

Árið 2026, föstudaginn 20. febrúar, tók Unnþór Jónsson, varaformaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, sbr. 1. mgr. 2. gr., fyrir:

Mál nr. UUA2602010, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 30. janúar 2026 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir niðurrifi mannvirkis á lóð Fannborgar 2.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. febrúar 2026, er barst nefndinni sama dag, kærir húsfélag Hamraborgar 10 þá ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 30. janúar 2026 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir niðurrifi mannvirkis á lóð Fannborgar 2. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að málinu verði vísað aftur til nýrrar meðferðar þar sem byggingarfulltrúi sjálfur eða lögmætur staðgengill hans taki ákvörðun í samræmi við lög. Þá er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og er því ekki tilefni til að taka afstöðu til stöðvunarkröfu kæranda.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 9. febrúar 2026.

Málavextir

3. Á fundi skipulagsráðs Kópavogsbæjar 6. desember 2021 var deiliskipulagstillaga fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg samþykkt, en tillagan tók m.a. til svonefnds Fannborgarreits. Hinn 9. s.m. vísaði bæjarráð afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar sem 14. desember s.á. staðfesti samþykki skipulagsráðs. Tók deiliskipulagið gildi með auglýsingu þess efnis í B-deild Stjórnartíðinda 20. desember 2021. Var ákvörðun bæjarstjórnar kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem með úrskurði, uppkveðnum 30. júní 2022 í kærumáli nr. 5/2022, hafnaði kröfu um ógildingu hennar.
4. Hinn 19. maí 2025 voru drög að byggingaráformum á Fannborgarreit tekin fyrir á fundi skipulags- og umhverfisráðs. Auk þess voru þar lögð fram drög að aðkomuáætlun og kynnt voru drög um samskiptaáætlun um upplýsingagjöf til hagsmunaaðila á svæðinu á framkvæmdatíma. Í fundargerð kemur fram að ekki séu gerðar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi í samræmi við framlögð drög. Staðfesti bæjarstjórn þá afgreiðslu á fundi hennar 27. s.m. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 30. janúar 2026 var samþykkt umsókn um leyfi fyrir niðurrifi á 3.199 m² skrifstofubyggingu á lóð Fannborgar 2. Byggingarleyfi fyrir niðurrifi hússins var síðan gefið út 3. febrúar.

Málsrök kæranda

5. Kærandi bendir á að í niðurstöðukafla úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 5/2002 hafi komið fram að ekki verði gefið út „framkvæmdaleyfi“ nema með leyfi

bæjarstjórnar, en það leyfi hafi bæjarstjórn ekki veitt. Byggingarleyfi fyrir niðurrifi mannvirkisins hafi heldur ekki verið undirritað af byggingarfulltrúa sjálfum heldur starfsmanni sveitarfélagsins. Þar sem ákvörðunin hafi ekki verið tekin af aðila með lögbundnar valdheimildir sé hún ógildanleg. Þá telja kærendur að Kópavogsbær hafi ekki sýnt fram á að uppfylltar séu þær kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 að aðgengi að inngöngum, þjónustu og almannarýmum verði innan hæfilegrar göngufjarlægðar og ekki umfram 25 m, sem og þeirri kröfu að bílastæði hreyfihamlaðra skuli ekki vera fjær aðalinngangi bygginga en 25 m.

Málsrök Kópavogsbæjar

6. Í samræmi við fyrirmæli í greinargerð með deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs hafi á fundi bæjarstjórnar 27. maí 2025 legið fyrir drög að aðkomuáætlun, drög að merkingaáætlun og minnisblað um framkvæmdafasa. Einnig hafi á fundinum verið kynnt drög að samskiptaáætlun um upplýsingagjöf til hagsmunaaðila. Hafi bæjarstjórn staðfest þá afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs að gera ekki athugasemd við að sótt yrði um byggingarleyfi í samræmi við framlögð gögn.
7. Ekki sé hægt að fallast á að það valdi ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar að byggingarleyfið sé undirritað af starfsmanni byggingarfulltrúa þar sem hin eiginlega stjórnsýsluákvörðun felist í samþykkt byggingaráforma.
8. Ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um staðsetningu bílastæða stæða fyrir hreyfihamlaða við nýbyggingar eigi einungis við þegar framkvæmdum sé lokið. Ákvæðið eigi ekki við um niðurrif mannvirkis. Aðgengi íbúa og almennings að bílastæðum geti almennt tekið einhverjum breytingum á framkvæmdatíma og verði íbúar að setta sig við tímabundin óþægindi. Þá muni aðkoma félagsmanna kæranda ekkert breytast meðan á niðurrifinu standi.

Niðurstaða

9. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geta þeir einir kært stjórnvaldsákvörðun til nefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Í samræmi við aðildarhugtak stjórnsýsluréttarins hefur þetta skilyrði verið túlkað svo að þeir einir teljist eiga lögvarða hagsmuni sem eiga einstaklegra hagsmuna að gæta af úrlausn máls umfram aðra og jafnframt að þeir hagsmunir séu verulegir.
10. Hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs felur í sér heimild fyrir niðurrifi mannvirkis. Slík framkvæmd, sem felur það í sér að mannvirki er rifið niður og fjarlæggt, er almennt ekki til þess fallið að hafa áhrif á lögvarða hagsmuni eigenda nágrannaeign. Þótt það rask sem fylgi framkvæmdinni geti haft í för með sér óhagræði eða óþægindi fyrir félagsmenn kæranda verður ekki talið að um verulega skerðingu á hagsmunum þeirra sé að ræða. Jafnframt er ljóst að um tímabundið ástand er að ræða, en samkvæmt fyrirbyggjandi framkvæmdaáætlun mun niðurrif hússins taka um einn og hálfan mánuð. Þá verður bent á að fyrir liggur aðkomuáætlun sem er ætlað að leysa úr áskorunum á framkvæmdatíma er varða aðgengis- og bílastæðamál. Að framangreindu virtu nýtur kærandi ekki kærúaðildar í máli þessu og verður kæru hans af þeim sökum vísað frá úrskurðarnefndinni.

Úrskurðarorð

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Unnþór Jónsson (sign)