Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Birkigrund 57

Kynning á byggingarleyfi

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

04. júní 2021
Uppfært 1. júlí 2021
/adk
2103140

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1) Forsendur

Á lóðinni við Birkigrund 57 er gert ráð fyrir íbúðabyggð (ÍB-2) í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Ekki er í gildi deiliskipulag á lóðinni.
Á lóðinni er í dag steinsteypt einbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílskúr alls 333,6 m2 að flatarmáli skv. skráningu í fasteignaskrá.
Lóðin er 624 m2 að flatarmáli og núverandi nýtingarhlutfall 0,53.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs nr. 94 þann 15. mars 2021 var lagt fram erindi Hildar Bjarnadóttur arkitekts dags. 14. febrúar 2021 fh. lóðarhafa þar sem sótt er um byggingarleyfi fyrir þegar framkvæmdum breytingum á húsinu auk 15,7 m2 viðbyggingu við efri hæð, ofan á sólskála. Þær breytingar sem þegar hafa verið framkvæmdar eru sólskáli á suðvesturhorni hússins, aflokuð geymsla undir svölum og útihurð komið fyrir á austurhlið þar sem áður var gluggi auk þess sem innra skipulagi hefur verið breytt. Byggingarmagn eykst um alls 31,4 m2 og verður nýtingarhlutfall eftir breytingu 0,55. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins. Á fundi skipulagsráðs nr. 95 þann 29. mars 2021 var erindið lagt fram að nýju, skipulagsráð samþykkti með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Birkigrundar 37, 39, 41, 55, 59, 61, 63 og 65.
Grenndarkynning var send bréfleiðis 7. apríl 2021, fylgiskjal 1, með fresti til að gera athugasemdir fyrir föstudaginn 7. maí 2021. Ein ábending/athugasemd barst á kynningartíma, fylgiskjal 2.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá Maríönnu Hallgrímsdóttur lóðarhafa Birkigrundar 39.

1. Maríanna Hallgrímsdóttir
Birkigrund 57

1.1

Ég fékk í dag bréf varðandi breytingar á Birkigrund 57 sem liggur beint fyrir aftan mitt hús sem er Birkigrund 39.
Mig langaði til þess að forvitnast um hvaða reglur gilda um breytingar á einbýlishúsum í fjölbýli til útleigu í rótgrónum einbýlishúsahverfum.
Nú þegar eru leigðar út amk 3 íbúðir í þessu einbýlishúsi og ég hef sterkan grun um að verið sé að útbúa fleiri íbúðir sem gengið verður inn um frá öllum hliðum hússins ss ekki einungis um teiknaðan aðalinngang frá götunni.
Hefur skipulagssvið Kópavogs tekið þessar breytingar út á staðnum þ.e. ekki út frá teikningum eingöngu?
Mér vitanlega er eigin ekki lögheimili eiganda hússins heldur eingöngu nýtt til útleigu.

Umsögn 1.1
Lóðarhafa er heimilt að leigja eign sína út til þriðja aðila til þeirrar notkunar sem heimil er á lóðinni, í þessu tilviki til íbúðar. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum á lóðinni nema að gefnu samþykki bæjaryfirvalda. Á svæðum þar sem ekki er deiliskipulag í gildi skulu slíkar umsóknir berast byggingarfulltrúa.
Í ofangreindri umsókn um byggingarleyfi er ekki sótt um fjölgun íbúða á lóðinni þó breytingar á innra skipulagi gefi til kynna ætlun um að nýta húsið sem tvær íbúðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

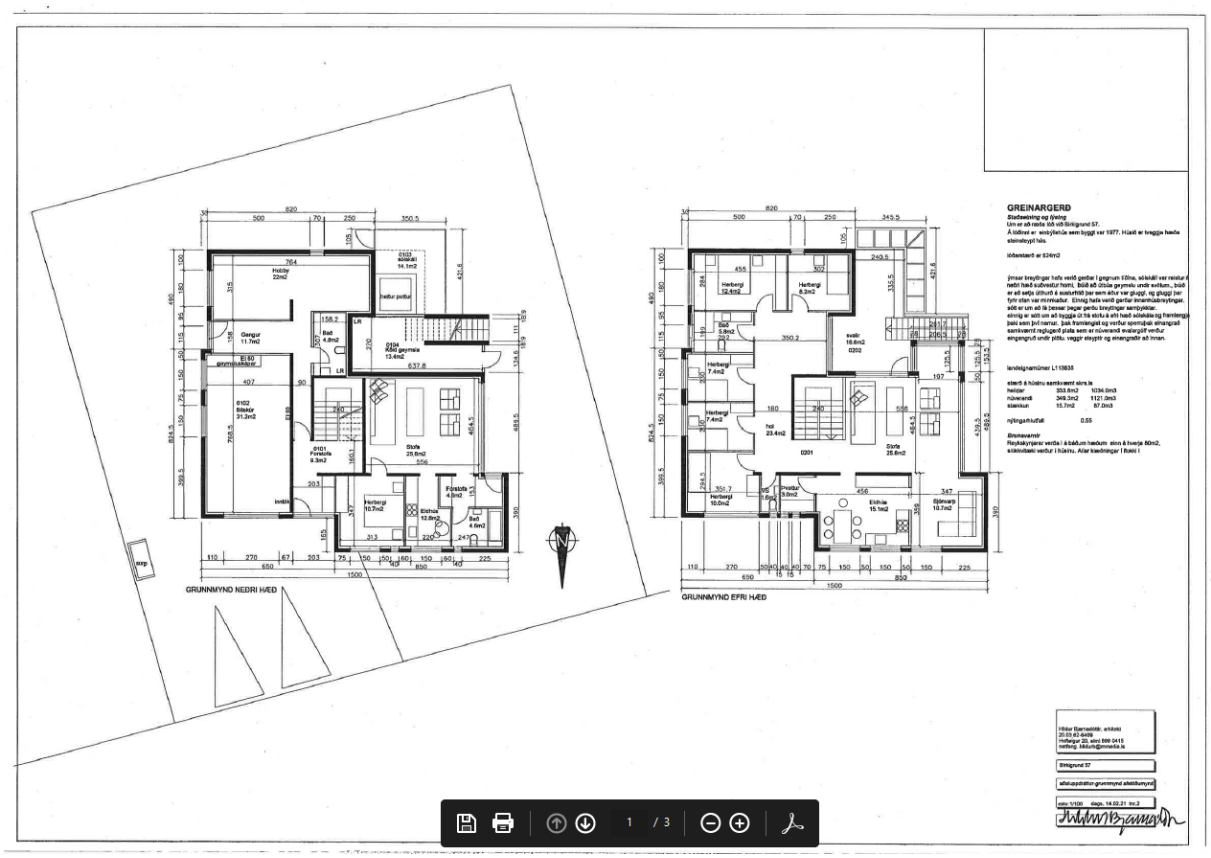
Ábendingu um enn frekari breytingar á húsnæðinu en þær sem sótt er um hefur verið komið á framfæri við byggingarfulltrúa sem fer með byggingareftirlit.
Samkvæmt upplýsingum frá byggingarfulltrúa hafa ekki verið gerðar úttektir á ofangreindum ósamþykktum breytingum.

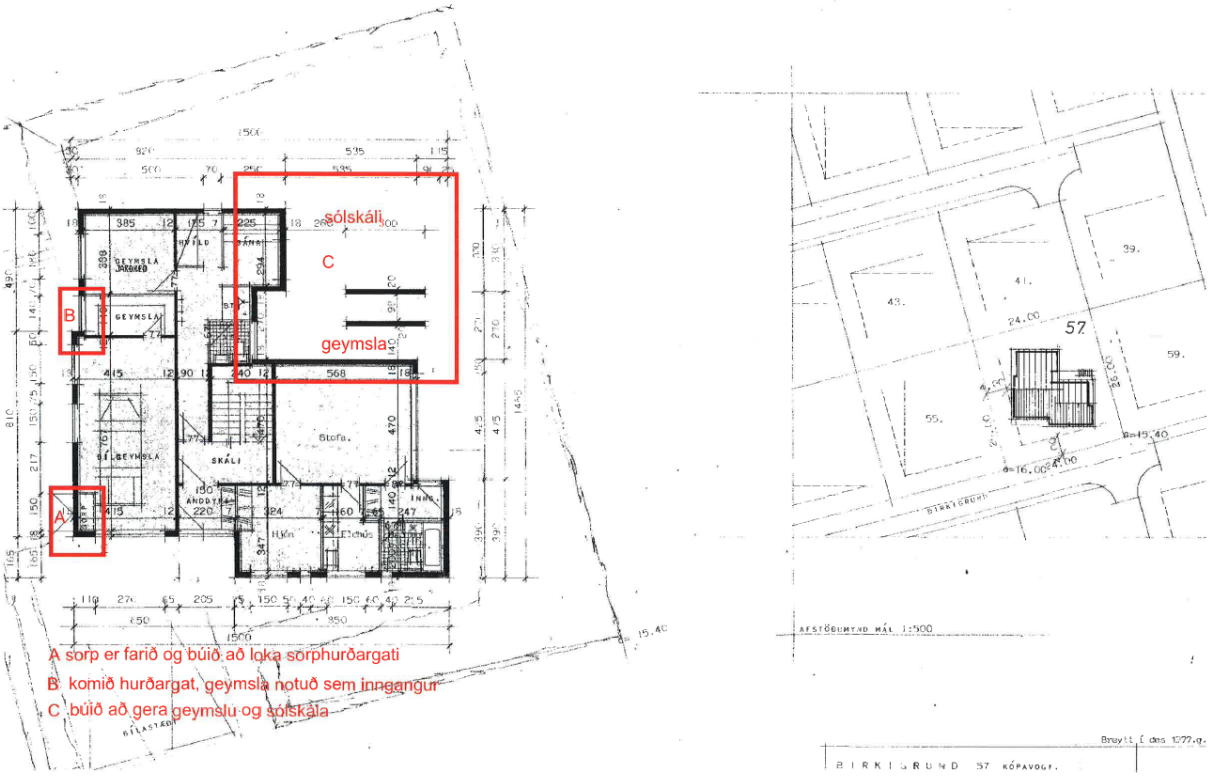
4) Niðurstaða umsagnar

Á innsendum teikningum dags. 14. febrúar 2021 sem fylgdu byggingarleyfisumsókn þessari má sjá að í húsinu er gert ráð fyrir tveimur íbúðum þó ekki hafi verið sótt um fjölgun íbúða á lóðinni og augljóst þykir að nýta eigi eignina sem tvær íbúðir.
Fordæmi eru fyrir fjölgun íbúða í götunni. Árið 1998 var samþykkt að fjölga íbúðum við Birkigrund 63 úr einni í tvær, árið 2001 var íbúðum við Brikigrund 25 fjölgað úr einni í tvær. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,28-0,68.

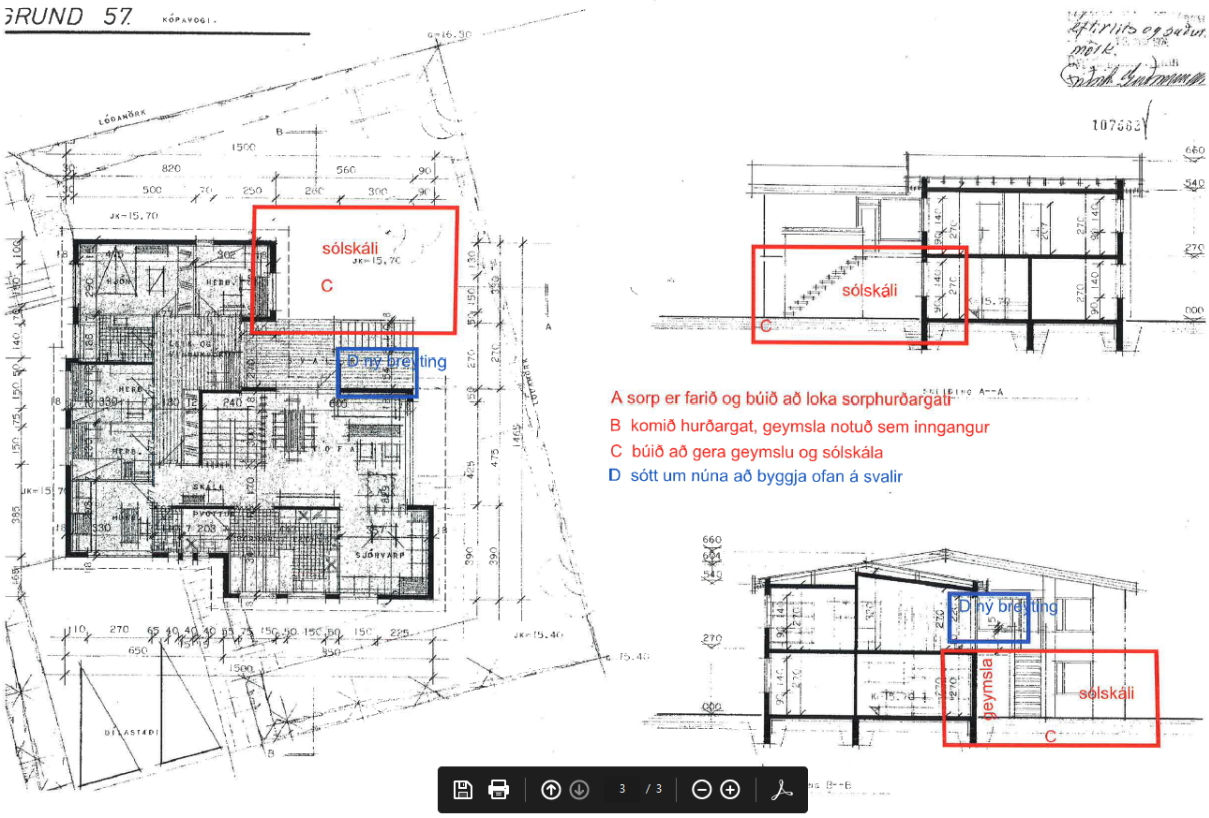
Skipulagsdeild leggur til við skipulagsráð að ofangreind tillaga að breytingu verði samþykkt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Marianna Hallgrimsdottir <marihal@gmail.com>

Til : Skipulag
Frá : Marianna Hallgrimsdottir <marihal@gmail.com>
Heiti : Breytingar á Birkigrund 57
Málsnúmer : 2103140
Málsaðili : Valur Kristjánsson ehf.
Skráð dags : 12.4.2021 19:52:09
Höfundur : Marianna Hallgrimsdottir <marihal@gmail.com>

Góðan dag.

Ég fékk í dag bréf varðandi breytingar á Birkigrund 57 sem liggur beint fyrir aftan mitt hús sem er Birkigrund 39.

Mig langaði til þess að forvitnast um hvaða reglur gilda um breytingar á einbýlishúsum í fjölbýli til útleigu í rótgrónum einbýlishúsahverfum.

Nú þegar eru leigðar út amk 3 íbúðir í þessu einbýlishúsi og ég hef sterkan grun um að verið sé að útbúa fleiri íbúðir sem gengið verður inn um frá öllum hliðum hússins ss ekki einungis um teiknaðan aðalinngang frá götunni.
Hefur skipulagssvið Kópavogs tekið þessar breytingar út á staðnum þ.e. ekki út frá teikningum eingöngu?

Mér vitanlega er eigin ekki lögheimili eiganda hússins heldur eingöngu nýtt til útleigu.

Marianna Hallgrímsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026