

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Brekkuási 9
221 Hafnarfirði
S. 5511082

Skipulagsráð Kópavogs,
Digranesvegi 1,
200 Kópavogi.

Hafnarfirði 10. 7. 2024.

Efni: Umsókn um byggingarleyfi fyrir kaldri útigeymslu að Álfhólsvegi 68.
Mál 24051460

Ég undirritaður, Hjalti Steinþórsson lögmaður, sem gætir hagmuna lóðarhafa Álfhólsvegar 68 leyfi mér hér með að koma eftirfarandi á framfæri:

Með bréfi, dags. 3. maí sl., vísaði byggingarfulltrúi umsókn umbj. minna um byggingarleyfi fyrir útigeymslu á lóð sinni til skipulagsráðs með vísan til 44. gr. skipulagslaga. Málið var tekið fyrir á fundi ráðsins hinn 1. þ. m. og var afgreiðslu málsins frestað. Á fundinum var m.a. lögð fram umsögn skipulagsdeildar vegna fyrri umsóknar um byggingarleyfi fyrir umræddri útigeymslu á örðum stað, en þeirri umsókn var hafnað á fundi skipulagsráðs hinn 3. júlí 2023 með vísan til nefndrar umsagnar skipulagsdeildar. Í framhaldi af þeirri niðurstöðu hafa umbj. mínir leitast við að gera þær breytingar sem nauðsynlegar væru til að fá leyfi fyrir geymslunni sem þegar er byggð og var unnið að þeirri lausn í samráði við embætti byggingarfulltrúa. Varð það niðurstaða þeirrar vinnu að færa þyrfti geymsluna fjær lóðamörkum gangvart Álfhólsvegi 70 þannig að ekki væri þörf á samþykki lóðarhafa þeirrar lóðar og felur umsókn sú sen nú er til meðferðar í sér þá tilfærslu sem nauðsynleg er til að ná því markmiði.

Vegna fyrri niðurstöðu ráðsins um að synja erindi umbj. minna með vísun til umsagnar skipulagsdeildar telja umbj. mínir nauðsynlegt að koma sjónarmiðum sínum í málinu á framfæri og er það tilefni þessa bréfs. Fara helstu sjónarmið þeirra hér á eftir:

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar vegna fyrri umsóknar kemur fram að hafna beri umsókn umbj. minna um byggingarleyfi fyrir umræddri útigeymslu og eru fyrir því tilgreindar tvær ástæður. Er önnur sú að ekki liggi fyrir samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar en hin sú að staðsetning hússins á lóðinni samræmist ekki rammaákvæði 1C í aðalskipulagi Kópavogs.

Hvað varðar fyrri atriðið, þá er það rétt að geymslan var háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar nr. 70 enda var hún aðeins 50 cm. frá lóðamörkum. Hins vegar töldu umbj. mínir að samþykki umrædds lóðarhafa hefði legið fyrir þegar geymslan var reist og vísa þau um það til frásagnar Bjarna Björnssonar húsasmiðs, sem kveðst hafa kynnt nágrönnunum hæð og umfang umræddrar byggingar áður en hún var reist, án þess að nokkrar athugasemdir hafi komið fram í kjölfarið. Til hins sama bendir sú staðreynd að umræddir nágrannar höfðust ekkert að mánuðum saman eftir að skúrinn hafið verið reistur. Vísast um þetta til meðfylgjandi yfirlýsingar Bjarna. Hitt er svo annað mál að þar sem samþykkið var ekki skriflegt var það ekki fullnægjandi til þess að byggingaryfirvöld gætu tekið það gilt gegn andmælum nágrannanna og var það því í raun rétt ákvörðun að synja um leyfið vegna skorts á samþykki þeirra.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.08.2026

Sú umsókn sem nú er til meðferða gengur hins vegar út á það að færa geymsluna nægilega langt frá lóðamörkum til þess að samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar sé ekki lengur þörf og stendur skortur á samþykki nágranna því ekki lengur í vegi fyrir því að leyfið verði veitt.

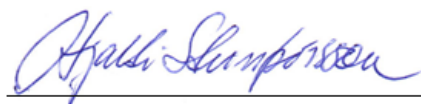
Seinni ástæðan sem tilgreind var um að byggingin færi gegn ákvæði í rammahluta 1C tel ég hins vegar að hafi ekki átt við rök að styðjast enda ákvæðið ekki fortakslaust, en þar segir orðrétt: „Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.“ Gefur auga leið að orðalagið „að jafnaði“ felur í sér fyrirvara um að heimilt sé að víkja frá ákvæðinu og meta aðstæður hverju sinni. Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd liggja lóðamörk Álfhólsvegar 68 að sunnanverðu að allstóru skógi vöxnu opnu svæði og skiptir því fyrirhuguð staðsetning sára titlu máli fyrir umhverfið. Þá er fjöldi dæma um að byggingar á þessu svæði séu utan þeirrar línu sem um er rætt í tilvitnuðu ákvæði C1 og er staðsetningin þannig í fullu samræmi við byggðamynstur, sem er það viðmið sem líta ber til þegar byggingarleyfi eru veitt á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, sbr. 44. gr. skipulagslaga. (Á myndinni eru merkt allmörg dæmi um þetta.) Aðalskipulag felur í sér stefnumótun en ef setja ætti ákvæði um bindandi byggingarlínu í skipulag þyrfti það að gerast með deiliskipulagi. Því er ekki til að dreifa í þessu tilviki og tel ég einsýnt að umrætt ákvæði C1 í rammahluta aðalskipulags girði ekki fyrir að umsótt leyfi verði veitt. Verður hér einnig að líta til þess að jafnræðis sé gætt.

Þá er rétt að geta þess að færsla geymslunnar fjær lóðamörkum er í samræmi við kröfur lóðarhafa Álfhólsvegar 70, en í tölvupósti 31. maí 2021 gerði hann kröfu til þess að skúrinn yrði færður frá lóðamörkum svo langt að samræmist reglugerð, sjá meðfylgjandi afrit af tölvupósti.

Loks skal áréttað að umrædd geymsla var reist í tengslum við lagfæringar sem umbj. mínir gerðu á lóð sinni og voru þær unnar með vitund byggingarfulltrúa og í samráði við hann, aðallega á árunum 2019 – 2021. Töldu umbj. mínir sig hafa samþykki nágranna fyrir staðsetningu geymslunnar en í því reyndist ekki hald og er því lagt til að málið verði leyst með því að færa geymsluna eins og nágranninn hafði krafist. Er sú lausn sett fram í samráði við embætti byggingarfulltrúa og í framhaldi af fundi sem undirritaður átti ásamt lóðarhöfum Álfhólsvegar 68 með Þórólfi Óskarssyni verkefnastjóra hjá embættinu fyrr á þessu ári. Vísast um þetta til bréfs míns til Þórólfs dags. 24. mars sl. sem hér með fylgir.

Það er von mín að umrædd umsókn verði samþykki svo endi verði bundinn á þær langvinnu deilur sem staði hafa um margnefnda útigeymslu.

Virðingarfyllst,



Hjalti Steinþórsson lögmaður

Meðfylgjandi: Yfirlýsing Bjarna Björnssonar, úrklippa úr loftmynd með skýringum, tölvupóstur frá 31. 5. 2021 og afrit af bréfi til Þórólfs Óskarssonar.

Afrit af bréfi þessu er sent Þórólfi Óskarssyni verkefnastjóra.

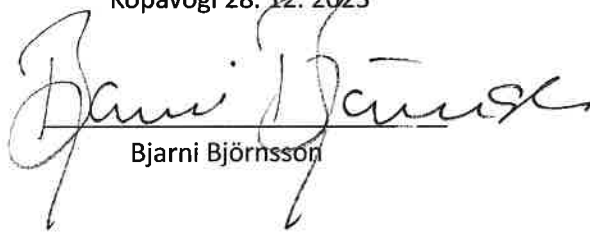
Yfirlýsing.

Undirritaður, Bjarni Björnsson húsasmiður, annaðist á árunum 2019-2021 frágang lóðar að Álfhólsvegi 68, þar á meðal var að reisa óeinangraðan geymsluskúr á lóðarlóð, um 50 cm. frá lóðamökum gangvart Álfhólsvegi 70. Samkvæmt beiðni staðfestist hér með að áður en hafist var handa við að reisa geymsluskúrinn kynnti ég eigendum hússins nr. 70 hæð og umfang fyrirhugaðrar byggingar, m.a. með því að reisa þverslá sem sýndi hæð geymslunnar. Einnig gerði ég þeim grein fyrir þeim áhrifum sem byggingin hefur á skugganum. Ástíðnaði þetta að útlit kaupar að Álfhólsvegi 68 sem voru erlendis á þessum tíma.

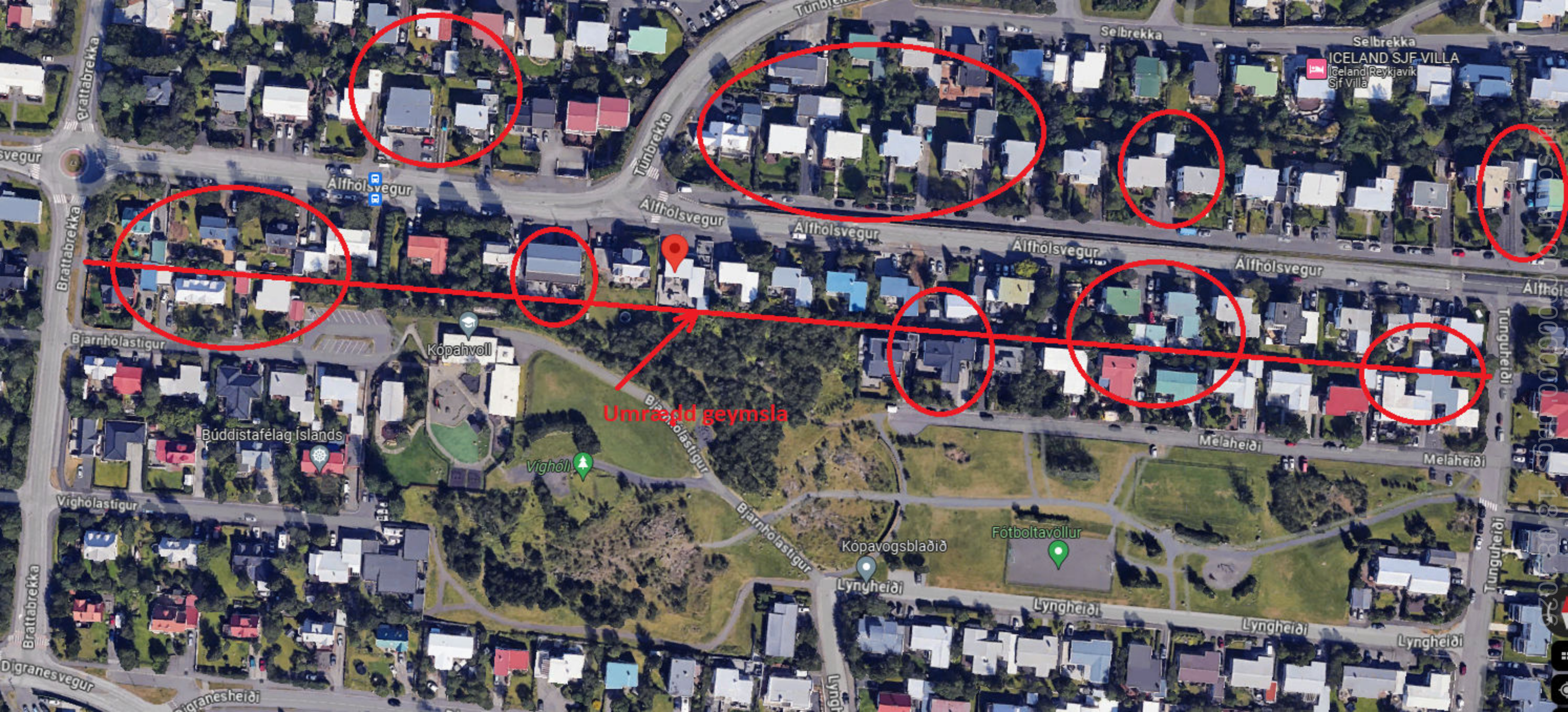
Engar athugasemdir komu fram við geymsluna af hálfu eigenda Álfhólsvegar 70 eftir þessa kynningu og var skúrinn því reistur í trausti þess að þau væru samþykk byggingu hans.

Framanritað er ég reiðubúinn að staðfesta fyrir dómi með eiði eða drengsláparheiti verði eftir því leitað.

Kópavogi 28. 12. 2023


Bjarni Björnsson

Vottar að undirskrift og
fjárræði útgefanda



Umrædd geymsla

Íceland SJF VILLA
Íceland Reykjavík
SJF Villa

18.08.2023

From: Haldor G. Haldorsen <hghaldorsen@gmail.com>

Sent: Monday, 31 May 2021, 23:26

To: Steinn Árni Ásgeirsson

Subject: Re: Álfhólsvegur 68

Sæl Steinn og Rósa,

Í framhaldi af því að Rósa kom að ræða við Kartínu ítreka ég eftirfarandi:

- Vegg á lóðarmörkum þarf að lækka verulega og til samræmis við það sem ég benti á í fyrra skeyti.

Við viljum sjá teikningar svo ekkert fari milli mála varðandi útfærslu á þessu.

- Viðbygginguna sem þið kallið skúr þarf að færa það langt frá lóðarmörkum að samræmist reglugerð.

Byggingafulltrúi ætti að geta ráðlagt ykkur með hvoru tveggja.

Kv.

Haldor og Katrín

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Brekkuási 9
221 Hafnarfirði
S. 5511082

Þórólfur Óskarsson verkefnastjóri,
Byggingarfulltrúinn í Kópavogi,
Digranesvegi 1,
200 Kópavogi.

Hafnarfirði 20 mars 2024.

Efni: Færsla skúrs og frágangur lóðamarka Álfhólsvegar 68 og 70.

Sæll Þórólfur. Þakka þér fyrir fundinn í síðustu viku. Eins og þar kom fram munu umbj. mínir að Álfhólsvegi 68 sækja um byggingarleyfi fyrir umþrættum skúr á lóð þeirra með því fororði að skúrinn verði færður þannig að fjarlægð hans frá lóðamörkum gagnvart Álfhólsvegi 70 verði 3,0 metrar. Steinn er þegar búinn að biðja hönnuð að ganga frá umsókn um leyfið ásamt tilskyldum gögnum, e.t.v. hefur umsóknin þegar borist þér.

Með bréfi þessu vil ég hins vegar árétta f.h. umbj. minna, að samhliða því að þau færi skúrinn þarf að leggja fyrir nágranna þeirra að Álfhólsvegi 70 að ganga frá lóð sinni á og við lóðamörk auk ræmu af lóð umbj. minna sem þau hafa lagt undi sig, allt í samræmi við gildandi reglur. Er þá átt við að þau fjarlægi upphækkun og hleðslu sem þau gerðu meðfram þrætuskúrnum og nær að hluta til inn á lóð umbj. minna, fjarlægi staura (byrjun á skjólgirðingu) eða færi þá inn á lóð sína sem nemur hæð þeirra frá lóðamörkum og færi trjágróður sem þau hafa sett niður nærri lóðamörkum frá þeim sem nemur ætlaðri hæð gróðursins þegar hann er vaxinn upp.

Þess er vænst að gætt verði jafnræðis og að lóðarhöfum að Álfhólsvegi 70 verði gert, að viðlögðum dagsektum, að framkvæma umræddar úrbætur innin hæfilegs frests með sama hætti og umbj. mínum hefur verið gert að grípa til ráðstafana vegna umrædd skúrs, sem þau hafa nú fallist á.

Bréfi þessu fylgja 4 ljósmyndir sem sýna þær tilfæringar sem um ræðir en eðlilegast væri að þið kynntuð ykkur þær með skoðun á veggvangi.

Með von um jákvæðar undirtektir.

Virðingarfyllst,

Hjalti Steinþórsson lögmaður