



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 17. mars 2021
2102728/511.07 GEF

Efni: Hlíðarvegur 26. Umsögn vegna beiðni um endurupptöku

Á 3037. fundi bæjarráðs, dags. 25. febrúar 2021, var erindi Hjalta Steinþórssonar f.h. lóðarhafa Hlíðarvegar 26 vísað til umsagnar bæjarlögmanns þar sem óskað var eftir endurupptöku á synjun á byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs 1. febrúar 2021 var því synjað að samþykkja íbúð á jarðhæð, að stærð 76,3 m², með sér fastanúmeri. Var sú afgreiðsla staðfest af bæjarstjórn 9. s.m.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. stjórnisýslulaga 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 íþyngjandi 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. Hafi það komi fram á byggingarleyfisumsókn lóðarhafa sem og byggingarlýsingu á aðaluppdrætti að um væri að ræða reyndarteikningar að húseigninni vegna nýs eignaskiptasamnings. Hafi greind íbúð verið til staðar í um 40 ár. Hafi samþykkt íbúðarinnar því engin áhrif á byggðarþróun eða þéttleika byggðar. Þá hafi lóðarhafi rekist á um 11 dæmi um svipaðar afgreiðslur vegna fjölgunar íbúða á Hlíðarvegi og í næsta nágrenni, þar af um helming í gildistíð núgildandi skipulagslaga, og hafi því afgreiðsla málsins heldur ekki verið byggð á fullnægjandi og réttum upplýsingum. Telur lóðarhafi að umsókn hans hafi verið í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggða enda um nokkuð fjölbreytta gerð húsa, bæði í sérbýli og minni fjölbýlishús. Þá sé ekki að finna neinar takmarkanir í gildandi aðalskipulagi er lúta að fjölda íbúðum í húsum á svæðinu.

Bæjarstjórn Kópavogs fer með skipulagsvaldið innan marka sveitarfélagsins, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það er því á valdi bæjarstjórnar að taka áhrif til að hafa áhrif á og þróa byggð með bindandi hætti.

Fasteignin að Hlíðarvegi 26 stendur á ódeiliskipulögðu svæði þar sem byggð er fjölbreytt og einkennist af mismunandi húsategundum, hér er því ekki um einsleita götu að ræða. Í götunni er að finna hús sem upphaflega voru teiknuð sem tvíbýlis- og þríbýlishús. Hins vegar eru þar einnig að finna hús þar sem heimilað hefur verið með síðari breytingum að fjölga íbúðum. Þegar nýlegar afgreiðslur skipulagsráðs er skoðaðar sést að ráðið hefur litið jákvætt á erindi þar sem hægt hefur verið að sýna fram á að áður hafi verið fleiri íbúðir í viðkomandi húsum og því í raun litið svo á að verið sé að breyta fasteign aftur til fyrra horfs.

Fyrir liggur að húsið að Hlíðarvegi 26 var upphaflega teiknað sem tvíbýlishús og bera teikningar og þinglýst eignaskiptayfirlýsing þess merkis. Samkvæmt upprunalegum teikningum er gert ráð fyrir vinnuherbergi og herbergi á jarðhæð hússins sem nú er gert ráð fyrir íbúð.



Samkvæmt lóðarhafa hafa greind herbergi verið nýtt sem íbúð í fjölda ára. Niðurstaða skipulagsráð, sem staðfest var af bæjarstjórn, var byggð á þeim forsendum að það væri verið að óska eftir nýrri íbúð, þ.e. að ávallt hafi verið um að ræða tvíbýlishús en ekki príbýlishús.

Þegar skráning fasteignarinnar að Hlíðarvegi 26 er hins vegar skoðuð í fasteignaskrá og farið er yfir breytingasögu hennar, kemur í ljós að fyrir árið 2006 voru þrjú fastanúmer til staðar en það ár var fastanúmer jarðhæðarinnar tengt fastanúmeri fyrstu hæðar og þeim fækkað því um eitt. Ef matseiningar fyrstu hæðar eru skoðaðar í fasteignaskrá sést að jarðhæðin er skráð sem íbúð en hafi fyrir árið 2006 haft sér fastanúmer. Hefur undirrituð fengið þessar upplýsingar staðfestar hjá Þjóðskrá.

Matseiningar

Staðfang	Merkning	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	B.stig	M.stig
Hlíðarvegur 26	010001	Íbúð	1963	66,5m ²	7-Fullgerð bygging	7-Fullgerð bygging
Hlíðarvegur 26	010101	Íbúð	1963	106,6m ²	7-Fullgerð bygging	7-Fullgerð bygging
Hlíðarvegur 26	020101	Bílskúr	1967	31,6m ²	7-Fullgerð bygging	7-Fullgerð bygging

Skjaskot úr fasteignaskrá

Með hliðsjón að framangreindu verður ekki annað séð en að umrædd ákvörðun hafi verið byggð á ófullnægjandi gögnum um málsatvik. Framangreind gögn styðja frásögn lóðarhafa að ekki sé um nýja íbúð að ræða. Er það mat undirritaðrar að tilefni sé til að taka málið til endurskoðunar m.t.t. nýrra gagna sem og fordæma í næsta nágrenni viðkomandi lóðar.

Virðingarfyllt,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur