



Bæjarráð Kópavogsbæjar.

Kópavogi, 21. maí 2024
24032775/001.02 HO

Efni: Minnisblað lögfræðid. vegna úrskurðar ÚUA.

Með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála (hér eftir ÚUA) þann 16, maí sl. Í málinu nr. 28/2024, var felld úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 8. mars 2024 að hafna umsókn um byggingarleyfi fyrir 126,5 m² viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið íbúðarhússins á lóðinni Melgerði 11.

Málavextir

Mál þetta átti sér nokkra forsögu, en kærandi hafði á árinu 2018 fengið samþykkt byggingarleyfi fyrir 150 m² viðbyggingu með einni íbúð og 4 bílastæðum, sem hafði verið grenndarkynnt. Áætlað byggingarmagn hefði farið úr 200,2 m² í 350,2 m² og nýtingarhlutfall úr 0,26 í 0,46.

Það byggingarleyfi rann út, þar sem kærandi hafði ekki brugðist við athugasemdum byggingarfulltrúa við innsendum uppdráttum.

Árið 2021 var lögð fram uppfærð tillaga sem grenndarkynnt var að nýju og að lokinni kynningu tók skipulagsráð málið fyrir á fundi sínum þann 4. júlí s.á. ásamt umsögn skipulagsdeildar og hafnaði umsókninni. Bæjarráð og bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs á fundi sínum þann 5. ágúst 2022.

Í október 2023 var lögð fram og grenndarkynnt umsókn um byggingarleyfi fyrir 126,5 m² viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið íbúðarhússins á lóðinni 2 Melgerði 11. Byggingarmagn á lóðinni, 160 m² einbýlishús á tveimur hæðum auk 40,2 m² bílageymslu, myndi hækka úr 200,2 m² í 326,7 m² við breytinguna og nýtingarhlutfall hækka úr 0,26 í 0,42. Fjöldi íbúða færi jafnframt úr einni í tvær.

Á fundi skipulagsráðs 29. janúar 2024 var málið tekið fyrir ásamt umsögn skipulagsdeildar og tillögunni í kjölfarið hafnað **þar sem hún væri ekki í fullu samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 hvað varðaði nýtingarhlutfall**. Niðurstaða skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarstjórnar 13. febrúar s.á. og hafnaði byggingarfulltrúi erindinu á afgreiðslufundi 8. mars s.á. með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs og bæjarstjórnar.

Synjun byggingarfulltrúa var kærð til ÚUA þann 13. mars sl. og með úrskurði þann 16. maí sl. var synjun byggingarfulltrúa felld úr gildi.

Í niðurstöðu ÚUA kemur fram að samkvæmt rammaákvæði Aðalskipulags skuli byggingarmagn nýbygginga að jafnaði ekki vera hærra en sem nemur meðalnýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða. Í Melgerði sé að finna lóðir með mjög mismunandi nýtingarhlutfalli, allt frá 0,12 upp í 0,50, og þrátt fyrir að meirihluti húsanna séu einbýlishús þá er þar einnig að finna þó nokkuð af lóðum með tveimur og þremur íbúðum. Í götunni eru 15 lóðir með fleiri en einni íbúð þar sem meðalnýtingarhlutfall er 0,35 en þrjár af þeim lóðum hafa hærra nýtingarhlutfall en umsókn kæranda um byggingarleyfi fól í sér. Þá eru einnig í götunni tvær lóðir undir einu parhúsi þar sem nýtingarhlutfall lóðanna er 0,41 og 0,49.



Úrskurðarnefndin tiltók einni sérstaklega að í umsögn skipulagsdeildar Kópavogsbæjar, dags. 25. janúar 2024, hafi komið fram fram að byggingarleyfisumsókn lóðarhafa Melgerðis 11 hefði verið í samræmi við stefnu og rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040. Breytingin hafi verið í samræmi við þéttingu byggðar í grónum hverfum, en að ekki sé einungis stefnt að þéttingu byggðar með nýbyggingum heldur einnig með viðbyggingum, svokallaðra séríbúða eða aukaíbúða. Þegar hin fyrirhugaða breyting hafi verið skoðuð frá sjónarhorni aðliggjandi byggðar og yfirbragði hverfisins hvað varði útsýni var það mat skipulagsdeildar að ekki sé um að ræða veruleg umhverfisáhrif af breyttu útsýni fyrir lóðarhafa 6 Melgerðis 13. Þá kemur fram að nýtingarhlutfall verði í hærra lagi miðað við nærliggjandi hús en meðalnýtingarhlutfall í grenndinni sé 0,25 en byggingarmagn umsóknarinnar geri ráð fyrir að nýtingarhlutfallið hækki úr 0,26 í 0,42. Það sé heldur hærra en meðaltalið en sé þó ekki einsdæmi í grenndinni. Melgerði 18 hafi einnig hátt nýtingarhlutfall eða 0,43 og á þeirri lóð séu skráðar tvær íbúðir. Þá er bent á að nýtingarhlutfall nokkurra lóða í grenndinni sé óvenju lágt eða innan við 0,2 sem hafi áhrif á meðaltalið og geti gefið skakka mynd.

Í aðalskipulagi Kópavogs sé miðað við að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum sé á bilinu 0,20–0,35 og á raðog parhúsalóðum 0,35–0,6. Nýtingarhlutfallið sé því eftir breytingu innan marka meðaltals á rað- og parhúsalóðum.

Hin kærða synjun á umsókn kæranda um byggingarleyfi hafi studd þeim rökum að umsóknin væri ekki í fullu samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 hvað varðaði nýtingarhlutfall. Hafi sá rökstuðningur ófullnægjandi í ljósi fyrirbyggjandi umsagnar skipulagsdeildar og þann fyrirvara sem þar er gerður við reiknað meðalnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða.

Var í þessu sambandi sérstaklega skírskotað til nýtingarhlutfalls par- og raðhúsalóða samkvæmt ákvæðum aðalskipulags og dæma um nýtingarhlutfall slíkra lóða á umræddu svæði. Þótti því rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar haldinn slíkum ágöllum að fallist var á kröfu kæranda um ógildingu hennar.

Virðingarfyllst,

Harri Ormarsson
Lögfræðingur



Kópavogur

