



Árið 2020, fimmtudaginn 13. febrúar kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 126/2019, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 4. nóvember 2019 um að samþykkja byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi á lóð nr. 12 við Brúnás í Garðabæ.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 16. desember 2019, er barst nefndinni sama dag, kærir Hlynur Jónsson, Brúnási 14, Garðabæ, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 4. nóvember 2019 að samþykkja byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi á lóð nr. 12 við Brúnás. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að heimilaðar framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Engar framkvæmdir hafa átt sér stað samkvæmt hinu kærða leyfi og þykir málið nú nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar. Verður því ekki tekin afstaða til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Garðabæ 23. desember 2019 og í janúar 2020.

**Málavextir:** Hinn 9. janúar 2018 samþykkti bæjarráð Garðabæjar afgreiðslu byggingarfulltrúa bæjarins um samþykkt byggingaráforma til byggingar einbýlishúss á lóðinni Brúnási 12 í Garðabæ. Í bókun bæjarráðs var tekið fram að útgáfa byggingarleyfisins væri háð því að samhliða yrðu gefin út byggingarleyfi fyrir lóðimar Brúnás 10 og Brekkuás 7 samkvæmt ákvæði í úthlutunarsamningi lóðarinnar. Hinn 19. febrúar s.á. bárust bæjaryfirvöldum breyttir aðaluppdrættir fyrir Brúnás 12. Byggingarfulltrúi samþykkti breytta uppdrætti 6. júlí 2018 og gaf út byggingarleyfi 13. s.m. Kærandi kærði þá ákvörðun byggingarfulltrúa til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem vísaði málinu frá með úrskurði 12. apríl 2019 af þeirri ástæðu að samþykkt breyttra aðaluppdráttu hafði ekki verið borin undir bæjarráð, líkt og kveðið væri á um í 2. gr. samþykktar nr. 863/2011 um afgreiðslu byggingarnefndar Garðabæjar.

Í kjölfar greinds úrskurðar vísaði bæjarráð málinu til nýrrar meðferðar byggingarfulltrúa sem samþykkti hinn 4. nóvember 2019 breytt byggingarleyfi vegna Brúnáss 12 samkvæmt teikningum, dags. 19. október s.á. Bæjarráð samþykkti afgreiðslu byggingarfulltrúa frá 4. nóvember á fundi sínum 5. nóvember s.á. og var byggingarleyfi gefið út 12. nóvember 2019.

**Málsrök kæranda:** Kærandi bendir á að ekki verði séð að byggingarfulltrúi hafi haft samráð við skipulagsnefnd bæjarins við útgáfu umdeilds byggingarleyfis líkt og honum hafi borið að gera skv. 3. gr. samþykktar um afgreiðslu byggingarnefndar Garðabæjar nr. 863/2011.

Áætlað sé að fyrirhuguð nýbygging á lóðinni Brúnási 12 verði reist framan við suðurhlið lóðar kæranda þar sem sé að finna sólaraðstöðu og verönd. Grenndaráhrif fyrirhugaðs húss muni því verða mikil fyrir íbúa að Brúnási 14, einkum vegna innsýnar, skuggavarps og takmarkaðs útsýnis til suðurs ásamt því að það muni skapa ójafnvægi í götumynd og samræmi húsanna. Það séu einkum tvö atriði sem geri grenndaráhrifin sérstaklega íþyngjandi, annars vegar gólfhæð og hins vegar veggghæð.

Samkvæmt gildandi skipulagsskilmálum sé á lóðinni Brúnási 12 heimiluð bygging einnar hæðar einbýlishúss, E-1, og á skýringarmyndum í sérskilmálum séu sýnd dæmi um útfærslur slíkra húsa. Í gr. 1.1.9. í skipulaginu komi skýrt fram að fyrir hús af þeirri gerð sé hæðartala fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snúi að götu tilgreind á hæðarblöðum. Að mati kæranda eru hæðartölur samkvæmt hæðarblaði bindandi, sbr. gr. 1.1.8. í skilmálum deiliskipulagsins. Hæðartala gólfhæðar hefði samkvæmt því átt að vera 34,30 m.y.s. en samkvæmt samþykktum teikningum sé hún 34,81 (34,806) m.y.s. sem sé rúmum metra yfir götuhæð á lóðarmörkum miðað við útgefnar hæðartölur. Feli slíkt í sér að sú vernd sem nærliggjandi lóðarhöfum væri ætluð færi forgörðum. Gólfhæð í húsi kæranda sé annars vegar 34,26 og hins vegar 34,70 og hæð á verönd 34,20. Af þessu leiði að það muni um 55 cm á gólfhæð í húsi kæranda og hins fyrirhugaða húss.

Gólfkóti hússins að Brúnási 16, sem sé við hliðin á húsi kæranda, sé 22 cm lægri en gólfkóti í húsi kæranda sem hafi átt að vera 34,10 en orðið hærri fyrir mistök. Íbúar að Brúnási 16 hafi vegna þessa upplifað óþægileg grenndaráhrif. Kærandi hafi reist sitt hús í samræmi við uppgefna skilmála í trausti þess að sömu reglur myndu gilda um væntanlega nýbyggingu á lóðinni nr. 12. Afgreiðsla byggingarfulltrúa hafi því brotið gegn skilmálum deiliskipulags fyrir Hraunsholt, 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, jafnræðisreglunni og réttmætum væntingum kæranda. Í gr. 2.1.1. í skipulagsskilmálum fyrir hverfið sé tekið fram að öll mannvirki á svæðinu skuli hönnuð þannig að þau falli sem best að landi. Það að lyfta húsi einn metra yfir götuhæð falli ekki að því markmiði. Úrskurðarnefndin hafi slegið því föstu að þessi fyrirvari sé bindandi, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 20/2004 frá 25. júní 2004. Þá beri að nefna að samkvæmt upplýsingum frá Garðabæ hefur sú regla almennt gilt í nýjum hverfum að plötuhæð sé um 30 cm hærri en götuhæð.

Áætlað sé að hið fyrirhugaða hús verði í svonefndum fúnkisstíl, með flötu þaki og alla veggjafnháa. Af því leiði að salarhæð og veggghæð muni verða mun meiri en verið hefði ef húsið hefði verið hannað með annarri þakgerð og auki þetta byggingarlag grenndaráhrif hússins. Áætlað sé að þakvirkið (þakveggir) verði 1,30 m á hæð og miðað við að hið fyrirhugaða hús muni fylla nánast alveg út í byggingarreit á allar hliðar. Hús kæranda sé einnig fúnkishús á einni hæð með sléttri þakplötu sem sé öll í sömu hæð. Veggghæðin sé 3,75 m eða hálfum metra lægri en fyrirhuguð veggghæð á fyrirhuguðu húsi. Salarhæðin í húsunum sé samt sem áður nánast sú sama, þ.e. 3,05 m. Samanlagt, með aukinni gólfhæð, muni húsið að Brúnási 12 gnæfa 1,05 m yfir suðurhlið húss kæranda að Brúnási 14.

Gildandi deiliskipulag sé ófullkomið og afar fátæklegt þegar komi að lýsingu húsagerða og tilgreiningar á veggghæð. Engin textaumfjöllun víki að veggghæðinni og hafi bæjaryfirvöld því helst rýnt í skýringarmyndir í sérákvæði nr. 2.1.1. í skilmálunum, en á þeim sé efsti hluti húsa sýndur með brotnum línunum og hjálparlínunum sem sýni svigrúm til mismunandi þakgerða. Á fundi með bæjarverkefningu hafi komið fram að skilja mætti skýringarmyndirnar ýmist með þeim hætti að þær sýndu svigrúm til mismunandi þakgerða og tilgreindu þá hámarks mænishæð (þakhæð) eða að myndirnar settu engin sérstök mörk varðandi veggghæð, sem gæti þá verið sú sama og þakhæð í tilviki húsa með sléttu þaki. Hinn síðarnefndi skilningur fæli þá í sér að

skálínur á myndunum sem sýndu hallandi þak væru í raun tilgangslaugar. Sá skilningur að vegghæðin takmarkist aðeins af ítrustu útlínunum skýringarmyndar í gr. 2.1.1. í skilmálum, myndi hafa í för með sér að vegghæð húss af gerðinni E-1 með sléttu þaki gæti verið 5,4 m, sem sé nánast vegghæð tveggja hæða húss. Í ljósi áður nefnds úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála leiki ekki vafi á því hvernig beri að túlka skilmálana hvað vegghæðina varði. Niðurstaðan hljóti að vera fordæmisgefandi í því máli sem hér sé til umfjöllunar enda sé um að ræða sömu skipulagsskilmála og engar breytingar hafi verið gerðar frá þessum tíma á deiliskipulaginu hvað varði vegghæð. Brottfall byggingarreglugerðar nr. 441/1998 geti heldur ekki leitt til þess að takmörkun á vegghæð samkvæmt skilmálum verði önnur og rýmri en gildi um öll önnur hús í hverfinu sem þegar hafi verið byggð. Skilmálana verði að skýra út frá þeim reglum sem voru í gildi þegar hverfið var byggt og önnur lögmál geti ekki gilt um þrjár eftirlegulóðir sem ekki hafi verið unnt að úthluta samtímis öðrum lóðum í hverfinu. Slíkur skilningur fari í bága við jafnræði lóðarhafa, markmið skipulagslaga um réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, réttmætar væntingar þeirra sem þegar hafi reist hús sín auk þess að fara gegn grenndarhagsmunum eigenda aðliggjandi lóða.

Að mati kæranda hafi hann mun ríkari hagsmuni af því að hin kærða ákvörðun verði ógilt en leyfishafi að fá að reisa hið fyrirhugaða hús óbreytt. Hægur vandi sé fyrir leyfishafa að lækka gólfhæð hússins í samræmi við uppgefnar hæðartölu og það sem almennt hafi tíðkast í Garðabæ, auk þess að lækka hina umfangsmiklu þakveggi og ganga frá húsinu eins og almennt tíðkist með hús með flötu þaki, t.d. hús kæranda. Innra skipulag hússins, þ.m.t. lofthæð, myndi ekkert breytast og útlit hússins myndi einungis taka þeim breytingum að vegghæð yrði lægri og myndi samræmast betur einnar hæðar húsum til norðurs við fyrirhugað hús.

**Málsrök Garðabæjar:** Af hálfu bæjaryfirvalda er farið fram á að kærinni verði vísað frá þar sem hún hafi ekki borist innan eins mánaðar kærufrests, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011. Fundargerð bæjarráðs frá 5. nóvember 2019, sem hafði að geyma hina kærðu ákvörðun, hafi verið birt á vef bæjarins samdægurs en kæra í máli þessu sé dagsett 16. desember s.á. Í kæru hafi komið fram að kærandi hafi uppgötvað hina kærðu ákvörðun með skoðun fundargerða bæjarráðs á vef Garðabæjar. Kæranda hafi því verið fullkunnugt um með hvaða hætti hin kærða ákvörðun hefði verið birt og mátti því vera kunnugt um hana innan kærufrests. Hvorki Garðabæ né leyfishafa hafi borið skylda til að upplýsa kæranda um birtingu ákvörðunarinnar.

Samkvæmt deiliskipulagsskilmálum hafi verið heimilt að byggja á lóðinni að Brúnási 12 hús af gerðinni E-1 eða E-2. E-1 hafi verið skilgreint sem einbýlishús á einni hæð en hús að gerðinni E-2 sem einbýlishús á einni og hálfri hæð. Við afgreiðslu byggingarfulltrúa á uppdráttum fyrir húsið hafi verið litið til þess að samkvæmt skipulagsskilmálum mætti heildarhæð einnar hæðar húss af gerðinni E-1 vera allt að 5,40 m. Samkvæmt uppdráttum hússins að Brúnási 12 sé fyrirhuguð heildarhæð hússins á þeirri hlið sem snúi að húsi kæranda 4,25 m sem sé 1,15 m lægra en leyfileg hámarkshæð samkvæmt skilmálum. Því sé ljóst að gólfhæð hússins hafi engin áhrif á þá heildarhæð sem kærandi mátti alltaf búast við en samkvæmt skipulagsskilmálum hefði mátt reisa hús á lóðinni með heildarhæð 7,4 m. Í skipulagsskilmálum komi fram að vísað sé til hæðarblaða hvað varði hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta hússins sem snúi að götu en að öðru leyti séu ekki frekari fyrirsmáli um gólfhæð. Þannig sé ekkert því til fyrirstöðu að hús sé stallað frá götu með enn hærri gólfhæð sem geti haft áhrif á heildarhæð hússins. Hið kærða hús, sem sé einnar hæðar einbýlishús, raski á engan hátt götumyndinni en hús við götuna séu ýmist tveggja eða einnar hæðar eins og heimilt hafi verið samkvæmt skilmálum.

Hæðarblöð lóðarinnar teljist ekki vera hluti af deiliskipulagi sem gildi fyrir lóðina og séu ekki bindandi með sama hætti og skipulagsskilmálar. Í grein 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 séu hæðar- og mæliblöð skilgreind sem hönnunargögn sem unnin hafi verið í kjölfar deiliskipulags og lýsi með nánnum hætti stærðum lóða, hæðarkótum lands og bygginga, staðsetningu lagna, kvöðum og öðru sem þurfa þyki. Telja verði að byggingarfulltrúi geti heimilað frávik frá hæðarkóta gólfhæðar enda sé þess gætt við hönnun hússins að heildarhæð þess sé innan tilskilinna skilmála. Heildarhæð þess sé vel innan skilmála og frávik um 50 cm frá uppgefinni gólfhæð geti engan vegin talist verulegt. Grenndaráhrif vegna innsýnar geti ekki talist vera fyrir hendi þegar litið sé til þess að norðurhlið húss kæranda snúi að Brúnási 12 þar sem séu þvotta-herbergi, baðherbergi og hjónaherbergi.

Vegghæðarreglur sem fram hafi komið í 74. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 gildi ekki lengur. Húsið hafi verið byggt eftir byggingarreglugerð nr. 112/2012. Það sé án efa fjöldi dæma um hús í hverfinu þar sem vegghæð sé meiri en tilvitnað ákvæði áskilji, m.a. eigi það við um hús kæranda. Hæðarsetning og hæð fyrirhugaðs húss að Brúnási 12 falli vel að götummynd og að landi og hafi ekki meiri grenndaráhrif en skilmálar gefi til kynna og búast megi við.

**Athugasemdir leyfishafa:** Leyfishafi fer fram á að máli þessu verði vísað frá en að öðrum kosti að kröfum kæranda verði hafnað. Því sé mótmælt að grenndaráhrif fyrirhugaðrar nýbyggingar verði mikil fyrir kæranda vegna innsýnar, skuggavarps og takmarkaðs útsýnis til suðurs. Gildandi deiliskipulag innihaldi ekki hæðarkóta húsa heldur komi þeir fram á hæðarblöðum (mæliblöðum) sem unnin hafi verið og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Mæliblöð séu hvorki staðfest af sveitarstjórn né birt í B-deild Stjórnartíðinda og geti því ekki talist vera hluti af skipulaginu og lúti breytingar á þeim því ekki þeim reglum sem gildi um breytingar á deiliskipulagi. Byggingaryfirvöldum hafi því ekki verið skylt að kynna þá breytingu eins og um deiliskipulag væri að ræða. Þessu til stuðnings sé vísað til niðurstöðu úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 9/2008 frá 23. október 2008. Hin meinta skerðing kæranda snúist eðli málsins samkvæmt ekki um gólfkóta heldur fyrst og fremst þær forsendur sem fyrir hendi séu um hámarkshæð hússins. Í deiliskipulaginu komi fram að leyfileg hámarkshæð frá gólfkóta aðalhæðar sé 5,4 m og að húsagerðir séu frjálsar. Skilgreind hámarkshæð gólfplötu innkomuhæðar sé 1,0 m frá götukóta. Það sé því ljóst að samkvæmt deiliskipulaginu sé heimilt að byggja veggj upp í 5,4 m hæð frá gólfkóta, sem leyfilegt sé að hafa 1 m fyrir ofan götukóta, aðkomuhæðar að því tilskildu að þak sé flatt, en í hinu kærða byggingarleyfi er einungis gert ráð fyrir því að hámarkshæð útveggja verði 4,25 m og gólfkóti aðkomuhæðar sé 0,95 fyrir ofan götukóta. Samanlögð hæð útveggja og fyrrgreindum 1,0 m sé því 5,20 sem sé 20 cm undir hámarkshæð útveggja samkvæmt deiliskipulagi. Við lauslega skoðun megi sjá að hæðartölur nærliggjandi húsa séu ekki allar í samræmi við fyrirliggjandi mæliblað. Sú framkvæmd að víkja frá hæðarkóta á hæðarblaði til hækkunar eigi stóð í skipulaginu sjálfu þar sem skýringarmyndir fyrir hús af gerðinni E-1 ofan götu sýni aðalgólfplötu allt að 1 m yfir götuhæð og megi líta svo á að það sé hámarksheimild skipulagsins varðandi hæð aðalgólfs að götu. Hafa verði í huga að hæðarblöð eru hönnunargögn sem gerð séu á grundvelli skipulags og verði að vera í samræmi við það og innan heimilda þess. Það séu hins vegar öfugmæli að halda því fram að skipulagið eigi að vera í samræmi við hæðarblöðin sem gerð séu eftir á. Hér megi nefna að vegna húss kæranda var lögð inn reyndarteikning árið 2012 með þeirri skýringu að húsið hefði í byggingu verið sett 26 cm hærra í landi en áætlað hafi verið á teikningu. Í skýringum með teikningunni hafi síðan verið tekið fram að mænishæð væri þó langt innan leyfilegrar hámarkshæðar, og að upprunalega hefði verið gert ráð fyrri tveggja hæða húsi á lóðinni. Ásamt því að hliðra þurfti húsi kæranda til suðurs þar sem það hafi að hluta til verið staðsett utan byggingarreits.

Vegghæð fyrirhugaðrar nýbyggingar sé í fullu samræmi við gildandi deiliskipulag sem sé frjáls innan ramma skipulagsins. Ekki verði séð að túlka skuli skilmála sem varði vegghæð í samræmi við úrskurð nr. 20/2004 frá 25. júní 2004. Í því máli hafi verið byggt á ákvæðum eldri reglugerðar sem nú er fallin úr gildi. Í gildandi reglugerð séu engar takmarkanir á vegghæð heldur takmarkist hún einungis af gildandi skipulagi sem setji ekki slíkar hömlur á vegghæð húsa. Breyti hér engu hvort um „eftirlegulóð“ sé að ræða og geti það því á engan hátt farið í bága við jafnræði aðila og réttmætar væntingar að framkvæmdum sé hagað í samræmi við gildandi lög og reglur. Það að kærandi hafi haft hús sitt í þeirri hæð sem raun sé geti vart haft áhrif í þessu sambandi en hönnun fyrirhugaðs húss komi jafnvægi á götumyndina.

Mat á hagsmunum kæranda og leyfishafa í kæru sé mótmælt. Leyfishafar hafi lagt mikla vinnu og tilkostnað til þess að reisa fjölskyldu sinni draumaheimilið, verið í góðri trú og átt góð samskipti við byggingaryfirvöld. Allar breytingar á fyrirliggjandi teikningum myndu kosta leyfishafa töluverða fjármuni sem af augljósum ástæðum sé ósamngjarnt. Reynt hafi verið að leita lausna á málinu, m.a. með því að leggja fram tillögur að breytingum, en án árangurs. Ein lausnin hafi verið að hafa botnplötuna í tveimur kótum, annars vegar bílskúr, anddyri, eldhús og stofu í kóta 34,27 og hins vegar sjónvarpshol og svefnherbergi í kóta 34,81. Leyfishafar hafi talið þetta vera farsæla lausn þar sem hús kæranda sé útfært á sambærilegan hátt. Kærandi hafi hafnað þessari lausn og bent á að ekki væri verið að fjalla um sitt hús en hafi ekki komið með neinar hugmyndir að lausnum þvert á það sem haldið sé fram í kæru. Til að koma til móts við athugasemdir kæranda hafi vegghæð hússins verið lækkuð um 0,5 m áður en teikningar hafi verið samþykktar að nýju, eða úr 4,75 í 4,25.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærandi hafnar því að ákvörðunin hafi verið kærð að liðnum kærufresti. Kærandi hafi sent inn kæru án tafar þegar honum hafi verið ljóst að hið kærða byggingarleyfi hafði verið gefið út en honum hafi ekki verið kynnt það með nokkrum hætti af hálfu bæjaryfirvalda þrátt fyrir umtalsverð samskipti í tengslum við málið. Kærufresturinn hafi því ekki getað byrjað að líða fyrir en kæranda varð kunnugt, eða mátti vera kunnugt, um útgáfu leyfisins.

Röksemdir í kæru séu áréttáðar en rétt sé þó að víkja stuttlega að meginþáttum í sjónarmiðum leyfishafa. Afdráttarlaust sé að hæðarblað innihaldi bindandi hæðarkóta fyrir öll húsin í götunni. Hæðarblað taki mið af legu landsins og götukóta og samræmi gólfhæð allra húsaanna við götuna og tryggi þannig að jafnvægi og samræmi myndist og að innbyrðis hagsmunum lóðarhafa sé gætt. Úrskurður úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 8/2008 sé hér ekki fordæmisgefandi. Í þessu samhengi sé á það bent að bæjarverkfræðingur og bæjarritari hafi staðfest á fundi með kæranda að hæðarkótinn væri algjörlega bindandi. Til merkis um það hafi skipulagsnefnd Garðabæjar óskað sérstaklega eftir samþykki allra nágretta nýbyggingarinnar að Brekkúási 7, Garðabæ, sem sé ein hinna þriggja samliggjandi lóða sem komið hafi til úthlutunar 2018, fyrir því að gólfplata hússins fengi að hækka um 10 cm upp fyrir hæðarkóta hússins sem komin hafi verið til vegna mistaka við smíði forsteypra eininga fyrir húsið. Hæðarkótinn hefði lítið gildi ef víkja mætti frá honum eftir á með einhliða ákvörðun. Hús kæranda hafi verið hliðrað fjær lóð leyfishafa að undangenginni grenndarkynningu en ekki nær henni líkt og leyfishafi haldi fram. Hið rétta sé að hús kæranda hafi verið sett 26 cm hærra í landinu en áætlað hafi verið, þ.e. 16 cm yfir uppgefnum gólfkóta, fyrir mistök. Það réttlæti hins vegar ekki að bundinn hæðarkóti fyrirhugaðrar nýbyggingar verði virtur að vettugi. Hvað varði tilvísun til gólfhæðar annarra húsa í götunni þá sjái kærandi ekki að það hafi þýðingu að mistök hafi verið gerð við byggingu annarra húsa í götunni eða breyttur kóti samþykktur að undangenginni kynningu fyrir nágrönnum. Varðandi hina fyrirhuguðu vegghæð árétti kærandi það sem fram hafi komið í kæru og vísi aftur til úrskurðar skipulags- og byggingarmála nr. 20/2004.

Kærandi hafi sýnt leyfishöfum þá tillitssemi að hafa samband þegar í stað símleiðis og upplýsa um að hann teldi teikningar sem fylgdu hinu fyrri leyfi vera í andstöðu við skipulagsskilmála fyrir hverfið. Því hafi verið unnt að grípa til ráðstafana til að takmarka tjón og bregðast við með þeim hætti að koma teikningum í löglegt horf. Kærandi mótmæli þeim rangfærslum að hann hafi ekki viljað leita sátta og koma til móts við leyfishafa. Ýmsum tillögum hafi verið hreyft en leyfishafar hafi reynst ófáanlegir til að láta af áformum sínum um að byggja í andstöðu við skilmála.

**Viðbótarathugasemdir Garðabæjar:** Bæjaryfirvöld áréttu að sú framkvæmd að víkja frá hæðarkóta á hæðarblaði til hækkunar eigi stöð í skipulaginu sjálfu þar sem skýringarmynd fyrir hús af gerðinni E-1 ofan götu sýni aðalgólfplötu allt að 1 m yfir götuhæð. Því megi líta svo á að það sé hámarksheimild skipulagsins varðandi hæð aðalgólfs að götu. Hæðarblöð séu hönnunargögn sem gerð séu á grundvelli skipulags og verði að vera í samræmi við það og innan heimilda þess.

Vegghæðarreglur sem fram hafi komið í 74. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 gildi ekki lengur. Húsið hafi verið byggt eftir byggingarreglugerð nr. 112/2012. Það sé án efa fjöldi dæma um hús í hverfinu þar sem vegghæð sé meiri en tilvitnað ákvæði áskilji, m.a. eigi það við um hús kæranda. Hæðarsetning og hæð fyrirhugaðs húss að Brúnási 12 falli vel að götumynd og að landi og hafi ekki meiri grenndaráhrif en skilmálar gefi til kynna og búast megi við.

**Niðurstaða:** Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til nefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um þá ákvörðun sem kæra lýtur að. Kæranda var ekki tilkynnt um hina kærðu ákvörðun en fundargerð bæjarráðs Garðabæjar, sem m.a. innihélt hina kærðu ákvörðun mun hafa verið birt á heimasíðu bæjarins 5. nóvember 2019. Telst sá birtingarmáti ekki til opinberrar birtingar í skilningi 2. mgr. 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Getur birting fundargerðar bæjarráðs því ekki markað upphaf kærufrests í máli þessu samkvæmt tilvitnuðu ákvæði. Ekki liggur fyrir að kæranda hafi mátt vera kunnugt um hina kærðu ákvörðun meira en mánuði áður en kæra barst úrskurðarnefndinni 16. desember 2019. Verður því við það að miða að kæran hafi borist innan lögmæltis kærufrests. Verður málið því tekið til efnismæðferðar.

Í máli þessu er deilt um lögmæti byggingarleyfis fyrir einbýlishúsi á lóð nr. 12 við Brúnás í Garðabæ. Annars vegar er deilt um hvort kóti gólfhæðar hússins og vegghæð þess samræmist skipulagi og hins vegar áhrif byggingarinnar á grenndarhagsmuni kæranda.

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Hraunsholts frá árinu 1997. Um markmið skipulagsins segir í kafla 1.1.2 í skipulagsskilmálum að áhersla sé lögð á að hönnuðir nýti sér möguleika á að móta fjölbreytta byggð, t.d. með hliðrunum í grunnfleti og stöllum í lóðréttum flötum húsa. Þá er tekið fram að gæta skuli ákveðins samræmis, t.d. í þakformi bygginga og leggja áherslu á að öll mannvirki á svæðinu séu hönnuð þannig að þau falli sem best að landi. Í kafla 1.1.8. segir að húsagerðir séu frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segi til um.

Í sérákvæðum kafla 2.0 í skipulagsskilmálum fyrir Hraunsholt er m.a. fjallað um húsagerð E-1 sem einbýlishús á einni hæð. Hin umdeilda nýbygging er húsagerð E-1. Húsið er hannað með flötu þaki og er samanlögð hæð þess 4,25 m. Í texta skilmála skipulagsins er ekki kveðið á um hámarksvegghæð en á skýringarmyndum er efsti hluti húsa sýndur með brotnum línunum og hjálparlínunum. Í eldri byggingarreglugerð nr. 441/1998 kom fram í gr. 73.1 að hæðir húsa og

afstaða þeirra á lóð væri ákveðin í deiliskipulagi. Þá var tiltekið í gr. 74.1 að ef veggghæð húss væri ekki ákveðin í metrum heldur tiltekið hve margar hæðir mætti byggja, skyldi miðað við að í íbúðarhúsnæði væri hver hæð 2,70 – 2,80 m mælt frá gólfi yfir á næsta gólf þó þannig að lofthæð yrði aldrei minni en 2,50 m. Engin afstaða er tekin til þess í umræddu deiliskipulagi hvernig heildarhæð húss skiptist milli veggja og þaks eða einstakra hæða og giltu því fyrrgreindar reglur í eldri byggingarreglugerð um veggghæð eftir gildistöku hennar.

Í gildandi skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er fjallað um hæð bygginga í b-lið gr. 5.3.2.1. sem er í kaflanum um viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags. Samkvæmt ákvæðinu á hæð bygginga að vera gefin upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar og er gerð krafa um að tilgreind sé hámarksveggghæð, eða meðal veggghæð og hvað sé hámarkshæð á þaki og öðrum byggingarhlutum sem ná upp fyrir vegg. Samkvæmt því er í núgildandi reglugerð gerð krafa um að í deiliskipulagi sé tilgreind hámarksveggghæð eða meðal veggghæð og hvað sé hámarkshæð á þaki. Veggghæð hússins að Brúnási 12 samkvæmt hinu kærða byggingarleyfi er 4,25 m og því hærri en gert var ráð fyrir í gr. 74.1 eldri byggingarreglugerðar fyrir hús á einni hæð. Í ljósi greinds ákvæðis núgildandi skipulagsreglugerðar og gildandi reglna um veggghæð húsa fram að gildistöku hennar, var þörf á því að gera breytingu á deiliskipulagi umrædds svæðis til að hafa veggghæðina umfram þá hæð í samræmi við b-lið gr. 5.3.2.1.

Á hæðarblaði sem gert var samhliða deiliskipulagi Hraunsholts kemur fram að götuhæð við lóðarmörk Brúnáss 12 og 14 sé 33,74 m.y.s. og gólfhæð fyrir þann hluta Brúnáss 12 sem snúi að götu 34,3 m.y.s. Gólfkóti samkvæmt samþykktum uppdráttum fyrirhugaðrar nýbyggingar að Brúnási 12 er 34,81 m.y.s. Samkvæmt fyrrnefndu ákvæði b-liðar gr. 5.3.2.1. í gildandi skipulagsreglugerð þarf í deiliskipulagi að gefa upp hver hæð botnplötu 1. hæðar megi vera frá yfirborði og er að auki tekið fram að þegar byggt sé í landhalla skuli jafnframt gera grein fyrir afstöðu 1. hæðar til yfirborðs landsins með sniðmynd eða í texta. Hækkun á vegg- og gólfhæð húss er til þess fallin að auka við grenndaráhrif. Af þessu verður að telja ljóst að samkvæmt núgildandi reglum þurfi hæðarkóti 1. hæðar húsa að koma fram í deiliskipulagi. Ef breyta á hæð gólfkóta frá því sem áður hefur verið ákveðið í hæðarblöðum sem gerð hafa verið í tengslum við deiliskipulagsgerð þurfa breytingar að sæta málsmeðferðarreglum deiliskipulagsbreytingar, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með vísan til þess sem að framan er rakið eru slíkir annmarkar á málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar að fella ber hana úr gildi.

#### Úrskurðarorð:

Ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 4. nóvember 2019 um að samþykkja byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi á lóð nr. 12 við Brúnás er felld úr gildi.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

