



Aflakór 20.

Umsókn, tillaga að breyttu deiliskipulagi Rjúpnahæðar- austurhluta.

Málsnr. 23082655. EML.

Dags. 13. október 2023.

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 færirist 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 .



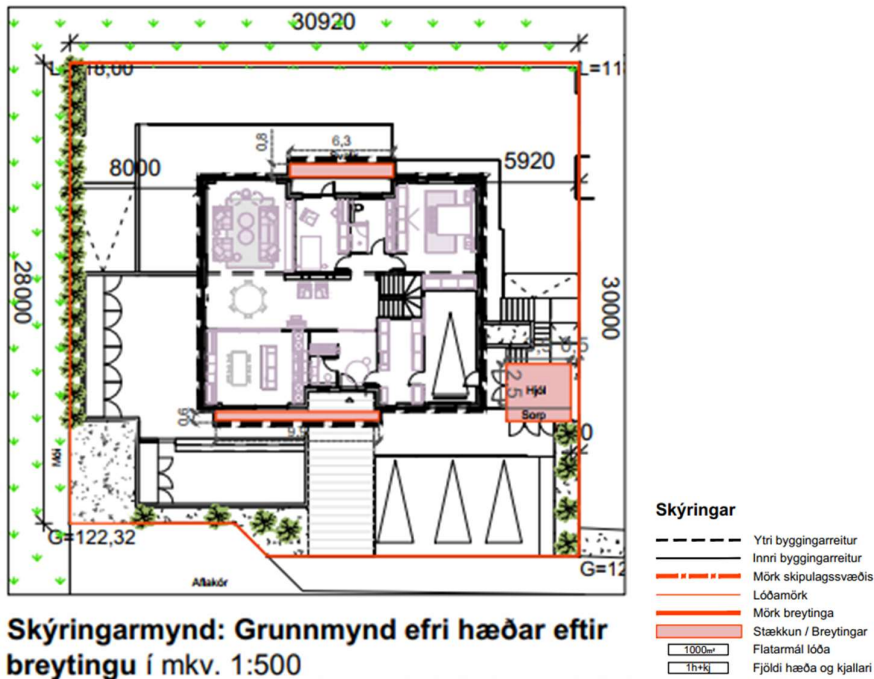
Lóð og fasteignaskrá:

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 kynningarupprætti 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 færir 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, uppdættir dags. 7. júlí 2023.
- Nýtingarhlutfall eftir breytingu 0.44
- Heildarstækkun B-rýma vegna breytinga: 19.94m².
- Byggingarmagn skv. áður samþykktum breytingum byggingarfulltrú dags. 7. júlí 2023 eykst úr 380m² í 399.94m².



**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 einbýlishúsaloða 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 svaðir 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 235m².

Hámarks flatarmál húss 350m².

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

9. Sorpgeymslu: 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 lóðarmörkum skv. byggingarskilmálum.

Rýni tillögu:

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

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, breytingar á deiliskipulagi:



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



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 380m².

Samantekt:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagsskilmálum er hámarks byggingarmagn fyrir Aflakór 20, 350 m² 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 399.94m² og nýtingarhlutfall 0.44.

Meðal nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er 0.42.

Nýtt hjólaskýli, hæð 2.4m. 0.5 m frá lóðarmörkum. 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.



Fylgigögn:

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu / Aflakór 20

Til : Elín Mjöll Lárusdóttir <elinml@kopavogur.is>
Frá : Jens Arnar Árnason <jaa@arkthing.is>
Helti : 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 kynningarupprátt 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 þakskyggis á suðurhlið. Þann 07.07.2023 voru samþykktar breytingar á húsinu þar sem leyfi var gefið fyrir svölum innan byggingarreits ásamt 30cm þakskyggis á hluta suðurhliðar.

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

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

Kv,
Jens Arnar

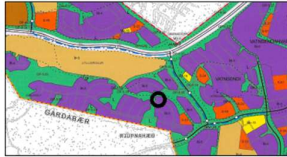
Kær kveðja,

Jens Arnar Árnason
Arkitekt í 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 are 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.



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



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



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

Rjúpnaðar Austurhluti - Aflakór 20

Breyting skv. 2.mgr.43gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs 16. Október 2023

Greinargerð:

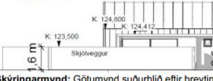
- Tillaga að breyttu deiliskipulagi Rjúpnaðar - Austurhluti samþykkt var í bæjarráði 7. september 2006 og birt í b-deild Stjórnartíðinda 9. október 2006.
- Sótt er um breytingu á B-rýmum við húði, áður samþykktar breytingar voru að setja svalir innan byggingarmita á norðurhlíð og bakakýggi á suðurhlíð. Sótt er um stækun byggingarmita til að stækka svalir og skýggi.
- Breyting á byggingarmit að húði, stækun um 0,8m að húði til Norðurs vegna stækunar svala og 0,6m að húði til suðurs vegna breytinga á áður samþykktu skýggi á suðurhlíð.
- Breyting á stærð sorpkýlis vegna breyttra flokkunarmagna. Sorpkýli stækkur til austurs til að hafa pláss fyrir auka sorplát.
- Austur veggur sorpkýlis fæst til austurs nær lóðarmörkum og verður 0,5m frá lóðarmörkum.
- Afnórkuðu svæði fyrir hjól breyti í yfirbyggð hjólaakki þar sem mögulegt er að ganga betur frá hjólu við byggingu. Skilyrði stækkað til austurs og austur veggur skilyla 0,5m frá lóðarmörkum. Hæð skilyla, 2,4m.
- Breyting á djúpi áður samþykktar svala að norðanverður um 0,8m út fyrir byggingarkropp vegna betri nýtingar svalaevaða.
- Nýtingarhlutfall fyrir breytingu: 0,419.
- Nýtingarhlutfall eftir breytingu: 0,441.
- Héildstækkun B-rýma vegna breytinga: 19,94m².
- Byggingarmagn skv. áður samþykktum breytingum þ.07.07.2023 eykt úr 380m² í 399,94m².



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



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



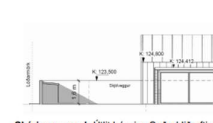
Skýringarmynd: Götumynd suðurhlíð eftir breytingar í mkv. 1:200



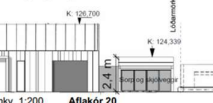
Skýringarmynd: Snelðingar í gegnum hjólaakki í mkv. 1:100



Skýringarmynd: Útit hússins Suðurhlíð fyrir breytingar í mkv. 1:200



Skýringarmynd: Útit hússins Suðurhlíð eftir breytingar í mkv. 1:200



Tillaga að breyttu deiliskipulagi KYNNINGUPPDRÁTTUR

Kópavogi, dags.

Aður D. Kristinn

skipulagsráðgjafi

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

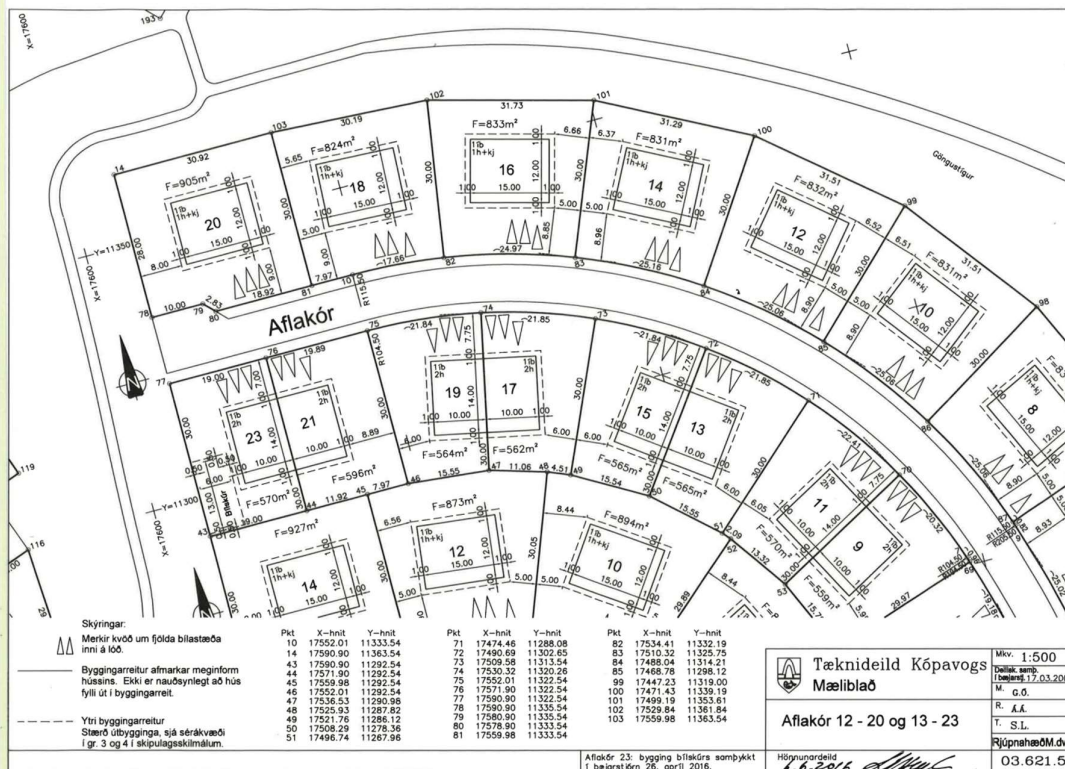
skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd

skýringarmynd



Skýringar:

Merkið kvóð um fjölda bílastæða inni á lóð.

Byggingarmerkið afmarkar meginform hússins. Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarmerkið.

Ytri byggingarmerkið Stærð útbýgginga, sjá sérákvæði í gr. 3 og 4 í skipulagsskilmálum.

Pkt	X-hnit	Y-hnit	Pkt	X-hnit	Y-hnit	Pkt	X-hnit	Y-hnit
10	17552.01	11333.54	71	17474.46	11288.08	83	17534.41	11332.19
11	17560.90	11363.54	72	17480.69	11302.65	84	17510.32	11325.75
12	17590.90	11292.54	73	17509.58	11313.54	85	17488.04	11314.21
13	17571.90	11292.54	74	17530.32	11320.26	86	17468.78	11298.12
14	17598.98	11292.54	75	17552.01	11322.54	87	17447.23	11319.00
15	17552.01	11292.54	76	17571.90	11322.54	88	17471.43	11339.19
16	17536.53	11290.98	77	17590.90	11322.54	89	17499.19	11353.61
17	17525.93	11287.82	78	17580.90	11335.54	90	17529.84	11361.84
18	17521.76	11286.12	79	17580.90	11335.54	91	17559.98	11363.54
19	17508.29	11278.36	80	17578.90	11333.54			
20	17496.74	11267.98	81	17559.98	11333.54			



Tæknideild Kópavogs
Mæliblað

Aflakór 12 - 20 og 13 - 23

Höfnunardagur 1.6.2026

Mkv. 1:500
Dagleg mynd
Útgáfudagur 17.03.2006
M. G.O.
R. A.A.
T. S.L.
RjúpnaðarM.dag
03.621.5