UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Birkihvammur 8 – 200 Kópavogur

Fyrirspurn um hækkun þaks og byggingu bílskúrs

One: 2402280

Dags. 28.02.2024

Minnisblað – umfjöllun um fyrirspurn

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.

Nýtingarhlutfall grenndar:

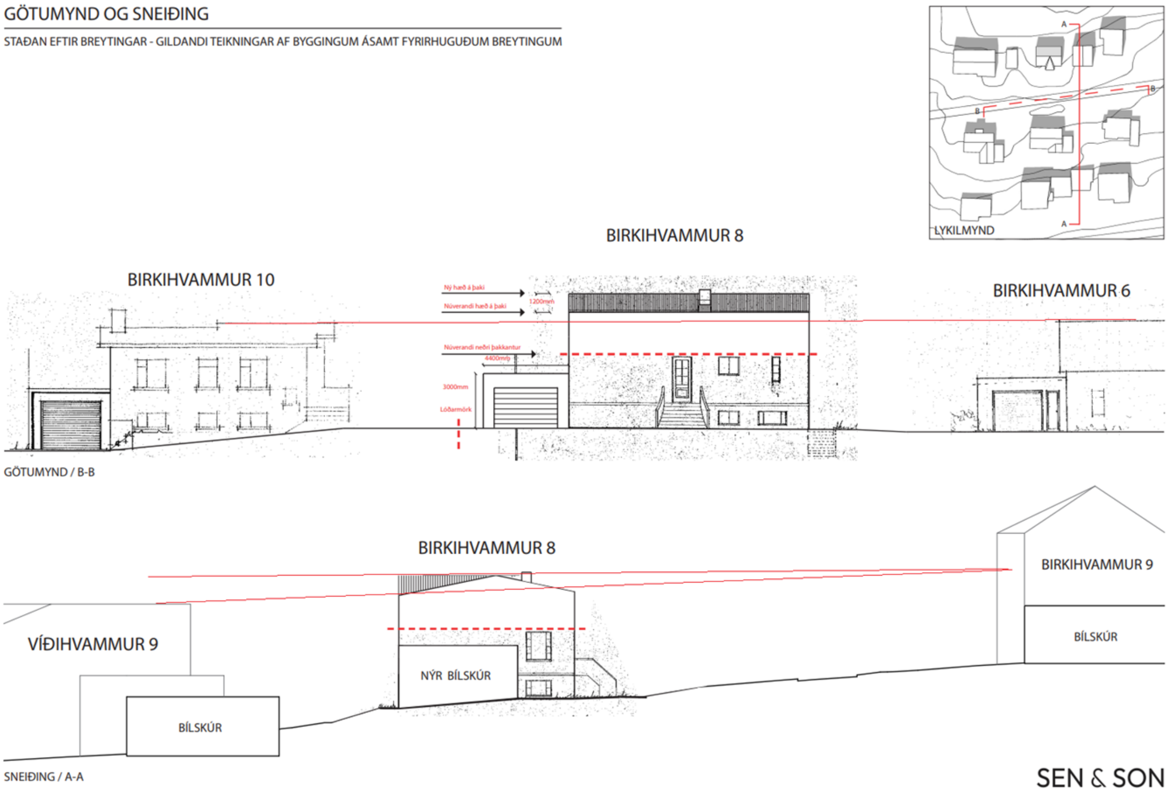
Birkihvammur 4	0,24
Birkihvammur 5	0,49
Birkihvammur 6	0,22
Birkihvammur 7	0,31
Birkihvammur 8 fyrir br.	0,24
Birkihvammur 8 eftir br.	0,28
Birkihvammur 9	0,55
Birkihvammur 10	0,26
Birkihvammur 12	0,38
Meðaltal	0,33

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

Hús hækkar um 1,2 metra. Á LiDARgagna myndinni hér að neðan sést að Birkihvammur 8 er nú þegar með hæsta þakkótann ef miðað er við Birkihvamm 10 og 6. Birkihvammur 8 stendur þó á einum hæsta punkti götunnar.

Á myndinni hér að neðan sjást línur dregnar milli húsa sitt hvoru megin við Birkihvamm 8 og sneiðingu séð úr vestri.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

Niðurlag

Hækkun byggingar fer yfir þá línu sem er dregin milli húsa, að því leitinu til er tillagan ekki í samræmi við rammaákvæði 1b. Þess skal þó getið að núverandi hæð á þaki fer yfir línu sem er dregin milli húsa sitthvoru megin við. Þó eru grenndaráhrifin talin óveruleg, útsýni nágranna skerðist lítið og skuggavarp eykst lítillega og eru umhverfisáhrif þess talin óveruleg. Með byggingu bílskúrs hækkar nýtingarhlutfallið úr 0,24 í 0,28 og yrði enn undir meðaltali grenndarinnar. Fyrirhugaður bílskúr er einnig innan byggingarlínu.

Skipulagsdeild leggur til að grenndarkynna framlagða tillögu samkvæmt 44. gr. skipulagslaga 123/2010.

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026