



## Umsögn skipulagsdeildar vegna umsóknar um byggingarleyfi á Hraunbraut 14

*Byggingarfulltrúa hefur borist umsókn um byggingarleyfi, dags. 11. nóvember 2022, fyrir samþykktu íbúð í húsinu að Hraunbraut 14 í Kópavogi, nánar tiltekið er sótt um leyfi til að breyta geymslu undir bílskúr í samþykktu íbúð. Geymslan er skráð fasteignanúmeri F2513969 í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þar sem umsótt framkvæmd er háð byggingarleyfi byggingarfulltrúa er leitað umsagnar skipulagsráðs í samræmi við 2. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. og 5. mgr. 2.4.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.*

*Hér á eftir fylgir ferill málsins og umsögn skipulagsdeildar.*

### 1. Inngangur

#### 1.1 Fyrirspurn til skipulagsráðs í mars 2019

Upphaf málsins má rekja til þess að erfingjar þáverandi eiganda á Hraunbraut 14 sendu fyrirspurn til skipulagsráðs um skráningu íbúðar í kjallara undir bílskúr. Samkvæmt upphaflegum teikningum af húsinu er rýmið skráð sem geymsla. Fyrirspurnin laut að því að fá geymsluna skráða sem íbúð á eigin fasteignanúmeri (*fskj. 1*). Skipulagsráð leit jákvætt á erindið á fundi þann 4. mars 2019 (*fskj. 2*). Samkvæmt fasteignayfirliti Þjóðskrár Íslands, dags. 20. febrúar 2019, er geymslan skráð 48,2 m<sup>2</sup>, merkt 020101 og fasteignanúmer F2062595 (*fskj. 3*).

#### 1.2 Umsókn um byggingarleyfi í október 2020

Þann 19. október 2020 sótti lóðarhafi um byggingarleyfi fyrir íbúð í kjallara og svölum ofan á bílskúr. Óskaði lóðarhafi eftir því að breyta geymslu, sem staðsett er undir bílskúr, í íbúð á eigin fasteignanúmeri og breyta þaki bílskúra í svalir. Samþykki meðeiganda og lóðarhafa aðliggjandi lóða fyrir svölum á bílskúrþaki og glugga á austurhlíð hússins fylgdi umsókninni (*fskj. 4*). Þá fylgdi umsókninni samþykki allra eigenda hússins fyrir íbúð í kjallara. Þann 4. desember 2020 vísaði byggingarfulltrúi umsókninni til skipulagsráðs til umsagnar (*fskj. 5*). Skipulagsráð lagðist gegn útgáfu byggingarleyfis fyrir íbúð undir bílskúr á fundi þann 7. s.m. (*fskj. 6*).

Í kjölfar neikvæðrar umsagnar skipulagsráðs lagði umsækjandi fram beiðni um endurupptöku málsins fyrir skipulagsráði, dags. 11. desember 2020 (*fskj. 7*). Bæjarráð tók beiðnina fyrir og samþykkti að vísa erindinu til umsagnar bæjarlögmanns. Umsögn bæjarlögmanns, dags. 19. janúar 2021, var send til bæjarráðs og lagt til að hafna beiðni um endurupptöku málsins en beina því til málsaðila að leggja fram að nýju tvö erindi fyrir skipulagsráð til efnislegrar meðferðar (*fskj. 8*). Bæjarráð hafnaði á fundi þann 28. s.m. beiðni um endurupptöku með vísan til umsagnar lögfræðideildar.



### 1.3 Umsókn um byggingarleyfi í mars 2021

Lóðarhafi sótti aftur um leyfi til að til að fá geymsluna í kjallaranum samþykkt sem íbúð á sér fasteignanúmeri, dags. 11. mars 2021. Samþykki allra eigenda hússins og lóðarhafa í grennd fylgdi umsókninni (*fskj. 9*). Byggingarfulltrúi vísaði umsókninni til skipulagsráðs þann 26. s.m. (*fskj. 10*). Skipulagsráð lagðist gegn leyfisveitingunni á fundi þann 29. s.m. og byggingarfulltrúi synjaði lóðarhafa um leyfi til að breyta geymslunni í íbúð þann 21. apríl 2021 með vísan til umsagnar skipulagsráðs (*fskj. 11*).

Í kjölfar neikvæðrar umsagnar skipulagsráðs lögðu umsækjendur fram beiðni, dags. 5. maí 2021, um endurupptöku á afgreiðslu meirihluta skipulagsráðs. Töldu umsækjendur að afgreiðsla skipulagsráð hefði byggt á ófullnægjandi upplýsingum, staðreyndum og gögnum (*fskj. 12*). Á fundi bæjarráðs, dags. 10. júní 2021 var erindinu vísað til umsagnar lögfræðideildar sem skilaði umsögn til bæjarráðs, dags. 14. júní s.m. Taldi lögfræðideildin að hafna bæri beiðni um endurupptöku málsins þar sem afgreiðsla skipulagsráðs, sem staðfest var af bæjarstjórn, hafi ekki byggt á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málið (*fskj. 13*). Bæjarráð hafnaði beiðni um endurupptöku á fundi þann 16. júní 2021.

Umsækjendur sendu erindi til lögfræðideildar, mótt ekið 19. janúar 2022, þar sem kvartað var undan málsmeðferð bæjarins á umsókn þeirra um byggingarleyfi og töldu þau að afgreiðsla bæjarins fæli í sér brot á stjórnsýslulögum, jafnræðisreglu og almennum ákvæðum um réttláta málsmeðferð (*fskj. 14*). Bæjarlögmaður svaraði erindi umsækjenda, dags. 8. febrúar 2022. Taldi bæjarlögmaður að þau tilvik sem kvartendur vísuðu til væru ekki fordæmisgefandi þar sem aðstæður væru aðrar en á Hraunbraut 14. Bæjarlögmaður upplýsti að skipulagsráð hefði samþykkt að skrá íbúð í kjallara á Urðarbraut 7 á sér fasteignanúmer þar sem húsið hefði upphaflega verið hannað og byggt með íbúð í kjallara og þannig hafi notkun íbúðarinnar verið fram til 2007. Í tilviki Hraunbrautar 14 hefur geymsla í kjallara undir bílskúr aldrei verið skráð sem íbúð á sér fasteignanúmeri, líkt og við um Urðarbraut 7 (*fskj. 15*).

### 1.4 Umsókn um byggingarleyfi í nóvember 2022

Þann 11. nóvember 2022 sótti eigandi að nýju um leyfi byggingarfulltrúa til að breyta geymslu í kjallara undir bílskúr í íbúð á sér fasteignanúmeri (*fskj. 16*). Þeirri umsókn var hafnað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 25. s.m. með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs 29. mars 2021 og bæjarstjórnar 13. apríl s.á. auk tilvísunar til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (*fskj. 17*).

Umsækjandi kærði ákvörðun byggingarfulltrúa um að synja umsókn um leyfi til að breyta geymslu í íbúð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem komst að þeirri niðurstöðu að fella bæri ákvörðunina niður með vísan til þess að málsmeðferð og rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar hefði verið ófullnægjandi.

Nú hefur byggingarfulltrúi leitað umsagnar skipulagsfulltrúa þar sem vafi leikur á að umsótt framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu, sbr. 2. mgr. 10. gr. laga um mannvirki.



## 2. Skráning í fasteignaskrá HMS

Fasteignin að Hraunbraut 14 skiptist í fjóra eignarhluta með jafn mörg fasteignanúmer. Um er að ræða:

1. Íbúð 132,6 m<sup>2</sup>, fasteignanúmer F206-2594, merkt 01-0101, ásamt bílskúr 24,5 m<sup>2</sup>, merktum 02-0102
2. Íbúð 132,6 m<sup>2</sup>, fasteignanúmer F206-2595, merkt 01-0201, ásamt bílskúr 24,5 m<sup>2</sup>, merktum 02-0103
3. Íbúð 76,7 m<sup>2</sup>, fasteignanúmer F206-2593, merkt 01-0001
4. Geymsla 48,7 m<sup>2</sup>, fasteignanúmer F251-3969, merkt 02-0101

Í gildi er þinglýstur sameignarsamningur fyrir húsið, dags. 1. mars 1965. Á þeim tíma sem samningurinn var gerður voru þrír eigendur að fasteigninni Hraunbraut 14. Samkvæmt 1. gr. sameignarsamningsins er húsið kjallari og tvær íbúðarhæðir auk tveggja bílskúra og kjallara undir þeim. Ein íbúð er á hvorri hæð. Síðar breyttist eignarhaldið í húsinu og fram til ársins 1985 voru fjórir eigendur að fasteigninni.

## 2. Úrskurður Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins

Þann 5. apríl 2019 óskaði þáverandi eigandi eftir því við Þjóðskrá Íslands að skráning fasteignarinnar að Hraunbraut 14 yrði leiðrétt á þannig að 48,7 m<sup>2</sup> geymsla yrði skráð á sérstakt fasteignanúmer. Þjóðskrá Íslands hafnaði erindinu og kærði eigandi ákvörðunina til samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins. Ráðuneytið úrskurðaði í málinu á þann veg að ákvörðun Þjóðskrár stæðist. Í kjölfarið leitaði eigandi til umboðsmanns Alþingis sem komst að þeirri niðurstöðu að úrskurður ráðuneytisins hefði ekki verið í samræmi við lög og beindi því til ráðuneytisins að taka málið til meðferðar á ný kæmi fram beiðni þar um. Þann 16. nóvember 2020 barst ráðuneytinu beiðni eiganda um endurupptöku málsins.

Samkvæmt úrskurði Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins, dags. 21. desember 2020, var felld úr gildi ákvörðun Þjóðskrár Íslands um að synja beiðni þáverandi eiganda geymslunnar um leiðréttingu á skráningu eignarhlutans. Var lagt fyrir Þjóðskrá Íslands að leiðrétta skráningu eignarinnar þannig að skráðir séu fjórir eignarhlutar í húsinu í stað þriggja. Taldi ráðuneytið ekki annað ráðið af gögnum málsins en að eignarhlutar hússins að Hraunbraut 14 hafi verið fjórir frá upphafi og að ekki liggi fyrir að gerðar hafi verið breytingar þar á (*fskj. 18*).

## 3. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er fasteignin að Hraunbraut 14 á skilgreindu íbúðarsvæði, nánar tiltekið svæði ÍB-1, Kársnes. Samkvæmt aðalskipulaginu skal stuðla að góðri nýtingu lands og landgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu sem felst m.a. í því að áfram er horft til þéttingar byggðar og þannig er vægi vistvænni samgagna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum



og öruggum samgöngukerfum. Þá er lögð áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útivistarsvæði, hönnun og arkitektúr.

Í rammahluta aðalskipulagsins er áhersla lögð á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynstur ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Markmiðið er að skapa sjálfstæðar hverfiseiningar með háu þjónustustigi þar sem þörf fyrir ferðir út úr hverfunum minnkar. Í hverfunum skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og stuðla að aukinni sjálfbærni með vistvænum áherslum.

Í aðalskipulaginu eru sett fram rammaákvæði fyrir Kársnes sem eru stefnumótandi fyrir svæðið. Um er að ræða almenn ákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi líkt og á við um Hraunbraut 14. Þegar óskir koma fram um breytingar í þegar byggðum hverfum skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega 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 yfirbragð hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Fram kemur að greining hverfa og markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúshverfum verði sett fram í hverfisáætlunum. Á þessari stundu hefur ekki verið gerð hverfisáætlun fyrir Kársnesið.

Ekki er í gildi deiliskipulag sem nær til Hraunbrautar 14.

#### **4. Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús**

Hraunbraut 14 skiptist í fjóra eignarhluta og gilda lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús því um húsið. Þar sem sótt er um breytingu á hagnýtingu séreignar þarf samþykki allra eigenda hússins, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Samþykki allra eigenda hússins þarf að liggja fyrir áður en umsókn um byggingarleyfi er tekin til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

#### **5. Lóðarleigusamningur og fjöldi bílastæða innan lóðar**

Í gildi er lóðarleigusamningur fyrir Hraunbraut 14, landeignanúmer L114944, dags. 1. júlí 2020. Lóðarleigusamningnum fylgir mæliblað þar sem merkt eru tvö bílastæði innan lóðar. Hins vegar eru þrjú bílastæði merkt innan lóðar á afstöðumynd, dags. 10. nóvember 2021, sem fylgdi umsókn um byggingarleyfi fyrir svalir á þaki bílskúrsins, samþykkt af byggingarfulltrúa þann 3. desember 2021. Í byggingarlýsingu með umsókninni er vísað til þess að bílastæðin séu þrjú á lóðinni í samræmi við afstöðumynd sem samþykkt var þann 13. júlí 1995. Umrædd afstöðumynd sýnir þrjú bílastæði innan lóðar.

Það skal þó tekið fram að þann 3. desember 2021 tók byggingarfulltrúi afstöðu til umsóknar um byggingarleyfi fyrir svalir á þaki bílskúrs en ekki til fjölda bílastæða á Hraunbraut 14.

Samkvæmt 1. málslíð 1. mgr. b-liðar gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal í deiliskipulagi setja skilmála um fjölda bílastæða og frágang þeirra innan og utan lóðar. Hvorki



Í skipulagslögum né skipulagsreglugerð er mælt fyrir um að við útgáfu byggingarleyfis skuli uppfylla skilyrði um fjölda bílastæða eða kveða á um fyrirkomulag bílastæða með öðrum hætti. Þó skal byggingarleyfi vera í samræmi við byggingarreglugerð, sbr. 11. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010.

Í gr. 6.1.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 kemur fram að við breytingar á þegar byggðu húsi skuli eftir því sem unnt sé byggja á sjónarmiðum algildrar hönnunar. Ákveðin skilyrði gilda um bílastæði hreyfihamlaðra skv. gr. 6.2.4. í reglugerðinni og í töflu 6.01 kemur fram að lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða við íbúðarhús þar sem fjöldi íbúða er 1-10 sé eitt stæði. Hins vegar segir í 3. mgr. gr. 6.1.5. að ef sérstökum erfiðleikum sé bundið að uppfylla ákvæði þess hluta reglugerðarinnar, án þess að breyta að verulegu leyti megingerð mannvirkis, burðarvirki, útliti, innra skipulagi eða öðrum sérkennum sem vert sé að varðveita, geti byggingarfulltrúi heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum. Í slíkum tilvikum skuli hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum óskað sé eftir að víkja frá, um ástæður þess að ekki sé unnt að uppfylla þau og hvort unnt sé með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þess hluta reglugerðarinnar séu uppfyllt. Það er á ábyrgð byggingarfulltrúa að sjá til þess að slík greinargerð sé lögð fram með umsókninni.

## 6. Skráning fasteigna í næsta nágrenni við Hraunbraut 14

Við Hraunbraut eru bæði sérbýli/einbýlishús og fjölbýlishús samkvæmt fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Eftirfarandi er yfirlit yfir skráningu fasteigna í næsta nágrenni við Hraunbraut 14, nánar tiltekið Hraunbraut 1-12 og Hraunbraut 16, öll staðsett austan megin við Hábraut. Um er að ræða 7 sérbýli (einbýlishús) og 6 fjölbýlishús:

- *Hraunbraut 1* skiptist í þrjár íbúðir á þremur fasteignanúmerum.
- *Hraunbraut 2* er sérbýli/einbýlishús á einu fasteignanúmeri.
- *Hraunbraut 3* skiptist í tvær íbúðir á tveimur fasteignanúmerum.
- *Hraunbraut 4* skiptist í tvær íbúðir á tveimur fasteignanúmerum.
- *Hraunbraut 5* skiptist í tvær íbúðir á tveimur fasteignanúmerum.
- *Hraunbraut 6* er sérbýli/einbýlishús á einu fasteignanúmeri.
- *Hraunbraut 7* er sérbýli/einbýlishús á einu fasteignanúmeri.
- *Hraunbraut 8* er sérbýli/einbýlishús á einu fasteignanúmeri.
- *Hraunbraut 9* er sérbýli/einbýlishús á einu fasteignanúmeri.
- *Hraunbraut 10* skiptist í þrjár íbúðir á þremur fasteignanúmerum.
- *Hraunbraut 11* er sérbýli/einbýlishús á einu fasteignanúmeri.
- *Hraunbraut 12* skiptist í fjórar íbúðir á fjórum fasteignanúmerum. Hraunbraut 12 var skráð þremur eignarhlutum þar til í mars 1994 þegar íbúð á jarðhæð var samþykkt sem sjálfstæð íbúð (séreign), sbr. þinglýst heimild – yfirlýsing, dags. 6. mars 1994. Frá þeim tíma hefur fasteignin verið skráð fjórum eignarhlutum, hver með sitt fasteignanúmer.
- *Hraunbraut 16* er sérbýli/einbýlishús á einu fasteignanúmeri. Eignin skiptist í tvær íbúðir (matshlutar 01-0101 og 01-0201) og bílskúr, matshluti 01-0102.



## 7. Afgreiðslur skipulagsráðs með tilliti til jafnræðisreglu stjórnsýslulaga

Umsækjandi hefur vísað til jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og í þeim efnunum m.a. vísað til afgreiðslu skipulagsráðs vegna Urðarbrautar 7 og Kársnesbrautar 19 sem eru á sama íbúðarsvæði og Hraunbraut 14 (ÍB-1).

Jafnræðisregla 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 kveður á um að við úrlausn mála skuli stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Í reglunni felst að almennt sé óheimilt að mismuna aðilum sem eins sé ástatt um. Sambærileg mál beri að afgreiða á sambærilegan hátt. Reglan á að hindra að ákvarðanir verði tilviljunarkenndar, byggðar á geðþótta eða annarlegum viðhorfum. Þrátt fyrir jafnræðisregluna getur þó verið réttlæt看legt að afgreiða sambærileg tilvik með ólíkum hætti ef slík niðurstaða byggist á frambærilegum og málefnalegum sjónarmiðum.

Í ljósi þess að umsækjandi hefur haldið því fram að skipulagsráð hafi virt jafnræðisreglu stjórnsýslulaga að vettugi við fyrri afgreiðslur fylgir umfjöllun um afgreiðslur skipulagsráð vegna Urðarbrautar 7 og Kársnesbrautar 19.

### 7.1 Urðarbraut 7

Þann 18. janúar 2021 veitti skipulagsráð jákvæða umsögn við umsókn um byggingarleyfi fyrir Urðarbraut 7 þar sem sótt var um að breyta einbýlishúsi í tvíbýli og fá samþykkt íbúð á eigin fasteignanúmeri í kjallara hússins. Skipulagsráð hafði samþykkt nokkru áður að grenndarkynna umsóknina með vísan til 44. gr. skipulagslaga. Engar athugasemdir bárust frá hagsmunaaðilum. Umsókn um byggingarleyfi var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 11. mars 2021.

Íbúðarhúsið á Urðarbraut 7 var byggt árið 1949 og bílskúrin árið 1968. Upphaflega voru tvær íbúðir í húsinu, annars vegar íbúð í kjallara og hins vegar íbúð með rishæð (*fskj. 19*). Samkvæmt skráningartöflu, dags. 20. október 2004, samþykkt af byggingarnefnd Kópavogs, dags. 2. nóvember 2004, er íbúð í kjallara og íbúð á 1. hæð með risíbúð.

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Urðarbraut 7 á sama svæði og Hraunbraut 14, nánar tiltekið á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB-1, Kársnes. Með hliðsjón af skipulagsáætlun á svæðinu þá gilda sömu sjónarmið um Urðarbraut 7 og Hraunbraut 14. Líkt og á við um Hraunbraut 14 þá er ekki í gildi deiliskipulag sem nær til Urðarbrautar 7.

Þegar umsóknin var kynnt í skipulagsráði var Urðarbraut 7 skráð sem einbýlishús á einu fasteignanúmeri og hafði skráningin verið óbreytt frá árinu 2007, sbr. eignaskiptayfirlýsing, dags. 23. mars 2007 (*fskj. 20*). Á lóðinni voru þrjú bílastæði. Eins og fyrr segir laut umsóknin að breytingu á húsinu í tvíbýli og fá samþykkt íbúð á eigin fasteignanúmeri í kjallara hússins, sem er í samræmi við upphaflega hönnun og skráningu hússins.



## 7.2 Kársnesbraut 19

Á lóðinni nr. 19 við Kársnesbraut stóð einlyft einbýlishús 93,0 m<sup>2</sup> að grunnfleti, byggt árið 1946 úr timbri ásamt 25,4 m<sup>2</sup> bílskúr. Lóðin Kársnesbraut 19 er að flatarmáli 898 m<sup>2</sup>.

Þann 6. júlí 2018 samþykkti byggingarfulltrúi umsókn lóðarhafa um byggingarleyfi fyrir byggingu fjórbýlishúss og niðurrif á gamla húsinu og bílskúrnum. Áður hafði skipulagsráð veitt umsókninni jákvæða umsögn að undangenginni grenndarkynningu, sem skipulagsráð samþykkti með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdafresti lauk 19. júní 2017 og bárust engar athugasemdir eða ábendingar við umsókninni.

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Kársnesbraut 19 á sama svæði og Hraunbraut 14, nánar tiltekið á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB-1, Kársnes. Með hliðsjón af skipulagsáætlun á svæðinu þá gilda sömu sjónarmið um Hraunbraut 14 og Kársnesbraut 19 Líkt og á við um Hraunbraut 14 þá er ekki í gildi deiliskipulag sem nær til Kársnesbrautar 19.

## 8. Niðurstaða

Við meðferð umsókna ber skipulagsyfirvöldum að gæta að málsmeðferðarreglum stjórnisýsluréttarins, m.a. hvað varðar jafnræði og rökstuðning ákvörðunar. Við mat á því hvort jafnræðis sé gætt við töku ákvörðunar verður að líta til þess að um er að ræða stjórnvaldsákvörðun sem veitir skipulagsyfirvöldum ákveðið svigrúm í skjóli lögbundins skipulagsvalds til að móta byggð einstakra svæða.

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er mælt fyrir um að þegar sótt sé um byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem sé í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggja ekki fyrir geti bæjarstjórn, eða sá aðili sem heimild hafi til fullnaðarafgreiðslu mála, ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr. sömu laga.

Er skipulagsráði heimilt skv. 3. mgr. 44. gr. laganna að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að leyfisskyld framkvæmd varðar ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Skipulagsnefnd telur að umsótt breyting fullnægi skilyrðum 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga um samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar og ber samkvæmt því að grenndarkynna umsóttu breytingu á fasteigninni Hraunbraut 14 áður en umsókn um byggingarleyfi verður tekið til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

Kópavogur, 30. júní 2023

Skipulagsdeild



**Fylgiskjöl:**

1. Fyrirspurn til skipulagsráðs, ódags.
2. Tilkynning um afstöðu skipulagsráðs til fyrirspurnar, dags. 22. mars 2019
3. Fasteignayfirlit fyrir Hraunbraut 14, dags. 20. febrúar 2019
4. Umsókn um byggingarleyfi, dags. 19. október 2020
5. Tilkynning byggingarfulltrúa, dags. 4. desember 2020
6. Fundargerð skipulagsráðs, dags. 7. desember 2020
7. Beiðni um endurupptöku, dags. 11. desember 2020
8. Umsögn til bæjarráðs, dags. 19. janúar 2021
9. Umsókn um byggingarleyfi, dags. 11. mars 2021
10. Tilkynning byggingarfulltrúa, dags. 26. mars 2021
11. Tilkynning byggingarfulltrúa, dags. 21. apríl 2021
12. Ósk um endurupptöku á ákvörðun skipulagsráðs, 5. maí 2021
13. Umsögn bæjarlögmanns, dags. 14. júní 2021
14. Kvörtun umsækjenda vegna stjórnssýslu Kópavogsbæjar, ódags.
15. Svar bæjarlögmanns, dags. 8. febrúar 2022
16. Umsókn um byggingarleyfi, dags. 11. nóvember 2022
17. Tilkynning byggingarfulltrúa, dags. 25. nóvember 2022
18. Úrskurður samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins, dags. 21. desember 2020
19. Eignaskiptasamningur fyrir Urðarbraut 7, dags. 17. ágúst 1979
20. Eignaskiptayfirlýsing fyrir Urðarbraut 7, dags. 23. mars 2007