Jórsalir 2 – 201 Kópavogur

Fyrirspurn um byggingu garðhúss

Dags. 15.3.2024

Minnisblað

Send er inn fyrirspurn til að byggja garðhýsi 48,0m^2 á norðvestur horni lóðar Jórsala 2. Garðhúsið verður að mestu leyti neðanjarðar en mun standa 1,3m uppúr jörðu og standa alveg við lóðarmörk að bæjarlandi.

Jórsalir 2 er 318,5m^2 einbýlishús á 813m^2 lóð. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Salahverfis, reitir 2 og 7 samþykkt í bæjarstjórn 14. maí 1998. Jórsalir 1-7 og 2-18 er staðsett á reit 16 a,b í deiliskipulaginu, í skipulagsskilmála segir um stærð húsa að hámarksgrunnflötur húss með bílgeymslu sé 210m^2 en hámarksflatarmál húss 300m^2. Ekki er rætt um hámarksnýtingarhlutfall.

Húsið fer núþegar nokkuð yfir hámarksflatarmál eða 18,5m^2, með byggingu garðhússins mun það fara 66,5m^2 yfir hámarksflatarmálið sem kveðið er á um í deiliskipulagi. Nýtingarhlutfallið myndi einnig hækka úr 0,39 í 0,45. Rýmið yrði flokkað sem íverurými, merkt á uppdrætti sem „hobbýrými“, og er því tekið inn í nýtingarhlutfall hússins.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, staðfest 28. desember 2021, kafla 2.1.1. er fjallað um viðmið nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða. Þar eru miðað við að nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða sé 0,20-0,35 en raðhúsa- og parhúsalóða 0,35-0,60. Taka skal þó fram að nýtingarhlutfall lóðanna í Jórsölum, sem eru einbýlishúsalóðir, eru flest öll mjög há miðað við viðmið Aðalskipulagsins um nýtingarhlutfall lóða. Sjá töflu hér að neðan.

Nýtingarhlutfall grenndarinnar og grenndin:

Staðföng	Hús m2	Lóð m2	Nýtingarhlutfall (n.hl.)	námundað n.hl.
Jórsalir 1	267,5	700	0,382142857	0,38
Jórsalir 2 f. br.	318,5	813	0,391758918	0,39
Jórsalir 2 e.br.	366,5	813	0,450799508	0,45
Jórsalir 3	190,5	669	0,284753363	0,28
Jórsalir 4	285	755	0,377483444	0,38
Jórsalir 5	188,6	686	0,274927114	0,27
Jórsalir 6	281,4	743	0,378734859	0,38
Jórsalir 7	263	697	0,37733142	0,38
Jórsalir 8	284,1	784	0,362372449	0,36
Jórsalir 10	230,4	699	0,329613734	0,33
Jórsalir 12	265	700	0,378571429	0,38
Jórsalir 14	262,7	700	0,375285714	0,38
Jóraslir 16	270,9	700	0,387	0,39
Jórsalir 18	262,7	731	0,359370725	0,36
Meðaltal n.hl. fyrir breytingar			0,358461538	0,36
Meðaltal n.hl. eftir breytingar			0,363076923	0,36

Meðaltal nýtingarhlutfall grenndarinnar er 0,36 en Jórsalir 2 eru nú þegar hóflega yfir því marki og í takti við stærri hús götunnar. Með breytingunni myndu Jórsalir 2 hins vegar skera sig nokkuð úr og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

vera með umtalsvert hærra nýtingarhlutfall en restin af Jórsölum og yrði eina lóðin sem fær yfir 0,4 í nýtingarhlutfalli í grenndinni.



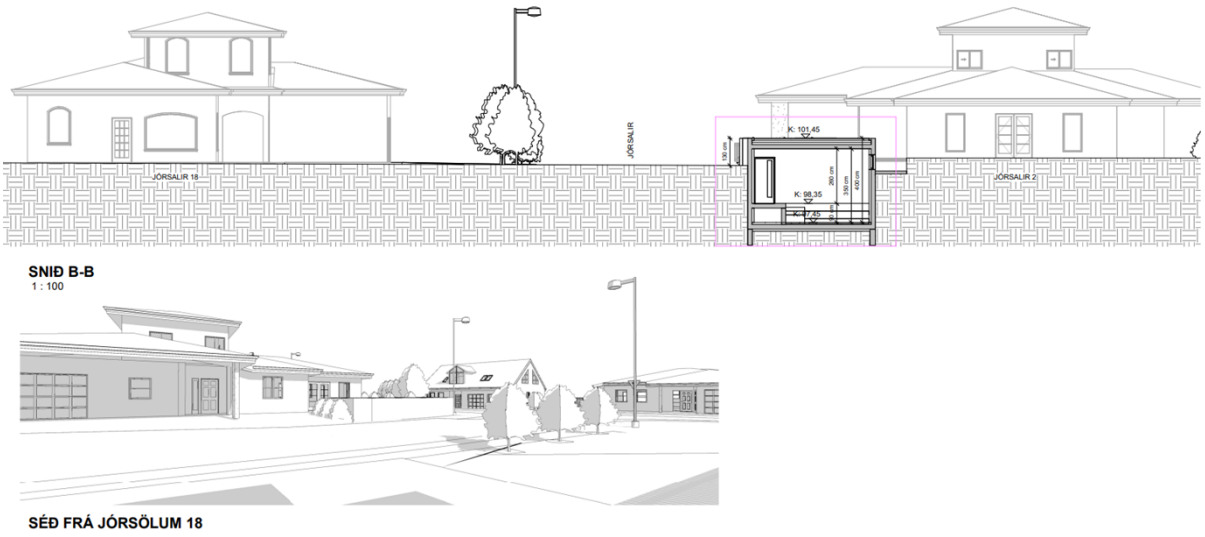
Ásýndin og umhverfisáhrif: Nú þegar er kofi, gróður og hátt grindverk á umræddum byggingarreit garðhússins og verður það fjarlægt, arkitektinn segir að „ásýnd garðhúss mun virka sem lágt handrið frá götu (1,3m á hæð frá gangstétt) og lágur runnagróður komið fyrir út að götu. Mun öryggi bíla og gangandi vegfaranda aukast á götuhorni við þessa breytingu.“ Það er rétt að sjónlínur eru mjög skertar vegna kofa, hárrar girðingar og trjágróðurs á norðvestur horni lóðarinnar.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Lóðarhafar að Jórsölum 2 hafa fengið skriflega samþykkt frá meirihluta lóðarhafa í götunni eða frá lóðarhöfum Jórsala 1, 3, 4, 5, 7, 14, 16 og 18. En lóðarhafar Jórsala 6 og 8 eru þau einu sem ekki hafa skrifað undir í grenndinni.



Niðurlag

Lítil umhverfisáhrif munu fylgja breytingunni þar sem garðhýsið er að mestu neðanjarðar og yrði ásjóna þess eins og girðing meðfram lóðarmörkum. Með breytingunni munu sjónlínur fyrir vegfarendur í götunni breytast til batnaðar og aukið öryggi þeirra sem fara þarna um, hvort sem það er gangandi, hjólandi eða akandi. Samanborið við núverandi stöðu á lóðinni.

Hins vegar fer húsið úr því að vera rúmlega yfir hámarksflatarmál húss 300m^2 skv. gildandi deiliskipulagi yfir í að verða umtalsvert yfir hámarkinu eða 66,5m^2. Einnig verður lóðin með hæsta nýtingarhlutfallið (0,45) innan grenndarinnar, en það er nú þegar með nýtingarhlutfall (0,39), sem er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

yfir meðaltal nýtingarhlutfalls grenndarinnar (0,36). Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-204 eru viðmið um nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða 0,20-0,35.

Í leiðbeiningarritinu Verkfærakistu fyrir þróun byggðar í Kópavogi er í kafla 3.2. gátlisti um gæði byggðar. Þar sem það er lítið eftir af gegndræpu yfirborði á lóðinni þyrfti að hanna garðhýsið með gátlistann til hliðsjónar t.a.m. að hugsa um blágrænar ofanvatnslausnir eins og að hafa torfþak ofan á garðhýsinu til að auka gegndræpt yfirborð og gróður á lóðinni því hann fegrar og ýtir undir líffræðilegan fjölbreytileika.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026