Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

11.07.2024
One 24051460

Minnisblað lögfræðideildar um byggingaleyfisumsókn

Álfhólsvegur 68

Á fundi skipulagsráðs þann 10.7.2024 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 3. maí 2024 þar sem umsókn Valgeirs Berg Steindórssonar f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 68 við Álfhólsveg um byggingarleyfi er vísað til skipulagsráðs. Sótt er um leyfi til að byggja 20,4 m² útigeymslu á suðurhluta lóðar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eykst úr 0,26 í 0,29 með tilkomu útigeymslunnar. Uppdrættir í mkv. 1:100 dags. 17. mars 2024.
Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði. Ekki er í gildi deiliskipulag.

Ferill

Á fundi skipulagsráðs þann 3.4.2023 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 14. mars 2023 með umsókn, Valgeirs Berg Steindórssonar dags. 26. janúar 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 68, þar sem sótt er um leyfi fyrir útigeymslu á suðausturhluta lóðarinnar, sem þegar er á lóðinni.

Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 64, 64A, 66, 70 og 72 við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Álfhólsveg. Erindið var tekið fyrir að nýju að lokinni kynningu á fundi skipulagsráðs þann 6. Júní 2023 og vísað til umsagna skipulagsdeildar.

Kynningartíma lauk 15. maí 2023, athugasemdir bárust lutu m.a. að því að ekki í lægi fyrir samþykki aðliggjandi lóðarhafa Álfhólsvegar 70 fyrir skúrnum. Skipulagsfulltrúi tiltók einnig í umsögn sinni að staðsetning skúrsins samræmdist ekki rammaákvæði 1c í aðalskipulagi þar sem skúrinn lægi utan byggingarlínu. Skipulagsráð hafnaði því umsókninni á fundi sínum þann 3. júlí 2023. Byggingarfulltrúi synjaði í kjölfarið umsókninni.

Byggingleyfisumsókn sem nú liggur fyrir felur í sér að skúrinn er færður 3 metra frá lóðamörkum Álfhólsvegar 70.

Með bréfi Hjalta Steinþórssonar, f.h. umsækjanda, dags. 10. júlí sl. er bent á að rammaákvæði 1c , sem vitnað var í sé ekki fortakslaust, í bréfinu segir eftirfarandi:

„Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.“ Gefur auga leið að orðalagið „að jafnaði“ felur í sér fyrirvara um að heimilt sé að víkja frá ákvæðinu og meta aðstæður hverju sinni. Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd liggja lóðamörk Álfhólsvegar 68 að sunnanverðu að allstóru skógi vöxnu opnu svæði og skiptir því fyrirhuguð staðsetning sára litlu máli fyrir umhverfið. Þá er fjöldi dæma um að byggingar á þessu svæði séu utan þeirrar línu sem um er rætt í tilvitnuðu ákvæði C1 og er staðsetningin þannig í fullu samræmi við byggðamynstur, sem er það viðmið sem líta ber til þegar byggingarleyfi eru veitt á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, sbr. 44. gr. skipulagslaga.“

Fallist er á að orðalagi „ að jafnaði“, skv. ofangreindu, feli í sér að hægt sé að veita eitthvað svigrum hvaða varðar byggingarlínu. Ekki verður heldur séð að skúrinn muni hafa nein áhrif á nágrannalóðir svo nokkru nemi, hvað varðar útsýni eða skuggavarp. Er því ekki gerð athugasemd við staðsetninguna eins og hún er sýnd.

Niðurstaða

Í ljósi ofangreinds er lagt til að umsóknin verði grenndarkynnt að nýju.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10.2026