

Ósk um endurupptöku á ákvörðun meirihluta Skipulagsráðs 29.03.2021
vegna samþykktar íbúðar F2513969 að Hraunbraut 14

Til þeirra er málið varðar

Ítrekað hafa ófullnægjandi upplýsingar vegna umsóknar okkar um samþykkt íbúðar á jarðhæð fjórþýlishússins Hraunbrautar 14 legið til grundvallar ákvörðun skipulagsráðs, nú á fundi þess þann 29.03.2021. Er því óumflýjanlegt að óska nú eftir endurupptöku og að stjórnarsýsluleg afgreiðsla þessa máls byggist á réttum upplýsingum, staðreyndum og gögnum.

Umræddur séreignarhluti á jarðhæð Hraunbrautar 14 var frá upphafi ætlaður undir iðnað (sjá enn gildandi sameignarsamning), þótt á innsendum teikningum 1965 stæði geymsla. Með aðstoð bæjarins við íbúa fékkst iðnaður þar loks aflagður 1986, eigninni var breytt í íbúð sem búið hefur verið í síðan, í allra sátt.

Eftir lát eiganda 2018 kom í ljós að ekki hafði verið sótt um samþykki fyrir þessari íbúð á sínum tíma, en í sama húsi og næstu húsum er sama nýting jarðhæða/kjallara samþykkt.

Einnig kom í ljós að **Þjóðskrá hafði ólöglega skeytt eignarhlutanum saman við óskyldan eignarhluta annars staðar í húsinu.** Það er nú **endanlega leiðrétt** og **eignarhlutinn rétt skráður í staðfangaskrá Þjóðskrár, íbúð með fastanúmerið F2513969.**

Þetta **kom ekki fram við afgreiðslu skipulagsráðs 29.03.2021**, heldur var gengið út frá að þetta rými væri geymsla, og hluti annarrar íbúðar.

Hér er því **ekki um að ræða ósk um breytingu á notkun frá gildandi skráningu, og ekki um uppskiptingu eignar**, eins og erindið var lagt fyrir Skipulagsráð.

Hraunbraut 14

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat
F2062593	01 0001	Íbúðareign	1968	76,7 m ²	<u>35.000.000</u>
+ F2062594	01 0101	Íbúðareign	1968	157,2 m ²	<u>58.100.000</u>
+ F2062595	01 0201	Íbúðareign	1968	157,1 m ²	<u>59.500.000</u>
F2513969	02 0101	Ósamþykkt íbúð	1968	48,7 m ²	<u>19.850.000</u>

- Byggingarfulltrúi hefur þegar staðfest að íbúðin uppfyllir **öll skilyrði allra reglugerða fyrir nýjar íbúðir árgerð 2021, og rúmlega það.** Lofthæð (2,6 m), brunavarnir, flóttaleiðir, geymslurými, gluggar á tvo vegu o.s.v.frv.
- **Engin breyting yrði við samþykkt þessarar íbúðar** á ytra eða innra byrði, umhverfi, íbúafjölda, notkunar sviði, bílastæðum, umferð eða neinu öðru, til eða frá. Í raun er hér ekki um að ræða byggingarleyfisumsókn, heldur að **opinber skráning eignar verði í samræmi við farsæla 35 ára reynd, og raunveruleika næstu áratuga.**
- Skriflegt samþykki **allra meðeigenda og allra nágranna** fylgir umsókninni.
- **Fordæmi:** Í næstu húsum hníga öll dæmi sem við þekkjum að sama brunni síðustu áratugi, erindi sambærileg okkar hafa verið samþykkt, í sátt allra íbúa og nágranna.

- **Fjölgun íbúða er ótvíræð, gildandi stefna bæjarins fyrir reitinn, og hverfið.** Sé Skipulagsráð nú að horfa til þess að snúa gildandi stefnu í framtíðinni algjörlega við, verður enn að áréttu að **samþykkt íbúðar okkar myndi þar engu breyta til eða frá.**
- **Hagsmunir viðbragðsaðila** í bráðatilfellum eru **rétt skráning húsnæðis.**
- **Hagsmunir Kópavogsbæjar** eru m.a. að **réttur** (og hærri) **skattstofn** myndist.
- **Hagsmunir og yfirlýstur vilji allra íbúa og allra nágranna** er að þessi íbúð sé samþykkt. **Stjórnsýslulög*** skylda stjórnvald til að **sýna fram á sterkari hagsmuni á móti**, til að **mega ganga gegn jafn ríkum hagsmunum íbúa og hér er um að ræða.** Engin slík rök hafa enn komið fram frá hendi bæjarins.
- **Einu framlögðu rök** meirihluta skipulagsráðs eru: „...að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi. Í nýju aðalskipulagi, sem nú er í vinnslu, er að finna tillögu um að skoða möguleika á fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum...“
- **Í gildi er aðalskipulag.** Eftir því er farið við **mikla íbúðafjölgun** í þessu „byggða hverfi“ (Kársnesi) fram á þennan dag. Dæmi næst Hraunbraut 14 eru Kársnesbraut 21, fjórbýlishús í stað einbýlis, Ásbraut 2, tvö fjölbýlishús í stað einbýlis, eða **Kársnesbraut 19 sem nú er í byggingu**, fjórbýlishús í stað einbýlishúss. Samþykki fyrir umræddri íbúð að Hraunbraut 14 hefði hinsvegar **enga fjölgun íbúa** í för með sér.
- Afgreiðsla stjórnvalds á erindi eins og okkar verður að vera á grunni gildandi laga og reglna, en ekki einhvers sem hugsanlega, mögulega verði í framtíðinni. Höfnun Skipulagsráðs byggir því ekki á gildum rökum, og er **ekki gild ástæða til að ganga gegn hagsmunum allra hlutaðeigandi - þar með talið Kópavogsbæjar sjálfs.**

Það er því vel rökstudd krafa okkar að afgreiðsla skipulagsráðs á erindi okkar verði endurskoðuð á grunni réttra upplýsinga, fordæma, gagna og laga, og umsókn okkar hleypt áfram til faglegrar úrvinnslu innan stjórnkerfis bæjarins.

Kópavogi, 5/5 '21


Steinar Orri Sigurðsson


Hallgerður Elvarsdóttir

* Sbr. bæði jafnræðisreglu stjórnsýslulaga í 11. gr. laga nr. 37/1993 og meðalhöfsreglu stjórnsýslulaga í 12. gr. sömu laga.