


 Laufásvegur 19 - Tilkynning um kæru 30/2023 - [REDACTED]

Búið til	28.2.2023 11:02:48
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	28.2.2023 10:38:43
Tilheyrir	 USK23020353 - Laufásvegur 19 - Tilkynning um kæru 30/2023 - [REDACTED]

Efni

Laufásvegur 19 - Tilkynning um kæru 30/2023 - [REDACTED]

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	28.2.2023 10:38:43	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is, harri.ormarsson@reykjavik.is, Erna.Hronn.Geirsdottir@reykjavik.is, Vigdis.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is, Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is, Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru, móttekin 26. febrúar 2023, þar sem kærðar eru fyrirhugaðar breytingar á húsum og notkun á baklóð Laufásvegi 19 í Reykjavík.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 8. mars n.k. og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

26.2.2023 10:33

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með happnum Bæta við kæranda

Fullt nafn	Einar Þór Gunnlaugsson
Kennitala	
Heimilisfang	Laufásvegur 19
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kæranda/kæranda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	Laufásvegur 19
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgreiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

Efni kærunnar

Er varðar eignarétt: Eignarlóð að baki Laufásvegi 19 er í eigu íbúa að Laufásvegi 19, þ.m.t. lóð undir bakhúsi, og greiða íbúar og hafa greitt af henni löboðin gjöld. Engar framkvæmdir í og við bakhús hafa verið samþykktar af íbúum og eru því ólögmetar með öllu. Ekkert gagn í málinu staðfestir né sýnir fram á að lóð sé eign 3ja aðila svo óumdeilt sé og ber Umhverfis og skipulagsráði Rvík að tryggja að byggingarfulltrúi starfi skv lögum. Ekki verður betur séð en að Reykjavíkurborg og aðilar sem að málinu standa, sé liðveisla í þessu formi eignarupptöku gegn íbúum að Laufásvegi 19 og sé m.a. bótaskyld skv sérfræðiábyrgð skaðabótaréttar með meiru.

Grenndaráhrif. Kært er samþykki á leyfi sem ákveðið var á 259. fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur 22. febrúar sl þar sem samþykkt var að innrétta búsetuúrræði við Laufásveg 19, 21 og 23 á grundvelli umsagnar skipulagsfulltrúa, dagsett 16. febrúar sl. Andmæli við ofangreinar framkvæmdir hafa komið fram og tíuandaðar í umsögnum nággranna, þar sem við á, og er hér vísað til þess að skv lýsingu í gögnum málsins á ætluðum aðbúnaði íbúa þar, er bersýnilega ekki gert ráð fyrir langtímabúsetu í umræddum húsakosti nr 19 og 21 til 23, þá sérstaklega mtt áætluðum fjölda íbúa. Er málatilbúnaður gagnaðila okkar til þess fallinn að forða ætluðu íbúarhúsnæði og framkvæmdum þar frá skráningu í gistiflokki sem heimilar ekki skammtaleigu og gistinátasölu, að lokinni dvöl flóttamanna sem um ræðir í málinu.

Áskilinn réttur.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Umhverfis og skipulagsráð Rvík. Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar, Reykjavíkurborg og byggingafulltrúi borgarinnar,
Dagsetning ákvörðunar	16.02.2023

Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)

Með vísan til stjórnýslulaga og góða stjórnýsluhætti, og sérfræðiábyrgð skaðabótaréttar sem að ákvörðun standa. Rannsóknarskyldu hefur m.a. ekki verið fullnægt vegna lögmætis eignarlóðar að Laufásvegi 19 og ólögmæti framkvæmda þar. Allur réttur áskilinn,

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögmæti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

- Krafist er að framkvæmdir að bakhúsi Laufásvegi 19 verði stöðvaðar án tafa, sbr skort á heimildum eigenda lóðar.
- Krafist er að samþykki umhverfis og skipulagsráðs Reykjavíkur á leyfi til að innrétta búsetuúrræði í húsunum Laufásvegi 21 og 23 verði afturkallað og málið sett í formlegan deiliskipulagsferil eða byggingalýsingu breytt mtt langtímabúsetu og viðunandi aðbúnaðar fyrir ætlaða ábúendur í húsi nr 21-23 að Laufásvegi.

Áskilinn réttur.

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kærenda?

- Áætlaður íbúafjöldi að Laufásvegi 19, 21 og 23, skv ofangreindri flóttamannahjálpi er bersýnilega alltof hár. Niðurlægjandi aðbúnaður og þrengsli fyrir umrædda "gesti" særir blygðunarkennd nágranna.
- Tilraun til eignarupptöku kæranda, á baklóð, og vítavert tómlæti gagnvart eignarétti íbúa að nr 19.
- Lækkun húsnæðisverðs að Laufásvegi 19.

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

23. febrúar 2023

7. Rökstuðningur fyrir kæru

- Áætlaður íbúafjöldi að Laufásvegi 19, 21 og 23, skv ofangreindri flóttamannahjálpi er bersýnilega alltof hár. Niðurlægjandi aðbúnaður og þrengsli fyrir umrædda "gesti" særir blygðunarkennd nágranna einsog fram kemur að ofan, að þurfa horfa upp á framkomu við flóttafólk sem annars flokks fólks af hálfu yfivalda. Brostin raunveruleikatengsl þeirra sem að slíkri ákvarðanatöku standa, ásamt því að horfa framhjá réttmætti ábendinga um rétt eignarhald á baklóð nr 19., raskar ró borgaranna, í henni fellst ögrun sem er til fallin að vekja ótta borgaranna um velferð sína vegna þess að einsog málið lítur út gerir Reykjavíkurborg í þessum efnum það sem henni dettur í hug og lítur vel út, á kostnað borgaranna.

Sú afstaða sem fram kemur í umsögn er varðar aðbúnað flóttafólks, það er að óska eftir aðkomu Heilbrigðiseftirlits þegar á allra vitorði er að framkvæmdum er að ljúka á breytingu á húsnæði og kröfuhæfi Heilbrigðiseftirlits nær óumdeilt ekki yfir lítillækkandi stærð húsnæðis pr einstaklings, staðfestir viðhorf sem er til þess fallið að vekja ugg og óöruggi íbúðanna vegna valdþotta borgarinnar þar sem ótrekað er horft framhjásjónarmiðum.

- Tilraun til eignarupptaka á baklóð og vítavert tómlæti gagnvart eignarétti íbúa að nr 19.
- Lækkun húsnæðisverðs að Laufásvegi 19.

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Já

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

Kært af húsfélagið Laufásvegi 19.

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Umsögn Rvík
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Umsögn skipulagsfulltrúa_Laufásvegur 19 og 21-23.pdf



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík 21. mars 2023.
Mál nr. 30/2023 og 31/2023

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 30/2023 og 31/2023, vegna kæru annarsvegar frá [REDACTED]

[REDACTED] öll íbúar og eigendur að Laufásvegi 19 þar sem kærð er grenndarkynning á byggingarleyfi fyrir Laufásveg 19 og 21-23 sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur þann 22. febrúar 2023 fyrir tímabundnu búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd hér á landi á meðan þau bíða úrlausna umsóknar sinnar hjá íslenskum stjórnvöldum .

Með bréfi dags. 28. febrúar 2023, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kærur og fór þess jafnframt á leit við umhverfis- og skipulagssvið að lýsa viðhorfum sínum til kærunnar og láta úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Þá eru málin sameinuð í einni greinargerð fyrir mál 30 og 31/2023 þar sem kæruefni fjallar eingöngu um Laufásveg 19.

Málavextir:

Um er að ræða grenndarkynningu á byggingarleyfi sem fól í sér að notkun húsbýggingar var breytt, þ.e. atvinnuhúsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði. Erindi var grenndarkynnt frá 29. desember 2022 til og með 30. janúar 2023. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 22. febrúar 2023 var grenndarkynningin samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. febrúar 2023, með vísan til a. liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs og vísað til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa. Ekki er búið að samþykkja byggingarleyfið.

Laufásvegur 19 og 21-23 er á svæði íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og því er slík notkunarbreyting heimil. Um er að ræða íbúðarhúsnæði sem verður tímabundinn dvalarstaður umsækjenda á meðan þau bíða úrlausna umsóknar sinnar hjá íslenskum stjórnvöldum um alþjóðlega vernd hér á landi.

Umrædd áform samræmast meginmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 í húsnæðismálum og um landnotkun á svæðum íbúðarbyggðar (ÍB) og einnig þeim sérákvæðum sem gilda um landnotkunarflokkinn. Í markmiðum um íbúðarbyggð kemur fram að leitast „verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.“ Ennfremur segir að tryggt „verði að hvers konar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.“ Í skilgreiningu landnotkunar íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sbr. einnig skilgreining skipulagsreglugerðar, segir: „Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum.“ Með íbúðarhúsnæði er átt við „Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíoíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis og þjónustuparfir

og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði.“ Í skilgreiningunni segir ennfremur að innan íbúðarbyggðar megi „gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar)“. Skilgreining íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er þannig í grunninn víð og heimilar húsnæðislausnir og úrræði fyrir alla félagshópa, auk þess sem almenn samfélagsþjónusta er heimil og önnur þrifaleg atvinnustarfsemi. Ekkert deiliskipulag er til fyrir götueitinn.

Kröfugerð:

Kærendur gera þá kröfu að felld verði úr gildi framangreind ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. febrúar 2023.

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að hin kærða samþykkt umhverfis og skipulagsráðs verði staðfest. Málsmæðferð grenndarkynningarinnar sem kærð er, hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnisýslulaga nr. 37/1993.

Kæruefni:

Kærandi gera þá kröfu að felld verði úr gildi hin umþrætta grenndarkynning þar sem

Húsið að Laufásvegi 19 er byggt á árinu 1933 og eru í því eru nú 6 íbúðir. Lóð hússins, sem er eignarlóð, var áður hluti af lóðinni nr. 17-19 við Laufásveg, sem þá var samtal 1.222 fm² að stærð. Að beiðni lóðarhafa samþykkti byggarnefnd skiptingu lóðarinnar þann 9. mars 1995 þannig að lóð nr. 19 varð 795 fm². Þegar fyrstu íbúðirnar voru seldar í íbúðarhúsinu nr. 19 við Laufásveg voru þær seldar án þess að þeim fylgdi hlutdeild í lóð, nema þeim hluta sem er undir húsinu sjálfu. Þannig var t.d. með afsali útgefna 1959 seld íbúð á 2. hæð og var sérstaklega tekið fram að undanskilin væri „óbyggð baklóð, lóð, sem bílsúrar standa á svo og lóð undir innkeyrsluplani“. Sama orðalag er að finna í síðari afsöllum.

Bílskúrar á baklóðinni voru 9 talsins og voru þeir samþykktir í byggingarnefnd í 30. maí 1963 og byggðir á árunum 1963 og 1964. Bílskúrnir sem í dag eru auðkenndir með fasteignanúmerinu F2006769 en byggingarfulltrúinn í Reykjavík og skráningardeild fasteigna staðfestu það með yfirlýsingu árið 1995. Með leigusamningum, fyrst frá 23. nóvember 1981 fékk bandaríska sendiráðið baklóðina að Laufásvegi 19 og bílskúranna á leigu. Með kaupsamningi, dags. 30. desember 1994 seldu eigendur bílskúranna og baklóðarinnar bandaríska sendiráðinu. Þann 8. júní 1995 voru eftirfarandi eignum afsalað til Utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna:

1. 9 bílskúrar (200 fm.) merktir nr. 0301-01 á Laufásvegi 1, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum sem bílskúrnir standa á.
2. Óbyggð eignalóðaréttindi (346 fm.) við Laufásveg 19, þ.e. þar sem húsin að Laufásvegi standa ekki á, samtals 546 fm. að flatarmáli sbr. fylgiskjal með þinglýstu afsali sem var þinglýst 16. s.m.

Fyrrgreind skjöl eru þinglýst og má finna í bókum þinglýsingarfulltrúa fnr. F2006769 (skjal 411-B-009785/1995). Afsalið var útgefið af [REDACTED] til Utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna.

Þegar eigendur baklóðarinnar og bílskúranna gerðu kaupsamning við sendiráðið í desember 1994, giltu lög um fjöleignarhús nr. 59/1976. Löggin giltu um íbúðarhús en þá var Laufásvegur 19 að hluta skráð sem atvinnuhúsnæði. Samkvæmt lögum frá 1976 var hver íbúð og það sem henni fylgdi sérstaklega

séreign, en annað taldist sameign, þar á meðal eignarlóð eða lóðarleiguréttindi. Lögin gerðu einnig ráð fyrir því, að tiltekin bílastæði á lóð gætu fylgt tilteknum íbúðum. Sama gildi um bílskúra. Ekki var í lögum frá 1976 kveðið á um heimildir eða takmarkanir til að ráðstafa bílskúrum. Það var síðan með lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, að kveðið var á um bann við sölu bílskúra á fjöleignarhúsalóðum til utanaðkomandi aðila. Ákvæði fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 eiga ekki við sölu bílskúranna þar sem salan á þeim átti sér stað áður en lögin tóku gildi. Enda þótt afsalið hafi verið gefið út eftir gildistöku núgildandi fjöleignarhúsalaga, þá höfðu kaupin sjálf átt sér stað í gildistíð eldri laga. Áritun dómsmálaráðuneytisins á afsalið, svo og þinglýsing þess hjá sýslumanni bendir til að þessir aðilar hafi einnig talið að kaupin væru ekki andstæð gildandi lögum.

Byggingarnefnd Reykjavíkur samþykki þann 11. maí 1995 að breyta bílskúrunum á baklóðinni í skrifstofur fyrir ameríska sendiráðið. Jafnframt var samþykktur tengingangur, þannig að innangengt var úr sendiráðsbyggingunni yfir í þáverandi bílskúra.

Í afsalinu kemur fram að um séreignarhluta að, þ.e. óbyggð baklóð og bílskúrar, þ.e.a.s. lóðarhlutinn sé séreign skv. 4. og 5. gr. laga um fjöleignarhús, þ.e.a.s. ekki er um að ræða sameign með öðrum eigendum Laufásvegur 19. Með afsali dags. 13. maí 2022 kaupa núverandi eigendur Laufásvegur 21 ehf. bílskúrana á baklóðinni ásamt lóðarhluta, sbr. þinglýst afsal dags. 20. maí 2022.

Af framangreindu að þá var staðið löglega að þessari uppskiptingu á lóðinni og er vísað frá að gamalt skipulagsklúður sé að ræða og það hafi verið brotið á eignarétti íbúanna í fjöleignarhúsinu að Laufásvegi 19. Þessum opinberu gögnum hefur ekki verið hnekkt þrátt fyrir að samtal hafi farið fram á milli lóðarhafa í framhúsi á lóð nr. 19 og eiganda að bílskúrum og baklóð. Eignarheimild Laufásvegur 21 ehf. er til staðar samkvæmt ofangreindu og ekki þarf samþykki lóðarhafa í fjöleignarhúsi nr. 19 við Laufásveg til að breyta bílskúrum í íbúðarhúsnæði á baklóð.

Kærendur telja að lækkun verði á húsnæðisverði að Laufásvegi 19. Kærendur telja að ef þessari ákvörðun verður fylgt eftir og hópi flóttamanna verður komið fyrir í bílskúrunum á baklóð hússins að Laufásvegi 19 muni það skerða verulega möguleika íbúanna á að selja íbúðir sínar nema á skertu verði.

Telji íbúar að rétti sínum hallað sig verða fyrir tjóni vegna breytinga á húsnæði úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og sýnt fram á mögulega aukningar á umferð fólks hafi á fasteignaverð, er hægt að hafa uppi bótakröfu, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt ákvæðinu getur sveitarstjórn orðið bótaskyld vegna gildistöku skipulagsáætlunar sem hefur í för með sér að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram sambærilegar eignir í næsta nágrenni.

Kærendur telja að ónæði hjótist af því að hafa fjölda einstaklinga í bílskúrunum á baklóðinni nr. 19 og í húsi nr. 21-23 við Laufásveg en skúrarnir voru aldrei hugsaðir sem búsetuúrræði.

Alltaf má búast við fleira fólki á ferli þegar um er að ræða breytingu á skrifstofuhúsnæði í íbúðir. Aftur á móti verðu ekki séð að mikill umgangur verði um baklóðina á Laufásvegi 19 þar sem mjög takmarkaður umgangur verður um lóðina í ljósi þess að inn- og útgangur er í aðalbyggingu á lóð nr. 21-23 við Laufásveg. Einungis eru flóttaleiðir sem snúa að baklóðinni og þær eru bara notaðar í neyð. Það er rétt að þegar bílskúrnir voru byggðir á sjöunda áratugnum að þeir voru ekki ætlaðir til búsetuúrræðis. Laufásvegur 19 og 21-23 er á svæði íbúðarbyggðar samkvæmt Aðalskipulagi

Reykjavíkur 2040 og því er slík notkunarbreyting heimil og eru umþrætt áform í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins.

Um er að ræða grenndarkynnt byggingarleyfi sem var kynnt samkvæmt 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Grenndarkynnt byggingarleyfi er í samræmi við aðalskipulag og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveða á um í skipulagslögnum og stjórnslulaga nr. 37/1993.

Niðurstaða:

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda í málinu staðfesti hina kærðu ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs í máli þessu, enda ekkert komið fram í málinu sem leitt getur til ógildingar hennar.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur

Árið 2023, föstudaginn 5. maí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 26/2023, kæra á ákvörðunum byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. mars 2023 um að samþykkja byggingarleyfisumsóknir til að innrétta búsetuúrræði í annars vegar matshlutum 02 og 03 í húsi á lóð nr. 19 við Laufásveg og hins vegar í íbúðar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 21–23 við sömu götu.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 23. febrúar 2023, kærir [REDACTED], Laufásvegi 22, þær ákvarðanir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. mars 2023 að samþykkja byggingarleyfisumsóknir til að innrétta búsetuúrræði í annars vegar matshlutum 02 og 03 í húsi á lóð nr. 19 við Laufásveg og hins vegar í íbúðar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 21–23 við sömu götu. Verður að skilja málalíbúnað kæranda sem svo að þess sé krafist að hinar kærðu ákvarðanir verði felldar úr gildi.

Með tveimur kærum til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er bárust nefndinni 26. febrúar 2023, kæra [REDACTED], Laufásvegi 19, sömu ákvarðanir með kröfu um ógildingu þeirra. Verða þau mál, sem eru nr. 30 og 31/2023, sameinuð kærumáli þessu þar sem um sömu ákvarðanir er að ræða og hagsmunir kæranda þykja ekki standa því í vegi.

Í kærum íbúa að Laufásvegi 19 var þess jafnframt krafist að framkvæmdir yrðu stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið væri til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Þeim kröfum var hafnað með úrskurði nefndarinnar uppkveðnum 31. mars 2023.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 31. mars 2023.

Málavextir: Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 6. desember 2022 tók byggingarfulltrúi fyrir umsókn Mannverks ehf. um leyfi til að innrétta búsetuúrræði í matshlutum 02 og 03 í húsi á lóð nr. 19 við Laufásveg. Þá tók byggingarfulltrúi á sama fundi fyrir umsókn sama félags um leyfi til að innrétta búsetuúrræði í íbúðar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 21–23 við Laufásveg. Vísaði byggingarfulltrúi báðum málum til skipulagsfulltrúa til ákvörðunar um grenndarkynningu. Skipulagsfulltrúi samþykkti á fundi sínum 15. s.m. að grenndarkynna umsóknirnar fyrir hagsmunaaðilum að Laufásvegi 14, 17, 18, 18a, 19, 20, 22 og 25, Skálholtsstíg 6 og Þingholtsstræti 30 og 34. Umsóknirnar voru grenndarkynntar sameiginlega 29. desember 2022 með athugasemdafresti til 30. janúar 2023. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 22. febrúar s.á. var grenndarkynningin samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa frá 16. s.m. og a-liðar 1. gr. í viðauka 1.1. við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarskóp borgarstjórnar. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. mars s.á. voru byggingarleyfisumsóknirnar samþykktar.

Málsrök kæranda: Kærendur benda á að íbúar hafi við grenndarkynningu byggingarleyfisumsóknanna fært ítarleg rök fyrir því að fyrirhuguð búsetuúrræði væru ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 þar sem skammtímagisting sé einungis heimil við aðalgötu, en Laufásvegur sé íbúðargata en ekki aðalgata. Í minnisblaði skipulagsfulltrúa, dags. 16. febrúar 2023, sé því beinlínis haldið fram að í grenndarkynntri byggingarlýsingu hafi e.t.v. verið „villandi“ að tala um „búsetuúrræði“. Trúlega sé um að ræða tilraun til að sneiða hjá skýrum ákvæðum aðalskipulagsins um að búsetuúrræði, þar sem krafist sé gæslu allan sólarhringsins og/eða umfang starfsemi sé umtalsvert, sé háð gerð deiliskipulags. Fyrir liggir að gæsla verði til staðar allan sólarhringinn fyrir búsetuúrræðið og að umfang starfseminnar verði umtalsvert, en gert sé ráð fyrir 80 íbúum í 40 svefnrymum í samtals þremur íbúðum.

Tvær af íbúðunum séu mjög fjarri því að geta boðið upp á aðstöðu sem dugi þeim fjölda sem þar eigi að dvelja á hverjum tíma og margir íbúa muni þurfa að fara langan veg milli íbúða til að nýta aðstöðu. Vakin sé athygli á ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um kröfu til rýma íbúða. Þá sé bent á að í kynningarbréfi til íbúa komi fram að fyrirhugaður rekstur verði tímabundinn til tveggja ára, en þrátt fyrir það sé ekki kveðið á um tímalengd rekstursins í samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs eða byggingarlýsingu. Gera verði kröfu um að slíkt ákvæði sé hluti lögmætrar samþykktar.

Bent sé á að baklód Laufásvegur 19 hafi verið seld til sendiráðs Bandaríkjanna árið 1996 án vitundar íbúðareigenda á lóðinni, en þeir hafi borgað opinber gjöld af lóðinni og fasteigninni alla tíð síðan. Við hafi tekið aldarfjórðungslöng deila við borgaryfirvöld og sendiráðið. Þegar sendiráðið hafi flutt af Laufásveginum árið 2020 hafi því verið sent bréf þar sem bent hafi verið á að við söluna á húsnaðinu ætti að koma fram að eignarhlutdeildin að baklóðinni væri umdeild, auk þess sem fasteignasalan sem séð hafi um söluna hafi fengið afrit af bréfinu. Leyfishafa eigi því að vera fullkunnugt um að ýmsum spurningum sé enn ósvarað um eignastöðu baklóðarinnar. Íbúðareigendur Laufásvegur 19 hafi hvorki samþykkt framkvæmdirnar við bílskúrana né gefið leyfi fyrir búsetu þar. Séu framkvæmdirnar því ólögmætar.

Ef af framkvæmdunum verði þá muni íbúafjöldi að Laufásvegi 19, 21 og 23 verða alltof mikill. Gríðarlegt ónæði muni fylgja auknum fjölda íbúa auk þess sem það muni skerða möguleika kæranda á að selja íbúðir sínar.

Málsrök Reykjavíkurborg: Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að hin kærðu byggingaráform feli í sér breytta notkun, þ.e. atvinnuhúsnaði hafi verið breytt í íbúðarhúsnaði, en ekkert deiliskipulag sé í gildi á svæðinu. Um sé að ræða íbúðarhúsnaði sem verði tímabundinn dvalarstaður umsækjenda á meðan þeir bíði úrlausnar á umsóknum sínum hjá íslenskum stjórnvöldum um alþjóðlega vernd hér á landi. Byggingarleyfisumsóknin hafi verið grenndarkynnt skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og hafi málsmeðferðin verið í samræmi við málsmeðferðarreglur þeirra laga og stjórnslulaga nr. 37/1993.

Laufásvegur 19 og 21–23 séu á svæði íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Umrædd áform samræmist meginmarkmiðum aðalskipulagsins í húsnaðismálum og landnotkun svæðisins og þeim sérákvæðum sem gildi um landnotkunarflokkinn. Í markmiðum um íbúðarbyggð komi fram að leitast „verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.“ Enn fremur segi að tryggt „verði að hvers konar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnaði eða í annarri blandaðri byggð.“ Með íbúðarhúsnaði sé átt við „[í]búðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisSKIPULAGS, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnaðis

og þjónustuparfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði.“ Í skilgreiningunni segi enn fremur að innan íbúðarbyggðar megi „gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar).“ Skilgreining íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sé þannig í grunninn víð og heimili húsnæðislausnir og úrræði fyrir félagshópa, auk þess sem almenn samfélagsþjónusta sé heimil og önnur þrífaleg atvinnustarfsemi.

Húsið að Laufásvegi 19 sé byggt árið 1933 og í því séu nú sex íbúðir. Lóð hússins, sem sé eignarlóð, hafi áður verið hluti af lóðinni nr. 17–19 við Laufásveg, sem þá hafi verið samtals 1.222 m² að stærð. Að beiðni lóðarhafa hafi byggingarnefnd samþykkt skiptingu lóðarinnar 9. mars 1995 þannig að lóð nr. 19 hafi orðið 795 m². Þegar fyrstu íbúðirnar hafi verið seldar í íbúðarhúsi nr. 19 við Laufásveg hafi þær verið seldar án þess að þeim hafi fylgt hlutdeild í lóð, nema þeim hluta sem sé undir húsinu sjálfu. Þannig hafi t.d. með afsali útgefnu 1959 verið seld íbúð á 2. hæð og hafi sérstaklega verið tekið fram að undanskilin væri „[óbyggð] baklóð, lóð, sem [bílskúrar] standa á svo og lóð undir innkeyrsluplani.“ Sama orðalag sé að finna í síðari afsölum.

Bílskúrar á baklóðinni hafi verið samtals níu og hafi þeir verið samþykktir í byggingarnefnd 30. maí 1963 og byggðir á árunum 1963 og 1964. Bílskúrnir séu í dag auðkenndir með fasteignanúmerinu F2006769, en byggingarfulltrúinn í Reykjavík og skráningardeild fasteigna hafi staðfest það með yfirlýsingu árið 1995. Með leigusamningum, fyrst frá 23. nóvember 1981, hafi sendiráð Bandaríkjanna fengið baklóðina að Laufásvegi 19 og bílskúrana á leigu. Með kaupsamningi, dags. 30. desember 1994, hafi eigendur bílskúranna selt sendiráði Bandaríkjanna baklóðina. Hinn 8. júní 1995 hafi níu bílskúrum og eignalóðarréttindum við Laufásveg 19 verið afsalað til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna. Umrædd skjöl séu þinglýst og megi finna í bókum þinglýsingarfulltrúa.

Í afsalinu komi fram að hin óbyggða baklóð og bílskúrar séu séreign, þ.e.a.s. ekki sameign með öðrum eigendum Laufásvegar 19. Samkvæmt afsali, dags. 13. maí 2022, sé Laufásvegur 21 ehf. núverandi eigandi bílskúranna á baklóðinni ásamt lóðarhluta. Hinum opinberu gögnum hafi ekki verið hnekkt. Ekki þurfi samþykki íbúðareigenda í Laufásvegi 19 til að breyta bílskúrum á baklóð í íbúðarhúsnæði.

Telji kærendur að þeir verði fyrir tjóni vegna umræddra breytinga sé bent á að hægt sé að hafa uppi bótakröfu, sbr. 51. gr. skipulagslaga. Hvað varði ónæði bendi borgaryfirvöld á að alltaf megi búast við fleira fólki á ferli þegar skrifstofuhúsnæði sé breytt í íbúðir. Aftur á móti verði ekki séð að mikill umgangur verði um baklóðina að Laufásvegi 19 þar sem mjög takmarkaður umgangur verði um lóðina í ljósi þess að inn- og útgangur sé í aðalbyggingu á lóð nr. 21–23 við Laufásveg. Það séu einungis flóttaleiðir sem snúi að baklóðinni.

Viðbótarathugasemdir kærenda: Kærandi að Laufásvegi 22 bendir á að í umsögn Reykjavíkurborgar hafi engin tilraun verið gerð til að skilgreina hvers kyns starfsemi veitt væri heimild fyrir eða hvernig hún samrýmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í aðalskipulaginu segi m.a. að búsetuúrræði þar sem krafist sé gæslu allan sólarhringinn og/eða umfang starfsemi sé umtalsverð geti einnig verið heimil, en sé háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Orðalagið „[geti] einnig verið heimil“ staðfesti að um sé að ræða undantekningu en ekki reglu en orðalagið „en eru háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi“ feli í sér afdráttarlaust skilyrði. Borgaryfirvöld hafi ekki hrakið að annað hvort sé um að ræða búsetuúrræði með umtalsverðu umfangi eða að krafist sé gæslu allan sólarhringinn, en annað hvort skilyrðið nægi til að skylt sé að gera deiliskipulag. Rekstur á búsetuúrræði fyrir allt að 85 manns, þar sem öll

aðstaða sé meira og minna sameiginleg öllum, jafnast að umfangi á við afar stórt gistiheimili eða miðstærð af hóteli.

Reykjavíkurborg vísi til ákvæða um heimila atvinnustarfsemi á íbúðarsvæðum í gildandi aðalskipulagi. Vakin sé athygli á að þar sé áherslan öll á smárekstur sem hafi lítil áhrif á nærumhverfið auk þess sem rekstur gistipjónustu sé óheimil óháð umfangi. Þá sé vakin athygli á drögum ríkisstjórnar að frumvarpi um tímabundnar undanþágur vegna búsetuúrræða fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, þar sem stjórnvöld hafi hug á því að skapa lagalegar forsendur fyrir því að hægt sé að víkja frá ákvæðum gildandi skipulags viðkomandi sveitarfélaga og þá að hámarki til 18 mánaða. Frumvarpið hafi hvorki verið lagt fram né orðið að lögum og því séu engar forsendur til að víkja frá afdráttarlausum ákvæðum aðalskipulags og það til tveggja ára. Skortur á skýrri afmörkun tímallengdar, þrátt fyrir ákvæði í grenndarkynningu, sé einnig á meðal þeirra atriða sem ekki hafi verið vikið að í umsögn borgaryfirvalda.

Á uppdráttum sjáist hversu fjarri innra skipulag sé öllum þekktum fordæmum um búsetuúrræði, stúdentaíbúðir eða önnur búsetuform sem þekktist á skilgreindum íbúðarsvæðum. Í athugasemdum eins kæranda við grenndarkynningu hafi verið óskað eftir því að umhverfis- og skipulagssvið rýndi vandlega hvernig fyrirhugaðar íbúðir samrýmdust skilyrðum samkvæmt byggingarreglugerð, t.a.m. gr. 6.7.1. þar sem segi að öll rými íbúða skuli vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henti stærð íbúða.

Þá sé að lokum bent á að þegar bornar væru saman endanlegar samþykktar teikningar við grenndarkynningu megi sjá að hætt sé að tala um „íbúðir“ og hugtakið „úrræði“ notað í staðinn. Með því séu öll líkindi við hefðbundnar námsmannaíbúðir eða venjulega búsetu við íbúagötur endanlega fyrir bí. Líkleg skýring á þessari breyttu hugtakanotkun sé að sjö herbergja einingin „úrræði 3“ með einu salerni og einni sturtu, bakvið sömu dyr, sé nú án eldhúss og geti því ekki talist „íbúð“ í skilningi byggingarreglugerðar þar sem hún standist ekki kröfur í grein 6.7.1. Sú fullyrðing á forsíðu teikninga að tekið sé mið af kröfum byggingarreglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði sé því efnislega röng.

Leyfishafa var tilkynnt um framkomnar kærur og honum gefinn kostur á því að koma á framfæri athugasemdum við þær, en hann hefur ekki látið málið til sín taka.

Niðurstaða: Í máli þessu er kærð ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur frá 22. febrúar 2023 um að samþykkja byggingarleyfisumsóknir til að innrétta búsetuúrræði í annars vegar matshlutum 02 og 03 í húsi á lóð nr. 19 við Laufásveg og hins vegar í íbúðar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 21–23 við sömu götu. Samkvæmt 2. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki veitir byggingarfulltrúi byggingarleyfi og skv. 11. gr. sömu laga samþykkir hann byggingaráform. Verður því litið svo á að kærð sé sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. mars 2023 að samþykkja téðar umsóknir.

Byggingarleyfisumsóknir þessar voru grenndarkynntar íbúum nærliggjandi húsa, en ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir svæðið. Fram kom í grenndarkynningunni að óskað væri eftir tímabundinni breytingu á notkun húsnæðisins. Með breyttri notkun yrði húsnæðinu, sem er í heild rúmum 1.600 m², skipt í þrjár íbúðir og opnað tímabundið á milli. Tekið væri mið af kröfum byggingarreglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði. Af gögnum málsins má ráða að húsnæðið sé ætlað sem tímabundinn dvalarstaður umsækjenda um alþjóðlega vernd hér á landi.

Af hálfu kæranda hefur verið bent á að við útgáfu samþykktra teikninga hafi fallið brott eldhús í einni íbúðinni, sem merkt er „úrræði 3“, en þar séu annars sjö herbergi, eitt salerni og ein sturta. Með þessu geti úrræðið ekki talist íbúð í skilningi byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sbr. grein 6.7.1. Í þeirri grein er kveðið á um að hvert deilihúsnæði, svo sem hér um ræðir, skuli hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi, eldunaraðstöðu og baðherbergi. Öll slík rými innan íbúðar skuli tengd innbyrðis og ekki skuli þurfa að fara um sameign á milli rýmanna. Auk þess skuli öll rými íbúða vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða og er heimilt að krefjast rökstuðnings hönnuðar um að svo sé miðað við áætlaðan fjölda íbúa. Deilihúsnæði er skilgreint í 24. tölul. gr. 1.2.1. í byggingarreglugerð sem íbúðarhúsnæði með sameiginlegt eldhús eða alrými. Á samþykktum uppdráttum kemur fram að húsið verði nýtt sem þrjár íbúðir. Við skoðun teikninganna er ljóst að ekki er eldhús í rými því sem nefnist „úrræði 3“ sem upphaflega var bílgeymsla á lóð hússins á Laufásvegi 19. Mögulegt virðist hins vegar að íbúar þar geti haft aðgang að öðrum eldhúsum í húsinu. Þetta bendir til þess að annmarki sé á samþykktum teikningum, en ekki er tilefni til að fjalla nánar um það hvort svo sé í úrskurði þessum.

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr skipulagslaga nr. 123/2010 gildir sú meginregla að gera skal deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Finna má undantekningu frá þeirri meginreglu í 1. mgr. 44. gr. laganna þar sem segir að þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag og deiliskipulag liggur ekki fyrir geti sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megí leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Í máli þessu er m.a. tekist á um það hvort útgefin byggingarleyfi samrýmist aðalskipulagi Reykjavíkur sem og hvort heimilt hafi verið að veita þau að undangenginni grenndarkynningu eða hvort þurft hefði að gera deiliskipulag fyrir umrætt svæði. Samkvæmt 11. gr. laga nr. 160/2010 verða byggingaráform aðeins samþykkt ef fyrirhuguð mannvirkjagerð er í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis.

Með hinum kærðu ákvörðunum er notkun húseignarinnar að Laufásvegi 21–23 breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Húsið er á svæði íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í aðalskipulaginu segir að leitast skuli við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa og er í dæmaskyni með íbúðum m.a. vísað til íbúðarherbergja sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuparfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Verður með hliðsjón af þessari víðu skilgreiningu ekki álitid að landnotkun samkvæmt aðalskipulagi girði fyrir útgáfu byggingarleyfis til íbúða í húsinu af þeirri gerð og í þeim tilgangi sem hér um ræðir.

Í kafla 3.4.1 í aðalskipulaginu eru sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og kemur þar fram að slík úrræði geti verið heimil innan íbúðarbyggðar. Þá segir einnig að innan íbúðarbyggðar sé staðsetning búsetuúrræða almennt háð gerð deiliskipulags. Það gildi þó ekki ef um sé að ræða búsetukjarna fyrir fatlað fólk í húsnæði sem sé til staðar, þar sem ekki sé þörf á sérstakri öryggisgæslu og þjónusta kalli ekki á mikinn starfsmannafjölda (2–12 starfsmenn á vakt). eru sérstök búsetuúrræði skilgreind í aðalskipulaginu sem „húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustuparfir, til lengri eða skemmri dvalar.“ Fram kemur að slík úrræði nái til fjölbreyttra hópa og húsnæðislausnir geti falist í því að ráðist verði í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar sé til staðar. Enn fremur segir í kafla um íbúðarbyggð að

búsetuúrræði þar sem krafist sé „gæslu allan sólarhringinn og/eða umfang starfsemi er umtalsvert“ geti einnig verið heimil, en háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi.

Fram kom á grenndarkynntum uppdráttum að leigutaki myndi meta þörf á sólarhringsvakt. Við meðferð málsins kom fram í svörum starfsmanns skipulagsfulltrúa að samkvæmt upplýsingum frá Framkvæmdasýslunni - Ríkiseignum og Vinnumálastofnun yrðu 40 herbergi í húsinu, fyrir 75–85 umsækjendur um alþjóðlega vernd. Öryggisgæsla yrði í húsinu allan sólarhringinn og ávallt yrði öryggisvörður til staðar. Einnig yrði sett upp myndavélakerfi sem myndi „dekka“ sameiginleg rými í húsinu. Á samþykktum uppdráttum kemur fram að Vinnumálastofnun verði með starfsmann á staðnum allan sólarhringinn sem verði íbúum til taks ef eitthvað komi upp á inni í húsnæðinu. Sá starfsmaður verði einnig tengiliður íbúa við aðra starfsmenn stofnunarinnar og aðra hlutaðeigandi aðila utan húsnæðisins. Í svörum fulltrúa Reykjavíkurborgar við meðferð hinna kærðu ákvarðana kom síðar fram að með „sólarhringsvakt“ í byggingarlýsingu sé einungis átt við að húsvörður verði á staðnum og ekki sé um öryggisgæslu að ræða. Þá sé óeðlilegt að horfa á starfsemina sem búsetuúrræði en henni svipi meira til námsmannaíbúða.

Af málgögnum hinna kærðu ákvarðana, m.a. samþykktum teikningum, virðist ljóst að gert sé ráð fyrir því að í húsunum að Laufásvegi 19 og 21–23 verði búsetuúrræði fyrir viðkvæman félagshóp. Umfang starfseminnar er verulegt með hliðsjón af staðsetningu hennar í íbúðargötu. Auk þess virðist ljóst að gert sé ráð fyrir einhverri tegund af gæslu eða eftirliti og þjónustu sem krefjist stöðugrar viðveru. Þar sem fyrirmæli aðalskipulags kveða á um að slík búsetuúrræði innan íbúðarbyggðar séu háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi verður að telja að ekki hafi verið heimilt að láta nægja að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknirnar samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Var undirbúningur hinna kærðu ákvarðana því haldinn verulegum annmörkum og ekki hjá því komist að fella þær úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felldar eru úr gildi ákvarðanir byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. mars 2023 um að samþykkja byggingarleyfisumsóknir til að innrétta búsetuúrræði í annars vegar matshlutum 02 og 03 í húsi á lóð nr. 19 við Laufásveg og hins vegar í íbúðar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 21–23 við sömu götu.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)