

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: fimmtudagur, 5. desember 2019 13:26
Til: USK Skipulag
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir
Efni: Tilkynning um kæru til stjórnvalds 122/2019
Viðhengi: 4.12.2019 - Kæran 122/2019 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 4. desember 2019, þar sem kærð er „samþykkt teikning af Haukdælabraut 106, 113 Reykjavík.“

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.

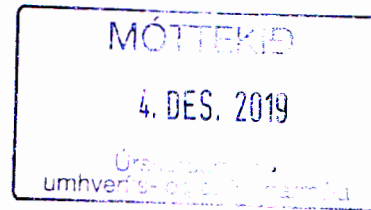
Með kveðju

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, 30.11.2019

KÆRA

Rúnar Grétarsson, kt. 031167-3029 og Jóna Sigríður Grétarsdóttir, kt. 270175-3419, eigendur að Haukdælabraut 104, 113 Reykjavík, kæra hér með samþykkt teikninga af Haukdælabraut 106, 113 Reykjavík.

MÁLAVEXTIR

Byggingarleyfi sem var samþykkt 16.04.2019 var kært af undirituðum með kæru 84/2019. Það byggingarleyfi BN055848 var síðan dregið til baka 8.10.2019.

Framkvæmdir héldu samt áfram af fullum krafti þó ekkert byggingarleyfi væri til staðar, með leyfi Reykjavíkurborgar, að sögn eiganda lóðar að Haukdælabraut 106.

Þann 5.11.2019 var gefið út nýtt byggingarleyfi með örlitlum breytingum í að átt að samþykktu skipulagi (steypt 22.11.2019).

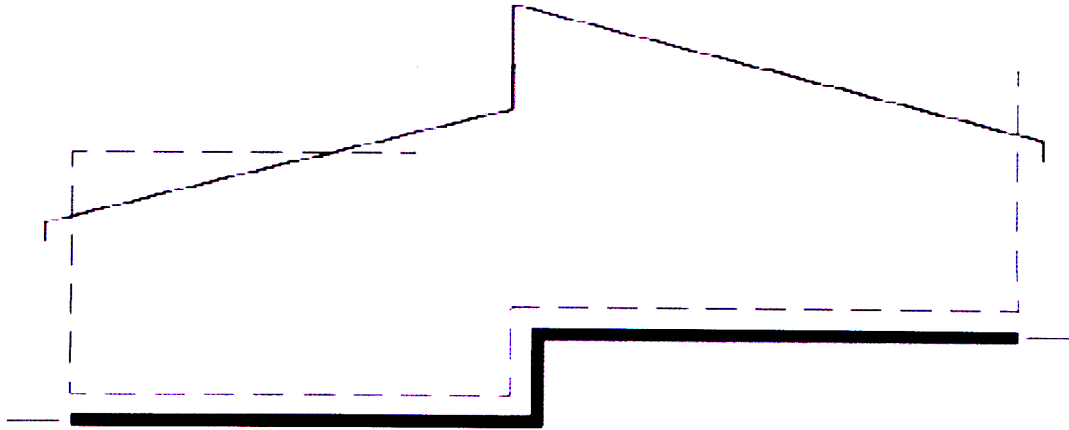
Samþykktar voru nýjar teikningar af Haukdælabraut 106 sem samræmast ekki skipulagi frá 11.03.2008. Skv. því á hæð neðsta gólfs að vera 73,5 en er á samþykktum teikningum 73,7. Neðri hluti hússins stendur því 20 cm hærra en skipulag segir til um.

Í Deiliskipulagi Reykjavíkurborgar (skiplags- og byggingarskilmálum, 2007-04-10) segir: „Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.“ Einnig er þar tekið fram að útfærsla húsa skuli falla að mæliblöðum, hæðarblöðum og öðru í skilmálunum.

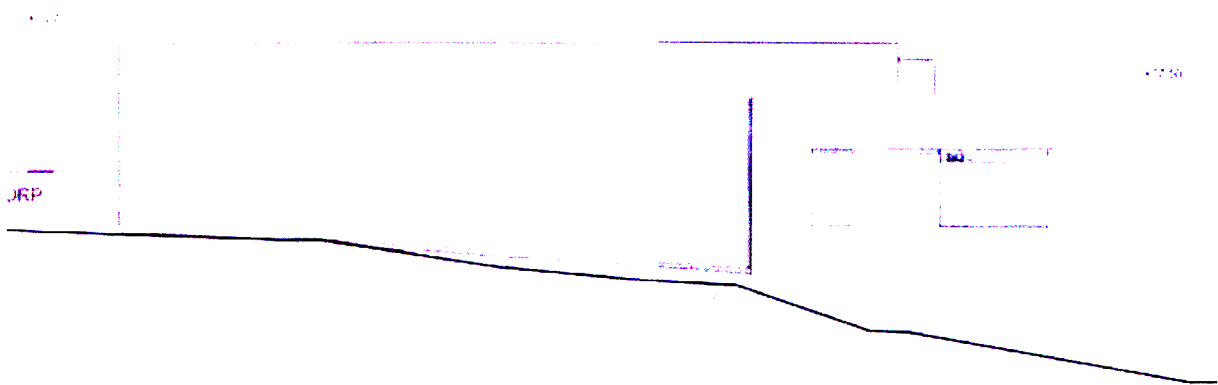
Halli á lóðarmörkum er 3,49 m og eru teikningar einnig engan veginn að falla að þeim halla. Sá veggur sem snýr að Haukdælabraut 104 er meira en 80% í fullri hæð. Þar með fellur húsið ekki að halla í landinu (lóðarmörkum).

Það að húsið skuli ekki stallað skv. skipulagi og að hæð plötu hafi verið hækkuð hefur veruleg áhrif á nýtingu á lóð kæranda og þá fjárfestingu sem þau eru með í höndunum. Hús og lóð að Haukdælabraut 104 var hannað miðað við forsendur í skipulagi og því er hér um forsendubrest að ræða af hálfu Reykjavíkurborgar. Það er fráleitt að sérfræðingar á þessu sviði leyfi sér að samþykkja slík frávík frá skipulagi.

115
S.



Mynd úr skjali "SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR" sem samþykkt var í skipulagsráði 2007-04-11 þar má sjá hvernig húsgerðin er sem byggja má á lóð að Haukdælabraut 106. Þar er skýrt tekið fram hvernig stöllum hússins skal vera með því að gera gólfplötu **svarta** (mynd hefur verið spegluð til að passa við teikningar).



Á þessari mynd af teikningu af Haukdælabraut 106 má sjá á að stöllum er allt önnur enn er í deiliskipulagi.

Haukdælabraut 106 á samkvæmt deiliskipulagi að vera með 0,9m lægri gólfkóða að hálfu leiti en Haukdælabraut 104 enn er að **litlum hluta** 0,7m lægri.

Handwritten blue ink notes in the bottom right corner, including the letters 'JK' and some illegible scribbles.

SIÓNLIÁ

Sjónlínan á milli húsanna er allt önnur en hún ætti að vera, en í stað þess að horft sé frá Haukdælabraut 106 upp í Haukdælabraut 104 er horft niður og beint inn um gluggana. Þar sem gólfkóði lækkar allt of seint og breytist sjónlínan inn í hús nr. 104 töluvert. Samkvæmt skipulagi ætti gólfkóðinn að vera 0,9 m lægri. Gólfkóðinn er því 1,4 metrum hærri en hann ætti að vera skv. deiliskipulagi í rúmu miðju húsi. Myndin hér fyrir neðan er einungis til skýringar til að átta sig á því hvernig sjónlínan breytist.

Rétt sjónlína skv. deiliskipulagi – mynd1



Sjónlína m.v. núverandi teikningu – mynd2



Öll hönnun á suðvestur hluta Haukdælabrautar 104 er miðuð við hús eins og kemur fram á deiliskipulagi og hefði þessi hluti hússins (að innan sem utan) aldrei verið hannaður eins og það er í dag ef hús eins og teikningar af Haukdælabraut 106 sem samþykktar hafa verið af Reykjavíkurborg verið til hliðsjónar.

SKUGGAMYNDUN

Við hönnun á Haukdælabraut 104 var gert ráð fyrir ákveðni skuggamyndun. Gert var ráð fyrir palli á neðri hæð sem hægt væri að nota seinnipart dags. Með þessari teikningu samþykkt var af Reykjavíkurborg verður notagildi neðri palls nánast ekkert þar sem stöllum hússins er af svo litlum hluta þess. Við hönnun efri palls var líka gert ráð fyrir ákveðni skuggamyndun og hefur notagildi á þeim palli skerst töluvert vegna meiri skuggamyndunar.

Æskilegt væri að UUA kæmi í vettvangskoðun og skoði hversu mikill skaði væri fyrir okkur ef þetta hús fengi að rísa eins og samþykktar teikningar segja til um. Þannig væri best að sjá að þetta hús passar engann veginn í þann halla sem er á lóðarmörkum.

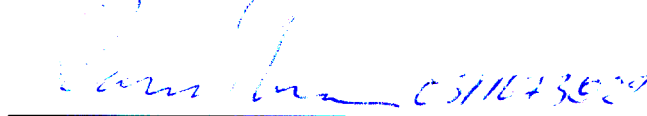
Handwritten blue notes:
fyrir
þetta hús

KRÖFUR

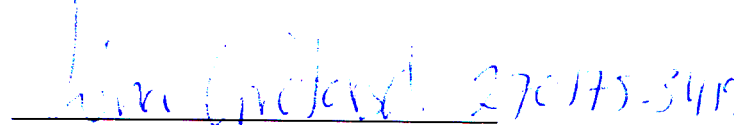
Kærendur gera kröfu um afturköllun á samþykktum frá 5. nóv. 2019 og að húsið að Haukdælabraut 106 verði byggt skv. samþykktu skipulagi. Einnig er gerð krafa að húsið verði stallað skv. samþykktu skipulagi.

Kærendur áskilja sér rétt til að senda inn frekari gögn ef þurfa þykir.

Virðingarfyllst,



Rúnar Grétarsson - runar@1000.is / 897-1000



Jóna S. Grétarsdóttir

Fylgigögn:

- Hæðarblöð úr Borgarvefsjá
- Útlitsteikningar að Haukdælabraut 106 (frá skjalasafn.reykjavik.is)