

Ísafjarðarbær
b.t. Ólafar Guðnýjar Valdimarsdóttur
Stjórnsýsluhúsinu
400 Ísafirði



Reykjavík, 2. júlí 2015.

Skipulag í Dagverðardal – Athugasemdir

I.

Til mín hafa leitað Arnór Þorkell Gunnarsson, kt. 250471-5489, og Theodóra Mathiesen, kt. 050475-3879, vegna byggingu og framkvæmda við sumarhúss á lóð nr. 3 í Dagverðardal, Ísafirði. Umbjóðendur mínir eru eigendur sumarhúss á lóð nr. 4 í Dagverðardal. Vísað er til fyrri bréfaskipta, einkum bréfa, dags. 1. og 9. júní 2015 og bréfs sem umbjóðendur mínir sendu, dags. 20. ágúst 2010.

Auk þess er vísað í bréf Ísafjarðarbæjar, dags. 23. júní 2015, vegna grenndarkynningar. Ísafjarðarbær hefur enn ekki svarað spurningum umbjóðenda minna í bréfi þeirra frá 9. júní 2015 sem lúta að tímasetningum framkvæmda- og byggingarleyfa. Spurningarnar eru hér með ítrekaðar.

Í bréfi Ísafjarðarbæjar, dags. 23. júní 2015, er vísað til bókunar skipulags- og mannvirkjanefndar um að nefndin „samþykkir að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 lóðarhöfum Dagverðardals 2, 3, 4 og 5.“

II.

Umbjóðendur mínir gera eftirfarandi athugasemdir:

1. Umbjóðendur mínir telja að leyfi til byggingar og framkvæmda hafi verið veitt á grundvelli ólögmeats deiliskipulags. Ítrekaðar eru þær athugasemdir sem gerðar voru í bréfi umbjóðenda minna, dags. 20. ágúst

2010, en þeim athugasemdum var ekki svarað, sem er brot gegn 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Auk þess sem óskað er eftir upplýsingum um hvort niðurstaða sveitarstjórnar í kjölfar athugasemda hafi verið auglýst, sbr. 2. ml. 3. mgr. 41. gr. laganna.

2. Umbjóðendur mínir telja að leyfi til framkvæmda hafi fallið úr gildi enda hafi framkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá veitingu leyfis, sbr. 2. mgr. 15. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 1. mgr. 14. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010. Óskað er eftir frekari upplýsingum um tímasetningar frá Ísafjarðarbæ.
3. Ísafjarðarbær hefur viðurkennt að deiliskipulagið var ólöglegt. Byggingarleyfi sem upphaflega var veitt á grundvelli þess deiliskipulags er því að sama skapi ólöglegt. Gerð er krafa um að leyfi til byggingar og framkvæmda verði felld úr gildi vegna lóðar 3.

Bygging húsa og annarra mannvirkja ofan jarðar og neðan og aðrar framkvæmdir og aðgerðir sem áhrif hafi á umhverfið og breyta ásynd þess skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir, sbr. 1. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Ljóst er að framangreindar framkvæmdir við lóð 3 voru ekki í samræmi við skipulagsáætlanir. Þess vegna er þess krafist að hin ólöglega framkvæmd verði tafarlaust fjarlægð með vísan til 3. mgr. 53. gr. skipulagslaga.

4. Í 1. mgr. 44. skipulagslaga kemur orðrétt fram:

Pegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag hvað varðar landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi getur skipulagsnefnd ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar, enda fari áður fram grenndarkynning.

- a. Ekki liggur fyrir hvort sveitarstjórn hafi formlega felld deiliskipulagið úr gildi. Ef svo er ekki þá er ljóst að framkvæmdin er ekki „óveruleg breyting“ á deiliskipulaginu. Ef hið ólöglega deiliskipulag hefur verið felld úr gildi formlega þá er ljóst að

umbjóðendur mínir mótmæla þessari málsmeðferð. Réttara væri að auglýsa með lögmætum hætti nýtt deiliskipulag þar sem afstaða er tekin til hverfisins í heild.

- b. Ekki hefur verið sýnt fram á að framkvæmdin sé í samræmi við *aðalskipulag* og því er mótmælt af hálfu umbjóðenda minna.
 - c. Framkvæmdin er ekki í samræmi við *byggðamynstur* enda er gert ráð fyrir að byggingin verði mun hærri en aðrar byggingar í grenndinni.
 - d. Framkvæmdin er ekki í samræmi við *þéttleika byggðar*. Ljóst er að bygging hússins á lóð 3 er mun nær lóðamörkum en 10 metrar. Það brýtur gegn ákvæði 5.3.2.12. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Ljóst er að bygging hússins á lóð 3 er mun nær vegi en 50 metrar. Það brýtur gegn ákvæði d. liðar 5.3.2.5. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
5. Loks er gerð athugasemd við að umsókninni fylgja ekki fullnægjandi tillaga um aðkomuleiðir, vegi og bílastæði. Ómögulegt er fyrir umbjóðendur mína að átta sig á því hvernig vegalagningu svæðisins verði háttað ef þessi ólögmeta framkvæmd verður reist.

III.

Ítrekuð er sú krafa umbjóðenda minna að ólögmetar framkvæmdir við fyrrnefnda lóð 3 verði fjarlægðar vísan til 3. mgr. 53. gr. skipulagslaga. Áskilinn er allur réttur til að höfða mál á hendur framkvæmdaaðilum og/eða Ísafjarðarbæ vegna þessarar kröfu.

Áskilinn er réttur til að leggja fram frekari gögn og koma fram með frekari upplýsingar og kröfur á síðari stigum.

Virðingarfyllst,



Tómas Hrafn Sveinsson, hrl.

Afrit:

Einar Ólafsson, f.h. framkvæmdaaðila
einar@arkiteo.is, arkiteo@arkiteo.is

Afrit er sent í tölvupósti á:

gisli@isafjordur.is, olofva@isafjordur.is, postur@isafjordur.is

Meðfylgjandi afrit:

Bréf 20. ágúst 2010.

Bréf 1. júní 2015.

Bréf 9. júní 2015.

Bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar c/o bæjarverkfræðingur
Stjórnsýsluhúsinu
400 Ísafjörður

Ísafjörður, 20. ágúst 2010

Athugasemdir núverandi sumarhúsaeigenda í Dagverðardal við deiliskipulag Ísafjarðarbæjar vegna Dagverðardals.

Með framtíðarhagsmuni undirritaðra förum við þess á leit við bæjaryfirvöld að taka til gteunderskoðunar deiliskipulag Dagverðardals.

1. Staðsetning íbúðalóða við sumarhúsabyggð, neðan Vegagerðar.

Gert er ráð fyrir 12 einbýlishúsalóðum á milli sumarhúsanna Dagverðardalur 5 og Dagverðardalur 6. Við teljum ekki æskilegt að staðsetja íbúðalóðir ofan í sumahúsabyggð vegna þess að;

1. umferð eykst;
2. útsýni skerðist;
3. rýrir mögulega verðgildi núverandi sumarhúsa á svæðinu.

2. Staðsetning tilvonandi lóða 1, 3 og 6 við A götu á uppdrætti.

Gert er ráð fyrir 3 lóðum við núverandi sumarhúsabyggð, Dagverðardalur 3, 4 og 5. Við teljum ekki æskilegt að raska þeirri byggð sem staðið hefur síðan í kringum 1930, vegna þess að;

1. með tilkomu lóðar 6 við A götu mun sá byggingareitur skyggja verulega á útsýni Dagverðardals 5. Auk þess sem Dagverðardalur 4 stendur á lóðarmörkum nýrrar lóðar 6;
2. með tilkomu lóða 1 og 3 við A götu munu byggingareitirnir skyggja verulega á útsýni Dagverðardals 3, 4 og 5;
3. tilkoma þessara lóða og gatnagerð tengd þeim mun hafa í för með sér verulegt jarðrask.

Núverandi byggð í Dagverðardal samanstendur af fáum og frekar litlum sumarhúsum sem notið hafa fágætra kosta hvað varða nánd við byggðina Ísafjörð, mikils fuglalífs, einstakrar náttúru, kyrrðar og útsýnis. Óskum við þess vegna eftir að deiliskipulagið verði endurskoðað með það að markmiði að halda í sérstöðu dalsins og raska ekki útsýni húsanna sem fyrir eru og ekki blanda íbúðabyggð við sumarhúsabyggð, neðan Vegagerðar.

Virðingarfyllt,
sumarhúsaeigendur.

Byggingafulltrúi Ísafjarðarbæjar
b.t. Ólöf Guðný Valdimarsdóttir
Hafnarstræti 1
400 Ísafjarðarbær

Til þess er málið varðar:

Við eigendur Dagverðardals 4, Arnór Þorkell Gunnarsson og Theodóra Mathiesen gerum eftirfarandi athugasemdir við framkvæmd og úrvinnslu deiliskipulags í Dagverðardal frá og með árinu 2010 og til dagsins í dag. Óskum við eftir formlegu svari við neðangreindum punktum.

1. Nokkrir sumarhúsa eigendur í Dagverðardal gerðu athugasemdir í formlegu bréfi við deiliskipulagið en fengu aldrei svör við erindinu sem sent var sameiginlega til Ísafjarðarbæjar 2010/2011, varðandi skipulag lóða og þéttleika húsa. Óskað er eftir rökstuðningi sem aldrei hefur borist sumarhúsa eigendum.
2. Eftir að deiliskipulag var samþykkt og sumarhúsalóðir auglýstar sóttum við um lóðina Dagverðardal 6 sem við fengum úthlutað, en sú lóð liggur að núverandi sumarhúsi okkar Dagverðardal 4. Núverandi sumarhúsaástandur stendur á lóðarmörkum lóða 4 og 6. Sumarið 2013 sendum við ábendingu/fyrirspurn í tölvupósti á þáverandi byggingafulltrúa varðandi vatnslögn sem við vitum að liggur í gegnum lóðina Dagverðardalur 6 (vatnslögn yfir í Holtahverfi). Var það gert svo hægt væri að skipuleggja hús á lóðinni Dagverðardalur 6 án mikils kostnaðar sem gæti skapast fyrir bæinn og lóðarhafa. Ekkert svar hefur borist við þessari ábendingu/fyrirspurn. Óskum við eftir að þetta verði tekið til skoðunar.
3. Framkvæmdir við fyrsta nýja gunninn í Dagverðardal, lóð 17 á nýju skipulagi, hófust að okkur minnir haustið 2013 og stendur nú óbyggður grunnur með óvörðum steypustyrktarjárnum upp í loft, sem skapar mikla hættu fyrir vegfarendur og ekki síst börn sem leika sér á svæðinu og í sumarhúsabyggðinni, jafnt sumar sem vetur. Óskum við eftir að brugðist verði við þessari hættu.
4. Framkvæmdir við annan gunn í Dagverðardal 3 eru nú þegar hafnar án þess að vegi hafi verið breytt og er nær ómögulegt að komast að okkar bústað í Dagverðardal 4. Í vetur skapaðist stór hættu þegar opinn gröftur vegna framkvæmdar við Dagverðardal 3 voru hafnar án viðvörunar eða merkingar og munaði litlu að illa hafi farið þegar myrkur og snjór var. Er á dagskrá í sumar breyta/laga aðgengi bíla að húsum sem þegar eru á staðnum?

Að lokum höfum við efasemdir um að deiliskipulag hafi verið unnið eins og lög og reglur gera ráð fyrir. Þess vegna spyrjum við er einhver möguleiki á að þetta „klúður“ þ.e. deiliskipulagið sé afturkræft?

Með vinsemd og virðingu,

Arnór Þorkell Gunnarsson
Theodóra Mathiesen
Einarsnes 20
101 Reykjavík
Sími 5519996/GSM 8962104

Ísafjarðarbær
Stjórnsýsluhúsinu
400 Ísafirði

Reykjavík, 9. júní 2015.

Skipulag í Dagverðardal – krafa um tafarlausa stöðvun framkvæmda

Til mín hafa leitað Arnór Þorkell Gunnarsson, kt. 250471-5489, og Theodóra Mathiesen, kt. 050475-3879, vegna byggingu sumarhúss á lóð nr. 3 í Dagverðardal, Ísafirði. Umbjóðendur mínir eru eigendur sumarhúss á lóð nr. 4 í Dagverðardal.

Vísað er til bréfs sem umbjóðendur mínir sendu til byggingarfulltrúa, dags. 1. júní 2015, auk fyrri samskipta umbjóðenda minna við Ísafjarðarbæ.

Deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt á fundi bæjarráðs 24. febrúar 2011. Umbjóðendur mínir gerðu athugasemdir við deiliskipulagið áður en það var samþykkt, en þeim var ekki svarað af hálfu Ísafjarðarbæjar.

Samkvæmt upplýsingum sem umbjóðendur mínir hafa aflað var gefið út byggingarleyfi til Framfarar styrktarsjóðs, kt. 600508-0670, eða einkahlutafélags á vegum sjóðsins. Leyfið var takmarkað við sökklá á lóðinni. Ljóst er hins vegar að mun lengra hefur verið gengið. Reistir hafa verið útveggir eða burðargrind, sjá meðfylgjandi myndir. Auk þess má sjá fjölda mynda af framkvæmdinni á vefsíðu framkvæmdaaðila, skiframfor.is.

Á vefsíðunni skiframfor.is segir orðrétt um framkvæmdina 29. apríl 2015:

„Bygging heilsárshússins er í fullum undirbúningi. Nú þegar er búið að setja púða fyrir sökklá á lóðinni. Í byrjun maí verða sökklarnir og platan steipt upp. Um mánaðarmótin maí - júní koma síðan 6 sjálfboðaliðar frá SEEDS og aðstoða Vestfirska Verktaka við smíði á húsinu. Öll hjálp er vel þegin, enda vinna margar hendur létt verk. Í Fossavatnsgöngunni verður byrjað að selja gistinætur í húsinu, en húsið verður tilbúið í apríl 2016.“

Þann 26. maí 2015 segir:

„Nú eru framkvæmdir hafnar við heilsárshús Framfarar. Vestfirskir Verktakar eru byrjaðir að slá upp fyrir sökklinum. Í næstu viku verður svo byrjað að reisa húsið en það er timburhús reist á

steyptum sökkli. Húsið er 60 m² að flatarmáli auk 10 m² geymslu. Framför mun svo leigja húsið út og fara allar leigutekjur af húsinu beint í sjóðinn."

Byggingarfulltrúi lýst því yfir við umbjóðendur mína að deiliskipulag fyrir svæðið hafi verið ógilt vegna verulegra annmarka. Í tölvupósti til umbjóðenda minna þann 7. júní sl. segir byggingarfulltrúi að framkvæmdin sé í óleyfi auk þess sem engin grenndarkynning vegna framkvæmda hefur farið fram gagnvart umbjóðendum mínum.

Ljóst er af orðunum á heimasíðu framkvæmdaaðila „Í næstu viku verður svo byrjað að reisa húsið en það er timburhús reist á steyptum sökkli.“ auk mynda að verið er að reisa sjálft húsið.

Umbjóðendur mínir gera eftirfarandi athugasemdir við byggingu sumarhúss á framangreindri lóð 3 í Dagverðardal:

1. Ljóst er að gert er ráð fyrir að húsið verði mun hærra en önnur á svæðinu.
2. Ljóst er að bygging hússins á lóð 3 er mun nær lóðamörkum en 10 metrar. Það brýtur gegn ákvæði 5.3.2.12. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
3. Ljóst er að bygging hússins á lóð 3 er mun nær vegi en 50 metrar. Það brýtur gegn ákvæði d. liðar 5.3.2.5. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
4. Framkvæmdir við lóð 3 skapa verulega hættu fyrir aðliggjandi lóðir og nær ómögulegt er að aka að bústað umbjóðenda minna á lóð 4.
5. Þá er vandséð hvernig bæjaryfirvöld munu uppfylla skyldur sínar um vegalagningu þegar húsið hefur verið reist.

Athugasemdir eru ekki tæmandi taldar og áskilinn er réttur til að koma fram með fleiri athugasemdir á síðari stigum.

Auk framangreinds er óskað eftir upplýsingum um eftirfarandi:

1. Eru framkvæmdaleyfi og byggingarleyfi í gildi fyrir byggingu sumarhúss á lóð 3?

2. Óskað er eftir upplýsingum um hvenær framkvæmdaleyfi vegna framkvæmda við lóð 3 var gefið út. Ljóst er að samkvæmt 2. mgr. 15. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fellur framkvæmdaleyfi úr gildi ef framkvæmd hófst ekki innan 12 mánaða frá því að leyfi fékkst frá sveitarstjórn.
3. Óskað er eftir upplýsingum um hvenær byggingarleyfi vegna framkvæmda við lóð 3 var gefið út. Ljóst er að samkvæmt 1. mgr. 14. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 fellur byggingarleyfi úr gildi ef framkvæmd hófst ekki innan 12 mánaða frá útgáfu þess.
4. Hvenær hófust fyrrnefndar framkvæmdir?

Umbjóðendur mínir telja að fyrrnefndar framkvæmdir við lóð 3 séu í óleyfi og ólögmetar. Hér með er þess krafist að Ísafjarðarbær stöðvi þær tafarlaust samkvæmt 53. gr. skipulagslaga og 1. mgr. 55. gr. byggingarlaga, þannig að frekari tjóni verði afstýrt.

Verði umbjóðendur mínir fyrir tjóni vegna fyrrnefndra framkvæmda er áskilinn allur réttur til að beina kröfum vegna þess að framkvæmdaaðila og Ísafjarðarbær, enda ljóst að bæjaryfirvöld hafa haft vitneskju um framkvæmdirnar um hríð.

Áskilinn er réttur til að leggja fram frekari gögn og koma fram með frekari upplýsingar og kröfur á síðari stigum.

Virðingarfyllst,



Tómas Hrafn Sveinsson, hrl.

Afrit:

Einar Ólafsson, f.h. framkvæmdaaðila
einar@arkiteo.is

Afrit er sent í tölvupósti á:

gisli@isafjordur.is, olofva@isafjordur.is, postur@isafjordur.is