



Melgerði 11

Yfirlit yfir sambærilegar umsóknir.

Dags. 17. 10.2024

1. Inngangur

Á fundi skipulagsráðs nr. 171 þann 7. október 2024 var lagt fram að nýju erindi byggingarfulltrúa dags. 31. maí 2024 þar sem byggingarleyfisumsókn Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 11 við Melgerði er vísað til skipulagsráðs. Sótt er um leyfi fyrir viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins samtals 126,5 m² að flatarmáli. Bílastæðum á lóðinni fjölga úr einu í tvö. Fyrir er á lóðinni steinsteyp 160 m² einbýlishús á tveimur hæðum byggt 1954 auk 40,2 m² bílgeymslu, byggðri 1972. Byggingarmagn á lóðinni hækkar úr 200,2 m² í 326,7 m² við breytinguna og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,26 í 0,42. Fjöldi íbúða eykst úr einni í tvær. Stöðuskýrsla eftir skoðun byggingarfulltrúa 1. október 2024 var lögð fram. Þá var lagður fram úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 28/2024 þar sem ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 8. mars 2024 um að hafna veitingu byggingarleyfis var felld úr gildi. Jafnframt var lagt fram minnisblað lögfræðideildar dags. 21. maí 2024 og minnisblað skipulagsdeildar dags. 5 júlí 2024.

Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins. Helga Jónsdóttir, Hákon Gunnarsson, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir og Theódóra S. Þorsteinsdóttir gerðu eftirfarandi bókun:

„Til að gæta megi jafnræðis er skipulagsráði nauðsyn að fá upplýsingar um hvort sambærilegar umsóknir hafi áður borist á svæðinu og hvaða afgreiðslu þær hafi hlotið. Undirrituð ítreka því enn á ný kröfu um að skipulagsráð fái samantekt um aðrar umsóknir um stækkun bygginga við Melgerði eða á nærsvæðum síðasta áratug. Fram komi rökin fyrir afgreiðslu þeirra mála og mat á hvort þau séu sambærileg við Melgerði 11.“

Samantekt á umsóknum um breytingar á lóðum á ódeiliskipulögðum svæðum í Kópavogi:

Skoðaðar hafa verið 196 byggingaleyfisumsóknir á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi sem bárust byggingafulltrúa og vísað var til skipulagsráðs sl. áratug eða á tímabilinu frá 2014 til 2024.

Umsóknunum var skipt upp í þrjá flokka, viðbyggingar, bílgeymslur og nýbyggingar og / eða fjölgun íbúða á lóð.

Skoðaðar voru 102 umsóknir um viðbyggingar, 52 umsóknir um nýbyggingar á lóð og/eða fjölgun íbúða ásamt 42 umsóknum um bílgeymslur á lóð.

Tekið hefur verið saman yfirlit yfir helstu byggingarleyfisumsóknum og byggingarleyfisumsókn um sem eru sambærilegar breytingum á lóðinni við Melgerði 11. Þær umsóknir sem helst voru sambærilegar eru þær sem varða fjölgun íbúða og nýbyggingar á lóð enda hafa þær umsóknir fengið ítarlega umfjöllun. Þegar litið er til umsókna um stærri viðbyggingar á lóð var í flestum tilvikum um að ræða stækkun á núverandi íbúðum á lóðum og ekki sótt um fjölgun fasteignanúmera.



Þegar horft er til fyrirliggjandi umsókna og þær bornar saman við umsókn um breytingar við Melgerði 11 ber að hafa tvennt í huga. Á lóðinni var árið 2018 samþykkt umsókn um nokkuð sambærilega breytingu en vegna misræmis í uppgefinni lóðarstærð á mæliblaði og teikningum rann byggingarleyfið úr gildi og ekki varð af framkvæmdum. Verður að teljast sem svo að sú samþykkt sé fordæmisgefandi fyrir þá umsókn sem nú er til umfjöllunar.

Samanburður á fyrri tillögu lóðarhafa Melgerði 11 frá 2018 á þeirri tillögu sem nú er til meðferðar:

2018 - Samþykkt tillaga í skipulagsráði og staðfest í bæjarstjórn: Sótt var um viðbyggingu á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins, alls 150 m² að stærð. Fyrirhugað að í nýrri viðbyggingu yrði íbúð á tveimur hæðum. Bílastæðum fjölgað úr tveimur í fjögur. Byggingamagn hækkað úr 202,2 m² í 350,2 m². Nýtingarhlutfall eykst úr 0,26 í 0,45. Fjöldi íbúða fer úr einni í tvær.

Núverandi tillaga: Sótt er um leyfi fyrir viðbyggingu á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins, alls 126,5 m² að stærð. Fyrirhugað að í nýrri viðbyggingu yrði íbúð á tveimur hæðum. Bílastæðum fjölgað úr tveimur í fjögur. Byggingamagn hækkað úr 202,2 m² í 326,7 m². Nýtingarhlutfall eykst úr 0,26 í 0,42. Fjöldi íbúða fer úr einni í tvær.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 var að finna rammaákvæði sem tekið var mið af við meðferð byggingarleyfisumsókna á ódeiliskipulögðum svæðum. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 voru rammaákvæðin útfærð með ítarlegri og nákvæmari hætti, sem breytingar á grónum og ódeiliskipulögðum hverfum þurfa að uppfylla. Í umsögn skipulagsdeildar, dags. 25. Janúar 2019 er tekið fram að umrædd breyting sem nú er til meðferðar fyrir lóðina Melgerði 11 sé í meginatriðum í samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 en þó tekið fram að nýtingarhlutfallið sé ekki í fullu samræmi við rammaákvæði þar sem það sé í herra lagi. Með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. mars 2024, höfnun byggingarfulltrúa byggð á þessum rökum felld úr gildi og sá rökstuðningur talinn ófullnægjandi.

2. Nýbyggingar og / eða fjölgun íbúða á lóð:

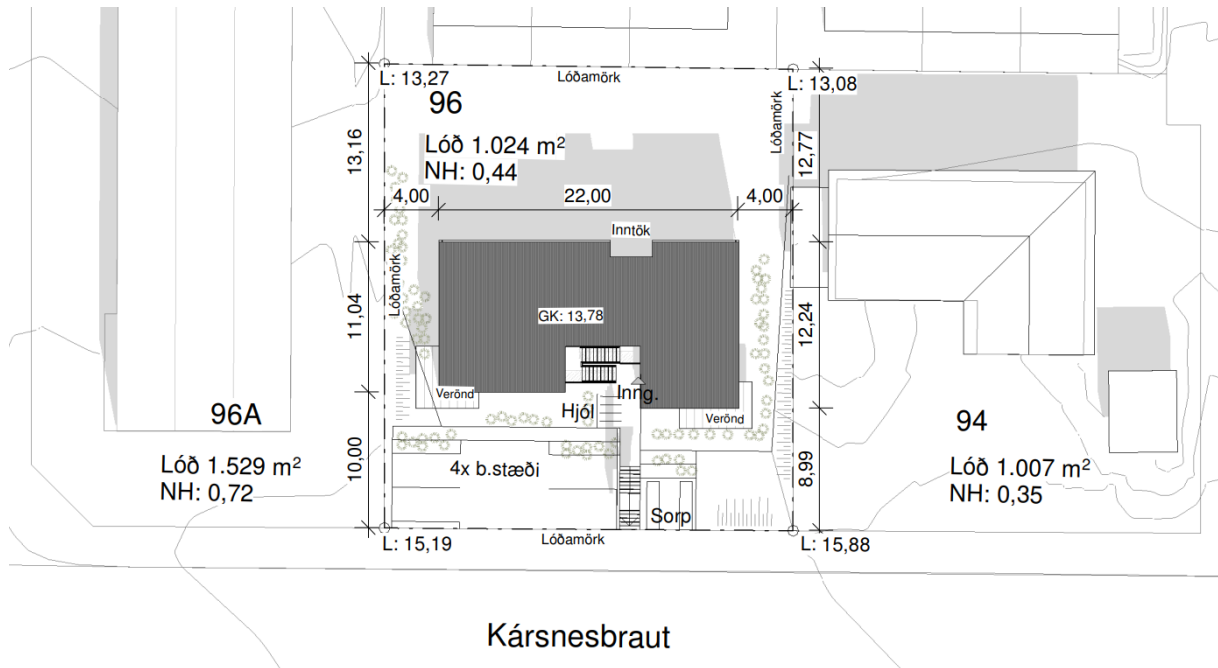
Neðangreind mál fólu í sér umsókn um leyfi til að byggja annað hvort nýbyggingar í stað eldri húsa eða fjölgun íbúða. Við mat á umsóknum var litið til rammaákvæði í gildandi aðalskipulagi Kópavogs hverju sinni. Voru afgreiðslur skipulagsnefndar/skipulagsráðs staðfestar af bæjarstjórn.

Kársnesbraut 96:

Á fundi skipulagsráðs 13. júní 2023 var samþykkt framlögð tillaga vegna umsóknar um byggingarleyfi að lokinni grenndarkynningu. Í breytingunni fólst að rífa einbýlishús á einni hæð ásamt risi, alls 60 m² og í stað þess reisa þriggja íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum alls 431,2 m² að flatarmáli. Nýtingarhlutfall hækkaði úr 0,06 í 0,44 við breytinguna.



Afstöðu og útlitsmynd:



1 Yfirlitsmynd séð úr suðvestri



Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4) Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.

Einnig er ekki hægt að setja útá hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Að öðru leiti er það mat skipulagsdeildar að tillagan um þéttingu byggðar sé í samræmi við markmið aðalskipulags Kópavogs og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

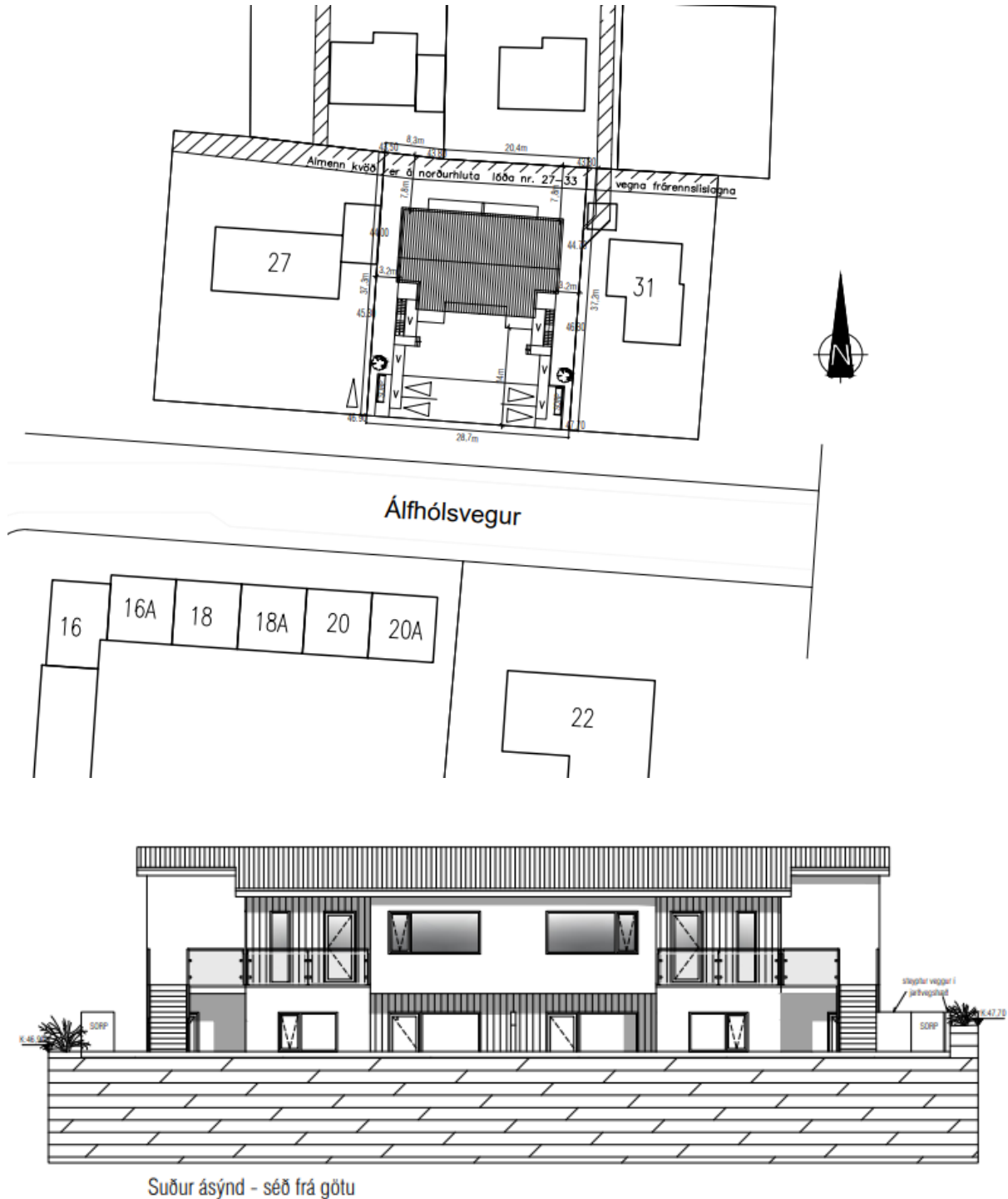
Skipulagsdeild gerir þó athugasemd við innra skipulags íbúðar 101/102, 4 herbergja íbúðar á tveimur hæðum. Sú íbúð er innréttuð þannig að möguleiki væri á að nýta neðrihæðina sem auka íbúð, tekur skipulagsdeild fram að einungis er sótt um 3 íbúðir á lóðinni. Fjögurra íbúða tillaga hefur áður verið hafnað.



Álfhólsvegur 29:

Á fundi skipulagsráðs þann 14. júní .2022 var framlagðri tillögu hafnað. Í breytingunni fólst að rífa einbýlishús að stærð 84,4 m² og bílskúr 42 m², og í stað þess reisa tveggja hæða fjölbýlishús með fjórum íbúðum, tveimur á hvorri hæð, a 562 m². Nýtingarhlutfall færi úr 0,12 í 0,529.

Afstöðu- og útlitsmynd:





Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

málsnr. 22021253 – Álfhólsvegur 29, kynning á byggingarleyfisumsókn - Umsögn

Niðurstaða, samantekt.

Almennt

Um framkvæmdir skal fara eftir gildandi lögum, reglugerðum og reglum m.a. skipulagslögum, skipulagsreglugerð, mannvirkjalögum og byggingarreglugerð, kröfum Heilbrigðiseftirlits vegna starfsleyfis, lögum um hollustuhætti og mengunvarnir og reglugerðar um meðhöndlun úrgangs o.fl. Sjá einnig „Umsögn 2.1“ framar.

Þegar einbýlishúsi er breytt í fjölbýli má alla jafna gera ráð fyrir auknu nýtingarhlutfalli á lóð og þar með stærri byggingu og auknu skuggavarpi. Aðstæður eru mismunandi og við mat á breytingum er m.a. horft til götummyndar, nærliggjandi lóða, skugga, yfirbragðs hverfis/svæðis, markmiða aðalskipulags, rammaákvæða aðalskipulags o.fl.

Við Álfhólsveg eru ólík hús, gömul og ný, misstór, með mismörgum íbúðum. Nýtingarhlutfall er einnig mismunandi svo og fjöldi íbúða í húsum. Sjá yfirlit um nýtingarhlutfall og fjölda íbúða í [fylgiskjali 5](#).



Umsögn

A. Nýtingarhlutfall, umsögn.

Tekið er undir um að nýtingarhlutfall verður hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall næstu lóða í nágrenninu sbr. athugasemd og rammaákvæði 1a (sjá rammaákvæði í [fylgiskjali 1a](#) og athugasemdir í [fylgiskjali 2](#)).

- Nýtingarhlutfall er ekki í samræmi við rammaákvæði 1a í aðalskipulagi Kópavogs.
 - Rammaákv. „1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.“
- Sjá einnig úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála varðandi svipað /sambærilegt mál að Borgarholtsbraut 39 á Kársnesi. Sjá [fylgiskjal 4](#).

Önnur atriði sem geta komið til álita þegar horft er á stærra svæði.

- Bent er á að ef horft er á stærra svæði eru fordæmi um sambærilegt og/eða hærra nýtingarhlutfall. Má þar nefna lóðir austar við Álfhólsveg nr. 43A, 43, 45/45A, 49. Til vesturs einnig Álfhólsveg 15, 23 (óbyggt) og 25. Sjá hér á eftir og [fylgiskjal 5](#).

Heimilisfang	Byggingarár	Fjöldi íbúða	Stærð lóð - m ²	Byggingarmagn á lóð - m ² samkvæmt skráningu í fastelgaskrá (birt flatarm.)	Nýtingarhlutfall miðað við birt flatarmál- (brúttóflatarmál er alla jafna um 10% hærra)
Álfhólsvegur 43A	1971	6	691	421,1	0,61
Álfhólsvegur 43	1973	4	874	474,8	0,54
Álfhólsvegur 45A	1956	1	738	198,1	0,54
Álfhólsvegur 45	1956	2		85+114,4=199,4	(198,1+199,4 = 397,5/738)
Álfhólsvegur 47	1969	2	732	307,9	0,42
Álfhólsvegur 49	1971	6	748	417,9	0,56
Álfhólsvegur 15	2000	4	802	411,6	0,51
Álfhólsvegur 23A	óbyggt	6 (fjölbýlishús)	1050	688,2	0,65 óbyggt
Álfhólsvegur 25	1974	4	950	422,1	0,44

- Jafnframt er bent á að nýtingarhlutfallið er innan viðmiða fyrir sambýlishús (2-5 íbúðir, nhlf 0,50-0,80) sem gefin eru í [töflu 2-1](#), í kafla 2. Byggð í greinargerð aðalskipulags.

Einbýlishúsaloð.	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsaloð.	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir).	0,50-0,80



málsnr. 22021253 – Álfhólsvegur 29, kynning á byggingarleyfisumsókn - Umsögn

B. Uppbygging, breidd, hæð, útsýni, nánd.

Vísað er í athugasemdir;

- sbr. lið 2 í fylgiskjali 3 „Stærðin á þessu húsi er of stórt.“
- fylgiskjal 2 „Sú uppbygging sem lögð er til myndi draga töluvert úr þeim gæðum sem umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku ber með sér.
Þar sem byggingin fyllir að miklu leyti út í breidd lóðarinnar rýrir það til muna þau gæði sem útirými lóðanna sitthvorum megin njóta í dag. Þetta kemur einkum illa við lóðina nr. 31. Stór húsgafl, um 10 m á breidd og 7 m á hæð, stendur beint fyrir utan stofuglugga hússins. Gaflinn rýrir ekki einungis útsýni heldur dregur töluvert úr birtuskilyrðum og verður auk þess þungur á að líta.“

Umsögn B. Tekið er undir sjónarmið sem bent er á. Byggingin er breiðari en meginbyggingar á aðlægum lóðum en hæð byggingarinnar er innan ramma sem gefinn er í rammaákvæði 1b (sjá fylgiskjal 1a). Bent er á að útsýni telst ekki vera lögvarið. Skoða þarf nánar hvort umrædd bygging telst vera of stór í umhverfi þessu. Sjá einnig liði A, C, D og E.

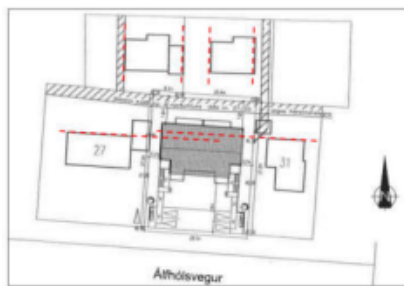
C. Umsögn.

Tekið er undir að byggingin liggur norðar í lóð en meginbyggingar sitt hvoru megin m.a

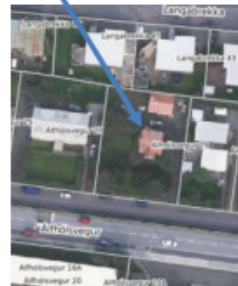
- með vísan til rammaákvæðis 1c í 7. kafla í greinargerð aðalskipulags Kópavogs. Sjá mynd neðar á blaðsíðu og rammaákvæði 1c í fylgiskjali 1a.
 - Rammaákv. „1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli hús sitt hvoru megin við.“
- Bent er á byggingin (sem sótt er um) nær ekki norðar en bílskúrsbygging á lóðinni við hliðina þ.e. að Álfhólsvegi 27 – á móti kemur að bílskúrsbygging er að vísu minni en aðalhúsið.

Önnur atriði sem geta komið til álita - stærra svæði, núverandi aðstæður á lóð o.fl.

- Ef horft er á stærra svæði má sjá að byggingar ná mislangt til norðurs á lóðum. Sjá afstöðumynd og loftmynd neðar.
- Rammaákvæði eru notuð sem almenn viðmið að jafnaði. Skoða þarf aðstæður og í því samhengi er t.d. bent á að byggingin (sem sótt er um) nær ekki norðar en bílskúrsbygging á lóðinni við hliðina þ.e. að Álfhólsvegi 27 – á móti kemur að bílskúrsbygging er að vísu minni en aðalhúsið.
- Auk þess ber að hafa í huga að í dag er bygging í bakgarði umsækjanda (Álfhólsvegar 29) sem liggur að lóðarmörkum Löngubrekku 43, auk íbúðarhúss á lóðinni. Sú bygging fer.



Álfhólsvegur 29. Kynning á byggingarleyfisumsókn, Afstöðumynd úr kynningargögnum ásamt byggingarlínu nærliggjandi bygginga. Úr athugasemd sbr. fylgiskjal 2. Bílskúr Álfhólsvegi 27 nær norðar en meginbygging. Tillagan er í samræmi við byggingarlínu bílskúrs.



Álfhólsvegur 29. Loftmynd úr landupplýsingakerfi Kópavogs.



málsnr. 22021253 – Álfhólsvegur 29, kynning á byggingarleyfisumsókn - Umsögn

D. Markmið aðalskipulags, yfirbragð hverfis o.fl.

Í athugasemdum í *fylgiskjali* 2 er vísað í markmið aðalskipulags m.a. varðandi gæði í byggðu umhverfi, að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar og að götureitir eldri hverfa teljast að mestu fullbyggðir o.fl. Einnig er bent er á að umrædd lóð sé ekki á þróunarsvæði. Sjá eftirfarandi athugasemdir (einnig í *fylgiskjali* 2).

Markmið og leiðir aðalskipulags

Í kafla 2.1.1. sem fjallar um íbúðabyggð eru kynnt til sögunnar markmið um hvernig stuðla megi að gæði byggðar og með hvaða móti skulu standa að breytingum í eldri hverfum bæjarins.

- Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, gönguflarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útivistarsvæði, hönnun og arkitektúr.
- Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar.

Ennfremur eru lagðar fram nokkrar leiðir til að uppfylla þau markmið sem sett eru fram. Hér að neðan má sjá atriði er varðar götureiti eldri hverfa:

- Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.

Hér er einnig mikilvægt að hafa í huga að umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku er ekki eitt af þeim svæðum á Digranesi sem skilgreind eru þróunarsvæði þar sem á að þetta byggð. Í því ljósi yrði mikil þétting ekki í takt við áherslur aðalskipulags.

Umsögn D. Skipulagsdeild bendir einnig á fleiri markmið aðalskipulags; sjá fylgiskjal 1a

- Í aðalskipulagi Kópavogs, 2. kafla um byggð, kemur m.a. fram í markmiðum;
 - o „Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsaþerfa og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“
 - o „Horfa skal til þéttingar byggðar í anda stefnu um sjálfbært skipulag.“

Með endurnýjun og þéttingu byggðar má búast við breytingum. Horft hefur verið til skuggavarps og umfangs húss, fjölda íbúða, bilastæða - rammaákvæða o.fl.

- Lóðarhafi hefur áður sótt um stærri byggingar sem hefur verið synjað.
- Skipulagsráð leit jákvætt á fyrirspurn lóðarhafa í lok árs 2021 – fyrirspurn sem byggð var á sömu tillögu og grenndarkynnt var (þ.e. umsókn um byggingarleyfi).

Tíðar óskir um breytingar á lóðum kalla á stöðugt endurmat og rýni. Spurt er hvort þetta geti verið visbending um að kominn sé tími til skoða heildarskipulag /rammaskipulag afmarkaðra svæða?

E. Að lokum til umræðu

- Hafna tillögu með vísan til úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í svipuðu máli að Borgarholtsbraut 39. Sjá úrskurð í *fylgiskjali* 4.
 - o Byggingin er stærri (heildarflatarmál) en á aðlægum lóðum og nýtingarhlutfall hærra.
 - o Gera má ráð fyrir að það áhrif á nánd og skugga (gefi meiri skugga).
- Samþykkja þar sem unnið er í takt við rammaákvæði – er þá horft til stærra viðmiðunarsvæðis, og byggingarlínu bilskúrs en ekki meginhúss.
- Leggja til að bygging verði færð sunnar á lóð t.d. þannig að norðurhlíð verði í línu við hús að Álfhólsvegi 31 og/eða meginbyggingar að Álfhólsvegi 27. Breytingar kalla á samráð við grennd og skoða þarf nánar t.d. áhrif á skuggavarp. Samhliða mætti skoða hvort minnka ætti hús.

Var breytt umsókn vísað til skipulagsráðs til meðferðar nóvember 2022. Í breytingunni fólst að núverandi einbýlishús á lóðinni yrði rífið og í stað þess reist nýbygging á tveimur hæðum með þremur

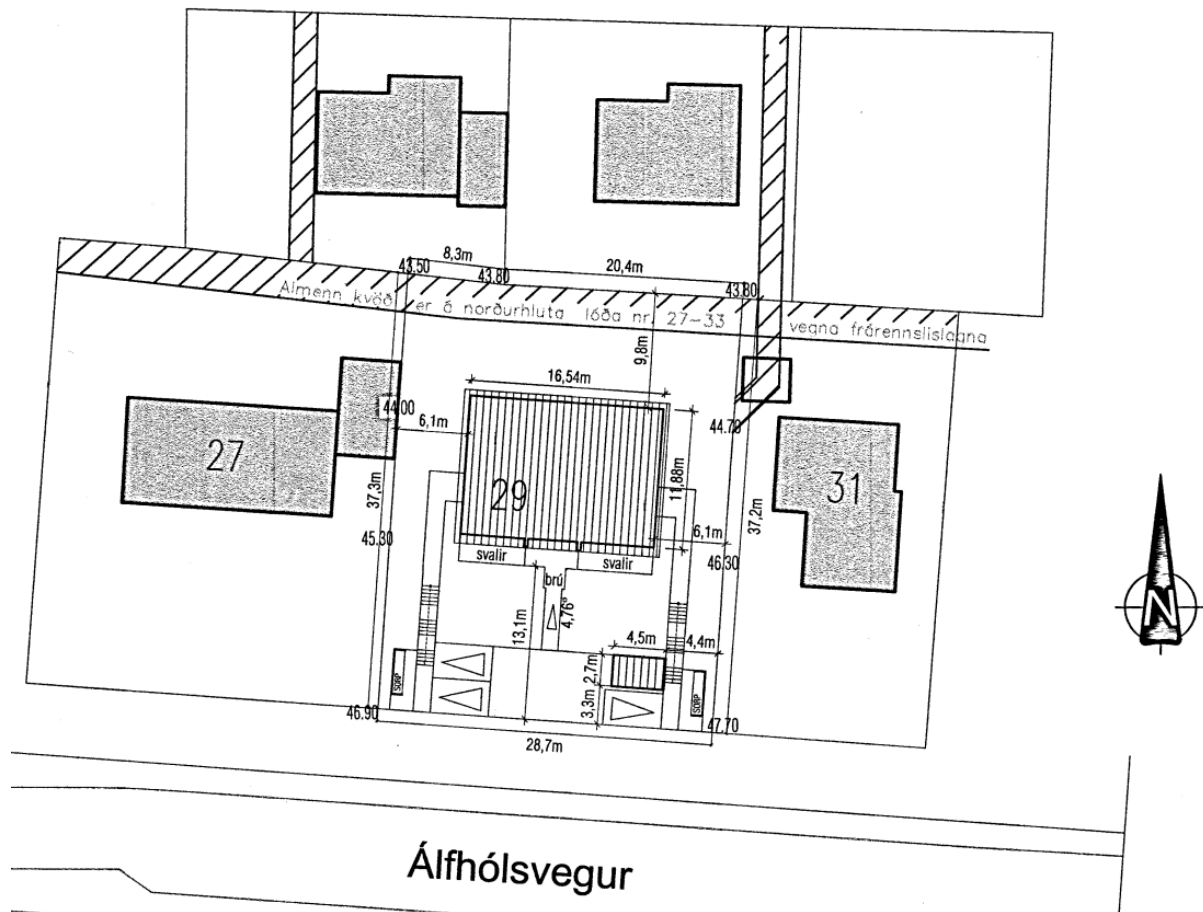


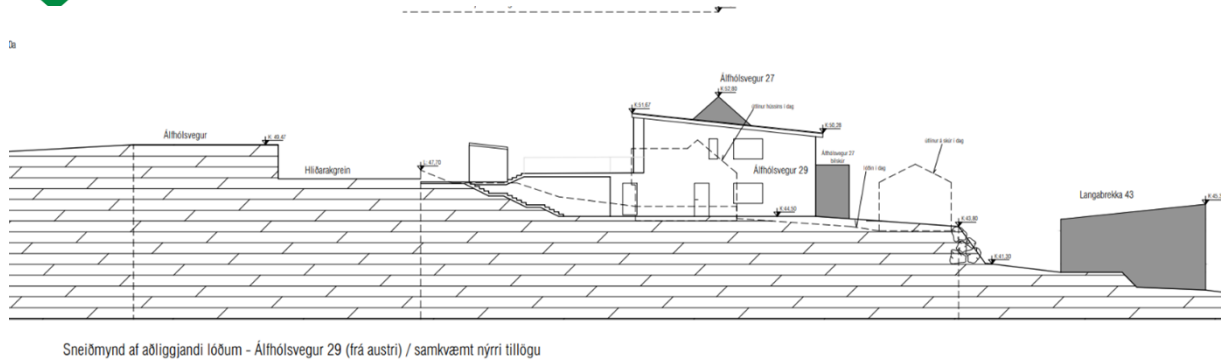
íbúðum. Áætluð heildarstærð nýbyggingarinnar var 446 m² og hækkun á nýtingarhlutfalli úr 0,12 í 0,42.

Almenn rýni og samanburður á nýrri og eldri tillögu

	Ný tillaga – 3. október 2022	Eldri tillaga – 9. Febrúar 2022
Byggingarmagn	446 m ²	562 m ²
Nýtingarhlutfall	0,42	0,53
Nýtingarhlutfall nágrannalóða	Aðliggjandi 4 lóðir: Álfhólsvegur 27, 31 og Langabrekka 43, 45 Meðaltal - 0,365	

Afstöðu- og útlitsmynd.





Erindið var samþykkt í grenndarkynningu og bárust athugasemdir á kynningartíma. Á fundi skipulagsráðs 19. desember 2022 var erindið samþykkt.

Í niðurstöðu minnisblaðs skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

Niðurstaða:

Tillagan er að mestu í samræmi við rammahluta aðalskipulags Kópavogs.

Nýtingarhlutfall er yfir meðaltali 14 lóða í kring, sem er 0,33. Talað er um að jafnaði í rammahluta aðalskipulags og hægt að færa rök fyrir því að breytingin er innan skekkju marka þess.

8 lóðir – undir nhl. 0,33

6 lóðir – yfir nhl. 0,33



Álfhólsvegur 62:

Málið er enn í vinnslu hjá skipulagsdeild og skipulagsráði.

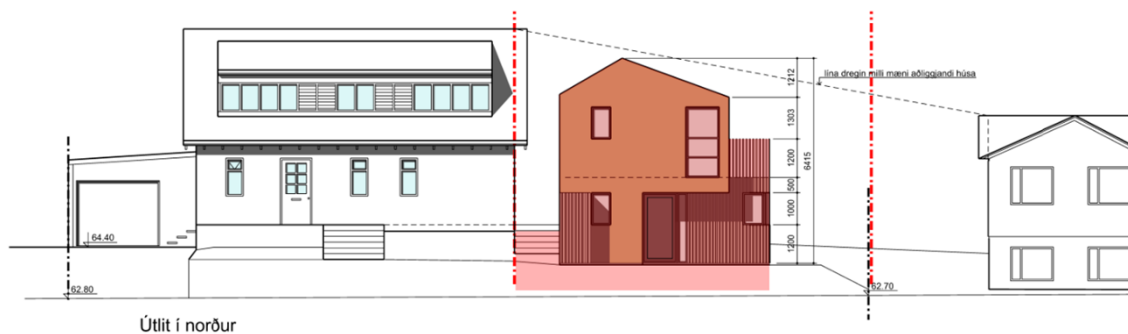
Sótt er um leyfi fyrir tveggja hæða viðbyggingu við austurhlíð núverandi húss á lóðinni og fjölgun íbúða úr einni í tvær. Núverandi byggingarmagn á lóðinni eykst úr 187,5 m² í 331,3 m². Nýtingarhlutfall eftir breytingu verður 0,33.

Afstöðu- og útlitsteikningar:



Afstöðumynd - mkv. 1:500

Kynning á byggingarleyfisumsókn, Álfhólsvegur 62





Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4) Samantekt umsagnar

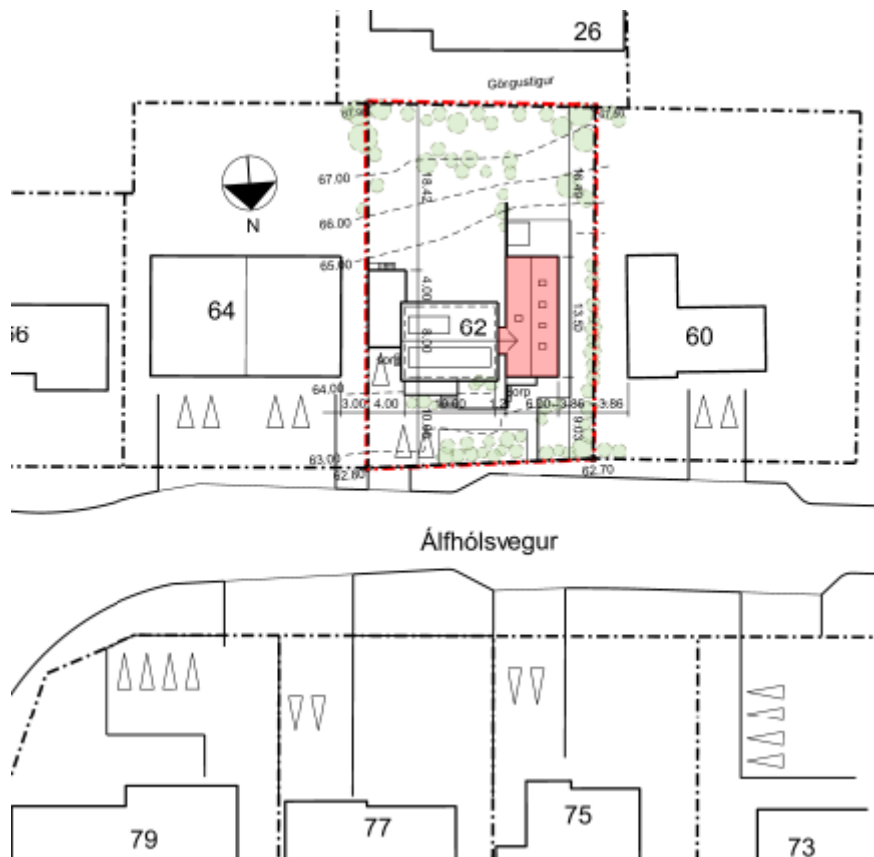
Fyrirkomulag nýs bílastæðis verði endurskoðað í beinum tengslum við stæði sem fyrir eru á lóðinni og ekki verði fjölgað innkeyrslum að lóð. Núverandi innkeyrsla að lóð helst óbreytt samanber umsögn 1.1.

Það er mat skipulagsdeildar að með breyttri hönnun nýbyggingar megi koma til móts við athugasemdir og ábendingar lóðarhafa Álfhólsvegur 60. Breyting á hönnun nýbyggingar í samræmi við umsagnir 2.2 og 2.3.

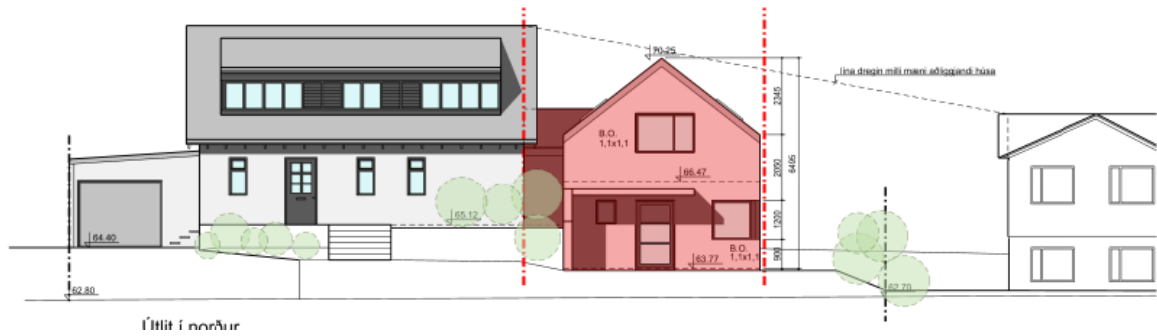
Skipulagsdeild leggur til að lóðinni verði ekki skipt upp en að fyrirhuguð viðbygging verði ekki stakstæð líkt og tillagan gerir ráð fyrir heldur viðbygging við núverandi hús líkt og fyrirspurn lóðarhafa dags. 26. júlí 2022 gerði ráð fyrir og skipulagsráð leit jákvætt á að yrði unnin áfram á fundi sínum þann 19. desember 2022. Á nærliggjandi lóð er fordæmi fyrir því að komið sé fyrir parhúsi á einni lóð.

Í grenndarkynningarbréfi Kópavogsbæjar dags. 13. mars 2024, endursent og uppfært 20. mars 2024 og kynningargögnum sem fylgdi bréfinu eru misvisandi upplýsingar. Lagt er til að gögn verði leiðrétt og breytt tillaga í samræmi við ofangreint grenndarkynnt að nýju fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 52, 54, 56, 58, 60, 64, 64A, 65-95 við Álfhólsveg og nr. 13, 16, 17, 17A, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26 við Bjarnhólastíg.

Í ágúst 2024 var komið til móts við athugasemdir með nýjum teikningum og þær grenndarkynntar.



Kynning á byggingarleyfisumsókn, Álfhólsvegur 62



Grenndarkynningu lauk 11.október2024 og bíður úrlausnar ráðsins.



Digranesheiði 45:

Á fundi skipulagsráðs 5. desember 2022 var framlagðri tillögu hafnað. Í breytingunni fólst að rífa einbýlishús, alls 94 m² g í stað þess reisa fjögurra íbúða raðhús á tveimur hæðum ásamt stakstæðu skýli fyrir hjól og 2 bíla. Áætlað er að gera upp núverandi bílskúr á lóðinni að stærð 47,8 m². Byggingarmagn á lóðinni yrði eftir breytingu 584 m². Nýtingarhlutfall ykist úr 0,13, í 0,52 en meðaltal grenndarinnar var 0,33.

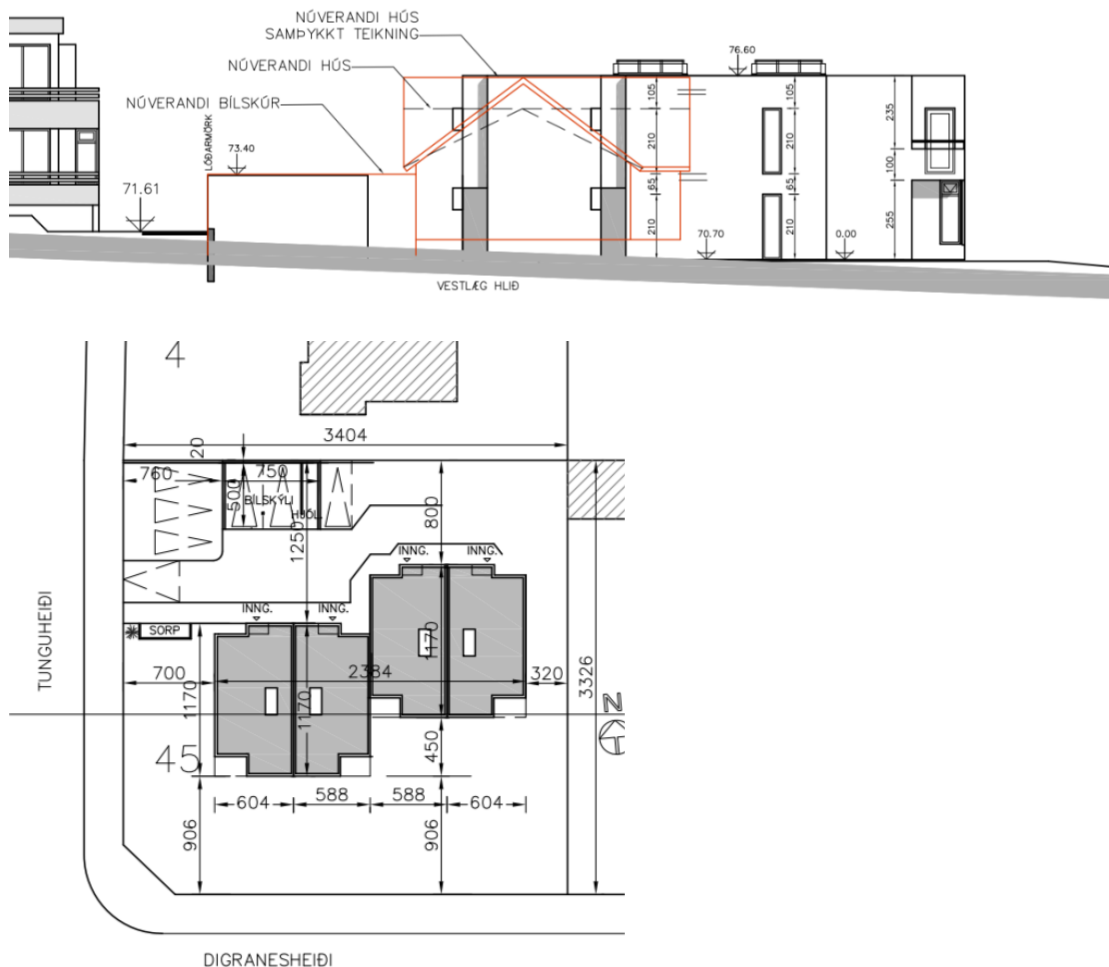
Í minnisblaði frá 1. desember 2022 var höfnun rökstudd með eftirfarandi hætti:

Niðurlag

Umsótt breyting á skipulagi lóðar við Digranesheiði 45 er ekki í fullu samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs. Nýtingarhlutfall er töluvert hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls á aðliggjandi lóðum. Hæð húsa er hærra en húsa sitthvoru megin við á Digranesheiðinni og byggingarreitur fer töluvert sunnar en annarra húsa við Digranesheiðina.

Í febrúar 2023 var lögð fram breytt umsókn fyrir sömu lóð. Eins og áður var gert ráð fyrir að rífa eldra hús og byggja fjögurra íbúða raðhús á tveimur hæðum ásamt stakstæðu skýli fyrir hjól og 2 bíla. Heildarbyggingarmagn á lóðinni eftir breytingu yrði 561,9 m², nýtingarhlutfall ykist við breytinguna úr 0,12 í 0,50. Á fundi skipulagsráðs 13. júní 2023 var erindið samþykkt að lokinni kynningu.

Útlits- og afstöðumynd:





Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 13. maí 2022:

Með vísan í ofangreindar umsagnir um innsendar athugasemdir vegna breytinga á Digranesheiði 45 sem snéru að mestu leiti að neikvæðum umhverfisáhrifum af umferð og öryggi íbúa er það mat skipulagsdeildar að umrædd breyting hafi ekki veruleg neikvæð áhrif á umhverfispáttinn umferð. Bent er á að aukning sú sem um ræðir er 3 íbúðir. Reikna má með að umferð aukist um 33 bíla á sólarhring. (jafna = 3 nýjar íb x 3 íbúar = 9 íbúar x 3,7 = 33). Við Tunguheiði eru 23 íbúðir með 370 bíla umferð á sólarhring en auk þess er aðkoma að Lyng- og Melaheiði með 22 íbúðum. Reikna má með að umferð um Tunguheiði vegna bíla sem fara um Lyng- og Melaheiði séu um 120 bílar á sólarhring. Það er mat skipulagsdeildar að aukning um 33 bíla á sólarhring sé hlutfallslega lítil.

Við skoðun á slysum á Tunguheiði er ekkert slys frá 2015 til dagsins í dag skráð.

Skipulagsdeild telur ekki miklar líkur á aukningu af slysum vegna aukinnar umferðar. Það er mat skipulagsdeildar að tillagan falli að mörgu leyti vel að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins í heild hvað varðar stærð og hlutföll og umferð. Bílastæðakrafa er í samræmi við kröfur og viðmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

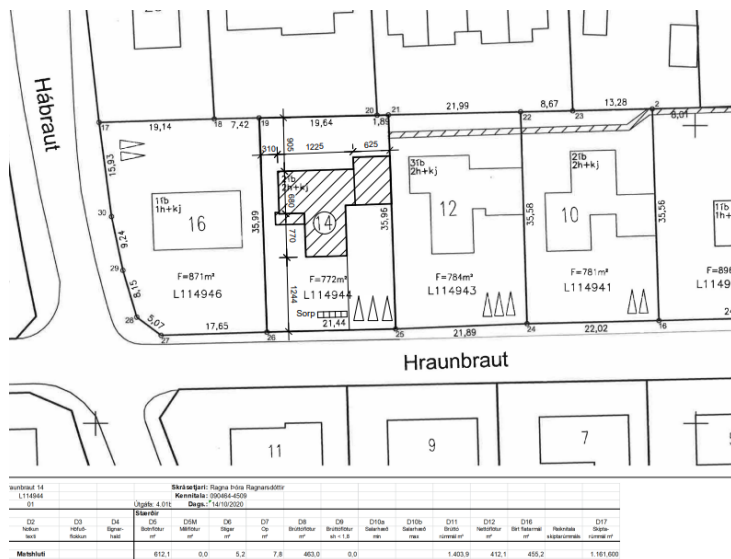
Með vísan ofangreint leggur skipulagsdeild til við skipulagsráð að samþykkja erindið.

Hraunbraut 14:

Mál sem hefur hlotið ítrekaða afgreiðslu skipulagsráðs síðustu misseri, fyrst á skipulagsráðsfundi 7. desember 2020.

Á lóðinni er steinsteypt þriggja hæða hús með þremur íbúðum og sambyggðum bílskúr. Óskað var eftir að breyta 57,6 m² rými, staðsett undir tvöföldum bílskúr á lóðinni í íbúð á eigin fastanúmeri. Á upphaflegum teikningum af húsinu er þetta rými merkt sem geymsla en frá árinu 1985 hefur rýmið verið notað sem íbúð. Auk þess var óskað eftir að breyta þaki bílskúrs í íverustað og reisa handrið meðfram þakkanti. Lá samþykki meðeiganda og lóðarhafa aðliggjandi lóða fyrir.

Afstöðu- og grunnmyndir:



Byggingarlýsing

Hraunbraut 14 - Kópavogi

Sótt er um leyfi til að fá íbúðin í kjallaranum samþykktar og hafa svalir á annarri hæð á þaki bílskúrsins.

Upprunalegur hönnuður hússins var Sigurður R. Halldórsson. Húsið var byggt árið 1965 og er á þremur hæðum. Varðandi aðkomu að byggingu, landslag er þannig að það hentar ekki aðgengi fyrir fatlaða. Síu Norður og Vestur hlíðar þar sem eru tréþoppur.

í 3. mgr. 6.1.3 gr. sem segir: Heimilt er að vikja frá kröfu 1. mgr. um algilda hönnun hvað varðar byggingar samkvæmt h-lið 1. mgr. þar sem aðstæður eru þannig að kröfan á ekki rétt á sér. Íbúðin í kjallaranum uppfyllir því ekki ákvæði um algilda hönnun að því leyti.

Sökkjar og botnplata eru steypd og einangruð með einangrunarplasti. Útveggir eru staðsteyptir, einangraðir að innan með einangrunarplasti og múraðir. Að utan eru útveggir múraðir.

Plötur á 1. hæð og 2. hæð eru steyptar.
Þak húsin er loftplata steypt og kraftsperrupak, klætt með bárustáli,
einnserað með steinull.

Handrið á svólum er 120 cm. hæð, stoð-súlur og handlisti úr galvaniseruðum stálrórum og trélistar.

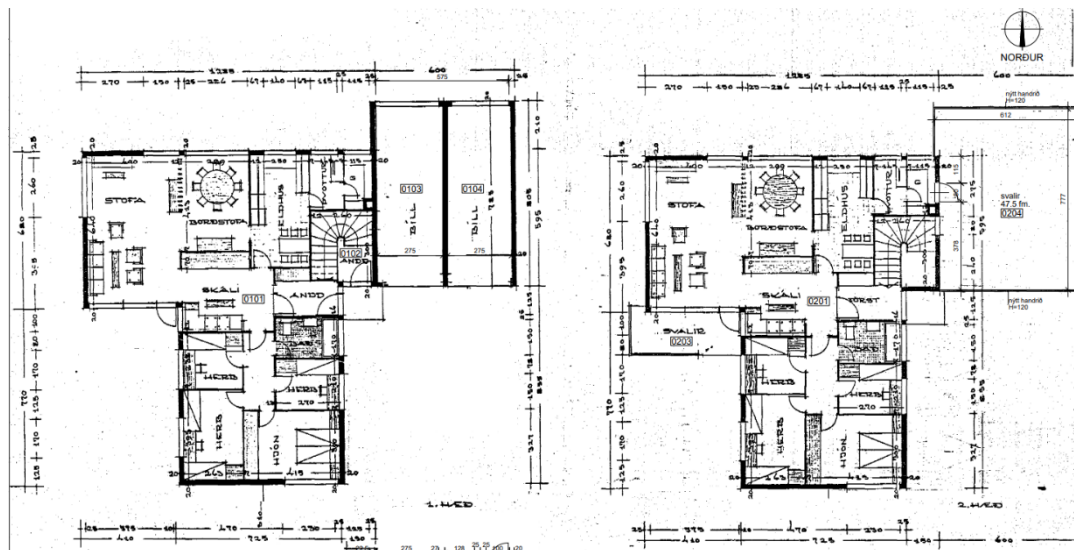
Gluggar úr tré með tvöfalt K-gleri. Útihurðir og innhurðir úr tré. Innveggir eru burðarveggir steyptir og vikursteinar, aðrir eru léttir veggir einangraðir með steinull og klæddir í flokki 1 með krossvið og gifs.

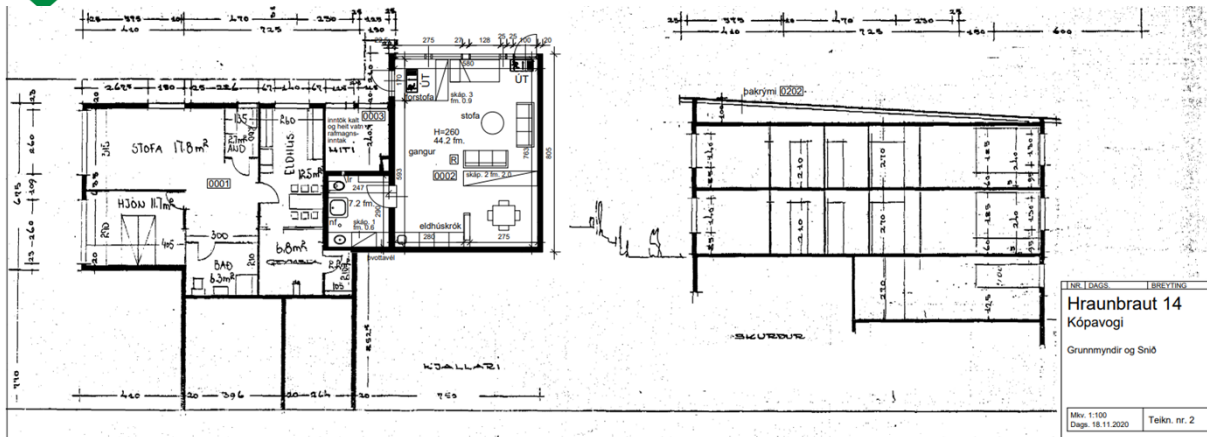
Skápar nr.1, 2 og 3 eru talin geymslurými skv. 2 mgr. 6.7.1 gr. og er heildarflatarmál þeirra 3.0 fm.

Upphitun er ofnar.
Hljóðvíst fullnægi öllum þeim kröfum varðandi íbúðina í kjallaranum skv. grein 11.1.2 í byggingarreglugerð.

Sorptunnur eru 5 og hæð fyrir sorpíllát er 140 cm skv. 6.12.6 gr. byggingarreglugerðar.

Bílastæði eru þrjú á lóð í samræmi við afstöðumynd sem samþykkt var 13. júlí 1995.





Var erindinu hafnað. Óskað var eftir endurupptöku málsins sem var hafnað og í kjölfarið var lögð fyrir ný umsókn fyrir sama mál í mars 2021, sem var einnig hafnað á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021.

Efni: Hraunbraut 14. Beiðni um rökstuðning.

Undirritaðri hefur verið falið að svara beiðni er varðar rökstuðning á höfnun skipulagsráðs, dags. 29. mars 2021, á umsókn um byggingarleyfi þar sem óskað var eftir að breyta notkun á nými undir bílskúr, úr geymslu í íbúð með eigið fastanúmer.

Skipulagsráðs hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi. Í nýju aðalskipulagi, sem nú er í vinnslu, er að finna tillögu um að skoða möguleika á fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum og fjölgun íbúða yrði metin á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi, m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða.

Ákvörðun skipulagsráðs, sem staðfest var í bæjarstjórn 13. apríl 2021, felur ekki í sér lokaákvörðun heldur er aðeins hluti af málsmeðferð byggingarleyfisumsókna á ódeiliskipulögðu svæði. Þegar byggingarfulltrúi hefur tekið ákvörðun í málinu er um að ræða lokaákvörðun sem kæránleg er til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

f.h. skipulagsráðs,



Hafnaði byggingarfulltrúi umsókn um byggingarleyfi um að fjölga íbúðum á lóðinni í nóvember 2022 og var það kært til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Var höfnun byggingarfulltrúa felld úr gildi með eftirfarandi rökum:

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 25. nóvember 2022 um að synja umsókn kæranda um leyfi til að breyta rými í kjallara hússins að Hraunbraut 14 í íbúð.

Í fundargerð skipulagsráðs 29. mars 2021 kemur fram að á lóðinni sé steinsteyppt þriggja hæða hús með þremur íbúðum og sambyggðum bílskúr, byggt 1968. Þar kemur einnig fram að í erindi kæranda sé óskað eftir að breyta 57,6 m² rými, staðsettu undir tvöföldum bílskúr á lóðinni, í íbúð á eigin fastanúmeri. Á upphaflegum teikningum að húsinu sé þetta rými merkt sem geymsla en frá árinu 1985 hafi það verið notað sem íbúð. Samþykki meðeiganda og nágretta liggja fyrir. Líkt og fram kom í málavöxtum hafnaði skipulagsráð erindinu og vísaði því til afgreiðslu bæjarstjórnar sem hafnaði erindinu á fundi sínum 13. apríl 2021. Í hinni kærðu ákvörðun var vísað til þessara afgreiðslna og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Kærandi óskaði eftir rökstuðningi fyrir höfnun skipulagsráðs, sbr. 1. mgr. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sem var veittur 19. apríl 2021. Í rökstuðningi bæjaryfirvalda kom fram að skipulagsráð hafi hafnað erindi kæranda á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðaði fjölgun íbúða innan tiltekins hverfis. Í nýju aðalskipulagi sem væri í vinnslu væri að finna tillögu um að skoða möguleika á fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum og fjölgun íbúða yrði metin á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett séu í aðalskipulagi, m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða. Verður að líta svo á að byggingarfulltrúi hafi gert framangreindan rökstuðning að sínum með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs við ákvörðun sína frá 25. nóvember 2022 um að synja umsókn kæranda.

Samkvæmt 1. málsl. 1. mgr. 22. gr. stjórnsýslulaga skal í rökstuðningi vísa til þeirra réttarreglna sem ákvörðun stjórnvalds er byggð á. Í rökstuðningi Kópavogsbæjar er vísað til þess að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðaði fjölgun íbúða innan tiltekins hverfis og í því samhengi vísað til nýs aðalskipulags sem væri í vinnslu. Verður ekki talið að slík almenn tilvísun til framtíðaráforma sveitarfélagsins uppfylli áskilnað 1. málsl. 1. mgr. 22. gr. stjórnsýslulaga um rökstuðning. Hin kærða ákvörðun varðaði erindi kæranda, sem dagsett var 11. nóvember 2022, en nýtt aðalskipulag Kópavogsbæjar tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 30. desember 2021. Samkvæmt framansögðu var byggingarfulltrúa því ekki rétt að hafna erindi kæranda með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs 29. mars 2021 og bæjarstjórnar 13. apríl s.á.

Í hinni kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa var einnig vísað til 44. gr. laga nr. 123/2010, en í þeirri grein er fjallað um grenndarkynningu. Ekki er nánar tiltekið í afgreiðslu byggingarfulltrúa hvað í 44. gr. mæli gegn því að erindi kæranda fáiast samþykkt. Í 1. mgr. 44. gr. segir að þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir geti sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hafi til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar að undanenginni grenndarkynningu. Í 2. málsl. 2. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki kemur fram að ef mannvirki er háð byggingarleyfi byggingarfulltrúa skuli hann leita umsagnar skipulagsfulltrúa leiki vafi á að framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Hafi byggingarfulltrúi litið svo á að umsókn kæranda gæti farið í bága við gildandi skipulag hefði honum verið rétt að leita umsagnar skipulagsfulltrúa. Það var ekki gert við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar og getur afgreiðsla skipulagsráðs frá gildistíð eldra aðalskipulags ekki komið í þess stað.

Með vísan til alls framangreinds var málsmeðferð og rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar svo áfátt að fella ber hana úr gildi.



Því var erindið lagt aftur fyrir skipulagsráð 5. júní 2023. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

8. Niðurstaða

Við meðferð umsókna ber skipulagsyfirvöldum að gæta að málsmeðferðarreglum stjórmsýsluréttarins, m.a. hvað varðar jafnræði og rökstuðning ákvörðunar. Við mat á því hvort jafnræðis sé gætt við töku ákvörðunar verður að líta til þess að um er að ræða stjórnvaldsákvörðun sem veitir skipulagsyfirvöldum ákveðið svigrúm í skjóli lögbundins skipulagsvalds til að móta byggð einstakra svæða.

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er mælt fyrir um að þegar sótt sé um byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem sé í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggi ekki fyrir geti bæjarstjórn, eða sá aðili sem heimild hafi til fullnaðarafgreiðslu mála, ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr. sömu laga.

Er skipulagsráði heimilt skv. 3. mgr. 44. gr. laganna að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að leyfisskyld framkvæmd varðar ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Skipulagsnefnd telur að umsótt breyting fullnægi skilyrðum 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga um samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar og ber samkvæmt því að grenndarkynna umsóttu breytingu á fasteigninni Hraunbraut 14 áður en umsókn um byggingarleyfi verður tekið til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

Kópavogur, 30. júní 2023
Skipulagsdeild

Var erindið samþykkt á skipulagsráðsfundi 18. september 2023 að lokinn athugasemdarlausri kynningu.



Hlíðarvegur 15:

Mál sem hefur hlotið ítrekaða afgreiðslu skipulagsráðs en hér má sjá yfirlit um feril máls:

Fyrirspurn apríl 2021

Skipulagsráð - 96 (19.4.2021)

Lögð fram fyrirspurn Andra Gunnars Lyngberg arkitekts, dags. 13. apríl 2021 fh. lóðarhafa Hlíðarvegur 15. Í fyrirspurninni er óskað eftir viðbrögðum skipulagsráðs á áformum um að rífa núverandi hús og reisa í þess stað fjórbýli. Á lóðinni stendur 114,4 m² einbýlishús byggt árið 1945 úr holsteini. Í fyrirspurninni er óskað eftir að reisa 445 m² fjórbýli ásamt 190 m² bílskýli neðanjarðar. Til að minnka neikvæð umhverfisáhrif bílastæðaplansins er gert ráð fyrir að sameiginlegur garður hússins sé að hluta til ofan á köldu bílskýlinu. Fyrirhugað fyrirkomulag íbúðanna er þannig að í kjallara verður 100 m² íbúð, á aðal hæð verða tvær 100 m² íbúðir ásamt yfirbyggðum svölum og á efstu hæð 205 m² íbúð með yfirbyggðum svölum. Gert er ráð fyrir 7 bílastæðum í bílskýli undir húsinu, þar af 2 stæði í aflokuðu skýli sem fylgir stærstu íbúðinni. Nýtingarhlutfall eykst úr 0,13 í 0,52, ef bílskýli neðanjarðar er talið 0,71. Meðfylgjandi er afstöðumynd, rúmmyndir og helstu tölur ásamt fyrirspurn dags. 13. apríl 2021.

Skipulagsráð lítur neikvætt á framlagða fyrirspurn.

Fyrirspurn júlí 2021

Skipulagsráð - 102 (5.7.2021)

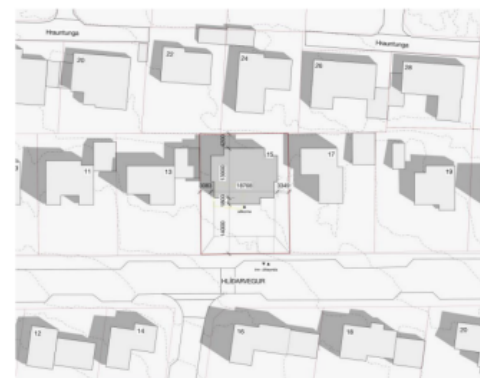
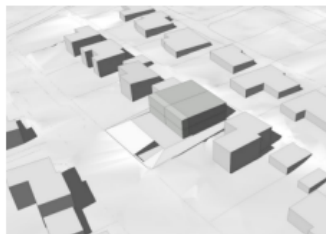
Lögð fram fyrirspurn Trípólí arkitekta fh. lóðarhafa dags. 29. júní 2021 um breytt skipulag á lóðinni við Hlíðarveg 15. Í breytingunni felst að núverandi hús á lóðinni, einbýlishús frá árinu 1945, 114,4 m² að flatarmáli verði rífið. Á lóðinni verði reist fjölbýlishús með fjórum íbúðum á tveimur hæðum og köldu bílskýli í kjallara. Greinargerð og uppdættir án mkv./A3 dags. 29. júní 2021.

Skipulagsráð lítur jákvætt á að framlögð fyrirspurn (tillaga tvö) verði unnin áfram í samræmi 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og rammaákvæði í 7. kafla tillögu að nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

 Hlíðarvegur 15. Fyrirspurn. Drög 1
 Hlíðarvegur 15. Fyrirspurn. Drög 2



Drög 1



Drög 2





2. mars.2022

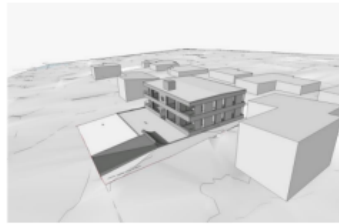
Minnisblað – ferill máls

Byggingarleyfisumsókn febrúar 2022

Skipulagsráð - 115 (28.2.2022)

Lagt fram erindi Tripóli arkitekta fh. lóðarhafa þar sem sótt er um að byggja fjölbýlishús á lóðinni í stað einbýlishúss. Í breytingunni felst að núverandi hús á lóðinni, einbýlishús frá árinu 1945, 114,4 m² að flatarmáli verði rífið. Á lóðinni verði reist 459,1 m² (byggingarmagn ofanjarðar og geymsla í kjallara) fjölbýlishús með fjórum íbúðum á tveimur hæðum og kaldri bílageymslu í kjallara fyrir átta bíla. Lóðin er 850 m², nýtingarhlutfallið 0,13 og eftir breytingar verður það 0,94 með bílageymslu. Greinargerð og uppdættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 6. desember 2021.

Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.



Eftir framangreindar afgreiðslur fyrirspurna um breytingar á lóðinni var lögð fram umsókn um byggingarleyfi til afgreiðslu.

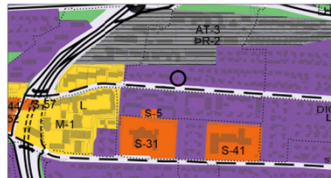
Í breytingunni fólst að rífa einbýlishús á lóðinni og fjögurra íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum auk kjallara reist í þess stað. Heildarstærð fyrirhugaðrar viðbyggingar er áætluð 560,9 m² að flatarmáli, þar af 115,9 í niðurgrafinni bílageymslu. Nýtingarhlutfall á lóðinni færi úr 0,13 í 0,66 við breytinguna.

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar var tekið fram að greind byggingaráform væru ekki í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 þar sem nýtingarhlutfall yrði töluvert hærra en meðalnýtingarhlutfall á svæðinu. Var framlagðri tillögu hafnað á fundi skipulagsráðs 3. október 2022.

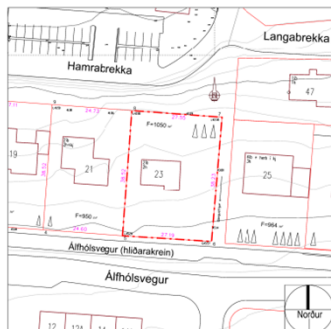
**Álfhólsvegur 23:**

Á fundi skipulagsráðs 30. nóvember 2017 var samþykkt framlögð tillaga að lokinni grenndarkynningu, þar sem óskað er eftir heimild til að rífa einbýlishús á lóðinni um 160 m² og reisa þess í stað sex íbúða hús og koma fyrir átta bílastæðum á lóðinni. Fyrirhuguð nýbygging yrði um 721 m² og nýtingarhlutfallið ykist úr 0,15 í 0,69 að undanskildu hjólaskýli og sorpgeymslu.

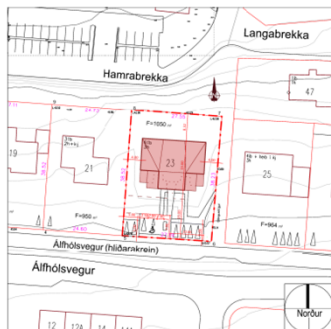
Útsendur uppdráttur:



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014



Yfirlitsmynd byggð á gótukorti Kópavogs
Núverandi ástand: mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu: mkv. 1:1000

DIGRANES**Álfhólsvegur 23**

Breyting skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsnefndar nr. 18, dags. 19. september 2017.

ONE/1705482

Greinargerð:

- Þriggja hæða íbýlishús er byggt í stað gamla einbýlishúss sem er í slæmu ástandi og verður rifð. Umfang nýbygginginn tekur mið af nærliggjandi umhverfi og stefnu skipulagsáhrifa. Í húsinu verða 6 íbúðir. Tveir á hvern hæð. Hæðarmunur í andslagi er nýttur til að hafa þægilegt aðgengi og sem mesta bitu inn í íbúðirnar. Gengið er beint úr garði inn í íbúðir 1. hæðar og yfir líta þú sem er í góðahæð og inn í sameiginlega forstofu fyrir tinnar íbúðir. Íbúðir 3. hæðar eru með sér stíga innar íbúðar. Íbúðirnar á jarðhæð nýta garðinn sem er í góðahæð og íbúðir efi hæða eru með stórar suðurvalir sem nýtast einnig sem fjóttaleið. Öll aðalrymin eru opin í gegnum þau flæðir birta úr þremur áttum. Geymslur eru innan íbúða en stór sameiginleg hjóla og vagnageymsla er undir bílastæðunum. Þar er einnig sorpgeymsla fyrir fjórkantlegi sorpi. Auk veggja gestabílastæða er eitt bílastæði á hverja íbúð sem gefa öll möguleika á hleðslu fyrir raftrángabíla.

- Á fundi skipulagsráðs nr. 14 þann 19. september 2014 var lögð fram tillaga Alterance arkitekta fyrir hönd lóðarhafa Álfhólsvegur 23 þar sem óskað er eftir heimild til að rífa einbýlishús á lóðinni um 160 m² að flatarmáli byggt 1957 og byggja í staðinn 6 íbúða hús og koma fyrir 8 bílastæðum á lóðinni. Lóðin er um 1.059 m² að flatarmáli. Fyrirhuguð nýbyggingin yrði um 721 m² og nýtingarhlutfallið því 0,69 fyrir utan hjólaskýli og sorpgeymslu. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,15.

- Skipulagsráð samþykkir með tillitan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna ofangreinda byggingarleyfisumsókn með áörðnum breytingum fyrir lóðarhöfum Álfhólsvegur 6, 8a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a, 19, 20, 20a, 21, 25 og 27, Lóngubrekku 47 og Aðurbrekku 12, 14, 16, 18 og 20.

Kópavogi, 19. september 2017.

Skýringar

— Mörk skipulagssvæðis
— Lóðarmörk
— Stafræn / Breytingar
— Flatarmáli lóða
— Fjöldi hæða og kjallari
— Gongustígur

Birgir Hlynur Sigurðsson
skipulagsstjóri



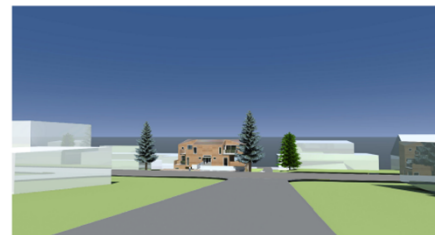
Tillaga að breytingu: Útlit norður í mkv. 1:1000



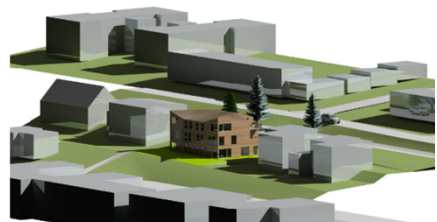
Úr lofti frá suð-vestri. Skuggavarp 15. maí kl. 13.00

GRENNDAKYNNING - bls. 1/2

Þrívíddarmyndir frá hönnuði til skýringar



Húsið sett inn í umhverfið. Séð úr suðri frá Skólalátróð



Húsið sett inn í umhverfið, séð úr norð-vestri. Skuggavarp 15. maí kl. 17.00



Skýringarmynd: Snið í gegnum húsið frá vestri til austurs í mkv 1:1000

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4) Niðurstaða umsagnar

Eftirfarandi sjónarmiðum sem fram koma í innsendum athugasemdum varðandi rýrnun á verðgildi eigna, ónæði á byggingartíma hvað varðar staðsetningu vinnuvéla og hugsanlega kleifun á klöpp, fjölda bílastæða og hækkun byggingar á lóðinni hefur verið svarað í umsögnunum.

Skipulags- og byggingardeild þykir ekki sýnt fram á að ofangreind tillaga muni hafa veruleg neikvæð áhrif á nærliggjandi lóðir svo réttlæt看legt sé að hafna henni á grundvelli þeirra sjónarmiða er fram koma í athugasemdum.

Ennfremur þykir tillagan samræmast markiðum Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 um þéttingu byggðar.



Ekkert var aðhafst í málinu vegna eigendaskipta á lóðinni og því var send aftur inn byggingarleyfisumsókn í mars 2021.



DIGRANES

Álfrólsvégar 23

Breyting skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs dags. 1.mars 2021
ONE / 2101714
Greinargerð:

Grenndarkynnt var tillaga að breytingum á lóðinni í lok árs 2020. Í framhaldi dró lóðarhafi þá umsókn til baka. Hér er kynnt ný tillaga sem byggð er á þeirri sem dregin var til baka. Helstu breytingum er lýst á grunnmyndum. Þ.e. breytingum frá tillögu sem kynnt var í lok árs 2020 en dregin til baka. Útít breytist samhlöða breytingum á grunnmyndum.

Sú tillaga sem nú er lögð fram gerir ráð fyrir byggingu sem rúmast innan áður samþykktra útmarka / byggingarrests (samþykkt í skipulagsráði 19. september 2017). Húsið verði nú sem fyrir 3 ja hæða fjölbýlishús með 6 íbúðum, 2 á hverri hæð. Megin form byggingar taka mið af þeirri byggð sem fyrir er í nágrenninu.

Vegna mikils hæðarmunar á lóð, þ.e. á lóðarmörkum að sunnanverðu og norðanverðu er gert ráð fyrir göngubú frá Álfrólsvégar, (að sunnanverðu), sem liggur að sameiginlegu anddyri 2. og 3. hæðar. Aðkomu að íbúð á 1. hæð er um tröppuristiga frá bílastæði. Þá er einnig gert ráð fyrir aðkomu að lóð frá göngustíg sem er í bæjarlandi, austan hússins.

Íbúðum á jarðhæð fylgir stór verond að norðanverðu.

Öllum íbúðum á 2. og 3. hæð fylgja tveinir svalir, einar að sunnanverðu og einar að norðanverðu, en glasletri útsýni er af svölum að norðanverðu. Gert er ráð fyrir steyptri byggingu, undir bílastæðum, að sunnanverðu á lóð og í henni er sameiginleg hjóla- og vagnageymsla.

Í suðaustur horni lóðar er afmarkað svæði fyrir sorp og er gert ráð fyrir að hægt sé að setja tvo djúpgáma, einn fyrir almennt sorp og annan fyrir flökkad sorp.

Á lóð er gert ráð fyrir alls 8 bílastæðum, 1 staði / íbúð, auk tveggja gestabílastæða, þ.a. einu fyrir hreyflímaða. Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum íbúða.

Hér til hlíðar gefur að líta útít hússins, en gert er ráð fyrir að útteggar 1. hæðar hússins verði klæddir með gráletri flísaklæðningu og útteggar 2. og 3. hæðar verði klæddir með brúnletri álklæðningu. Þá er einnig vísað í teikningu D-02, en þar eru grunnmyndir hússins sýndar.

Á fundi skipulagsráðs þann 16. mars 2021, var samþykkt með tilvísun til 44. gr. skipulagslaga að grenndarkynna framlagða tillögu að breytingu á lóðinni að Álfrólsvégar 23 fyrir lóðarhöfum Álfrólsvégar 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a, 19, 20, 20a, 21, 25 og 27. Löngubrekku 47 og Auðbrekku 12, 14, 16, 18 og 20.

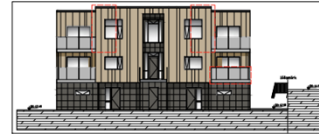
----- mörk svæðis til grenndarkynningar

Kópavogi, dags.,

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsstjóri

GRENNDAKYNNING - bls 1/2

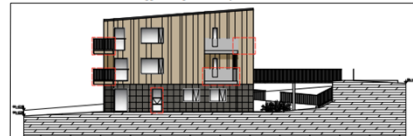
Tillaga, byggð á þeirri sem dregin var til baka í lok árs 2020.



Suður ásjnd (gítuvinn) í mskv. 1:300

Helstu breytingar:

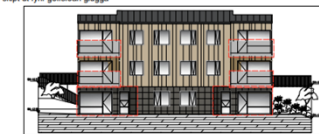
- Færri hlut 3 hæðar breiðar.
- Svalir 3 hæðar færast til og eru nú beint fyrir ofan svalirnar á 2. hæð.
- Glerhandrit á öllum svölum.
- Glugga á 2. og 3. hæð breytast.



Vestur ásjnd í mskv. 1:300

Helstu breytingar:

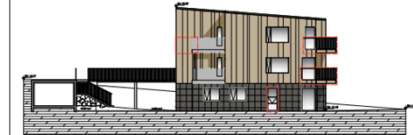
- Suður svalir 3 hæðar dragast inn.
- Gler handrit á svölum 2 hæðar.
- Svalir settar á norður hló hússins, handriti vesturhlíðar úr pílarum.
- Húð á 1. hæð skipt út fyrir gólfsíðan glugga.



Norður ásjnd í mskv. 1:300

Helstu breytingar:

- Svalir settar á norður hló hússins, handriti norðurhlíðar úr gleri.
- 1. hæðin dragast inn undir svölum.
- Gluggar 1 hæðar breytast.



Austur ásjnd í mskv. 1:300

Helstu breytingar:

- Suður svalir 3 hæðar dragast inn.
- Svalir settar á norður hló hússins, handriti austurhlíðar úr pílarum.
- Húð á 1. hæð skipt út fyrir gólfsíðan glugga.

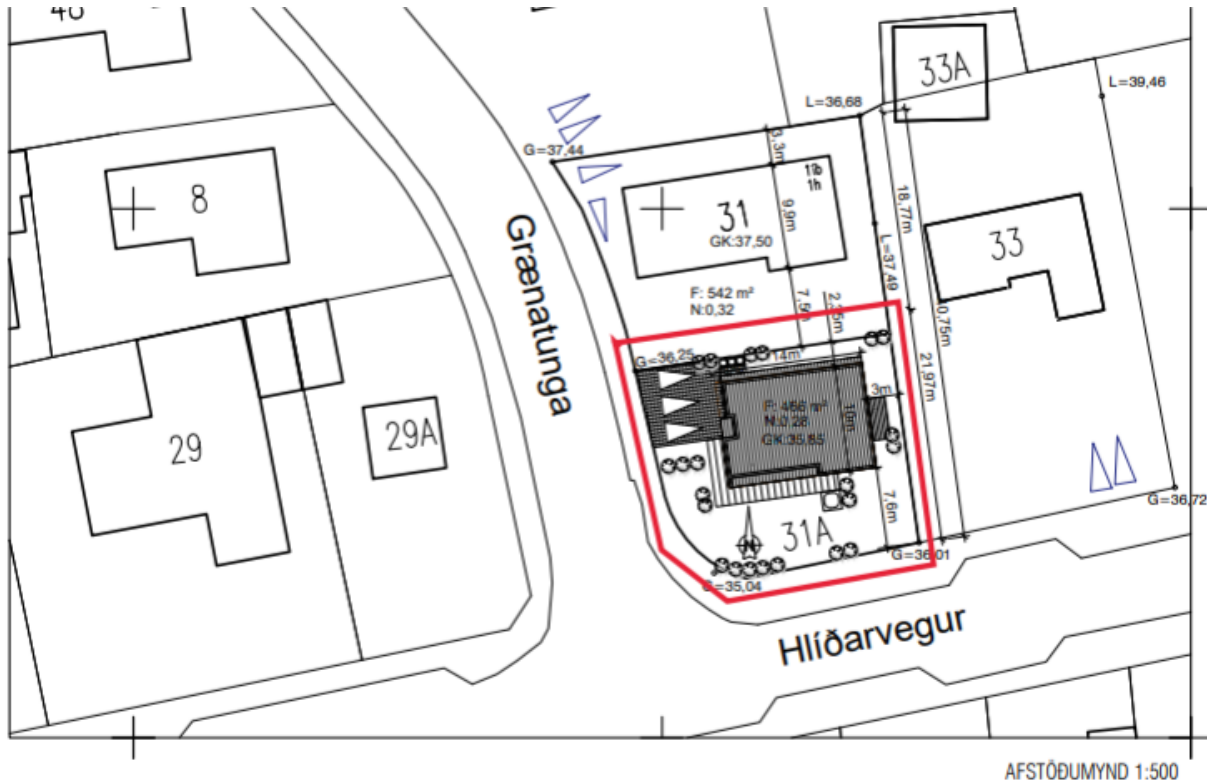
Engar athugasemdir bárust og samþykkti skipulagsráð málið.

Aldrei var byggt eftir þessum teikningum þar sem Myndstef samtök við hagsmunagæslu á höfundaverkum þar sem metið er að um afritun á höfundaverki væri að ræða og kom Kópavogsbær þeim sjónarmiðum áfram til lóðarhafa.

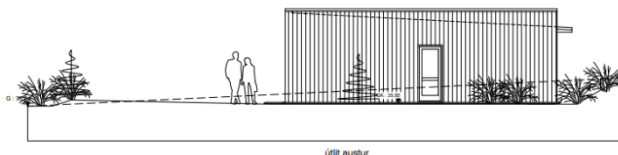
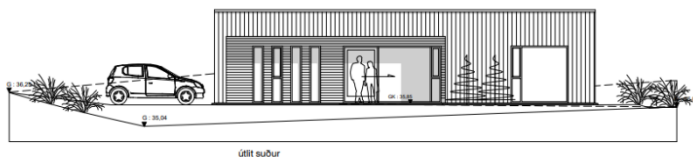


Hlíðarvegur 31:

Á fundi skipulagsráðs 3. febrúar 2020 var samþykkt framlögð tillaga sem fól í sér að skipta lóðinni upp og reisa nýtt íbúðarhús á nýrri lóð, Hlíðarvegi 31A. Um er að ræða byggingu á einni hæð án bílskúrs og gert ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð. Ný lóð væri 466 m² og íbúðarhúsið 128,3 m². Nýtingarhlutfall 0,28.



LÓÐINNI HLÍÐARVEGI 31 ER SKIPT Í TVENNT, Í HLÍÐARVEG 31 OG 31A. Á LÓÐ NR. 31A ER FYRIRHUGAÐ AÐ BYGGJA EINNAR HÆÐAR EINBÝLISHÚS ÚR TIMBRI, MEÐ **ÞREMUR** BÍLASTÆÐUM INNAN LÓÐAR. AÐKOMA ER FRÁ GRÆNUTUNGU SKV. MEÐFYLGLJANDI UPPDRÁTTUM.





Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

5. Niðurstaða umsagnar:

Umrædd breyting er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulags Kópavogs um þéttingu byggðar og fellur fyrirhugað einnar hæðar einbýlishús að Hlíðarvegi 31a vel að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð,

4

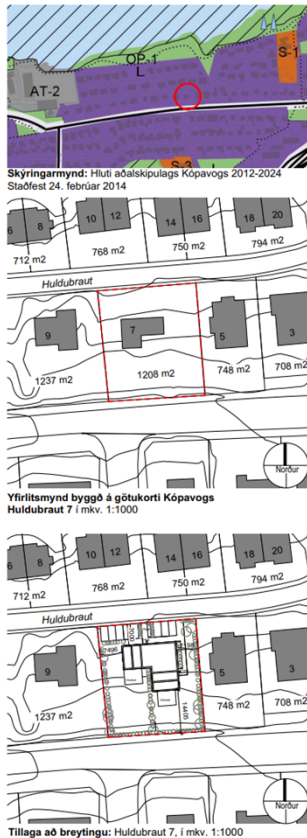
bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun. Vart er því hægt að tala um íþyngjandi umhverfisáhrif hvað þessa þætti varðar. Breytingin fellur jafnfram að rammaákvæðum aðalskipulagsins hvað varðar byggingarmagn á lóð og hæð hússins m.v. aðliggjandi hús. Fyrirhugað hús mun ná út fyrir götulínu aðliggjandi húsa en bent er á fordæmi fyrir slíku í götunni og að sérstaða þess verði sambærileg og að Hlíðarvegi 5a.

Gert er ráð fyrir óbreyttum fjölda bílastæða á lóð Hrauntungu 31 þ.e. tvö stæði og þremur stæðum innan lóðar að Hlíðarvegi 31a sem er yfir meðaltali fyrir hverfið. Fram kemur að meðaltal bílastæða á lóð í næsta nágrenni er 1.1 stæði og að bílæign á íbúð sé á bilinu 1.5 til 2.0 bílar. Áætluð umferðarsköpun lóðarinnar er um 11 bílar á sólarhring sé miðað við 3 íbúa í húsinu og 3,7 ferðir á íbúa á sólarhring.

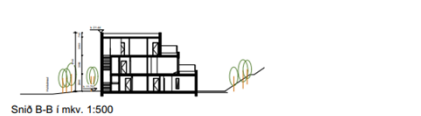
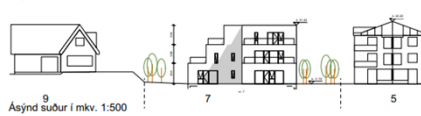
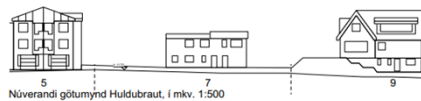
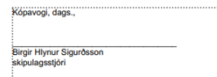
Færa þarf 30 km hlið (þrengingu) í Grænutungu vegna aðkoma að nýju lóðinni og þá að líkindum ofar þ.e. fjær gatnamótunum. Áætluð fjarlægð frá gatnamótum Grænutungu og Hlíðarvegar er um 19 m.

**Huldubraut 7 :**

Á fundi skipulagsráðs 18. desember 2019 var samþykkt framlögð tillaga með áorðnum breytingum sem fólst í að rífa 142,2 m² einbýlishús og byggja í stað þess 477 m² fjórþýlishús á þremur hæðum. Gert var ráð fyrir 8 bílastæðum á lóðinni. Nýtingarhlutfall á lóðinni hækkaði úr 0,12 í 0,39 við breytinguna.

**KÁRSNES
Huldubraut 7**

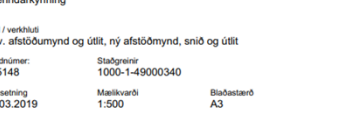
Breyting skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 46, dags. 4.03.2019
ONE / 1902721

**GRENNDAKYNNING
bls. 1 af 2****GREINARGERÐ**

Tillagan gerir ráð fyrir nýbyggingu og að núverandi einbýli á lóðinni verði fjarlægð. Í nýbyggingunni verða fjórir íbúðir í einum húshluta og á þremur hæðum við Huldubraut 7 í Kópavogi. Önnur og þriðja hæð verða innregnar. Á janhæð verða tveir íbúðir, á annari hæð verður ein íbúð, auk hluta af annari íbúð sem einnig er á 3. hæð. Aðkoma húsa er norðan megin við byggingu þar sem blástæði eru samtals 8. Aðalbyggingarhluti eru stímsleyða, heil, gler og ál. Gert er ráð fyrir sorplutum í sorppörð á norðurhluta lóðar við inngang. Sérsmærslur eru tveir og aðrir íbúðum á janhæð. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samráði við umráðendur aðliggjandi lóða.

Gert er ráð fyrir því að heildarbyggingarmagn aukist úr 142,2m² í 477 m² og að nýtingarhlutfall fari úr 0,12 í 0,39.

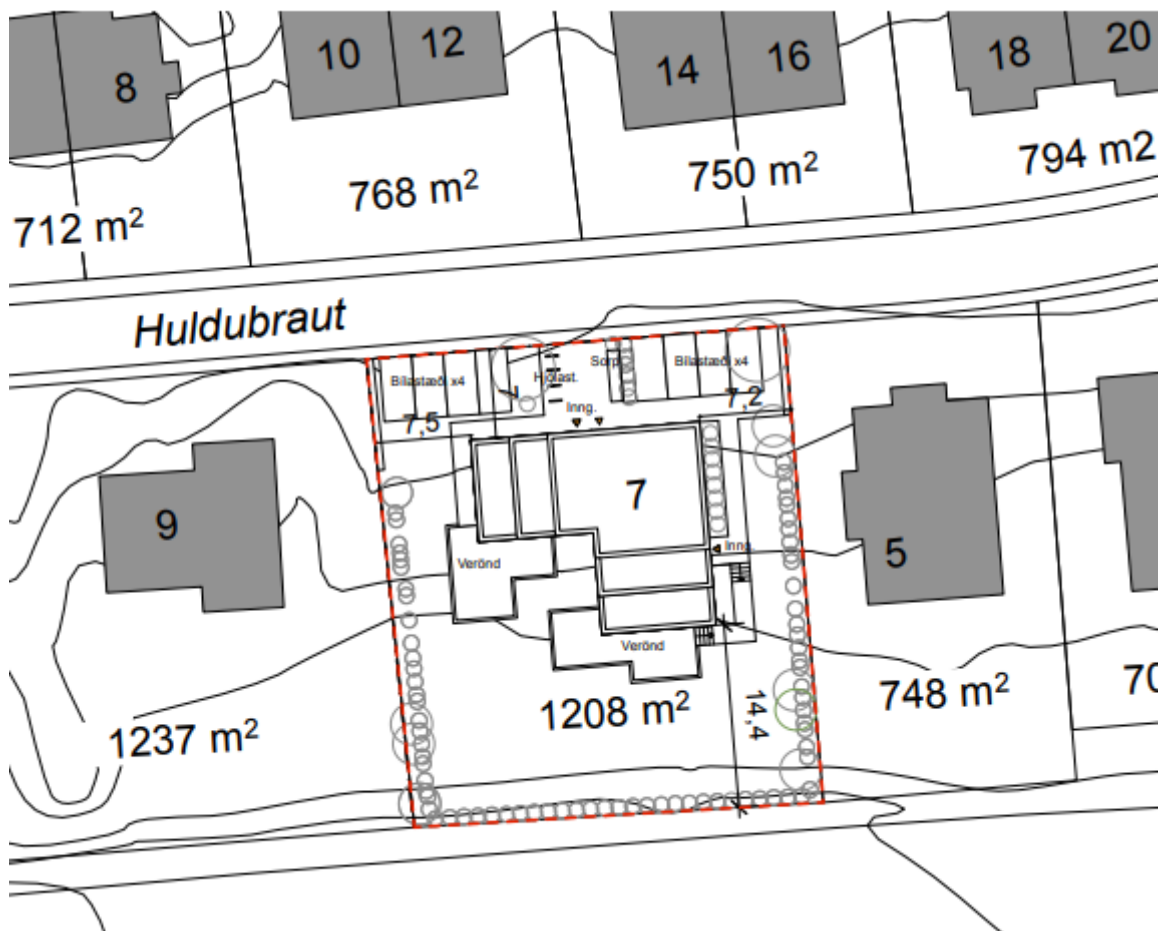
Bókun skipulagsráðs: Skipulagsráð samþykkti með tífvan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framtíðna tillögu fyrir lóðarhlutum Huldubrautar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18 og 20.



Áður en greind tillaga var samþykkt höfðu átt sér stað samráðsfundir með málsaðilum og í kjölfarið var tillögunni breytt til að koma til móts við athugasemdir.



Uppfærðar teikningar litu því svona út:



Þrívíddarmynd, horft úr suðvestri



Þrívíddarmynd, horft úr norðvestri

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4. Niðurstaða skipulagsráðs 15. júlí 2019:

Með vísan í breytt erindi lóðarhafa Huldubrautar 7 dags. 15. júlí 2019 þar sem komið er að hluta til móts við innsendar athugasemdir með því að hámarkshæð húss var lækkuð, vestursvalir á 3. hæð feldar út, geymslu fyrir reiðhjól komið fyrir á lóð og samþykkt lóðarhafa Huldubrautar 7 um frágang á lóðarmörkum samþykkir skipulagsráð erindið og umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 15. júlí 2019.



Marbakkabraut 9:

Á fundi skipulagsráðs 26. júlí 2018 var samþykkt að lokinni kynningu framlagða tillögu sem fólst í að rífa 135 m² einbýlishús og reisa þess í stað 553 m² parhús á fjórum pöllum ásamt kjallara. Nýtingarhlutfall hækkaði úr 0,17 í 0,68



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 m.s.br. Staðfest 24. febrúar 2014.



Yfirlitsmynd byggð á góðukorti Kópavogs (núv. staða) Marbakkabraut 9 í mkv. 1:2000



Tillaga að breytingu: Marbakkabraut 9 í mkv. 1:2000

KÁRSNES Marbakkabraut 9

Breyting skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 30, 18. júní 2018, ONE / 1805019

Greinargerð:

Tripóll arkitektar, fyrir hönd þinglýstra lóðarhafa Marbakkabrautar 9, óska eftir heimild til að fjarlægja eldra mannvirki á lóðinni og reisa nýtt parhús á fjórum pöllum ásamt kjallara, með fjórum bílastæðum. Stærð lóðar er 814m². Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 135,2m² en með fyrirugaðri breytingu ykist það í 550,9m². Nýtingarhlutfall yrið samkvæmt tillögunni 0,677 með kjallara en það er í dag 0,166. Mænishæð nýbyggingar yrið í kóta 21,6, eða 9,6m frá götu. Fjarlægð frá NA og NV hornum nýbyggingar að lóðarmörkum Marbakkabrautar 7 og 11 er 3m.

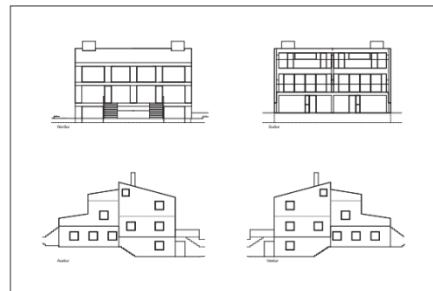
Skipulagsráð samþykkti með tilvísan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhófum Marbakkabrautar 1, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 15, 17, 30, 32, 34 og Kársnesbrautar 9, 11, 13, 15 og 17.

Kópavogi, 18. júní 2018,

Skýringar

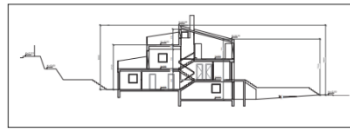
— Mörk skipulagsvæðis
— Lóðarmörk

Birgir Hlynur Sigurðsson
skipulagsgestjóri

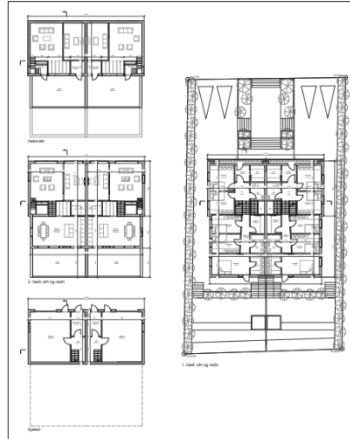


Skýringarmynd: Tillaga að breytingu. Útlitsmyndir allra hliða í mkv. 1:400

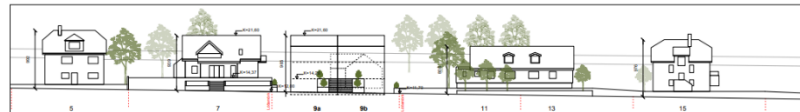
GRENNDAKYNNING



Skýringarmynd: Tillaga að breytingu. Sníðmynd í mkv. 1:400



Skýringarmynd: Tillaga að breytingu. Grunnmyndir allra hæða í mkv. 1:400



Skýringarmynd: Útlit Norðurhliða Marbakkabrautar 5-15





Marbakkabraut 1-17, 30, 32, 34 skráning húsa

	Notkun	Fjöldi íbúða	Lóðarstærð	Byggingar- magn á lóð	Nýtingarhlutfall
Marbakkabraut 1	Einbýlishús	1	895	175,1	0,20
Marbakkabraut 3-3a	Parhús	2	789	264,6	0,34
Marbakkabraut 5	Fjölbýli	3	732	218,8	0,30
Marbakkabraut 6	Einbýlishús	1	726	202,4	0,28
Marbakkabraut 7	Einbýlishús	1	908	179,6	0,20
Marbakkabraut 8	Fjölbýli	2	697	249,7	0,36
Marbakkabraut 9	Einbýlishús	1	814	135,2	0,17
Marbakkabraut 10	Einbýlishús	1	699	439,6	0,63
Marbakkabraut 11	Parhús	1	769	162	0,21
Marbakkabraut 30	Einbýlishús	1	645	178,8	0,28
Marbakkabraut 13	Parhús	1	754	119	0,16
Marbakkabraut 32	Einbýlishús	1	640	313,9	0,49
Marbakkabraut 15	Fjölbýli	3	890	310,5	0,35
Marbakkabraut 34	Einbýlishús	1	615	260,2	0,42
Marbakkabraut 17	Fjölbýli	3	998	380,1	0,38
Meðaltal		1,53	771,40	239,30	0,32

Tillaga að breytingu

Marbakkabraut 9	Parhús	2	814	553	0,68
Áhrif á meðaltal		1,6	771,4	267,15	0,35



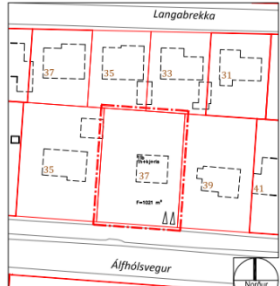
**Álfhólsvegur 37:**

Frá 2017 hafa verið kynntar þrjá umsóknir um byggingarleyfi fyrir þessa lóð. Þetta er í raun sama grenndarkynning og frá 1998 sem var samþykkt af skipulagsráði þá.

Árið 2017 var óskað var eftir breyttu skipulagi á lóðinni. Breytingin felst í því að bílageymslu ásamt geymslu á tveimur hæðum yrði komið fyrir á norðurhluta lóðarinnar alls 160 m² að stærð. Nýtingarhlutfall á lóðinni ykist úr 0,25 í 0,41 við breytinguna. Erindið var grenndarkynnt en engin framvinda varð í málinu og því var því lokað í lok árs 2018.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014



Tilaga að breytingu: Álfhólsvegur 37 í mkv. 1:1000

DIGRANES**Álfhólsvegur 37**

Breyting skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 19, 4 desember 2017

ONE / 1711716

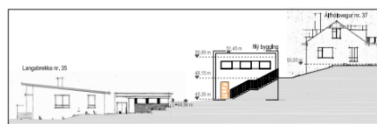
Greinsargerð:

Á fundi skipulagsráðs þann 4. desember sl. var lögð fram tillaga dags. 7. nóvember 2017, fyrir hönd lögmæta Álfhólsvegur 37 að breyttu skipulagi á lóðinni. Breytingin felst í því að bílageymslu ásamt geymslu á tveimur hæðum er komið fyrir á norðurhluta lóðarinnar alls 160 m² að stærð. Nýtingarhlutfall á lóðinni hækkar úr 0,25 í 0,41 við breytinguna.

Skipulagsráð samþykki með tillitan á 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna tillaga 005gu fyrir lóðarhlutum Álfhólsvegur 35, 39, Lóngubrekka 31, 33, 35 og 37.

Kópavogi, 4. desember 2017.

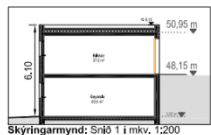
Þingur Hilmur Þórunnsson
skipulagsráðgjafi



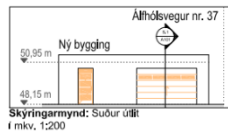
Skýringarmynd: Vestur útlit í mkv. 1:400



Skýringarmynd: Norður útlit í mkv. 1:400



Skýringarmynd: Suðrú útlit í mkv. 1:200

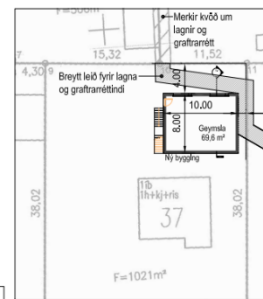


Skýringarmynd: Suður útlit í mkv. 1:200

Skýringarmyndir / hönnuður: Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf

GRENNGARKÝNNING**Skýringar**

- Mörk skipulagssvæðis
- Löðarmörk
- Byggingarmörk
- F=1000m²
- Flatarmál lóða
- Flatarmál byggingar
- 2h+kj
- Fjöldi hæða og kjallara



Skýringarmynd: Grunnmynd kjallara í mkv 1:400



Skýringarmynd: Grunnmynd 1. hæðar í mkv 1:400

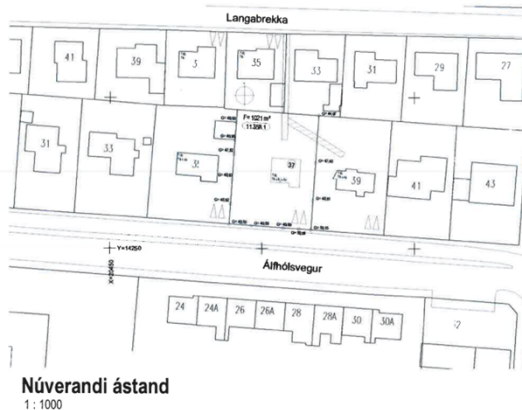
Árið 2019 var lögð fram ný byggingarleyfisumsókn á fundi skipulagsráðs 15. júlí 2019 sem fólst í því að byggja viðbyggingu við núverandi hús. Gert ráð fyrir að lyfta þaki núverandi húss um 1,0 m og byggja við húsið kjallara, hæð og ris samtals 212 m² með þremur íbúðum. Samtals verða því fjórar íbúðir á lóðinni eftir breytingu. Nýtingarhlutfall yrði 0,38 eftir breytingu og sex bílastæði á lóð eða 1,5 stæði á íbúð.



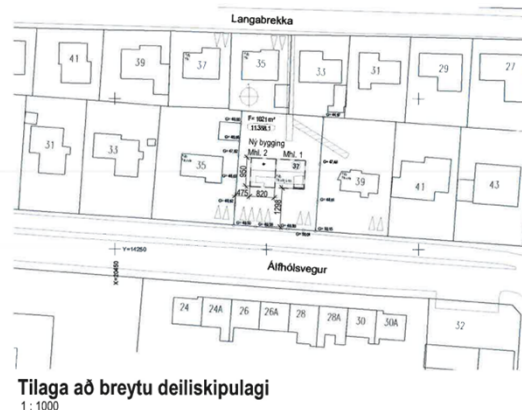
Fyrirspurn að breytu deiliskipulagi



Á lóðinni Álfrólfsvegur 37 stendur í dag einbýlishús, ein hæð með kjallara og rísi um 190 m² að samantöðum gólfleiri byggt 1955. Lag hefur verið linn erindi þar sem óskað er eftir að byggja viðbyggingu við núverandi hús. Í framtöðu erindi er gert ráð fyrir að lyfta þaki núverandi húss um 1,0 m. og byggja við hús kjallara, hæð og rís samtals 212 m² með þremur íbúðum. Samtals verða fjórar íbúðir á lóðinni og 6 bílastæði eða 1,5 bílastæði á íbúð.



Núverandi ástand
1:1000



Tilaga að breytu deiliskipulagi
1:1000



Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4) Niðurstaða skipulags- og byggingardeildar – dags. 7.10.2019

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að vegna lóðarlegu fyrirhugaðrar nýbyggingar í norðurhlíð Digraness verði byggðin norðan og neðantil við Álfrólfsveg 37 fyrir neikvæðum umhverfisáhrifum vegna skuggavarps (sjá umsögn 1.4)

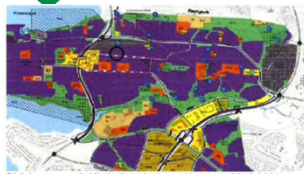
Farið var í veffangsferð að Löngubrekku 33, þar sem höfundur umsagnar tók ljósmyndir og ræddi við eiganda Löngubrekku 33. Þar var rætt um að ef byggingin yrði ekki hækkuð um 1m, viðbyggingin yrði lægri en núverandi hús, myndi ekki loka á vetrarsól og að innsýni frá nýjum gluggum/svölum myndu minnka þá væri þetta viðsættanlegra. Einnig bent á að athuga þyrfti hvor lögnin myndi þola 3 auka íbúðir áður en í framkvæmdir fari.

Hæðarkóti á fyrirhugaðri hækkun húss og viðbyggingu er hærri en hámarkspakhæð aðliggjandi húsa. Það er mat skipulags- og byggingardeildar að það sé of mikil hækkun.

Varðandi hæð húsa þá segir í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 í rammahluta þess í kafla 7 um breytingar í núverandi byggð að þegar óskað er eftir breytingum skv. 43 og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skuli „Hæð húsa eða mannvirkja að jafnaði ekki vera hærri en sú lina sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við“.

Að þessum punktum gefnum mælum við með því að málinu verði hafnað.

Í febrúar 2020 var lögð fram ný byggingarleyfisumsókn sem fólst í því að byggja vestan við núverandi hús á einni hæð auk kjallara með tveimur íbúðum, samtals 146,2 m². Hámarkshæð Gert er ráð fyrir þremur nýju stæðum á lóð eða fimm stæðum alls á lóðinni. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,25 í 0,40. Að lokinni grenndarkynningu var erindið samþykkt á fundi skipulagsráðs 8. september 2020.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014



Yfirlitsmynd byggð á gótukorti Kópavogs
Álfhólsvegur 37 í mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu: Álfhólsvegur 37 í mkv. 1:1000

DIGRANES

Álfhólsvegur 37

Breyting skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 69, 17 febrúar 2020
ONE / 2002263

Greinargerð:

A fundi skipulagsráða þann 17. febrúar sl. var lögð fram tillaga dags. 20. desember 2019, fyrir hönd lóðarhafa Álfhólsvegur 37 að breyttu skipulagi á lóðinni. Breytingin felst í því að bæta við viðbyggingu með einni hæð og kjallara fyrir tvær hæðir, 73,1 m² að grunnfleti og 146,2 m² að samantöðum gólfleti. Átta verla þrjár hæðir á lóðinni. Hámarks hæð viðbyggingar er dæluð í kóða S4,64 mhlvs. Nýtingarhlutfalli á lóðinni hækkar úr 0,25 í 0,40 við breytinguna.

Skipulagsráð samþykkti með tölvísan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Álfhólsvegur 24, 24a, 26, 28, 28a, 30, 30a, 35, 39 og Lóngubrekku 33, 35 og 37.

Kópavogi, 17. apríl 2020.

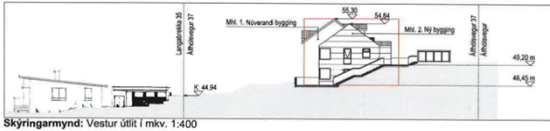
Skýringar

- Ytri byggingarreltur
- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Mörk breytinga
- Stærðun / Breyting
- Stærðun lóða
- Fyllt hæða og kjallari
- Fyllt hæða

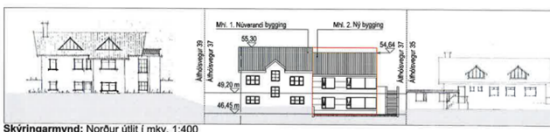
Birgir Hlynur Sigurðsson
skipulagsráðgjafi



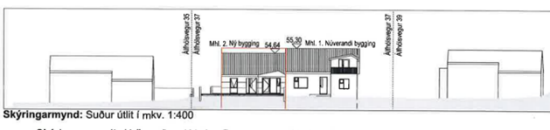
Skýringarmynd: Suður útlit



Skýringarmynd: Vestur útlit í mkv. 1:400



Skýringarmynd: Norður útlit í mkv. 1:400



Skýringarmynd: Suður útlit í mkv. 1:400

Skýringarmyndir / hönnuður: Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf

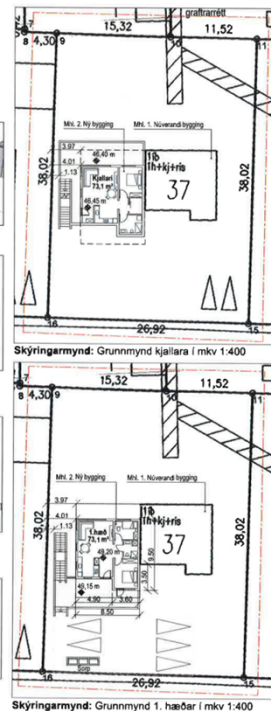
GRENNDAKYNNING



KÓPAVOGSBÆR

Skipulags- og byggingardeild

A3



Skýringarmynd: Grunnmynd 1. hæðar í mkv 1:400

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4) Niðurstaða umsagnar skipulags- og byggingardeildar 17. ágúst 2020:

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að neikvæð áhrif á nærliggjandi lóðir séu óveruleg.

Það má sjá að við hönnun viðbyggingarinnar hafi verið farið varlega við val á staðsetningu á grunnfleti þess og í hæðarsetningu á gluggum og þaki. Allt gert til að lóðir neðar í brekkunni verði fyrir sem minnstu innsýni og skuggavarpi, því viðbyggingin er áætlað að rísa efst í brekku með landhalla til norðurs.

Einnig er ekki hægt að setja útá hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, hlutföll, umferð, bílastæðabörf, útsýni og skuggamyndun.

Að öðru leiti er það mat skipulags- og byggingardeildar að tillagan um þéttingu byggðar sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

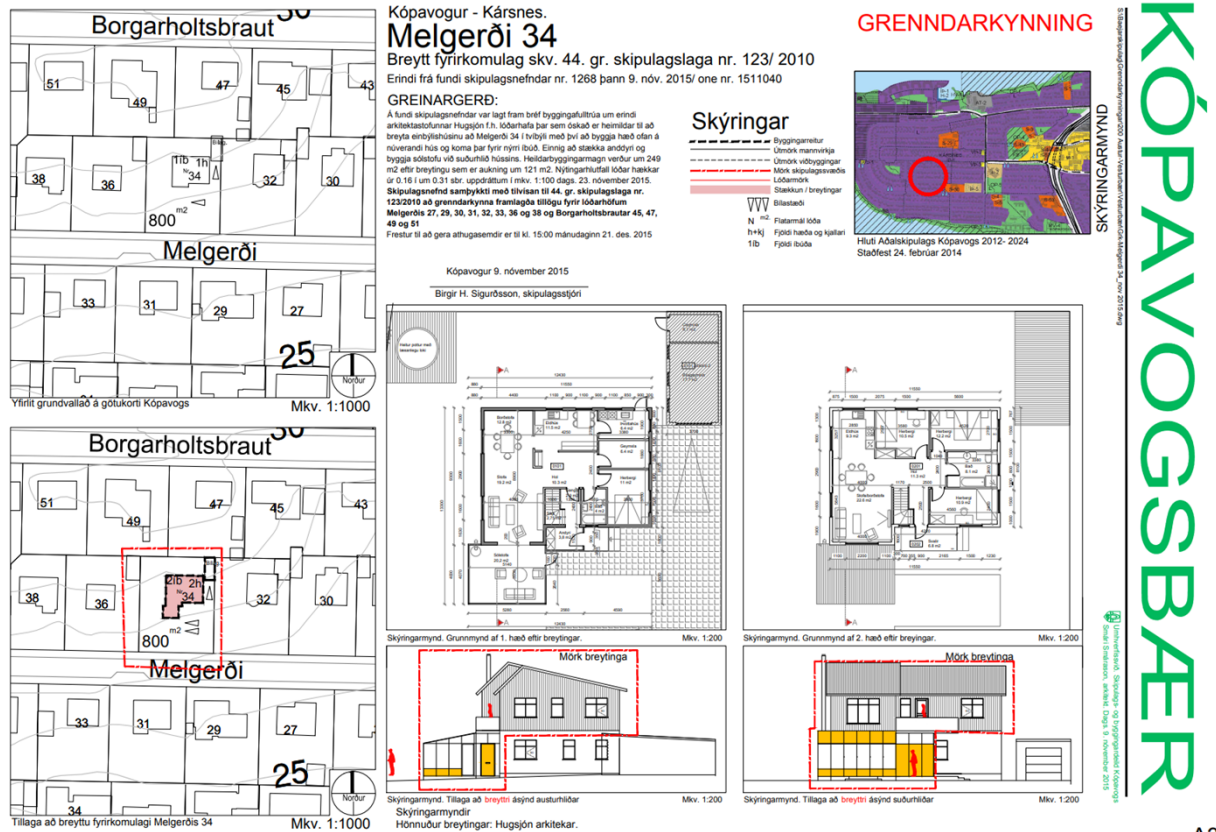
5) Niðurstaða skipulagsráðs 7. september 2020:

Skipulagsráð samþykkir erindið og vísaði til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 22. september 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

**Melgerði 34:**

Á fundi skipulagsnefndar 21. mars 2016 var framlögð tillaga samþykkt að lokinni kynningu, sem fólst í að byggja hæð ofan á núverandi hús, stækka anddyri og byggja sólstofa við suðurhlíð hússins. Ný íbúð yrði á efri hæð og húsið því tvíþýli eftir breytingu. Heildarbyggingarmagn samtals 220,1 m² eftir breytingu sem er aukning um 121,3 m². Nýtingarhlutfall hækkaði úr 0,12 í 0,275.

Útsend grenndarkynning:



Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4) Niðurstaða umsagnar

Við Melgerði og Borgarholtsbraut eru nær eingöngu hús á 2 – 3 hæðum. Húsið við Melgerði 34 er eitt örfár á einungis einni hæð. Meðaltalsnýtingarhlutfall í götoreitnum

(fylgiskjal 4) er 0,28 en á lóðinni Melgerði 32 er nýtingarhlutfall 0,16 og verður 0,31 eftir breytingu. Byggjarmagn á lóð er því umtalsvert lægra en í götoreitnum í dag. Hækkun hússins um eina hæð er því í takt við byggðarmynstur hverfisins hvað varðar byggingarstil, byggðarlínu og hæð húsa.

Athugasemdir sem bárust á kynningartíma sneru eingöngu að skuggavarpi sem kynni að myndast af hækkuðum hússins. Að mati skipulags- og byggingardeildar er aukning á skuggavarpi ekki verulega íþyngjandi fyrir nærliggjandi lóðir. Skipulags- og byggingardeild leggur því til að skipulagsnefnd samþykki umrædda breytingu.



Ákvörðunin var kærð til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlinda í maí 2016, af lóðarhöfum aðliggjandi lóðar. Var þess krafist að ákvörðunin yrði felld úr gildi. Var ekki fallist á kröfu kæranda og segir eftirfarandi í niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar:

Niðurstaða: Svæði það sem fasteignin Melgerði 34 í Kópavogi tilheyrir hefur ekki verið deiliskipulagt. Samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er heimilt að samþykkja umsókn um byggingarleyfi þótt deiliskipulag liggi ekki fyrir ef framkvæmd er í samræmi við landnotkun aðalskipulags, byggðamynstur og þéttleika byggðar og þá að undangenginni grenndarkynningu.

Svæðið sem um ræðir er fullbyggt og gamalgróið hverfi. Hús sem standa norðan megin við Melgerði, þ. á m. hús leyfishafa, eru á einni til tveimur hæðum og mörg hver með rishæð að auki. Er þau ýmist einbýlishús eða tvíbýlishús. Nýtingarhlutfall á næstu lóðum er allt frá 0,13 til 0,39 og verður nýtingarhlutfall lóðar leyfishafa 0,31 eftir breytingu. Mænishæð hússins verður einnig sambærileg mænishæð húsa á næstu lóðum. Með hliðsjón af því verður húsið eftir breytingu í samræmi við gildandi landnotkun svæðisins, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Má því ætla skuggavarp frá húsinu á næstu lóðir eftir breytinguna verði ekki annað og meira en gerist og gengur í hverfinu.

Með vísan til þess sem að framan er rakið og þar sem ekki liggja fyrir þeir ágallar á málsmæðferð hinnar kærðu ákvörðunar sem raskað geta gildi hennar, verður ógildingarkröfu kæranda í máli þessu hafnað.

Uppkvæðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

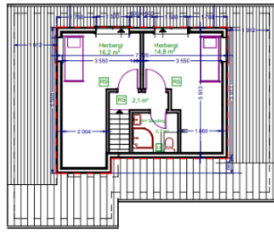
Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Kópavogi frá 2. september 2016 um að samþykkja byggingarleyfi fyrir byggingu einnar hæðar ofan á núverandi einbýlishús á lóðinni Melgerði 34 í Kópavogi ásamt stækkun anddyris, byggingu sólstofu við suðurhlíð þess og að breyta húsinu í tvíbýli.

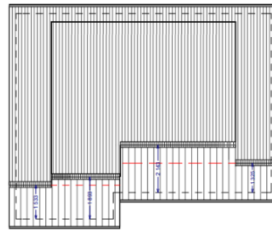
Á fundi skipulagsráðs 18. janúar 2021, var samþykkt önnur tillaga þar sem óskað var eftir að reisa 36,8 m² ris ofan á húsið og koma þar fyrir tveimur herbergjum og baðherbergi.



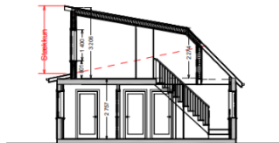
Útsend kynningargögn:



GRUNNMYND RIS, STÆKKUN, 1:100



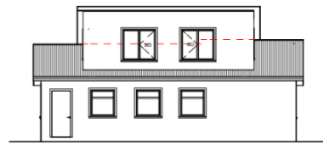
GRUNNMYND ÞAK, 1:100



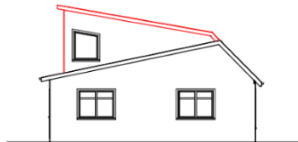
SKURÐUR A, 1:100



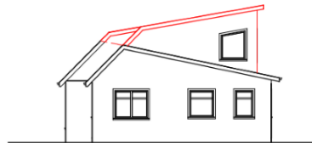
SÚÐURHLÍÐ, 1:100



NÓÐURHLÍÐ, 1:100



VESTURHLÍÐ, 1:100



AUSTURHLÍÐ, 1:100



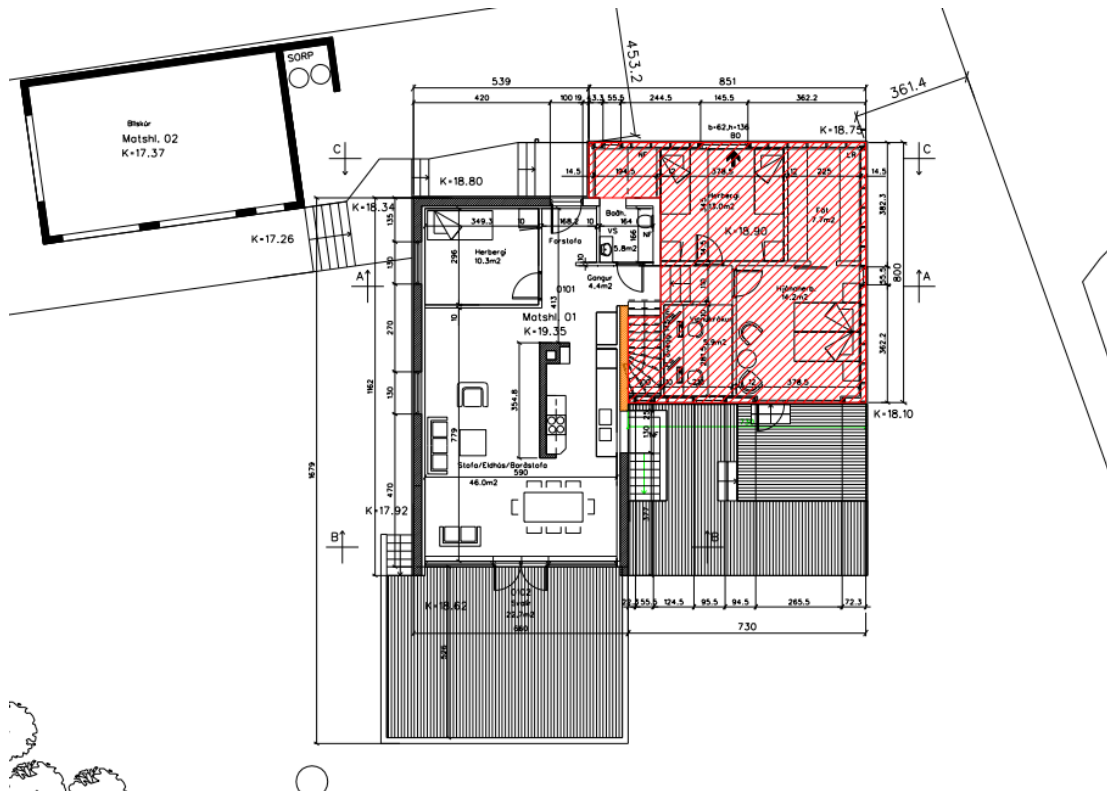
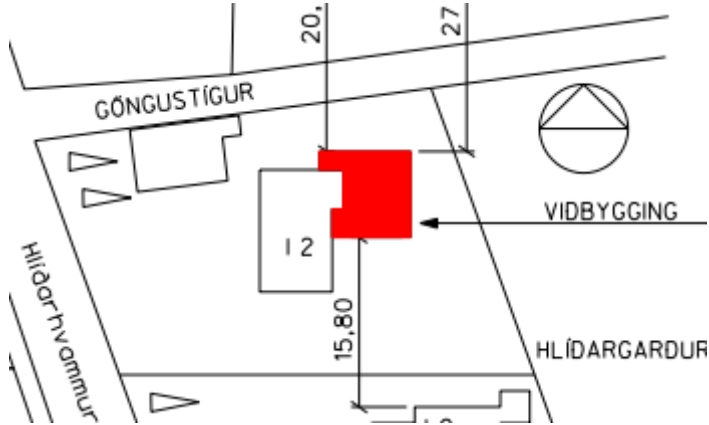
Breytingin felst í:
Hluti núverandi þaks fjarlæggt og nýr þakhluti
reistur og gerð tvö íveruherbergi og lítill
snyrting í risi. Brúttó stærð stækkunar er um
47 m².

M.V.M
MANNVIRKJAMEISTARINN EHF
Laxalind 2 201 Kópavogi
stefanlax2@simnet.is GSM:848-1316
MELGERÐI 34, Kópavogi
Grændarkynning - stækkað ris.
Kópavog 06.08.2020 010251-4359
Verkefni númer 685 Tölking nr.0685-MVM-0001



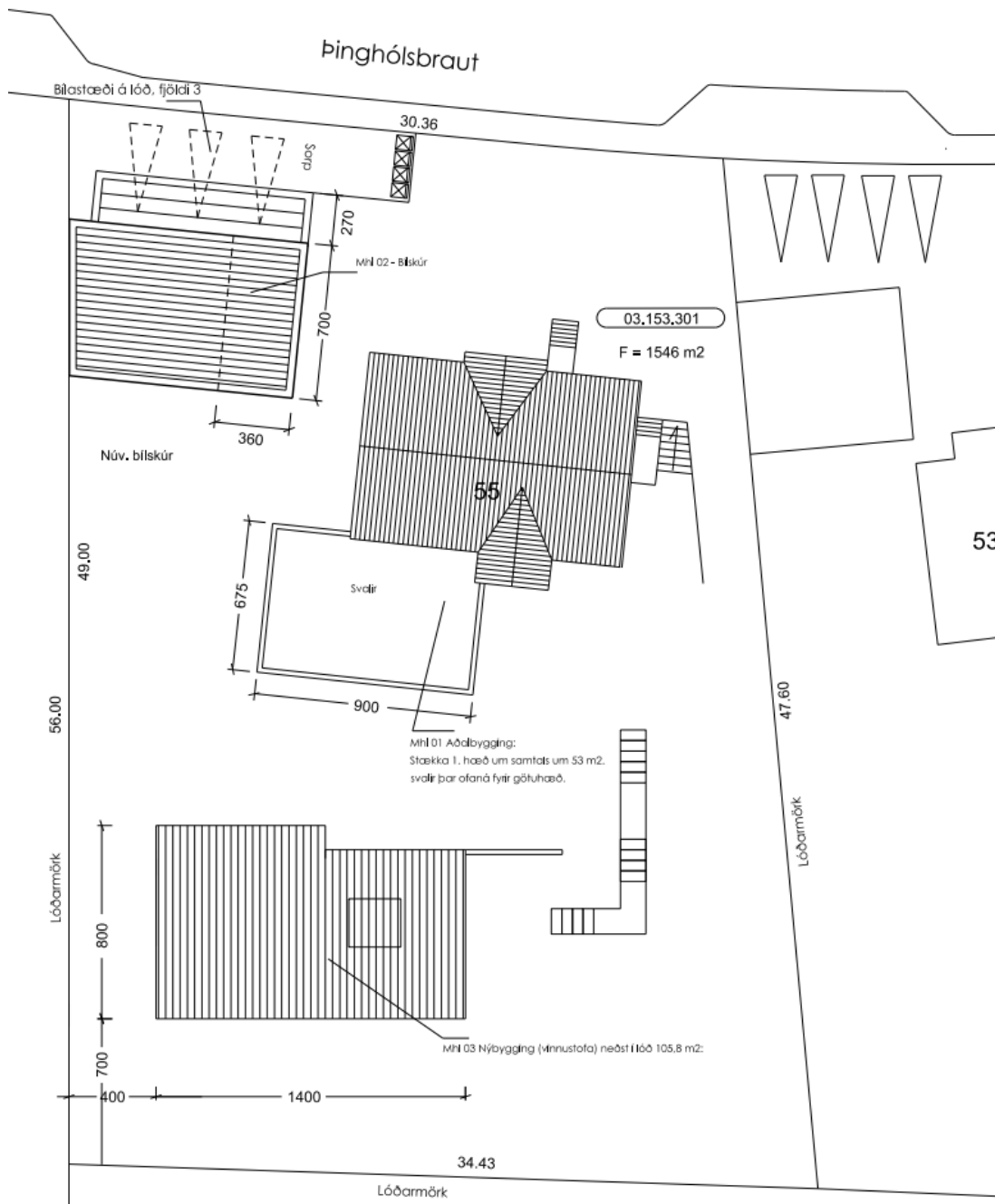
3. Viðbyggingar

Hlíðarhvammur 12. Samþykkt 2020 og 2022. Sótt um að byggja 57m² viðbyggingu, þar sem nýtingarhlutfall hækkaði úr 0,14 í 0,22. Eitt fasteignanúmer á lóðinni.





Þinghólsbraut 55. Samþykkt í bæjarstjórn 28. júní 2022. Viðbygging við hús 53m² og stakstæð nýbygging titluð vinnustofa 105,8 m² allt á sömu lóðinni. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,30 í 0,41. Þrjú fasteignanúmer á lóðinni.



Einnig eldra mál frá 2018, sem var samþykkt í bæjarstjórn 25. september 2018, skrifuð umsögn sem var lögð fram á skipulagsráðsfundi 17. september 2018.

Í breytingunni felst viðbygging við íbúðarhús, eldhús og borðstofu ásamt þakverönd þar ofan á annarsvegar og anddyri hins vegar. Samtals 52 m². Auk þess er ráðgert að reisa stakstæða vinnustofu á einni hæð, í suðvesturhluta lóðarinnar, alls 80 m². Er vinnustofan staðsett 4 m austan lóðamarka Þinghólsbrautar 57. Enn fremur gerir tillagan ráð fyrir endurbótum á bílskúr (nýtt þak og klæðning nema á vesturhlíð) ásamt viðbyggingu við bílskúrinn alls 25 m² auk kjallara (þrír bílskúrar í stað tveggja).

Þar að auki skyggni 2,7 x 10,5 m fyrir framan bílskúrana og fjölgun bílastæða á lóð um eitt stæði þannig að þau verða þrjú í stað tveggja. Nýtingarhlutfall eftir breytingu yrði 0,38 í stað 0,27 eins og það er nú.

Á fundi skipulagsráðs 16. apríl 2018 var samþykkt með tilvísan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhöfum Þinghólsbrautar 53a, 53b, 56, 57 og 58. Athugasemdafresti lauk 20. júlí 2018. Athugasemdir og ábendingar bárust.



Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar segir eftirfarandi:

4) Niðurstaða umsagnar

Við mat á byggingarleyfisumsókn þessari er horft til þess hvort hún samræmist rammaákvæðum aðalskipulags Kópavogs.

Í rammahluta aðalskipulags Kópavogs er fjallað um breytingar í núverandi byggð. Þar kemur m.a. fram að byggingarmagn á lóð, hvort sem er að ræða nýbyggingu eða aukid nýtingarhlutfall á lóð, skuli að jafnaði ekki vera hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi húsa. Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærrí en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í góttunni sem eru sitt hvoru megin við. Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Fyrirhuguð breyting gerir ráð fyrir að auka nýtingarhlutfall á lóðinni við Þinghólsbraut 55 úr 0,27 í 0,38. Meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er 0,33. Þó eru dæmi um lóðir með hærri nýtingarhlutfall innan reitsins.

Lega byggingarreltis er að mestu leiti í samræmi við byggingar á lóðinni við Þinghólsbraut 57.

Ofangreindar athugasemdir fjalla í meginmáli um meinta notkun fasteignarinnar við Þinghólsbraut 55 sem samræmist ekki skráningu hússins eða staðsetningu skv. aðalskipulagi.

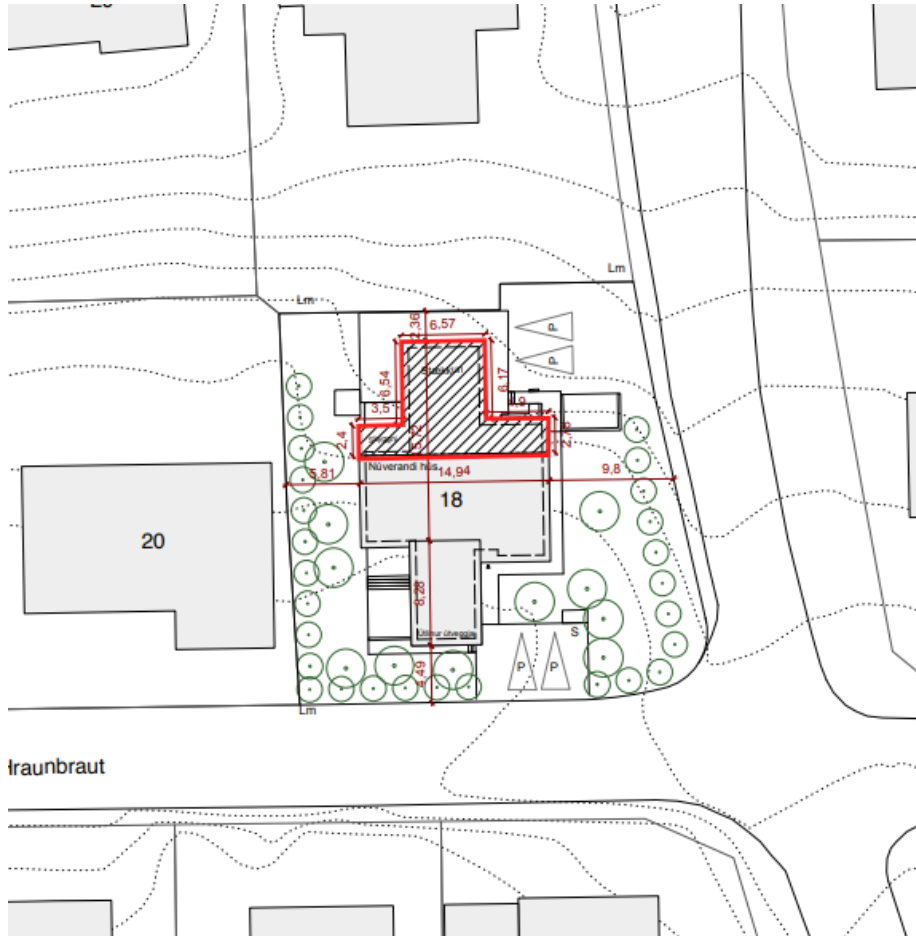
Það er þó ekki hlutverk skipulagsyfirvalda að taka afstöðu til slíkra athugasemda heldur ber að tilkynna þær sýslumanni.

Þá hefur ábending varðandi nýtingu geymslurýmis í bilageymslu sem ekki samræmist skráningu verið komið áfram til byggingarfulltrúa.

Ljóst er að um talsverða aukningu byggingarmagns á lóðinni er að ræða. Bæði nýtingarhlutfall og heildarbyggingarmagn liggja yfir meðaltali nærliggjandi lóða.

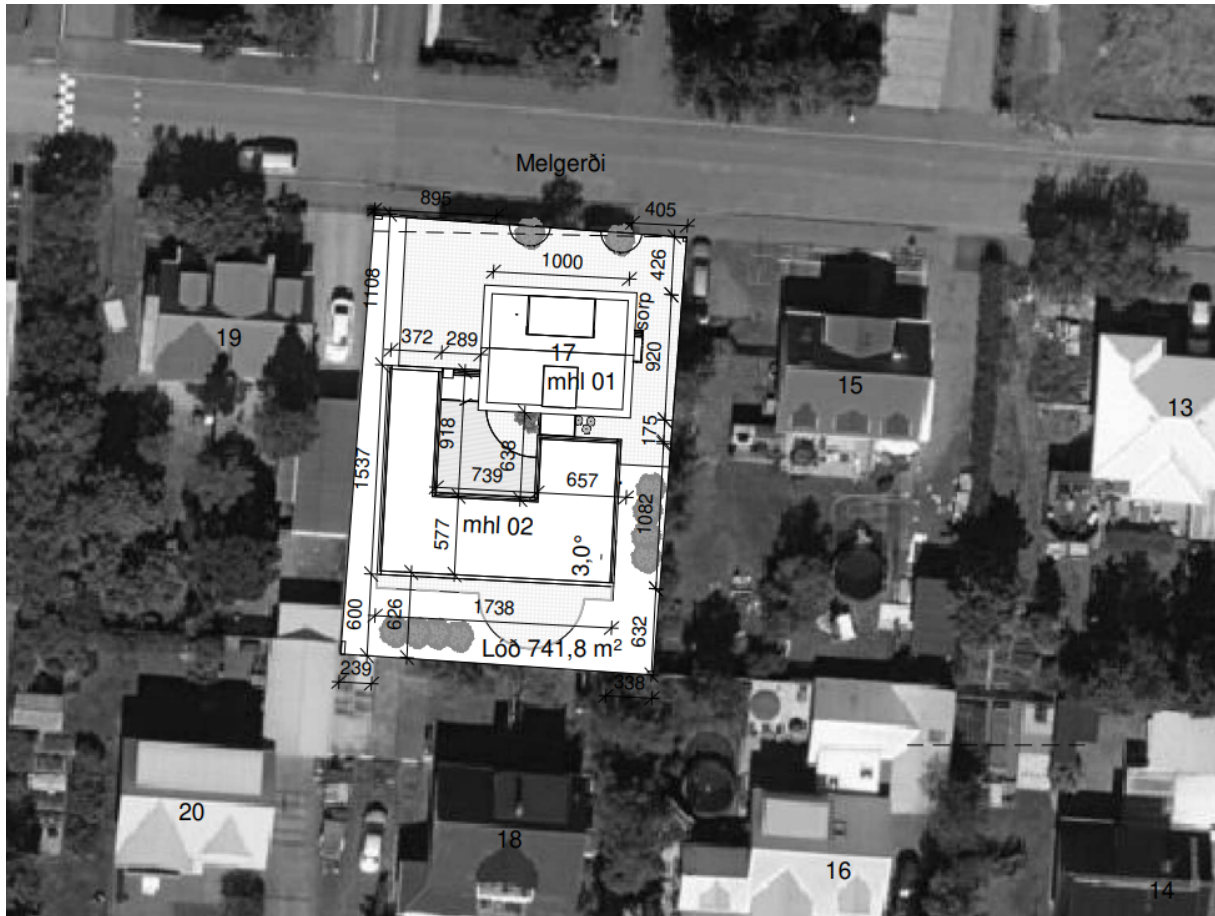


Hraunbraut 18. Samþykkt í bæjarstjórn 28. janúar 2020. Viðbygging á tveimur hæðum við húsið að norðanverðu alls 100m², er að hluta til ofan á núverandi bílskúr. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,22 í 0,33. Eitt fasteignanúmer á lóðinni.





Melgerði 17. Hafnað af bæjarstjórn 14. september 2021. Sótt um viðbyggingu á einni hæð 179m² að stærð núverandi íbúðarhús er skráð 168m². Nýtingarhlutfall 0,22 en yrði 0,46. Einnig uppfyllti umsóknin ekki rammaákvæði aðalskipulagsins þar sem viðbyggingin fyllti nánast út í lóðina og braut því byggingarlínu húsanna við hliðina umtalsvert. Eitt fasteignanúmer á lóðinni.



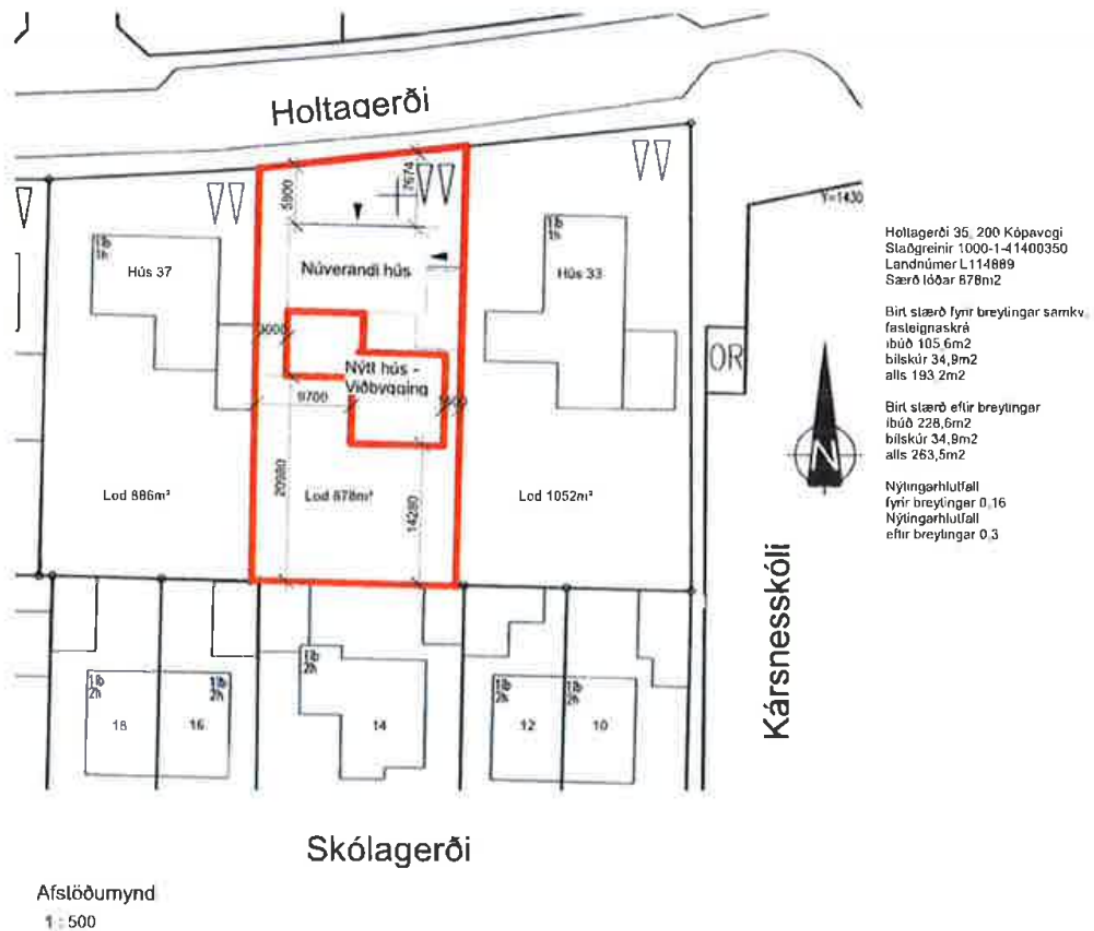
Kársnesbraut 71. Samþykkt í bæjarstjórn 24. mars 2020. Óskað um að stækka íbúðarhús um 66m² við 115m² íbúðarhús en fyrir var 49m² bílgeymsla. Íbúðarhúsið varð 181m² með stækkuninni. Eitt fasteignanúmer er á lóðinni. Nýtingarhlutfall eftir breytingu 0,23.



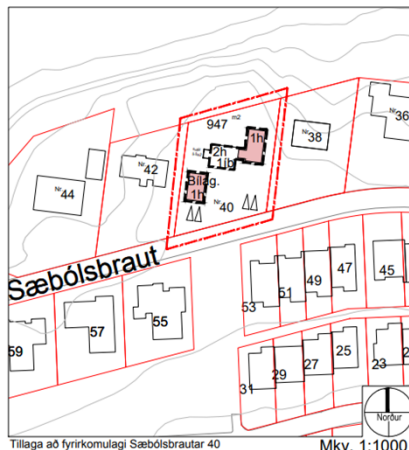
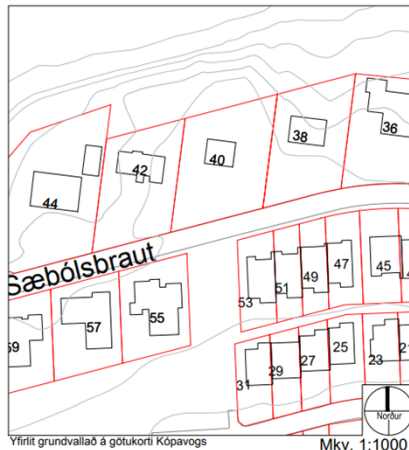
Hrauntunga 1. Samþykkt í bæjarstjórn 3. júní 2019. Óskað eftir að reisa 70m² viðbyggingu við norðurhlið á 1. hæð hússins. Fyrir breytingu er íbúðin á 1. hæð 99m² en með viðbyggingu varð íbúðin 171m². Eitt fasteignanúmer er á lóðinni. Nýtingarhlutfall eftir breytingu 0,21.



Holtagerði 35. Samþykkt í bæjarstjórn 9. október 2018. Óskað um leyfi fyrir viðbyggingu 123m² að stærð. Fyrir var íbúðarhús 105,6m² á lóðinni og bílageymsla 31m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar var 0,16 en hækkaði upp í 0,30 með breytingunni. Eitt fasteignanúmer er á lóðinni.



Sæbólsbraut 40. Samþykkt á fundi bæjarstjórnar 24. nóvember 2015. Sótt um stækkun og endurgerð á íbúðarhúsi til austurs. Viðbyggingin er 78m² að stærð og einnig var sótt um 55m² bílgeymslu á s.v.horn lóðarinnar. Við breytingarnar hækkaði nýtingarhlutfall úr 0,11 í 0,25. Meðaltalsnýtingarhlutfall grenndar er 0,29. Eitt fasteignanúmer er á lóðinni.



Kópavogur - Kársnes.

Sæbólsbraut 40

Breytt fyrirkomulag skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010

Erindi frá fundi skipulagsnefndar nr. 1255 þann 16. mars 2015 / one nr. 1503247

GREINARGERÐ:

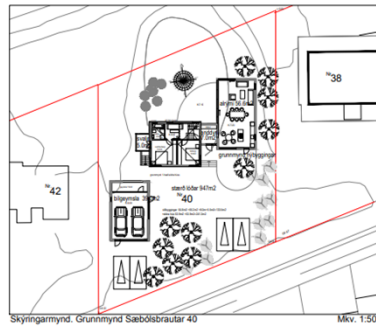
A fundi skipulagsnefndar var lagt fram erindi byggingafrúna um tillögu Guðrúnar Stefánsdóttur arkitekts f.h. lóðarhafa Sæbólsbrautar nr. 40 þar sem óskað er heimildar til að endurgera niðverandi einbýlishús á lóðinni og byggja til austurs viðbyggingu sem er 78 m² að stærð á einni hæð. Þá er í tillögunni gert ráð fyrir að reisa stakstöða bilageymslu 56 m² að stærð á suðvesturhorni lóðarinnar sbr. uppdráttum dags. 12. febrúar 2015. Viðbyggingar verða með flötu þaki og er vegghæð viðbyggingar áætluð 3.4 metrar. Við breytinguna hækkar nýlengingarlíftall lóðar úr 0.11 í 0.25. Samkvæmt húsaáætlun er meðaltalsnýtingarlíftall hverfisins 0.29.

Skipulagsnefnd samþykkti á fundi sínum 16. mars 2015 með tillitán í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Sæbólsbrautar 38, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 51, 53, 55, 57 og 59.

Frestur til að gera athugasemdir við framlagða tillögu er til mánuðagsins 1. júní 2015.

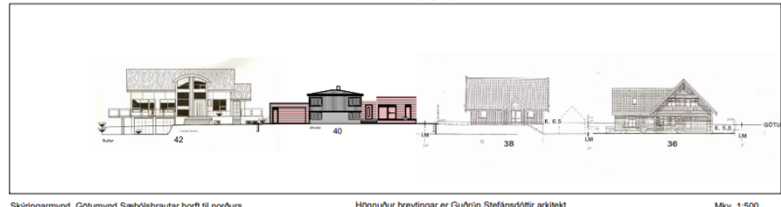
Kópavogur 21. apríl 2015

Björg H. Sigurðsson, skipulagsstjóri



Skýringarmynd. Grunnmynd Sæbólsbrautar 40

Mkv. 1:500

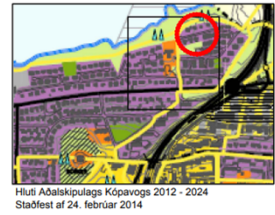


Skýringarmynd. Götumynd Sæbólsbrautar horft til norðurs

Hönnuður breytingar er Guðrún Stefánsdóttir arkitekt.

Mkv. 1:500

GRENNDAKYNNING

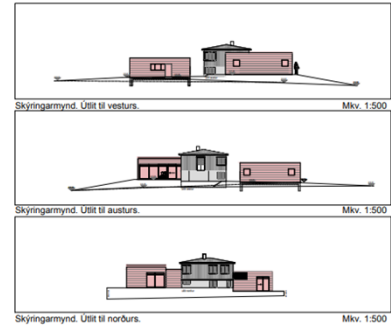


Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012 - 2024
Staðfest af 24. febrúar 2014

Skýringar

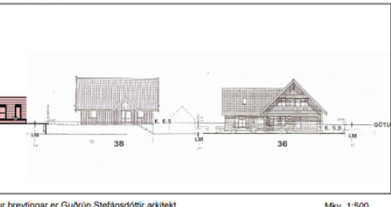
Byggingarmalur	Byggingarmalur
Umrök mannvirka	Umrök mannvirka
Umrök viðbyggingar	Umrök viðbyggingar
Mörk skipulagssvæðis	Mörk skipulagssvæðis
Lóðarmörk	Lóðarmörk
Stækun / breytingar	Stækun / breytingar

Byggingarmalur	Byggingarmalur
Umrök mannvirka	Umrök mannvirka
Umrök viðbyggingar	Umrök viðbyggingar
Mörk skipulagssvæðis	Mörk skipulagssvæðis
Lóðarmörk	Lóðarmörk
Stækun / breytingar	Stækun / breytingar



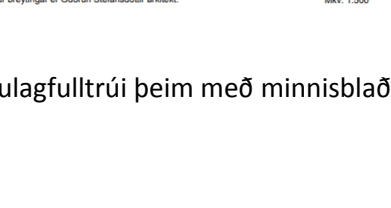
Skýringarmynd. Útlit til vesturs.

Mkv. 1:500



Skýringarmynd. Útlit til austurs.

Mkv. 1:500



Skýringarmynd. Útlit til norðurs.

Mkv. 1:500

Úr grenndarkynningu bárust athugasemdir og svaraði starfandi skipulagfulltrúi þeim með minnisblaði sem var lagt fram á skipulagsráðsfundi 24.8.2015.



Sæbólsbraut 40.

Tillaga til að koma til móts við athugasemdir lóðarhafa Sæbólsbrautar 38. 14/7/2015/bhs

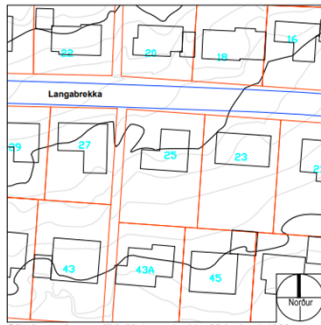
1. Viðbygging verði færð ca. 3 m í suður miðað við kynnta tillögu. Suðurveggur viðbyggingar nemi þá u.þ.b. við suðurhlíð gamla Sæbóls.
Svar: Eftir að við höfum kynnt okkur áhrif færslu viðbyggingar þá teljum við að þessi möguleiki sé ekki eitthvað sem við teljum að gangi upp. Þess vegna erum við ekki tilbúin í að færa húsið fram um þrjá metra eins og þú leggur til
2. Nyðri glugga á austurhlíð viðbyggingar verði breytt. Eldhúsgluggi haldi sér eins og hann er sýndur í kynntri tillögu. Gluggi í stofu verði hár (hátt á veggnum) og mögulega langur. Birta fyrripart dags. Hár gluggi takmarkar útsýni úr stofunni yfir suðurverönd Sæbólsbrautar 38.
Svar: Við erum tilbúin að skoða að hafa enga glugga eða minni glugga að austurhlíð
3. Viðbygging lækkuð. Fari ekki yfir hámarkshæðina k. 10.0. Miðað við innsend gögn væri hámarkshæðin þá að lækka um ca. 0,3 m. Mögulega mætti stilla saman hámarkshæð viðbyggingar og anddyris, - verði sú sama. Vil jafnframt benda á að skv. innsendum gögnum er reiknað með ofliltu rými fyrir þakfrágang. Þaf að vera minnst 60 sm, - helst 80 sm en er sýndur 45 sm, þannig að gólfkótinn þarf að lækka allnokkuð miðað við kynnta tillögu þannig. Gólfkótinn gæti farið í 6,7 helst í 6.5. Þetta atriði þarf að skoða sérstaklega og ég hef aðeins rýnt þetta lauslega.
Svar: Við höfum skoðað þessa tillögu og teljum að hún samræmist ekki okkar sýn á húsið. Við erum nú þegar búin að lækka viðbygginguna þónokkuð og teljum að það þurfi ekki frekar við. Þetta hús sem nú þegar er á lóðinni var byggt ofan á hól og viðbyggingin er þónokkuð lægri og grafin ofan í hólinn.
4. Lóð norðan við Sæból 40 verði lækkuð og jöfnuð. Tré felld. Þannig eykst til muna útsýni yfir Fossvog m.a. úr eldhúsgluggum Sæbólsbrautar 38.
Svar: Við getum ekki skoðað að lækka lóð né fella tré fyrr en heildarmynd á lóðinni hefur verið samþykkt. Við getum skoðað þetta eftir að önnur atriði hafa klárast en að sjálfsögðu er ómögulegt að lofa til um framtíðar gróður eða aðra eigendur sem gætu komið síðar.
5. Gámur á lóð Sæbóls standi tímabundið og miðist við framkvæmdir á lóðinni
Svar: Eftir að framkvæmdum lýkur mun gámurinn fara af lóðinni.
6. Lóðamörk Sæbólsbrautar 38 og 40 verði mæld og lóðarleigusamningar verði endurnýjaðir ef með þarf.
Svar: Okkar trú er sú að Sæbólsbraut 40 sé eignarlóð, ekki leigulóð og því er ekki til Lóðarleigusamningur. Sæbólsbraut 40 er upprunalega Sæbólíð og var aldrei framselt til Kópavogsbæjar eftir því sem við best vitum. Við teljum að Kópavogsbær þurfi að framvísa skjölum til að sanna eign sína á lóðinni.



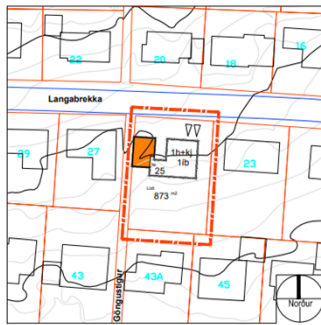
Langabrekka 25. Samþykkt á fundi bæjarstjórnar 28. október 2014 viðbygging að stærð 60m² á einni hæð og yrði hún nýtt sem íbúð í útsendri grenndarkynningu var það titlað sem “íveruherberg”. Þak viðbyggingarinnar yrðu notaðar sem verönd fyrir efri hæð. Nýtingarhlutfall lóðar hækkaði úr 0,21 í 0,27.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014



Götukort skv. mæliblaði: Langabrekka 25 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Langabrekka 25 í mkv. 1:1000

DIGRANES. Langabrekka 25

Breyting skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsnefndar nr. 1242, 28. júlí 2014

ONE / 1407369

Greinargerð:

Á fundi skipulagsnefndar 28. júlí 2014 var lögð fram tillaga STÁSS arkitekta dags. 18. júní 2014 til lóðarhafa að viðbyggingu, Lóngubrekku 25.

Í breytingunni felst að byggi er við nðri hæð núverandi einbýlishúss til vesturs um 60 m² viðbyggingu og nýta sem íveruherbergi. Gert er ráð fyrir verönd á þaki viðbyggingarinnar sem gengið er út á frá efri hæð lóðar. Bilastæði verða tvö á lóðinni. Nýtingarhlutfall lóðar var fyrir breytingu 0,21 en verður eftir breytingu 0,27.

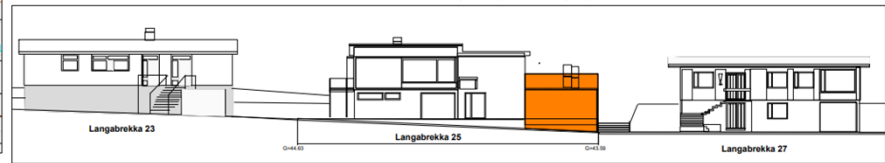
Skipulagsnefnd samþykkti með tillitum í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndakynna framlagða breytingartillögu fyrir lóðarhófum við Lóngubrekku 18, 20, 21, 22, 23 og 27 og Álfhólsvegi 43, 43a og 45.

Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna er til kl. 15:00 miðvikudaginn 1. október 2014.

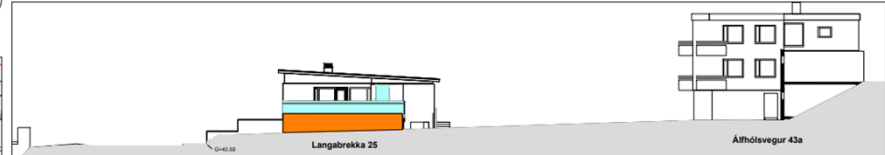
Næsti fundur skipulagsnefndar er áætlaður 15. september 2014

Kópavogi, 28. júlí 2014

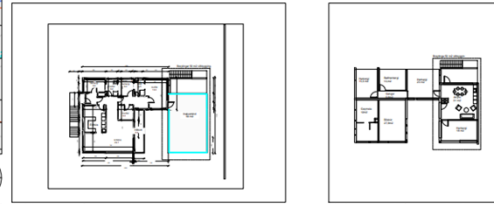
Birgir Hymur Sigurðsson, skipulagsstjóri



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Ásýnd norðurhlíðar í mkv. 1:250



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Ásýnd vesturhlíðar í mkv. 1:250



Skýringarmynd. Grunnmynd 1. hæðar í mkv. 1:500



Skýringarmynd. Grunnmynd kjallara í mkv. 1:500

Skýringar

- Ytri byggingarmúr
- Inni byggingarmúr
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Fyrirhugað nýbygging
- Flattarmál lóðar
- Fylgd hæða og kjallari

SkýringarmyndinHönnuður:
Stáss arkitektar

2017 var svo send inn umsókn fyrir leyfi til að skipta einbýlishúsi í tvær eignir og er önnur íbúðin í viðbyggingunni. Leyfið var grenndarkynnt og var þar skilað inn samþykki nágranna. Bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs á fundi sínum 23. janúar 2018.



Málið var kært af til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlinda í nóvember 2015, sem felldi höfnunina úr gildi. Segir eftirfarandi í niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar:

Niðurstaða: Í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram sú meginregla laganna að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Tiltekna undanþágu frá deiliskipulagskyldu var að finna í þágildandi 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, þar sem skipulagsnefnd gat ákveðið að veita mætti byggingarleyfi á ódeiliskipulögðum svæðum að undangenginni grenndarkynningu ef áætluð framkvæmd samræmdist stefnu aðalskipulags um landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Lóð kæranda að Löngubrekku 5 er í grónu hverfi sem ekki hefur verið deiliskipulagt og var farið með umsókn hans um viðbyggingu við bílskúr á lóðinni samkvæmt fyrrgreindri 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Í máli þessu er deilt um lögmæti þess að synja kæranda um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu við bílskúr að Löngubrekku 5. Kærandi telur synjunina hafa byggst á ólögum sjónarmiðum, en Kópavogsbær byggir lögmæti synjunarinnar á rangri framsetningu á umsókninni af hálfu kæranda.

Kópavogsbær hefur borið því við með vísan í 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 að skipulagsnefnd hafi metið það sem svo, að fengnum athugasemdum úr grenndarkynningu og eftir vettvangsferð á umrædda lóð, að byggingarleyfisumsókn kæranda væri ekki í samræmi við raunverulega áætlaða notkun. Skipulagsnefnd hafi því hafnað umsókninni og að ákvörðun byggingarfulltrúa hafi byggst á þeirri niðurstöðu. Í bréfi byggingarfulltrúa til kæranda frá 12. nóvember 2015 er sömuleiðis vísað í afgreiðslu skipulagsnefndar til útskýringar á höfnun byggingarleyfisumsóknarinnar og jafnframt vísað í þágildandi 44. gr. skipulagslaga. Í rökstuðningi til kæranda frá formanni skipulagsnefndar með bréfi, dags. 18. desember 2015, eru sömu ástæður nefndar fyrir synjuninni og vísað til gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, sem kveður á um þvingunarúrræði m.a. til að aflétta ólögum notkun húsnæðis.

Fyrir liggur að byggingarleyfisumsókn kæranda var í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti fyrir umrædda lóð en höfnun umsóknarinnar var fyrst og fremst studd þeim rökum að bílskúr á lóðinni væri nýttur til íbúðar. Ekki var vísað til þeirra skipulagsforsendna sem tíundaðar eru í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga við afgreiðslu málsins. Komi til þess að húsnæði sé notað á annan hátt en skipulag eða aðaluppdrættir heimila eru byggingarfulltrúa veitt úrræði að lögum til þess að koma málum í lögmætt horf, sbr. 56. gr. laga um mannvirki, sbr. og gr. 2.9.1. og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð.

Með hliðsjón af framangreindu er rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar haldinn slíkum annmörkum að fallast verður á kröfu kæranda um ógildingu hennar.

Uppkvæðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils fjölda mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 12. nóvember 2015 um að synja um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu við bílskúr að Löngubrekku 5.



Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Skjal sótt af '00000000000' dags: 18.08 2026