

Ráðhús Reykjanesbær
Tjarnargata 12
230 Reykjanesbær

Erindi til USK
26.10.2020

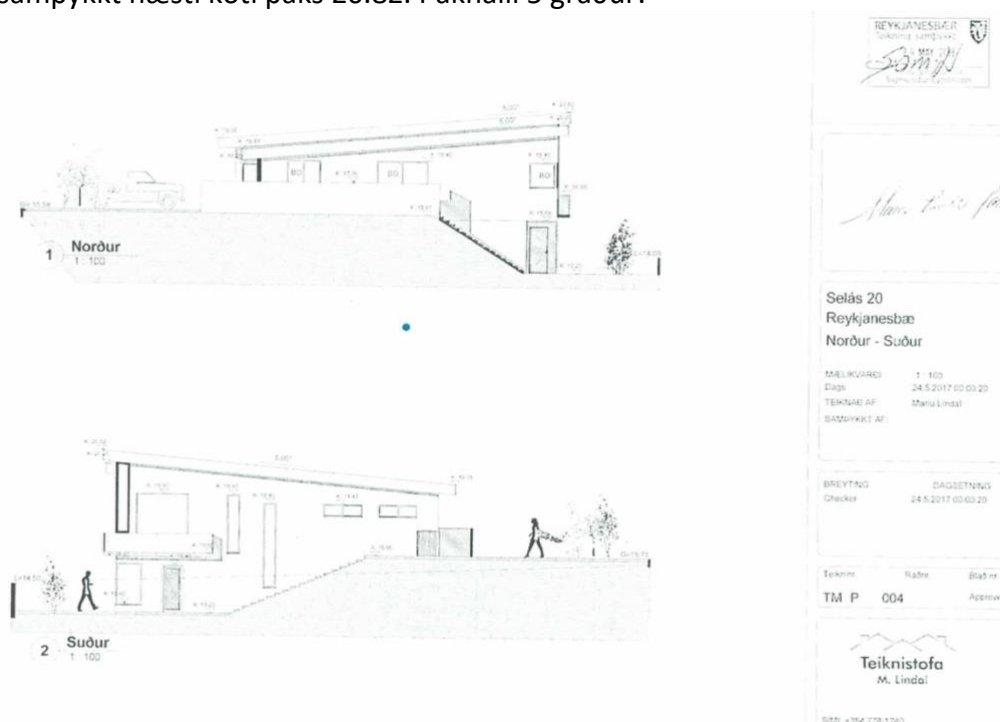
Samkvæmt erindi sem sent var inn til byggingarfulltrúa 1. október 2020 og í svarbréfi frá byggingarfulltrúa frá 19. október 2020, eiga að liggja fyrir útlitsteikningar af Selás 20 frá JeES arkitektum.

Sé það niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa að grenndarkynningar sé þörf, þarf að liggja ljóst fyrir að hér er um að ræða breytingu á hæð hússins (lækkun á þaki um 50 cm) frá upphaflegum samþykktum áformum þann 8. júní 2017. Byggingarleyfi var gefið út 22. febrúar 2018, með hæðarkóta 20.82 þar sem lóðarblað gefur hæðarkóta 19.50. Framkvæmdir voru unnar eftir upphaflega samþykktum áformum og útgefnu byggingarleyfi og rúmast sú breyting sem gerð hefur verið innan gildandi byggingarleyfis. Saga málsins er löng og eiga öll gögn að liggja fyrir hjá nefndarmönnum. Er óþarfi að fara yfir það frekar á þessu stigi.

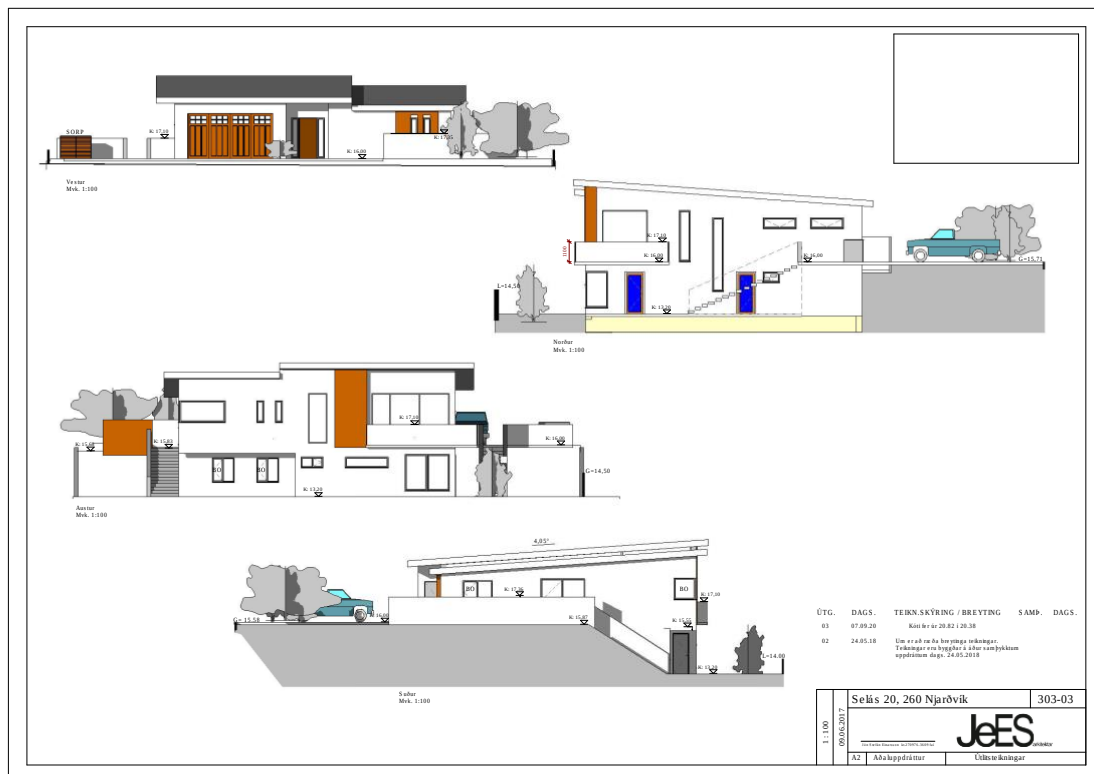
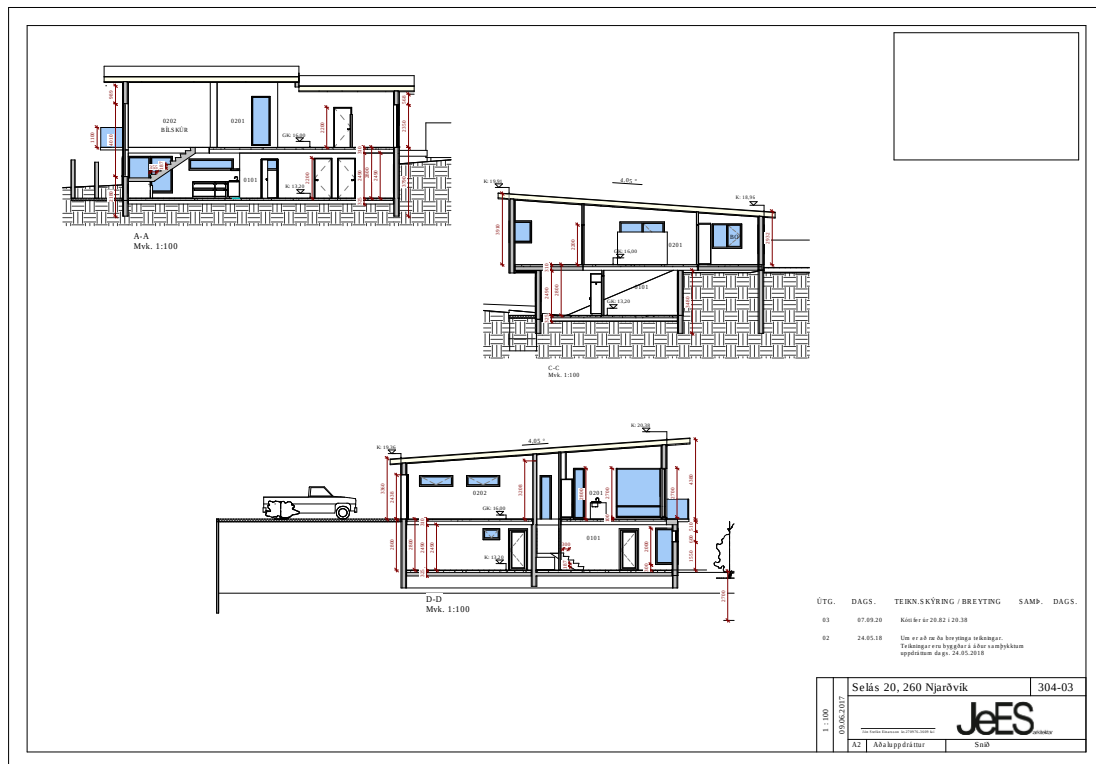
Eigandi áskilur sér rétt, sökum málsmeðferðar hjá embættinu, að skila inn fullnaðar aðaluppdráttum að lokinni grenndarkynningu verði það niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa.

Einnig óskar eigandi eftir, verði það niðurstaða málsins að farið verði í grenndarkynningu, að kynningartími verði stytur.

Upphafleg samþykkt hæsti kóti þaks 20.82. Þakhalli 5 gráður.



Breyting frá upphaflegri samþykkt, hæðarkóti 20.38. Pakhalli 4 gráður.



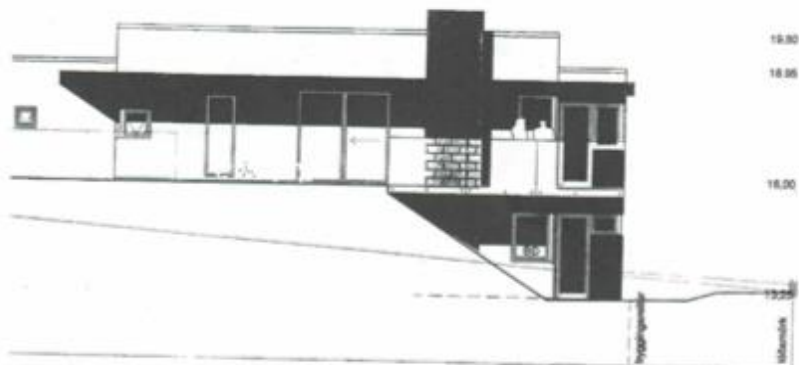
Fordæmi eru fyrir því í hverfinu að heimila að byggingar fari út fyrir gildandi deiliskipulag svæðisins og leyfilegan hæðarkóta samkvæmt lóðablaði, sbr. t.d. Selás 16, Urðarás 9, Völuás 5 og Völuás 11. Listinn er ekki tæmandi.

Yfirlit yfir byggingar í ása hverfi sem fars yfir leyfilegan hæðarkóta.

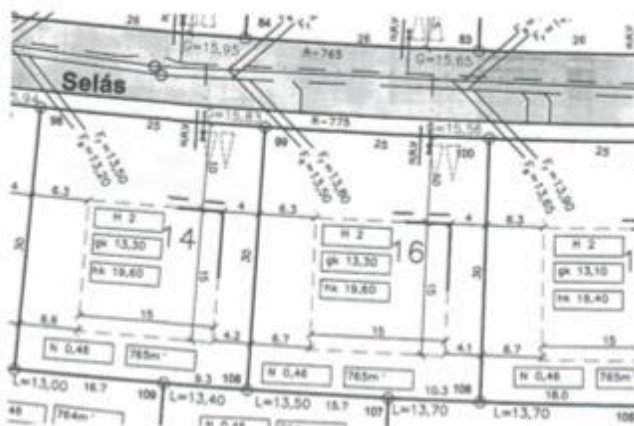
Selás 16

HK: 19.60 skv lóðablaði

Hæð 19.80 + strompur ekki gefið upp.



SELÁS 16 TIL NORDURS



LÓÐABLAÐ SELÁS 16

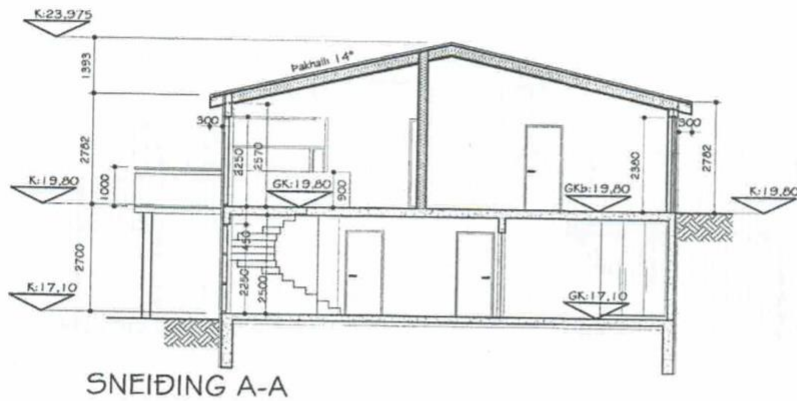
Urðarás 9

Hk: 23.40

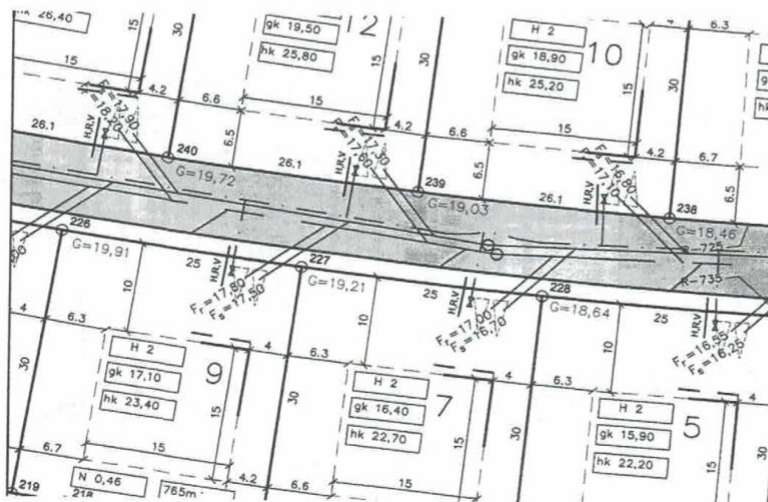
Hæð teikninga. 23.975

14 gráðu halli

GK1 17.10 GK2 19.80

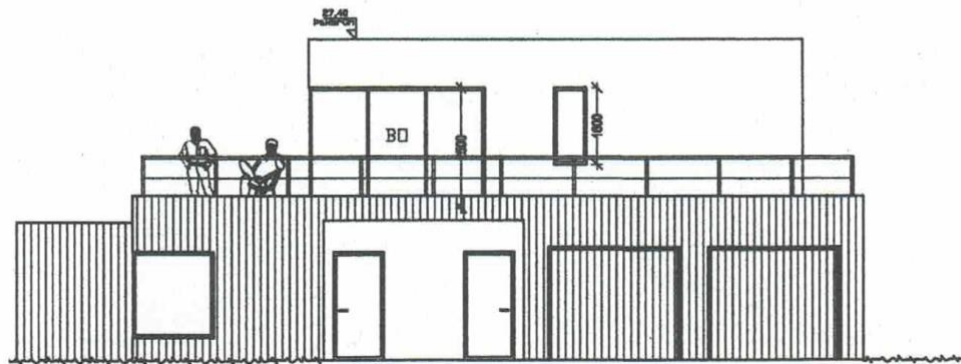


URÐARÁS 9



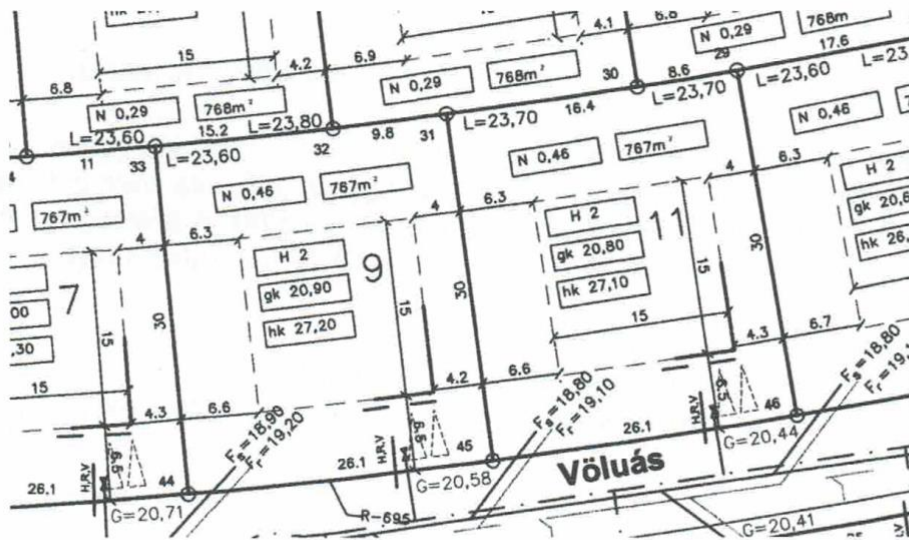
Völuás 11

hk 27.10
Flat þak 27.40
gk 20.80



Östir Norður

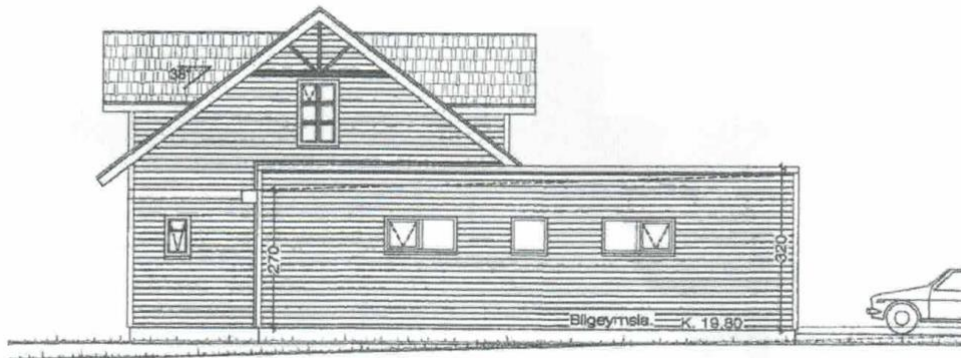
VÖLUÁS 11



LÓÐABLAÐ VÖLUÁS 7-9-11

Völuás 5

Er ekki samkvæmt skipulagi, uppgefinn gráðufjöldi fyrir þakgerðir í hverfinu er 15 gráður. Hér er þakhalli 38 gráður og samræmist því ekki gildandi deiliskipulagi.



rhlið. 1:100

VÖLUÁS 5

BYGGINGARSKIPMÁLAR:

Á skipulaguppdrætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Hluti byggingarreits er skilgreindur sem bindandi byggjarlína og skulu byggingar fylgja þeirri línu að fullu. Á lóðunum skal rísa íbúðarhúsnæði.

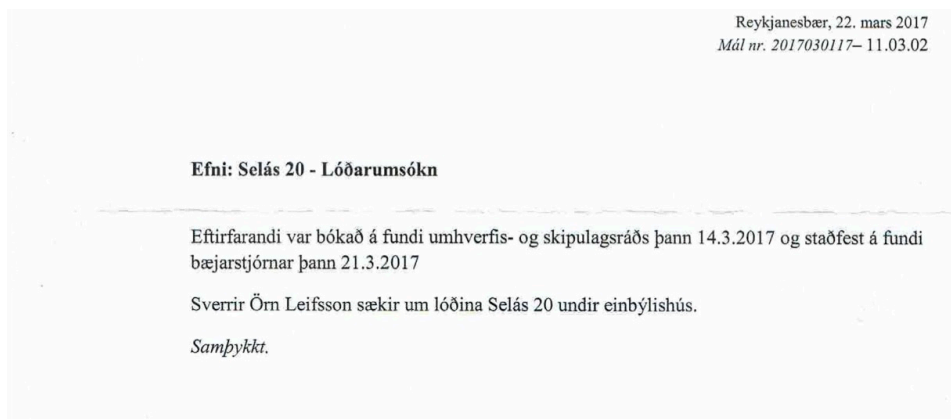
Á skipulagsuppdrætti er skilgreind hámarkshæð byggingar miðað við fyllfrágengna gólfplötu fyrstu hæðar. Heimilt er þar sem það á við að lækka gólf bligeymslu. Hámarksþakhalli húsa má vera 15°.

AFRIT AF BYGGINGARSKILMÁLUM ÁSAHVERFIS

Selás 20

Ferill umsóknar til stöðvunnar og úrræði til afléttingar.

1. Sverrir Örn Leifsson sótti um lóð að Selási 20 í mars 2017, mál nr. 2017030117-11.03.02. Erindið var bókað á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 14.03.2017 og staðfest á fundi bæjarstjórnar þann 21.03.2017. *Samþykkt.*



AFRIT AF LÓÐAUMSÓKN

2. Í framhaldi var farið í hönnun byggingaráforma.



AFSTÖÐUMYND AUSTUR/VESTUR

3. Byggingaráform voru lögð til yfirferðar hjá embætti byggingarfulltrúa, áformin voru staðfest og með tilkynningu um samþykkt á byggingaráformum. Og kveðið á um að þau séu í samræmi við gildandi skipulagi svæðis.

Ekki liggur fyrir nein skoðunarskýrsla hjá embættinu, en hana var ekki að finna í skjalageymslu hjá embættinu þegar hennar var óskað, á fundi 21.08.2020.



REYKJANESBÆR
Byggingarfulltrúi

Reykjanesbær, 15.06.2017

Sverrir Örn Leifsson
Heiðarbakka 4
230 Reykjanesbær

kt.: 220786-5369

Tilkynning um samþykkt á byggingaráformum

Máls- /byggingaleyfisnúmer 1706009.
Byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar, vegna Selás 20, tók fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. júní 2017. Sótt er um byggingu einbýlishúsi á tveim hæðum sbr. Aðaluppráttum frá M.Lindal dagsettum 24. maí 2017.

Eftirfarandi var bókað:
Byggingaráform samþykkt. Umsóknin samræmist gildandi skipulagi svæðis, Lögum um Mannvirki nr. 160/2010 og Byggingarreglugerð nr. 112/2012, m/síðari breytingum. Áskilin er öryggis- og lokaúttekt byggingarfulltrúa, skv. ákvæðum 3.8. og 3.9. kafla byggingarreglugerðar. Útgáfa byggingarleyfis er háð skilyrðum 2.4.4. gr. sömu byggingarreglugerðar.

Byggingarstjóri kalli byggingarfulltrúa til lokaúttektar að lokinni framkvæmd.

Gjöld sbr. gjaldskrá um Byggingaleyfis og þjónustugjöld fyrir 2017:

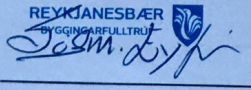
1.1.6. Einbýlishús/Byggingarleyfisgjöld	1	146.526
	Samtals:	146.526

Bent er á að uppfylla eftirfarandi samkvæmt byggingarreglugerð 112/2012 gr. 2.4.1:

- Greiða skal álögð gjöld, sem að ofan greinir.
- Skil á sérupprætti og deiliupprætti ásamt nauðsynlegum fylgiskjöllum.
- Undirritaða yfirlýsingu byggingarstjóra um ábyrgð á viðkomandi framkvæmd.
- Undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu iðnmeistara sem ábyrgð bera á einstökum verkþáttum.

Byggingarfulltrúi veitir allar nánari upplýsingar varðandi framvindu málsins.

Með vísan til ákvæða Stjórnisýslulaga nr. 37 frá 1993, er yður hér með bent á andmælarétt, þar sem þér er heimilt að tjá þig um málið innan 14 daga frá viðtöku þessa bréfs. Að auki er þér bent á að teljir þú að hér sé um að ræða ágreiningsmál milli þín og embættisins, getur þú vísað málinu til úrskurðanefndar umhverfis og auðlindamála sbr. lög nr. 130/2011. Kærufrestur er almennt einn mánuður frá því kæranda varð kunnugt um, eða mátti vera kunnugt um, þá ákvörðun sem kæra skal.



REYKJANESBÆR
BYGGINGARFULLTRÚI

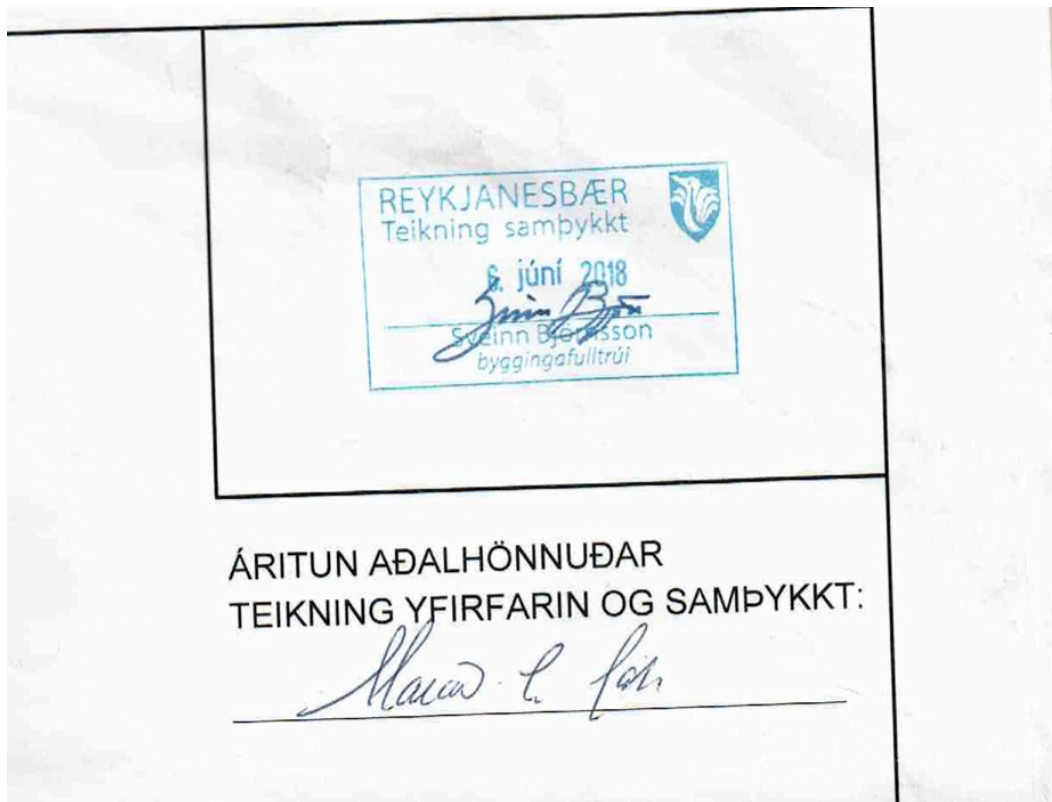
Athygli er vakin á að óheimilt er að hefja framkvæmdir fyrr en formlegt byggingarleyfisskjal hefur verið gefið út. Fyrir útgáfu þess þurfa gjöld að vera greidd, sérupprættir að vera til staðar og áritaðir af byggingarfulltrúa, ásamt því að byggingarstjóri og iðnmeistarar hafi skráð sig á framkvæmdina hjá embætti byggingarfulltrúa.

Samþykkt byggingaráforma fellur úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út innan 24 mánaða. Þegar gjöld hafa verið greidd að fullu verða upprættir með árituðu samþykki byggingarfulltrúa afhentir á bæjaskrifstofu. Fyrirvari er gerður um að komi til leiðréttingar á forsendum gjalda verður þeim breytt til samræmis.

Frekari upplýsingar veitir byggingarfulltrúi

AFRIT AF SAMÞYKKT Á BYGGINGARÁFORMUM

4. Kostnaðaráætlun fyrir samþykkt áform var gerð af Sigurði Ásgrímssyni árið 2017.
5. Sérupprættir skv. samþykktum aðaluppdráttum er skilað inn þeir eru samþykktir. Það er eitt sem vekur upp spurningar, en sérupprættir t.d. þakviðir eru teiknaðir 20.08.2018. en eru stimplaðir og samþykktir af embættinu, 06.06.2018.



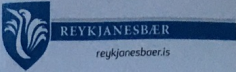
AFRIT STIMPILS

ALMENNAR SKÝRINGR SJÁ BLAÐ 980100

Selás 20		TÆKNIPJÓNUSTA SÁ ehf	
Reykjanesbær		HAFNARGATA 60 230 KEFLAVÍK S: 421-5105 sigurdur@t-sa.is	
AF	þakviðir	hannað SÁ	teiknað SÁ
	Grunnmynd	yfirfarið SÁ	dags 08.20.2018
	SIGURÐUR ÁSGRÍMSSON KT: 161181-2929 MTFI	mkv. 1/50	nr. 980104
	TÖLVUHEITI: G:\AA-verk nr980\verkfrundirstöður		

DAGS OG MKV.

6. Byggingarleyfið er gefið út þann 22. febrúar 2018. Á BNR 1706009, á aðaluppdráttum Maríu Línal dags. 09.06.2017.



REYKJANESBÆR
reykjanessaer.is

Byggingarleyfi

BNR: 1706009 Reykjanesbær, 22. febrúar 2018

Byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar veitir hér með byggingarleyfi vegna umsóknar þinnar um byggingu á einbýlishúsi við Selás 20, 260 Reykjanesbæ sbr. aðaluppdráttum Maríu Línal, dagsettir 9.6.2017

Byggingarstjóri er Leifur Gunnar Leifsson

Rétt er að vekja athygli á að um byggingarleyfi gilda eftirfarandi ákvæði byggingarreglugerðar nr.112/2012:

2.4.7. gr.

Gildistími byggingarleyfis og stöðvun framkvæmda.

Byggingarleyfi fellur úr gildi hafi byggingarframkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess. Framkvæmd telst vera hafin við fyrstu áfangaúttekt. Byggingarleyfishafi getur leitað eftir staðfestingu leyfisveitanda á að framkvæmdir séu hafnar á fyrri stigum framkvæmdar.

Nú stöðvast byggingarframkvæmdir í eitt ár eða lengur og getur leyfisveitandi þá að undangenginni aðvörun felld byggingarleyfið úr gildi. Það telst ekki nægjanleg framvinna verks að byggingarefni sé flutt á byggingarstað án þess að unnið sé frekar úr því.

Hafi byggingarframkvæmdir stöðvast í tvö ár hið skemmsta getur leyfisveitandi tekið ófullgert mannvirki, byggingarefni og lóð eignamámi samkvæmt lögum um framkvæmd eignamáms.

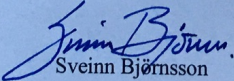
Ítarlegri ákvæði um byggingarhraða sem sett eru af sveitarfélagi á grundvelli skipulagslaga gilda framar ákvæðum þessarar greinar.

2.4.8. gr.

Niðurfelling byggingarleyfis og önnur úrræði vegna brota.

Leyfisveitandi getur að undangenginni aðvörun felld byggingarleyfi úr gildi ef eigandi mannvirkisins eða aðrir þeir sem bera ábyrgð á byggingarframkvæmdum samkvæmt lögum um mannvirki og reglugerð þessari sinna ekki fyrimælum hans við byggingareftirlit eða gerast sekir um alvarleg eða ítrekuð brot gegn lögum um mannvirki eða reglugerð þessari.

Um úrræði leyfisveitanda vegna brota á ákvæðum laga um mannvirki og reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim fer samkvæmt ákvæðum 2.9. kafla.



Sveinn Björnsson

Byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar

REYKJANESBÆR
BYGGINGARFULLTRÚI



AFRIT AF BYGGINGARLEYFI

Um skilyrði byggingarleyfis er tíundað í byggingarreglugerð gr. 2.4.4. Ekki er hægt að efast um ágæti útgefins leyfis. Ekki var samið sérstaklega um neinn tíma til yfirferðar á innsendum gögnum, greitt hafi verið fyrir alla umsýslu og gatnagerðagjöld hafa verið greidd að fullu.

7. 11.júlí 2018 berst póstur frá embætti byggingarfulltrúa.

7

SB

From: **Sveinn Björnsson** Sveinn.Bjornsson@Reykjanesbaer.is
Subject: RE: Selás 20
Date: 13 July 2018 at 00:38
To: Sverrir Örn Leifsson sverrir.leifs@gmail.com

Sæll ertu til í að koma við hjá mér í fyrramálið

Kveðja/Regards

Sveinn Björnsson
Byggingarfulltrúi
Bæjarskrifstofur Reykjanesbæjar
Tjarnargötu 12, IS - 230 Reykjanesbæ
Netfang / e-mail: sveinn.bjornsson@reykjanesbaer.is
Sími / telephone: +354 421 6700
Fax: +354 421 4667
Veffang: www.reykjanesbaer.is

Þessi tölvupóstur og viðhengi hans gætu innihaldið trúnaðarupplýsingar eingöngu ætlaðar þeim sem hann er stílaður á.
Efni tölvupóstsins og viðhengi er á ábyrgð sendanda ef það tengist ekki starfsemi Reykjanesbæjar.

This e-mail and its attachments may contain confidential and privileged information only intended for the person or entity to which it is addressed.

Vinsamlegast hugsaðu um umhverfið.
Ekki prenta þennan póst út nema það sé nauðsyn.
Mundu að endurvinna.

Please consider the environment.
Do not print this email unless absolutely necessary.
Remember to recycle.

From: Sverrir Örn Leifsson <sverrir.leifs@gmail.com>
Sent: 11. júlí 2018 12:08
To: Sveinn Björnsson <Sveinn.Bjornsson@Reykjanesbaer.is>
Subject: Re: Selás 20

Það gæti verið ég skal athuga það. Ef svo er þá reyni ég að koma því þá á þig í fyrramálið

Regards

Sverrir Örn Leifsson

On 11 Jul 2018, at 09:42, Sveinn Björnsson <Sveinn.Bjornsson@Reykjanesbaer.is> wrote:

Sæll ungi maður

Getur verið að ég hafi látið þig hafa bæði eintökin af aðaluppráttunum ?

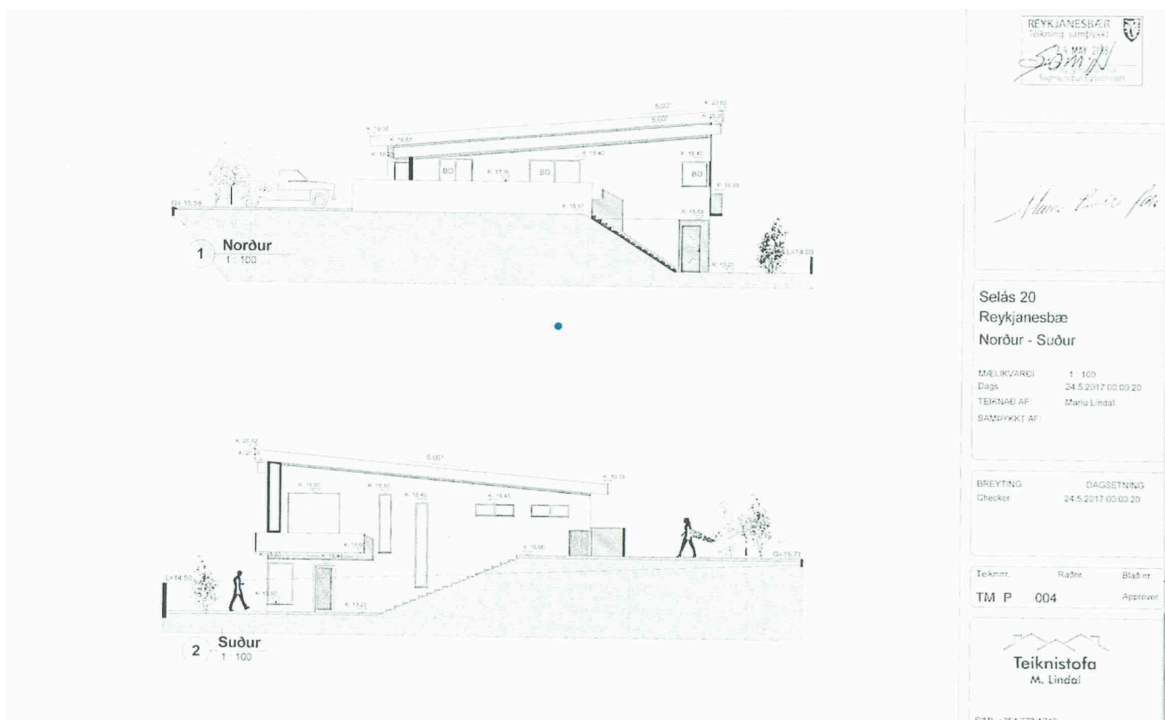
AFRIT AF TÖLVUPÓST SAMSKIPTUM

Það vakti mikla furðu þegar þessi póstur barst, enda er talað líkt aðaluppdráttum hafi verið skilað inn deginum áður. En nei þetta er rúmu ári eftir samþykkt.

Til byggingarfulltrúa voru lagðar inn teikningar í tveimur settum, þær voru samþykktar og stimplaðar 09.06.2017. Eigandi fær sín afrit stimpluð og eru það þær teikningar sem eru til grundvallar byggingarinnar og séruppdráttu.

En eins og sést í samskiptum hér að ofan hefur byggingarfulltrúi sig allan við að fá þær teikningar inn til embættissins. Þrátt fyrir að teikningar birtast á vef Reykjanesbæjar undirritaðar og stimplaðar af staðgengli byggingarfulltrúa 24.05.2018.

Það vakti upp spurningar, hvað er byggingarfulltrúi að kalla eftir teikningum sem hann hefur nú þegar á höndum.



AFRIT TEIKNIGAR STIMPLAÐAR 24.05.2018



STIMPILL VINNUTEIKNINGA

8. Tölvupóstur barst þann 11.10.2018 þess efnis að byggingaráform væru ekki skv. deiliskipulagi svæðisins. Þann 23. desember 2018 kom byggingarfulltrúi á verkstað og kallaði út um glugga á bifreið sem hann var í, ítrekað "þetta er of hátt". Ekki gaf hann meiri skýringu á því en að þetta væri of hátt.

Eigandi hefði kosið að fá athugasemdir í upphafi umsóknar eða við yfirferð byggingaráforma eins og verklag gerir ráð skv. reglugerð.

Í apríl 2019 sendi byggingarfulltrúi tölvupóst og ítrekaði fyrri póst, en einnig tilkynnti hann eiganda um að hönnuður hússins væri ekki með löggildingu. Þrátt fyrir að hann hafi ítrekað óskað eftir því að ólögildur hönnuður mundi senda inn lagfærða aðaluppdrætti.

Byggingarstjóri leitaði á fund byggingarfulltrúa í apríl 2019, til þess að leita lausna á málinu. Enda hafði byggingarfulltrúi stuttu áður upplýst eiganda og byggingarstjóra um að hönnuður væri ekki með löggildingu. Á þeim fundi lagði byggingarstjóri til að hann mundi lækka húsið eins og hann gæti án þess að eyðileggja húsið. Og að hæsti punktur þaks yrði lækkaður um 50cm. Enda það væri vel innan gildandi byggingarleyfis.

Byggingarfulltrúa var gert kunnugt um að TSÁ myndi gera þær teikningar/breytingar líkt og samkomulagið hljóðaði uppá.

Framkvæmdir héldu áfram skv. því heiðursmannasamkomulagi sem hafði verið gert í apríl 2019, en það samkomulag var einnig ítrekað munnlega af eiganda við byggingarfulltrúa um sama sumár. Hafa ber í huga að verkið er unnið á kvöldin og um helgar.

9. Þann 19.nóvember 2019 sendir byggingarfulltrúi eftirfarandi póst á TSÁ.

Þann 19. nóvember 2019 sendi byggingarfulltrúi tölvupóst á Tækniþjónustu SÁ þar sem farið var fram á að framangreindri vinnu yrði lokið sem fyrst:

„Heill og sæll

Selás 20, er orðið hið versta mál, það eru enn að berast ábendingar um að húsið sé of hátt.

Núna þarf ég að fara fá uppdrættina klára og staðfestingar á hæðum miðað við lóðarblaðið

Ég get ekki látið það líðast að þeir vaði bara áfram og ekki staðið við gefin orð.

Ertu til í að ganga í þetta mál og klára.“

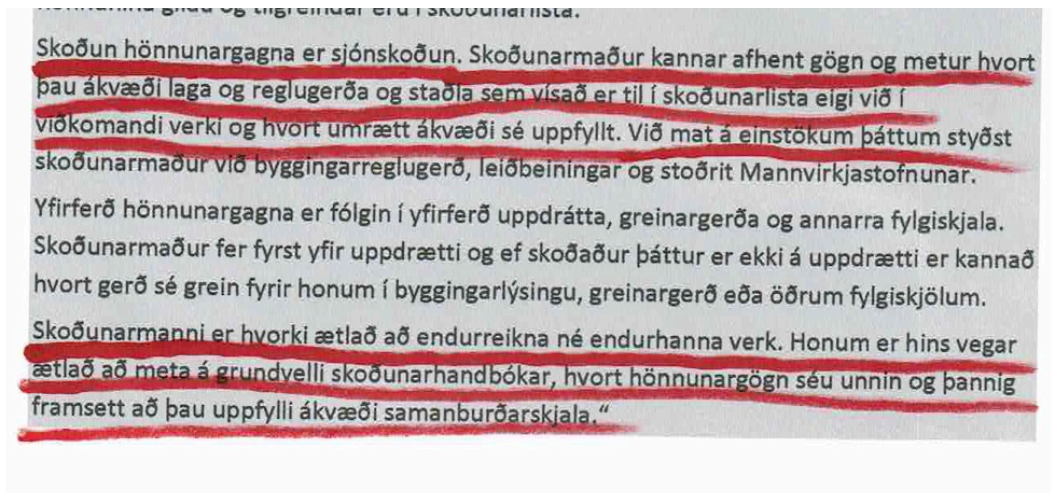
Sigurður Ásgrímsson svaraði tölvupóstinum samdægurs:

„Sæll Svenni minn

Skal gera það en ég er búinn að biðja eftir því að Leifur hefði samband en núna hringi ég í

AFRIT TÖLVUPÓST SAMSKIPTA/GÖGN FRÁ ÚRSKURÐI UUA

Engin fordæmi eru fyrir því að byggingarfulltrúi, endurhanni eða óski eftir að hús séu teiknuð eftir hans óskum fyrir umsækjanda eða handhafa byggingaleyfis. Enda er honum ekki heimilt að gera slíkt, sem skoðunarmaður. En engu að síður gerir byggingarfulltrúi það í þessu tilfelli. TSÁ verður við beiðni byggingarfulltrúa þrátt fyrir að vera ekki með neina heimild frá eiganda til þess, en þær teikningar sem byggingarfulltrúi óskar eftir eru þær teikningar sem stöðvunin byggir á.

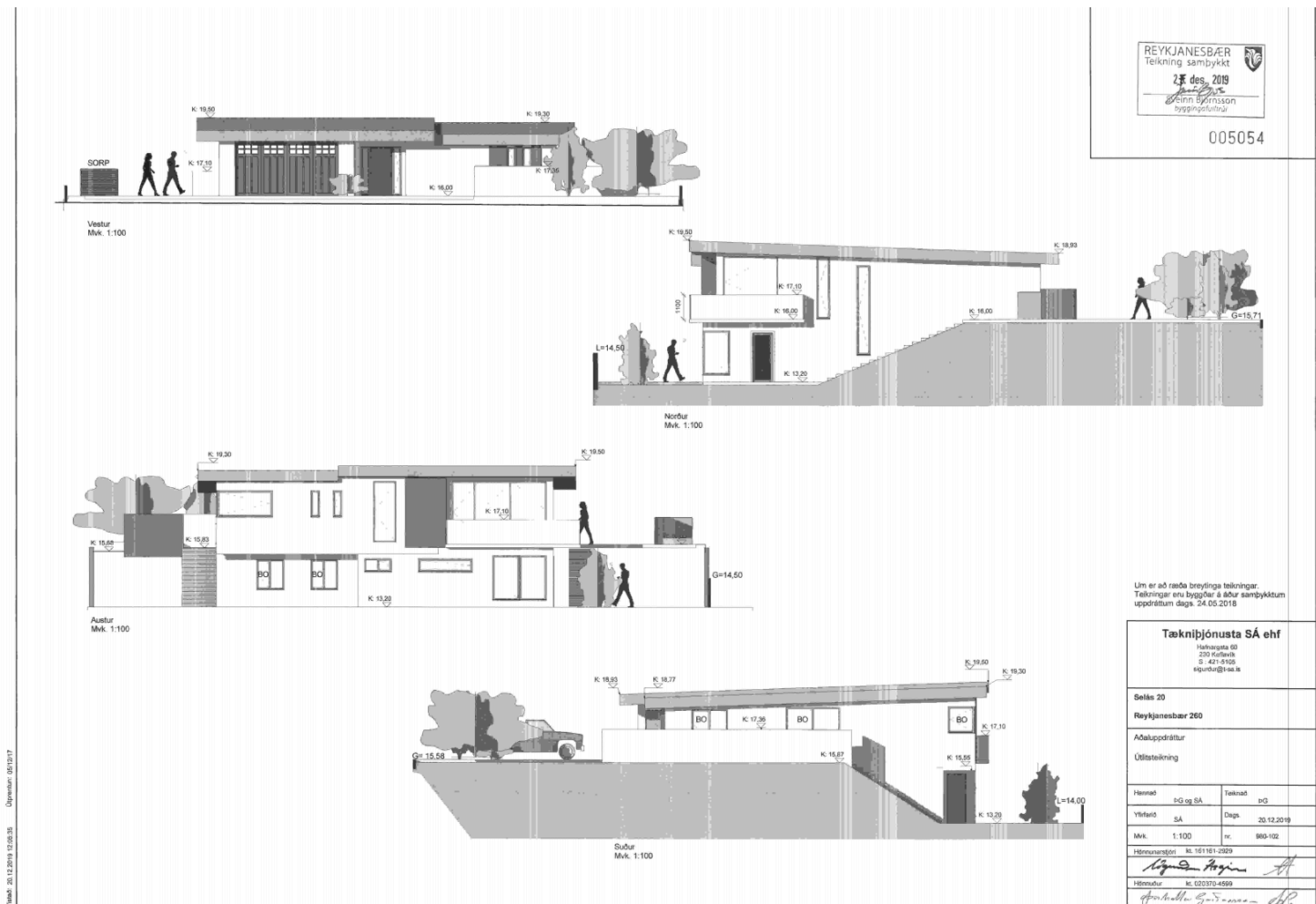


SKJÁSKOT ÚR STÖÐRITI VIÐ SKOÐUNNARLISTA

Í desember, nánar tiltekið þann 23.12.2019 berast embættinu teikningar sem byggingarfulltrúi óskaði eftir frá TSÁ, sem sendar eru inn í algjöru heimildarleysi. Þessar teikningar koma inn án umboðs og algjörlega án vitundar eiganda. Eigandi fékk aldrei að sjá þessar teikningar.

Byggingarfulltrúi samþykkir þessar teikningar. Og við nánari eftirgrennslan er ekki skráður neinn afgreiðslu fundur við samþykkt þessara teikninga. En þrátt fyrir það er eigandi því bundinn við þær teikningar sem byggingarfulltrúi er búinn að láta teikna og samþykkja.

Byggingarfulltrúi vissi mæta vel að umrætt hús er í engu samræmi við þær teikningar sem hann lét teikna og samþykkti þann 23. eða 27. des. En búið er að fara í stimpilinn svo það er ekki alveg á hreinu hvaða dag þessar teikningar voru samþykktar. Og ef húsið yrði byggt skv. samþykktum sérupphráttum stæði burðarvirki hússins uppúr þakinu.



AFRIT SAMPYKKTRA TEIKNINGA FRÁ 23.12.2019

Enga skoðunnarskýrslu er að finna sem styður við þessar teikningar, og ef betur er að gáð er lágmarkslofthæð undir lofthæð skv. byggingarreglugerð í nokkrum rýmum. Óskað var eftir því á fundi með skipulagsfulltrúa og bæjarlögmanni að umboðið yrði afhent. En ekkert umboð er fyrir hendi hjá embætti byggingarfulltrúa Reykjaneshvöllar. Aldrei hefur verið gerður verksamningur við TSÁ fyrir hönnun á Selási 20 og honum hefur ekki verið gefið umboð til þess að leggja inn gögn í nafni eiganda.

4.3.8. gr.

Uppdráttur af breytingum.

Þegar sótt er um byggingarleyfi vegna breytinga á mannvirki skal á aðaluppdráttum gera ná- kvæma grein fyrir breytingum í texta sem ritaður er á uppdráttinn ásamt dagsetningu. Heimilt er að láta fylgja með umsókn aukaeintak af uppdrætti þar sem breytingar eru sérstaklega afmarkaðar með strikalinu. Slíkur uppdráttur er þá fylgiskjal.

Með uppdráttum af breytingum á mannvirkjum skal fylgja skráningartafla þegar breyting felur í sér breytta stærð eða breytt eignarmörk.

4.3.8.GR

Þessum teikningum hefði átt að fylgja ný umsókn um byggingarleyfi enda um verulega breytingu á mannvirki að ræða.

10. Stöðvun framkvæmda, staðgengill byggingarfulltrúa mætir á verkstað. Verið var að klæða þak. Það er vert að hafa í huga að framkvæmdir eru stöðvaðar þann 30.12.2019. Þaki húsans hefur verið tillt á. En byggingarfulltrúa ber skv. byggingarreglugerð að gæta fyllsta öryggis þegar framkvæmdir eru stöðvaðar. Eigandi og byggingarstjóri eru dregnir niður af þaki líkt og sakamenn og stöðvaðir.

Þar kemur fram í samtali við staðgengil byggingarfulltrúa og staðfestir þann rógburð og ærumeiðingu um lífsviðurværi byggingarstjóra, um að hann sé ekki með byggingarleyfi.

En þær ásakanir voru sendar til föðuhrúsanna, þar sem staðgengli var sýnt útgefið byggingarleyfi frá 22.febrúar 2018. Það bar einnig á góma að nýjir aðaluppdrættir hefðu borist embættinu og framkvæmdin væri ekki í samræmi við þá.

Hvorki eiganda né byggingarstjóra var kunnugt um að nýjir aðaluppdrættir hefðu verið lagðir inn. En það væru engu að síður í vinnslu uppdrættir skv. munnlegu samkomulagi.

Byggingaráform frá 15.06.2017 eru ennþá í gildi og eru gefnir út á teikningar sem lagðar voru til grundvallar í júní 2017. Og eru áformin vel útlistuð að þær tilteknu teikningar samræmast deiliskipulagi svæðissins.

Byggingarleyfi: á engum tíma hefur framkvæmdin að Selási 20 farið útfyrir útgefið byggingarleyfi.



10

Sverrir Örn Leifsson
Selás 20
260 Reykjanesbær

Reykjanesbær, 30.12.2019
Málsnúmer 2019090080

Varðar: Selás 20, 260 Reykjanesbæ, Stöðvun byggingarframkvæmda.

Komið hefur í ljós að byggingarframkvæmd við Selás 20 samræmist ekki samþykktum byggingaráformum. Við nánari eftirgrennslan er staðfest að hæð byggingarinnar er ekki í samræmi við uppgefin hæðarkóta á gildandi lóðarblaði.

Ef áformað er breyta útliti mannvirkis eða að vikja frá samþykktum byggingaráformum s.s. að hækka mannvirkið umfram uppgefin hæðarkóta á gildandi lóðarblaði, þarf að skila inn nýjum hönnunargögnum til meðferðar hjá embætti byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa.

Byggingarfulltrúi, hefur með bréfi þessu, stöðvað allar framkvæmdir við byggingu á tvílyftu íbúðarhúsi við Selás 20 4.10.2017

Byggingaráform samræmast ekki gildandi deiliskipulagi á svæðinu.

Með bréfi þessu er vonast til að þú bregðist skjótt og vel við framkomnum kröfum undirritaðs og virðir stöðvun framkvæmda, að öðrum kosti áformar embætti byggingarfulltrúa að beita þeim þvingunarræðum með aðstoð lögaðila, ef þörf gerist, eins og kveðið er á um í lögum um Mannvirki nr. 160 frá árinu 2010.

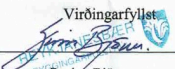
Viðkomandi lög og reglugerðir má nálgast á heimasíðu Alþingis og heimasíðu Mannvirkjastofnunar <http://www.mannvirkjastofnun.is/>

Hafir þú athugasemdir fram að færa við ofangreint, óskast þær sendar skriflega innan tveggja vikna frá dagsetningu þessa bréfs til embættis byggingarfulltrúa, Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ.

Með vísan til ákvæða Stjórnisjólaga nr. 37 frá 1993, er yður hér með bent á andmálarén, þar sem þér er heimilt að gjá þig um málið innan 14 daga frá viðtöku þessa bréfs. Að auki er þér bent á að teji þú að hér sé um að ræða ágreiningsmál milli þín og embættissins, getur þú vísað málinu til úrskurðaneðfjar umhverfis og auðlindamála sbr. lög nr. 130/2011.

Kærufrestur er almennt einn mánuður frá því kæranda varð kunnugt um, eða mátti vera kunnugt um, þá ákvörðun sem kæra skal.

Virðingarfyllt



Sveinn Björnsson
Byggingarfulltrúi

Frekari upplýsingar veitir byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar
Tjarnargata 12, netfang: sveinn.bjornsson@reykjanesbaer.is

Leitað var við fyrsta tækifæri til byggingarfulltrúa til lausna á málinu, byggingarfulltrúi lýsti fullum vilja til þess að leiða málið til lykta og leysa það á sem farsælastan hátt. Þegar skýringa var leitað á hverju stöðvunin byggðist, þá var fát um svör nema að þetta væri of hátt.

Byggingarfulltrúi gerði hvorki eiganda né byggingarstjóra kunnugt um þær teikningar sem embættinu hafði borist. Einnig var óskað eftir skýringu á því hvers vegna staðgengill hafi talað um að byggingarstjóri væri ekki með byggingarleyfi, svaraði byggingarfulltrúi því á þá leið, “hvað á ég að vita hvað ég er búinn að gefa út “. Menn voru bjartsýnir á að leysa þetta mál á farsælan hátt.

Nokkru síðar leggur embætti byggingarfulltrúa inn beiðni til TSÁ um að hæðamæla húsið, sú mæling leiddi það í ljós að húsið væri skv. munnlegu samkomulagi, innan gildandi byggingarleyfis og lækkun frá upphaflegum byggingaráformum um ca. 50cm.

En niðurstöða byggingarfulltrúa var að mælingin samræmdist ekki þeim teikningum sem hann hafði sjálfur óskað eftir og samþykkir um jólni 2019, og byggir stöðvun framkvæmdanna á.

11. Einhverju eftir fundinn er leitað til byggingarfulltrúa hvort lausn væri í sjónmáli, tölvupóstum var ýmist svarað eða ekki, en þá á þá leið að málið væri til skoðunnar, einnig að þetta væri hið versta mál.

Eigandi gerði byggingarfulltrúa kunnugt um að hjá embættinu ætti að liggja fyrir teikningar sem væru skv. þeirri lækkun um 50cm skv. heiðursmannasamkomulagi frá apríl 2019.

Þann **23.janúar 2020, kl: 13:15. sem var 277.** afgreiðslu og samráðsfundur byggingarfulltrúa.

Þar er tekið fyrir erindi í lið **10.** á þeim fundi.

Sverrir Örn Leifsson, kt: 220786-5369 sendir inn fyrirspurn og óskar eftir því að hækka þak um 88 cm. Hæðarkóti þaks fer úr 19,50m í 20,38m. Gólfkóta er ekki breytt, gólfkóti er í samræmi við lóðarblað 13,20m.

Embætti byggingarfulltrúa stöðvaði framkvæmdir þann 30. desember s.l. sökum þess að framkvæmdin er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag og endurbætta aðaluppdrætti frá Tæknisþjónustu SÁ ehf. dagsettir 20. desember 2019. Fullnægjandi hönnunargögn



Byggingarleyfishafi framkvæmi samkvæmt endurbættum aðaluppdráttum við húsið þar sem m.a. hæðarkóti byggingar er leiðréttur.

Erind hafnað

ERINDI ÚR FUNDARGERÐ

Fyrirspurn

1. Fyrirspyrjandi

Reitir 1. - 6. útfyllast af umsækjanda

Nafn fyrirspyrjanda / eiganda	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
Sverrir Óm Leifsson	220786-5369	Heiðarbakka 4	
Þórhallur Garðarsson	020370-4599	Mávabraut 8d	thg@t-sa.is

2. Lóð

Heiti	Nr.	Staðgreinir	Matshluti	Landnúmer
Selás	20	2000-5-23760200	01	209443

3. Tegund byggingar / framkvæmdar

☒ Einbýlishús ☐ Parhús ☐ Raðhús ☐ Fjölbýlishús ☐ Alvinnuhúsnæði

☐ Skúli ☐ Annað, hvað?

4. Lýsing framkvæmda sem fyrirspurn tekur til

Eigandi óskar eftir því að hækka þak um 88 cm, hæðarkóti þaks fer úr 19.50m í 20.38m

Gólfkóta er ekki breytt, gólfkóti er í samræmi við lóðarblað 13,20m

Sjá útlitsteikningar

5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurnina

☐ Skissur ☐ Samþykki meðeiganda / löðarhafa ☐ Bréf umsækjanda / hönnuða ☐ Ljósmyndir

☒ Annað, hvað?

6. Undirritun

Komi til byggingarleyfisúmsóknar verður farið eftir ákvæðum laga um mannvirki, byggingarreglugerðar og annarra laga og reglugerða sem við eiga.

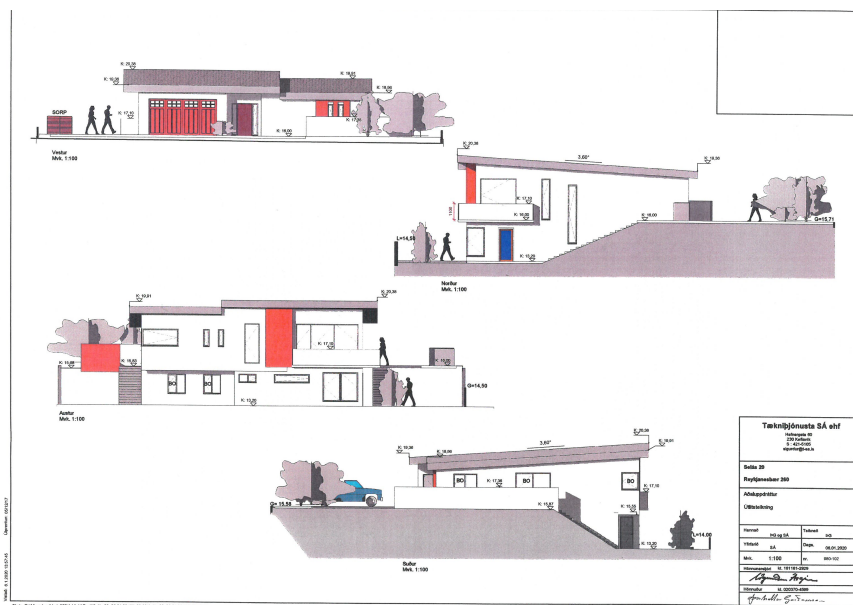
í fullu umboði lóðarhafa, staður: Reykjanesbær

dagsetning: 06.01.2020

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
Sverrir Örn Leifsson	220786-5369	Heiðarbakka 4	

EPL - 133/2

ERINDI



Ekki var eiganda kunnugt um að erindi hefði verið lagt til grundvallar hjá embætti byggingarfulltrúa, en skv. lið 6. á fyrirspurnarblaði, segir að fyrirspurnin sé gerð í fulllu umboði. En þegar þess var óskað á fundi með bæjarlögmanni og skipulagsfulltrúa (21.08.2020), að fá að sjá hið umrædda umboð sem fylgdi þeirri fyrirspurn, er lögð hafði verið fyrir þann 23. janúar sl. Lá það ekki fyrir. En þess ber að geta að á fyrirspurnarblaði er lögheimili eiganda til að mynda ekki rétt.

Ákvörðun byggingarfulltrúa með að stöðva allar framkvæmdir var kærð til UUA. Það er óumdeilt að stöðvunin byggir á gögnum sem stafa ekki frá eiganda né byggingarstjóra.

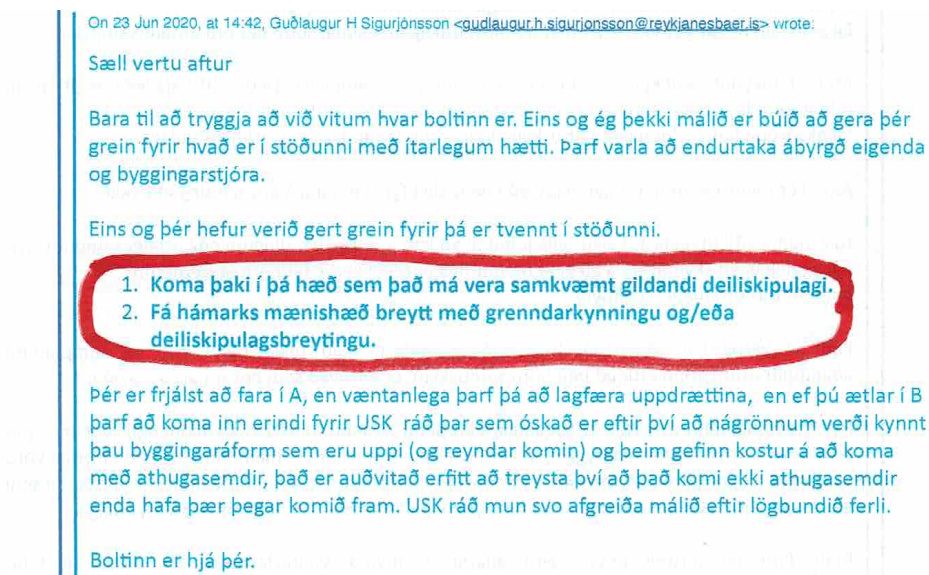
12. 12.06.2020 var haldin fundur í ráðhúsi Reykjanesbæjar. Þar var lögð til tillaga að lausn frá Óskari Sigurðssyni hrl. lögð var til að farið væri eftir 3.mgr. 43.gr skipulagslaga, með rökstuðningi við dóm landsréttar mál nr. 387/2019

Sú tillaga fékk lítinn hljómgrunn þegar hún var lögð til.

Skipulagsfulltrúi, byggingarfulltrúi ásamt bæjarlögmanni héldu sig við að málið yrði grenndarkynnt. Þá með þeim hætti að eigandi sendi inn erindi til umhverfis og skipuagsnefndar, um að hann óski eftir að Selás 20 yrðu grenndarkynnt.

En fundinum lauk á þann veg að mikill vilji væri til að leysa málið.

13. Þann 09.07.2020 berst byggingarstjóra tölvupóstur frá sviðsstjóra umhverfissviðs.



AFRIT TÖLVUPÓSTS FRÁ SVIÐSSTJÓRA

Ekki er hægt að fallast á þessa afarkosti, enda hafa hvorki samþykkt byggingaráform né byggingarleyfið verið afturkallað. En leyfisveitandi hefði átt skv. byggingarreglugerð að grenndarkynna framkvæmdina áður en byggingaráformin voru samþykkt skv. gr. 2.4.2. byggingarreglugerð. Og í raun og veru veit enginn hvað á að grenndarkynna. Enda hefur húsinu líkt og það stendur í dag verið hafnað, eins og kom fram að ofan í lið 11.

Erindið sem sent var inn umboðslaust og án vitundar eiganda og var hafnað, er bókað í fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 277 þann 23.01.2020 og hefur sú fundargerð verið samþykkt af umhverfis og skipulagsnefnd á fundi nr. 243 þann 07.02.2020 og sú fundargerð hefur einnig verið samþykkt af bæjarstjórn á fundi nr.582 þann 18.02.2020.

14. Fordæmi í hverfinu eru til staðar en listinn er ekki tæmandi,

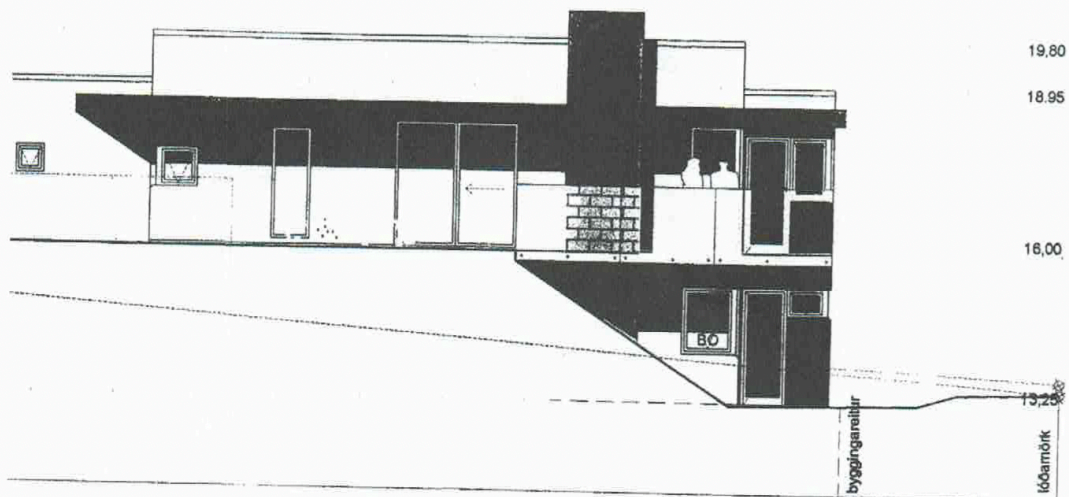
Yfirlit yfir byggingar í ása hverfi sem fara yfir leyfilegan hæðarkóta.

14

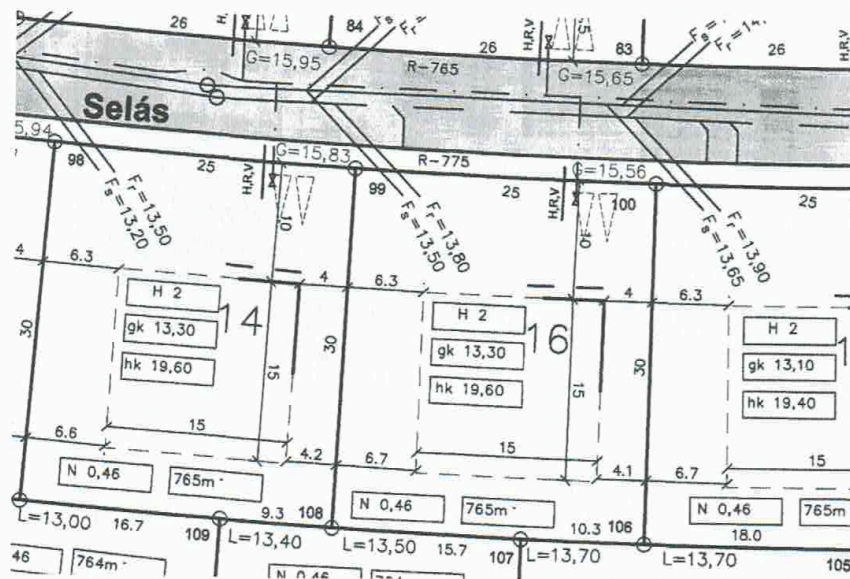
Selás 16

HK: 19.60 skv lóðablaði

Hæð 19.80 + strompur ekki gefið upp.



SELÁS 16 TIL NORÐURS



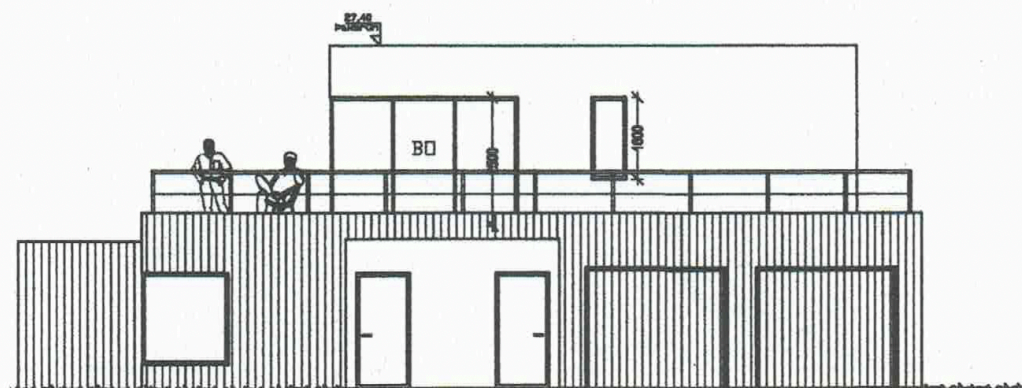
LÓÐABLAÐ SELÁS 16

Hk: 23.40
Hæð teikninga. 23.975
14 gráðu halli
GK1 17.10 GK2 19.80

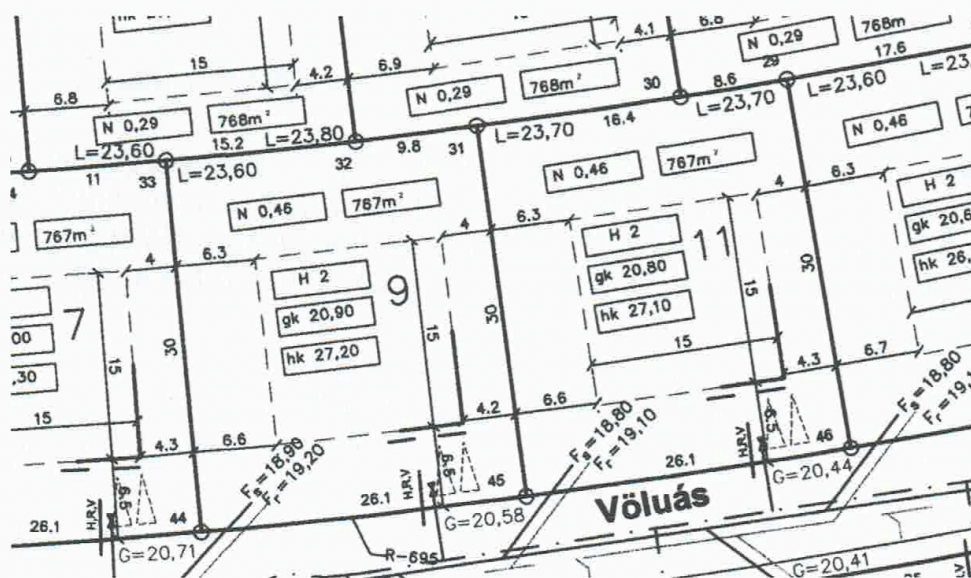


LÓÐABLAÐ URÐARÁS 5-7-9-12-10

hk 27.10
Flat pak 27.40
gk 20.80



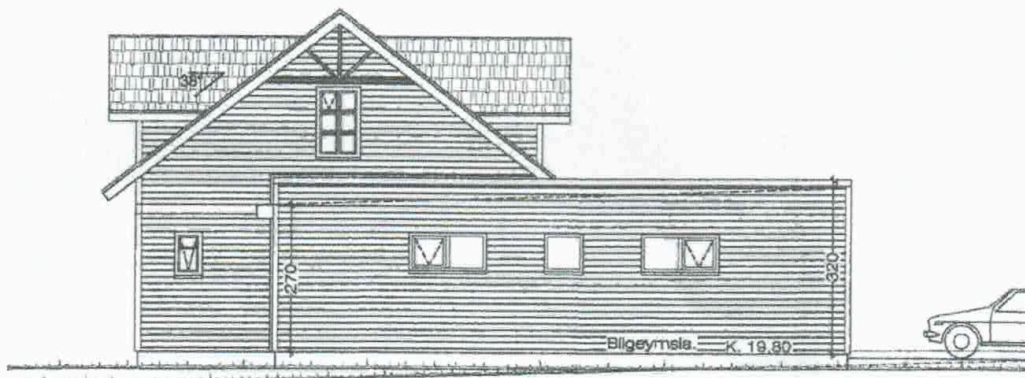
VÖLUÁS 11



LÓÐABLAÐ VÖLUÁS 7-9-11

Völuás 5

Er ekki samkvæmt skipulagi, uppgefinn gráðufjöldi fyrir þakgerðir í hverfinu er 15 gráður. Hér er þakhalli 38 gráður og samræmist því ekki gildandi deiliskipulagi.



málið. 1:100

VÖLUÁS 5

BYGGINGARSKIPMÁLAR:

Á skipulaguppdrætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Hluti byggingarreits er skilgreindur sem bindandi byggjarlína og skulu byggingar fylgja þeirri línu að fullu. Á lóðunum skal rísa íbúðarhúsnæði.

Á skipulagsuppdrætti er skilgreind hámarkshæð byggingar miðað við fyllfrágengna gólfplötu fyrstu hæðar. Heimilt er þar sem það á við að lækka gólf bligeymslu. Hámarkspakhalli húsa má vera 15°.

AFRIT AF BYGGINGARSKILMÁLUM ÁSAHVERFIS

Fyrir utan þessi dæmi sem sýnd eru hér að ofan, hafa púðar verið hækkaðir í götum í hverfinu. Svo ekki er unnt að segja nákvæmlega hvar, en vitað er til þess. Og ekki er ásættanlegt að fara í grenndarkynningu á þessu stigi málsins með fordæmin líkt og hér að ofan.

Enginn ásetningur er af hálfu eiganda hvað varðar brot á skipulagi eða byggingarreglugerðum, enda hefur verkið verið unnið samkvæmt útgefnum leyfum. Það er ekki ásættanleg staða að vera í fjárhagslegri gíslingu hjá sveitarfélaginu sem fóstað hefur mann frá blautu barns beini.

Með framlögðum gögnum hér að framan, má sjá að þetta mál er með öllu fordæmalaust svo best ég veit, og að mínu mati getur ekki talist til embættinu, stjórnsýslunni eða sveitarfélaginu til fyrirmyndar.

Ráðhús Reykjanesbæjar
Tjarnagata 12
230 Reykjanesbær

Erindi til USK
30.10.2012
Viðauki erindis

Viðauki við fyrra erindi, viðbótarrök:

Þegar upphófust þau áform að ráðast í framkvæmdir á lóðinni að Selási 20 var ávallt haft að leiðarljósi að hafa einhallandi þak, 5 gráðu halli líkt og upphafleg áform sem voru samþykkt, en það gaf mesta möguleika um þakefni.

Þegar upp kom sú sérstaka staða 18 mánuðum eftir samþykkt áforma og útgáfu byggingarleyfis, að byggingin væri ekki skv. gildandi skipulagi svæðisins og út fyrir hæð lóðarblaðs, þrátt fyrir að útgefin áform gæfu annað til kynna, var leitast eftir því í samráði við byggingarfulltrúa þriðjudaginn 9. apríl 2019 um að hæsti kóti þaks yrði lækkaður eins og hægt væri, án þess þó að útliti hússins yrði breytt.

Sú breyting sem gerð hefur verið og húsið er uppsteypt í rúmast eins og áður sagði innan útgefins byggingarleyfis.

Það er ekki hægt að færa húsið niður í hæðarkóta lóðarblaðs. Fjárfesting okkar í fasteigninni byggði á upphaflegri samþykkt og sú fjárfesting myndi þá ónýtast. Salarhæð herbergja myndi enda undir leyfilegri lofthæð byggingarreglugerðar nr. 112/2012 gr. 6.7.2, þar sem talað er um lágmarkst lofthæð skuli vera 2.5 m í íbúðarherbergjum með hliðsjón af fullfrágengnu lofti og gólfi.

Í örðu lagi ef tekið er til skoðunar lóðarblöð og teikningar af nærliggjandi húsum er ekki að sjá, að umrædd bygging hafi teljandi áhrif svo það sé nágrönnum til tjóns.

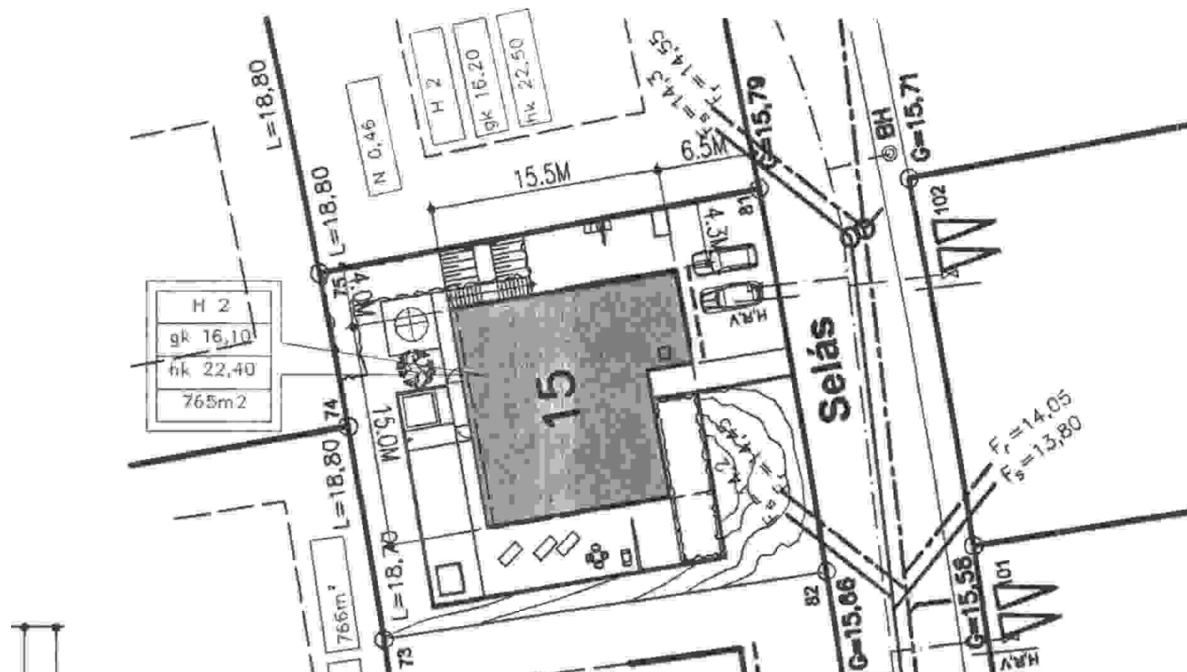
Tökum smá dæmi (mögulegir hagsmunaaðilar): ef íbúi að Völuás 14 með gk: 20.80 sem er 180cm maður, lítur út um gluggann hjá sér og horfir til suðausturs mun hann hafa 20cm sjónlínu yfir byggingu að Selási 15 en 10 cm yfir byggingu að Selási 17 horfi hann í austur, bygging er í um 30m fjarlægð.

Nú ef sami einstaklingur stendur í stofuglugga þar sem uppgefinn gólfkóti efri hæðar er 18,80 líkt og að Selási 15 og horfir til norðaustur, hefur sá 22cm sjónlínu yfir Selási 20, sem er í 50m fjarlægð frá hæsta punkti þaks. Horfir sá hinn sami til austurs þá hefur hann 72cm sjónlínu yfir bygginguna að Selási 20. Miðað er við að hús séu með stofu í suðurhluta hússins, með glugga staðsetta í austur og suðaustur horni húsanna.

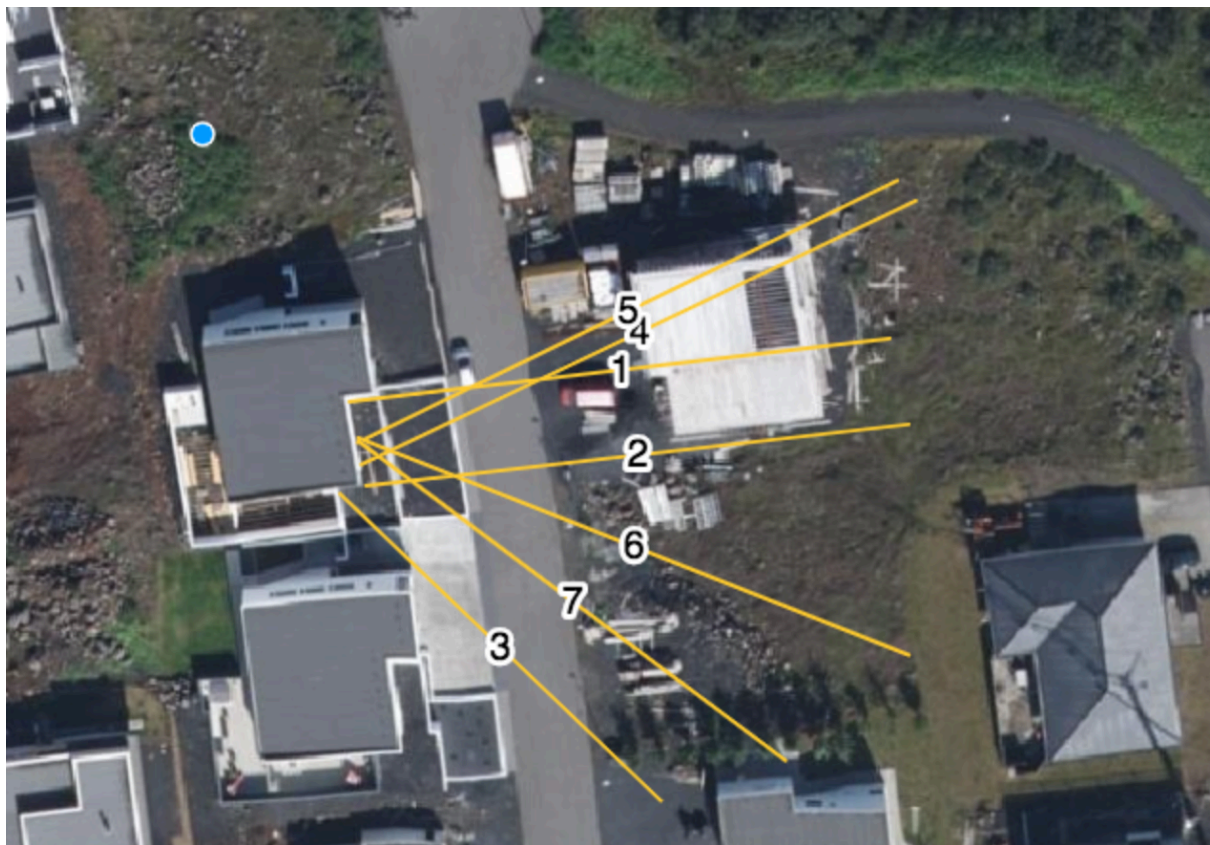
Því er ekki að sjá að byggingin að Selási 20 hafi teljandi áhrif fyrir nærliggjandi hús eða hafi nokkur áhrif á útsýn, skuggavarp eða ásynd viðkomandi hverfis.

Leitast var eftir því við úrlausn málsins með byggingarfulltrúa að farið væri eins neðarlega með þak hússins og hægt var, og reynt eftir fremsta megni, með sanngjörnu tilliti til eigenda í nærliggjandi húsum, og kappkostað við að takmarka þau óþægindi sem upphafleg samþykkt hefði mögulega getað valdið.

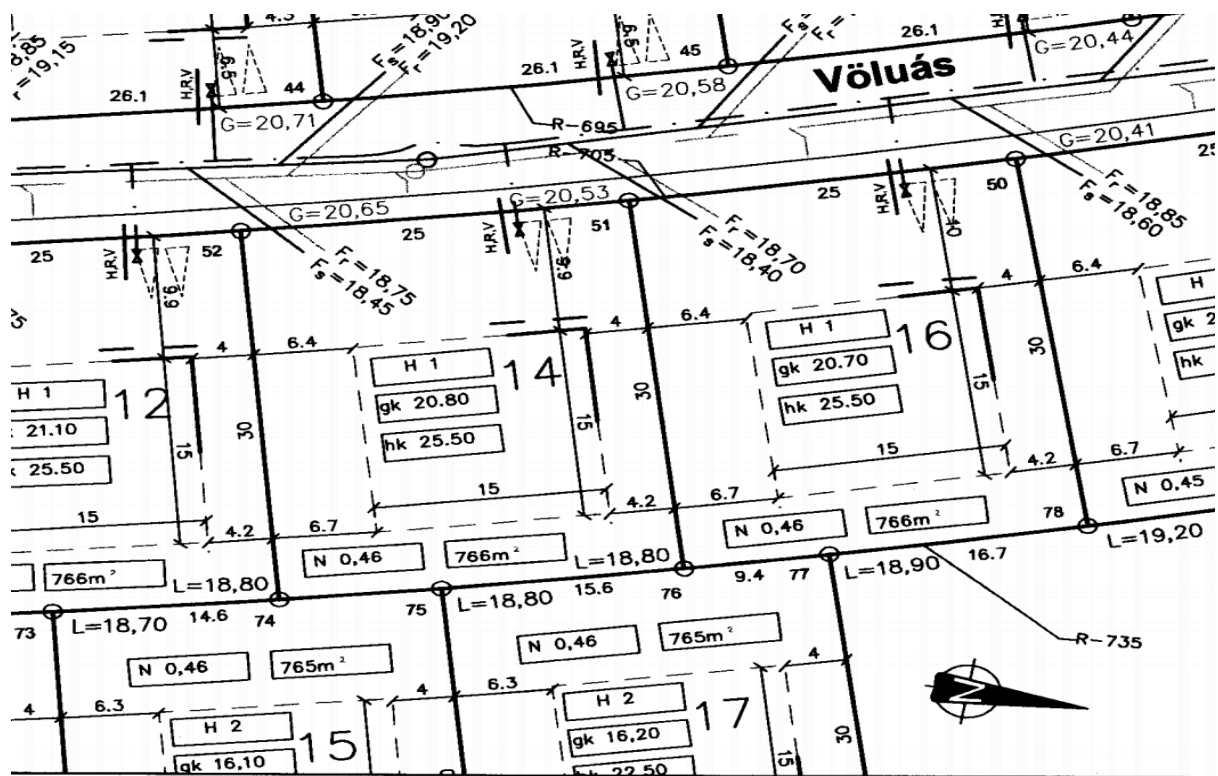
Skjaskot af lóðarblaði Gk 18.80



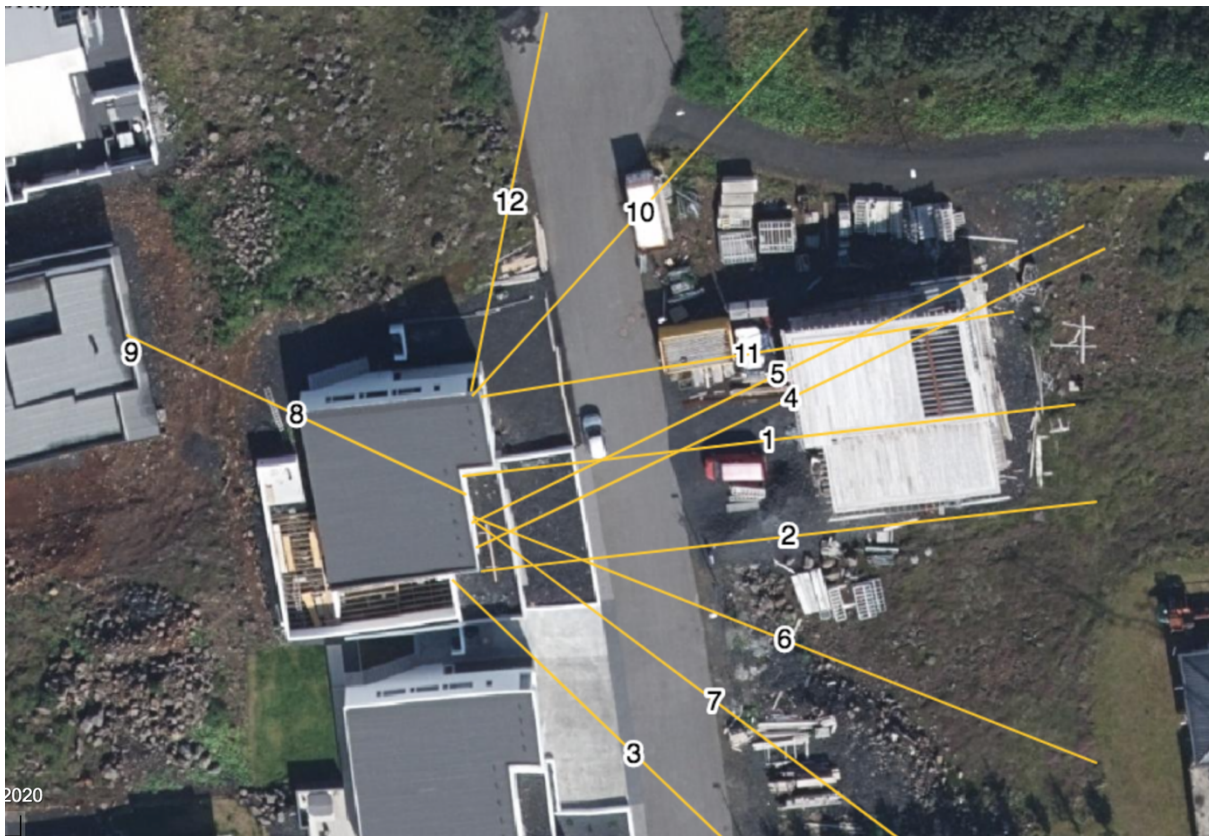
Sjónlínur eins og tekið er fyrir í dæmi hér að ofan.
Norður er upp.



Skjaskot af lóðarblaði Völuás 14.



Norður er upp.





Horft til suðausturs frá Völuás14



Horft til austsuðausturs, norðan við
Selás 15





Horft til norðausturs frá Selás 11

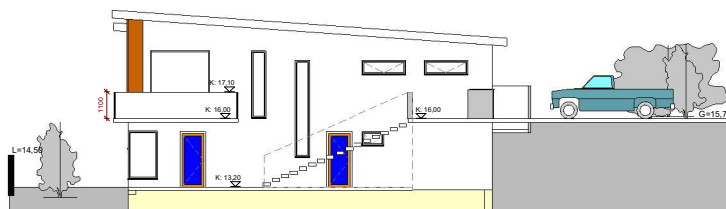




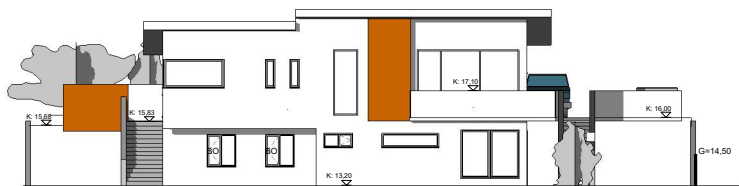
Horft til norðausturs frá Völuás 10



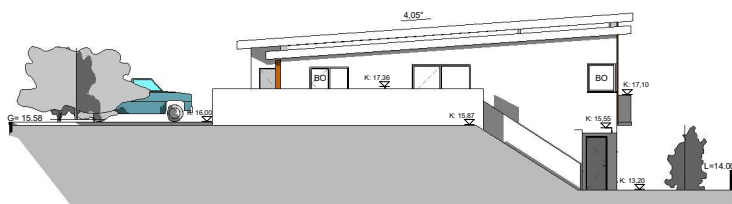
Vestur
Mk. 1:100



Norður
Mk. 1:100



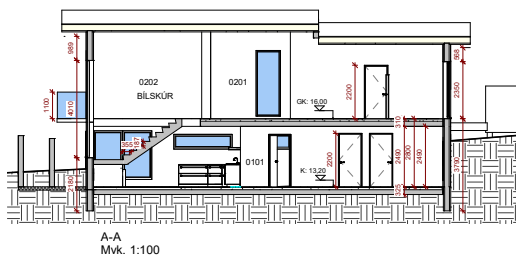
Austur
Mk. 1:100



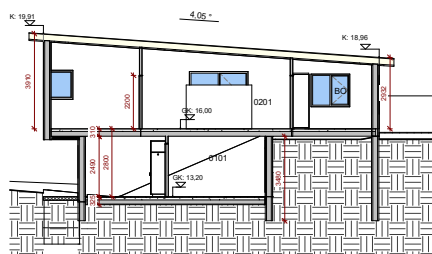
Suður
Mk. 1:100

ÚTG.	DAGS.	TEIKN. SKÝRING / BREYTING	SAMP.	DAGS.
03	07.09.20	Kóli fer úr 20.82 í 20.38		
02	24.05.18	Um er að ræða breytinga teikningar. Teikningar eru byggðar áður samþykktum uppráttum dags. 24.05.2018		

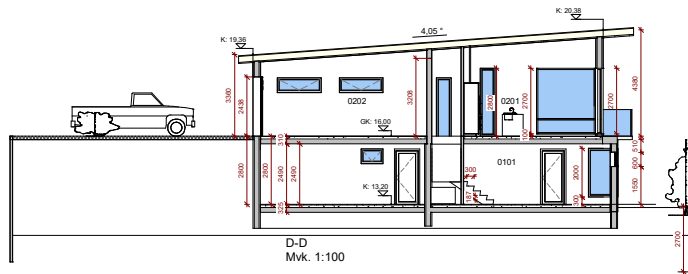
1:100	Selás 20, 260 Njaróvík	303-03
09.06.2017	JeES Jón Steinar Svaneveldi 94271076-2009 FM	Útlitsteikningar
A2	Aðaluppdráttur	



A-A
Mvk. 1:100



C-C
Mvk. 1:100



D-D
Mvk. 1:100

ÚTG.	DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMP.	DAGS.
03	07.09.20	Kóð fer úr 20.82 í 20.38		
02	24.05.18	Um er að ræða breytinga teikningar. Teikningar eru byggðar á áður samþykktum uppráttum dags. 24.05.2018		

1:100 09.06.2017	Selás 20, 260 Njarðvík		304-03
			
A2	Aðaluppdráttur	Snið	