

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 20. febrúar 2019 11:10
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um stjórnýslukæru 11/2019
Viðhengi: 20.2.2019 - Kæra_Ægissíða 44_viðbygging.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um stjórnýslukæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru, móttekin. 19. febrúar 2019 þar sem kærð er ákvörðun um að veita byggingarleyfi fyrir steinsteyptri viðbyggingu norðan við hús á lóð númer 44 við Ægissíðu í Reykjavík. Jafnframt er gerð krafa um frest á réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar meðan kæran er til meðferðar hjá nefndinni.

Vegna framkominnar kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 28. febrúar nk. og er stjórnvaldi gefið 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.

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

Reykjavík 19.2.2019

Kæra vegna veitingar byggingarleyfis.

Með bréfi skiplagsfulltrúa dagsettu 19.9.2018 var undirrituðum fyrir hönd T.D. á Íslandi ehf. gefinn kostur að tjá sig um tillögu um steinsteypa viðbyggingu norðan við hús númer 44 við Ægissíður með vísan til 2.mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 um hagsmunaaðila.

Þann 17.10.2018 voru lögð fram mótmæli inn til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar viðbyggingu.

Þegar gengið var eftir málinu hjá skipulagsráði þann 4. janúar 2019 þá fengust þau svör að umsögnin hefði verið samþykkt hjá skipulagsfulltrúa þann 12. desember 2018 og málinu síðan vísað til fullnaðarafgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

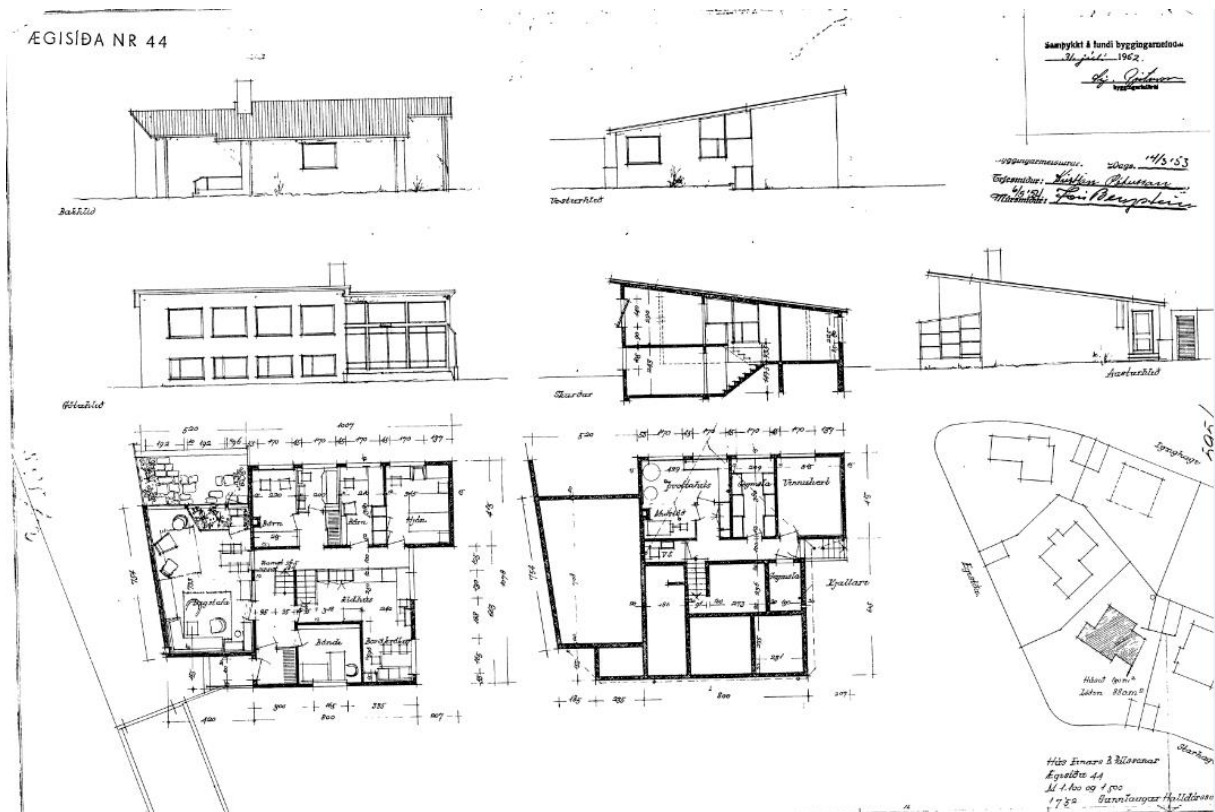
Þann 8. janúar 2019 var síðan veitt byggingarleyfi númer BN055166 fyrir steinsteyptri viðbyggingu norðan við hús á lóð númer 44 við Ægissíðu.

Enginn póstur var sendur til kæranda vegna niðurstöðunnar og því var kæranda ekki ljóst um þetta samþykki byggingarfulltrúa fyrr en eftir frekari eftirgrennslan í dag, 19.2.2019.

Þessari niðurstöðu er ekki hægt að una og því er niðurstaðan kærð til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með vísan til 8. greinar laga númer 73 frá 1997.

Farið er fram á að ekki verði farið í neinar framkvæmdir á lóð númer 44 við Ægissíðu á meðan á kærufurli stendur og þær stöðvaðar tafarlaust ef af stað er farið.

Rökstuðningur með kærinni er að við skoðun gagna á vef Reykjavíkurborgar fannst m.a. teikning af Ægisíðu 44 frá árinu 1952 (<http://teikningar.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-A%C3%B0aluppdr%C3%A6ttir/?q=%C3%A6gis%C3%AD%C3%B0a%2044>)

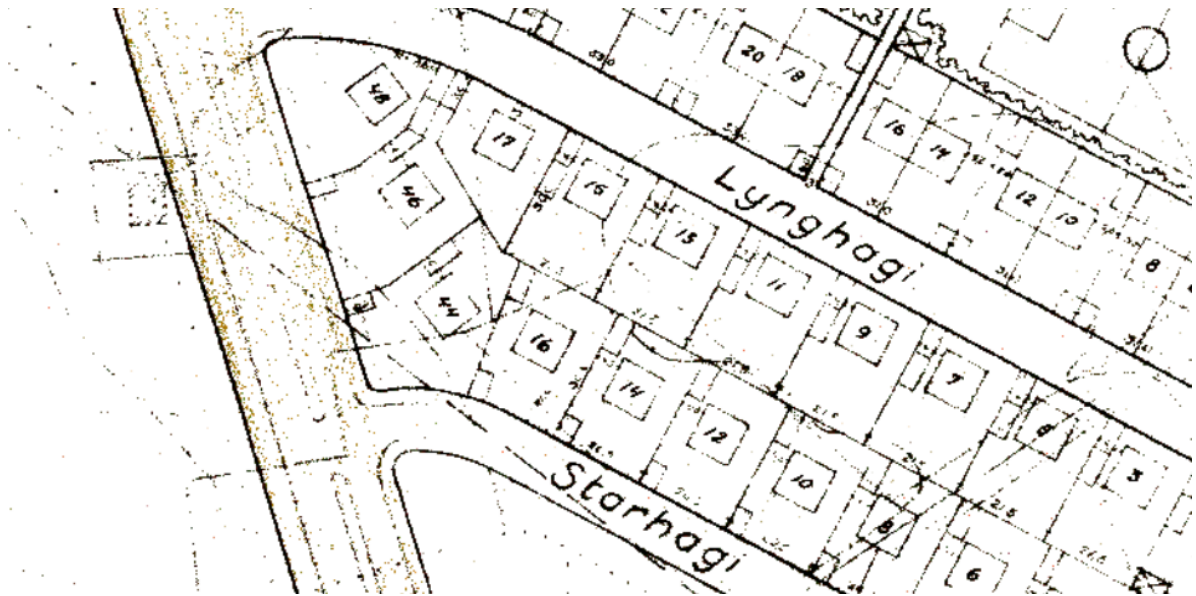


Eins og sést betur þegar svæðið neðst í hægra horninu er stækkað, þá gerði arkitekt hússins að Ægisíðu ráð fyrir bílskúr samsíða og jafn langt fram og sá sem stendur á lóð númer 16 við Starhaga.

Teikning frá 1952 (stækkað svæði):



Við skoðun á <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> var m.a. hægt að fá deiliskipulag fyrir Mela og Grímstaðaholt (http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Melar_Grimsstadaholt_07_01_1955.pdf) og ef umræddar lóðir er stækkaðar þá sést þetta;



Stækkuð mynd úr skipulagssjá sýnir bílskúr teiknaðan vinstra megin/vestan megin við íbúðarhúsið á Ægisíðu.

Ef áfram er rýnt í skipulagssjána og deiliskipulag fyrir Starhaga – Þormódsstaðaveg er skoðað (http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Starhagi_Thormodsstadavegur_24_03_1992.pdf) þá sést að ekki er gert ráð fyrir bílskúr við Ægisíðu 44.



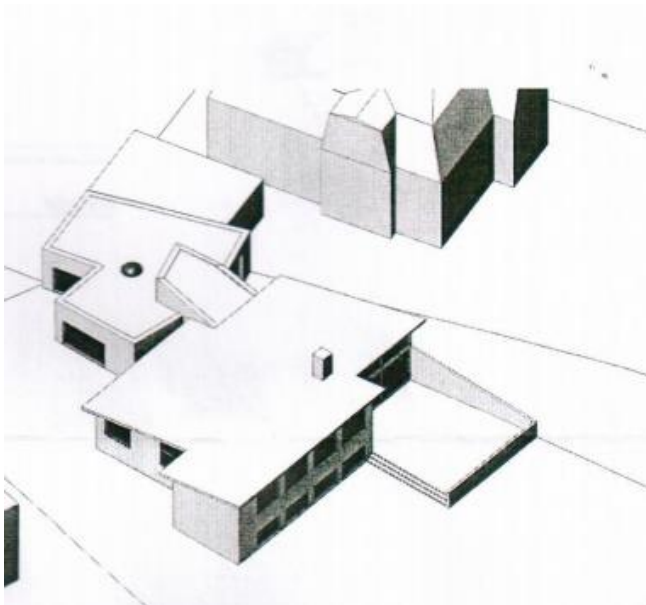
Í bréfi skiplagsfulltrúa dagsettu 31.8.2018 kemur fram í umsögn fulltrúans að það sé ekkert deiliskipulag í gildi fyrir lóðina númer 44 við Ægissíðu og í slíkum tilvikum „skal taka mið af stefnu aðalskiplags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götumynd, útsýni, skuggavarp“



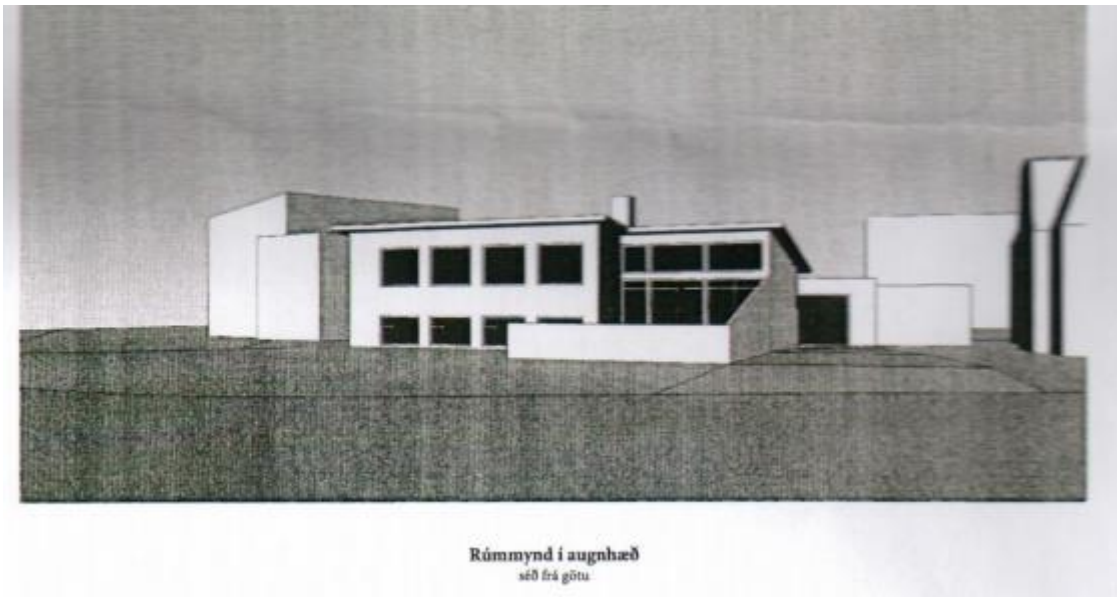
Ef götamynd af ja.is er skoðuð úr lofti, og lína dregin eftir bílskúrunum við Starhaga, þá sést að hús númer 14 sker sig úr götamyndinni varðandi staðsetningu en að öðru leyti eru bílskúrnir við Starhaga í sömu línu.

Fyrirhuguð nýbygging við hús númer 44 við Ægissíðu brýtur upp þessa línu og mun hafa áhrif á götamyndina. Viðbyggingin er þannig staðsett að hún hefur meiri áhrif á götamynd Starhagans en Ægissíðunnar.

Rétt er að taka fram að það eru gluggar á húsinu við Starhaga 16 sem snúa í vesturátt og koma ekki fram á þeirri teikningu sem lögð hefur verið fram af hálfu eiganda hússins nr. 44 við Ægissíðu. Fyrirhuguð viðbygging á Ægissíðu kemur í beina sjónlínu frá gluggum í norðvestur horni Starhaga 16, þ.e. bæði kjallara og miðhæð. Fyrirhuguð viðbygging dregur því verulega úr útsýni og upplifun frá nefndum rýmum á Starhaga 16 auk þess sem hún þengir að innkeyrslu að bílskúr á Starhaga 16.



Á ofangreindri teikningu má sjá hvernig hornið sem fyrirhuguð nýbygging myndar fyrir framan bílskúrinn að Starhaga 16 þrengir aðkomuna að vestanverðu húsinu sem og að bílskúrnum og breytir útsýni og upplifuninni frá gluggum á vesturhlið Starhaga 16.



Fyrir liggur að eigandi hússins við Ægissíðu 44 fer fram á að reisa viðbyggingu á lóðarmörkum. Byggingareglugerð leggur áherslu á að við tiltekna framkvæmdir á lóðarmörkum þurfi samþykki beggja aðila, t.d. í 67.1 segir um girðingu lóða. „Leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,80 m eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef hún er meiri. Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.“

Ljóst er að samþykki beggja aðliggjandi lóðareiganda þarf fyrir því að reisa girðingu á lóðarmörkum sem er 1.8 metra há. Ljóst er að ekki verða gerðar minni kröfur í þessu tilviki þar sem um er að ræða steinsteyptan vegg sem ætla má að verði á bilinu 2.3 - 2.5 metra hár og kemur til með ná ca. 1 metra fram fyrir núverandi bílskúr á Starhaga 16 (í framlögðum skjölum er hvorki er að finna nákvæmar tölur um hæð viðbyggingarinnar né hversu lagt hún nær fram fyrir bílskúr á Starhaga 16). Ljóst er að þessi framkvæmd kæmi til með að breyta verulega heildargötumyndinni við Starhaga ásamt því að skemma fyrir upplifun og útsýni frá Starhaga 16.

Með vísan til þess sem fram hefur komið er fyrirhugaðri nýbyggingu við Ægissíðu 44 eindregið mótmælt. Óskað er eftir því að hafin verði deiliskipulagsvinna fyrir svæðið í heild sinni eða að lögð verði fram ný teikning þar sem tekið hefur verið tillit til þeirra athugasemda sem hér hafa komið fram og er m.a. óskað eftir því að umrædd nýbygging verði höfð í beinni línu við núverandi bílskúr á Starhaga 16.

Undirritaður fagnar framkvæmdagledi eigenda að Ægissíðu 44 og er sannfærður um að sátt náist um útfærslu á umræddri viðbyggingu ef tekið verður tillit til þeirra sjónarmiða sem hér hafa komið fram.

f.h. TD á Íslandi





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 27. febrúar 2019.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 11/2019, kæra Hjalta Kristjánssonar f.h. T.D. á Íslandi ehf., dags. 19. febrúar 2019 þar sem kærð er samþykkt byggingarfulltrúa frá 8. janúar sl. á umsókn um leyfi til að byggja steinsteypta viðbyggingu norðan við hús og til að breyta innra skipulagi í einbýlishúsi á lóð nr. 44 við Ægisíðu. Í kærinni er einnig krafist stöðvunar framkvæmda.

Með tölvupósti dags. 20. febrúar sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru ásamt stöðvunarkröfu. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. júní 2018 var lögð fram fyrirspurn Magnúsar Geirs Þórðarsonar dags. 18. júní 2018 varðandi stækkun hússins á lóð nr. 44 við Ægisíðu, samkvæmt skissu ódags. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. ágúst 2018. Skipulagsfulltrúi bókaði á fundinum að ekki væri gerð athugasemd við erindið, sbr. þó skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. ágúst 2018.

Þann 8. janúar sl. samþykkti byggingarfulltrúi, að undangenginni grenndarkynningu, umsókn um leyfi til að byggja steinsteypta viðbyggingu norðan við hús og til að breyta innra skipulagi í einbýlishúsi á lóð nr. 44 við Ægisíðu. Umsóknin var samþykkt með eftirfarandi bókun:

„Samþykkt. Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.“

Borgarráð staðfesti afgreiðslu byggingarfulltrúa á fundi sínum þann 17. janúar sl. með samþykkt á b-hluta fundargerðar Skipulags- og samgönguráðs frá 16. janúar sl.

Ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum.

Kröfugerð

Reykjavíkurborg lítur svo á að kærandi krefjist þess að framangreind samþykkt byggingarfulltrúa verði felld úr gildi, auk kröfu um stöðvun framkvæmda verði þær hafnar.



Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði hafnað og að kröfu um stöðvun framkvæmda verði vísað frá úrskurðarnefndinni eða hafnað ella.

Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en kærandi byggir á sömu sjónarmiðum og fram komu í athugasemdum kæranda dags. 17. október 2018, vegna grenndarkynningar umsóknarinnar.

Kærandi byggir á því að uppbygging á lóð sé ekki í samræmi við sýn upphaflegs hönnuðar eða borgaryfirvalda og vísað er í teikningar frá árunum 1952, 1955 og 1992. Kærandi telur að fyrirhuguð bygging samræmist ekki byggðarmynstri og hafi meiri áhrif á götummynd Starhaga en götummynd Ægisíðu.

Gerð er athugasemd við að viðbygging á Ægisíðu komi í beina sjónlínu frá gluggum, í kjallara og á miðhæð, á norðvestur horni Starhaga 16 og hún dragi úr útsýni og upplifun úr þeim rýmum og að fyrirhuguð bygging þrengi að bílskúr á Starhaga 16.

Ekki hafi verið óskað eftir samþykki aðliggjandi lóðarhafa vegna uppbyggingar á lóðamörkum, sbr. byggingarreglugerð.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málalíbúnað kæranda og vísar í því sambandi til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2018.

Samþykktur aðaluppdráttur sem ekki hefur verið byggt eftir getur verið leiðbeinandi en hefur ekki bindandi gildi né verður talið að skylt sé að byggja eftir honum. Ekki eru til teikningar af neinni byggingu á baklóð eftir Gunnlaug Halldórsson né einhvern annan hönnuð. Þó svo að afstöðummynd á aðaluppdrætti sýni bílskúr í norðaustur horni lóðar þá er hún ekki annað en hugmynd og alls ekki endanleg útfærsla eða hönnun á skúr.

Teikningin af Grímstaðaholtinu frá 1955 sýnir vissulega bílskúr vestan megin við húsið á Ægisíðu 44. Hún sýnir einnig húsið á Starhaga 16 mun minna en það er. En þótt þessi teikning sé til þá er, eftir sem áður, ekki til gilt deiliskipulag fyrir svæðið og ekki hægt að byggja á þessum grunni.

Rétt er að deiliskipulagsuppdráttur fyrir Starhaga og Þormóðsstaðaveg sýnir engan bílskúr á lóð við Ægisíðu 44. Það deiliskipulag fjallar ekki um lóðirnar norðan við Starhaga eða Ægisíðu 44 og sýnir eingöngu það ástand sem var þar árið 1992.

Byggðarmynstur fyrir Starhaga og Ægisíðu er að íbúðarhús eru framarlega eða á miðri lóð og bílskúrar í aukahlutverki á baklóð. Engin byggingarlína er til fyrir hús á baklóðir götunnar og telst staðsetning og stærð umræddrar byggingar vera innan þess byggðarmynsturs / ramma sem einkennir hverfið.



Lóðin á Ægisíðu 44 er hornlóð þar sem 2 götur mætast. Lausnir fyrir uppbyggingu á baklóðum á sambærilegum lóðum við Ægisíðu eru að reynt er nýta lóðir sem best og byggja að bakhúsum á aðliggjandi lóðum.

Húsið á Starhaga 16 er reisulegt einbýlishús. Í norðvestur-horni lóðarinnar er bílskúr sem tilheyrir einbýlishúsinu.

Samkvæmt aðaltekningum frá 1951 af húsinu Starhaga 16 er þvottahús, strauherbergi og miðstöð í kjallara og svefnherbergi á miðhæð á norðvesturhorni húss. Þær teikningar hafa ekki verið uppfærðar síðan þá en vissulega getur notkun þessara rýma verið breytt. Aftur á móti hefur ekki verið skilað inn teikningum vegna þess, til byggingar-fulltrúa, og miðað við upplýsingar á þeim aðaltekningum frá 1951 er ekki heimild fyrir rými til íveru eða dvalar vegna lofthæðar og stærð glugga. Ekki eru sannfærandi röksemdir fyrir skertu útsýni þegar hæð frá gólfi í glugga er 1,8 metri, auk þess sem bílskúr á lóð Starhaga 16 er í sjónlínu og skerðir útsýni úr tveimur þessara rýma.

Í tilfalli með glugga á miðhæð á norðvesturhorni húss verður að horfa til þess að sá gluggi er staðsettur á baklóð á Starhaga 16.

Þegar horft er á afstöðumynd af svæðinu sést að gluggi á miðhæð á norðvesturhorni húss á Starhaga 16 er ekki þannig staðsettur á lóð að útsýni takmarkist af húsinu sjálfu, vegna bílskúrs á lóðinni, hárra trjáa á aðliggjandi lóðum og núverandi byggingar á Ægisíðu 44. Viðbygging sem sótt er um að gera á baklóð Ægisíðu 44 er mest öll í sambærilegri hæð við bílskúr á Starhaga 16, nema aðlögun að einbýlishúsinu sjálfu og tvenns konar þakglugga í viðbygginu sem stingast upp úr henni á tveimur stöðum. Hvorugur þessara þakglugga er hærri en aðalbyggingin sjálf á Ægisíðu 44, sbr. meðfylgjandi teikningar.

Ekki er hægt að fallast á að fyrirhuguð viðbygging á baklóð Ægisíðu 44 skerði útsýni úr gluggum í kjallara húss við Starhaga 16 né úr gluggum sem snúa út að baklóð. Minnt er á að íbúar í þéttri byggð geta annars ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði í nágrenni þeirra sem geti haft einhver áhrif á grenndarhagsmuni þeirra og að réttur til útsýnis er ekki bundinn í lög.

Hvað varðar þá málsástæðu að samþykki aðlægrar lóðar skuli vera áskilið þá eru engin lagaáskilnaður fyrir hendi sem kallar um samþykki aðlægra lóða þegar byggt er á lóðamörkum. sbr. gr. 7.2.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vísast í þessu sambandi einnig til úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags –og byggingarmála í málinu nr. 58/2011.

Kröfu um frávisun á kröfu um stöðvun framkvæmda byggir á því að ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi og því engar framkvæmdir hafnar. Úrskurðarnefndina brestir vald til að leggja bann við eða stöðva fyrirhugaðar framkvæmdir, enda er aðeins heimilt að stöðva framkvæmdir sem þegar eru hafnar. Minnt er enn fremur á meginreglu 1. mgr. 29. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, um að kæra fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar. Verði framkvæmdir hafnar án byggingarleyfis er það á hendi embættis byggingarfulltrúa e.a. að stöðva slíkar framkvæmdir.



Niðurstaða:

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu um ógildingu framangreindrar samþykktar byggingarfulltrúa og vísi frá kröfu um stöðvun framkvæmda, verði þær hafnar.

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,



Harri Ormarsson, lögmaður

Meðfylgjandi gögn.

- *Útprintun úr málaskrá.*
- *Samþykktir uppdrættir*
- *Umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirsþurnar dags. 31. ágúst 2018.*
- *Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2018.*
- *Umsókn um byggingarleyfi.*