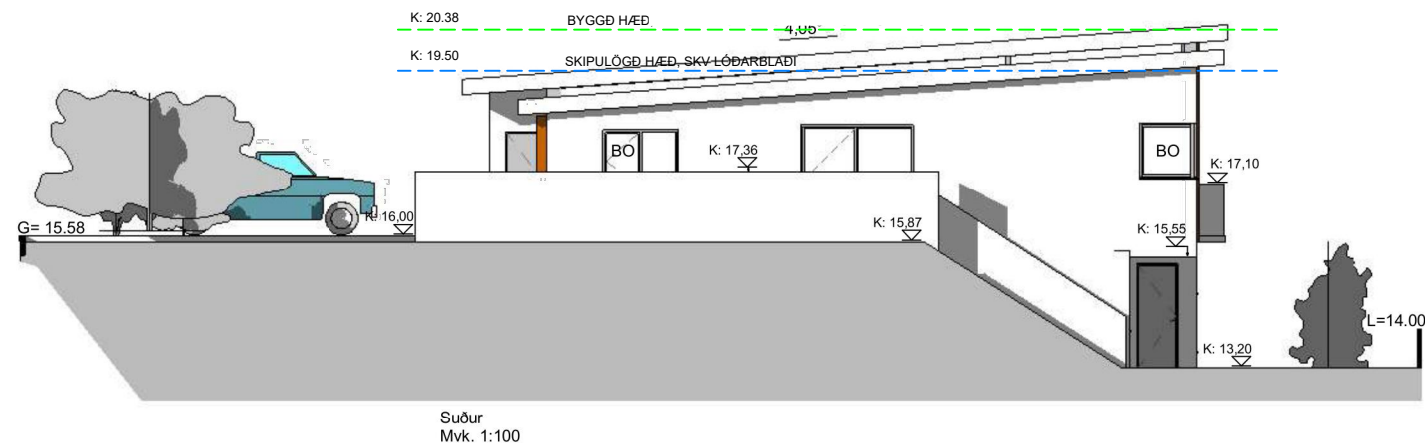
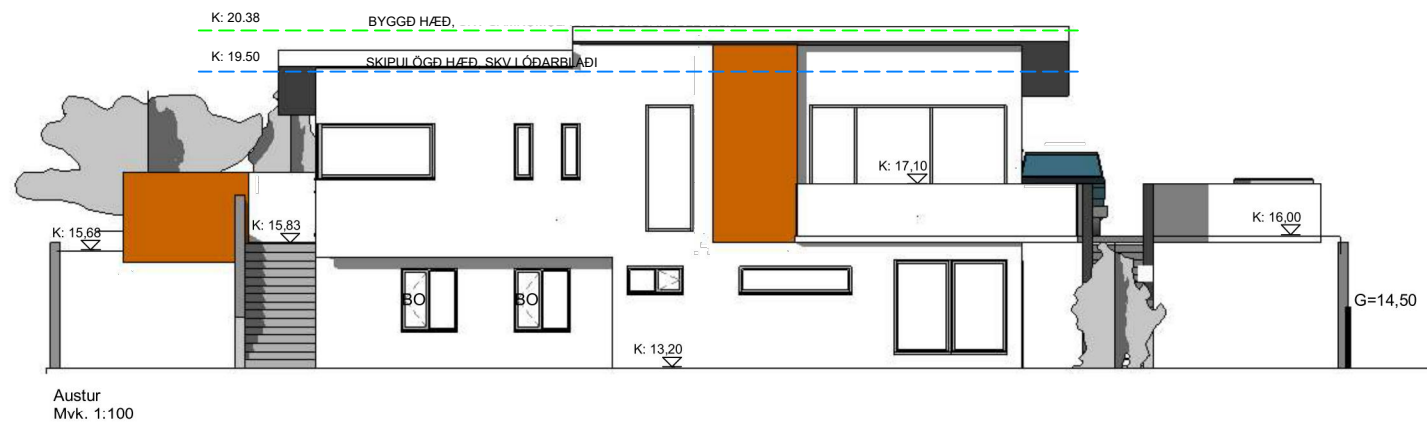
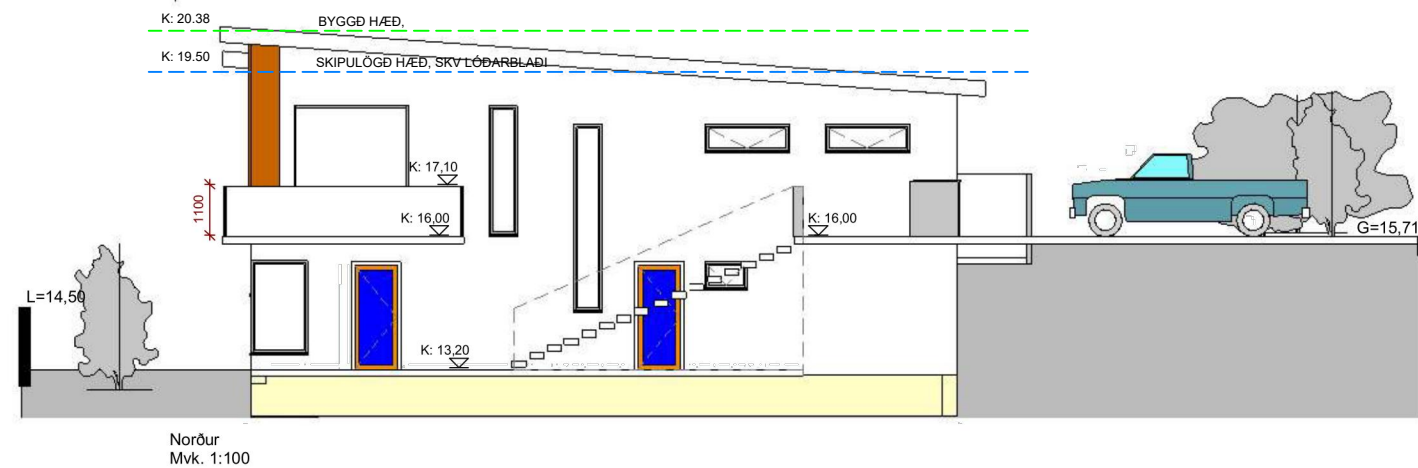
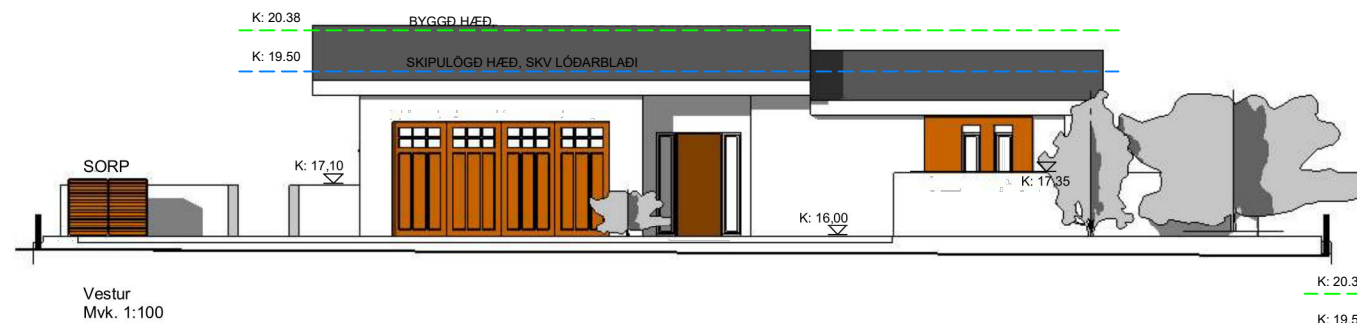




ÚTG.	DAGS.	TEIKN.SKÝRING / BREYTING	SAMP.	DAGS.
03	07.09.20	Kóti fer úr 20.82 í 20.38		
02	24.05.18	Um er að ræða breytinga teikningar. Teikningar eru byggðar á áður samþykktum upphættum dags. 24.05.2018		

1 : 100	09.06.2017	Selás 20, 260 Njarðvík		303-03
				
		A2	Aðaluppdráttur	Útlitsteikningar

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Bjössi <bjossi@riss.is>
Sent: fimmtudagur, 14. janúar 2021 08:34
To: Gunnar Kristinn Ottósson
Subject: Mál: 2019090080 - Breyting á deiliskipulagi fyrir Selás 20 í Reykjanesbæ
Importance: High

Sæll Gunnar,

Svar við breytingu sem Sverrir Leifsson eigandi Selás 20 fer fram á í grenndarkynningu dags. 15. desember 2020.

Ástæður þess að við fjárfestum í lóð á þessum stað var m.a. sú að um væri að ræða útsýnislóðir og hverfið hannað með tilliti til þess að allir íbúar gætu notið útsýnis. Til að það geti gengið upp þurfa allir að fylgja þeim leikreglum sem settar eru og þeim takmörkunum sem fram koma í upphaflegu deiliskipulagi. Við teljum að þessar breytingar sem óskað er eftir séu það verulegar að við getum ekki sætt okkur við þær.

Þetta mál hefur líka þróast með undraverðum hætti innan kerfisins hjá Reykjanesbæ, og finnst mér algjörlega ótækt við séum sett í þá stöðu að svara fyrir ósk um grenndarkynningu sem gerir ráð fyrir hækkun um 90 cm frá skilgreindri hæð í deiliskipulagi. Við eigendur húsanna Selás 13 og Selás 15 bentum ykkur á þetta misræmi 9. október 2018, þá var svarið á þá leið að „unnið væri að því að koma þessu í rétt horf“. Svo þann 9. September 2019 spurðumst við aftur fyrir um þetta mál af því að við gátum ekki séð að búið væri að setja leiðréttu uppdrætti inn á teikningavefinn hjá Reykjanesbæ, þá var svarið á þá leið að „húsið hafi verið lækkað en leiðréttir uppdrættir hefðu ekki borist“. Það er svo ekki fyrr en í desember 2019 að framkvæmdir voru stöðvaðar. Það hefði svo auðveldlega verið hægt að bregðast við þessu ef farið hefði verið strax í réttar aðgerðir, og þá hefði skaðinn ekki verið sá sem orðinn er fyrir eiganda Selás 20.

Eins eru fleiri atriði sem betur hefðu mátt fara í eftirfylgni þess deiliskipulags sem hverfið byggir á og ekki ástæða til að telja þau atriði öll upp hér. Ég tel þó rétt að nefna að á lóðarmörkum að baklóðum Selás 13 og 15 áttu að vera tveggja hæða hús skv. skipulagi, á einhverjum tímapunkti var ákveðið að heimila án breytingar á deiliskipulagi einnar hæðar hús. Hæðarkótar á lóðarmörkum þessara lóða eru því u.þ.b. þremur metrum hærri en skipulag gerir ráð fyrir. Þar sem að þessu var bara skellt fram án okkar vitneskju þá þurftum við eigendurnir að steypa vegg í lóðarmörkum til þess að forðast grjóthrun inn á okkar lóðir. Ástæða þess að ég minnst á þetta hér er sú að við erum búnir að fá okkur fullsadda af því hvernig skiplagsmálum hefur verið fylgt eftir í þessu hverfi.

Okkur þykir þetta mál vera mjög leiðinlegt og miður því það er að sjálfsögðu okkar ósk að hverfið geti byggst upp sem fyrst og allir sem geta verið hér í sátt og samlyndi.

Við munum **ekki** samþykkja breytinguna sem farið er fram á í grenndarkynningu dags. 15. desember 2020, og áskiljum okkur rétt til að leita réttar okkar fari svo að þetta verði samþykkt af hálfu Reykjanesbæjar.

Með kveðju,

Guðni Sigurðsson og Gunnhildur Gunnarsdóttir

Selás 13, 260 Reykjanesbæ

Sæll Gunnar Kr. Ottósson.

Svar vegna grendarkynningu og umsóknar Sverris Leifssonar Kt. 220786-5369 um breytingar á deiluskipulagi fyrir Selás 20 Reykjanesbæ um að skipulagsmálum verði breytt svo hækkun uppá 90cm fái að standa.

Ég kom auga á að búið var að samþykkja og birta á korta vef Reykjanesbæjar teikningar af Selás 20 í september 2018 og tilkynnti það til Reykjanesbæjar á þeim teikningum var hæðsta hæð í 20,82m en leyfilegur kvóti 19,50m sem sagt 132cm yfir leyfilegum mörkum. Þá var mér sagt að þetta yrði lagfært en þeim var leyft að halda byggingaframkvæmdum áfram og í rúmt ár beið ég eftir að fá að sjá leiðréttar teikningar og það var ekki fyrr en í desember 2019 að ég var boðaður á teiknistofu TSA og mér sýnd drög að teikningum þar sem húsið er enn langt yfir kvóta og svo núna eru mér send gögn um grendarkynningu að 90cm hækkun á húsinu.

Þegar ég ákvað að byggja hús í þessu hverfi var það vegna útsýnissins og að byggja tveggja hæða hús í hlíð er miklu dýrari framkvæmd en að byggja einnar hæða hús en ég ákvað að ráðast í þessa framkvæmd vegna útsýnissins. Áður gat ég setið í húsinu og horft á til Reykjavíkur séð út á haf og margt fleirra en nú er þetta útsýni farið en ef Selás 20 hefði verið byggður samkvæmt deiluskipulagi hefði ég haldið þessu útsýni.

Skaðinn á útsýni frá eign minni sem þessi hæðaraukning á Selás 20 veldur mér er gjörsamlega ósættanlegur.

Ég hér með **hafna** framlagðri grendarkynningu.

Kveðja Ólafur Ágúst Sigurðsson Kt.180176-2929 eigandi Selás 15.

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Tryggvi Forberg <tfo.ice@gmail.com>
Sent: laugardagur, 19. desember 2020 12:39
To: Gunnar Kristinn Ottósson
Subject: Varðandi Selás 20

Góðan daginn
Takk fyrir bréf ykkar varðandi Selás 20.
Við erum eigendur af Selás 18

Varðandi aukahæð um 90cm þá háir það okkur ekkert og höfum við því ekkert á móti því.

Gleðileg Jól

Bestu kveðjur
Tryggvi Forberg
+354 7787740

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,

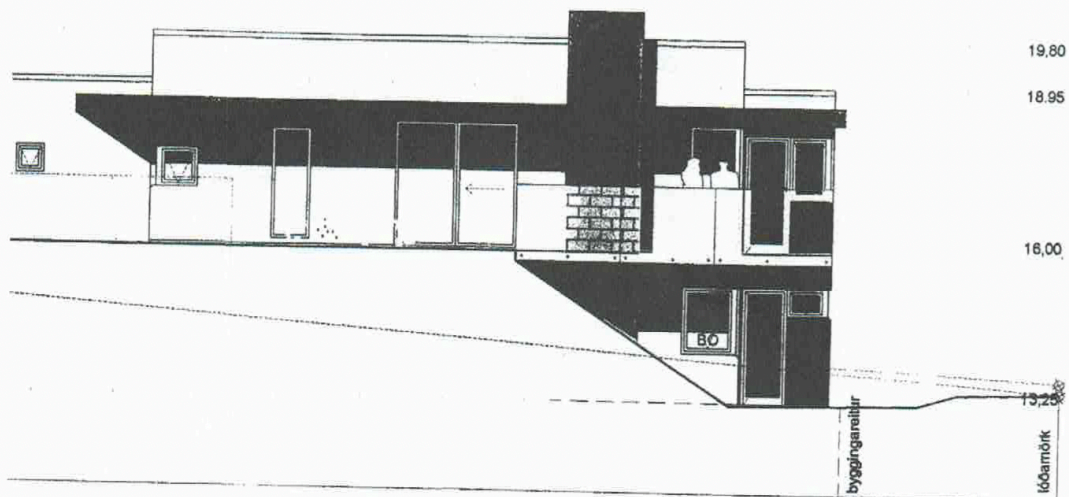
Yfirlit yfir byggingar í ása hverfi sem fara yfir leyfilegan hæðarkóta.

14

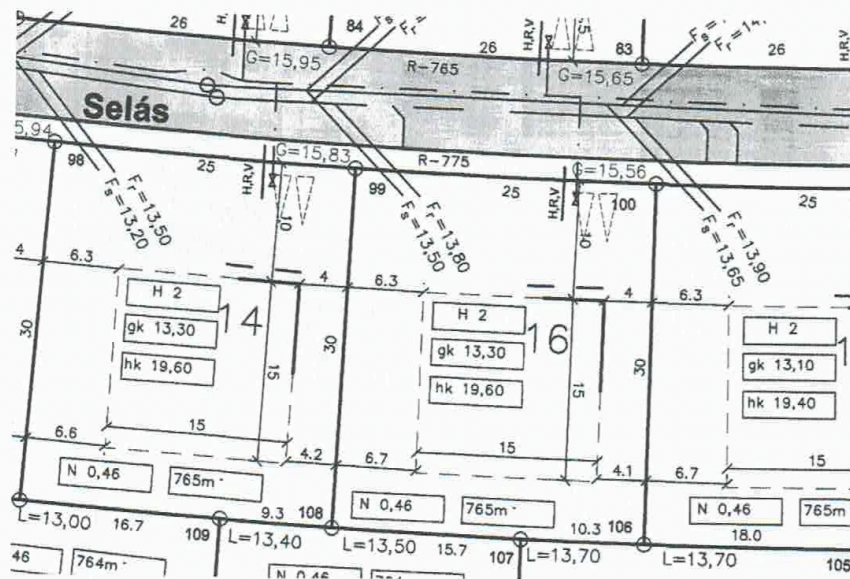
Selás 16

HK: 19.60 skv lóðablaði

Hæð 19.80 + strompur ekki gefið upp. 20cm hækkun



SELÁS 16 TIL NORÐURS

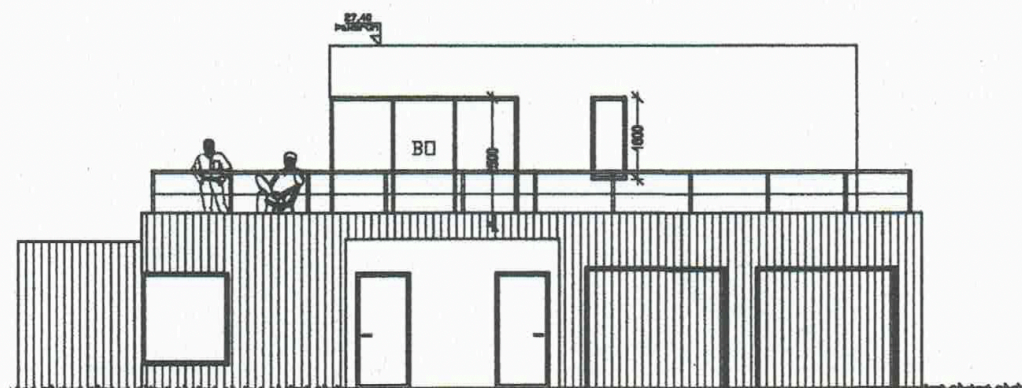


LÓÐABLAÐ SELÁS 16

hk 27.10

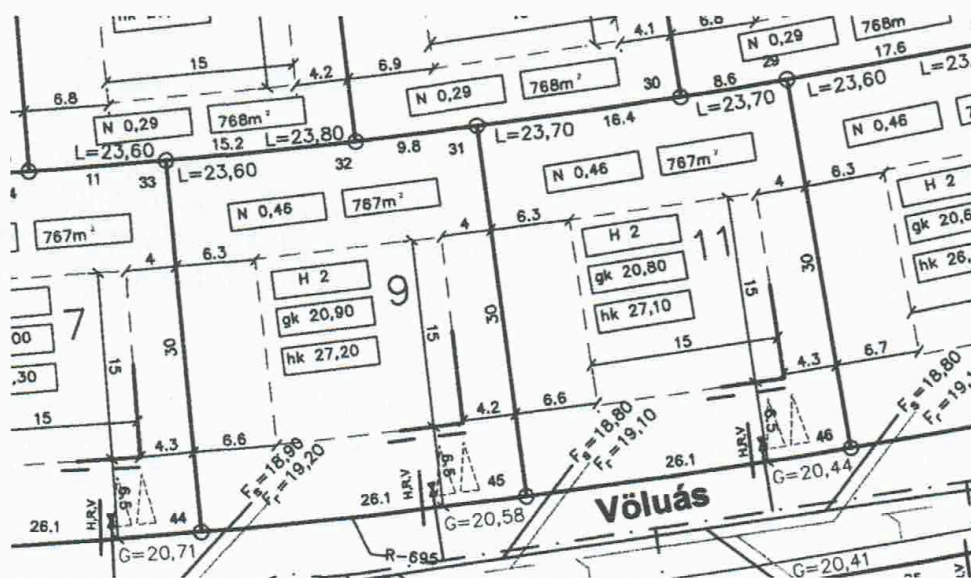
Flat pak 27.40 30cm hækkun
gk 20.80

gk 20.80



Óttit Norður

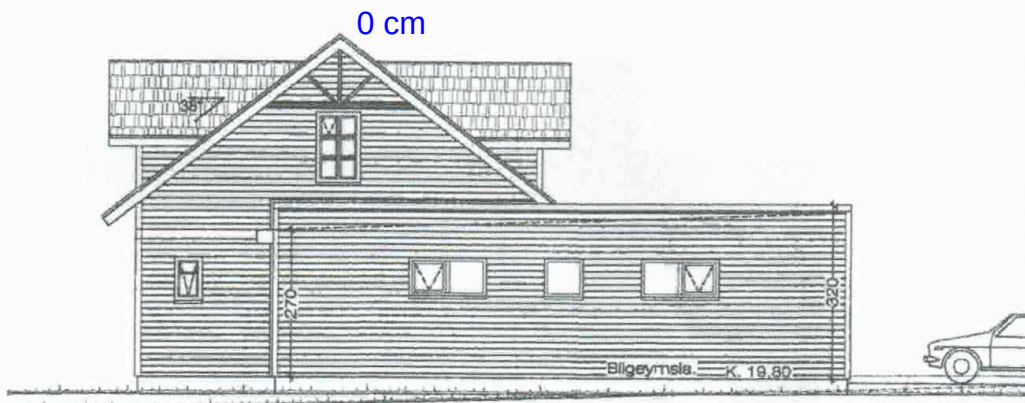
VÖLUÁS 11



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. Hámarkspakhalli húsa má vera 15°.

AFRIT AF BYGGINGARSKILMÁLUM ÁSAHVERFIS

Árið 2020, fimmtudaginn 4. júní, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 7/2020, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar frá 30. desember 2019 um stöðvun allra framkvæmda við byggingu á tvílyftu íbúðarhúsi að Selási 20, Reykjanesbæ.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 30. janúar 2020, er barst nefndinni sama dag, kærir Sverrir Örn Leifsson, lóðarhafi Seláss 20 í Reykjanesbæ, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar frá 30. desember 2019 að stöðva allar framkvæmdir við byggingu tvílyfts íbúðarhúss að Selási 20. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjanesbæ 25. mars 2020.

Málavextir: Með bréfi, dags. 22. mars 2017, var kæranda tilkynnt að hann hefði fengið úthlutað lóðinni Selási 20 í Reykjanesbæ. Lóðin tilheyrir Ásahverfi og þar er í gildi deiliskipulag sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 30. janúar 2007. Í skilmálum deiliskipulagsins segir m.a.: „Reykjanesbær mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingafresti o.fl. Reykjanesbær mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem lóðamörk og byggingareitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfplötu 1. hæðar ásamt hæðarkótum á lóðarmörkum.“ Úthlutunarskilmálar lóða í hverfinu eru m.a. á þá leið að heildarhæð tveggja hæða húsa sé ekki meiri en 6,3 m.

Umsókn kæranda um byggingarleyfi fyrir byggingu tvílyfts húss á umræddri lóð var ódagsett en undirrituð af honum og var nafn aðalhönnuðar tilgreint í henni. Umsóknin var tekin fyrir og samþykkt á 231. afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. júní 2017. Bréf byggingarfulltrúa, dags. 15. s.m., var sent kæranda þar sem tilkynnt var um samþykki byggingaráforma. Samkvæmt samþykktum byggingaráformum er hæðarkóti lægsta punkts þaksins 19,38 en hæsta punkts 20,82. Á lóðarblaði kemur fram að leyfilegur hæðarkóti húss sé 19,50. Byggingarleyfi var gefið út af embætti byggingarfulltrúa 22. febrúar 2018 og hinn 9. mars s.á. var byggingarreitur settur út af Tækniþjónustu SÁ ehf. Á lóðarblaði var gólfkóti hússins tiltekinn 13,20.

Hinn 8. október 2018 var af hálfu byggingarfulltrúa tölvupóstur sendur aðalhönnuði hússins þar sem farið sem fyrst fram á útskýringar og lagfæringar á mistökum hans varðandi hæðarkóta hússins. Aðalhönnuður svaraði erindinu og kvaðst ætla að sjá til þess að hæðarkótinn yrði leiðréttur. Mun kærandi hafa fengið afrit af tölvupósti aðalhönnuðarins. Hinn 30. janúar 2019 sendi embætti byggingarfulltrúa tölvupóst á aðalhönnuðinn og eigandann þar sem spurt var

hvenær embættið mætti eiga von á leiðréttum uppdráttum. Var á það bent að við tilraun til að skrá hönnuð í byggingargátt Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hefði hönnuðurinn ekki fundist á skrá yfir hönnuði og í ljós komið að aðalhönnuðurinn væri hvorki með löggildingu sem aðalhönnuður né með gæðakerfi, líkt og lög nr. 160/2010 um mannvirki gerðu ráð fyrir. Óskað var eftir staðfestingu á ábyrgðartryggingu hönnuðar. Að sögn sveitarfélagsins var þessum tölvupósti var ekki svarað.

Hinn 5. apríl 2019 sendi byggingarfulltrúi tölvupóst til kæranda og aðalhönnuðar þar sem fram kom að vart hefði orðið við að framkvæmdir við húsið á lóð kæranda væru hafnar að nýju af fullum krafti og athygli vakin á því að ekki hefðu borist uppfærðir uppdrættir og að aðalhönnuður hefði ekki löggildingu og gæðakerfi svo sem lög áskildu. Þessum tölvupósti var ekki svarað af hálfu kæranda heldur kom byggingarstjóri hússins á fund byggingarfulltrúa og lagði til að Tækniþjónusta SÁ myndi taka málið að sér og skila inn leiðréttum uppdráttum án frekari tafa. Byggingarfulltrúi ítrekaði erindi sitt um að bætt yrði úr framangreindum ágöllum með tölvupósti 19. nóvember 2019 til Tækniþjónustu SÁ sem lagði fram leiðréttan uppdrætti 23. desember s.á. með hæðarkótum í samræmi við lóðarblað. Voru uppdrættirnir samþykktir af byggingarfulltrúa.

Stuttu síðar fékk byggingarfulltrúi ábendingu um að hús kæranda væri of hátt og í kjölfarið óskaði embættið eftir staðfestingu á hæðarsetningu þess. Hinn 30. desember 2019 stöðvaði byggingarfulltrúi síðan framkvæmdir við Selás 20 með vísan til þess að húsið væri of hátt. Mæling á þakhæð leiddi í ljós að hæsti punktur á þaki væri í kóta 20,33 en samkvæmt lóðarblaði og leiðréttum uppdráttum ætti hann að vera 19,50. Samkvæmt upphaflegum uppdráttum átti hæsti punktur byggingarinnar vera í kóta 20,82. Hinn 6. janúar 2020 barst byggingarfulltrúa ósk um að þak hússins yrði hækkað um 88 cm, en með bréfi, dags. 24. s.m., var kæranda tilkynnt að erindinu hefði verið hafnað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, enda væri umbeðin hækkun í andstöðu við skipulag hverfisins.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er byggt á því að ekki sé fullnægjandi lagagrundvöllur fyrir hinni kærðu ákvörðun um stöðvun framkvæmda. Hann hafi fengið samþykka aðaluppdrætti og hafið byggingu hússins samkvæmt þeim. Með áritun aðaluppdrátta sé byggingarfulltrúi búinn að staðfesta að þeir samræmist skipulagi, sbr. 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Séu því ekki lagaskilyrði til þess að stöðva framkvæmdir á grundvelli 1. mgr. 55. gr. laga um mannvirki, sbr. einnig gr. 2.9.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Sveitarfélagið sé ekki eigandi lóðarinnar Seláss 20. Ef landeigendur túlki hæðarkóta á annan hátt en byggingarfulltrúi hafi gert við áritun aðaluppdrátta sé um að ræða einkaréttarlegan ágreining milli landeigenda og kæranda. Slíkur ágreiningur sé sveitarfélaginu óviðkomandi. Hlutverk mæliblaðs að lögum sé að sýna afmörkun útskiptra fasteigna, sbr. c-lið 1. mgr. 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, líkt og fjallað sé um í lóðarleigusamningi. Hæðarkóti komi fram á lóðarblaði en ekki í deiliskipulaginu sjálfu. Því geti meint brot gegn tilgreindu ákvæði um hæðarkóta á lóðarblaði ekki heimilað stöðvun framkvæmda á þeim grundvelli að þær séu í ósamræmi við deiliskipulag. Lóðarblað hafi ekki annað og meira hlutverk en að afmarka lóðir og geti skilmálar deiliskipulags ekki breytt því.

Hvað sem því líði sé á því byggt að framkvæmdir kæranda hafi verið í samræmi við skilmála lóðarblaðsins. Hið flata þak sem sýnt sé á aðaluppdráttum sé með halla þar sem lægsti punktur sé undir hæðarkóta og hæsti punktur yfir honum. Byggingarfulltrúi hafi fallist á það með undirritun sinni og sé bundinn við það. Kærandi hafi hafið uppbyggingu og haldið henni áfram í góðri trú.

Kærandi byggir á því að málsmeðferð byggingarfulltrúa við ákvörðun um stöðvun framkvæmda hafi verið ólögmat. Byggingarfulltrúi hafi afhent kæranda bréf á vettvangi. Honum hafi borið að senda bréf í kjölfarið þar sem stöðvunin væri ítrekuð. Þá hafi kæranda ekki gefist kostur á að bregðast við og koma að athugasemdum. Ekki hafi verið vísað til lagaákvæða fyrir ákvörðun byggingarfulltrúa og rangt sé, sem fram komi í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 24. janúar 2020, að framkvæmdir hafi einnig verið stöðvaðar á þeirri forsendu að uppbygging hafi ekki verið í samræmi við endurbætta aðaluppdrætti frá Tækniþjónustu SÁ ehf., dags. 20. desember 2019. Kæranda hafi einvörðungu verið tilkynnt um að framkvæmdir væru stöðvaðar með vísan til þess að þær samræmdust ekki deiliskipulagi.

Kærandi byggir á því að hinir endurbættu aðaluppdrættir og fyrirspurn um „hækkun“ á þaki hafi ekki stafað frá sér og að gögnin hafi ekki verið send til embættis byggingarfulltrúa í hans umboði. Þar sem fyrirspurnin hafi ekki verið undirrituð af skráðum lóðarhafa, kæranda, og uppdrættir hafi ekki stafað frá honum hafi byggingarfulltrúa borið að ganga úr skugga um að umrædd gögn væru send í umboði hans.

Það að löggiltur hönnuður hafi ekki undirritað aðaluppdrætti valdi því ekki að byggingarfulltrúi geti stöðvað framkvæmdir. Kærandi hefði skilað inn nýjum uppdráttum undirrituðum af löggiltum hönnuði ef ekki hefði verið fyrir óréttmætar kröfur byggingarfulltrúa um að leiðrétta hið samþykkt þak.

Málsrök Reykjanesbæjar: Af hálfu bæjaryfirvalda er tekið fram að með vísan til samskipta kæranda og fulltrúa hans við embætti byggingarfulltrúa sé ljóst að kæranda hafi verið kunnugt eða mátt vera kunnugt um alvarlega galla á hönnunargögnum þegar í október 2018. Þá hafi kæranda og sérfræðimenntuðum ráðgjöfum og fulltrúum hans mátt vera ljóst að framkvæmdir gætu ekki haldið áfram á grundvelli slíkra hönnunargagna. Þá hafi kæranda og fulltrúum hans mátt vera ljóst að bygging fasteignarinnar mætti ekki vera í andstöðu við gildandi skipulag. Kærandi hafi ítrekað verið hvattur til að lagfæra hönnunargögn og koma þeim til embættis byggingarfulltrúa svo að framkvæmdir gætu haldið áfram og þá í samræmi við rétt gögn. Ljóst sé að kærandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti að hafa ekki brugðist við ítrekuðum og alvarlegum ábendingum og áskorunum embættis byggingarfulltrúa. Fyrir liggi að ábendingar hafi komið fram löngu áður en byggingarframkvæmdir hafi verið komnar jafn langt og raun beri vitni. Embætti byggingarfulltrúa hafi lagt áherslu á að koma ábendingum og áskorunum á framfæri við kæranda eins fljótt og hægt hafi verið. Sveitarfélagið telji að það hafi ekki verið jafn flókið og kostnaðarsamt fyrir kæranda að gera nauðsynlegar lagfæringar ef brugðist hefði verið við ítrekuðum áskorunum byggingarfulltrúa. Ákvarðanir og frekari framkvæmdir á grundvelli gallaðra hönnunargagna verði að vera á ábyrgð eiganda fasteignarinnar. Ef í ljós komi gallar í hönnunargögnum séu eigendur fasteigna hvattir til að leiðrétta þau. Það sé á ábyrgð byggingarfulltrúa að sjá til þess að framkvæmdir séu í samræmi við lög og reglur.

Sveitarfélagið mótmæli því alfarið að stöðvun framkvæmda geti ekki byggst á 1. mgr. 55. gr. laga um mannvirki, enda sé heimild byggingarfulltrúa beinlínis að finna í ákvæðinu sjálfu. Í 1. mgr. gr. 2.9.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sé ákvæði um heimild byggingarfulltrúa til að stöðva ólöglegar framkvæmdir eða notkun og fyrirskipa lokun mannvirkis. Ákvæðið sé heimildarákvæði og sem slíkt alltaf háð mati viðkomandi byggingarfulltrúa hvort þeim heimildum sé beitt að teknu tilliti til aðstæðna og alvarleika mála. Samskipti milli aðila í þessu máli beri með sér að byggingarfulltrúi hafi ítrekað verið búinn að mæla fyrir um úrbætur af hálfu kæranda. Tilmælum byggingarfulltrúa hafi ekki verið sinnt og því hafi verið talið nauðsynlegt að grípa til þess úrræðis að stöðva framkvæmdir.

Stöðvun framkvæmda sé í eðli sínu bráðabirgðaúrræði sem unnt sé að beita tafarlaust án þess að stjórnvaldsákvörðun hafi verið tekin að undangenginni málsmeðferð samkvæmt stjórnsýslulögum. Sveitarfélagið telji að byggingarfulltrúi hafi gætt meðalhófs við stöðvun framkvæmda. Þá hafi kæranda og fulltrúum hans mátt vera fullkunnugt um aðfinnslur byggingarfulltrúa.

Markmið laga nr. 160/2010 um mannvirki sé m.a. að vernda líf og heilsu manna og tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með þeim, sbr. 1. gr. laganna. Allir þeir sem komi að mannvirkjagerð með einum eða öðrum hætti hafi réttindi og skyldur samkvæmt lögunum. Þannig skuli byggingarfulltrúar meðal annars annast eftirlit með byggingarleyfis-skyldum framkvæmdum, sbr. 2. mgr. 4. gr., sbr. 1. og 2. mgr. 9. gr. laganna. Þá beri eigandi mannvirkis ábyrgð á því að hönnun, bygging og rekstur mannvirkis sé í samræmi við kröfur laganna og reglugerða sem settar séu á grundvelli þeirra, sbr. 1. mgr. 15. gr. laganna. Eigandi mannvirkis skuli enn fremur hafa virkt eftirlit með því að þeir sem hann ráði til að hanna og byggja mannvirkið fari eftir ákvæðum laganna, sbr. 2. mgr. 15. gr. laganna. Útgefandi byggingarleyfis skuli hafa eftirlit með mannvirkjagerð og að úttektir fari fram og hafi hann heimild til að beita þvingunarúrræðum í samræmi við ákvæði laganna ef fyrirmælum um úrbætur sé ekki sinnt, sbr. 2. mgr. 16. gr. laganna. Það standist því ekki skoðun að hér sé á ferðinni einkaréttarlegur ágreiningur landeiganda og húsbyggjanda sem komi byggingarfulltrúa ekki við. Eftirlit og áskoranir byggingarfulltrúa og síðar ákvörðun um stöðvun framkvæmda rúmist vel innan laga um mannvirki.

Alfarið sé hafnað þeim sjónarmiðum kæranda að þar sem um sé að ræða flatt þak með halla og lægsti punktur sé undir hæðarkóta og hæsti punktur yfir honum sé mannvirkið í samræmi við gildandi lög og reglur. Hafi byggingarfulltrúi og ítrekað hafnað þeim sjónarmiðum, m.a. á fundum með kæranda. Vikið sé að hæðarkótum í gr. 4.3.2 í byggingarreglugerð: „[...] Tilgreina skal á aðaluppdrætti hæð á neðsta gólfi mannvirkis, hæðarkóta á hverri hæð og hæðarkóta efsta punkts þakvirkis miðað við hæðarkerfi viðkomandi sveitarfélags, en götuhæð þar sem hæðarkerfi er ekki fyrir hendi.“ Sjónarmiðum um að þak þurfi einungis að meðaltali að vera undir hámarkshæðarkóta sé af þessum sökum hafnað.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærandi árétti að sá eini sem hafi umboð frá honum vegna framkvæmdanna sé byggingarstjóri. Hvorki Tækniþjónusta SÁ né framkvæmdastjóri þess fyrirtækisins hafi slíkt umboð. Í umsögn sveitarfélagsins sé fjallað um ábendingar vegna hæðar á þaki og að framkvæmdir hafi verið stöðvaðar vegna slíkra ábendinga. Bent sé á að sá eini sem hafi komið á framfæri ábendingum hafi haft aðaluppdrætti undir höndum síðan 22. júní 2017, sem byggingarfulltrúi hafi samþykkt óbreytta. Að mati kæranda skorti verulega á að sveitarfélagið leggi fram gögn um þær ábendingar vegna hæðar þaks og fleira sem haldið sé fram í umsögn þess. Kærandi vilji taka fram að hann hafi oftsinnis farið á fund með byggingarfulltrúa til þess að ræða framkvæmdir og reyna að leita lausna í málinu. Hvergi sé minnst á það í umsögn sveitarfélagsins. Skylda hvíli á stjórnsýslu sveitarfélaga að skrá slíka fundi í samræmi við vandaða stjórnsýsluhætti.

Niðurstaða: Samkvæmt V. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki skulu hönnunargögn mannvirkja, t. a. m. aðaluppdrættir og séruppdrættir, vera unnin af hönnuðum sem hafa fengið lög-gilding, sbr. 25. og 26. gr. laganna. Þá skal mannvirki og notkun þess samræmast skipulags-áætlunum á svæðinu, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna.

Samkvæmt kennisniði á uppdrætti deiliskipulags umrædds svæðis er hámarkshæð tveggja hæða húsa 6,3 m frá botnplötu og er það einnig tekið fram í úthlutunarskilmálum lóðarinnar Seláss

20. Á lóðarblaði sem útbúið var á grundvelli deiliskipulagsins kemur fram að gólfkóti hússins sé 13,20 og hæsti kóti 19,50. Uppdrættir sem samþykktir voru af byggingarfulltrúa 8. júní 2017 og gerðu ráð fyrir að húsið væri 7,62 m á hæð, þ.e. að gólfkótinn væri 13,20 og hæsti kóti 20,82, voru ekki áritaðir af löggiltum hönnuði. Voru uppdrættirnir því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag og áritun þeirra ekki lögum samkvæmt.

Af framangreindum ástæðum var byggingarfulltrúa heimilt að stöðva framkvæmdir á umræddri lóð kæranda í samræmi við 1. mgr. 55. gr. laga um mannvirki. Samþykki byggingarfulltrúa á umþrættum aðaluppdráttum veldur því ekki að honum sé þar með óheimilt að beita þvingunarúrræðum ákvæðisins sé það hans mat að skilyrði þess séu á annað borð fyrir hendi. Þá ber að hafa í huga að hinn 23. desember 2019 samþykkti byggingarfulltrúi nýja uppdrætti fyrir lóðina Selás 20 með hæðarkótum í samræmi við lóðarblað og teljast þeir nú gildandi aðaluppdrættir lóðarinnar.

Þrátt fyrir að byggingarfulltrúi hafi ekki sent kæranda bréf með ítrekun á beitingu þvingunarúrræðis í samræmi við leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar leiðir það ekki til ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar. Fyrirliggjandi gögn bera með sér að kærandi hafi komið að andmælum vegna hinnar kærðu ákvörðunar, svo sem með bréfi, dags. 6. febrúar 2020, og var hann í tölvupóstsamskiptum við byggingarfulltrúa í janúar 2020 vegna málsins.

Með vísan til þess sem að framan er rakið eru ekki þeir form- eða efnisannmarkar á hinnar kærðu ákvörðun að raskað geti gildi hennar og verður framkominni ógildingarkröfu því hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar frá 30. desember 2019 um að stöðva framkvæmdir að Selási 20, Reykjanesbæ.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)



Áðalskipulag Reykjaneshæjar 1995 - 2015

- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulags
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Bindandi Byggingarlína
 - Núverandi byggingar
 - Götur
 - Gönguleið
 - Bílastæði
 - Gróður
 - Móar og grjót
 - Leiksvæði
 - H X Hæðsföldi
 - N 0.XX Hámars nýtingarlutfall
 - XXX m² Lóðarstærðir
 - hh Hámarskæð byggingar miðað við endanlega hæð yfir gölf 1. hæðar

Deiliskipulag þetta var auglýst
frá 22. des 2005 til 19. jan 2006

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í

B-deild stjórnartíðinda þann 2006

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð
samtaksmæti 25. gr. skipulags- og byggingarlaga
nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Bæjarsjórn

Reykjaneshæjar þann 20. nov 2006

Reykjaneshæjar 20. jan 2006
Þórogrinn
Bæjarsjórnirinn í Reykjaneshæjar

GREINARGERÐ - SKILMÁLAR

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Allt svæðið er innan marka sveitarfélagsins Reykjaneshæjar. Í áðalskipu-
lagi fyrir Reykjaneshæjar 1995-2015 er gert ráð fyrir lóðabyggingu og
útlíft á svæðinu.

Skipulagskæðið er 22.645m² að hliðarstærð. Það afmarkast í
suðri af byggð við Klettas og Steinas. Í norðri af Grænásvegi og Njard-
arbraut austri. Í vestri afmarkast svæðið af lóðum fjölbýlishúsa við
Grænás og opna landsvæði milli byggðarinnar og Reykjaneshæjar.
Landinu hallar frá vestri til austurs. Ekki eru neinar skráðar náttúrunýjar
á svæðinu. Gróður á svæðinu er mögður innan um hollagjót.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir 117 lóðum fyrir einbýlishús
sinnuð hvort á einni eða tveim hæðum. Allt gatakerfi er byggt upp
samt húsagötum. Aðaladróms á hverfirnu er frá Njardarbraut um
hollagjót. Gata liggur þegnum hverfis frá Njardarbraut að Grænásvegi.
Aðrir götur ganga út frá henni til norðurs og suðurs. Elsta gatan
tengist inn á Vallarás.

Almanni eru lóðir um 750m² að stærð en hornlóðir geta verið stærri.
Gönguleiðir eru öðru megin við allar götur. Í útgáðu skipulagsáðsins
er leik og útlíftarsvæði sem umlykja byggðina. Þar eru bæði spark-
velli og leiksvæði sem tengist saman með göngustígum. Gert ráð fyrir
amk.2 bílastæðum á hverri lóð. Áðalski er gert ráð fyrir bílastæðum í
götum.

BYGGINGARSKIPMÁLAR

Á skipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og stað-
setningu hana á svæðinu. Byggingar skulu vera innan byggingarreitna. Hluti
byggingarreitna er skilgreindur sem bindandi byggingarlína og skulu bygg-
ingar fylgja þeirri línu að fullu. Á lóðunum skal rísa lóðarhúsnæði.

Á skipulagsuppdrætti er skilgreind hámarkskað byggingar miðað
við fyllirægnina gölfplötu fyrstu hæðar. Heimilt er þar sem það á
við að lækka gölf bilgæmslu. Hámarkskaðall hús má vera 15'.

Á skipulagsuppdrætti kemur fram hvar byggja skal hús á einni hæð og
hvar byggja skal á tveim hæðum. Um byggingar á tveim hæðum gilda
þau ákæði að neðri hæð skal vera niðurgöngu að hluta til. Þar sem
byggingar á tveim hæðum standa ofan við götu skal neðri hæð vera
niðurgönguflær götu. Þar sem byggingar á tveim hæðum standa neðan
við götu skal neðri hæð vera niðurgönguflær götu.

Á skipulagsuppdrætti koma fram stærðir lóða í m². Lóðir eru hvegi
mjóri en 25m og djúpt þeirra er 30m. Á lóðum fyrir einnar hæðar hús
er heimilt að byggja allt að 225m² hús að bilgæmslu meðaltalinn.
Á lóðum fyrir tveggja hæða hús er heimilt að byggja allt að 350m² hús
að bilgæmslu meðaltalinn. Hámarks nýtingarlutfalli á lóðum fyrir einnar
hæðar hús er 0,29 og á lóðum fyrir hús á tveim hæðum 0,46.

Á skipulagsuppdrætti eru tákni sem sýna bílastæði inni á lóðum. Á hverri
lóð skulu vera a.m.k. tvo bílastæði. Alltæstar lóðir eru í hallandi landi og
skal við fyllinguna á þeim teki tillit til nærliggandi lóða. Stælar sem verða
til á lóðum skulu þannig útfærðir að minnstaðast frá þeim í
lóðarmörk verði 1m.

LEIKSVÆÐI

Leiksvæði eru staðsett í útgáðu byggðarinnar. Göngustigar innan skipu-
laganna tengja saman leiksvæði og opna náttúru. Hliðarstærð leiksvæða
er um 2,2ha. Þeim er skipt niður annars vegar í sparkvelli og hins vegar
leiksvæði. Heimilt er að gríða leiksvæði af en þeim má þó aldrei lása.
Opin gönguleiðir er að leiksvæðum frá öllum götum innan skipulagsins.
Um rekstur og þann kastréð sem fylgir því að byggja upp leiksvæði skal
kvæði á um í skilmálum við úthlutun lóða á svæðinu.

GÖNGULEIÐIR

Almannar gönguleiðir eru meðfram götum innan hverfisins. Í útgáðu
þess eru einnig almannar gönguleiðir sem tengja saman náttúruleg
útlíftarsvæði og leiksvæði. Reykjaneshæjar mun sjá um lagningu og
umhirdur þessara stíga. Girdingar og gróður á lóðum skulu eru aflið
á vegum lóðarhafa.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Hitaþetta Svæðisgjafi hefur sett reglur vegna vatna og rafmagna og skal
farið eftir þeim varðandi byggingar á lóðum. Um sporirðu skal fylgja
ákæðum byggingarreglugerðar og reglum sem Reykjaneshæjar kann að
hafa þar um. Farið skal eftir ákæðum þeim sem Reykjaneshæjar hefur
sett um fræðisumlið varðandi byggingar á lóðum.

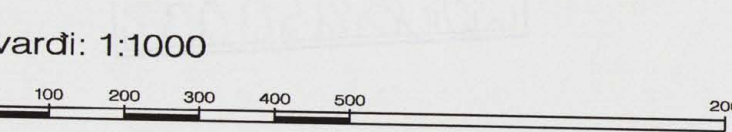
Reykjaneshæjar mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kvæðið er
á um lóðarmörk fyrir skil á teikningum, byggingarreit og l. Reykjaneshæ-
jar mun gefa út mæliblæð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem lóðarmörk
og byggingarreitir verða málæstir og gefnir upp kótar fyrir gölfplötu 1. hæðar
samt hliðarstærðum á lóðarmörkum. Reykjaneshæjar mun gefa út viðmóðnar-
reglur fyrir almannar gönguleiðir sem kvæðið er á um í skipulaginu.

ANNAD

Þessi deiliskipulagstillaga er innan svæðis deiliskipulags Grænás-
Njardarbraut sem auglýst var 08.08.06.08.2000 og samþykkt í Bæjarsjórn
16.01.2001. Með samþykki þessara deiliskipulagstillögu hefur úr gildi sé
hluti eldri tillögu sem er innan marka þeirrar nýju. Fylgjandi með þessari
deiliskipulagstillögu sýnir almörkun breytinga á deiliskipulagi Grænás-
Njardarbraut.

Þær breytingar hafa verið gerðar á auglýstum uppdrætti af Ásahverfi dags.
20.12.2005 að:

- Fællar hafa verið niður 12 lóðir í N-V hluta svæðisins.
- Gatan Vallarás hefur farið sett inn á uppdrættinn samkv. gildandi
deiliskipulagi Grænás-Njardarbraut.



kvardi: 1:1000

0 100 200 300 400 500 600