

Skrifstofa Kópavogsbæjar
Skipulagsráð
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 26. september 2024.

Málefni: Athugasemdir við kynningu byggingarleyfisumsóknar – Álfhólsvegur 68.

Til Húseigendafélagsins hafa leitað Katrín Helga Árnadóttir og Haldor Gunnar Haldorsen (hér eftir umbj. mínir), eigendur fasteignarinnar að Álfhólsvegi 70 í Kópavogi (fnr. 205-8174) og falið undirrituðum að koma á framfæri athugasemdum vegna byggingarleyfisumsóknar Valgeirs Berg Steindórssonar f.h. eigenda að Álfhólsvegi 68. Ákveðið var á fundi skipulagsráðs þann 15. júlí sl. að umsóknin skyldi grenndarkynnt, m.a. fyrir umbj. mínum.

F.h. umbj. minna er umsókninni harðlega mótmælt og þess krafist að henni verði hafnað og lóðarhöfum Álfhólsvegar 68 verði gert að rífa bygginguna án undandrátta, og eigi síðar en að fjórum vikum frá ákvörðun málsins, að viðlögðum dagsektum.

Í stuttu máli eru helstu málsatvik þau að um sumarið 2019 hóf eigandi fasteignarinnar við Álfhólsveg 68, Steinn Árni Ásgeirsson, kt. 300368-3609 (hér eftir „eigandi Á68“) í óþökk og trássi við umbj. mína, að reisa rúmlega 20 fermetra útigeymslu við eignarhluta sinn á lóð fasteignarinnar. Voru umbj. mínir að heiman er geymslan reis og leitaði eigandi Á68 aldrei samþykkis eða athugasemda þeirra vegna hennar. Umbj. mínir leituðu með málið til byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar, og var þeim þar tjáð að þar sem útigeymslan væri reist í óleyfi kæmi til greina að beita byggjanda dagsektum. Leið og beið í málinu en loks komst byggingarfulltrúi að þeirri niðurstöðu að ekki væri nauðsynlegt að beita þvingunarúrræðum, með ákvörðun dags. 24. mars 2023. Þessi ákvörðun var tekin þrátt fyrir að umbj. mínum hefði ítrekað verið tilkynnt frá aðilum á vegum sveitarfélagsins að byggingin stæði þar í óleyfi, án byggingarleyfis og án heimildar aðliggjandi lóðarhafa, og því væri nauðsynlegt að leita leiða til þess að láta rífa bygginguna og koma ástandi lóðar í fyrra horf.

Eigandi Á68 leitaði á meðan á þessu stóð, nánar tiltekið þann 14. mars 2023, til skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar í því skyni að fá samþykki fyrir þegar reistri viðbyggingunni. Að lokinni grenndarkynningu tók skipulagsfulltrúi þá ákvörðun að ekki yrði veitt leyfi til að byggja þá útigeymslu, sem raunar hafði þegar verið byggð, með tilvísun í umsögn skipulagsdeildar dags. 30. júní 2023. Í niðurstöðu nefndrar umsagnar segir:

„Staðsetning útihússins er ekki í samræmi við rammaákvæði 1C í aðalskipulagi Kópavogs þar sem það lendir utan við byggingarlínu sem dregin er milli aðliggjandi byggðar.

Það er mat skipulagsdeildar að hafna beri ofangreindri umsókn um byggingarleyfi fyrir útihúsi þar sem samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar fyrir framkvæmdum við lóðamörk liggur ekki fyrir og þar sem staðsetning á lóðinni samræmist ekki rammaákvæðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 um breytingar á þegar byggðum lóðum.“

Fyrir liggur því að nefnd útigeymsla var byggð í trássi við skipulaggs- og mannvirkjalög, ásamt því sem ekki var leitað eftir samþykki eigenda aðliggjandi lóða.

Með uppfærðum uppdrætti dags. 17. mars 2024 af fyrirbyggjandi ástandi hefur nú verið sótt um leyfi fyrir nefndri geymslu, sem er um þremur metrum frá lóðamörkum aðila. Það hefur verið gert í því skyni að ekki þurfi samþykki umbj. minna fyrir byggingunni. Eftir sem áður mun byggingin hafa töluverð áhrif á hagsmuni og næði umbj. minna, enda ljóst að staðsetning geymslunnar getur valdið töluverðu skuggavarpi á lóðinni, einmitt á þeim stað þar sem blómabeð þeirra og ræktun stendur innan lóðar þeirra.

Umbj. mínir telja það einnig skjóta skökku við ef íbúar í Kópavogi geti komist upp með þá háttsemi sem eigendur á Á68 hafa leyft sér allt frá árinu 2019, þ.e. með byggingu skjólveggjar á lóðamörkum og nú umræddri geymslu, án nokkurs samtals við umbj. mína eða skipulagsyfirlöng bjar. Þau virðast hafa ætlað að skáka í því skjóli að ekki yrðu gerðar athugasemdir við þessi atriði, og það var ekki fyrr en kvartað var yfir þeim, að þau fóru af stað og sóttu um byggingarleyfi. Kröfur um byggingarleyfi eru reglufest af ástæðu í núgildandi byggingarreglugerð, einmitt til að fyrirbyggja það leiða ástand sem lóðarhafar við Á-68 og 70 hafa þurft að búa við síðastliðin 5 ár. Þar er meðal formkrafna gerð skýlaus skylda að sótt sé um byggingarleyfi **áður** en ráðist er í byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Það hefur legið fyrir frá upphafi framkvæmdanna að byggingarleyfis yrði að afla fyrir þeim. Það væri hættulegt fordæmi sem sveitarfélagið setti ef eigendum Á-68 væri heimilt að komast upp með slíka háttsemi án nokkurra viðurlaga eða viðbragða þess. Það er óforsvaranlegt að íbúar bæjarins séu verðlaunaðir fyrir að traðka á rétti nágretta sinna og virða að vettugi þær reglur sem gilda um

grenndar- og nábylisrétt fólks. Þvert á móti ætti sveitarfélagið að standa með þeim íbúum sem kjósa að fara að lögum og reglum.

Þá skal áréttað að hvort sem geymslan verði færð fjær lóðamörkum eður ei, þá stendur hún enn utan byggingarlínu samkvæmt ákvæði í rammahluta 1C í aðalskipulagi Kópavogs. Þó svo að ekki sé um fortakslaust orðalag að ræða, sbr. orðin „að jafnaði“ leiðir það af almennum og hefðbundnum lögskýringum að styðjast eigi við meginregluna, þ.e. að byggingar séu innan byggingarlínu. Þetta þýðir jafnframt að ef vafi rís um það hvort bygging megi vera utan byggingarlínu þarf jafnan að hafna slíkri beiðni **nema** undantekningar eigi við sem eru svo viðurhlutamiklar að þær leyfi frávik frá meginreglunni. Ekki er að sjá að slíkar aðstæður séu uppi hér, þegar þær eru vegnar saman við hagsmuni umbj. minna og í ljósi allrar forsögu málsins sbr. það sem hér að framan greinir.

Áskilnaður

Áskilinn er réttur til að koma að gögnum og frekari upplýsingum síðar ef tilefni gefst til. Þá er áskilinn réttur til frekari rökstuðnings á síðari stigum málsins ef þörf er á.

Virðingarfyllst,
f.h. eigenda fasteignarinnar við Álfhólsveg 70 í Kópavogi,


Sigurður Orri Hafþórsson, lögmaður.