

USK Skipulag

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
Sent: miðvikudagur, 29. júní 2022 10:57
Til: Harri Ormarsson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Afrit: USK Skipulag
Efni: Tilkynning um kæru 63/2022, stjórnvald.
Viðhengi: Erindi um endsk sent á skipfulltr. 31.01 2022.doc; Usk fyrirsp. hækkun ein hæð. feb. 2020.pdf; Teigahverfi deilisk. skilmálar.pdf; Kæra til uua, Hrisateigur 15, dags. 28.06.2022...pdf; UUA KÆRA v málshraði.doc; Laugarnesvegur 46 og 48, gafl á lóðarmörkum.pdf; Málskot til usk skipulag - janúar 2021.doc; Úrskurður nr. 58-2005 Hrisateigur.pdf; tölvup. v. kæra synjun bygg.doc; Byggingaf. fyrirspurn. lækkun jarðvegs garði, veggir - Copy.pdf; Ums. v klæðning. Vektor 12.apr 2019.pdf; Fyrirspurn til skipulf. 2017 ris.pdf; Umsögn sk 10. 12 og synjun bygg.pdf; USK fyrirsp. gera rishæð 11.12. 2020.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 29. júní 2022 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er „ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík dags. 7. júní 2022 að synja umsókn BN59441 um byggingarleyfi fyrir því að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. Hæð að nýbyggingu, einangra að utan og klæða með bárujárnri íbúðarhús nr. 15. við Hrisateig.“

Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 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

Petra Baumruk, lögfræðingur

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 575 8710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Reykjavík 28. júní 2022

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kæra

Kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík dags. 7. júní 2022 að synja umsókn BN59441 um byggingarleyfi fyrir því að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. hæð að nýbyggingu, einangra að utan og klæða með bárujárnri íbúðarhús nr. 15 við Hrístateig.

Kæruheimild:

Vísað er til skipulagslaga nr 123/2010 og 59.gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Krafa:

Krafist er ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar – Synjun umsóknar um byggingarleyfi fyrir því að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. hæð að nýbyggingu, og synjun að einangra að utan og klæða með bárujárnri íbúðarhús nr. 15 við Hrístateig, Reykjavík.

Málsatvik:

Þann 20. september 2021 var send inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sótt var um að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. hæð að nýbyggingu, einangra að utan og klæða með bárujárnri íbúðarhús nr. 15 við Hrístateig. Talið var að fyrir þessum framkvæmdum væru fullar heimildir í endurskoðuðu deiliskipulagi Teigahverfis (syðri hluti) frá 2002, svæði 1 og sbr. fram kemur í tilvitnuðum gögnum og sbr. úrskurð nr. 58/2005

Málið, BN059941 var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 28. september 2021 og frestað sbr. bókun um eitt og annað sem á vantaði. Við umsögn og athugasemdum var brugðist af Trípólí arkitektastofu og ekki gerð athugasemd þar við.

Þann 1. 10. 2021 var málinu frestað og bókað að því yrði vísað til skipulagsfulltrúa.

Þann 14. 12. 2021 var málinu frestað með vísun í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10.12. 2021.

Hér hjálagt er þessi umsögn skipulagsfulltrúa (verkefnastjóra) dags. 10. desember 2021 þar sem í niðurstöðu segir: „Byggingarleyfisumsókn er ekki í samræmi við deiliskipulag sbr. umsögn.”

Hér hjálagt er einnig beiðni mín dags 31. janúar 2022 send á skipulagsfulltrúa um endurskoðun umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 10.12. 2021. og vinsamlegast um nánari upplýsingar.

Samkvæmt tölvupósti skipulagsfulltrúa dags. 4. apríl 2022 átti að taka afstöðu til endurskoðunar sbr. þar kemur fram (neðan greint)

Bréf þetta kom í kjölfar þess að byggingarfulltrúi sagðist um morguninn 4. apríl ætla að synja umsókninni og í kjölfar bréfs sem ég skrifaði þá um daginn sem alvarlegar athugasemdir við þessa

ráðgerðu synjun – vegna þess að hjá skipulagsfulltrúa lægi erindi sem lofað hafi verið að taka fyrir.

Sæll Þórir

Ég er búin að óska eftir því að byggingarfulltrúi bíði í viku með lokaákvörðun.

Málið er að tölvupósturinn þinn frá 31. janúar 2022 átti að ræða á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa en það fór aldrei á dagskrá. Ég bið þig afsökunar á því.

Ég er búin að óska eftir að hann verði ræddur á afgreiðslufundinum sem er næst komandi föstudag.

Kveðja

Hrafnhildur Sverrisdóttir

arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

Tölvupóstar - Á tímabilinu 20. desember 2022 (þegar beðið var um upplýsingar varðandi umsókn) til 2. maí 2022, hafa u.þ.b.19 tölvupóstar (hjálagt) farið á milli umsækjenda og byggingarfulltrúa.

Kæra – Kæra var lögð inn dags. 25. maí 2022 til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála vegna óhæfilegs dráttar á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar vegna Hrístateigs 15 í Reykjavík.

Umsóknin, Mál nr. BN059941 Hrístateigur 15 var tekin fyrir að nýju á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 7. júní 2022 ásamt framangreindri umsögn skipulagsfulltrúa. Var umsókninni synjað með eftirfarandi bókun: „Synjað. Með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 10.12. 2021.“

Hrístateigur 15 (13.601.10) 104512 Mál nr. BN059941

Þórir Jósef Einarsson, Hrístateigur 15, 105 Reykjavík

Unnur Ragnarsdóttir, Hrístateigur 15, 105 Reykjavík

Þórir J. Einarsson ehf., Hrístateigi 15, 105 Reykjavík

Sótt er um leyfi til þess að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. hæð

að nýbyggingu, einangra að utan og klæða með bárujárnri íbúðarhús nr. 15 við Hrístateig.

Stækkun: 40.3 ferm., 158.1 rúmm.

Erindi fylgir yfirlit breytinga á aðaluppdrætti samþykktum 6. desember 2005.

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 10. desember 2021

fylgir erindi, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2021. Einnig fylgir

bréf skipulagsfulltrúa dags. 13. desember 2021.

Gjald kr. 12.100

Synjað.

Með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2021

Samandregin niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa: „Byggingarleyfisumsókn er ekki í samræmi við deiliskipulag, sbr. umsögn.“

Til málsatvika og málsraka er einnig vísað til afgreiðslu fyrirspurna til skipulagsfulltrúa:

8. september 2017 jákvætt –

17.17 Hrístateigur 15, (fsp) stækka hús, lyfta þaki og setja kvisti
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. september 2017 var lögð fram fyrirspurn Þóris Jósefs Einarssonar ehf., mótt. 19. júlí 2017, um að stækka húsið á lóð nr. 15 við

Hrísateig, lyfta þaki, setja kvisti og gera þar íbúð, samkvæmt skissum. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. september 2017.

Ekki gerð athugasemd við erindið, sbr. þó skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017.

15.1. 2019: Lækkun jarðvegs í garði og stoðveggir - jákvætt

12. apríl 2019: Klæða húsið m.t.t. verndunar götumyndar - svar neikvætt.

28. febrúar 2020: Breyta deiliskipulagi, hækka hús um eina hæð – svar neikvætt

11.12. 2020: Fyrirspurn um að gera rishæð með kvistum á húsið á lóð nr. 15 við Hrísateig, setja nýjar svalir á 1. og 2. hæð á suður og vesturhlið hússins, svalir á rishæð og gera útgang út í garð úr kjallara á suðurhlið. Einnig er lögð fram skissa dags. í október 2020.

„Niðurstaða: Ekki er heimilt að breyta geymslurisi í rishæð með kvistum og svölum. Tekið er jákvætt í aðra þætti erindisins sbr. umsögn að ofan.“

14. apríl 2021: Málskot – skipulags- og samgönguráð staðfesti umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. desember 2020 – ekkert ris leyft með kvistum og svölum á þessu tiltekna húsi, Hrísateig 15 þrátt fyrir greinargerð með ábendingum og vísun til fordæma. - en svalir á suður og vesturhlið staðfest samþykkt sbr. umsögn.

https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/hrisateigur_15.pdf

10.12. 2021: Umsögn skipulagsfulltrúa vegna umsóknar BN59441 – samræmist ekki deilisk.

Málavextir og rök:

Byggingarfulltrúi synjar byggingarleyfisumsókninni dags. 7. júní 2022 með vísun til umsagnar sem skipulagsfulltrúi semur í desember 2021.

Með vísun til meðfylgjandi erindis undirritaðs til skipulagsfulltrúa dags. 31. janúar 2022, þá var beðið um upplýsingar, endurskoðun umsagnar og fund þar sem það var talið mjög líklegt miðað við upplýsingar, fyrirliggjandi gögn, nefnt erindi og að gættu meðalhófi, að hægt væri að fá þá niðurstöðu að deiliskipulagið frá 2002 yrði ekki fyrirstaða og smekksatriðin umsemjanleg.

Fyrstu sýnilegu viðbrögð skipulagsfulltrúa við erindinu komu 4. apríl, tilvitnun hér frammar um að erindið ætti að ræðast, og upplýsingar í tölvupóst **dags. 3. maí**, frá byggingarfulltrúa sem svar við frekari eftirgrennslan:

Sæll

Það var á grundvelli umsagnar frá skipulagsfulltrúa sem erindi þínu vegna Hrísateigs 15 var frestað, en það er samkvæmt lögum þessa lands að skipulagsfulltrúi segir til um breytingar á húsum.

Skipulagsfulltrúi er nú að endurskoða umsögn sína og verður þú látinn vita um leið og ný umsögn liggur fyrir.

Embætti byggingarfulltrúa starfar eftir lögum, reglum og samþykktum sem um

byggingarmál fjalla og byggir sýnar afgreiðslur á þeim gögnum sem fyrir liggja hverju sinni.

Bestu kv. Nikulás Úlfar Músson Byggingarfulltrúi

Með vísun í framan greindan tölvupóst er Byggingarfulltrúi, Nikulás Úlfar einnig að bíða þann 3. maí 2022 eftir endurskoðun skipulagsfulltrúa á umsögn sinni, – frestun hafi nokk verið sjálfgefin, og lýsir nú yfir að afgreiðslur skulu byggja á gögnum sem fyrir liggja hverju sinni. Ekki er farið nákvæmlega út í það við hvað er átt – gefum okkur að fleiri séu sérfræðingar og áhrifaaðilar en skipulagsfulltrúi og gögn, lög og fyrirmæli geti leynst víða sem beri að taka fullt tillit til við afgreiðslu er bindur enda á mál.

Nikulás Úlfar var ekki skrifaður í afgreiðslufundargerð byggingarfulltrúa 7. júní þegar umsókninni var synjað enda var hann, byggingarfulltrúinn sjálfur enn þá að bíða með bundnar hendur eftir afgreiðslu skipulagsfulltrúa á nýrri og endurskoðaðri umsögn. Ábyrgðin á embættisfærslum byggingarfulltrúa 7. júní 2022, synjun, er samt sem áður hans, og vonandi koma skýringar.

Umsögn skipulagsfulltrúa sem vísað er til sem ástæðu synjunar byggingarleyfisumsóknar, var til endurskoðunar skipulagsfulltrúa 7. júní 2022, og því ekki haldbært að bera hana fyrir sig sem röksemdarfærsla fyrir fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa – augljóslega hefði umsóknin átt að vera áfram í rökstuddum frestunarfasa, eða hún samþykkt með vísun til heimilda í deiliskipulagi, heimilda sem marg oft hefur verið lýst og/eða vitnað til af skipulaginu og öðrum gögnum vegna framkvæmda hér á þessu svæði og víðar.

Viðkomandi heimildir hafa t.d. áður komið fram hjá Ingvari Jóni Bates Gíslasyni f.h. skipulagsfulltrúa í svörum við skyldum fyrirspurnum umsóknaraðila og nefndar eru hér framar, og sbr. staðfestingu umsagnar af skipulags- og samgönguráði vegna málskots, en umsógnin var jákvæð er varðaði svalir og fl. sbr. ýmsar skissur og teikningar settar á blað. Málsmeðferðar hraði var kærður sem kunnugt er, en það getur ekki verið afsökun eða ástæða fyrir ótímabærum ákvörðunum – eftir atvikum að auki, röngum og ólögætum stjórnvaldsákvörðunum.

Aðdragandinn að þessari byggingarleyfisumsókn og hversu lítilfengleg hún er með tilliti til heimilda um byggingamagn í deiliskipulagi 2002 og hugmynda umsækjenda þ.a.l, er þessi nefnda afstaða skipulagsfulltrúa til að lyfta þaki og setja kvisti á húsið Hrístateig 15 árið 2020. Afstaða sem var í mikilli mótsögn við það sem hefur margoft verið sagt og/eða látið vera heimilt í umsögnum um gerð rishæða hér í hverfinu, eða að, eftir umsögn skipulagsfulltrúa hefur ekki verið leitað. Sem eitt dæmi af fjölmörgum um að leyft hefur verið að lyfta þaki o.s.frv. er: Sigtún 39 samþykkt byggingarleyfisumsókn 2. júlí 2019 - „hækka þak og innrétta íbúðarrými í risi.“ Ekki virðist hafa þurft að leita eftir umsögn hjá skipulagsfulltrúa og einn afgreiðslufundur var látin nægja hjá byggingarfulltrúa. Húsið Sigtún 39 er fullar tvær hæðir og/eða fullar þrjár hæðir (3x250) þar sem nefndur kjallari er lítt sem ekkert niðurgráfin. Ath. umsóknaraðili var starfsmaður hjá embætti skipulagsfulltrúa. Ekkert tímafrent þras og útgjöld – gott mál, en vekur upp áleitnar spurningar.

Húsið Hrístateigur 15 þarf endurnýjun lífdaga svona eins og mælt er með í sérfræðingarálitum eins og t.d. Umhverfis- og auðlindaráðuneytið - skýrsla starfshóps um endurskoðun laga og reglugerða með tilliti til myglusvepps í húsnæði – kuldabryr og hættu á rakamyndun - mars 2015.

Úrræðið umsóknaraðila til að framkvæmdir gætu hafist sem allra fyrst, (svalirnar að hrynja og fleira til) var að láta teikna með mið af því sem treysta mátti á að afgreitt yrði fljótt og vel sbr. áður gefin og jákvæð svör vegna viðbygginga og svala. Sem sagt að falla frá að lyfta þaki og setja kvisti.

Áfram með umsögn - skipulagsfulltrúi segir: „Í deiliskipulaginu er ítrekað tekið fram hvað upphafleg byggingarefni og ásýnd húsa í götumyndinni séu mikilvæg og halda skuli í þau. Frágangur útveggja með bárujárnsklæðningu eða áli er því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.”

Í umsögninni er dregið fram með svörtu lettri til áherslu, eftirfarandi skilmálar fyrir svæði 1 til að undirstrika við hvað er átt með „upphafleg byggingarefni og ásýnd.” Helst er að sjá að umsagnaraðili, skipulagsfulltrúi standi í þeirri trú að Hrístateigur 15 sé forskallað timburhús – sem er rangt því það er byggt úr steinsteypu.

Allar breytingar skulu vera úr sama efni og sama stíl og upphaflega var gert. Þ.e. timburhús skal klætt bárujárni eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar. Leitast skal við að endurgera upphaflega klæðningu á þau hús sem hafa verið forsköluð.

Þessi tilvitnuðu orð skipulagsfulltrúa um ásýnd tekur greinilega mið af orðavalinu í deiliskipulagi frá 2002, er varðar breytingar á húsum á svæði 1 með burðarvirkið úr timbri með eða án aukins byggingarréttar – þar eru sett ákveðin skilyrði um að haldið sé í það upprunalega þegar verið er að endurnýja klæðningar húskroppa og viðbygginga og/eða þannig skal það einnig vera um efni og stíl ef bygja á við þessi eldgömlu timburhús með tilheyrandi breytingum.

Fyrir því er sem sagt ekki innistæða hjá skipulagsfulltrúa að fram komi með beinum hætti, að ekki megi klæða húsið Hrístateig 15 að utan samkvæmt deiliskipulagi, svæði 1. Hins vegar á svæði 2 væri klæðning ekki í samræmi við deiliskipulag, því þar er ýmislegt tekið fram til að halda í sérkenni og upprunaleika húsa og umhverfis – byggingareitir eru óbreyttir og allt gert til að ásýnd húsa í götumyndinni haldist sem mest óbreytt. Sérkenni svæðis 1 eru að þar er alskonar húsagerð – sú ásýnd er okkar götumynd. Sjá nánari umfjöllun hér aftar.

Til að koma frekari sjónarmiðum að í þessari kæru um samræmi umsóknarinnar við gildandi deiliskipulag, felli ég eftirfarandi inn í hana þ.e. stóran hluta af nefndu erindi sent á skipulagsfulltrúa 31. janúar 2022. Held að það svari og geri ljóst að í megin atriðum er þessi umsögn skipulagsfulltrúa fræðilega og skipulagslega séð, stór mistök. Hefði nauðsynlega viljað vera byrjaður á framkvæmdum – án gríns, svalirnar gætu farið niður hvenær sem er.

„Vakin er athyggli á að í skilmálum svæðis 1 er steinn, steinsteypa eða steypuviðgerðir ekki nefndar á nafn öfugt við svæði 2. Skilmálar svæðanna eru í eðli sínu ólíkir í veigamiklum atriðum enda svæðin gjörólík. Svæði 2 er heilsteypt að mestu og byggt úr steinsteypu, meðan það kennir allra grasa í húsagerð á svæði 1. Gerðar deiliskipulagsbreytingar á svæði 1 eru aðeins láttnar taka til hæða húsa, skuggavarps og nýtingarhlutfalls að best verður séð, því allt annað telst samrýmanlegt deiliskipulaginu frá 2002.

Mér var um margt brugðið þegar ég fékk loksins þessa umsögn þar sem hún virðist á misskilningi byggð. Ég leita hér upplýsinga til að átta mig á hvað er ekki í samræmi við bindandi skilmála deiliskipulagsins frá 2002 í minni umsókn eins og fullyrt er. Horfi ég í því sambandi út um glugganna hér á Hrístateig, á það útsýni sem ég hef, - fjölmargar nýbyggingar og viðbyggingar samkvæmt þessu deiliskipulagi hér á svæði 1 við nefið á mér sem skipulagsfulltrúi og byggingarfulltrúi hafa lagt blessun sína yfir með samþykktum - sjá einnig umsagnir vegna athugasemda og kærumála til úrskurðanefndar, uua.

Með vísun í úrskurð 58/2005 Hrístateigur, og verkefnastjóri hlýtur að þekkja, er viðhorfið til deiliskipulagsins sbr. gerðar athugasemdir alveg skýrt er varðar m.a. götumynd, verndun húsaðar. Fordæmi gefin fyrir enn einum byggingarstílum vegna leyfis fyrir tveggja þriggjahæða (götumeginn) parhúsa með flötu þaki og klædd áli annarsvegar og ómúraðs einbýlishúss með “gluggum” hinsvegar, og einnig með flötu þaki. En þar segir meðal annars í umsögn skipulagsfulltrúa:

„Götumyndin við Hrístateig/Hraunteig sé ekki hverfisvernduð enda um að ræða hús sem séu nokkuð ólík að stærð og útliti. Víða sé gefið svigrúm til stækkunar, hækkunar og byggingar bílskúra þannig að búast megi við að hverfið geti tekið nokkrum breytingum í framtíðinni samkvæmt gildandi skipulagi. Enn sé haldið í markmið um verndun einstakra bygginga og götumynda og ekki sé verið að víkja frá heildaryfirbragði hverfisins.“

(Bindandi verndun húsaðar svæði 1 samkv. deiliskipulagi VG: Hrístateigur 3 - 13)

Deiliskipulagið frá 2002 (sjá einnig Aðalskipulag) er varðar svæði 1 kallar vísvitandi á framkvæmdagleði eins og dæmin sanna, sjá breytingar á Laugarnesveg 46 sem er nánast í bakgarði Hrístateigs 15. Byggingareitir voru stækkaðir svo um munar, og all nokkur hús má hækka um heila hæð, auk þess að heimilt að lyfta þökum og setja kvisti.

Með tilliti til skipulagsskilmála er það er óumdeilanlegt sbr. fram hefur komið, að hjá útlitsbreytingum ýmiskonar er varðar götumynd verður ekki komist. Þar með talið gerð útveggja að götuhlið, enda ekki um lykilgötu að ræða nema að litlu leiti sbr. verndun tiltekinnar húsaðar.

Deiliskipulagið er varðar svæði 1 segir einfaldlega að leyfilegt er að raska hlutföllum töluvert mikið og sérkennum frá því sem var, þ.e. ef farið er í ítrustu leyfilegar framkvæmdir samkv. „svigrúmi“ vegna fordæma og heimildum deiliskipulagsins. Hjá því er einfaldlega ekki komist. Ath. að með því að nefna framangreint er hér als ekki viðurkennt að hlutföllum og svipmóti hússins Hrístateigs 15 sé “raskað” sem neinu nemi, né heldur yfirbragði götunnar. Annað en svo nefnt “rask” er fagurfræðilegt “smekksatriði”, sbr. þú nefnir svalir, en þannig atriði eru ekki bundin í lög nema með friðun og með bindandi skilmálum sem oftast má breyta varði það ekki lögvarða hagsmuni.

Leiðbeiningar vegna stækkanna er sjálfsagt að líta til – smekkurinn ræðst bara af svo mörgu, og ekkert er algilt í heimi hér eða eilíft án verulegs viðhalds. Það að klæða hús, gömul sem ný hér á þessu kalda og umhleyplingasama landi eru góðverk fyrir burðarvirki og heilsu húsa og framvegis sem það leiðir af sér.

Eins og sjá má hef ég unnið að endurbótum á lóðinni Hrístateig 15, fékk Landslag til að teikna. Þar var litið til fyrirspurna sem ég hafði sent inn vegna framkvæmdanna, sjá fylgigögn þar sem svarað var jákvætt um lækkun á lóðinni, stoðveggir, tröppur o.s.frv. Verkið verður endanlega fínþússað og klárað þegar rask vegna fyrirhugaðra framkvæmda er lokið. Viðbrögð nágranna og hinna fjölmörgu gangandi hér fram hjá hafa verið ánægjuleg. Framtakssemin lofuð og til eftirbreytni.

Með von um að heyra frá þér með upplýsingar og svör um endurskoðun ef þú gætir verið svo vinsamleg.

mbk. Þórir Jósef Einarsson

Afrit:

Byggingarfulltrúi,
Trípólí arkitektar”

Síðan úrskurður nr. 58/2005 var birtur hafa risið all stórar byggingar við Gullteig, að Hrístateig 14 og Hraunteig 3 auk viðbygginga og breytinga við Hraunteig og Laugarnesveg sbr. fylgiskjal, svæði 1. Ekki er lagt í þá vegferð að lýsa þessum byggingum hér þótt hæg væru heimatökin vegna þess að um er að ræða næstu hús við Hrístateig 15. Þess skal þó getið að allar byggingarnar eru klæddar að hluta eða öllu leiti líkt og meira en helmingur húsa á svæði 1.

Sé litið til málsraka Reykjavíkurborgar í nefndum úrskurði, og ekki bara þar, þá var og er, ekki verið að víkja frá einu né neinu heildaryfirbragði hverfisins með nokkrum byggingum. Og með því sem seinna var byggt og framkvæmt sbr. upptalning, var heildarásýnd heldur ekki lögð fyrir róða. Að rífa gamalt og byggja nýtt hefur að mati Reykjavíkurborgar ekki slík áhrif sbr. kemur fram í úrskurði. „Götumyndin við Hrístateig/Hraunteig sé ekki hverfisvernduð...”

Ný hlutföll á milli þess sem var og þess sem verður byggt, hækkað eða stækkað, eru þar af leiðandi ekki talin skipta máli og/eða ekki látin skipta máli á deiliskipulagssvæði, svæði 1.

Athugasemdir í umsögn skipulagsfulltrúa um ásýnd og hlutföll er vísað til föðurlúsanna því svoleiðis, og allt hitt í byggingarleyfisumsókn er í fullu samræmi við gildandi deiliskipulag frá 2002.

Málið er hér með lagt fyrir úrskurðarnefndina.

Beðið er um að allar umsagnir um kæru þessa verði sendar undirrituðum til andmæla áður en úrskurður liggur fyrir og að öðru leiti verði gert viðvart um ný gögn og andmæli. Áskilinn er réttur að koma að nýjum gögnum og þá helst með frekari vísun í lög, reglur, úrskurði, dóma og fordæmi og/eða eins þurfa þykir og skoðast í lagi.

Virðingarfyllst,



fyrir hönd umsóknaraðila um byggingarleyfi BN59941 og húseigendur Hrístateigs 15.

Þórir Jósef Einarsson
Hrístateig 15, 105, Reykjavík

Fylgiskjöl:

Send sérstaklega - Hrístateigur 15, fylgiskjöl frá Þóri Einars v kæru, júní 2022



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík 23. ágúst 2022.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 63/2022, þar sem kærð er synjun byggingarfulltrúa frá 7. júní 2022 á umsókn um leyfi til þess að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. hæð að nýbyggingu, einangra að utan og klæða með bárujárnri íbúðarhús nr. 15 við Hrístateig.

Með tölvupósti dags. 29. júní sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrðu látni í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir:

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík þann 7. júní sl. var tekin fyrir umsókn um leyfi til þess að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. hæð að nýbyggingu, einangra að utan og klæða með bárujárnri íbúðarhús nr. 15 við Hrístateig. Stækkun: 40.3 ferm., 158.1 rúmm.

Erindi fylgir yfirlit breytinga á aðaluppdrætti samþykktum 6. desember 2005.

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 10. desember 2021 fylgir erindi, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2021. Einnig fylgir bréf skipulagsfulltrúa dags. 13. desember 2021.

Byggingarfulltrúi synjaði umsókninni með eftir farandi bókun:

„ Synjað. Með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2021“

Afgreiðsla byggingarfulltrúa var staðfest á fundi borgarráðs þann 23. júní 2022 með samþykkt á B-hluta fundargerðar umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. júní 2022.

Kröfugerð:

Kærendur krefjast þess að framangreind ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kærenda um ógildingu á synjun byggingarfulltrúa í málinu verði hafnað.

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kærenda koma fram í kæru og vísast til hennar.



Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg fellst ekki á það með kæranda að mál þetta sé þannig vaxið að ógildingu varði. Vísast til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2020 þar sem fram kemur að skv. skipulagsskilmálum Teigahverfis frá 2002, skuli allar breytingar vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert. Þ.e. timburhús skal klætt bárujárnri eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar byggingar múrhúðaðar. Leitast skal við að endurgera upphaflega klæðningu á þau hús sem hafa verið forsköluð.

Frágangur útveggja með bárujárnklæðningu eða áli er því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í byggingarleyfisumsókninni er útveggur að götuhlið lengdur fram yfir svalir en án þaks. Þetta þykir brjóta í bága við deiliskipulag þar sem hlutföll hússins raskast mjög mikið. Svalir þykja ennfremur ekki falla vel að húsinu.

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að kröfu kæranda í málinu um ógildingu synjunar byggingarfulltrúa verði hafnað, enda hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu afgreiðslunnar í máli þessu. 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,

Harri Ormarsson, lögmaður.

Árið 2022, föstudaginn 16. desember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 63/2022, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 7. júní 2022 um að synja um byggingarleyfi fyrir breytingum á fasteigninni Hrístateigi 15.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 28. júní 2022, er barst nefndinni sama dag, kærir Þórir Jósef Einarsson, Hrístateigi 15, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 7. júní 2022 að synja umsókn hans um byggingarleyfi fyrir breytingum á fasteigninni Hrístateigi 15. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 23. ágúst 2022.

Málavextir: Hinn 20. september 2021 sóttu eigendur Hrístateigs 15 um leyfi til breytinga á húsinu sem fólust í áformum um að stækka stofur allra íbúða til suðurs, lengja svalir á 1. og 2. hæð, einangra húsið að utan og klæða það með bárujárnri eða álklæðningu. Umsóknin var tekin fyrir á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa 28. september og 12. október 2021 þar sem henni var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Umsóknin var enn á dagskrá afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 15. desember s.á. þar sem afgreiðslu hennar var frestað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa frá 10. s.m. Í umsögninni kom m.a. fram að um væri að ræða mikla breytingu þar sem hlutföll og ásýnd hússins breyttust mikið og að umsókn kæranda væri ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Hinn 25. maí 2022 kærði kærandi drátt á afgreiðslu málsins til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og krafðist þess að afgreiðslu umsóknar hans yrði lokið. Í kjölfarið var byggingarleyfisumsókn kæranda synjað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 7. júní 2022 með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa. Var kærandi því ekki lengur talinn eiga lögvarða hagsmuni af því að knýja fram afgreiðslu og kæru hans þess efnis vísað frá úrskurðarnefndinni hinn 15. s.m.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að hann hafi talið að heimildir væru í endurskoðuðu deiliskipulagi Teigahverfis frá árinu 2002 fyrir byggingaráformum hans. Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík hefði árið 2017 tekið jákvætt í fyrirspurn hans um það hvort leyfi fengist fyrir því að stækka húsið að Hrístateig 15, lyfta þaki og setja kvisti. Fordæmi séu fyrir því að ekki hafi verið leitað eftir umsögn skipulagsfulltrúa þegar gerðar hafi verið rishæðir í hverfinu. Eitt dæmi af mörgum sé tilgreind fasteign þar sem umsóknaraðili hafi verið starfsmaður skipulagsfulltrúa. Húsið sem um ræði sé „fullar tvær hæðir og/eða fullar þrjár hæðir (3x250) [...]“. Þá horfi kærandi á fjölmargar nýbyggingar og viðbyggingar út um gluggann hjá sér sem skipulagsfulltrúi og byggingarfulltrúi hafi lagt blessun sína yfir. Um skipulagssvæði 1, sem fasteign kæranda tilheyri, segi einfaldlega í deiliskipulaginu að leyfilegt sé að raska hlutföllum töluvert

mikið og sérkennum frá því sem hefði verið, þ.e. ef farið sé í ítrustu leyfilegar framkvæmdir samkvæmt svigrúmi vegna fordæma og heimilda deiliskipulagsins. Af umsögn skipulagsfulltrúa megi ráða að hann standi í þeirri trú að Hrístateigur 15 sé forskalað timburhús en það sé í reynd steinsteypt. Kærandi bendi á að sérkenni svæðis 1 í skipulaginu sé að þar séu allskonar húsagerðir og eigi það við um þá götumynd sem fasteign kæranda tilheyrir.

Fasteign kæranda þurfi endurnýjun lífdaga líkt og mælt sé með í álitum sérfræðinga, t.d. í skýrslu starfshóps Umhverfis- og auðlindaráðuneytisins um endurskoðun laga og reglugerða með tilliti til myglusvepps í húsnæði frá í mars 2015. Brýnt sé að hefja framkvæmdir sem allra fyrst þar sem svalir séu við það að hrynja og hafi kærandi því lagt áherslu á framkvæmdir sem vinna mætti fljótt og örugglega.

Af fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 7. júní 2022 megi ráða að hann hafi ekki sjálfur setið fundinn. Afgreiðslu umsóknar kæranda hafi verið frestað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. desember 2021 með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa frá 10. s.m. Kærandi hafi gert alvarlegar athugasemdir við þessa umsögn skipulagsfulltrúa og fengið upplýsingar um að skipulagsfulltrúi væri að endurskoða umsögnina og að hann yrði látinn vita um leið og ný umsögn lægi fyrir. Byggingarfulltrúi hafi m.a. staðfest þær upplýsingar með tölvuþósti 3. maí 2022. Því hafi ekki verið haldbært að bera greinda umsögn skipulagsfulltrúa fyrir sig sem röksemdafærslu fyrir fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa. „[A]ugljóslega hefði umsóknin átt að vera áfram í rökstuddum frestunarfasa, eða hún samþykkt með vísun til heimilda í deiliskipulagi[...]“

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld vísa til þess að í umsögn skipulagsfulltrúa frá 10. desember 2021 hafi komið fram að samkvæmt skipulagsskilmálum Teigahverfis frá 2002 skyldu allar breytingar vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega hefði verið gert. Timburhús skyldu vera klædd bárujárni eða timbri, eftir því sem við ætti, og múrhúðaðar byggingar vera múrhúðaðar. Leitast skyldi við að endurgera upphaflega klæðningu þeirra húsa sem hefðu verið forsköluð. Frágangur útveggja með bárujárns- eða álklaðningu sé því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í umsókn kæranda um byggingarleyfi hefði verið gert ráð fyrir að útveggur að götuhlið skyldi lengdur fram yfir svalir en án þaks. Þetta þyki brjóta í bága við deiliskipulagið þar sem hlutföll hússins raskist mjög mikið. Svalir þyki enn fremur ekki falla vel að húsinu.

Niðurstaða: Kærandi hefur greint frá því að hann telji umsögn skipulagsfulltrúa frá 10. desember 2021 vera á misskilningi byggða. Hann hafi átt í samskiptum við embættið um að fá umsögnina leiðrétt og talið að verið væri endurskoðað hana. Umsókn kæranda um byggingarleyfi hefði því verið í „frestunarfasa“ og byggingarfulltrúa af þeim sökum ekki verið stætt að nota umsögn skipulagsfulltrúa sem rökstuðning fyrir hinni kærðu ákvörðun svo sem hann hefði gert. Líkt og áður greinir kærði kærandi töf á afgreiðslu málsins til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og krafðist þess að byggingarfulltrúi lyki afgreiðslu þess. Í ljósi þeirrar kröfu kæranda og þeirra tafa sem þegar höfðu orðið á afgreiðslu málsins var byggingarfulltrúa rétt að ljúka málinu. Hafa borgaryfirvöld upplýst úrskurðarnefndina um að staðgengill byggingarfulltrúa hafi setið afgreiðslufund þann þar sem umsókn kæranda var afgreidd.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki verða byggingaráform aðeins samþykkt ef fyrirhuguð mannvirkjagerð er í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis. Að sama skapi verður byggingarleyfi ekki gefið út nema mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. sömu laga.

Lóðin að Hrístateig 15 er í grónu hverfi í austurbæ Reykjavíkur. Á svæðinu er í gildi endurskoðað deiliskipulag Teigahverfis (syðri hluti) sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 16. ágúst 2002. Er svæðinu þar skipt í tvö svæði og tilheyrir lóð kæranda svæði 1. Í greinargerð skipulagsins segir í yfirliti um núverandi aðstæður á skipulagssvæðinu að á svæði 1 sé gert ráð fyrir breytingum en að svæði 2 sé talið fullbyggt og einungis lagðar til lítilsháttar breytingar á því svæði. Er um bæði svæðin vísað til skipulagsuppráttar. Í almennum skilmálum skipulagsins segir um svæði 1 að þar sé byggð mjög blönduð hvað varði stærðir, stíl og áferð. Húsin séu úr timbri, hlaðin hús úr grásteini eða steiptum steini en einnig séu þar steinsteipt hús. Gert sé ráð fyrir að grunnflötur húsa geti breyst og hámarksstærð grunnflatar geti orðið allt að 200 m². Um stækkunarmöguleika er vísað til byggingarreita á skipulagsupprætti. Þá kemur jafnframt fram að „[a]llar breytingar skulu vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert. Þ.e. timburhús skal klætt bárujárnri eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar.“ Þá sé heimilt að byggja svalir út fyrir byggingarreit en garðstofur og aðrar viðbyggingar skuli vera innan reitsins.

Líkt og að framan greinir er vísað til skipulagsuppráttar um hugsanlega stækkun húsa á skipulagssvæðinu. Eru þar sýndir byggingarreitir á þeim lóðum skipulagssvæðisins þar sem heimildir eru veittar til stækkunar húsa. Þá fylgja skýringarmyndir með greinargerð skipulagsins sem sýna með hvaða hætti byggingarreitir taki mið af verndun götumyndar. Á skipulagsupprættinum er sýndur byggingarreitir fyrir lóðina Hrístateig 15 og má þar sjá að töluverðar heimildir eru veittar til stækkunar hússins og rúmast stækkunaráform kæranda innan byggingarreitsins. Í umsögn skipulagsfulltrúa í tilefni af umsókn kæranda er vísað til leiðbeininga með hverfisskipulagi um það þegar grafið sé frá húsum í gróinni byggð og um leiðbeiningar um svalabreytingar. Þær leiðbeiningar hafa þó ekki þýðingu hér þar sem hverfisskipulag fyrir umrætt svæði hefur ekki tekið gildi. Á hinn bóginn ber að líta til þess að umrætt hús er steinsteipt með múrhúð að utan. Er því ljóst að áform kæranda um að klæða það með bárujárnri eða áklæðningu uppfylla ekki skilyrði 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki um samræmi byggingarleyfis við skipulagsáætlanir. Að því virtu verður kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 7. júní 2022 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingum á fasteigninni Hrístateig 15, Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

Reykjavík 29. ágúst 2023

Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Endurupptökubeiðni

Erindið varðar að fá endurupptekinn úrskurð, mál nr. 63/2022, ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 7. júní 2022 um að synja um byggingarleyfi fyrir breytingum á fasteigninni Hrístateigi 15. Átt er við synjun um að einangra húsið að utan og klæða það með bárujárnri eða álklæðningu.

Úrskurður var kveðinn upp 16. desember 2022 þar sem hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 7. júní 2022 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingum á fasteigninni Hrístateig 15, Reykjavík.

Ástæðan fyrir því að það er fyrst nú sótt um endurupptöku er að ný og samhljóða byggingarleyfisumsókn var send til byggingarfulltrúa í byrjun mars 2023. Fallið hafði verið frá að biðja um leyfi til að einangra og klæða húsið. Fram hafði komið í niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar að klæðning uppfyllti ekki skilyrði 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki um samræmi byggingaleyfis við skipulagsáætlanir miðað við forsendur sem nefndin gaf sér.

Þrátt fyrir að hafa gert þá breytingu að hætta við klæðningu var á umsóknartímanum sem tók loksins enda þann 25.7.2023 allt eins búist við því að umsóknin yrði send á skipulagsfulltrúa sem þá mundi afgreiddi hana neikvætt rétt eins og hann hafði áður gert. Til að setja umsóknina ekki í hættu með því að fara fram á endurupptöku úrskurðarins, mál nr. 63/2022 meðan umsóknarferlið ætti sér stað var ákveðið að biðja með þessa hér, endurupptökubeiðni.

Þar sem ný byggingaleyfisumsókn var samþykkt 25.7.2023 lítur þessi endurupptökubeiðni að því að fá fellda úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa 7. júní 2022 um að synja byggingarleyfisumsókn dags. 20. september 2021 um að fá að einangra og klæða Hrístateig 15 að utan með vísun í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. desember 2021.

Ástæðan fyrir því að þessi endurupptökubeiðni er lögð fram er í fyrsta lagi, að reiknað er með að mjög nauðsynlegt sé að einangra og klæða, og í öðrulagi að samkvæmt gögnum og skipulagsáætlun var ekki haldbært að hafnað kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 7. júní 2022 er varðaði að einangra og klæða húsið með járn og/eða álklæðningu með vísun til skilyrða 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki um samræmi byggingarleyfis við skipulagsáætlanir.

Til að geta vitnað til skilyrða 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki sem er grundvallar grein, þannig að hafna megi og/eða hafna varð kröfu um ógildingu, þá þurfa ákveðnir skilmálar að vera til staðar í skipulagsáætlun er á við svæði 1 í deiliskipulaginu frá 2002. Í úrskurðinum kemur fram samanber að gerir í deiliskipulaginu „[a]llar breytingar skulu vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert. Þ.e. timburhús skal klætt bárujárnri eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar.“ Til að þessi setning gangi upp og þjóni tilgangi í samhengi við það, að óheimilt sé að klæða Hrístateig 15 að utan þá verður húsið Hrístateigur 15 annað hvort að vera timburhús eða þá viðbygging – sem er langt frá öllum sannleika. Lítur út fyrir að tekin hafi verið afstaða með einum á kostnað annars og sett fram fullyrðing sem ekki var fótur fyrir.

Í úrskurðinum kemur fram að húsið Hrístateigur 15 er steinsteypt með múrhúð að utan. Það er því óskiljanlegt og mikil mistök að látið sé sem svo, að lýsingin „múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar.“ geti átt við fjölbýlishúsið Hrístateig 15, og er þessum tilbúningi harðlega mótmælt.

Ef Hrístateigur 15 tilheyrði svæði 2 í samþykktu deiliskipulagi frá 2002 væri þessi tilvitnun í 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki alveg rétt upp að vissu marki því þar segir meðal annars orðrétt. „Klæðningar útveggja að utan verða ekki leyfðar nema um mjög alvarlegar steypuskemmdir sé að ræða og sýnt verði að annar möguleiki gangi ekki.“ Þetta orðalag og hugsunin bak við það vegna steinsteyptra húsa kemur ekki fram í umfjöllun um skipulagsáætlanir á svæði 1. Umsókn um klæðningu húsa á svæði 2 er ekki alfarið bönnuð og verið er að skoða að klæða Lauganesskóla að utan að tillögu Eflu, leið A.

Undirritaður lagði sig allan fram um að gera úrskurðarnefndinni grein fyrir, að við skoðun skipulagsáætlana fyrir svæði 1 væri nauðsynlegt að greina skipulagsáætlanir svæðis 2 og spyrja sig krefjandi spurninga út af hverju það er gerður gríðarlegur greinarmunur á þessum svæðum í deiliskipulagi, það er skipulagsáætlun er varðar sem dæmi viðgerðir og utanhússfrágang steyptra húsa. Sett eru þau skilyrði að hús skuli endursteinuð á svæði 2 en ekki á svæði 1.

Í kæru kemur eftirfarandi fram:

„Fyrir því er sem sagt ekki innistæða hjá skipulagsfulltrúa að fram komi með beinum hætti, að ekki megi klæða húsið Hrístateig 15 að utan samkvæmt deiliskipulagi, svæði 1. Hins vegar á svæði 2 væri klæðning ekki í samræmi við deiliskipulag, því þar er ýmislegt tekið fram til að halda í sérkenni og upprunaleika húsa og umhverfis – byggingareitir eru óbreyttir og allt gert til að ásýnd húsa í götumyndinni haldist sem mest óbreytt. Sérkenni svæðis 1 eru að þar er alskonar húsagerð – sú ásýnd er okkar götumynd. Sjá nánari umfjöllun hér aftar.“

Ein megin ásýnd svæðis 1, það er Hrístateigs, Hraunteigs og Lauganesvegur eru fjölmörg timburhús klædd járnri eða timbri og timburhús forskölluð með múr. Um þessi hús er sérstaklega fjallað í skilmálum svæðis 1 ef gera á breytingar á húsunum svo sem vegna stækkunar. Alla vega hvað þessi timburhús varðar þá segir um **timburhús**: „[a]llar breytingar skulu vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert. Þ.e. timburhús skal klætt bárujárnri eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar.“ Hér er verið að fjalla um klæðningar og þá að sjálfsögðu ekkert minnst á steiningu eða endursteiningu o.s.frv.

Hvað varðar umræddar viðbyggingar þá er verið að fjalla um viðbyggingar ekki satt? Breytingar á

þeim? Og viðbyggingar sem þegar voru til staðar árið 2002 og verið múrhúðaðar? Auðvitað x 3.

Heilt og sjálfstætt standandi fjölbýlishús hvort sem það er úr timbri eða steinsteypu er ekki viðbygging. Ekki viðbygging. Áður gerðar viðbyggingar sem dæmi bílskúr/verkstæði – geta verið múrhúðuð í formi klæðningar á holstein, sem er léttsteypa og flokkast ekki sem steinsteypuveggur. Þessar viðbyggingar og timburhús komu minni umsókn bara ekkert við.

Vegna svæðis 1 er engin svona upptalning vegna breytinga á steinhúsum – þ.e. að steinhús má klæða eða ekki klæða, þau skal steina, þau skulu máluð eða þau skulu ekki máluð enda eru allar útgáfur til af þessu á svæði 1. Komi það til að hús sé rífið og byggt nýtt er ekki látið skipta neinu máli hvort byggt er timburhús eða steinhús og það klætt, múrað, málað eða hvað sem helst eins og sést.

Deiliskipulagið frá 2002 er eins og það er fyrir bæði svæðin, svæði 1 og svæði 2 hvort sem einhverjum líkar það betur eða ver. Mjög margar deiliskipulagsbreytingar hafa átt sér stað í gegnum árin til að rýmka um skilmála og það blasir við. Þessi neikvæðu viðbrögð og endalausú tafir sem ég hef orðið fyrir án þess að vera að biðja um neina einustu breytingu er umkvörtunarefni því hún hefur haft mjög alvarlegar afleiðingar.

Ef eigendur Hrístateigs 15 ætla það, að klæða húsið á næstu árum eða misserum vegna steypu og rakaskemmda eða sem lið í að halda húsinu í sem bestu ástandi til lengri tíma lítið sbr. sérfræðingarnir ráðleggja, verður heimildin að liggja fyrir svo hægt sé að gefa út byggingarleyfi og hefja framkvæmdir án teljandi tafa því mikið er undir.

Ég tel mig hafa verið heiðarlegann í umfjöllun minni og tek það fram að forsendan fyrir því að ég og fyrirtæki mitt lét til leiðast að kaupa húseignina Hrístateig 15 voru þessir möguleikar sem fram koma í skipulagslýsingu – þeir eru skýrir – viðhaldi, breytingum og endurbótum átti að vera hægt að sinna af samviskusemi án þess að þurfa að lenda í ófyrirsjáanlegum hremmingum á þann hátt að toga og teygja mátti skipulagslýsinguna af yfirvöldum þangað til að upp yrði gefist.

Með þessari endurupptökubeiðni eru engin fylgigögn, en vísað er til kæru, gagna sem fylgdu kæru og úrskurð nr. 63/2022.

Það er von mín að úrskurðarnefndin sannfærast um að nauðsynlegt sé að endurupptaka úrskurðinn í ljósi framangreindra málsástæðna.

Áskilinn er allur réttur og til þess að koma að fleiri athugasemdum ef þurfa þykir svo sem vegna athugasemda Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllt,



Þórir J. Einarsson
Hrístateig 15,
105 Reykjavík



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Þórir J. Einarsson
Hrísateig 15
105 Reykjavík

Mál nr. 63/2022

Reykjavík, 5. október 2023

Efni: Svar við beiðni um endurupptöku úrskurðar í máli nr. 63/2022.

Kærandi í tilvitnuðu máli óskaði hinn 29. ágúst 2023 eftir endurupptöku þess hluta úrskurðar í málinu sem varðar klæðningu á húsinu að Hrísateigi 15, Reykjavík, en hann var kveðinn upp 16. desember 2022. Urðu lyktir málsins þær að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hafnaði kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 7. júní 2022 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingum á fasteigninni Hrísateig 15, Reykjavík. Í niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar kom m.a. fram að áform kæranda um að klæða húsið með bárujárnri eða álklæðningu uppfylltu ekki skilyrði 1. töluliðs 1. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Í endurupptökubeiðninni er tekið fram að í kjölfar úrskurðarins hafi kærandi að nýju sótt um byggingarleyfi í marsbyrjun 2023. Umsóknin hafi verið samhljóða fyrri umsókn að því undanskildu að fallið hafi verið frá því að óska eftir leyfi til að einangra og klæða húsið og hafi byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkt umsóknina 25. júlí 2023. Nauðsynlegt sé þó að einangra og klæða húsið og ekki hafi verið haldbært að hafna kröfu kæranda um ógildingu fyrri ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík um að synja umsókn hans í málinu. Til þess að unnt sé að vísa til skilyrða 1. töluliðs 1. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 þurfi ákveðnir skilmálar að vera til staðar í skipulagsáætlun. Í niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar hafi verið vitnað til gildandi deiliskipulagsskilmála um svæði 1. Til þess að umrædd tilvitnun eigi við í málinu yrði húsið að Hrísateigi 15 annaðhvort að vera timburhús eða viðbygging. Því sé mótmælt að lýsing deiliskipulagsskilmála á múrhúðuðum viðbyggingum geti átt við fjölbýlishús kæranda. Þá sé klæðning húsa á svæði 2 á skipulagssvæðinu ekki alfarið bönnuð og sé nauðsynlegt að spyrja sig krefjandi spurninga um það af hverju sé gerður munur á þessum svæðum í deiliskipulagi.

Úrskurðarnefndin tilkynnti borgaryfirvöldum um endurupptökubeiðnina og gaf kost á að koma að athugasemdum vegna hennar. Af hálfu borgaryfirvalda er tekið fram að þau fallist ekki á framkomna endurupptökubeiðni. Ekki verði séð að úrskurður í málinu hafi verið byggður á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

Úrskurðarnefndin, svo sem hún var skipuð við uppkvaðningu úrskurðar í kærumálinu, hefur falið undirrituðum að afgreiða endurupptökubeiðnina með eftirfarandi hætti.

Þau skilyrði sem uppfylla þarf til að aðili máls eigi rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný skv. 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eru að ákvörðun hafi byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða að íþyngjandi ákvörðun hafi byggst á atvikum sem breyst hafi verulega frá því að ákvörðun hafi verið tekin, sbr. 1. og 2. tölulið ákvæðisins.

Í umræddum úrskurði komst úrskurðarnefndin að þeirri niðurstöðu að áform kæranda um að klæða húsið að Hrístateigi 15 með bárujárnri eða álklæðningu uppfylltu ekki skilyrði 11. gr. og 1. töluliðs 1. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki um samræmi byggingaráforma og útgefins byggingarleyfis við skipulagsáætlanir. Fyrir nefndinni lágu upplýsingar um málsmeðferð byggingarfulltrúans í Reykjavík og skipulagsfulltrúans í Reykjavík vegna umsóknar kæranda um byggingarleyfi. Þá tók úrskurðarnefndin gildandi skipulagsskilmála svæðisins til sjálfstæðrar skoðunar en auglýsing um deiliskipulag Teigahverfis, syðri hluta, var birt í B-deild Stjórnartíðinda 16. ágúst 2002. Eftir þá skoðun var niðurstaða úrskurðarnefndarinnar sú að áðurgreind byggingaráform færu í bága við skilmála gildandi skipulags svæðisins svo sem nánar er greint í umræddum úrskurði.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið verður ekki fallist á að niðurstaða úrskurðarnefndarinnar í málinu hafi byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik, sbr. 1. tölulið 24. gr. stjórnsýslulaga. eða að atvik málsins hafi breyst verulega frá uppkvaðningu úrskurðar í málinu, sbr. 2. tölulið 1. mgr. ákvæðisins. Er því beiðni um endurupptöku úrskurðar í máli nr. 63/2022 hafnað.

Virðingarfyllt,



Ómar Stefánsson
varaformaður