Minnisblað um Vallargerði 6

Byggingarleyfisumsókn

Dags. 13.8.2024

Minnisblað – efni

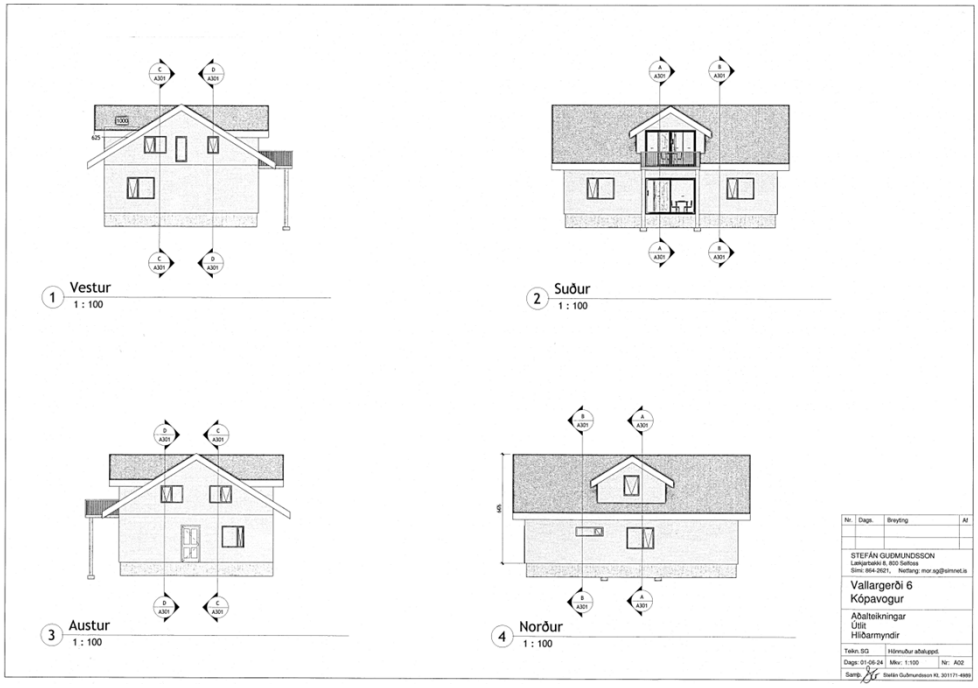
Vallargerði 6 er 882m² lóð með einbýlishúsi á einni hæð 106,9m² að stærð og er á ódeiliskipulögðu svæði á Kársnesinu. Við byggingarleyfisumsóknir á ódeiliskipulögðum svæðum er stuðst við 7. kafla aðalskipulagsins um rammahluta sem og „Verkfærakistu“ sem er leiðbeiningarrit um breytingar á húsnæði gefið út af Kópavogsbæ. Við breytingar á Kársnesinu er einnig stuðst við Byggðakönnun fyrir Kársnes frá desember 2023.

Í breytingunni felst að húsið er hækkað um eina hæð og baðherbergjum fjölgað um eitt. Settar verða svalir til suðurs á efri hæðina.

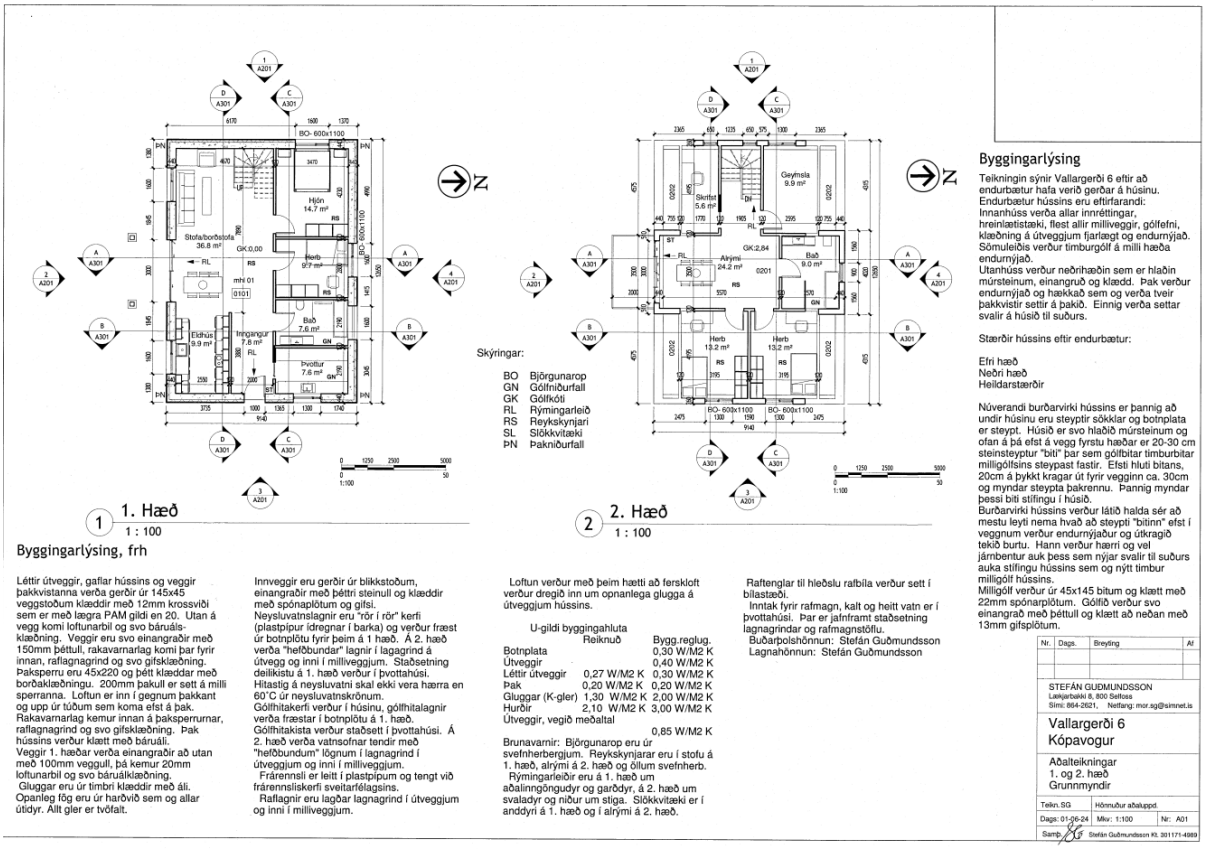
Núverandi hús á lóðinni er 106,9 m² en með breytingunni hækkar það í 227,6m². Nýtingarhlutfall eykst úr 0,12 í **0,26** sem er innan viðmiðs um nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða (en í viðmiðum aðalskipulags um nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða er miðað við 0,20 til 0,35). Nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða með lóðamörk við Vallargerði 6 er eftirfarandi:

Vallargerði 4 = **0,22**. Vallargerði 8 = **0,24**. Melgerði 7 = **0,25**. Melgerði 5 = **0,12**. Melgerði 3 = **0,24**.

Hér má sjá innsendar teikningar:



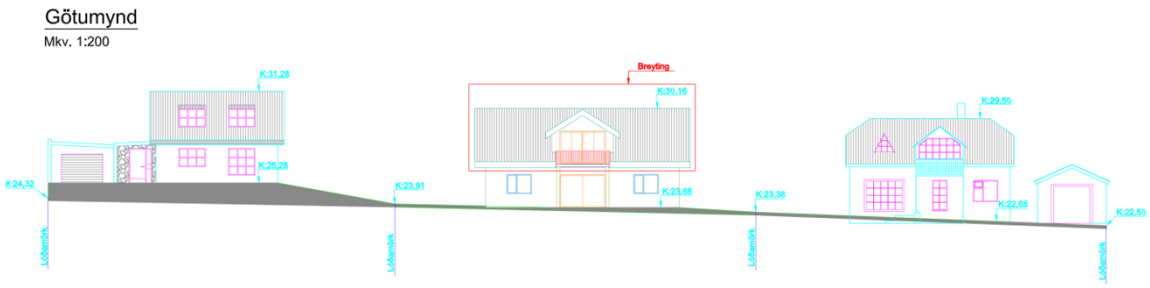
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Þann 9.8.2024 hefur ekki borist skuggavarp með umsókninni en óskað hefur verið eftir skuggavarpi á aðliggjandi lóðir og hvernig það breytist með stækkuninni.

Eftir að hafa rýnt í teikningarnar minnkaði grunsemdir að verið væri að auka íbúðum en stigin á hæðina fyrir ofan er í hinum enda hússins frá innganginum og er staðsettur inn í borðstofunni sunnan við 14.7m^2 hjónaherbergi. Lóðarhafi staðfesti símleiðis að með hækkun hússins væri ekki verið að fjölga íbúðum.

Uppdráttur af breyttri götumynd barst þann 13.8.2024, á henni má sjá að hækkunin er í takt við aðliggjandi byggð og dregna línu sem er sitt hvoru megin við.



Í Byggðakönnun Kársnes er sett fram varðveislumat, sem skiptir hluta byggðarinnar í tvo flokka, rauðan flokk og gulan flokk. Um rauðan flokk segir: „Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.“ Undir gulan flokk fara svo: „Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Vallargerði 2-20 eru í þessum gula flokki. Ennfremur um gula flokkinn segir að „Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga: Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Hugað skal að því að varðveita götumyndir og lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar. Við breytingar og viðbyggingar sé hugað af því að raska ekki sjónlínum frá nærliggjandi byggð og götuumhverfi að strönd og kennileitum.“ Vallargerði 6 er eina húsið í þessum gula flokki við Vallargerði sem er ekki tvílyft. Metur skipulagsdeild svo að breytingin sem óskað er eftir taki mið af byggðinni við götuna hvað hlutföll og stærðir varðar, passar vel við götumyndina og myndi sverja sig í ætt við aðliggjandi hús.

Niðurlag

Skipulagsdeild lítur jákvætt á fyrirhugaða hækkun hússins. Húsin við Vallargerði 1-20 eru öll á tveimur hæðum að nr. 6 undanskildu. Breytingin er í samræmi við rammahluta aðalskipulags þar sem hún er í samræmi við aðliggjandi byggð sem og viðmið um nýtingarhlutfall einbýlishúsalóðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026