Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs,

Kópavogi, 14. júní 2021
2012378/511.07 GEF

Á 3049. fundi bæjarráðs, dags. 10. júní 2021, var erindi lóðarhafa Hraunbrautar 14 vísað til umsagnar bæjarlögmanns þar sem óskað var eftir endurupptöku á synjun um byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021 var því synjað að veita leyfi til að breyta 57,6 m^2 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 aðili máls óskað eftir því að mál sé tekið til meðferðar að nýju ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Hér kemur til skoðunar hvort að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

Eigendaskipti hafa orðið á greindum eignarhluta og óska nýir eigendur eftir endurupptöku málsins. Í erindinu er því haldið fram að það hafi vantað upplýsingar við ákvörðun skipulagsráðs og er í því samhengi vísað sérstaklega í úrskurð samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins. Þá benda eigendur á að til staðar séu fordæmi á svæðinu.

Með úrskurði samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins, dags. 21. desember 2020, var ákvörðun Þjóðskrár Íslands, um að synja þáverandi eigendum um að fá skráðan eignarhluta í kjallara á sér fastanúmer, felld úr gildi. Þá var það lagt fyrir Þjóðskrá Íslands að leiðrétta skráningu eignarinnar þannig að skráðir yrðu fjórir eignarhlutar í húsinu í stað þriggja. Var niðurstaðan rökstudd aðallega frá túlkun á sameignarsamningi frá 1965. Úrskurðurinn snýst því aðeins um fjölda fastanúmera en ekki notkun eignarhlutanna og segir sérstaklega í niðurstöðu úrskurðarins að ekki lægju fyrir upplýsingar um að eigendur hússins hafi í gegnum tíðina gert ráðstafanir sem sem hafi breytt eða raskað efni sameignarsamningsins frá 1965.

Í greindum eignarskiptasamningi fyrir Hraunbraut 14 segir: *„Er hús þetta kjallari og tvær íbúðarhæðir auk þessa tveir bílskúrar og kjallari undir þeim. Á hvorri íbúðarhæð er aðeins ein íbúð“.* Þá er talað um tvö herbergi í kjallara sem liggi að bílskúrskjallaranum. Samkvæmt upprunalegum teikningum af húsinu að Hraunbraut 14 er ekki gert ráð fyrir íbúð í kjallara undir bílskúr. Ekki er hægt að túlka úrskurð ráðuneytisins með þeim hætti að með því að samþykkja leiðrétta skráningu fastanúmera í húsinu að þá hafi jafnframt verið að samþykkja breytta notkun enda eru slíkar ákvarðanir á hendi skipulagsyfirvalda viðkomandi sveitarfélags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Hvað varðar fordæmi þá er aðeins hægt að taka tillit til sambærilegra breytingar. Breytingar sem eigandi vísar í eru ekki sambærilegar þeirri breytingu sem hér um ræðir, en eigandi vísar aðeins í breytingar þar sem samþykkt hefur verið að rífa núverandi hús og byggja fjölbýli. Hins vegar er að finna sambærilegt tilvik í húsinu að Hraunbraut 12 þar sem ný íbúð var samþykkt árið 1994.

Allar framangreindar upplýsingar lágu fyrir við ákvarðanatöku skipulagsráðs og var ítarlega farið yfir gögn málsins. Skipulagsráð hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfis. Skipulagsráð var ekki reiðubúið í að fjölga íbúðum frekar að svo stöddu á greindu svæði. Engin nýleg fordæmi væru til staðar og taldi skipulagsráð að tæplega þrjátíu ára gamalt fordæmi gæti ekki bundið skipulagsráð, enda skipulag lifandi plagg þar sem áherslur og sjónarmið taka breytingum á hverjum tíma fyrir sig.

Þá er það ekki lögbundin krafa um að stjórnvald láti fylgja rökstuðning með ákvörðunum sínum. Hins vegar getur aðili máls krafist þess að stjórnvald veiti eftirfarandi rökstuðning á ákvörðunum sínum, sbr. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Ekki var óskað sérstaklega eftir því að skipulagsráð rökstuddi greinda ákvörðun. Þá er bent á að þó svo að rökstuðningur hafi ekki fylgt ákvörðuninni þýðir það ekki að viðkomandi gögn hafi ekki legið fyrir. Líkt og framan greinir lágu öll gögn fyrir.

Með hliðsjón 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 hafna eigi beiðni um endurupptöku máls.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026