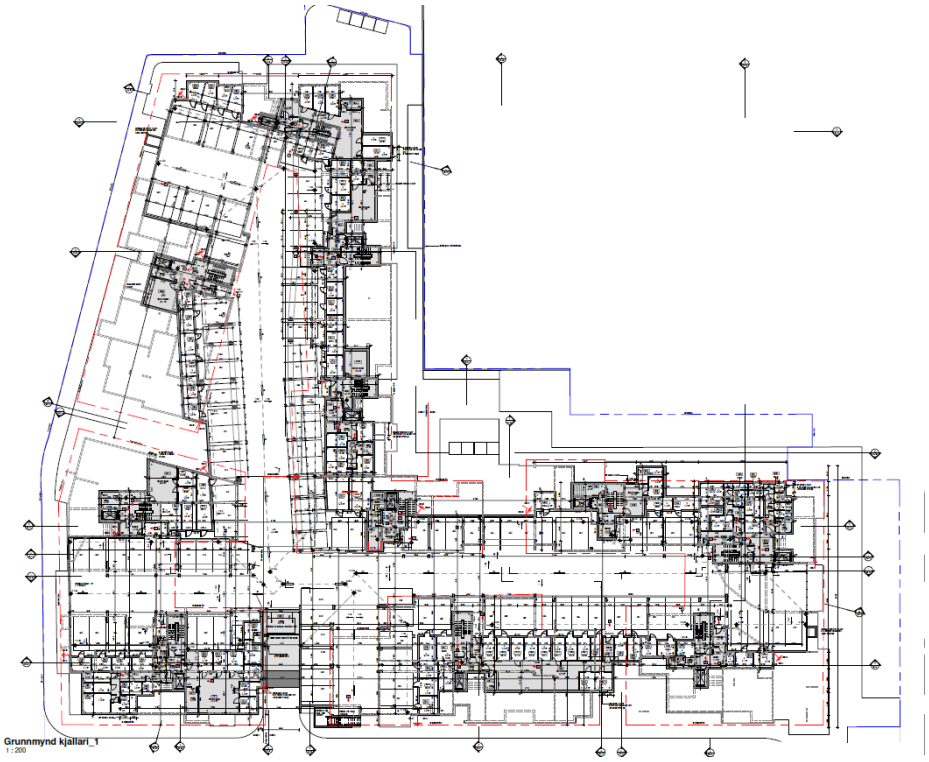
Ekki verður um miklar sýnilegar breytingar á byggingarhlutföllum ofanjarðar þar sem breytingar vegna aukins byggingarmagns dreifist um allan reitinn og stæðstur hluti þeirra er neðanjarðar í kjallaranum.

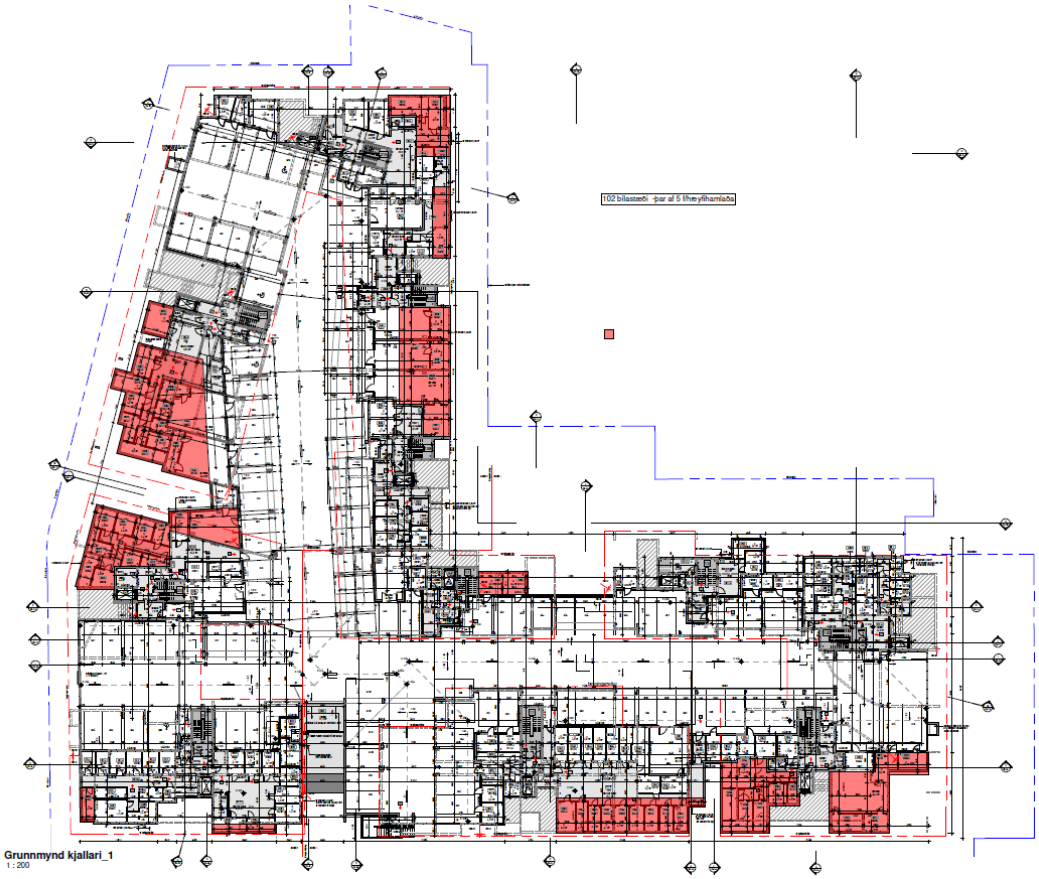
Virðingarfyllst f.h Atelier arkitekta
Björn Skaptason arkitekt. Faí.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kjallari

rautt táknar það sem breytist og stækkar frá fyrri samþykkt.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fyrir breytingu



Eftir breytingu



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1 : 200

fyrir



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1 : 200

Eftir breytingu



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1 : 100

Fyrir



Ásýnd Austur að Bakkabraut
1 : 100

Eftir breytingu **fleiri gólfsíðir gluggar léttara yfirbragð**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Ásýnd Suður
1 : 200

fyrir



Ásýnd Suður
1 : 200

Eftir breytingar



Ásýnd Norður að Vesturvör
1 : 100

fyrir



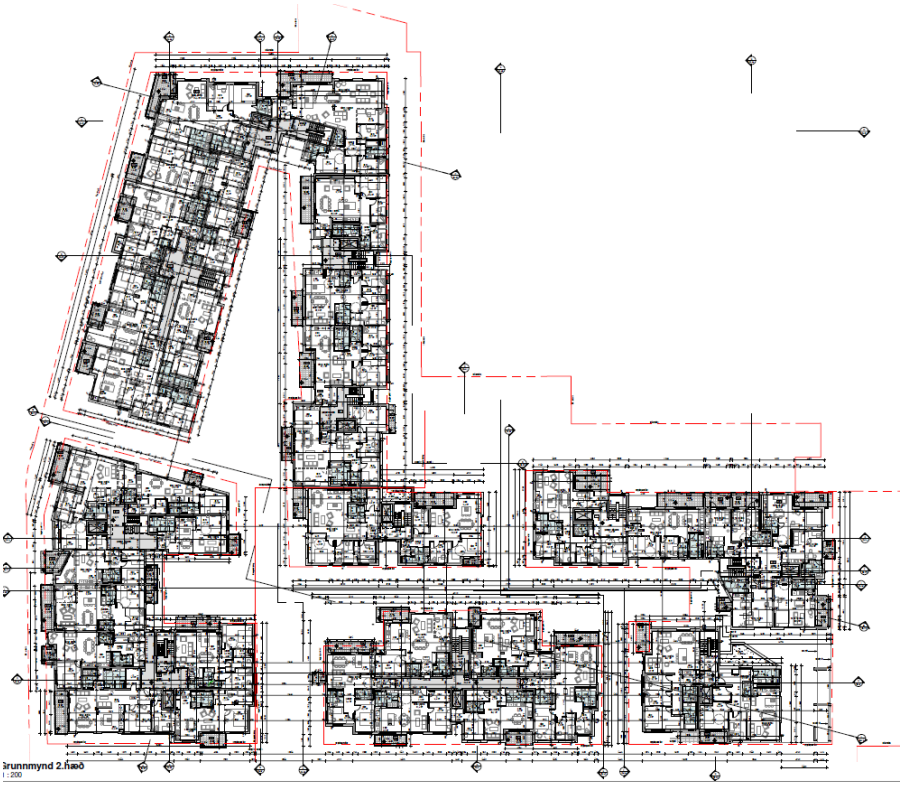
Ásýnd Norður að Vesturvör
1 : 100

Eftir breytingar **gólfsíðir gluggar léttara yfirbragð**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

rautt táknar það sem breytist og stækkar frá fyrri samþykkt.

2.hæð

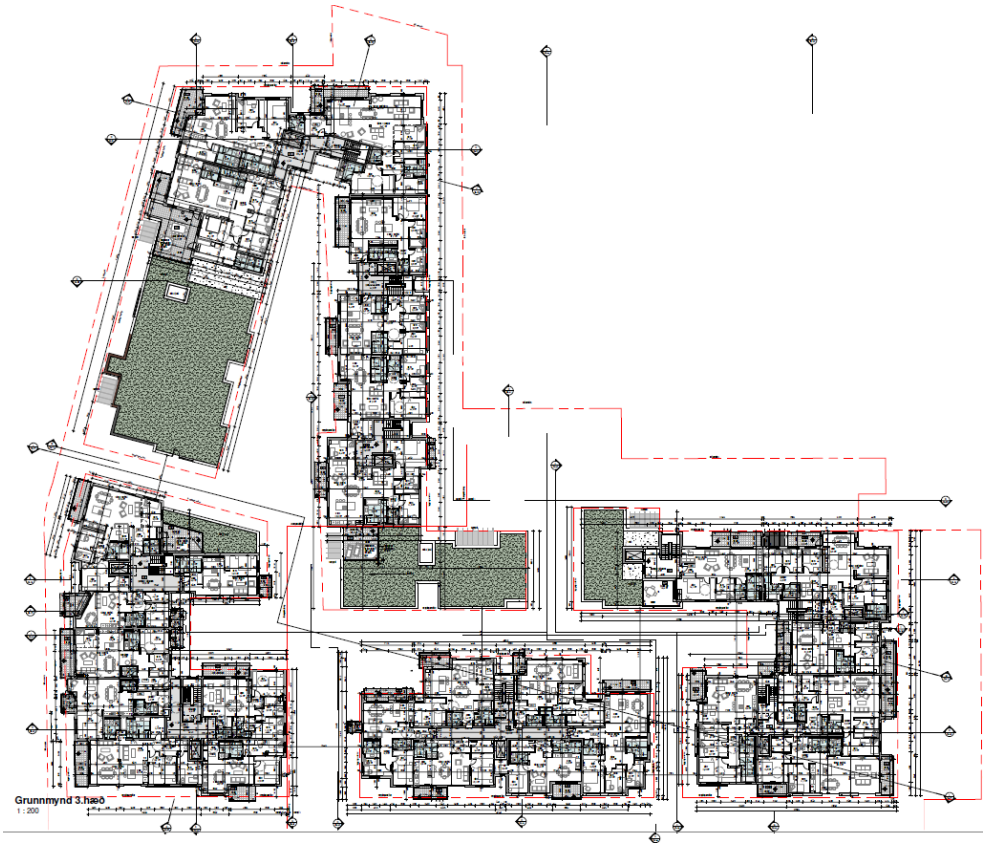


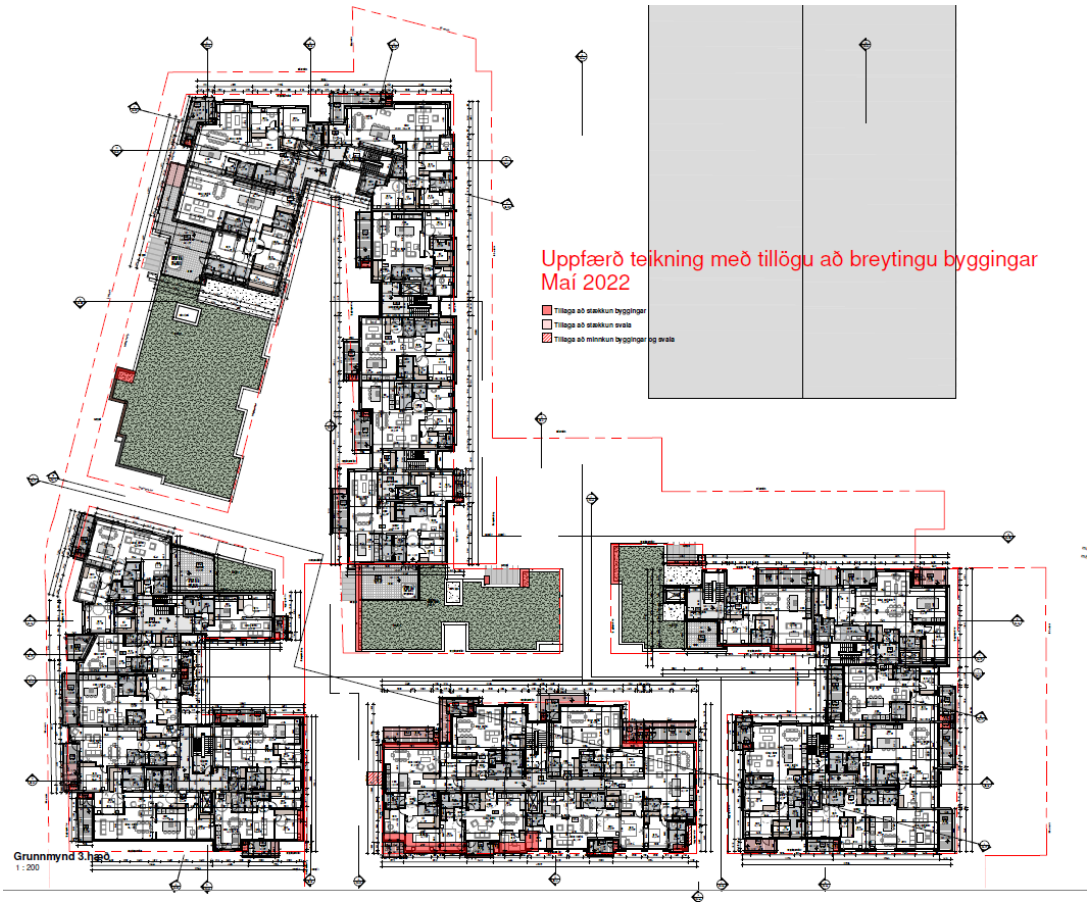


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3.hæð

rautt táknar það sem breytist og stækkar frá fyrri samþykkt.

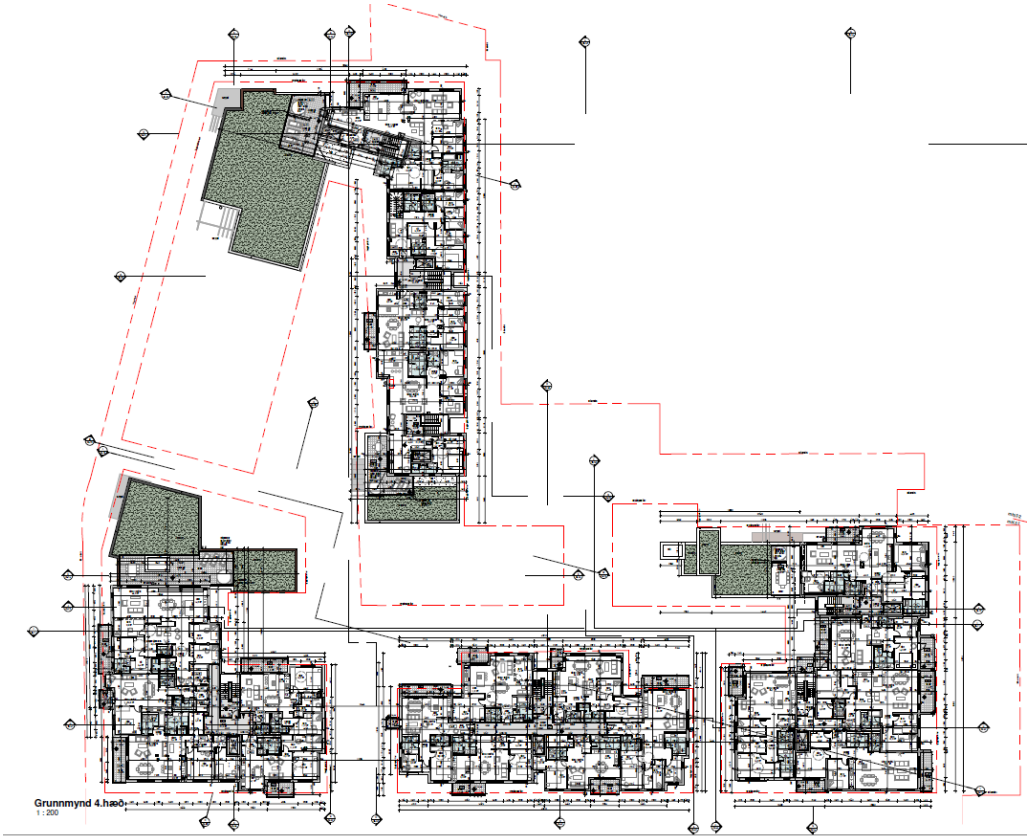


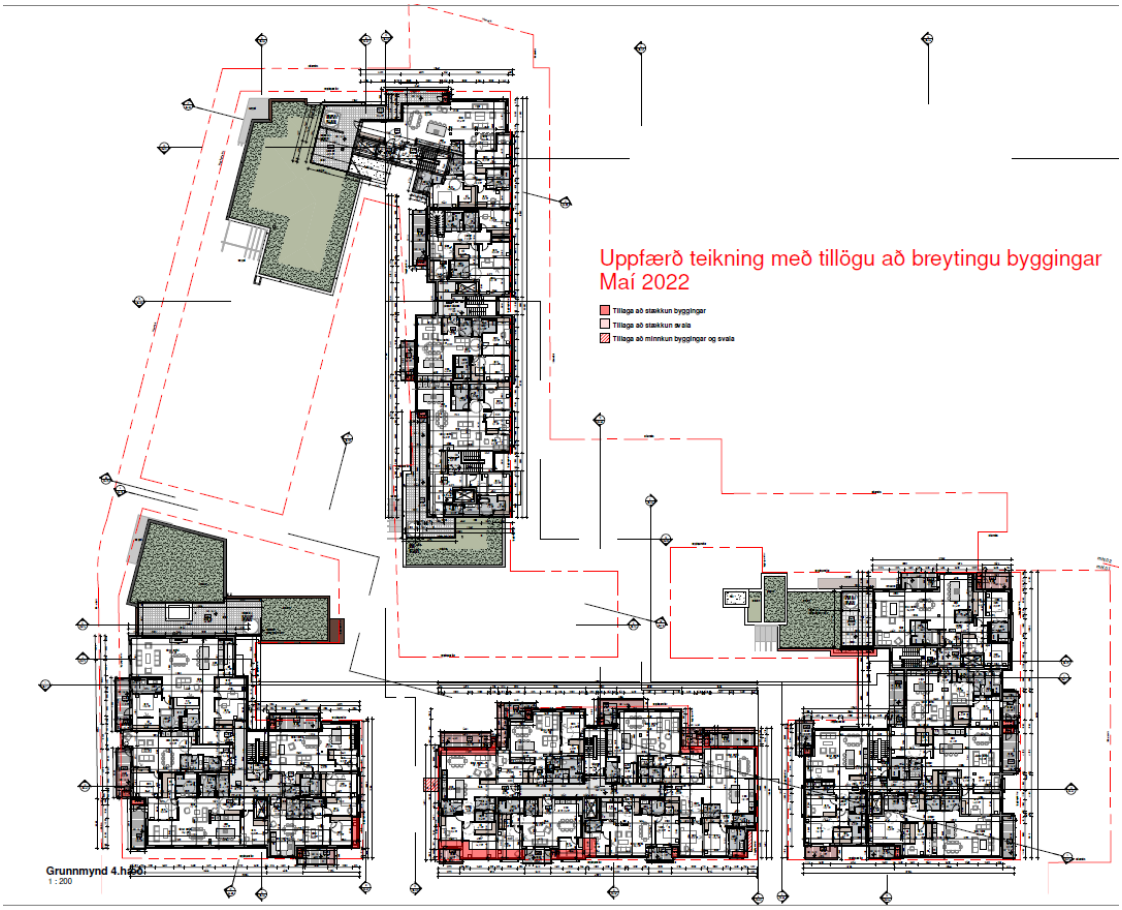


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4.hæð

rautt táknar það sem breytist og stækkar frá fyrri samþykkt.

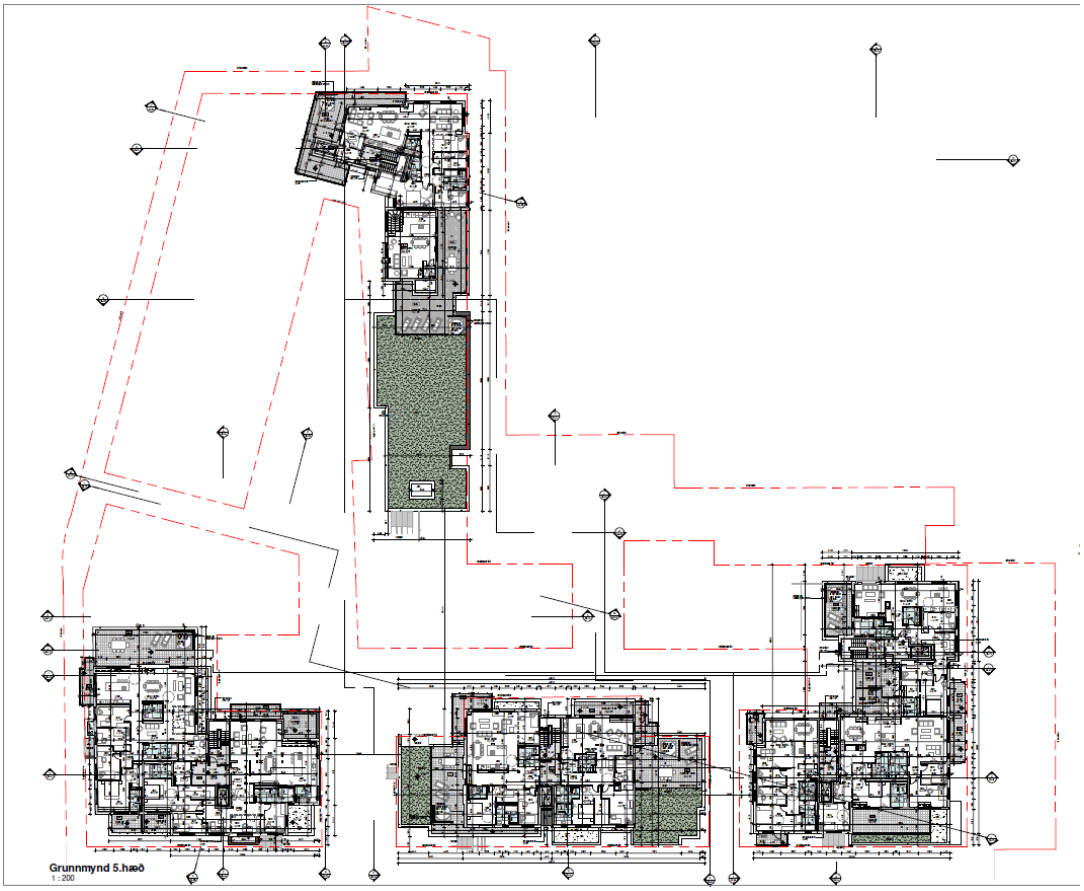


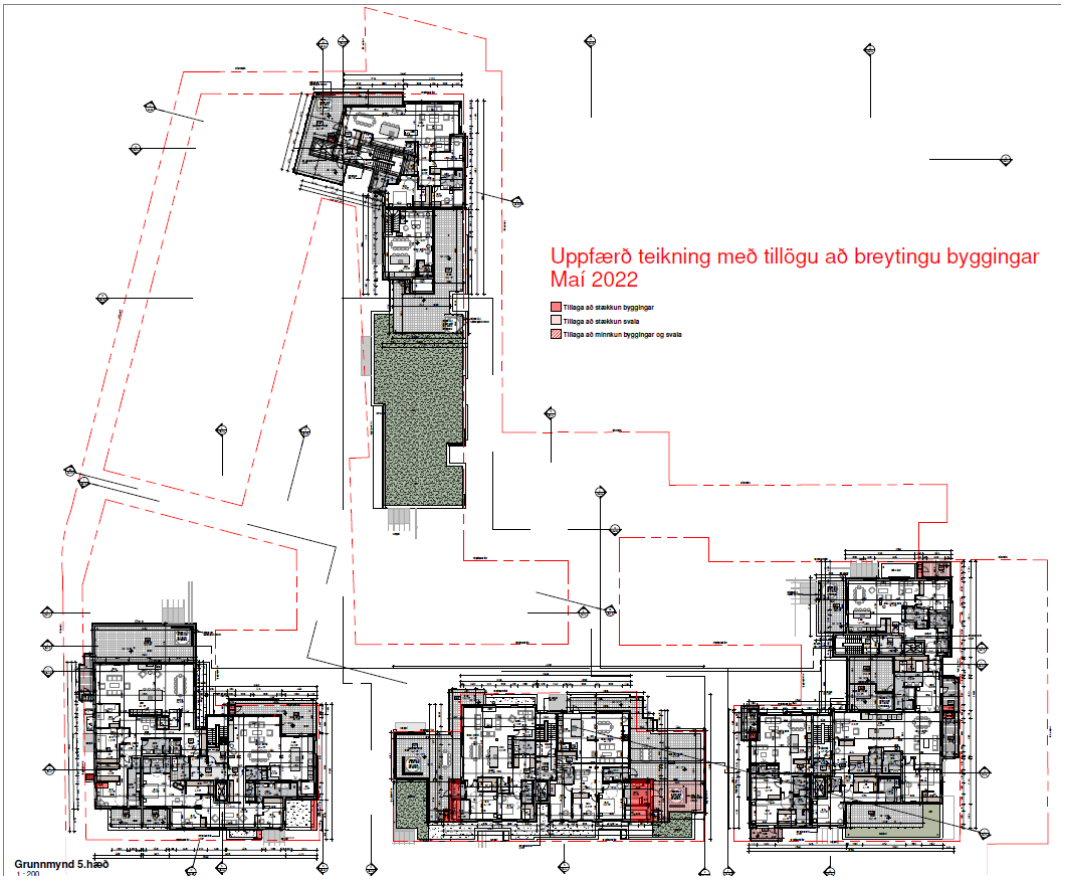


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

5.hæð

rautt táknar það sem breytist og stækkar frá fyrri samþykkt.

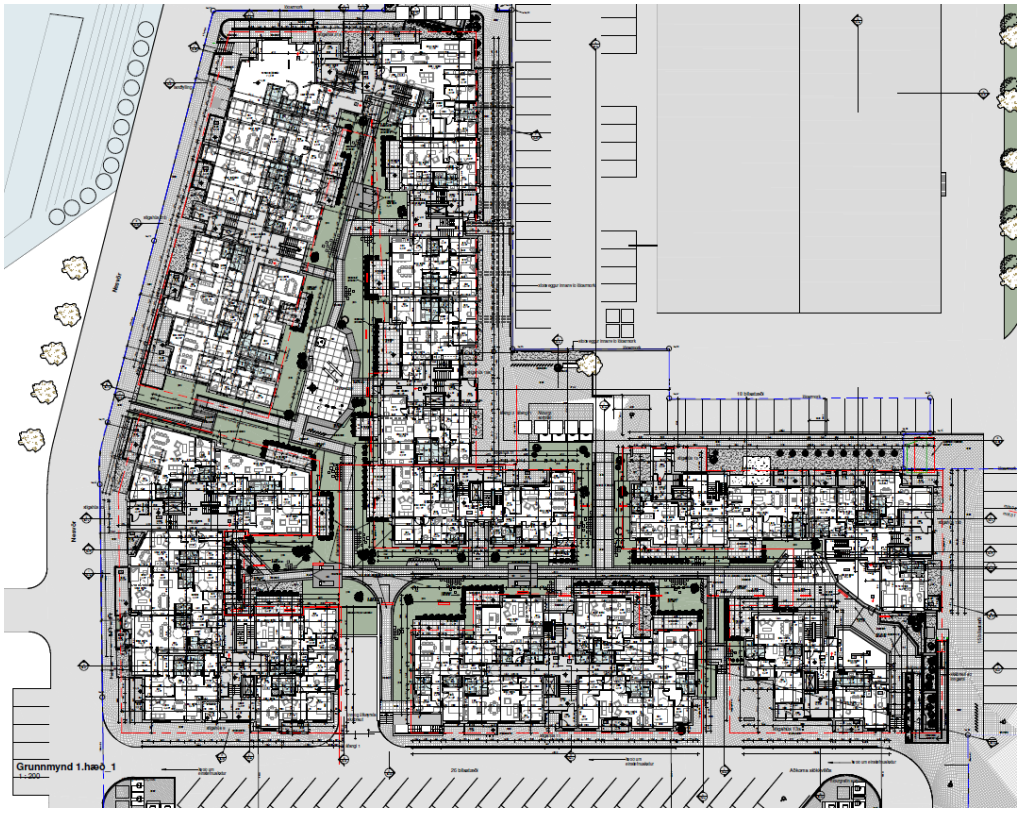


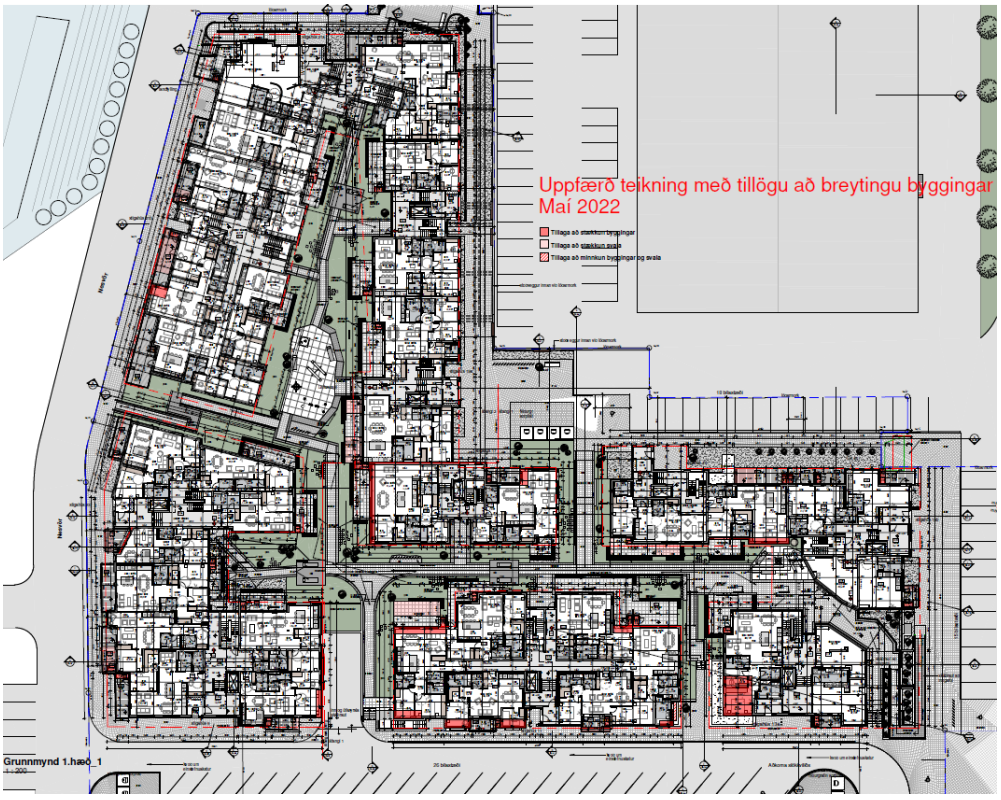


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

1.hæð

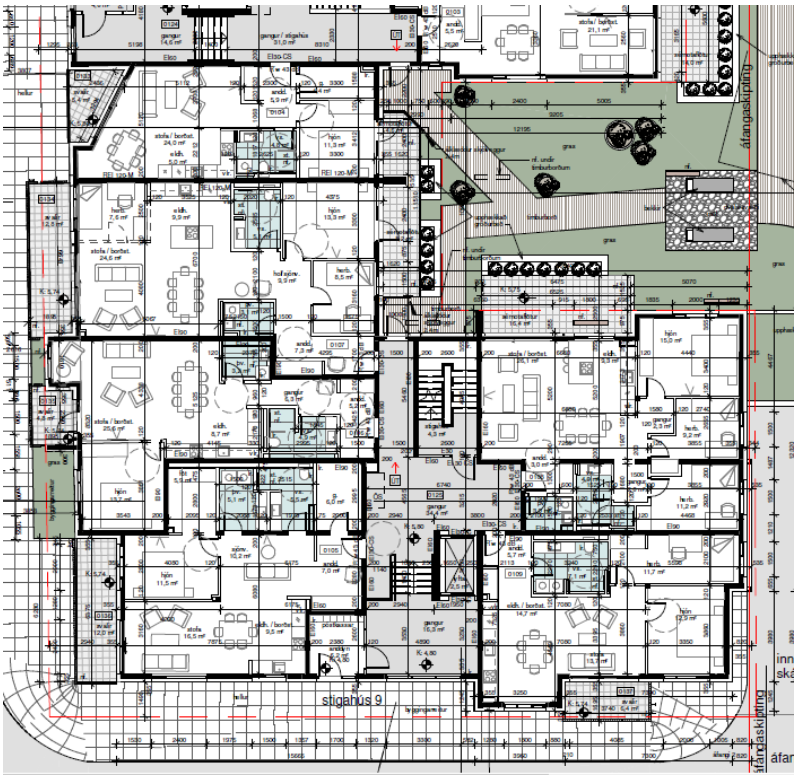
rautt táknar það sem breytist og stækkar frá fyrri samþykkt.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

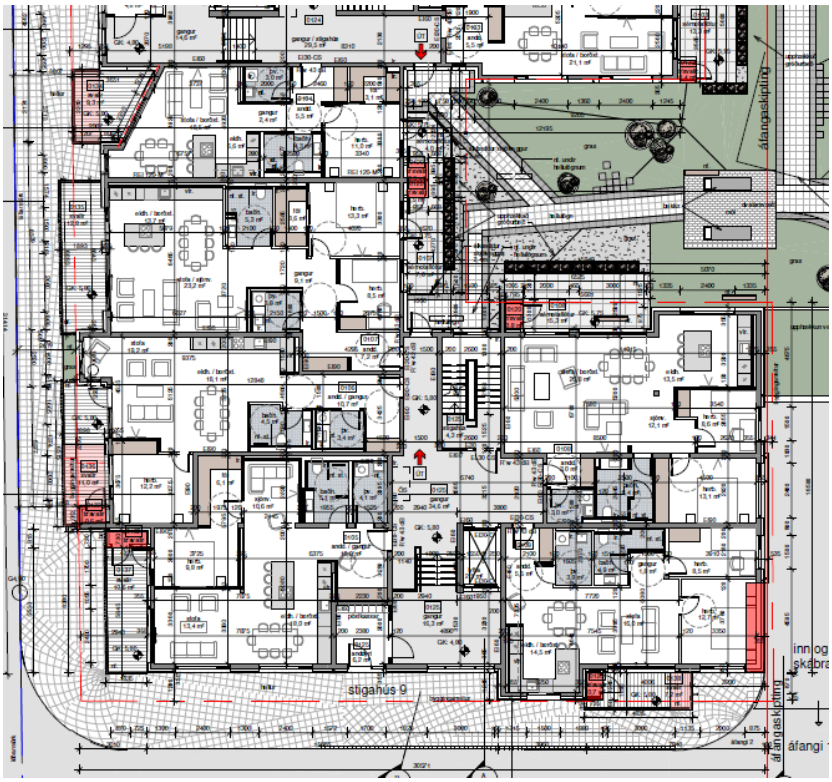
Dæmi um breytingu íbúða fyrir og eftir breytingu



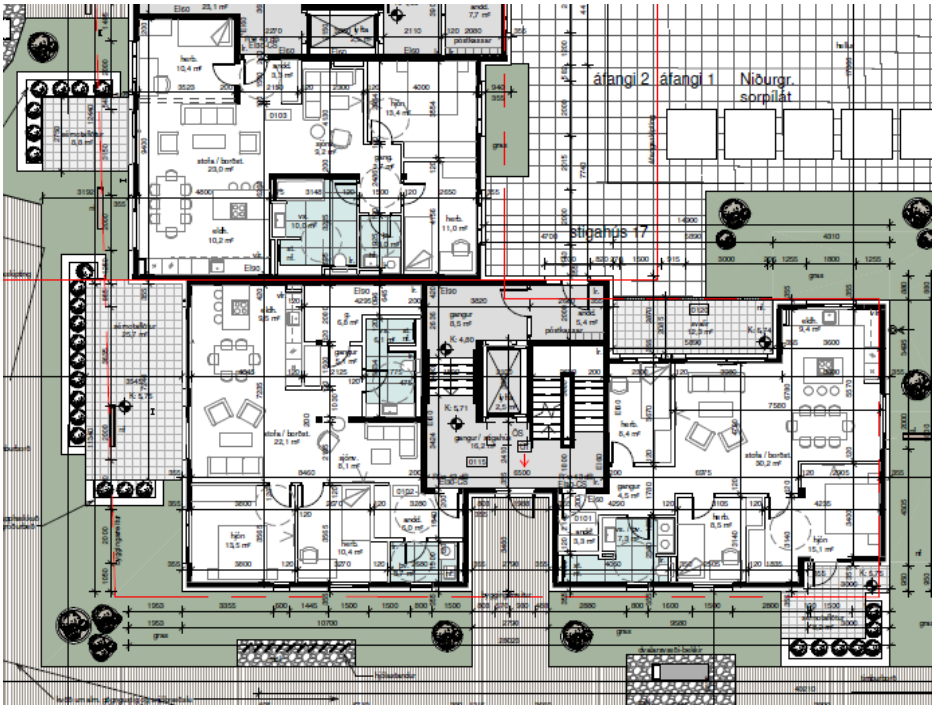
Dæmi um breytingu fyrir

Flestar íbúðir stækka einungis vegna B tæknirýmis á svölum

Dæmi um breytingu eftir **meðal annars B tæknirými á svölumþvottahús í minni íbúðir.**

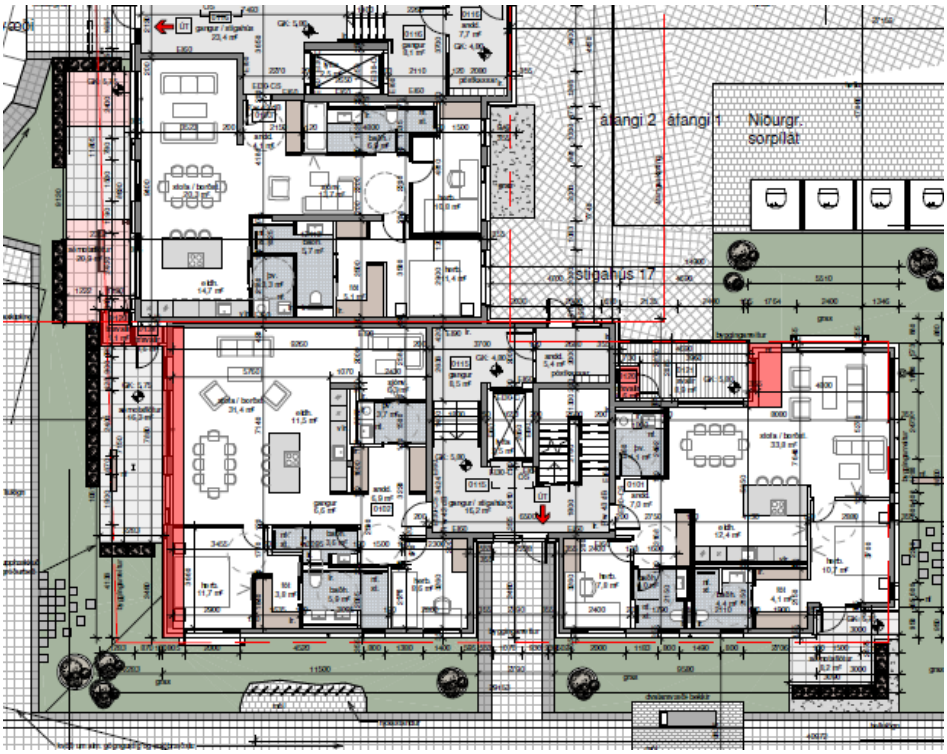


Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11 2026

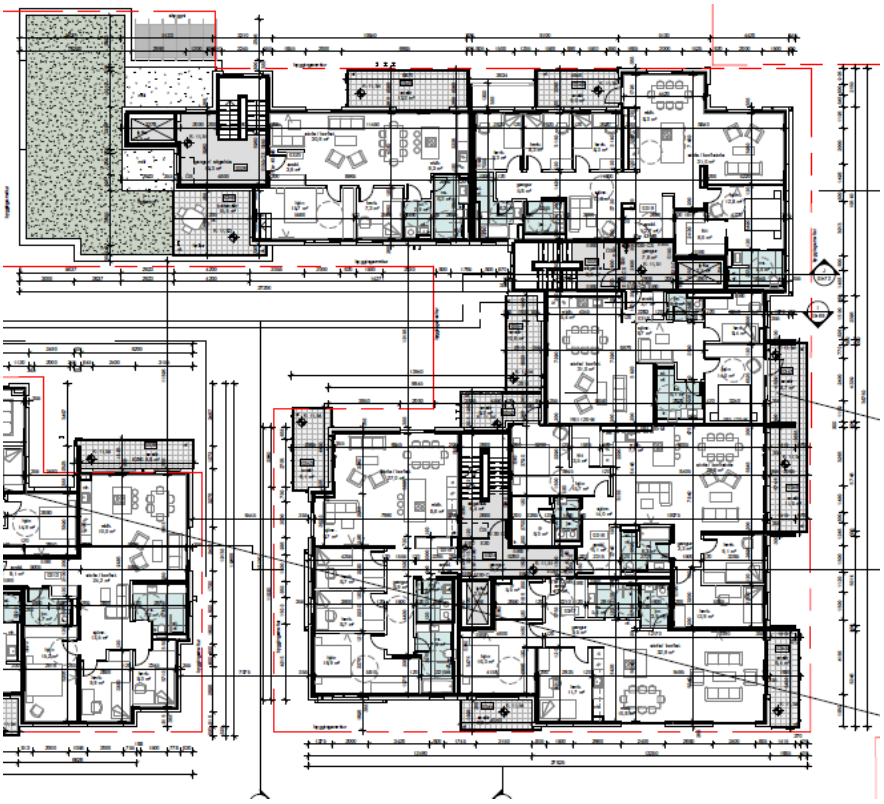


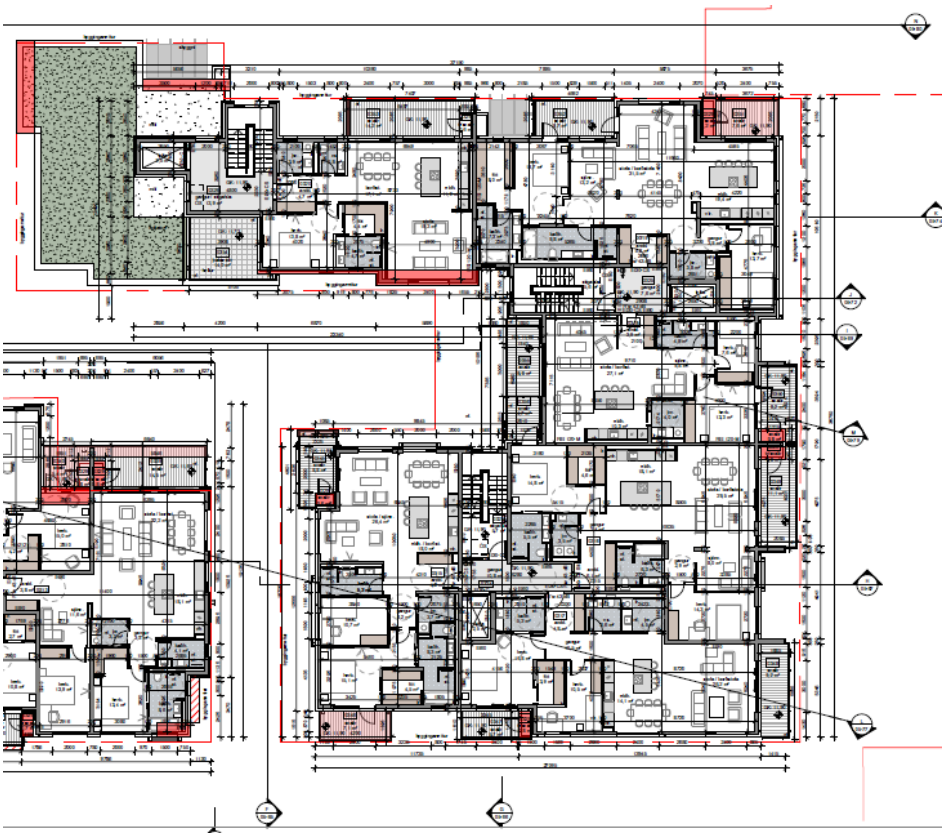
Dæmi um breytingu fyrir

Dæmi um breytingu eftir **meðal annars B tæknirými á svölum.**
Þvottahús í allar íbúðir stærri stofur færri herbergi aukabaðhergeri inn af aðalsvefnherbergi



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Stærðir byggingarleyfi 2019 og febrúar 2022

Stærðir eftir matshlutum.

Stærðir MLH. 01	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	1.045,0	3.164,7
1.hæð	2.253,5	6.844,0
2.hæð	2.294,4	6.821,3
3.hæð	2.235,0	6.706,9
4.hæð	1.904,3	5.685,9
5.hæð	1.338,7	4.885,6
botn		530,4
samtals	**11.070,9**	**34.638,9**

Stærðir MLH. 02	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	670,9	2.037,8
1.hæð	1.792,5	5.454,7
2.hæð	1.795,7	5.413,2
3.hæð	1.064,6	3.198,6
4.hæð	631,6	2.008,9
5.hæð	263,6	1.012,1
botn		373,7
samtals	**6.218,9**	**19.499,0**

Stærðir MLH. 03	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Bílakjallari	3.359,6	10.184,3
botn		671,9
samtals		**10.856,2**

Heild	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Heildarbyggingarmagn MLH. 01,02,03		
Bílakjallari	3.359,6	10.184,3
botn		671,9
Kjallari	1.715,9	5.202,5
1.hæð	4.046,0	12.298,7
2.hæð	4.090,1	12.234,5
3.hæð	3.299,6	9.905,5
4.hæð	2.535,9	7.894,8
5.hæð	1.602,3	5.897,7
botn		904,1
Samtals	**20.649,4**	**64.994,0**

lóðarstærð	**10.368,0 m²**
Nýtanlegt ofanjarðar	15.573,9 m² 1.5 Á rými

Stærðir eftir breytingu

Stærðir eftir matshlutum.

Stærðir MLH. 01	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	1.428,7	4.279,6
1.hæð	2.346,2	7.113,7
2.hæð	2.369,6	7.429,1
3.hæð	2.297,1	7.245,4
4.hæð	1.956,7	6.157,2
5.hæð	1.365,8	4.956,9
botn		530,4
samtals	**11.764,1**	**37.712,3**

Stærðir MLH. 02	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	1.060,6	3.185,8
1.hæð	1.780,8	5.392,9
2.hæð	1.804,5	5.763,9
3.hæð	1.064,5	3.370,7
4.hæð	631,6	2.086,1
5.hæð	263,6	1.009,6
botn		376,3
samtals	**6.605,6**	**21.185,3**

Stærðir MLH. 03	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Bílakjallari	3.298,2	9.992,1
botn		659,6
samtals		**10.651,7**

Heild	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Heildarbyggingarmagn MLH. 01,02,03		
Bílakjallari	3.298,2	9.992,1
1botn		659,6
Kjallari	2.489,3	7.465,4
1.hæð	4.127,0	12.506,6
2.hæð	4.174,1	13.193,0
3.hæð	3.361,6	10.616,1
4.hæð	2.588,3	8.243,3
5.hæð	1.629,4	5.966,5
botn		906,7
Samtals	**21.667,19**	**69.549,3**

lóðarstærð	**10.368,0 m²**
Nýtanlegt ofanjarðar	15.879,7 m² 1.5 Á rými

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026