Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2026, miðvikudaginn 21. október, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Unnþór Jónsson varaformaður og Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður.

Fyrir var tekið mál nr. UUA2607016, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 17. júlí 2026 um að heimila niðurrif eftirstandandi mannvirkja á lóð nr. 2 við Fannborg.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 20. júlí 2026, er barst nefndinni sama dag, kæra Heiðar Árnason, Jóninna Karlsdóttir, Júlíus Jónsson og Sævar Tjörvason, íbúar í fjöleignarhúsum á lóðum nr. 8 og 3–9 við Fannborg í Kópavogi, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 17. júlí 2026 að heimila niðurrif eftirstandandi mannvirkja á lóð nr. 2 við Fannborg. Verður að skilja málskot kærenda svo að krafist sé ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar.

2. Jafnframt var gerð krafa um að framkvæmdir yrðu stöðvaðar á meðan málið væri til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni, en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði nefndarinnar frá 27. júlí 2026.

3. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 22. júlí 2026.

Málavextir

4. Kærendur eru íbúar í fjöleignarhúsum á lóðum nr. 8 og 3–9 við Fannborg í Kópavogi. Lóðirnar eiga það sameiginlegt að á þeim eru ekki bílastæði, en íbúar hafa getað lagt bílum sínum í tveggja hæða bílageymslu á bæjarlandi sem var á milli húsanna, en er nú hluti lóðar nr. 2 við Fannborg.

5. Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 er svæðið sem um ræðir á miðsvæðinu Hamraborg (M-1) og kemur fram í skipulagsgreinargerð að Hamraborg sé miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar og annarrar starfsemi. Svæðið er að auki skilgreint sem þróunarsvæði (ÞR-3) fyrir þéttingu byggðar. Deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 20. desember 2021. Samkvæmt kafla 4.4 þess er markmið skipulagsins að búa til skilyrði fyrir uppbyggingu á fallegu, lifandi og eftirsóknarverðu svæði með umhverfið og sjálfbærni að leiðarljósi. Í umfjöllun kafla 4.5 um tækifæri og úrlausnir er greint frá því að á svæðinu og í nánasta umhverfi séu fyrir fjöldi ólíkra opinna svæða, garða og torga sem slitin séu í sundur af götum og bílastæðum og því illa nýtt. Með nýju deiliskipulagi myndist tækifæri til að tengja svæðin saman, virkja og nýta betur. Stór hluti yfirborðs svæðisins hafi verið undirlagður götum og bílastæðum sem gætu verið nýtt til þróunar og þéttingar byggðar. Í hinu nýja deiliskipulagi verði meirihluti yfirborðsins gönguvænt svæði og bílastæði verði í bílakjallara undir svæðinu. Þegar búið verði að draga úr

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

umfangi umferðaræða og bílastæða á yfirborði verði hægt að þétta byggð og skapa forsendur fyrir líflegu svæði ásamt því að mynda skjólgóðan ramma um almenningsrými.

6. Deiliskipulagssvæðinu er skipt í reitina B1-1, B1-3, B2 og B4 og tekur ágreiningsefni þessa máls til Fannborgarreits, B1-1. Í sérskilmálum er vísað til lóðar B1-1 og er þar um að ræða lóð nr. 2 við Fannborg sem hefur verið stækkuð umtalsvert. Á lóðinni er í skipulaginu gert ráð fyrir niðurrifi þriggja bygginga ásamt bílastæðamannvirki og að reist verði fjölbýlishúsabyggð á 1–7 hæðum með stöku byggingum sem verði 8 og 12 hæðir. Þá nær svokallaður mannlífsás yfir lóðina og gert er ráð fyrir torgi á milli lóða nr. 8 og 3–9, þar sem bílageymsla var áður. Ákvörðun bæjarstjórnar um að samþykkja tillögu að deiliskipulaginu var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem með úrskurði frá 30. júní 2022 í kærumáli nr. 5/2022 hafnaði kröfu um ógildingu hennar.

7. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 30. janúar 2026 var samþykkt umsókn um leyfi fyrir niðurrifi á 3.199 m^2 skrifstofubyggingu á lóð nr. 2 við Fannborg og var byggingarleyfi fyrir niðurrifinu gefið út 3. febrúar s.á. Ákvörðunin sætti kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem með úrskurði í máli nr. UUA2602010, uppkveðnum 20. febrúar s.á., vísaði málinu frá sökum aðildarskorts. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 17. júlí 2026 var samþykkt að heimila niðurrif eftirstandandi mannvirkja á lóð nr. 2 við Fannborg. Byggingarleyfi fyrir niðurrifinu var gefið út 21. s.m. Af hálfu bæjaryfirvalda í Kópavogi hefur verið upplýst um að umrætt leyfi sé framhald niðurrifsleyfa sem áður hafi verið gefin út og að nú hafi verið veitt leyfi til að rífa bílastæðaplötu, sem sé síðasti áfangi niðurrifsfasa framkvæmdarinnar. Er hér um að ræða þau bílastæði sem kærendur höfðu áður nýtt til að leggja bílum við heimili sín og mun framkvæmdum við niðurrifið vera lokið.

Málsrök kærenda

8. Af hálfu kærenda er bent á að í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 5/2022 hafi m.a. verið vísað til kafla 5.26 í deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Þar komi fram að gera verði áætlun um framkvæmdatíma og vinna áfangaskiptingu í samráði við hagsmunaaðila. Áætlunina skuli leggja fram til bæjaryfirvalda til samþykktar áður en leyfisumsóknir hljóti afgreiðslu og aðaluppdrættir verði samþykktir. Jafnframt komi þar fram að lóðarhafar eða framkvæmdaraðilar skuli vinna áætlun um aðgengismál að reitum B1-1 og B4 og fá samþykki í sveitarstjórn áður en veitt verði leyfi til framkvæmda. Á framkvæmdasvæðinu séu á þriðja hundrað íbúar, sem allir séu hagsmunaaðilar í þessum skilningi.

9. Sú niðurrifsheimild sem um sé deilt í máli þessu byggi á samþykki bæjarstjórnar Kópavogsbæjar frá 27. maí 2025. Þar hafi verið samþykkt að gera ekki athugasemdir við að sótt yrði um byggingarleyfi í samræmi við drög að byggingaráformum. Gögnin sem þar hafi legið fyrir hafi verið unnin af framkvæmdaraðila og ekki hafi verið haft samráð við íbúa við gerð þeirra, sem muni þó búa við áralangar takmarkanir á aðgengi vegna framkvæmdanna. Kærendur hafi ekki verið kallaðir til samráðs um áfangaskiptingu framkvæmda og hafi ekki veitt heimild til breytinga á fasteignum sínum, eins og þó hafi verið gert ráð fyrir. Með þessu hafi hvorki verið farið að fyrrgreindum úrskurði né tillit tekið til eignarréttinda kærenda. Hafi einhverjir fundir með íbúum átt sér stað í aðdraganda framangreindrar ákvörðunar bæjarstjórnar hafi kærendur ekki verið á þá boðaðir og hafi þeir ekki veitt öðrum umboð til að fara þar með hagsmuni sína. Kærendur hafi aukinheldur ekki fengið í hendur fundargerðir eða minnisblöð af slíkum fundum. Hafi samráðsfundir verið haldnir án vitundar kærenda séu ekki uppfyllt ákvæði úrskurðarins þar sem vísað hafi verið til hagsmunaaðila almennt, en ekki til einhverra tilgreindra hagsmunaaðila. Í samráði felist að hlustað sé á skoðanir og að ákvarðanir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

séu byggðar á framkomnum sjónarmiðum. Samráð sé hvorki fundur þar sem einn aðilinn tilgreini áform sín né heldur miðlun á upplýsingum í fjölmiðlum og á samfélagsmiðlum.

10. Með samþykki bæjarstjórnar 27. maí 2025 hafi verið samþykkt aðkomuáætlun sem feli í sér að réttindi fatlaðs fólks við byggingarsvæði verði fyrir borð borin. Þar sé byggt á sérkennilegri túlkun á „25 metra reglunni“, þess efnis að hún gildi aðeins fyrir áformaðar byggingar en ekki gagnvart íbúum á byggingarsvæðinu. Íbúarnir verði þannig að þola íþyngjandi röskun á aðgengi á löngum framkvæmdatíma. Sé um að ræða neikvætt fordæmi fyrir réttindamál fatlaðs fólks. Markmið reglunnar sé að tryggja aðgengi þeirra að heimilum sínum og að koma í veg fyrir framkvæmdir sem valdi því að aðgengi spillist, hver svo sem ástæðan sé. Augljóst sé, sem hafi verið viðurkennt af lóðarhafa, að aðgengi fatlaðs fólks versni frá núverandi stöðu verði farið að framangreindri áætlun. Enn fremur hafi í aðkomuáætlun komið fram að framkvæmdir skyldu samstilltar, hefjast og fara fram á sama tíma, bæði á Fannborgarreit og Traðarreit vestur. Nú hafi komið í ljós að lóðarhafar á Traðarreit vestur hafi ekki hafið framkvæmdir og bendi ekkert til þess að framkvæmdir verði samhliða. Áætlanir sem lagðar hafi verið fyrir bæjarstjórn séu því ekki lengur réttar og verði framkvæmdatími því enn lengri en upplýst hafi verið um og verði þeim mun meira íþyngjandi fyrir íbúa. Þegar svo viðamikil og íþyngjandi breyting hafi orðið á forsendum ákvörðunar bæjarstjórnar verði að spyrja hvort um forsendubrest sé að ræða, sem tæki einnig til byggingarleyfis sem gefið hafi verið út á grundvelli greinds samþykkis bæjarstjórnar.

11. Minnihluti bæjarstjórnar hafi fært til bókar 27. maí 2025 að byggingaráformin væru ekki tæk til afgreiðslu þar sem ekki hefði tekist að tryggja aðgengi hreyfihamlaðra á byggingartíma í samræmi við lög um réttindi þeirra. Þá hefði hvorki verið samráð né samtal við íbúa í nágrenni uppbyggingarinnar, eins og kveðið hefði verið á um í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 5/2022. Íbúar yrðu auk þess fyrir dæmafáu raski á uppbyggingartímanum. Ekki hefði heldur verið haft samráð við aðra hagsmunaaðila, s.s. söfnuð Kópavogskirkju og menningarstofnanir austan Borgarholts. Verst væri þó að ekkert hefði verið rætt við eigendur aðliggjandi mannvirkja um umtalsverðar breytingar á húsnæði þeirra sem væru forsenda framlagðrar aðkomuáætlunar.

12. Niðurrif bílastæða, sem um sé deilt í máli þessu, verði til þess að þau verði aflögð og aðgengi að íbúðarhúsnæði kærenda skerðist, t.a.m. muni aðgengi að aðalinngangi Fannborgar 8 hverfa. Þar sé að finna íbúðir fyrir aldraða og þá séu fjölmargir íbúar að Fannborg 1–9 með skerta hreyfigetu vegna fötlunar eða aldurs. Af aðgengisáætlun og samantekt verkfræðistofu megi sjá að á framkvæmdatíma verði fjarlægð heimila frá bílastæðum yfir þeim fjarlægðarmörkum sem mælt sé fyrir um í gr. 6.2.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þar sé kveðið á um að bílastæði fyrir hreyfihamlaða skuli vera sem næst aðalinngangi bygginga og ekki fjær en 25 m í greiðfærri aðkomuleið. Skerðing á aðgengi standi yfir í 40 mánuði samkvæmt áætlun, en vitað sé að flóknar framkvæmdir standi iðulega lengur en áætlað sé. Þá hafi Öryrkjabandalag Íslands bent á að lyfta sem lagt sé til grundvallar að verði við Fannborg 9 á framkvæmdatímanum sé ekki til staðar og að íbúar hafi ekki veitt samþykki fyrir henni. Verði því að gera ráð fyrir að vegalengdir verði jafnvel lengri en fram komi í gögnum málsins. Bent sé á að ráðgert sé að á hluta framkvæmdatímans verði skilgreind þrjú bílastæði fyrir hreyfihamlaða fyrir allar íbúðir að Fannborg 1–9 og megi einnig gera ráð fyrir að aðkomuleið frá þeim verði ógreiðfær.

Málsrök Kópavogsbæjar

13. Af hálfu bæjaryfirvalda er farið fram á frávísun málsins á þeim grundvelli að kærendur eigi ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins þar sem hin kærða ákvörðun feli einungis í sér áframhaldandi heimild til niðurrifs á mannvirkjum, en um tímabundið ástand sé að ræða sem

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

ekki sé til þess fallið að hafa í för með sér verulega skerðingu á hagsmunum kærenda, sbr. niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í úrskurði í máli nr. UUA2602010.

14. Á fundi bæjarstjórnar Kópavogsbæjar 27. maí 2025 hafi verið staðfest afgreiðsla skipulags- og umhverfisráðs frá 19. maí s.á. þar sem samþykkt hefði verið eftirfarandi bókun: „Ekki eru gerðar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi í samræmi við framlögð drög að byggingaráformum, dags. 9. janúar 2025. […] Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.“ Á fundinum hafi verið lögð fram að nýju, í samræmi við skipulagsskilmála, drög að byggingaráformum, dags. 17. mars 2025. Einnig hafi verið lögð fram uppfærð drög að aðkomuáætlun, dags. 15. maí s.á., uppfærð drög að merkingaáætlun, dags. 22. apríl s.á., frumframkvæmdaáætlun, ódagsett, og minnisblað um framkvæmdafasa, dags. 14. maí s.á., unnið af Örugg verkfræðistofu. Drög að samskiptaáætlun um upplýsingagjöf til hagsmunaaðila á svæðinu hafi verið kynnt á fundinum. Uppfært uppbyggingarsamkomulag um Fannborgarreitinn hafi síðan verið samþykkt í bæjarráði 3. júlí s.á., en á fundinum hafi, auk annarra gagna, verið lögð fram greind aðkomuáætlun.

15. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi sé gert ráð fyrir niðurrifi á reitum B1-1 og B4 og í sérskilmálum fyrir reit B1-1, Fannborgarreit, sé gert ráð fyrir niðurrifi núverandi bygginga að Fannborg 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins. Útbúin verði ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar. Byggingarleyfi samkvæmt hinni kærðu ákvörðun feli í sér áframhald á niðurrifi á framkvæmdasvæðinu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Tekið sé á skertu aðgengi íbúa í aðkomuáætlun og beri framkvæmdaraðila samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi að tryggja fullnægjandi aðgengi að nærliggjandi svæðum á meðan á framkvæmdum standi, sbr. gr. 3.3.5. í áætluninni. Hún feli í sér útfærðar lausnir til að tryggja aðgengi á framkvæmdatíma og verði endurskoðuð reglulega. Breytingar á aðkomuáætlun beri að leggja fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar og verði allar breytingar sérstaklega kynntar fyrir íbúum og hagaðilum. Útfærslur vegna bráðabirgðalyftu á framkvæmdartíma, til hægðarauka fyrir íbúa í Fannborg 3–9, hafi upphaflega verið kynntar á íbúafundi. Þeirri lausn hafi verið ætlað að bæta aðgengi á framkvæmdartíma enn frekar. Legið hafi fyrir að væru íbúar mótfallnir væri möguleiki á annarri lausn utan lóðarmarka. Lögð sé áhersla á að um tímabundnar ráðstafanir sé að ræða á meðan framkvæmdir standi yfir.

Viðbótarathugasemdir kærenda

16. Kærendur benda á að með hinni kærðu ákvörðun hafi verið veitt heimild fyrir niðurrifi á bílastæðaplani á milli Fannborgar 8 og 7–9, en með því hafi aðgengi að bílastæðum og heimilum kærenda breyst. Framkvæmdir á svæðinu hafi hafist árið 2026 og sé niðurrifi ekki lokið. Þá eigi eftir að sprengja í gegnum klöppina og reisa mannvirkin. Reikna megi með að framkvæmdir taki fimm til sjö ár og megi búast við að margir eldri íbúar á svæðinu búi við þetta ástand til æviloka.

17. Samkvæmt þeirri aðkomuáætlun sem bæjaryfirvöld vísi til muni bílastæði fyrir fatlað fólk vera í mun meiri fjarlægð en mælt sé fyrir um í byggingarreglugerð nr. 112/2012, en þar sé kveðið á um að hún megi ekki vera meiri en 25 m. Þar sem fallið hafi verið frá því að setja lyftu við Fannborg 9 sé aðgengi síðra og gönguleiðir frá bílastæðum ætluðum fötluðu fólki lengri en komið hafi fram í gögnum þegar málið hafi verið lagt fram í bæjarstjórn 27. maí 2025. Eigendur hafi ekki samþykkt slíkar framkvæmdir sem þó virðist forsenda þess að flóttaleiðir séu í lagi. Þetta veki spurningar um flóttaleiðir frá heimilum kærenda þar sem margar útgönguleiðir lokist vegna framkvæmda. Í því sambandi sé bent á að meðalaldur íbúa í 29 íbúðum að Fannborg 8 sé 88 ár og mannvirkið sé á fimm hæðum og að flóttaleiðir úr íbúðum að austurhlið séu erfiðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

Þá hafi verið gerðar breytingar á Fannborg 8, sem einn kærenda og eigandi íbúðar í fjöleignarhúsinu hafi ekki verið beðinn um að samþykkja og hefði aldrei samþykkt.

18. Bæjaryfirvöld hafi ekki gert athugasemdir við það sem fram hafi komið í kæru um að ekki hafi verið uppfyllt skilyrði um samráð við íbúa, um að framkvæmdaáætlanir sem hafi verið forsenda samþykkis bæjarstjórnar 27. maí 2025 standist ekki lengur eða um þá túlkun kærenda að brotið sé gegn 25 m reglu byggingarreglugerðar um hámarksfjarlægð bílastæða fyrir fatlað fólk.

---

19. Leyfishafa var gefinn kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum sínum í málinu en hann hefur ekki tjáð sig um kærumál þetta.

Niðurstaða

20. Í máli þessu er deilt um lögmæti þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 17. júlí 2026 að heimila niðurrif eftirstandandi mannvirkja á lóð nr. 2 við Fannborg. Byggingarleyfi vegna niðurrifsins var gefið út 21. s.m. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og barst kæran innan lögbundins kærufrests.

21. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geta þeir einir kært stjórnvaldsákvörðun til nefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Í samræmi við aðildarhugtak stjórnsýsluréttarins hefur þetta skilyrði verið túlkað svo að þeir einir teljist eiga lögvarða hagsmuni sem eiga einstaklegra hagsmuna að gæta af úrlausn máls umfram aðra og jafnframt að þeir hagsmunir séu verulegir.

22. Hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs felur í sér heimild fyrir niðurrifi mannvirkis. Almennt er slík tímabundin framkvæmd ekki til þess fallin að snerta hagsmuni nágranna með þeim hætti að leiði til kæruaðildar. Í máli þessu er aftur á móti um það að ræða að heimilað var að rífa bílastæði sem kærendur munu hafa nýtt við heimili sín. Að því virtu verður að játa kærendum aðild að málinu fyrir úrskurðarnefndinni.

---

23. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 er m.a. óheimilt að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja nema að fengnu leyfi byggingarfulltrúa, sbr. 2. mgr. sömu lagagreinar. Í 11. gr. laganna er mælt fyrir um að byggingaráform verði aðeins samþykkt ef fyrirhuguð mannvirkjagerð er í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis. Að sama skapi verður byggingarleyfi ekki gefið út nema mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. sömu laga.

24. Líkt og greint var frá í málavaxtakafla er svæðið sem hér um ræðir á skilgreindu miðsvæði (M-1) samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040, en auk þess er það jafnframt skilgreint sem þróunarsvæði (ÞR-3) fyrir þéttingu byggðar. Í deiliskipulagi svæðisins frá árinu 2021 er gert ráð fyrir að yfirborð á deiliskipulagssvæðinu verði gönguvænt svæði og bílastæði verði í bílakjallara undir svæðinu. Í skipulaginu er á lóð nr. 2 við Fannborg gert ráð fyrir niðurrifi þriggja bygginga ásamt bílastæðamannvirki og að reist verði fjölbýlishúsabyggð á 1–7 hæðum með stöku byggingum sem verði 8 og 12 hæðir. Liggur því fyrir að niðurrif bílastæðamannvirkja á lóðinni samræmist skipulagi svæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

25. Ágreiningur máls þessa lýtur einna helst að aðgengi kærenda að bílastæðum á framkvæmdatímanum og hvort fullnægjandi samráð hafi verið haft við þá í aðdraganda framkvæmdanna. Hafa kærendur vísað til þess sem fram hafi komið í úrskurði úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 5/2022 um kröfur sem gera eigi til samráðs við hagsmunaaðila á svæðinu.

26. Í téðum úrskurði var fjallað um það hvort við gerð deiliskipulags svæðisins hefði verið gætt að 1. mgr. gr. 5.3.2.20., sbr. gr. 5.3.2, í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þar sem mælt er fyrir um hluta þeirra viðfangsefna sem setja skuli skipulagsskilmála um, þ.e. um framkvæmd, áfangaskiptingu og framkvæmdatíma. Eru slík ákvæði í kafla 5.26 í greinargerð deiliskipulagsins. Kom og fram í úrskurðinum að atriði er varða framkvæmdatíma komi að öðru leyti ekki til skoðunar við lögmætisathugun á deiliskipulagi, en bent var á að byggingarstjóra og iðnmeisturum væri skylt samkvæmt gr. 4.11.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 að sjá um að sem minnst hætta, óþrifnaður eða önnur óþægindi stafi af framkvæmdum. Einnig var bent á það að í 1. mgr. 8. gr. laga nr. 160/2010 væri mælt fyrir um eftirlitshlutverk byggingarfulltrúa með mannvirkjagerð sem félli undir 1. og 2. mgr. 9. gr. þeirra laga. Voru með þessari umfjöllun í úrskurðinum ekki sett nein slík skilyrði um kröfur til samráðs sem kærendur álíta.

27. Í greindum kafla 5.26 í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að vegna aðstæðna á skipulagssvæðinu og umfangs áformaðrar uppbyggingar megi gera ráð fyrir verulegu ónæði á framkvæmdatíma vegna vinnuframkvæmda sem m.a. verði vegna niðurrifs húsa og brots á klöpp. Grípa þurfi til mótvægisaðgerða sem takmarki ónæði, þ. á m. að setja reglur um vinnutíma á byggingarsvæði og vísað í „reglur HHK um vinnutíma.“ Gerð verði áætlun um framkvæmdatíma og áfangaskipting verði unnin í samráði við hagsmunaaðila og lögð fram til bæjaryfirvalda til samþykktar áður en leyfisumsóknir hljóta afgreiðslu og aðaluppdrættir samþykktir. Lóðarhafar eða framkvæmdaaðilar skuli vinna áætlun um aðgengismál að reitum B1-1 og B4 og hana fá samþykkta í sveitarstjórn áður en veitt verði leyfi til framkvæmda.

28. Hinn 19. maí 2025 voru drög að byggingaráformum á Fannborgarreit tekin fyrir á fundi skipulags- og umhverfisráðs. Auk þess voru þar lögð fram drög að aðkomuáætlun, merkingaráætlun, framkvæmdaráætlun, minnisblað um framkvæmdafasa og ráðstafanir í tengslum við framkvæmd niðurrifs og kynnt drög að samskiptaáætlun um upplýsingagjöf til hagsmunaaðila á svæðinu á framkvæmdatíma. Í fundargerð kemur fram að ekki séu gerðar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi í samræmi við framlögð drög og jafnframt m.a. um það bókað af hálfu meirihlutans að lögð verði áhersla á góða kynningu gagnvart íbúum á svæðinu í kring og öðrum hagaðilum, eins og segði í bókun meirihlutans frá 17. mars s.á., en þá hefði verið ávarpað að ekki væri tilefni til að halda upplýsingafund fyrr en byggingaráform lægju fyrir. Staðfesti bæjarstjórn afgreiðslu skipulags- og umhverfisráðs á fundi sínum 27. maí s.á. Umsókn um leyfi til niðurrifs á eftirstandandi mannvirkjum á lóð nr. 2 við Fannborg var síðan samþykkt af byggingarfulltrúa 17. júlí 2026 og byggingarleyfi gefið út 21. s.m.

29. Að þessu virtu liggur fyrir að unnin var áætlun um aðgengismál að reitnum sem lá fyrir sveitarstjórn þegar hún staðfesti þá afgreiðslu skipulags- og umhverfisráðs að gera ekki athugasemd við að sótt yrði um byggingarleyfi í samræmi við framlögð drög að byggingaráformum. Verður að líta svo á að með því hafi verið uppfylltar áðurnefndar kröfur í kafla 5.26 í gildandi deiliskipulagi um samþykki bæjaryfirvalda fyrir áætlun um framkvæmdatíma og áfangaskiptingu. Ekki verður látið varða gildi hinnar kærðu ákvörðunar að samráð hafi ekki verið haft við alla íbúa skipulagssvæðisins við gerð áætlananna, en þeir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026

hafa átt þess kost að koma að athugasemdum sínum á opnum upplýsingafundum sem haldnir hafa verið og greint er frá á vefsíðunni midbaer.kopavogur.is, t.a.m. 28. janúar 2026.

30. Í 6. hluta byggingarreglugerðar er fjallað um aðkomu, umferðarleiðir og innrými mannvirkja, en í þeim hluta er að finna fjölmargar kröfur um hönnun bygginga sem byggja á grundvelli algildrar hönnunar, sbr. gr. 6.1.3. Í gr. 6.2.4. í byggingarreglugerðinni er sú krafa gerð að bílastæði hreyfihamlaðra skuli vera sem næst aðalinngangi bygginga, ekki fjær en 25 m. Með vísan til fyrirliggjandi aðkomuáætlunar telja kærendur að greint skilyrði hafi ekki verið uppfyllt þegar byggingarfulltrúi samþykkti umsókn framkvæmdaraðila um heimild til niðurrifs eftirstandandi mannvirkja á lóð nr. 2 við Fannborg.

31. Að mati úrskurðarnefndarinnar á hin svokallaða 25 m regla í gr. 6.2.4. við hönnun mannvirkis og skal þá útfært á aðaluppdrætti. Getur það því ekki raskað gildi hinnar kærðu ákvörðunar þótt fjarlægð frá aðalinngangi húsa á lóð kærenda að bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á öðrum lóðum geti verið meiri en 25 m á framkvæmdatíma. Það breytir þá engu þótt framkvæmdir eigi eftir að taka nokkurn tíma. Þá verður einnig að athuga að kærendur eru búsettir á lóðum nr. 8 og 9 við Fannborg, en framkvæmdir þær sem hér um ræðir varða lóð nr. 2.

32. Með vísan til alls framangreinds og þar sem ekki verður séð að neinir slíkir annmarkar séu á hinni kærðu ákvörðun sem varða ógildingu hennar verður kröfu kærenda þar um því hafnað.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kærenda um að ógilda þá ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar frá 17. júlí 2026 um að heimila niðurrif eftirstandandi mannvirkja á lóð nr. 2 við Fannborg.

_____
Arnór Snæbjörnsson (sign)

_____ _____
Unnþór Jónsson (sign) Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11 2026