

Fyrirspurn

1. Inngangur

Greinargerð þessi er lögð fram vegna fyrirhugaðar byggingar einbýlishús á einni hæð í Hlíðarhvarfi 21.

Forsendur okkar byggja á skýrum og óbyggjandi samskiptum við fulltrúa Kópavogsbæjar þar sem fram kom að ekki væri krafa um að byggja tvær hæðir á lóðinni. Við tókum ákvörðun um kaup á lóðinni í góðri trú út frá þessum upplýsingum. Slíkum leiðbeiningum ber að leggja mat á í ljósi stjórnssýslulaga, einkum reglna um réttmætar væntingar og leiðbeiningarskyldu stjórnvalds. Þar sem síðar kom upp mismunandi túlkun innan skipulagsins er mikilvægt að málið verði leiðrétt svo tafir á byggingarferli verði ekki enn frekari.

2. Forsaga – Samskipti við starfsmenn bæjarins

2.1 Samskipti við Guðrúnu Eddu Finnbogadóttur – skrifstofustjóra skipulags

Í tölvupósti frá 17. mars 2025 staðfesti Guðrún Edda Finnbogadóttir eftirfarandi:

„Það er ekki kvöð að byggja báðar hæðirnar og þar af leiðandi ekki tekið fyrir það að byggt sé ein hæð.“

Þessi staðfesting var lykilforsenda fyrir ákvörðun okkar um að ganga frá kaupum á lóðinni. Hefði þessi heimild ekki legið fyrir hefðum við ekki gengið frá kaupnum.

2.2 Samskipti við Valdimar Gunnarsson – byggingarfulltrúa

Þann 3. júlí 2025 staðfesti byggingarfulltrúi, Valdimar Gunnarsson:

„...krafan um að það verði að byggja á tveimur hæðum stendur víst ekki. Mátt því henda fyrri pósti frá mér...“

Þetta staðfestir fullkomlega sama skilning og fram kom áður: að bygging á einni hæð er heimil samkvæmt gildandi skilmálum.

2.3 Fundur 3. september 2025

Á fundi með byggingarfulltrúa voru uppdráttir yfirfarnir og athugasemdir ræddar. Þar var aldrei gerð athugasemd við að húsið væri á einni hæð — aðeins að gera þyrfti tiltekna úrbætur á öðrum þáttum. Þetta staðfesti enn frekar að ein hæð væri heimil útfærsla.

2.4 Samskipti við aðstoðarbyggingarfulltrúa Sigurbjart Halldórsson 29.07.25

Þar er Sigurður Hilmar hönnuður að útskýra fyrir Sigurbjarti hvers vegna lóðareigendur við Hlíðarhvarf 21 hafi líklega fengið leyfi til að byggja á einni hæð.

„Í greinargerðinni, neðst á bls. 26 í kaflanum ‘Almennir skilmálar’ segir að sérbýlishús, einbýlishús, parhús og raðhús séu almennt 2 hæðir. Það að textinn segir almennt, er væntanlega það sem túlkað er sem valkvætt hjá skipulagsfulltrúa.“

3. Fyrirliggjandi staða og tímapressa

Við höfum selt núverandi húsnæði okkar að Gnitakór 15 og afhendingardagur er 1. maí 2026. Öll frekari töf á afgreiðslu málsins hefur veruleg áhrif á okkar aðstöðu og er alfarið tilkomin vegna þess misskilnings sem síðar kom upp hjá skipulagi. Mikilvægt er að afgreiðsla verði ekki tefld í hættu á grundvelli atriða sem þegar hafa verið skýrð af hálfu bæjarins.

4. Rökstuðningur fyrir heimild til byggingar á einni hæð

4.1 Skýr og fyrirliggjandi heimild í samskiptum við starfsmenn bæjarins

Við höfum ítrekað fengið leiðbeiningar og staðfestingar — bæði skriflegar og munnlegar — um að bygging á einni hæð sé heimil og í samræmi við deiliskipulagsskilmála. Þessar staðfestingar skapa réttmætar væntingar („réttmæt vænting“ er viðurkennd stjórnsýsluregla) sem ber að virða við afgreiðslu málsins.

4.2 Aðlögun byggingar að landi – lóðin er nánast flöt

Skilmálar gera ráð fyrir að hús falli að landi. Þar sem lóðin er nánast flöt má færa rök fyrir því að einnar hæðar hús sé best fallna byggingarformið. Bygging á tveimur hæðum er í ósamræmi við landslagið. Sjá mynd í viðhengi.

4.3 E1-lóð með innkeyrslu á efri hæð

Lóðin er E1-lóð, þar sem innkeyrsla er á efri hæð. Fyrirhuguð bygging á einni hæð fellur innan heimilla hæðarmarka (byggingin er 3,9 m en heimilt er að byggja 5 m). Fullyrðingar um að ein hæð rjúfi götumynd eða sé óeðlilega lág eiga því ekki við.

4.4 Sérstaða lóðarinnar og staðsetningar

Lóðin er ekki sambærileg öðrum lóðum í Hlíðarhvarfi:

- Hún er ein mjög fárra E1-lóða sem eru nánast flatar.
- Að norðan er gangstígur og því talsverð fjarlægð til næsta húss.
- Að vestan er Arnarnesvegur — enginn baklóðarnágranni.
- Aðeins ein lóð liggur að suðurhlið.

Þessi sérstaða tryggir að bygging á einni hæð hefur engin neikvæð áhrif á götumynd, nýtingu eða byggðarmynstur.

4.5 Um fordæmisrök

Skipulagsákvæðanir eiga að byggjast á málefnalegri og staðbundinni röksemdafærslu.

Í ljósi sérstöðu þessarar lóðar er fordæmisgildi málsins lítið sem ekkert.

Við teljum því að rök um fordæmisáhrif standist ekki stjórnsýslulegar kröfur um málefnaleg sjónarmið.

5. Niðurstaða og beiðni

Við teljum eftirfarandi liggja fyrir:

- Skýrar og ótvíræðar staðfestingar frá starfsmönnum bæjarins um að heimilt sé að byggja á einni hæð.
- Fyrirhuguð bygging fellur innan skilmála og samræmist bæði landslagi og umhverfi.
- Rök um synjun vegna „fordæmis“ eru ekki málefnaleg í ljósi sérstöðu lóðarinnar og fyrri samskipta.

Við biðjum um:

- Að samþykkja að heimilt sé að byggja einnar hæðar einbýlishús á Hlíðarhvarfi 21 í samræmi við þær upplýsingar og staðfestingar sem við fengum á árinu 2025.
- Að hraða málsmeðferð vegna þeirra annmarka sem tafir valda, m.a. í ljósi þess að við afhendum núverandi húsnæði 1. maí 2026 og stöndum frammi fyrir tímabundnu húsnæðisóryggi verði ekki brugðist skjótt við.

Öll fylgigögn, fylgja sem viðaukar.

6. Lokaorð

Við treystum því að ráðið taki málið til skoðunar á málefnalegum og faglegum grundvelli, með hliðsjón af þeim skýru leiðbeiningum sem áður hafa komið frá starfsmönnum bæjarins og þeirri réttmætu væntingu sem þær skapa.

Markmið okkar er einfalt: að byggja mannvirki sem fellur að landi, samræmist skilmálum og veldur engum neikvæðum áhrifum á nærumhverfi.

Virðingarfyllst,

Sigrún Heba Ómarsdóttir

Arnar Grétarsson