

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: 19.08.2026

- 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 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.

- c. Þegar fyrirhugaðar eru nýbyggingar í 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.

- 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, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 7.4.1, segir að séu fyrirhugaðar breytingar á einstökum lóðum eða hluta göturreita 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 í 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.

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