



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Hlíðarvegur 15

Fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

DBV/DAGS.13.03.2025
ONE:25011401

Lögð er fram fyrirspurn Trípólí ehf. f.h. lóðarhafa dags. 16. Janúar 2025 um breytt skipulag á lóðinni við Hlíðarveg 15. Í breytingunni felst að núverandi hús á lóðinni, einbýlishús frá árinu 1945, 114,4 m² verði rífið. Á lóðinni verði reist fjölbýlishús með fjórum íbúðum á tveimur hæðum, samtals upb 340fm. Athugið að framkvæmdaraðili hefur ekki gengið frá kaupum á lóðinni.

Áður hefur verið sótt um breytingar á skipulagi á lóðinni sem var hafnað í skipulagsráði. Umfjöllun um fyrri tillögur eru í kaflanum um feril máls neðar í skjalinu. Í þessari fyrirspurn hefur húsið verið minnkað umtalsvert frá fyrri tillögu bæði með því að fjarlægja kjallara og minnka umfang ofanjarðar.

Ferill máls árið 2025

Afgreiðslu málsins var frestað á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. febrúar vegna of mikils byggingarmagns eða 474 fm og of hás nýtingarhlutfalls og haft var samband við hönnuð til að óska eftir tillögu um minna byggingarmagn.

Ný útfærsla lögð til þann 10. mars

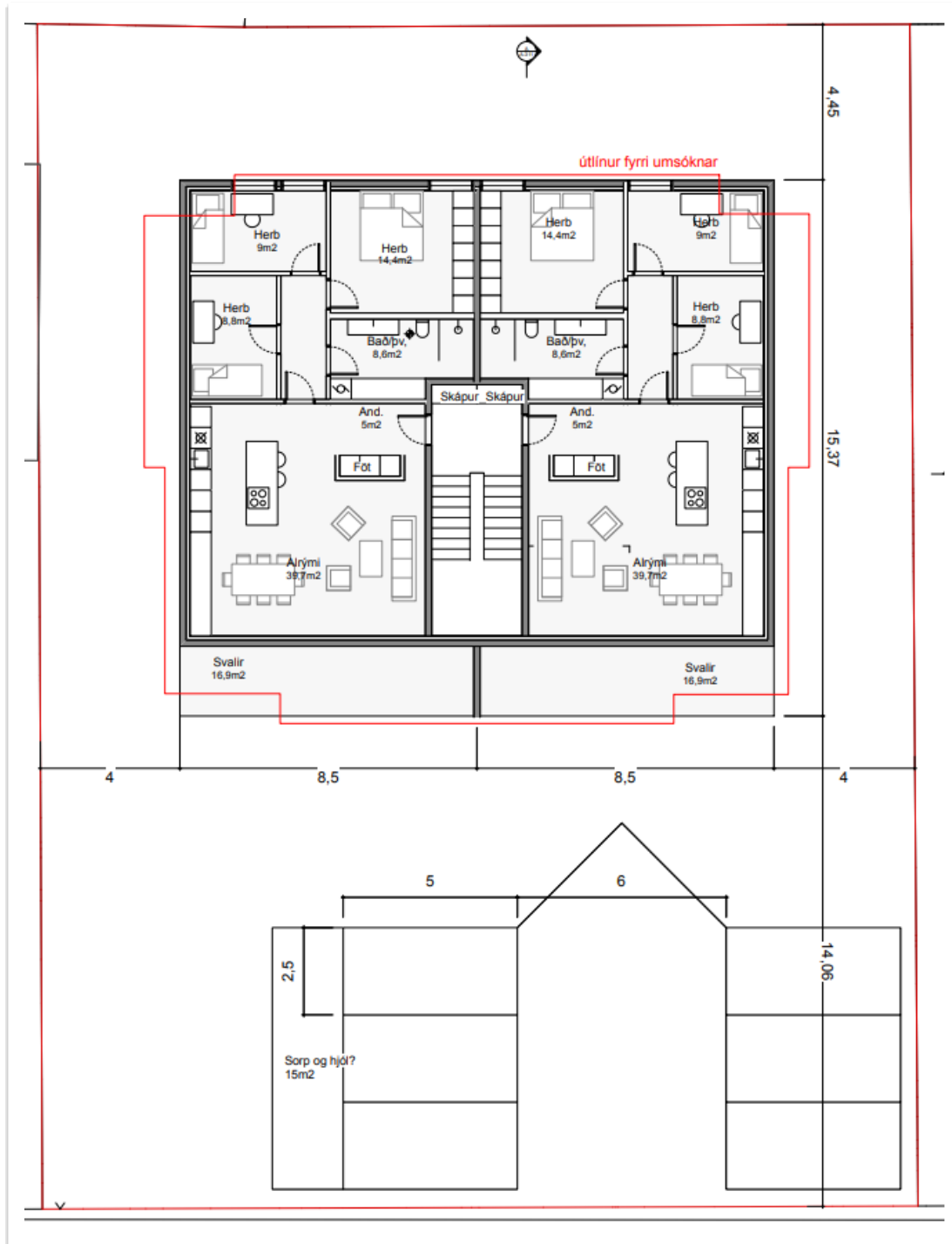
Ekki er búið að teikna þær en íbúðirnar yrðu fjórar og u.þ.b. 80m² hver. Samtals yrði fermetrafjöldi 340m². Væntanlegur framkvæmdaraðili Þorsteinn Björgvinsson eigandi fagsmíði ehf. leggur ekki í meiri kostnað við hönnun ef málið fer ekki í gegn.

Nýtingarhlutfall yrði 0,4, og hönnun hússins álíka og uppdrættir sem fylga með, nema 134 m² minni.

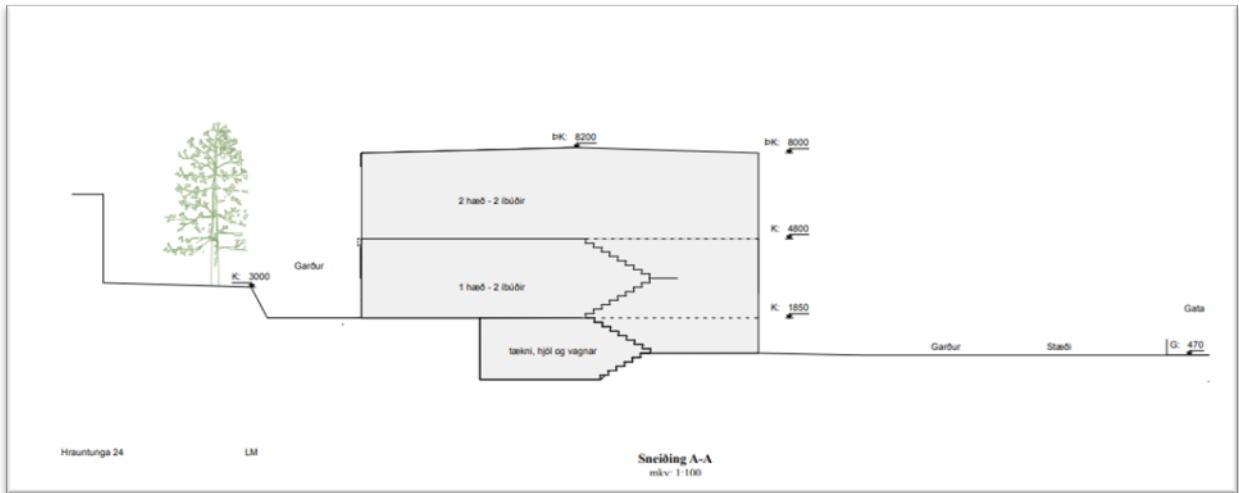


Mynd 1 Götumynd af ja.is

Á götumynd sést að gangbraut er við suðurenda lóðar. Það væri líklega hægt að staðsetja nýja innkeyrslu austan við hana, en dæmi er um slíkt fyrirkomulag í götunni.



Mynd 2 4x80 fm íbúðir. Samtals u.þ.b. 340 fm með geymslum. **Endanleg tillaga yrði minni um sig en þessi.**



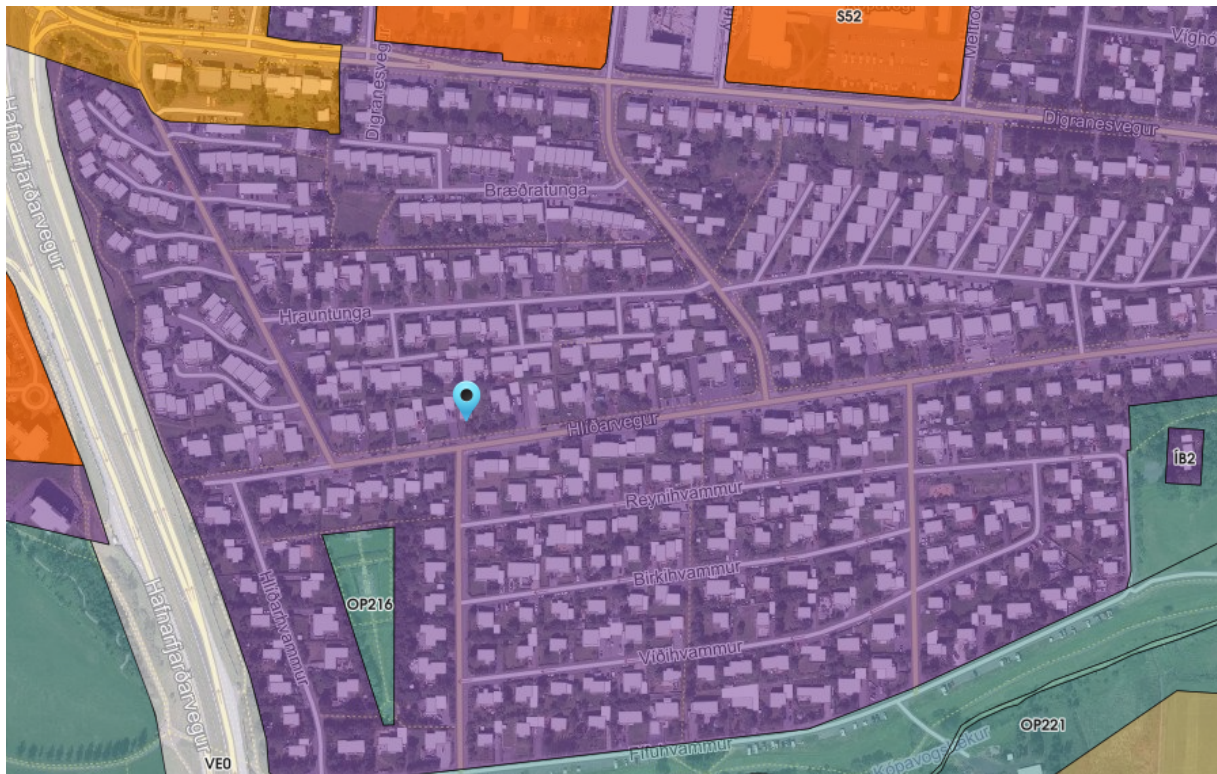
Mynd 3 Sneiðing 1:100 Þakkóti er 8,2



Mynd 4 Afstöðumynd 1:500 Hér sést að byggingin yrði innan byggingarlínu aðliggjandi húsa.

1) Skipulagsleg staða

Ekkert deiliskipulag er á svæðinu. Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.



BÍLASTÆÐAVIÐMIÐ

Hlíðarvegur er á svæði III í aðalskipulagi Kópavogs í kafla sem fjalla um bílastæðaviðmið. Samkvæmt því eru 6 stæði leyfð í fjölbýli. Að auki er heimild fyrir 0,8 stæði fyrir gesti.

		Bílastæði					
		Svæði I		Svæði II - Kársnes		Svæði III	
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Digranes	Hámark
		Íbúðarhúsnæði (stæði/íbúð)					
Fjölbýli/sérbýli	1 – 2 herbergi	0,75	1	1	1,25	1,5	
	3+ herbergi	1	1	1,25	1,5	1,5 fjölbýli 2 sérbýli	
	* Íbúðir í fjölbýli án bílast. skv. deilsk.	0	0	0	0	0	
	Gestir (stæði pr. íbúð)	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	

Ekki er að sjá á götummynd að nokkurt bílastæði sé á lóðinni. Leifar af innkeyrslu virðast vera austast á lóðinni við lóðamörk, en hún er hulin gróðri.

RÝNT ÚT FRÁ VERKFÆRAKISTU FYRIR ÞRÓUN BYGGÐAR Í KÓPAVOGI

- Bílastæði á lóð - Forðast ætti að fjölga bílastæðum á eldri lóðum til að takmarka áhrif þeirra á götummynd og ásynd frá götu. Forðast ætti að taka hluta framgarðs undir bílastæði. Innkeyrsla á lóðarmörkum ætti að vera í takt við aðliggjandi lóðir. Ekki ber að fækka bílastæðum í götunni þegar útbúin eru bílastæði á lóð.
- Dvalarsvæði á lóð Mælt er með að dvalarsvæði á lóð henti til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og séu vel staðsett með tilliti til sólar, skjóls, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.
- Stefna ætti að því að koma fyrir rafmagnshleðslustöð við endurgerð bílastæða.
- Mælt er með því að bílastæði hafi gegndræpt yfirborð s.s. hellulögn eða grasstein, sem gras getur vaxið upp úr. Slíkur frágangur styður við blágrænar ofanvatnslausnir.
- Leitast ætti við að fegra bílastæði með gróðri og/eða gróðurkerjum.

Nýtingarhlutfall

Í minnisblaði frá 2022 var reiknað út nýtingarhlutfall grenndarinnar sem er að meðaltali 0,35.



Heimilisföng	Lóð m²	ofanjarðar a og b rými m²	Kjallari	Bílskúr m²	Samtals m²	Samtals m²	tegund húsnæðis	fjöldi fasta númera	nýtingarhlutfall með kaldri bilgæymalu	Nýtingarhlutfall
Hlíðarvegur 7	960	176,6	0	34,3	210,9	451,6	parhús	2		0,47
Hlíðarvegur 7a		207,4	0	33,3	240,7					
Hlíðarvegur 9	688	104,6	34,1	0	138,7	-	einbýli	1		0,20
Hlíðarvegur 10	985	142,6	42	36	220,6	-	einbýli	1		0,22
Hlíðarvegur 11	784	297,6	0	53,6	351,2	-	fjölbýli	3		0,45
Hlíðarvegur 12	894	72,5	64,6	67,7	204,8	-	einbýli	1		0,23
Hlíðarvegur 13	808	234	0	60,4	294,4	-	fjölbýli	2		0,36
Hlíðarvegur 14	981	236,1	0	58,1	294,2	-	einbýli	1		0,30
Hlíðarvegur 15 f.b	850	114,4	0	0	114,4	-	einbýli	1		0,13
Hlíðarvegur 16	711	276,5	0	63	339,5	-	fjölbýli	3		0,48
Hlíðarvegur 17	850	258,9	0	54,4	313,3	-	fjölbýli	2		0,37
Hlíðarvegur 18	662	385,7	0	63,8	449,5	-	fjölbýli	3		0,68
Hlíðarvegur 19	935	127,8	46,8	26,3	200,9	-	einbýli	1		0,21
Hlíðarvegur 20	672	332,9	0	69,1	402	-	fjölbýli	3		0,60
Hlíðarvegur 21	873	270	0	57,1	327,1	-	fjölbýli	2		0,37
Hrauntunga 8	653	137,7	0	36	173,7	-	einbýli	1		0,27
Hrauntunga 10	624	163,6	0	28,9	192,5	-	einbýli	1		0,31
Hrauntunga 12	606	180,2	0	30,2	210,4	-	einbýli	1		0,35
Hrauntunga 14	660	105,4	0	33,8	139,2	-	einbýli	1		0,21
Hrauntunga 24	634	159,5	0	31,5	191	-	einbýli	1		0,30
Hrauntunga 26	574	156	0	46,2	202,2	-	einbýli	1		0,35
Hrauntunga 28	549	171,5	0	33,6	205,1	-	einbýli	1		0,37
Hrauntunga 30	603	137,9	0	32,6	170,5	-	einbýli	1		0,28
										7,39
										0,35

Í aðalskipulaginu kemur fram varðandi þéttleika íbúðarsvæða í þegar byggðum hverfum að nýtingarhlutfall einstakra lóða skal að jafnaði ekki verða hærra en meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða þegar kemur að nýbyggingum. Samkvæmt minnisblaði skipulagsdeildar, dags. 25. febrúar 2022, er hæsta nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum á Hlíðarvegi 18 (0,68), Hlíðarvegi 16 (0,65) og Hlíðarvegi 20 (0,60). Lóðin Hlíðarvegur 18 er 662 fermetrar að stærð

og á lóðinni stendur fjölbýli með þremur íbúðum, samtals 449,5 fm að stærð, byggt árið 1965. Lægsta nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum er á Hlíðarvegi 9 (0,20), Hlíðarvegi 19 (0,21) og Hrauntungu 14 (0,21). Skv. áðurnefndu minnisblaði skipulagsdeildar er meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða 0,35. Byggir meðaltalið á 22 lóðum við Hlíðarveg og Hrauntungu.

Til samanburðar var tekinn saman íbúðafjöldi í hverju húsi í grenndinni. Íbúðafjöldi er merktur með rauðum stöfum. Húsin eru af öllum gerðum, frá einni íbúð á lóð og upp í fimm.



AÐRAR FRAMKVÆMDIR AUSTAR Í GÖTUNNI

Utan svæðisins sem útreikningur nýtingarhlutfalls var gerður, eru dæmi um að heimilt hafi verið að rífa gömul hús og byggja fjölbýli.

Á Hlíðarvegi 43 og 45 voru byggð **tvö þrúbýli** á tveimur hæðum, bæði með nýtingarhlutfall **0,45**. Það var samþykkt árið 2019. Bæði húsin eru 354,7fm að stærð. Átta bílastæði eru við hvert húsið.



Mynd 5 Hlíðarvegur 43 og 45

Á Hlíðarvegi 57 var byggt **fjórþýli** á tveimur hæðum. Heildar fermetrar eru 476fm og nýtingarhlutfallið er 0,43. Samþykkt 2015. 8 stæði eru við húsið.



Mynd 6 Hlíðarvegur 57

2) Ferill máls

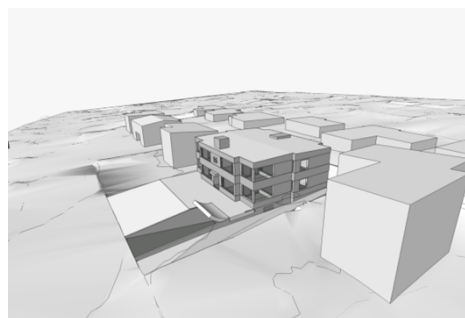
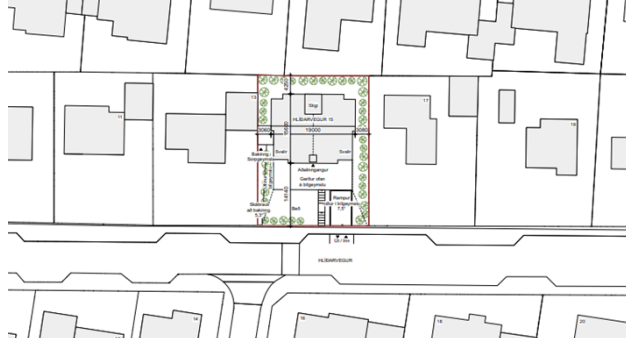
Áður hafa verið lagðar fram tvær fyrirspurnir og tvær byggingarleyfisumsóknir. Eftirfarandi texti er úr minnisblaði um feril máls frá 20. mars 2023.

Byggingarleyfisumsókn október 2022

Skipulagsráð - 128 (3.10.2022)

Lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 19. ágúst 2022 þar sem umsókn Andra Gunnars Lyngberg Andréssonar arkitekts f.h. lóðarhafa um byggingarleyfi fyrir breytingum á lóðinni nr. 15 við Hlíðarveg er vísað til skipulagsráðs með tilvísun í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í breytingunni felst að núverandi íbúðarhús á lóðinni verði fjarlægt og fjölbýlishús með kjallara reist í þess stað. Fyrirhuguð nýbygging verði á á tveimur hæðum ásamt niðurgreifinni bílageymslu í kjallara. Ráðgert er að íbúðirnar verði fjögurra herbergja og um 110 m² að stærð með yfirbyggðum svölum ásamt geymslu í kjallara. Heildarstærð fyrirhugaðrar viðbyggingar er áætluð 560,9 m² að flatarmáli, þar af 115,9 í niðurgreifinni bílageymslu. Nýtingarhlutfall á lóðinni hækkar úr 0,13 í **0,66** við breytinguna. Uppdrættir í mkv. 1:500 og 1:100 dags. 1. júlí 2002 ásamt greinargerð og ásýndarmyndum. Jafnframt lagt fram minnisblað skipulagdeildar dags. 29. september 2022.

Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

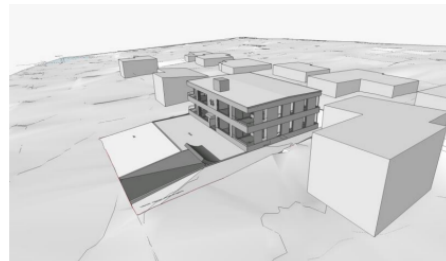


Byggingarleyfisumsókn febrúar 2022

Skipulagsráð - 115 (28.2.2022)

Lagt fram erindi Tripólí arkitekta fh. lóðarhafa þar sem sótt er um að byggja fjölbýlishús á lóðinni í stað einbýlishúss. Í breytingunni felst að núverandi hús á lóðinni, einbýlishús frá árinu 1945, 114,4 m² að flatarmáli verði rífið. Á lóðinni verði reist 459,1 m² (byggingarmagn ofanjarðar og geymsla í kjallara) fjölbýlishús með fjórum íbúðum á tveimur hæðum og kaldri bílgeymslu í kjallara fyrir átta bíla. Lóðin er 850 m², nýtingarhlutfallið 0,13 og eftir breytingar verður það 0,94 með bílgeymslu. Greinargerð og uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 6. desember 2021.

Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.



Fyrirspurn júlí 2021

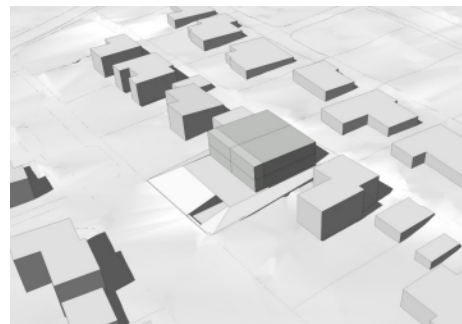
Skipulagsráð - 102 (5.7.2021)

Lögð fram fyrirspurn Tripólí arkitekta fh. lóðarhafa dags. 29. júní 2021 um breytt skipulag á lóðinni við Hlíðarveg 15. Í breytingunni felst að núverandi hús á lóðinni, einbýlishús frá árinu 1945, 114,4 m² að flatarmáli verði rífið. Á lóðinni verði reist fjölbýlishús með fjórum íbúðum á tveimur hæðum og köldu bílskýli í kjallara. Greinargerð og uppdrættir án mkv./A3 dags. 29. júní 2021.

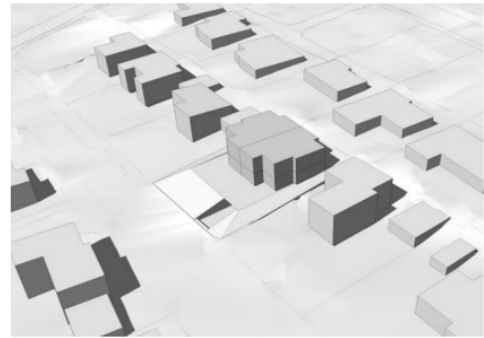
Skipulagsráð lítur jákvætt á að framlögð fyrirspurn (tillaga tvö) verði unnin áfram í samræmi 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og rammaákvæði í 7. kafla tillögu að nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Hlíðarvegur 15. Fyrirspurn. Drög 1

Hlíðarvegur 15. Fyrirspurn. Drög 2



Drög 1



Drög 2

Fyrirspurn apríl 2021

Skipulagsráð - 96 (19.4.2021)

Lögð fram fyrirspurn Andra Gunnars Lyngberg arkitekts, dags. 13. apríl 2021 fh. lóðarhafa Hlíðarvegur 15. Í fyrirspurninni er óskað eftir viðbrögðum skipulagsráðs á áformum um að rífa núverandi hús og reisa í þess stað fjórbýli. Á lóðinni stendur 114,4 m² einbýlishús byggt árið 1945 úr holsteini. Í fyrirspurninni er óskað eftir að reisa 445 m² fjórbýli ásamt 190 m² bílskýli neðanjarðar. Til að minnka neikvæð umhverfisáhrif bílastæðaplansins er gert ráð fyrir að sameiginlegur garður hússins sé að hluta til ofan á köldu bílskýlinu. Fyrirhugað fyrirkomulag íbúðanna er þannig að í kjallara verður 100 m² íbúð, á aðalhæð verða tvær 100 m² íbúðir ásamt yfirbyggðum svölum og á efstu hæð 205 m² íbúð með yfirbyggðum svölum. Gert er ráð fyrir 7 bílastæðum í bílskýli undir húsinu, þar af 2 stæði í aflokuðu skýli sem fylgir stærstu íbúðinni. Nýtingarhlutfall eykst úr 0,13 í 0,52, ef bílskýli neðanjarðar er talið 0,71. Meðfylgjandi er afstöðumynd, rúmmyndir og helstu tölur ásamt fyrirspurn dags. 13. apríl 2021.

Skipulagsráð lítur neikvætt á framlagða fyrirspurn.



3) Niðurstaða umsagnar

Með vísan til þess að framkvæmdir af þessu tagi hafa verið leyfðar austar í götunni á undanförunum árum, lítur skipulagsfulltrúi jákvætt á að tillagan verði unnin áfram með því skilyrði að fermetrafjöldi verði ekki meiri en 340 m² og nýtingarhlutfallið verði að hámarki 0,4. Aðaluppdrættir verði grenndarkynntir ef þeir verða lagðir inn til byggingarfulltrúa. Ekki er hægt að fallast á óbreytta uppdrætti sem fylgja þessari tillögu.

Minnt er á leiðbeiningar verkfærakistu Kópavogs sem fjallar um bílastæði og græna götumynd. Lögð er áhersla á að þeim verði fylgt.

F.h. skipulagsfulltrúa
Díana Berglind Valbergsdóttir
verkefnisstjóri

