

Efni: Endurupptaka máls vegna umsóknar um byggingarleyfi Hlaðbrekku 17

Lóðarhafar Hlaðbrekku 17 hafa mótttekið bréf og tilkynningu dagsett 16. júlí 2021 um afgreiðslu bæjarráðs Kópavogsbæjar á erindi Arnhildar Pálmadóttur arkitekts dags 2. febrúar 2021 um byggingarleyfi f.h. lóðahafa Hlaðbrekku 17. Erindinu er hafnað af skipulagsráði og bæjarráð staðfestir þá höfnun 15. júlí 2021. Lóðahafar óska eindregið eftir að málið verði tekið aftur upp hjá skipulagsráði og byggja það á meðfylgjandi athugasemdum.

Forsaga málsins:

Umsókn til byggingarfulltrúa ásamt teikningum fyrir viðbyggingu og breytingar á innra skipulagi að Hlaðbrekku 17 voru lagðar inn til byggingarfulltrúa 9. apríl 2021 en erindi Arnhildar Pálmadóttur var dagsett 2. febrúar 2021. Málinu var þá vísað til skipulagsráðs og skipulagsdeild falið málið. Umsögn skipulagsdeildar og niðurstöður eftir grenndarkynningu var lögð fram þann 02. júlí 2021 þar sem umsókninni var hafnað og þar byggt á ákveðnum rökum sem við gerum athugasemdir við og teljum að séu í einhverjum tilfellum ekki byggð á nákvæmum upplýsingum.

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar frá 5. júlí 2021 segir í lið 4.

„Það er mat skipulags- og byggingardeildar að neikvæð umhverfisáhrif á nærliggjandi lóðir Fögrubrekku séu óveruleg.

Skipulagsráð telur að breytingin sé ekki í samræmi við rammahluta aðalskipulagsins þegar horft er til hæðar viðbyggingar og telur að þakform viðbyggingar falli ekki að götumynd. einnig er bent á að stórt dvalarsvæði á efri hæð hússins er ekki í samræmi við heildaryfirbragð húsanna sem liggja sunnanmegin í Hlaðbrekku.“

Eftirfarandi eru athugasemdir lóðarhafa Hlaðbrekku 17 við niðurstöðu skipulagsráðs þar sem tillögu er hafnað:

1. **Tengsl við rammahluta aðalskipulags:** Arkitekt og lóðahafar telja sig fylgja rammaákvæði í kafla 7 í aðalskipulagi Kópavogsbæjar sem hafa ber til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar í þegar byggðum hverfum sbr. að byggingarmagn á lóðinni Hlaðbrekku 17 er mjög lágt í dag eða 0,21 og með áætlaðri viðbyggingu á 2. hæð væri það 0,27 sem er töluvert lægra byggingarmagn en það sem leyfilegt er fyrir húsið skv. kafla 7 en þar er leyfilegt nýtingarhlutfall fyrir Hlaðbrekku 17 0,33. Í umsögn merktri 1.5 koma fram athugasemdir skipulagsdeildar varðandi útlit fyrirhugaðrar viðbyggingar og vísun í heildaryfirbragð húsa við hluta götunnar. Við teljum götuna alls ekki hafa skýrt yfirbragð þó þar séu nokkur hús byggð á svipuðum tíma. Þök halla í ýmsar áttir, inngangströppur og svalir taka á sig fjölbreytt lag og hús hafa verið endurklædd. Fyrirhuguð viðbygging mun að hluta til vera inndregin frá götu (dvalarsvæði) sem gefur henni stallað og létt yfirbragð frá götu. Svæðið er ekki undir neinum kvöðum um hverfisvernd enda er útlit bygginga í götunni og þakform mjög fjölbreytt. Því er engin ástæða til að krefjast þess að öll hús í götunni hafi sama yfirbragð. Frekar ætti að líta til þess að hægt sé að lesa söguna út úr þeim byggingum sem þar rísa á ólíkum tímabilum. Varðandi hæð bygginga í götunni þá eru hús í Hlaðbrekku mishá og með mismunandi þakform, má þar nefna sem dæmi Hlaðbrekku 7 og því ekki augljóst kerfi sem ætti að vera þörf á að fara eftir. Ef götumynd í

kringum Hlaðbrekku er skoðuð sést að yfirbragð nýrrar viðbyggingar er mjög sambærilegt yfirbragði til dæmis Hlaðbrekku 13 (sjá fylgiskjali 01, 02 og 03)

2. Varðandi ábendingu um **dvalarsvæði á efri hæð** og að það sé ekki í samræmi við heildaryfirbragð húsanna sem liggja sunnan megin í Hlaðbrekku má benda á Hlaðbrekku 13 þar sem tvennar svalir (dvalarsvæði) eru götumegin á húsinu. Að auki hafa öll tveggja hæða hús við götuna stórar inngangströppur, oft með pöllum þar sem hægt er að sitja. Hér er hægt að áætla að þar væri hefð fyrir umferðar- og dvalarsvæðum götumegin við Hlaðbrekku. Dvalarsvæðið sem fyrirhugað er á 2. hæð Hlaðbrekku 17 er inndregið sem léttir yfirbragð hússins auk þess sem það eykur lífsgæði íbúa sem geta þá notið seinniparts og kvöldsólar auk útsýnis í norður. Færa má rök fyrir að það sé minni truflun fyrir nágranna að dvalarsvæði íbúa sé götumegin/ umferðarmegin heldur en að það snúi að gördum nágranna. (sjá fylgiskjali 01 og 02)
3. Að lokum viljum við sérstaklega benda á athugasemdir tengdar **skuggavarpi af viðbyggingu** og því að hún muni auka skugga á svalir Hlaðbrekku 15 eftir klukkan 18 og þegar sól fer að lækka. Við teljum að sú fullyrðing standist ekki þegar nánar er að gáð. Á það skal bent að fjölbýlishús við Þverbrekku, sem telur 9 hæðir, orsakar nú þegar mjög mikið skuggavarp á bæði Hlaðbrekku 15 og 17. Þar af leiðandi er dregin sú ályktun að viðbygging við Hlaðbrekku 17 auki ekki á það skuggavarp sem fyrir. Á fylgiskjali 01 er götumynd og skuggavarp þar sem bætt hefur verið við skuggum af Þverbrekku inná skuggavarp sem áður var einungis af viðbyggingu.

Lokaorð:

Lóðahafar Hlaðbrekku 17 óska eftir því að málið verði tekið upp aftur og farið yfir þessar athugasemdir þar sem við teljum að fyrri afgreiðsla hafi að einhverju leiti verið byggð á ónákvæmum upplýsingum og að fyrirhuguð viðbygging að Hlaðbrekku 17 samræmist vel því yfirbragði sem er við við lýði í Hlaðbrekku og geti einnig orðið áhugaverð og nútímaleg viðbót á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Jónína Kárdal kt 0811666099
Þorbjörn Vignisson kt 2509705489
Hlaðbrekku 17

200 Kópavogi

Eftirfarandi eru athugasemdir lóðarhafa Hlaðbrekku 17 við umsögn og samantekt skipulags- og byggingardeildar.

Liður (2) Ferill máls

Gerðar eru athugasemdir við texta grenndarkynningar en þar eru að finna rangfærslur sem að mati lóðarhafa hafði áhrif á framgang grenndarkynningar.

- Staðhæfing um að samþykki aðliggjandi lóðarhafa liggi fyrir um byggingarleyfi.
 - Texti grenndarkynningar gaf til kynna að búið væri að kynna umsókn um byggingarleyfi fyrir lóðahöfum Hlaðbrekku 15. Einungis var búið að kynna umsókn byggingarleyfi fyrir lóðahöfum Hlaðbrekku 19, í samræmi við leiðbeiningar skipulags- og byggingardeildar.
 - Ranglega er farið með heiti húss og lóðar sbr. Langabrekka 19 v.s. Hlaðbrekka 19

Liður (3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

1. Unnur Edda Müller og Valdimar Bjarnason – Hlaðbrekku 15

1.3

Mesta hæð hússins Hlaðbrekku 17 er hækkun um 2,7m frá 4,05 (núverandi hæsti punktur sem snýr norður) í 6,7m Þrír gluggar snúa vestur á Hlaðbrekku 15 (þar af einn í eldhúsinu) og er áætlað að hækka Hlaðbrekku 17 sem lokar fyrir birtu og útsýni.“

1.4

„Svalir á Hlaðbrekku 15 snúa í suðvestur og eru frekar litlar. Þar sem til stendur að hækka Hlaðbrekku 17 allt húsið í 6.07 m má reikna með að þessi hækkun komi til með að skyggja einnig á svalirnar.“

Athugasemd lóðarhafa:

- Skuggavarpsteikningar fylgdu með erindi og umsókn um byggingarleyfi en þær fylgdu ekki með sem fylgiskjal vegna grenndarkynninga.
- Vegna athugasemda um skuggavarp af viðbyggingu og því að hún muni skyggja á svalir sem snúa suðvestur á Hlaðbrekku 15 teljum við að það standist ekki. Því er hafnað að hækkun Hlaðbrekku 17 muni auka skugga á svalir Hlaðbrekku 15 eftir klukkan 18 og þegar sól fer að lækka. Á það skal bent að fjölbýlishúsið þverbrekka, sem telur 9 hæðir, orsakar mjög mikið skuggavarp á bæði Hlaðbrekku 15 og 17 þannig að við teljum að viðbygging auki ekki á það skuppavarp sem fyrir er sjá fylgiskjal 01.
- Einnig er gerð athugasemd við orðalag setningarinnar: „**Skipulagsdeild bendir á að kvöldsól eftir kl. 18 inn á lóð og á vesturhlíð Hlaðbrekku 15, sem er mjög kærkomin og falleg, verður minni við breytinguna.**“ Þessi orð bera með sér tilfinningalegt mat ekki faglegt mat.

1.5

„Útlit og byggingarstíll á breytingu hússins Hlaðbrekku 17 er í hrópandi andstöðu við öll önnur hús í götunni sem er íbúðargata og skagar langt yfir Hlaðbrekku 19 og 15“.

Athugasemd lóðarhafa:

- Umsóknin um byggingarleyfi og teikning þar að lútandi gerir ráð fyrir að það bætist við hefðbundin hæð ofan á fyrirliggjandi íbúðarhús Hlaðbrekku 17. Um er að ræða hækkun upp á 2, 65 m þar sem nemur við efstu brún þaks. Lóðarhafar telja sig vera nálægt því að fylgja hæðarlínu milli nágrannahúsa og ennþá nær þeirri línu þegar hún er dregin eftir hæð á götumyndinni sem heild.
- Hlaðbrekka 17 tilheyrir því sem kallast eldri hverfi bæjarins skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2014-2024. Arkitekt og lóðahafar telja sig hafa tekið tillit til hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð

(skuggavarp og samþykki lóðarhafa Hlaðbrekku 19), yfirbragði hverfis hvað varðar stærð og hlutföll (Hlaðbrekka 17 er eina húsið sem er ein hæð þegar horft er til húsa Hlaðbrekku 13,15,19, 21 og 23) og byggingarmagns sem er undir meðaltali og eðlilegt að nýta rými til stækkunar. Fordæmi er fyrir svölum á norðurhlið húss sbr. svalir til norðurs á Hlaðbrekka 13. Á það skal bent að engin hverfisvernd er í gildi fyrir eignir í Hlaðbrekku og eðlilegt þegar horft er til þróunar hverfa að byggingar geti tekið breytingum. Hér er til dæmis vísað til nýbyggingar á Álfhólfsvegi 22 og 22a sem er byggt sem fjölbýlishús með flötu þaki og svalir í norður en grenndarhús eru raðhús með hallandi þaki.