



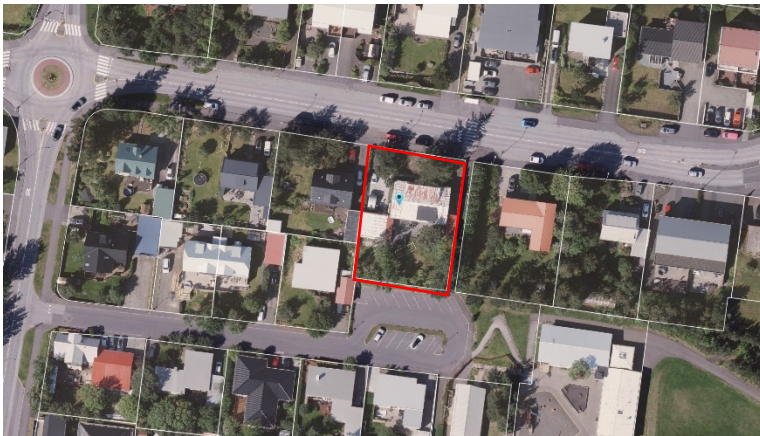
Kópavogi, 23. febrúar 2026
26012312/ KHK

Álfhólsvegur 58

Fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 28. janúar 2026 var fyrirspurn Kristjáns Bjarnasonar arkitekts dags. 26. janúar 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 58 við Álfhólsveg um viðbyggingu og hækkun á þaki vísað til umsagnar verkefnastjóra. Fram kemur í erindinu að áhugi er á að fá að skipuleggja 4 íbúðir í núverandi húsi.



af kortavef Kópavogs.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin

Lóðin er 1115 m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1953, 340 m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í ekki í gildi deiliskipulag.

Aðalskipulag

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

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.

Í kafla 2 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, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags sem sett eru fram í rammahluta aðalskipulags (7.kafla). Þau taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni.



Leiðbeiningar /verkfærakista

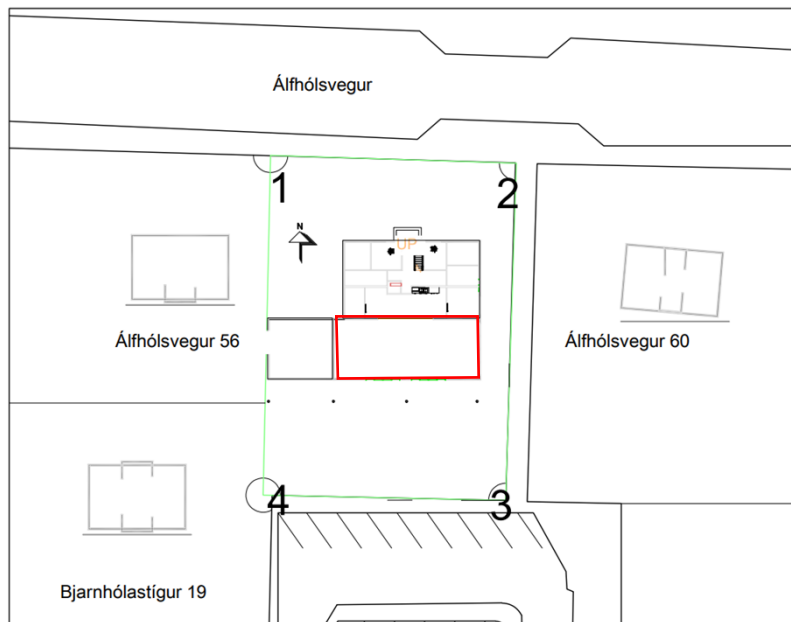
Í leiðbeiningum fyrir deiliskipulag og breytingar á lóðum og húsnæði í Kópavogi sem skipulagsráð samþykkti 19.12.2022 er fjallað um fjölgun íbúða í hverfum Kópavogs. Þar kemur fram að ákvarðanir um hvort að heimilaðar verði nýjar íbúðir fari eftir eftirfarandi atriðum:

- *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.*

Ennfremur er mikilvægt að huga að fyrirkomulagi smáíbúða og tryggja ákveðin gæði og aðstöðu svo sem, anddyri, svefnherbergi eða afmarkað svefnpláss, stofa/alrými með eldunaraðstöðu, baðherbergi með baði/sturtu og þvotta-/þurrkaðstöðu ef hún er ekki annars staðar í húsinu, geymsluskápa og fataskápa.

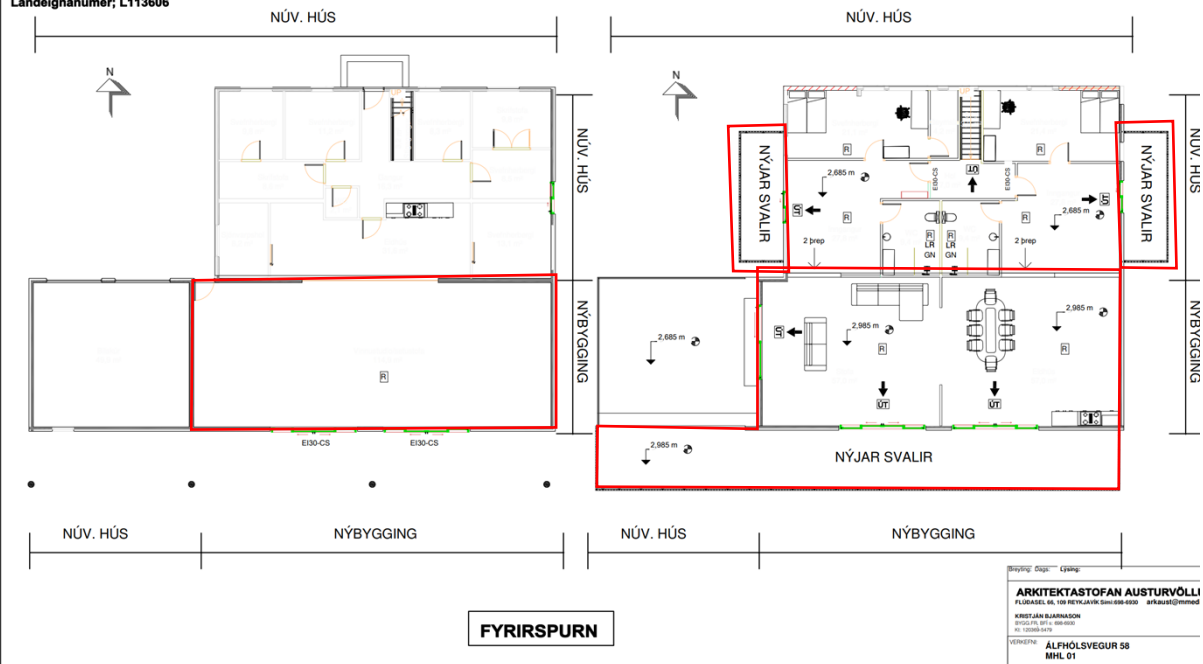
Fyrirspurnin

Fyrirspurnin felur í sér að byggt verði við Álfhólsveg 58 viðbyggingu á tveim hæðum og bætt við 3 svölum. Í fyrirspurn kemur fram að nauðsynlegt er að fara í viðgerðir á þaki og eftir að þakið verður fjarlægt á suðurhlið hússins og þakið reist u.þ.b. 30 cm og séð verður sérstaklega fyrir því að hæð hússins verði ekki hærri en næsta hús við hliðina á. Bætt verður við viðbyggingu á 2 hæðum, flöturinn verður 114 m² og neðri hæðinni jafnvel skipt upp í 2 íbúðir sem og þeirri efri. Einnig verður bætt við 3 svölum við austur, vestur og suðurhlið hússins.

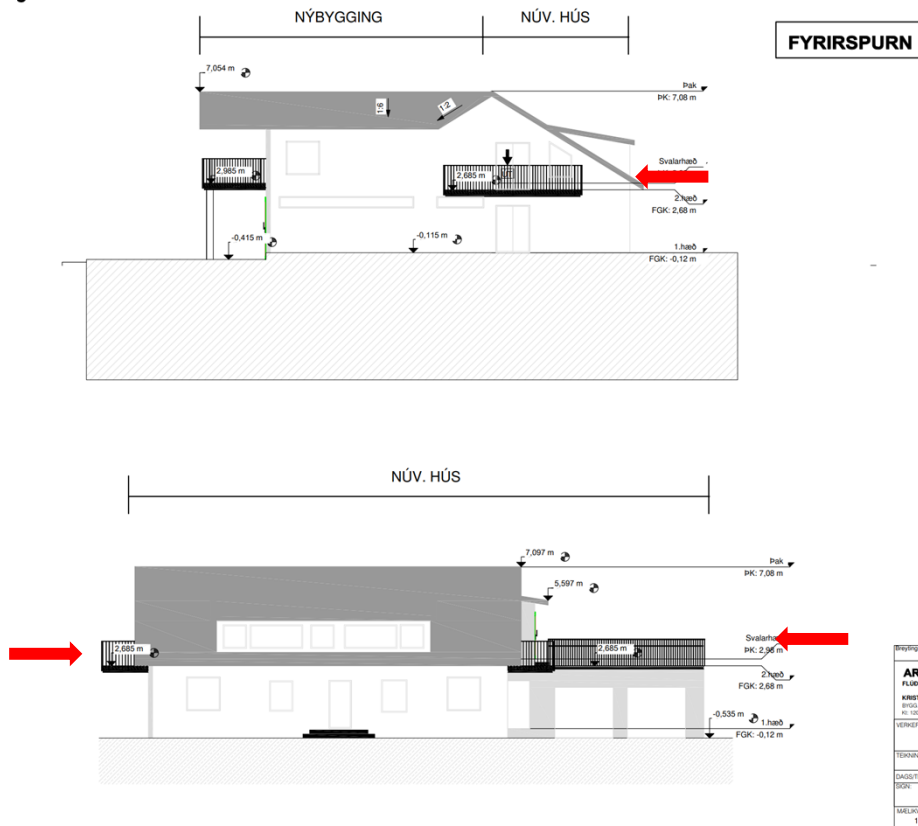




ÁLFHÓLSVEGUR 58
KÓPAVOGI
MHL. 01
Landeignarnúmer; L113606



8



Mynd 3. Innsend hönnunargögn



Samanburður á nýtingahlutfalli á aðliggjandi lóðum

Núverandi húsnaði á Álfrólsvégi 58 er skráð 340,1 m² á 1115 m² lóð, sem gefur nýtingarhlutfall er 0,31. Eftir umsóttar breytingar myndi nýtingarhlutfall hækka í 0,51. Meðaltal nýtingarhlutfall aðliggjandi byggðar er 0,31.



Staðfang	Lóð m ²	Stærð m ²	Nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Álfrólsvegur 56	798	167,3	0,21	1
Álfrólsvegur 58	1115	340,1	0,31	1
Álfrólsvegur 58 e.b	1115	577	0,517*	1
Álfrólsvegur 60	1136	290,5	0,26	1
Álfrólsvegur 62 e.b	998	350,1	0,34	2
Álfrólsvegur 64	1081	441	0,41	2
meðaltal			0,31*	

* Álfrólsvegur 58 eftir breytingar ekki með í útreikningum á meðaltali

Álfrólsvegur 62

Á fundi bæjarstjórnar þann 12.11.2024 var veitt heimild til að reisa 158,2 m² tveggja hæða nýbyggingu að Álfrólsvégi 62, með tengingu við vesturgöf núverandi íbúðarhúss á lóðinni. Jafnframt var samþykkt að fjölga íbúðum um eina. Nýju bílastæði verður komið fyrir við hlið núverandi bílastæða á lóðinni, þannig að þeim fjölga úr tveimur í þrjú stæði. Heildarbyggingarmagn eykst við þetta úr 183 m² í 341,2 m² og nýtingarhlutfall verður 0,34 í stað 0,18.

Umsögn og niðurstaða

Miðað við fyrirliggjandi gögn verður nýtingarhlutfall á Álfrólsvégi 58 eftir breytingar 0,52. Sem er mun herra en meðaltal nýtingarhlutfalls á nálægum lóðum, sem er 0,31. Á Álfrólsvégi 62 var samþykkt nýverið að fjölga íbúðum um eina. Því mætti skoða hvort rétt sé að heimila fjölgun um eina íbúð á lóðinni á Álfrólsvégi 58 að því gefnu að nýtingarhlutfall verði í eðlilegu samhengi við nærliggjandi lóðir.



Lagt er áherslu á að íbúðir séu hannaðar með gæði í fyrirrúmi, m.a. hvað varðar hljóðvist, dagsbirtu, geymslurými og aðgengi, þannig að góð búsetuskilyrði verði í fyrirrúmi.

Þar sem fjölgun íbúða hefur í för með sér fjölgun bílastæða á lóð í samræmi við bílastæðaviðmið aðalskipulags, er bent á að í rammaákvæði 3 þar sem fram kemur að gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðamarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.

Litið er neikvætt á fyrirspurnina í núverandi mynd en jafnframt bent á möguleika á að aðlaga tillöguna að rammaákvæðum aðalskipulagi Kópavogs hvað varðar nýtingarhlutfall og staðsetningu viðbyggingar.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

