



Meltröð 6

ONE 2110223 / HIR

Kynning á byggingarleyfisumsókn

Dags. 12.01.2022

Umsögn skipulagsdeildar

Ferill máls:

Á fundi skipulagsráðs 18. október 2021 var lagt fram erindi Lárusar Ragnarssonar byggingarfræðings dags. 30. september 2021 fh. lóðarhafa Meltraðar 6. Um er að ræða hús á einni hæð en óskað er eftir að byggja aðra hæð ofan á hluta hússins og sólskála til suðurs á lóðinni. Þar að auki er óskað eftir að uppfæra skráða stærð. Núverandi íbúðarhús er skráð 164,7 m². Lóðarstærð er 957 m². Núverandi nýtingarhlutfall er 0,17. Heildarbyggingarmagn á lóð eftir breytingu verður 296,8 m² sem mun gera nýtingarhlutfallið 0,31. Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum Meltröð 2,4,8, 10 og Hátröð 1-9 er 0,22 (minnst 0,19 og mest 0,27). Uppdráttur og byggingarlýsing í mkv. 1:500 dags. 30. september 2021, grunnmyndir, snið og útlit.

Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Meltraðar 2, 4, 8, 10, Hátraðar 1, 3, 5, 7 og 9. (fylgiskjal 1)

Frestur til að gera athugasemdir var til kl. 15:00 fimmtudaginn 2. desember 2021.

Umsagnir bárust frá eftirtöldum:

Hátröð 5 – Jose R. Alvarado og Soffía Erlingsdóttir, fylgiskjal 1

„Þar sem húsið að Meltröð 6 stendur mjög nálægt lóðamörkum okkar í Hátröð 5 óskum við eftir að fá í hendur teikningar af skyggnilýsingu fyrir eftirfarandi mánuði ársins: mars, júlí og september.“

Umsögn skipulagsdeildar: Óskað var eftir því við hönnuð að verða við þessari beiðni um skuggavarpsgreiningar og var það rýnt af skipulagsdeild Kópavogs (fylgiskjal 3). Það er mat skipulagsdeildar að um sé að ræða óveruleg íþyngjandi áhrif sem breyting á skuggamyndun valdi á lóð við Hátröð 5.

Meltröð 4 – Eiríkur Emil Beck og Ása Skeggjadóttir, fylgiskjal 2

- „Aðalatriðið er að við myndum missa gott útsýni til norðurs úr okkar húsnaði. Á efri hæð húsnaðisins, nánar tiltekið á norðurgafli, er mjög gott útsýni til norðurs sem við myndum missa við þessar breytingar. Þaðan má sjá vel til norðurs, yfir Fossvoginn, yfir Borgarspítalann, yfir Bústaðahverfið og alla leið að Esjunni.“
- „Einnig myndum við missa útsýni til norðvesturs í átt að Fossvogskirkjugarði og Perlunni“
- „Nú stendur húsnaðið að Meltröð 6 á stórrí lóð með mikla möguleika til stækkunar. Við skiljum ekki hvers vegna það er ekki hægt að breikka húsnaðið út í lóðina, á einni hæð. Nú er Meltröð 8 á einni hæð og myndi það því ekki skaða ásýnd götunnar.“
- „Þess má geta að þessi breyting tekur mikla sól frá húseigendum í Hátröð en þeirra bakgarður snýr í vestur.“
- „Við höfum miklar áhyggjur af verðgildi húsnaðis okkar. Við höfum rætt við fasteignasala sem hefur tjáð okkur að þessi breyting muni skerða verulega verðgildi húsnaðis okkar þar sem við missum þetta útsýni.“

Umsögn skipulagsdeildar: Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2024 er fjallað um eldri hverfi bæjarins í kafla 7 en þar segir m.a. að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem til eru deiliskipulags áætlanir eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.



Einnig eru í kafla 7 rammaákvæði sem hafa ber til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar í þegar byggðum hverfum en þar segir:

- Byggingarmagn á lóð, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð á að jafnaði ekki vera hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi húsa.
- Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni 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.

Talið er að fyrirhuguð breyting er í samræmi við húsin í nánasta nágreni enda flest þeirra tveggja hæða.

Umrædd viðbygging mun valda útsýnisskerðingu fyrir lóðarhafa við Meltröð 4 til norðurs, þó ekki mikið til norðvestur vegna legu byggingarinnar og fjarlægðar frá Meltröð 4. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að eldri byggð Kópavogs geti tekið breytingum í takt við viðmið sem lýst er hér að ofan. Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé um að ræða íþyngjandi umhverfisáhrif fyrir lóðarhafa við Meltröð 4.

Varðandi rýrnum á gildi eignar: Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágreni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi“.

Varðandi það að breikka húsið á jarðhæð þá er ekki heimild fyrir stækkun samkvæmt rammahluta aðalskipulags til vesturs og austurs því þar segir að lega og form byggingarreits að jafnaði skal liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Það er því aðeins sunnan við húsið hægt að byggja við sem myndi skerða sólríkt dvalarsvæði við húsið. Það er einnig ósk lóðarhafa Meltraðar 6 að byggja ofan á svo að húsið nýtist sem best.

Varðandi skuggamyndun á Hátröð 5 sjá svar við þeirra ábendingum hér fyrir ofan.

Það er mat skipulagsdeildar að neikvæð umhverfisáhrif á nærliggjandi lóðir séu óveruleg og að breytingin sé í samræmi við rammahluta Aðalskipulags. Tillagan fellur vel að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun og er því fullu samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

Fylgiskjal 1

Komið þið sæl,

Við, Jose R. Alvarado kt. 301075-2990 og Soffía Erlingsdóttir kt. 150682-3399 sem eigendur eignarinnar að Hátröð 5 höfum eftirfarandi athugasemd varðandi byggingarleyfisumsókn Meltraðar 6.

Þar sem húsið að Meltröð 6 stendur mjög nálægt lóðamörkum okkar í Hátröð 5 óskum við eftir að fá í hendur teikningar af skyggnilýsingu fyrir eftirfarandi mánuði ársins: mars, júlí og september.

Kær kveðja,

Jose R. Alvarado
Soffía Erlingsdóttir



29.11.2021

BT. skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar,

Til þeirra sem málið varðar,

Efni: fyrirhugaðar breytingar á íbúðarhúsnæði að Meltröð 6, 200 Kópavogi.

Eftir að hafa farið yfir teikningar sem okkur voru sendar með fyrirhuguðum breytingum á húsnæðinu að Meltröð 6 getum við ekki samþykkt fyrirhugaðar breytingar.

Aðalatriðið er að við myndum missa gott útsýni til norðurs úr okkar húsnæði. Á efri hæð húsnæðisins, nánar tiltekið á norðurgaffli, er gott mjög útsýni til norðurs sem við myndum missa við þessar breytingar.

Um er að ræða útsýni úr stórum gluggum, út um svefnherbergisglugga og úr holi. Þaðan má sjá vel til norðurs, yfir Fossvoginn, yfir Borgarspítalann, yfir Bústaðahverfið og alla leið að Esjunni. Það er fátt sem stenst feðurð Esjunnar á milli árstíða.

Einnig myndum við missa útsýni til norðvesturs í átt að Fossvogskirkjugarði og að Perlunni.

Nú eru lóðirnar misháar og teljum við að okkar húsnæðið standi efst á þessum hrygg. Þar með erum við með meira útsýni sem á að svipta okkar með þessum breytingum. Við keyptum þetta húsnæði með þeim formerkjum að við værum með útsýni til norðurs og vestur á efri hæð húsnæðisins.

Nú stendur húsnæðið að Meltröð 6 á stórrí lóð með mikla möguleika til stækkunnar. Við skiljum ekki hvers vegna það er ekki hægt að breikka húsnæðið út í lóðina, á einni hæð. Nú er Meltröð 8 á einni hæð og myndi það því ekki skaða ásýnd götunnar. Þess má geta að þessi breyting tekur mikla sól frá húseigendum í Hátröð en þeirra bakgarður snýr í vestur.

Við höfum miklar áhyggjur af verðgildi húsnæðis okkar. Við höfum rætt við fasteignasala sem hefur tjáð okkur að þessi breyting muni skerða verulega verðgildi húsnæðis okkar þar sem við missum þetta útsýni.

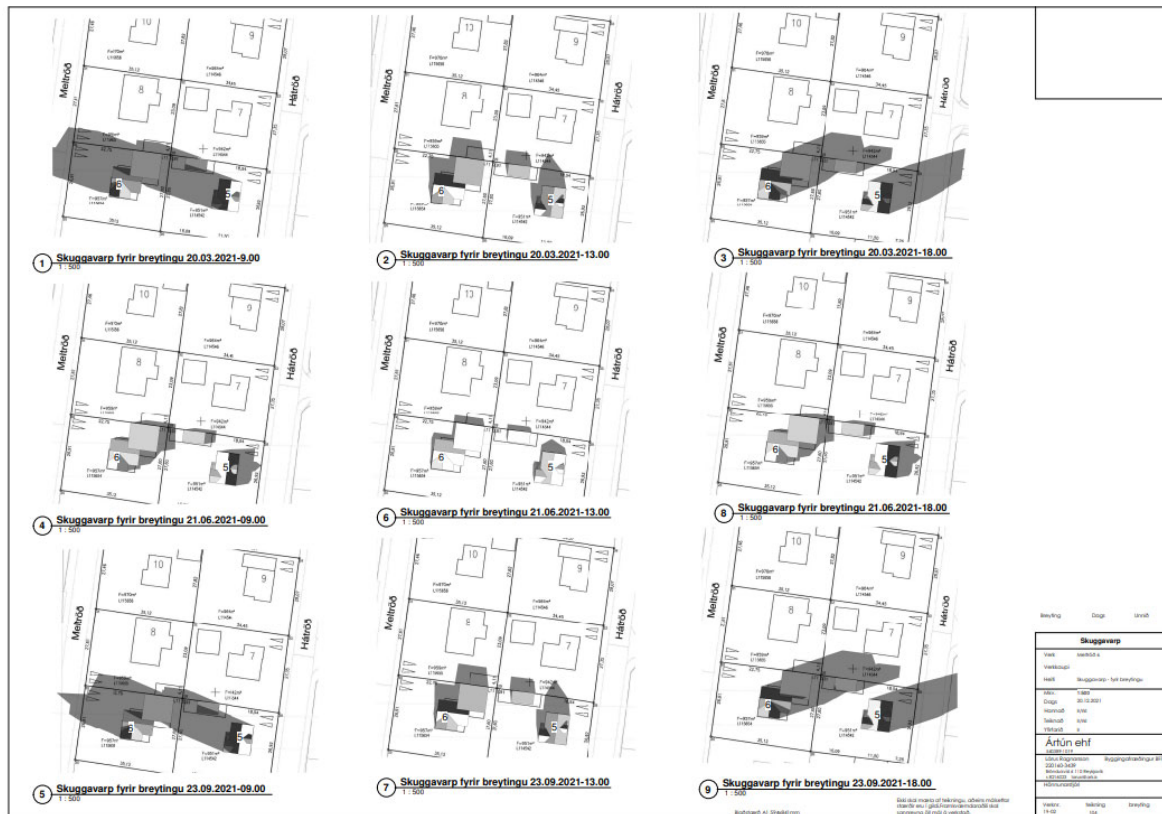
Það skýtur skökku við að sjá á teikningunni að húseigendur ætla sér að byggja stórar útsýnisvalir til norðurs á okkar kostnað. Þau fá útsýni sem við missum! Að okkar mati er þetta ómissandi útsýni.

Að ofangreindu sögðu getum við ekki með neinu móti samþykkt þessar breytingar og mótmælum harðlega.

Virðingarfyllt,

Eiríkur Emil Beck, Æsa Skeggjadóttir íbúar að Meltröð 4.





Skuggavarp fyrir breytingu



Skuggavarp eftir breytingu