Andmæli Nónhæðar ehf. við athugasemdum
Friðjóns Guðjohnsen við tillögu að breytingum á deiliskipulagi Nónhæðar.

F. h. Nónhæðar ehf. leyfi ég mér að koma á framfæri eftirfarandi andmælum við athugasemdum Friðjóns Guðjohnsen.

Friðjón gerir athugasemdir við tillöguna í 4 liðum.

1. Málsmeðferð og ólögmæt endurupptaka

Hér er því haldið frama að ákvörðun bæjarráðs frá 17. júlí 2025 um að heimila endurupptöku máls sem hafnað var 12. mars 2024 brjóti gegn 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Um þetta er það að segja að 24. gr. stjórnsýslulaga fjallar um það hvenær aðili máls á rétt á því að fá mál sitt endurupptekið. Stjórnvald getur hins vegar samþykkt endurupptöku í miklu fleiri tilvikum en þar greinir eins og fram kemur í greinargerð með frumvarpi til laganna og var og var bæjaryfirvöldum fullkomlega heilmilt að samþykkja endurupptöku málsins eins og gert var. Ekki var þörf á samþykki nágranna vegna þess að þeir eiga ekki aðild að ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögur en aðild þeirra getur komið til síðar ef þeir koma fram með athugasemdir við tillöguna.

Þessu öllu til viðbótar skal á það bent að 24. gr. stjórnsýslulaga á ekki við í tilviki því sem hér um ræðir. Stafar það af því að ákvörðun um að auglýsa tillögu að skipulagi er ekki stjórnvaldsákvörðun, en stjórnsýslulögin gilda aðeins um slíkar ákvarðanir. Ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögu er aðeins liður í meðferð máls en bindur ekki endi á málið, en það gera stjórnvaldsákvarðanir hins vegar. Að þessu leyti er ákvörðun um að auglýsa skipulagstillögu sambærileg ákvörðun um að grenndarkynna skipulagstillögu en nágrannan eiga enga aðkomu að slíkri ákvörðun. Það er og sammerkt með þessum ákvörðunum að þær sæta ekki kæru til æðra stjórnvalds, einmitt vegna þess að þær teljast ekki vera stjórnvaldsákvarðanir í skilningi stjórnsýslulaga.

Af framansögðu leiðir að Kópavogsbæ var heimilt að taka mál kæranda til meðferðar að nýju og auglýsa tillöguna óháð því hvort samþykki nágranna lá fyrir og hvað sem leið öðrum skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga.

2. Framkvæmdatími og „grænn gímaldsveggur“

Hér er kvartað yfir því að íbúar hafa mátt þola verulegt ónæði vegna framkvæmda frá því í maí 2018. Samkomulag Kópavogsbæjar við lóðarhafa frá 2018 hafi kveðið á um verklok í síðasta lagi í árslok 2022 en íbúar hafa hins vegar búið við svokallaðan „grænan gímaldsvegg“ frá upphafi og útlit sé fyrir að framkvæmdasvæðið standi í yfir áratug - m.v. núverandi framkvæmdahraða. Um þetta er það að segja að tafir á framkvæmdum eiga sér ýmsar skýringar og eru þær ekki endilega á ábyrgð framkvæmdaaðilans. Má þar t.d. nefna þau áhrif sem Covid 19 hafði á allt samfélagið en auk þess endurtekin

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

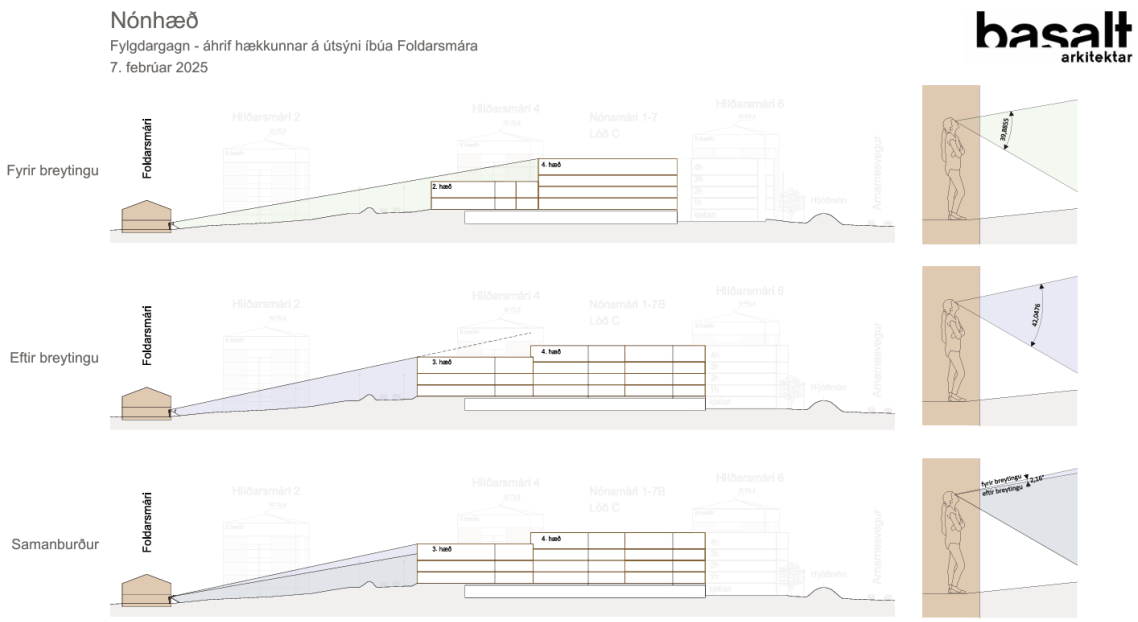
kærumál vegna breytinga sem framkvæmdaaðilinn hefur óskað eftir að gera sem að hans mati gera ekki annað en að bæta verkefnið og hafa sára lítil, ef nokkur, áhrif á hagsmuni nágranna.

3. Efnislegar athugasemdir við tillöguna

Hér er því haldið fram að tillagan feli í sér verulega aukningu á byggingarmagni sem rýri hagsmuni nágranna. Hið rétta er að tillagan er hófstillt og rýrir ekki hagsmuni nágranna eins og m. a. hefur verði sýnt með skýringarmynd sem lögð hefur verið fram í málinu og sýni þau áhrif sem breytingin hefur séð frá húsi Friðjóns Guðjohnssen

Athygli vekur að Friðjón gerir enga tilraun til að skýra með hvaða hætti tillagan skerði hagmuni hans. Ljóst er þó að hvorki er um skerðingu á útsýni né skuggavarp að ræða og vegna fjarlægðar húss hans frá næstu nýbyggingu, sem er tæpir 70 metrar, er vandséð hvaða önnur áhrif ættu að geta orðið sem skert gætu hagsmuni hans. Þá vekur athygli að fáir aðrir í húsaröðinni láta málið nú til sín taka en íbúar þar höfðu áður andmælt tillögunni. Bendir þetta til þess að þeir telji hagsmuni sína ekki skerðast við breytinguna, a.m.k. virð það ekki vera þeim neitt keppikefli að reyna að koma í veg fyrir að af breytingunum verði.

Meðfylgjandi skýringarmyndir sýna annars vegar samanburð á sjónlínum frá húsi Friðjóns að blokkinni andspænis honum og hins vegar fjarlægðina milli hússins og blokkarinnar, myndirnar skýra sig sjálfar.



Niðurstöður
Lóðrétt sjónsvið fólks er um 180°. Við hækkun austurenda úr tveimur hæðum í þrjár hæðir, skerðist útsýni íbúa Foldarsmára til himins um 2,16° á afmörkuðum kafla þar sem þakbrún bygginga mætir himni.

basalt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Miðað við það sem ráðið verður af fyrirliggjandi gögnum er augljóst að hagmunir Friðjóns eru óverulegir, ef nokkrir, og ekkert tilefni er til þess að hafna tillögunni með tilliti til þeirra. Samkvæmt skipulagslögum getur lóðarhafi óskað eftir breytingum á deiliskipulagi og verður sá réttur ekki skertur með samkomulagi við íbúa eða öðrum álíka samningum. Geta íbúar í þéttbýli ávallt vænst þess að slíkar breytingar verði veði gerðar sem hafi einhver áhrif á næsta nágrenni þeirra og á það ekki síst við þegar gerðar hafa verið breytingar á aðalskipulagi sem hafa í för með sér auknar nýtingarheimildir lóðarhafa eins og raunin er í því tilviki sem hér er til umfjöllunar. Ber af þessum sökum að samþykkja fyrirliggjandi skipulagstillögu óbreytta eins og hún liggur nú fyrir enda er hún hófstillt og reist á málefnalegum grundvelli.

Hafnarfirði 26. 1. 2026

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026