



Kópavogsbær

Skipulagsráð

nr. 145

3. júlí 2023

1

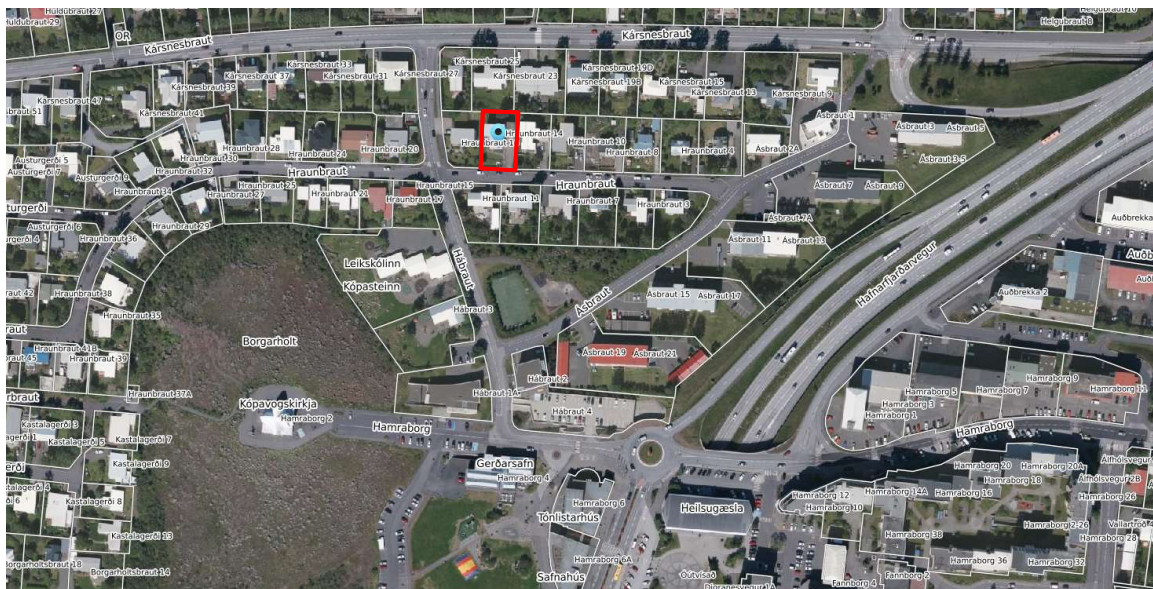


Hraunbraut 14. Kynning á byggingarleyfisumsókn.

One: 23052131

Fundur skipulagsráðs nr. 145.

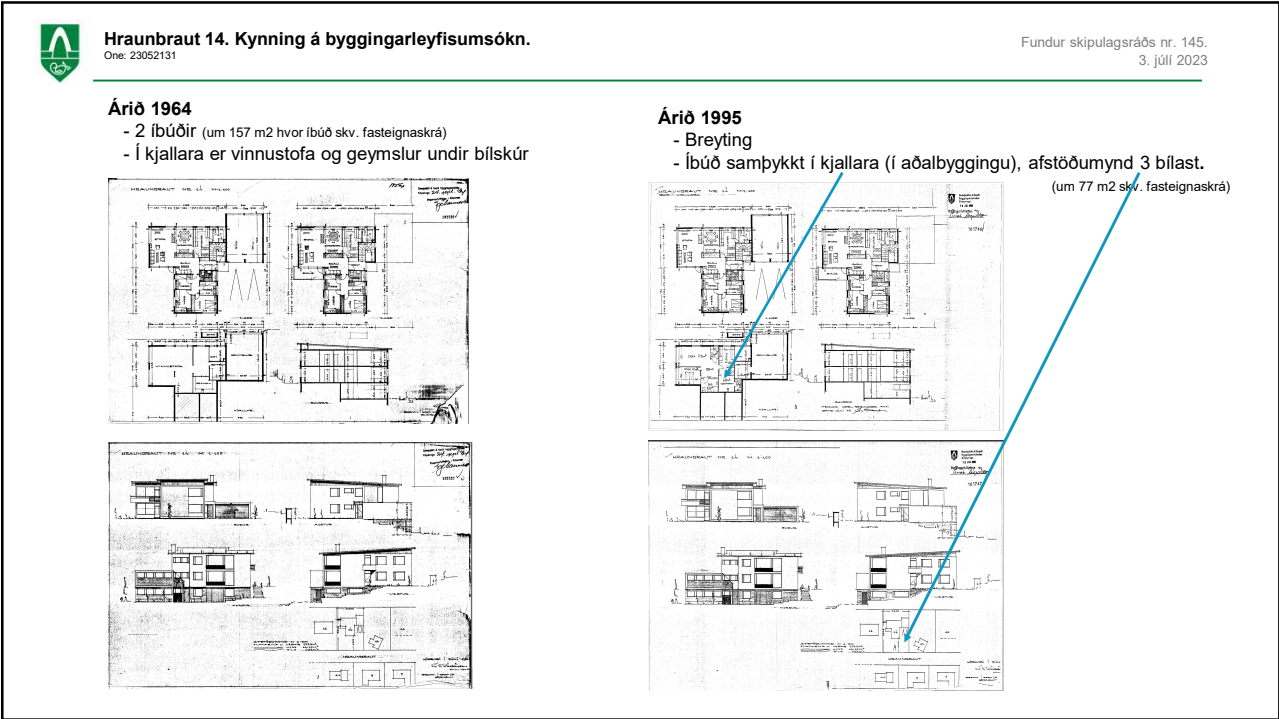
3. júlí 2023



2



3



4



Kópavogsbær

Fundur skipulagsráðs nr. 145.
3. júlí 2023

Skipulagsráð 29. mars 2021 – hafnar erindi

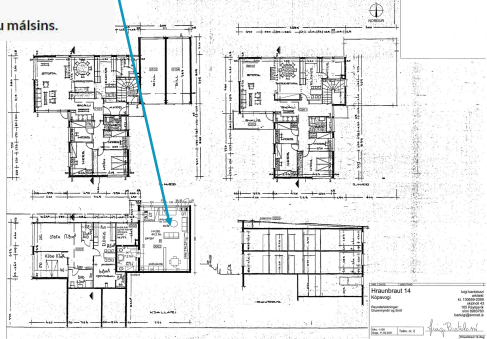
10. 2103946 - Hraunbraut 14. Kynning á byggingarleyfi. Umsókn um auka íbúð.

Lagt fram erindi Luígi Bartolozzi arkitekts dags. 11. mars 2021 fh. lóðarhafa Hraunbrautar 14. Á lóðinni er steinsteypt þriggja hæða hús með þremur íbúðum og sambygðum bílskúr, byggt 1968. Í erindinu er óskað eftir að breyta 57,6 m² rými, staðsett undir tvöföldum bílskúr á lóðinni í íbúð á elgin fastanúmeri. Á upphaflegum teikningum af húsinu er þetta rými merkt sem geymsla en frá árinu 1985 hefur rýmið verið notað sem íbúð. Samþykki meðelganda og lóðarhafa í grennd liggur fyrir.

Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 11. mars 2021.

Skipulagsráð hafnar famlögðu erindi. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Sigurbjörg Erla Egilsdóttir, Einar Örn Þorvarðarson og Bergljót Kristinsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.



5



Kópavogsbær

Fundur skipulagsráðs nr. 145.
3. júlí 2023

Umsögn lögræðings Kópavogs 14. júní 2021

Til bæjarráðs,

Kópavog, 14. júní 2021
2012378/21.07.GEF

Á 3049. fundi bæjarráðs, dags. 10. júní 2021, var erindi lóðarhafa Hraunbrautar 14 vísað til umsagnar bæjarstjórnarinnar þar sem óskað var eftir endurskipulagningu um byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021 var því sýnið að veita leyfi til að breyta 57,6 m² rými, staðsett undir bílskúr, í íbúð á eigin fastanúmeri. Var sú afgreiðsla staðfest af bæjarstjórn 13. apríl s.á.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aflið máls óskað eftir því að mál sé tekið til meðferðar að nýju ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málavæði eða byggingarleyfi ákvörðun um það eða bærni hefur byggst á ákvikum sem þröngt hafa verulega frá því að ákvörðun var tekið. Í því kemur til skodunar hvort að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

Eigendaskipti hafa orðið á greindum eignarhluta og doka nýir eigendur eftir endurskipulagningu málsins. Erindinu er því haldið fram að það hafi verið upplýsingar við ákvörðun skipulagsráðs og er því samþungi við stjórnvaldið í útlendi samþungi- og sveitarstjórnaraduneytisins. Þá benda eigendur á að til staðar séu forðarnir á sveðinu.

Með óskurð samþungi- og sveitarstjórnaraduneytisins, dags. 21. desember 2020, var ákvörðun lóðarhafa lóðinn, um að sýna þáverandi eigendum um að fá skráðan eignarhluta í kjallara á sér fastanúmer, feldi úr glöð. Þá var það lagt fyrir höfðar lóðinn að lóðinni skráningu eignarinnar þannig að skráði yrðu fyrir eignarhluti í húsinu í stað þriggja. Var neðstafan rökstudd aðhanga frá tölu á sameignarsamningi frá 1965. Óskurðinn sýni því að hafa um lóðina fastanúmeri en ekki notkun eignarinnar og sýni stjórnvaldið í neðstafan rökstuddu að ekki liggur fyrir upplýsingar um að eigendur hússins hafi í gegnum tölu gert ráðstafanir sem hafi breytt eða rökstuddu eignarinnar samningi frá 1965.

Í greindum eignarskipulagningu fyrir Hraunbraut 14 segir: „Er hús þetta kjallari og nær lóðarhafa á þessu nær bláskúr og kjallari undir þeim. Á hvorn lóðarhafa er aðeins ein íbúð“. Þá er talið um hús hesteggi í kjallara sem liggur að bláskúrskjallaranum. Samkvæmt upprunalegum teikningum af húsinu að Hraunbraut 14 er ekki gert að því búið í kjallara undir lóðinni. Eftir er hesteggi að taka skráðar rökstuddar með þessu hesteggi að með því að samþykka lóðinni skráningu fastanúmeri á húsinu að þá hafi jafnframt verið að samþykka breytta notkun enda eru slíkar ákvörðunir á hendi skipulagsráðsins viðkomandi sveitarfélags.

Hvað varfar forðarnir bá er aðeins hesteggi að taka tillit til sambærilegra breytinga. Breytingar sem eigandi vísar í eru ekki sambærilegar þeirri breytingu sem hér um ræðir, en eigandi vísar aðeins í breytingar þar sem samþykki hefur verið að ríða rökstuddu hús og byggja föðu. Hins vegar er að fæna sambærilegt tölur í húsinu að Hraunbraut 12 þar sem ný íbúð var samþykkt árið 1994.

Allar framangreindar upplýsingar lögur fyrir við ákvörðun skipulagsráðs og var ítarlega farið yfir gágn málsins. Skipulagsráð hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýja stefnu hvað varfar föðu skýja búða innan stíðsins hesteggi. Skipulagsráð var ekki reftuð í að föðu búðum frekar að svo stöðu á greindu sveði. Engin mýng forðarnir vatu til staðar og tóði skipulagsráð að tæplaga þrællu ána gamli forðarni gæti ekki kunduð skipulagsráð, enda skýja skýja föðu þá þar sem áherslur og stjórnmál taka breytingum á hverjum tína fyrir sig.

Þá er það ekki lögbundin krafa um að stjórnmál láti föðu rökstuddu með ákvörðunum sínum. Hins vegar getur aðli máls krafist þess að stjórnmál veiti eftirfarandi rökstuddu á ákvörðunum sínum, 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Eftir var óskað stjórnvaldi eftir því að skipulagsráð rökstuddu greindu ákvörðun, þá er bent á að þó svo að rökstuddu hafi ekki fögt ákvörðuninni þýðir það ekki að viðkomandi gágn hafi ekki fögt fyrir. Líkt og framangreint lögur öll gágn fyrir.

Með hildun af öllu framangreindu telur undirrituð að ákvörðun skipulagsráðs, sem staðfest var af bæjarstjórn, hafi ekki byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málið. Telur undirrituð því að hafa eigi beðni um endurskipulagningu máls.

Vindunarfylst,
Guðrún Lóða Fimbergsdóttir
Lóðarhafi

6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026



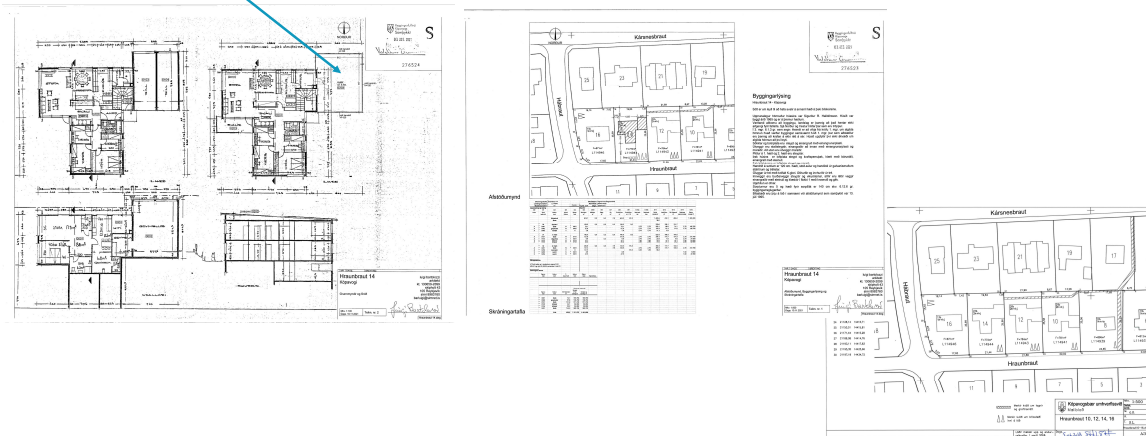
Hraunbraut 14. Kynning á byggingarleyfisumsókn.

One: 23052131

Fundur skipulagsráðs nr. 145.
3. júlí 2023

3. desember 2021

- Svalir á bílskúr samþykktar af byggingarfulltrúa
- Byggingarlýsing, 3 bílastæði
- Mælibleið frá 2018 sýnir 2 bílastæði



7



Kópavogsbær

Fundur skipulagsráðs nr. 145.
3. júlí 2023



Loftmynd úr landupplýsingakerfi Kópavogs - mælibleið 2018

8



Kópavogsbær

Fundur skipulagsráðs nr. 145.
3. júlí 2023

Úrskurður úrskurðarnefndar 11. maí 2023


Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Ákvið 2023, fundurinn 11. maí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Meiri vora Ómar Stefánsson varðformaður, Kærlína Finnbjörnsdóttir lögfræðingur og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 145/2022, kærð á ákviðnum byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 25. nóvember 2022 um að hafna umsókn um byggingarleyfi fyrir húð á jarðhúsi lússins að Hraunbraut 14, Kópavogi.

I málinu er nú kvæðin upp svæðidráttur

Úrskurður:

Með kærni til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er bent nefndinni 22. desember 2022, kærni eignaði Hraunbraut 14 þr ákviðnum byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 25. nóvember 2022 að hafna umsókn um byggingarleyfi fyrir húð á jarðhúsi lússins að Hraunbraut 14, Kópavogi. Stúlpa verður málskostnað kæranda svo að kræfist sé eiginlegir ákviðnum.

Gæta málsins berast úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 13. maí 2023.

Málefni: Kærndi sótti um að breyta blákráku í ódularvelli og rými í kjallara hlutanum að Hraunbraut 14, Kópavogi. Í húð. Erindið var lagt fram á fundi skipulagsráðs 7. desember 2020. Ráðhúð hafði erindið og var si afgreidda staðfest í bejarndi 22. s.m. Kærndi lagði þá fram tvær aðildir umsóknir, dags. 11. maí 2021, umrættu vegu um að breyta blákráku í ódularvelli og hana vegu um að breyta rými í kjallara í húð. Á fundi skipulagsráðs 29. maí 2021 var samþykkt að grunndæmningu umsókn kæranda um ódularvelli á blákráku en umsókn hana um að breyta rými í kjallara í húð var hafnað. Bejarndin samþykkti hana eftirfarandi afgreidda á fundi sínum 13. apríl s.m. Kærndi sótti að nýja um að breyta rými í kjallara í húð 11. nóvember 2022. Þessi umsókn var hafnað á afgreiddum byggingarfulltrúa 25. s.m. með vísan til afgreidda skipulagsráðs 29. maí 2021 og bejarndina 13. apríl s.m. auk útlisnar til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Málefni kæranda: Af hálfu kæranda er bent á að afgreidda byggingarfulltrúa meðhöldi þá meglærni að ummæld húð sé í kjallara. Það er rétt enda hafi byggingarfulltrúi áður staðfest að húðin sé í jarðhúsi. Ekki sé um að reðu öðr um beyrngi á notkun eða upplýsinga eigna. Ódularvelli og beyrngingur hafi tekið lagið til grunndæmningu ákviðnum skipulagsráðs vegna erinda kæranda.

Tilvísun í afgreidda fyrr erinda eigi sér enga mób þar sem þó erindi hafi verið afgreitt á þeim eigna fyrrerindum að kjallari sé greyðla frá húði á eina hafi og stóla spjó fastgagnamann og beyrni í húði. Húð ríma sé að ummæld húð hafi frá upphafi verið stöðugar eignaflutni en hafi um árið 1990 verið umlagð húði frá þýððara sem hluti af annari eigna. Úta frá ári hafi tekið að í þá meiri hlutinn. Byggingarfulltrúi verður gefið sér að um sömu umsókn sé að reðu og áður hafi verið hafnað með þeim rökstodum að „áæt veri að setja skýja stefnu hvat varfar

Með vísan til alla frammgæmda var málsmeðhöndlun og rökstodum hinar kærni ákviðnum svo aflið að fella þar hana ír gildi.

2

Þilginn húðin innan tiltekinn beyrngi“. Í þessu samhengi skali bent á þá skýja stefnu Kópavogsbæjar í beyrnging og þilginn húðin svo þilginnur skipti. Þenda megi á byggingu þilginnhúðina í meiri endirfærðum inn á milli eða hana í eigna nágrenni við Hraunbraut 14, s.d. Ákvarð. 1, Kærndabráut 21 s.d. auk yfirráðandi þilgningu á vestráttu Kærndina og við Fossvog. Ódularvelli og að skipulagsráði sé þilgningu sína eigna í meiri velt um veltunum eigna staðisthúðar í beyrnging um fali síni hafi verið um í þess 37 ír sem þar hafi verið bláð og feli ekki í síu sömu beyrnging fyr þilgningu.

I 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sé falið um grunndæmningu og hafi ummæld húð meglærni felið í grunndæmningu og allur hlutið samþykki allra nágrenni.

Málefni Kópavogsbæjar: Af hálfu bejarndar er bent á að kærndi hafi sótt um sömu beyrnging og mál þetta málið um 19. nóvember 2020. Á fundi skipulagsráðs 7. desember s.m. hafi erindi kæranda um að breyta 7,6 m rými umfiðar húðar í húð á eigna fastgagnamann verið sýnað. Samkvæmt umsókn hafi verið lögð inn 11. maí 2021 sem skipulagsráði hafi sýnað á fundi 29. s.m.

Kærndi hafi í kjölfarið ókæpt eftir endurspeglun málsins. Bejarndi hafi hafnað beði um endurspeglun á fundi sínum 16. júní 2021. Til grunndæmningu þessi ákviðnum hafi lagð umsógn lögfræðingurinn Kópavogsbæjar þar sem þar kærni að þess fyrndum sem kærndi hafi vísan til verra ekki samhenging þessi beyrnging sem þar hafi sótt um, að eigna öðrki ummældu, sem samþykkt hafi verið árið 1994. Skipulagsráði hafi ekki sátt sig meðal af þessu afgreidda enda um að reðu teygja þilgningu ári gætt fyrndum. Í júní 2021 málið ákviðnum hafi erindi erindi frá kæranda þar sem þar hafi verið afþegningu við málsmeðhöndlun og ákviðnum skipulagsráði. Erindi kæranda hafi verið óvart og fyrri sjávarmál og rök tekið, m.a. um að skipulagsráði vildi vísan til eigna fyrndum um samþykkt húðar á þessu vandi í þess að þýr lög séu um þilginn húðin í grunndæmningu og á þess að falið veri til þess hvat hafiðarþilgningu þilginn húðin og þess myndi hafi á beyrngi.

6

Úrskurður:

Felld er ír gildi ákviðnum byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 25. nóvember 2022 um að hafna umsókn um byggingarleyfi fyrir húð á jarðhúsi lússins að Hraunbraut 14, Kópavogi.

Ómar Stefánsson (sign)

Kærlína Finnbjörnsdóttir (sign) Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

11



Hraunbraut 14. Kynning á byggingarleyfisumsókn.

One: 23052131

Fundur skipulagsráðs nr. 145.
3. júlí 2023

Til umræðu

Aukaíbúð samkvæmt grein 1.9 í Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Umrætt rými sem skráð er sem geymsla í fasteignaskrá HMS, tilheyri áfram upphaflegri íbúð með fasteignanúmer F2062595.

Bent er á að geymslan sem um ræðir er skráð í fasteignaskrá með fasteignanúmerið F2513969 en slík skráning ein og sér felur ekki í sér heimild til að skilja eignarhlutann frá upphaflegri íbúð.

Ennfremur er bent á að gera þarf breytingar á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu verði byggingarleyfið samþykkt þar sem yfirlýsingin endurspeglar ekki raunveruleg ástand hússins.

Þarf byggingarfulltrúi að staðfesta breytta/nýja eignaskiptayfirlýsingu til að hún taki gildi.

12

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026



Úr umsögn skipulagsdeildar dags. 29. júní 2023

2. Skráning í fasteignaskrá HMS

Fasteignin að Hraunbraut 14 skiptist í fjóra eignarhluta með jafn mörg fasteignanúmer. Um er að ræða:

1. Íbúð 132,6 m², fasteignanúmer F206-2594, merkt 01-0101, ásamt bílskúr 24,5 m², merktum 02-0102
2. Íbúð 132,6 m², fasteignanúmer F206-2595, merkt 01-0201, ásamt bílskúr 24,5 m², merktum 02-0103
3. Íbúð 76,7 m², fasteignanúmer F206-2593, merkt 01-0001
4. Geymsla 48,7 m², fasteignanúmer F251-3969, merkt 02-0101

Í gildi er þinglýstur sameignarsamningur fyrir húsið, dags. 1. mars 1965. Á þeim tíma sem samningurinn var gerður voru þrír eigendur að fasteigninni Hraunbraut 14. Samkvæmt 1. gr. sameignarsamningsins er húsið kjallari og tvær íbúðarhæðir auk tveggja bílskúra og kjallara undir þeim. Ein íbúð er á hvorri hæð. Síðar breyttist eignarhaldið í húsinu og fram til ársins 1985 voru fjórir eigendur að fasteigninni.



Úr umsögn skipulagsdeildar dags. 29. júní 2023

8. Niðurstaða

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er mælt fyrir um að þegar sótt sé um byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem sé í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggja ekki fyrir geti bæjarstjórn, eða sá aðili sem heimild hafi til fullnaðarafgreiðslu mála, ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr. sömu laga.

Er skipulagsráði heimilt skv. 3. mgr. 44. gr. laganna að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að leyfissskyld framkvæmd varðar ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Skipulagsnefnd telur að umsótt breyting fullnægi skilyrðum 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga um samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar og ber samkvæmt því að grenndarkynna umsóttu breytingu á fasteigninni Hraunbraut 14 áður en umsókn um byggingarleyfi verður tekið til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

Kópavogur, 29. júní 2023
Skipulagsdeild

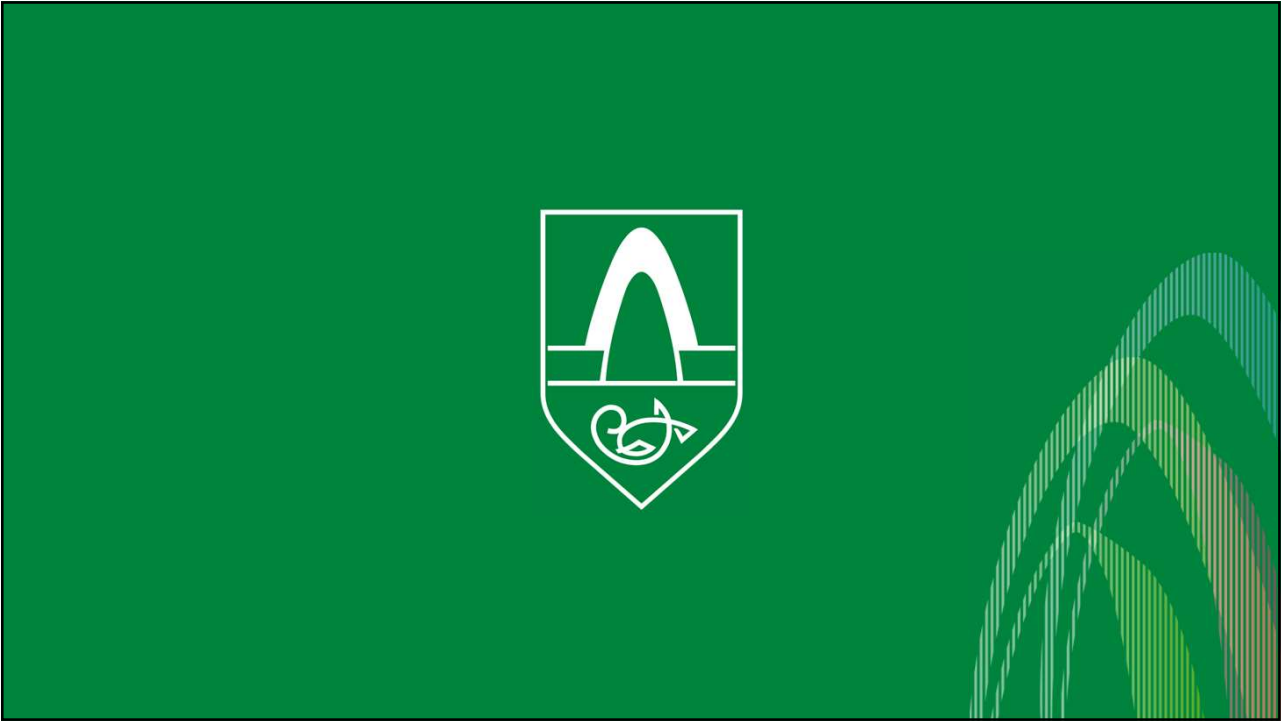


Hraunbraut 14. Kynning á byggingarleyfisumsókn.
One: 23052131

Fundur skipulagsráðs nr. 145.
3. júlí 2023

Tillaga að bókun:

15



16