Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

LANDSLÖG

Skipulagsráð Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 11. desember 2023.

Andmæli vegna grenndarkynningar byggingarleyfisumsóknar fyrir Melgerði 11, málsnr. 843/2023

Til Landslaga hafa leitað Sigríður Guðmundsdóttir og Hermann Hermannsson, eigendur Melgerði 9. Hafa þau falið Landslögum að mótmæla grenndarkynningu á viðbyggingu og fjölgun íbúða að Melgerði 9.

Tillagan gerir ráð fyrir því að leyfa 2. hæða viðbyggingu við núverandi hús og gera þar nýja íbúð 126,5m2 að stærð. Í kynningu tillögunnar er sagt að á lóðinni sé í dag 160m2 einbýlishús auk 40m2 bílskúrs. Heildar byggingarmagn á lóðinni hækki úr 200,2m2 í 326,7. Nýtingarhlutfallllll hækki úr 0,26 í 0,425. Fjöldi íbúða verði tvær í stað einnar. Bílastæði á lóðinni séu tvö og það breytist ekki.

Umbjóðendur mínir hafa tvisvar áður, á skömmum tíma, andmælt nánast sömu tillögu að breytingu og árétta þau mótmæli í þriðja sinn. Í raunar er ótrúlegt að umbjóðendur mínir þurfi trekk í trekk að andmæla nánast sömu breytingunni.

Umbjóðendur mínir vilja benda á að bílskúr núverandi húss hafi þegar verið breytt í íbúð sbr. Meðfylgjandi mynd:



Þá hafi húsinu, til viðbótar við það, líklega þegar verið skipt upp í tvær eða fleiri íbúðir. Í húsinu séu því a.m.k. 2-3 íbúðir fyrir. Umrætt hús, sem sagt er einbýlishús, er því í raun þegar orðið fjölbýlishús án þeirrar breytingar sem nú eru kynntar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Bílastæði á lóðinni er að auki bara eitt en ekki tvö eins og sagt er í kynningu og sýnt er á uppdrætti. Yfirlitsmynd er sögð byggð á mæliblaði en það virðist ekki rétt. Á gildandi mæliblaði frá 21. ágúst 2012 er bara sýnt eitt stæði í samræmi við raunveruleikan. Bílastæðið er að auki á milli tveggja steinsteyptra veggja og er bil á milli þeirra um 3,5m. Augljóst er að þar komast ekki fyrir tvö bílastæði. Þá hefur ruslatunnum verið komið þar fyrir. Þetta sést vel á myndinni að framan.

Áður en lengra er haldið í breytingum á húsinu krefjast umbjóðendur mínir þess að Kópavogsbær, skipulags- og byggingaryfirvöld, skoði húsið að utan og innan til að ganga úr skugga fyrikomulag þess og raunverulegan fjölda íbúða. Komi í ljós að húsinu hafi þegar verið breytt úr einbýlishúsi í fjölbýlishús þarf, áður en frekari breytingar eru gerðar, að gera eiganda þess að koma húsinu í samt lag eða sæja ella um þær breytingar sem þegar hafa verið gerðar á húsinu. Meta þarf málið að nýju m.t.t. slíkrar skoðunar.

Er þess krafist að slík skoðun fari þegar fram enda kann að hafa skapast hættuástand í húsinu ef grunnsemdir umbjóðenda minna eru réttar t.d. m.t.t. brunavarna og öryggis.

Hvað sem öðru líður þá mótmæla umbjóðendur mínir harðlega frekari byggingum við húsið. Nú þegar séu áhrif af þeim fjölda íbúaða eða íbúa sem séu í húsinu umfram það sem búast má við. Fjöldi bifreiða fylgi húsinu nú þegar og það muni aukast enn frekar með nýrri viðbyggingu. Umbjóðendur mínir óttast jafnframt að í viðbyggingunni verði ekki bara gerð ein íbúð heldur fleiri.

Í samræmi við meginregluna um skipulagsskyldu, sem m.a. má ráða af 12. gr. skipulagslaga, telja umbjóðendur mínir að áður en veitt verði heimild til stækkunnar og fjölgunar íbúða í umræddu húsi, sem síðar hafi fordæmisgildi fyrir aðrar lóðir á svæðinu, verði skoða hverfið heildrænt. Ekki sé hægt að leyfa einstakar framkvæmdir áður en slík skoðun hefur farið fram. Nauðsynlegt sé að vinna deiliskipulag fyrir svæðið í heild þar sem stefna fyrir svæðið er mörkuð heildrænt m.t.t. viðbyggingarmöguleika, íbúðafjölda, bílastæða og annarra skipulagslegra þátta.

Umbjóðendur mínir vilja jafnframt minna á að veiting byggingarleyfis í þegar byggðu og ódeiliskipulögðu hverfi, án þess að fyrir liggi deiliskipulag, er algjör undantekning m.t.t. meginreglunnar um skipulagsskyldu. Slíkar heimildir ber að túlka mjög þröngt. Af úrskurðum úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála og úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, verður ráðið að slíkt sé ekki heimilt nema slík umsókn sé í samræmi við stefnu aðalskipulags og í samræmi við byggðamynstur á viðkomandi svæði þ.m.t. hvað varðar umfang, byggingarmagn, íbúðafjölda bílastæði o.fl. Liggur það fyrir í því tilviki sem hér um ræðir? Í mjög mörgum tilvikum hafa slíkar leyfisveitingar verið felldar úr gildi.

Umbjóðendur mínir ítreka mótmæli sín við því að fallist verði á hina kynntu breytingu. Nauðsynlegt sé fyrir Kópavogsbæ að meta núverandi ástand hússins og raunverulegan fjölda íbúða þar áður en lengra er haldið. Jafnframt verði að vinna deiliskipulag fyrir reitinn í heild þar sem mörkuð er stefna fyrir skipulag svæðisins áður en veitt verða leyfi fyrir einstaka stækkunum eða fjölgun íbúða.

Umbjóðendur mínir áskilja sér allan rétt til að leita réttar síns verði umsóknin samþykkt þrátt fyrir andmæli þeirra þ.m.t. að skjóta málinu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og/eða til dómstóla reynist það nauðsynlegt eða krefjast skaðabóta verði þau fyrir tjóni vegna málsins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Virðingarfyllst,
f.h. Landslaga,

Ívar Pálsson hrl.