Rvk.
12.05.2022

Skipulagsráð Kópavogsbæjar fyrirspurn.

Varðar: Reit 8 Kársnesi Bakkkabraut 9-23
Fyrir hönd lóðarhafa Nes Þróunarfélags kt 450613-1260 óskum við eftir að gerð verði óveruleg breyting á gildandi deiliskipulagi á reitnum.
Aðalforsendur fyrir breytingum eru að nýjir eigendur sjá fyrir sér að breyta hönnun á þann veg að aukin gæði verði á verkinu vegna einstakrar staðsetningar þess á Kársnesinu.

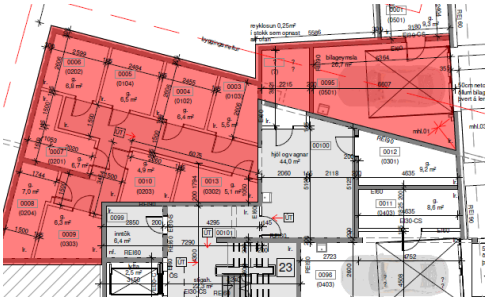
Í gildi er deiliskipulag samþykkt af skipulagsráði 6. Febrúar 2017

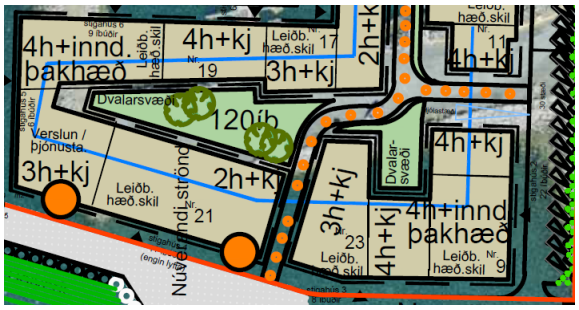
Sótt er um eftirfarandi.

Aukið byggingarmagn í kjallara 773,4m^2
Aukið byggingarmagn á 1-5 hæð 305,8 m^2
Aukið magn B rýma ofanjarðar 327,8m^2
Breytt nhl ofanj-neðanj. A –B rými frá 1,9 i 2,2

Kjallari.
34 geymslur sem staðsettar voru inn í íbúðum verða í kjallarann.
Sameign kjallara stækkar vegna breytts fyrirkomulags.
Komið fyrir 11 sér bílskúrum. Bílastæði frama við þá munu tilheyra viðkomandi eign.
Ekki er verið að stækka bílakjallarann sjálfan eða fjölga bílastæðum.
Í bílakjallara verða áfram 103 stæði.

Í samþykktum aðaluppdráttum er kjallari samtals 1.715,9 m^2
Með breytingu verður kjallari samtals 2.489,3 m^2
Mismunur 773,4m^2
Eftir farandi breytingar neðanjarðar í kjallara eru innan byggingarreita að undanskildum 10 m^2 sem eru milli húsa 21 og 23 sjá skýringarmynd og fylgiskjal dgs 22 maí nr og 28 jan 22 tnr 05





1-5 hæð. er sótt um

Stækka einstaka svalir og sérnotafleti ásamt því að koma fyrir loftræstisamstæðu fyrir loftskipti í allar íbúðir.
Um er að ræða aukið B rými ofanjarðar,samtals 327,8 m^2 frá samþykktum aðaluppdráttum

1. **Byggingarmagn á 1-5 hæð A rými verði aukið um 305,8 m^2**
   Í grófum dráttum eru útlínur allra húsa að mestu óbreyttar nema smávægilegar breytingar hafa átt sér stað á hæðunum með breyttu skipulagi íbúða. Um er að ræða 11 stigahús er standa á lóðinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Um er að ræða stækkun að meðaltali 27,8 m^2 per stigahús.
Allar breytingar á hæðunum eru innan byggingareits gildandi deiliskipulags.

Heildarstækkun frá samþykktum aðaluppdráttum

Kjallari A rými neðanjarðar	773,4 m^2
1-5 hæð A rými ofanjarðar	305,8 m^2
Samtals	1.079,6 m^2

Í samþykktu deiliskipulagi reyndust viðmið um hámark byggingarmagn með kjallara 15.000m^2 ekki raunhæf.
Aðaluppdrættir voru samþykktir 19 júlí 2019 og endurútgefið byggingarleyfi febrúar 2022

Stærðir byggingarleyfi 2019 og febrúar 2022

Stærðir eftir matshlutum.

Stærðir MLH. 01	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	1.045,0	3.164,7
1.hæð	2.253,5	6.844,0
2.hæð	2.294,4	6.821,3
3.hæð	2.235,0	6.706,9
4.hæð	1.904,3	5.685,9
5.hæð	1.338,7	4.885,6
botn		530,4
samtals	11.070,9	34.638,9

Stærðir MLH. 02	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	670,9	2.037,8
1.hæð	1.792,5	5.454,7
2.hæð	1.795,7	5.413,2
3.hæð	1.064,6	3.198,6
4.hæð	631,6	2.008,9
5.hæð	263,6	1.012,1
botn		373,7
samtals	6.218,9	19.499,0

Stærðir MLH. 03	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Bílakjallari	3.359,6	10.184,3
botn		671,9
samtals		10.856,2

Heild	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Heildarbyggingarmagn MLH. 01,02,03		
Bílakjallari	3.359,6	10.184,3
botn		671,9
Kjallari	1.715,9	5.202,5
1.hæð	4.048,0	12.298,7
2.hæð	4.090,1	12.234,5
3.hæð	3.299,6	9.905,5
4.hæð	2.535,9	7.694,8
5.hæð	1.602,3	5.897,7
botn		904,1
Samtals	20.649,4	64.994,0

lóðarstærð	10.368,0 m²
Nlh ofanjarðar	15.573,9 m² 1.5 A rými

Stærðir eftir breytingu

Stærðir eftir matshlutum.

Stærðir MLH. 01	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	1.428,7	4.279,6
1.hæð	2.346,2	7.113,7
2.hæð	2.369,6	7.429,1
3.hæð	2.297,1	7.245,4
4.hæð	1.956,7	6.157,2
5.hæð	1.365,8	4.956,9
botn		530,4
samtals	11.764,1	37.712,3

Stærðir MLH. 02	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
kjallari	1.060,6	3.185,8
1.hæð	1.780,8	5.392,9
2.hæð	1.804,5	5.763,9
3.hæð	1.064,5	3.370,7
4.hæð	631,6	2.086,1
5.hæð	263,6	1.009,6
botn		376,3
samtals	6.605,6	21.185,3

Stærðir MLH. 03	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Bílakjallari	3.298,2	9.992,1
botn		659,6
samtals		10.651,7

Heild	brúttó flatarmál m²	brúttó rúmmál m³
Heildarbyggingarmagn MLH. 01,02,03		
Bílakjallari	3.298,2	9.992,1
1botn		659,6
Kjallari	2.489,3	7.465,4
1.hæð	4.127,0	12.506,6
2.hæð	4.174,1	13.193,0
3.hæð	3.361,6	10.616,1
4.hæð	2.588,3	8.243,3
5.hæð	1.629,4	5.966,5
botn		906,7
Samtals	21.667,19	69.549,3

lóðarstærð	10.368,0 m²
Nlh ofanjarðar	15.879,7 m² 1.5 A rými

Það er mat okkar að með breytingum verða byggingar glæsilegri.
Ekki verði um miklar sýnilegar breytingar á byggingarhlutföllum ofanjarðar þar sem breytingar vegna aukins byggingarmagns dreifist um allan reitinn.

Virðingarfyllst f.h Atelier arkitekta
Björn Skaptason arkitet. Faí.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fyrir breytingu



Eftir breytingu



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026