



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 10. nóvember 2021
2110514/511.07 GEF

Efni: Hlaðbrekka 17. Beiðni um endurupptöku máls.

Á 3063. fundi bæjarráðs, dags. 21. október 2021, var erindi lóðarhafa Hlaðbrekku 17 vísað til umsagnar bæjarlögmanns þar sem óskað var eftir endurupptöku á synjun á byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs þann 5. júlí 2021 hafnaði skipulagsráð erindi lóðarhafa Hlaðbrekku 17 þar sem óskað var eftir að koma fyrir annarri hæð á austari hluta hússins, samtals 80 m² og koma fyrir dvalarsvæði á hluta af núverandi þaki. Þá var jafnframt óskað etir því að koma fyrir sólstofu á suðurhlíð hússins þar sem fyrir er timburverönd. Var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest í bæjarráði 15. s.m.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir því að mál sé tekið til meðferðar að nýju ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða þýngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Hér kemur til skoðunar hvort að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik. Lóðarhafi telur að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik. Telja lóðarhafar að það sé rangt að greind breyting á húsinu sé ekki í samræmi við rammaákvæði gildandi aðalskipulag, hún fari ekki yfir meðalnýtingarhlutfall á svæðinu og þá sé ný viðbygging m.a. sambærileg yfirbragði hússins að Hlaðbrekku 13. Þá sé að finna fordæmi í nágrenninu þar sem dvalarsvæði er götumeigin en jafnframt telja lóðarhafar að sú fullyrðing um að viðbyggingin munu varpa skugga á svalir við Hlaðbrekku 15 eftir klukkan 18 sé röng, þar sem fjölbýlishús við Þverbrekku orsaki nú þegar mikið skuggavarp bæði á húsin við Hlaðbrekku 15 og 17 og ætti ný viðbygging við Hlaðbrekku 17 ekki að auka á það skuggavarp sem fyrir er.

Í gildandi aðalskipulag er byggðinni lýst sem fastmótaðri með mjög blönduðum húsagerðum. Líkt og kemur fram í umsögn skipulagsdeildar skal hafa rammaákvæði aðalskipulags til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar í þegar byggðum hverfum. Mega því breytingar því ekki vera yfir meðalnýtingarhlutfalli nærliggjandi húsa, hæð húsa skulu vera í takt við þegar byggð hús sem og lega og form. Hvað framangreind atriði varðar segir í umsögninni að fyrirhuguð breyting á húsinu að Hlaðbrekku 17 geri það að verkum að húsið standi örlítið hærra en hæðir nágrennahúsa, eða um 30 cm, en að breytingin sé undir meðaltalsnýtingu og ekki verði breyting á legu hússins, þ.e. haldist innan línu sem dregin er á milli húsa. Hins vegar segir í niðurlagi umsagnarinnar að fyrirhuguð breyting sé ekki í samræmi við rammahluta aðalskipulagsins en grenndaráhrif séu þó óveruleg. Má því ætla að erindinu hafi aðallega verið hafnað af þeirri ástæðu að húsið muni eftir breytingu standa örlítið hærra en hús á næstu lóð. Ekki er þó færð sérstök rök fyrir því hversu mikil grenndaráhrif greind hækkun hefur m.t.t. þeirra grenndaráhrifa sem nú þegar er til staðar á svæðinu. Þá telja lóðarhafar upp þó nokkur fordæmi hvað varðar dvalarsvæði og þakform húsa. Er ástæða til að kanna betur þau fordæmi sem bent er á að séu nú þegar til staðar í götunni.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Með hliðsjón af framangreindu má telja greinda ákvörðun skipulagsráðs hafa verið byggð á ófullnægjandi gögnum sem gefi tilefni til að taka málið til endurskoðunar.

Virðingarfyllt,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026