



Tilkynning um kæru nr_ 94_2024_ stjórnvald_

Búið til	3.9.2024 13:16:29
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	3.9.2024 11:36:00
Tilheyrir	USK24090036 - Kæra 94/2024 - Hverafold 50

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 94_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	3.9.2024 11:36:00	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæzur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 2. september 2024 þar sem kærð er umsögn skipulagsfulltrúa frá 20. ágúst

sl. vegna framkvæmda við Hverafold 50 þar sem gamall skjólveggur var rifinn niður og endurbyggður.

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

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ** ** **&nb**
sp; ; ** ** ** ** ; ** ** ** **
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartún 21,
105 Reykjavík

Varðar:
Hverafold 50, L110224,
Byggingarleyfisnúmer: USK24070096

Kæra á umsögn skipulagsfulltrúa frá 20.08.2024

1. Framkvæmd á suðurhluta lóðar að Hverafold 50:

Upphaflega stóð til að fara í framkvæmdir innan gamla skjólveggjarins (suðurveggjar) sem fólust í að endurgera pallinn, færa til potta og byggja tvö smáhýsi innan við gamla skjólvegginn, sjá mynd 1 tekna fyrir framkvæmdir. Passað var upp á að grunnflötur smáhýsanna, sjá mynd 3, yrði < 15 m² og því ekki byggingaleyfis skyld sbr. grein 2.3.5 í Byggingareglugerð, og gekk það eftir.

Þegar farið var í niðurrif á gamla pallinum kom í ljós að gamli veggurinn var það feyskinn og fúinn að ekkert vit var í öðru en að fjarlægja hann. Því var farið í að rífa gamla skjólvegginn og byggja upp nýjan skjólvegg. Úr því sem komið var, og til sparnaðar í framkvæmdinni, þá var tekin ákörðun um hliðra til smáhýsunum þ.a. nýi skjólveggurinn er að hluta bakveggur smáhýsanna, sjá mynd 3. Miðað var við að hafa nýja vegginn ekki hærrí en þann sem fyrir var og gekk það eftir, sjá mynd 2. Að teknu tilliti til 65 cm óbyggðs beðs götumegin við vegginn (ígildi stoðveggjar) er hann um 2,45 m á hæð og um 1,60 m yfir gólfkóta íbúðarhúss.

2. Gömu skjólveggirnir, hæðarmunur íbúðarhúss og götu:

Til hliðsjónar er gamall skjólveggur, vesturveggur, sem enn stendur og er á lóðamörkum Hverafoldar 50 og 52, sjá mynd 4, og er hann um 2,65 m á hæð. Sá veggur er um 1,80 m yfir gólfkóta íbúðarhússins að Hverafold 50. Til hliðsjónar er einnig gamall skjólveggur, austurveggur, við gangstétt við austurmörk lóðar Hverafold 50, sjá mynd 5. Hann er hæstur um 1,90 m og um 1,75 m yfir gólfkóta íbúðarhússins að Hverafold 50.

Hæðarkóti gamla suðurveggjarins, sem var fjarlægður, var um 33,40 og því um 1,60 m yfir gólfkóta íbúðarhúss (33,40-31,80). Gömlu skjólveggirnir voru byggðir 1992 og eru því um 32 ára gamlir.

Hæðarmunur á gólfkóta íbúðarhúss og götu er um 1,8 m (31,8 – 30,0) og er ekkert annað íbúðarhús við Hverafold þar sem hæðarmunur er meiri en við Hverafold 50.

3. Sjónarhorn umferðar:

Hæsta hæð nýja skjólveggjarins er nú um 1,60 m yfir gólfkóta íbúðarhúss, en lóðinni hallar nokkuð í átt að götunni. Við létum auk þess fjarlægja tré til að bæta sjónarhorn umferðar, sem er nú mun betra þegar beygt er inn í götuna eða ekið út úr henni en áður var.

Skjólveggur við götuhornið, sjá mynd 2, hefur verið endurnýjaður og er hann nú lægri en gamli veggurinn var fyrir auk þess sem stór steinn við götuhornið var fjarlægður. Hvort tveggja gerir hornið öruggara fyrir umferð um götuna og sjónarhorn er betra.

Framan við vegginn (götumegin) mun koma 65 cm hátt beði, sem ígildi stoðveggjar og mun það auk þess mýkja ásýnd veggjarins.

4. Samþykkisyfirlýsingar næstu nágranna:

Næstu nágrannar okkar á Hverafold 52, Hverafold 88 og Hverafold 86 eru að fullu sáttir við þá endurnýjun skjólveggjarins og þær framkvæmdir sem átt hafa sér stað í sumar og sjá má á myndum 2 og 3. Því til staðfestingar fylgja undirritaðar samþykkisyfirlýsingar þar um.

5. Deiliskipulag:

Með hliðsjón af ofangreindu og að teknu tilliti til

- sérstöðu íbúðarhúss að Hverafold 50 varðandi hæðarmun við götu
- hæðar gömlu skjólveggjanna (byggðum fyrir 32 árum) og
- samþykkis næstu nágranna

er óskað eftir heimild fyrir Hverafold 50, með deiliskipulagsbreytingu ef þörf er á, fyrir skjólveggj allt að 1,75 m yfir gólfkóta íbúðarhúss.



Mynd 1: Gamlir skjólveggir á suðurlóð Hverafold 50 fyrir framkvæmdir sumarið 2024



Mynd 2: Nýir skjólveggir, byggðir sumarið 2024, á suðurhluta lóðar Hverafold 50.



Mynd 3: Smáhýsi, grunnfletir í samtölu <math>< 15 \text{ m}^2</math>, á suðurhluta lóðar Hverafold 50, byggð sumarið 2024



Mynd 4: Vesturveggur við Hverafold 50, byggður 1992, hæð um 2,65 m.



Mynd 5: Austurveggur við Hverafold 50, byggður 1992. Hæsta hæð 1,90 m og um 1,75 m yfir gólfkóta húss.

Með fyrirfram þökk fyrir jákvæða afgreiðslu þessa máls.

Kærar kveðjur,

Gunnar Þór Guðmundsson
[Redacted]

Hrönn Hjálmarsdóttir
[Redacted]

Eylgiskjöl: Undirritaðar samþykkisyfirlýsingar nágretta (3 x A4)

Samþykkisyfirlýsing

Við undirrituð, eigendur íbúðarhúss að Hverafold 52, lýsum hér með yfir að við erum að öllu leyti samþykk endurnýjun skjólveggjar og öðrum framkvæmdum, sem átt hafa sér stað á suðurhluta lóðar Hverafoldar 50 sumarið 2024.


Á neðangreindri mynd má sjá nýja skjólveggi tilheyrandi þessum framkvæmdum:

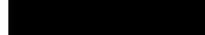


Reykjavík, 02.09.2024


Ragnhildur Sigurjónsdóttir




Kristján Sigfússon



Samþykkisyfirlýsing

Við undirrituð, eigendur íbúðarhúss að Hverafold 88, lýsum hér með yfir að við erum að öllu leyti samþykk endurnýjun skjólveggjar og öðrum framkvæmdum, sem átt hafa sér stað á suðurhluta lóðar Hverafoldar 50 sumarið 2024.

Á neðangreindri mynd má sjá nýja skjólveggi tilheyrandi þessum framkvæmdum:



Reykjavík, 02.09.2024

Daníel Jóhannsson

Daníel Jóhannsson

Kristín Hjálmarisdóttir

Kristín Hjálmarisdóttir

Samþykkisyfirlýsing

Við undirrituð, eigendur íbúðarhúss að Hverafold 86, lýsum hér með yfir að við erum að öllu leyti samþykk endurnýjun skjólveggjar og öðrum framkvæmdum, sem átt hafa sér stað á suðurhluta lóðar Hverafoldar 50 sumarið 2024.

Á neðangreindri mynd má sjá nýja skjólveggi tilheyrandi þessum framkvæmdum:

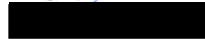


Reykjavík, 02.09.2024

Magnús Þór Bjarnason



Signý Hafsteinsdóttir





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 2. október 2024
USK24090036

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 94/2024, vegna kæru, þar sem kærð er umsögn skipulagsfulltrúa frá 20. ágúst 2024.

Málavextir:

Þann 16. júlí 2024 var umsókn kæranda um leyfi til að reisa skjólveggi á lóð nr. 50 við Hverafold, tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar var málinu frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

15. ágúst 2024 barst umsögn skipulagsfulltrúa, þar var niðurstaðan sú að neikvætt væri tekið í erindið, samræmist ekki deiliskipulagi. Heimilt er að reisa skjólveggi allt að 1.5 metra á hæð.

Þann 20. ágúst var erindið svo aftur tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þar sem erindi kæranda var synjað með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. ágúst 2024. Í tilkynningu til kæranda var jafnframt að finna kærleiðbeiningar til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála.

Kröfugerð:

Reykjavíkurborg gerir aðallega þá kröfu að málinu verði vísað frá sökum þess að hinn kærða umsögn skipulagsfulltrúa felur ekki í stjórnvaldsákvörðun, til vara gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda og að ákvörðun um synjun byggingarleyfis verði staðfest.

Álit Reykjavíkurborgar:

Aðalkrafa

Kærandi kærir í kæru sinni umsögn skipulagsfulltrúa. Umsögn skipulagsfulltrúa er ekki stjórnvaldsákvörðun þar sem að í henni felst ekki formleg ákvörðun stjórnvalds sem tekin er í skjóli stjórnsýsluvalds og er beint, milliliðalaust út á við. Af því sögðu fer Reykjavíkurborg fram á að nefndin vísi málinu frá af þeim sökum.

Varakrafa

Í lögum um mannvirki nr. 160/2010 kemur fram í 1. tölul. 1. mgr. 13. gr. að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis er að mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu. Hér er um að ræða ófrávíkjanlegt skilyrði.

Fyrir Hverafold 50 er í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B- deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin við Hverafold 50 borgarhluta 8-Grafarvogur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB49-Foldir. Á svæðinu er jafnframt í gildi deiliskipulagið *Skipulag norðan Grafarvogs*, samþykkt í borgarráði 5. máí 1983, ásamt síðari breytingum. Þar segir í kafla 1.1.5. í skipulagsskilmálum fyrir svæðið:

Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu skjólveggir á lóðmörkum eða inni á lóð, allt að 1.5.m. á hæð, og skulu þeir þá sýndir á byggingarnefndarteikningum. Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á, að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur, sem þar eru uppgefnar. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta úrskurði byggingarnefndar um ágreining, sem upp kann að koma.

Kærandi vill miða mælingar á skjólvegg og smáhýsum við gólfkóta íbúðarhúss. Slíkar mælingar miðast ávallt við jarðvegsyfirborð enda segir til að mynda í f-lið greinar nr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012:

Smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Slík smáhýsi eru ekki ætluð til gistingar eða búsetu.

Af öllu framansögðu er ljóst að umrædd skjólgirðing samræmist ekki gildandi deiliskipulagi og því ekki heimilt að gefa út byggingarleyfi fyrir skjólgirðingunni í þeirri mynd sem hún er í dag. Í umsögn skipulagsfulltrúa koma hins vegar fram leiðbeiningar þar sem segir að heimilt sé að hafa skjólgirðingu sem er 1.5. m. á hæð.

Í kæru eru reifuð sjónarmið varðandi meinta sérstöðu íbúðarhúss að Hverafoldi 50 varðandi hæðarmun við götu, hæð gömlu skjólveggjanna og samþykkis nágranna. Þau sjónarmið sem kærandi setur fram eru í andstöðu við gildandi deiliskipulag fyrir svæðið enda kemur skýrt fram í deiliskipulagi að skjólgirðingar skulu ekki vera hærri en 1.5 m á hæð. Því samrýmist umsókn um byggingarleyfi og þegar gerð framkvæmd ekki þeim skipulagsskilmálum sem í gildi eru á svæðinu. Í 25. tölul 1. mgr. 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram skilgreining á skipulagsskilmálum en þar segir að þeir séu bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar.

Í kæru er jafnframt óskað eftir heimild fyrir Hverafold 50, með deiliskipulagsbreytingu ef þörf er á, fyrir skjólveggi allt að 1,75m yfir gólfkóta íbúðarhúss. Ekki verður séð að það sé á færi nefndarinnar að taka ákvörðun um að breyta deiliskipulagi. Deiliskipulagsbreytingar verða eingöngu gerðar af sveitastjórnnum viðkomandi sveitarfélaga.



Niðurstaða

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að málinu verði vísað frá sökum þess að kæran beinist að umsögn skipulagsfulltrúa ekki er stjórnvaldsákvörðun, heldur hluti af málsmeðferð byggingarleyfisumsóknar. Til vara gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda og að ákvörðun um synjun byggingarleyfis verði staðfest.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæðu 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,

Bjarki Freyr Arngrímsson,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða