



ONE 26022205/EML  
Kópavogi, 13. maí 2026  
Skipulagsgátt nr. 289/2026

## Marbakkabraut 38

### Byggingarleyfisumsókn. Umsögn skipulagsfulltrúa

Forsendur

Ferill málsins

Athugasemdir og umsagnir

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Niðurstaða



## Forsendur

Svæði breytinga afmarkast við lóð nr. 38 við Marbakkabraut á norðausturhluta Kársness. Lóðin er 1801 m<sup>2</sup> að flatarmáli og á henni eru tvö einnar hæðar einbýlishús með reistu þaki. Heildar byggingarmagn er 337.3 m<sup>2</sup> skv. fasteignaskrá HMS. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,19.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-1. Í kafla 2 um byggð er fjallað um svæðið. Lágrest og nokkuð fastmótuð byggð í eldra hverfi bæjarins. Í töflu 2-1 í byggðakafla aðalskipulagsins (kafla 2) eru einnig sett fram viðmið um að nýtingarhlutfall einbýlishúsaloða skuli vera á bilinu 0,20-0,35. Þá er lóðin á samgöngumiðuðu svæði, svæði 2. Viðmið um fjölda bílastæða á nýjum einbýlishúsaloðum á svæði 2 eru 1,25 bílastæði á lóðum með 1-2 herbergja sérþýli og 1,5 bílastæði á lóðum með stærri sérþýli.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.

## Ferill máls

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 16. febrúar 2026 var samþykkt með vísan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn lóðarhafa lóðarinnar nr. 38 við Marbakkabraut fyrir hagsmunaaðilum á lóðunum nr. 10, 12, 24, 26, 28, 30, 32, 34 og 36 við Marbakkabraut.

Sótt er um byggingarleyfi fyrir nýbyggingu, einbýlishúsi á einni hæð alls 143,3 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli, á suðurhluta lóðarinnar. Fyrir eru á lóðinni tvö einbýlishús með heildarbyggingarmagni 337,3 m<sup>2</sup>. Við breytinguna hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,19 í 0,27. Fyrirkomulag bílastæða breytist og þeim fjölga úr tveimur stæðum í fjögur. Uppdrættir í mkv. 1:500 og 1:100 dags. 12. mars 2026 og 23. mars 2026.

## Athugasemdir, ábendingar og viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Byggingarleyfisumsókn fyrir Marbakkabraut 38 var kynnt á heimasíðu Kópavogs og á Skipulagsgáttinni undir málsnúmeri 289/2026 ásamt því að vera grenndarkynnt fyrir ofangreindum hagsmunaaðilum. Kynningartími var frá 27. mars til 4. maí 2026. Alls barst ein sameiginleg ábending og athugasemdir frá lóðarhöfum Marbakkabrautar 12.

### *Edda Björk Sævarsdóttir og Indriði Björnsson, lóðarhafar Marbakkabrautar 12*

Lóðarhafar leggjast gegn því að umsóknin verði samþykkt og fara fram á að málið verði synjað eða því vísað í formlegt deiliskipulagsferli og leggja fram eftirfarandi rök:

1. Ónæði í grónu hverfi vegna langvarandi framkvæmda með litlum fyrirsjáanleika.  
Sjónarmið koma fram um að íbúar í grónu hverfi eiga ekki að þurfa að ganga í gegnum það rask sem fylgir umfangsmiklum nýbyggingum á þegar þéttbyggðum lóðum. Umsagnaraðili bendir á fordæmi fyrir slíkt rask að Marbakkabraut 9, þar sem gamalt hús var rífið og nýtt byggt í staðinn. Framkvæmdir hófust árið 2018 og standa enn yfir. Að hávaðasamar jarðvegsframkvæmdir sem fólu m.a. í sér að brjóta klöpp stóðu yfir í um níu mánuði, að framkvæmdunum hafi fylgt mikið rusl og svæðið ekki umhverfinu til sóma. Vísað er til þess að reglugerð um hávaða nr. 724/2008 kveði á um tímamörk og upplýsingaskyldu vegna háværra framkvæmda í íbúðarbyggð, en reynsla umsagnaraðila sýni að slíkar áætlanir séu lítt virkar án eftirfylgni. Þar sem engar upplýsingar um verkáætlun, tímalengd eða jarðvegsframkvæmdir fylgja grenndarkynningu Marbakkabrautar 38, séu hagsmunir nágranna samkvæmt 9. gr. reglugerðarinnar ekki tryggðir.



## Umsögn 1

Tilgangur grenndarkynningar er að gefa hagsmunaaðilum tækifæri til að tjá sig um fyrirhugaðar framkvæmdir eins og þær koma til með að líta út samkvæmt uppdráttum þegar þeim er lokið. Ekki þarf að tiltaka á uppdráttum verk- eða tímaáætlanir eða aðferðir við jarðvegsframkvæmdir, en byggingarleyfishafa ber að vinna eftir viðurkenndum byggingaraðferðum. Tefjist framkvæmdir úr hófi getur byggingarfulltrúi beitt þvingunarúrræðum skv. ákvæðum byggingarreglugerðar þar að lútandi. Íbúar í þéttri byggð geta ávallt vænst þess að eitthvað tímabundið ónæði fylgi byggingarframkvæmdum en framkvæmdaaðilum ber jafnframt skylda til að fara eftir öllum lögum og reglum um hávaða og vinnutíma. Almennt er miðað við að byggingartími íbúðarhúsa á lóðum í Kópavogi sé um tvö ár.

2. Athugasemd lýtur að því að skilyrði grenndarkynningar samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 teljist ekki uppfyllt, þar sem fyrirhuguð framkvæmd samræmist að mati athugasemdaaðila hvorki ríkjandi byggðarmynstri né þéttleika byggðar á Marbakkabraut. Sjónarmið koma fram um að um verulega breytingu sé að ræða, m.a. um 42,5% aukningu byggingarmagns, hækkun nýtingarhlutfalls ásamt viðbót sjálfstæðs mannvirkis, sem teljist ekki óveruleg breyting samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga þar sem hún hafi áhrif á notkun, nýtingarhlutfall, útlit og form. Þá er gagnrýnt að fullyrðing umsækjanda um að aukning á nýtingarhlutfalli lóðarinnar í 0,266 sé töluvert undir meðaltals nýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða sé ekki studd gögnum. Á grundvelli þess er farið fram á að umsókninni verði hafnað eða henni vísað í formlegt deiliskipulagsferli sem breyting eða nýtt deiliskipulag, með auglýsingu og aðkomu allra hagsmunaaðila.

## Umsögn 2

Grenndarkynning þessi fór fram skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir umrædda lóð. Skv. 1. mgr. 44. gr. þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu.

2. mgr. 43. gr. skipulagslaga um óverulega breytingu á deiliskipulagi á ekki við í þessu tilfelli.

Í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 eru sett fram rammaákvæði sem hafa skal til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum á ódeiliskipulögðum svæðum. Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Horft skal til þátta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

### Rammaákvæði nr. 1

- 1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
- 1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærra en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- 1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

### Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

2. Stærð og umfang viðbygginga og bilageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðaðum svæðum/þróunarsvæðum. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til úti-vistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.



Viðmiðunarsvæði. Nýtingarhlutfall lóðanna við Marbakkabraut 6-38 (sléttar tölur) er sett fram í eftirfarandi töflu, upplýsingar fengnar úr fasteignaskrá HMS og kortavef Kópavogsbæjar:

|                  | Lóðarstærð m <sup>2</sup> | Byggingarmagn á lóð, m <sup>2</sup> | Nýtingarhlutfall |
|------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Marbakkabraut 6  | 790                       | 202,4                               | 0,26             |
| Marbakkabraut 8  | 731                       | 249,7                               | 0,34             |
| Marbakkabraut 10 | 687                       | 439,6                               | 0,64             |
| Marbakkabraut 12 | 667                       | 215                                 | 0,32             |
| Marbakkabraut 14 | 740                       | 237,8                               | 0,32             |
| Marbakkabraut 16 | 713                       | 290,1                               | 0,41             |
| Marbakkabraut 18 | 591                       | 195,4                               | 0,33             |
| Marbakkabraut 20 | 1074                      | 247                                 | 0,23             |
| Marbakkabraut 22 | 797                       | 312,3                               | 0,39             |
| Marbakkabraut 24 | 943                       | 280,6                               | 0,30             |
| Marbakkabraut 26 | 1012                      | 225,7                               | 0,22             |
| Marbakkabraut 28 | 805                       | 213,2                               | 0,26             |
| Marbakkabraut 30 | 632                       | 178,8                               | 0,28             |
| Marbakkabraut 32 | 640                       | 313,9                               | 0,49             |
| Marbakkabraut 34 | 607                       | 260,2                               | 0,43             |
| Marbakkabraut 36 | 701                       | 281                                 | 0,40             |
| Marbakkabraut 38 | 1801                      | 337,3                               | 0,19             |
| Meðaltal         | 819,47                    | 263,53                              | <b>0,34</b>      |

#### Meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða

|                  | Lóðarstærð m <sup>2</sup> | Byggingarmagn á lóð, m <sup>2</sup> | Nýtingarhlutfall |
|------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Marbakkabraut 26 | 1012                      | 225,7                               | 0,22             |
| Marbakkabraut 28 | 805                       | 213,2                               | 0,26             |
| Marbakkabraut 36 | 701                       | 281                                 | 0,40             |
| Meðaltal         | 839,33                    | 239,97                              | <b>0,29</b>      |

Fyrirhugað nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 38 við Marbakkabraut er innan viðmiða sem aðalskipulag gerir ráð fyrir um einbýlishúsaloðir og fer ekki yfir meðaltals nýtingarhlutfall viðmiðunarsvæðis. Með hliðsjón af meðaltals nýtingarhlutfalli grannlóða, Marbakkabrautar 26, 28 og 36, er umbeðið nýtingarhlutfall umsóknarinnar innan marka í þeim samanburði.

Tillagan sem sett er fram í grenndarkynningargögnum er í samræmi við skilgreinda landnotkun fyrir svæðið. Hún er metin í samræmi við ofangreind rammaákvæði um hæð nýbygginga í samanburði við aðliggjandi byggð. Hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar er í samræmi við aðliggjandi byggð. Hvað rammaákvæði um staðsetningu nýbygginga/viðbygginga innan lína sem dregnar eru milli húsa á aðliggjandi lóðum snertir er bent á að byggðin á aðliggjandi lóðum er fjölbreytt, fylgir ekki samhangandi mynstri og er talin nokkuð sundurleit þ.e. ekki er um heildstæða götummynd að ræða. Það er því ekki með góðu móti skilgreindur afmarkaður reitur fyrir nýbyggingar/viðbyggingar innan lóðarinnar. Þá er einnig bent á að vegna landhalla á svæðinu, sunnan lóðarinnar, eru möguleikar á að fella byggð að landi og með því takmarka umhverfisáhrif fyrirhugaðra breytinga. Þá er fjölgun bílastæða á lóðinni í samræmi við viðmið í aðalskipulagi fyrir svæði 2.

### 3. Þétting umfram byggðarmynstur og fordæmisgildi

Umsagnaraðili bendir á að Marbakkabraut er gróið einbýlishúsahverfi og að heimila þrjú íbúðarhús á einni lóð skapi fordæmi fyrir aðrar lóðir í hverfinu. Jafnframt er bent á að hækkun



nýtingarhlutfalls á einstaka lóð, afgreidd í sérstöku máli án formlegs deiliskipulagsferlis, grafi undan vernd gróins íbúðarhverfis. Slík ákvörðun geti veikt réttarstöðu nágretta gagnvart sambærilegum umsóknum í framtíðinni.

### Umsögn 3

Lóðin að Marbakkabraut 38 er nokkuð stærri en aðrar íbúðarlóðir á svæðinu og jafnframt frábrugðin hvað lögun lóðarinnar snertir. Fordæmisgildi um auknar byggingarheimildir fyrir stakstæðri nýbyggingu á lóðum í nærumhverfi Marbakkabrautar 38 er metið takmarkað. Málsmeðferð umsóknarinnar er í samræmi við málsmeðferðarreglur skipulagslaga 123/2010. Umsóknin var grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga þar sem hagsmunaaðilum er gefinn kostur á að koma sínum sjónarmiðum á framfæri. Þá er meðferð málsins einnig í samræmi við verklagsreglur Kópavogsbæjar um íbúasamráð í skipulagsmálum dags. 11. september 2025 um gagnsæi, samráð, upplýsinga- og endurgjöf. Sjá einnig umsögn 2.

4. Áhrif á verðmæti fasteigna í hverfinu. Að mati umsagnaraðila hefur þétting umfram byggðamynstur og langvarandi framkvæmdaóðni í grónu hverfi neikvæð áhrif á lífsgæði og getur dregið úr verðmæti fasteigna nágretta. Sjónarmið koma fram um ósanngirni þess að íbúar gamalgróinna hverfa þurfi að bera kostnað slíkra breytinga án þess að hlutað sé í eðlilegt deiliskipulagsferli.

### Umsögn 4

Sjá umsögn 1 og 2. Bent er á að samkvæmt 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 getur eigandi fasteignar átt rétt á bótum ef skipulagsákvörðun leiðir til verulegrar skerðingar á verðmæti fasteignar umfram það sem almennt gerist í þéttbýli, en þá er það eigandi sjálfur sem ber að leita réttar síns með bótakröfu á grundvelli ákvæðisins geti viðkomandi sýnt fram á að hafa orðið fyrir tjóni.

5. Réttur íbúa til upplýsinga og samráðs. Sjónarmið koma fram um að þeir hagsmunir sem grenndarkynningu er ætlað að vernda samkvæmt 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga eru ekki tryggðir með núverandi gögnum. Að engar upplýsingar liggi fyrir um verkáætlun eða tímalengd framkvæmda. Umsókn um byggingarleyfi af þessari stærðargráðu, á lóð sem þegar er fullbyggð af þeim mælikvarða sem hverfið býr við, á að bera fram með ítarlegri gögnum.

### Umsögn 5

Sjá umsögn 1-4 um hvernig byggingarleyfisumsóknin samræmist Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, um grenndarkynningu, samráð, upplýsinga- og endurgjöf til íbúa og annarra hagsmunaaðila.

6. Að lokum setur umsagnaraðili fram kröfu með vísan til framangreinds þar sem farið er fram á að umsókn um byggingarleyfi að Marbakkabraut 38 verði hafnað eða að málinu verði vísað í formlegt deiliskipulagsferli skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Verði umsóknin engu að síður tekin til afgreiðslu er krafist nákvæmrar verkáætlunar og kynningar skv. 9. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008, áður en byggingarleyfi er gerið út og að sveitarfélagið hafi virkt eftirlit með að tímamörkum og kynningarskyldu sé framfylgt.

### Umsögn 6

Sjá umsögn 1 og 2.



### Samantekt

Í framkomnum athugasemdum við byggingarleyfisumsókn fyrir Marbakkabraut 38 koma fram sjónarmið hagsmunaaðila sem beinast að því að fyrirhuguð nýbygging og hækkun nýtingarhlutfalls á Marbakkabraut 38 feli í sér of mikla þéttingu í grónu einbýlishúsahverfi, samræmist ekki byggðarmynstri og eigi því að fara í formlegt deiliskipulagsferli. Jafnframt eru lýstar áhyggjur af langvarandi framkvæmdaóðæði, skorti á upplýsingum um verkáætlun, mögulegum neikvæðum áhrifum á lífsgæði og verðmæti fasteigna, og því að grenndarkynning tryggi ekki nægjanlega rétt íbúa til upplýsinga og samráðs. Farið er fram á að umsókn verði hafnað eða farið í formlegt deiliskipulagsferli og að gerð verði verkáætlun og tryggt virkt eftirlit með tímamörkum og framkvæmdum.

Sjónarmið þessi hafa verið metin út frá þeim forsendum sem liggja fyrir í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Ekki er talið að breytingin muni breyta aðstæðum í hverfinu svo um muni og að hún hafi ekki veruleg eða íþyngjandi áhrif á nærliggjandi byggð.

### Niðurstaða umsagnar

Byggingarleyfishafa ber að vinna eftir viðurkenndum byggingaraðferðum. Framkvæmdaaðilum ber einnig að hafa samráð við aðliggjandi lóð um frágang á lóðamörkum og verður það skilyrt í útgefnu byggingarleyfi komi til þess. Umsókn um byggingarleyfi fyrir Marbakkabraut 38 telst í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, skipulagslög 123/2010 og verklagsreglur um íbúasamráð í Kópavogi. Ekki er talin þörf á formlegu deiliskipulagsferli og lagt er til að ofangreind umsókn um byggingarleyfi fyrir Marbakkabraut 38, uppdráttur dags. 12. mars 2026 og 23. mars 2026, verði samþykkt. Lóðarhafi ber kostnað af tilfærslu á innkeyrslu á bæjarlandi komi til þess.

f.h. skipulagsfulltrúa

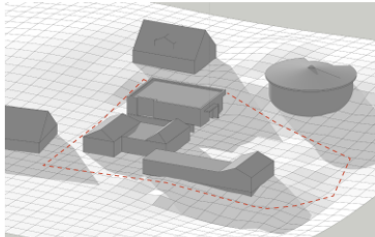
Elín Mjöll Lárusdóttir  
verkefnastjóri



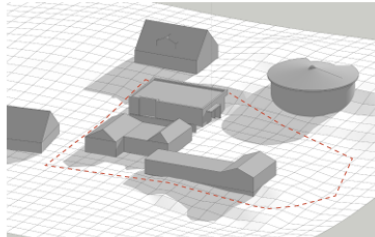




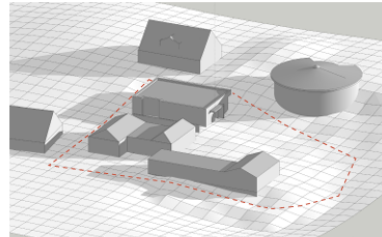
MARBAKKABRAUT 38 - KYNNING Á BYGGINGARLEYFISUMSÓKN



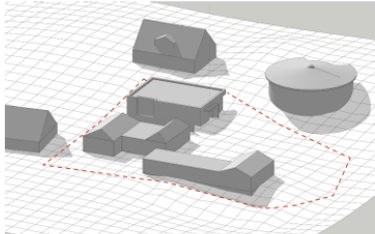
21. mars - 09:00



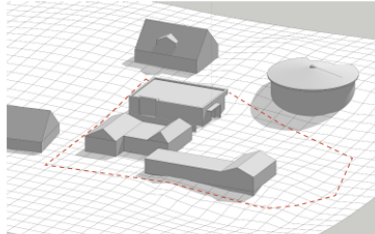
21. mars - 13:00



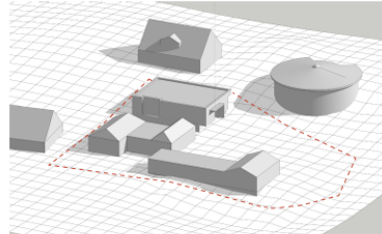
21. mars - 16:00



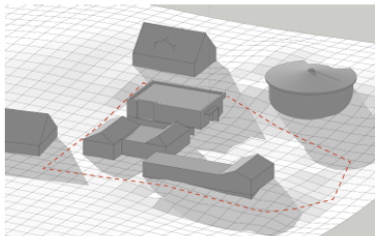
21. júní - 09:00



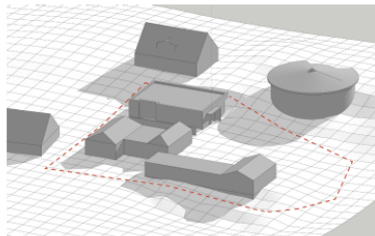
21. júní - 13:00



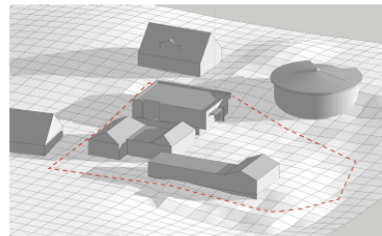
21. júní - 16:00



21. september - 09:00



21. september - 13:00



21. september - 16:00

MARBAKKABRAUT 38 - SKUGGAVARP 12.03.2026

apparat





**Fylgigögn, athugasemdir sem bárust á kynningartíma.**

Skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar  
Digranesvegi 1  
200 Kópavogur  
(skilað í Skipulagsgátt, mál nr. 289/2026)

Kópavogur, 25.4.2026

**Athugasemdir vegna Marbakkabrautar 38, byggingarleyfisumsóknar (mál nr. 289/2026).**

Við undirrituð lóðahafar á Marbakkabraut 12, **Indriði Björnsson, kt. 071167-3809** og **Edda Björk Sævarsdóttir, kt. 300967-3299** viljum koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna grenndarkynningar Kópavogsbæjar frá 27. mars 2026 á byggingarleyfisumsókn fyrir nýtt einbýlishús að Marbakkabraut 38.

Samkvæmt umsóknirni á að reisa nýtt einbýlishús, allt að 143,3 m<sup>2</sup> að flatarmáli, á suðausturhluta lóðarinnar. Fyrir eru þegar tvö einbýlishús á sömu lóð. Þriðja húsið hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,19 í 0,27, sem er um **42% hækkun**. Við leggjumst alfarið gegn því að umsóknin verði samþykkt og förum fram á að málð verði fellt eða því vísað í formlegt deiliskipulagsferli. Rökin eru eftirfarandi.

**1. Ónæði í grónu hverfi — langvarandi framkvæmdir með lítilli fyrirsjáanleika**

Aðalsjónarmið okkar er að íbúar í grónu hverfi eigi ekki að þurfa að ganga í gegnum það rask sem fylgir umfangsmiklum nýbyggingum á þegar þéttbyggðum lóðum.

Áþreifanlegt fordæmi liggur fyrir í götunni okkar: að **Marbakkabraut 9** var gamalt hús rífið og nýtt byggt frá grunni. Framkvæmdir hófust árið **2018**. Jarðvegsframkvæmdir á lóðinni stóðu yfir í **níu mánuði**, þar af fóru um **sex mánuðir** í að brjóta klöpp með tilheyrandi hávaða og óþægindum fyrir alla nágranna. Framkvæmdir hafa síðan gengið mishratt fyrir sig en eru **ekki að fullu lokið í dag, átta árum síðar**. Á þeim tíma hefur fylgt verkinu **rusl og verið lýti** fyrir hverfið. Þetta dæmi sýnir, að okkar mati, hvers konar langvarandi rask getur fylgt nýbyggingum í þessu hverfi, sérstaklega þegar engin bindandi verkáætlun fylgir umsókn og virk eftirfylgni með framvindu er ekki tryggð.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 (9. gr. og tafla IV í viðauka) setur tímamörk háværra og sérstaklega hávaðasamra framkvæmda í íbúðarbyggð, og leggur þá skyldu á framkvæmdaraðila að kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða „með sannarlegum hætti“ áður en framkvæmd hefst, þar á meðal **tímalengd framkvæmdar** og hvaða þættir séu líklegir til að valda ónæði. Reynsla okkar af Marbakkabraut 9 bendir til að slíkar áætlanir nýtist nágrönnum lítið ef ekki fylgir þeim virk eftirfylgni. Engar upplýsingar um verkáætlun, tímalengd eða aðferðir við jarðvegsframkvæmdir fylgja grenndarkynningu Marbakkabrautar 38, og þeir hagsmunir nágranna sem 9. gr. reglugerðarinnar á að vernda eru því ekki tryggðir.

**2. Formgalli — málið ætti ekki að fara í grenndarkynningu**

Skv. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar aðeins heimil þegar framkvæmd er „í samræmi við



landnotkun, **byggðamynstur og þéttleika byggðar**" í þegar byggðu hverfi. Þrjú einbýlishús á einni lóð er ekki ríkjandi byggðamynstur Marbakkabrautar.

Verði málinu litið á sem deiliskipulagsbreytingu, kemur 2. mgr. 43. gr. sömu laga til skoðunar: við mat á því hvort breyting teljist óveruleg skal taka mið af „**notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi**". Hækkun nýtingarhlutfalls um u.þ.b. 42% og bætt við sjálfstæðu mannvirki er ekki óveruleg breyting; hún snertir hvert af þeim fjórum atriðum sem nefnd eru í ákvæðinu. Núverandi byggingarmagn á lóð er 337,3 m<sup>2</sup>; eftir breytingu yrði það 480,7 m<sup>2</sup>, sem er **+42,5% aukning byggingarmagns á lóð**.

Í greinargerð arkitekts (teikning 1.01.01) er fullyrt að nýtingarhlutfallið „verði 0,266 sem er töluvert undir meðal nýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða", en engin samiburðargögn fylgja þeirri staðhæfingu. Slík ósönnuð fullyrðing getur ekki komið í stað eðlilegs mats á byggðamynstri og þéttleika skv. 44. gr.

Við förum því fram á að umsókninni verði hafnað á þessum forsendum eða henni vísað í **formlegt deiliskipulagsferli** — annaðhvort sem breyting á gildandi deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga ef slíkt liggur fyrir, eða sem ný deiliskipulagsgerð fyrir svæðið ef ekkert gildandi deiliskipulag liggur fyrir — með auglýsingarferli og umsögn allra hagsmunaaðila.

### 3. Þétting umfram byggðamynstur og fordæmisgildi

Marbakkabraut er gróíð einbýlishúsahverfi. Að heimila þrjú íbúðarhús á einni lóð skapar fordæmi fyrir aðrar lóðir í hverfinu. Hækkun nýtingarhlutfalls á einstaka lóð, samþykkt í einstöku máli án formlegs deiliskipulagsferlis, grefur undan eðlilegri vernd byggðamynsturs gróins hverfis og veikir réttarstöðu nágranna gagnvart sambærilegum umsóknum í framtíðinni.

### 4. Áhrif á verðmæti fasteigna í hverfinu

Að okkar mati hefur þétting umfram byggðamynstur og langvarandi framkvæmdaðnæði í grónu hverfi neikvæð áhrif á lífsgæði og getur dregið úr verðmæti fasteigna nágranna. Það er ósanngjarnt að íbúar gamalgróinna hverfa þurfi að bera kostnað slíkra breytinga án þess að hlutað sé í eðlilegt deiliskipulagsferli.

### 5. Réttur íbúa til upplýsinga og samráðs

Þeir hagsmunir sem grenndarkynningu er ætlað að vernda samkvæmt 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga eru ekki tryggðir með núverandi gögnum. Engar upplýsingar liggja fyrir um verkáætlun eða tímalengd framkvæmda. Umsókn um byggingarleyfi af þessari stærðargráðu, á lóð sem þegar er fullbyggð að þeim mælikvarða sem hverfið býr við, á að bera fram með ítarlegri gögnum.

### Krafa

Með vísan til framangreinds:

1. Förum við fram á að **umsókn um byggingarleyfi að Marbakkabraut 38 verði hafnað**.
2. Til vara förum við fram á að málinu verði **vísað í formlegt deiliskipulagsferli** — sem breyting á gildandi deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



ef slíkt liggur fyrir, eða ella sem ný deiliskipulagsgerð fyrir svæðið — með auglýsingarferli og umsögn allra hagsmunaaðila.

3. Verði umsóknin engu að síður tekin til afgreiðslu, verði krafist nákvæmrar verkáætlunar og kynningar skv. 9. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008, áður en byggingarleyfi er gefið út, og að sveitarfélagið hafi virkt eftirlit með að tímamörkum og kynningarskyldu sé framfylgt.

Virðingarfyllst,

---

Indriði Björnsson

---

Edda Björk Sævarsdóttir

