



Álfhólsvegur 27 -fyrirspurn frá lóðarhafa

fyrirspurn frá lóðarhafa

Dags. 17.11.2023

Umsögn skipulagsdeildar um fyrirspurn

Í fyrirspurn dags. 16. október 2023 er óskað eftir viðhorfi skipulagsráðs Kópavogsbæjar um að heimila tvær þegar gerðar stúdíóíbúðir í bílskúr Álfhólsvegi 27. Í fyrirspurninni kemur fram að önnur íbúð er að hluta á tveimur hæðum alls 52,7m² og hin er 16,1m². Þá fylgir með yfirlýsing þinglýstra eigenda að Álfhólsvegi 27 (sjá nánar fyrirspurn í fylgigögnum).

Álfhólsvegur 27 er á ódeiliskipulögðu svæði og taka skal mið af rammaákvæðum í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 við meðhöndlun umsókna. Á lóðinni er fjölbýlishús með fjórum skráðum



íbúðum.



Aðalskipulag

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

Við endurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 óskaði skipulagsráð eftir því að unnin verði nánari greining á íbúðahverfum Kópavogs með það að markmiði að kortleggja hvar væri hægt að fjölga íbúðum í sérbýlishúshverfum Kópavogs. Þar sem um umfangsmikið verkefni er að ræða, var ákveðið að vinna slíka greiningu og setja fram í hverfisáætlunum í kjölfarið samþykktar aðalskipulagsins.

„Markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlis-húshverfum verða sett fram í hverfisáætlunum hvers hverfis fyrir sig. Skoðaðir verða möguleikar á að fjölga íbúðum (séríbúðum og aukaíbúðum) í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum þar sem par, rað og einbýlishús eru



riðjandi. Ávallt skal meta áform um fjölgun íbúða á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi þessu m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða.

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

Fordæmi

Ekki eru fordæmi til staðar fyrir því að veita leyfi fyrir séríbúð með sér fasteignanúmer í stakstæðum bílskúrum á Digranesi og Kársnesi. *

Niðurlag

Breyting á notkun bílskúrs í íbúðarhúsnæð i hefur ekki í för með sér aukið byggingarmagn og hefur breytingin því lítil áhrif á nærumhverfið, þó gera megi ráð fyrir aukinni þörf á bílastæðum. Gluggar á stúdíóíbúðum snúa ekki að aðliggjandi lóð og íbúðir hafa enga innsýn inná dvalarsvæði aðliggjandi lóðar.

Eins og fram hefur komið eru ekki fordæmi í Kópavogi fyrir að veita heimildir fyrir séríbúðum í stakstæðum bílskúrum. Slíkt leyfi myndi vera gífurlega fordæmisgefandi fyrir öll sérbýlishúshverfi í Kópavogi. Ennfremur er ekki ráðlagt að veita heimild fyrir séríbúðum í eldri hverfum Kópavogs áður en greiningarvinna í tengslum við hverfisáætlanir hefur farið fram.

Smáíbúðir af þessari stærðargráðu hafa takmörkuð gæði og meta þyrfti hvort þær uppfylli kröfur í byggingarreglugerð.

*skv skjalakerfi Kópavogsbæjar ONE system frá 2006