

Kópavogi 27. apríl 2023

Ágæti nágranni,

Ástæða þess að við sendum ykkur þetta bréf er kynningarbréf Kópavogsbæjar sem barst fyrir stuttu um byggingarleyfisumsókn (grenndarkynningu) íbúa við Álfhólsveg 68. Þetta mál snertir okkur verulega og við ætlum að mótmæla þessari umsókn af krafti. Við vonum að þær röksemdir sem við færum hér fram leiði það af sér að þið mótmælið einnig.

Aðdragandi þessa máls er að eftir að hafa steipt vegg umhverfis lóð sína sunnan megin viðruðu nágrannar okkar á nr. 68 ýmsar hugmyndir um hvað þau ætluðu að hafa þarna í horninu næst okkur. Þau töluðu um heitan pott, saunatunnu eða skúr og voru sífellt að skipta um skoðun. Í okkar garði er skúr sem er 180 cm x 180 cm eða 3,2 m<sup>2</sup>. Það sem svo reis þarna var ekki í samræmi við neitt sem þau höfðu rætt um og aldrei sýndu þau okkur teikningar af því sem til stóð. Þessi viðbygging eða hús reis meðan við vorum að heiman og okkur rak í rogastans þegar við sáum hvað hafði gerst að okkur fjarverandi.

Við vildum halda friðinn og sjá til hvort við gætum búið við þessa byggingu alveg við lóðamörkin, en húsið hefur valdið okkur miklum ama og er svo yfirpyrmandi að það hefur nánast eyðilagt fyrir okkur þá ánægju að vera úti í garði. Því var ekki lengur við unað og við sendum formlega kvörtun til Byggingarfulltrúa. Byggingarfulltrúi og lögmaður bæjarins gáfu okkur tilefni til að ætla að málið yrði leyst okkur í hag enda um skýrt brot á reglugerð að ræða. Það urðu okkur því mikil vonbrigði að sú varð ekki raunin. Lögmaður Húseigendafélagsins er okkur sammála og hann taldi að þvingunarúrreðum hefði átt að vera beitt, eins og Byggingarfulltrúi hótaði í tveimur bréfum til nágranna okkar á nr. 68 og því er málið er í ferli hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Nokkrar staðreyndir:

- ☐ Þarna er um óleyfisframkvæmd að ræða. Hvorki var sótt um byggingarleyfi til bæjarins né til okkar og okkur aldrei sýndar teikningar.
- ☒ Kynning Skipulagsráðs er villandi svo ekki sé meira sagt og hvergi minnst á að búið sé að reisa hús í leyfisleysi.
- ☒ Teikningin sem fylgir bréfinu er einnig villandi því á einum stað er talað um að húsið sé 17,2 m<sup>2</sup> og á öðrum að það sé 20,5 m<sup>2</sup>.
- ☒ Þessi teikning er gerð löngu eftir að húsið var reist og það hefði verið auðvelt að mæla það upp og segja satt á teikningunni en það er ekki gert.
- ☐ Húsið er að utanmáli 5,97 m x 4,03 m eða 24 m<sup>2</sup>.

Ef ekki verður kvartað undan svona óleyfisframkvæmdum og þær leiðréttar er komið fordæmi sem er afar slæmt að okkar mati. Þá erum við hér í Kópavogi horfin aftur til þess tíma þegar menn gerðu bara það sem þeim datt í hug. Viljum við það virkilega? Viljum við að menn framkvæmi það sem þá langar og sæki svo um leyfi eftir á - ef einhver mótmælir? Þó stofnunum bæjarins virðist liggja í léttu rúmi að þær séu sniðgengnar og fólk framkvæmi að vild er það ekki það sem koma skal - eða hvað?

Við erum sömuleiðis hrædd um að þessi bygging rýri verðgildi eignar okkar og það er erfitt að horfa upp á að lífeyririnn sem húsið manns vissulega er, sé skorinn niður af forhertum nágrönnum.

Til glöggvunar er rétt að við vísum í lög og reglur:

**Úr Byggingareglugerð, 2.3. kafla, 2.3.5. gr.:g:**

g. Smáhýsi á lóð.

[Smáhýsi úr léttum byggingarefnum til geymslu garðáhaldna o.þ.h. á lóð utan byggingarreits þegar eftirfarandi kröfur eru uppfylltar, enda sé slík bygging ekki óheimil samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

1. Flatarmál smáhýsis er að hámarki 15 m<sup>2</sup>.

2. Fjarlægð milli smáhýsa innbyrðis, frá glugga eða hurð húss og frá útvegg timburhúss er a.m.k. 3,0 m eða sýnt er fram á að brunamótstaða veggja smáhýsis og aðliggjandi húss sé þannig að fullnægjandi brunahólfun náist á milli húsanna.

3. Veggur smáhýsis sem snýr að lóðarmörkum og er nær lóðarmörkum en 3,0 m er glugga- og hurðalaus.

4. Mesta hæð þaks á smáhýsi er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs.

5. Ef smáhýsi er nær lóðarmörkum en 3,0 m skal liggja fyrir skriflegt samþykki lóðarhafa þeirrar nágrannalóðar og skal það lagt fram hjá byggingarfulltrúa.

**Úr mannvirkjalögum, X. Kafli. Rannsóknir, þvingunarúrræði og viðurlög.**

55. gr. Stöðvun framkvæmda, lokun mannvirkis o.fl.

....

- Ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag getur byggingarfulltrúi eða eftir atvikum [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun], ef mannvirkið fellur undir 3. mgr. 9. gr., krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slík verk á hans kostnað.

56. gr. Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.

....

- [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun] 1) og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum þessum og reglugerðum, eða láta af ólögmætu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun] 1) leggur þær á.

- Byggingarfulltrúi og [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun] 1) geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Ágæti nágranni, við biðjum þig að setja þig í okkar spor, taka ákvörðun í samræmi við það og hvetjum þig að standa gegn lögbrotum og yfirgangi.

Með kveðju,  
Katrín H. Árnadóttir  
Haldor G. Haldorsen  
Álfhólsvegí 70

Fylgiskjal á næstu síðu er mynd tekin af pallinum okkar og sýnir húsið (viðbygginguna) alveg við lóðarmörk.



Skjal sótt af '00000000000' dags: 18.08 2026