

USK Skipulag

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
Sent: föstudagur, 16. október 2020 14:41
Til: USK Skipulag
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um kæru 101/2020, stjórnvald. Upplýsingar óskast um leyfishafa!
Viðhengi: 16.10.2020 - - 3542_001.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 16.10.2020 - - 3541_001.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 16.10.2020 - - 3540_001.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 16.10.2020 - - 3539_001.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 16.10.2020 - - 3538_001.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 16.10.2020 - - 3537_001.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 15.10.2020 - - 3531_001.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf
Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru, móttækin 15. október 2020 ásamt fylgigögnum, þar sem kærendur kæra framkvæmdir við byggingu húss að Gissurargötu 4 sem byggingarfulltrúi hefur samþykkt og varða m.a. þakglugga, skorsteina o.fl.

Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 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 og netfang ef það liggur fyrir.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður
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
Please consider the environment before printing

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.
Borgartúni 21, Höfðaborg
105 Reykjavík



Reykjavík 15.10. 2020

Málefni: Gissurargata nr. 4, 113 Reykjavík

Síðan í byrjun janúar á þessu ári höfum við hjónin verið í samskiptum við ýmsa starfsmenn Reykjavíkurborgar og öll þau samskipti eru hér meðfylgjandi sem 52 tölvupóstar og myndir (fylgiskjöl 1). Samkvæmt þeim samskiptum höfum við gert ráð fyrir að umræddir starfsmenn myndu bregðast við og fyrirskipa brottflutning byggignarhluta sem ekki eru í samræmi við byggingar- og skipulagsskilmála eftir því sem við best vitum. Til efni til að bera málið undir úrskurðarnefndina hefur ekki verið til staðar fyrr en endanleg afstaða byggingarfulltrúa lá núna loks fyrir um að aðhafast ekkert frekar í málinu en það tókst þó í ferlinu að ná fram lækkun á þakbrún um ca. 15 sm.

Þann 12.10.2020 barst okkur í tölvupósti óundirritað bréf frá embætti byggingarfulltrúa (fylgiskjal 2) dagsett 28. september 2020 og tölvupósturinn formlega ekki fyrr en 12.10.2020 frá starfsmanni byggingarfulltrúa (fylgiskjal 3). Það liggur því fyrst núna fyrir möguleiki til að kæra til nefndarinnar og er það hér með gert innan lögbundis kærufrests.

Við hjónin erum að byggja einýlishús á lóðinni Haukdælabraut 1, 113 Reykjavík sem er í hverfi sem nefnt er Reynisvatnsás. Um hverfið er í gildi Deiliskipulag, skipulags- og byggingarskilmálar dags 04.10.2007 (fylgiskjal 4.). Fyrir neðan okkur til norðurs er verið að byggja Gissurargötu nr. 4 og um þá lóð gilda sérákvæði um húsagerð E – IIA sem fram kemur á blaðsíðu 14. Þar kemur mjög skýrt fram að hámarksvegghæð húss með flötu þaki megi ekki vera meira en 7,0 metrar yfir kóta aðkomuhæðar sem er 70,0 metrar á þessari lóð samkvæmt hæðarblaði (fylgiskjal 5.).

Handwritten signature and initials:
Jh.
SB

Hámarks hæð hússins ætti því að vera í kóta 77,0 metrum. Engin sérákvæði um skorsteina, reykpípur eða annað höfum við rekist á í þessum skilmálum sem hefði átt að vera væri ætlunin að leyfa þessi mengunarrör í þokkalega hreinni borg. Samkvæmt samþykktum teikningum af Gissurargötu 4 (fylgiskjöl 6) hefur verið gefið leyfi til að steypa upp vegg í hæðarkóta 77,80 metra í formi risa skorsteins sem síðan á eftir að setja hatt þar ofan á sem verður líklega um 0,20 metrar til viðbótar og síðan klæddur að utan með veggjaklæðningu. Breiðari hlið þessa mannvirkis snýr að okkur. Einnig er búið að leyfa tvo þakgluggakúpla (ca. hálfkúlur) sem ná um 0,40 metra upp fyrir þessa hámarkshæð. Þetta teljum við embætti byggingarfulltúans ekki hafa heimild til að leyfa og veldur okkur miklum ama og við höfum ekki fengið nein svör við okkar fyrirspurnum á hvað lagalegum forsendum þetta sé leyft og engin sérákvæði höfum við fundið um að heimilt sé að fara með nokkurn skapaðan hlut yfir umrædda hámarkshæð. Engin frekari gögn höfum við fengið frá starfsmönnum Reykjavíkurborgar þrátt fyrir okkar síðustu tölvupósta til þeirra 13.10.2020 þar sem við erum að kalla eftir gögnum innan úr stjórnsýslunni.

Okkar hús (fylgiskjöl 7) er með stofu- og eldhúsgluggana gólfsíða til norðurs sem er útsýnisáttin okkar niður Úlfarsárdal, yfir byggðina og til fjalla. Hæðarkóti gólfsins hjá okkur er 76,1 metrar án gólfefna og augnhæð því um 77,5 metrar þegar staðið er. Við fengum leyfi til að hækka gólfkóta aðalhæðarinnar um 0,20 metra en með því móti er hægt að sjá yfir allt þegar setið er í stofu og sérstaklega í eldhúsi/borðstofu. Gissurargata 4 átti að vera í hámarkshæðinni 77,0 metrum eða sem nemur ca. 0,90 metrum hærri en okkar gólfkóti. Áður en við byrjuðum að byggja vorum við búin að fá upplýsingar um að Gissurargata nr. 4 yrði með flötu þaki og því hækkuðum við okkar hús til að fá betra útsýni. Núna er búið að eyðileggja okkar óskerta útsýni verulega og við erum gríðarlega ósátt með ákvörðun byggingarfulltrúa og hvað þá að fá engin svör á hverju þessi ákvörðun byggir og hvernig hún geti staðist skoðun.

Okkar krafa er því sú að enginn skorsteinn verði leyfður á Gissurargötu nr. 4 né þessir tveir þakgluggakúplar og að þær framkvæmdir sem byggingarfulltrúi hefur samþykkt og fara upp fyrir leyfilegan hámarkskóta verði fjarlægðar.

Hérna meðfylgjandi eru allir tölvupóstar vegna málsins (fylgiskjöl 1) og það skal tekið fram að smá ruglingur átti sér stað með húsnúmer á Gissurargötu en síðar kom auðvitað í ljós að um nr. 4 var að ræða eins og lagt var af stað með í byrjun. Einnig eru óþarfa aðdróttanir sem koma málinu ekkert við og meira í glettni skrifað og biðjumst við afsökunar á þeim en við reiknuðum ávalt með því að fá lögformlegt svar frá Oddrúnu Helgu Oddsdóttur lögfræðingi Reykjavíkurborgar sem falið var að sjá um málið gagnvart okkur. Við reiknuðum með að við gætum þá kallað til lögfræðing til að fara yfir málið fyrir okkar hönd ef hann teldi þetta vera ólöglega leyfisveitingu hjá byggingarfulltrúa og hægt að fara yfir málin með þeim á fundi.

Það að þurfa núna að kæra þetta formlega til að fá úr þessu skorið finnst okkur vera vægast sagt sorglegt. Mikið rosalega er þó gott að hafa þennan möguleika og takk fyrir ykkar góða starf hver svo sem niðurstaðan verður.

Virðingarfyllt

Kjartan Lilliendahl 081061-2389

Kjartan Lilliendahl kt. 081061 – 2389

Sigríður Bragadóttir 040760-2379

Sigríður Bragadóttir kt. 040760 - 2379



Úrskurðanefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3

101 Reykjavík

Reykjavík 30. nóvember 2020.

Mál nr. 101/2020

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar vegna kæru nr. 101/2020 þar sem kærð er á veitingu byggingarleyfis fyrir að byggja steinsteypt einbýlishús við Gissurargötu 4.

Með tölvupósti dags. 16. október 2020 tilkynnti úrskurðarnefndin um framkomna kæru og fór þess jafnframt á leit við byggingaryfirvöld að þau lýsi viðhorfum sínum til hennar og láti úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Var jafnfram veittur frestur til andsvara og afhendingu gagna. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir:

Gildandi deiliskipulag fyrir Gissurargötu 4 er deiliskipulag fyrir Reynisvatnsás sem samþykkt var 2. október 2007. Deiliskipulagið var birt í B- deild Stjórnartíðinda 22. október 2007. Umrætt deiliskipulag var gert í tíð eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, í þeirri reglugerð var ekki gerð krafa um það að skorsteinar væru tilgreindir í deiliskipulagi. Í nýrri skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sem tók gildi þann 16. janúar 2013 segir hinsvegar í gr. 5.3.2.1. að hæð bygginga skuli gefa upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar og tilgreina hvað sé hámarksvegghæð, eða meðal vegghæð og hvað sé hámarkshæð á þaki og öðrum byggingarhlutum sem ná upp fyrir vegg, svo sem skorsteinum og tækniþýmum. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu sem snúa að Gissurargötu 4 eftir að skipulagslög nr. 123/2010 tóku gildi.

Á upphaflegum uppdráttum sem samþykktir voru á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 28. ágúst 2018 má sjá að gert er ráð fyrir strompi, útstæðum þakkanti og þakglugga, umræddur uppdráttur var hluti af byggingarleyfisumsókn vegna áforma um byggingar á lóð nr. 4 við Gissurargötu. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 28. ágúst 2018 var umsókn um byggingarleyfi lögð fram þar sem óskað var eftir leyfi til að byggja steinsteypt, tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu á lóð nr. 4 við Gissurargötu. Meðfylgjandi gögn með umsókn eru í samræmi við gildandi deiliskipulag, útgefið hæðarblað og samþykktu upprætti. Í kjölfarið var byggingarleyfi svo gefið út þann 21. september 2018. Á fundi byggingarfulltrúa dags. 14. maí 2019 var samþykkt breyting á byggingarleyfinu þannig að þakkantur mátti hækka um 12 cm. upp í þakkant á einbýlishúsi á lóð nr. 4 við Gissurargötu. Eftir að kvörtun vegna framkvæmda á lóðinni barst þann 17. ágúst sl., hafði skilmálaeftirlit byggingarfulltrúa samband við byggingarstjóra og aðalhönnuð framkvæmda, sem staðfestu að húsið væri byggt í samræmi við þau gögn sem fylgdu með byggingarleyfisumsókn. Í kjölfarið var tekin sú ákvörðun hjá embættinu að aðhafast ekki frekar í málinu, þar sem farið væri eftir



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

útgefnu leyfi og samræmi við lög og reglugerðir sem í gildi voru á þeim tíma er deiliskipulagið var gefið út.

Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur um að ekki þurfi að tilgreina skorstein sérstaklega í teikningum, ásamt þeim þakluggum sem heimilaðir hafa verið. Að auki er þess krafist að þær framkvæmdir sem byggingarfulltrúi hefur samþykkt og fari upp fyrir leyfilegan hámarkskóta verði fjarlægðar.

Reykjavíkurborg fer fram á að úrskurðarnefndin vísi málinu frá úrskurðarnefndinni en ekki verður annað ráðið af kæru að kærufrestur sé liðinn og krefst Reykjavíkurborg frávísunar á þeim grundvelli að kærufrestur sé liðinn skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 en byggingarleyfið var upphaflega samþykkt þann 28. ágúst 2018 en síðari breyting um hækkun þakkantsins var samþykkt 14. maí 2019. Einnig er á því byggt að skv. 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, skal bera fram stjórnsýslukæru innan 3 mánaða frá því að aðila máls var tilkynnt um stjórnvaldsákvörðun. Frestur samkvæmt því ákvæði er einnig löngu liðinn.

Fallist úrskurðarnefndin ekki á frávísunarkröfuna þá er farið fram á að öllum kröfum kæranda í málinu verði hafnað og nefndin staðfesti hina kærðu ákvörðun í máli þessu, enda ekkert sem komið hefur fram í málinu sem leitt getur til ógildingar hennar.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu að úrskurðarnefndin vísi málinu frá úrskurðarnefndinni þar sem kærufrestur er liðinn á grundvelli 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 en byggingarleyfið var upphaflega samþykkt þann 28. ágúst 2018 en síðari breyting um hækkun þakkantsins var samþykkt 14. maí 2019. Einnig er á því byggt að skv. 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, skal bera fram stjórnsýslukæru innan 3 mánaða frá því að aðila máls var tilkynnt um stjórnvaldsákvörðun. Verði ekki fallist á frávísun telur Reykjavíkurborg að hafna beri kröfu kæranda um að ógilda byggingarleyfi þar sem hvergi er tekið fram að tilgreina þurfi skorstein sérstaklega í deiliskipulagi og koma þeir skýrt fram í gögnum umsóknar um byggingarleyfi.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og 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

Erla Bjarný Jónsdóttir

Erla Bjarný Jónsdóttir, lögfræðingur

Fylgiskjalalisti

Gögn hafa verið send úrskurðarnefndinni

