

✉ Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 91/2023.

Búið til	9.8.2023 13:21:48
Höfundur	Snædis Karlsdóttir Bergmann
Móttekið dags.	28.7.2023 13:19:24
Tilheyrir	📁 USK23080042 - Blesugróf 30, Stjórnsýslukæra ÚUA nr. 91/2023

Efni

Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 91/2023.

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	28.7.2023 13:19:24	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð	kæurur		

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is, harri.ormarsson@reykjavik.is, Erna.Hronn.Geirdottir@reykjavik.is, Vigdis.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is, Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is, Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 28. júlí 2023 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um synjun á byggingarleyfi vegna Blesugrófar 30.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

28.7.2023 10:21

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með happnum Bæta við kæranda

Fullt nafn	Sýrfell ehf
Kennitala	6505051580
Heimilisfang	Traðarland 2
Póstnúmer	108
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kæranda/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgreiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

	Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista
Efni kærunnar	Kæra vegna synjunar byggingarfulltrúans í Reykjavík 11. júlí 2023 á umsókn um byggingarleyfi (USK23040047).
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Dagsetning ákvörðunar	11.07.2023
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögætti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

	Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista
	Krafist er að þessi afgreiðsla (synjun) byggingarfulltrúans verði felld úr gildi.

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kærenda?

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Sjá meðfylgjandi kæruskjal

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Sjá meðfylgjandi kæruskjal

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Sjá meðfylgjandi kæruskjal

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Nei

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Kæra Sýrfells til UUA 280723
Númer skjals:	0
Fylgiskjal	Kæra Sýrfells til UUA 280723.pdf

9. Fylgiskjalalisti²

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	1 Tilkynning um afgreiðslu máls - 11_ júlí 2023
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	1 Tilkynning um afgreiðslu máls - 11_ júlí 2023.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	2 UMSÖGN_06.07.2023_Blesugróf_30_Byggingarleyfisumsókn
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	2 UMSÖGN_06.07.2023_Blesugróf_30_Byggingarleyfisumsókn.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁴

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	3 Tþóstur frá bygginarfulltrúa 170723
Númer skjals:	3a

9. Fylgiskjalalisti⁵

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	3 Tþóstur frá bygginarfulltrúa 220723
Númer skjals:	3b
Fylgiskjal	3 Tþóstur frá bygginarfulltrúa 220723.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁶

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	4 UMSÖGN_19.01.2023_Blesugróf_30_Byggingarleyfisumsókn
Númer skjals:	4
Fylgiskjal	4 UMSÖGN_19.01.2023_Blesugróf_30_Byggingarleyfisumsókn.pdf

Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála
Borgartúni 21,
105 Reykjavík.
uua@uua.is

Reykjavík 28. júlí 2023.

Kæra vegna synjunar byggingarfulltrúans í Reykjavík 11. júlí 2023 á umsókn um byggingarleyfi (USK23040047).

Krafist er að þessi afgreiðsla (synjun) byggingarfulltrúans verði felld úr gildi.

Málavextir.

Lóðarhafi sótti um byggingarleyfi til að byggja íbúðarhús að Blesugróf 30. Var umsóknin lögð inn í gegnum þar til gerða gátt HMS sem kom henni áfram til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Þetta var í apríl s.l. Tæplega þremur mánuðum síðar fæst loksins afgreiðsla málsins sem er algjör synjun. Yfirleitt þegar sótt er um byggingarleyfi til byggingarfullra er málum frestað ef eitthvað þykir ekki í lagi og umsóknaraðila gefin kostur á að skýra mál sitt og/eða bæta úr eftir atvikum. Hér er því um harðasta viðbragð sem byggingarfulltrúi gat gripið til við afgreiðslu málsins. Í tilkynningu byggingarfulltrúans stendur einfaldlega „Synjað. Samanber umsögn skipulagsfulltrúa ...“ og í niðurstöðu skipulagsfulltrúa sendur „Neikvætt sbr umsögn að ofan“

Í tölvupósti upplýsir byggingarfulltrúi síðar að honum hafi verið nauðugur þessi eini kostur með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa. Þá segir hann í öðrum tölvupósti eftir að óskað var eftir fundi til að fara yfir málið og fá skýringar að þessi afgreiðsla væri endanleg. Ekki var nein önnur ástæða fyrir synjuninni en umrædd umsögn skipulagsfulltrúa.

Umsögn skipulagsfulltrúa.

Í þessari umsögn skipulagsfulltrúa frá 6. júlí 2023 segir að erfitt sé að sjá að um sé að ræða einbýlishús. Er talið upp að í húsinu séu tvö hjónaherbergi, 4 einstaklingsherberi, eitt leikherbergi og eitt vinnuherbergi og að öll herbergin séu með baði og eldhúsi. Ekki er útskýrt hvers vegna umsagnaraðili eigi erfitt með að sjá að um einbýlishús sé að ræða né hvers vegna beri að hafna þessum byggingaráformum á þeim forsendum.

Í nóvember í fyrra var lögð inn svipuð umsókn til byggingarfulltrúa vegna sömu lóðar. Þeirri umsókn var einnig hafnað á forsendum umsagnar skipulagsfulltrúa. Brugðist var við því sem þótti málefnalegt og ný umsókn sem nú er til umfjöllunar lögð inn í apríl s.l. Í fyrri umsögninni sem er dagsett 19. janúar 2023 var það hús sagt líkjast stúdentagarði, sambýli eða fjölbýli. Þessu er ekki haldið fram nú og eingöngu sagt að „erfitt“ sé að sjá að um einbýli sé að ræða. Það er sem sagt alls ekki útilokað í umsögninni nú, enda virðist um nýstárlega hugmynd að ræða ef marka má viðbrögðin og virðist aðeins valda umsagnaraðila einhverjum erfileikum með skilning.

Í deiliskipulagi þessarar lóðar (og hverfisins) er gert ráð fyrir að á lóðinni rísi íbúðarhús með allt að tveimur íbúðum. Ekki er sérstaklega kveðið á um einbýlishús í skipulaginu. Heldur talað um íbúðarhús. Nú vaknar sú spurning upp um hvernig er einbýlishús eiginlega skilgreint í byggingarlögum? Ekki er minnst á það í umsögninni. Fólk hefur eflaust einstaklingsbundnar skoðanir á því hvernig þau eigi að líta út og vera innréttuð. Það er ekki yfirvalda að ákveða slíkt né að hafa skoðanir á því hvernig fólk vill búa né hvernig fjölskyldumynstur eru og þróast. Er það ekki liðin tíð? Eitt er þó víst og það er að hugtakið einbýlishús vísar örugglega ekki til þess að aðeins ein mannesja búi þar.

Ein skilgreiningin sem e.t.v. mætti taka gilda er að einbýlishús sé hús með einni íbúð eða fasteignanúmeri. Hvergi í byggingarlögum er sagt hvað mörg hjónaherbergi megi vera í hverri íbúð eða

fjöldi annarra herbergja. Aðeins er kveðið á um lágmarksskilyrði. Ekki er að sjá að þetta hús brjóti nokkuð í bága við þau.

Til eru einbýlishús af mörgum gerðum. Sum eru með sundlaugum innandyra, gufuböðum, stjórnuskoðun og hinu og þessu. Hér er um er að ræða tæplega 290 m² byggingarmagn og því pláss fyrir mörg herbergi. Eitthvað verða rýmin síðan að heita á teikningu hvað sem svo verður um þau síðar. Til marks um það er hvergi skrifað á teikningarnar „einstaklingsherbergi“ eins og talið er upp í umsögninni aðeins „Herb.“, sem sýnir e.t.v. hversu frjállega menn lýta á þessi herbergisheiti. Eflaust mætti kalla þau öðrum nöfnum s.s. „borðstofa“, „hvíld“, „sjónvarp“, „leikfimi“, „dans“, „tengdó“ eða e.t.v. „amma og vinur“. Þá getur komið sér vel að hafa næði og geta helt upp á kaffi, bakað pönnur og skroppið á klóið í friði. Það kemur málinu nefnilega afskaplega lítið við hvað herbergin heita og það vita bæði skipulags- og byggingarfulltrúar. Þessi heiti eru oft hugsuð til skrauts, ekki ósvipað og kjörorðin í lok tölvupósta frá Reykjavíkurborg „**Kraftur – Samvinna – Virðing – Vinsemd**“. Það tók þrjá mánuði að afgreiða þetta erindi. Ekki mikill kraftur þar á ferð.

Varðandi túlkun skipulagsfulltrúa um að eldhús sé í hverju herbergi er það ofsagt og ekki skrifað á teikningarnar. Heldur er gert er ráð fyrir léttum eldunarkrök þar sem hægt er að nýta eftir aðstæðum, áhuga og ánægju hvers og eins. Ekki er að sjá að það sé bannað í herbergjum enda leyft í borginni og fordæmi fyrir. E.t.v. mætti sleppa þessu en núverandi lóðarhafi telur af gefinni reynslu að skynsamlegt sé að gera ráð fyrir lögnum og slíku því það er dýrt að koma þeim fyrir eftir á, ef svo ber undir. Það er aldrei að vita hvað framtíðareigendum dettur í hug að gera við húsin sín eins og mýmörg dæmi eru um. Jafnvel getur komið til þess að borgin heimili íbúðir í bílskúrum á þessu svæði eins og hefur gerst í öðrum hverfum.

Þá virðist að fjöldi salerna trufli umsagnaraðila eða það að þau séu inn af herbergjum. Kærandi telur að þessi útfærsla sé framfaraskref og eðlilegt framhald af sem áður voru útikamrar og næturgagn og þróaðist yfir í salerni og snyrtingar innan íbúða. Ef sagan er skoðuð hafa slíkar framfarir oft mætt skilningsleysi og jafnvel andúð.

Ætti mönnum að vera í fersku minni heimsfaraldur sem reið yfir okkur fyrir stuttu síðan og gat einangrun og sér aðgangur að snyrtingum og léttri eldunaraðstöðu skipt sköpum fyrir heilsu fólks, jafnvel upp á líf og dauða. Þetta hljómar dramatískt en það er ekki skrítið ef fólk vill huga vel að sínum aðstæðum fyrir framtíðina. Heilbrigðisvöld hafa sagt að annar faraldur muni koma, en hvernig faraldur og hvenær sé ómögulegt að segja til um. Ekki ósvipað og spár um eldgos.

Í umsögninni eru svo sérstakar ábendingar til hönnuðar. Þær eru í formi fullyrðinga og er þeim svarað hér:

- *byggingin fer út fyrir byggingarreit;*

Svar: Þetta er rangt. Byggingarreiturinn er skilgreindur þannig: 3,00m frá NV lóðarmörkum (baklóð), 5,00m frá SV lóðarmörkum (að nr. 32), 5,00m frá SA lóðarmörkum (götu) og 3,00m frá NA lóðarmörkum (að nr. 28) nema þar sem bílskúrin verður en þar er byggingarreiturinn á lóðarmörkum. Húsið er teiknað innan þessara marka.

Þetta gat byggingarfulltrúi rannsakað sjálfur og ef einhver vafi vaknað hjá honum átti hann að gera athugasemd eins og vani er en ekki hafna erindinu. Þetta atriði hefur ekkert að gera með það hvort áformin séu í samræmi við skipulagið og því ekki hlutverk skipulagsfulltrúa að fjalla um.

- *bygging fer út fyrir aðliggjandi lóðarmörk (nr. 28);*

Svar: Þetta er ekki heldur rétt. Bílskúr er teiknaður á lóðarmörkum við lóð númer 28 eins og deiliskipulagið kveður á um. Almenn er þakkanti leyft að skaga út fyrir veggj en það má kippa honum inn að veggbrún ef þurfa þykir. Það er einungis smá útfærsluatriði.

- kóti aðalhæðar er nokkuð undir leyfilegum kóta samkvæmt gildandi deiliskipulagi og því ekki í samræmi við skipulag;

Svar: Þetta er alrangt. Hæðarkóti aðalhæðar hússins er teiknaður í 17,10m en hámarkskóti aðalhæðar er 17,60m. Því er húsið teiknað 50 cm neðar en hámarkskótinn og því vel innan marka skipulagsins. Það er ótrúlegt að þetta skuli vera túlkað í mósögn við skipulagið og átti byggingarfulltrúinn auðvitað að vera sjálfstæður og koma strax auga á þessa vitleysu.

Áhugavert fordæmi í þessu tilliti er húsið sem stendur á lóðinni Bleikargróf 6 í Reykjavík sem kærandi byggði fyrir nokkru árum. Þar er hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar $K=29,0m$ samkvæmt sérskilmálum í deiliskipulaginu. Húsið var byggt með gólfkóta 1. hæðar í $K=26,6m$ að kröfu embættis skipulagsfulltrúa á sínum tíma, þ.e. 2,4m neðar en hámarkskótinn. Þetta er dæmi um hentisemi við afgreiðslu mála.

- *ganga frá mælingu byggingareits frá lóðarmörkum;*

Svar: Þetta er smámunasemi ef það á þá nokkuð rétt á sér og alls ekki ástæða til synjunar byggingarfulltrúa. Svona athugasemd fjallar um framsetningu teikninga en ekki hvort áformin séu í samræmi við skipulagið eða ekki.

Í niðurstöðu umsagnarinnar stendur svo einfaldlega:

- *Neikvætt sbr. umsögn að ofan.*


Hvergi er sagt beinum orðum í umsögninni að hafna skuli erindinu. Aðeins á einum stað er fullyrt að áformin brjóti í bága við gildandi deiliskipulag og er það vegna hæðarlegu. Sú fullyrðing stenst hreinlega ekki eins og sýnt er fram á hér að ofan.

Í þessari afgreiðslu byggingarfulltrúa og umsögn skipulagsfulltrúa er hvergi að sjá bein rök fyrir því hvers vegna húsið er ekki talið uppfylla gildandi skipulag. Umsögnin lýsir meira skoðunum manna um hvernig fólk eigi að búa eða þá heldur hvernig það eigi ekki að búa. Það er ekki með nokkru móti hægt að henda reiður á það hvað veldur höfnuninni og verður umsækjandi að giska á hvað það gæti verið. Það er hvorki faglega né stjórnsýslulega boðlegt. Öll höfum við skoðanir um hin ýmsu málefni, en stjórnsýslan má ekki stjórnast af persónulegum skoðunum starfsmanna sinna.

Eðlilegri afgreiðsla væri að fara yfir málið með hönnuði ef einhver vafi leikur á um lögmæti og eftir atvikum leiðbeina. Það hefur ekki verið gert og óskir um skýringarfundi með byggingarfulltrúa og e.t.v. skipulagsfulltrúa hafa alfarið verið hafnað og málið sagt endanlega afgreitt. Því er það nauðugur kostur að leggja fram þessa kæru.

Með fyrirvara um villur og áskilinn réttur til andsvara og framlagningu frekari gagna.

Virðingarfyllst,



Dagbjartur H. Guðmundsson, framkvæmdastjóri
Sýrfell ehf, kt. 650505 1580
Traðarlandi 2, 108 Reykjavík

Fylgigögn:

1. Tilkynning byggingarfulltrúa frá 11.07.2023 um synjun erindisins.
2. Umsögn skipulagsfulltrúa frá 06.07.2023 sem synjunin byggir á.
3. Tölvupóstar frá byggingarfulltrúa dags. 17. og 20. júlí 2023.
4. Eldri umsögn skipulagsfulltrúa frá 19.01.2023.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 91/2023, kæra Sýrfells ehf., dags. 28. júlí 2023. Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um synjun á byggingarleyfi vegna Blesugrófar 30.

Málavextir

Sótt var um leyfi til að byggja steinsteypt, einnar hæðar einbýlishús með bílskúr á lóð nr. 30 við Blesugróf. Umsóknin var tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 16. maí 2023 þar sem málinu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Málið kom til afgreiðslu byggingarfulltrúa að nýju þann 11. júlí 2023 þar sem umsókn kæranda var synjað með vísan í neikvæða umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. júlí 2023.

Kröfugerð

Kærandi fer fram á að afgreiðsla byggingarfulltrúa um að synja umsókn um byggingarleyfi verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að synjunin verði staðfest.

Um málsástæður og lagarök kæranda er vísað í greinagerð viðkomandi sem fylgdi kæru, dags. 28. júlí 2023.

Umsögn Reykjavíkurborgar

Í gildi er deiliskipulag Blesugrófar, samþykkt í skipulagsráði 28. september 2005 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 21. desember 2005 ásamt síðari breytingum. Skilmálabreyting var gerð fyrir lóðir nr. 30-32 við Blesugróf sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. febrúar 2021. Blesugróf nr. 30 er, skv. landnotkun gildandi aðalskipulags, í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB37). Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Umsætt svæði ÍB37 einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum.



Kærandi sótti um byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi. Teikningar sem fylgdu umsókn sýna átta herbergi sem hvert um sig inniheldur sér baðherbergi og eldhúsinnréttingu ásamt svefnrými. Í hverju herbergi er þá einnig sér útgangur. Hvert og eitt herbergi kemst nærri því að uppfylla almennar kröfur byggingarreglugerðar til íbúða, sbr. 6.7.1. gr. en það segir að: „Íbúð [og deilihúsnæðiskuli] skal hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi, eldunaraðstöðu og baðherbergi. Öll slík rými innan íbúðar skuli tengd innbyrðis og ekki skal þurfa að fara um sameign á milli rýmanna.“

Einbýlishús eru ekki skilgreind í lögum eða í byggingarreglugerð en íslensk orðabók¹ lýsir einbýlishúsi á eftirfarandi hátt: „Stakt hús með einni íbúð (þar sem ein fjölskylda býr)“. Fjölbýlishús er þá aftur á móti skilgreint í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og í byggingarreglugerð sem hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginlegt rými.

Umsótt byggingaráform bera öll merki þess að verið sé að innrétta lítið fjölbýlishús enda er mannvirkið ekki í neinu samræmi við einkenni og gerð einbýlishúsa almennt. Sveitastjórnir bera ábyrgð á skipulags- og mannvirkjagerð og hafa mat um það hvernig framkvæmdum skuli háttáð svo fremi það mat byggi á málefnalegum og lögmætum sjónarmiðum. Ef auðséð er að mannvirki líkist heldur fjölbýlishúsi, sambýli eða stúdentagarði breytir engu þar um hvort umsækjandi lýsi því yfir að um einbýlishús sé að ræða. Synjun byggingarfulltrúa í málinu á þeim forsendum að ekki sé um einbýlishús ræða telst málefnaleg enda eru gerðar aðrar kröfur til fjölbýlishúsa, sbr. t.d. 6.10. gr. byggingarreglugerðar.

Kærandi virðist reyna að fara framhjá þeim skilyrðum og kröfum sem eiga við í 6.10 gr. og 6.2.4 gr. byggingarreglugerðar með því að óska eftir byggingu á einbýlishúsi. Jafnframt má hér benda á að ef um fjölskylduhús er að ræða að þá er ekkert sameiginlegt rými þar sem allir geta komið saman t.d. við eldhúsbord en teiknuð eru rúm fyrir 10 einstaklinga en samkvæmt 3. mgr. 6.7.1 gr. byggingarreglugerðar skulu öll rými íbúða vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða.

Aðrar synjunarástæður voru þá einnig til staðar en t.a.m. er kóti aðalhæðar er nokkuð undir leyfilegum kóta samkvæmt skilmálabreytingu sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 25. febrúar 2021. Í skilmálabreytingunni er áréttað að hæðarkóti aðkomuhæðar á lóð Blesugrófar nr. 30 er $k=17,60$ en teikningar með synjaðri umsókn sýna hæðarkóta aðalhæðar $k:17,10$. Þá skulu byggingar ávalt rúmast innan byggingarreits, sbr. 6.2.1. gr. byggingarreglugerðar, á þetta einnig við um útskagandi byggingarhluta líkt og þakskegg. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum með umsókn kæranda fór umsótt bygging fer út fyrir byggingarreit og út fyrir aðbyggjandi lóðamörk. Bent var á þessa vankanta í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa um málið dags. 19. janúar 2023 en kærandi brást ekki við þeim athugasemdum.

¹ Íslensk orðabók. Þriðja útgáfa, aukin og endurbætt. Ritstjóri Mörður Árnason. Reykjavík, Edda 2022



Reykjavíkurborg

Niðurstaða

Ljóst þykir að synjun byggingarfulltrúa í málinu byggi á málefnalegum og lögmætum sjónarmiðum. Í ljósi framangreinds telur Reykjavíkurborg ekkert hafa komið fram sem valdið getur ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík og er ítrekuð sú krafa 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. umhverfis- og skipulagssviðs,

Snædís K Bergmann

Snædís Karlsdóttir Bergmann

Umhverfis- og skipulagssvið

Skrifstofa stjórnsýslu og gæða