

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. mínir), 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. mínir 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 fríi sumarið 2019, að reist hafði verið stærðarinnar hús á umræddu svæði. Húsið væri við lóðarmörk eigenda, yfirpyrmandi 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

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 steypur 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.

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 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 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 eyðilaggt þá upplifun sem umbj. mínir hafi af því að vera úti í garði hjá sér. Þá geti byggingin valdið skuggavarp 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 teft 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.

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 Orri Hafþórsson, lögmaður.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026