

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: mánudagur, 30. september 2019 09:54
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Tilkynning um kæru 102/2019 // fyrirspurn um leyfishafa
Viðhengi: 30.9.2019 - 28 september 2019 Kæra til UUA Freyjubrunnur 23.pdf - (Ó.H.).pdf; 30.9.2019 - Scan_uuaolof_201908291363_001.pdf - (Ó.H.).pdf; 30.9.2019 - 11_freyjubrunnur_23_bref_og_gogn.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 29. september 2019 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun um „breytingu á deiliskipulagi að Freyjubrunni 23 sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 18. júlí 2019 og auglýst í Lögbirtingablaðinu með auglýsingu nr. 758/2019 sem birtist þann 30. ágúst 2019.“ Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 8. september nk. og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Jafnframt óskast upplýsingar um leyfishafa ef hann er til staðar.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 561 5111
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

KÆRA

Kærendur:

Kærendur eru undirrituð, Jón Viggó Gunnarsson (011069-5339) og Ástríður Elín Jónsdóttir (071067-5809). Kærendur eru þinglýstir eigendur fasteignar að Freyjubrunni 25-27, 113 Reykjavík sem er næsta hús við þá fasteign sem deila þessi varðar. Eiga kærendur því lögmætra hagsmuna að gæta sem fasteignareigendur og grenndarhagsmunahafar gagnvart hinni kærðu ákvörðun.

Hin kærða ákvörðun:

Ákvörðum um breytingu á deiluskipulagi að Freyjubrunni 23 sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 18. júlí 2019 og auglýst í Lögbirtingarblaðinu með auglýsingu nr. 758/2019 sem birtist þann 30. ágúst 2019.

Kröfugerð:

Gerð er krafa um að framangreind ákvörðun verði felld úr gildi. Auk þess er þess krafist að yfirvofandi og þegar byrjaðar framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan kærúmal þetta er til meðferðar hjá nefndinni, sbr. og 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Málsatvik:

Kærendur eru eigendur að fasteign við Freyjubrunn 25-27 í Reykjavík. Um er að ræða Úlfársdalshverfi Reykjavíkurborgar sem er í talsverðri uppbyggingu.

Forsaga málsins er sú að árið 2018 kærðu kærendur í máli þessu til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála ákvörðun byggingafulltrúans í Reykjavík um að endurútgefa byggingarleyfi fyrir þriggja hæða fjölbýlishús ásamt geymslu- og bílakjallara á lóðinni nr. 23. við Freyjubrunn

þar sem þau töldu byggingaleyfið ekki samræmast deiluskipulagi. Þann 29. ágúst 2019 kvað kærunefndin upp úrskurð sinn í málinu og felldi úr gildi ákvörðun byggingafulltrúans þar sem hið kærða byggingaleyfi væri ekki í samræmi við skilmála gildandi deiluskipulags um hámarkshæð húsa, svo sem áskilið er í 11. gr. sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

Þann 18. júlí 2019 samþykkti borgarráð að breyta deiluskipulagi að Freyjubrunni 23 í samræmi við afgreiðslu skipulags- og samgönguráðs frá 3. júlí 2019. Samkvæmt bókun felst í breytingunni m.a. að fjölga íbúðum úr fimm í átta og auka byggingamagn.

Kærendur telja þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að samþykkja fyrirhuguð byggingaráform og fyrirhugaða útgáfu á byggingarleyfi vera ólögmetta á grundvelli neðangreindra sjónarmiða:

Málsástæður og lagarök:

1. Röng málsmeðferð

Að mati kæranda hlaut hin umdeilda deiliskipulagsbreyting ranga málsmeðferð. Að mati kæranda hefði þurft að fara með breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 enda víkur hin umdeilda tillaga frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Í þessu samhengi er vísað til þess að byggingarreitur stendur mun framar en aðrir reitir í sömu götu, hæð er önnur og meiri og eignin sjálf öll á skjön við götumynd auk þess sem hlutfallslega er nýting aukin mikið.

Telja kærendur að áhrif deiliskipulagsbreytinganna hafi ekki verið metin út frá áður gildandi deiliskipulagi og hafi Reykjavíkurborg því brotið gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 enda hafi hún ekki kannað nægilega áhrif tillögunnar á þekkta grenndarhagsmuni en auk þess ekki veitt hagsmunaaðilum fullnægjandi upplýsingar um áhrif þess. Málið allt hafi frá upphafi hlotið ranga meðferð innan Reykjavíkurborgar en hin kærða ákvörðun hefur þann eina tilgang að vinda ofan af þeirri málsmeðferð sem frá öndverðu var í fullu ósamræmi við lög. Er vísað til fyrri kærumáls vegna sömu lóðar og gagna málsins hvað það varðar. Að mati kæranda verði að horfa til málsins í heild sinni, frá því fyrstu hugmyndir koma upp um að gera breytingar á gildandi deiliskipulagi en á þeim grundvelli verði ekki hægt að komast að annarri niðurstöðu en að um sé að ræða breytingu sem ætti að hljóta málsmeðferð sem nýtt deiliskipulag, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Reykjavíkurborg byggir mat sitt, umfjöllun sína og samþykki á að um minniháttar breytingar sé að ræða frá áður samþykktu deiliskipulagi, sem að mati kæranda er ekki í samræmi við lög og hefur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála úrskurðað þeim í vil varðandi það atriði, sjá fylgiskjöl.

2. Rangar upplýsingar og óskýr gögn

Þá byggja kærendingur á því að upplýsingar í kynningargögnum á tillögu að breyttu deiliskipulagi, sem hagsmunaaðilar fengu tækifæri á að andmæla og voru til grundvallar samþykki borgarráðs, hafi ekki verið fullnægjandi. Ekki var dregin upp raunsönn mynd af því sem deiliskipulagsbreytingin hafði í för með sér. Notað var tæknimál um að endurskilgreina bæri hvaðan vegghæð skuli reiknast án þess að nefna það berum orðum að um hækkun á húsinu væru um að ræða. Reiknast kærendingum til að við aukningu byggingarmagns vegna þessa „endurskilgreiningar“ hækki húsið um eina hæð. Upphaflegar takmarkanir á hæð hússins samkvæmt eldra skipulagi tryggði betra jafnvægi á götumynd og tryggði stallaða byggð niður hlíðina sem lágmarkar skuggamyndun á húsinu fyrir ofan. Bent er á í svari við athugasemd að húsið við Freyjubrunn 23 sé sambærilegt við hús númer 29 við sömu götu og er það mat kærendinga að það geti ekki verið rök í sjálfu sér því málið snýst um breytingar á deiliskipulagi við Freyjubrunn 23 og er eingöngu gert til að „leiðrétta“ eftirá mistök við útgáfu byggingarleyfis.

Að mati kærendinga hafi framsetning skipulagsgagna ekki verið skýr og í samræmi við kröfur 5.8.5.1 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Með ákvæðinu er gerð sú krafa að þegar deiliskipulagi sé breytt skuli gera skýra grein fyrir í hverju breytingin felst, í greinargerð og á uppdrætti. Í þessu samhengi er m.a. bent á að þrátt fyrir að hin umdeilda breyting snúi aðeins að einni tiltekinni lóð, og varði framkvæmdir sem séu byrjaðar þá er m.a. mjög óljós ákvæði um hámarksvegghæð sem sé bundin ólíkum valkostum miðað við þakgerð og því ómögulegt að sjá hvað sé í reynd verið að heimila með deiliskipulagsbreytingunni.

Sem dæmi um óskýrleika í framsetningu tillögunnar frá Reykjavíkurborg má einnig nefna að ekki kom fram í kynningargögnum um deiliskipulagsbreytinguna að lóðarhafi væri að biðja um að gefin yrði eftir krafa skilmála um að hús skyldi fylgja bindandi byggingarlínu neðri hæðar. Hús skuli snerta hana. Þessar upplýsingar koma fram í gögnum sem liggja á vef Reykjavíkurborgar en voru ekki hluti af gögnum sem fylgdu deiliskipulagstillögubreytingunni sem nágrannar fengu, sjá viðauka. Þetta styður ennfremur fyrri málsástæðu kærendinga um að um meiriháttar breytingar á skipulagi sé að ræða því staða húss í götu hefur afgerandi áhrif á götumyndina og öryggi vegfaranda. Enn er óljóst hversu umfangsmikil þessi breyting er.

Almennt má segja að efnislegum athugasemdum borgarbúa er svarað með rangfærslum og lítið gert úr athugasemdum. Það er skýlaus krafa kærendinga að málsmeðferð á viðkvæmum málum eins og skipulagsmálum sé fagleg og byggð á staðreyndum.


Að mati kærendinga er framsetningin svo ruglingsleg, sér í lagi með hliðsjón af forsögu málsins, að kærendingum hafi ekki verið í reynd unnt að gæta að andmælarétti sínum við málsmeðferðina.

Er málsmeðferðin að mati kæranda í því samhengi ekki í samræmi við kröfur stjórnsluréttarins um vandaða stjórnsluhætti.

Með hliðsjón af öllu framanrituðu telja kærendur að hin kærða ákvörðun sé haldin slíkum annmörkum að ekki verði hjá því komist að fella hana úr gildi.

Reykjavík, 28. september 2019

Virðingarfyllst,


Jón Viggó Gunnarsson


Ástríður Elín Jónsdóttir

Meðfylgjandi eru eftirfarandi gögn:

- 1) Gögn Reykjavíkurborgar sem útlista afgreiðslu málsins og m.a. kemur fram upphafleg beiðni teiknistofu lóðarhafa (Mansard) um breytingar, en sú beiðni kom ekki fram í gögnum sem send voru til nágretta.
- 2) Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 29 ágúst 2019 vegna kæru undirritaðra nr. 112/2018