



Minnisblað

Viðtakandi: Skipulagsráð

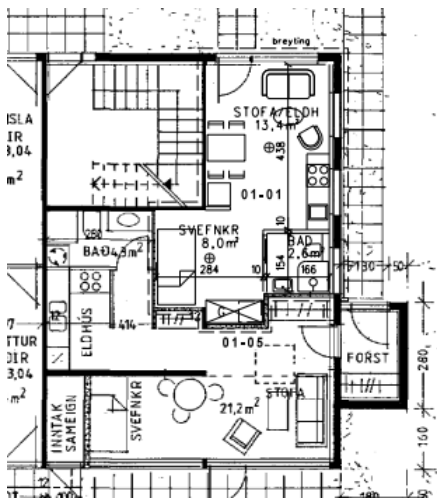
Sendandi: Skipulagsdeild

Dags: 1. júní 2023 uppfært 16. júní 2023

Efni: Umsókn um byggingarleyfi á Borgarholtsbraut 69

Byggingarfulltrúi hefur mótttekið umsókn eiganda á Borgarholtsbraut 69, fasteignanúmer 2059224, eignarhluti 0101, þar sem óskað er eftir því að breyta atvinnuhúsnæði í stúdíóíbúð. Eignarhlutur umsækjanda er snyrtistofa á 1. hæð og er birt flatarmál 24,6 m², skv. fasteignaskrá.

Þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag á umsótttri lóð hefur byggingarfulltrúi vísað leyfisumsókninni til skipulagsráðs í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Hér á eftir fylgir minnisblað skipulagsdeildar, sem er uppfærð útgáfa af fyrri kynningu vegna sömu umsóknar.



Tillaga að innréttingu á íbúð

I. Almennt

Borgarholtsbraut 69 er skráð sem íbúðar- og atvinnuhúsalóð í fasteignaskrá HMS og þinglýstum lóðarleigusamningi fyrir lóðina, landeignanúmer 113964, dags. 19. nóvember 2015. Á lóðinni stendur 2. hæða fjöleignarhús sem skiptist í 7 séreignir, þar af eru 6 eignir skráðar sem íbúðarhúsnæði, þrjár íbúðir á 1. hæð og tvær á 2. hæð. Húsið var byggt árið 1968.

Vestanmegin við húsið stendur Borgarholtsbraut 71, byggt árið 1961. Húsið er á tveimur hæðum og skiptist í fjóra eignarhluta sem allir eru skilgreindir sem íbúðir. Áður fyrr mynduðu Borgarholtsbraut 69 og 71 sameiginlegan þjónustukjarna.

Á Borgarholtsbraut 69 voru upphaflega verslunar- og þjónusturými á 1. hæð og íbúðir á 2. hæð. Þann 31. maí 1984 var samþykktur nýr eignaskiptasamningur fyrir húsið þar sem þremur verslunar- og



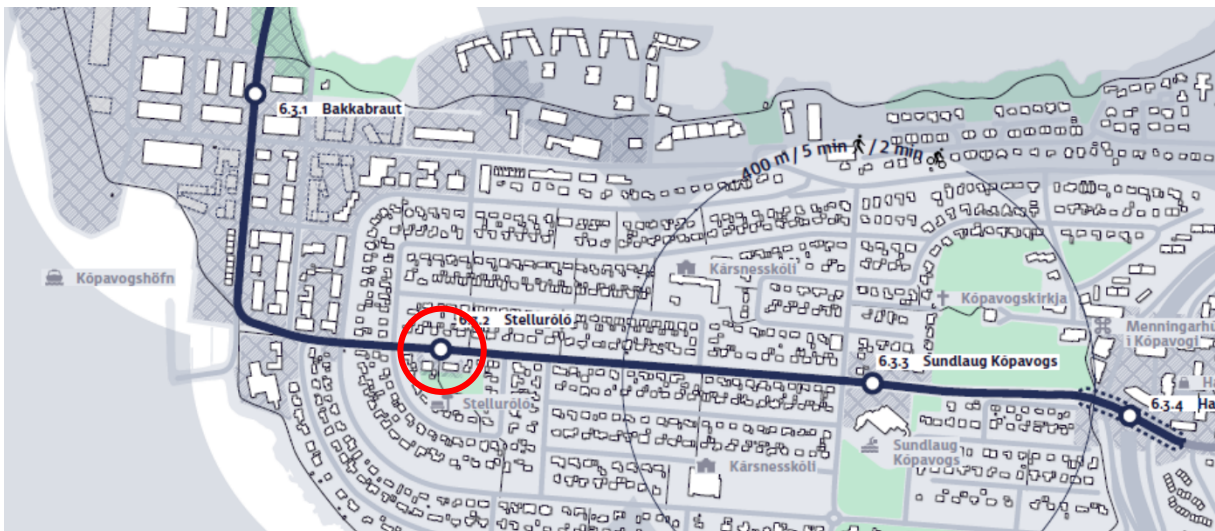
Þjónusturýmum var breytt í þrjár íbúðir. Eignarhlutur 01-0101 hélst óbreyttur og var skráður sem geymsla, vinnuherbergi, bílskúr og 1/6 af hitaklefa, samtals 12,59% af öllu húsinu. Síðar var gerð breyting á eignaskiptasamningnum, dags. 30. júní 1987, þannig að hitaklefi á 1. hæð tilheyrði að hluta eignarhluta 0101 og eignarhlutinn skilgreindur sem hárgreiðslustofa. Eignarhlutur 01-0101 fór úr því að vera 12,59% í að vera 14,14% af öllu húsinu. Þann 20. nóvember 1992 var aftur gerð breyting á eignarhluta 0101 með þeim hætti að ný íbúð, merkt 0105 var skipt út úr eignarhluta 0101 og var eignarhlutur 0101 eftir breytinguna 5,53% af öllu húsinu.

II. Skipulagsáætlanir

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Borgarholtsbraut 69 á íbúðarsvæði (ÍB-1). Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.

Borgarlínan. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert er ráð fyrir að Borgarlínan fari yfir brú yfir Fossvog, Bakkabraut og Borgarholtsbraut að Hamraborg.

Skipulagáætlanir í vinnslu. Undanfarin misseri hefur verið unnið að sérstökum rammahluta aðalskipulagsins fyrir Borgarlínuna ásamt því er vinna í fullu gangi við mótun að tillögu að deiliskipulagi fyrir Borgarlínuna á Kársnesinu. Þann 1. febrúar 2021 samþykkti skipulagsráð að kynna vinnslutillögu að rammahluta aðalskipulags í samræmi við 2. mgr. 30. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs 9. febrúar 2021. Var drög að tillögunni kynnt í maí 2021, þar sem meðal annars voru kynntar staðsetningar á stöðvum. Samkvæmt þeim drögum er gert ráð fyrir að ein af 3 stöðvum á Kársnesi verði fyrir utan lóð Borgarholtsbraut 69. Þar eru áherslur með umhverfi stöðva meðal annars að við stöðvarnar verða víða til möguleikar á uppbyggingu verslunar-, þjónustu- og íbúabyggðar og verða þær mikilvægir útgangspunktur í þróun nýrra hverfiskjarna. Verið er að vinna að uppfæra tillögu rammaáætlunina og er stefnt að hún verði auglýst seinna á þessu ári ásamt því að stefnt er að kynna drög að deiliskipulag fyrir Borgarlínuna, þar sem skipulagsvæðið mun ná yfir götustæðið og bæjarland fyrir utan Borgarholtsbraut 69.



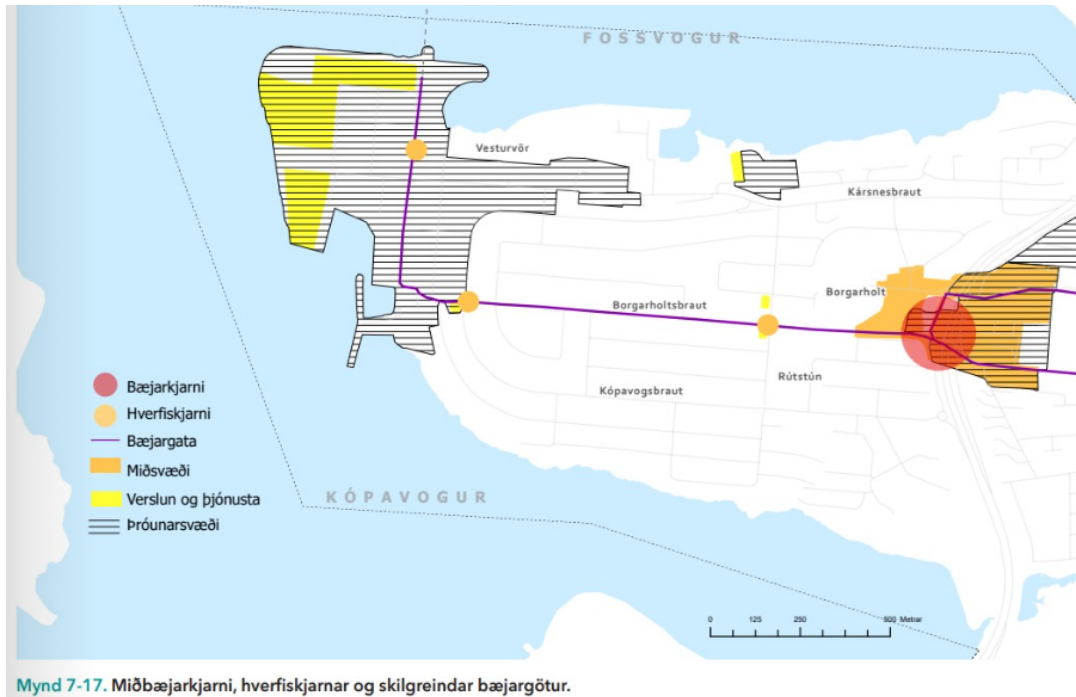
Skýringarmynd úr drög að tillögu fyrir nýja rammahluta aðalskipulags.

Bæjargata. Borgarholtsbraut er skilgreind sem bæjargata á Kársnesi. Á bæjargötum er lögð áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götureita á Kársnesi, skulu



ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd og hlutföll bygginga.

Hverfiskjarni. Nálægt Borgarholtsbraut 69 eða við gatnamótum Borgholtsbrautar og Kópavogsbrautar, er gert ráð fyrir hverfiskjarna skv. gildandi aðalskipulagi. Markmið fyrir hverfiskjarna í aðalskipulagi Kópavogs er að stuðla að aukinni þjónustu og verslun innan hverfa. Að verslun, þjónusta og/eða önnur atvinnustarfsemi í umræddum kjörnum verði áfram til staðar á jarðhæðum. Ekki er mælt með að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum verði breytt í íbúðir.



III. Niðurlag

Þegar litið er til þeirra skipulags áætlana sem eru í vinnslu varðandi tilkomu Borgarlínu og fyrirhugaðrar Borgarlínustöðva við Borgarholtsbraut 69 og 71, ásamt stefnu bæjarins um blandaða byggð á þróunarsvæðum og hverfiskjörnum mælir skipulagsdeildin almennt með því að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum haldist óbreytt þar sem það á við. Er þá horft til þess að viðhalda fjölbreyttri þjónustu í hverfum Kópavogs til framtíðar.

Líkt og komið hefur fram hefur Borgarholtsbraut 69 tekið miklum breytingum í gegnum tíðina þar sem atvinnuhúsnæði á jarðhæð hefur verið breytt í íbúðarhúsnæði. Sé litið til jafnræðissjónarmiða þá leggst skipulagsdeild ekki gegn því að umsókn um byggingarleyfi fyrir íbúð á Borgarholtsbraut 69, eignarhluti 0101 verði grenndarkynnt.

Skipulagsdeild áréttar að samkvæmt 10. gr. laga um mannvirki skulu með umsókn um byggingarleyfi fylgja hönnunargögn og önnur nauðsynleg gögn, þ.m.t. samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Sú breyting sem umsóknin lýtur að er breyting á hagnýtingu séreignar. Í 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús er kveðið á um að breytingar á hagnýtingu séreignar sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum séu háðar samþykki allra eigenda hússins. Hins vegar kemur fram í 3. mgr. ákvæðisins að sé um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki sé veruleg sé nægilegt að samþykki einfalds meirihluta miðað við fjölda eignarhluta liggja fyrir.