

✉ Tilkynning um kærur nr. 1302023, stjórnvald. Upplýsingar um leyfishafa!

Búið til	17.11.2023 11:32:27
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	17.11.2023 11:23:22
Tilheyrir	📁 USK23110206 - Hraunteigur 30 - Tilkynning um kærur nr. 130/2023

Efni

Tilkynning um kærur nr. 1302023, stjórnvald. Upplýsingar um leyfishafa!

Upplýsingar

Móttekið dags.	17.11.2023 11:23:22	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.14.02 Kærur og dómsmál		
Lykilorð			

Vinnsla

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	[Redacted]

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 16. nóvember 2023 (dagsett 17.) ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig.

Vegna framkominnar kærur er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ; **
**sp; ; **

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

www.uua.is (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=RKcPzBgnE47WmE0yrwsCN7dEHSBs3wMswAAnBIGXduI%3D&reserved=0>)

url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=RKcPzBgnE47WmE0yrwsCN7dEHSBs3wMswAAnBIGXduI%3D&reserved=0) - Fyrirvari/Disclaimer (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=LLYioaoRkxklQv5dPOhgfyqyUIICkeEsnNPwngG3fg%3D&reserved=0>)

url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-

disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=LLYioaoRkxklQv5dPOhgfyqyUIICkeEsnNPwngG3fg%3D&reserved=0)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg
105 Reykjavík

uua@uua.is

Reykjavík, 17. nóvember 2023

Efni: Krafa um að breyting á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar við Hraunteig nr. 30, 105 Reykjavík, verði ógilt.

Hinn 7. september 2023 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig. Í hinni samþykktu breytingu felst að gerður er nýr byggingareitur fyrir vinnustofu á lóð nr. 30 við Hraunteig. Auglýsing um breytinguna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. október 2023, sbr. auglýsingu nr. 1094 4. október 2023.

Neðangreindir eigendur fasteignarinnar Hraunteigur 28, 105 Reykjavík, („kærendur“) kæra hér með umrædda breytingu á deiliskipulagi og krefjast þess að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ógildi hana.

Með hjálögðu bréfi Reykjavíkurborgar til eins kæranda dags. 22. september 2023 var honum send útskrift úr fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 7. september 2023 ásamt umsógn skipulagsfulltrúa dags. 7. september 2023 þar sem rakinn er gangur málsins. Í umsógn skipulagsfulltrúa kemur fram að kærendur hafi með bréfi dags. 22. maí 2023 sent athugasemdir við grenndarkynningu og hafi síðan með bréfi dags. 17. júlí 2023 sent nýjar athugasemdir við grenndarkynningu eftir að viðbótargögn bárust. Umræddar athugasemdir kæranda eru hjálagðar kærðu þessari.

Kærendur telja að verulega hafi skort á að skipulagsfulltrúi hafi skoðað til hlítar og brugðist nægilega við þeim athugasemdum sem kærendur gerðu undir meðferð málsins hjá Reykjavíkurborg. Þannig telja kærendur t.d. að skipulagsfulltrúi hafi skautað ansi létt fram hjá því ákvæði greinar 6.2.1. í byggingarreglugerð að byggingu skuli staðsetja með tilliti til skuggavarps þannig að sólar njóti á sem heppilegastan hátt á leik- og dvalarsvæðum og hafi einhliða og án nokkurs samráðs við kærendur ákveðið hver séu leik- og dvalarsvæði í garðinum á Hraunteig 28. Með því fór skipulagsfulltrúi jafnframt á svig við ákvæði 5.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þar sem kveðið er á um að við gerð deiliskipulags skuli eiga sér stað virk samvinna við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Kærendur gera sér hins vegar grein fyrir því að því eru takmörk sett hvað unnt er að kæra til úrskurðarnefndarinnar. Ótvírátt sé þó að meðal þess sem eigi undir úrskurðarnefndina sé hvort ákvæði deiliskipulags brjóti í bága við ákvæði byggingarreglugerðar, en slíkt sé óheimilt.

Krafa kæranda um ógildingu á samþykktu breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis byggir á því að með breytingunni sé brotið gegn ákvæðum gildandi byggingareglugerðar.

Í f.lið 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012, með síðari breytingum, segir að smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs, sé undanþegið byggingarleyfi og byggingarheimild. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þurfi samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Í 81. tl. 1.2.1. gr. byggingareglugerðarinnar er

smáhýsi skilgreint sem skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda o.p.h. og er ekki ætlað til íveru. Jafnframt segir að smáhýsi sé ekki upphitað og hámarksstærð þess sé 15 m².

Með hinni samþykktu breytingu á deiliskipulagi er heimilað að vinnustofa á lóð Hraunteigs 30 rísi 1 metra frá mörkum lóðarinnar nr. 28 við Hraunteig. Heimilað var að gluggar og hurðir vinnustofunnar snúi að lóðamörkum.

Þótt byggingareglugerð nr. 112/ 2012 hafi ekki lengur að geyma almenn ákvæði um fjarlægð bygginga frá lóðamörkum, byggja kærendur á því að þegar sleppir sérákvæðum um fjarlægðir milli bygginga vegna brunavarna, verði að telja að áskilnaður f. liðs 2.3.5. gr. byggingarreglugerðarinnar um samþykki eigenda aðliggjandi lóðar þegar smáhýsi er minna en 3,0 frá aðliggjandi lóð, feli í sér meginreglu sem eigi jafnframt við um byggingar á borð við bílskúra og vinnustofur, hvort heldur slíkt yrði talið byggja á rýmkaði lögskýringu eða löggjöfnun.

Önnur niðurstaða fæli í sér þá sérkennilegu og fráleitu skipan að það væri einungis bygging smáhýsa en ekki annarra smærri bygginga sem háð væri samþykki eigenda aðliggjandi lóðar ef viðkomandi bygging væri minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð. Slíkt væri auk þess brot á jafnræði milli eigenda samliggjandi lóða, þar sem ganga má út frá því að eigendum aðliggjandi lóðar yrði ekki, a.m.k. ekki án samþykkis eigenda aðliggjandi lóðar, heimilað að byggja vinnustofu eða bílskúr eða aðra byggingu í 1 m fjarlægð frá lóðamörkum ef andspænis á aðliggjandi lóð hefði áður verið heimiluð vinnustofa í 1 m fjarlægð frá lóðamörkum, að ekki sé talað um ef gluggar og hurðir byggingarinnar sem áður hefði verið leyfð sneru að lóðamörkunum. Þar að auki kæmu hér til ákvæði um varnir gegn eldsvoða í 9. hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sbr. t.d. ákvæði í 9.7.5. gr. um bil milli bygginga og í töflu 9.09 um lágmarksfjarlægðir milli bygginga sem vera skulu á bilinu 6-8 metrar.

Með því að heimila byggingu vinnustofu á lóð nr. 30 við Hraunteig svo nærri lóðamörkum er því í raun verið þrengja mjög að möguleikum eigenda Hraunteigs 28 til að geta síðar byggt vinnustofu eða aðra byggingu á sinni lóð andspænis vinnustofu á Hraunteig 30, þar sem áskilnaði um fjarlægðir milli bygginga yrði þá einungis náð með því að staðsetja viðkomandi byggingu á lóð Hraunteigs 28 í þeim mun meiri fjarlægð frá lóð Hraunteigs 30, þ.e. í svo mikilli fjarlægð frá lóðamörkum og þá jafnframt með slíkum skerðingaraflæðingum að því er varðar hefðbundna nýtingarmöguleika garðsins á Hraunteig 28 að slík byggingaráform væru með öllu óraunhæf. Hin heimilaða staðsetning vinnustofu á lóð Hraunteigs 30 er því í rauninni alfaríð á kostnað eigenda Hraunteigs 28.

Af þessum sökum telja kærendur að samþykktar breytingar á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig gangi gegn meginreglum byggingareglugerðar nr. 112/2012 og eigi þ.a.l. að sæta ógildingunni.

Með von um skjóta afgreiðslu

Húseigendur að Hraunteig 28, 105 Reykjavík

Ásdís Magnea Þórðardóttir

Ólafur H. Baldursson

Alma fasteignafélag.

F.H. ALMA LANGTÍMALEIGA

Kr. 500604-2120

Ásta Björk Andersen

BA



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík 2. janúar 2024.

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr: 130/2023, kæra Húsfélagsins Hraunteigs 28, dags. 17. nóvember 2023, þar sem kærð er breyting á deiliskipulagi Teighverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig.

Með tölvupósti dags. 17. nóvember sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. september sl. var, að lokinni grenndarkynningu, samþykkt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 7. september 2023 og með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa, sbr. viðauka um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, umsókn dags. 12. desember 2022 um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig. Í breytingunni sem lögð var til fólst að gerður er nýr byggingarreitur á lóð fyrir vinnustofu, samkvæmt uppd. Alark, dags. 12. desember 2022, br. 7. september 2023. Tillagan var grenndarkynnt frá 28. apríl 2023 til og með 31. maí 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Ásdís Magnea Þórðardóttir, Ólafur H. Baldursson og Alma - Fasteignafélag, dags. 22. maí 2023.

Auglýsing um breytinguna var birt í b-deild stjórnartíðinda þann 18. október 2023.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að framangreind deiliskipulagsbreyting verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

Málsástæður og lagarök

Varðandi málsástæður og lagarök vísast til kæru, en á því er helst byggt að verulega hafi skort á að skipulagsfulltrúi hafi skoðað til hlítar og brugðist við þeim athugasemdum sem fram komu í grenndarkynningu. Skautað hafi t.d. verið framhjá ákvæði byggingarreglugerðar um að byggingu skuli staðsetja með tilliti til skuggavarps og þess að ekkert samráð hafi verið haft vegna leik- og dvalarsvæðis í garðinum á Hraunteigi 28. Einnig er á því byggt að kæranda hefði þurft fyrir vinnustofu sem er 1 metra frá lóðamörkum kæranda, með því sé verulega þrengt að möguleikum eigenda Hraunteigs 28 til að byggja vinnustofu eða aðra byggingu á sinni lóð andspænis vinnustofu á lóðinni nr. 30 við Hraunteig vegna áskilnaðar um fjarlægðir milli bygginga.

Álit Reykjavíkurborgar

Ekki er fallist á framankomin sjónarmið kæranda. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. september 2023, kemur fram að tekið hafi verið undir athugasemdir um hæðarlegu



bílskúrs/vinnustofu við lóð nr. 30 við Hraunteig. Tekið hafi verið tillit til þess í viðbótargögnum og nýjum uppdrætti. Á nýrri byggingu sé eðlilegt að gera ráð fyrir hærri þakkóta þar sem núverandi bílskúr hafi afar litla lofthæð. Mesta breyting á skuggavarpi er fyrr hádegi við jafndægur en einnig verði óverulegar breytingar á því fyrir hádegi í júní. Byggðamynstur hverfisins samanstendur m.a. af bílskúrum á mörgum lóðum auk þess sem nýtingarhlutfalla lóðarinnar helst vel innan marka sem gert er ráð fyrir.

Ekki svo er með góðu móti hægt að átta sig á hvað kærendur eiga við með að ekkert samráð hafi verið vegna leik- og dvalarsvæðis á lóð kæranda. Engar breytingar voru gerðar á garði kæranda.

Ekki er heldur fallist á að bygggingin takmarki nýtingarmöguleika kæranda á inni lóð sinni, en í byggingarreglugerð gr. 9.7.1. skulu byggingar vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra og til að takmarka þá áhættu er hægt að beita ýmsum aðferðum, s.s. með nægjanlegu bili á milli bygginga eða eldvarnarklæðningum.

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingunni hennar umþrættu deiliskipulagsbreytingar í málinu og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu.

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, lögfræðingur