Minnisblað skipulagsdeildar varðandi nýja fyrirspurn

Kópavogsbraut 12 teikningar dags. 26. júlí 2022 og yfirfarin 12. desember 2022

Ferill máls.

Fyrirspurn lóðarhafa dags. 12. Ágúst 2022 um breytt fyrirkomulag á lóðinni. Á lóðinni sem er 1.465 m2 er í dag einbýlishús, kjallari, hæð og ris með stakstæðum bílskúr. Alls 257,4 m2. Í breytingunni felst að á norðurhluta lóðarinnar verði reist nýbygging, staðsteypt einbýlishús á einni hæð auk kjallara með aðkomu frá Meðalbraut. Alls 295m2. Bílastæðum fjölgar út tveimur í fjögur. Nýtingahlutfall á lóð breytist úr 0,18 í 0,38. Ekki er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt heldur verði núverandi hús og fyrirhuguð nýbygging á sameiginlegri lóð. Uppdrættir ásamt skýringarmyndum og greinargerð dags. 26. Júlí 2022.

Í yfirfarinni tillögu, dags. 12. Desember 2022, hefur verið dregið úr stærð nýbyggingar úr 295 m2 í 250 m2. Við það lækkar nýtingarhlutfall úr 0.38 í 0.35

Í þessu minnisblaði er farið yfir forsendur í umræddri fyrirspurn dags. 26. júlí 2022 með áorðnum breytingum dags. 12. desember 2022 og hvernig byggingaráform uppfylla rammaákvæði aðalskipulags Kópavogs.

O uppfyllir ekki ákvæði **X** uppfyllir ákvæði	**Rammaákvæði:**
O – Með vísan í skýrslu um nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er meðal nýtingarhlutfall í nágreninu 0.17. Fyrirspurnin sem er með nýtingarhlutfall 0.35 er því talsvert yfir viðmiðum í rammaákvæði en í samræmi við töflu 2-1, viðmið um nýtingu í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040	**1a.** Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
X	**1b.** Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
O	**1c.** Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.
X **Stærð stækkunar: 250,0m2. Í samr. við aðalskipulag.**	**2.** Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

X – stæði **x – grænt yfirbragð í götumynd**	**3**. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
X	**4**. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.
Á ekki við	**5**. Leggja skal áherslu á að hið heilsteypta yfirbragð raskist ekki við breytingar eða ytra viðhald húsa. Viðbyggingar og bílskúrar skulu ekki spilla yfirbragði húsanna eða götumyndinni. a) Hlégerði. b) Sunnubraut 10, 8, 6. c) Hlíðargarður og húsin umhverfis (SÍS-húsin). d) Hrauntunga 31-115 og Brattatunga 1-9 (Sigvaldahúsin).

Almenn rýni

	Ný tillaga - 26. júlí 2022	
Byggingarmagn	Breyting 250 m^2	
Nýtingarhlutfall	Fyrir breytingu: 0.18. Eftir breytingu: 0.35.	
Nýtingarhlutfall nágrannalóða	Meðalnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er 0.17. Meðalnýtingahlutfall yfir stærra svæði aðliggjandi lóða er 0.24.	
Íbúðarfjöldi	2	
Stærð á íbúð	Núverandi hús: 257.4m2. Tillaga að breytingu, nýbygging: 250m2.	
Hæð húss	Núverandi hús: K: 26.65 Tillaga, nýbygging: K: 26.4	
Þakform	Flatt	
Fjöldi bílastæða	4	
Fjöldi hjólastæða	4 á íbúð miðað við stefnu í aðalskipulagi Kópavogs	
Innan nágranna byggingarlína	Breyting er ekki innan byggingarlínu	
Nálægð við nágrannalóðir	3m til norðurs að lóðarmörkum 3m til vesturs að lóðarmörkum 3m til austurs að lóðarmörkum 1m til suðurs. Skyggni og svalir ná ca meter frá bílskúr. Frá bílskúr að ytri vegg íbúðarhúss eru 3m. Frá byggingu að bílskúr til austur eru ca 1-2 m.	
Dvalar og útisvæði	Á við.	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

Lokaorð / Niðurstaða:

1. Heildar nýtingarhlutfall með tillögu að breytingu yrði 0.35. Nýtingarhlutfall yfir stærra svæði aðliggjandi lóða er 0.24.

Nýtingarhlutfall er yfir viðmiði en nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða við Meðalbraut er frá 0.29-0.38 og er því ekki um mikið frávik að ræða.

2. Byggingarmagn nýbyggingar er minna en núverandi hús og bílskúr og því stangast það ekki á við rammaákvæði 2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026