



Birkihvammur 5

Fyrirspurn

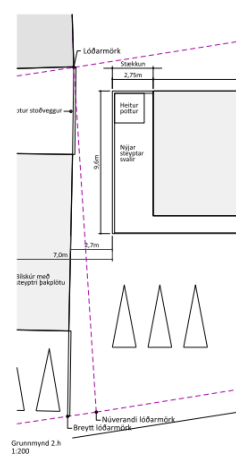
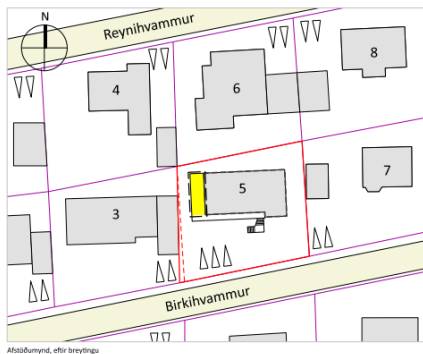
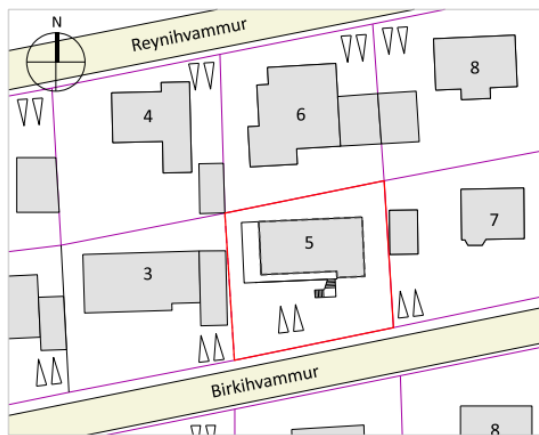
Dags. 30.4.2024

Minnisblað – efni

Lóðin að Birkihvammi 5 er 585m² á henni stendur 286m² einbýlishús.

Jóhann Harðarson byggingafræðingur hjá VA arkitektum sendir inn fyrirspurn f.h. lóðarhafa Birkihvamms 5. Spurst er fyrir um stækkun 1. hæðar út undir fyrirhugaðar svalir til vesturs, þ.e. 23,1m² viðbygging við núverandi bílskúr og verður innréttuð ný 55m² íbúð með aðalinngangi frá vesturgafli hússins. Bílskúr minnkar og færirst innanhúss til austurs. Bílastæðum myndi fjölga úr tveimur í þrjú. Einnig er lagt til lóðabreyting á lóðum Birkihvamms 3 og 5, en fyrirkomulag lóðanna er ekki í samræmi við gildandi lóðarblað en Birkihvammur 5 nýtir sér part af lóð nr. 3.

Hér má sjá innsendar teikningar og greinagerð.





Birkihvammur 5

Fasteignanúmer: F2058967

Í nýrri fyrirspurn er um að ræða stækkun 1. hæðar út undir fyrirhugaðar svalir til vestur.
Viðbygging verður sameinuð nú þegar byggðum bílskúr og innréttað ný 55m² íbúð með aðgengi frá vesturgafli hússins.
Aðkoma verður við vesturgafi.
Bílskúr verður færður innanhúss til austurs.
Bílastæðum á lóð verður fjölgað til samræmis úr tveimur í þrjú.

Fyrir liggur samþykki nágranna sem heimilar stækkun svala til vestur.

Stærð fyrir breytingu:

Lóðastærð: 585m²

Hús brúttó: 286m²

Nýtingarhlutfall: 0,49

Stærð eftir breytingu

Lóðastærð: 585m²

Hús brúttó: 309m²

Nýtingarhlutfall: 0,53

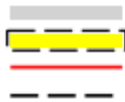
Fjarlægð að aðliggjandi byggingu er um 2,7m eftir breytingar.
Aðliggjandi bygging er bílskúr við Birkihvamm3 sem er steyptur með steyptri þakplötu.
Lóðarmörk samkvæmt mæliblaði eru ekki í samræmi við fyrirkomulag lóðanna og lagt er til að breyta legu lóðarmarka í samræmi við núverandi afmörkun lóða.

Núverandi hús

Stækkun byggingarreitar

Lóðarmörk

Byggingareitur



Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðarinnar er nú 0,49 en með viðbyggingunni myndi það hækka upp í 0,53. Núverandi nýtingarhlutfall er komið vel yfir viðmið nýtingarhlutfall lóða í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir einbýlishúsalóð; 0,20-0,35. En hið sama má segja um nýtingarhlutfall grenndarinnar, Birkihvamms 1-10. Sjá töflu hér að neðan.

Staðföng	Íbúð m ²	Lóð m ²	Nýtingarhlutfall (nhl.)	Meðaltal nhl.
Birkihvammur 1	180,8	656	0,275609756	0,28
Birkihvammur 2	168,3	627	0,268421053	0,27
Birkihvammur 3	293,3	628	0,467038217	0,47
Birkihvammur 4	157,8	663	0,23800905	0,24
Birkihvammur 5	286	585	0,488888889	0,49
Birkihvammur 5 e.br.	309	585	0,528205128	0,53
Birkihvammur 6	152,5	693	0,22005772	0,22
Birkihvammur 7	189,6	614	0,308794788	0,31
Birkihvammur 8	166,8	685	0,24350365	0,24
Birkihvammur 9	325,1	594	0,547306397	0,55
Birkihvammur 10	172	675	0,254814815	0,25
Meðaltal grenndar fyrir breytingu			0,331244433	0,33
Meðaltal grenndar eftir breytingu			0,335176057	0,34



Innan grenndarinnar eru tvö hús með svipað nýtingarhlutfall og Birkihvammur 5 en það eru Birkihvammur 3 og Birkihvammur 9. Birkihvammur 3 er tvíbýli og 9 er þríbýli. Líkt og er greint hér að framan er Birkihvammur 5 einbýli. Nýtingarhlutfall lóðarinnar Birkihvamms 5 er nú þegar hátt yfir meðaltalsnýtingarhlutfalli grenndarinnar og mun fara enn meira yfir meðaltalið með fyrirhugaðri stækkun.

Aukaíbúð eða séríbúð

Í innsendri greinargerð segir að innréttuð verði í 55m² íbúð í viðbyggingunni og hluta bílskúrs. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru tvö hugtök yfir íbúðir. Annars vegar „aukaíbúð“ og „séríbúð“. Í leiðbeiningaritinu *Verkfæra*kistu fyrir þróun byggðar í Kópavogi frá 2022 er **aukaíbúð** útskýrt svo:

Ný íbúð, alla jafna ekki stærri en 50m², í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Alla jafna er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni né nýjum bílastæðum. Skilgreina þarf nánar viðmið varðandi aukaíbúðir í hverfisáætlun hvers hverfis fyrir sig. Almennt er tekið jákvætt í að heimila aukaíbúðir svo lengi sem þær uppfylla skilyrði sem gerð eru til nýrra íbúða.

Svo er það **séríbúð** sem er:

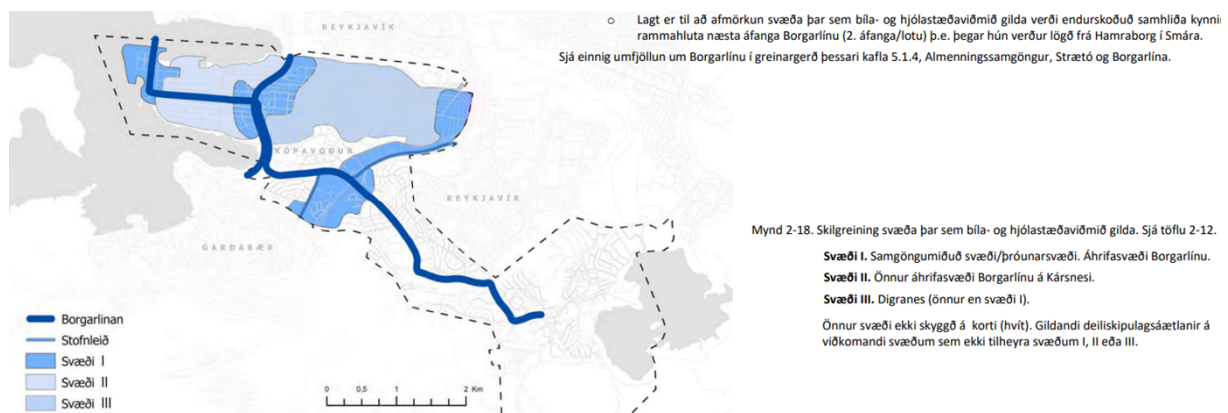
Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. Séríbúð getur kallað á breytingu á deiliskipulagi ef ekki er heimild fyrir henni í gildandi skipulagi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lagt áhersla á að þétting byggðar fyrir íbúðir sé á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem er lögð áhersla á blandaða landnotkun og verður horft til að þétting byggðar sé í anda stefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis. M.ö.o. markmiðið er að þétting byggðar skuli eiga sér staða á völdum svæðum.

Innsend fyrirspurn tilgreinir ekki hvort sé um að ræða séríbúð eða aukaíbúð, en svar frá hönnuði við tölvupósti skipulagsdeildar um þetta atriði barst 30. apríl þar sem hann fullyrti að íbúðin yrði hugsuð sem aukaíbúð en ekki sem séríbúð á eigin fasteignanúmeri.

Bílastæði

Aðalskipulagið tilgreinir bíla- og hjólastæðaviðmið og skiptir Kópavogi í þrjú svæði. Þróunarsvæði Borgarlínu, Kársnes og svo Digranes. Birkihvammur 5 fellur undir svæði III. Sjá mynd hér að neðan.



Tafla bíla- og hjólastæðaviðmiða fyrir íbúðir er svo hér að neðan.



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

Samkvæmt gildandi lóðablaði eru tvö bílastæði við Birkihvamm 5 og er það hámark fjölda bílastæða við íbúðir með 3+ herbergjum á svæði III. Að auka bílastæði vegna 55m² íbúðarinnar sem bætist við og vera með þrjú bílastæði á lóðinni væri ekki í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Samræmi við gátlista Verkfærakistu

Í *Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi* frá 2022 er fjallað um fjölgun íbúða í kafla 4.1. Þar segir:

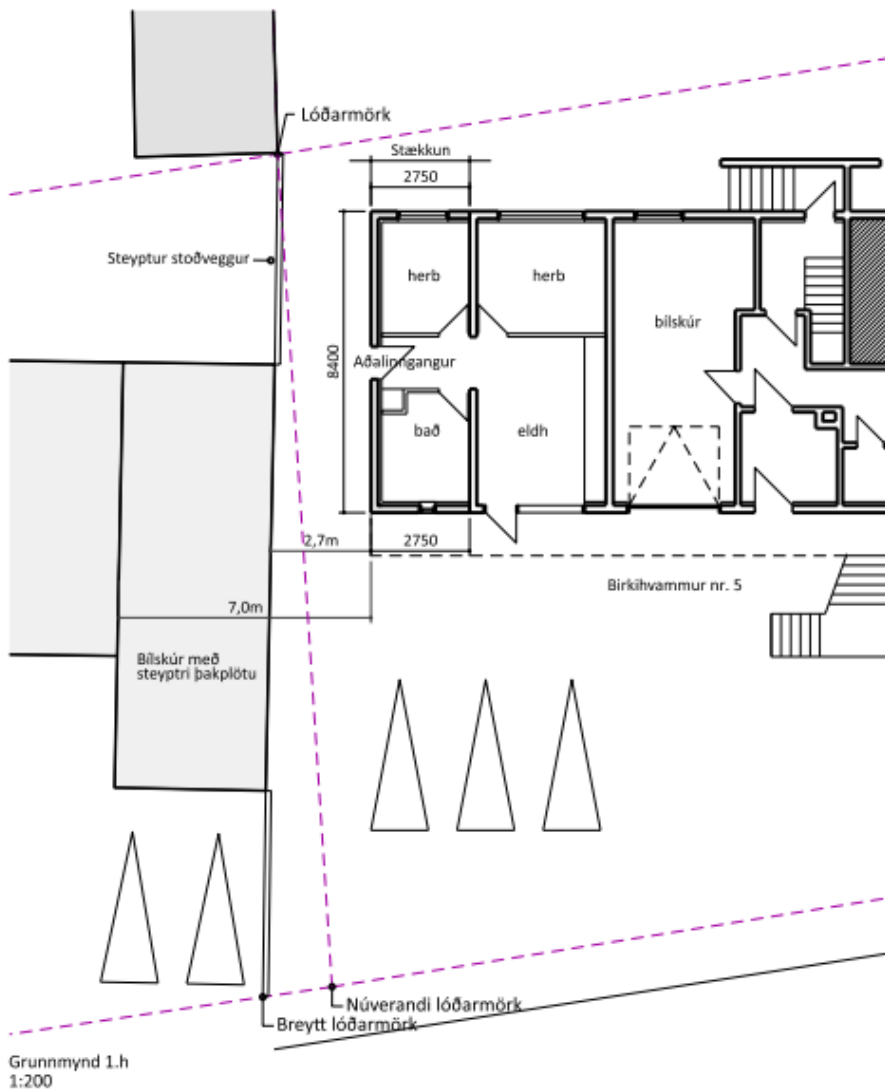
Ákvarðanir um hvort að heimilaðar verði nýjar íbúðir fara eftir eftirfarandi atriðum

- Núverandi íbúða- og íbúðapétteleika á lóðinni og aðliggjandi svæði skv. viðmiðum í aðalskipulagi. Ef ný íbúð kallar á aukið byggingarmagn, þá er einnig tekið mið af hlutföllum bygginga skv. rammaákvæðum í aðalskipulagi.
- Samræmi við aðliggjandi byggð og hversu mikil áhrif breytingin hefur á nærumhverfið.
- Hversu vel markmið um gæði byggðar og dvalarsvæði á lóð eru útfærð.
- Fjöldi bílastæða og áhrifum bílastæða á götumynd.

Verið er að auka byggingarmagn og er nýtingarhlutfall lóðarinnar komið talsvert fram yfir nærliggjandi hús. Þó eru, þá sérstaklega sunnanmegin í Birkihvamm, tvíbýli og er fjölbreytni í íbúðafjölda húsanna á svæðinu. Gæði byggðarinnar breytast ekki til hins betra þar sem óskað er eftir aukabílastæði sem yrði staðsett á núverandi dvalarsvæði sem hefur gegndræpt yfirborð og nýtur sólar. Það þýðir einnig að gróður minnkar á lóðinni og innkeyrsla stækkar. En *Verkfærakista* segir í kafla 4.6 að „forðast ætti að fjölga bílastæðum á eldri lóðum til að takmarka áhrif þeirra á götumynd og ásýnd frá götu.“ Einnig að 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.“ En innkeyrslur í grenndinni og einnig í Birkihvamm 5 eru að jafnaði 6 metra breiðar eða minni (Birkihvammur 9 undanskilin og Birkihvammur 3 með tvær innkeyrslur).

Lóðamörk

Í fyrirspurninni er einnig óskað eftir að breyta lóðamörkum Birkihvamms 3 og 5. Lóðamörkin eru ekki í samræmi við fyrirkomulag lóðanna og lagt er til að breyta legu lóðamarka í samræmi við núverandi nýtingu lóðanna. En dvalarsvæði Birkihvamms 5 fer yfir lóðamörkin og inn á lóð Birkihvamms 3. Ef skriflegt samþykki beggja lóðarhafa liggur fyrir breyttum lóðarmörkum á þann veg sem innsend fyrirspurn sýnir þá er hægt að senda inn umsókn um lóðabreytingu til framkvæmdadeildar Kópavogsbæjar.





Niðurlag

Fyrirspurn þessi spyrst fyrir um 23,1m² viðbyggingu út undir fyrirhugaðar svalir en í henni verður innréttuð íbúð sem er hugsuð sem aukaíbúð. Gert er ráð fyrir að bílastæði munu fjölga úr tveimur í þrjú. Svo er lagt til breytingu á lóðamörkum í samræmi við núverandi fyrirkomulag lóðanna.

Lóðarhafa sendu með fyrirspurninni samþykki aðliggjandi lóðarhafa fyrir stækkun svara frá 2022 en lóðarhafa hefur verið tilkynnt að samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf að vera innan við árs gamalt til að vera tekið gilt.

Innréttaða íbúðin er hugsuð sem aukaíbúð og fær því ekki eigið fasteignanúmer. Í Aðalskipulagi Kópavogs er tilgreint að þétting byggðar skuli helst fara fram á tilgreindum þróunarsvæðum og verði þéttingin í anda stefnu um sjálfbært samgöngumiðað skipulag. Með því að fjölga bílastæði dregur úr gæði byggðarinnar en bílastæðið yrði staðsett á dvalarsvæði sem nýtur sólar og myndi garðurinn og grænt yfirborð minnka til muna á lóð sem er nú þegar með hátt nýtingarhlutfall.

Vegna þessa atriða lítur skipulagsdeild neikvætt á að fjölga bílastæðum á lóðinni en skynsamlegt sé að vinna fyrirspurn um viðbyggingu áfram í samstarfi við lóðarhafa.