



Breiðahvarf 4

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Dags. 31.3.2023

Minnisblað – Umfjöllun um fyrirspurn

Sigríður Ólafsdóttir spyr fyrir hönd lóðarhafa hvort hægt sé að breyta „safni/geymslu“ í íbúð á sér fasteignarnúmeri. Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að heimild er fyrir einni íbúð á lóðinni. Svipaðri fyrirspurn var hafnað í júlí 2022.



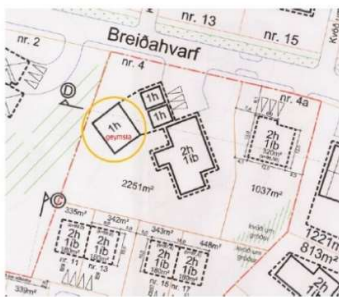
Fyrirspurn sem varðar: Breiðahvarf 4 – heimild fyrir tveimur íbúðum á lóð í stað einnar

Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina Breiðahvarf 4 var samþykkt á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 24. mars 2015. Þar kemur fram að heimild er fyrir einni íbúð á lóðinni, ásamt bílskúrum og geymslu.

Húsið sem kallað er geymsla (sjá gulan hring á teikningu hér fyrir neðan) hefur um nokkuð skeið verið notað sem íbúðarhús. Það er eindregin ósk eiganda Breiðahvarfs 4 að skrá húsið sem íbúðarhús í stað geymslu.

Því er óskað eftir breytingu á deiliskipulagi sem heimilar að geymslan verði skráð sem íbúðarhús og tvær íbúðir heimilaðar á lóðinni.

Ekki er óskað eftir neinum öðrum breytingum á deiliskipulaginu.



Mynd sýnir hluta úr gildandi deiliskipulagi

Fyrir hönd eigenda lóðar nr. 4 við Breiðahvarf.

Sigríður Ólafsdóttir

Sigríður Ólafsdóttir, arkitekt FAÍ.

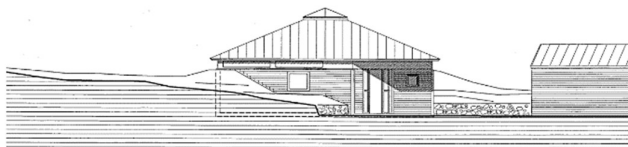


Byggt sem safn fyrir Sigurbjörn Bárðarson árið 1994 (Vatnsendablettur 57). Teiknað af Ingimundi Sveinssyni. Nýtingarhlutfall 2254/328,7=0,14

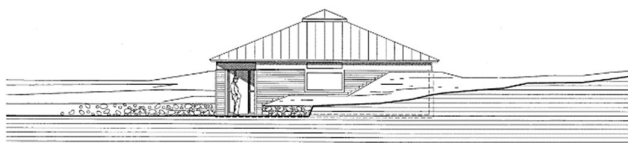
Breiðahvarf 4

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2024
F2066554	01 0101	Einbýlishús	1956	234,0 m ²	134.300.000	39.450.000	94.120.000	
F2066554	010101	Einbýli	1956	180,6 m ²			78.200.000	
F2066554	020101	Geymsla	1956	26,7 m ²			7.520.000	
F2066554	030101	Geymsla	1987	26,7 m ²			8.400.000	
F2066554	04 0101	Safn	1996	94,7 m ²	23.600.000		49.300.000	

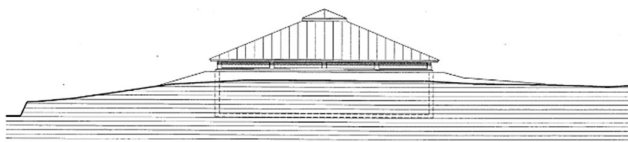
Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116601	Íbúðarhúsalóð	2254,0 m ²	1000-1-14200040



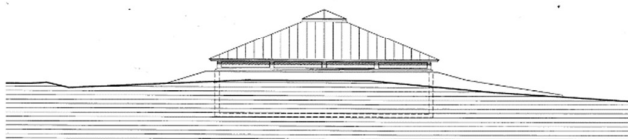
SUD - AUSTURHLID



NORD - AUSTURHLID



NORD - VESTURHLID

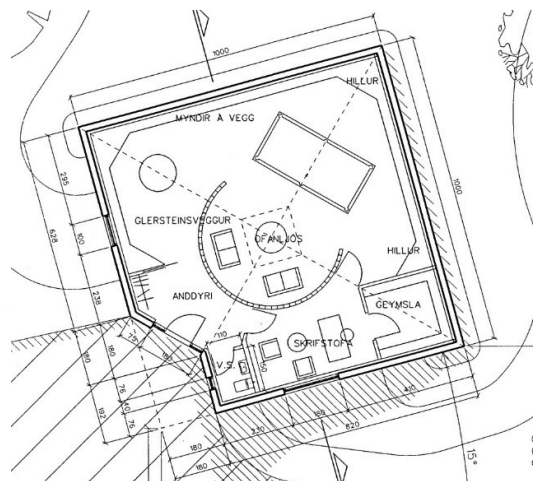


SUD - VESTURHLID

S

Byggingar- og loftslagsáætlun
Kópavogsbæjar
8 DEC 1994
Byggingarfulltrúi
Guðrún Ólafsdóttir

159604



SAFNHÚS FYRIR SIGURBJÖRN BÁRÐARSON
(VATNSENDALETTUR 57)

AFSTÖÐUMYND OG ÚTLIT
Mkv. 1:500, 1:100, NOV. 1994

Ingimundur Sveinsson

BREIÐAHVARF 4

AL 20042-2009
INGIMUNDUR SVEINSSON TEKNISTOFA
INGÓLFSTRÉTI 3, REYKJAVÍK s. 14990

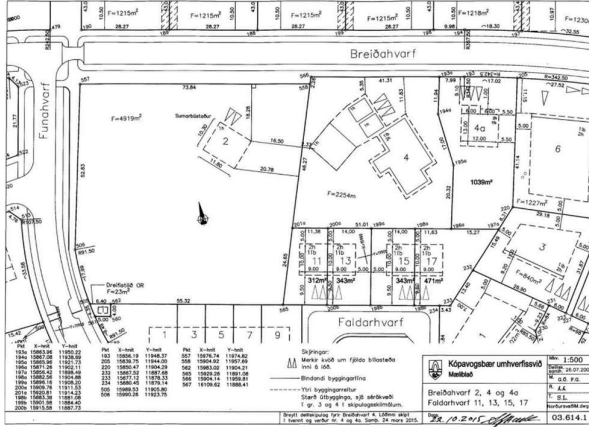
02

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026



Skipulagsleg staða

Í gildi er deiliskipulagið Vatnsendi – Norðursvæði frá 2002 með breytingu 2014 þar sem tvö parhús voru byggð sunnan við Breiðahvarf 4 og umrædd lóð því minnkuð. Aftur var deiliskipulagið breytt 2017 þar sem lóð var útbúin á vestari hluta lóðarinnar: Breiðahvarf 4a.



Lóðarblað frá 2002 sýnir 3 bílastæði á lóð.



Forsaga

Skipulagsráð leit neikvætt á fyrirspurn í júlí 2022 um að fjölga fasteignanúmerum og bílastæðum á lóðinni.

Fyrirspurn til Skipulagaráðs Kópavogs frá júlí 2022:

- Óskað er eftir afstöðu skipulagsráð Kópavogsbæjar hvort leyft verði að breyta deiliskipulaginu "Vatnsendi-norðursvæði", fyrir lóðina Breiðahvarf 4 þannig að safnahús/geymsla sem er á lóðinni verði skilgreint sem íbúðarhús með eigin aðkomu. Húsið skilgreint sem geymsla í gildandi deiliskipulagi, en safn hjá Þjóðskrá Íslands.
- Ef svarið við a) lið er neikvætt er spurt til vara um afstöðu til þess að umrædd geymsla verði skilgreind skipulagslega sem safnahús með eigin aðkomu, með deiliskipulagsbreytingu.

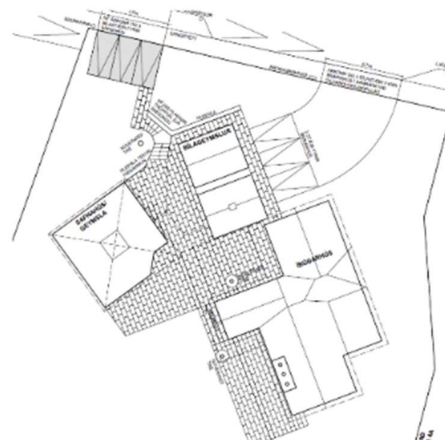
Greinargerð:

Umrædd geymsla er í dag nýtt sem íbúðarhús og hefur svo verið í nokkur ár. Hún var áður nýtt sem safnahús, þar sem verðlaunagripir okkar sigursælasta knapa gegnum tíðina voru hafðir til sýnis. Húsið er skráð sem safnahús hjá Þjóðskrá Íslands en er skipulagslega skilgreint sem geymsla sem fyrr sagði.

Aðkoma að húsinu hefur alla tíð verið erfið og deilir safnahúsið/geymslan aðkomu og þremur bifreiðastæðum með stóru íbúðarhúsi á lóðinni. Tilgangur breytinganna er meðal annars að ráð bót á því í samræmi við uppdrátt í viðhengi þar sem skilgreind eru þrjú ný bifreiðastæði við geymsluna / safnahúsið.

Möguleiki er að skipta lóðinni í tvær lóðir, einni fyrir hvert hús, ef skipulagsráð telur það vera nauðsynlegt til að heimila sér aðkomu að geymslunni / safnahúsinu.

Núverandi eigendur hafa ekki sérstakan áhuga á þeirri lausn nema það verði skilyrði fyrir sér aðkomu að safnahúsinu.





Eftir að lóðinni var skipt upp og Breiðahvarf 4a byggt á svæði sem var notað sem bílastæði hafa bílastæðin flutt fyrir framan safnhús en ekki á staðsetningu sem er gefin til kynna á lóðarblaði.

2014 Deiliskipulag fyrir Breiðahvarf 4 og Funahvarf 3 auglýst og margar athugasemdir bárust. Fólk mótmælti miklum íbúðapéttleika. Leikskólalóð breytt í raðhús.



Fordæmi

Engin nýleg fordæmi eru fyrir því að fjölga fasteignarnúmerum á litlum byggingum á einbýlishúsalóðum s.s geymslum og bílgeymslum, hvorki í Kópavogi né Reykjavík. Í þessu hverfi eru fjölmörg hesthús og bílgeymslur sem eru nýtt sem dvalarrými og eru þau öll á sama fasteignarnúmeri og aðalíbúð.

Úr verkfærakistu

Aukaíbúð

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. Almenn er tekið jákvætt í að heimila aukaíbúðir svo lengi sem þær uppfylla skilyrði sem gerð eru til nýrra íbúða.

Forðast ætti að fjölga bílastæðum á eldri lóðum til að takmarka áhrif þeirra á götumynd og ásýnd frá götu.

Niðurstaða

Skipulagsdeild lítur neikvætt á fyrirspurn.

Skipulagsdeild telur að þessi lóð sé fullnýtt og ekki sé hægt að fjölga fasteignanúmerum á þessari lóð. Hægt er að breyta skráningu í fasteignaskrá frá safni í vinnustofu eða aukaíbúð (ef hún uppfyllir skilyrði byggingarreglugerðar um „almennar kröfur til íbúða“) en hún væri á sama fasteignanúmeri og aðalbygging sem er þá ekki hægt að selja frá.