

☒ RE: Tilkynning um kæru 38/2023, stjórnvald. Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi,

Búið til	15.5.2023 14:00:35
Höfundur	Jóhanna Guðjónsdóttir
Móttekið dags.	2.5.2023 15:48:12
Tilheyrir	📁 USK23050169 - Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulag - Tilkynning um kæru 56/2023

Efni

RE: Tilkynning um kæru 38/2023, stjórnvald. Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi,

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	2.5.2023 15:48:12	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	09.04.03 Deiliskipulag		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	johanna.gudjonsdottir@reykjavik.is

Innihald

Góðan daginn.

Ég vildi forvitnast hvort von væri á umsögn frá Reykjavíkurborg vegna kærumála nr. 38/2023 og 47/2023, sjá neðangreind samskipti.

Þá upplýsist að önnur kæra barst vegna sömu ákvörðunar og er hún hjálögð, en málsnúmer þeirrar kæru er 56/2023. Ef Reykjavíkurborg hyggst skila inn umsögn vegna kærunnar er þess óskað að úrskurðarnefndin verði upplýst um það, en þar sem stjórnvaldið hefur þegar látið nefndinni í té gögn málsins og stjórnvaldið hefur farið fram yfir 30 daga frest til að skila inn umsögn í málum nr. 38 og 47/2023 verður ekki veittur hefðbundinn 30 daga frestur.

Með kveðju,

Unnpór Jónsson, lögfræðingur
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

From: "Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA" <uua@uua.is>

To: "Jóhanna Guðjónsdóttir" <Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is>

CC:

Subject: RE: Tilkynning um kæru 38/2023, stjórnvald. Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi,
Date: 17.4.2023 13:34:36

Sæl Jóhanna.

Viðbótarfrestur er samþykktur.

Með kveðju,

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

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

[www.uua.is \(https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iG4CxsZdNKasNutEwLBSGKnQg1%2FSlw0Oz%2BGIXMSs7Fk%3D&reserved=0\)](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=iG4CxsZdNKasNutEwLBSGKnQg1%2FSlw0Oz%2BGIXMSs7Fk%3D&reserved=0)

[url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=D3UUqJJN3WJ9Tk6KNgtbVQ0GF05pEXeOM3%2Bp7iF5OKE%3D&reserved=0\)](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%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=D3UUqJJN3WJ9Tk6KNgtbVQ0GF05pEXeOM3%2Bp7iF5OKE%3D&reserved=0)

[url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=D3UUqJJN3WJ9Tk6KNgtbVQ0GF05pEXeOM3%2Bp7iF5OKE%3D&reserved=0\)](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%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=D3UUqJJN3WJ9Tk6KNgtbVQ0GF05pEXeOM3%2Bp7iF5OKE%3D&reserved=0)

[url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=D3UUqJJN3WJ9Tk6KNgtbVQ0GF05pEXeOM3%2Bp7iF5OKE%3D&reserved=0\)](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%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=D3UUqJJN3WJ9Tk6KNgtbVQ0GF05pEXeOM3%2Bp7iF5OKE%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.

Frá: Jóhanna Guðjónsdóttir <Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is>

Sent: mánudagur, 17. apríl 2023 13:30

Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>

Efni: RE: Tilkynning um kæru 38/2023, stjórnvald. Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi,

Góðan daginn

Ég óska eftir tveggja vikna fresti til að skila inn umsögn vegna kæru 38/2023. Við munum skila inn einni umsögn fyrir bæði kæru 38/2023 og kæru 47/2023

Með kveðju,

**Jóhanna Guðjónsdóttir**

Lögfræðingur

Sími: +354 411 1111
Skrifstofa stjórnýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
Reglur um trúnað í
tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur
(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.reykjavik.is%2Ftrunadur&data=05%7C01%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IkhWw iLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=zsHW TXJPzf1ua4ClFivCOgVDYVAH5eTI%2BsfmdUePFjU%3D&reserved=0>)

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is (mailto:uua@uua.is)>

Sent: þriðjudagur, 21. mars 2023 16:07

Til: USK Þjónustu netfang <usk@reykjavik.is (mailto:usk@reykjavik.is)>

Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir <Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is (mailto:Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is)>; Harri Ormarsson <harri.ormarsson@reykjavik.is (mailto:harri.ormarsson@reykjavik.is)>; Erna Hrönn Geirsdóttir <Erna.Hronn.Geirsdottir@reykjavik.is (mailto:Erna.Hronn.Geirsdottir@reykjavik.is)>; Vigdís Þóra Sigfúsdóttir <Vigdís.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is (mailto:Vigdís.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is)>; Jóhanna Guðjónsdóttir <Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is (mailto:Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is)>; Snædís Karlsdóttir Bergmann <Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is (mailto:Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is)>

Efni: Tilkynning um kæru 38/2023, stjórnvald. Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi,

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru, móttokin 21. mars 2023 ásamt fylgigögnum og framsendu erindinu í tölvupósti, þar sem kærð er „ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur þann 24. nóvember 2022 um breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits er felur í sér auknar heimildir til nýtingar sameinaðrar lóðar að Sóltúni 2-4 í Reykjavík.“

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

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður
p;
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Íceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?
url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96
988374b8e949108db4b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346
072%7CUknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoic4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiil6k1haWwiLCJXVCi6Mn
0%3D%7C3000%7C%7C&sdata=iG4CxsdkNKasNutEwLBSGKnQg1%2FSlw0Oz%2BGIXMsS7Fk%3D&reser
ved=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%7Cjohanna.gudjonsdottir%40reykjavik.is%7C9bc6a96988374b8e949108db4
b24a5bf%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638186393609346072%7CUknown%7C
TWFpbGZsb3d8eyJWljoic4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiil6k1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%
7C&sdata=D3UUqllJN3WJ9Tk6KNgtbVQ0GF05pEXeOM3%2Bp7iF5OKE%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.

Frá: Steinar Jónsson <steinar2303@gmail.com (mailto:steinar2303@gmail.com)>

Sent: þriðjudagur, 21. mars 2023 15:38

Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is (mailto:uua@uua.is)>

Efni: Kæra vegna Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi,

Sæl,

Vegna máls nr. 252/2023, AUGLÝSING um breytingar á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg, sjá Stjórnartíðindi, B deild, útgáfudagur 13.3.2023, varðandi Sóltún 2-4.

Við íbúar í Mánatúni 4, 105 Reykjavík, kærum breytingu á deiliskipulagi á Ármannsreit, sem samþykkt var í Borgarráði á fundi nr. 5686, árið 2022, fimmtudaginn 24. nóvember.

Við teljum að hún snerti okkar hagsmuni á margvíslegan hátt t.d. með tilliti til skuggavarps og sólarýsnar, útsýnis, vindáhrifa, byggingamagns (sem t.d. lækkar íbúðir okkar í verði, veldur vöntun á bílastæðum, og eykur umferðarþunga í næsta nágrenni), útilokar hverfisgarð, útilokar almenn útivistarsvæði fyrir börn og fullorðna og gerir umhverfið ekki barnvænt. Einnig eru teikningar ófullnægjandi og rangar. Einnig er tillagan ekki í samræmi við dóm Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála, sjá 98/2008 Ármannsreitur.

Meðfylgjandi eru eftirfarandi fylgiskjöl.

Fylgiskjal (1), þar er gerð grein fyrir kærinni og einnig er mótmælt og kærð svör arkitekta og verkefnastjóra, sem birtast í svörum Umhverfis og skipulagssviðs varðandi Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi, 10.10.2022, við mótmælum íbúa.

Fylgiskjal (2) sýnir undirritanir þeirra sem kæra.

Fylgiskjal (3) sýnir mótmæli og athugasemdir íbúa í Mánatúni 4 sem Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur ekki tekið tillit til og við kærum m.a. út af.

Fylgiskjal (4) sýnir undirritanir þeirra sem sendu mótmæli og athugasemdir til skipulag@reykjavik.is (mailto:skipulag@reykjavik.is), 10. maí 2022.

Ef einhverju er áfátt í þessari kæru og gögnum vinsamlega hafið samband og við reynum að bregðast við hratt og vel.

Kveðja,

Fyrir hönd íbúa Mánatúns 4.

Steinar Jónsson

kt. 230356-7699

Viðhengi

Kæra 56 2023.pdf (34 KB)

Reykjavík 27.4.2023

Til Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála

Efni: Kæra vegna breytinga á nýbyggingu Sóltúni 2-4

Ég er íbúi í Mánatúni 2 og snýr íbúðin mín í átt að verðandi byggingu Sóltúni 2-4. Þegar við keyptum íbúðina þá var okkur sagt frá fyrirhugaðri byggingu og átti hún að vera 4 hæðir. Ein að aðalástæðum þess að við keyptum þessa íbúð var sú að sólin skýn á pallin okkar nánast allan daginn. Við forum því í kostnaðarsamar framkvæmdir og byggðum pall sem snýr að Sóltúni. Með breytingu á byggingunni mun pallurinn okkar lenda í skugga frá byggingunni. Mér finnst þetta með ólíkindum að borgarstjórn skuli taka svona ákvarðanir sem mun hafa gríðaleg áhrif á lífsgæði fjölda fólks við Mánatún. Ekki bara það að byggingin mun varpa skugga yfir stóran hluta Mánatún, heldur líka þá átti stór hluti þess sem er að fara undir byggingu að vera grænn reitur. Með það í huga hvað þessi borgarstjórn þykist vera umhverfisvæn þá er hún að taka alla græna bletti undir steypu. Ég mótmæli því harðlega þessari ákvörðun se byrt var í stjórnartíðindum nr 252 þann 24 febrúar 2023 og krefst þess að ákvörðunin verði tekin til baka.

Þorgrímur Toggi Björnsson

Þorgrímur Toggi Björnsson

Mánatúni 2

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. maí 2023
Mál nr. 38/2023, 47/2023 og 56/2023
USK23030272, USK23040065 og USK23050169

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 38/2023, kæra íbúa í Mánatúni 4, í máli nr. 47/2023, kæra Íbúasamtaka Laugardals og í máli nr. 56/2023, kæra Þorgríms Togga Björnssonar, þar sem kærð er ákvörðun borgarstjórnar frá 6. desember 2022 um breytingu á deiliskipulagi fyrir Sóltún 2-4.

Með tölvupóstum dags. 21. mars, 11. apríl og 2. maí 2023 sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreindar kærur. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kæranna.

Málavextir

Þann 16. nóvember 2022 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð, að undangenginni auglýsingu, tillögu umhverfis- og skipulagssviðs um breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, með síðari breytingum, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4. Breytingin felst í meginatriðum í því að lóðinni er skipt upp til tveggja nota annarsvegar hjúkrunarheimili í nr. 2 og íbúðir í nr. 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5. hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta og bílastæðaskilmálar eru uppfærðir fyrir Sóltún 4, samkvæmt uppdr. Studio Nexus slf. dags. 10. júní 2021, síðast breytt 22. febrúar 2022. Einnig er lögð fram breytt tillaga Studio Nexus, móttekin 19. nóvember 2021, þar sem m.a. húsformi er breytt og samgöngumat unnið af VSÓ dags. febrúar 2022. Einnig eru lagðir fram uppfærðir uppdrættir Nexus með breytingadags. 10. október 2022. Tillagan var auglýst frá 23. mars 2022 til og með 11. maí 2022, skv. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Voru kændur meðal þeirra sem sendu inn athugasemdir innan athugasemdafrests. Borgarráð samþykkti afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum þann 24. nóvember 2022 en málið fór til endanlegrar afgreiðslu borgarstjórnar með vísan til ákvæða í 2. mgr. 48. gr. samþykktar um stjórn Reykjavíkurbogar

og fundarsköp borgarstjórnar og var samþykkt í borgarstjórn þann 6. desember 2022. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. mars 2023.

Kröfugerð

Kærendur í öllum málunum krefjast þess að felld verði úr gildi ákvörðun borgarstjórnar frá 6. desember 2022 sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. mars 2023.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kærenda í máli nr. 47/2023 verði vísað frá úrskurðarnefndinni og að kröfum kærenda í málum nr. 38/2023 og 56/2023 verði hafnað.

Málsástæður og lagarök kærenda

Varðandi málsástæður og lagarök kærenda vísast til kæra.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Byggt er á því að kærandinn í máli nr. 47/2023, íbúasamtök Laugardals, eigi ekki kæruehimild skv. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, en þeir einir geta kært ákvörðun sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Sjá niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 19/2014. Í 3. mgr. 4. gr. laganna eru ennfremur í lið a.-c. taldar upp með tæmandi hætti þær ákvarðanir sem meðal annars hagsmunasamtök með minnst 30 félaga geta kært. Íbúasamtök Laugardals hafa í fyrsta lagi ekki sýnt fram á að samtökin eigi neina lögvarða hagsmuni tengda hinum kærðu ákvörðunum og í öðru lagi falla hinar kærðu ákvarðanir ekki undir a.-c. lið 3. mgr. 4. gr. laganna. Ber því að vísa máli nr. 47/2023 frá úrskurðarnefndinni.

Varðandi kærur í málum nr. 38/2023 og 56/2023 gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að hin kærða samþykkt borgarstjórnar verði staðfest en málsmeðferð skipulagsins sem kærð er var að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslag nr. 123/2010 og stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Kærendur í máli nr. 38/2023 eru ósáttir við að byggingin muni verði allt að 6 hæða þrátt fyrir niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 98/2008. Á þeim tíma sem úrskurðað var í því máli var Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 í gildi. Núna er hins vegar í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040) sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Deiliskipulagsbreyting sem hér um ræðir er í samræmi við nógildandi aðalskipulag en lóðin Sóltún 2-4 er á íbúðasvæði og samkvæmt töflu 3.1. (bls. 79) og mynd 6 í AR2040 (bls. 84-85) er gert ráð fyrir að byggingar geti verið 5 hæðir og með sérstökum rökstuðningi 6-7 hæðir ef um inndregnar hæðir er að ræða. Á síðastliðnum árum hefur átt sér stað mikil

endurpróun á uppbyggingu svæðisins umhverfis reitinn til betri nýtingar á landi. Sú þróun hefur leitt til þess að þar hefur töluvert af nýjum íbúðabyggingum risið sem almennt eru 5-10 hæða háar. Byggingarnar í deiliskipulagsbreytingunni eru 4-6 hæða og að mestum hluta 5 hæða háar byggingar að undanskilinni heimild fyrir inndregna sjöttu hæð á annarri bygginganna. Það fellur vel að byggðamynstri og er í megin atriðum í lægri kantinum miðað við það.

Kærendur máli nr. 38/2023 mótmæla því að ekki hafi verið haldinn kynningarfundur. Reykjavíkurborg kynnti og auglýsti skipulagstillöguna samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna og voru skilyrði um málsmeðferð því uppfyllt sbr. skipulagslög. Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi voru settir fram uppdrættir, skuggavarp og aðrar þær upplýsingar sem skipta máli vegna breytingarinnar. Ekki er um að ræða verulega breytingu frá þágildandi deiliskipulagi. Fyrir voru miklar uppbyggingarheimildir á lóðinni og því þótti ekki ástæða til þess að halda íbúafund vegna breytingarinnar. Ekki barst sérstök beiðni um það til embættis skipulagsfulltrúa að halda íbúafund, einungis var minnst á það í innkomnum ábendingum/athugasemdum en ekki er byrjað að vinna úr þeim fyrr en kynningarfrestur er liðinn og því ekki gerlegt að bregðast við þeim óskum, enda geta slíkar óskir ekki talist ábendingar/athugasemdir við tillöguna.

Kærendur bæði í máli nr. 38/2023 og 56/2023 kvarta undan skorti á grænum svæðum og leiksvæðum fyrir börn. Sunnan Sóltúns 2-4 er hinsvegar gert er ráð fyrir opnu grænu svæði sem mun þjóna sem vandað og sólríkt útivistarsvæði í hverfinu. Það að hluti svæðisins sé á helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur hefur engin áhrif á áform borgarinnar um að gera almenningsgarð heldur felur það eingöngu í sér kvöð um að Orkuveita Reykjavíkur geti haft aðgang að lögnum neðanjarðar. Umrætt svæði er á borgarlandi og opið er fyrir það að leiksvæði verði í almenningsgarðinum en ætlunin er að fara í hönnunarsamkeppni. Varðandi önnur leiksvæði á svæðinu sem afmarkast af Snorrabraut, Laugavegi og Kringlumýrarbraut er bent á opið leiksvæði á milli Bríetartúns og Laugarvegs. Önnur opin leiksvæði í nálægð við Sóltún 2-4 eru meðal annars fyrir framan Lauganeskirkju, við hlið Sjómannaskólans og Klambratún. Auk þess eru leiksvæði við nálæga grunn- og leikskóla.

Kærendur í máli nr. 38/2023 eru ósáttir við að ekki hafi verið fjallað sérstaklega um kæru í máli nr. 98/2008. Ekki þótti ástæða til að fjalla sérstaklega um hana í umsögn skipulagsfulltrúa þar sem niðurstaða hennar byggði á eldra aðalskipulagi, varðandi það vísast til umfjöllunar hér að ofan. Reykjavíkurborg mótmælir því að verið sé að fela eitthvað en um er að ræða opinbert

gagn sem allir hafa aðgang að á heimasíðu úrskurðarnefndarinnar. Þar að auki er engin lagaleg krafa gerð um samantekt á fyrri atburðum.

Þær lagfæringar sem gerðar voru á uppdrætti 10. október 2022, eftir að tillagan hafði verið auglýst, eru smávægilegar og ekki þess eðlis að auglýsa þyrfti tillöguna aftur. Annars vegar var athugasemdum Veitna bætt inn í skilmála og hins vegar var teikningin af almenningsgarðinum auk boltasvæðis og lóð við Sóltún 6 breytt. Bæði almenningsgarðurinn og Sóltún 6 er utan þess svæðis sem deiliskipulagsbreytingin á við um, hún nær eingöngu til lóðarinnar að Sóltúni 2-4.

Varðandi hugtakið andrými þá fellst alltaf í því huglægt mat um það hvað teljist gott andrými og fer það mat eftir aðstæðum hverju sinni. Kærendur í máli nr. 38/2023 leggja til að nýbyggingin að Sóltúni 4 verði færð sunnar á reitinn. Við ákvörðun á staðsetningu byggingarinnar þótti mikilvægt að gæta að því að góður lóðarhluti væri til suðurs, vegna dvalarsvæða auk þess sem jákvætt þótti að byggingin kæmi nær götunni og væri meira með til að mynda götuhlið húsa að Sóltúni. Engu að síður var þess gætt að enn væri gott andrými milli götu og húss meðal annars vegna skuggamyndunar áhrifa á húsin norðan við götuna.

Hvað varðar kæru í máli nr. 56/2023 og þá málsástæðu að byggingin að Sóltún 2-4 muni varpa skugga yfir pallinn við Mánatún 2 og stóran hluta Mánatúns er bent á það að skoðuð voru skuggavarpsáhrif fyrir og eftir breytingu deiliskipulagsins. Skuggavarpsuppdráttur sem sýnir að skuggavarp breytist óverulega vegna breyttrar tillögu og sé innan þeirra marka sem við má búast þegar uppbygging á sér stað í þéttri borgarbyggð. Ekki er hægt að sjá að skuggavarpíð hafi mikil áhrif á nýbyggðan sólpall hjá íbúa við Mánatún 2.

Telji kærendur að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt umþrættar deiliskipulagsbreytingar valdið þeim tjóni, þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem kveðið er svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt eða hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verði að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitarfélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.



Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram í málinu er leitt getur til ógildingar umþrættrar deiliskipulagsbreytingar og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin vísi frá máli nr. 47/2023 og hafni kröfum kæranda í málum nr. 38/2023 og 56/2023. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

Fyrir hönd umhverfis- og skipulagssviðs

Jóhanna Guðjónsdóttir

Jóhanna Guðjónsdóttir, lögfræðingur

Árið 2023, fimmtudaginn 29. júní, 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. 38/2023, kæra á ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 6. desember 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðar nr. 2–4 við Sóltún.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 17. desember 2022, er barst nefndinni 21. mars 2023, kærir 21 íbúi Mánatúns 4, Reykjavík, þá ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 6. desember 2022 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðar nr. 2–4 við Sóltún. Skilja verður kröfugerð kærenda á þann veg að gerð sé krafa um að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Með kærnum til úrskurðarnefndarinnar, er bærust 10. og 21. apríl 2023, kæra Íbúasamtök Laugardals og einn íbúi að Mánatúni 2 sömu ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur með kröfum um ógildingu hennar. Verða þau kærnumál, sem eru nr. 47/2023 og 56/2023, sameinuð máli þessu þar sem sama ákvörðun er kærð til ógildingar og hagsmunir kærenda þykja ekki standa því í vegi.

Gögn málsins bærust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 11. apríl 2023.

Málavextir: Á fundi skipulags- og samgönguráðs Reykjavíkurborgar 2. mars 2022 var tekin fyrir umsókn um breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðar nr. 2–4 við Sóltún. Breytingin fólst því í að lóðinni yrði skipt upp til tveggja nota, annars vegar fyrir hjúkrunarheimili í húsi nr. 2 og hins vegar fyrir íbúðir í húsi nr. 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 fólust í því að tvær álmur yrðu lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5. hæðinni var bætt við að hluta og kjallarinn stækkaður. Varðandi húshluta nr. 4 var byggingarreit breytt og notkun úr hjúkrunarheimili í íbúðir, hæðarheimild var breytt úr fjögurra hæða í fimm hæða hús með sjöttu hæð að hluta. Var samþykkt að auglýsa framlagða tillögu skv. 1. mgr. 41. gr., sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkti borgarráð afgreiðslu skipulags- og samgönguráðs á fundi sínum 10. s.m. Tillagan var auglýst til kynningar frá 23. mars 2022 til 11. maí s.á.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 16. nóvember 2022 var tillagan lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. október s.á. Var tillagan samþykkt með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa og málinu vísað til borgarráðs til staðfestingar. Á fundi borgarráðs 24. nóvember 2022 var deiliskipulagið samþykkt og sent til endanlegrar afgreiðslu borgarstjórnar með vísan til ákvæða í 2. mgr. 48. gr. samþykktar um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar. Var breyting deiliskipulags Ármannsreits

samþykkt á fundi borgarstjórnar 6. desember 2022 og tók það gildi með auglýsingu þess efnis í B-deild Stjórnartíðinda 13. mars 2023.

Málsrök kæranda: Bent er á að hækkun byggingar samkvæmt hinu kærða deiliskipulagi muni auka skuggavarp. Skuggavarpsteikningar sýni aukið skuggavarp á Mánatún 2, en ekki sé hægt að leggja mat á hversu aukið skuggavarp verði fyrir íbúðirnar í Mánatúni 4 þar sem skuggavarp sé einungis sýnt á yfirlitsafstöðuteikningum. Það skorti sniðteikningar sem sýni áhrif skuggavarps á íbúðir. Skuggavarp hafi einungis verið sýnt á teikningum eins og það verði kl. 9:00, 12:00 og 17:00. Á þessum tímum sé langflest vinnandi fólk í vinnu á virkum dögum. Það vanti nauðsynlegar upplýsingar um skuggavarp eftir kl. 17:00 til sólarlags.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 komi fram að hæðir Sóltúns 2–4 skuli vera færri en fimm. Deiliskipulagið sé ekki í samræmi við þetta enda geri það ráð fyrir að Sóltún 4 verði sex hæðir. Hið nýja deiliskipulag geri því ráð fyrir hækkun byggingarinnar um tvær hæðir. Það þýði að vindstrengur í austanátt og vestanátt milli Sóltúns 4 og Mánatúns 1 verði meiri en ef byggingin yrði fjórar hæðir eins og eldra skipulag hafi gert ráð fyrir. Austanátt sé algengasta áttin á Reykjavíkursvæðinu og þekkt sé að vindstrengir í næsta nágrenni séu stórhættulegir gangandi fólki. Engar upplýsingar séu um vindstrengi með deiliskipulaginu.

Ljóst sé að byggingarmagn hverfisins, sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni, sé þegar orðið allt of mikið. Samkvæmt deiliskipulaginu aukist byggingarmagn ofanjarðar um 27% umfram eldra skipulag. Ljóst sé að þessu muni fylgja aukin umferð, umferðarhnútar, hávaði, slysaþætta og bílastæðvandi. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hafi á þessa þætti vanti. Samkvæmt aðalskipulagi sé reiturinn Sóltún 2–4, ÍB20, skilgreindur sem reitur 35. Í texta við mynd 3 (kafla 3.2) segi: „Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.“ Teikningar og greinargerð skipulagsins fyrir Sóltún 2–4 segi að samtals sé heimilt að gera 156 hjúkrunar-/þjónusturými fyrir aldraða á lóðinni Sóltúni 2 og 79 hefðbundnar íbúðir í Sóltúni 4. Í aðalskipulagi komi fram á bls. 22 að byggðin verði yfirleitt tvær til fimm hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á ha. Ekki verði gengið á opin græn svæði með útivistar- og verndargildi. Samkvæmt deiliskipulaginu sé reiturinn fyrir Sóltún 2–4 um 1,5 ha og því megi byggingarmagnið ekki vera meira en 73,5 íbúðir fyrir allan reitinn. Deiliskipulagið geri ráð fyrir miklu meira byggingarmagni á reitnum en heimilt sé samkvæmt aðalskipulagi.

Byggja eigi stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla, leikskóla og háhýsa í Mánatúni og Sóltúni. Áhrif breytinganna á umferð við núverandi byggingar hafi ekki verið könnuð sérstaklega eða hvort aukin umferð gæti haft áhrif á ferðavenjur íbúa. Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar séu sé gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæðum með gestastæðum og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Að meðaltali séu skráðar 1,56 bifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík og samkvæmt því muni 123 bifreiðar fylgja þessum íbúðum og því þyrfti 69 bifreiðum að vera lagt utan lóðarinnar nr. 4 við Sóltún. Næstu bílastæði verði við hjúkrunarheimilið og svo grunnskólann. Hjúkrunarheimilið muni hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúa Sóltúns 4 að leggja á þeirri lóð. Því verði hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann með tilheyrandi umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur.

Í nýsamþykktu aðalskipulagi sé kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 m fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 verði styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún. Í aðalskipulagi Reykjavíkur segi: „Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 m fjarlægð frá útivistarsvæði sem sé stærra en 2.000 m². Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.“ Með hinu kærða deiliskipulagi sé það útilokað. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri sé að koma upp hverfisgarði sé óbyggð hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólum, en stór hluti þess sem eftir standi sé lóðin við Sóltún 4.

Í deiliskipulaginu sé afmarkaður almenningsgarður, en innan hans sé helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur. Ef borin sé saman stærð helgunarsvæða og svo almenningsgarðsins sé ljóst að helgunarsvæðið sé stærra en almenningsgarðurinn. Þetta hljóti að þýða að það verði enginn garður. Þá fari helgunarsvæðið langt inn fyrir lóðarmörk Waldorfskólans. Teikningarnar hljóti að vera rangar. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur þurfi 24 m² garðrými á íbúð þegar 150 íbúðir séu á ha. Fyrir 79 íbúðir þurfi því að gera ráð fyrir 1.900 m² garðrými og þá sé ekki gert ráð fyrir neinu garðrými fyrir 156 hjúkrunarrými. Í aðalskipulagi komi fram að almenningsrými eigi að vera áhugaverðir áfangastaðir sem geri borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau séu mikilvæg tæki til að viðhalda mannlífi og þjónustu. Deiliskipulagið tryggi ekki að lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl né sólrík útisvæði. Þegar litið sé til reitsins sem afmarkist af Katrínartúni, Borgartúni, Kringlumýrabraut og Laugavegi sé hvergi að finna opinn leikvöll með leiktækjum fyrir börn né grænt svæði fyrir alla aldurshópa. Til viðbótar hafi svo litla opna garðinum við Bríetartún 9 verið lokað af með girðingu til notkunar fyrir leikskóla. Þetta þýði að enginn leikvöllur eða grænt andrými verði á svæðinu sem afmarkist af Snorra- braut, Laugavegi og Kringlumýrabraut þar sem almenningsgarðurinn sem sýndur sé á teikningu við Miðtún sé helgunarreitur fyrir Orkuveitu Reykjavíkur.

Með úrskurði nefndarinnar í máli nr. 98/2008 frá 18. nóvember 2010 hafi verið felld úr gildi breyting á deiliskipulagi Ármannsreits vegna sömu lóðar. Núna hafi borgarráð hins vegar ákveðið að byggingin eigi að vera sex hæðir. Það verði að teljast óbilgirni af hálfu borgarinnar að fara aftur fram með hækkun á byggingunum.

Í svörum umhverfis- og skipulagssviðs vegna deiliskipulagsbreytingarinnar hafi komið fram að vegna mistaka hafi verið misræmi í framsetningu deiliskipulagsins og að gerðar yrðu lagfæringar, m.a. þannig að afmörkun breytingar á notkunarheimildum og lóðamörk yrðu skýr. Það sé óþöðlegt að skipulagsfulltrúi fari fram með teikningar sem hann viðurkenni að séu rangar. Ef hann svo breyti teikningum fái almennir borgarar sem hafi þá þegar rýnt teikningarnar ekki að vita um breytingarnar. Óþöðlegt sé að skipulagsfulltrúi breyti teikningum án þess að borgarar hafi tækifæri til umsagnar um þær breytingar.

Ekki hafi verið haldinn kynningarfundur vegna breytingarinnar þar sem um sé að ræða veigamiklar breytingar frá fyrra skipulagi. Athugasemdir íbúa í aðlægum húsum og ítrekuð erindi frá Íbúasamtökum Laugardals hafi ekki verið tekin til greina hvað varðaði breytingu á landnýtingu. Íbúum hafi þannig verið gert ómögulegt að koma sjónarmiðum sínum formlega á framfæri. Lóðarhafar fái ávinning á kostnað lífsgæða annarra íbúa í aðlægum húsum. Umgjörð skipulagsvinnu eigi að tryggja aðkomu íbúa og breytingar þurfi einnig að taka mið af hagsmunum þeirra. Breytt landnýting og fjölgun almennra íbúða með tilheyrandi umferð og álagi sé ekki til hagsbóta fyrir íbúa sem búsettir séu á svæðinu.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að Íbúasamtök Laugardals eigi ekki kæruehimild skv. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála þar sem þeir einir geti kært ákvörðun sem eigi lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kærð sé. Þá sé í 3. mgr. 4. gr. laganna enn fremur í lið a.-c. taldar upp með tæmandi hætti þær ákvarðanir sem meðal annars hagsmunasamtök með minnst 30 félagi geti kært. Íbúasamtökin hafi í fyrsta lagi ekki sýnt fram á að samtökin eigi nokkra lögvarða hagsmuni tengda hinna kærðu ákvörðun og í öðru lagi falli hin kærða ákvörðun ekki undir liði a.-c. í 3. mgr. 4. gr. laganna. Því beri að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Þegar úrskurðað hafi verið í máli nr. 98/2008 hafi Aðalskipulag Reykjavíkur 2001–2024 verið í gildi. Nú sé hins vegar í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem birt hafi verið í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Ekki hafi verið fjallað sérstaklega um úrskurðinn í umsögn skipulagsfulltrúa þar sem niðurstaðan hafi byggt á eldra aðalskipulagi.

Deiliskipulagið sem um ræði sé í samræmi við núgildandi aðalskipulag en lóðin Sóltún 2–4 sé á íbúðarsvæði og samkvæmt töflu 3.1. og mynd 6 í greinargerð aðalskipulagsins sé gert ráð fyrir að byggingar geti verið fimm hæðir og með sérstökum rökstuðningi um sex til sjö hæðir ef um inndregnar hæðir sé að ræða. Á síðastliðnum árum hafi átt sér stað mikil endurþróun á uppbyggingu svæðisins umhverfis reitinn til betri nýtingar á landi. Sú þróun hafi leitt til þess að þar hafi töluvert af nýjum íbúðabyggingum risið sem almennt séu fimm til tíu hæðir. Byggingarnar í deiliskipulagsbreytingunni séu fjögurra til sex hæða og að mestum hluta fimm hæða háar byggingar að undanskilinni heimild fyrir inndregna sjöttu hæð á annarri byggingunni. Það falli vel að byggðamynstri og sé í megin atriðum í lægri kantinum miðað við það.

Reykjavíkurborg hafi kynnt og auglýst skipulagstillöguna samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna og hafi skilyrði um málsmeðferð því verið uppfyllt. Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi hafi verið settir fram uppdrættir, skuggavarp og aðrar þær upplýsingar sem skipti máli vegna breytingarinnar. Ekki sé um að ræða verulega breytingu frá þágildandi deiliskipulagi. Fyrir hafi verið miklar uppbyggingarheimildir á lóðinni og því hafi ekki þótt ástæða til að halda íbúafund vegna breytingarinnar.

Sunnan Sóltúns 2–4 sé gert ráð fyrir opnu grænu svæði sem muni nýtast sem vandað og sólríkt útivistarsvæði í hverfinu. Það að hluti svæðisins sé á helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur hafi engin áhrif á áform borgarinnar um að gera almenningsgarð heldur feli það eingöngu í sér kvöð um að Orkuveita Reykjavíkur geti haft aðgang að lögnum neðanjarðar. Umrætt svæði sé á borgarlandi og geti leiksvæði verðið í almenningsgarðinum en ætlunin sé að fara í hönnunarsamkeppni. Varðandi önnur leiksvæði á svæðinu sem afmarkist af Snorrabraut, Laugavegi og Kringlumýrarbraut sé bent á opið leiksvæði á milli Bríetartúns og Laugavegs. Önnur opin leiksvæði í nálægð við Sóltún 2–4 séu meðal annar fyrir framan Laugarneskirkju, við hlið Sjómannaskólans og Klambratún. Auk þess séu leiksvæði við nálæga grunn- og leikskóla.

Hvað varði hugtakið andrými þá felist alltaf í því huglægt mat og fari það eftir aðstæðum hverju sinni. Við ákvörðun á staðsetningu byggingar Sóltúns 4 hafi þótt mikilvægt að gæta að því að góður lóðarhluti væri til suðurs vegna dvalarsvæða auk þess sem það hafi þótt jákvætt að byggingin kæmi nær götunni og væri meira með til að mynda götuhlið húsa að Sóltúni. Engu að síður hafi þess verið gætt að enn væri gott andrými milli götu og húss meðal annars vegna skuggamyndunaráhrifa á húsin norðan við götuna.

Þær lagfæringar sem gerðar hafi verið á uppdrætti eftir að tillagan hafði verið auglýst hafi verið smávægilegar og ekki þess eðlis að auglýsa þyrfti tillöguna aftur. Annars vegar hafi athugasemdum Veitna verið bætt inn í skilmála og hins vegar hafi teikningin af almenningsgarðinum auk boltasvæðis og lóð við Sóltún 6 verið breytt. Bæði almenningsgarðurinn og Sóltún 6 séu utan þess svæðis sem deiliskipulagsbreytingin hafi átt við um.

Skuggavarpsáhrif hafi verið skoðuð vegna breytinga á deiliskipulaginu. Skuggavarpsuppdráttur sýni að skuggavarp breytist óverulega vegna breyttrar tillögu og sé innan þeirra marka sem megi búast við þegar uppbygging eigi sér stað í þéttri borgarbyggð. Ekki sé hægt að sjá að skuggvarpið hafi mikil áhrif á íbúa við Mánatún 2. Telji kærendur að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt umþrættar deiliskipulagsbreytingar valdið þeim tjóni þá geti þeir á grundvelli 51. gr. skipulagslaga átt rétt á bótum. Kröfur um bætur skuli beint að sveitarfélaginu sem taki afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

Málsrök lóðarhafa Sóltúns 2-4: Vísað er til þess að við deiliskipulagsferlið hafi Reykjavíkurborg svarað öllum athugasemdum kæranda og þar sé að finna svör við mörgum af þeim athugasemdum sem liggja til grundvallar kærinni.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 komi fram að Sóltún 2–4 geti verið fimm hæðir eða lægra. Það sé svo skýrt nánar þar sem segi: „stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli og mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett er fram í neðangreindum köflum 3.6.1–3.6.4.“ Af þessu megi ráða að aðalskipulagið gefi skipulagsyfirvöldum mjög rúmt svigrúm til að taka ákvarðanir í deiliskipulagi varðandi einstaka reiti, enda um viðmið að ræða þegar komi að mörgum atriðum en ekki reglur. Þessu til viðbótar komi fram í aðalskipulaginu að möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi séu +tvær hæðir, einkum inndregið og við götuhorn verði rökstudd sérstaklega. Efstu hæðir umræddra bygginga séu inndregnar og eingöngu á hluta af húsunum auk þess sem lóðin Sóltún 2–4 sé við götuhorn. Inn-dregnu hæðirnar séu hannaðar til að minnka áhrif af hækkun hússins. Í deiliskipulaginu komi fram sá rökstuðningur að breytt lögum hússins falli betur að götumynd Sóltúns og að skuggavarp breytist lítið frá eldra deiliskipulagi.

Talsvert sé um háhýsi og háar byggingar í næsta nágrenni við lóðina Sóltún 2–4 og því sé ekki óeðlilegt að samræmi sé í götumyndinni. Þetta sé rökstutt í svörum borgarinnar. Fullyrðingar um að hæð bygginga skv. deiliskipulaginu eigi ekki rétt á sér og að skuggavarp komi til með að breytast á róttækan hátt sé mótmælt. Um afar takmarkaðar breytingar sé að ræða frá eldra deiliskipulagi. Aðilar sem búi í þéttri borgarbyggð geti ekki búist við því að óbyggðar og vannýttar lóðir í nágrenni þeirra haldist óbyggðar og óbreyttar auk þess sem réttur til útsýnis sé ekki bundinn í lög. Frá árinu 2005 hafi legið fyrir að umfangsmikið mannvirki myndi rísa á lóðinni. Rétt sé að háar byggingar geti valdið einhverjum breytingum á veðri á jörðu niðri en þær byggingar sem um ræði séu ekki það háar að þær geti haft nokkur áhrif á vindafar á svæðinu. Ekki hafi verið talin ástæða til að gera athuganir á mögulegum breytingum á vindafari enda ekki um háhýsi að ræða.

Í aðalskipulagi sé gert ráð fyrir að fram fari mat á einstökum reitum á grundvelli fjölmargra þátta, s.s. að byggð sé í samræmi við yfirbragð núverandi byggðar, að byggð sé þétt í kringum

helstu áhrifasvæði almenningssamgangna o.fl. Fjöldi íbúða við Sóltún 2–4 sé í samræmi við markmið aðalskipulags enda sé staðsetning reitsins í mikilli nálægð við stofnleiðir strætó. Þá sé jafnframt gert ráð fyrir því að við ákvörðun um byggingarmagn eigi að leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati. Í samgöngumati fyrir Sóltún 4 hafi niðurstaðan verið sú að uppbygging á lóðinni tónaði vel við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar yrði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Uppbyggingin sé einnig í samræmi við stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um uppbyggingu á þéttri og blandaðri borg.

Í samgöngumati sem gert hafi verið fyrir lóðina hafi komið fram að með uppbyggingu fjölbýlishúss með 79 íbúðum og að meðaltali 2,2 íbúa í hverri íbúð, mætti áætla að 300 bílferðir verði farnar á degi hverjum að eða frá lóðinni. Þetta væri ekki talið hafa teljandi áhrif á rýmd gatnakerfisins í grennd við fyrirhugaða uppbyggingu.

Það komi fram með skýrum hætti að garðsvæði sé stækkað á sunnanverðri lóðinni frá fyrra deiliskipulagi og leiksvæði sé komið fyrir á milli bygginga hennar. Aðkoma að leiksvæði verði um lóðina miðja og garðurinn verði svo tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur til suðurs. Hið svokallaða helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur sé af hálfu Reykjavíkurborgar í skipulagi skilgreint sem „[m]inni opin svæði innan þéttrar byggðar. Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.“ Helgunin snúist um það að ekki sé hægt að byggja yfir svæðið þótt vissulega sé hægt að nota það til þess sem skilgreining þess taki til.

Úrskurður nefndarinnar í máli nr. 98/2008 hafi enga þýðingu við meðferð þessa máls þar sem nýtt aðalskipulag hafi tekið gildi. Auk þess hafi allt skipulagsferlið verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, þar með talið gerð ítarlegs samgöngumats. Tillaga að breytingu að deiliskipulagi hafi verið auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Athugasemdir kæranda og umfang þeirra sýni fram á að þeir hafi getað kynnt sér efni deiliskipulagstillögunnar og athugasemdum hafi verið svarað af hálfu borgarinnar. Ein af athugasemdunum hafi verið um óskýr lóðamörk og hafi deiliskipulagsupphrátturinn verið uppfærður eftir þessa athugasemd. Fjölmarginir aðilar hafi gert athugasemdir á kynningartíma tillögunnar og því ljóst að auglýsingin og kynningin hafi vakið athygli og ekki komið í veg fyrir að hægt væri að koma á framfæri sjónarmiðum og athugasemdum.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Bent er á að miðað við orðalag í umsögn Reykjavíkurborgar hafi ekki verið tekin ákvörðun um staðsetningu leiksvæðis á helgunarreit Orkuveitu Reykjavíkur heldur sé það möguleiki. Varðandi leiksvæði á svæðinu sem afmarkist af Snorrabraut, Laugavegi, Sæbraut og Kringlumýrarbraut sé eitt leiksvæði milli Bríetartúns og Laugavegs. Þar séu 15 leiktæki og einn körfuboltavöllur fyrir börn eða unglinga. Samanlagt grænt svæði á þessum reit sé u.þ.b. 1.400 m² sem samsvari ferningi sem sé 40 m á kant.

Hvað varði hugtakið andrými þá sé rétt að það sé huglægt mat en það þurfi að horfa til þess hvort eigi að veða þyngra, óskir íbúa sem komi til með að lifa í þessu andrými til framtíðar eða framkvæmdaraðila. Íbúar hverfisins séu mun fleiri en þeir sem komi að framkvæmdinni.

Niðurstaða: Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra lýtur að. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar. Hin kærða ákvörðun var birt í B-deild Stjórnartíðinda 13. mars 2023. Tók kærufrestur því að líða 14. s.m., sbr. 1. mgr.

8. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Kæra kærandsans að Mánatúni 2 barst úrskurðarnefndinni 21. apríl 2023 eða átta dögum eftir að kærufresti lauk. Verður þeirri kæru af þeim sökum vísað frá úrskurðarnefndinni í samræmi við 1. mgr. 28. gr. stjórnslulaga.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geta þeir einir kært stjórnvaldsákvörðun til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Að stjórnslurétti hefur skilyrðið um lögvarða hagsmuni fyrir kærueðild verið túlkað svo að þeir einir teljist aðilar kærumáls sem eigi einstaklegra hagsmuna að gæta af úrlausn máls umfram aðra og jafnframt að þeir hagsmunir séu verulegir. Íbúasamtök Laugardals hafa ekki slíkra hagsmuna að gæta. Þá er sérstök kærueðild umhverfisverndar-, útivistar- og hagsmunasamtaka til úrskurðarnefndarinnar bundinn við þær ákvarðanir um mat á áhrifum framkvæmda og áætlana sem greinir í tilvísaðri lagagrein. Skortir því Íbúasamtök Laugardals kærueðild og verður kæru þeirra af þeim sökum vísað frá úrskurðarnefndinni.

Hins vegar verður kæra íbúa að Mánatúni 4 tekin til efnis meðferðar enda er þeim játuð kærueðild vegna mögulegra grenndaráhrifa á fasteignir þeirra vegna heimilaðra framkvæmda samkvæmt hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Sóltún 2–4 á svæði ÍB20, sem er einn af uppbyggingarreitum fyrir nýja íbúðarbyggð þar sem gera má ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri. Á mynd 6 í kafla III. í greinargerð skipulagsins, Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar, er fjallað um hæðir húsa á mismunandi byggingarsvæðum borgarinnar. Samkvæmt myndinni er lóðin Sóltún 2–4 á svæði þar sem heimilt er að byggja fimm hæða hús. Þá segir einnig: „Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar) verði rökstudd sérstaklega“.

Með hinni kærðu breytingu er lóðinni Sóltúni 2–4 skipt upp með tilliti til tvennra nota, annars vegar undir hjúkrunarheimili í húsi nr. 2 og íbúðir í húsi nr. 4. Þá er formi byggingarreits húss fyrir hús nr. 4 breytt, notkuninni hjúkrunarheimili breytt í íbúðir og hæðarheimild aukin úr fjögurra í fimm hæða hús með sjöttu hæð að hluta. Í greinargerð skipulagsins segir um markmið þess: „Markmiðið með deiliskipulaginu er að nýta lóðina enn betur en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, til stækkunar hjúkrunarheimilis ásamt því að gera í Sóltúni 4 nýjar íbúðir á miðlægum stað í borginni. Þróun nýtingar í skipulagi hefur aukist frá því sem áður var og er með tillögum þessum gerð í samhengi þess sem þéttingaráherslur byggðar hafa orðið á svæðum sem skilgreind eru miðkjarni Reykjavíkur og þessi reitur tilheyrir.“ Þá kemur fram að forsendur breytingarinnar séu til komnar m.a. vegna óska stjórnvalda um fleiri og rúmbetri hjúkrunarrými á hjúkrunarheimilum landsins. Einnig eigi þar við krafa um uppbyggingu og þéttingu byggðar í miðkjarna Reykjavíkur og fram kominnar þarfar á íbúðarrýmum af mismunandi stærðum.

Í greinargerð Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 kemur fram að stefna og viðmið þess um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefi einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Þar segir enn fremur: „Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum sé ávallt tekin við gerð deiliskipulags með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett séu fram í köflum 3.6.1–3.6.4 aðalskipulagsins.“ Í þeim köflum er m.a. vikið að atriðum sem snerta umhverfisgæði sem taka þurfi mið af við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðun um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi. Þá er t.a.m. tekið fram að við endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða í deiliskipulagi eigi að leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati.

Við undirbúning hinar kærðu ákvörðunar var unnið samgöngumat og er til þess vísað í greinargerð deiliskipulagsins. Þar kemur fram að lagt hafi verið mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Verður að telja að framsetning deiliskipulagsins hvað varðar fjölda bíla- og hjólastæða sé í samræmi við kröfur b-liðar gr. 5.3.2.5. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Fjallað er um skuggavarp í 1. mgr. b-liðar í gr. 5.3.2.1. í skipulagsreglugerð. Þar kemur fram að við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita skuli taka tillit til sólarhæðar og skuggavarps eftir því hver notkun bygginganna sé. Þá er fjallað um skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl deiliskipulagstillögu í gr. 5.5.4. og kemur þar fram að ef skýringaruppdættir fylgi skuli vísa til þeirra í deiliskipulagi og að skýringaruppdætti, svo sem skuggavarpsteikningar, sé heimilt að nota til að sýna áhrif af og dæmi um útfærslu deiliskipulags.

Með hinu kærða skipulagi fylgja skuggavarpsteikningar sem sýna skuggavarp á vorjafndægri, 1. maí og sumarsólstöðum kl. 09:00, 13:00 og 17:00. Af gögnum málsins verður ráðið að heimilaðar framkvæmdir í hinu kærða deiliskipulagi muni hafa í för með sér grenndaráhrif vegna skuggavarps, en telja verður að skipulagsyfirvöld hafi nokkurt svigrúm við mat á því hvert ásættanlegt skuggavarp sé hverju sinni. Að framangreindu virtu verður ekki talið að grenndarhagsmunum kæranda hafi verið raskað með þeim hætti að réttur þeirra hafi verið fyrir borð borinn í skilningi c-liðar 1. mgr. 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Rétt þykir þó að benda á að þeir sem geta sýnt fram á tjón vegna deiliskipulagsákvæðanna geta eftir atvikum átt rétt á bótum af þeim sökum, sbr. 51. gr. laganna.

Ekki verður séð að borgaryfirvöld hafi við undirbúning deiliskipulagsbreytingarinnar fjallað sérstaklega um eða rökstutt frávik frá þeim takmörkunum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi hæðir húsa. Þá er hvergi í greinargerð deiliskipulagsins að finna sérstök rök eða umfjöllun um ástæður þess að vikið er frá skilyrðum aðalskipulags um hæðir húsa.

Samkvæmt 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga skulu gildandi skipulagsáætlanir vera í innbyrðis samræmi og er aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag. Þá er stefna aðalskipulags bindandi við gerð deiliskipulags samkvæmt 6. mgr. 32. gr. sömu laga. Í ljósi þess að engin rök voru færð fyrir því að víkja frá stefnu aðalskipulags um fimm hæða hámarkshæð bygginga á svæðinu í hinni kærðu deiliskipulagstillögu verður að telja að fjöldi hæða fyrirhugaðrar byggingar að Sóltúni 4 sé í andstöðu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Með hliðsjón af framangreindu verður að telja hina kærðu ákvörðun slíkum annmörkum háða að varði ógildingu hennar að því er varðar fjölda hæða fyrirhugaðrar byggingar að Sóltúni 4. Að teknu tilliti til meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga er þó ekki tilefni til að ógilda deiliskipulagsbreytinguna í heild sinni.

Úrskurðarorð:

Kröfum kæranda að Mánatúni 2 og Íbúasamtaka Laugardals er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Felld er úr gildi ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 6. desember 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits að því er varðar heimilaða sjöttu hæð fyrirhugaðrar byggingar nr. 4 á lóðinni Sóltúni 2–4.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)