



Tilkynning: Tilkynning um kæru nr_ 62_2024_ stjórnvald_

Búið til	13.6.2024 10:51:18
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Sent	13.6.2024 10:51:18
Tilheyrir	USK24060187 - Rofabær 43-47 - tilkynning um kæru 62/2024

Efni

Tilkynning: Tilkynning um kæru nr_ 62_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

Sent	13.6.2024 10:51:18	Staða	Tilkynning
Eigandi	Ásdís Baldursdóttir	Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	
Til	 USKrad@reykjavik.is

Innihald

Tilkynning um - Rofabær 43-47 - tilkynning um kæru 62/2024

[Click here to open record](#)

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

12.6.2024 16:07

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með hnappnum Bæta við kæranda. Ef fleiri koma að kæru þarf umboð frá meðkærendum ef kæran er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Birgir Guðmundsson
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Rofabær 47
Póstnúmer	110
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

: Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 14. maí s.l. Kærð er sú ákvörðun að heimila að sett verði í stað steyptra svalahandriða glerhandrið og klæðningu á suðurhlíð.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun Byggigangarfulltrúi Reykjavíkur

Dagsetning ákvörðunar 14.05.2024

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 lögmæti 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

Þess er krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar.

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

Hagsmunir mínir eru lögvarðir og á það bæði við sem einstakling og hluti af almenningi. Gengið hefur verið á rétt minn. nægjanlegra hagsmuna að gæta.

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

Á heimasíðu Reykjavíkurborgar þann 24. maí s.l., þegar fundargerð Byggingarfulltrúa var birt.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

Rofabær 47 er einn stigangur í þriggja hæða fjöleignarhúsi og er matshluti 3 af 13 matshlutum.

Með því að brjóta steipt svalahandrið og setja í stað þeirra glerhandrið er ásýnd hússins og byggingarstíl raskað.

Breytingin er afgerandi og brýtur í bága við ríkjandi stíl hússins. Með klæðningu er ásýnd hússins svo gjörbreytt.

Samkvæmt 10. gr. laga um mannvirki skulu með umsókn um byggingarleyfi fylgja hönnunar-gögn og önnur nauðsynleg gögn, þ.m.t. samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Ytra byrði hússins, sem hið kærða leyfi lýtur m.a. að, er í sameign eigenda þess skv. 8. gr., sbr. 6. gr., laga um fjöleignarhús, og þarf því að liggja fyrir samþykki meðeigenda fyrir breytingum á slíkri sameign.

Samkvæmt 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, sbr. 6. gr. laganna, telst allt ytra byrði húss í sameign allra eigenda fjöleignarhússins. Verður sameign ekki ráðstafað með samningi nema allir eigendur séu því samþykkir skv. 19. gr. laganna og sama gildir um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar. Í 30. gr. greindra laga segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþyktri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti húss.

Með vísan í 10. gr. laga um mannvirki þá liggur ekki fyrir samþykki allra og því bera að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur úr gildi

Í gildandi skipulagi er hverfisSKIPULAG fyrir Árbæ. Tveir skilmálaliðir gildandi hverfisSKIPULAGS taka sérstaklega á þeim atriðum sem sótt var um. Skilmálaliður um svalir og svalalokanir og skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald. Í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 13. júlí 2023, sem lögð var fram á fundi byggingarfulltrúa þann 18. júlí 2023, er bæði klæðningu og glersvölum hafnað, enda brjóta þessar útlitsbreytingar í bága við gildandi skipulag.

Á fundi byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 14. maí er svo veitt leyfi að virðist með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 26. apríl 2024. Í umsögninni er fallist á breytingarnar með vísan í fordæmi. Vísan í fordæmi getur ekki skapað lögmætar væntingar þess efnis að farið sé gegn lögum, óháð því hvort slíkt hafi viðgengist áður.

Framkvæmdir eiga að vera í samræmi við mannvirkja- og skipulagslög og því ber að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 14. maí 2024 úr gildi.

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 hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals 1. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. júlí 2023.

Númer skjals: 1

Fylgiskjal Umsögn skipulagsfulltrúa, 13.07.2024Rofabær 47 13.07.2023.pdf

9. Fylgiskjalalisti²

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

Lýsing skjals	2. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. apríl 2024.
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	Umsögn skipulagsfulltrúa, 26.04.2024 Rofabær 47_0.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

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

Lýsing skjals	Kæran
Númer skjals:	3
Fylgiskjal	Úrskurðarnefnd umhverfis 12.06.2024 docx.pdf

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Borgartúni 21, Höfðaborg,

105 Reykjavík

Kærandi: Birgir Guðmundsson, Rofabæ 47,, 110, Reykjavík. Kærandi er eigandi að íbúð í Rofabæ 47, 110, Reykjavík. Fastanúmer íbúðar er 204-5288. Rofabær 47 er einn stigangur í þriggja hæða fjöleignarhúsi og er matshluti 3 af 13 matshlutum.

Umboðsmaður kæranda: Á ekki við.

Kærufni: Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 14. maí s.l. Kærð er sú ákvörðun að heimila að sett verði í stað steyptra svalahandriða glerhandrið og klæðningu á suðurhlíð.

Kröfugerð: Þess er krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar.

Hagsmunir. Hagsmunir mínir eru lögvarðir og á það bæði við sem einstakling og hluti af almenningi. Gengið hefur verið á rétt minn. nægjanlegra hagsmuna að gæta

Kærufrestur: Á heimasíðu Reykjavíkurborgar þann 24. maí s.l., þegar fundargerð Byggingarfulltrúa var birt.

Rökstuðningur fyrir kæru: Rofabær 47 er einn stigangur í þriggja hæða fjöleignarhúsi og er matshluti 3 af 13 matshlutum.

Með því að brjóta steyppt svalahandrið og setja í stað þeirra glerhandrið er ásýnd hússins og byggingarstíl raskað. Breytingin er afgerandi og brýtur í bága við ríkjandi stíl hússins. Með klæðningu er ásýnd hússins svo gjörbreytt.

Samkvæmt 10. gr. laga um mannvirki skulu með umsókn um byggingarleyfi fylgja hönnunargögn og önnur nauðsynleg gögn, þ.m.t. samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Ytra byrði hússins, sem hið kærða leyfi lýtur m.a. að, er í sameign eigenda þess skv. 8. gr., sbr. 6. gr., laga um fjöleignarhús, og þarf því að liggja fyrir samþykki meðeigenda fyrir breytingum á slíkri sameign.

Samkvæmt 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, sbr. 6. gr. laganna, telst allt ytra byrði húss í sameign allra eigenda fjöleignarhússins. Verður sameign ekki ráðstafað með samningi nema allir eigendur séu því samþykki skv. 19. gr. laganna og sama gildir um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar. Í 30. gr. greindra laga segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti húss.

Með vísan í 10. gr. laga um mannvirki þá liggur ekki fyrir samþykki allra og því bera að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur úr gildi

Í gildandi skipulagi er hverfisskipulag fyrir Árbæ. Tveir skilmálaliðir gildandi hverfisskipulags taka sérstaklega á þeim atriðum sem sótt var um. Skilmálaliður um svalir og svalalokanir og skilmálaliður um útlitsbreytingar og viðhald. Í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 13. júlí 2023, sem lögð var

fram á fundi byggingarfulltrúa þann 18. júlí 2023, er bæði klæðningu og glersvölum hafnað, enda brjóta þessar útlitsbreytinga í bága við gildandi skipulag.

Á fundi byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 14. maí er svo veitt leyfi að virðist með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 26. apríl 2024. Í umsögninni er fallist á breytingarnar með vísan í fordæmi. Vísan í fordæmi getur ekki skapað lögmætar væntingar þess efnis að farið sé gegn lögum, óháð því hvort slíkt hafi viðgengist áður.

Framkvæmdir eiga að vera í samræmi við mannvirkja- og skipulagslög og því ber að fella samþykkt byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 14. maí 2024 úr gildi.

Áskilin er réttur til að koma að frekari rökstuðningi og gögnum.

Virðingarfyllt,

Birgir Guðmundsson,
Rofabæ 47, 110, Reykjavík
Sími: [REDACTED]
Netfang: [REDACTED]

Fylgiskjöl:

1. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. júlí 2023.
2. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. apríl 2024.