



Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2016, fimmtudaginn 11. ágúst, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ómar Stefánsson varaformaður og Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor.

**Fyrir var tekið mál nr. 58/2016, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Mosfellsbæjar frá 26. ágúst 2015 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Helgafellshverfis vegna lóðar nr. 1-5 við Gerplustræti og á ákvörðun byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar að samþykkja leyfi til að byggja 31 íbúða fjöleignarhús með bílakjallara á sömu lóð.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 31. maí 2016, er barst nefndinni sama dag, kæra Jón Þór Eypórsson og Guðmundur Njáll Guðmundsson, eigendur Ástu-Sólliljugötu nr. 1 og 5, þá ákvörðun bæjarstjórnar Mosfellsbæjar frá 26. ágúst 2015 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Helgafellshverfis vegna lóðar nr. 1-5 við Gerplustræti. Þá er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar um að samþykkja leyfi til að byggja 31 íbúða fjöleignarhús með bílakjallara á lóðinni. Verður að skilja málskot kærenda svo að gerð sé krafa um að hið kærða deiliskipulag og byggingarleyfi fyrir fyrrgreindu húsi frá 6. nóvember 2015 og 13. apríl 2016 verði felld úr gildi sem og að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Þykir málið nú nægjanlega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og verður því ekki tekin afstaða til framkominnar stöðvunarkröfu kærenda.

Gögn málsins bárust frá Mosfellsbæ 8. júní 2016.

**Málavextir:** Hinn 23. júní 2015 var á fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar tekin fyrir tillaga um breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Helgafellshverfis vegna lóðar nr. 1-5 við Gerplustræti. Í breytingunni fólst að íbúðum í fyrirhuguðu fjöleignarhúsi var fjölgað úr 26 í 31, skilmálum bílastæða breytt, stigahúsum fækkað úr þremur í eitt og gólfkótar hækkaðir um 1,4 m. Var samþykkt að auglýsa framlagða tillögu. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst 6. júlí 2015 með athugasemdafresti til 17. ágúst s.á., en engar athugasemdir bárust á kynningartíma. Á fundi skipulagsnefndar 18. ágúst 2015 var deiliskipulagsbreytingin samþykkt og staðfesti bæjarstjórn þá afgreiðslu á fundi 26. s.m. Tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 11. febrúar 2016.

Hinn 18. janúar 2016 var haldinn fundur með eigendum Ástu-Sólliljugötu 1-7, þ. á m. kærendum, ásamt hluta bæjarstjórnar, byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa Mosfellsbæjar þar sem farið var yfir stöðu mála. Í kjölfarið sendu greindir eigendur bréf til bæjarstjóra, dags. 25. s.m., þar sem gerðar voru athugasemdir við málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar og uppdrætti fyrirhugaðrar byggingar er varðaði fjölda hæða.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar 6. nóvember 2015 voru samþykkt byggingaráform og var leyfi gefið út til að byggja 31 íbúða fjöleignarhús með bílakjallara á lóð nr. 1-5 við Gerplustræti. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 13. apríl 2016 var samþykkt að heimilað hús yrði lækkað um 50 cm og það staðsett um 3 m fjær vestur lóðarmörkum en áður var gert ráð fyrir.

**Málsrök kæranda:** Kærendur skírskota til þess að samþykktir aðaluppdrættir sýni fjögurra hæða fjöleignarhús á meðan samþykkt deiliskipulag fyrir lóðina heimili aðeins byggingu þriggja hæða húss. Vísað sé í gr. 6.4.12 byggingarreglugerðar nr. 112/2012 þar sem segi m.a. í 7. mgr. að kjallari íbúðarhúss undir aðalinngangshæð, þar sem einungis sé bílgeymsla, geymslur eða þess háttar rými, teljist ekki til hæðar í skilningi 5. mgr. sömu greinar. Þar sem kjallari umrædds fjöleignarhúss hýsi ekki aðeins bílgeymslu, geymslur og þess háttar, heldur jafnframt fjórar íbúðir, teljist það til hæðar og því sé um að ræða fjögurra hæða hús en ekki þriggja. Kærendur telji sig hafa fengið vitneskju um byggingaráform, þ.e. byggingu fjögurra hæða húss, sama dag og kærán hafi borist úrskurðarnefndinni og beri því að líta svo á að kærufrestur sé einn mánuður frá þeim tíma.

**Málsrök Mosfellsbæjar:** Af hálfu sveitarfélagsins er vísað til þess að kærufrestur sé liðinn. Um sé að ræða ákvörðun sem sæti opinberri birtingu og teljist kærufrestur frá birtingu ákvörðunar. Hin kærða skipulagsbreyting hafi verið birt í B-deild Stjórnartíðinda 11. febrúar 2016 og því sé kærufrestur liðinn. Þá verði að hafa það í huga að kærendur hafi gert athugasemdir um fjölda hæða fjöleignarhússins í bréfi sínu, dags. 25. janúar 2016, og skömmu áður hafi byggingarfulltrúi sent kærendum gögn og myndir vegna fyrirhugaðra framkvæmda sem vel hafi sýnt fjölda hæða og fyrirkomulag húsa við Gerplustræti.

**Athugasemdir leyfishafa:** Leyfishafi bendir á að verið sé að vinna að framkvæmdunum í sátt við nágranna og hafi ýmislegt verið gert til að fólk yrði sátt við framkvæmdina. Byggingin sé í samræmi við skipulag svæðisins.

**Niðurstaða:** Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er frestur til að kæra ákvörðun til úrskurðarnefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar. Hin kærða deiliskipulagsbreyting tók gildi með birtingu auglýsingar þar um í B-deild Stjórnartíðinda 11. febrúar 2016. Kæra í málinu barst 31. maí s.á eða rúmum þremur mánuðum eftir lok kærufrests.

Hvað varðar upphaflegt byggingarleyfi fyrir húsinu að Gerplustræti 1-5 miðast kærufrestur við það tímamark hvenær kærandi hafi mátt vita um samþykki hinnar kærðu ákvörðunar. Samþykkt var að veita byggingarleyfi fyrir húsinu í nóvember 2015 og það gefið út. Hinn 4. janúar 2016 gerði byggingarfulltrúi úttekt á botnplötu og á undirstöðum hússins 10. mars s.á. Þá liggur fyrir í málinu að kærendur, ásamt öðrum íbúum Ástu-Sólliljugötu, og sveitarfélagið voru í samskiptum vegna byggingarframkvæmdanna og var haldinn fundur með nefndum aðilum af því tilefni í janúar 2016. Vísa kærendur til þessa fundar í bréfi sínu til sveitarfélagsins, dags. 25. janúar s.á., þar sem m.a. voru gerðar athugasemdir við fjölda hæða byggingarinnar. Að framangreindu virtu þykir ljóst að kærendum hafi mátt vera kunnugt um efni upphaflegs byggingarleyfis þegar í byrjun árs 2016 eða tæpum fimm mánuðum áður en kæra í málinu barst úrskurðarnefndinni.

Í 28. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 kemur fram sú meginregla að vísa skuli kæru frá berist hún að liðnum kærufresti. Þær undantekningar eru gerðar frá nefndri meginreglu í 1. og 2. tl.

ákvæðisins að taka megi mál til meðferðar að liðnum kærufresti þegar afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr eða veigamiklar ástæður mæli með því að kæran verði tekin til meðferðar. Í frumvarpi því sem varð að stjórnslulögum kemur m.a. fram í athugasemdum með nefndri 28. gr. að líta þurfi til þess hvort aðilar að málinu séu fleiri en einn og með andstæða hagsmuni, en undir þeim kringumstæðum sé rétt að taka mál einungis til kærumeðferðar að liðnum kærufresti í algjörum undantekningartilvikum. Í máli þessu fara hagsmunir kæranda og handhafa hins kærða byggingarleyfis ekki saman.

Að öllu framangreindu virtu eiga fyrrgreindar undantekningar frá meginreglunni um frávísun máls sem berst að liðnum kærufresti ekki við hvað varðar hið kærða deiliskipulag og byggingarleyfi það sem samþykkt var hinn 6. nóvember 2015. Verður þeim þætti málsins því vísað frá úrskurðarnefndinni.

Hinn 13. apríl 2016 var samþykkt breytt byggingarleyfi fyrir umrætt hús í kjölfar athugasemda nágranna. Var húsið lækkað um 50 cm og það staðsett um 3 m fjær fasteignum kæranda en áður var gert ráð fyrir. Af fyrirliggjandi gögnum og málsatvikum verður ekki fullyrt að kærendum hafi mátt vera kunnugt um samþykkt þess meira en mánuði áður en kæra barst úrskurðarnefndinni hinn 31. maí s.á. Verður því álitaefni um lögmæti hins breytta byggingarleyfis tekið til efnismeðferðar. Hins vegar er umrætt byggingarleyfi í samræmi við deiliskipulag það sem tók gildi 11. febrúar 2016 og liggur ekki annað fyrir en að málsmeðferð þess hafi verið lögum samkvæmt. Verður því ekki fallist á kröfu um ógildingu þess.

#### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar frá 13. apríl 2016 um að samþykkja leyfi til að byggja 31 íbúða fjöleignarhús með bílakjallara á lóðinni Gerplustræti 1-5. Að öðru leyti er kærumáli þessu vísað frá úrskurðarnefndinni.

Nanna Magnadóttir

Ómar Stefánsson

Aðalheiður Jóhannsdóttir

