

Árið 2021, föstudaginn 12. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Ásgeir Magnússon dómstóri tók þátt í gegnum fjarfundabúnað.

**Fyrir var tekið mál nr. 112/2020, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs frá 4. desember 2020 um að samþykkja umsókn um leyfi til að reisa fjórbylishús að Borgarholtsbraut 39 í Kópavogi.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 9. október 2020, er barst nefndinni 9. nóvember s.á., kærir Sóley Ægisdóttir, Borgarholtsbraut 40, Kópavogi, þá ákvörðun skipulagsráðs Kópavogs frá 21. september 2020 að samþykkja leyfi til að reisa fjórbylishús á lóðinni nr. 39 við Borgarholtsbraut. Skilja verður kröfugerð kæranda svo að þess sé krafist að ákvörðun um að samþykkja byggingu hússins verði felld úr gildi. Jafnframt er gerð krafa um bætur með vísan til 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 10. desember 2020.

**Málavextir:** Á fundi skipulagsráðs 6. janúar 2020 var lagt fram erindi lóðarhafa Borgarholtsbrautar 39 um leyfi til að rífa 185,4 m<sup>2</sup> timburhús og reisa fjórbylishús með sex bílastæðum á lóðinni. Samkvæmt erindinu var gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn yrði 605 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóðarinnar færi úr 0,18 í 0,78. Var samþykkt að grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhöfum Borgarholtsbrautar 37, 38, 40, 41 og 42 sem og Melgerðis 20, 22, 24 og 26 í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Bárust athugasemdir á kynningartíma tillögunnar m.a. frá kæranda máls þessa. Að lokinni grenndarkynningu veitti skipulags- og byggingardeild umsögn, dags. 31. mars 2020, um framkomnar athugasemdir og taldi m.a. að fyrirhuguð breyting væri ekki fyllilega í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags Kópavogs hvað varðaði byggingarmagn á lóð og legu og form byggingarreits. Einnig væri óhjákvæmilegt að nýbygging á lóðinni myndi hafa áhrif á útsýni frá Borgarholtsbraut 40. Þá hefði nokkuð verið um svipaðar breytingar á Borgarholtsbraut og mætti þar nefna Borgarholtsbraut 48 og 67.

Hinn 21. september 2020 var á fundi skipulagsráðs lögð fram og samþykkt breytt tillaga vegna Borgarholtsbrautar 39. Einnig var lagt fram samþykki lóðarhafa Borgarholtsbrautar 37 og 41 fyrir umræddum breytingum og uppfærð umsögn skipulags- og byggingardeildar, dags. 14. s.m. Í umsögninni kom m.a. fram að dregið hefði verið úr umfangi fyrirhugaðrar nýbyggingar. Heildarbyggingarmagn yrði 465 m<sup>2</sup> í stað 605 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,60. Bílastæðum yrði fækkað um eitt og eystri hluti byggingarinnar færður 3,6 m nær Borgarholtsbraut. Dregið yrði úr umfangi suðurhluta nýbyggingar og fjarlægð frá lóðarmörkum í suður yrði 10,6 til 13,0 m. Aðkomu að fyrirhugaðri byggingu hefði verið breytt og

þakformi. Greind afgreiðsla var staðfest á fundi bæjarstjórnar 13. október 2020. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 4. desember s.á. var samþykkt niðurrif húss og bílskúrs á lóðinni Borgarholtsbraut 39 og umsókn um byggingarleyfi fyrir fjórbýlishúsi á lóðinni.

**Málsrök kæranda:** Kærandi bendir á að væntanleg nýbygging að Borgarholtsbraut 39 muni skerða útsýni frá fasteign hans að Borgarholtsbraut 40 til suðurs og að skuggi verði á palli við hús kæranda þegar sól sé lágt á lofti. Af þessum sökum muni verðmat eignarinnar rýrna.

**Málsrök Kópavogsbæjar:** Af hálfu bæjaryfirvalda er bent á að umrædd lóð sé á svæði þar sem ekki sé í gildi deiliskipulag og hafi umsókn um byggingarleyfi verið kynnt í samræmi við gildandi lög og reglur. Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 heyri lóðin undir íbúðarbyggð, nánar tiltekið ÍB-1, Kársnes, sem lýst sé sem nokkuð fastmótaðri byggð en þó sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Samræmist hin kærða ákvörðun meginmarkmiðum aðalskipulagsins um þéttingu byggðar með fjölbreyttum húsagerðum og góðri nýtingu á landi og landgæðum. Jafnframt sé nýtingarhlutfall innan skilgreindra marka í aðalskipulagi.

Við meðferð málsins hafi verið gerð húsakönnun þar sem farið hafi verið yfir sambærilegar breytingar sem gerðar hafi verið á svæðinu og séu þó nokkur fordæmi fyrir slíkum breytingum. Jafnframt hafi verið gerðar breytingar á teikningum eftir að athugasemdir hefðu borist á kynningartíma umsóknarinnar. Hafi breytt tillaga verið kynnt fyrir þeim er gert hefðu athugasemdir og hafi meirihluti aðila verið sáttur við breytinguna.

Hvað útsýnisskerðingu varði sé búið að draga töluvert úr umfangi fyrirhugaðrar byggingar. Geti íbúar ekki gert ráð fyrir því að skipulag og ásynd gatna haldist óbreytt um ókomna tíð, þvert á móti, sérstaklega þar sem lögð sé áhersla á þéttingu byggðar í aðalskipulagi. Hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar sé í samræmi við hæð nærliggjandi húsa og sé hún ekki talin rýra götumynd.

**Athugasemdir leyfishafa:** Leyfishafi telur að rök kæranda haldi ekki. Ekki falli skuggi á pall kæranda, jafnvel ekki inn á lóð hans, á jafndægri 21. mars kl. 17:00. Þá sé útsýni ekki lögvarið á Íslandi.

**Niðurstaða:** Samþykki byggingarleyfis og útgáfa þess er í höndum byggingarfulltrúa, sbr. 11. og 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Verður því litið svo á að í máli þessu sé kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs frá 4. desember 2020 að veita byggingarleyfi fyrir fjórbýlishúsi á lóðinni nr. 39 við Borgarholtsbraut.

Fyrrgreind lóð er á svæði þar sem ekki er í gildi deiliskipulag. Sú meginregla kemur fram í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að gera skuli deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Undanþágu frá þeirri skyldu er að finna í ákvæði 1. mgr. 44. gr. laganna, en samkvæmt ákvæðinu má veita byggingarleyfi án deiliskipulagsgerðar þegar um er að ræða framkvæmd sem er í samræmi við landnotkun aðalskipulags, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Var hið umdeilda byggingarleyfi veitt að undangenginni grenndarkynningu samkvæmt heimild í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 eru rammaákvæði, en um er að ræða almenn ákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi. Þar segir að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún sé deiliskipulögð eða ekki, skuli liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega sé greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir sé. Einkum skuli horft til hluta eins og hvernig breytingin falli að aðliggjandi

byggð og yfirbragði hverfisins hvað varði stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun. Þegar óskað sé eftir breytingum skv. 43. og 44. gr. skipulagslaga skuli byggingarmagn á lóð, hvort sem um sé að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð, að jafnaði ekki vera hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi „húsa“, hæð húsa eða mannvirkja skuli að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin sé milli þeirra húsa í götunni sem séu sitt hvoru megin við og lega og form byggingarreits skuli að jafnaði liggja innan línu sem dregin sé milli húsa sitt hvoru megin við.

Á lóðinni Borgarholtsbraut 39 mun hafa staðið 185,4 m<sup>2</sup> einbýlishús á einni hæð með risi ásamt bílskúr. Með hinu kærða byggingarleyfi er gert ráð fyrir byggingu fjórbýlishúss á lóðinni á þremur hæðum. Í byggingarlýsingu segir að hæðarlega lóðarinnar miðist við að húsið gangi inn í landið og frá steiptum stoðveggjum við verandir taki við gras- og gróðurflái sem sé með hallanum 1:2. Risþak sé á húsinu og þakhalli 20°, heildarstærð hússins verði 462,9 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,60. Til samanburðar má nefna að nýtingarhlutfall næstu lóða, þ.e. Borgarholtsbrautar nr. 37 er 0,27 og lóðar nr. 41 er 0,58, en annars er nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða frá 0,34-0,47 samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Nýtingarhlutfall grannlóða er því almennt töluvert lægra en nýtingarhlutfall lóðar byggingarleyfishafa yrði eftir umdeilda breytingu en áþekkt nýtingarhlutfalli lóðarinnar Borgarholtsbrautar 41.

Telja verður að með umþrættu byggingarleyfi sé vikið svo frá nýtingarhlutfalli því sem almennt gerist á lóðum við umræddan hluta Borgarholtsbrautar að ekki hafi verið skilyrði til þess að grenndarkynna umsóknina, enda verður að telja að umdeild hækkun nýtingarhlutfalls hafi óhjákvæmilega talsverð áhrif á þéttleika byggðar og byggðamynstur. Þá verður ekki séð að tekið sé mið af áðurgreindum rammaákvæðum gildandi aðalskipulags um breytingar í þegar byggðum hverfum hvað nýtingarhlutfall varðar. Verður af þeim sökum að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

Hvað varðar kröfu kæranda um skaðabætur skv. 51. gr. skipulagslaga skal bent á að álitaefni þess efnis eiga ekki undir úrskurðarnefndina.

### Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs frá 4. desember 2020 um að veita byggingarleyfi fyrir fjórbýlishúsi á lóðinni nr. 39 við Borgarholtsbraut.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

