

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

KÆRA

Kærendur:

Kærendur eru undirrituð, Jón Viggó Gunnarsson (011069-5339) og Ástríður Elín Jónsdóttir (071067-5809). Kærendur eru þinglýstir eigendur fasteignar að Freyjubrunni 25-27, 113 Reykjavík sem er næsta hús við þá fasteign sem deila þessi varðar. Eiga kærendur því lögmætra hagsmuna að gæta sem fasteignareigendur og grenndarhagsmunahafar gagnvart hinni kærðu ákvörðun.

Hin kærða ákvörðun:

Ákvörðum um útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmda á lóðinni við Freyjubrunn 23, sem var gefið út 30 október.

Breyting á deiliskipulagi hefur verið kærð og hefur málsnúmer 102/2019 en hér er verið að kæra úgáfu byggingarleyfis en málsatvik eru þau sömu og áður ásamt greinargerðum sem hafa farið til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærendur telja rétt að kæra útgáfu byggingarleyfis þar sem ekki hefur verið úrskurðað í máli 102/2019.

Kröfugerð:

Gerð er krafa um að framangreind ákvörðun verði felld úr gildi. Auk þess er þess krafist að yfirvofandi og þegar byrjaðar framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan kærumál þetta er til meðferðar hjá nefndinni, sbr. og 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Málsatvik:

Kærendur eru eigendur að fasteign við Freyjubrunn 25-27 í Reykjavík. Um er að ræða Úlfársdalshverfi Reykjavíkurborgar sem er í talsverðri uppbyggingu.

Forsaga málsins er sú að árið 2018 kærðu kærendur í máli þessu til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála ákvörðun byggingafulltrúans í Reykjavík um að endurútgefa byggingarleyfi fyrir þriggja hæða fjölbýlishús ásamt geymslu- og bílakjallara á lóðinni nr. 23. við Freyjubrunn þar sem þau töldu byggingaleyfið ekki samræmast deiluskipulagi. Þann 29. ágúst 2019 kvað kærunefndin upp úrskurð sinn í málinu og felldi úr gildi ákvörðun byggingafulltrúans þar sem hið kærða byggingaleyfi væri ekki í samræmi við skilmála gildandi deiluskipulags um hámarkshæð húsa, svo sem áskilið er í 11. gr. sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010.

Þann 18. júlí 2019 samþykkti borgarráð að breyta deiluskipulagi að Freyjubrunni 23 í samræmi við afgreiðslu skipulags- og samgönguráðs frá 3. júlí 2019. Samkvæmt bókun felst í breytingunni m.a. að fjölga íbúðum úr fimm í átta og auka byggingamagn.

Kærendur telja þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að samþykkja fyrirhuguð byggingaráform og fyrirhugaða útgáfu á byggingarleyfi vera ólögsmæta á grundvelli neðangreindra sjónarmiða:

Málsástæður og lagarök:

1. Röng málsmeðferð

Að mati kærenda hlaut hin umdeilda deiliskipulagsbreyting ranga málsmeðferð. Að mati kærenda hefði þurft að fara með breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 enda víkur hin umdeilda tillaga frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Í þessu samhengi er vísað til þess að byggingarreitur stendur mun framar en aðrir reitir í sömu götu, hæð er önnur og meiri og eignin sjálf öll á skjön við götumynd auk þess sem hlutfallslega er nýting aukin mikið.

Telja kærendur að áhrif deiliskipulagsbreytinganna hafi ekki verið metin út frá áður gildandi deiliskipulagi og hafi Reykjavíkurborg því brotið gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 enda hafi hún ekki kannað nægilega áhrif tillögunnar á þekkta grenndarhagsmuni en auk þess ekki veitt hagsmunaaðilum fullnægjandi upplýsingar um áhrif þess. Málið allt hafi frá upphafi hlotið ranga meðferð innan Reykjavíkurborgar en hin kærða ákvörðun hefur þann eina tilgang að vinda ofan af þeirri málsmeðferð sem frá öndverðu var í fullu ósamræmi við lög. Er vísað til fyrri kærumáls vegna sömu lóðar og gagna málsins hvað það varðar. Að mati kærenda verði að horfa til málsins í heild sinni, frá því fyrstu hugmyndir koma upp um að gera breytingar á gildandi deiliskipulagi en á þeim grundvelli verði ekki hægt að komast að annarri niðurstöðu en að um sé að ræða breytingu sem ætti að hljóta málsmeðferð sem nýtt deiliskipulag, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Reykjavíkurborg byggir mat sitt, umfjöllun sína og samþykki á að um minniháttar breytingar sé að ræða frá áður samþykktu deiliskipulagi, sem að mati kæranda er ekki í samræmi við lög og hefur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála úrskurðað þeim í vil varðandi það atriði, sjá fylgiskjöl.

2. Rangar upplýsingar og óskýr gögn

Þá byggja kærendur á því að upplýsingar í kynningargögnum á tillögu að breyttu deiliskipulagi, sem hagsmunaaðilar fengu tækifæri á að andmæla og voru til grundvallar samþykki borgarráðs, hafi ekki verið fullnægjandi. Ekki var dregin upp raunsönn mynd af því sem deiliskipulagsbreytingin hafði í för með sér. Notað var tæknimál um að endurskilgreina bæri hvaðan veggghæð skuli reiknast án þess að nefna það berum orðum að um hækkun á húsinu væru um að ræða. Reiknast kærendum til að við aukningu byggingarmagns vegna þessa „endurskilgreiningar“ hækki húsið um eina hæð. Upphaflegar takmarkanir á hæð hússins samkvæmt eldra skipulagi tryggði betra jafnvægi á götumynd og tryggði stallaða byggð niður hlíðina sem lágmarkar skuggamyndun á húsinu fyrir ofan. Bent er á í svari við athugasemd að húsið við Freyjubrunn 23 sé sambærilegt við hús númer 29 við sömu götu og er það mat kæranda að það geti ekki verið rök í sjálfu sér því málið snýst um breytingar á deiliskipulagi við Freyjubrunn 23 og er eingöngu gert til að „leiðrétta“ eftirá mistök við útgáfu byggingarleyfis.

Að mati kæranda hafi framsetning skipulagsgagna ekki verið skýr og í samræmi við kröfur 5.8.5.1 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Með ákvæðinu er gerð sú krafa að þegar deiliskipulagi sé breytt skuli gera skýra grein fyrir í hverju breytingin felst, í greinargerð og á uppdrætti. Í þessu samhengi er m.a. bent á að þrátt fyrir að hin umdeilda breyting snúi aðeins að einni tiltekinni lóð, og varði framkvæmdir sem séu byrjaðar þá er m.a. mjög óljós ákvæði um hámarksveggghæð sem sé bundin ólíkum valkostum miðað við þakgerð og því ómögulegt að sjá hvað sé í reynd verið að heimila með deiliskipulagsbreytingunni.

Sem dæmi um óskýrleika í framsetningu tillögunnar frá Reykjavíkurborg má einnig nefna að ekki kom fram í kynningargögnum um deiliskipulagsbreytinguna að lóðarhafi væri að biðja um að gefin yrði eftir krafa skilmála um að hús skyldi fylgja bindandi byggingarlínu neðri hæðar. Hús skuli snerta hana. Þessar upplýsingar koma fram í gögnum sem liggja á vef Reykjavíkurborgar en voru ekki hluti af gögnum sem fylgdu deiliskipulagstillögubreytingunni sem nágrannar fengu, sjá viðauka. Þetta styður ennfreður fyrri málsástæðu kæranda um að um meiriháttar breytingar á skipulagi sé að ræða því staða húss í götu hefur afgerandi áhrif á götumyndina og öryggi vegfaranda. Enn er óljóst hversu umfangsmikil þessi breyting er.

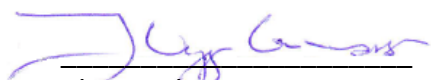
Almennt má segja að efnislegum athugasemdum borgarbúa er svarað með rangfærslum og lítið gert úr athugasemdum. Það er skýlaus krafa kæranda að málsmeðferð á viðkvæmum málum eins og skipulagsmálum sé fagleg og byggð á staðreyndum.

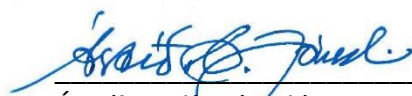
Að mati kæranda er framsetningin svo ruglingsleg, sér í lagi með hliðsjón af forsögu málsins, að kærendum hafi ekki verið í reynd unnt að gæta að andmælarétti sínum við málsmeðferðina. Er málsmeðferðin að mati kæranda í því samhengi ekki í samræmi við kröfur stjórnsluréttarins um vandaða stjórnsluhætti.

Með hliðsjón af öllu framanrituðu telja kærendur að hin kærða ákvörðun sé haldin slíkum annmörkum að ekki verði hjá því komist að fella hana úr gildi.

Reykjavík, 30. nóvember 2019

Virðingarfyllst,


Jón Viggo Gunnarsson


Ástríður Elín Jónsdóttir

Meðfylgjandi eru eftirfarandi gögn:

- 1) Gögn Reykjavíkurborgar sem útlista afgreiðslu málsins og m.a. kemur fram upphafleg beiðni teiknistofu lóðarhafa (Mansard) um breytingar, en sú beiðni kom ekki fram í gögnum sem send voru til nágranna.
- 2) Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 29 ágúst 2019 vegna kæru undirritaðra nr. 112/2018

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: mánudagur, 2. desember 2019 11:22
Til: USK Skipulag
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir
Efni: Leiðrétt !! Tilkynning um kæru 120/2019 - stjórnvald
Viðhengi: 2.12.2019 - 30 nóvember 2019 Kæra til UUA Freyjubrunnur 23.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 30. nóvember sl., þar sem kærð er ákvörðun „um útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmda á lóðinni við Freyjubrunn 23, sem var gefið út 30. október.“

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 10. desember nk. og er stjórnvaldi gefinn 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.

Fylgigögnin sem getið er um í kærunni hafa ekki borist en verða send í öðrum tölvupósti þegar þau berast.

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