

Umsögn skipulagsdeildar

Skólagarði 17 – Kynning á byggingarleyfisumsókn

ONE2302560

Dags. 16. júní 2023

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð í gömlu hverfi sem er ódeiliskipulagt.

2) Ferill máls

Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi byggingarfulltrúa dags. 10. febrúar 2023 þar sem umsókn THG arkitekta dags. 6. febrúar 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 17 við Skólagarði er vísað til skipulagsráðs. Sótt er um leyfi til að byggja 43 m² vinnustofu á lóðarmörkum Skólagarðis 19 og Borgarholtsbrautar 48. Nýtingarhlutfall lóðar eykst úr 0,43 í 0,48. Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir, sjá fylgiskjal 1.

Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 2. febrúar og 9. september 2022. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa nr. 13 þann 29. mars 2023 var samþykkt að grenndarkynna tillöguna. Kynningartíma lauk 11. maí 2023, athugasemdir bárust.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

- Ármann Kristjánsson (Fylgiskjal 3)
- Húsfélag Borgarholtsbrautar 48 (Fylgiskjal 4)

1. Ármann Kristjánsson

Skólagarði 17

1

Ég ætla að gera athugasemd við staðsetninguna á bygginguna sem er verið að kynna í Skólagarði 17. Ég er eigandinn að efri hæðinni og byggingin mun blasa við beint út úr stofuglugganum hjá mér og rýra þar með verðgildi minna eignar ásamt ónæði af umgangi í og úr byggingunni.

Umsögn 1

Skipulagsdeild dregur þá ályktun að skriflegt samþykki meðlóðarhafa við Skólagarði 17 sé dregið til baka með innsendri athugasemd.

2. Húsfélag við Borgarholtsbraut 48

Borgarholtsbraut 48a, 48b, 48c og 48d

2

Þrátt fyrir að við höfum öll skrifað undir og samþykkt fyrirhugaða framkvæmd þá kom ýmislegt í ljós þegar betur var farið yfir málið sem við viljum koma á framfæri. Svo það sé sagt þá höfum við ekkert á móti því að byggt sé vinnustofa við Skólagarði 17 en hefðum viljað hafa meira að segja um staðsetningu hennar vegna neðangreindra þátta: Fjarlægð frá lóðarmörkum, meira opið svæði, útsýni út um glugga B48, ónæði við nágretta, sólargangur, áhrif á söluvirði.

Umsögn 2

Skipulagsdeild dregur þá ályktun að skriflegt samþykki lóðarhafa með sameiginleg lóðarmörk við Skólagarði 17 sé dregið til baka með innsendri athugasemd.

4) Niðurstaða

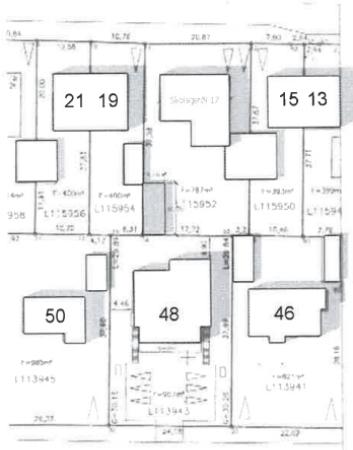
Það er mat skipulagsdeildar að hafna þurfi erindinu vegna andmæla grenndar. Einnig komu fram upplýsingar við gerð umsagnar um bílskúrsrétt umsækjanda norðar á lóðinni, í línu við bílskúr við Skólagarði 19 sem hægt væri að sækja um.

Fylgiskjal 1
Samþykki grenndar

SAMÞYKKI NÁGRANNA:

Vegna byggingu vinnustofu á lóðinni við Skólagerði 17.

Dagsetning: 11.11.2022



Skólagerði 17

Skólagerði 17

Skólagerði 19

Skólagerði 21

Borgarholtsbraut 48a

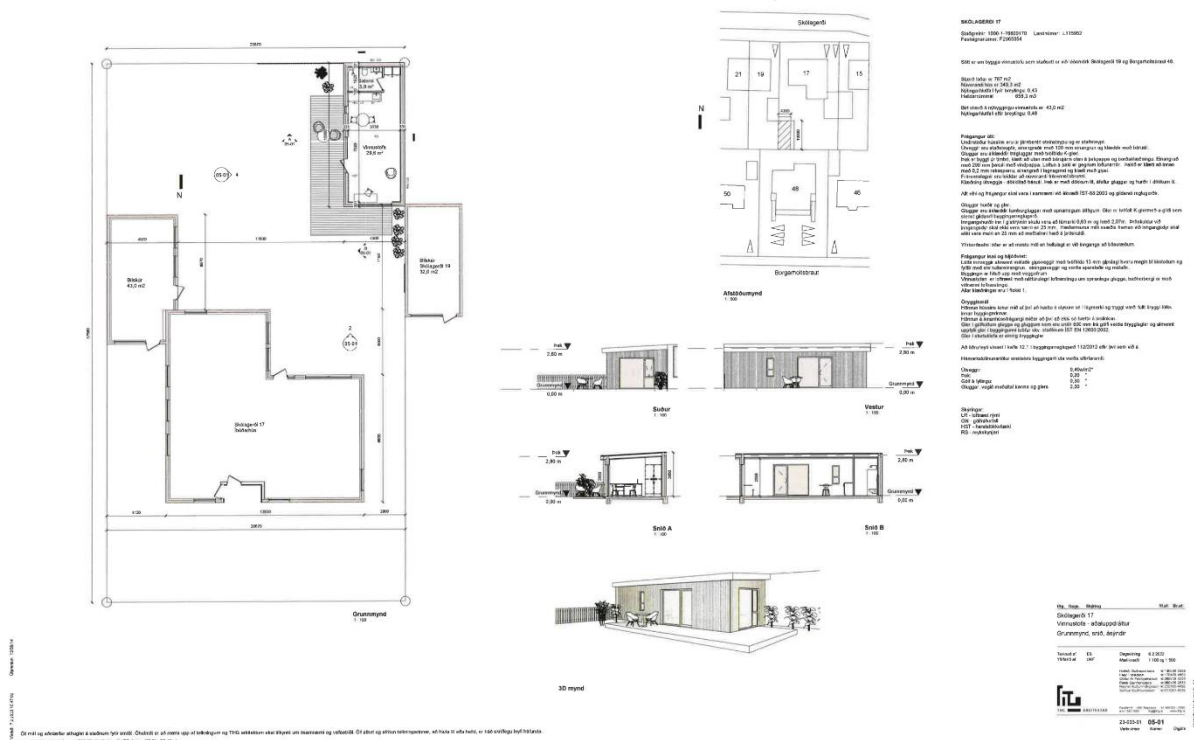
Borgarholtsbraut 48b

Borgarholtsbraut 48c

Borgarholtsbraut 48d

Skólagerði 17

ibúð
Eigendur
0101 Þórunn Helmarsson 0206803269
0201 Bára Holmgæis kt. 0209715099.
0101 Björgvinur Maríasd 250944 4979
0101 - Jóhannes R. Jónsson 110858-2139
0101 Kristinn Steinar 310579-5729
Elisabet Svendsdóttir 041184-2489
0101 Elvar Snor Guðmundsson 110491-2639
0201 Jóni J. Flórenc 240681-5529
0102 Jóni J. Flórenc 020373-3509
0202 Magnús Hjalldin Ásgeirsson 070989 2399
Eva Björg Björgvinsd 060189-2269
0201 - Arman Kristjánsson 190590 2109



Til Skipulagsdeildar Kópavogs.

Ég ætla að gera athugasemd við staðsetninguna á bygginguna sem er verið að kynna í Skólagerði 17.
Ég er eigandinn að efri hæðinni og byggingin mun blasa við beint úr stofuglugganum hjá mér og rýra þar með verðgildi minna eignar ásamt ónæði af umgangi í og úr byggingunni.

Kv. Ármann Kristjánsson
Kennitala 1905902409
Eigandi að Efri hæðinni í Skólagerði 17.

Góðann daginn.

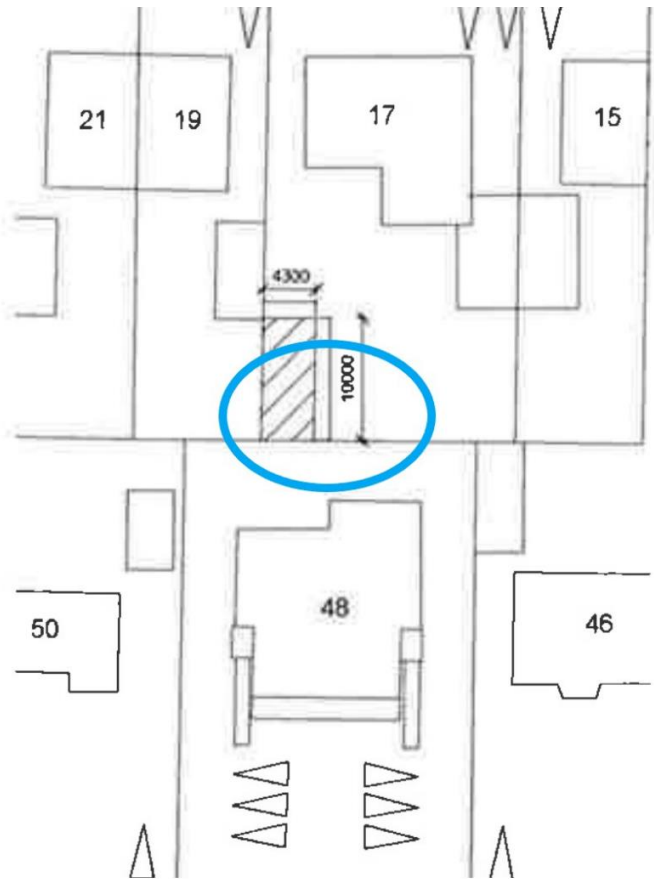
Varðandi byggingarleyfissókn af fyrirhugaðri byggingu vinnustofu við Skólagerði 17 langar okkur í Borgarholtsbraut 48 að koma með nokkrar ábendingar. Þrátt fyrir að við höfum öll skrifað undir og samþykkt fyrirhugaða framkvæmd þá kom ýmislegt í ljós þegar betur var farið yfir málið sem við viljum koma á framfæri. Svo það sé sagt þá höfum við ekkert á móti því að byggt sé vinnustofa við Skólagerði 17 en hefðum viljað hafa meira að segja um staðsetningu hennar vegna neðangreindra þátta.

Fjarlægð frá lóðarmörkum

Á teikningum THG kemur fram að byggingin sé 10m löng frá núverandi garðhúsi við Skólagerði 19. Við uppmælingu frá lóðarmörkum að garðskúr Skólagerðis 19 eru einungis 9,6m. Því má gera ráð fyrir að garðskúr við Skólagerði 19 sé ranglega staðsettur á teikningu eða lóðarmörk ekki á réttum stað.

Meira opið svæði

Í garðinum við Borgarholtsbraut 48 er ekki mikið pláss. Minnsta breidd á garði að lóðarmörkum er 4,5m. Borgarholtsbraut 48, 50 og Skólagerði 19 hafa allir byggt skúra sem eru austanmegin við lóðarmörk. Því hefur skapast „opið svæði“ þrátt fyrir að girðing sé milli garða (sjá mynd). Núverandi staðsetning á fyrirhugaðri framkvæmd er í miðjunni á þessu svæði. Því má áætla að byggingin muni breyta ásynd garðanna töluvert.



Útsýni út um glugga Borgarholtsbrautar 48

Þegar horft er út um glugga Borgarholtsbrautar 48 til norðurs blasir garður Skólagerðis 17 við. Íbúar Borgarholtsbrautar 48 hafa áhyggjur að núverandi staðsetning vinnustofunnar muni hafa neikvæð áhrif á útsýni út um glugga þegar horft er til norðurs. Neðri hæðir B48 munu þá horfa beint á útvegg skúrsins og efrihæðir beint niður á báruklætt þak.

Ónæði við nágretta

Í núverandi fyrirkomulagi skúrsins er gert ráð fyrir að þar verði vinnustofa. Í vinnustofunni eru allar þær nauðsynjar sem þarf til þess að hægt sé að nýta skúrinn sem íbúð. Þótt að það sé ekki áætlun núverandi eiganda þá er ekkert sem kemur í veg fyrir að svo verði í framtíðinni. Svefnherbergi Borgarholtsbrautar 48 snúa öll að lóðarmörkum til norðurs. Því má áætla að ef búið verði í skúrnum gæti hlotist töluvert ónæði. Íbúar Borgarholtsbrautar 48 eru alfarið á móti því að bygging svona nálægt lóðarmörkum verði notuð sem íbúð eða gistirými.

Sólargangur

Okkur langar einnig að benda á að á núverandi aðaluppdrætti THG er teiknuð verönd til austurs. Því má gera ráð fyrir að ekki verði mikil kvöldsól á þeim palli. Þetta mætti bæta með því að spegla bygginguna þannig að hún væri í lóðarmörkum til austurs.

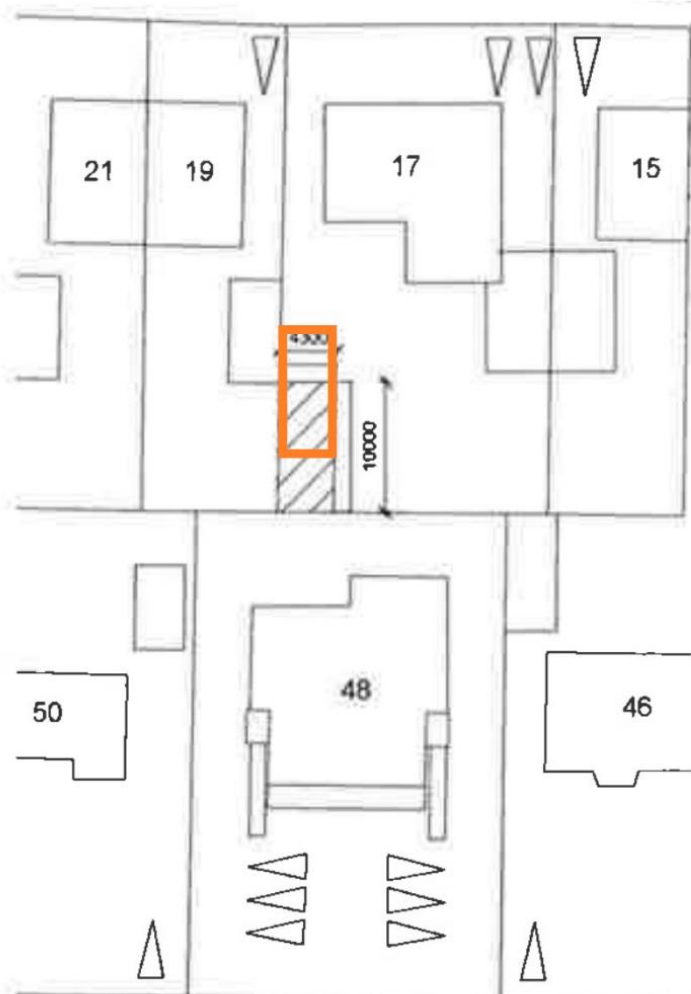
Áhrif á söluvirði Borgarholtsbrautar 48

Taka þarf tillit til söluvirðis B48 við þessa framkvæmd. Hér fyrir ofan hafa verið nefnd nokkur atriði sem öll geta haft áhrif á söluverðmæti B48. Það má einnig gera ráð fyrir að fleiri þættir við þessa framkvæmd geti haft neikvæð áhrif.

Niðurstaða

Við íbúar Borgarholtsbrautar 48 teljum að með því að gera aðrahvora af þeim tillögum hér að neðan megi leysa eða lágmarka áhrif ofangreindra þátta.

1. Vinnuskúrinn verði færður norður frá lóðarmörkum um minnst 2m.



2. Vinnuskúrinn verði speglaður og settur í lóðarmörk milli skúra Borgarholtsbrautar 48, Skólagerðis 17 og 15.