



Álfhólsvegur 29

Fyrirspurn um fjölgun íbúða

Dags. 16.08.2024

One2408546/BG

Umsögn um fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn þar sem sótt er um að byggja 4 íbúðir í stað 3 en byggingarleyfisumsókn var samþykkt í lok árs 2022. Í breytingunni fólst að núverandi einbýlishús á lóðinni yrði rífið og nýbygging á tveimur hæðum með þremur íbúðum reist í þess stað. Heildarstærð nýbyggingarinnar yrði áætlað 446 m². Gert yrði ráð fyrir þremur bílastæðum á suðurhluta lóðarinnar ásamt stakstæðri hjóla- og vagnageymslu. Nýtingarhlutfall á lóðinni eykst úr 0,12 í 0,42.

Nú er verið að spyrjast fyrir um að skipta 196 m² íbúð á efri hæð í tvær svipað stórar íbúðir sem yrðu um 98 m² hvor. Bílastæðum myndi fjölga úr 3 í 4. Gluggasetning gæti breyst lítillega. Sjá fylgiskjal 1

Ferill máls:

		Fjöldi íbúða	Nýtingarhlutfall	Niðurstaða
2021, apríl	Kynning á byggingarleyfisumsókn	6	0,72	Hafnað
2021, ágúst	Fyrirspurn	5	0,62	Hafnað
2021, nóv	Fyrirspurn	4	0,54	Jákvætt litið á að fyrirspurn verði unnin áfram
2022, mars	Kynning á byggingarleyfisumsókn	4	0,53	Samþykkt í grenndarkynningu
2022, júní				Hafnað vegna innsendra athugasemda grenndar
2022, sept	Fyrirspurn	3	0,42	Jákvætt litið á að fyrirspurn verði unnin áfram
2022, nóv	Kynning á byggingarleyfisumsókn	3	0,42	Samþykkt, engar athugasemdir
2024, ágúst	Fyrirspurn	4	0,42	

Ástæður höfnunar:

- 2021, apríl of hátt nýtingarhlutfall (0,72) en meðaltal nth grenndar er á bilinu 0,32 - 0,37
- 2021, ágúst ennþá of hátt nýtingarhlutfall (0,62)
- 2022, júní hafnað vegna athugasemda grenndar sem fjölluðu um of breiðan búk byggingar sem myndi hafa neikvæð áhrif á birtu, innsýn og útsýni næstu lóðar ásamt skuggavarpi á dvalarsvæði.

Úr niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar dags: 25. maí 2022

E. Að lokum til umræðu

- Hafna tillögu með vísan til úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í svipuðu máli að Borgarholtsbraut 39. Sjá úrskurð í fylgiskjali 4.
 - o Byggingin er stærri (heildarflatarmál) en á aðlægum lóðum og nýtingarhlutfall hærra.
 - o Gera má ráð fyrir að það áhrif á nánd og skugga (gefi meiri skugga).
- Samþykkja þar sem unnið er í takt við rammaákvæði – er þá horft til stærra viðmiðunarsvæðis, og byggingarlínu bílskúrs en ekki meginhúss.
- Leggja til að bygging verði færð sunnar á lóð t.d. þannig að norðurhlíð verði í línu við hús að Álfhólsvegi 31 og/eða meginbyggingar að Álfhólsvegi 27. Breytingar kalla á samráð við grennd og skoða þarf nánar t.d. áhrif á skuggavarp. Samhliða mætti skoða hvort minnka ætti hús.

2022, nóv tillögu breytt í samræmi við athugasemdir grenndar. Bygging minnkuð og færð til á lóð. Byggingarleyfisumsókn samþykkt í grenndarkynningu þar sem engar athugasemdir bárust. Sjá fylgiskjal 2.



Skipulagsleg staða:

Í gildi er aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði.

7.4.2 Áætlun um uppbyggingu íbúða á Digranesi						
Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á Digranesi, á skipulagstímabilinu, geti orðið um 1.600 og fjöldi íbúða um 4.000. Árið 2030 gætu íbúar á Digranesi verið um 17.500 miðað við 2,5 íbúa á lóð.						
Gert er ráð fyrir að meðaltæð nýrra íbúða minnki á skipulagstímabilinu. Sjá töflu 7-2 hér á eftir.						
Hér að neðan er sýnt yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis í m ² á Digranesi.						
■ Upplýsingar um fjölda íbúða og stærðir, haustið 2019, eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands.						
■ Áætlun um uppbyggingu íbúða er byggð á áætlun skipulagsdeildar Umhverfissviðs Kópavogs, SBK.						
Sjá einnig kafla 2. Byggb.						
Tafla 7-2. Áætlun um uppbyggingu íbúða á Digranesi.						
	Íbúar	Íbúðir	Íbú/íbúð	m ² íb. nýtt	m ² /íbúða nýtt	meðaltal m ² /íbúða nýtt
Núverandi byggð 2019.	13.601	4.968	2,7	653.751	48	132
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019, sam- þykkt og áætlaða byggð til 2040.	17.581	6.570	2,7	842.592	48	128
Áætlun fjölgun íbúða og íbúða 2019-2040. Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.	3.980	1.600**	2,5	188.841	47	118
Ítar af áætlun til 2030: Íbúðir byggðar fyrir 2030 eða kommar í byggingu þá.		1.000**				

*Hér þetta er ekki gert ráð fyrir hlutföllum í áætlunum fermetraflútu til 2040.

**Hlutfæði í fjölda íbúða gætu verið 10% til 120% og miðað þá við áætlun fermetraflútu. Miðað er við að hlutfæði í fjölda íbúða verði ekki meiri en 10%.

Vísir á þessa fjölda íbúða er ekki spáð fyrir. Þau eru hálfræðir samþykktir skipulagsdeildar á hverjum tíma.

Tölur eru farnar af áætlun þessu þarft að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróun áætlunar SBK. Hlutfall nýrra íbúða og áætlun áætlunar verður endurskoðuð á skipulagstímabilinu.

**Hér er miðað með 2,5 íbúða á hverjum íbúðum og áætlaðar upplýsingar um fjölda íbúða byggðar fyrir 2030 eða kommar í byggingu þá.

Áætlun um uppbyggingu er miðað við stöðu íbúða í lok árs 2019.

Meðaltæð íbúða skv. aðalskipulagi 118 m² svo að 98m² er nærri lagi en 196 m².

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða:

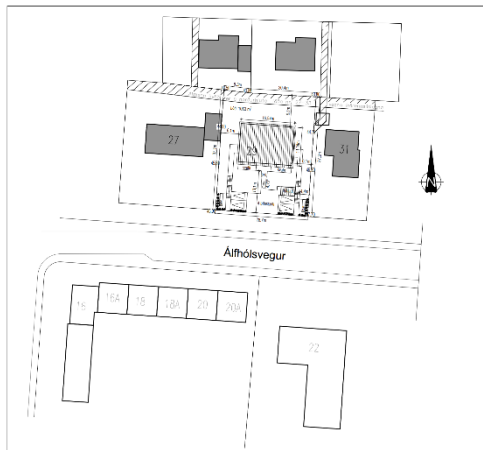
Heimilisfang	Ár byggt	Fjöldi íbúða	Lóð m ²	M ² á lóð	Nýtingar hlutfall
Langabrekka 37	1963	1	500	117,7	0,24
Langabrekka 39	1960	1	530	153,9	0,29
Langabrekka 41	1964	1	513	173,2	0,34
Langabrekka 43	1962	1	572	174,5	0,31
Langabrekka 45	1961	1	595	254,3	0,43
Langabrekka 47	1963	1	692	142,6	0,21
Álfhólsvegur 23	2022	6	1050	749	0,71
Álfhólsvegur 25	1974	4	950	422,1	0,44
Álfhólsvegur 27	1959	5	1137	456,4	0,40
Álfhólsvegur 31	1962	1	685	225,3	0,33
Álfhólsvegur 33	1957	1	983	202	0,21
Álfhólsvegur 35	1959	1	1023	248,2	0,24
meðaltal					0,34
Álfhólsvegur 29, núverandi	1942	1	1063	126,4	0,12
Álfhólsvegur 29, tillaga 4/2021	1942	6	1063	765	0,72
Álfhólsvegur 29, tillaga 8/2021	1942	5	1063	660	0,62
Álfhólsvegur 29, tillaga 3/2022	1942	4	1063	563	0,53
Álfhólsvegur 29, tillaga 9/2022	1942	3	1063	446	0,42
Álfhólsvegur 29, tillaga 8/2024	1942	4	1063	446	0,42

Niðurstaða:

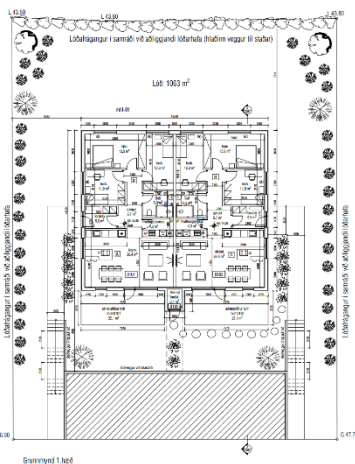
Skipulagsdeild lítur jákvætt á að vinna tillögu áfram þar sem íbúðum og bílastæðum verður fjölgað úr 3 í 4 án þess að byggingarmagn, hæð og staðsetning breytist. Þegar byggingarleyfisumsókn berst sem er í samræmi við fyrirspurn mun hún vera grenndarkynnt fyrir sömu lóðarhöfum og í fyrri grenndarkynningum.



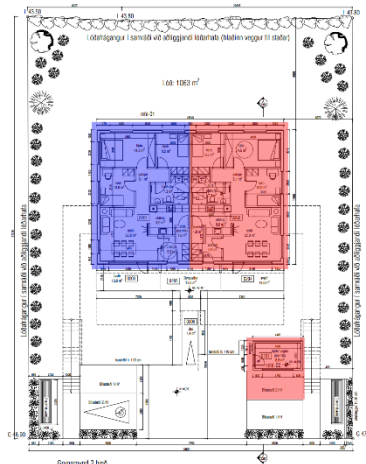
Fylgiskjal 1 - Tillaga júlí 2024:



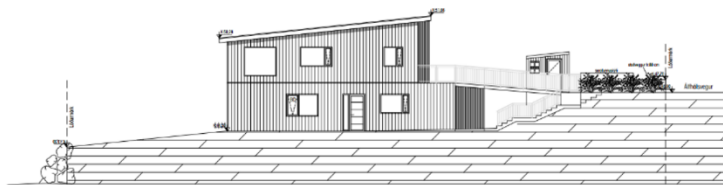
Atskóðun mynd 1:500



Grunnmynd 1 heð



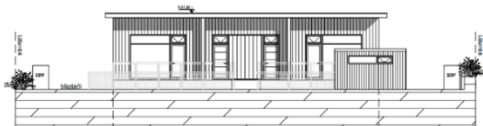
Grunnmynd 2 heð



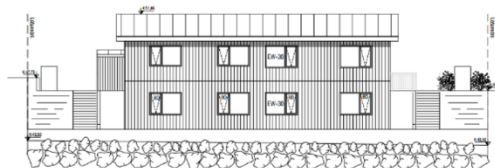
Vestur ásynd



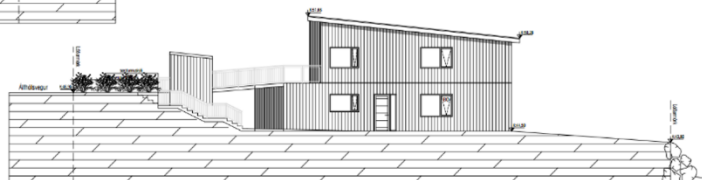
Suður ásynd - séð úr garði



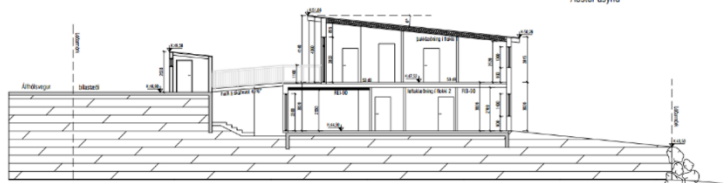
Suður ásynd - séð frá götu



Norður ásynd



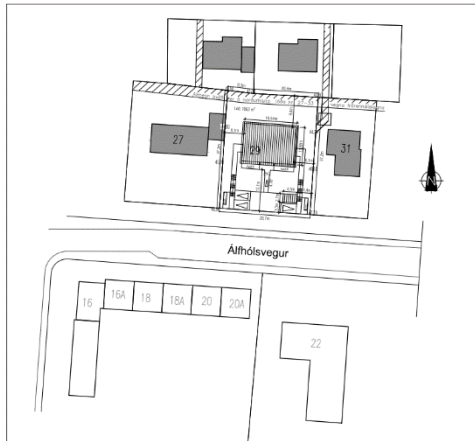
Austur ásynd



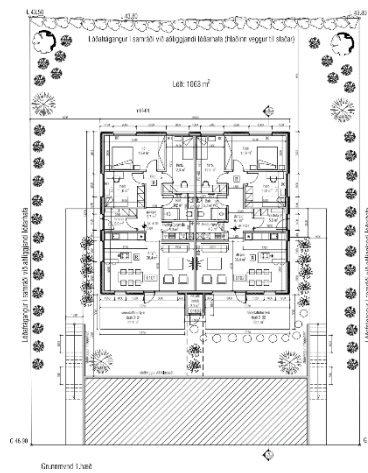
Snitt AA



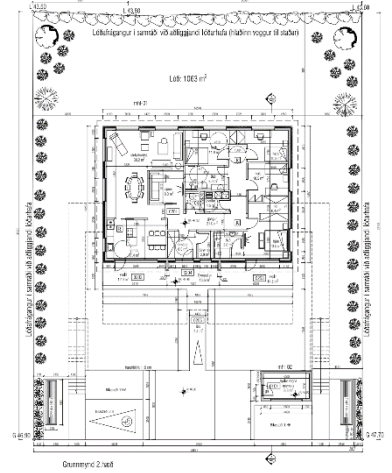
Fylgiskjal 2 - sem var samþykkt í grenndarkynningu í lok árs 2022 og fékk engar athugasemdir



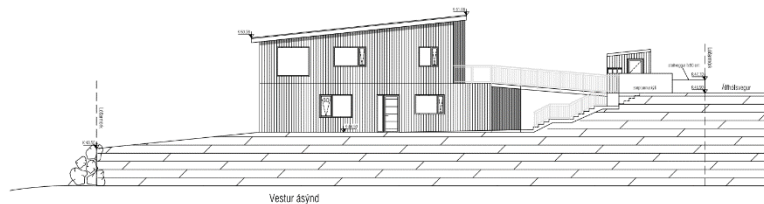
Álfstúðmynd 1:500



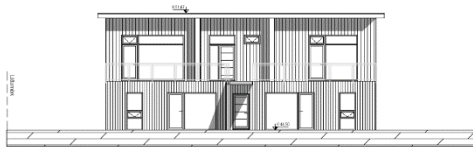
Grunnmynd 1.hæð



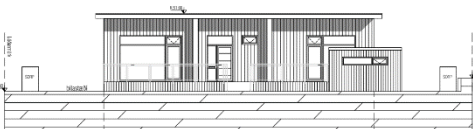
Grunnmynd 2.hæð



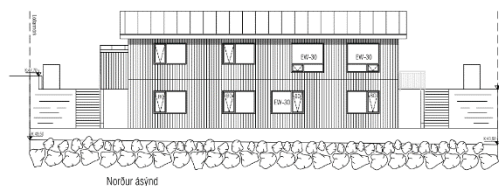
Vestur ásynd



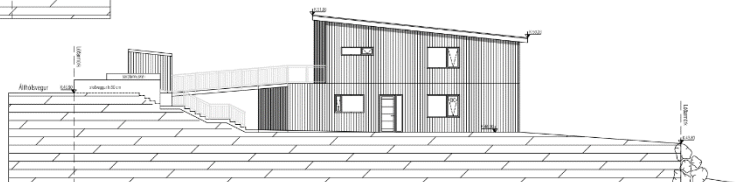
Suður ásynd - séð úr garði



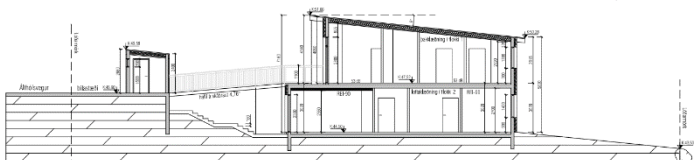
Suður ásynd - séð frá götu



Norður ásynd



Austur ásynd





VEKTOR

hönnun og ráðgjöf

Síðumúla 3, 108 Reykjavík
sími : 554-6650

Reykjavík, 8. August 2024

Fyrirspurn til skipulagsráðs

Varðar: Álfhólsvegur 29

Forsaga málsins

Í byrjun árs 2023 samþykkti byggingarfulltrúinn í Kópavogsbæ erindi okkar um að byggja 3ja íbúða hús á tveimur hæðum við Álfhólsveg 29.

Fyrirspurn

Nú er lagt til að byggt verði 4ra íbúða hús á tveimur hæðum (tvær íbúðir á hæð) á lóðinni við Álfhólsveg 29 í stað 3ja íbúða hússins sem þegar hefur verið samþykkt á lóðinni.

Breytingin felst í því að skipta efri hæð hússins í tvær íbúðir, í stað einnar. Þá er einu bílastæði bætt við og stakstæða hjólageymslan flutt innar á lóð. Eins verður gert ráð fyrir grænni aðkomu að húsinu með runnum/gróðri við götu. Annar frágangur á lóð helst óbreyttur.

Stærð hússins verður það sama og á samþykktum teikningum, eða 446,4 m².

Staðsetning og lögun hússins verður óbreytt, útlitið breytist örlítið með tilfærslu á gluggum efri hæðar.

Stærð lóðar er 1063 m².

Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður, eins og áður 0,419

Fylgiskjöl

Fyrirspurn til skipulagsins:

- Afstöðumynd, grunnmyndir, útlit og snið á fyrirhuguðu húsi við Álfhólsveg 29.

Álfhólsvegur 29 aðaluppdrættir 02.02.2023

- Teikningar af Álfhólsvegi 29 eins og þær voru samþykktar í byrjun árs 2023

Sigurður Hafsteinsson
byggingartæknifræðingur