Aflakór 20.

Umsókn, tillaga að breyttu deiliskipulagi Rjúpnahæðar- austurhluta.

Málsnr. 23082655. EML.

Dags. 13. október 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Minnisblað skipulagsdeildar

Lagt fram umsókn Jens Arnars Árnasonar, arkitekts, fyrir hönd lóðarhafa Aflakórs 20 um tillögu að breyttu deiliskipulagi. Í gildi er deiliskipulagið Rjúpnahæð- austurhluti samþykkt í bæjarráði 7. september 2006. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit að hluta, breyting á afstöðu sorpskýlis og nýs hjólaskýlis með þaki sem færist nær lóðarmörkum. Nýtingarhlutfall er 0.42 en verður 0.44 með tillögu að breytingu. Byggingarmagn eykst um 19.94m^2, það fer úr 380m^2 í 399.94m^2.

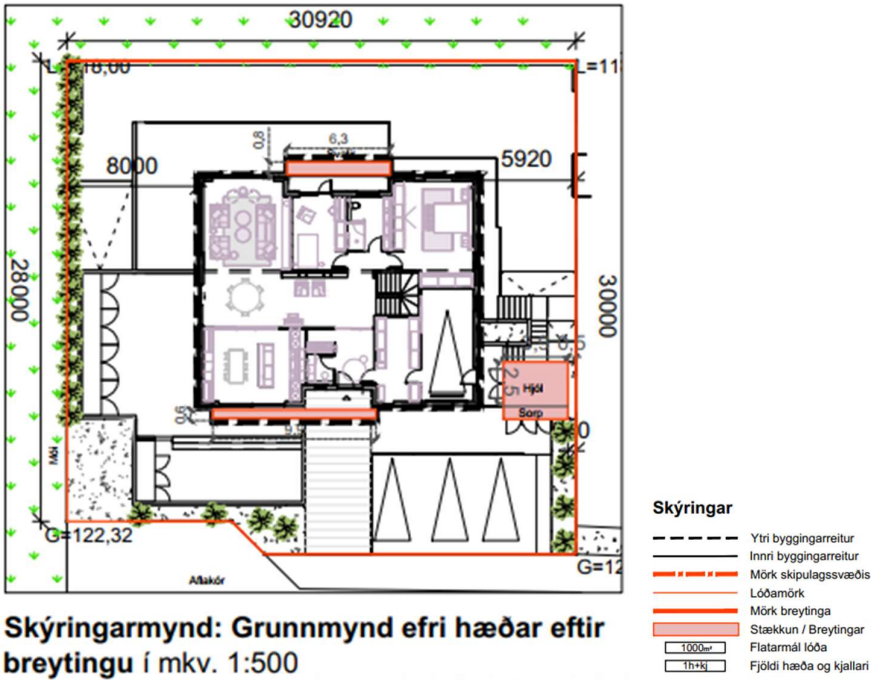
Lóð og fasteignaskrá:

Þinglýstir eigendur eru Júlía Egilsdóttir og Georg Gíslason. Lóðarstærð er 905m^2. Á lóðinni stendur eins hæðar einbýlishús frá götu séð með kjallara og innbyggðri bílageymslu.

Í erindinu kemur fram:

Í greinargerð á kynningaruppdrætti dags. 12. október 2023, sjá fylgiskjal, koma fram tillögur að þeim breytingum sem sótt er um:

- Breyting á byggingarreit að hluta, stækkun um 0,8m að hluta til norðurs til þess að stækka svalir og 0.6m að hluta til suðurs vegna breytinga á áður samþykktu skyggni.
- Breyting á stærð sorpskýlis vegna breyttra flokkunarreglna. Sorpskýli stækkar til austurs til að hafa pláss fyrir auka sorpílát. Austur veggur sorpskýlis færist til austurs nær lóðarmörkum og verður 0.5m frá lóðarmörkum.
- Hjólaskýli breytt í yfirbyggt hjólaskýli þar sem mögulegt er að ganga betur frá hjólum við byggingu og læsa þeim. Skýli stækkað til austurs og austur veggur skýlis 0.5m frá lóðarmörkum. Hæð skýlis 2.4m.
- Nýtingarhlutfall fyrir breytingu 0.42 miðað er við áður samþykktar breytingar byggingarfulltrúa, uppdrættir dags. 7. júlí 2023.
- Nýtingarhlutfall eftir breytingu 0.44
- Heildarstækkun B-rýma vegna breytinga: 19.94m^2.
- Byggingarmagn skv. áður samþykktum breytingum byggingarfulltrú dags. 7. júlí 2023 eykst úr 380m^2 í 399.94m^2.



Skýringarmynd: Grunnmynd efri hæðar eftir breytingu í mkv. 1:500

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Aflakór 20 er á svæði sem skilgreint er í aðalskipulagi sem íbúðarsvæði, ÍB-5, Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing). Viðmið um nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða er 0.20-0.35.

Deiliskipulag, mæliblað og lóðaleigusamningur:

Í gildi er deiliskipulagið Rjúpnahæð- austurhluti. Samþykkt í bæjarráði 7. september 2006 og mæliblað 03.621.5, Aflakór 12-22 og 13-23 dags. 6. júní 2016.

Eftirfarandi texta um nýtingarhlutfall má finna í greinargerð skipulagsskilmála: Nýtingarhlutfall fyrir einstaka landnotkunarreiti er sem hér segir til viðmiðunar: **fyrir einbýlishús að meðaltali 0.3.**

Umrædd lóð er á svæði 17 í skipulagsskilmálum: Sérákvæði

1. Húsagerð. Eins hæðar einbýlishús frá götu séð með kjallara og með innbyggðri eða stakri bílageymslu.
2. Byggingarreitur. – Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit þ.á.m svalir sem skulu vera a.m.k 1.6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

5. Grunnflötur húsa og fjöldi íbúða: Aflakór 20. Hámarks grunnflötur húss 235m^2.

   Hámarks flatarmál húss 350m^2.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara.

9. Sorpgeymslur: Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymslan er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur.

Lóðarleigusamningur dags. júní 2009.

15. Hæð lóðar og frágangur: … Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðmarmörkum skv. byggingarskilmálum.

Rýni tillögu:

	Núverandi staða	**Samþykktir uppdrættir dags. 7. Júlí 2023**	**Deiliskipulagsskilmálar/ mæliblað**	**Tillaga að breytingu**
Lóðarstærð	905m^2			905m^2
Byggingarmagn	**360.2m^2**	**380m^2**	Hám. flatarmál húss í m^2: **350m^2.** Hám. Grunnfl. húss í m^2 með bílageymslu: **235m^2.**	**385.16m^2** *Hús 15.21m2. Hjólaskýli 9.75m2. hæð 2.4m= 24.96m2*
Nýtingarhlutfall	0.4	0.44	Miðað við 0.3 að meðaltali f.einbýlishús	0.43

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, breytingar á deiliskipulagi:

Heimilisfang	Stærð lóðar m^2	Byggingarmagn m^2	Nýtingarhlutfall	Breyting á deiliskipulagi
Aflakór 8	831m2	Íb1- 95.6m2+ íb2-294m2 =389.6 m2	0.47	Einbýli breytt í tvíbýli. Auka stæði.
Aflakór 10	831m2	285.7m2	0.34	Engin
Aflakór 12	832m2	395.8m2	0.48	Byggingareitur stækkaður.nh. 0.5, aukið byggingarmagn. Heildar byggingarmagn: 416.1m2
Aflakór 14	831m2	364.5m2	0.44	Byggingareitur stækkaður.nh. 0.51, aukið byggingarmagn. Heildar byggingarmagn: 421.5m2
Aflakór 16	833m2	302.4m2	0.36	Engin
Aflakór 18	824m2	340.6m2	0.43	Engin
Aflakór 20	905m2	360.2m2	0.40	Engin
Meðaltal			0.42	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Byggingarreglugerð 9.7.6 um smáhýsi:

1. Ef smáhýsi er nær lóðarmörkum en 3m skal liggja fyrir skriflegt samþykki lóðarhafa þeirra nágrannalóðar…

Fordæmi

Fordæmi eru fyrir breytingu á deiliskipulagi fyrir stækkun byggingarreits og aukins byggingarmagns á lóðum í götunni.

Breytingar samþykktar af byggingarfulltrúa:

7. Júlí 2023 samþykkir byggingarfulltrúi breytingar á innra skipulagi, klæðningu og nýjar svalir. Virki í kjallara rými 0003 kemur inn sem nýtt rými. Heildar fermetrafjöldi húss með breytingu verður 380m^2.

Samantekt:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagsskilmálum er hámarks byggingarmagn fyrir Aflakór 20, 350 m^2 og viðmið um nýtingarhlutfall fyrir einbýlishús er 0.3.

Með þeim breytingum sem er verið að sækja um í þessu erindi er heildar fermetrafjöldi húss 399.94m^2 og nýtingarhlutfall 0.44.

Meðal nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er 0.42.

Nýtt hjólaskýli, hæð 2.4m. 0.5 m frá lóðamörkum. Samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 2009 og byggingareglugerð 9.7.6 dags. 11.01.2021 skal liggja fyrir skriflegt samþykki lóðarhafa þeirrar nágrannalóðar.

Tillagan gerir ráð fyrir sorpskýli 0.5m frá lóðarmörkum og samræmis það ekki gildandi deiliskipulagsskilmálum.

Fordæmi eru fyrir breytingu á deiliskipulagi fyrir stækkun byggingarreits og aukins byggingarmagns á lóðum í götunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fylgigögn:

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu / Aflakór 20

Til	:	Elín Mjöll Lárusdóttir <elinml@kopavogur.is>
Frá	:	Jens Arnar Árnason <jaa@arkthing.is>
Heiti	:	Umsókn um deiliskipulagsbreytingu / Aflakór 20
Málsnúmer	:	23082655
Málsaðili	:	Júlía Egilsdóttir
Skráð dags	:	12.10.2023 14:23:45
Höfundur	:	Jens Arnar Árnason <jaa@arkthing.is>

Viðhengi 20231012_Deiliskipulagsbreyting_Aflakór 20-A3.pdf

Sæl Elín Mjöll,

Fyrir hönd eigenda Aflakórs 20 í Kópavogi sendi ég kynningaruppdrátt vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu.

Í hönnun á útisvæðum er hugmyndin að segja yfirbyggt hjólaskýli á lóð, ásamt breytingu á sorpgerði sem kemur nær lóðarmörkum en Byggingarreglugerð kveður á um. Næsti nágranni í Aflakór 18 hefur undirskrifað samþykki fyrir því.

Einnig er ósk eigenda að stækka svalir á norðurhlið ásamt stækkun þakskyggnis á suðurhlið. Þann 07.07.2023 voru samþykktar breytingar á húsinu þar sem leyfi var gefið fyrir svölum innan byggingarreits ásamt 30cm þakskyggnis á hluta suðurhliðar.

Þessar breytingar ásamt breytingum innanhúss og uppfærslu skráningartöflu juku byggingarmagn hússins frá áður í 380m2.

Nýjar breytingar um stækkun svala, stækkun þakskyggnis ásamt yfirbyggðu hjólaskýli mun hafa í för með sér stækkun byggingarreits og heildar byggingarmagn hússins verður 399,94m2.

Kv,
Jens Arnar

Kær kveðja,

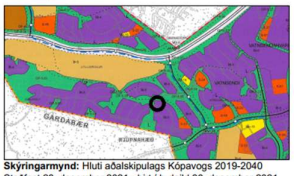
Jens Arnar Árnason
Arkitekt I Byggingarfræðingur
jaa@arkthing.com | +354 5598042

Nordic Office of Architecture
Hallarmúla 4, 108 Reykjavík, Iceland

nordicarch.com

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you ar intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability viruses in this message or any attachment.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021

Rjúpnahæð Austurhluti - Aflakór 20

Breyting skv. 2.mgr.43gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs 16. Október 2023

Greinargerð:

- Tillaga að breyttu deiliskipulagi Rjúpnahæðar - Austurhluta sem samþykkt var í bæjarráði 7. september 2006 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. október 2006.
- Sótt er um breytingu á B-rýmum við húsið, áður samþykktar breytingar voru að setja svalir innan byggingarreits á norðurhlið og bakskyggni á suðurhlið. Sótt er um stækkun byggingarreits til að stækka svalir og skyggni.
- Breyting á byggingarreit að hluta, stækkun um 0,8m að hluta til Norðurs vegna stækkunar svala og 0,6m að hluta til suðurs vegna breytinga á áður samþykktuskyggnis á suðurhlið.
- Breyting á stærð sorpskýlis vegna breyttra flokkunarreglna. Sorpskýli stækkar til austurs til að hafa pláss fyrir auka sorpílát. Austur veggur sorpskýlis færist til austurs nær lóðarmörkum og verður 0,5m frá lóðarmörkum.
- Almörkuðu svæði fyrir hjól breytt í yfirbyggt hjólaskýli þar sem mögulegt er að ganga beint frá hjólum við byggingu. Skýli stækkað til austurs og austur veggur skýlis 0,5m frá lóðarmörkum. Hæð skýlis, 2.4m.
- Breyting á dýpt áður samþykktra svala að norðanverður um 0,8m út fyrir byggingarkropp vegna betri nýtingar svalasvæðis.
- Nýtingarhlutfall fyrir breytingu: 0,419
- Nýtingarhlutfall eftir breytingu 0,441
- Heildarstækkun B-rýma vegna breytinga: 19,94m²
- Byggingarmagn skv. áður samþykktum breytingum þ.07.07.2023 eykst úr 380m² í 399,94m²

Tillaga að breyttu deiliskipulagi
KYNNINGUPPDRÁTTUR

Kópavogi, dags.

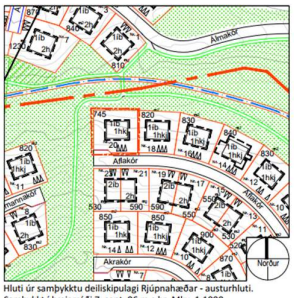
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Skýringar

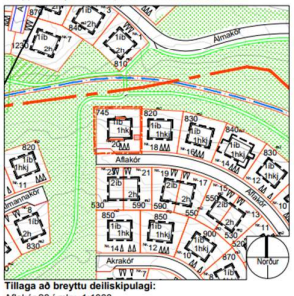
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Mörk breytinga
- Stækkun / Breytingar
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og kjallari

Viðbyggingar á deiliskipulagi á lóð Aflakórs nr. 20.
Undirritaðir/undirrituð hafa kynnt sér og samþykkt áætlaðar breytingar innan lóðarmarka Aflakórs nr 20.
Breyting innihelduri nýtt hjólaskýli og breytt staðsetning lokaðs sorpskýlis miðað við áður samþykktar teikningar ásamt stækkun svala um 0,8m út fyrir hámarkspp á norðurhlið hússins.

Undirskrift eigenda Aflakórs nr 18.

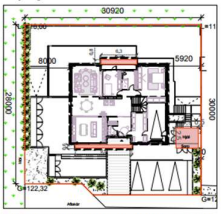


Hluti úr samþykktu deiliskipulagi Rjúpnahæðar - austurhluti.
Samþykkt í bæjarráði 7. sept. 06 m.s.br. Mkv. 1:1000

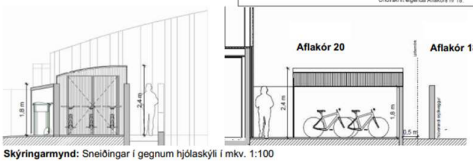


Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Aflakór 20 í mkv. 1:1000

Skýringarmynd: Grunnmynd efri hæðar fyrir breytingu í mkv. 1:500



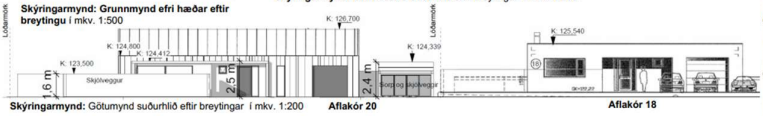
Skýringarmynd: Grunnmynd efri hæðar eftir breytingu í mkv. 1:500



Skýringarmynd: Sneiðingar í gegnum hjólaskýli í mkv. 1:100

Skýringarmynd: Útlit hússins Suðurhlið fyrir breytingar í mkv. 1:200

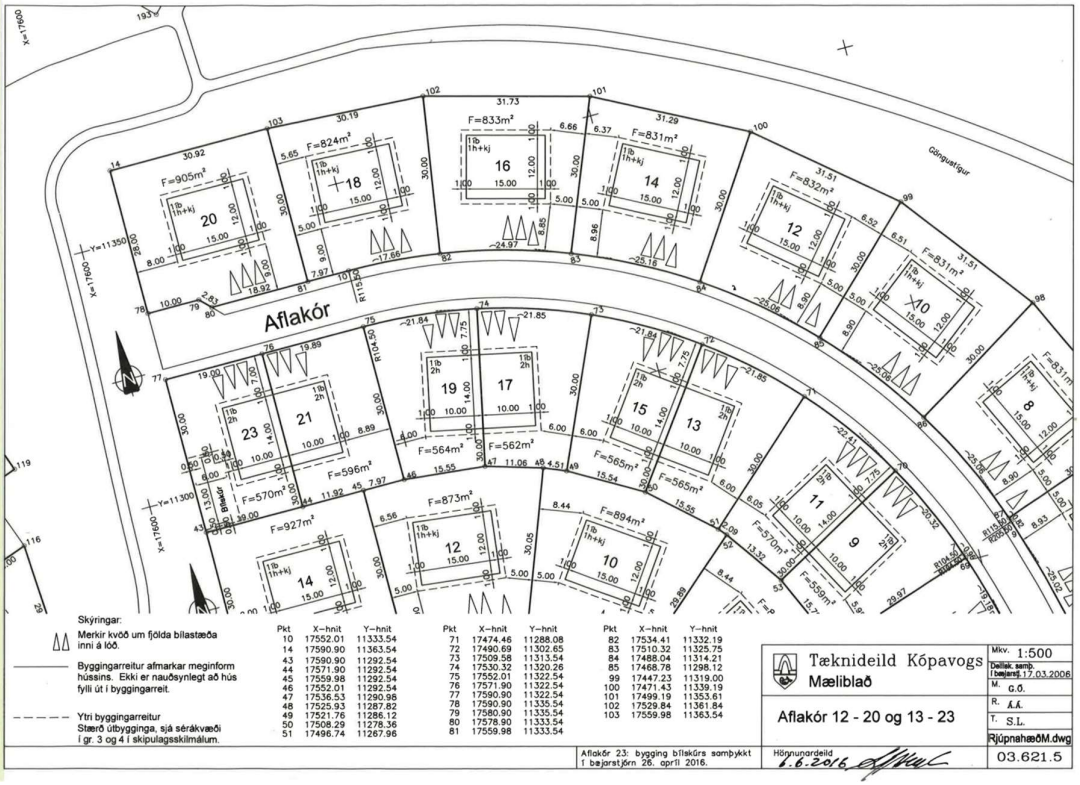
Skýringarmynd: Útlit hússins Suðurhlið eftir breytingar í mkv. 1:200



Skýringarmynd: Götumynd suðurhlið eftir breytingar í mkv. 1:200 — **Aflakór 20** — **Aflakór 18**

Skýringarmynd: Rjúpnahæð Austurhluti - Aflakór 20 - Breyting skv. 2.mgr.43gr. skipulagslaga nr. 123/2010 - Erindi frá fundi skipulagsráðs 16. Október 2023 — Umhverfissvið / Skipulagsdeild — Yfirlitsmynd, Dags. 12.10.2023 — Höfundur: Nordic Office of Architecture / Sigurður Hallgrímsson

A3



Skýringar:
Merkir kvöð um fjölda bílastæða inni á lóð.
Byggingarreitur afmarkar meginform hússins. Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.
Ytri byggingarreitur
Stærð útbygginga, sjá sérákvæði í gr. 3 og 4 í skipulagsskilmálum.

Pkt	X-hnit	Y-hnit
10	17552.01	11333.54
14	17590.90	11363.54
43	17590.90	11292.54
44	17571.90	11292.54
45	17559.98	11292.54
46	17552.01	11292.54
47	17536.53	11290.98
48	17525.93	11287.82
49	17521.76	11286.12
50	17508.29	11278.36
51	17496.74	11267.96
71	17474.46	11288.08
72	17490.69	11302.65
73	17509.58	11313.54
74	17530.32	11320.26
75	17552.01	11322.54
76	17571.90	11322.54
77	17590.90	11322.54
78	17590.90	11335.54
79	17580.90	11335.54
80	17578.90	11333.54
81	17559.98	11333.54
82	17534.41	11332.19
83	17510.32	11325.75
84	17488.04	11314.21
85	17468.78	11298.12
99	17447.23	11319.00
100	17471.43	11339.19
101	17499.19	11353.61
102	17529.84	11361.84
103	17559.98	11363.54

Aflakór 23: bygging bílskúrs samþykkt í bæjarstjórn 26. apríl 2016.

Tæknideild Kópavogs
Mæliblað

Aflakór 12 - 20 og 13 - 23

Hönnunardeild 1.6.2016

Mkv.	1:500
Deiliak. samþ. í bæjarst.	17.03.2006
M.	G.Ó.
R.	Á.Á.
T.	S.L.
	RjúpnahæðM.dwg
	03.621.5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026