Skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar
Digranesvegi 1
200 Kópavogur
(skilað í Skipulagsgátt, mál nr. 289/2026)

Kópavogur, 25.4.2026

Athugasemdir vegna Marbakkabrautar 38, byggingarleyfisumsóknar (mál nr. 289/2026).

Við undirrituð lóðahafar á Marbakkabraut 12, **Indriði Björnsson, kt. 071167-3809** og **Edda Björk Sævarsdóttir, kt. 300967-3299** viljum koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna grenndarkynningar Kópavogsbæjar frá 27. mars 2026 á byggingarleyfisumsókn fyrir nýtt einbýlishús að Marbakkabraut 38.

Samkvæmt umsókninni á að reisa nýtt einbýlishús, allt að 143,3 m² að flatarmáli, á suðausturhluta lóðarinnar. Fyrir eru þegar tvö einbýlishús á sömu lóð. Þriðja húsið hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,19 í 0,27, sem er um **42% hækkun**. Við leggjumst alfarið gegn því að umsóknin verði samþykkt og förum fram á að málið verði fellt eða því vísað í formlegt deiliskipulagsferli. Rökin eru eftirfarandi.

1. Ónæði í grónu hverfi — langvarandi framkvæmdir með lítilli fyrirsjáanleika

Aðalsjónarmið okkar er að íbúar í grónu hverfi eigi ekki að þurfa að ganga í gegnum það rask sem fylgir umfangsmiklum nýbyggingum á þegar þéttbyggðum lóðum.

Áþreifanlegt fordæmi liggur fyrir í götunni okkar: að **Marbakkabraut 9** var gamalt hús rifið og nýtt byggt frá grunni. Framkvæmdir hófust árið **2018**. Jarðvegsframkvæmdir á lóðinni stóðu yfir í **níu mánuði**, þar af fóru um **sex mánuðir** í að brjóta klöpp með tilheyrandi hávaða og óþægindum fyrir alla nágranna. Framkvæmdir hafa síðan gengið mishratt fyrir sig en eru **ekki að fullu lokið í dag, átta árum síðar**. Á þeim tíma hefur fylgt verkinu **rusl og verið lýti** fyrir hverfið. Þetta dæmi sýnir, að okkar mati, hvers konar langvarandi rask getur fylgt nýbyggingum í þessu hverfi, sérstaklega þegar engin bindandi verkáætlun fylgir umsókn og virk eftirfylgni með framvindu er ekki tryggð.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 (9. gr. og tafla IV í viðauka) setur tímamörk háværra og sérstaklega hávaðasamra framkvæmda í íbúðarbyggð, og leggur þá skyldu á framkvæmdaraðila að kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða „með sannarlegum hætti" áður en framkvæmd hefst, þar á meðal **tímalengd framkvæmdar** og hvaða þættir séu líklegir til að valda ónæði. Reynsla okkar af Marbakkabraut 9 bendir til að slíkar áætlanir nýtist nágrönnum lítið ef ekki fylgir þeim virk eftirfylgni. Engar upplýsingar um verkáætlun, tímalengd eða aðferðir við jarðvegsframkvæmdir fylgja grenndarkynningu Marbakkabrautar 38, og þeir hagsmunir nágranna sem 9. gr. reglugerðarinnar á að vernda eru því ekki tryggðir.

2. Formgalli — málið ætti ekki að fara í grenndarkynningu

Skv. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar aðeins heimil þegar framkvæmd er „í samræmi við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

landnotkun, **byggðamynstur og þéttleika byggðar"** í þegar byggðu hverfi. Þrjú einbýlishús á einni lóð er ekki ríkjandi byggðamynstur Marbakkabrautar.

Verði málinu litið á sem deiliskipulagsbreytingu, kemur 2. mgr. 43. gr. sömu laga til skoðunar: við mat á því hvort breyting teljist óveruleg skal taka mið af „**notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi**". Hækkun nýtingarhlutfalls um u.þ.b. 42% og bætt við sjálfstæðu mannvirki er ekki óveruleg breyting; hún snertir hvert af þeim fjórum atriðum sem nefnd eru í ákvæðinu. Núverandi byggingarmagn á lóð er 337,3 m²; eftir breytingu yrði það 480,7 m², sem er **+42,5% aukning byggingarmagns á lóð**.

Í greinargerð arkitekts (teikning 1.01.01) er fullyrt að nýtingarhlutfallið „verði 0,266 sem er töluvert undir meðal nýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða", en engin samanburðargögn fylgja þeirri staðhæfingu. Slík ósönnuð fullyrðing getur ekki komið í stað eðlilegs mats á byggðamynstri og þéttleika skv. 44. gr.

Við förum því fram á að umsókninni verði hafnað á þessum forsendum eða henni vísað í **formlegt deiliskipulagsferli** — annaðhvort sem breyting á gildandi deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga ef slíkt liggur fyrir, eða sem ný deiliskipulagsgerð fyrir svæðið ef ekkert gildandi deiliskipulag liggur fyrir — með auglýsingarferli og umsögn allra hagsmunaaðila.

3. Þétting umfram byggðamynstur og fordæmisgildi

Marbakkabraut er gróið einbýlishúsahverfi. Að heimila þrjú íbúðarhús á einni lóð skapar fordæmi fyrir aðrar lóðir í hverfinu. Hækkun nýtingarhlutfalls á einstaka lóð, samþykkt í einstöku máli án formlegs deiliskipulagsferlis, grefur undan eðlilegri vernd byggðamynsturs gróins hverfis og veikir réttarstöðu nágranna gagnvart sambærilegum umsóknum í framtíðinni.

4. Áhrif á verðmæti fasteigna í hverfinu

Að okkar mati hefur þétting umfram byggðamynstur og langvarandi framkvæmdaónæði í grónu hverfi neikvæð áhrif á lífsgæði og getur dregið úr verðmæti fasteigna nágranna. Það er ósanngjarnt að íbúar gamalgróinna hverfa þurfi að bera kostnað slíkra breytinga án þess að hlutað sé í eðlilegt deiliskipulagsferli.

5. Réttur íbúa til upplýsinga og samráðs

Þeir hagsmunir sem grenndarkynningu er ætlað að vernda samkvæmt 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga eru ekki tryggðir með núverandi gögnum. Engar upplýsingar liggja fyrir um verkáætlun eða tímalengd framkvæmda. Umsókn um byggingarleyfi af þessari stærðargráðu, á lóð sem þegar er fullbyggð að þeim mælikvarða sem hverfið býr við, á að bera fram með ítarlegri gögnum.

Krafa

Með vísan til framangreinds:

1. Förum við fram á að **umsókn um byggingarleyfi að Marbakkabraut 38 verði hafnað**.
2. Til vara förum við fram á að málinu verði **vísað í formlegt deiliskipulagsferli** — sem breyting á gildandi deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

ef slíkt liggur fyrir, eða ella sem ný deiliskipulagsgerð fyrir svæðið — með auglýsingarferli og umsögn allra hagsmunaaðila.
3. Verði umsóknin engu að síður tekin til afgreiðslu, verði krafist nákvæmrar verkáætlunar og kynningar skv. 9. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008, áður en byggingarleyfi er gefið út, og að sveitarfélagið hafi virkt eftirlit með að tímamörkum og kynningarskyldu sé framfylgt.

Virðingarfyllst,

_____	_____
Indriði Björnsson	Edda Björk Sævarsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026