Álfhólsvegur 68

Kynning á byggingarleyfi

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

ONE 23032121
Dags. 30. júní 2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði. Ekki er í gildi deiliskipulag.

2) Ferill

Á fundi skipulagsráðs þann 3.4.2023 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 14. mars 2023 með umsókn, Valgeirs Berg Steindórssonar dags. 26. janúar 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 68, þar sem sótt er um leyfi fyrir 17,2 m² útigeymslu á suðausturhluta lóðarinnar, sem þegar er á lóðinni. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eykst úr 0,26 í 0,28 með tilkomu útigeymslunnar.

Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 64, 64A, 66, 70 og 72 við Álfhólsveg. Erindið var tekið fyrir að nýju að lokinni kynningu á fundi skipulagsráðs þann 6. Júní 2023 og vísað til umsagna skipulagsdeildar. Kynningartíma lauk 15. maí 2023, athugasemdir bárust.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Skúla Rúnari Hilmarssyni, Brynju Helgadóttur, Álfhólsvegi 72, dags. 15.05.2023.
2. Húseigendafélaginu fyrir hönd, Katrínar Helgu Árnadóttur og Haldors Gunnars Haldorsen, Álfhólsvegi 70, dags. 15.05.2023.
3. Afrit af bréfi nágranna, dags 27.04.2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

1. Húseigendafélagið fyrir hönd Katrínu Helgu Árnadóttur og Haldors G. Haldorsen
Heimilisfang Álfhólsvegi 70

F.h. umbj. minna er byggingarleyfisumsókn Valgeirs Berg Steindórssonar, f.h. eigenda Álfhólsvegar 68, dags. 26. ianúar 2023 harðlega mótmælt, og þess krafist að umsækjandaverði skylt að rífa bygginguna og færa ástand lóðarmarka í fyrra horf

Sjónarmið og röksemdir

Af hálfu umbj. minna er byggt á því að sú bygging sem reist var árið 2019, og nú er sótt um byggingarleyfi fyrir, hafi verið gerð á ólögmætan hátt og í trássi við þau. Samkvæmt 1. mgr. 9 gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 (mvl.) sbr. og gr. 2.3.1. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum (brgl.) er óheimilt að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, nema að fengnu leyfl viðkomandi leyfisveitanda. Frá þessum ákvæðum eru svo undantekningar taldar upp í gr. 2.3.5. brgl., sem ekki eiga við hér.

Bent er einnig á þá almennu reglu að lóðarmörk fasteigna séu í sameign hlutaðeigandi eigenda, og ber þeim því að standa í sameiningu að frágangi og tilhögun þeirra. Af þessari meginreglu eru dregin ákvæði byggingarreglugerðar er varða lóðarmörk, sér í lagi undantekningarákvæði gr. 2.3.5., gr. 7.2.2 um plöntun trjátegunda, svo og gr. 7.2.3. er fjallar um girðingar lóða. Samkvæmt síðastgreindu ákvæði er uppsetning girðingar eða skjólveggs ávallt háð samþykki beggja lóðarhafa og skuli samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði hennar. Af framangreindum ákvæðum er ljóst að almennt eru framkvæmdir og breytingar á lóðarmörkum því háðar samþykki annarra eigenda og einn eigandi getur ekki hafist handa við viðlíka breytingar nema hann sé utan þeirra fjarlægða sem gerð er krafa um skv. ákvæðunum, þ.e. almennt utan við 3-4 metra frá lóðarmörkum. Rök fyrir þeim fjarlægðum sem nefndar eru í framangreindum ákvæðum eru margs háttar og geta annars vegar lotið að öryggi, svo sem brunavörnum, en ekki síst vegna grenndarhagsmuna og ónæðis.

Umbj. mínir telja að bygging sú sem umsækjandi hefur reist á lóðarmörkunum, og hefur nú sótt um leyfi fyrir, sé mikið lýti og eyðileggi heildrænt útlit í umhverfi lóðarmarkanna. Húsið gnæfi yfir garð þeirra og hefur að þeirra mati eyðilagt þá upplifun sem umbj. mínir haf í af því að vera úti í garði hjá sér. Þá geti byggingin valdið skuggavarpi í garði umbj. minna og sé einnig, sökum stærðar sinnar, til þess fallin að rýra verðgildi eignarhluta umbj. minna, enda hefur byggingin að þeirra sögn einkar fráhrindandi útlit. Hafi þau einnig rætt við fasteignasala vegna málsins og hafi hann tjáð þeim að komi til sölu á eignarhlutanum verði væntanlegur kaupendahópur minni en ella.

Loks verður að benda á að byggingin er úr brennanlegu efni og sé svo nærri lóðarmörkum að eldhætta geti verið veruleg ef kvikni í. Brunahólfun sé þannig ekki nægjanleg að mati umbj.minna. Því til stuðnings er bent á að nærri byggingunni er trjágróður, sem kviknað gæti í, og gæti gróðurinn þannig auðveldlega borið eld að húsi umbj. minna, en einnig gæti eldur borist í garðhýsi á lóð umbj. minna eða sólpall þeirra, sé vindátt á þann veg ef eldur yrði í byggingunni. Legið getur því við stórslysi ef byggingunni verður leyft að standa á þeim stað sem hún stendur nú..

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Með vísan til alls framangreinds er því f.h. umbj. minna fyrirhuguðu byggingarleyfí umsækjanda harðlega mótmælt, á þeim grundvelli að samþykki þeirra hafi aldrei legið fyrir er byggingin var reist, hún haf í mikil áhrif á útlit og umhverfi á lóðarmörkum eignanna aðrÁlfhólsvegi 68 og 70, hún sé til þess fallin að rýra verðgildi eignarhluta þeirra og minnka væntanlegan kaupendahóp ef til sölu kæmi, og síðast en ekki síst þar sem öryggissjónarmiðum er teflt í tvísýnu með útgáfu leyfisins. Er þess í framhaldi krafist að synjað verði umbyggingarleyfi, og umsækjanda verði gert skylt að rífa niður þá byggingu sem hann hefur þegar reist í óleyfi, og koma lóðarmörkum í fyrra horf**.** (sjá nánar ábendingu dags 15.05.2023 fylgiskjal 1).

Umsögn 1.1

Það er ljóst að samþykki þarf frá lóðarhöfum aðliggjandi lóða áður en framkvæmdir hefjast við lóðarmörk og ennfremur að útihús af þessari stærðargráðu er byggingarleyfisskylt. Einnig hefur bílageymsla í núverandi íbúðarhúsnæði verið fjarlægð og hennar stað komin íveruherbergi án heimildar.

Vísað er nánar í bréf byggingarfulltrúa dags 24.mars 2023 þar sem byggingafulltrúi metur að ekki sé ástæða til að beita þvingunarúrræðum um að fjarlægja þurfi skjólveggi á lóðarmörkum samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í bréfinu bendir byggingarfulltrúi á að sækja þarf um byggingarleyfi fyrir útihúsi sem sem var byggt var við lóðarmörk sem hér er til umfjöllunar (fylgiskjal 4).

Umrædd útigeymsla sem er óleyfisframkvæmd kastar síðdegisskugga yfir á vesturhluta lóðarinnar að Álfhólsvegi 70. Með vísan í töflu Háskóla Íslands um sólarhæð og sólarátt á höfuðborgarsvæðinu má reikna með að skuggi af útigeymslu nái um 3-4 metra inn á vesturhluta lóðar Álfhólsvegar 70 við sumarsólstöður í júní kl. 19:00 (sól úr vestri 270°með 24°halla). Reikna má með að skuggi fari a.m.k. 4-5 metra inn á lóð um jafndægur kl. 16:00 (sól úr suðvestri 218° með 21°halla).

Það er hlutverk byggingarfulltrúa að gera brunatæknilega úttekt á innsendum aðalteikningum og gefur hann ekki út byggingarleyfi ef brunahætta er til staðar vegna breytinga á húsnæði.

Byggingaleyfisumsóknir á ódeiliskipulögðum svæðum eru metnar útfrá rammaákvæðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Kópavogs. Þar kemur fram að ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við. Í rammaákvæði 1 c er kveðið á um að „nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við“.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar eykst úr 0,26 í 0,28 með tilkomu útigeymslunnar og hæð útihússins er undir meðaltali samanborið við aðliggjandi byggð.

Þegar dregin er lína milli aðliggjandi byggðar þá liggur útihúsið fyrir utan byggingarlínu og er þar með ekki í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags. Einnig er bent á rammaákvæði 3 þar sem kemur fram að gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni á Kársnesi og Digranesi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

2. Nafn Skúli Rúnar Hilmarsson og Brynja Helgadóttir
Heimilisfang Álfhólsvegur 72

Eftirfarandi eru athugasemdir íbúa að Álfhólsvegi 72 vegna byggingarleyfisumsóknar íbúa við Álfhólsveg 68 á 17,2 m² útigeymslu á lóð sinni. Í upphafi er rétt að það komi fram að framangreind útigeymsla truflar okkur ekki og er ekki í sjónmáli frá íbúðarhúsi á lóð við Álfhólsveg 72. Þrátt fyrir það viljum við koma á framfæri athugasemdum við þessa grenndarkynningu og framsetningu á henni. Verið er að sækja um byggingarleyfi á 17,2 m² útigeymslu sem nú þegar hefur verið reist og hefur staðið á lóðinni í þó nokkuð langan tíma án leyfis. Hvergi í kynningunni er minnst á að húsið hafi nú þegar verið reist og lýtur einna helst út fyrir að Kópavogsbæ sé ekki kunnugt um það. Framlagðar teikningar eru misvísandi og þeim stendur á einum staða að geymslan sé 17,2 m² en á öðrum stað að hún sé 20,5 m². Það ætti að vera lágmarks krafa að gögn sem lögð eru fram séu í samræmi við raunstærð geymslunnar og í samræmi við texta í grenndarkynningu. Við þekkjum forsögu þessa máls og viljum því styðja nágranna okkur við Álfhólsveg 70 og mótmæla þessum framkvæmdum og gerum þær kröfur til Kópavogsbæjar að lög og reglur nái jafnt yfir alla íbúa bæjarins, ekki bara suma.“

Umsögn 2.1
Á grenndarkynningaruppdrætti kemur fram innri og ytri flatarmál byggingarinnar eins og réttilega er bent á. Að öðru leyti er vísað í umsögn 1.1 hér að ofan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

3. Afrit af béf Katrínu Helgu Árnadóttur og Haldors G. Haldorsen

Ágæti nágranni,

Ástæða þess að við sendum ykkur þetta bréf er kynningarbréf Kópavogsbæjar sem barst fyrir stuttu um byggingarleyfisumsókn (grenndarkynningu) íbúa við Álfhólsveg 68. Þetta mál snertir okkur verulega og við ætlum að mótmæla þessari umsókn af krafti. Við vonum að þær röksemdir sem við færum hér fram leiði það af sér að þið mótmælið einnig.

Aðdragandi þessa máls er að eftir að hafa steypt vegg umhverfis lóð sína sunnan megin viðruðu nágrannar okkar á nr. 68 ýmsar hugmyndir um hvað þau ætluðu að hafa þarna í horninu næst okkur. Þau töluðu um heitan pott, saunatunnu eða skúr og voru sífellt að skipta um skoðun. Í okkar garði er skúr sem er 180 cm x 180 cm eða 3,2 m2. Það sem svo reis þarna var ekki í samræmi við neitt sem þau höfðu rætt um og aldrei sýndu þau okkur teikningar af því sem til stóð. Þessi viðbygging eða hús reis meðan við vorum að heiman og okkur rak í rogastans þegar við sáum hvað hafði gerst að okkur fjarverandi.

Umsögn 3.1
Vísað er í umsögn 1.1 hér að ofan.

4) Niðurstaða umsagnar

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Fylgiskjal 1

Húseigendafélagið

STOFNAÐ - 1923

Síðumúla 29 • 108 Reykjavík • Kt. 640169-5249 • Sími 588 9567 • Fax 588 9537 • postur@huseigendafelagid.is • www.huseigendafelagid.is

Skipulagsráð Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 15. maí 2023

Málefni: Athugasemdir við kynningu á byggingarleyfisumsókn

Til Húseigendafélagsins hafa leitað Katrín Helga Árnadóttir og Haldor Gunnar Haldorsen (hér eftir umbj. minir), eigendur fasteignarinnar að Álfhólsvegi 70 í Kópavogi (fnr. 205-8174) og falið undirrituðum að koma á framfæri neðangreindum athugasemdum og mótmælum v. kynningar á byggingarleyfisumsókn dags. 11. apríl 2023 sem stafar frá eigendum Álfhólsvegar 68 (hér eftir „umsækjanda").

F.h. umbj. minna er byggingarleyfisumsókn Valgeirs Berg Steindórssonar, f.h. eigenda Álfhólsvegar 68, dags. 26. janúar 2023 harðlega mótmælt, og þess krafist að umsækjanda verði skylt að rífa bygginguna og færa ástand lóðarmarka í fyrra horf.

Málavextir

Húsið að Álfhólsvegi 68 stendur við hlið fasteignar umbj. minna, og deila þau því lóðarmörkum með umsækjanda umrædds byggingarleyfis. Um sumarið 2019 hóf umsækjandi að steypa vegg sín megin lóðar sunnanmegin á mörkum lóðanna, og var það gert án samráðs við umbj. mína. Ræddi hann í kjölfarið við þá um að hann hygðist setja þarna heitan pott eða annað sambærilegt. Umbj. minir veittu ekki beint samþykki við þeirri framkvæmd, en töldu að þetta mætti þó ræða frekar og komast að sameiginlegri ákvörðun. Það kom þeim því í opna skjöldu er þau komu heim úr frí sumarið 2019, að reist hafði verið stærðarinnar hús á umræddu svæði. Húsið væri við lóðarmörk eigenda, yfirþyrmandi og gnæfði yfir lóð þeirra. Áréttað er að samþykki umbj. minna kom aldrei til í málinu, og var byggingin því reist í óþökk þeirra og eigi með samþykki. Bent er einnig á að umrædd bygging er stærri en fram kemur í erindi skipulagsráðs. Fram kemur í teikningu meðfylgjandi erindi umsækjanda, að um sé að ræða geymsluskúr sem sé um 20,5 fermetrar að flatarmáli. Þegar þakskegg hússins sé reiknað inn sé heildarflatarmál hússins um

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

STOFNAÐ - 1923

það bil 24 fermetrar að sögn umbj. minna. Innra byrði hússins sé hins vegar 17,2 fermetrar, líkt og fram kemur í grenndarkynningu.

Þrátt fyrir þann ama sem umbj. mínir höfðu af byggingunni, og það skeytingar- og tillitsleysi sem umsækjandi hafði sýnt þeim með byggingu hússins án samráðs við þau, vildu þau reyna að halda friði milli nágranna, og ákváðu því að reyna að venjast veru byggingarinnar fyrst um sinn. Sendu þau því enga formlega kvörtun til byggingaryfirvalda Kópavogsbæjar á þessu stigi málsins. Umsækjandi virðist hafa gengið á lagið og hóf frekari framkvæmdir á lóðarmörkum eignanna, nú við götu, en þar var reistur stóreflis steyptur veggur. Kvörtuðu umbj. mínir vegna þess til byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar. Í kjölfar þeirrar kvörtunar var húsið klætt svartri klæðningu, sem hefur ekki bætt ásýnd hússins að mati umbj. minna. Málið velktist lengi í umsýslan bæjarins en byggingarfulltrúi tók loks ákvörðun í málinu dags. 24. mars 2023, þar sem ákveðið var að beita ekki þvingunarúrræðum gagnvart umsækjanda, þrátt fyrir að bærinn hefði ítrekað tjáð umbj. mínum að um óleyfisframkvæmdir væri að ræða og að veggurinn væri beinlínis hættulegur með tilliti til öryggissjónarmiða. Málið hefur síðan verið kært til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og bíður þar afgreiðslu.

<u>Sjónarmið og röksemdir</u>

Af hálfu umbj. minna er byggt á því að sú bygging sem reist var árið 2019, og nú er sótt um byggingarleyfi fyrir, hafi verið gerð á ólögmætan hátt og í trássi við þau.

Samkvæmt 1. mgr. 9 gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 (mvl.) sbr. og gr. 2.3.1. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum (brgl.) er óheimilt að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda. Frá þessum ákvæðum eru svo undantekningar taldar upp í gr. 2.3.5. brgl., sem ekki eiga við hér. Bent er einnig á þá almennu reglu að lóðarmörk fasteigna séu í sameign hlutaðeigandi eigenda, og ber þeim því að standa í sameiningu að frágangi og tilhögun þeirra. Af þessari meginreglu eru dregin ákvæði byggingarreglugerðar er varða lóðarmörk, sér í lagi undantekningarákvæði gr. 2.3.5., gr. 7.2.2 um plöntun trjátegunda, svo og gr. 7.2.3. er fjallar um girðingar lóða. Samkvæmt síðastgreindu ákvæði er uppsetning girðingar eða skjólveggs ávallt háð samþykki beggja lóðarhafa og skuli samþykkis leitað *<u>áður</u>* en hafist er handa við smíði hennar. Af framangreindum ákvæðum er ljóst að almennt eru framkvæmdir og breytingar á lóðarmörkum því háðar samþykki annarra eigenda og einn eigandi getur ekki hafist handa við viðlíka

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

STOFNAÐ - 1923

breytingar nema hann sé utan þeirra fjarlægða sem gerð er krafa um skv. ákvæðunum, þ.e. almennt utan við 3-4 metra frá lóðarmörkum.

Rök fyrir þeim fjarlægðum sem nefndar eru í framangreindum ákvæðum eru margs háttar og geta annars vegar lotið að öryggi, svo sem brunavörnum, en ekki síst vegna grenndarhagsmuna og ónæðis. Umbj. mínir telja að bygging sú sem umsækjandi hefur reist á lóðarmörkunum, og hefur nú sótt um leyfi fyrir, sé mikið lýti og eyðileggi heildrænt útlit í umhverfi lóðarmarkanna. Húsið gnæfi yfir garð þeirra og hefur að þeirra mati eyðilagt þá upplifun sem umbj. mínir hafi af því að vera úti í garði hjá sér. Þá geti byggingin valdið skuggavarpi í garði umbj. minna og sé einnig, sökum stærðar sinnar, til þess fallin að rýra verðgildi eignarhluta umbj. minna, enda hefur byggingin að þeirra sögn einkar fráhrindandi útlit. Hafi þau einnig rætt við fasteignasala vegna málsins og hafi hann tjáð þeim að komi til sölu á eignarhlutanum verði væntanlegur kaupendahópur minni en ella.
Loks verður að benda á að byggingin er úr brennanlegu efni og sé svo nærri lóðarmörkum að eldhætta geti verið veruleg ef kvikni í. Brunahólfun sé þannig ekki nægjanleg að mati umbj. minna. Því til stuðnings er bent á að nærri byggingunni er trjágróður, sem kviknað gæti í, og gæti gróðurinn þannig auðveldlega borið eld að húsi umbj. minna, en einnig gæti eldur borist í garðhýsi á lóð umbj. minna eða sólpall þeirra, sé vindátt á þann veg ef eldur yrði í byggingunni. Legið getur því við stórslysi ef byggingunni verður leyft að standa á þeim stað sem hún stendur nú.

Með vísan til alls framangreinds er því f.h. umbj. minna fyrirhuguðu byggingarleyfi umsækjanda harðlega mótmælt, á þeim grundvelli að samþykki þeirra hafi aldrei legið fyrir er byggingin var reist, hún hafi mikil áhrif á útlit og umhverfi á lóðarmörkum eignanna að Álfhólsvegi 68 og 70, hún sé til þess fallin að rýra verðgildi eignarhluta þeirra og minnka væntanlegan kaupendahóp ef til sölu kæmi, og síðast en ekki síst þar sem öryggissjónarmiðum er teflt í tvísýnu með útgáfu leyfisins. Er þess í framhaldi krafist að synjað verði um byggingarleyfi, og umsækjanda verði gert skylt að rífa niður þá byggingu sem hann hefur þegar reist í óleyfi, og koma lóðarmörkum í fyrra horf.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

STOFNAÐ - 1923

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 að Álfhólsvegi 70 í Kópavogi,

Sigurður Hafþórsson

Sigurður Orri Hafþórsson, lögmaður.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Grenndarkynning vegna byggingarleyfisumsóknar fyrir Álfhólsveg 68

Eftirfarandi eru athugasemdir íbúa að Álfhólsvegi 72 vegna byggingarleyfisumsóknar íbúa við Álfhólsveg 68 á 17,2 m2 útigeymslu á lóð sinni.

Í upphafi er rétt að það komi fram að framangreind útigeymsla truflar okkur ekki og er ekki í sjónmáli frá íbúðarhúsi á lóð við Álfhólsveg 72.

Þrátt fyrir það viljum við koma á framfæri athugasemdum við þessa grenndarkynningu og framsetningu á henni.

Verið er að sækja um byggingarleyfi á 17,2 m2 útigeymslu sem nú þegar hefur verið reist og hefur staðið á lóðinni í þó nokkuð langan tíma án leyfis. Hvergi í kynningunni er minnst á að húsið hafi nú þegar verið reist og lýtur einna helst út fyrir að Kópavogsbæ sé ekki kunnugt um það.
Framlagðar teikningar eru misvísandi og þeim stendur á einum staða að geymslan sé 17,2 m2 en á öðrum stað að hún sé 20,5 m2. Það ætti að vera lágmarks krafa að gögn sem lögð eru fram séu í samræmi við raunstærð geymslunnar og í samræmi við texta í grenndarkynningu.
Við þekkjum forsögu þessa máls og viljum því styðja nágranna okkur við Álfhólsveg 70 og mótmæla þessum framkvæmdum og gerum þær kröfur til Kópavogsbæjar að lög og reglur nái jafnt yfir alla íbúa bæjarins, ekki bara suma.

Virðingarfyllst,
Skúli Rúnar Hilmarsson
Brynja Helgadóttir
Álfhólsvegi 72

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Kópavogi 27. apríl 2023

Ágæti nágranni,

Ástæða þess að við sendum ykkur þetta bréf er kynningarbréf Kópavogsbæjar sem barst fyrir stuttu um byggingarleyfisumsókn (grenndarkynningu) íbúa við Álfhólsveg 68. Þetta mál snertir okkur verulega og við ætlum að mótmæla þessari umsókn af krafti. Við vonum að þær röksemdir sem við færum hér fram leiði það af sér að þið mótmælið einnig.

Aðdragandi þessa máls er að eftir að hafa steypt vegg umhverfis lóð sína sunnan megin viðruðu nágrannar okkar á nr. 68 ýmsar hugmyndir um hvað þau ætluðu að hafa þarna í horninu næst okkur. Þau töluðu um heitan pott, saunatunnu eða skúr og voru sífellt að skipta um skoðun. Í okkar garði er skúr sem er 180 cm x 180 cm eða 3,2 m2. Það sem svo reis þarna var ekki í samræmi við neitt sem þau höfðu rætt um og aldrei sýndu þau okkur teikningar af því sem til stóð. Þessi viðbygging eða hús reis meðan við vorum að heiman og okkur rak í rogastans þegar við sáum hvað hafði gerst að okkur fjarverandi.

Við vildum halda friðinn og sjá til hvort við gætum búið við þessa byggingu alveg við lóðamörkin, en húsið hefur valdið okkur miklum ama og er svo yfirþyrmandi að það hefur nánast eyðilagt fyrir okkur þá ánægju að vera úti í garði. Því var ekki lengur við unað og við sendum formlega kvörtun til Byggingarfulltrúa. Byggingafulltrúi og lögmaður bæjarins gáfu okkur tilefni til að ætla að málið yrði leyst okkur í hag enda um skýrt brot á reglugerð að ræða. Það urðu okkur því mikil vonbrigði að sú varð ekki raunin. Lögmaður Húseigendafélagsins er okkur sammála og hann taldi að þvingunarúrræðum hefði átt að vera beitt, eins og Byggingarfulltrúi hótaði í tveimur bréfum til nágranna okkar á nr. 68 og því er málið er í ferli hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Nokkrar staðreyndir:

- ☐ Þarna er um óleyfisframkvæmd að ræða. Hvorki var sótt um byggingarleyfi til bæjarins né til okkar og okkur aldrei sýndar teikningar.
- ☑ Kynning Skipulagsráðs er villandi svo ekki sé meira sagt og hvergi minnst á að búið sé að reisa hús í leyfisleysi.
- ☑ Teikningin sem fylgir bréfinu er einnig villandi því á einum stað er talað um að húsið sé 17,2 m2 og á öðrum að það sé 20,5 m2.
- ☑ Þessi teikning er gerð löngu eftir að húsið var reist og það hefði verið auðvelt að mæla það upp og segja satt á teikningunni en það er ekki gert.
- ☐ Húsið er að utanmáli 5,97 m x 4,03 m eða **24 m2**.

Ef ekki verður kvartað undan svona óleyfisframkvæmdum og þær leiðréttar er komið fordæmi sem er afar slæmt að okkar mati. Þá erum við hér í Kópavogi horfin aftur til þess tíma þegar menn gerðu bara það sem þeim datt í hug. Viljum við það virkilega? Viljum við að menn framkvæmi það sem þá langar og sæki svo um leyfi eftir á - ef einhver mótmælir? Þó stofnunum bæjarins virðist liggja í léttu rúmi að þær séu sniðgengnar og fólk framkvæmi að vild er það ekki það sem koma skal - eða hvað?

Við erum sömuleiðis hrædd um að þessi bygging rýri verðgildi eignar okkar og það er erfitt að horfa upp á að lífeyririnn sem húsið manns vissulega er, sé skorinn niður af forhertum nágrönnum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Til glöggvunar er rétt að við vísum í lög og reglur:

Úr Byggingareglugerð, 2.3. kafla, 2.3.5. gr.:g:

g. Smáhýsi á lóð.
[Smáhýsi úr léttum byggingarefnum til geymslu garðáhalda o.þ.h. á lóð utan byggingarreits þegar eftirfarandi kröfur eru uppfylltar, enda sé slík bygging ekki óheimil samkvæmt gildandi deiliskipulagi:
1. Flatarmál smáhýsis er að hámarki 15 m2.
2. 2. Fjarlægð milli smáhýsa innbyrðis, frá glugga eða hurð húss og frá útvegg timburhúss er a.m.k. 3,0 m eða sýnt er fram á að brunamótstaða veggja smáhýsis og aðliggjandi húss sé þannig að fullnægjandi brunahólfun náist á milli húsanna.
3. 3. Veggur smáhýsis sem snýr að lóðarmörkum og er nær lóðarmörkum en 3,0 m er glugga- og hurðalaus.
4. 4. Mesta hæð þaks á smáhýsi er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs.
5. 5. Ef smáhýsi er nær lóðarmörkum en 3,0 m skal liggja fyrir skriflegt samþykki lóðarhafa þeirrar nágrannalóðar og skal það lagt fram hjá byggingarfulltrúa.

Úr mannvirkjalögum, X. Kafli. Rannsóknir, þvingunarúrræði og viðurlög.
55. gr. Stöðvun framkvæmda, lokun mannvirkis o.fl.
....
- Ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag getur byggingarfulltrúi eða eftir atvikum [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun], ef mannvirkið fellur undir 3. mgr. 9. gr., krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlægt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slík verk á hans kostnað.

56. gr. Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.
....
- [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun] 1) og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum þessum og reglugerðum, eða láta af ólögmætu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun] 1) leggur þær á.
- Byggingarfulltrúi og [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun] 1) geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Ágæti nágranni, við biðjum þig að setja þig í okkar spor, taka ákvörðun í samræmi við það og hvetjum þig að standa gegn lögbrotum og yfirgangi.

Með kveðju,
Katrín H. Árnadóttir
Haldor G. Haldorsen
Álfhólsvegi 70

Fylgiskjal á næstu síðu er mynd tekin af pallinum okkar og sýnir húsið (viðbygginguna) alveg við lóðamörk.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Haldor Gunnar Haldorsen
Katrín Helga Árnadóttir
Álfhólsveg 70
201 Kópavogur

Kópavogur, 24. mars 2023

Efni: Skjólveggur - stoðveggur á lóðarmörkum – ákvörðun byggingarfulltrúa

Embætti byggingarfulltrúans í Kópavogi hefur haft til skoðunar kvörtun lóðarhafa að Álfhólsvegi 70, vegna skjólveggjar-stoðveggjar og viðbyggingar sem framkvæmd var árið 2020 án samráð.
Þann 17. maí 2021 var sent bréf og ítrekunarbréf 20.09.2021 vegna byggingar veggs og viðbyggingar í bakgarði við lóðarmörk Álfhólsvegar 68 og 70, án samráðs við lóðarhafa Álfhólsvegar 70.
Eins og fram kemur í áðurnefndu bréfi fór embætti byggingarfulltrúans í Kópavogi vinsamlegast fram á að lóðarhafar finndu sameiginlega lausn á frágangi á lóðarmörkum. Í bréfi byggingarfulltrúa kemur fram að skoðað verður hvort til greina komi að beita heimild til að knýja fram úrbætur skv.gr.2.9.2 í byggingarreglugerð nr.112/2012.
Þá fóru starfsmenn embættisins í stöðuskoðun þann 16. júní 2022 og tóku myndir af svæðinu.
Samkvæmt mælingum starfsmanna var skjól- stoðveggurinn ca. 10 metrar á lengd og 1,0m - 1,8m á hæð. Staðsetning veggjarins er ca. 1,2 metrar frá gangbraut og lóðarmörkum út við Álfhólsveg.
Í kjölfar kvörtunarinnar hafa starfsmenn byggingarfulltrúa kallað eftir sjónarmiðum beggja lóðarhafa við skoðun málsins og vinsamlegast farið fram á að lóðarhafar finndu sameiginlega lausn á frágangi á lóðarmörkum. *Lóðahafi Álfhólsvegi 68 hefur bent á að hann sé tilbúin að lækka þann hluta veggjarins sem er innar í lóðinni ef það mætti verða til lausnar á málinu.*

Fyrir breytingu

Eftir breytingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Fyrir liggur að undirritað samkomulag um skjól-stoðvegg á lóðarmörkum hefur ekki verið lagt fram. Þrátt fyrir þann annmarka telur byggingarfulltrúi ekki ástæðu til að krefjast þess að skjól-stoðveggurinn verði fjarlægður. Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð nr. 112/2012 er háð mati byggingarfulltrúa hverju sinni. Í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum er tekið fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu úrræðanna sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Umrædd ákvæði gefa byggingarfulltrúa kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búi að baki mannvirkjalögum, svo sem skipulags-, öryggis og heilbrigðishagsmunum. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna, enda er þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting úrræðanna sé háð mati byggingarfulltrúa þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búi að baki ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Ákvörðun þessi er rökstudd með því að ekki verður séð að skjól-stoðveggurinn ógni öryggis- eða almannahagsmunum.

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það mat byggingarfulltrúa að málið sé ekki þannig vaxið að ástæða sé til að beita þvingunarúrræðum samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Virðingarfyllst,

f.h. byggingarfulltrúa

KÓPAVOGSBÆR
Byggingarfulltrúi

Vakin er athygli á að ákvörðun þessi er kæranleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála innan mánaðar frá móttöku bréfs þessa, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Kæra til úrskurðarnefndarinnar skal vera skrifleg og undirrituð. Nánari upplýsingar um úrskurðarnefndina má finna á heimasíðu nefndarinnar: www.uua.is

Afrit:
Rósa Ág. Morthens, Álfhólsveg 70.
Steinn Árni Ásgeirsson, Álfhólsveg 70.
Hjalti Seinþórsson, lögmaður Bæjarlind 4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 26.10 2026