Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Álfhólsvegur 62.

Kynning á byggingarleyfisumsókn

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins og kynning á byggingarleyfisumsókn
Athugsemdir og umsagnir
Samantekt umsagnar

Kópavogi 28. júní 2024.
Breytt 12. júlí 2024
málsnr. 24012320
Umhvefissvið – skipulagsdeild. EML

Skjal sótt af '00000000000' dags: 26.10 2026

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð, ÍB-2, Digranes, á umræddu svæði. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið. Um lóðina nr. 62 við Álfhólsveg gildir almenn rammaákvæði Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Digranes er á svæði III þar sem bíla og hjólastæðaviðmið eru í gildi.

2) Ferill máls og kynning á byggingarleyfisumsókn

Á fundi skipulagsráðs Kópavogs 19. febrúar 2024 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 26. janúar 2024 þar sem byggingarleyfisumsókn lóðarhafa lóðarinnar nr. 62 við Álfhólsveg er vísað til skipulagsráðs. Sótt er um leyfi fyrir tveggja hæða viðbyggingu við vesturhlið núverandi húss á lóðinni og fjölgun íbúða úr einni í tvær. Núverandi byggingarmagn á lóðinni eykst úr 183 m² í 326,8 m². Nýtingarhlutfall eftir breytingu verður 0,33. Uppdrættir í mkv. 1:500 og 1:100 dags. 12. nóvember 2023 og uppfærðir 16. febrúar 2024 ásamt fylgiskjölum dags. 4. febrúar 2024.

Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð byggingarleyfisumsókn verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 52, 54, 56, 58, 60, 64, 64A, 65 - 95 við Álfhólsveg og nr. 13, 16, 17, 17A, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26 við Bjarnhólastíg.

Kynningartími var frá 18. mars til 24. apríl 2024.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. **Þorsteini Kristinssyni,** sbr. bréf dags. 10. apríl 2024. Fylgiskjal 2
2. **Sólveig Árnadóttir og Jón Auðunsson,** sbr. bréf dags. 22. apríl 2024. Fylgiskjal 3

1. Þorsteinn Kristinsson
Álfhólsvegur 75

1.1

Ég undirritaður geri eina athugasemd við fyrirhugaða byggingaleyfisumsókn. Það er varðandi bílastæði sem eru sameiginleg fyrir íbúa við Álfhólsveg og eru í eigu bæjarins. Eins og teikningin er núna þá mun hverfa a.m.k. eitt af sameiginlegu stæðunum við götuna. Nú þegar er búið að fjölga íbúðum á tveim lóðum sem nýta þessi sameiginlegu stæði, Álfhólsvegur 64 þar sem nú eru tvær íbúðir í stað einnar áður og Álfhólsvegur 73 þar sem eru einnig fjórar íbúðir í stað einnar áður. Þegar áform um nýbyggingu á Álfhólsvegi 73 voru kynnt var því lofað að næg stæði yrðu á lóðinni sem kæmu í staðinn fyrir eitt af sameiginlegu stæðunum sem hurfu á móti. Reynslan hefur sýnt að það hefur alls ekki staðist, íbúar við Álfhólsveg 73 eru einnig að nýta sameiginlegu bílastæðin að miklu leiti og það hefur skapað vandræði fyrir okkur sem þurfum að nota þessi stæði á daglegum grundvelli, sérstaklega að vetri til.

Ég leggst því alfarið gegn því að einu af sameiginlegu stæðunum verði fórnað til viðbótar því stæði sem hvarf við fjölgun íbúða á Álfhólsvegi 73. Það er nægt pláss fyrir bílastæði inni á lóðinni sjálfri við Álfhólsveg 62 við hlið núverandi stæða sem hefði þá engin áhrif á sameiginlegu bílastæðin. Að öðru leiti líst mér vel á þessi byggingaráform og fagna því að verið sé að fjölga íbúðum í hverfinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

Umsögn 1.1
Tekið er undir þau sjónarmið að hægt sé að koma fyrir nýju stæði við hlið núverandi stæða á lóðinni. Ekki verði fjölgað innkeyrslum að lóðinni og núverandi innkeyrsla helst óbreytt. Nýtt bílastæði verður með gegndræpu yfirborði og fegrað með gróðri. Haldið verður í grænt yfirbragð götumyndar þar sem unnt er.

2. Sólveig Árnadóttir og Jón Auðunsson
Álfhólsvegur 60

Við undirrituð eigendur og íbúar hússins að Álfhólsvegi 60 viljum koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna grenndarkynntrar byggingarleyfisumsóknar á nágrannalóð, Álfhólsvegi 62, málsnúmer 228/2024.

2.1
Grundvöllur grenndarkynningarinnar: Í bréfi, Kópavogsbæjar, dags. 13. mars 2024, segir að á fundi skipulagsráðs 19. febrúar hafi verið lagt fram erindi byggingarfulltrúa, dags. 26. janúar, þar sem byggingarleyfisumsókn lóðarhafa lóðarinnar nr. 62 við Álfhólsveg hafi verið vísað til skipulagsráðs. Sótt sé um leyfi fyrir tveggja hæða viðbyggingu við vesturhlið núverandi húss á lóðinni og fjölgun íbúða úr einni í tvær. Vegna þessa bendum við á að öll önnur gögn málsins sýna ótvírætt að um sé að ræða nýtt einbýlishús, á afmarkaðri og nýrri lóð. Það að tröppur og stoðveggur séu á milli húsanna gera þau ekki að einu. Aðalbygging og nýbygging tengjast ekki, innra skipulagi eldra hússins er í engu breytt, nýtt lagnakerfi er lagt inn í nýja húsið og gert er ráð fyrir nýrri innkeyrslu frá Álfhólsveginum. Allt þetta sýnir að um er að ræða nýtt hús á lóð, ekki viðbyggingu við eldra hús. Að halda því fram að grenndarkynningin lúti að viðbyggingu við eldra hús er því villandi, og beinlínis rangt. Af þessum sökum er grundvöllur grenndarkynningarinnar brostinn.

Umsögn 2.1
Tekið er undir ofangreind sjónarmið um misvísandi upplýsingar í kynningargögnum og lagt til að gögn verði leiðrétt og grenndarkynnt að nýju fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 52, 54, 56, 58, 60, 64, 64A, 65 - 95 við Álfhólsveg og nr. 13, 16, 17, 17A, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26 við Bjarnhólastíg.

2.2
Ekki er óeðlilegt að eigendur lóðarinnar óski að auka nýtingarhlutfall hennar með auknu byggingarmagni á lóðinni. Við vitum vel að almennt má búast við að eitthvert ónæði hljótist af því að búa í þéttbýli, og friðhelgi einkalífs er ekki sú hin sama og í dreifbýli. Eigi að síður teljum við að byggingaráform á nágrannalóð séu langt umfram það sem búast má við í þéttri byggð, og tekur til eftirfarandi þátta: a. Í gróinni byggð er mikilvægt að nýbyggingar séu staðsettar þannig innan lóðar að þær varpi ekki skugga á lóð nágranna. Enn mikilvægara er að forðast skerðingu á birtumagni í aðliggjandi húsum. Sú hlið fyrirhugaðrar nýbyggingar sem snýr að okkar eign er 6,6 m á breidd. Á milli eldra húss og þess nýja eru 1.4 m. Þetta þýðir að vesturhlið flyst 8 m nær okkar eign, og verða einungs 6 m á milli húsanna. Lengd nýbyggingarinnar eru 13,5 m og hæð hennar 6,4 m eða um einum metra hærri en okkar eign. Sökum þess hve nálægt lóðarmörkum fyrirhuguð nýbygging er staðsett, hversu há hún er og hvernig formi hennar er háttað er ljóst að við verðum fyrir verulegri birtuskerðingu. Gildir þetta sérstaklega um svefnherbergi á báðum hæðum, en þar mun morgunsól alveg hverfa, og verulega draga úr dagsbirtu.

Umsögn 2.2
Samkvæmt skuggavarpsgreiningu sem fylgir kynningargögnum nær skuggavarp af fyrirhugaðri nýbyggingu ekki yfir til lóðar Álfhólsvegar 60. Fyrirhuguð nýbygging skyggir ekki á suðurhluta eða sólríkasta dvalarsvæði nærliggjandi lóðar. Áætluð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

fjarlægð milli nýbyggingar og íbúðarhúss Álfhólsvegar 60 samkvæmt kynningargögnum er 6.9 metrar, nýbygging er í 3.06 metra fjarlægð frá lóðarmörkum. Íbúðarhús Álfhólsvegar 60 er 3.86 metrar frá lóðarmörkum. Þar sem bygging færist nær lóðarmörkum er líklegt að birtuskilyrði skerðist en þó ekki svo að það hafi íþyngjandi grenndaráhrif. Mat skipulagsdeildar er að hægt sé að koma til móts við innsenda athugasemd og færa fyrirhugaða nýbyggingu jafn langt frá lóðarmörkum og íbúðarhús Álfhólsvegar 60 er.

2.3
Staðsetning nýbyggingarinnar innan lóðarinnar, aðeins sex metra frá okkar húsi, gerir það að verkum, að innsýn er óumflúin á báða vegu. Grenndaráhrif vegna staðsetningu svala, og stórra glugga á vesturhlið nýbyggingarinnar, á móti svefnherbergjum í húsi okkar, eru verulega neikvæð. Af svölum verður beinlínis horft niður, og inn í svefnherbergin. Allt framangreint hefur verulega neikvæð grenndaráhrif gangvart okkar eign, og er breytingin langt umfram það sem búast má við í þegar byggðum hverfum. b. Nokkur hæðarmunur er milli lóðanna að Álfhólsvegi 60 og 62. Okkar hús sendur í götuhæð, á meðan núverandi hús að Álfhólsvegi 62 stendur hátt í lóðinni. Er hæðarmunur á milli húsanna tveggja enn meiri vegna þessa. Af grenndarkynningargögnum sést að hæðarmunur á gólfplötu fyrirhugaðrar nýbyggingar og okkar húss eru 2 m. Hæð nýbyggingarinnar eru 7 m. og er fundin með því að draga línu milli mæna hússins sem fyrir er á lóðinni og okkar húss. Það að notast við þessa aðferð til að ákvarða hæð nýbyggingarinnar er mjög óeðlilegt sökum fyrrgreinds hæðarmunar, bæði hvað varðar lóð og hús. Ljóst er að þessi grenndaráhrif fyrirhugaðrar nýbyggingar aukast verulega gagnvart okkar eign, bæði hvað varðar skuggavarp og birtuskerðingu.

Umsögn 2.3
Það er mat skipulagsdeildar að koma skuli til móts við innsendar athugasemdir og draga úr innsýn frá fyrirhuguðu íbúðarhúsi með því að sleppa svölum og endurskoða stærð glugga á vesturhlið nýbyggingarinnar sem veldur helst neikvæðum grenndaráhrifum. Hönnuði ber þó að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um fullnægjandi birtuskilyrði í nýbyggingunni. Ekki er tekið undir athugasemd varðandi hæð fyrirhugaðs íbúðarhúss. Hæð hússins er í samræmi við rammaákvæði 1b í 7. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Lóðirnar númer 60 og 62 við Álfhólsveg eru í landhalla og tillaga að hæð nýbyggingu tekur mið að því og fellur þannig að hæðum íbúðarhúsa Álfhólsvegar 60 og 62.

2.4
c. Þegar fyrirhugaðar eru nýbyggingar i eldri hverfum er eðlilegt að þær taki mið af því sem fyrir er, bæði í útliti og yfirbragði sem og byggðarmynstri hverfisins. Samræmi þarf að vera á milli þess sem fyrir er og þess sem seinna kemur hvað varðar byggingarstíl, hlutföll og efnisval. Í grenndarkynningargögnum kemur fram að fyrirhugað íbúðarhús verði úr krosslímdum timbureiningum, þak og útveggir málmklæddir, nema hluti útveggja verði timburklæddir. Nánar segir að útveggir verði einangraðir að utan og klæddir með loftaðri málmklæðningu og viðarklæðingu. Útveggir ljósir, þ.e. veðrað timbur og ljós málmklæðning. Eins og áður segir er form fyrirhugaðrar nýbyggingar 6 m. á breidd, og 13,5 m. á lengd. Óhætt er að segja að fyrirhuguð nýbygging er í litlu samræmi við það sem fyrir er, og mun verulega stinga í stúf við hefðbundin hús sem fyrir eru í hverfinu, bæði hvað varðar form og útlit. Að auki fellur nýbyggingin illa að núverandi húsi á lóðinni, og mun á vissan hátt yfirgnæfa það.

Umsögn 2.4
Ekki er tekið undir sjónarmið um að nýbyggingin falli illa að núverandi byggð í götunni hvað útlit, þakform og umfang varðar. Byggingarstíll húsa við Álfhólsveg er af ýmsum toga og götumyndin því fjölbreytt. Nýbyggingin hefur skírskotun til byggingarmynsturs götunnar, hún er á tveimur hæðum með reistu þaki. Hæð, umfang, lega og form byggingarreits liggur innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við í samræmi við rammaákvæði 1b og 1c í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

2.5
d. Byggðin við Álfhólsveg er nokkuð blönduð, þar sem eru bæði einbýlis- og fjölbýlishús. Þó er það þannig að húsin sunnan megin götunnar, frá Álfhólsvegi 38 og til nr. 80, eru flest einbýlishús, lóðirnar stórar og nýtingarhlutfall lágt. Grenndarkynningargögn sýna að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Álfhólsvegi 62 hækkar úr 0,18 í 0,33, sem er umtalsvert.

Umsögn 2.5
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og í kafla um Byggð eru sett fram eftirfararandi viðmið um nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða: 0,20-0,35. Rammaákvæði nr. 1a í aðalskipulagi fyrir aukið byggingamagn segir: Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða.
Meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, Álfhólsvegur 58, 60, 64 og 66, er 0,34 (fylgiskjal 4). Meðaltals nýtingarhlutfall grenndar, Álfhólsvegur 58- 66 og 71- 79 er 0,33 (fylgiskjal 5).
Tillagan samræmist viðmið aðalskipulags um nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða og rammaákvæða nr. 1a fyrir aukið nýtingarhlutfall ef litið er til nærliggjandi lóða, Álfhólsvegar 58, 60, 64 og 66 og einnig ef litið er til grenndarinnar.

2.6
Í Aðalskipulagi Kópavogs er lóðin að Álfhólsvegi 62 innan svæðis sem nefnt er Digranes, og tilheyrir einu af eldri hverfum bæjarins. Digranesið byggðist í kringum 1950, og var elsti hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður um 1970. Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð þó einstaka lóðir og svæði hafa verið deiliskipulögð í seinni tíð. Í greinargerð aðalskipulagsins segir m.a. að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun. Í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 7.4.1, segir að séu fyrirhugaðar breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skuli þær ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar, og gæta verði samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarstíl. Í almennum rammaákvæðum aðalskiplagsins segir að ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar aukist skuli nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Þá segir einnig i rammaákvæði fyrir Digranes að stærð nýbyggingar sem sótt sé um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.

Umsögn 2.6
Sjá umsögn 2.4 og 2.5. Að auki má bæta við að þegar lagt er mat á hvort viðbygging eða nýbygging sem sótt er um yfirgnæfi upphaflega byggingu á lóðinni er horft til þátta eins og byggingarmagns, staðsetningar, hæð og umfangs viðbyggingar/ nýbyggingar. Tillagan sýnir stakstæða nýbyggingu sem er umfangsminni en núverandi hús á lóðinni og hús nærliggjandi lóða, byggingin er innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við og hún yfirgnæfir því hvorki núverandi byggingu í hæð eða umfangi.

2.7
Lóðin að Álfhólvegi 62 er í grónu hverfi í Kópavogi sem ekki hefur verið deiliskipulagt. Samkvæmt mannvirkjalögum nr. 160/2010 skal byggingarleyfisskyld framkvæmd vera í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis og er unnt að veita byggingarleyfi, að undangenginni grenndarkynningu, í þegar byggðum hverfum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það er þó gert að skilyrði að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

framkvæmdin sé í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar, sbr. lokamálslið 1. mgr. 44. gr. Við teljum að við höfum sýnt fram á að byggingaráform þau sem hér eru grenndarkynnt hafi í för með sér umtalsverð neikvæð grenndaráhrif gagnvart okkar eign. Þau uppfylli ekki lagaskilyrði 44. gr. skipulagslaga, auk þess sem þau ganga gegn ákvæðum aðalskipulags um byggingarframkvæmdir í eldri hverfum. Af þessum sökum beri bæjaryfirvöldum að hafna byggingaráformunum.

Umsögn 2.7
Þegar sótt er um breytingar og/ eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum í Kópavogi í samræmi við 44. gr. skipulagslaga skulu rammaákvæði aðalskipulags höfð til hliðsjónar. Umsókn þessi er í samræmi við rammaákvæði nr. 1 og ákvæði nr. 2, 3 og 4. Umsóknin er í samræmi við landnotkun. Sjá umsögn 2.6.

4) Samantekt umsagnar

Fyrirkomulag nýs bílastæðis verði endurskoðað í beinum tengslum við stæði sem fyrir eru á lóðinni og ekki verði fjölgað innkeyrslum að lóð. Núverandi innkeyrsla að lóð helst óbreytt samanber umsögn 1.1.

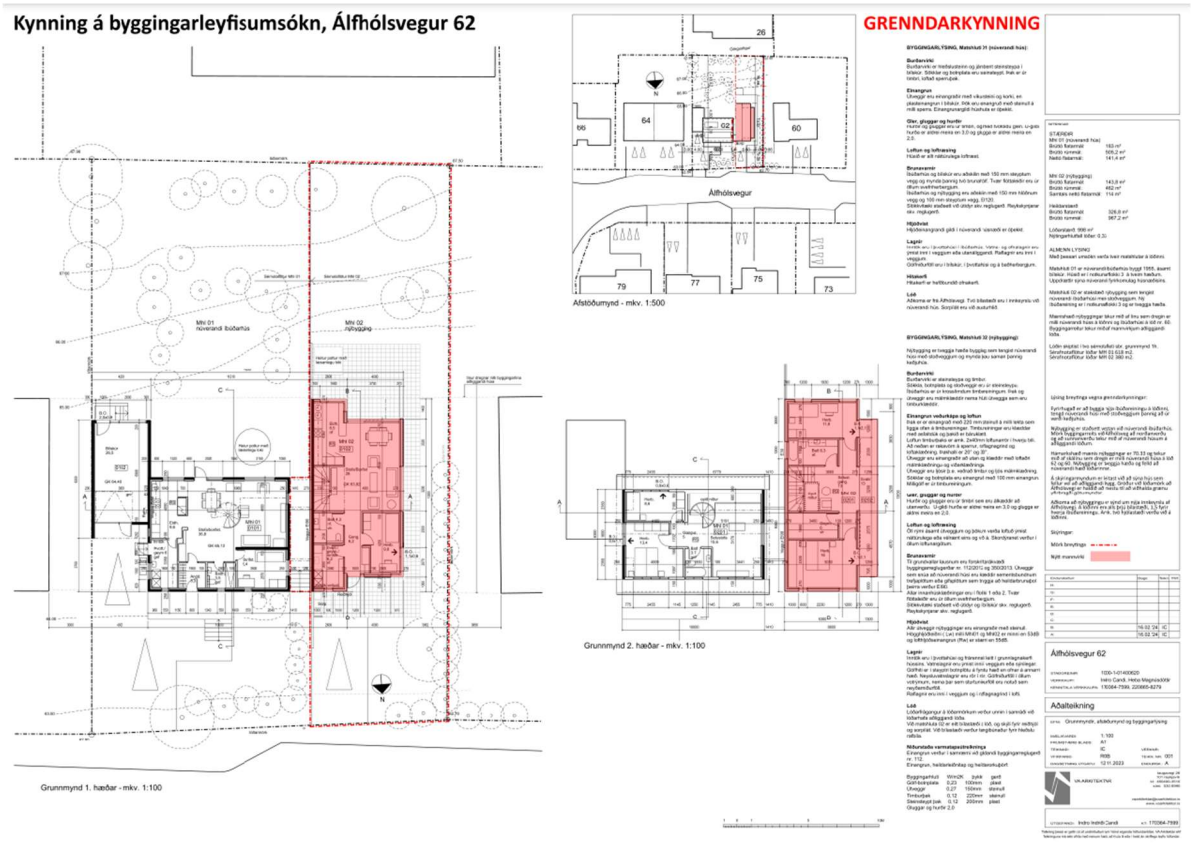
Það er mat skipulagsdeildar að með breyttri hönnun nýbyggingar megi koma til móts við athugasemdir og ábendingar lóðarhafa Álfhólsvegar 60. Breyting á hönnun nýbyggingar í samræmi við umsagnir 2.2 og 2.3.

Skipulagsdeild leggur til að lóðinni verði ekki skipt upp og að fyrirhuguð viðbygging verði ekki stakstæð líkt og tillagan gerir ráð fyrir heldur viðbygging við núverandi hús líkt og fyrirspurn lóðarhafa dags. 26. júlí 2022 gerði ráð fyrir og skipulagsráð leit jákvætt á að yrði unnin áfram á fundi sínum þann 19. desember 2022. Á nærliggjandi lóð er fordæmi fyrir því að komið sé fyrir parhúsi á einni lóð.

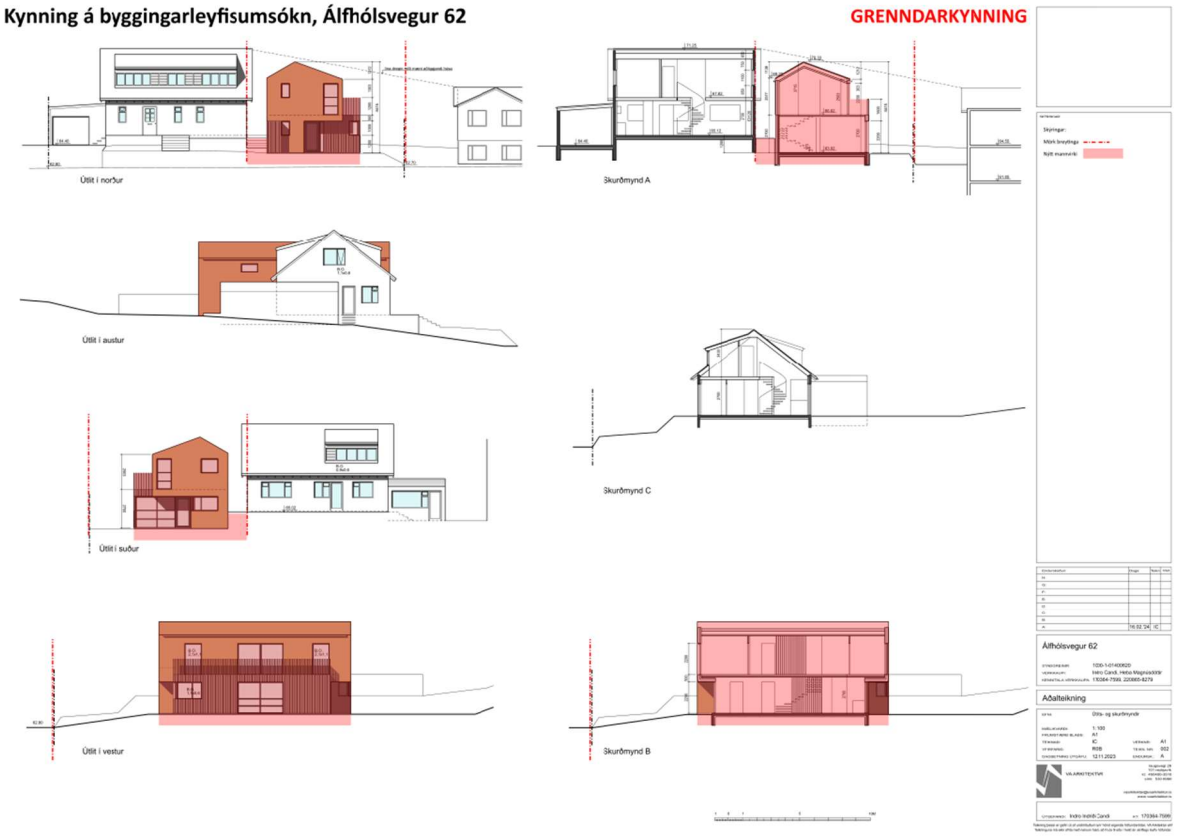
Í grenndarkynningarbréfi Kópavogsbæjar dags. 13. mars 2024, endursent og uppfært 20. mars 2024 og kynningargögnum sem fylgdi bréfinu eru misvísandi upplýsingar. Lagt er til að gögn verði leiðrétt og breytt tillaga í samræmi við ofangreint grenndarkynnt að nýju fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 52, 54, 56, 58, 60, 64, 64A, 65-95 við Álfhólsveg og nr. 13, 16, 17, 17A, 18, 19, 20,21, 22, 24, 26 við Bjarnhólastíg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

bls. 1



bls. 2

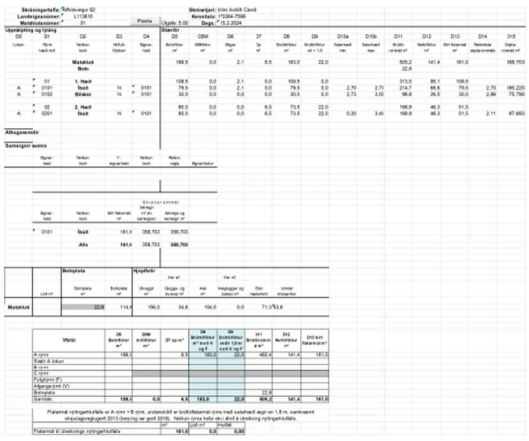


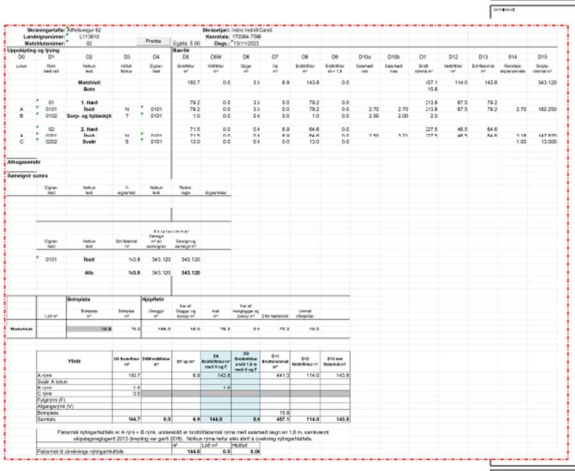
Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Bls 3

Kynning á byggingarleyfisumsókn, Álfhólsvegur 62

GRENNDARKYNNING

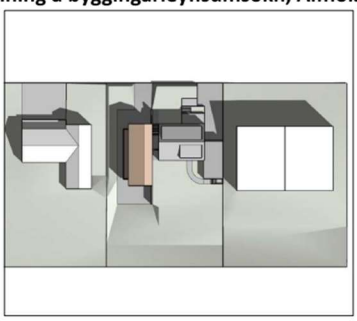




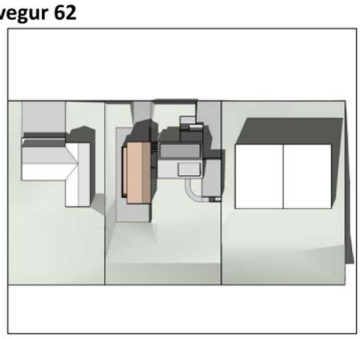
Bls 4, skuggavarp

Kynning á byggingarleyfisumsókn, Álfhólsvegur 62

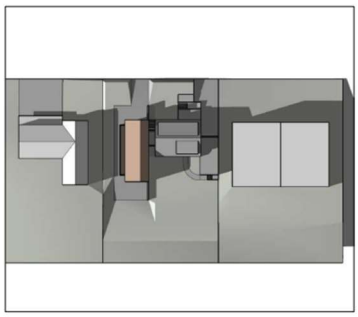
GRENNDARKYNNING



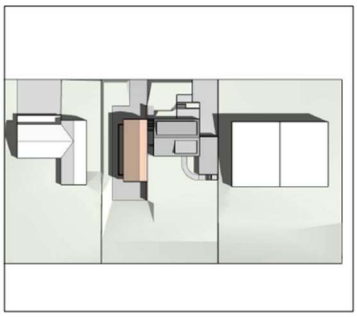
Jafndægur (19.-21. mars og 21.-24. sept.) kl. 10:00



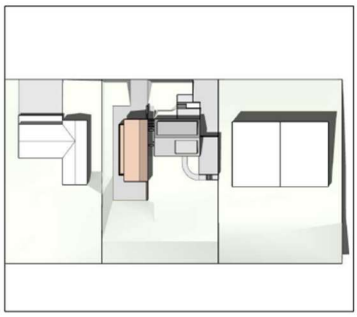
Jafndægur (19.-21. mars og 21.-24. sept.) kl. 13:00



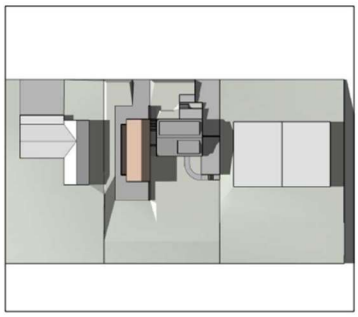
Jafndægur (19.-21. mars og 21.-24. sept.) kl. 16:00



Sumarsólstöður (20.-22. júnl) kl. 10:00



Sumarsólstöður (20.-22. júnl) kl. 13:00



Sumarsólstöður (20.-22. júnl) kl. 16:00

VA ARKITEKTAR	laugavegi 26 101 reykjavík kt. 450400-3510 sími: 530 6990 vaarkitektar@vaarkitektar.is www.vaarkitektar.is	Álfhólsvegur 62. Kópavogi	
ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi	KT: 170364-7599	STADGREINIR 1000-1-01400620 VERKKAUPI Indro Candi, Heba Magnúsdóttir KENNITALA VERKKAUPA 170364-7599, 220865-8279	

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfirf.:
A:	16.02.24	IC	
B:			
C:			
D:			
E:			
F:			

EFNI:	Skuggavarp		
MÆLIKVARÐI:	Ekki í kvarða		
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A3		
TEIKNAÐ:	IC	VERKNR:	2305
YFIRFARIÐ:	IC	TEIKN. NR:	004
DAGSETNING ÚTGÁFU:	04.02.2024	ENDURSK.:	

Teikning bessi er eefin út af undirrituðum fvrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs levfis höfundar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

B.t. skipulagsráðs Kópavogs

Kópavogur, 10.4.2024

Vegna kynningar á byggingarleyfisumsókn fyrir Álfhólsveg 62.

Ég undirritaður geri eina athugasemd við fyrirhugaða byggingaleyfisumsókn. Það er varðandi bílastæði sem eru sameiginleg fyrir íbúa við Álfhólsveg og eru í eigu bæjarins.

Eins og teikningin er núna þá mun hverfa a.m.k. eitt af sameiginlegu stæðunum við götuna. Nú þegar er búið að fjölga íbúðum á tveim lóðum sem nýta þessi sameiginlegu stæði, Álfhólsvegur 64 þar sem nú eru tvær íbúðir í stað einnar áður og Álfhólsvegur 73 þar sem eru einnig fjórar íbúðir í stað einnar áður.

Þegar áform um nýbyggingu á Álfhólsvegi 73 voru kynnt var því lofað að næg stæði yrðu á lóðinni sem kæmu í staðinn fyrir eitt af sameiginlegu stæðunum sem hurfu á móti. Reynslan hefur sýnt að það hefur alls ekki staðist, íbúar við Álfhólsveg 73 eru einnig að nýta sameiginlegu bílastæðin að miklu leiti og það hefur skapað vandræði fyrir okkur sem þurfum að nota þessi stæði á daglegum grundvelli, sérstaklega að vetri til.

nnmynd 1. hæðar - mkv. 1:100

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026

Ég leggst því alfarið gegn því að einu af sameiginlegu stæðunum verði fórnað til viðbótar því stæði sem hvarf við fjölgun íbúða á Álfhólsvegi 73. Það er nægt pláss fyrir bílastæði inni á lóðinni sjálfri við Álfhólsveg 62 við hlið núverandi stæða sem hefði þá engin áhrif á sameiginlegu bílastæðin.

Að öðru leiti líst mér vel á þessi byggingaráform og fagna því að verið sé að fjölga íbúðum í hverfinu.

Virðingarfyllst,

Þorsteinn Kristinsson

Álfhólsvegi 75

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Kópavogur 22. apríl 2024

Efni: Athugasemdir vegna grenndarkynntrar byggingarleyfisumsóknar - Álfhólsvegur 62

Við undirrituð eigendur og íbúar hússins að Álfhólsvegi 60 viljum koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna grenndarkynntrar byggingarleyfisumsóknar á nágrannalóð, Álfhólsvegi 62, málsnúmer 228/2024.

1. Grundvöllur grenndarkynningarinnar:

   Í bréfi, Kópavogsbæjar, dags. 13. mars 2024, segir að á fundi skipulagsráðs 19. febrúar hafi verið lagt fram erindi byggingarfulltrúa, dags. 26. janúar, þar sem byggingarleyfisumsókn lóðarhafa lóðarinnar nr. 62 við Álfhólsveg hafi verið vísað til skipulagsráðs. Sótt sé um leyfi fyrir tveggja hæða viðbyggingu við vesturhlið núverandi húss á lóðinni og fjölgun íbúða úr einni í tvær.

   Vegna þessa bendum við á að öll önnur gögn málsins sýna ótvírætt að um sé að ræða nýtt einbýlishús, á afmarkaðri og nýrri lóð. Það að tröppur og stoðveggur séu á milli húsanna gera þau ekki að einu. Aðalbygging og nýbygging tengjast ekki, innra skipulagi eldra hússins er í engu breytt, nýtt lagnakerfi er lagt inn í nýja húsið og gert er ráð fyrir nýrri innkeyslu frá Álfhólsveginum. Allt þetta sýnir að um er að ræða nýtt hús á lóð, ekki viðbyggingu við eldra hús.

   Að halda því fram að grenndarkynningin lúti að viðbyggingu við eldra hús er því villandi, og beinlínis rangt. Af þessum sökum er grundvöllur grenndarkynningarinnar brostinn.

2. Ekki er óeðlilegt að eigendur lóðarinnar óski að auka nýtingarhlutfall hennar með auknu byggingarmagni á lóðinni. Við vitum vel að almennt má búast við að eitthvert ónæði hljótist af því að búa í þéttbýli, og friðhelgi einkalífs er ekki sú hin sama og í dreifbýli. Eigi að síður teljum við að byggingaráform á nágrannalóð séu langt umfram það sem búast má við í þéttri byggð, og tekur til eftirfarandi þátta:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

a. Í gróinni byggð er mikilvægt að nýbyggingar séu staðsettar þannig innan lóðar að þær varpi ekki skugga á lóð nágranna. Enn mikilvægara er að forðast skerðingu á birtumagni í aðliggjandi húsum.

Sú hlið fyrirhugaðrar nýbyggingar sem snýr að okkar eign er 6,6 m á breidd. Á milli eldra húss og þess nýja eru 1.4 m. Þetta þýðir að vesturhlið flyst 8 m nær okkar eign, og verða einungs 6 m á milli húsanna. Lengd nýbyggingarinnar eru 13,5 m og hæð hennar 6,4 m eða um einum metra hærri en okkar eign.

Sökum þess hve nálægt lóðarmörkum fyrirhuguð nýbygging er staðsett, hversu há hún er og hvernig formi hennar er háttað er ljóst að við verðum fyrir verulegri birtuskerðingu. Gildir þetta sérstaklega um svefnherbergi á báðum hæðum, en þar mun morgunsól alveg hverfa, og verulega draga úr dagsbirtu.

Staðsetning nýbyggingarinnar innan lóðarinnar, aðeins sex metra frá okkar húsi, gerir það að verkum, að innsýn er óumflúin á báða vegu. Grenndaráhrif vegna staðsetningu svala, og stórra glugga á vesturhlið nýbyggingarinnar, á móti svefnherbergjum í húsi okkar, eru verulega neikvæð. Af svölum verður beinlínis horft niður, og inn í svefnherbergin.

Allt framangreint hefur verulega neikvæð grenndaráhrif gangvart okkar eign, og er breytingin langt umfram það sem búast má við í þegar byggðum hverfum.

b. Nokkur hæðarmunur er milli lóðanna að Álfhólsvegi 60 og 62. Okkar hús sendur í götuhæð, á meðan núverandi hús að Álfhólsvegi 62 stendur hátt í lóðinni. Er hæðarmunur á milli húsanna tveggja enn meiri vegna þessa. Af grenndarkynningargögnum sést að hæðarmunur á gólfplötu fyrirhugðrar nýbyggingar og okkar húss eru 2 m.

Hæð nýbyggingarinnar eru 7 m. og er fundin með því að draga línu milli mæna hússins sem fyrir er á lóðinni og okkar húss. Það að notast við þessa aðferð til að ákvarða hæð nýbyggingarinnar er mjög óeðlilegt sökum fyrrgreinds hæðarmunar, bæði hvað varðar lóð og hús. Ljóst er að þessi grenndaráhrif fyrirhugaðrar nýbyggingar aukast verulega gagnvart okkar eign,
bæði hvað varðar skuggavarp og birtuskerðingu.

c. Þegar fyrirhugaðar eru nýbyggingar i eldri hverfum er eðlilegt að þær taki mið af því sem fyrir er, bæði í útliti og yfirbragði sem og byggðarmynstri hverfisins. Samræmi þarf að vera á milli þess sem fyrir er og þess sem seinna kemur hvað varðar byggingarstíl, hlutföll og efnisval.

Í grenndarkynningargögnum kemur fram að fyrirhugað íbúðarhús verði úr krosslímdum timbureiningum, þak og útveggir málmklæddir, nema hluti útveggja verði timburklæddir. Nánar segir að útveggir verði einangraðir að utan og klæddir með loftaðri málmklæðningu og viðarklæðingu. Útveggir ljósir, þ.e. veðrað timbur og ljós málmklæðning.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Eins og áður segir er form fyrirhugaðrar nýbyggingar 6 m. á breidd, og 13,5 m. á lengd.

Óhætt er að segja að fyrirhuguð nýbygging er í litlu samræmi við það sem fyrir er, og mun verulega stinga í stúf við hefðbundin hús sem fyrir eru í hverfinu, bæði hvað varðar form og útlit. Að auki fellur nýbyggingin illa að núverandi húsi á lóðinni, og mun á vissan hátt yfirgnæfa það.

d. Byggðin við Álfhólsveg er nokkuð blönduð, þar sem eru bæði einbýlis- og fjölbýlishús. Þó er það þannig að húsin sunnan megin götunnar, frá Álfhólsvegi 38 og til nr. 80, eru flest einbýlishús, lóðirnar stórar og nýtingarhlutfall lágt.

   Grenndarkynningargögn sýna að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Álfhólsvegi 62 hækkar úr 0,18 í 0,33, sem er umtalsvert.

3. Í Aðalskipulagi Kópavogs er lóðin að Álfhólsvegi 62 innan svæðis sem nefnt er Digranes, og tilheyrir einu af eldri hverfum bæjarins. Digranesið byggðist í kringum 1950, og var elsti hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður um 1970. Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð þó einstaka lóðir og svæði hafa verið deiliskipulögð í seinni tíð.

   Í greinargerð aðalskipulagsins segir m.a. að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

   Í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 7.4.1, segir að séu fyrirhugaðar breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skuli þær ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar, og gæta verði samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarstíl.

   Í almennum rammaákvæðum aðalskiplagsins segir að ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar aukist skuli nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Þá segir einnig i rammaákvæði fyrir Digranes að stærð nýbyggingar sem sótt sé um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.

4. Lóðin að Álfhólvegi 62 er í grónu hverfi í Kópavogi sem ekki hefur verið deiliskipulagt. Samkvæmt mannvirkjalögum nr. 160/2010 skal byggingarleyfisskyld framkvæmd vera í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis og er unnt að veita byggingarleyfi, að undangenginni grenndarkynningu, í þegar byggðum hverfum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það er þó gert að skilyrði að framkvæmdin sé í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar, sbr. lokamálslið 1. mgr. 44. gr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Við teljum að við höfum sýnt fram á að byggingaráform þau sem hér eru grenndarkynnt hafi í för með sér umtalsverð neikvæð grenndaráhrif gagnvart okkar eign. Þau uppfylli ekki lagaskilyrði 44. gr. skipulagslaga, auk þess sem þau ganga gegn ákvæðum aðalskipulags um byggingarframkvæmdir í eldri hverfum. Af þessum sökum beri bæjaryfirvöldum að hafna byggingaráformunum.

Virðingarfyllst,

Jón Auðunsson og Sólveig Árnadóttir
Álfhólsvegi 60

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Staðfang	Lóð m^2	Stærð m^2	Nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Álfhólsvegur 58	1115	340,1	0,30	1
Álfhólsvegur 60	1136	290,5	0,25	1
Álfhólsvegur 64	1081	441	0,41	2
Álfhólsvegur 66	780	325,9	0,42	2
Meðaltal			**0,34**	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Staðfang	Lóð m²	Stærð m²	Nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Álfhólsvegur 58	1115	340,1	0,30	1
Álfhólsvegur 60	1136	290,5	0,25	1
Álfhólsvegur 62 f.b	998	183	0,18	1
Álfhólsvegur 62 e.b	998	326,8	0,33	2
Álfhólsvegur 64	1081	441	0,41	2
Álfhólsvegur 66	780	325,9	0,42	2
Álfhólsvegur 71	861	198	0,23	1
Álfhólsvegur 73	901	461,2	0,51	4
Álfhólsvegur 75	817	204,9	0,25	2
Álfhólsvegur 77	856	226,3	0,26	1
Álfhólsvegur 79	1132	607,2	0,53	4
Meðaltal **Nh. eb. ekki tekið með til útreikninga**			**0,33**	
Meðaltal eftir breytingu			**0,35**	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026