

Til: Skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar

Efni: Andmæli vegna umsagnar skipulagsfulltrúa um fyrirhugaða viðbyggingu við Hrauntungu 11

Dagsetning: 4. september 2025

Við undirrituð eigendur Hrauntungu 11 viljum hér með leggja fram andmæli vegna umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 25. ágúst 2025.

1. Nýtingarhlutfall og fordæmi í götunni

Í umsögn skipulagsfulltrúa kemur fram að nýtingarhlutfall lóðarinnar hækki úr 0,3 í 0,4 og að það sé yfir meðaltali nærliggjandi lóða (0,28). Við bendum á að nokkur hús í götunni, þar á meðal Hrauntunga 5, 7 og 15, eru þegar með nýtingarhlutfall 0,4.

Það liggur því fyrir fordæmi í götunni fyrir slíku nýtingarhlutfalli og óeðlilegt er að miða eingöngu við meðaltal fremur en að líta til þess sem þegar hefur verið samþykkt.

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag ber að byggja á ákvæðum aðalskipulags, sbr. 14. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sem kveður á um að skipulag skuli stuðla að heildstæðu og samræmdu byggðamynstri.

Þá má einnig benda á jafnræðisreglu 11. gr. stjórn-sýslulaga nr. 37/1993, sem bannar mismunun milli sambærilegra tilvika. Þar með verður að tryggja að eigendur sambærilegra lóða sæti ekki mismunandi meðferð án málefnalegra raka.

2. Byggingarlínan – sveigjanleiki og áhrif á yfirbragð

Í rammaákvæðum aðalskipulags er kveðið á um að byggingar skuli „að jafnaði“ liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Þetta orðalag sýnir að reglan er ekki algild heldur er svigrúm fyrir mat og undantekningar.

Við teljum jafnframt að húsið okkar nái ekki fullkomlega fram að þeirri línu sem skipulagsfulltrúi dregur og að viðbyggingin fari því ekki jafn langt út fyrir línuna og haldið er fram í umsögninni.

Auk þess verður að hafa í huga að viðbyggingin er aðeins á einni hæð og ekki hærri en núverandi hús. Hún hefur því takmörkuð áhrif á götumynd og yfirbragð byggðarinnar og rýrir ekki heildarsamhengi hverfisins.

Samkvæmt 2.2.1. gr. og 5.3.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 eru byggingarlínur almennt leiðbeinandi nema kveðið sé á um annað í deiliskipulagi, sem hér er ekki til staðar.

3. Fordæmi um byggingu fyrir framan húsalínu

Í umsögninni er ekki tekið tillit til þess að á lóð nr. 25 í Hrauntungu er bílskúr sem gengur fram fyrir húsalínu. Það sýnir að slíkar byggingar eru ekki fordæmalaugar í götunni.

Það er ósamræmi í afgreiðslu að vísa eingöngu til byggingarlínunnar í okkar tilviki en ekki líta til þess fordæmis sem þegar er til staðar í nágrenninu.

Samkvæmt 10. gr. *stjórnsýslulaga nr. 37/1993 (rannsóknarreglan)* ber stjórnvaldi að taka til skoðunar öll málsatvik áður en ákvörðun er tekin. Að líta fram hjá slíku fordæmi brýtur gegn þeirri skyldu.

4. Heildarmat

Viðbyggingin er í samræmi við stærðarhlutföll hússins og byggðamynstur götunnar. Hún hefur takmörkuð áhrif á götummynd, er ekki hærri en núverandi mannvirki og rúmast innan þeirra fordæma sem þegar eru í götunni.

Samkvæmt 37. gr. *skipulagslaga nr. 123/2010* skal við mat á umsóknum taka mið af áhrifum á nærliggjandi byggð, en einnig tryggja einstaklingsbundið og sanngjarnt mat á hverri lóð.

Niðurstaða:

Með vísan til framangreinds teljum við að umsögn skipulagsfulltrúa gefi ekki heildstæða mynd af aðstæðum í Hrauntungu. Viðbyggingin okkar fellur innan þeirra marka sem eðlilegt er að gera ráð fyrir í þessu hverfi og ósamræmi er í mati skipulagsfulltrúa miðað við fordæmi á nærliggjandi lóðum.

Við förum því fram á að umsögnin verði endurmetin og að erindi okkar verði tekið til jákvæðrar afgreiðslu.

Virðingarfyllst,

Sigurjón Heiðar Kristjánsson, kt. 030184-3949

Inga Hanna Gísladóttir, kt. 180685-3089