

Álfhólsvegur 29 – Athugasemdir við uppbyggingaráform

Bréf þetta er unnið til að varpa ljósi á þá annmarka sem uppbyggingaráform á lóðinni nr. 29 við Álfhólsveg fela í sér. Bréfið er unnið fyrir íbúa nærliggjandi lóða, nánar tiltekið lóðir nr. 31 og 33 við Álfhólsveg og lóð nr. 39, 41, 43, 45 og 47 við Löngubrekku.

Þessi uppbygging verður skoðuð miðað við þær áherslur sem fram koma í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040 en jafnframt með athugun undirritaðra á staðnum.

Athugun á staðháttum

Umhverfi lóðarinnar í dag

Mikill gróður og fjölbreytileg gerð húsa, sem staðsett eru í nokkrum landhalla, ljær umhverfinu ákveðnum gæðum og ríkum staðaranda. Þó húsin séu ekki smágerð þá eru þau langt frá því að bera umhverfi sitt og nálæg hús ofurliði og í raun má segja að ákveðið jafnvægi ríki í þessu umhverfi.

Það er almennt góð fjarlægð á milli bygginga við Álfhólsveg sem gerir það að verkum að útirými jafnt sem íverurými innan í húsum njóta góðrar birtu. Að sama skapi verður skuggavarp á húsin við Löngubrekku minna en ella sem er mikilvægt þar sem þau standa neðar í landinu.

Húsin við Álfhólsveg liggja við litla götu sem staðsett er fyrir neðan stærri götuna við Álfhólsveg og eru göturnar aðskildar með stoðvegg. Þetta tvöfalda gatnafyrirkomulag slítur að mörgu leyti umhverfið í sundur og fyrir vikið virka lóðirnar sunnan við Álfhólsveg ekki sem hluti af þessari umhverfisheild sem reitirnir á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku mynda.



Uppbyggingaráform með hliðsjón af athugun á staðnum

Sú uppbygging sem lögð er til myndi draga töluvert úr þeim gæðum sem umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku ber með sér.

Þar sem byggingin fyllir að miklu leyti út í breidd lóðarinnar rýrir það til muna þau gæði sem útirými lóðanna sitthvorum megin njóta í dag. Þetta kemur einkum illa við lóðina nr. 31. Stór húsgafl, um 10 m á breidd og 7 m á hæð, stendur beint fyrir utan stofaglugga hússins. Gaflinn rýrir ekki einungis útsýni heldur dregur töluvert úr birtuskilyrðum og verður auk þess þungur á að líta.



Skyggði flöturinn yfir myndinni sýnir hvernig stór húsgafl myndi breyta aðstaðum fyrir nærliggjandi umhverfi.

Staðsetning skyggða flatarins er áætluð út frá fyrirbyggjandi gögnum.

Byggingin mun ekki einungis fylla út í breiddina heldur er hún einnig tvær hæðir og staðsett neðarlega á lóðinni. Fyrir vikið hlýst af mikið skuggavarp og skerðing á góðri birtu fyrir húsin sem standa fyrir neðan, í Löngubrekku.

Að sama skapi verður byggingin nokkuð yfirþyrmandi á að líta fyrir íbúa Löngubrekku og garðrými þeirra verður berskjaldað gagnvart íbúum tilvonandi byggingar sem myndu horfa niður af svölum sínum beint ofan í garðinn. Því ætti ekki að staðsetja svalir til norðurs eins og lagt er til. Frekar ætti staðsetja þær þannig að tilhlýðileg virðing verði borin fyrir garðrými íbúa við Löngubrekku og lífinu sem þrífst þar í dag.

Á næstu síðu má sjá myndir sem sýna sjónarhorn úr görðum frá Löngubrekku og áætlaðan byggingarmassa á Álfhólsvegi 29.



Skyggði flöturinn yfir myndunum sýnir hvernig stór byggingarmassi myndi breyta rýmisupplifun í gördunum við Löngubrekku.

Staðsetning skyggðu flatanna er áætlaður út frá fyrirliggjandi gögnum.



Það er alveg ljóst að um allt of mikið byggingarmagn er að ræða sem mun bera umhverfi sitt ofurliði og skerða lífsgæði íbúa nærliggjandi húsa. Það er mikilvægt að hafa í huga að þau gæði sem snerta umhverfi fólks eru almennt mikilvæg fyrir vellíðan og andlega heilsu.

Uppbygging með hliðsjón af markmiðum Aðalskipulags Kópavogs

Undir lok síðasta árs var samþykkt nýtt Aðalskipulag Kópavogs. Þar sem ekki gildir deiliskipulag fyrir lóðirnar á milli Álfhólsvegur og Löngubrekku er vert að horfa til þeirra markmiða sem sett eru fram um eldri hverfi Kópavogs. Hér á eftir verður farið yfir helstu markmið og leiðir er snerta gæði í byggð en einnig þau rammaákvæði sem sett eru fram um hvernig megj standa að uppbyggingu í rótgrónum hverfum.

Markmið og leiðir aðalskipulags

Í kafla 2.1.1. sem fjallar um íbúðabyggð eru kynnt til sögunnar markmið um hvernig stuðla megj að gæði byggðar og með hvaða móti skulu standa að breytingum í eldri hverfum bæjarins.

- *Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útvistarsvæði, hönnun og arkitektúr.*
- *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 í 7. kafla greinargerðar þessarar.*

Ennfremur eru lagðar fram nokkrar leiðir til að uppfylla þau markmið sem sett eru fram. Hér að neðan má sjá atriði er varðar götureiti eldri hverfa:

- *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.*

Hér er einnig mikilvægt að hafa í huga að umhverfið á milli Álfhólsvegur og Löngubrekku er ekki eitt af þeim svæðum á Digranesi sem skilgreind eru þróunarsvæði þar sem á að þétta byggð. Í því ljósi yrði mikil þétting ekki í takt við áherslur aðalskipulags.

Uppbyggingaráform með hliðsjón af rammaákvæðum aðalskipulags

Það er jákvætt að lögð séu fram markmið og leiðir er varða gæði umhverfis í rótgrónum hverfum Kópavogs. Þessum markmiðum er ennfremur fylgt vel eftir með rammaákvæðum í 7. Kafla um hvernig uppbyggingu skuli háttað þegar byggja á í rótgrónu umhverfi. Hér á eftir verða uppbyggingaráform á Álfhólsvogi 29 skoðuð með hliðsjón af þeim rammaákvæðum sem eiga við.

Fram kemur að þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. gr. Breyting á deiliskipulagi og 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010 gilda eftirfarandi rammaákvæði 1a, 1b og 1c.

Rammaákvæði nr. 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.

Hér að neðan má sjá töflu sem sýnir byggingarmagn og nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku sem mynda í dag sterka umhverfisheild.

Götuheiti	Nr.	Stærð lóðar (m ²)	Birt stærð (m ²)	Nýtingarhlutfall
Löngubrekka	39	530	153,9	0,290
Löngubrekka	41	513	173,2	0,338
Löngubrekka	43	572	174,5	0,305
Löngubrekka	45	595	254,3	0,427
Löngubrekka	47	692	142,6	0,206
Álfhólsvegur	25	950	422,1	0,444
Álfhólsvegur	27	1137	456	0,401
Álfhólsvegur	31	685	225,3	0,329
Álfhólsvegur	33	983	202	0,205
			Meðaltal:	0,327

Eins og sjá má er meðaltal nýtingarhlutfalls þessara lóða í kringum **0,327** og ætti nýtingarhlutfall fyrir uppbyggingu á Álfhólsvegi 29 ekki að vera hærra en þetta. Samkvæmt tillögunni er það 0,529. Byggingarmagn í heild ætti þannig að vera um 348 m² í stað 562 m² sem lagt er til að gera.

Sökum tvöfalds gatnafyrirkomulags hafa lóðirnar sunnan við Álfhólsveg ekki verið teknar með í þessa reikninga þar sem þær tilheyra ekki þessari umhverfisheild sem reitirnir á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku mynda, eins og fram hefur komið. Ef þessar lóðir yrðu þó teknar með þá yrði meðaltal nýtingarhlutfalls samt ekki meira en 0,356 sem einnig er umtalsvert minna en það sem lagt er til á lóðinni nr. 29 við Álfhólsveg.

Rammaákvæði nr. 1b

Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærra en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

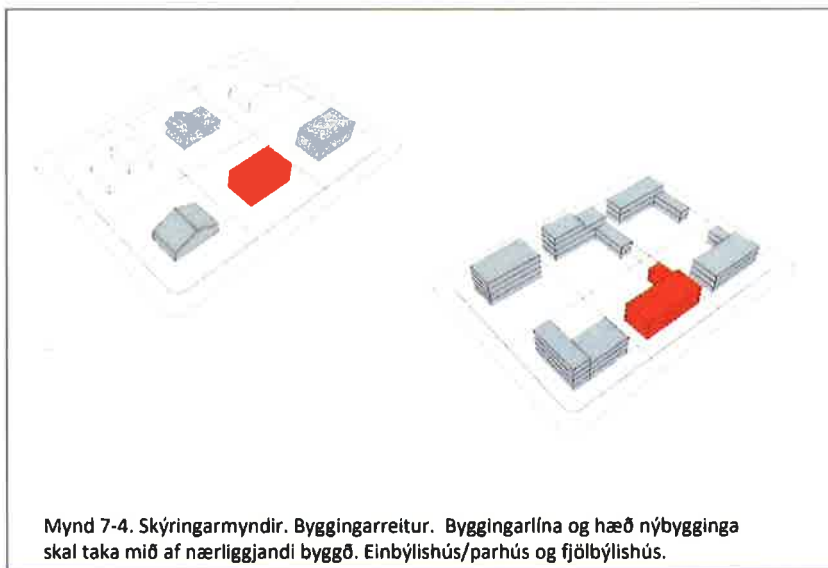
Hæð byggingar sem lagt er til að staðsett verði á lóðinni fellur vissulega innan þess ramma sem skilgreindur er hér. Hinsvegar er vert að taka fram að sökum mikils byggingarmagns sem teygir sig þvert yfir lóðina þá virkar hæðin yfirþyrmandi fyrir umhverfið í kring.

Rammaákvæði nr. 1c

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

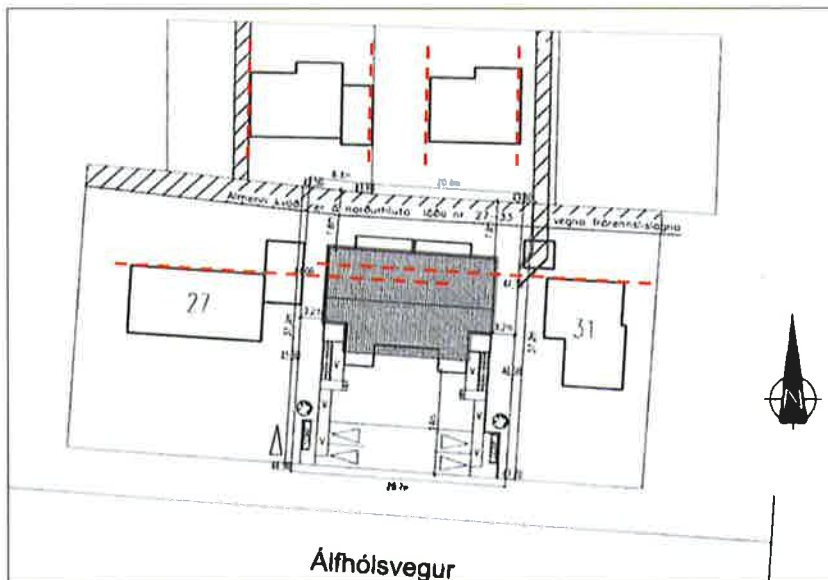
Norðanvert liggur byggingin ekki innan þeirrar megin línu sem aðliggjandi byggingar mynda, eins og sjá má á myndinni hér að neðan.

Þó lóðirnar við Löngubrekku séu ekki staðsettar í nákvæmlega sömu línu og lóðirnar við Álfhólsveg mynda þær ákveðna samfellu hvað varðar breidd húsa sem er nokkuð hófstiltari en sú breidd byggingarinnar sem koma á fyrir á lóðinni nr. 29 við Álfhólsveg.



Skýringamynd úr 7. kafla
Aðalskipulags Kópavogs um
rammaákvæði.

Mynd 7-4. Skýringarmyndir. Byggingarreitur. Byggingarlína og hæð nýbygginga skal taka mið af nærliggjandi byggð. Einbýlishús/parhús og fjölbýlishús.



Afstöðumynd úr kynningargögnum
fyrir uppbyggingaráform lóðarinnar
ásamt byggingarlínum nærliggjandi
bygginga.

Niðurstaða

Hvort sem aðstæður eru skoðaðar á staðnum eða uppbygging borin saman við markmið og rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs þá er alveg ljóst að sú uppbygging sem lögð er til við Álfrólsveg 29 myndi bera umhverfi sitt ofurliði og vera allt of mikil. Svo mikil uppbygging myndi einnig leiða til meiri umferðar og bílastæðavanda þar sem bílastæði eru nú þegar af skörum skammti, í götu sem ber með sér rólegt og afslappað yfirbragð í dag.

Eðlilegt væri að uppbygging væri í takt við þau rammaákvæði sem lýst er hér að ofan, þannig að nýtingarhlutfall yrði um 0,327 og byggingarmagn því um 348 m². Fjöldi íbúða myndi þá taka mið af þessu byggingarmagni.

Á sama tíma er mikilvægt að uppbygging beri keim af góðri byggingarlist og rýmismyndun milli bygginga sem varðveitir það jafnvægi sem fyrir er í dag. Ef farið verður í framkvæmdir ættu uppbyggingaraðilar að bera ábyrgð á að lóðafrágangur verði með hinu besta móti og í víðtæku samráði við íbúa nærliggjandi lóða.

Til að varðveita þau lífsgæði sem felast í staðaranda umhverfisins á milli Álfrólsvegar og Löngubrekku er það því sjálfsögð og eðlileg krafa að farið sé eftir þeim markmiðum og rammaákvæðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Kópavogs.

Reykjavík, 20. apríl 2021

Bjarki Gunnar Halldórsson, arkitekt FAÍ

Hildur Steinhórsdóttir, arkitekt FAÍ

Frak Hilduranna Nguyen - 080783-3299 - Langabrekka 45
Auda Deyruppe 200379-3819 Langabrekka 45.
Jónna Þorvaldsson 2003613269 Álfrólsvegi 31.
Hólfeldur Jónsson 100763-4519
Steinunn Guðmundsdóttir 1009537069 Álfrólsvegi 33
Jónna J. Sigmundsdóttir 281256-4919 Álfrólsvegi 33
Eiríkur Björnsson 131169-2999 Langabrekka 41
Jónna Sigrún Bryndís 030489-2179 Langabrekka 43
Guðrún Sigrún Loff 300566-2949 " 47
Síða 717
Hólfeldur Jónsson 291163-7269 - " - 47
Björn E. Steinhórsdóttir 020851-2951 - " - 39
Hilmaína Ólafsdóttir 090348-4939 - " -

Steinar Birsilsson Alfhölv. 22B 0807812969

BARKUR P. ALFHÖLSVEGUR 25 170269-3659

Daníel Smírl Erlendsson Alfhölsvegur 25

14109902139

Thelma Rut Ragnardóttir Alfhölv. 27 120886-2669

Kjartan Örfri Ingvarson Alfhölsvegur 20 - 100775-39

Gunnðis Yr Finnboðsdóttir Alfhölsvegur 20,

Linda Björk Mörkud 261186-3659 281679-3609
Alfhölsvegur 20a

ANDRÍ MARR Einarsson 040182-3499 Alfhölsvegur 20a

María Karla 301061-6769 Alfhölsvegur 18

Danur Smírl 270162-7119 Alfhölsvegur 18a

Sigríðjörg E. Helgadóttir 200581-3509 Alfhölsvegur 18a

Ragnheiður Hermann 140862-4419 Alfhölsvegur 18

B. Herta Guðmundsdóttir 090972-2949 Alfhölv. 27

Byggingarleyfi fyrir Álfhólsveg 29

1, Er búið að kanna hvaða eiturefni eru í húsinu sem gætu losna úr læðingi við að rífa það. PCB leynst víða í gömlum byggingum, svo sem í lími og þéttingum í tvöföldu gleri sem var notað hér á þeim tíma sem slíkar vörur innihéldu verulegt magn af PCB, eða um áratugaskeið fyrir 1980.

Þetta verður Heilbrigðiseftirlitið að kanna áður enn farið verður að gera eitthvað og senda okkur skýrslu sem búið alveg við hliðina á fyrirhugaðri framkvæmd,

2. Stærðin á þessu húsi er of stórt.

3. Hvað með bílastæði, Nú fyrir vantar stæði. Tala ekki um eftir að Bílsúrnum og Geymslunni var breytt í ólöglegar íbúðir hér á Álfhólsvegi 27. *Sjá bréf frá 23 Október 2018 og 31 Júlí 2019*

Þeir sem búa þar eru farnir að leggja út á túni, Sjá bréf frá 8 Apríl 2021,

4. Það þarf að grafa mikin og djúpan grunn, Með miklum jarðveg framkvæmdum. Það er klöpp þarna,

5. Hvað með klöppina, Verður margar vikur verið að brjóta hana. Með tilheyrandi hávaða.

Þessi framkvæmd við Álfhólsveg 23 er ykkur til háborinnar skammar, Nú eru liðnir 7 mánuðir síðan húsið var rífið og það er nú 2 apríl 2022 farið að steypa grunn plötuna.

6. Það verða 3.20 cm frá bílskurnum, Verða taknar myndir og kannaða allar sprúngúr eru hér á húsinu númer 27. *Koma þær sprungur sem eru fyrir að stækka og fleiri að bætast við.*

7. Framkvæmdar tíminn. Verður hann 2 til 3 ár,?

8. Á meðan framkvæmdunum stendur, Á ég að búa hér á Álfhólsvegi 27 á meðan, Innan við 10 metrum frá hávaðanum sem stafa af þeim, *Eða verðum mér sköffuð önnur íbúð á meðan,*

9. Hér er ekkert pláss, Hvar ætlar verktakinn að vera með sín tæki og tól.

10. Ég á ervitt með gang vegna sjúkdóms. *Kemur þessi framkvæmd til með að skerða aðgengi mitt að íbúð minni og ferðafrelsi. Svefnmeira enn meir enn frá þessari framkvæmd við Álfhólsveg 23.*

Verktakinn er ekkert að taka tillit til þess að han er í miðju íbúðahverfi. Dregur hér stóra skoflu af vinnuvélinni hér eftir götunni,

11, Hvað með fráveitulagnir eins og skolp. Er hún nægilega stór til að flytja skolp frá svona stóru húsi,

12, Þessi tré sem eru hér við Álfhólsveg 29. Eru þau ekki 80 ára og eldri, Þarf ekki leyfi að fjarlægja þau, Óheimilt er að fella tré samkvæmt 2. gr. nema með leyfi garðyrkjustjóra, eða eftir atvikum skipulags- og byggingarnefndar.

Ragnar Þór Egilsson kt 160165-3679

Álfhólsvegi 27 200 Kópavogi 06.04.2022

Ragnar Egilsson

raggie@internet.is Sími 8631997

Gögn sem fylgja með, Bréf frá 23 Október 2018 og 31 Júlí 2019, Bréf frá 8 Apríl 2021,



Kópavogsbær

Kópavogsbær
Tönnuallíð 2
200 Kópavogur
Tél: 029 11111
Fax: 029 11111
www.kopavogur.is

Bergþóra Heiða Guðmundsdóttir
Álfhólsvegi 27
200 Kópavogur

Kópavogi 23. október 2018

Varðar óleyfisframkvæmdir að Álfhólsvegi 27

Búið er að fjartægja bílskúrhúsið og setja glugga og gönguhúsið á bílskúr. Einnig hefur verið útbúið íbúð í kjallara bílskúrs. Ekki hefur verið sótt um leyfi fyrir þessum framkvæmdum s.k.v. 9 gr. mannvirkjalaga.

Það eru því vinsamleg tilmæli að sótt verði um þegar gerða íbúð í kjallara bílskúrsins eigi síðar en 23. desember 2018 og bílskúrnum verði einnig kúmið í það horf sem samþykktar teikningar segja til um á þeim tíma, þar sem yfirlýst stefna bæjarins er að heimila ekki að breytta notkun á bílskúrnum.

Vakin or athygli á því að allir eigendur Álfhólsvegar 27 þurfa að vera samþykkrir því að sótt verði um að breyta geymslu undir bílskúr í íbúð, skipulag bæjarins tekur síðan afstöðu til málsins hvort það verður heimilað eður ei.

Þetta tilkynnist hér með.


Valdimar Gunnarsson
byggingarfulltrúi

Afnt sent á:
Ragnar Þór Egilsson
Steinunn Guðmundsdóttir
Thelma Rut Ragnarsdóttir
Guðjón Eirísson
Kristbjörg Rán Valgarðsdóttir

Álfhólsvegi 27, 200 Kópavogi
Álfhólsvegi 27, 200 Kópavogi
Álfhólsvegi 27, 200 Kópavogi
Grænahlið 8, 105 Reykjavík
Álfhólsvegi 27, 200 Kópavogi

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026



Bergþóra Heiða Guðmundsdóttir
Álfhólsvegi 27
200 Kópavogur

Kópavogi 31. júlí 2019

Ítrekun

Varðar óleyfisframkvæmdir að Álfhólsvegi 27

23. október 2018. var sent bréf vegna óleyfisframkvæmda að Álfhólsvegi 27. Í bréfi þessu krefst embætti byggingarfulltrúans í Kópavogi að sótt verði um leyfi fyrir þessum framkvæmdum s.k.v. 9. gr. mannvirkjalaga.

Enn hafa ekki verið nein viðbrögð við áður sendu bréfi.
Byggingarfulltrúinn í Kópavogi gefur frest til 15. ágúst n.k. til að bregðast við.

Vakin athygli á, að í byggingarreglugerð gr. 2.9.2. er heimild til að beita dagsektum til að knýja fram úrbætur.

2.9.2. gr.

Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.

Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag.

Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, eða láta af ólögmætu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef Mannvirkjastofnun leggur þær á.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kristbjörg Rán Valgarðsdóttir
Thelma Rut Ragnarsdóttir
Steinunn Guðmundsdóttir
Ragnar Þór Egilsson
Bergþóra Heiða Guðmundsdóttir
Álfhólsvegur 27
200 Kópavogur

Kópavogi, 8. apríl 2021
1909030/511.07 GGG

Varðar hættu á lóðarmörkum Álfhólsvegar 27 og Löngubrekku 45

Ábending barst frá lóðarhöfum Löngubrekku 45 um að hætta stafaði að bílum sem lagt er norðan við íbúðarhúsið Álfhólsvegi 27.

Byggingarfulltrúi fór á staðinn og skoðaði aðstæður og tekur undir athugasemdir lóðarhafa Löngubrekku 45, um að hætta sé vegna bíla sem lagt er norðan við íbúðarhúsið Álfhólsvegi 27. Bílar geta farið fram af kanti á lóðarmörkunum milli lóðanna og lent inni á lóð Löngubrekku 45.

Samkvæmt gildandi mæliblaði, dags. 21. nóvember 2014, er ekki gert ráð fyrir bílastæðum norðan við húsið og er aðeins gert ráð fyrir tveimur bílstæðum sunnan við húsið. Farið er fram á að eigendur Álfhólsvegar 27 sjái til þess þegar í stað, að bílum verði ekki lagt norðan við íbúðarhúsið, nema tryggt verði öryggi nágranna.

Skv. þinglýstum lóðarleigusamningi dags. 20. apríl 2015 er gert ráð fyrir stæðum fyrir bíla sunnan megin á lóðinni, við Álfhólsveg.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,

Sigurbjartur Halldórsson
aðstoðarbyggingarfulltrúi

Afrit:

Ísak Halldórsson Löngubrekku 45

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026