

USK Skipulag

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
Sent: miðvikudagur, 26. maí 2021 11:37
Til: USK Skipulag
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um kæru 66/2021, stjórnvald.
Viðhengi: 25.5.2021 - - Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála - Einar Pétursson-Staalskjöld - In (GoPro Self Service).pdf; 25.5.2021 - - Kæra - Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála - Einar Pétursson-Staalskjöld - In (GoPro Self Service).docx; 25.5.2021 - - Fundargerð byggingarfulltrúa - Einar Pétursson-Staalskjöld - In (GoPro Self Service).docx

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru, móttækin 25. maí 2021 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er afgreiðsla máls byggingarfulltrúa Reykjavíkur, umsókn kæranda nr. 58339, vegna Stekkjarsels 7.

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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) [REDACTED]
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

25.5.2021 15:50

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með happnum Bæta við kæranda

Fullt nafn	Einar Pétursson-Staalskjöld
Kennitala	
Heimilisfang	Stekkjarseli 7
Póstnúmer	109
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kærand/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgreiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

	Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild
Efni kærunnar	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Dagsetning ákvörðunar	03.03.2021
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	Byggir á 59. gr. l. nr. 160/2010

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögmæti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild
--

5. Hagsmunir kærand/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kærand/kærenda?

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild
--

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Nei

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við fylgiskjalalistann.

Lýsing skjals	Kæruskjal
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Kæra - Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála.docx

9. Fylgiskjalalisti²

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við fylgiskjalalistann.

Lýsing skjals	Fundargerð byggingarfulltrúa Stekkjarsel 5
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	Fundargerð byggingarfulltrúa.docx

Reykjavík 25/5/2021

Kæra vegna afgreiðslu máls Byggingarfulltrúa Reykjavíkur. Umsókn nr. 58339

Greinargerð

Kærandi er eigandi fasteignarinnar Stekkjarsels 7, 109 Reykjavík sem hann keypti ásamt sambúðarkonu sinni og móður árið 2005. Fer kærandi fram á heimild til að gera sömu hluti og nágrannar hans í Stekkjarseli 5 fengu samþykkt hjá Byggingarfulltrúa 18. Mars 2003 (umsókn: 26533)

Sótti kærandi um samþykki vegna áðurgerðra breytinga á íbúðum á neðri hæð húss. Bætt við gluggum á norðurhlið ásamt hurðum. Gluggar stækkaðir á austurhlið. Einnig sótt um samþykki fyrir afmörkun áður gerða séreigna og með því var óskað eftir því að skipta húsinu upp í þrjú aðskilin fasteignanúmer, eins og hafði verið gert í húsinu við hliðina á, Stekkjarseli 5. Óskað var eftir því að efri hæð og bílskúr yrðu skilgreind sem ein eign, íbúð á neðri hæð yrði samþykkt sem íbúðarhúsnæði með eigið fasteignanúmer og að lokum önnur íbúð í kjallara sem óskað var eftir að samþykkt væri sem ósamþykkt íbúð með eigin fasteignanúmeri.

Byggingarfulltrúi hefur áður leyst úr samkynja álitamáli og um greinir þegar ákvörðun var tekin í máli Guðmundar Haraldssonar kt. [REDACTED] þann 18. Mars 2003 vegna Stekkjarsels 5 þar sem málið var samþykkt á fundi Byggingarfulltrúa með þeim orðum „Samþykkt. Samræmist ákvæðum laga nr. 73/1997. Afmörkun séreinar 0002 er gerð með vísan til 15. gr. Reglugerðar nr. 910/2000.

Með vinsemd og virðingu sendi kærandi Byggingarfulltrúa ofangreind rök fyrir sínu máli og óskaði eftir því að jafnræðisregla stjórnssýslulaga yrði í hávegum höfð við vinnslu málsins, en talaði fyrir daufum eyrum.

Ákvörðunin hefur gríðarleg áhrif á hagsmuni kæranda þar sem kærandi keypti húsið í góðri trú um að mál hans fengi sambærilega meðferð hjá Byggingarfulltrúa og nágrannahúsið og eigendur gætu selt sinn hluta í húsinu án þess að þurfa krefjast þess að eignin væru seld í heild sinni, auk þess er eignin umtalsvert verðmeiri þegar búið er að skipta henni upp í þrjár aðskildar fasteignir eins og gert var ráð fyrir við kaupun.

Um er að ræða að öllu leyti eðlislík og samkynja mál sem snúast um fasteignir sem voru byggðar á sama tíma og standa hlið við hlið. Annað málið var samþykkt hjá byggingarfulltrúa árið 2003, hinu málinu var synjað árið 2021. Engin lög eða reglugerðir sem varða niðurstöðu þessara mála hafa breyst á þessum tíma og eiga málin að mati kæranda að hljóta sömu niðurstöðu.

Með fyrirfram þökk,

Einar Pétursson kt: [REDACTED]

Fundagerð byggingafulltrúa

14.1.2003

Umsókn nr. 26464 (04.92.410.5)

██████████ Guðmundur Haraldsson

Núpalind 6 201 Kópavogur

40. [Stekkjarsel 5](#), reyndarteikn., ósamb. íb.

Sótt er um samþykki fyrir áður gerðri sólstofu, fyrir áður gerðri stækkun kjallara í áður uppfyllt sökkulrými, fyrir fjölgun glugga á austurhlið, breytingu á aukaíbúð í kjallara, samþykki fyrir afmörkun ósamþykkjanlegrar íbúðar sem þriðju eignina í húsinu og skiptingu lóðar í sérafnotareiti á lóð nr. 5 við Stekkjarsel.

Samþykki meðeigenda ódags. fylgir erindinu

Stærð: Áður gerð stækkun kjallara 27,2 ferm., xxx rúmm.

Gjald kr. 4.800 + xxx

Synjað.

Málinu er synjað eins og það liggur fyrir, þar sem það samræmist ekki skipulagsskilmálum.

18 mars. 2003

Umsókn nr. 26533 (04.92.410.5)

██████████ Guðmundur Haraldsson

Núpalind 6 201 Kópavogur

69. [Stekkjarsel 5](#), reyndarteikningar

Sótt er um samþykki fyrir áður gerðri stækkun kjallara inn í uppfyllt sökkulrými, fyrir fjölgun glugga á austurhlið, breytingu á aukaíbúð í kjallara, samþykki fyrir afmörkun áður gerðrar séreignar (ósamb. íb.) og skiptingu lóðar í sérafnotareiti á lóð nr. 5 við Stekkjarsel.

Jafnframt er sótt um samþykki fyrir áður gerðu gróðurhúsi á lóðinni.

Samþykki meðeigenda (ódags.) fylgir erindinu. Afsal dags 17. apríl 2000 (innfært 19. apríl 2000) fylgir erindinu.

Stærð: Áður gerð stækkun kjallara 27,2 ferm. og 65,3 rúmm.

Gjald kr. 5.100 + 3.239

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 73/1997.

Afmökun séreignar 0002 er gerð með vísan til 15. gr. reglugerðar nr. 910/2000.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 26. júní 2021

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar vegna kæru Eypórs Péturssonar, dags. 25. maí 2021, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík dags. 2. mars 2021 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í því að óútgröfðu rými er breytt í íbúðarrými og geymslu í kjallara og gluggi stækkaður á norðurhlið einbýlishússins á lóð nr. 7 við Stekkjarsel.

Með bréfi dags. 25. maí 2021 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 jafnframt veittur frestur til andsvara og afhendingu gagna. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir:

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 2. mars 2021 var umsókn nr. 58339 synjað þar sem óskað var eftir leyfi vegna áður gerðra breytinga. Breytingarnar fólust í því að óútgröfðu rými var breytt í íbúðarrými og geymslu í kjallara og gluggi stækkaður á norðurhlið einbýlishússins á lóð nr. 7 við Stekkjarsel. Umsókninni var synjað með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. janúar 2021.

Hinn 16. mars 2021 voru lagðar fram nýjar teikningar og var erindið tekið fyrir á embættisafgreiðslufundi 12. maí 2021 ásamt umsögn verkefnisstjóra. Voru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við þegar gerða framkvæmd í rými 0001 en gerð var athugasemd við þegar gerða framkvæmd í rými 0002. Erindið er enn óafgreitt.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið „Seljahverfi Selhryggur“, samþykkt í borgarráði 17. desember 1974 ásamt síðari breytingum.

Kröfugerð:

Reykjavíkurborg gerir kröfu um að kröfum kæranda í málinu verði hafnað og að hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa verði staðfest.

Málsástæður:

Í umsókn kæranda var óskað eftir samþykki vegna áður gerðra breytinga á íbúðum á neðri hæð húss. Sótt var um leyfi fyrir stækkuðum gluggum og afmörkun áður gerðra séreigna. Þá hafði húsinu verið skipt upp í þrjú aðskilin fasteignanúmer og því óskað eftir því að efri hæð og bílskúr yrðu skilgreind sem ein eign, íbúð á neðri hæð yrði samþykkt sem íbúðarhúsnæði með eigið fasteignanúmer og að lokum

önnur íbúð í kjallara sem óskað var eftir að samþykkt væri sem ósamþykkt íbúð með eigin fasteignanúmeri.

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin á íbúðarsvæði (ÍB43) Sel og Skógar. Auk þess er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið „Seljahverfi Selhryggur“, samþykkt í borgarráði 17. desember 1974 ásamt síðari breytingum. Í skilmálum deiliskipulagsins segir meðal annars að veitt sé heimild fyrir auka íbúð en að önnur íbúðin megi þó aldrei vera stærri en 70m². Þá segir einnig að heimild til nýtingarhlutfalls á lóð sé alls 0,4 og er bílskúr og kjallari meðtalið. Í skýringarbók er heimild fyrir auka íbúð ef aðstæður leyfa. Þá þarf að gæta þess að allar íbúðir njóti góðrar birtu og uppfylli yfirleitt þau skilyrði sem setja verður til góðrar íbúðar og gildir það einnig fyrir aukaíbúð hússins.

Líkt og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa frá 15. janúar 2021 er húsið á lóð nr. 7 við Stekkjarsel 311,8 m² skv. fasteignaskrá. Núverandi nýtingarhlutfall er 0,43 sem fer þegar umfram heimild deiliskipulags. Þá segir auk þess að ef heimila ætti breytingarnar þyrfti að taka afstöðu til þess fyrir svæðið í heild sinni, hverfisskipulag fyrir Breiðholt sé í vinnslu og séu þetta m.a. atriði sem tekin verði afstaða til. Var niðurstaða skipulagsfulltrúa neikvæð þar sem framkvæmdirnar samræmast ekki gildandi deiliskipulagi.

Rétt er að taka fram að í umsögn skipulagsfulltrúa frá 12. maí 2021 sýna uppdrættir tvö rými á neðri hæð hússins, þ.e. rými 0001 og 0002. Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúa telst rými 0001 uppfylla skilmála deiliskipulagsins og var ekki gerð athugasemd við þá framkvæmd. Samkvæmt gildandi skilmálum skortir hins vegar heimild til stækkunar heildarfermetra byggingarinnar sem verður með því að taka í notkun óutgrafið rými. Því var gerð athugasemd við þegar gerða framkvæmd í rými 0002 sem verður til stækkunar á húsinu. Auk þess var vísað til þess að ekki sé heimild fyrir fleiri en tveimur íbúðum á lóð og svo virðist sem um sjálfstæða íbúð í rými 0002 sé að ræða.

Kærandi vísar til jafnræðisreglu vegna framkvæmda sem fóru fram í Stekkjarseli 5 og fengust samþykktar hjá Byggingarfulltrúa þann 18. mars 2003. Þær framkvæmdir samrýmdust ákvæðum þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 79/1997 sem og gildandi skipulagi og hefur ekki áhrif á þá niðurstöðu að það leyfi sem sótt er um vegna Stekkjarsels 7 samrýmist ekki gildandi deiliskipulagi.

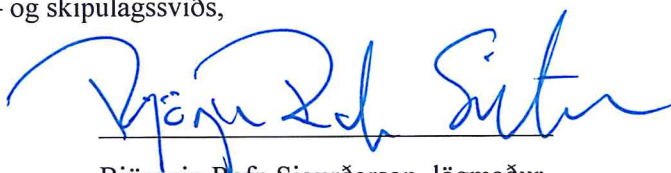
Niðurstaða:

Með hliðsjón af framangreindu, þ.e. að húsið sé þegar fullbyggt og að aðeins sé heimild fyrir tveimur íbúðum á lóðinni krefst Reykjavíkurborg þess að kröfum kæranda í málinu verði hafnað og að hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa verði staðfest. Málsmeðferð byggingarleyfisumsóknar þeirrar sem kærð sé hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, sem og stjórnsýslulaga.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,



Eva Hauksdóttir, lögfræðingur



Björgvin Rafn Sigurðarson, lögmaður