

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir - UUA <olof.hardardottir@uua.is>
Sent: fimmtudagur, 1. október 2020 11:59
Til: USK Skipulag
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um kæru 88/2020, stjórnvald, upplýsingar um leyfishafa.
Viðhengi: 1.10.2020 - - Til Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá Ásvallagötu 23 sent til byggingarfulltrúa.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 1.10.2020 - - Teikning af svölum frá 2017.png - (Ólöf Harðardóttir).png; 30.9.2020 - - Kæra BN057884 með undirskrift.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 30. september 2020 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er samþykkt BN057884 frá 14.07.2020, byggingarleyfi fyrir stækkun svala á Ásvallagötu 21, Reykjavík, en krafist er þess að byggingarleyfið verði fell úr gildi.

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.

Upplýsingar óskast 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

28. september 2020

Kæra varðandi Ásvallagötu 21 BN057884 frá 14.07 2020

Við, eigendur og íbúar Ásvallagötu 23, leggjum hér með fram kæru vegna samþykktar BN057884 frá 14.07. 2020 og óskum eftir að byggingarleyfið verði fellt úr gildi.

Við fengum fyrst fregnir af þessari samþykkt þegar við höfum samband við byggingarfulltrúa 10. september 2020 og leggjum fram kæru þessa innan 30 daga.

Innihald umsóknar og samþykkt hennar kom okkur á óvart þegar tekið er tillit til þess að við höfum verið í sambandi við byggingarfulltrúa síðastliðinn vetur og sent meðfylgjandi minnisblað 19. maí 2020 sem gerir skilmerkilega grein fyrir fjölmörgum göllum í bæði meðferð framkvæmdar og framkvæmdinni sjálfri. Okkur kemur á óvart að engar spurningar gagnvart þeim vanköntum sem við bentum á í okkar minnisblaði og samtölum okkar við byggingarfulltrúa hafi vaknað við samþykkt umsóknarinnar.

Í umsókninni um byggingarleyfið kemur fram að ekki sé um stækkun að ræða heldur einungis útfærslubreytingu en rétt er að svalirnar hafa breikkað um 180 cm, 90 cm hvoru megin, frá því sem okkur var kynnt í grenndarkynningu og við samþykktum. Nú ná svalirnar að gaflri okkar á Ásvallagötu 23 og hefur framkvæmdin valdið vatnstjóni í þremur af fjórum íbúðum í húsi okkar. Í umsókninni stendur einnig að allar breytingar séu á séreign Ásvallagötu 21 og innan lóðamarka þeirra, en rétt er að til stendur að klæða gaflinn á Ásvallagötu 23.

Forsaga

Veturinn 2008-2009 ca voru teikningar að fyrirhuguðum þaksvölum Ásvallagötu 21 bornar undir eigendur nærliggjandi húsa og samþykktar. Síðan þá hafa verið gerðar miklar breytingar á þaksvölunum og óleyfisframkvæmdir hafa valdið umtalsverðu tjóni á þremur íbúðum Ásvallagötu 23 og valdið eldhættu með timburbyggingu sem nær yfir eldvarnarvegg húsanna, eins og rakið er í meðfylgjandi minnisblaði okkar eigenda Ásvallagötu 23 til Byggingarfulltrúa, 19. maí 2020.

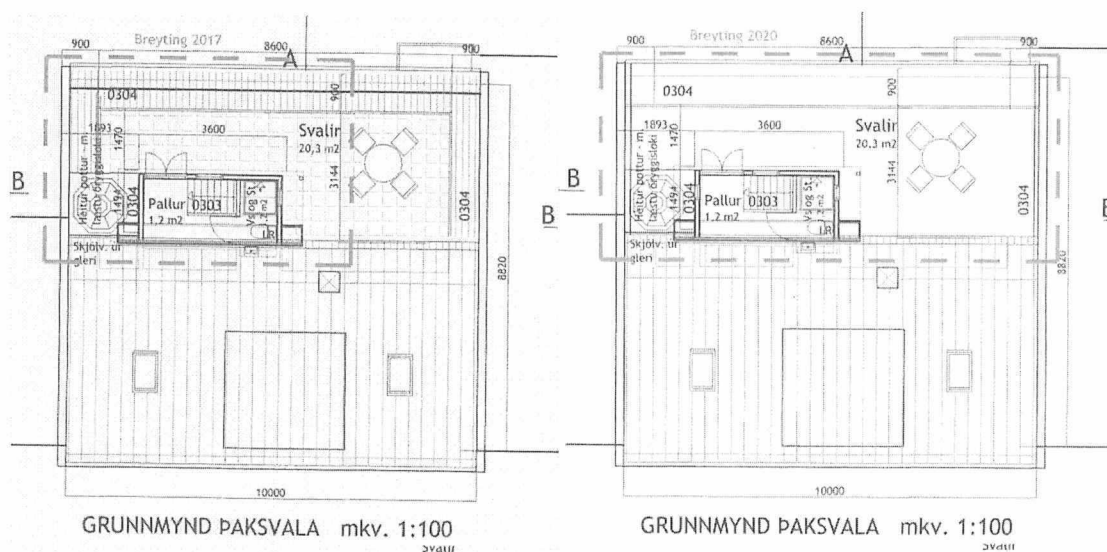
Nú hefur Byggingarfulltrúi samþykkt breytingar á fyrrnefndum teikningum, sem fela í sér samþykki á óleyfisframkvæmdinni í meginþáttum, með 180 cm breikkun þaksvalanna frá áður samþykktum teikningum. Svalagólfíð nær þá upp að húsgaflri okkar á Ásvallagötu 23 og svalirnar eru 4-5 fermetrum stærri en þær eru á fyrri teikningum, líka þeim teikningum sem lagðar voru undir okkur í grenndarkynningu og við samþykktum. Að okkur óspurðum hefur verið byggt ofan á okkar þak, boruð göt í bæði vegg og bárujárn, sem geta hafa valdið leka og geta valdið leka í framtíðinni. Auk þess stendur til að klæða gaflinn á eign okkar, Ásvallagötu 23, sem snýr að þaksvölunum, en þetta höfum við ekki fengið að hafa neitt um að segja, og vorum ekki upplýst um.

Skv. skipulagslögum 2. mgr. 43 gr skal bera breytingar sem þessar undir nágretta sem eiga hagsmuna að gæta áður en samþykki er veitt. Af öllum samskiptum okkar við Byggingarfulltrúa síðastliðinn vetur og fyrrnefndu minnisblaði má sjá að hagsmunir okkar eru miklir og vatnstjón nú þegar orðið í þremur íbúðum í húsi okkar vegna leka frá þeim. Við viljum ekki að gólf svalanna endi við gaflinn á húsi okkar og teikningar sem sýna slíkt hafa aldrei verið bornar undir okkur eigendur Ásvallagötu 23. Við höfum borið málið undir fjölmarga sérfræðinga sem eru sammála um að svalagólf sem endar við samskeyti húsanna feli í sér aukna hættu á vatnsleka, en á þeim teikningum sem bornar voru undir okkur og við samþykktum er 90 cm þakkantur á Ásvallagötu 21, milli svalanna og gaflsins á húsi okkar. Við förum því fram á að byggingarleyfið verði fellt úr gildi.

Innihald umsóknar

Í byggingarleyfisumsókn BN057884 frá 14.07 2020 kemur fram að einungis sé um útfærslubreytingar að ræða, enga stækkun, og að hliðarveggir hafi breyst, en breytingarnar séu alfarið innan lóðarmarka Ásvallagötu 21.

Rétt er að svalirnar hafa verið breikkaðar um 90 cm hvoru megin, alls 180 cm, frá þeim teikningum sem lagðar voru fyrir okkur nágrannana áður en framkvæmd hófst og frá öllum fyrri teikningum. Eina teikningarnar sem lagðar voru fyrir okkur, eigendur íbúða á Ásvallagötu 23, og við samþykktum, gera ráð fyrir minni svölum sem ekki ná að okkar gaffli og lóðamörkum. Ef bornar eru saman teikningar þær sem nágrannar og eigendur nærliggjandi húsa samþykktu áður en framkvæmd hófst og þær teikningar sem hafa nú verið samþykktar sést greinilega að um umtalsverða stækkun er að ræða, 90 cm breiður þakkantur milli svala og gaffls hefur verið fjarlægður með öllu, og að svalirnar ná að gafflinum á húsi okkar, Ásvallagötu 23, sem nú á að klæða án okkar vitorðs eða samþykkis. Í umsókn kemur einnig fram að ekki finnst teikning frá 2017, en hún er meðfylgjandi hér. Þar sést 90 cm þakkantur sem fyrr og greinilegt að engin stækkun eða breikkun var samþykkt þar eins og gefið er í skyn í umsókninni.



Ljóst er að:

- Teikningarnar sem samþykktar voru í júlí 2020 eru mjög ólíkar þeim teikningum sem bornar voru undir okkur til samþykkis áður en framkvæmd hófst og að svalirnar eru 180 cm breiðari en eigendur nærliggjandi húsa samþykktu.
- Framkvæmdin hefur breyst mikið frá þeirri framkvæmd sem kynnt var fyrir eigendum Ásvallagötu 23 við upphafi verks, og engar breytingar hafa verið tilkynntar okkur.
- Framkvæmdin hefur valdið rakatjóni í þemur íbúðum Ásvallagötu 23.
- Framkvæmdin hefur nú þegar breytt okkar eign án samráðs við okkar.
- Samþykktin breytir okkar eign án alls samráðs við okkur.
- Eldvörnum er ábótavant þar sem þak hefur verið hækkað með forsköluðum timburvegg á milli húsanna en einnig er forsköluð timburgrind (timbur með vírneti og steypu) yfir steypnum eldvarnarvegnum á milli húsanna.

Okkar kröfur

Það er ljóst að þessi framkvæmd varðar íbúa Ásvallagötu 23 verulega og við erum því knúin til þess að gera þá kröfu að ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá júlí 2020 verði ógild. Umsóknin fór aldrei í

grenndarkynningu, þrátt fyrir að breytingar frá áður samþykktum teikningum feli í sér breikkun þaksvala um 180 cm. Gólf svalanna nær þá að gafli Ásvallagötu 23 með tilheyrandi hættu á vatnstjóni fyrir íbúðir Ásvallagötu 23, eins og þegar hefur gerst, en gafli hússins verður klæddur, án þess að eigendur Ásvallagötu 23 hafi nokkuð um það að segja. Breytingin var aldrei kynnt eigendum Ásvallagötu 23 og fór aldrei í grenndarkynningu eins og lög gera ráð fyrir, en þar vísun við í skipulagslög 2. mgr. 43 gr.

Auk þess gerum við kröfur um að:

- Framkvæmdin uppfylli öll lög og reglugerðir og sérstaklega hvað varðar mögulegs vatnsleka og brunavarnir nærliggjandi húsa.
- Að haft verði nákvæmara eftirlit að hálfu byggingarfulltrúa með framkvæmdinni þar til henni er lokið og sérstaklega með tilliti til hvernig gengið er frá okkar eign eins og hún upphaflega var fyrir framkvæmd.
- Að gengið verði frá okkar húsi eins og það upphaflega var og að ekki séu göt á þakpappa og þakjárnri hússins eftir framkvæmdirnar.
- Að skoðað sé hvort byggingarstjóri (núverðandi og þáverandi, ef ekki er um sama að ræð) sé og hafi verið með öll tilheyrandi starfsleyfi og tryggingar samkvæmt byggingarreglugerð.
- Að ef fyrirhugað er að leyfa einhverjar breytingar á fyrirhuguðum verklokum á þessari framkvæmd, að við séum upplýst um þær að hálfu íbúa Ásvallagötu 21 og byggingarfulltrúar Reykjavíkurborgar.

Eigendur íbúða á Ásvallagötu 23

Harpa Birgisdóttir

Harpa Birgisdóttir

Gunnar Bjarki Björnsson

Gunnar Bjarki Björnsson

Helena Rut Sveinsdóttir

Helena Rut Sveinsdóttir

Brynja Cortes Andrésdóttir

Brynja Cortes Andrésdóttir

Móna Steinsdóttir

Móna Steinsdóttir