

Skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar

Efni: Beiðni um samþykki fyrir staðsetningu garðskúrs við lóðarmörk – Fjallalind 18

Ég óska hér með eftir samþykki Kópavogsbæjar fyrir því að reisa nýjan garðskúr við vesturmörk lóðarinnar að Fjallalind 18, þar sem lóðin liggur að bæjarlandi.

Innar í lóðinni er nú eldri garðskúr sem stendur mjög nærri íbúðarhúsinu. Ætlunin er að fjarlægja hann og reisa þess í stað nýjan skúr fjær húsinu. Sú breyting er hagstæðari með tilliti til brunavarna, enda eykst fjarlægð geymsluhúss frá íbúðarhúsinu verulega.

Fyrirhugaður skúr er af gerðinni **Eyri frá Kofum og húsum**. Sjá nánar hér <https://www.kofaroghus.is/eyri/> Grunnflötur er 15 m², 3 x 5 metrar. Þriggja metra hlið snýr að götu og fimm metra hliðin liggur inn eftir lóðinni. Húsið er 2,33 m þar sem það er hæst og með einhalla þaki sem lækkar niður í um 2,20 metra á þeirri hlið sem snýr að bæjarlandinu vestanmegin. Þakskegg nær um 30 cm út fyrir hliðar hússins og um 80 cm út að framanverðu, á austurhlið sem snýr inn í lóðina. Skúrinn verður eingöngu nýttur sem hefðbundin geymsla, meðal annars fyrir dekk, garðsláttuvél, verkfæri, garðáhöld og sambærilegan búnað.

Fyrirhugað er að staðsetja skúrinn við vesturmörk lóðarinnar og um einn metra frá gangstétt sunnanmegin. Þar sem húsið yrði nær lóðarmörkum en þrír metrar er óskað sérstaklega eftir samþykki Kópavogsbæjar sem eiganda aðliggjandi lands. Veggir hússins sem snúa að lóðarmörkum verður glugga- og hurðalaus.

Fyrirhugað hús fellur að stærð og notkun undir þau viðmið sem byggingarreglugerð setur um smáhýsi, þar sem grunnflötur er 15 m², mesta hæð 2,33 m og notkun þess eingöngu til geymslu. Staðsetning þess þarf þó jafnframt að vera í samræmi við skipulag og njóta samþykkis eiganda aðliggjandi lóðar þegar fjarlægð frá lóðarmörkum er minni en almennt er miðað við.

Samkvæmt greinargerð gildandi deiliskipulags er Fjallalind 18 á **reit 11**, þar sem gert er ráð fyrir raðhúsum á einni og hálfri til tveimur hæðum. Fyrir endaraðhús er gert ráð fyrir allt að 200 m² gólfleti aðalhúss auk allt að 30 m² útbygginga.

Fjallalind 18 er hins vegar hús á einni hæð og samanlagður gólfletur íbúðarhúss og bílskúrs er 131,5 m². Jafnvel að viðbættum 15 m² garðskúr verður heildarbyggingarmagn því áfram verulega undir því hámarki sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir.

Í deiliskipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir skilgreindum byggingarreitum og frágangi lóða gagnvart aðliggjandi svæðum. Verði talið að fyrirhuguð staðsetning skúrsins feli í sér frávík frá byggingarreit er óskað eftir að metið verði hvort um geti verið að ræða óverulegt frávík,

með hliðsjón af smæð og lágri hæð hússins, óbreyttri landnotkun, lágu nýtingarhlutfalli lóðarinnar og því að húsið liggur að bæjarlandi en ekki að annarri íbúðarlóð.

Við breikkun göngu- og hjólastígs á bæjarlandinu nýverið var jafnframt gerð breyting á götunni þannig að fjögur bílastæði innst í götunni færðust innar í götuna. Við það hefur aðgengi að vestasta hluta lóðarinnar takmarkast. Á þessum hluta lóðarinnar er nú hellulagt plan sem áður hefur meðal annars verið nýtt fyrir kerru, hjólhýsi og sambærilegan búnað. Fyrirhugað er að hinn nýi garðskúr yrði staðsettur á þessu svæði, sem nýtist nú verr en áður vegna breytinganna á götunni.

Samhliða framkvæmdinni er fyrirhugað að bæta frágang lóðarinnar. Plantað verður hekki í um eins metra breitt beð frá lóðarmörkum vestan- og sunnanmegin og að ljósastaur framan við húsið. Jafnframt verða fjarlægð eldri birkitré sem eru orðin það stór að þau skyggja á ljósastaurinn og hellulagt verður upp að nýja skúrnum. Markmiðið er því ekki aðeins að koma fyrir nauðsynlegri geymslu heldur jafnframt að bæta ásýnd, frágang og nýtingu þessa hluta lóðarinnar.

Með vísan til framangreinds óska ég eftir samþykki Kópavogsbæjar fyrir fyrirhugaðri staðsetningu garðskúrsins við vesturmörk lóðarinnar og jafnframt leiðbeiningum um hvort frekari formleg málsmeðferð eða gögn séu nauðsynleg vegna framkvæmdarinnar.

Meðfylgjandi eru myndir sem sýna málsetningar á fyrirhuguðum geymsluskúr, núverandi ásýnd nágranna, ásýnd frá göngu- og hjólastíg og fyrirhugaða staðsetningu á loftmynd.

Kópavogi, 15. september 2026

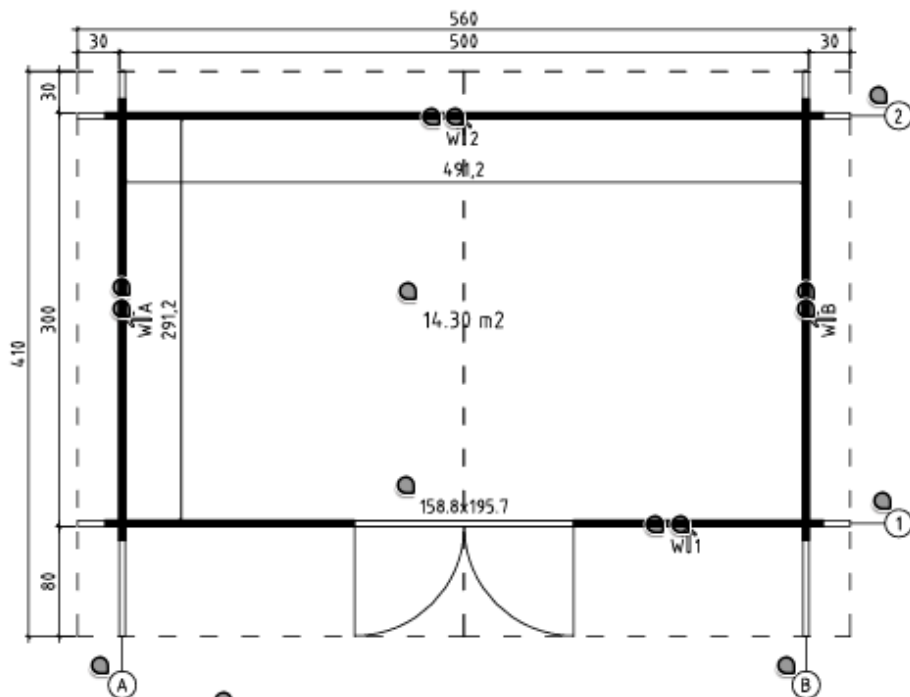
Helga Sigrún Harðardóttir

Fjallalind 18

helgasigrun.h@gmail.com

s. 899 9961

Myndir:



Teikning af máli garðhýsisins Eyri frá Kofum og húsum.



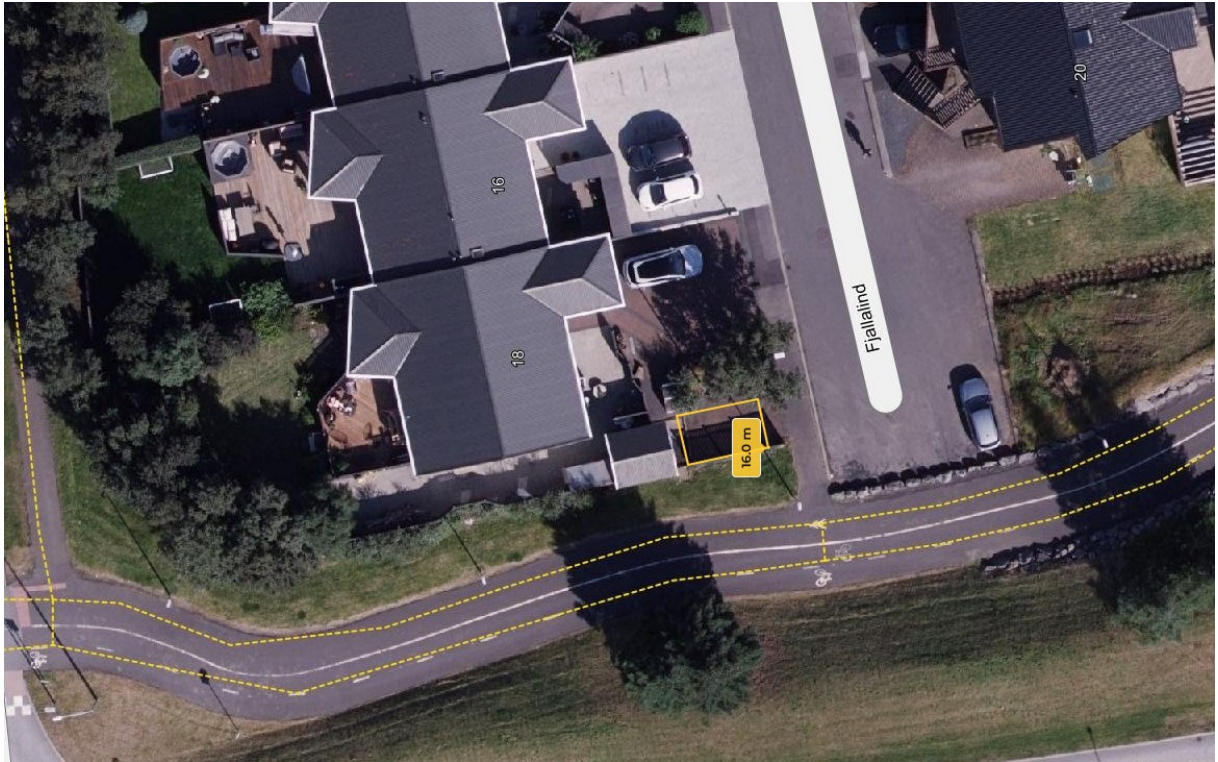
Ljósmynd af sambærilegu húsi, Eyri sem búið er að reisa til notkunar sem gestahús. Ekki er þó ætlunin að framlengja hliðar með þeim hætti sem hér sést undir þakskegginu að framanverðu.



Núverandi ásynd ofan af lóð nágranna. Hvítur garðskúr vinstra megin á lóð verður fjarlægður og svartur skúr staðsettur frammar í lóðinni. Breidd fyrirhugaðs skúrs (án þakskeggs) er álíka og þess hvíta sem þar er fyrir. Stór birkitré verða fjarlægð innan lóðar og snyrtilegt hekk gróðursett frá núverandi enda skjólveggs vestast á lóðinni að ljósastaur.



Núverandi ásynd frá göngu- og hjólastíg. Hvíti garðskúrin viku og sambærilegur skjólveggur og þeim sem liggur svo í framhaldinu í norðurátt settur þar í staðinn. Í stað skjólveggjarins kemur samlit 5 metra bakhlið á nýjum garðskúr sem endar meter frá gangstétt en teygir sig svo þrjá metra inn eftir götunni. Núverandi skúr er með um 3 metra hlið sem liggur að lóðarmörkum. Hellulagða planið sem fyrir er, er um 5 metrar á breidd. Trjábeðið viku og þess í stað kemur metersbreitt, ca 6 metra langt beði með snyrtilegu hekki sem liggur að gangstéttinni, frá núverandi staðsetningu skjólveggjar og að ljósastaurnum.



Hér má sjá afstöðumynd þar sem nýr skúr er fyrirhugaður framan við eldri skúr sem verður fjarlægður. Hann verður staðsettur einn meter frá gangstétt og snyrtilegu hekki plantað á milli húss og gangstéttar í metersbreiðu beði. Aftan við eldri skúr er nú jafnframt gömul lágreist útigeymsla á bak við skjólvegg sem verður einnig fjarlægð. Hér sést einnig hvernig bílastæði hafa færst innan í götuna og hindra aðgengi að þessum hluta lóðarinnar enda eru þau jafnan fullnýtt. Ásýndin frá Lindarvegi er engin enda há hljóðmön með háreistum grenitrjám sem skerðir útsýni frá Lindarvegi inn götuna. Þá er eingöngu atvinnuhúsnæði hinum megin Lindarvegar.