

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA

Frá: Guðbrandur Benediktsson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 17. október 2023 21:59
Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA
Efni: Gefjunarbrunnur 12
Viðhengi: Dagur B.E kynnr Úlfarsárdalinn 2006.docx 21.docx

Úrskurðarnefnd umhverfis - og auðlindamála ÚUA 17 okt. 2023.

Málið varðar Gefjunarbrunn 12 Úlfarsárdal það er aðgengi eigenda út í Freyjubrunn sem íbúar vilja stöðva.

Takk fyrir ykkar stuðning ÚUA (sem er sá eini í öllu kerfinu), með úrskurði og úrskurðarorði þar sem feld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 22 september 2022 að grípa ekki til aðgerða vegna fasteignarinnar Gefjunarbrunn 12 .

Síðan úrskurður lá fyrir frá ÚUA: 22 mars 2023 hefur ekkert veið gert til að fullnusta niðurstöðu og úrskurðarorðum ÚUA af hendi byggingarfulltrúa Reykjavíkur.

Krafa íbúa Freyjubrunns 1 – 15 er óbreytt : **Steypa skal upp í skarð á vegg Gefjunarbrunn 12**, sem er á mörkum bílastæða Freyjubrunns, og lokar fyrir umgengni út á bílastæði Freyjubrunns. **Einnig verður að steypa vegg 3m. langan** í framhaldi af steiptum svalavegg, til hindrunar átroðningi frá og vegna geymslu undir þessum svölum (ekki tröppum) sem er ígildi púðurtunnu það er : Torfæruhjól- bensín – timbur – bildekk og annar eldmatur undir timburhúsinu. Allt þetta rusl og drasl flæðir út í Freyjubrunn innan um bíla íbúa. Veggurinn er einnig hugsaður sem eldvarnarveggur til varnar bílum í Freyjubrunni ef eldsvoða ber að garði.

Nú síð sumars 2023 versnaði ástandið húsráðandi G. 12 hefur ráðist í að brjóta fyrir gluggum á gluggalausum kjallara og leigir nú út kjalarann til erlends fyrirtækis með umgengni frá Freyjubrunni, átroðningur hefur því aukist allt upp í 3 bíla þar af ein smárúta. Það standa 8 hús í Freyjubrunni 1 – 15, skipulögð stæði við lóðamörk Gefjunarbrunn 12 eru 6 stk. (langsöm) Við skáleggjum í götunni og getum því lagt allt að 11 bílum og veitir ekki af í 100 % ósjálfbæru hverfi. Þrátt fyrir loforð um sjálfbærasta hverfi Íslandssögunnar.D.B.E.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík gerir engar athugasemdir við þessa gjörninga þrátt fyrir ábendingar þar að lútandi. HMS telur sig hafa valdsvið til eftirfylgni af niðurstöðu ÚUA en gerir ekkert. Málið hefur farið víða vegna „púðurtunnunnar“ undir svölum, engin viðbrögð til stöðvunar verða merkt í öllu kerfinu.

Af gefnu tilefni varðandi spurninguna um umboðsmann almennings átti ég símtal við Umboðsmann Alþingis sem greindi mér frá því að hann væri líka umboðsmaður



Þetta er austur endinn á svalaveggnum. **Steypa verður 3m langan vegg í sömu hæð og svalaveggur** til að fullnusta úrskurðarorð ÚUA.

Það verður að segjast að skrælingjabragurinn er með ólíkindum í boði Reykjavíkurborgar.

Brotið fyrir gluggum í kjallara að Gefjunarbrunni 12 . síðsumars 2023.

Tilbúið til útleigu frá Freyjubrunni !!!!



Dagur B Eggertsson formaður skipulagsráðs Reykjavíkur 2006

REYKJAVÍKURBORG hefur ákveðið að efna til útboðs vegna lóða í landi Úlfarsárdals, sem er nýtt íbúðasvæði í suðurhlíðum Úlfarsfells og inn eftir Úlfarsárdal. Í fullbyggðu hverfi er gert ráð fyrir **15.000 íbúum**.

Í fullbyggðu hverfi er gert ráð fyrir 15.000 íbúum. Fyrsti hluti hverfisins hefur verið deiliskipulagður og verður í honum byggð með liðlega 900 íbúðum **auk** **möguleika fyrir verslun og þjónustu**. Þá er gert ráð fyrir að lóðir í honum verði byggingarhæfar í nóvember á þessu ári. **2006**

Í fyrsta lóðaútboðinu, sem nú fer af stað, eru boðnar 120 lóðir fyrir 408 íbúðir. Um er að ræða 24 lóðir fyrir fjölbýlishús með samtals 225 íbúðum, 13 lóðir fyrir raðhús með samtals 57 íbúðum, 43 lóðir fyrir parhús með 86 íbúðum og 40 lóðir fyrir einbýlishús.

Áhersla lögð á sjálfbærni

Meginhugmyndin í skipulagi Úlfarsárdals er þéttbyggt miðborgarskipulag, líkt og þekkt nú í mörgum eldri hverfum borgarinnar, t.d. Norðurmýri, Þingholtunum, miðbæ og vesturbæ Reykjavíkur.

Hverfið er hannað með sjálfbærni í huga, blöndu af íbúðar- og atvinnuhúsnæði ? Þannig að möguleiki myndist á að sækja vinnu í hverfinu og þjónusta verði með þeim hætti að sem minnst þurfi að sækja hana út fyrir hverfið. Miðað er við sambland rólegra íbúðahverfa, lifandi breiðstræti í bland við minni íbúðargötur. Skólar og þjónusta verða í göngufæri við íbúðir, útivistarsvæði verða skjólgóð, líkt og þekkt í eldri hverfum Reykjavíkur. **Þá verður þétt byggð í samræmi við náttúru og þarfir íbúa og reynt að ná fjölbreytilegri heild með hætti sem ekki hefur sést hér á landi í nýbyggingarhverfum.**

Að sögn Dags. B. Eggertssonar, formanns

skipulagsráðs, er afar fallett útsýni til suðurs úr flestum íbúðum í hinu væntanlega hverfi, yfir Reykjavík og á haf út, í hverfi sem mótast af eðlilegum tengslum milli borgar og náttúru. Hér sé um að ræða síðustu suðurhlíðarnar á höfuðborgarsvæðinu. "Skipulagið minnir á einhvers konar sambland af Fossvoginum og Árbæjarhverfinu," segir Dagur. "Þetta er byggð sem lagar sig að á sem rennur niður dalinn og það er gert ráð fyrir íprótta- og útivistarsvæðum næst ánni. Dalverpi Úlfarsárinnar verður varðveitt en um leið nýtt sem best fyrir þá sem búa og starfa á svæðinu. Vatnið, fellið, áin og dalurinn mynda einstakan ramma um svæðið og gera það mjög eftirsóknarvert til búsetu. **Þetta svæði tryggir líka fjölbreytt húsnæðisframboð.**"

Lausar á hillu lager 40 óbyggðar lóðir núna 2022.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 122/2023, kæra Guðbrands Benediktssonar, dags. 17. október 2023. Í framangreindri kæru er kærður dráttur á afgreiðslu máls kæranda fyrir nefndinni til fullnustu úrskurðar úrskurðanefndar umhverfis- og auðlindamála frá 22. mars 2023 sem varðaði Gefjunarbrunn 12.

Málavextir

Um forsögu málsins hefur verið nokkuð ítarlega fjallað í fyrri úrskurði nefndarinnar í máli nr. 109/2022 og vísast til þeirrar umfjöllunar.

Kröfugerð

Varðandi kröfur kæranda eru útlistaðar í kæru aðila. Fyrst og fremst verður litið svo á að kærður sé dráttur á afgreiðslu máls í kjölfar úrskurðar frá 22. mars 2023 í máli nr. 109/2022.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík fer fram á að kröfum kæranda í málinu verði hafnað.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Líkt og fjallað er um í úrskurði nefndarinnar frá 22. mars 2023 hafa aðfinnslur kæranda fyrst og fremst snúist um aðgengi lóðarhafa Gefjunarbrunnis 12 um Freyjubrunn og geymslu undir svölum hússins.

Aðaluppdrættir Gefjunarbrunnis 12, sem áritaðir voru af byggingarfulltrúa 5. júní 2018, gera ráð fyrir dyrum sem snúa að Freyjubrunni og ekki er þar gert ráð fyrir heilum vegg fyrir framan dyrnar. Umræddir aðaluppdrættir eru í samræmi við deiliskipulag Úlfarsárdals, sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 19. febrúar 2018. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík stendur við fyrri afstöðu sína þess efnis að ekki verður aðhafst vegna dyranna sem snúa að Freyjubrunni enda um lögmætt ástand að ræða.

Hvað varðar geymslu undir svölum var fallist á það á fyrri stigum að misræmi væri í uppdráttum er varðaði jarðvegsyfirborð. Niðurstaða úrskurðar í máli nr. 109/2022 var á þá leið að þetta misræmi leiddi til þess að vafi léki á hvort ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss væri ábótavant sbr. 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010.



Reykjavíkurborg

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafnar því að ekki hafi verið brugðist við úrskurði í máli nr. 109/2022. Ákveðið var að grípa til aðgerða vegna Gefjunarbrunns 12 í kjölfar úrskurðarins sem féllst í því að haft var samband við eiganda Gefjunarbrunns 12. Viðkomandi bauð fram skýringar og tók byggingarfulltrúinn í Reykjavík ákvörðun um að veita viðkomandi frest til 1. janúar 2024 til þess að skila inn leiðréttum uppdrætti og endanlegri útfærslu lóðarmarka milli Gefjunarbrunns 10 og 12.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds er því sem fyrr segir mótmælt að ekki hafi verið aðhafst í kjölfar úrskurðar nefndarinnar í máli nr. 109/2022 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík,

Snædís K Bergmann

Snædís Karlsdóttir Bergmann
Lögfræðingur, skrifstofa stjórnýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið