Álfhólsvegur 17a

ONE23011661 / BG

Kynning á byggingarleyfisumsókn

Dags. 17. maí 2023 – uppfært 14. júní 2023

Umsögn skipulagsdeildar

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð í gömlu hverfi sem er ódeiliskipulagt.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 6. febrúar 2023 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 13. janúar 2023, þar sem umsókn Höllu Haralds arkitekts um byggingarleyfi f.h. lóðarhafa var vísað til skipulagsráðs. Í breytingunni felst byggja 16,8 m2 smáhýsi á lóð að Álfhólsvegi 17a. Nýtingarhlutfall á lóðinni hækkar úr 0,23 í 0,25 við breytinguna. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags 28.12.22.

Á fundi skipulagsráðs þann 6. febrúar samþykkti skipulagsráð með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð byggingarleyfisumsókn verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum Álfhólsvegar 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 15, 15a, 17, 19, 21, 23 og Auðbrekku 6, 8, 10, 12 og 14.

Grenndarkynning var send út þann 27. mars 2023. Með bréfinu fylgdi afstöðumynd í mkv. 1:100 og 1:500 og grunnmynd/sneiðing í mkv 1:100 dags 28.12.22, sjá fylgiskjal 1. Athugasemd barst.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Sóley Þorvaldsdóttir, lóðarhafi Álfhólsvegar 17 (Fylgiskjal 2)

1. Sóley Þorvaldsdóttir,
Álfhólsvegur 17a

1.1

Þetta aukahús var reist í ágúst 2019 og hef ég mótmælt því síðan, með bréfum til byggingafulltrúa. Reyndar þurfti ég hjálp frá HMS til að fá svör frá honum, þegar hann hafði ekki svarað mér í 18 mánuði, en 12.10.2021 sendi hann mér afrit af bréfi til eigenda kofans, þar sem þau fengu frest til 13.12.2021 til að sækja um leyfi. Eina sem þau gerðu var að segja leigjandanum upp en kofinn hafði verið í útleigu frá ágúst 2019. Eins er með bílskúrinn, hann hefur verið í útleigu frá sama tíma og er enn.

Umsögn 1.1

Byggingarfulltrúi hafði samband við lóðarhafa við Álfhólsveg 17a í október 2021 og febrúar 2022 um að sækja þyrfti um byggingarleyfi fyrir smáhýsinu því það væri stærra en 15 m2 og áréttaði að búseta í smáhýsi og bílskúrum væri óheimil. Nú er þessi byggingarleyfisumsókn í skoðun.

1.2

Ekki veit ég hvernig klósett og vatn var lagt í bæði húsin, allavega var enginn skurður grafinn fyrir þessar lagnir. En grasið á lóðarmörkum er allt í gráum skellum, hvort sem það er út af þessu eða ekki.

Umsögn 1.2

Ef byggingarleyfisumsókn verður samþykkt þá mun byggingarfulltrúi gera lokaúttekt á byggingu og ganga þarf frá drenlögnum samkvæmt byggingarreglugerð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1.3
Ég mótmæli því harðlega þessu aukahúsi á parhúsalóð húsanna Álfhólsvegur 17 og 17A, því þegar bæði bílskúrinn og kofinn eru í útleigu, þá er þetta orðið fjölbýlishús, en ekki parhús eins og lóðarleigusamningur minn hljóðar upp á.

Umsögn 1.3
Verið er að sækja um smáhýsi með notkun sem vinnurými og er óheimilt að hafa búsetu þar. Ekki er ætlast til þess að þar sé gist.

1.4
Eigendur að Álfhólsvegi 17A eru að sækja um leyfi fyrir vinnurými. En þau eru með vinnuskúr sem er staðsettur við endann á bílskúrnum. Mjög skrýtið að vinnurýmið sem þau eru að sækja um nú þurfi að vera með sturtu og klósett.

Umsögn 1.4
Ekki er óheimilt að hafa sturtuaðstöðu í vinnurými.

4) Niðurstaða

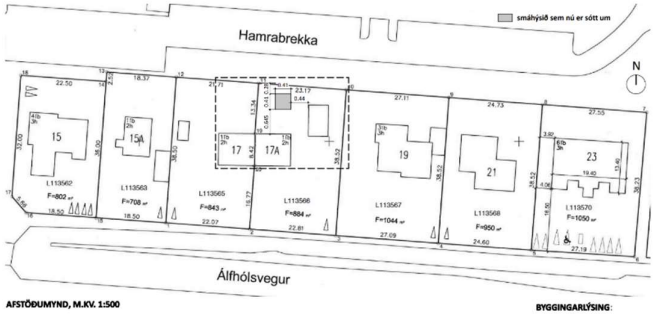
Það er mat skipulagsdeildar að tillagan hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðir. Bent er á að vissulega er ekki gert ráð fyrir gistingu í vinnurými/vinnustofu.

Uppfært 14. júní 2023
Við úrvinnslu máls kom í ljós að erindið er ekki rétt orðað þar sem verið er að sækja um smáhýsi með notkun sem vinnustofu. Smáhýsi er skilgreint í byggingarreglugerðinni sem: „Skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru. Smáhýsi er ekki upphitað […][3]Hámarksstærð þess er [15][2] m²“.

Mælt er með því að umsækjandi lagi orðalag svo hægt sé að auglýsa rétt gögn þar sem verið er að sækja um að byggja 16,8 m2 vinnustofu með salerni og kaffikrók.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 1
Kynningargögn



AFSTÖÐUMYND, M.KV. 1:500

ATH.:
- Öll mál athuglst og metlst á staðnum áður en smíði hefst.
- Óvanraenni í teikningum tilkynnist eftirlitsmanni verkkaupa.
- Öll mál eru í millimetrum.

BYGGINGARLÝSING:

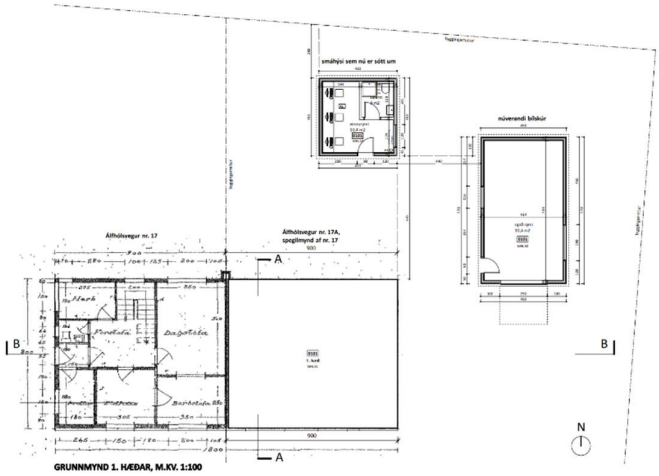
Sótt er um leyfi til að byggja smáhýsi á lóð að Álfhólsvegi nr. 17A í Kópavogi. Notkun hans er vinnurými. Á lóðinni er steinsteypt parhús samtengt húsi sem er spegilmynd þess á samliggjandi lóð nr. 17. Í hvoru parhúsinu fyrir sig er ein íbúð á tveimur hæðum. Á lóð nr. 17A er staðsettur bílskúr. Smáhýsið sem nú er sótt um er úr timbri og klætt hvítu bárujárni með bárujárnsþaki sbr. núverandi bílskúr. Undirstöður eru súlur. Gluggar og hurðir eru úr timbri. Í rýminu er reykskynjari og slökkvitæki.

Brúttó fermetrar núverandi húss á lóð nr. 17A: 139 m2
Brúttó fermetrar núverandi bílskúrs á lóð nr. 17A: 34,7 m2
Brúttó fermetrar smáhýsis sem nú er sótt um að reisa á lóð: 16,8 m2

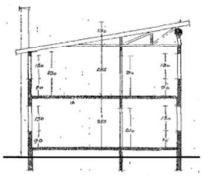
Samtals brúttó fermetrar á lóð með byggingu smáhýsis: 190,5 m2

Stærð lóðar: 884 m2
Nýtingarhlutfall lóðar eftir breytingu: 0,215

ATH.: Þegar parhúsið að Álfhólsvegi nr. 17 og 17A var byggt á sínum tíma voru aðaluppdrættir lagðir inn sameiginlega fyrir lóðirnar og eingöngu grunnmynd nr. 17 teiknuð því húsin eru spegilmynd af hvort öðru.



GRUNNMYND 1. HÆÐAR, M.KV. 1:100



SNEIÐING A - A, M.KV. 1:100

Teikningarnúmer:
A 20-01

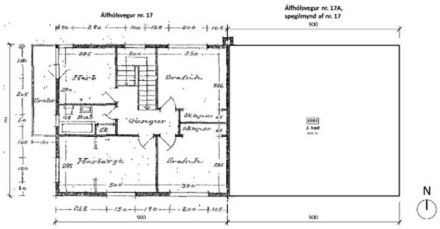
AÐALUPPDRÁTTUR

Umsókn um smáhýsi á lóð: ÁLFHÓLSVEGUR 17A, 200 KÓPAVOGUR.

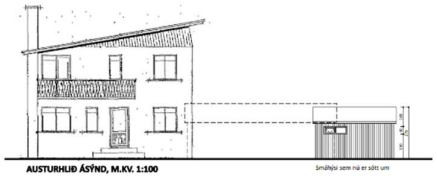
Fastanúmer: 205-7997
Landnúmer: 113566
Staðgreinir: 1000-1-01400171

Reyjagerð(ir):
Afstöðumynd og grunnmynd 1. hæðar, eftir breytingu.

Verknúmer: 119
Kvarði: 1:100, 1:100
Dag.: 24.12.2012
Teikn.dl.: A1/A4

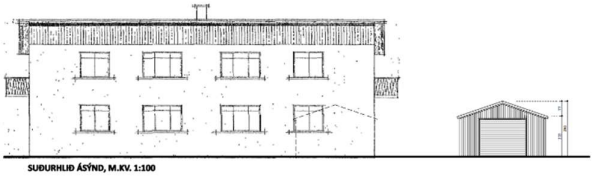


GRUNNMYND 2. HÆÐAR, ÍBÚÐARHÚS nr. 17 og 17A, M.KV. 1:100



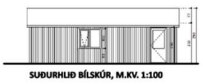
AUSTURHLIÐ ÁSÝND, M.KV. 1:100

ATH.:
- Öll mál athuglst og metlst á staðnum áður en smíði hefst.
- Óvanraenni í teikningum tilkynnist eftirlitsmanni verkkaupa.
- Öll mál eru í millimetrum.



SUÐURHLIÐ ÁSÝND, M.KV. 1:100

AUSTURHLIÐ BÍLSKÚR, M.KV. 1:100



SUÐURHLIÐ BÍLSKÚR, M.KV. 1:100

Teikningarnúmer:
A 20-02

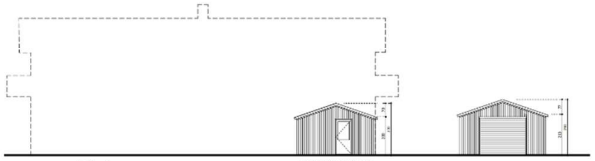
AÐALUPPDRÁTTUR

Umsókn um smáhýsi á lóð: ÁLFHÓLSVEGUR 17A, 200 KÓPAVOGUR.

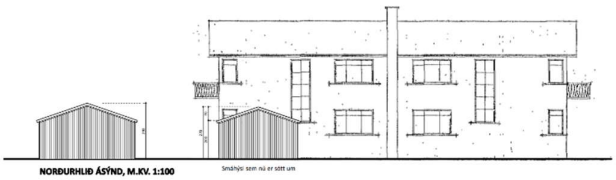
Fastanúmer: 205-7997
Landnúmer: 113566
Staðgreinir: 1000-1-01400171

Reyjagerð(ir):
Grunnmynd 2. hæðar, sneiðing A - A og útlit

Verknúmer: 119
Kvarði: 1:100
Dag.: 24.12.2012
Teikn.dl.: A1/A4



SUÐURHLIÐ ÁSÝND/SNEIÐING B - B, M.KV. 1:100



NORÐURHLIÐ ÁSÝND, M.KV. 1:100

H3 arkitektar

Hólmfríður H. Hansar, arkitekt og samræmingarhönnuður,
kt. 131066-3539, gsm: 822-4565

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Andmæli vegna aukahúss á **parhúsalóð** að Álfhólsvegi 17 og 17A

Þetta aukahús var reist í ágúst **2019** og hef ég mótmælt því síðan, með bréfum til byggingafulltrúa.Reyndar þurfti ég hjálp frá HMS til að fá svör frá honum, þegar hann hafði ekki svarað mér í 18 mánuði, en 12.10.2021 sendi hann mér afrit af bréfi til eigenda kofans, þar sem þau fengu frest til 13.12.2021 til að sækja um leyfi.
Eina sem þau gerðu var að segja leigjandanum upp en kofinn hafði verið í útleigu frá ágúst 2019. Eins er með bílskúrinn, hann hefur verið í útleigu frá sama tíma og er enn.

Ekki veit ég hvernig klósett og vatn var lagt í bæði húsin, allavega var enginn skurður grafinn fyrir þessar lagnir. En grasið á lóðarmörkum er allt í gráum skellum, hvort sem það er út af þessu eða ekki.

Mér var svo nóg boðið, þegar lögreglan bankaði upp á í byrjun árs 2022 vegna kvörtunar um kannabislykt frá húsinu. Hvort lögreglan fann eitthvað veit ég ekki, en allir 7-8 dýru bílarnir við húsið hurfu fljótlega eftir þessa heimsókn lögreglunnar.

Ég mótmæli því harðlega þessu aukahúsi á parhúsalóð húsanna Álfhólsvegur 17 og 17A, því þegar bæði bílskúrinn og kofinn eru í útleigu, þá er þetta orðið fjölbýlishús, en ekki parhús eins og lóðarleigusamningur minn hljóðar upp á.

Virðingarfyllst,
Sóley Þorvaldsdóttir
Álfhólsvegi 17.

Góðan dag
Þegar ég sendi andmælin gleymdi ég að minnast á að eigendur að Álfhólsvegi 17A
eru að sækja um leyfi fyrir vinnurými. En þau eru með vinnuskúr sem er staðsettur við endann á bílskúrnum.
Mjög skrýtið að vinnurýmið sem þau eru að sækja um nú þurfi að vera með sturtu og klósett.

Kveðja
Sóley Þorvaldsdóttir
Álfhólsvegi 17

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026