



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 18. mars 2024
2010137/510.03 GEF

Efni: Þorrasalir 9-11/13-15. Beiðni um heimild til þess að ljúka viðræðum vegna óleyfisframkvæmda

Umhverfissvið hefur haft til úrvinnslu erindi er varðar kröfu húsfélagsins að Þorrasölum 9-11 um að fjarlægja ólögmda innkeyrslu að bílageymslu Þorrasala 13-15 í samræmi við úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Var erindið ítrekað af húsfélaginu árið 2020 og á fundi bæjarráðs 19. nóvember 2020 var ítrekuninni vísað til úrvinnslu umhverfissviðs.

Málið má rekja til ársins 2015 þegar húsfélagið að Þorrasölum 9-11 fór fram á það við bæjarstjórn Kópavogs með bréfi, dags. 3. apríl 2015 að samþykktar byggingarnefndarteikningar yrði endurskoðaðar og að innkeyrsla að bílageymslu við Þorrasali 13-15 yrði færð ofar samkvæmt skipulagsuppdraetti. Var þeirri beiðni hafnað af Kópavogsbæ með bréfi dags. 29. apríl 2015. Hins vegar hófust viðræður sumarið 2015 milli stjórnar húsfélagsins að Þorrasölum 9-11 og Kópavogsbæjar um útfærslu að lausn málsins og lauk þeim án árangurs. Í þeim viðræðum lagði Kópavogsbær til að settur yrði steypdur veggur við lóðarmörk til þess að lágmarka grenndaráhrif af inn- og útkeyrslu úr bílageymslunni. Var þeirri tillögu hafnað af stjórn húsfélagsins. Í október 2015 var erindi lögmanns húsfélagsins að Þorrasölum 9-11 lagt fyrir skipulagsnefnd þar sem gerð er krafa um að innkeyrslan yrði fjarlægð. Var þeirri kröfu hafnað af hálfu Kópavogsbæjar með bréfi, dags. 17. nóvember 2015.

Með kæru, dags. 23. nóvember 2013 kærði húsfélag Þorrasala 9-11 ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs að veita byggingarleyfi fyrir fjöleignarhúsið að Þorrasölum 13-15 og synjun um að beita þvingunarúrræðum vegna bílageymslu að sama fjöleignarhúsi. Með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. september 2017, var ákvörðun byggingarfulltrúa felld úr gildi. Á hinni kærðu byggingarleyfisteikningu var gert ráð fyrir innkeyrslu að bílageymslu á öðrum stað en kveðið var á um á skipulagsuppdraetti. Var ógilding ákvörðunarinnar byggð á því að með deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðina Þorrasali 13-15 var ekki vísað í eldri skipulagsskilmála upphaflegs deiliskipulags frá 2006 þar sem *heimilt var að gera tillögu að annarri staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslu*. Af þeim sökum hafi kærendur mátt gera ráð fyrir því að staðsetning innkeyrslu á skipulagsuppdraetti frá árinu 2009 væri endanleg. Samræmdist hið kærða byggingarleyfi því ekki gildandi deiliskipulagi.

Í kjölfar úrskurðarins hófust samningaviðræður að nýju. Voru nýjar tillögur að tilfærslu innkeyrslunnar lagðar fram á fundi með stjórn húsfélagsins að Þorrasölum 9-11 sem síðar voru kynntar á kynningafundi 7. mars 2019 fyrir íbúum Þorrasala 13-15. Náðist enginn niðurstaða í þeim viðræðum.

Þá hafa viðræður verið í gangi um nýjar tillögur milli stjórnar húsfélags 9-11 og Kópavogsbæjar undanfarin ár eða frá því að ítrekun húsfélagsins var vísað frá bæjarráði til umhverfissviðs árið 2020. Hafa þeir viðræður heldur engan árangur borið.

Líkt og að framan greinir hefur það reynst erfiðlega að ljúka málinu með ásættanlegum hætti. Aðilar eru sammála um að tillögurnar sem hafa legið á borðinu hafa allar sína ókosti og blasir við að enginn þeirra leysir vandann með fullnægjandi hætti. Sú tillaga sem stjórn húsfélagsins að Þorrasölum 9-11 hugnast best er kostnaðarsöm og felur jafnframt í sér töluvert rask fyrir íbúa Þorrasala 13-15, bæði á framkvæmdartíma sem og að þeim loknum. Þar sem um er ræða verulega breytingu á sameign liggur einnig fyrir að samþykki allra íbúa Þorrasala 13-15 þarf fyrir framkvæmdinni samkvæmt



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

fjöleignarhúsalögum nr. 26/1994. Liggur samþykki allra íbúa ekki fyrir. Þá er það mat sviðsstjóra umhverfissviðs að ekki sé réttlætanlegt að jafn dýr framkvæmd og greind tillaga felur í sér sé greidd úr bæjarsjóði. Jafnframt er ekki ljóst hvort að núverandi staðsetning innkeyrslunnar hafi slík grenndaráhrif að það hafi í för með sér marktæka verðmætarýrnun á íbúðum í Þorrasölum 9-11.

Hafa þessi sjónarmið verið rædd við núverandi stjórn húsfélags Þorrasala 9-11. Hins vegar liggur fyrir að um er að ræða óleyfisframkvæmd og Kópavogsbær hefur lýst yfir vilja til að ná sáttum við stjórn húsfélagsins. Er því bæði nauðsynlegt og sanngjarnt að Kópavogsbær leggi fram sáttartillögu til þess að ljúka málinu.

Með hliðsjón af framangreindu leggja undirritaðar til að málinu verði lokið með eftirfarandi hætti. Greiddar verða bætur til þeirra þriggja fasteignareigenda sem verða fyrir mestum grenndaráhrifum af staðsetningu innkeyrslunnar, kr. 1.250.000,- á íbúð. Jafnframt er lagt til að greiddar verði kr. 3.750.000,- í framkvæmdarsjóð húsfélagsins að Þorrasölum 9-11 þar sem núverandi staðsetning á innkeyrslu bílageymslunnar að Þorrasölum 13-15 hafði í för með sér skerðingu á aðgengi að göngustíg á lóðinni nr. 9-11. Heildarfjárhæð sáttarbóta yrði því samtals kr. 7.500.000,-

Samhliða greiðslu sáttarbóta verður gert samkomulag milli húsfélags Þorrasala 9-11 og Kópavogsbæjar um lok máls. Í kjölfarið verða gerðar breytingar á gildandi deiliskipulagi lóðar nr. 13-15 við Þorrasali í samræmi við núverandi staðsetningu innkeyrslunnar og gefið út nýtt byggingarleyfi.

Virðingarfyllst,

Ásthildur Helgadóttir

Sviðsstjóri umhverfissviðs

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

