

Hafnarfjarðarbær
Innk: 27/10 2014
Málsnr: 1410090
Bréfál: 5211

**Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála**

Árið 2014, fimmtudaginn 23. október, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ásgeir Magnússon héraðsdómari og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 104/2014, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 17. mars 2003 um að heimila niðurrif bílskúrs og byggingu annars í hans stað að Öldutúni 4, Hafnarfirði.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

**úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 22. september 2014, er barst nefndinni 1. október s.á., kæra Jón Trausti Guðmundsson og Selma Þórisdóttir, Öldutúni 2, Hafnarfirði, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 17. mars 2003 að heimila niðurrif bílskúrs og byggingu annars í hans stað að Öldutúni 4, Hafnarfirði. Greind ákvörðun var staðfest í bæjarstjórn Hafnarfjarðar hinn 1. apríl 2003.

Verður að skilja kröfugerð kæranda svo að þess sé krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Þá er gerð krafa um að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni og var fallist á þá kröfu í úrskurði 10. október 2014.

Gögn málsins bárust frá Hafnarfjarðarbæ 8. október, 10. október og 17. október 2014.

**Málavextir:** Hinn 30. júlí 2002 var fyrirspurn um hvort rífa mætti bílskúr og byggja annan í hans stað að Öldutúni 4 tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar. Meðfylgjandi var samþykki nágranna og meðeigenda í húsinu. Áður hafði byggingarfulltrúi sent skipulagsdeild fyrirspurnina til umsagnar vegna stækkunar og hækkunar nýs skúrs. Ráðið samþykkti að óska eftir fullnaðarteikningum og að heimila grenndarkynningu erindisins í samræmi við 7. mgr. 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Erindið var kynnt nágrönnum með bréfi, dags. 25. október 2002, og veittur frestur til 25. nóvember s.á. til að gera athugasemdir. Var tekið fram í kynningarbréfinu að í erindinu fælist fyrirspurn „...um að rífa núverandi bílskúr og byggja annan í hans stað. Samkv. teikningum Halldórs Hannessonar, dags. 19. 07. 2002“. Ein athugasemd barst á grenndarkynningartíma og á fundi sínum 3. desember s.á. samþykkti skipulags- og byggingarráð að fallast á erindið með þeim breytingum að byggingarreitur bílskúrs yrði færður upp að lóðarmörkum og atriði sem lytu að frágangi yrðu leyst í samráði við nágranna. Var byggingarfulltrúa heimilað að gefa út byggingarleyfi þegar umsókn þar um lægi fyrir. Hinn 17. mars 2003 samþykkti byggingarfulltrúi byggingaráformin með áritun sinni á teikningar, dags. 14. s.m., sem sýna 3,9 m hæð þess veggjar er snýr að lóð kæranda. Á fundi skipulags- og byggingarráðs 25. s.m. var erindið lagt fram að nýju og eftirfarandi fært til bókar: „17.03.2003 Samþykkt af byggingarfulltrúa.

Umsóknin samræmist lögum nr. 73/1997 og nr. 82/1994.“ Fundargerð ráðsins var svo lögð fyrir og samþykkt af bæjarstjórn á fundi hennar 1. apríl s.á. Botnúttekt fór fram 11. júlí 2003.

Hinn 26. janúar 2005 var á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa tekin fyrir umsókn um leyfi til að byggja bílskúr að Öldutúni 4 og var bókað að nýjar teikningar hefðu borist 20. s.m. Leyfið var samþykkt á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa hinn 23. febrúar s.á. Samkvæmt nýjum teikningum fól leyfið í sér að heimiluð var breyting á innra fyrirkomulagi bílskúrsins frá fyrra leyfi frá árinu 2003 og heimiluð gerð gryfju undir bíla. Staðfesti skipulags- og byggingarráð þá afgreiðslu á fundi sínum 14. mars s.á.

Deiliskipulag Öldugötu, Öldutúns 2-6, Ölduslóðar 1-10 og 12 og Hringbrautar 1-15 var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðarbæjar hinn 25. nóvember 2008 og birtist auglýsing þar um í B-deild Stjórnartíðinda 10. júní 2009. Hinn 21. október 2009 voru enn samþykktar af byggingarfulltrúa breytingar á innra fyrirkomulagi bílskúrsins. Fór úttekt á plötu yfir kjallara fram 6. júní 2011.

**Málsrök kæranda:** Kærandur vísa til þess að hið kærða byggingarleyfi brjóti í bága við gildandi deiliskipulag á svæðinu. Leyfi sé veitt fyrir mun hærra bílskýli, með töluvert hærri útvegg sem snúi að lóðarmörkum en gildandi deiliskipulag segi til um og fordæmi séu fyrir á svæðinu. Ákvörðun byggingarfulltrúa snerti hagsmuni kæranda verulega. Þannig skerði útveggur á lóðarmörkum útsýni og varpi miklum skugga á lóð kæranda og rýri þannig lífsgæði þeirra og verðmæti fasteignar þeirra. Muni bygging umrædds bílskýlis hindra að sól skíni á lóð kæranda úr helstu sólarátt. Fyrstu stoðir að útveggjum hafi risið sumarið 2014 og kærendum hafi ekki orðið ljóst hver hæð og áhrif veggjarins yrðu fyrr en steypumótum hafi verið komið fyrir hinn 13. september s.á. og í raun ekki fyrr en fyrsta sólríka dag þar á eftir, eða 16. s.m.

Útveggur bílskýlisins við lóðarmörk kæranda muni verða 3,9 m á hæð en megi ekki vera nema 2,8 m samkvæmt núgildandi deiliskipulagi. Hæðarmunur sé 1,1 m, eða um 40%. Þar sem ekki hafi verið til deiliskipulag fyrir svæðið við leyfisveitingu hafi verið rík ástæða til að fylgja gr. 113.1 í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 hvað varði stærð og hæð bílskýlis. Leyfi fyrir hærri bílskýli á þessum stað valdi verulegri röskun á umhverfi og aðstæðum. Þá sé hæðarmunur á lóðum kæranda og byggingarleyfishafa, sem valdi því að steyptur flötur útveggja, séð frá lóð kæranda, verði um 5 m hár. Séu forsendur fyrir frávikum frá þágildandi byggingareglugerð og leyfisveitingu fyrir óvenju háreistu bílskýli því enn veikari. Mól hafi verið borin í lóð byggingarleyfishafa og hún hækkuð þannig að bílskýli standi hærri en ella. Miklir ágallar séu því á samþykktum teikningum þar sem ekki séu gefnir upp hæðarpunktar sem hæð útveggjar gangi út frá, þvert á gr. 18.8 í þágildandi byggingareglugerð, sem og núgildandi byggingareglugerð. Þá séu engin dæmi um svo háreist bílskýli á svæðinu, hvorki fyrir né eftir hina umdeildu leyfisveitingu.

Standist leyfisveitingin ekki lög þar sem í 46. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 18. gr. þágildandi byggingareglugerðar komi fram að aðaluppdráttur skuli sýna hvernig mannvirki falli að nærliggjandi umhverfi og gefa skuli upp hæðarkóta hverrar hæðar og hæsta punkt þakvirkis. Ekkert af þessu sé hins vegar að finna á teikningum fyrir umrætt bílskýli. Þá hafi kærandur ekki fengið gögn um grenndarkynningu skýlisins þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir. Hafi grenndarkynning farið fram telji kærandur hana marklausa. Ómögulegt hafi verið fyrir þá sem grenndarkynnt hafi verið fyrir að gera sér grein fyrir umfangi byggingarinnar þar sem ákvæðum laga um aðaluppdrætti hafi ekki verið fylgt og teikningar sýnt bílskýlið eitt og sér með enga stærðarviðmiðun.

Efist kærendur um að undirskriftir nágranna hafi legið fyrir. Hafi svo verið sé hins vegar bent á að samkvæmt fundargerðum Hafnarfjarðabæjar hafi þær legið fyrir 24. júlí 2002 og hafi því liðið um 12 ár frá samþykki nágranna þar til steypumótum bílskylisins hafi verið komið fyrir. Deiliskipulag svæðisins sé frá árinu 2008 og hafi því sex ár liðið frá samþykkt þess þar til fyrstu steypumótum hafi verið slegið upp. Kærendur veki athygli á framangreindu, telji leyfið útrunnið og óski eftir að ný grenndarkynning fari fram. Þá megi ráða af eigendasögu fasteignarinnar að Öldutúni 2 að líklega hafi verið grenndarkynnt fyrir röngum aðilum þar en milli þess sem undirskriftir nágranna hafi verið fengnar og þar til grenndarkynning hafi farið fram hafi eigendaskipti orðið að íbúð efri hæðar hússins. Réttir eigendur og íbúar að Öldutúni 2 hafi því ekki fengið gögn um grenndarkynningu og sé hún því ómarktæk.

Samþykktar teikningar frá árinu 2009 sýni hvar búið sé að bæta kjallara við teikningar umrædds bílskylis en sú breyting virðist ekki hafa farið í grenndarkynningu. Telji kærendur að slík kynning hefði átt að fara fram þar sem kjallari í bílskýli Öldutúns 4 fari gegn deiliskipulagi á svæðinu.

Kærendur telji að réttur þeirra til að sjá til sólar á lóð sinni vegi þyngra en réttur byggingarleyfishafa til að geyma t.d. vöruflutningabíla innandyra á lóð sinni.

**Málsrök Hafnarfjarðarbæjar:** Af hálfu bæjaryfirvalda er vísað til afgreiðslu málsins hjá skipulags- og byggingarsviði Hafnarfjarðar. Erindið hafi verið grenndarkynnt frá 25. október til 25. nóvember 2002, byggingaráform verið samþykkt í mars 2003 og botnúttekt farið fram í júlí s.á. Breytingar á byggingarleyfi hafi verið samþykktar á árinu 2005, þegar gryfja undir bíla hafi verið heimiluð, og á árinu 2009, er aðrar breytingar á innra fyrirkomulagi bílskúrs hafi verið samþykktar. Úttekt á plötu yfir kjallara hafi farið fram 6. júní 2011 og skýringar á byggingartíma hafi borist frá byggingarleyfishafa og byggingarstjóra með bréfi, dags. 22. september 2014.

**Málsrök byggingarleyfishafa:** Byggingarleyfishafi bendir á að framkvæmdir þær sem hann vinni að við Öldutún 4 séu unnar samkvæmt samþykktu byggingarleyfi byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar, dags. 21. og 22. október 2009. Veki hann athygli á að samkvæmt deiliskipulagi sé á lóð kærenda gert ráð fyrir bílskúr sem gæti verið hluti af ófyrirséðu skuggavarpi og útsýnistapi og að tré á lóðinni og nærliggjandi lóðum valdi slíku einnig. Augljóst hafi verið að bílskúr væri í smíðum þar sem sökklar og gryfja hafi verið risin og kærendur því átt að kynna sér málið til hlítar við kaup á fasteign sinni. Gryfja undir gólfi hafi verið samþykkt 23. febrúar 2005 en ekki á árinu 2009 eins og kannski hafi mátt misskilja. Hafi skúrinn verið færður að lóðamörkum að beiðni nágranna og Hafnarfjarðar.

Varðandi mól í stæðið bendi leyfishafi á að almennt sé talað um 80-120 cm þykkt frostfrítt lag ofan á frárennslisrör og að hér sé um 90 cm að ræða. Almenn sé mikill hæðarmunur á húsum á þessu svæði þar sem byggt sé í halla. Enginn hæðarkóti hafi fylgt húsi hans eða eldri bílskúr. Þá sé ljóst að annar tilgreindur bílskúr í Hafnarfirði sé einnig reistur á lóðarmörkum og að hann sé hærri en núgildandi byggingarreglur kveði á um.

**Niðurstaða:** Hið kærða byggingarleyfi fyrir bílskúr að Öldutúni 4 var samþykkt af byggingarfulltrúa 17. mars 2003 og verður að líta svo á að það hafi verið staðfest í bæjarstjórn Hafnarfjarðar á fundi hennar 1. apríl s.á. Botnúttekt fór fram í júní 2003, byggingarleyfi voru gefin út 2005 og 2009 vegna breytinga á innra fyrirkomulagi bílskúrsins og fór úttekt á plötu yfir kjallara fram í júní 2011. Kæra í máli þessu barst úrskurðarnefndinni hinn 1. október 2014.

Frestur til að kæra ákvörðun til úrskurðarnefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um hana nema á annan veg sé mælt í lögum, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Upphaf kærufrests í máli þessu ræðst af því hvenær kærendum varð kunnugt um tilvist og efni hinnar kærðu ákvörðunar eða mátti af aðstæðum vera það ljóst.

Fyrir liggur af gögnum málsins að framkvæmdir hafa staðið yfir í langan tíma og munu framkvæmdir við útveggi bílskúrsins hafa hafist sumarið 2014. Hins vegar verður ekki ráðið af gögnum málsins að neinar þær framkvæmdir hafi byrjað sem bent gætu til hæðar bílskúrsins fyrr en 13. september 2014 þegar kærendur urðu að eigin sögn þess varir að steypumótum hefði verið komið fyrir til að steypa útveggi. Í kjölfar þess leituðu þeir til skipulagsyfirvalda og fengu upplýsingar um byggingarleyfi vegna bílskúrsins, sem þeir svo kærðu til úrskurðarnefndarinnar, svo sem áður er lýst. Þótt framkvæmdir hafi átt sér stað áður, og kærendum mátt vera það ljóst af aðstæðum að bílskúr myndi rísa, verður að líta til þess að í skilmálum gildandi deiliskipulags frá árinu 2009 kemur fram að á svæðinu skuli byggingarreitur bílageymslna að jafnaði vera 5×7 m og hámarksvegghæð við aðliggjandi lóðarmörk 2,8 m. Var þess ekki að vænta að kærendur gerðu sér grein fyrir því að bílskúr sá er var í byggingu yrði háreistari en deiliskipulag mælti fyrir um. Með hliðsjón af framangreindu verður við það að miða að kæra í máli þessu hafi borist innan lögmælt kærufrests. Verður málið því tekið til efnisúrlausnar.


Við töku hinnar kærðu ákvörðunar voru í gildi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997. Samkvæmt 2. mgr. 43. gr. laganna varð veiting byggingarleyfis að styðjast við staðfest aðal-skipulag og samþykkt deiliskipulag. Sú undantekning var gerð í 7. mgr. ákvæðisins, sbr. 3. mgr. 23. gr. laganna, að unnt var að veita byggingarleyfi í þegar byggðu hverfi þótt ekki lægi fyrir deiliskipulag, en þá að undangenginni grenndarkynningu þar sem nágrönnum sem hagsmuna ættu að gæta væri kynnt málið og gefinn kostur á að tjá sig. Við grenndarkynningu var vísað til teikninga, dags. 19. júlí 2002. Þær teikningar sýna flatarmál þáverandi og áformaðs bílskúrs og staðsetningu innan lóðar. Á teikningunum er hins vegar ekki að finna afstöðu bílskúrsins til næstu lóða og gatna, hæðarkóta eða þversnið. Þá er enga textalýsingu að finna á teikningunum. Loks kemur ekkert fram í texta grenndarkynningarbréfs um það hvort eða hvaða breytingar yrðu með nýjum bílskúr. Leiðir af framangreindu að nágrannar gátu engan veginn gert sér grein fyrir hæð áformaðs bílskúrs af grenndarkynningargögnum. Var grenndarkynningunni því verulega ábótavant að þessu leyti og hún ekki í samræmi við tilvitnað lagaákvæði.

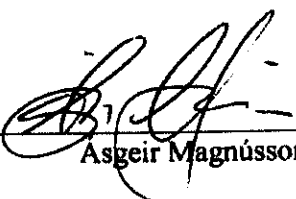
Þá skal tekið fram að í gr. 113.1 í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 er að finna ákvæði um hámarksstærð ásamt vegg- og mænishæð bílgeymslna fyrir einn bíl og að umdeildur bílskúr er bæði stærri og hærri en þar er tilgreint. Byggingarnefnd gat heimilað frávík frá umræddu ákvæði þar sem það myndi ekki valda verulegri röskun og aðstæður leyfðu að öðru leyti. Ekki liggur fyrir að skipulags- og byggingarráð hafi tekið afstöðu til málsins, þrátt fyrir að ærið tilefni hafi verið til, en fyrir liggur að byggingarfulltrúi sendi skipulagsdeild fyrirspurnina til umsagnar vegna stækkunar og hækkunar skúrsins. Eins og áður er lýst er hvorki á teikningum né í grenndarkynningarbréfi gerð grein fyrir því að um frávík frá áðurgreindu ákvæði sé að ræða og verður að telja að þessa ákvæðis hafi ekki verið gætt við meðferð málsins.

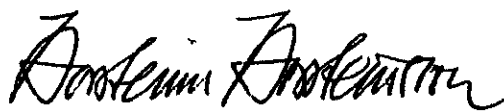
Samkvæmt því sem að framan er rakið var málsmeðferð við töku hinnar kærðu ákvörðunar svo áfátt að ekki verður hjá því komist að fella hana úr gildi að því er varðar byggingu nýs bílskúrs að Öldutúni 4.

**Úrskurðarorð:**

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 17. mars 2003, sem staðfest var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar hinn 1. apríl s.á., að því er varðar byggingu bílskúrs í stað annars að Öldutúni 4, Hafnarfirði.

  
Nanna Magnadóttir

  
Asgeir Magnússon

  
Þorsteinn Þorsteinsson

