Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

28/2024 Melgerði

Árið 2024, fimmtudaginn 16. maí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 28/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 8. mars 2024 um að hafna byggingarleyfisumsókn um 126,5 m² viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið hússins á lóðinni Melgerði 11.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 13. mars 2024, er barst nefndinni sama dag, kærir A þá ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 8. mars 2024 að hafna umsókn um byggingarleyfi fyrir 126,5 m² viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið íbúðarhússins á lóðinni Melgerði 11. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og lagt fyrir bæjaryfirvöld að taka ákvörðun í samræmi við lög.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 27. mars 2024.

Málavextir: Á fundi skipulagsráðs Kópavogsbæjar 5. mars 2018 var samþykkt að grenndarkynna erindi kæranda um viðbyggingu á tveimur hæðum á vesturhlið íbúðarhúss á lóðinni Melgerði 11. Um var að ræða 150 m² byggingu á tveimur hæðum og bílastæðum á lóðinni fjölgað úr einu í fjögur. Áætlað byggingarmagn hefði farið úr 200,2 m² í 350,2 m² og nýtingarhlutfall úr 0,26 í 0,46. Á fundi skipulagsráðs 20. ágúst s.á. var lögð fram breytt tillaga sem kom til móts við hluta innsendra athugasemda þar sem meðal annars gólffletur viðbyggingarinnar var minnkaður úr 150 m² í 130 m² og nýtingarhlutfall fór þannig í 0,43 í stað 0,46. Var tillagan samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar sem staðfesti afgreiðsluna á fundi sínum 23. s.m. Eftir að kærandi óskaði eftir útgáfu byggingarleyfis gerði byggingarfulltrúi athugasemdir við erindið sem ekki var svarað og rann leyfið út. Árið 2021 var lögð fram uppfærð tillaga sem grenndarkynna þurfti að nýju samkvæmt 4. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á fundi skipulagsráðs 17. janúar 2022 var að nýju sótt um að reisa viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið íbúðarhússins að Melgerði 11. Með breytingunni myndi nýtingarhlutfall lóðarinnar hækka úr 0,26 í 0,46 og bílastæðum fjölga úr tveimur í fjögur. Skipulagsráð samþykkti að erindið yrði grenndarkynnt á grundvelli 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Erindið var tekið fyrir að nýju á fundi skipulagsráðs 4. júlí s.á. ásamt umsögn skipulagsdeildar og var erindinu hafnað og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar sem staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs á fundi sínum 7. s.m. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 5. ágúst s.á. var umsókn kæranda hafnað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Á fundi skipulagsráðs 2. október 2023 var að nýju lögð fram umsókn um byggingarleyfi fyrir 126,5 m^2 viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið íbúðarhússins á lóðinni Melgerði 11. Byggingarmagn á lóðinni, 160 m^2 einbýlishús á tveimur hæðum auk 40,2 m^2 bílageymslu, myndi hækka úr 200,2 m^2 í 326,7 m^2 við breytinguna og nýtingarhlutfall hækka úr 0,26 í 0,42. Fjöldi íbúða færi jafnframt úr einni í tvær. Skipulagsráð samþykkti að erindið yrði grenndarkynnt á grundvelli 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Málið var tekið fyrir að nýju á fundi ráðsins 18. desember s.á. og vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Á fundi skipulagsráðs 29. janúar 2024 var málið tekið fyrir ásamt umsögn skipulagsdeildar og tillögunni í kjölfarið hafnað þar sem hún væri ekki í fullu samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 hvað varðaði nýtingarhlutfall. Niðurstaða skipulagsráðs var staðfest á fundi bæjarstjórnar 13. febrúar s.á. og hafnaði byggingarfulltrúi erindinu á afgreiðslufundi 8. mars s.á. með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs og bæjarstjórnar.

Málsrök kæranda: Vísað er til þess að í sjö ár hafi verið unnið að því að fá byggingarleyfi á umræddri lóð og hafi teikningum margsinnis verið breytt til að koma til móts við kröfur nágranna og bæjarins. Umsókn um byggingarleyfi hafi fyrst verið hafnað í janúar 2018 og þá hafi teikningum verið breytt til samræmis við athugasemdir. Í ágúst 2018 hafi verið veitt leyfi fyrir viðbyggingu sem hefði aukið nýtingarhlutfall umræddrar lóðar upp í 0,43. Eftir að leyfið hafi verið gefið út hafi komið í ljós að mælingar bæjarins hafi ekki staðist og því ekki verið hægt að koma fyrir bílastæðum sem gert hafi verið ráð fyrir. Vegna mistaka bæjarins hafi þurft að breyta teikningum með tilheyrandi kostnaði sem hafi dregist og leyfið hafi runnið út. Aftur hafi verið sótt um byggingarleyfi árið 2021 og þá hafi teikningum verið breytt með það fyrir augum að koma bílastæðum fyrir en umsókninni hafi verið hafnað. Aftur hafi verið sótt um byggingarleyfi 29. júní 2023 fyrir viðbyggingu við íbúðarhús, nánar tiltekið leyfi fyrir einni íbúð á tveimur hæðum, auk bílastæðis. Samkvæmt þeim teikningum myndi nýtingarhlutfall lóðarinnar fara úr 0,25 í 0,42. Í umsögn skipulagsdeildar, dags. 25. janúar 2024, kom fram að umsóknin væri í samræmi við stefnu og rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040. Jafnframt hafi komið fram að umsóknin samræmdist handbókinni Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi – Leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð. Niðurstaða skipulagsdeildar hafi verið rækilega rökstudd og komið hafi fram að fyrirhuguð breyting félli inn í dregna línu húsa við götuna, hún væri í samræmi við markmið um þéttingu byggðar enda yfirgnæfði fyrirhuguð viðbygging ekki upprunalegt hús á lóðinni og hefði ekki teljandi áhrif á útsýni. Einnig hafi komið fram að þótt nýtingarhlutfall væri í efri mörkum miðað við ramma aðalskipulags væri það þó innan marka meðaltals á rað- og parhúsalóðum. Skipulagsráð hafi hafnað tillögunni með þeim orðum að hún væri „ekki í fullu samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040, hvað nýtingarhlutfall varðar…“. Þrátt fyrir að vera ekki skýrt frekar eða nokkur rök færð fyrir niðurstöðunni hafi hún verið staðfest á fundi bæjarstjórnar 13. febrúar 2024.

Engin skilyrði hafi verið til að hafna byggingarleyfisumsókninni og ummæli um að nýtingarhlutfall samræmist ekki rammaákvæði aðalskipulags standist ekki skoðun. Árið 2018 hafi kæranda verið veitt byggingarleyfi fyrir framkvæmdum sem hefðu aukið nýtingarhlutfall lóðarinnar í 0,43. Umsóknin sem hin kærða ákvörðun varði gangi skemur og hafi kærandi því haft réttmætar væntingar um að umsókn hans yrði samþykkt.

Ekki hafi verið vísað til annarra atriða en nýtingarhlutfalls lóðarinnar en það sé innan viðmiðunarmarka auk þess sem gerðar hafi verið breytingar á staðsetningu þannig að samkvæmt nýrri teikningu falli viðbyggingin að norðurhlið hússins. Þegar leyfi hafi verið veitt árið 2018 hafi verið tekið tillit til athugasemda nágranna og bæjarins og sé sú teikning sem nú hafi verið sótt um leyfi fyrir nánast eins og sú sem hafi verið samþykkt árið 2018. Það komi því ekki heim og saman að veikari forsendur séu fyrir byggingarleyfi á lóðinni nú en fyrir sex árum síðan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Með Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 séu sett markmið um að þétta byggð og fjölga íbúðum. Þetta sé óframkvæmanlegt nema með því að auka nýtingarhlutfall lóða. Í rammaákvæði fyrir aukið byggingarmagn komi fram að byggingarmagn á lóð skuli að jafnaði ekki vera hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi húsa. Ekki sé um fortakslaust bann við því að nýtingarhlutfall nýbyggingar eða viðbyggingar fari fram úr því sem algengast sé í næsta nágrenni heldur sé um að ræða viðmiðunarreglu. Nýtingarhlutfall lóða í næsta nágrenni sé óvenju lágt og ef það ætti að koma í veg fyrir frekari uppbyggingu myndi slík ákvörðun ganga þvert gegn markmiðum aðalskipulags um fjölgun íbúða og þéttingu byggðar. Þrátt fyrir að nýtingarhlutfall sé lágt sé það ekki svo að allar lóðir séu illa nýttar heldur sé reyndin sú að nýtingarhlutfall lóða við Melgerði sé mest 0,52. Ekki hafi verið leiddar líkur að því að nýtingarhlutfall sem gert sé ráð fyrir á lóðinni Melgerði 11 samkvæmt umsókninni myndi raska yfirbragði hverfisins.

Dregið sé í efa að nýtingarhlutfall lóðarinnar hafi verið hin raunverulega ástæða fyrir afstöðu skipulagsráðs enda standist hún ekki skoðun. Umsagnir nágranna hafi ekki lotið að nýtingarhlutfalli lóðarinnar heldur fyrst og fremst að því að til stæði að breyta húsinu í fjölbýlishús. Það að húsið sé skilgreint sem fjölbýli styrki umsóknina enda hafi skipulagsdeild bent á að fyrirhugað nýtingarhlutfall væri innan marka meðaltals á rað- og parhúsalóðum samkvæmt aðalskipulagi. Í aðalskipulagi sé ekki stefnt að því að koma í veg fyrir að fjölbýlishús rísi eða að húsum sé breytt í fjölbýli og af 42 lóðum við Melgerði séu 14 þeirra með fleiri en einni íbúð samkvæmt fasteignaskrá.

Vangaveltur nágranna um að fyrirkomulag íbúða húsinu sé, eða muni verða, einhvern veginn öðruvísi en samkvæmt teikningu séu þýðingarlausar. Það sé á ábyrgð byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með því að bygging samræmist teikningum og öðrum hönnunargögnum. Ákvörðun bæjarstjórnar beri það með sér að hvorki bæjarstjórn né skipulagsráð hafi skoðað nægilega vel þau gögn sem legið hafi umsókninni til grundvallar. Fullyrt sé út í loftið að nýtingarhlutfall sé ekki í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags en það standist ekki skoðun og sé því um að ræða brot gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 auk jafnræðisreglu 11. gr. laganna þar sem verið sé að synja um leyfi fyrir byggingu sem fari ekki yfir nýtingarhlutfall annarra fjölbýlishúsa við götuna. Rök um nýtingarhlutfall séu aðeins fyrirsláttur en raunveruleg ástæða synjunar sé áhyggjur nágranna af aukinni bílaumferð og fólksfjölgun í hverfinu. Það sé skiljanlegt að stjórnvöld vilji ekki takast á við óánægju bæjarbúa með það að stefnu bæjaryfirvalda sé fylgt en það samræmist ekki viðmiðum um góða stjórnsýsluhætti að bera fyrir sig aðrar ástæður en þær sem ágreiningur snúist raunverulega um.

Málsrök Kópavogsbæjar: Bent er á að byggingarleyfisumsóknin sem kæran varði hafi falið í sér töluverða aukningu á byggingarmagni. Lóðin Melgerði 11 sé staðsett á íbúðarsvæði, ÍB-1 Kársnes, samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040. Ekkert deiliskipulag sé í gildi fyrir svæðið. Eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags sé vissulega þétting byggðar en þrátt fyrir það sé ekki þar með sagt að möguleiki sé á að þétta byggð á öllum reitum eða lóðum sveitarfélagsins. Í rammahluta aðalskipulags, sem hafi það að markmiði að útfæra nánari markmið fyrir hvern bæjarhluta, séu sett fram rammaákvæði sem ætlað sé að stýra þróun byggðar á ódeiliskipulögðum svæðum í þegar byggðum hverfum. Umrædd rammaákvæði séu þríþætt, A. almenn rammaákvæði fyrir öll hverfi Kópavogs, B. rammaákvæði fyrir Digranes og Kársnes á ódeiliskipulögðum svæðum og C. sértæk rammaákvæði fyrir heildstæða byggð á fjórum afmörkuðum svæðum. Þau rammaákvæði sem eigi við um lóðina að Melgerði 11 heyri undir flokka A og B.

Þar sem umrædd lóð sé á ódeiliskipulögðu svæði eigi rammaákvæðin og markmið aðalskipulags við um þéttingu á lóðinni. Kærandi hafi réttilega bent á að sambærileg tillaga hafi verið samþykkt árið 2018 en þar sem annmarkar hafi verið á uppdráttum hafi frestur þeirrar grenndarkynningar runnið út, en samkvæmt 4. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skuli grenndarkynning fara fram að nýju ef byggingarleyfi hefur ekki verið gefið út innan eins árs frá afgreiðslu sveitarstjórnar. Það að tillaga hafi verið samþykkt en fallið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

úr gildi af einhverjum ástæðum feli ekki í sér rétt til að fá sömu eða sambærilega tillögu samþykkta. Frá því að eldri tillaga hafi verið samþykkt og þar til sótt hafi verið um að nýju, þ.m.t. þeirri tillögu sem hafi verið hafnað árið 2022, hafi nýtt aðalskipulag tekið gildi. Það sé frábrugðið því aðalskipulagi sem hafi verið í gildi þegar tillagan frá árinu 2018 hafi verið samþykkt en nú hafi áður nefnd rammaákvæði tekið gildi. Rammaákvæðin séu töluvert ítarlegri en rammaákvæði þágildandi aðalskipulags.

Tillaga sú er hin kærða ákvörðun taki til samræmist greindum rammaákvæðum að undanskildu rammaákvæði A1a er varði nýtingarhlutfall. Ítarleg umfjöllun hafi verið um þetta í umsögn skipulagsdeildar sem hafi legið til grundvallar við höfnun erindisins. Meðalnýtingarhlutfall á svæðinu sé 0,25. Eftir breytingu yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,42 sem væri töluvert yfir meðalnýtingarhlutfalli. Úrskurðarnefndin hafi staðfest það í úrskurðum sínum að þegar vikið sé frá því sem almennt gerist á nærliggjandi lóðum geti það ekki talist í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags. Það sé því vissulega málefnalegt og lögmætt að hafna tillögu að auknu byggingarmagni sem hefði í för með sér jafn mikla hækkun á nýtingarhlutfalli.

Því sé hafnað að ekki hafi verið gætt að rannsóknarreglu eða öðrum meginreglum stjórnsýsluréttar. Í umsögn skipulagsdeildar sé að finna lista yfir nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum. Sé nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða frá 0,18–0,31 að undanskilinni einni lóð, Melgerði 18, sem hafi nýtingarhlutfall 0,43. Samkvæmt opinberum gögnum hafi síðasta breyting á því húsnæði verið samþykkt árið 1971 og geti ekki verið fordæmisgefandi fyrir svæðið hvað nýtingarhlutfall varði. Í áðurnefndri umsögn hafi verið farið ítarlega yfir forsögu málsins, tillagan mátuð inn í rammaákvæði aðalskipulags og hún borin saman við eldri tillögur. Umsögnin hafi verið ítarleg og höfnun skipulagsráðs verið rökstudd og því liggi fyrir á hvaða forsendum byggingarleyfisumsókninni hafi verið hafnað. Málsmeðferðin hafi verið í fullu samræmi við lög og reglur á öllum stigum málsins.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Bent er á að það sé tilgangur rammaákvæða aðalskipulags að stjórna þróun byggðar. Þegar kveðið sé á um nýtingarhlutfall í skipulagi byggðar eigi það við um svæðið í heild. Það merki ekki að hvergi á svæðinu megi víkja frá því nýtingarhlutfalli sem gert sé ráð fyrir enda hefði skipulagsdeild þá ekki komist að þeirri niðurstöðu 25. janúar 2024 að byggingarleyfisumsóknin væri í samræmi við stefnu og rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040. Sú hugmynd að engin lóð megi fara fram úr ákveðnu nýtingarhlutfalli án þess að það færi í bága við aðalskipulag sé fráleit. Nýtingarhlutfall tiltekinnar lóðar þurfi að skoða í samhengi við nýtingu annarra lóða á svæðinu, líkt og skipulagsdeild bæjarins hafi gert.

Nýtingarhlutfall lóða við Melgerði sé lægra en við aðrar götur í næsta nágrenni og líkt og skipulagsdeild hafi réttilega bent á séu nokkrar lóðir í götunni sem skekki myndina vegna þess hversu lágt nýtingarhlutfall þeirra sé. Við Melgerði standi 14 fjölbýlishús og með nýtingarhlutfall 0,35. Það nýtingarhlutfall sem kærandi vilji fá leyfi fyrir sé 0,42. Ekki verði séð að við það muni nýtingarhlutfall lóða við götuna aukast að því marki að það færi í bága við rammaákvæði aðalskipulags. Viðbrögð Kópavogsbæjar í sambærilegum málum hafi í meira lagi verið geðþóttakennd og það sé augljóst brot gegn jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar.

Gera verði athugasemdir við það hvaða hús skipulagsyfirvöld telji til næsta nágrennis. Hús nr. 20 og 22 við Melgerði séu með nýtingarhlutfall 0,41 og 0,49 en ekki sé tekið tillit til þeirra í greinargerð bæjarins. Þau séu engu að síður í næsta nágrenni Melgerðis 11.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar að synja umsókn kæranda um leyfi fyrir 126,5 m^2 viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið hússins á lóðinni Melgerði 11.

Lóðin Melgerði 11 er á svæði þar sem ekki er í gildi deiliskipulag. Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 gildir sú meginregla að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Finna má undantekningu frá þeirri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

meginreglu í 1. mgr. 44. gr. laganna þar sem segir að þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag og deiliskipulag liggur ekki fyrir geti sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Ef greind skilyrði 1. mgr. 44. gr. eru ekki uppfyllt er ekki heimilt að beita ákvæðum um grenndarkynningu og ber þá að deiliskipuleggja viðkomandi svæði í samræmi við 2. mgr. 37. gr. laganna.

Í bókun skipulagsráðs, sem staðfest var af bæjarstjórn og lá til grundvallar ákvörðun byggingarfulltrúa um að synja umsókn kæranda um byggingarleyfi, kom fram að tillögunni væri hafnað, þar sem hún væri ekki að fullu í samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 hvað nýtingarhlutfall varðaði.

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 er að finna almenn rammaákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi. Rammaákvæðunum er skipt upp í þrjá flokka, en byggingarleyfisumsókn sú sem kæra þessi varðar fellur undir flokka A og B. Í flokki A er að finna eitt almennt rammaákvæði sem skipt er upp í þrennt og á við öll hverfi Kópavogs, en í flokki B eru þrjú ákvæði sem eiga við um Digranes og Kársnes á ódeiliskipulögðum svæðum. Samkvæmt rammaákvæði A1a skal byggingarmagn nýbygginga að jafnaði ekki vera hærra en sem nemur meðalnýtingarhlutfalli nærliggjandi lóða.

Á greindri lóð er fyrir 160 m^2 einbýlishús á tveimur hæðum auk 40,2 m^2 bílskúrs. Með þeim breytingum sem umsókn kæranda lýtur að mun byggingarmagn á lóðinni fara úr 200,2 m^2 í 326,7 m^2 og nýtingarhlutfall lóðarinnar hækka úr 0,26 í 0,42.

Í Melgerði er að finna lóðir með mjög mismunandi nýtingarhlutfalli, allt frá 0,12 upp í 0,50, og þrátt fyrir að meirihluti húsanna séu einbýlishús þá er þar einnig að finna þó nokkuð af lóðum með tveimur og þremur íbúðum. Í götunni eru 15 lóðir með fleiri en einni íbúð þar sem meðalnýtingarhlutfall er 0,35 en þrjár af þeim lóðum hafa hærra nýtingarhlutfall en umsókn kæranda um byggingarleyfi fól í sér. Þá eru einnig í götunni tvær lóðir undir einu parhúsi þar sem nýtingarhlutfall lóðanna er 0,41 og 0,49.

Í umsögn skipulagsdeildar Kópavogsbæjar, dags. 25. janúar 2024, kemur fram að byggingarleyfisumsókn lóðarhafa Melgerðis 11 sé í samræmi við stefnu og rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040. Breytingin sé í samræmi við þéttingu byggðar í grónum hverfum, en að ekki sé einungis stefnt að þéttingu byggðar með nýbyggingum heldur einnig með viðbyggingum, svokallaðra séríbúða eða aukaíbúða. Þegar hin fyrirhugaða breyting sé skoðuð frá sjónarhorni aðliggjandi byggðar og yfirbragði hverfisins hvað varði útsýni sé það mat skipulagsdeildar að ekki sé um að ræða veruleg umhverfisáhrif af breyttu útsýni fyrir lóðarhafa Melgerðis 13. Þá kemur fram að nýtingarhlutfall verði í hærra lagi miðað við nærliggjandi hús en meðalnýtingarhlutfall í grenndinni sé 0,25 en byggingarmagn umsóknarinnar geri ráð fyrir að nýtingarhlutfallið hækki úr 0,26 í 0,42. Það sé heldur hærra en meðaltalið en sé þó ekki einsdæmi í grenndinni. Melgerði 18 hafi einnig hátt nýtingarhlutfall eða 0,43 og á þeirri lóð séu skráðar tvær íbúðir. Þá er bent á að nýtingarhlutfall nokkurra lóða í grenndinni sé óvenju lágt eða innan við 0,2 sem hafi áhrif á meðaltalið og geti gefið skakka mynd. Í aðalskipulagi Kópavogs sé miðað við að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum sé á bilinu 0,20–0,35 og á rað- og parhúsalóðum 0,35–0,6. Nýtingarhlutfallið sé því eftir breytingu innan marka meðaltals á rað- og parhúsalóðum.

Hin kærða synjun á umsókn kæranda um byggingarleyfi var studd þeim rökum að umsóknin væri ekki í fullu samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 hvað varðaði nýtingarhlutfall. Er sá rökstuðningur ófullnægjandi í ljósi fyrirliggjandi umsagnar skipulagsdeildar og þann fyrirvara sem þar er gerður við reiknað meðalnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða. Er í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

þessu sambandi sérstaklega skírskotað til nýtingarhlutfalls par- og raðhúsalóða samkvæmt ákvæðum aðalskipulags og dæma um nýtingarhlutfall slíkra lóða á umræddu svæði.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar haldinn slíkum ágöllum að fallast verður á kröfu kæranda um ógildingu hennar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 8. mars 2024 um að hafna byggingarleyfisumsókn um 126,5 m^2 viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum á vesturhlið hússins á lóðinni Melgerði 11.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026