



Árið 2019, föstudaginn 12. apríl kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 113/2018, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 6. júlí 2018 um að samþykkja byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi að Brúnási 12 í Garðabæ.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags 3. september 2018, er barst nefndinni sama dag, kærir Hlynur Jónsson, Brúnási 14, Garðabæ, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 6. júlí 2018 að samþykkja byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi að Brúnási 12. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Þess er jafnframt krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Með hliðsjón af því að leyfishafi hélt að sér höndum meðan reynt var að ná samkomulagi milli aðila var ekki tekin afstaða til stöðvunarkröfu kæranda. Verður málið nú tekið til endanlegs úrskurðar.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Garðabæ 13. febrúar 2019.

**Málsatvik og rök:** Hinn 9. janúar 2018 samþykkti bæjarráð Garðabæjar afgreiðslu byggingarfulltrúans í Garðabæ um samþykkt byggingaráforma til byggingar einbýlishúss á lóðinni að Brúnási 12. Í bókun ráðsins var tekið fram að útgáfa byggingarleyfisins væri háð því að samhliða yrði útgefið byggingarleyfi fyrir lóðirnar við Brúnás 10 og Brekkuás 7 samkvæmt ákvæði í úthlutunarsamningi lóðarinnar. Hinn 19. febrúar s.á. móttók Garðabær breytta aðaluppdrætti fyrir Brúnás 12, en dagsetning breytinganna var 2. s.m. Kom þar fram að óskað væri eftir hækkun kóta þakkants ásamt hækkun gólfkóta hússins og jöfnun hæðarkóta íbúðarrýmis. Byggingarfulltrúi samþykkti breytta uppdrætti 6. júlí 2018 og gaf út byggingarleyfi í framhaldi af því 13. s.m.. Sú ákvörðun var kærð eins og að framan greinir en í kjölfar þess var reynt að leita lausna í málinu með aðilum sem ekki gekk eftir.

Kærandi bendir á að samkvæmt byggingarlýsingu sem fram komi á teikningu að húsinu að Brúnási 12, dags. 2. febrúar 2018, hafi verið sótt um breytingu á aðaluppdrætti sem hafi falið í sér hækkun kóta þakkants ásamt hækkun á gólfkóta. Aðaluppdráttur virðist áður hafa verið gefinn út 14. nóvember 2017. Kærandi hafi hvorki fengið afrit af fyrri aðaluppdrætti né nein gögn þar sem færð séu fram rök fyrir breytingunni eða umfjöllun um hana á vettvangi bæjaryfirvalda. Þá virðist sem hin kærða ákvörðun hafi ekki verið lögð fyrir skipulagsnefnd, bæjarstjórn eða bæjarráð til samþykktar. Umrædd lóð tilheyrir deiliskipulagssvæði Hraunsholts

í Garðabæ sem hafi að mestu verið byggt á árunum 1999-2010. Samkvæmt skilmálum skipulagsins sé á lóðinni heimiluð bygging einnar hæðar einbýlishúss, E-1. Hvorki fyrirhuguð vegg hæð né gólfhæð samkvæmt samþykktum teikningum samræmist skipulagsskilmálum. Lóðin að Brúnási 12 liggir að norðurmörkum lóðar kæranda að Brúnási 14. Fyrirhuguð nýbygging verði því reist framan við suðurhlíð lóðar hans, þar sem sé að finna sólaraðstöðu og verönd. Grenndaráhrif fyrirhugaðs húss verði mikil fyrir íbúa að Brúnási 14, sérstaklega vegna fyrirhugaðrar gólfhæðar og vegg hæðar hússins.

Bæjaryfirvöld vísa til þess að á lóðinni Brúnási 12 sé samkvæmt deiliskipulagsskilmálum heimilt að byggja hús af gerðinni E-1 eða E-2. Hús af gerðinni E-1 sé í gildandi deiliskipulagi skilgreint sem einbýlishús á einni hæð en hús að gerðinni E-2 sem einbýlishús á einni og hálfri hæð. Að mati Garðabæjar sé áætluð heildarhæð hússins og vegg hæð innan heimilda gildandi skipulags fyrir hús af gerðinni E-1. Þá sé á hæðarblaði einungis kveðið á um gólfhæð fyrir þann hluta hússins sem snúi að götu. Verði því að telja að byggingarfulltrúa hafi verið heimilt að samþykkja frávik frá hæðarkóta gólfhæðar enda sé þess gætt við hönnun hússins að heildarhæð þess sé innan tilskilinna skilmála. Á sneiðmyndum sem Garðabær hafi látið útbúa og sýni götumynd húsanna við Brúnás 8-16 megi sjá að götumynd sé eðlileg og í samræmi við þann fjölbreytileika sem almennt megi gera ráð fyrir í einbýlishúshverfum. Þá sé ólíklegt að truflun verði af innsýn yfir á lóð kæranda umfram það sem eðlilegt sé og fólk sem býi í þéttbýli verði að setta sig við.

Leyfishafa var gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum vegna kærumsálsins en hann hefur ekki látið málið til sín taka.

**Niðurstaða:** Fram kemur í 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki að óheimilt sé að reisa mannvirki nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, sbr. 2. og 3. mgr. greinds ákvæðis. Samkvæmt 2. mgr. 9. gr. á byggingarfulltrúi í viðkomandi sveitarfélagi að veita byggingarleyfi, eftir atvikum í samræmi við samþykkt skv. 1. mgr. 7. gr. laganna, vegna hvers konar mannvirkjagerðar sem háð er byggingarleyfi skv. 1. mgr. Í nefndri 1. mgr. 7. gr. kemur fram að sveitarstjórn sé heimilt með sérstakri samþykkt að kveða á um að í sveitarfélaginu starfi byggingarnefnd sem fjalli um byggingarleyfisumsókn áður en byggingarfulltrúi gefi út byggingarleyfi. Sveitarstjórn er heimilt að gera það að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis af hálfu byggingarfulltrúa, vegna allra eða tiltekinna mannvirkjagerða, að byggingarnefnd og/eða sveitarstjórn hafi samþykkt útgáfuna, sbr. 2. mgr. ákvæðisins. Þegar byggingarfulltrúinn í Garðabæ samþykkti hið kærða byggingarleyfi var í gildi samþykkt nr. 863/2011 um afgreiðslur byggingarnefndar Garðabæjar. Í 2. gr. þeirrar samþykktar kemur fram að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis af hálfu byggingarfulltrúa samkvæmt III. kafla laga um mannvirki sé að bæjarráð hafi samþykkt útgáfuna en bæjarráð annist verkefni byggingarnefndar samkvæmt 7. gr. laganna.

Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum var samþykkt byggingaráforma ekki lögð fyrir bæjarráð að nýju eftir að byggingarfulltrúi samþykkti breytingar á hæðarkótum á aðaluppdráttum 6. júlí 2018, svo sem kveðið var á um í 2. gr. fyrrgreindrar samþykktar um afgreiðslur byggingarnefndar Garðabæjar. Liggur því ekki fyrir lokaákvörðun í málinu skv. 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og verður máli þessu af þeim sökum vísað frá úrskurðarnefndinni.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar og vegna sáttaumleitana í málinu.

**Úrskurðarorð:**

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

---

Nanna Magnadóttir (sign)

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

