



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 19. mars 2024
23061725/502.07 GEF

Efni: Hafnarbraut 10. Umsögn sviðsstjóra – afgreiðslur byggingarfulltrúa.

Á 1294. fundi bæjarstjórnar 27. febrúar 2024 var bókað í bæjarstjórn undir erindi „2402002F – Afgreiðslur byggingarfulltrúa – 386 fundur frá 12.02.2024“ að bæjarstjórn samþykki að vísa málum nr. 4 og 5 til umsagnar sviðsstjóra umhverfissviðs og honum gert að skila inn umsögn til bæjarráðs. Um er að ræða mál er varðar afgreiðslu málefna Hafnarbrautar 10. Annars vegar er varðar umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi og hins vegar umsókn um byggingarleyfi til niðurrifs. Í báðum tilfellum voru umsóknirnar samþykktar.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er liggur fyrir að þegar lóðarhafar sóttu um leyfi til niðurrifs var búið að rífa húsið án leyfis og því ekki í samræmi við lög og reglur.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 er óheimilt að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa.

Samkvæmt núverandi verklagi hefur byggingarfulltrúi ekki samþykkt leyfi til niðurrifs fyrr en lóðarhafar eru búnir að leggja inn byggingaráform fyrir nýbyggingu á sömu lóðum. Hafa rökin fyrir því verklagi verið að með þeim hætti sé verið að koma í veg fyrir að byggingargrunnar standi auðir í lengri tíma. Þá verður byggingarfulltrúi að gefa leyfi til niðurrifs til þess að hægt sé að afskrá eldra hús og skrá nýtt hús. Ef niðurrif er ekki samþykkt með formlegum hætti er ekki hægt að gera breytingar í gagnagrunnum né samþykkja nýbyggingu. Hefði því ekki verið hægt að hafna leyfi til niðurrifs og samþykkja byggingaráform fyrirhugaðs mannvirki. Hefði því sú staða geta komið upp að lóðin myndi standa auð til frambúðar eða gerð yrði sú krafa að lóðarhafi endurbyggði fyrra mannvirki.

Upp koma tilvik þar sem lóðarhafar eða framkvæmdaraðilar hefja framkvæmdir án leyfis frá byggingarfulltrúa og ber byggingarfulltrúa, sem eftirlitsaðila fyrir mannvirkjagerð í viðkomandi sveitarfélagi, að beita viðeigandi úrræðum lögum samkvæmt í slíkum tilvikum. Í því tilviki sem hér um ræðir voru lóðarhafar ekki beittir neinum þvingunarúrræðum. Samkvæmt upplýsingum frá byggingarfulltrúa höfðu áður borist ítrekaðar athugasemdir og kvartanir þar sem umrædd lóð var illa hirt og hús í niðurníðslu, svo hætta stafaði af. Var það mat byggingarfulltrúa að ástæða væri til að heimila lóðarhafa tiltekt á lóðinni. Hins vegar var ekki gert ráð fyrir að farið yrði í óleyfisframkvæmdir í greindri tiltekt. Eftir á að hyggja hefði þurft að fylgja málinu eftir með ítarlegri hætti og í framhaldi beina athugasemdum og leiðbeiningum til lóðarhafa og eftir atvikum beita þvingunarúrræðum. Bent er á að ef lóðarhafi rífur hús í leyfisleysi leysir það hann ekki undan greiðslu fasteignagjalda. Hefur lóðarhafi greitt því sem nemur kr. 4.888.857,- í fasteignagjöld frá því að eldra hús var rífið og fram að þeim tímapunkti sem niðurrif var samþykkt.

Líkt og áður hefur komið fram verður ekki hjá því komist að samþykkja niðurrif þegar fyrirhugað er að byggja ný hús á sömu lóðum. Hins vegar er ljóst að meðferð og afgreiðsla við greindar byggingarleyfisumsóknir var ekki í fullu samræmi við gildandi lög og reglur né góða stjórnsýsluhætti. Almennt á ekki að líðast að lóðarhafar eða framkvæmdaraðilar komist upp með óleyfisframkvæmdir. Að því sögðu er bent á að nú stendur yfir ítarleg endurskoðun á verklagi byggingarfulltrúa, m.a. vegna



Þvingunarúrræða. Er markmiðið með greindri endurskoðun að bæta yfirsýn og skerpa á viðbragðstíma byggingarfulltrúa til að bregðast við slíkum tilvikum. Í því samhengi er bent á að nýlega var dagsektum beitt vegna óleyfisframkvæmda.

Hvað varðar það tilvik sem hér um ræðir er nú þegar búið að samþykkja byggingaráform fyrir nýrri byggingu á lóðinni Hafnarbraut 10. Ekki verður séð að hægt sé að rökstyðja beitingu þvingunarúrræða með afturvirkum hætti. Hins vegar er ljóst að dregin verður mikilvægur lærdómur af þeim ágöllum sem urðu í greindi málsmeðferð og séð til þess að slíkt endurtaki sig ekki í framtíðinni, m.a. í þeirri endurskoðun sem nú stendur yfir á verklagi byggingarfulltrúa.

Virðingarfyllt,

Ásthildur Helgadóttir

Sviðsstjóri umhverfissviðs

