



Fjallalind 108

Umsókn um breytt deiliskipulag - umsögn

Kópavogi 21. mars 2025

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. mars 2025 var lögð fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi frá Hildi Bjarnadóttir arkitekt, f.h. lóðarhafa. Óskað er eftir breytingu á skipulagi fyrir þegar byggðu bílskýli, stækkun svala, stækkun lóðar vegna steypis veggjar utan lóðar.



Mynd 1 Loft- og götummynd af Fjallalind 108. Skjástot af kortavef Kópavogs og Já.is

Á lóðinni Fjallalind 108 stendur 190,9m² einbýlishús á 1065m² lóð. Húsið var byggt árið 1999. Nýtingarhlutfallið er miðað við samþykktar teikningar 0,18.



Aðalskipulag

Fjallalind 108 er staðsett á íbúðarsvæðinu Fífuhvammur (Lindir/Salir) og er í Lindahverfi. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er svæðið merkt ÍB-4.

<p>ÍB-4</p>	<p>Fífuhvammur (Lindir/Salir)</p>	<p>Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Unnið er að endurskoðun deiliskipulags á þróunarsvæði Glaðheima (landnotkun miðsvæði og þróunarsvæði og blönduð byggð). Áætluð fjölgun íbúða í Glaðheimum á þróunarsvæði frá 2019 til 2040 er um 590 og áætlað er að um 90% þeirra - um 540 íbúðir - verði byggðar eða komnar í byggingu fyrir/um 2030. Aðveitustöð (A7) er við Þorrasali, lóð nr. 19. Sjá einnig kaffa 5.1.14 Rafveita.</p> <p>Nánari umfjöllun og markmið er varða Fífuhvamm er í rammahluta aðalskipulags um Fífuhvamm í 7. kaffa og í kaffa 2.2 um þróunarsvæði.</p> <p>Sjá einnig mynd 2-11 í kaffa 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.</p> <p>Stærð heildarsvæðis um 86 ha.</p>
--------------------	-----------------------------------	---

Mynd 2 Úr gildandi aðalskipulagi Kópavogs, skýring á ÍB-4

Bæjarhlutinn Fífuhvammur er allur deiliskipulagður, en deiliskipulagsvinna fór fram á árunum 1991-2001.

Deiliskipulag

Deiliskipulagið Fífuhvammsland, vesturhluti. Íbúðar- og atvinnusvæði sunnan Fífuhvammsvegar var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 21. desember 1993. Fjallalind 108 er á reit 15 í deiliskipulaginu, þar undir eru einbýlishús á einni og hálfri til tveimur hæðum og má finna á blaðsíðu 31-35 í skipulagsskilmálum sem voru gefnir út 15. febrúar 1994.

REITUR 15.

EINBÝLISHÚS Á EINNI OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPÐRÆTTIR.

Skila skal uppráttum í tveimur afköngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndarupprættir (aðalupprættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tilögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bilageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

2.2

Hæðablöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frærennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stóllun/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem vikur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stóllun á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

Mynd 3 Skjástot úr deiliskipulagi Fífuhvammsland vesturhluti, íbúðarsvæði. Almenn ákvæði í skipulagsskilmálum fyrir reit 15



REITUR 15.
EINBÝLISHÚS Á EINNIG OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar og hálfar til tveggja hæðar einbýlishúshús með innbyggðum bílskúr.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Bent er á möguleika á notkun pallaskiptra gólfa við hönnun húsa (sbr. sneið) til að nálgast ofangreint markmið.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbýggingar).
- Í lóð 4 er gefið upp hámarksflatarmál aðalhúss (þ.e. innan heildreginnar línu) og hámarksflatarmál útbýgginga (þ.e. milli heildreginnar og slitinnar línu).

4. STÆRÐ HÚSA.

Samanlagður gólfplötur tveggja hæða einbýlishúsa skal ekki vera stærri en 260 m². Ef dreğinn er frá 25 m² gólfplötur fyrir bílskúr verður hámarksstærð íbúðar 235 m².

Tveggja hæða einbýlishúshús:	
Hámarksgrunnplötur aðalhúss:	1. hæð: 120 m ² 2. hæð: 120 m ²
	240 m ²
Samanlagður hámarksgólfplötur útbýgginga:	20 m ²
	260 m ²
Samanlagður hámarksgólfplötur húss	260 m ²
Hámarksgólfplötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	235 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð allra einbýlishúsa er á neðri hæð samanber sneiðmynd. Auk hámarksæða húsa eru hámarksæðir útbýgginga tilgreindar á sneiðmynd skilmála.

6. ÞAKFORM.

Þök einbýlishúsa skulu vera mænispök og stefna þeirra í samræmi við sýnda stefnu á skipulagssupprætti.

7. BÍLSKÚRAR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum innbyggðum bílskúr í hverju húsi með aðkomu frá aðkeyrslu samkvæmt skilmálateikningu. Fjarlægð frá lóðamörkum að bílskúrshurð skal vera a.m.k. 6.0 metrar.

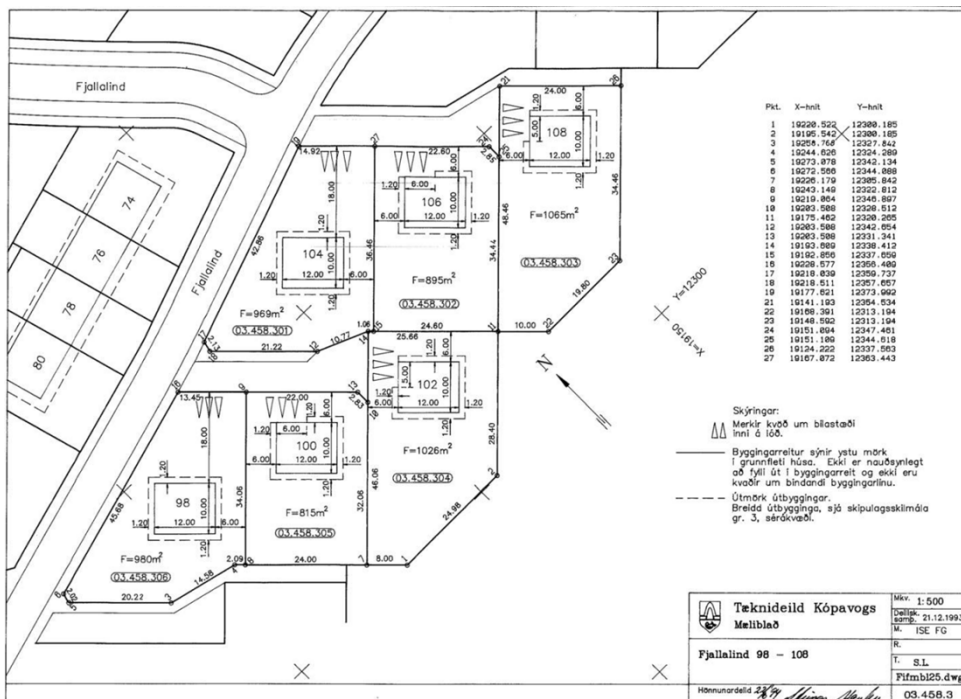
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sjá fjöldi og staðsetning bílastæða sem vera skal innan hversrar lóðar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorplát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við gotu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Mynd 4 Skjáskot úr deiliskipulagi Fifuhvammisland vesturhluti, íbúðarsvæði. Sérákvæði í skipulagsskilmálum fyrir reit 15.

Í almennum ákvæðum 3.4, sjá mynd 3, segir að steypur eða hlaðinn veggur sem er yfir 0,5m þurfi samþykkt byggingarnefndar. Gefnir eru upp innri og ytri byggingarreitir á skilmálateikningu. Samkvæmt sérákvæði númer 7 skulu bílskúrar vera innbyggðir og bílastæði sýnd á gildandi mæliblaði. Samanlagður hámarksgólfplötur húss 260m².



Mynd 5 Gildandi mæliblað. Þrjú bílastæði eru sýnd ásamt innri og ytri byggingarreit.



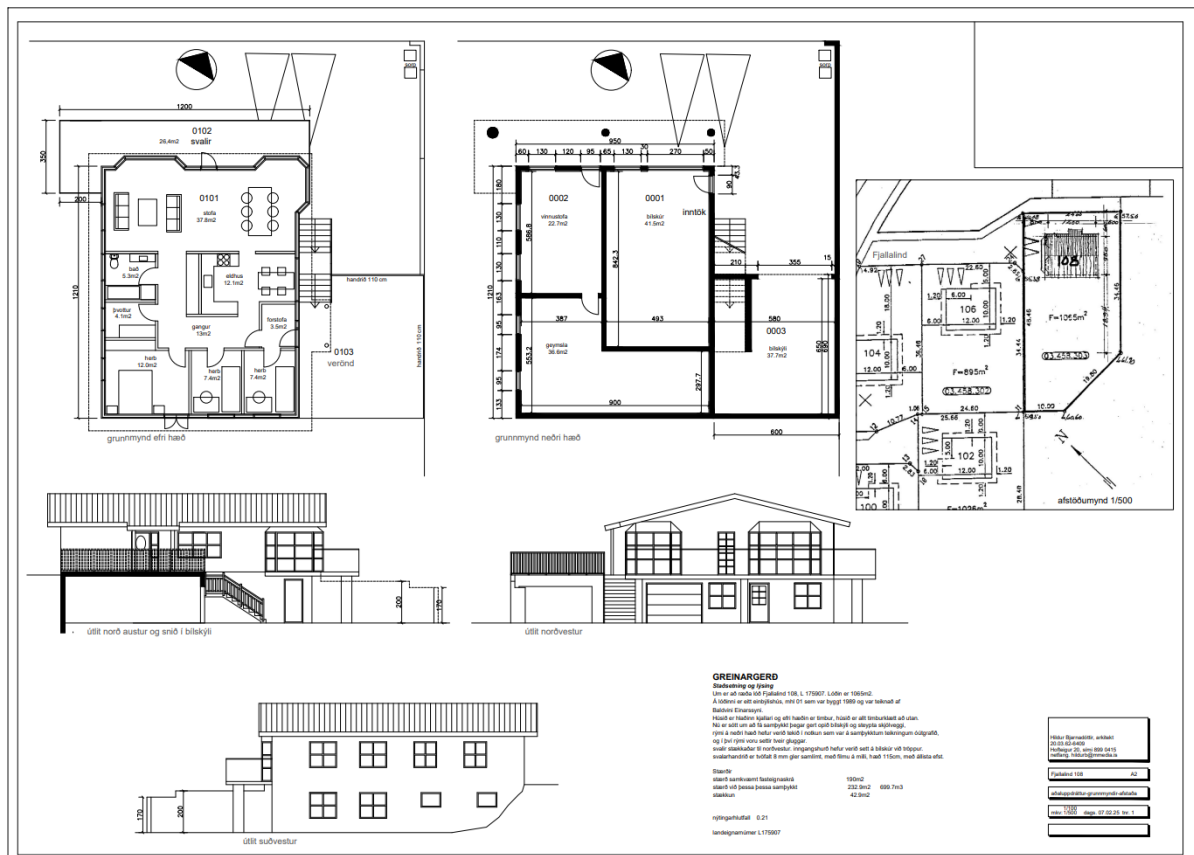
Í gildandi mæliblaði eru sýnd þrjú bílastæði. Einnig er þar sýndur innri og ytri byggingarreiti, eða til einföldunar merkir heil lína ystu mörk á grunnfleti húss og sýnir brotna línan útmörk útbyggingar.

Umsókn um breytingu deiliskipulags

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi til þess að fá samþykki á framkvæmdum sem þegar hafa verið gerðar. Í breytingunni felst að:

1. Sótt er um lóðarstækkun til norðausturs sem nemur um 0,4 metrum inn á núverandi göngustíg á bæjarlandi. Stærð lóðar fyrir breytingu er 1065m² og verður um 1072m² eftir stækkun.
2. Sótt er um byggingu bílskýlis 37,7 m² að stærð utan við byggingarreit á lóðinni. Salarhæð 3,90m og lofthæð 3,70m.
3. Sótt er um steiptan vegg á eystri lóðarmörkum frá suðaustur horni bílskýlis og niður með göngustígnum í lóðarhorn framan hússins, hæð veggjarins er minnst 1,70m en hæst 3,90m og er þá útveggur bílskýlis á lóðarmörkum.
4. Svalir hafa verið lengdar í suðvesturátt um tvo metra og breikkaðar um 0,8 metra og fara út fyrir byggingarreit til norðausturs.

Í innsendri umsókn var einnig sótt um að fá samþykkt á rými á neðri hæð sem var á samþykktum teikningum útgrafið, en það hefur verið útgrafið og tekið í notkun og hafa verið settir tveir gluggar á suðvestur hlið hússins, sjá myndir 6 og 7. Sé rýmið á neðri hæð sem áður var útgrafið samþykkt af byggingarfulltrúa fer flatarmál hússins úr 190,9m² í 232,9m² og er það innan marka deiliskipulagsins hvað varðar stærð húsa í sérákvæðum skipulagsskilmála númer 4, sjá mynd 4. Mun nýtingarhlutfall lóðarinnar þá fara úr 0,18 í 0,26.





Skráningartafli: Fjallalind 108				Skrásetjari: Hildur Bjarnadóttir													
Landsheitanúmer: 175907				Kermitala: 200362-6409													
Matshlutanúmer: 01				Dagsetning: 07/02/2025													
Uppskjöting og lýsing				Stærðir													
DD	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
Lokun	Rými hæðir	Notkun teki	Hólið fólkun	Eignar-hæð	Brúftotur m²	MSM m²	Siger m²	Op m²	Brúftotur m²	Brúftotur sk - 1,6	Salarhæð mm	Salarhæð max	Brúftotur rúm m²	Nettóftotur m²	Birt flatarmál m²	Rakinnala skiptarúm m²	
Metshluti					232.9	0.0	0.0	0.0	232.9	0.0			699.7	202.8	232.9	716.250	
Botn													23.0				
00					114.9	0.0	0.0	0.0	114.9	0.0			287.3	100.8	114.9		
A	0001	Kjallari	N	0101	68.8				68.8		2.50	2.50	172.0	59.3	68.8	2.50	148.250
A	0002	bílskúr	B	0002	46.1				46.1		2.50	2.50	115.3	41.5	46.1	2.50	103.750
B	0003	bílskýli	B	0101	41.5				41.5		2.50	2.50	103.8		0.60		62.250
01					118.0	0.0	0.0	0.0	118.0	0.0			389.4	102.0	118.0		
A	0101	1. hæð	N	0101	118.0				118.0		2.70	3.90	389.4	102.0	118.0	3.30	336.600
C	0102	swallir	S	0101	26.4				26.4							1.00	26.400
C	0103	vernd	S	0101	39.0				39.0							1.00	39.000
Athugasemdir																	
				Skiptarúm mál													
				Eignar-hæð, Notkun teki, Birt flatarmál m², Skiptarúm m² af skiptarúm, Svægn og samvægn m²													
				0002	bílskúr	46.1	103.750	103.750									
				0101	íbúð	188.8	612.500	612.500									
				Alls		232.9	716.250	716.250									
Botnplata																	
Hjúpflötir																	
Lóð nr, Botnplata nr, Hjúpflötir nr, Úrvegg nr, Dur af kluggi og skrá nr, Dur af kluggi og þöpp nr, Dur af kluggi og þöpp nr, Eftir hæðir, Útmál dargarðir																	
Metshluti																	
1065.0, 23.0, 114.9																	
Yfirlit																	
D5 Brúftotur m², D6 MSM m², D7 Op m², D8 Brúftotur m² með V og F, D9 Brúftotur m² með V og F, D11 Brúftotur m², D12 Nettóftotur m², D13 Birt flatarmál m²																	
A rými, Sveif A lokun, B rými, C rými, Fylgrymi (F), Afgangsrými (V), Botnplata, Samtals																	
339.8, 0.0, 0.0, 274.4, 0.0, 699.7, 202.8, 232.9																	
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúftatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,6 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.																	
m², Lóð m², Hlutfall																	
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls 274.4, 1.065,0, 0.26																	

Hildur Bjarnadóttir, arkitekt
20.03.64-6409
Hafnarvegur 20, sími 899 0415
hildur@hildur.is

Fjallalind 108 A2

skiptarúm-útreikningartafli

Dagsetning: 07.02.2025 kl. 12

Mynd 7 Innsendar teikningar (skráningartafli) frá hönnuði dags 7.2.2025 (2/2)

Eldri umsókn um breytingu á deiliskipulagi, 2011-2012

Í grundvallaratriðum er þessi breyting sem sótt er um, sú sama og var lögð fram á fundi skipulagsnefndar Kópavogs þann 18. janúar 2011 (sjá grenndarkynningaruppdrátt í fylgiskjali 5). Úr fundargerð þess fundar:

Á fundi skipulagsnefndar 18. janúar 2011 var lagt fram erindi lóðarhafa nr. 108 við Fjallalind dags. 7. janúar 2011. Í erindi felst að óskað er eftir því að lóðarmörk verði færð 0,42 m til norðausturs. Á lóðarmörkum er stoðveggur, sem aðhald vegna göngustígs meðfram lóðinni. Auk þessa óskar lóðarhafi eftir því að fá leyfi til að reisa bílskúr eða bílskýli á lóðinni.

Málið var afgreitt þannig að „[s]kipulagsnefnd samþykkir að óska eftir umsögn bæjarlögmanns um erindið.“

Á fundi skipulagsnefndar 17. maí 2011 var erindinu frestað. 14. júní s.á, var erindið lagt fram að nýju ásamt samantekt skipulagsstjóra. Þar var staða málsins kynnt. Eftirfarandi fært til bókar:

Ljóst er að framkvæmd við byggingu hússins að Fjallalind 108 er í nokkrum veigamiklum atriðum í ósamræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar frá 25. júlí 1997. Nefna má eftirtalin atriði:



- a) *stoðveggur á norðvestur mörkum lóðarinnar nær út fyrir lóðarmörk við stíg.*
- b) *steipt mannvirki, veggir og plata norðvestan við húsið bendir til þess að verið sé að byggja geymslu við þá hlið hússins (bílskúr), - framkvæmd sem ekki er heimild fyrir.*
- c) *gluggar hafa verið gerðir á ""óútgrafið"" rými undir suðausturhluta hússins sem bendir til þess að rýmið eða hluti þess hafi verið tekið í notkun.*
- d) *svalir eru ekki í samræmi við samþykktar teikningar hvað varðar umfang og súlur.*
- e) *skúr efst í lóðinni og ""framkvæmd"" við suðausturhorn hússins eru ekki á samþykktum teikningum.*

Skipulagsnefnd samþykkir að áður en málið verður tekið fyrir til afgreiðslu í nefndinni þá liggja fyrir úttekt byggingarfulltrúa m.a. á ofangreindum atriðum eða þar sem fram koma frávik hvað varðar framkvæmdir við Fjallalind 108 frá samþykktum byggingarnefndarteikningum frá 25. júlí 1997, 13. janúar og 26. maí 1998. Enn fremur óskar nefndin eftir greinargerð lóðarhafa hússins um málið.

Á fundi skipulagsnefndar 23. ágúst 2011 var lögð fram greinargerð lóðarhafa Fjallalindar 108 dags. 5 ágúst s.á. (fylgiskjal 1) og einnig lögð fram greinargerð byggingarfulltrúa dags. 11. ágúst 2011 (fylgiskjal 2) um ólöglegar byggingarframkvæmdir við húsið að Fjallalind 108. Á sama fundi var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 17. ágúst 2011 (fylgiskjal 3), þar sem fram koma upplýsingar um að ekki hafi verið lagðar fram teikningar af nýtingu á óútgröfnu rými í kjallara eða af stækkun svala við Fjallalind 108. Erindinu var frestað og óskaði skipulagsnefnd eftir umsögn lögmanns umhverfissviðs meðal annars með tilliti til fordæmis.

Erindið var næst tekið fyrir á fundi skipulagsnefndar 17. janúar 2012 og þá lögð fram umsögn lögmanns umhverfissviðs, dags. 17. janúar 2012 (fylgiskjal 4). Afgreiðsla málsins var sú að: „**Á grundvelli umsagnar lögmanns umhverfissviðs samþykkir skipulagsnefnd með tilvísan í [2.mgr.] 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að kynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Fjallalindar 104, 106, 147, 149 og 151. Skipulagsdeild óskar jafnframt eftir upplýsingum um kostnað vegna skemmda á umræddum göngustíg.**“

Erindið var grenndarkynnt og var hægt að skila inn athugasemdum til 5. mars 2012 (fylgiskjal 5). Ein athugasemd barst (fylgiskjal 6). Að grenndarkynningu lokinni var umsóknin lögð fram að nýju á fundi skipulagsnefndar þann 21. mars 2012. Bókunin var: „**Samþykkt. Á það skal bent að lóðarhafi framkvæmdi ítrekað án heimildar. Skipulagsnefnd vísar til fyrri bókana varðandi gjaldtöku. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs.**“

Á fundi bæjarráðs, sem skipulagsnefnd hafði vísað erindinu til, þann 22. mars 2012 var afgreiðslan: „**Bæjarráð frestar afgreiðslu og vísar því sem snýr að gjaldtöku til skrifstofustjóra umhverfissviðs til umsagnar.**“

Á bæjarráðsfundi 29. mars 2012 var umsögn skrifstofustjóra umhverfissviðs varðandi mögulega gjaldtöku vegna framkvæmda að Fjallalind 108 lögð fram (sjá fylgiskjal 7). Í umsögninni koma fram þau gjöld sem hægt er að krefja lóðarhafa um vegna umræddra viðbótarframkvæmda. Verðlagið er frá árinu 2012. Voru það 1) viðbótargatnagerðargjöld að 2.066.532 kr. 2) Byggingarleyfisgjöld og önnur gjöld samkvæmt gjaldskrá byggingarfulltrúa. Byggingarleyfisgjald 103 kr. á rúmmeter 21.500 kr. Heimæðargjald vatnsveitu á 266 kr. á rúmmeter 55.860 kr. Ásamt að greiða þurfi fyrir, skv. gjaldskrá, mælingu og úttekt sem þurftu að fara fram. 3) Gjöld fyrir lóðarstækkun 37.065 kr. 4) Gjald vegna



meðferðar deiliskipulagstillögu 70.000 kr. 5) Bætur vegna skemmda á göngustíg 10.000 kr. Umsögnin var lögð fram en það var engin frekari afgreiðsla bæjarráðs.

Málið var að nýju tekið upp á fundi bæjarráðs 24. maí 2012. Þá var umsögn skrifstofustjóra umhverfissviðs, dags. 28. mars 2012, um mögulega gjaldtöku vegna framkvæmda að Fjallalind 108 lögð fram að nýju. Eftirfarandi var bókað:

Bæjarráð samþykkir að krefja lóðarhafa um eftirfarandi gjöld vegna viðbótarframkvæmda:

1) Viðbótargjöld.

2) Byggingarleyfisgjöld og önnur gjöld samkvæmt gjaldskrá byggingarfulltrúa

3) Gjöld fyrir lóðarstækkun

4) Gjald vegna meðferðar deiliskipulagstillögu

5) Bætur vegna skemmda á göngustíg.

Þar sem ofangreind gjöld voru ekki greidd birtist engin breyting í b-deild Stjórnartíðinda og tók því ekki gildi.

Umsögn

Sú breyting á deiliskipulagi sem nú er sótt um er í samræmi við umsóknina sem sótt var um árið 2011. Sömu athugasemdir gilda við núverandi umsókn og þær sem voru teknar saman af skipulagsstjóra og kynntar á fundi skipulagsnefndar 14. júní 2011:

Ljóst er að framkvæmd við byggingu hússins að Fjallalind 108 er í nokkrum veigamiklum atriðum í ósamræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar frá 25. júlí 1997. Nefna má eftirtalin atriði:

a) stoðveggur á norðvestur mörkum lóðarinnar nær út fyrir lóðarmörk við stíg.

b) steipt mannvirki, veggir og plata norðvestan við húsið bendir til þess að verið sé að byggja geymslu við þá hlið hússins (bílskúr), - framkvæmd sem ekki er heimild fyrir.

c) gluggar hafa verið gerðir á ""óútgrafið"" rými undir suðausturhluta hússins sem bendir til þess að rýmið eða hluti þess hafi verið tekið í notkun.

d) svalir eru ekki í samræmi við samþykktar teikningar hvað varðar umfang og súlur.

e) skúr efst í lóðinni og ""framkvæmd"" við suðausturhorn hússins eru ekki á samþykktum teikningum.

Skúrinn sem nefndur er í e) lið hefur verið fjarlægður, af loftmyndum af dæma á kortavef Kópavogs hefur það verið gert árið 2013-2014.

Í núverandi umsókn er sótt um steiptan vegg sem er utan við lóðarmörk, samkvæmt mælingum Kópavogsbæjar 1.8.2011 fer stoðveggurinn um 30 cm inn á stíg á bæjarlandi. Veggurinn er hæstur 1,80m-3,90m, steiptir veggir á lóðarmörkum yfir 0,5m eru háðir samþykki Kópavogsbæjar samkvæmt deiliskipulagi. Steipt hefur verið plata ofan á þessa vegg að hluta, þar er sótt um bílskýli 37,7m² að stærð, lofthæð 3,70m. Auðvelt væri að fella vegg og/eða hurð í opið og útbúa þá fullgilt lokað rými. Bílskýlið/opna rýmið er að öllu leiti utan byggingarreits. Svalir voru breikkaðar fram um 80cm og lengdar til suðvesturs. Norðausturhluti svalanna fer út fyrir byggingarreit.



Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi samþykkir að grenndarkynna innsenda umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðarhöfum Fjallalindar 102, 104, 106, 147, 149 og 151. Forsenda fyrir gildistöku breytingarinnar er að lóðarhafi hafi greitt öll tilskilin gjöld til Kópavogsbæjar í samræmi við gjaldskrá.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason



Fylgiskjal 1 – Greinargerð lóðarhafa Fjallalindar 108. Dags. 5.8.2011.



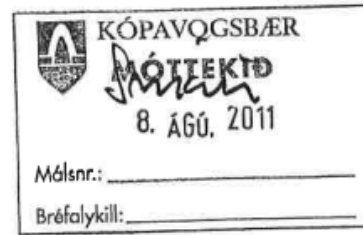
Einar Karl Karlsson
Fjallalind 108
201 Kópavogur

Kópavogsbær
Bæjarskipulag
Fannborg 6
200 Kópavogur

Kópavogur 05.08.2011

1101196 Fjallalind 108.Greinargerð

- a) Stoðveggur á norðvestur mörkum lóðarinnar við göngustíg.
Upphaflega var ætlunin að reisa léttan skjólvegg við göngustíginn, en þar sem lóðin er fyrir neðan göngustíginn þótti mér skynsamlegast að hafa vegginn steyptan, bæði vegna þess hve mikill halli er á lóðinni og eins hversu laus allur jarðvegur er á umræddri lóð. Er þessi veggur reistur út frá stoðvegg við suð- austurgafi.
- b) Þetta átti að vera stoðveggur við suð-austangaflinn til að halda við jarðveginn þegar ég byrjaði á þessum framkvæmdum þótti mér skynsamlegast að halda áfram með umræddan vegg við göngustíginn og steypa síðan plötu ofan á til fá pall, sem eignu nýttist þá sem geymsla eða bílskýli. Þykir mér afskaplega leitt að hafa ekki virt lóðarmörkinn og var það alls ekki ætlun mín að fara yfir á lóðarmörk bæjarins og eins að hafa ekki sótt um leifi fyrir þessum framkvæmdum, því í raun var það ekki hugmyndin að fara út í svona miklar framkvæmdir í byrjun.
- c) Um mitt ár 2010 byrjaði ég að skoða þann möguleika á að grafa út úr umræddu rými til að nýta sem vinnuástöðu fyrir mig sjálfan þar sem um litla vinnu var að fá hjá fyrirtækinu sem ég starfa hjá, og var hugmyndin að starfa sjálfstætt. En ég hef verið svo heppinn að hafa fengið vinnu erlendis og er enn að hlaupa á milli landa að vinna. Þetta pláss er nú tilbúið og er notað sem íbúð. Það eiga að liggja inni teikningar fyrir þessu, sem verkfræðingurinn minn sendi inn.
- d) Svalirnar voru stækkaðar í byrjun, þar sem þær voru ansi litlar og ekki nýtanlegar. En teikningar eiga að liggja inni.



Ég sendi ykkur stutta greinagerð um þær framkvæmdir sem átt hafa sér stað í Fjallalind 108.

Biðst ég velvirðingar á að hafa ekki sótt um tilskyld leyfi fyrir þessum framkvæmdum og var það alls ekki ætlun mín að virða ekki lóðarmök og taldi ég, mig vera á mínum lóðarmörku þegar ég steypiti vegginn norðvestanmegin.

Þar sem mikill samdráttur hefur verið á vinnumarkaði og ég hef þurft að sækja vinnu erlendis og verið starfandi í Indónesíu og í Noregi og hef ég ekki getað gefið mér tíma til að vinna í þessum málum mínum fyrr en nú.

Enn og aftur biðst ég afsökunar á þessu öllu og vonast ég til þess að hægt sé að leysa þetta mál á farsælan hátt og um leið vil ég þakka ykkur öllum sem að þessu koma fyrir umburðarlyndið á þessu máli.

Virðingarfyllt,

Einar Karl Karlsson

Sími 694-4658



Til skipulagsnefndar

Kópavogi 11. ágúst 2011

Með tilvísun í fundargerð skipulagsnefndar þann 14. júní s.l. sendist hér greinargerð byggingarfulltrúa dags. 11 ágúst s.l. um ólöglegar byggingarframkvæmdir við húsið að Fjallalind 108.

Virðingarfyllt

Gísli Norðdahl
byggingarfulltrúi



Greinargerð vegna óleyfilegra framkvæmda að Fjallalind 108

Byggingarleyfi var samþykkt 25. júlí 1997 og breytt smávægilega 13. janúar og 26. maí 1998.

Það voru lagðar fram allar sérteikningar og úttektir gengju eðlilega fyrir sig. Þannig var húsið byggt eftir samþykktum teikningum og hönnunargögnum. Húsið var fokhelt 13. apríl 1999 og talið að mestu fullbyggt í árslok 2002.

Við skoðun á húsinu með eiganda þann 11. ágúst 2011 sáust nokkur frávik samanborið við samþykktar teikningar. Frávik þessi áttu sér stað eftir að úttektum byggingarfulltrúa lauk við bygginguna.

- Um 40 m² rými innst á neðri hæð er sýnt á teikningum sem óútgrafið rými og hefur það verið innréttað sem íveruherbergi og auk þess settir á það tveir gluggar til suð-vesturs.
- Svalir úr steinsteypu hafa verið breikkaðar fram um 80 cm og lengdar til suð-vesturs um 200 cm og settar 3 súlur undir stækkunina. Stækkun svalanna er um 17 m². Það sést glögg að stækkunin er steypt eftir að byggingu hússins lauk sbr. myndir. Stækkun svalanna fer að öllu leiti út fyrir byggingarreit.
- Stoðveggir 180-390 cm háir hafa verið steyptir út frá suð-austur horni hússins út að göngustíg og niður með göngustignum í lóðarhorn framan hússins. Steypt hefur verið loftplata ofan á þessa vegg að hluta og er stærð hennar 38 m² með salarhæð 390 cm (af jarðvegi og ofan á plötu) og lofthæð 370 cm. Þannig myndast opið rými með vegg á þrjá vegu og opið fram á eina hlið. Auðvelt er að fella vegg og/eða hurð í opið og væri þá komið fullgilt lokað rými. Opna rýmið er að öllu leiti utan byggingarreits. Samkvæmt mælingu mælingarmanns Kópavogsbæjar 1. ágúst 2011 er stoðveggurinn sem steyptur er meðfram göngustignum um 30 cm inn á stíginn og þar með út fyrir lóðarmörk.
- Auk þess er á lóðinni hálfbyggður 6 m² skúr úr timbri og er hann innan lóðarmarka. Eigandinn ætlar að fjarlægja þennan skúr.

Hjálagat fylgja skýringarmyndir, ljósmyndir og mælingar um þessi atriði.

Kópavogi 11. ágúst 2011


Gísli Norðdahl
byggingarfulltrúi



Fylgiskjal 3 – Varðandi greinargerð lóðarhafa frá 5. ágúst 2011. Athugasemdir byggingarfulltrúa. 17.8.2011



KÓPAVOGSBÆR - Fannborg 6 - 200 Kópavogur

KÓPAVOGSBÆR
Fannborg 6
200 Kópavogur
Sími: 570 1500
Fax: 570 1501
www.kopavogur.is

Birgir H. Sigurðsson
skipulagsstjóri

Kópavogi 17. ágúst 2011

Varðar greinargerð Einars Karls Karlssonar dags. 5. ágúst 2011 um framkvæmdir að Fjallalind 108.

Byggingarfulltrúi vill taka eftirfarandi fram:

Varðandi c) lið

Það hafa ekki verið lagðar inn neinar teikningar inn til byggingarfulltrúa varðandi nýtingu á umræddu rými á neðri hæð.

Varðandi d) lið

Svalimar voru ekki stækkaðar í byrjun heldur töluvert síðar en byggingu hússins lauk, enda sést að steypa í stækkun svalanna er töluvert yngri. Það hafa ekki verið lagðar inn neinar teikningar inn til byggingarfulltrúa varðandi stækkun svalanna.

Virðingarfyllt


Gísli Norðdahl
byggingarfulltrúi



Fylgiskjal 4 – Umsögn lögmanns/skrifstofustjóra umhverfissviðs. Dags. 17.1.2012



KÓPAVOGSBÆR
Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími: 570 1500
Fax: 570 1501
www.kopavogur.is

Til skipulagsnefndar

Kópavogi, 17. janúar 2012
1101196/510.03 SI

Efni: Umsögn. Fjallalind 108.

Samkvæmt greinargerð byggingarfulltrúa dags. 11. ágúst 2011 er húsið að Fjallalind 108 ekki að öllu leyti í samræmi við samþykktar teikningar. Misræmið kemur fram í framkvæmdum sem fóru fram eftir að húsið var tekið út. Um er að ræða 40 m² útgrafið rými með gluggum á neðri hæð, stækkun á svölum, stoðvegg utan við lóðarmörk ásamt loftplötu og hálfbyggður skúr á lóð.

Framkvæmdir þessar virðast að ýmsu leyti í ósamræmi við skipulagsskilmála. Samkvæmt skilmálum voru veggir á lóðarmörkum hærrí en 0,5 m háðir samþykki byggingarnefndar. Bílskúr á að vera innbyggður, en lóðarhafi hefur nú byggt vísi að nýjum bílskúr við hlið hússins. Byggt er út fyrir byggingarreit skv. skilmálateikningu. Farið er út fyrir lóðarmörk með stoðvegg. Ekki er hægt að fullyrða að svo stöddu hvort byggingarmagn er meira en kveðið er á um í skilmálum, en byggja mátti alls 260 m².

Samkvæmt 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er óheimilt er að breyta mannvirki, notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa.

Samkvæmt 2. mgr. 55. gr. getur byggingarfulltrúi, ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag, krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slík verk á hans kostnað.

Í greinargerð með 55. gr. er tekið fram að gerð sé sú breyting á orðalagi varðandi mannvirki sem reist eru í óleyfi að byggingarfulltrúa sé heimilt að krefjast niðurrifs þeirra, að jarðrask sé afmáð eða starfsemi hætt, en ekki skylt eins og áður var. Er eðlilegt að þetta sé metið í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs.

Það er ljóst að ætlun löggjafans var þarna að slaka á beitingu þeirra þungbæru viðurlaga sem skilyrðislaust niðurrif fól í sér. Meta þarf í hverju tilviki fyrir sig hvort rétt sé að krefjast niðurrifs. Ekki er hægt að beita kröfu um niðurrif sem refsingu fyrir að hafa vanrækt að sækja um leyfi. Sveitarstjórnnum er í raun ekki falið neitt viðurlagavald í mannvirkjalögunum. Brot gegn lögunum geta varðað sektum eða fangelsi skv. 58. gr. laganna, en slík mál eru afgreidd samkvæmt lögum um meðferð sakamála.

Þar sem ekki blasir við að þessar framkvæmdir skerði hagsmuni bæjarins eða nágranna með umtalsverðum hætti, er lagt til að erindi lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi verði grenndarkynnt og ákvörðun um hvort krafist verði niðurrifs verði tekin að grenndarkynningu lokinni þegar fyrir liggur hvort einhver telur á rétt sinn



hallað með þessum breytingum. Telji nefndin að bygging út fyrir lóðarmörk skerði verulega notagildi göngustígs kemur til greina að mæla strax fyrir um niðurrif eða færslu þess veggjar sem nær út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafa verði gert að greiða fyrir alla vinnu vegna grenndarkynningar skv. gjaldskrá Kópavogsbæjar. Ef samþykkt verður að stækka lóða greiðir lóðarhafi fyrir þá stækkun samkvæmt gjaldskrá.

Virðingarfyllt,

Sigurjón Ingvason
skrifstofustjóri



Fylgiskjal 5 – Útsend grenndarkynning vegna breytingartillögu á deiliskipulagi
Fjallalindar 108 17.1.2012



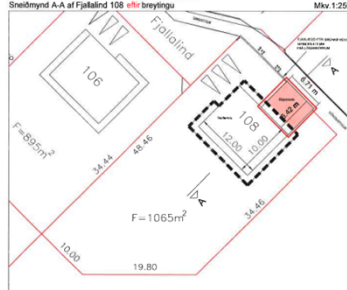
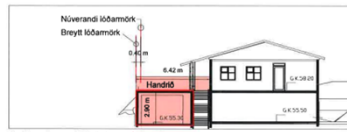
Deiliskipulag Fífuhvammaland, Vesturhluti - Lindir 1
Samþykkt í bæjarsjórn Kópavogs 15. janúar 1994
Mkv. 1:2000



Breytt deiliskipulag á Fjallalind 108
Mkv. 1:2000

Fífuhvammaland, Vesturhluti, Lindir 1
Fjallalind 108
Breytt fyrirkomulag skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar nr. 1202 þann 17. janúar, 2012/ one nr. 1101196
GREINARGERÐ:

1. Sótt er um lóðstækkun til norðausturs sem nærur um 0.4 metrum inn á núverandi göngusig. Stærð lóðar fyrir breytingu er 1.065 m² og verður um 1.072 m² eftir stækkun.
 2. Sótt er um byggingu bilgæymislu við norðausturhluta hússins. Stærð hennar er 6.3X6.9 metrar og hámarksflatarmál 38 m².
 3. Gert er ráð fyrir að bak bilgæymislu verði notað sem vernd með handrúfi á suðvestur hlíd.
 4. Svafir hafa verið lengdar í suðvesturhluta um tvo metra og breikkaðar um 0.8 metra sem er ekki í samræmi við gildandi aðaltekningar. Undir svafarstækkun eru settar þrjár súlur.
 5. Í kjallara hússins er sótt um heimild til að nýta 40 m² rými með tveimur gluggum á suðvesturhlíd. Að öðru leyti er vísað í deiliskipulagsupprátt Fífuhvammalands, Vesturhluta dags. 9.12.1993 og samþykkt í bæjarsjórn Kópavogs þann 15. janúar 1994 og meðfylgjandi skipulagskilmála.
- Ferill málsins: Á fundi skipulagsnefndar 17. janúar 2012 var samþykkt að senda erindið í kynningu skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 220 til lóðarhafa við Fjallalind 104, 106, 147, 149 og 151. Tillagan var kynnt frá 31. janúar til 5. mars 2012. Ábending barst frá Kristínu Ragnarsdóttur sbr. erindi dags. 20. febrúar 2012. Á fundi skipulagsnefndar 21. mars 2012 var erindið samþykkt og vísað til algreiðslu bæjarráðs.
Á fundi bæjarráðs xx. xx 2012 var erindið samþykkt.



Hlúðstækkun mynd af Fjallalind 108
Mkv. 1:500
Skýringarmyndir
Hönnuður: Breytin: Halldór Jónsson

KYNNING



Skýringar

- - - - - Yfi byggingarsetur
- - - - - Byggingarsetur bilgæymislu
- - - - - Mörk skipulagsaðeila
- - - - - Lóðarmörk
- - - - - Stækkun / breytingar



Drifviddamynd af Fjallalind 108 eftir breytingu, horti til suðurs. Mkv. n/a



Drifviddamynd mynd af Fjallalind 108 eftir breytingu, horti til suðvesturs
Kópavogur xx. apríl 2012

Birgri H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

KÓPAVOGSBAER



Fylgiskjal 6 – Athugasemd frá Kristínu Ragnarsdóttur

Sæll Smári!

Ég talaði við þig í morgun og vildi minna á að ég óska eindregið eftir því að þaklaus skúr á lóð Fjallalindar 108 verði fjarlægður. Skúrin er staðsettur á hæsta punkti lóðarinnar og blasir við öllum sem aka upp götuna. Minnir helst á kofaskrifli í fátækrahverfi! Kofinn hefur verið þarna svona útlítandi í ca. 8 ár. Einnig væri gott ef almenn tiltekt færi fram á lóðinni sem lítur út eins og hálfgerður öskuhaugur, ónýtt sófasett og fleira. Svo er annar forljótur skúr á lóð Fjallalindar 106 svo þetta virðist vera smitandi!

Með von um góðar undirtektir,
Kristín Ragnarsdóttir.



Til bæjarráðs

Kópavogi, 28. mars 2012
1101196/510.03 SI

Efni: Umsögn varðandi gjaldtöku vegna framkvæmda að Fjallalind 108

Á fundi bæjarráðs 22. mars sl. var óskað eftir eftirfarandi umsögn.

Þau gjöld sem hægt er að krefja lóðarhafa Fjallalindar 108 um vegna umræddra viðbótarframkvæmda eru eftirfarandi:

1) Viðbótargatnagerðargjöld.

Við útgáfu byggingarleyfis verða lögð á gatnagerðargjöld vegna viðbótarrymis í kjallara og bílageymslu samtals um 78 fermetrar. Gjaldldagi er við útgáfu byggingarleyfis. Ekki verður séð að lagaheimild sé fyrir því að miða gjalddaga við fyrra tímamark. Miðað við vísitölu í mars 2012 eru gjöld fyrir 78 fermetra kr. 2.066.532,-

2) Byggingarleyfisgjöld og önnur gjöld samkvæmt gjaldskrá byggingarfulltrúa

Byggingarleyfisgjald, 103 kr. á rúmmeter, u.þ.b. kr. 21.500,-
Heimæðargjald vatnsveitu á 266 kr. á rúmmeter u.þ.b. kr. 55.860,-
Auk þess þarf að greiða skv. gjaldskrá fyrir þær mælingar og úttektir sem þurfa að fara fram.

3) Gjöld fyrir lóðarstækkun

Samkvæmt deiliskipulagstillögu stækkar lóð um 7 fermetra. Greiða þarf samkvæmt gjaldskrá 7x kr. 5.295. Samtals kr. 37.065,-

4) Gjald vegna meðferðar deiliskipulagstillögu

Samkvæmt gjaldskrá er viðkomandi gjald kr. 70.000,-

5) Bætur vegna skemmda á göngustíg.

Lóðarhafi verður krafinn um kostnað við að lagfæra göngustíg. Verði samþykkt að veggur sem byggður var utan lóðarmarka fái að standa er lítið sem þarf að lagfæra og er kostnaður ekki talinn fara yfir kr. 10.000,-

Virðingarfyllt,

Sigurjón Ingvason
skrifstofustjóri

