



HAFNARFJARÐARBÆR
SKIPULAGS- OG BYGGINGAFULLTRÚI
Strandgötu 8-10, 220 Hafnarfjörður
Sími 585 5600 Fax 585 5609

Hafnarfjarðarbær
Innk: 23.12.16
Málsnr: 16/2350
Fráfar: 5211

UMSÓKN

Umsókn um byggingarleyfi

Afgreiðsla skipulags- og byggingarfulltrúa

1. Umsækjandi

Nafn umsækjanda/eiganda	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
JÓN EINARSSON	130266-4879		
ÞRÁSTARÁS 39	221 HFJ.		
jes.crew@icelandair.is			

2. Lóð

Heiti	Nr.	Staðgreinir	Matshluti	Landnúmer
ÞRÁSTARÁS	39			

3. Tegund byggingar / framkvæmdar

Einbýlishús
 Parhús
 Raðhús
 Fjölbýlishús
 Atvinnuhúsnæði
 Skilti
 Annað, hvað?

4. Framkvæmd sem sótt er um

Aðrar upplýsingar varðandi framkvæmd	Framkvæmd	Aðalbyggingarefni
SVALALOKUN SEM FELLST Í FRAMLENGINGU Á KVISTI ÞANNIG AÐ SVALIR FALLI UNDIR ÞAK	<input type="checkbox"/> Ný framkvæmd/nýbygging <input type="checkbox"/> Viðbygging <input type="checkbox"/> Breyting inni <input checked="" type="checkbox"/> Breyting úti	<input type="checkbox"/> Steinsteypa <input checked="" type="checkbox"/> Timbur <input type="checkbox"/> Stál <input checked="" type="checkbox"/> Gler

5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn

Uppdráttarblöð í þríriti
 Samþykki nágretta
 Frávik frá skilmálum/breyting á landnotkun
 Mæliblað
 Ástandsskýrsla
 Umsógn Húsfriðunarnefndar ríkisins
 Hæðarblað
 Breytingar á eignaskiptum
 Vottunbyggingareininga
 Bréf umsækj./hönnuða
 Starfsleyfisskyld atvinnustarfsemi
 Skráningartafla
 Samþykki meðeig./-lóðarhafa
 Brunavarnaupprættir
 Gátlisti

6. Undirritun

Við byggingarframkvæmdir sem sótt er um verður farið eftir ákvæðum byggingarlaga, byggingarreglugerðar og annarra laga og reglugerða sem við eiga.

Í fullu umboði lóðarhafa, staður dagsetning: 23.12.16

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Netfang/Sími
Jón Einarsson	1302664879		8958037

Kvittun fyrir móttöku

21.des. 2016

Til skipulags-og byggingafulltrúa !

Enn er sótt um að loka svölum að Þrastarási 39. Málið hefur þæfst nokkuð í kerfinu og nú er niðurstaða fengin. Því miður hefur undirritaður talið sig hafa fengið óvandaða málsmeðferð og bærinn sett fram rangfærslur í málinu.

Til að nefna dæmi þá er í meðfylgjandi bréfi frá úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála undir liðnum málavextir fullyrst af hálfu bæjarins að allir samþykktir kvistir snúi að götu en kvistur undirritaðs að bakgarði. Þetta er alls ekki rétt þar sem kvistur undirritaðs er byggður samkvæmt samþykktum teikningum af hálfu bæjarins og stangast þetta því fullkomlega á við ofangreinda fullyrðingu.

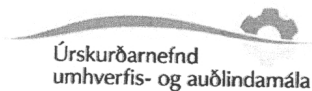
Breyting sú sem undirritaður hyggst framkvæma er eingungis um tveggja metra framlenging á núverandi kvisti og því óveruleg útlitsbreyting. Því ber að líta á umsókn þessa sem tilkynningu um framkvæmdir samkvæmt 4. Breytingu á byggingarreglugerð nr. 112/2012 útgefin 29.apríl 2016

Rétt er að áréttu að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er æðsti dómur í skipulagsmálum.

Virðingarfyllt,



Jón Einarsson



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2016, fimmtudaginn 24. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 22/2015, kæra á synjun skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar frá 24. mars 2015 á umsókn um byggingarleyfi fyrir svalaskýli á þakhæð hússins að Þratarási 39, Hafnarfirði.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 15. apríl 2015, er barst nefndinni sama dag, kærir Jón Einarsson, Þratarási 39, Hafnarfirði, synjun skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar frá 24. mars 2015 á umsókn hans um byggingarleyfi fyrir svalaskýli á þakhæð hússins að Þratarási 39. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust frá Hafnarfjarðarbæ 13. maí 2015.

Málavextir: Árið 2010 lagði kærandi í tvígang fram fyrirspurn til skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar um hvort heimilað yrði að stækka kvist á húsi hans að Þratarási 39 en í bæði skiptin fékk hann neikvætt svar. Í seinna skiptið óskaði hann eftir rökstuðningi sem var á þá leið að stækkun kvists væri hvorki í samræmi við deiliskipulag né byggingarreglugerð, þar sem rýmið myndi ekki uppfylla skilyrði um lágmarkshæð herbergja og nýtingarhlutfall lóðarinnar færi umfram heimildir deiliskipulagsins. Þá snúi kvisturinn að bakgarði nágranna en aðrir kvistir sem hafi verið samþykktir snúi allir að götu eða opnu svæði. Hinn 6. mars 2015 sótti kærandi um leyfi til þess að byggja svalaskýli á þakhæð nefnds húss með því að framlengja þakkvisti og loka honum með gleri í brautum. Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa, 18. mars. s.á. var erindinu vísað til skipulags- og byggingarráðs sem tók málið fyrir 24. s.m. og hafnaði erindinu með vísan til fyrri afgreiðslna vegna fyrirspurna kæranda.

Málsrök kæranda: Kærandi telji að engin efnisleg rök séu fyrir hinni kærðu synjun skipulags- og byggingarráðs, enda ákvörðun ráðsins órökstudd. Arkitekt hússins hafi teiknað breytingarnar og samþykki liggja fyrir frá nágranna að Þratarási 37. Um sé að ræða mjög minimalíska breytingu sem sé í fullu samræmi við byggingarreglugerð. Breyting þessi hafi engin áhrif á götumynd, enda snúi umræddar svalir að baklóð. Eins skyggi umræddar breytingar á engan hátt á nærliggjandi garð eða auki útsýni yfir hann frá því sem nú sé. Hagsmunir kæranda séu miklir í málinu vegna rakaskemmda á neðri hæð frá svölunum. Svalirnar sléttfyllist af snjó sem breytist í krapa þegar hláni og þá leki. Svalalokum sé því nauðsynleg til að verja húsið fyrir leka.

Kærandi telji að þessar breytingar falli vel að deiliskipulagi þar sem í hverfinu séu alls konar útbyggingar leyfðar. Þá sé rétt að áréttá að kvistur og svalir séu byggðar samkvæmt samþykktum teikningum frá bæjaryfirvöldum.

Málsrök Hafnarfjarðarbæjar: Af hálfu sveitarfélagsins er vísað til þess að fyrirhuguð framkvæmd samræmist ekki gildandi deiliskipulagi, sem samþykkt hafi verið í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 9. apríl 2002. Húsið sé parhús og um það gildi skilmálar merktir P1 í skipulaginu. Svalaskýli teljist í skráningartöflu lokaðar svalir í höfuðflokki S og lokunarflokki A samkvæmt skilgreiningu Fasteignaskrár. Hér sé því ekki um B-lokun að ræða.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar um að synja umsókn kæranda um leyfi til að byggja svalaskýli á þakhæð húss hans með því að framlengja þak á kvisti og loka honum með gleri í brautum.

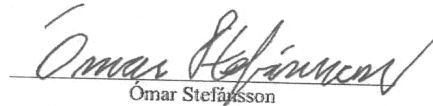
Á umræddu svæði er í gildi deiliskipulag frá árinu 2002. Þar er hús kæranda skilgreint sem húsgerð P1, parhús á einni hæð, og samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins má grunnflötur húss ekki vera stærri en nemur 40% af grunnfleti lóðar. Þá er heimilað að nýta rými í rishæð, rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka, og er hámarksrúmshæð húsgerðarinnar 5 m frá gólfplötu. Svalaskýlið, sem kærandi óskaði að reisa, myndi vera í lokunarflokki A samkvæmt IST 50:1998 og því myndi sú breyting hækka nýtingarhlutfall lóðar kæranda. Hins vegar myndi það ekki teljast til stækkunar á grunnfleti húss og færi því ekki gegn skipulagsskilmálum að því leyti, en í skipulaginu eru ekki sett tiltekin mörk á nýtingarhlutfall. Þá verður ekki séð að lokun svala og stækkun kvists, auki grenndaráhrif, svo sem vegna yfirsýnar á lóð nágranna, umfram þau sem þegar eru til staðar vegna þaksvalanna á húsi kæranda. Þá gilda ákvæði gr. 6.7.6. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um lágmarkshæð herbergja ekki um þakrými í húsi kæranda, þar sem af fyrirbyggjandi teikningum verður ráðið að þakrýmið sé nýtt sem geymslurými, og því ekki hægt að synja umsókn hans á þeim forsendum.

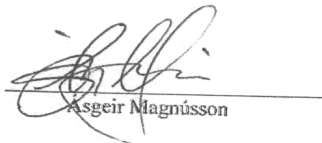
Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður að telja að rökstuðningi hinnar kærðu synjunar sé svo áfátt að ekki verði hjá því komist að fella hana úr gildi.

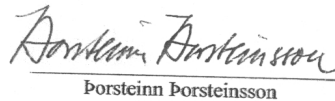
Uppkvæðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils fjölda mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi hin kærða synjun skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar á umsókn kæranda um byggingarleyfi fyrir svalaskýli á þakhæð hússins að Þratarási 39.


Omar Stefánsson


Asgeir Magnússon


Þorsteinn Þorsteinsson

21. des 2016

Við undirritaðir nágrennar Jóns Einarssonar veitum fullt samþykki fyrir þeim breytingum sem hann hyggst standa fyrir á svalabyggingu.

Prastará 37:

Ólafur Jón Ben Guðmundsson 290262-5909.
Margrét Ósk Guðjónsdóttir 011067-5229

Prastará 41

Ólafur Steinsdóttir 290764-6969
Haukur Einarsson 131167-5479