Kópavogsbraut 61

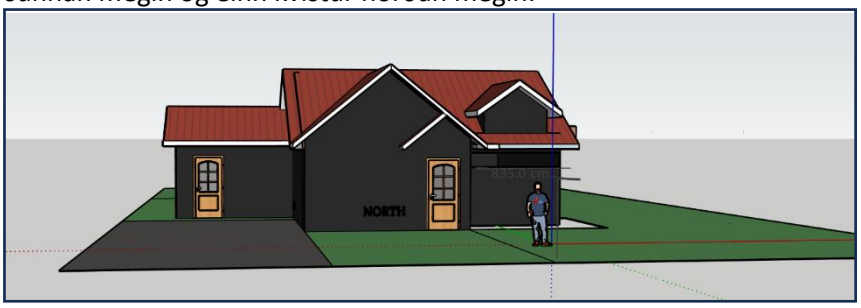
Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Dags. 16.08.2024

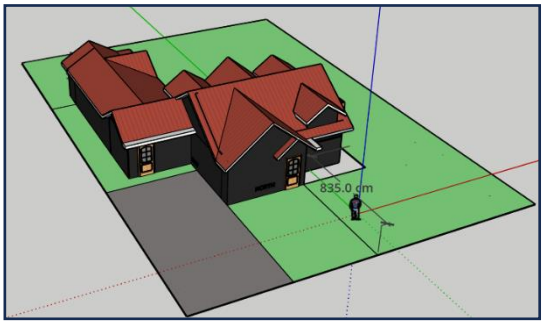
One 24071793/BG

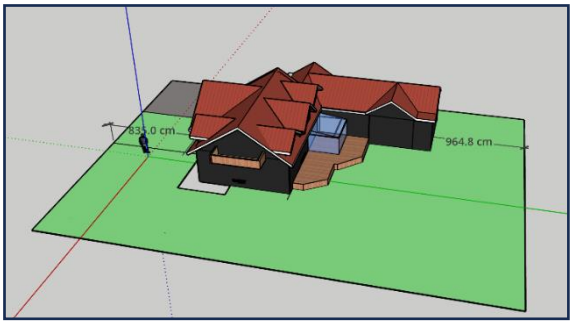
Umsögn um fyrirspurn

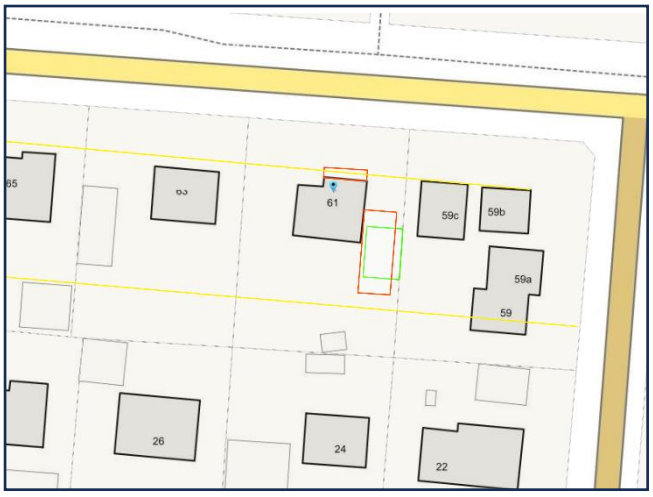
Lögð fram fyrirspurn lóðarhafa um að byggja tvær viðbyggingar á lóð nr. 61 við Kópavogsbraut. Önnur yrði 67 m^2 á austurhluta lóðar með bílgeymslu og herbergi þar sem nú þegar er heimild fyrir bílgeymslu. Hin yrði 10 m^2 viðbygging/beturumbætur á inngangi á norðurhluta lóðar við götu þar sem inngöngum efri og neðri hæðar yrði aðskilt. Svalir á efri hæð vestan megin, sólpallur, tveir kvistir sunnan megin og einn kvistur norðan megin.



Norðurhlið sem snýr að Kópavogsbraut.







Grænt: Heimild fyrir 38,5 m2 bílgeymslu

Rautt: Tillaga um 67 m2 viðbyggingu með bílgeymslu og 10m2 viðbygging við inngang norðanmegin.

Gult: Byggingarlína

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Skipulagslegar forsendur:

Heimild er í gildandi deiliskipulagi að byggja 38,5 m2 bílskúr á lóðinni.

Svæði 2

TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.
Kópavogsbraut 61

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Tveggja hæða tvíbýlishús. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Tvíbýlishús á lóðinni er þegar byggt. Gert er ráð fyrir bílageymslu fyrir tvo bíla á einni hæð á lóðinni.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:
- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárri slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.
- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Kópavogsbraut 61	85 m²	170 m²

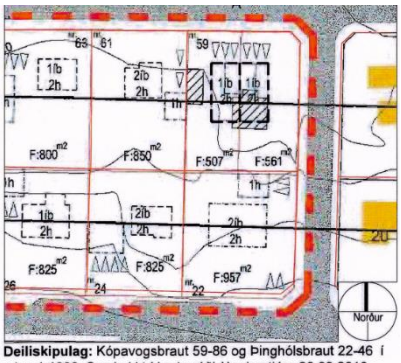
6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

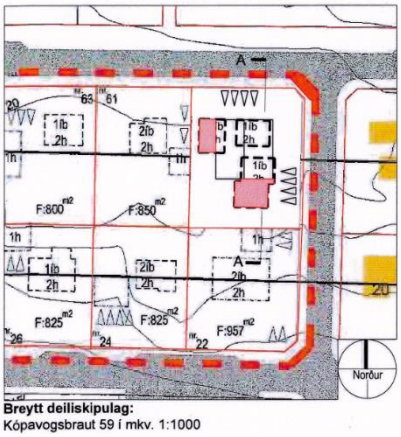
7. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu amk. tveimur bílastæðum, tvö stæði á íbúð ef hún er stærri en 80 m² en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 m². Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

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 sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Deiliskipulag: Kópavogsbraut 59-86 og Þinghólsbraut 22-46 í mkv. 1:1000. Samþykkt í bæjarráði / bæjarstjórn 28.09.2010.



Breytt deiliskipulag:
Kópavogsbraut 59 í mkv. 1:1000

Nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum:

Heimilisfang	lóð	m2	nth	
Kópavogsbraut 59	1016	420	0,41	
Kópavogsbraut 61	894	132	0,15	núverandi
Kópavogsbraut 63	897	220	0,25	
Kópavogsbraut 65	761	350	0,46	
Þinghólsbraut 22	948	221	0,23	
Þinghólsbraut 24	829	226	0,27	
Þinghólsbraut 26	768	151	0,20	
Þinghólsbraut 28	712	301	0,42	
meðaltal			0.30	

Kópavogsbraut 61	894	170	0,19	heimild fyrir í dsk
Kópavogsbraut 61	894	199	0,22	tillaga

Niðurstaða:

Skipulagsdeild lítur jákvætt á að vinna fyrirspurn áfram í samræmi við verkfærakistu um þróun byggðar í Kópavogi.

Sækja þarf um óverulega breytingu á deiliskipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026