



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindam.

Borgartúni 21

105 Reykjavík

Kópavogi, 9. desember 2020

2011221/001.02 GEF

Efni: Borgarholtsbraut 39. Greinargerð Kópavogsbæjar í máli nr. 112/2020

Kópavogsbæ hefur borist erindi úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 9. nóvember 2020, vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa Kópavogs að samþykkja byggingarleyfi fyrir lóðina Borgarholtsbraut 39.

Á fundi skipulagsráðs, dags. 6. janúar 2020, var lagt fram erindi, f.h. lóðarhafa Borgarholtsbraut 39, þar sem óskað var eftir leyfi til að rífa 185,4 m² timburhús og reisa fjórbýli með sex bílastæðum. Gert var ráð fyrir að heildarbyggingarmagn færi úr 185,4 m² í 605 m² og nýtingarhlutfall úr 0,18 í 0,78. Var samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Var tillagan grenndarkynnt 8. janúar 2020 með athugasemdarfresti til 5. febrúar s.á. Að lokinni kynningu var erindið tekið fyrir að nýju á fundi skipulagsráðs 17. s.m. Var erindinu frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar þar sem athugasemdir bárust á kynningartíma. Á fundi skipulagsráðs 6. apríl 2020 var erindinu frestað. Á fundi skipulagsráðs, dags. 21. september 2020, var erindið tekið fyrir að nýju. Var lögð fram breytt tillaga þar sem komið var til móts við sjónarmið í innsendum athugasemdum og samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðarhafa sem og umsögn skipulags- og byggingardeildar. Var tillagan samþykkt af hálfu skipulagsráðs og var sú afgreiðsla staðfest á fundi bæjarráðs 24. september 2020 og á fundi bæjarstjórnar 13. október s.á. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, dags. 4. desember s.á. var niðurrið á núverandi húsi samþykkt sem og kynnt byggingaráform.

Hin kærða ákvörðun tekur til lóðar sem staðsett er á ódeiliskipulögðu svæði og var ákvörðunin kynnt í samræmi við gildandi lög og reglur. Þá heyrir lóðin undir íbúðarbyggð samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2021-2024, nánar tiltekið ÍB-1. Kársnes, sem er lýst sem nokkuð fastmótaðri byggð en þó gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Samræmist hin kærða ákvörðun meginmarkmið gildandi aðalskipulags um þéttingu byggðar, með fjölbreyttum húsagerðum og góða nýtingu á landi og landgæðum. Jafnframt er nýtingarhlutfall innan skilgreindra marka í aðalskipulagi.

Við málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar var jafnframt gerð húsakönnun þar sem farið var yfir sambærilegar breytingar sem gerðar hafa verið á svæðinu og eru fordæmin þó nokkur. Þá voru jafnframt gerðar breytingar á teikningum eftir að athugasemdir bárust á kynningartíma. Var breytt tillaga kynnt fyrir athugasemdaraðilum og voru meirihluti aðila sáttir við breytinguna.

Hvað varðar útsýniskerðingu þá er búið að draga töluvert úr umfangi fyrirhugaðrar byggingar. Íbúar geta ekki gert ráð fyrir að skipulag og ásýnd gatna haldist óbreytt um ókomna tíð þess frekar má vænta þess að einhverjar breytingar séu gerðar, þá sérstaklega þegar



megináherslur eru á þéttingu byggðar. Hvað varðar hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar þá er hún í samræmi við hæð nærliggjandi húsa og er ekki talin rýra götummynd viðkomandi götu.

Með hliðsjón af framangreindu er það mat Kópavogsbæjar að hafna eigi kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur