



Hlíðarvegur 15 – umsókn um byggingarleyfi

ONE – 2208612

Umsögn skipulagsdeildar

Ferill máls:

Þann 15. apríl 2021 var lögð fyrir skipulagsráð fyrirspurn Andra Gunnars Lyngberg, arkitekts, f.h. lóðarhafa Hlíðarvegar 15, dags. 13. apríl 2021. Í fyrirspurninni var óskað viðbragða skipulagsráðs á áformum um að rífa núverandi hús á lóðinni Hlíðarvegi 15 og byggja í þess stað 445 fermetra fjörbýli ásamt 190 fermetra bílskýli neðanjarðar með 7 bílastæðum. Skv. umsókninni hækkar nýtingarhlutfall úr 0,13 í 0,52 en í 0,71 ef bílskýlið neðanjarðar er talið með. Skipulagsráð tók neikvætt í fyrirspurnina.

Lóðarhafi lagði fram nýja fyrirspurn fyrir skipulagsfulltrúa, dags. 29. júní 2021, þar sem lagt var upp með að byggja fjölbýlishús með fjórum íbúðum á tveimur hæðum ásamt bílskýli neðanjarðar með 8 bílastæðum. Samkvæmt fyrirspurninni verður nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar 0,48. Skipulagsráð tók fyrirspurnina til afgreiðslu á fundi sínum þann 5. júlí 2021. Skipulagsráð leit jákvætt á að fyrirspurnin yrði unnin áfram í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og rammaákvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Byggingarfulltrúa barst umsókn Trípólí arkitekta, dags. 6. desember 2021, f.h. lóðarhafa, þar sem sótt var um leyfi til að byggja fjölbýlishús á lóðinni Hlíðarvegi 15, fasteignanúmer F2062156. Í ljósi þess að framkvæmdin var metin byggingarleyfisskyld og ekkert deiliskipulag í gildi fyrir lóðina vísaði byggingarfulltrúi erindinu 14. Janúar 2022 til skipulagsráðs með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á fundi skipulagsráðs, dags. 28. febrúar 2022 var erindi Trípólí arkitekta, f.h. lóðarhafa lagt fram. Í breytingunni fólst að núverandi hús á lóðinni, einbýlishús frá árinu 1945, 114,4 m² að flatarmáli yrði rífið. Á lóðinni myndi verða reist 459,1 m² (byggingarmagn ofanjarðar og geymsla í kjallara) fjölbýlishús með fjórum íbúðum á tveimur hæðum og kaldri bílgeymslu í kjallara fyrir átta bíla. Nýtingarhlutfall á lóðinni myndi breytast úr 0,12 í 0,94 með bílgeymslu. Skipulagsráð hafnaði erindinu og vísaði því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar þann 8. mars 2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Byggingarfulltrúi tók umsókn lóðarhafa til afgreiðslu á afgreiðslufundi þann 11. mars 2022. Byggingarfulltrúi að hafna því umsókn um byggingarleyfi með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs frá 28. febrúar 2022.

Hönnuður lagði fram nýja umsókn um leyfi, fyrir hönd lóðarhafa, til að byggja fjölbýlishús á lóðinni Hlíðarvegi 15 í stað núverandi einbýlishúss. Í umsókninni er gert ráð fyrir 492 fermetra fjölbýlishúsi á tveimur hæðum með fjórum íbúðum, auk kjallara og bílageymslu sem er 276 fermetrar að stærð. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúi þann 19. ágúst 2022 var erindinu vísað til skipulagsráðs dagsett 19. ágúst 2022 með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsótt mannvirki eru háð byggingarleyfi og ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina, sbr. 2. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Forsendur:

Lóðin Hlíðarvegur 15 er 850 fermetrar að stærð skv. Þjóðskrá Íslands. Á lóðinni er einbýlishús sem er skráð 114,2 fermetrar. Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði því þarf að lít til aðalskipulags og rammaákvæði þess. Hlíðarvegur 15 er á skilgreindu íbúðarsvæði skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Samkvæmt rammaákvæðum aðalskipulags, sem eru stefnumótandi og gilda um þegar byggð hverfi, skal byggingarmagn einstakra lóða að jafnaði ekki vera hærra en meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða þegar kemur að nýbyggingum. Jafnframt skal hæð nýbygginga að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við. Þá skal nýbygging á lóð að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Ennfremur skal stærð og umfang bílageymslna sem sótt er um að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.

Í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram sú meginregla að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Hins vegar er sveitarstjórn eða þeim aðila sem hefur heimild til fullnaðarafgreiðslu mála heimilt skv. 44. gr. laganna að veita byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsráð þá láta fara fram grenndarkynningu.

Umsókn um leyfi til að byggja nýtt hús á Hlíðarvegi 15 gera ráð fyrir fjölbýlishúsi með fjórum íbúðum á tveimur hæðum. Byggingaráformin eru í samræmi við landnotkun svæðisins skv. Aðalskipulagi Kópavogs. Í aðalskipulaginu



kemur fram varðandi þéttleika íbúðarsvæða í þegar byggðum hverfum að byggingarmagn einstakra lóða skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða þegar kemur að nýbyggingum. Samkvæmt minnisblaði skipulagsdeildar, dags. 25. febrúar 2022, er hæsta nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum á Hlíðarvegi 18 (0,68), Hlíðarvegi 16 (0,65) og Hlíðarvegi 20 (0,60). Lóðin Hlíðarvegur 18 er 662 fermetrar að stærð og á lóðinni stendur fjölbýli með þremur íbúðum, samtals 449,5 fermetrar að stærð. Húsið var byggt árið 1965. Lægsta nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum er á Hlíðarvegi 9 (0,20), Hlíðarvegi 19 (0,21) og Hrauntungu 14 (0,21). Skv. áður nefndu minnisblaði skipulagsdeildar er meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða 0,35. Byggir meðaltalið á 22 lóðum við Hlíðarveg og Hrauntungu. Umsótt byggingarmagn á Hlíðarvegi 15 er því umtalsvert meira en meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða. Áformin eru þar af leiðandi í andstöðu við rammaákvæði gildandi aðalskipulags.

Á svæðinu er ekki deiliskipulag í gildi og því engar heimildir til staðar sem heimila byggingu bílageymslu af þeim toga sem umsóknin sýnir. Samkvæmt rammaákvæði í aðalskipulagi sem gildir fyrir svæðið á (Digranes) skal stærð og umfang bílageymslna að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni. Þar sem umsóknin gerir ráð fyrir að núverandi hús verði rífið á ákvæðið tæpast við hér.

Samkvæmt meginmarkmiðum aðalskipulagsins skal leggja áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur. Þá segir að ávallt skuli meta áform um fjölgun íbúða á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulaginu, m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða, sbr. grein 7.1 í greinargerð með aðalskipulaginu. Samkvæmt mæliblaði sem fylgir lóðarleigusamningi fyrir Hlíðarveg 15 er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni.

Niðurstaða:

Lagt er til að umsókn um leyfi til að byggja fjölbýlishús á Hlíðarvegi 15 verði synjað þar sem byggingaráformin eru ekki í samræmi við Aðalskipulag Kópavogsbæjar 2019-2040.