

Bæjarskrifstofur Garðabæjar	
Mótt.dags.	31.08.2017
Málalykill	09.30
Mál nr.	1706224

LANDSLÖG

Garðabær

b.t. Önnu Guðrúnar Gylfadóttur, byggingarfulltrúa

Garðatorgi 7

210 Garðabæ

Reykjavík, 30. ágúst 2017

EFNI: FRAMKVÆMDIR VIÐ HÖRPULUND 6

Íbúar við Hörpulund 2, 3, 5, 7 og 8, 210 Garðabæ, hafa falið Landslögum að gæta hagsmuna sinna vegna ágreinings um framkvæmdir við Hörpulund 6. Vísar undirritaður til fyrri samskipta vegna málsins, nú síðast bréf Garðabæjar til eiganda Hörpulundar 6, dags. 16. ágúst sl.

I. MÁLAVEXTIR

Í lok maí sl. keypti fyrirtækið List ehf., kt. 550305-1190, fasteignina Hörpulund 6, 210 Garðabæ. Samkvæmt landskrá Þjóðskrár Íslands er um að ræða 252,2m² einbýlishús. Íbúar við Hörpulund heyrðu af því fyrir nokkru að nýr eigandi fasteignarinnar hefði hug á að skipta einbýlishúsinu í þrjár íbúðir og leigja þær út. Framkvæmdir við breytingar á húsinu hófust í byrjun júní. Voru íbúar við götuna ósáttir við þessar fyrirætlanir og höfðu samstundis samband við bæjaryfirvöld. Hinn 7. júní sl. sendi Magnús Blöndahl Sighvatsson, íbúi við Hörpulund 5, tölvupóst á Önnu Guðrúnu Gylfadóttur, byggingarfulltrúa Garðabæjar, þar sem óskað var eftir skýringum og afstöðu bæjaryfirvalda til þessara framkvæmda. Meðal annars hvort leyfi hefði verið gefið fyrir þessum framkvæmdum. Með tölvupósti 15. júní var það erindi ítrekað. Hinn 16. júní svaraði byggingarfulltrúi sveitarfélagsins á þá leið að eins og staðan væri að þá sé „lítið sem ég get aðhafst í málinu annað en að óska eftir upplýsingum frá eiganda hússins.“ Þá kemur fram að ekki hafi verið sótt um eða óskað eftir því að skipta húsinu upp í þrjár íbúðir. Vísaði byggingarfulltrúinn til þess að samkvæmt skipulagi sé þetta einbýlishús og því þurfi að fara í skipulagsbreytingu ef eigandi

óskar eftir að fá að skipta upp húsinu en nefnir „ég á nú ekki von á að það verði gert og ekki mikil samstaða í því.“ Loks óskaði byggingarfulltrúinn eftir lengri tíma til að skoða málið.

Magnús óskaði eftir upplýsingum um stöðu málsins með tölvupósti hinn 7. júlí og aftur 27. júlí. Hinn 28. júlí svaraði Eysteinn Haraldsson, bæjarverkfræðingur Garðabæjar. Þar kemur fram að hann hafi farið yfir stöðu málsins og segir „ég get ekki betur séð en að svörin frá henni standi enn,“ og vísaði til fyrri svara byggingarfulltrúa sveitarfélagsins.

Með tölvupósti dags. 31. júlí ítrekaði Magnús þá spurningu hvort heimilt væri að breyta einbýlishúsi í þrjár íbúðir, án þess að hafa fyrir því nokkra heimild hjá bæjaryfirvöldum. Með tölvupósti 3. ágúst var þetta erindi ítrekað en ekkert svar barst frá bæjaryfirvöldum.

Samkvæmt upplýsingum frá Garðabæ var eiganda Hörpulundar 6 loks afhent bréf frá bæjaryfirvöldum hinn 18. ágúst. Í bréfinu er farið fram á að framkvæmdir við breytingu á bifreiðageymslu hússins verði stöðvaðar nú þegar og að lögð verði fram umsókn um byggingarleyfi. Eigandi Hörpulundar 6 hefur hins vegar gefið bæjaryfirvöldum þær upplýsingar að búið sé að breyta fyrrgreindu rými í íbúðarrými og því ekki hægt að stöðva neinar framkvæmdir.

Samkvæmt upplýsingum íbúa eru leigjendur fluttir inn í tvær af þeim þremur íbúðum sem nú eru í húsinu við Hörpulund 6 auk þess sem verið var að sýna íbúðina í bílskúrnum nú um helgina.

II. BROT Á LÖGUM OG SKIPULAGSÁÆTLUNUM

Fyrir liggur að ekki var sótt um leyfi hjá Garðabæ fyrir fyrrgreindum framkvæmdum við að breyta einbýlishúsinu við Hörpulund 6 í þrjár íbúðir. Hins vegar verður að telja óumdeilt að þær framkvæmdir voru leyfis skyldar sbr. 1. og 5. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Þá vísast einnig til greina 2.3.1. og 2.3.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í ljósi þess vilja umbjóðendur mínir í fyrsta lagi lýsa furðu sinni á því að sveitarfélagið, þrátt fyrir vitneskju þar um, láti óleyfisframkvæmdir viðgangast í marga mánuði áður en brugðist er við. Íbúar telja að byggingarfulltrúi hefði átt að stöðva framkvæmdir án tafar og um leið og hann fékk vitneskju um framkvæmdirnar.

Íbúar við Hörpulund taka hins vegar undir þá niðurstöðu Garðabæjar, sem fram kemur í bréfi til eiganda hússins, að leita hefði þurft samþykkis skipulagsnefndar sveitarfélagsins fyrir þessum framkvæmdum. Íbúar telja raunar að í bréfinu sé

gengið allt of skammt enda hafi aldrei verið samþykktar fleiri en ein íbúð í húsinu. Leyfi þurfi því fyrir að skipta því upp í þrjár íbúðir eins og grunur um að gert hafi verið.

Í fyrrgreindu bréfi Garðabæjar er heldur ekki vikið að skipulagshlið málsins. Fyrir liggur að ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umrætt hverfi, þ.e. Lundi, eða a.m.k. skýrir byggingarskilmálar. Þar virðist ekki gert ráð fyrir nema einni íbúð í hverju húsi enda um að ræða einbýlishúsahverfi. Þá hefur Garðabær birt tillögu að deiliskipulagi fyrir hverfið, dags. 6. febrúar sl. Þar kemur fram að deiliskipulagssvæðið sé skilgreint sem íbúðarbyggð. Þá segir:

„Öll atvinnustarfsemi og -rekstur, sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsaðgötur eða ónæði er óheimil, nema með samþykki bæjarstjórnar.“

Í nýju Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 segir á blaðsíðu 29 varðandi Lundina:

„Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.“

Loks vísa íbúar til þess að í byggingarskilmálum fyrir lóðir við Hörpulund og Gígjulund, sem voru í gildi þegar húsið við Hörpulund 6 var byggt árið 1973 og eru enn, segir:

„Á hverri lóð skal reisa eitt einnar hæðar íbúðarhús ásamt bifreiðageymslu fyrir tvær bifreiðar. Bifreiðageymsla skal á eðlilegan hátt falla inn í útlit hússins. Lágmarksbreidd bifreiðageymslu er 6 metrar, innanmál, hurðargöt má ekki steypa þrengri en 2,7 m.“

Samkvæmt framansögðu eru fyrrgreindar framkvæmdir ekki eingöngu ólögmaetar að því leyti að ekki hafi verið sótt um leyfi vegna þeirra heldur brjóta þær beinlínis gegn gildandi byggingarskilmálum, aðalskipulagi og fyrirbyggjandi tillögu um nýtt deiliskipulag.

III. SJÓNARMÍÐ OG KRÖFUR ÍBÚA

Ofangreindir íbúar við Hörpulund gagnrýna í fyrsta lagi harðlega framangreinda málsmeðferð. Þannig liggur fyrir að rúmir tveir mánuðir liðu frá því að íbúar höfðu samband við bæjaryfirvöld í Garðabæ og þar til eiganda Hörpulundar 6 var sent bréf vegna málsins. Á þeim tíma tókst eigandanum, að því er virðist, að klára hinar ólögmetu framkvæmdir með vitund bæjarins. Íbúar telja ljóst að þessi vanræksla bæjaryfirvalda á því að grípa til viðeigandi úrræða geri málið flóknara og sé meginástæða þess að þessi staða er nú komin upp. Einfaldast hefði verið að stoppa

framkvæmdirnar strax og gera eigandanum grein fyrir réttarstöðunni þ.m.t. að ekki sé heimilt að vera með svo margar íbúðir í húsinu samkvæmt skipulagi.

Í öðru lagi leggjast ofangreindir íbúar við Hörpulund alfarið gegn því að eiganda Hörpulundar 6 verði heimilað að breyta fasteigninni í þrjár íbúðir. Um væri að ræða fordæmisgefandi breytingu sem gerði öllum eigendum húsa í hverfinu mögulegt að breyta húsum sínum á sama hátt með tilheyrandi grundvallarbreytingu á eðli hverfisins og skipulagsins. Með því móti væri búið að breyta hverfinu úr einbýlishúsa hverfi í hverfi fyrir fjöleignarhús. Auk eðlisbreytingar á hverfinu og yfirbragði þess kallar slík breyting á ýmiskonar vandamál eða atriði sem skoða þarf áður en slík ákvörðun er tekin. Ljóst er t.d. að bílaumferð um hverfið myndi aukast verulega við slíkra breytingu, með tilheyrandi óþægindum fyrir aðra íbúa. Þá hefur einnig þýðingu í þessu samhengi að ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í götunni fyrir þrefaldan fjölda íbúða miðað við það sem heimilt er í dag.

Í þriðja lagi lýsa íbúar yfir miklum áhyggjum af því fordæmi sem sveitarfélagið er að setja ef fallist verður á þessar framkvæmdir fyrir byggð í Garðabæ almennt. Má í þessu samhengi vísa til þess að um mitt ár 2015 voru 61% fasteigna í Garðabæ einbýlishús. Ef þessi málsmeðferð myndi hljóta blessun bæjaryfirvalda væri staðan orðin sú að hver sem er getur breytt einbýlishúsinu sínu í fjöleignarhús, með tilheyrandi áhrifum á viðkomandi hverfi, og það án þess að hafa fyrir því nokkurt leyfi og án breytinga á skipulagi. Hverfi sem í dag eru skipulögð sem einbýlishúsa hverfi gætu samkvæmt þessu þróast í blönduð hverfi eða jafnvel fjölbýlishúsa hverfi, án þess að bæjaryfirvöld gætu haft nokkur afskipti af þeirri þróun. Vandséð er hvernig það samrýmist skipulagsskyldu sveitarfélaga. Bæjaryfirvöld þurfa að vera meðvituð um hvaða áhrif þeirra afstaða í þessu máli kemur til með að hafa til framtíðar.

Til að staðan verði ekki enn verri en hún er krefjast íbúar þess að byggingarfulltrúi beiti án tafa heimildum sínum skv. lögum um mannvirki. Byggingarfulltrúi fari á staðinn og skoði framkvæmdirnar til að fyrir liggi hvað búið er að gera og stöðvi allar frekari framkvæmdir og ólögmeta notkun hússins þ.m.t. mögulega leigu á íbúð í bílskúrnum sem ekki hefur verið leigð út á meðan málið er í skoðun. Í þessu sambandi er minnt á að sveitarfélaginu hefur verið ljóst um langan tíma að verulegar framkvæmdir og breytingar hafa átt sér stað á húsinu án þess að sótt hafi verið um þær. Ekki liggur því fyrir hvort fyllsta öryggis hafi verið gætt s.s. hvað varðar brunavarnir og önnur öryggismál. Hvað ætlar Garðabær að gera ef slys verður vegna þessa?

Þá óska íbúar við Hörpulund eftir fundi með bæjaryfirvöldum til að fara yfir stöðu þessa máls og næstu skref. Er brýnt að mati íbúi að sá fundur fari fram sem allra

fyrst, eigi síðar en miðvikudaginn 6. september nk. Óskað er eftir að forsvarsmenn Garðabæjar setji sig í samband við undirritaðan til að ákveða hentugan fundartíma á næstu dögum. Hafi undirritaður ekki heyrt frá bæjaryfirvöldum fyrir þann tíma áskilja umbjóðendur mínir sér allan rétt til að leita annarra úrræða.

Mikilvægt er að bæjaryfirvöld og húseigandi átti sig á því að hér er um mjög mikla hagsmuni að ræða fyrir eigendur annarra húsa í götunni og raunar á öllum einbýlishúshverfum í bænum. Taka verður málið réttum og föstum tókum frá upphafi enda munu íbúar ekki setta sig við eitthvað yfirlór í því. Jafnvel þó Garðabær teldi ásættanlegt að fjölga íbúðum í húsinu á svæðinu með tilheyrandi breytingum á eðli þess þá kallar það að deiliskipulagsvinnu og samráð við íbúa.

Afrit af þessu bréfi er sent á forsvarsmann Listar ehf., eiganda Hörpulundur 6, og skorað á hann að hætt öllum ólögmætum framkvæmdum við húsið og ólögmætri notkun þess. Íbúar áskilja sér allan rétt til þess að fylgja málinu eftir fyrir þar til bærum stjórnvöldum og dómstólum til að gæta réttar síns verði ekki brugðist við kröfum þeirra án tafa.

Gunnar Einarsson, bæjarstjóri í Garðabæ, fær jafnframt afrit af bréfi þessu.

Virðingarfyllst,
f.h. Ívars Pálssonar hrl.



Gunnar Atli Gunnarson hdl.

Hjálagt:

- Umboð

Umboð

Undirrituð, íbúar við Hörpulund 2, 3, 5, 7 og 8, 210 Garðabæ, veitum hér með Landslögum slf. og lögmönnum félagsins umboð til að gæta hagsmuna okkar vegna ágreinings um framkvæmdir við Hörpulund 6, 210 Garðabæ. Umboð þetta gildir um allan ágreining vegna fyrrgreindra framkvæmda, m.a. gagnvart eiganda fasteignarinnar og Garðabæ. Lögmönnum félagsins er heimilt að höfða mál fyrir hönd íbúa ef þörf krefur vegna þessa á hendur báðum þessum aðilum og eins að kæra til hlutaðeigandi stjórnvalda. Þá geta lögmenn félagsins aflað allra nauðsynlegra gagna og upplýsinga s.s. skattframtala og allra annarra gagna, sem nauðsynlegt er.

Allt sem gert er á grundvelli umboðs þessa verður sem við höfum það sjálf gert.

Um greiðslu þóknunar fer samkvæmt gjaldskrá Landslaga á hverjum tíma.

Reykjavík, 25. ágúst 2017

Gunnþóra Skaftadóttir 150150-3029
Gunnþóra Arnþís Skaftadóttir

kt. 150150-3029, íbúi við Hörpulund 2

Sveinbjörn Sveinbjörnsson 130850-3919
Sveinbjörn Sveinbjörnsson

kt. 130850-3919, íbúi við Hörpulund 2

Steinþór D. Kristjánsson 120348-3619
Steinþór Dilljar Kristjánsson

kt. 120348-3619 íbúi við Hörpulund 3

Guðrún Hreinsdóttir 130161-2949
Guðrún Hreinsdóttir

kt. 130161-2949, íbúi við Hörpulund 3

Magnús Blöndahl Sighvatsson 241277-3219
Magnús Blöndahl Sighvatsson

kt. 241277-3219, íbúi við Hörpulund 5

Auður Eiríksdóttir 021178-4549
Auður Eiríksdóttir

kt. 021178-4549, íbúi við Hörpulund 5

Halldór Eyþórsson 190559-4679
Halldór Eyþórsson

kt. 190559-4679, íbúi við Hörpulund 7

Guðný Sif Jónsdóttir
Guðný Sif Jónsdóttir

kt. 220562-8089, íbúi við Hörpulund 7

Sigrún M. Gústafsdóttir
Sigrún Margrét Gústafsdóttir

kt. 020178-3619, íbúi við Hörpulund 8

Sólveig M Björning
Sólveig M Björning

kt. 020139-7499, íbúi við Hörpulund 8