



Álfhólsvegur 68

Kynning á byggingarleyfi

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

ONE 24051460
Dags. 18. október 2024

Skjal sótt af '000000000000' dags: 26.10 2026



1) Forsendur

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

Á fundi skipulagsráðs þann 30. júní 2024 var umsókn um útigeymslu á suðausturhluta lóðarinnar, hafnað á grundvelli umsagnar skipulagsdeildar.



2) Ferill

Á fundi skipulagsráðs þann 15. júlí 2024 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 3. maí 2024 með breyttri umsókn, Valgeirs Berg Steindórssonar dags. 17 mars 2024 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 68, þar sem sótt er um leyfi fyrir 20,4 m² útigeymslu á suðurhluta lóðarinnar, 3 metrum frá lóðarmörkum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eykst úr 0,26 í 0,29 með tilkomu útigeymslunnar.

Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna breytta tillögu ásamt fylgigögnum fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 64, 64 A, 66, 70 og 72 við Alfólsvog.

Erindið var tekið fyrir að nýju að lokinni kynningu á fundi skipulagsráðs þann 7. október 2024 og vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Kynningartíma lauk 3. október 2024, athugasemdir bárust.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Húseigendafélaginu fyrir hönd, Katrínar Helgu Árnadóttur og Haldors Gunnars Haldorsen, Alfólsvogi 70, dags. 26. september 2023.
2. Skúla Rúnari Hilmarssyni, Brynju Helgadóttur, Alfólsvogi 72, dags. 2. október 2024.



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

F.h. umbj. minna er umsókninni harðlega mótmælt og þess krafist að henni verði hafnað og lóðarhöfum Álfhólsvegar 68 verði gert að rífa bygginguna án undandráttar, og eigi síðar en að fjórum vikum frá ákvörðun málsins, að viðlögðum dagsektum.

Með uppfærðum uppdrætti dags. 17. mars 2024 af fyrirbyggjandi ástandi hefur nú verið sótt um leyfi fyrir nefndri geymslu, sem er um þremur metrum frá lóðamörkum aðilla. Það hefur verið gert í því skyni að ekki þurfi samþykki umbj. minna fyrir byggingunni. Eftir sem áður mun byggingin hafa töluverð áhrif á hagsmuni og næði umbj. minna, enda ljóst að staðsetning geymslunnar getur valdið töluverðu skuggavarpi á lóðinni, einmitt á þeim stað þar sem blómabeð þeirra og ræktun stendur innan lóðar þeirra.

Umbj. mínir telja það einnig skjóta skökku við ef íbúar í Kópavogi geti komist upp með þá háttsemi sem eigendur á Á68 hafa leyft sér allt frá árinu 2019, þ.e. með byggingu skjólveggjar á lóðamörkum og nú umræddri geymslu, án nokkurs samtals við umbj. mína eða skipulagsyfirvöld bæjar. Þau virðast hafa ætlað að skáka í því skjóli að ekki yrðu gerðar athugasemdir við þessi atriði, og það var ekki fyrr en kvartað var yfir þeim, að þau fóru af stað og sóttu um byggingarleyfi. Kröfur um byggingarleyfi eru reglufest af ástæðu í núgildandi byggingarreglugerð, einmitt til að fyrirbyggja það leiða ástand sem lóðarhafar við Á-68 og 70 hafa þurft að búa við síðastliðin 5 ár.

Þar er meðal formkrafna gerð skýlaus skylda að sótt sé um byggingarleyfi áður en ráðist er í byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Það hefur legið fyrir frá upphafi framkvæmdanna að byggingarleyfis yrði að afla fyrir þeim. Það væri hættulegt fordæmi sem sveitarfélagið setti ef eigendum Á-68 væri heimilt að komast upp með slíka háttsemi án nokkurra viðurlaga eða viðbragða þess. Það er óforsvaranlegt að íbúar bæjarins séu verðlaunaðir fyrir að traðka á rétti nágranna sinna og virða að vettugi þær reglur sem gilda um grenndar- og nábýlisrétt fólks. Þvert á móti ætti sveitarfélagið að standa með þeim sem kjósa að fara að lögum og reglum. Þá skal áréttað að hvort sem geymslan verði færð fjær lóðamörkum eður ei, þá stendur hún enn utan byggingarlínu samkvæmt ákvæði í rammahluta 1C í aðalskipulagi Kópavogs.

Þó svo að ekki sé um fortakslaust orðalag að ræða, sbr. orðin „að jafnaði“ leiðir það af almennum og hefðbundnum löfskýringum að styðjast eigi við meginregluna, þ.e. að byggingar séu innan byggingarlínu. Þetta þýðir jafnframt að ef vafi rís um það hvort bygging megi vera utan byggingarlínu þarf jafnan að hafna slíkri beiðni nema undantekningar eigi við sem eru svo viðurhlutamiklar að þær leyfi frávík frá meginreglunni. Ekki er að sjá að slíkar aðstæður séu uppi hér, þegar þær eru vegnar saman við hagsmuni umbj. minna og í ljósi allrar forsögu málsins sbr. það sem hér að framan greinir.

Sjá nánar umsögn í heild sinni fylgiskjal 1.

Umsögn

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 0,29 með tilkomu útigeymslunnar og hæð útihússins er undir meðaltali samanborið við aðliggjandi byggð.

Þegar dregin er lína milli húsa sitt hvoru megin við þá liggur útigeymslan fyrir utan þá línu sjá mynd 1. Þó má finna nokkur dæmi um byggingar/ bílskúra / geymslur fjær, sem liggja utan við línu sem dregin er á milli aðliggjandi húsa eins og bent er á í minnisblaði frá Hjalta Steinþórssyni lögmanni dags. 10.07.2024, sjá fylgiskjal 3.



Mynd 1 lína milli húsa sitthvorum megin

Ekki verður séð að útigeymslan hafi íþyngjandi áhrif á nágrannalóðir svo nokkru nemi, hvað varðar útsýni eða skuggavarp. Útigeymslan sem er 2,5 metra há, staðsett 3 metrum frá lóðarmörkum og mun ekki varpa skugga inná aðliggjandi lóð svo nokkru nemi.

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 20,4 fm útigeymslu á lóð sinni. Rétt er að benda á líkt og við síðustu grenndarkynningu á þessu máli 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 hennar. Nú er verið að sækja um leyfi fyrir byggingu á 20,4 fm útgeymslu sem þegar hefur verið reist án leyfa en skv gögnum meðfylgjandi þessari grenndarkynningu hefur geymslan verið færð um nokkra metra til vesturs inn á lóð sem er gott og vel. Hvergi er hins vegar talað um tímamörk á þessari „breytingu“ og finnst okkur það ekki boðlegt gagnvart nágrönnum okkar við Álfhólveg 70 að þau þurfi hugsanlega að bíða eftir að farið verið í þessa framkvæmd ef hún verður dregin á langinn og ávísun á að hún verði hunsuð. Við viljum því þrýsta á að sett verði tímamörk á framkvæmdina og það gert skriflega. Við þekkjum forsögu þessa máls og viljum því styðja nágranna okkar að Álfhólsvegi 70. Einnig finnst okkur óþarfi að einstaklingar séu verðlaunaðir fyrir að fara ekki eftir reglum og ættu íbúar að geta treyst á Kópavogsbæ til þess að standa vörð um rétt sinn. Sjá nánar umsögn í heild sinni fylgiskjal 2

Umsögn

Fyrir liggur að lóðarhafi Álfhólsveg 68 reisti útgeymslu án heimildar bæjaryfirvalda Byggingarfulltrúi hefur tilkynnt lóðarhöfum um að óleyfisframkvæmd væri um að ræða og honum gefið tækifæri til að sækja um framkvæmdina. Ef ekki fæst samþykki fyrir byggingaleyfi skal lóð færð í það horf sem samþykktar teikningar segja til um.

3. Niðurlag

Í greinargerð aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 bls. 36 kemur fram að breytingar á einstökum lóðum eða hluta göturreita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags. Leiðin að því markmiði sé að meta áhrif nýrra bygginga eða breytinga á byggingum á yfirbragð byggðar, umferð, bílastæða þörf, útsýni og skuggamyndun.

Það er mat skipulagsdeildar að ný staðsetning útgeymslunnar sem er staðsett 3 metrum frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar og ekki sýnileg frá götu hafi ekki áhrif á yfirbragð byggðar. Þá eru grenndaráhrif talin óveruleg á aðliggjandi byggð og það eru fordæmi fyrir skúrum og öðrum byggingum í bakgörðum neðar á Álfhólsvegi.

Einnig er vísað í minnisblað lögfræðideildar dags. 11.07.2024 þar sem fram kemur að Fallist er á að orðalagi „að jafnaði“, feli í sér að hægt sé að veita eitthvað svigrúm hvaða varðar byggingarlínu“, sjá nánar fylgiskjal 4.



Fylgiskjal 1



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



Skrifstofa Kópavogsbæjar
Skipulagsráð
Digranesvegi 1
200 Kópavogi

Reykjavík, 26. september 2024.

Málefni: Athugasemdir við kynningu byggingarleyfisumsóknar – Álfhólsvegur 68.

Til Húseigendafélagsins hafa leitað Katrín Helga Árnadóttir og Haldor Gunnar Haldorsen (hér eftir umbj. mínir), eigendur fasteignarinnar að Álfhólsvegi 70 í Kópavogi (fnr. 205-8174) og falið undirrituðum að koma á framfæri athugasemdum vegna byggingarleyfisumsóknar Valgeirs Berg Steindórssonar f.h. eigenda að Álfhólsvegi 68. Ákveðið var á fundi skipulagsráðs þann 15. júlí sl. að umsóknin skyldi grenndarkynnt, m.a. fyrir umbj. mínum.

F.h. umbj. minna er umsókninni harðlega mótmælt og þess krafist að henni verði hafnað og lóðarhöfum Álfhólsvegar 68 verði gert að rífa bygginguna án undandrátta, og eigi síðar en að fjórum vikum frá ákvörðun málsins, að viðlögðum dagsektum.

Í stuttu máli eru helstu málsatvik þau að um sumarið 2019 hóf eigandi fasteignarinnar við Álfhólsveg 68, Steinn Árni Ásgeirsson, kt. 300368-3609 (hér eftir „eigandi Á68“) í óþökk og trássi við umbj. mína, að reisa rúmlega 20 fermetra útigeymslu við eignarhluta sinn á lóð fasteignarinnar. Voru umbj. mínir að heiman er geymslan reis og leitaði eigandi Á68 aldrei samþykkis eða athugasemda þeirra vegna hennar. Umbj. mínir leituðu með málið til byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar, og var þeim þar tjáð að þar sem útigeymslan væri reist í óleyfi kæmi til greina að beita byggjanda dagsektum. Leið og beið í málinu en loks komst byggingarfulltrúi að þeirri niðurstöðu að ekki væri nauðsynlegt að beita þvingunarúrræðum, með ákvörðun dags. 24. mars 2023. Þessi ákvörðun var tekin þrátt fyrir að umbj. mínum hefði ítrekað verið tilkynnt frá aðilum á vegum sveitarfélagsins að byggingin stæði þar í óleyfi, án byggingarleyfis og án heimildar aðliggjandi lóðarhafa, og því væri nauðsynlegt að leita leiða til þess að láta rífa bygginguna og koma ástandi lóðar í fyrra horf.



Eigandi Á68 leitaði á meðan á þessu stóð, nánar tiltekið þann 14. mars 2023, til skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar í því skyni að fá samþykki fyrir þegar reistri viðbyggingunni. Að lokinni grenndarkynningu tók skipulagsfulltrúi þá ákvörðun að ekki yrði veitt leyfi til að byggja þá útigeymslu, sem raunar hafði þegar verið byggð, með tilvísun í umsögn skipulagsdeildar dags. 30. júní 2023. Í niðurstöðu nefndrar umsagnar segir:

„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.“

Fyrir liggur því að nefnd útigeymsla var byggð í trássi við skipulags- og mannvirkjalög, ásamt því sem ekki var leitað eftir samþykki eigenda aðliggjandi lóða.

Með uppfærðum uppdætti dags. 17. mars 2024 af fyrirbyggjandi ástandi hefur nú verið sótt um leyfi fyrir nefndri geymslu, sem er um þremur metrum frá lóðamörkum aðila. Það hefur verið gert í því skyni að ekki þurfi samþykki umbj. minna fyrir byggingunni. Eftir sem áður mun byggingin hafa töluverð áhrif á hagsmuni og næði umbj. minna, enda ljóst að staðsetning geymslunnar getur valdið töluverðu skuggavarp á lóðinni, einmitt á þeim stað þar sem blómabeð þeirra og ræktun stendur innan lóðar þeirra.

Umbj. mínir telja það einnig skjóta skökku við ef íbúar í Kópavogi geti komist upp með þá háttsemi sem eigendur á Á68 hafa leyft sér allt frá árinu 2019, þ.e. með byggingu skjólveggjar á lóðamörkum og nú umræddri geymslu, án nokkurs samtals við umbj. mína eða skipulagsyfirlöð bæjar. Þau virðast hafa ætlað að skáka í því skjóli að ekki yrðu gerðar athugasemdir við þessi atriði, og það var ekki fyrr en kvartað var yfir þeim, að þau fóru af stað og sóttu um byggingarleyfi. Kröfur um byggingarleyfi eru reglufest af ástæðu í núgildandi byggingarreglugerð, einmitt til að fyrirbyggja það leiða ástand sem lóðarhafar við Á-68 og 70 hafa þurft að búa við síðastliðin 5 ár. Þar er meðal formkrafa gerð skýlaus skylda að sótt sé um byggingarleyfi áður en ráðist er í byggingarleyfis skyldar framkvæmdir. Það hefur legið fyrir frá upphafi framkvæmdanna að byggingarleyfis yrði að afla fyrir þeim. Það væri hættulegt fordæmi sem sveitarfélagið setti ef eigendum Á-68 væri heimilt að komast upp með slíka háttsemi án nokkurra viðurlaga eða viðbragða þess. Það er óforsvaranlegt að íbúar bæjarins séu verðlaunaðir fyrir að traðka á rétti nágranna sinna og virða að vettugi þær reglur sem gilda um



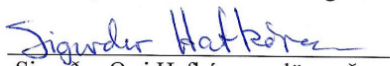
grenndar- og nábýlisrétt fólks. Þvert á móti ætti sveitarfélagið að standa með þeim íbúum sem kjósa að fara að lögum og reglum.

Þá skal áréttað að hvort sem geymslan verði færð fjær lóðamörkum eður ei, þá stendur hún enn utan byggingarlínu samkvæmt ákvæði í rammahluta 1C í aðalskipulagi Kópavogs. Þó svo að ekki sé um fortakslaust orðalag að ræða, sbr. orðin „að jafnaði“ leiðir það af almennum og hefðbundnum lögskýringum að styðjast eigi við meginregluna, þ.e. að byggingar séu innan byggingarlínu. Þetta þýðir jafnframt að ef vafi rís um það hvort bygging megi vera utan byggingarlínu þarf jafnan að hafna slíkri beiðni nema undantekningar eigi við sem eru svo viðurhlutamiklar að þær leyfi frávik frá meginreglunni. Ekki er að sjá að slíkar aðstæður séu uppi hér, þegar þær eru vegnar saman við hagsmuni umbj. minna og í ljósi allrar forsögu málsins sbr. það sem hér að framan greinir.

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.

Virðingarfyllt,
f.h. eigenda fasteignarinnar við Álfhólsveg 70 í Kópavogi,


Sigurður Orri Hafþórsson, lögmaður.



Fylgiskjal 2

Mál nr. 1033/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 1033/2024, Álfhólsvegur 68 (Kynning Breytinga)

Athugasemd:

Eftirfarandi eru athugasemdir íbúa að Álfhólsvegi 72 vegna byggingarleyfisumsóknar íbúa við Álfhólsveg 68 á 20,4 fm útigeyslu á lóð sinni.

Rétt er að benda á líkt og við síðustu grenndarkynningu á þessu máli að framangreind útigeysla 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 hennar.

Nú er verið að sækja um leyfi fyrir byggingu á 20,4 fm útigeyslu sem þegar hefur verið reist án leyfa en skv gögnum meðfylgjandi þessari grenndarkynningu hefur geymslan verið færð um nokkra metra til vesturs inn á lóð sem er gott og vel. Hvergi er hins vegar talað um tímamörk á þessari „breytingu“ og finnst okkur það ekki boðlegt gagnvart nágrönnum okkar við Álfhólveg 70 að þau þurfi hugsanlega að bíða eftir að farið verið í þessa framkvæmd ef hún verður dregin á langinn og ávísun á að hún verði hunsuð. Við viljum því þrýsta á að sett verði tímamörk á framkvæmdina og það gert skriflega.

Við þekkjum forsögu þessa máls og viljum því styðja nágranna okkar að Álfhólsvegi 70.

Einnig finnst okkur óþarfi að einstaklingar séu verðlaunaðir fyrir að fara ekki eftir reglum og ættu íbúar að geta treyst á Kópavogsbæ til þess að standa vörð um rétt sinn.

Virðingarfyllt,

Skúli Rúnar Hilmarsson
Brynja Helgadóttir
Álfhólsvegi 72

Höfundur: Brynja Helgadóttir/brynja66@simnet.is

Sent inn þann: 02.10.2024



Fylgiskjal 3

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Brekkúási 9
221 Hafnarfirði
S. 5511082

Skipulagsráð Kópavogs,
Digranesvegi 1,
200 Kópavogi.

Hafnarfirði 10. 7. 2024.

Efni: Umsókn um byggingarleyfi fyrir kaldri útigeymslu að Álfhólsvegi 68.
Mál 24051460

Ég undirritaður, Hjalti Steinþórsson lögmaður, sem gætir hagsmuna lóðarhafa Álfhólsvegar 68 leyfi mér hér með að koma eftirfarandi á framfæri:

Með bréfi, dags. 3. maí sl., vísaði byggingarfulltrúi umsókn umbj. minna um byggingarleyfi fyrir útigeymslu á lóð sinni til skipulagsráðs með vísan til 44. gr. skipulagslaga. Málið var tekið fyrir á fundi ráðsins hinn 1. þ. m. og var afgreiðslu málsins frestað. Á fundinum var m.a. lögð fram umsögn skipulagdeildar vegna fyrri umsóknar um byggingarleyfi fyrir umræddri útigeymslu á ördum stað, en þeirri umsókn var hafnað á fundi skipulagsráðs hinn 3. júlí 2023 með vísan til nefndrar umsagnar skipulagdeildar. Í framhaldi af þeirri niðurstöðu hafa umbj. mínir leitast við að gera þær breytingar sem nauðsynlegar væru til að fá leyfi fyrir geymslunni sem þegar er byggð og var unnið að þeirri lausn í samráði við embætti byggingarfulltrúa. Varð það niðurstaða þeirrar vinnu að færa þyrfti geymsluna fjær lóðamörkum gangvart Álfhólsvegi 70 þannig að ekki væri þörf á samþykki lóðarhafa þeirrar lóðar og felur umsókn sú sen nú er til meðferðar í sér þá tilfærslu sem nauðsynleg er til að ná því markmiði.

Vegna fyrri niðurstöðu ráðsins um að synja erindi umbj. minna með vísun til umsagnar skipulagsdeildar telja umbj. mínir nauðsynlegt að koma sjónarmiðum sínum í málinu á framfæri og er það tilefni þessa bréfs. Fara helstu sjónarmið þeirra hér á eftir:

Í niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar vegna fyrri umsóknar kemur fram að hafna beri umsókn umbj. minna um byggingarleyfi fyrir umræddri útigeymslu og eru fyrir því tilgreindar tvær ástæður. Er önnur sú að ekki liggi fyrir samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar en hin sú að staðsetning hússins á lóðinni samræmist ekki rammaákvæði 1C í aðalskipulagi Kópavogs.

Hvað varðar fyrra atriðið, þá er það rétt að geymslan var háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar nr. 70 enda var hún aðeins 50 cm. frá lóðamörkum. Hins vegar töldu umbj. mínir að samþykki umrædds lóðarhafa hefði legið fyrir þegar geymslan var reist og vísa þau um það til frásagnar Bjarna Björnssonar húsasmiðs, sem kveðst hafa kynnt nágrönnunum hæð og umfang umræddrar byggingar áður en hún var reist, án þess að nokkrar athugasemdir hafi komið fram í kjölfarið. Til hins sama bendir sú staðreynd að umræddir nágrannar höfðust ekkert að mánuðum saman eftir að skúrin hafi verið reistur. Vísast um þetta til meðfylgjandi yfirlýsingar Bjarna. Hitt er svo annað mál að þar sem samþykkið var ekki skriflegt var það ekki fullnægjandi til þess að byggingaryfirvöld gætu tekið það gilt gegn andmælum nágrannanna og var það því í raun rétt ákvörðun að synja um leyfið vegna skorts á samþykki þeirra.



Fylgiskjal 4

11.07.2024
One 24051460

Minnisblað lögfræðideildar um byggingaleyfisumsókn Álfhólsvegur 68

Á fundi skipulagsráðs þann 10.7.2024 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 3. maí 2024 þar sem umsókn Valgeirs Berg Steindórssonar f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 68 við Álfhólsveg um byggingarleyfi er vísað til skipulagsráðs. Sótt er um leyfi til að byggja 20,4 m² útigeymslu á suðurhluta lóðar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eykst úr 0,26 í 0,29 með tilkomu útigeymslunnar. Uppdrættir í mkv. 1:100 dags. 17. mars 2024.

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



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 útigeymslu á suðausturhluta lóðarinnar, sem þegar er á lóðinni.

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 lutu m.a. að því að ekki í lægi fyrir samþykki aðliggjandi lóðarhafa Álfhólsvegar 70 fyrir skúrnun. Skipulagsfulltrúi tiltók einnig í umsögn sinni að staðsetning skúrsins samræmdist ekki rammaákvæði 1c í aðalskipulagi þar sem skúrin lægi utan byggingarlínu. Skipulagsráð hafnaði því umsókninni á fundi sínum þann 3. júlí 2023. Byggingarfulltrúi synjaði í kjölfarið umsókninni.

Byggingleyfisumsókn sem nú liggur fyrir felur í sér að skúrin er færður 3 metra frá lóðamörkum Álfhólsvegar 70.

Með bréfi Hjalta Steinþórssonar, f.h. umsækjanda, dags. 10. júlí sl. er bent á að rammaákvæði 1c, sem vitnað var í sé ekki fortakslaust, í bréfinu segir eftirfarandi:

„Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.“ Gefur auga leið að orðalagið „að jafnaði“ felur í sér fyrirvara um að heimilt sé að víkja frá ákvæðinu og meta aðstæður hverju sinni. Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd liggja lóðamörk Álfhólsvegar 68 að sunnanverðu að allstóru skógi vöxnu opnu svæði og skiptir því fyrirhuguð staðsetning sára litlu máli fyrir umhverfið. Þá er fjöldi dæma um að byggingar á þessu svæði séu utan þeirrar línu sem um er rætt í tilvitnuðu ákvæði C1 og er staðsetningin þannig í fullu samræmi við byggðamynstur, sem er það viðmið sem líta ber til þegar byggingarleyfi eru veitt á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, sbr. 44. gr. skipulagslaga.“

Fallist er á að orðalagi „að jafnaði“, skv. ofangreindu, feli í sér að hægt sé að veita eitthvað svigrum hvaða varðar byggingarlínu. Ekki verður heldur séð að skúrin muni hafa nein áhrif á nágrannalóðir svo nokkru nemi, hvað varðar útsýni eða skuggavarp. Er því ekki gerð athugasemd við staðsetninguna eins og hún er sýnd.

Niðurstaða

Í ljósi ofangreinds er lagt til að umsóknin verði grenndarkynnt að nýju.





Sú umsókn sem nú er til meðferða gengur hins vegar út á það að færa geymsluna nægilega langt frá lóðamörkum til þess að samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar sé ekki lengur þörf og stendur skortur á samþykki nágranna því ekki lengur í vegi fyrir því að leyfið verði veitt.

Seinni ástæðan sem tilgreind var um að byggingin færi gegn ákvæði í rammahluta 1C tel ég hins vegar að hafi ekki átt við rök að styðjast enda ákvæðið ekki fortakslaust, en þar segir orðrétt: „Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.“ Gefur auga leið að orðalagið „að jafnaði“ felur í sér fyrirvara um að heimilt sé að víkja frá ákvæðinu og meta aðstæður hverju sinni. Eins og sjá má á meðfylgjandi mynd liggja lóðamörk Álfhólsvegar 68 að sunnanverðu að allstóru skógi vöxnu opnu svæði og skiptir því fyrirhuguð staðsetning sára titlu máli fyrir umhverfið. Þá er fjöldi dæma um að byggingar á þessu svæði séu utan þeirrar línu sem um er rætt í tilvitnuðu ákvæði C1 og er staðsetningin þannig í fullu samræmi við byggðamynstur, sem er það viðmið sem líta ber til þegar byggingarleyfi eru veitt á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, sbr. 44. gr. skipulagslaga. (Á myndinni eru merkt allmörg dæmi um þetta.) Aðalskipulag felur í sér stefnumótun en ef setja ætti ákvæði um bindandi byggingarlínu í skipulag þyrfti það að gerast með deiliskipulagi. Því er ekki til að dreifa í þessu tilviki og tel ég einsýnt að umrætt ákvæði C1 í rammahluta aðalskipulags girði ekki fyrir að umsótt leyfi verði veitt. Verður hér einnig að líta til þess að jafnræðis sé gætt.

Þá er rétt að geta þess að færsla geymslunnar fjær lóðamörkum er í samræmi við kröfur lóðarhafa Álfhólsvegar 70, en í tölvupósti 31. maí 2021 gerði hann kröfu til þess að skúrinn yrði færður frá lóðamörkum svo langt að samræmist reglugerð, sjá meðfylgjandi afrit af tölvupósti.

Loks skal áréttað að umrædd geymsla var reist í tengslum við lagfæringar sem umbj. mínir gerðu á lóð sinni og voru þær unnar með vitund byggingarfulltrúa og í samráði við hann, aðallega á árunum 2019 – 2021. Töldu umbj. mínir sig hafa samþykki nágranna fyrir staðsetningu geymslunnar en í því reyndist ekki hald og er því lagt til að málið verði leyst með því að færa geymsluna eins og nágranninn hafði krafist. Er sú lausn sett fram í samráði við embætti byggingarfulltrúa og í framhaldi af fundi sem undirritaður átti ásamt lóðarhöfum Álfhólsvegar 68 með Þórólfi Óskarssyni verkefnastjóra hjá embættinu fyrir á þessu ári. Vísast um þetta til bréfs míns til Þórólfs dags. 24. mars sl. sem hér með fylgir.

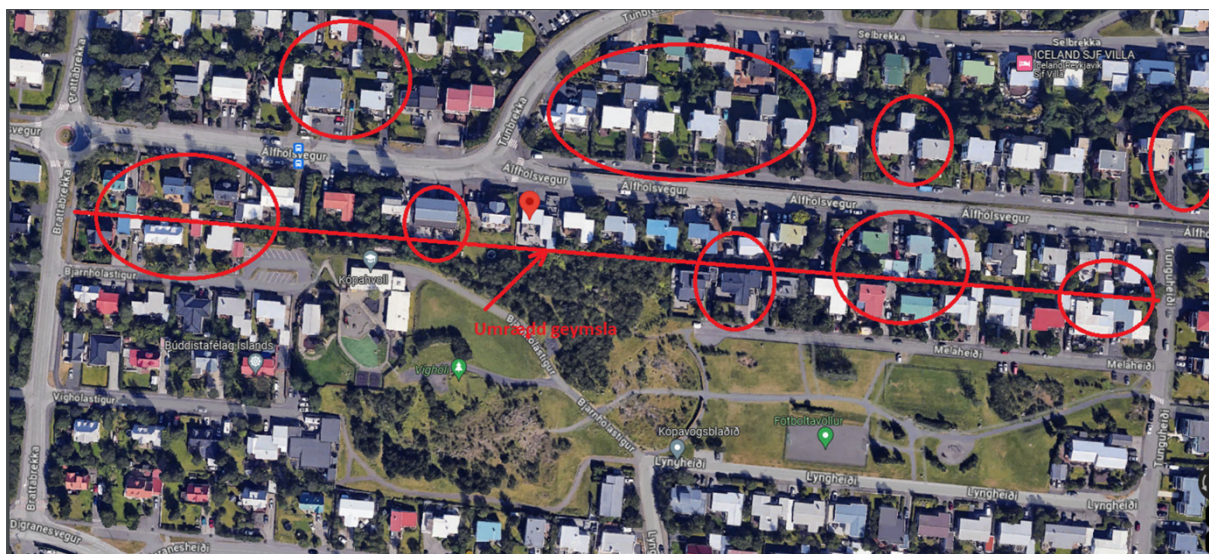
Það er von mín að umrædd umsókn verði samþykki svo endi verði bundinn á þær langvinnu deilur sem staði hafa um margnefnda útigeymslu.

Virðingarfyllst,

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Meðfylgjandi: Yfirlýsing Bjarna Björnssonar, úrklippa úr loftmynd með skýringum, tölvupóstur frá 31. 5. 2021 og afrit af bréfi til Þórólfs Óskarssonar.

Afrit af bréfi þessu er sent Þórólfi Óskarssyni verkefnastjóra.



From: Haldor G. Haldorsen <hghaldorsen@gmail.com>

Sent: Monday, 31 May 2021, 23:26

To: Steinn Árni Ásgeirsson

Subject: Re: Álfhólsvegur 68

Sæl Steinn og Rósa,

Í framhaldi af því að Rósa kom að ræða við Kartínu ítreka ég eftirfarandi:

- Vegg á lóðamörkum þarf að lækka verulega og til samræmis við það sem ég benti á í fyrra skeyti.

Við viljum sjá teikningar svo ekkert fari milli mála varðandi útfærslu á þessu.

- Viðbygginguna sem þið kallið skúr þarf að færa það langt frá lóðarmörkum að samræmist reglugerð.

Byggingafulltrúi ætti að geta ráðlagt ykkur með hvoru tveggja.

Kv.

Haldor og Katrín



Hjalte Steinþórsson lögmaður

Brekkuási 9
221 Hafnarfirði
S. 5511082

Þórólfur Óskarsson verkefnastjóri,
Byggingarfulltrúinn í Kópavogi,
Digranesvegi 1,
200 Kópavogi.

Hafnarfirði 20 mars 2024.

Efni: Færsla skúrs og frágangur lóðamarka Álfhólsvegar 68 og 70.

Sæll Þórólfur. Þakka þér fyrir fundinn í síðustu viku. Eins og þar kom fram munu umbj. mínir að Álfhólsvegi 68 sækja um byggingarleyfi fyrir umþrættum skúr á lóð þeirra með því fororði að skúrinn verði færður þannig að fjarlægð hans frá lóðamörkum gagnvart Álfhólsvegi 70 verði 3,0 metrar. Steinn er þegar búinn að biðja hönnuð að ganga frá umsókn um leyfið ásamt tilskyldum gögnum, e.t.v. hefur umsóknin þegar borist þér.

Með bréfi þessu vil ég hins vegar árétta f.h. umbj. minna, að samhliða því að þau færi skúrinn þarf að leggja fyrir nágranna þeirra að Álfhólsvegi 70 að ganga frá lóð sinni á og við lóðamörk auk ræmu af lóð umbj. minna sem þau hafa lagt undi sig, allt í samræmi við gildandi reglur. Er þá átt við að þau fjarlægi upphækkun og hleðslu sem þau gerðu meðfram þrætuskúrnum og nær að hluta til inn á lóð umbj. minna, fjarlægi staura (byrjun á skjólgirðingu) eða færi þá inn á lóð sína sem nemur hæð þeirra frá lóðamörkum og færi trjágróður sem þau hafa sett niður nærri lóðamörkum frá þeim sem nemur ætlaðri hæð gróðursins þegar hann er vaxinn upp.

Þess er vænst að gætt verði jafnræðis og að lóðarhöfum að Álfhólsvegi 70 verði gert, að viðlögðum dagsektum, að framkvæma umræddar úrbætur innin hæfilegs frests með sama hætti og umbj. mínum hefur verið gert að grípa til ráðstafana vegna umrædd skúrs, sem þau hafa nú fallist á.

Bréfi þessu fylgja 4 ljósmyndir sem sýna þær tilfæringar sem um ræðir en eðlilegast væri að þið kynntuð ykkur þær með skoðun á veggvangi.

Með von um jákvæðar undirtektir.

Virðingarfyllt,

Hjalte Steinþórsson lögmaður