

## ✉ Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 422024.

Búið til	8.4.2024 09:41:32
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Móttekið dags.	8.4.2024 08:26:11
Tilheyrir	📁 USK24040069 - Eiríksgata 19 - tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 42/2024

### Efni

Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 422024.

### Upplýsingar

### Vinnsla

Móttekið dags.	8.4.2024 08:26:11	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalýkill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

### Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 80%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 90%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 70%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 60%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 50%; height: 1em; margin-bottom: 2px;"></div>

### Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 5. apríl 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 15. febrúar sl. og varðar umsókn kæranda þar sem sótt var um leyfi til að gera úrbætur á húsinu Eiríksgötu 19 ásamt því að gera tvær íbúdir í kjallara.

Vegna framkominnar kæru 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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,  
f.h. nefndarinnar



# KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

5.4.2024 22:34

## 1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með hnappnum Bæta við kæranda. Ef fleiri koma að kæru þarf umboð frá meðkærendum ef kæran er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Amarbakki ehf.
Kennitala	5805150370
Heimilisfang	Huldubraut 48
Póstnúmer	200
Staður	Kópavogur
Sími	
Netfang	arnarbakki@outlook.com

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/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

## 3. Kæruefni

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

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

Efni kærunnar	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Reykjavíkurborg
Dagsetning ákvörðunar	06.03.2024
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	

## 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.

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

## 5. Hagsmunir kæranda/kærenda

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

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

Eigandi vill tryggja heilbrigðara íbúðarhúsnæði með tilliti til rakavarna, lofthæðar og birtu.

## 6. Kærufrestur

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

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

## 7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

## 8. Forsaga

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

Nei

## 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	Kæra til úrskurðarnefndar
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Úrskurðanefnd umhverfis og auðlindamála 5 apríl 2024 með fylgiskjölum.pdf

Reykjavík 05.04.2024

Til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Borgartúni 21

105 Reykjavík

Kærð er og óskað er eftir að felld verði úr gildi ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur sem tekin var á þann 15. febrúar 2024 þar sem sótt var um leyfi til að gera úrbætur á húsinu Eiríksgötu 19 ásamt því að gera tvær íbúðir í kjallara og tilkynnt var með bréfi dags. 22. febrúar 2024 sem sent var í tölvupósti 6. mars 2024.

Eigendur Eiríksgötu 19 sóttu um til byggingarfulltrúans í Reykjavík heimild til viðgerða og breytinga á húsinu, en breytingin fólst m.a. í því að botnplata hússins væri brotin upp og salarhæð í kjallara aukin, um leið að endurnýja lagnir í jörð, grafa frá útveggjum og lækka lóð til suð-vesturs og koma þannig í veg fyrir að jarðvegur liggja að húsinu, stækka glugga í kjallara til suð-vesturs ásamt því að sótt var um heimild til að fjölga íbúðum í húsinu um tvær íbúðir.

Byggingarleyfisumsókninni fylgdu aðaluppdrættir frá Emil Þór Guðmundssyni. Byggingarfulltrúi vísaði erindinu til Skipulagsfulltrúa sem tók neikvætt í erindið á embættisafgreiðslufundi þann 15. febrúar 2024.

Þann 12. febrúar 2019 gerðu starfsmenn Verkfræðistofunnar Mannvits úttekt á húsinu. Ástæða úttektarinnar var leki á húsinu, rakamyndun og slæm loftgæði. Helst hafði verið kvartað yfir ólykt-súrlykt, úr kjallara og rakaskemmdir voru miklar á útveggjum í kjallara. Niðurstöður mælinga á gæðum innilofts í húsinu var að meðalstyrkur koltvísýrings í lofti í flestum rýmum var við eða yfir efri mörkum viðmiðunar í byggingarreglugerð. Að loftskipti væru ófullnægjandi í flestum rýmum sem mæld voru og að mikil þörf væri á úrbótum til að tryggja meiri loftgæði. Tillögur að aðgerðum voru þær að finna og gera við staðbundnar rakaskemmdir og sérstaklega þar sem örveruvöxtur væri mestur, þ.e. við útveggi í kjallara.

Niðurstöður núverandi eiganda við úrbætur voru að nauðsynlegt væri að brjóta upp kjallaragólf og endurnýja lagnir í jörð, ásamt því að koma fyrir jarðvegslögnum við suð-vestur hlið hússins. Þá þyrfti að grafa frá útvegg til suð-vesturs og lækka þar aðliggjandi lóð þar sem mikill raki var í þeim útvegg og lofta þannig um útvegginn. Þá væri nauðsynlegt að auka loftun og um leið birtuskilyrði í kjallara með því að koma fyrir stærri gluggum á suð-vestur hlið hússins.

Varðandi fjölgun íbúða þá gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemdi við fjölgun íbúða á reitnum ef forsendur gefa tilefni til, m.a. næg birtugæði. En eins og kemur fram hér að framan þá þarf að ráðast í umfangsmiklar aðgerðir til endurbóta á húsinu m.a. að þurrka út kjallaraveggi. Það er því öruggasta aðgerðin að moka frá útveggjum hússins og lækka jarðveg en um leið að auka birtugæði í kjallara með því að stækka glugga til suð-vesturs.

Eigandi bendir á að íbúðir í kjallara hafa verið leyfðar í í sama fjöleignarhúsi, Eiríksgötu 21 og Eiríksgötu 23 með sambærilegum breytingum á gluggum. Þá hefur íbúð í kjallara verið leyfð í næsta húsi við hliðina, þ.e. Eiríksgötu 17 og fjölda annarra sambærilegra húsa í sömu húsaröð og nærliggjandi húsaröðum í hverfinu. Breytingar á Eiríksgötu 19 verða lítt eða ekki sjáanlegar frá götu og ganga allar breytingar í þá átt að tryggja heilbrigði og loftgæði í fjöleignarhúsinu öllu og eru til mjög mikilla bóta fyrir alla íbúa Eiríksgötu 19-23 þar sem augljóst er að raki fari á milli eininga undir húsinu, eins og komið hefur í ljós í kjallara húsanna nr. 19 og 21.

Birtuskilyrði í kjallara Eiríksgötu 19 munu batna til mikilla muna og bæta þannig búsetuskilyrði og notkunarmöguleika, í stað þess að viðhalda húsnæði með takmarkaðri birtu og lítilli lofthæð sem þó yrði nýtt með ýmsum hætti. Markmið eiganda er að tryggja fyrst og fremst heilbrigði íbúa ásamt því að gæta að útliti þessara fallegu bygginga sem hafa mátt þola ýmsar misgóðar breytingar í árunna rás.

Því er kærð niðurstaða skipulagsfulltrúa Reykjavíkur sem tekin var á embættisafgreiðslufundi þann 15. febrúar 2024 og óskað eftir að hún verði felld úr gildi.

f.h. Arnarbakka ehf. 580515-0370





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

**Efni:** Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 42/2024, kæra Arnarbakka ehf., kt. 580515-0370, dags. 5. apríl 2024. Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun skipulagsfulltrúa frá 15. febrúar 2024. Þar sem afgreiðslur skipulagsfulltrúa, dags. 15. og 22. febrúar 2024, fela ekki í sér lokaákvörðun, er litið svo á að kærð sé ákvörðun byggingarfulltrúa frá 5. mars 2024 þar sem synjað var að veita leyfi fyrir því að breyta kjallara á Eiríksgötu 19 í íbúðir.

#### **Málavextir**

Þann 30. janúar 2024 var lögð inn umsókn til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir leyfi til að breyta kjallara hússins þannig að tvær einstaklingsíbúðir verða útbúnar í stað geymslna og sameignar.

Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 13. febrúar 2024 og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 15. febrúar 2024 var málinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og á afgreiðslufundi þann 22. febrúar 2024 lagði skipulagsfulltrúi fram umsögn í málinu. Neikvætt var tekið í erindið þar sem það samræmist ekki hverfisverndarákvæði aðalskipulags Reykjavíkur. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 5. mars 2024 var umsókninni synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

#### **Kröfugerð**

Kærandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 15. febrúar 2024. Þar sem afgreiðslur skipulagsfulltrúa, dags. 15. og 22. febrúar 2024, fela ekki í sér lokaákvörðun sem er kæranleg til úrskurðarnefndarinnar, sbr. 2. mgr. 26. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993, er litið svo á að kærð sé ákvörðun byggingarfulltrúa frá 5. mars 2024 þar sem synjað var að veita leyfi fyrir því að breyta kjallara á Eiríksgötu 19 í íbúðir.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

#### **Málsástæður og lagarök kæranda**

Varðandi málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru.

#### **Afstaða Reykjavíkurborgar**

Sótt var um að breyta kjallara hússins þannig að tvær einstaklingsíbúðir yrðu útbúnar þar en í kjallaranum eru nú skv. teikningum geymslur og þvott- og þurrkherbergi ásamt hitakompu. Líkt og rakið er í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. febrúar 2024, er skilgreind Hverfisvernd innan Hringbrautar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæðið er skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Í rammaskipulagi fyrir reitinn segir jafnframt: „Ekki skal samþykkja eða gera nýja íbúðir í kjöllurum eða á rishæðum“. Auk þess nýtur húsið á Eiríksgötu 19-23 verndar skv. 30. gr. laga um menningarminjar 80/2012, og er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands hyggist eigendur spilla því, rífa eða flytja úr stað, en húsið er steinsteypt fjölbýlishús, byggt árið 1934 skv. fasteignaskrá.

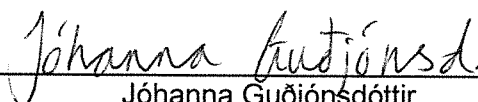
Samkvæmt innsendri tillögu er gert ráð fyrir að gengið sé inn í fyrirhugaðar íbúðir í kjallara um framhlið hússins. Til þess að það sé hægt þarf að grafa frá stórum hluta húshliðar í suðurgarði og gera tröppur niður. Kjallarinn á Eiríksgötu 19 er mikið niðurgrafinn og gluggar litlir. Í 6.7.4. gr. byggingarreglugerð nr. 112/2012 koma fram þau skilyrði sem íbúðir í kjallara þurfa að uppfylla, í afgreiðslu byggingarfulltrúa var ekki tekin afstaða til þess hvort þau skilyrði séu uppfyllt. Samkvæmt a. lið 6.7.4. gr. skal minnst ein hlið íbúðarrýmis ekki vera niðurgrafin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar. Til þess að uppfylla skilyrði a. liðar þyrfti að grafa frá stórum hluta framhliðar hússins. Slík framkvæmd myndi breyta útliti hússins mikið að utan og hlutföll þess myndu raskast auk þess sem þetta hefði áhrif á heildarmynd götunnar. Slíkt er ekki í anda hverfisverndar aðalskipulagsins.

Af hálfu borgarinnar hefur ekki verið samþykkt að breyta kjallaranum á Eiríksgötu 21 í íbúð. Hins vegar var samþykkt þann 2. apríl 1987 að breyta kjallaranum á Eiríksgötu 23 í íbúð, það er í tíð eldri byggingarreglugerðar. Landhalli liggur niður Eiríksgötuna og er því kjallarinn í húsi nr. 23 mun minna niðurgrafinn og með stærri kjallaraglugga en hús nr. 19. Í 6.7.4. gr. byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru gerðar aðrar kröfur en í eldri byggingarreglugerðum um hvaða skilyrði íbúðir í kjallara þurfa að uppfylla. Auk þess sem hverfisvernd Aðalskipulagsins var ekki til staðar.

### Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa frá 5. mars 2024 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærðu 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

  
Jóhanna Guðjónsdóttir,  
lögfræðingur