Álfhólsvegur 29

Fyrirspurn um fjölgun íbúða

Dags. 16.08.2024
One2408546/BG

Umsögn um fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn þar sem sótt er um að byggja 4 íbúðir í stað 3 en byggingarleyfisumsókn var samþykkt í lok árs 2022. *Í breytingunni fólst að núverandi einbýlishús á lóðinni yrði rifið og nýbygging á tveimur hæðum með þremur íbúðum reist í þess stað. Heildarstærð nýbyggingarinnar yrði áætlað 446 m². Gert yrði ráð fyrir þremur bílastæðum á suðurhluta lóðarinnar ásamt stakstæðri hjóla- og vagnageymslu. Nýtingarhlutfall á lóðinni eykst úr 0,12 í 0,42.*

Nú er verið að spyrjast fyrir um að skipta 196 m2 íbúð á efri hæð í tvær svipað stórar íbúðir sem yrðu um 98 m2 hvor. Bílastæðum myndi fjölga úr 3 í 4. Gluggasetning gæti breyst lítillega. Sjá fylgiskjal 1

Ferill máls:

		Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall	Niðurstaða
2021, apríl	Kynning á byggingarleyfisumsókn	6	0,72	Hafnað
2021, ágúst	Fyrirspurn	5	0,62	Hafnað
2021, nóv	Fyrirspurn	4	0,54	Jákvætt litið á að fyrirspurn verði unnin áfram
2022, mars	Kynning á byggingarleyfisumsókn	4	0,53	Samþykkt í grenndarkynningu
2022, júní				Hafnað vegna innsendra athugasemda grenndar
2022, sept	Fyrirspurn	3	0,42	Jákvætt litið á að fyrirspurn verði unnin áfram
2022, nóv	Kynning á byggingarleyfisumsókn	3	0,42	Samþykkt, engar athugasemdir
2024, ágúst	Fyrirspurn	4	0,42	

Ástæður höfnunar:
2021, apríl of hátt nýtingarhlutfall (0,72) en meðaltal nth grenndar er á bilinu 0,32 - 0,37
2021, ágúst ennþá of hátt nýtingarhlutfall (0,62)
2022, júní hafnað vegna athugasemda grenndar sem fjölluðu um of breiðan búk byggingar sem myndi hafa neikvæð áhrif á birtu, innsýn og útsýni næstu lóðar ásamt skuggavarpi á dvalarsvæði.

Úr niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar dags: 25. maí 2022

E. Að lokum til umræðu

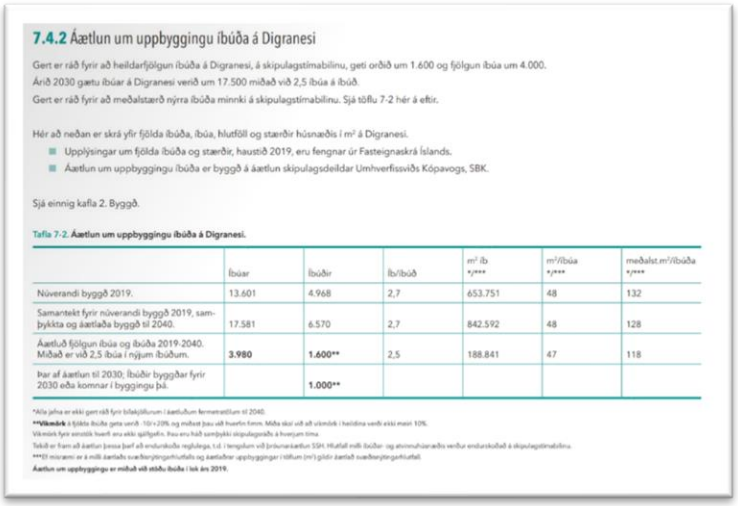
- **Hafna tillögu með vísan til úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í svipuðu máli að Borgarholtsbraut 39. Sjá úrskurð í** *fylgiskjali 4.*
  - Byggingin er stærri (heildarflatarmál) en á aðlægum lóðum og nýtingarhlutfall hærra.
  - Gera má ráð fyrir að það áhrif á nánd og skugga (gefi meiri skugga).
- **Samþykkja þar sem unnið er í takt við rammaákvæði – er þá horft til stærra viðmiðunarsvæðis, og byggingarlínu bílskúrs en ekki meginhúss.**
- **Leggja til að bygging verði færð sunnar á lóð t.d. þannig að norðurhlið verði í línu við hús að Álfhólsvegi 31 og/eða meginbyggingar að Álfhólsvegi 27. Breytingar kalla á samráð við grennd og skoða þarf nánar t.d. áhrif á skuggavarp. Samhliða mætti skoða hvort minnka ætti hús.**

2022, nóv tillögu breytt í samræmi við athugasemdir grenndar. Bygging minnkuð og færð til á lóð. Byggingarleyfisumsókn samþykkt í grenndarkynningu þar sem engar athugasemdir bárust. Sjá fylgiskjal 2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Skipulagsleg staða:

Í gildi er aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði.



7.4.2 Áætlun um uppbyggingu íbúða á Digranesi

Gert er ráð fyrir að heildarfjölgun íbúða á Digranesi, á skipulagstímabilinu, geti orðið um 1.600 og fjölgun íbúa um 4.000.
Árið 2030 gætu íbúar á Digranesi verið um 17.500 miðað við 2,5 íbúa á íbúð.
Gert er ráð fyrir að meðalstærð nýrra íbúða minnki á skipulagstímabilinu. Sjá töflu 7-2 hér á eftir.

Hér að neðan er skrá yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis í m² á Digranesi.
- Upplýsingar um fjölda íbúða og stærðir, haustið 2019, eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands.
- Áætlun um uppbyggingu íbúða er byggð á áætlun skipulagsdeildar Umhverfissviðs Kópavogs, SBK.

Sjá einnig kafla 2. Byggð.

Tafla 7-2. **Áætlun um uppbyggingu íbúða á Digranesi.**

	Íbúar	Íbúðir	Íb/íbúð	m² íb *,***	m²/íbúa *,***	meðalst.m²/íbúða *,***
Núverandi byggð 2019.	13.601	4.968	2,7	653.751	48	132
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019, samþykkta og áætlaða byggð til 2040.	17.581	6.570	2,7	842.592	48	128
Áætluð fjölgun íbúa og íbúða 2019-2040. Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.	**3.980**	**1.600****	2,5	188.841	47	118
Þar af áætlun til 2030; íbúðir byggðar fyrir 2030 eða komnar í byggingu þá.		**1.000****				

*Alls jafna er ekki gert ráð fyrir bílakjöllurum í áætluðum fermetratölum til 2040.
**Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hvert fimm. Miða skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.
Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsaðila á hverjum tíma.
Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.
***Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisbyrgðarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í tölfum (m²) gildir áætlað svæðisbyrgðarhlutfall.
Áætlun um uppbyggingu er miðuð við stöðu íbúða í lok árs 2019.

Meðalstærð íbúða skv. aðalskipulagi 118 m^2 svo að 98m^2 er nærri lagi en 196 m^2.

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða:

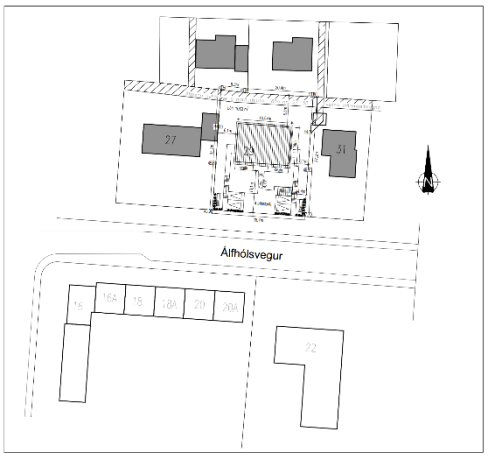
Heimilisfang	Ár byggt	Fjöldi íbúða	Lóð m^2	M^2 á lóð	Nýtingar hlutfall
Langabrekka 37	1963	1	500	117,7	0,24
Langabrekka 39	1960	1	530	153,9	0,29
Langabrekka 41	1964	1	513	173,2	0,34
Langabrekka 43	1962	1	572	174,5	0,31
Langabrekka 45	1961	1	595	254,3	0,43
Langabrekka 47	1963	1	692	142,6	0,21
Álfhólsvegur 23	2022	6	1050	749	0,71
Álfhólsvegur 25	1974	4	950	422,1	0,44
Álfhólsvegur 27	1959	5	1137	456,4	0,40
Álfhólsvegur 31	1962	1	685	225,3	0,33
Álfhólsvegur 33	1957	1	983	202	0,21
Álfhólsvegur 35	1959	1	1023	248,2	0,24
meðaltal					**0,34**
Álfhólsvegur 29, núverandi	1942	1	1063	126,4	0,12
Álfhólsvegur 29, tillaga 4/2021	1942	6	1063	765	0,72
Álfhólsvegur 29, tillaga 8/2021	1942	5	1063	660	0,62
Álfhólsvegur 29, tillaga 3/2022	1942	4	1063	563	0,53
Álfhólsvegur 29, tillaga 9/2022	1942	3	1063	446	0,42
Álfhólsvegur 29, tillaga 8/2024	1942	4	1063	446	0,42

Niðurstaða:

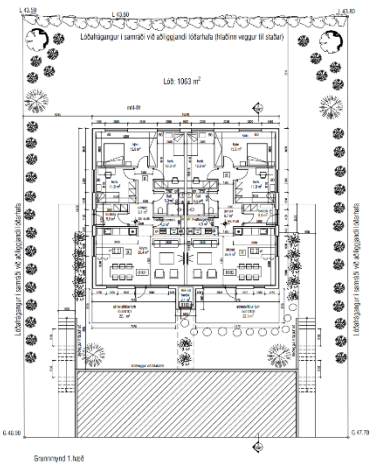
Skipulagsdeild lítur jákvætt á að vinna tillögu áfram þar sem íbúðum og bílastæðum verður fjölgað úr 3 í 4 án þess að byggingarmagn, hæð og staðsetning breytist. Þegar byggingarleyfisumsókn berst sem er í samræmi við fyrirspurn mun hún vera grenndarkynnt fyrir sömu lóðarhöfum og í fyrri grenndarkynningum.

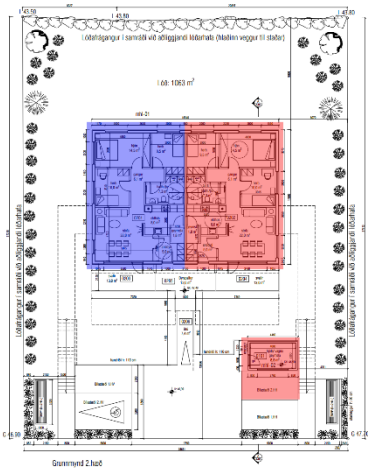
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fylgiskjal 1 - Tillaga júlí 2024:



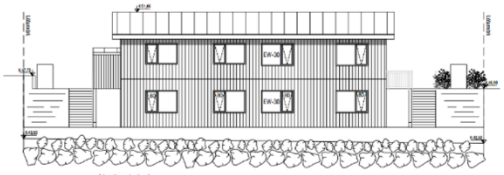
Afstöðumynd 1:500

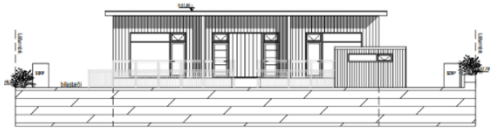

Grunnmynd 1.hæð

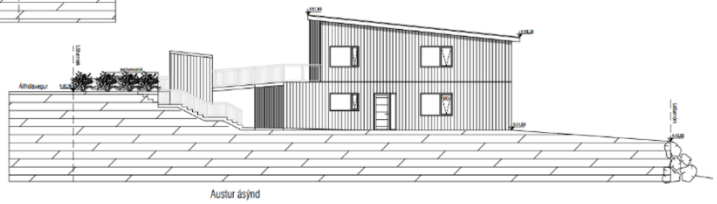

Grunnmynd 2.hæð

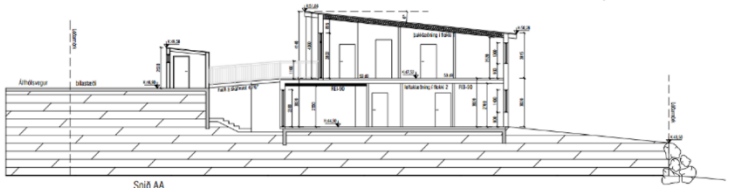

Vestur ásýnd


Suður ásýnd - séð úr garði


Norður ásýnd

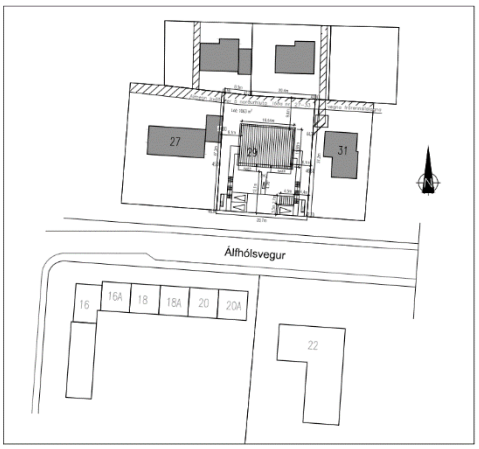

Suður ásýnd - séð frá götu


Austur ásýnd

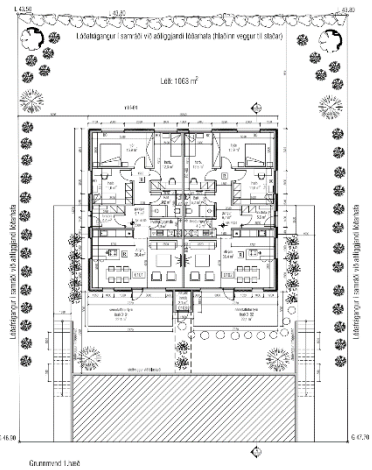

Snið AA

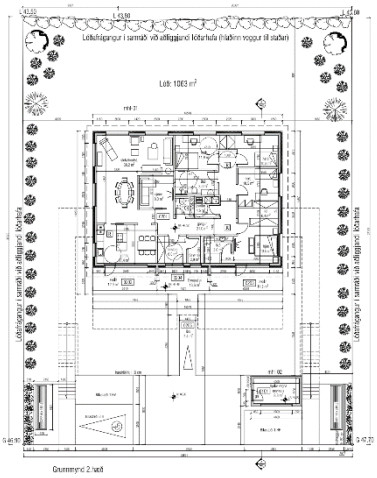
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

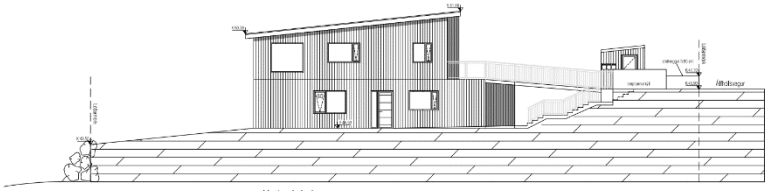
Fylgiskjal 2 - sem var samþykkt í grenndarkynningu í lok árs 2022 og fékk engar athugasemdir



Afstöðumynd 1:500

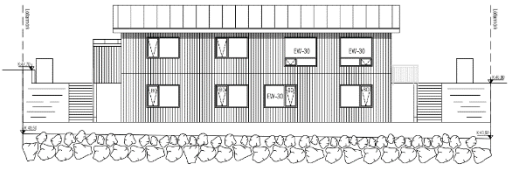

Grunnmynd 1.hæð


Grunnmynd 2.hæð

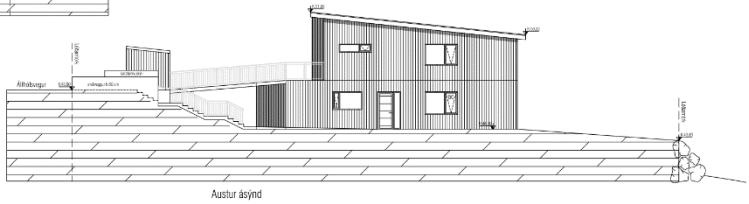


Vestur ásýnd

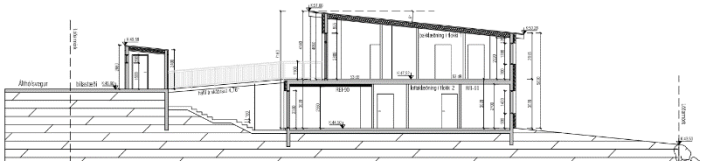

Suður ásýnd - séð úr garði


Norður ásýnd


Suður ásýnd - séð frá götu



Austur ásýnd



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

VEKTOR
hönnun og ráðgjöf

Síðumúla 3, 108 Reykjavík
sími : 554-6650

Reykjavík, 8. August 2024

Fyrirspurn til skipulagsráðs

Varðar: Álfhólsvegur 29

Forsaga málsins

Í byrjun árs 2023 samþykkti byggingarfulltrúinn í Kópavogsbæ erindi okkar um að byggja 3ja íbúða hús á tveimur hæðum við Álfhólsveg 29.

Fyrirspurn

Nú er lagt til að byggt verði 4ra íbúða hús á tveimur hæðum (tvær íbúðir á hæð) á lóðinni við Álfhólsveg 29 í stað 3ja íbúða hússins sem þegar hefur verið samþykkt á lóðinni.

Breytingin felst í því að skipta efri hæð hússins í tvær íbúðir, í stað einnar. Þá er einu bílastæði bætt við og stakstæða hjólageymslan flutt innar á lóð. Eins verður gert ráð fyrir grænni aðkomu að húsinu með runnum/gróðri við götu. Annar frágangur á lóð helst óbreyttur.

Stærð hússins verður það sama og á samþykktum teikningum, eða 446,4 m2.

Staðsetning og lögun hússins verður óbreytt, útlitið breytist örlítið með tilfærlsu á gluggum efri hæðar.

Stærð lóðar er 1063 m2.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður, eins og áður 0,419

Fylgiskjöl

Fyrirspurn til skipulagsins:

- Afstöðumynd, grunnmyndir, útlit og snið á fyrirhuguðu húsi við Álfhólsveg 29.

Álfhólsvegur 29 aðaluppdrættir 02.02.2023

- Teikningar af Álfhólsvegi 29 eins og þær voru samþykktar í byrjun árs 2023

Sigurður Hafsteinsson
byggingartæknifræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026