



Hlíðarvegur 51

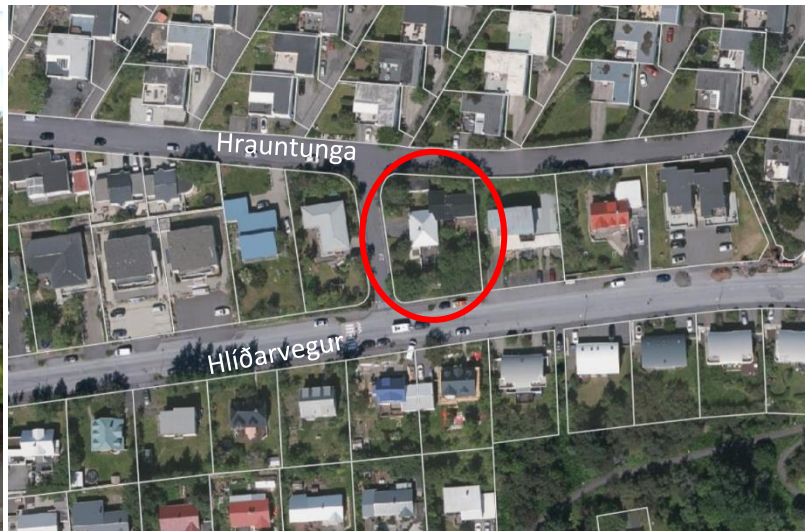
Fyrirspurn um uppbyggingu á fjölbýlishúsi

Dags. 31.5.2023

Minnisblað – Umfjöllun um fyrirspurn

Í fyrirspurn dags. 9.maí 2023 frá Jóhanni Gunnari Gunnarssyni og Erlendi Arnari Gunnarssyni fyrir hönd eigenda Hlíðarvegi 51 er óskað eftir því að húsnæði sem nú stendur á lóðinni verði rifið og byggt verður fjölbýlishús á lóðinni. Á lóðinni eru skráðar tvær fasteignir annarsvegar íbúð 189 m² og hinsvegar minni íbúð 92 m². Með fyrirspurninni fylgja tvær tillögur með mismunandi hæð á fjölbýlishúsbyggingu.

„Tillögurnar eru í grunninn eins, þ.e. um samskonar fjölbýlishús er að ræða í báðum tilvikum. Tillögurnar leggja grunn að fjölbýlishúsi sem rís ekki of hátt í umhverfinu með tilheyrandi skuggamundun þar sem frekar er byggt á breiddina en hæðina. Fjölbýlishús sem frekar er á breiddina en hæðina er eðlislíkara öðrum byggingum í nærumhverfi lóðarinnar og betur til þess fallið að ríma við þá fallegu götummynd sem þegar er til staðar í hverfinu.“



Í Tillögu 2 er lagt til að einni hæð verði bætt við bygginguna umfram það sem lagt er til í tillögu 1. Tillaga 2 mun þannig hækka hæðarkvóta byggingarinnar á Hlíðarvegi 51 um eina hæð.

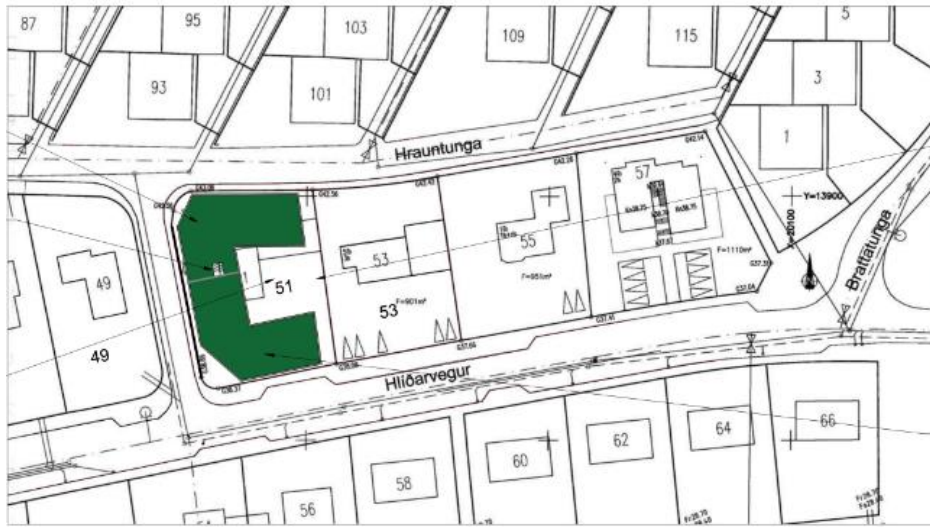
Í fyrirspurninni er ekki gefið upp fjöldi íbúða sem er áætlaður í fjölbýlishúsinu heldur eru settar fram hugmyndir um minni íbúðareiningar með sameiginlegu eldhúsi.

„Lagt er upp með að í fjölbýlishúsinu verði gert ráð fyrir fjölbreyttum búsetuformum, m.a. litlum íbúðum með sameiginlegu eldhúsi, sem rímar vel við markmið aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta. Með byggingu fjölbýlishúss sem gerir ráð fyrir fjölbreyttum búsetuformum á lóðinni verður til tækifæri fyrir

efnaminni einstaklinga og fjölskyldur til að flytjast í hverfið sem ekki hefðu haft tök á að fjárfesta í einbýlis- eða raðhúsi.

Áhersla er lögð ávistvæna hönnun og efnisnotkun. Þá er lagt til að bílastæði verði nokkuð færri en gengur og gerist en í boði verði sameiginleg bílastæði sem hugsuð eru fyrir deilibíl/a í sameign eða sameiginlegum rekstri íbúa. Þá gera tillögurnar ráð fyrir að sorp verði losað í djúpgáma á lóð hússins en slíkt meðhöndlun úrgangs getur stuðlað að aukinni endurvinnslu í stað urðunar.“ (sjá nánar meðfylgjandi greinargerð)

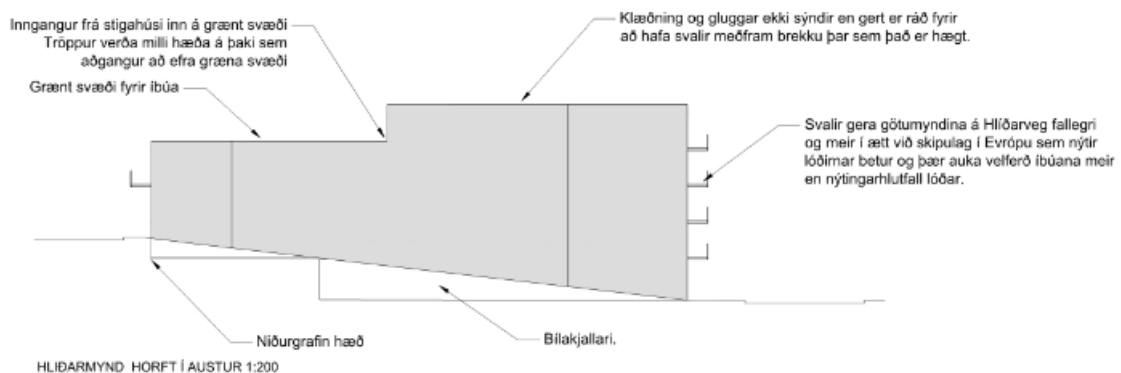
Í tillögunum er gert ráð fyrir bílakjallara neðanjarðar.



AFSTÖÐUMYND 1:500

[illegible]

FERMETRAR HÆDA 1:500



HLIÐARMYND HORFT Í AUSTUR 1:200



Rýni út frá aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040

Lóðin á Hlíðarvegi 51 liggur innan landnotkunarflokks íB-2 á uppdrætti aðalskipulags Kópavogs, sem er lýst sem fastmótaðri íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum.

Í kafla 2 í um byggð kemur fram að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags sem sett eru fram í rammahluta aðalskipulags (7.kafla).

Einnig kemur fram að götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.

Samanburður á nýtingahlutfalli á aðliggjandi lóðum

Núverandi húsnæði á lóð Hlíðarvegi 51 er skráð 1113 m² sem gefur nýtingarhlutfall er 0,25. Í tillögum 1 og 2 eykst byggingarmagn talsvert sem gefur nýtingarhlutfall á lóðinni eykst upp í annarsvegar 2,15 og hinsvegar 2,78. Nýtingarhlutfall er reiknað af brúttóflatarmáli byggingar þ.e A og B rými.

Staðfang	Lóð skv mæliblaði m ²	Stærð m ²	Nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Hlíðarvegur 43	778	354,7	0,46	3
Hlíðarvegur 45	776	354,7	0,46	3
Hrauntunga 66	1027	269,5	0,26	1
Hlíðarvegur 49	937	159,1	0,17	1
Hlíðarvegur 51	1113	281	0,25	2
Tillaga 1	1113	2392	2,15	?
Tillaga 2	1113	3092	2,78	?
Hlíðarvegur 53	901	433,2	0,48	5
Hlíðarvegur 55	951	196,9	0,21	1
Hlíðarvegur 57	1110	475,9	0,43	4
Meðaltal			0,34	





Rýni útfrá rammaákvæðum aðalskipulags Kópavogs.

Rammaákvæði aðalskipulags gilda á ódeiliskipulögðum svæðum. Þau taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni.

Rammaákvæði 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

Í tillögum 1 og 2 hækkar nýtingarhlutfallið á lóðinni í 2,15 og 2,78 sem er á miklu hærra en á aðliggjandi lóðum

Rammaákvæði 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.

Tillaga 2 felur í sér hæð byggingar sem ekki er innan hæða sem dregin er á milli aðliggjandi húsa. Á Hlíðarvegi er hæð húsa gegnum gangandi 2 -3 hæðir.

Rammaákvæði 1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Byggingarreitur í tillögu 1 og 2 er ekki innan línu sem dregin er að jafnaði milli húsa sitthvoru megin við.

Rammaákvæði 3. 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.

Tillaga 1 og 2 hefur í för með sér að götumynd mun breytast og erfitt er að viðhalda grænu yfirbragði frá götu í forgarði. Í fyrirspurninni kemur ekki fram fjöldi bílastæða sem eru hugsuð í bilakjallara.

Niðurlag

Hlíðarvegur er með elstu götum Kópavogs og þar er að finna er fjölbreytta byggð frá á mismunandi tímabilum. Þar er að finna fordæmi þar sem búið er að gefa heimild fyrir niðurrif á eldri húsum og byggingarmagn, nýtingahlutfall og íbúðafjöldi aukin. En þær breytingar rúmast innan rammaákvæða aðalskipulags hvað varðar hlutföll, hæðir og byggingarlínu.

Breytingar sem fyrirspurnin felur í sér á Hlíðarvegi 51 eru þess eðlis að þær rúmast ekki innan stefnu og landnotkun aðalskipulags Kópavogs eins og lýst er hér að ofan.

Nýtt fjölbýlishús á Hlíðarvegi 51 er ekki í takt við markmið aðalskipulags um byggð og rammaákvæði aðalskipulags.