

FS: Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 75/2023

Búið til	27.6.2023 14:06:06
Höfundur	Snædis Karlsdóttir Bergmann
Mótttekið dags.	27.6.2023 09:59:48
Tilheyrir	USK23060341 - Stjórnsýslukæra ÚUA nr. 75/2023 vegna synjunar á bílastæði við Reynimel 55

Efni

FS: Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 75/2023

Upplýsingar

Vinnsla

Mótttekið dags.	27.6.2023 09:59:48	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð	kæurur		

Þátttakendur

Frá	Harri Ormarsson (harri.ormarsson@reykjavik.is)
Til	Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is

Innihald

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
Sent: mánudagur, 26. júní 2023 10:38
Til: USK þjónustu netfang <usk@reykjavik.is>
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir <gloey.helgudottir.finnsdottir@reykjavik.is>; Harri Ormarsson <harri.ormarsson@reykjavik.is>; Erna Hrönn Geirsdóttir <erna.hronn.geirsdottir@reykjavik.is>; Jóhanna Guðjónsdóttir <johanna.gudjonsdottir@reykjavik.is>; Vigdís Þóra Sigfúsdóttir <vigdis.thora.sigfusdottir@reykjavik.is>; sneadis.karlsdottir.bergmann@reykjavik.is
Efni: Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 75/2023

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 25. júní 2023 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur hinn 10. Maí 2023 um synjun á byggingarleyfi fyrir Reynimel 55. 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 Þórunn Hafliðadóttir, laganemi
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%7CSnaedis.Karlsdottir.Bergmann%40reykjavik.is%7Cb2841753ba6a43772b6608db76f53e29%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638234569323913721%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IjEhaWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=5%2BQAgNjvX2VDKJyyLUE5B4kjxqbaInkGsj%2B0ghf5ao%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%7CSnaedis.Karlsdottir.Bergmann%40reykjavik.is%7Cb2841753ba6a43772b6608db76f53e29%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638234569324069944%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IjEhaWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=ZSYzdZ%2FrqCGdjoo5%2FuJyTjz8bMHG3K3DivMyqQQ0LFg%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.

Viðhengi

Reynimelur_55_ums.skipf._18.04.2023 (1).pdf (485 KB)

Samskipti 11 maí til 9 júní.pdf (378 KB)

Tilkynning_um_afgreiðslu_máls_-_9_maí_2023 (6).pdf (112 KB)

Deiliskipulag, melar, norðan hagamels.pdf (5 MB)

Tilkynning um afgreiðslu máls - 9_ maí 2023.pdf (78 KB)

Kæra vegna synjunar á bílastæði við Reynimel 55 - umsókn BL202302-00073.pdf (2 MB)

Reynimelur 55 - Byggingarlýsing, afstöðumynd, lóðateikning og snið.pdf (2 MB)

Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg
105 Reykjavík

Reykjavík 25. Júní 2023

Kæra vegna synjunar á byggingarleyfisumsókn fyrir Reynimel 55, Reykjavík

Undirrituð, eigendur Reynimels 55, óska eftir að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík, sbr. bréf dags. 10. maí 2023, á veitingu leyfis til að brjóta niður hluta garðveggjar og gera bílastæði á lóðinni með aðkomu frá Hofsvallagötu. Bréfi byggingarfulltrúa fylgdu ekki leiðbeiningar um kæruheimildir (sjá viðhengi: *Tilkynning um afgreiðslu máls - 9_ maí 2023.pdf*). Við óskuðum strax 11. maí eftir frekari rökstuðningi fyrir afgreiðslunni og fengum hann ekki fyrir en 7. júní, þrátt fyrir ítrekanir (sjá viðhengi: *Tilkynning um afgreiðslu máls - 9_ maí_2023 (6).pdf*). Lögfræðingur stjórnarsýslu og gæða hjá Reykjavíkurborg benti okkur þá á að kæra niðurstöðu byggingarfulltrúa til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og sendi okkur synjunarbréf með leiðbeiningum um kæruheimildir. Vegna tafa á svörum veitti hann okkur frest til að leggja fram kæru til úrskurðarnefndarinnar til 7. júlí nk.

Málavextir:

Við erum hjón með tvær ungar dætur sem keyptum parhúsið að Reynimel 55 sl. haust. Húsið, garðurinn og veggurinn umhverfis garðinn hafa verið í mikilli niðurníðslu í fjölmörg ár, en við sáum tækifæri til að skapa okkur þar framtíðarheimili, þótt það myndi kosta mikla vinnu og fé. Við höfum staðið í miklum framkvæmdum við húsið síðastliðna mánuði og stefnum á að flytja von bráðar. Áður en við keyptum húsið kynntum við okkur gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, stgr. 1.540, Melar norðan Hagamels frá árinu 2010. Þar kemur skýrt fram á fleiri en einum stað að heimilt sé að opna garðvegginn móti Hofsvallagötu til að koma fyrir bílastæðum og bílskúr eða vinnustofu eins og er til staðar á aðliggjandi lóð parhússins fyrir sunnan okkur. Engin bílastæði eru á okkar lóð í dag. Þessi heimild núverandi deiliskipulagi skipti miklu máli fyrir þá ákvörðun okkar að bjóða í húseignina.

17. febrúar 2023 sótti fyrir okkar hönd Axel Kaaber arkitekt um byggingarleyfi til þess að rjúfa garðvegginn við Hofsvallagötu, gera innkeyrslu og tvö bílastæði á baklóð að Reynimel 55, og var framlögð teikning arkitekts, dags. 17. feb. 2023 í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins. Okkur til mikillar furðu synjaði byggingarfulltrúi erindi okkar með bréfi til Axels dags. 10. maí 2023, með vísan til minnisblaðs skipulagsfulltrúa dags. 18. apríl 2023. Í minnisblaðinu segir að ekki sé hægt að fallast á erindið þar sem ekki sé heimild í gildandi deiliskipulagi til að rjúfa garðveggi og gera nýjar innkeyrslur. Í minnisblaðinu er aðeins vísað í afmarkaðan hluta greinargerðar deiliskipulagsins og í umsögn skipulagsfulltrúa segir:

„Þótt bílastæði séu sýnd á uppdrætti í gildandi deiliskipulagi og einnig sögð heimil skv. skilmálatöflu fyrir lóðina, þá teljast ákvæði deiliskipulags um varðveislu garðveggja og að óæskilegt sé að gera nýjar innkeyrslur á grónar lóðir hafa hærra lagalegt gildi“.

Þegar óskað var eftir skýringum á þessari afgreiðslu með tölvupóstum, fyrst dags. 11. maí sl., þ.e. hvernig það gæti staðist að sérskilmálar deiliskipulagsins varðandi bílastæði á lóðinni hefðu ekki lagalegt gildi svaraði lögfræðingur á skrifstofu stjórnarsýslu og gæða því til að það væri innbyrðis ósamræmi í deiliskipulaginu og benti okkur á að við gætum vísað synjun byggingarfulltrúa til úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála til að fá úr þessu skorið, sem við hér með gerum með bréfi þessu.

Um deiliskipulag stgr. 1.540, Melar norðan Hagamels

samþykkt í borgarráði 23. sept. 2010, gildistaka 23.11.2010 sbr. skipulags-og byggingarlög nr. 73/1997.

Við teljum niðurstöðu skipulagsfulltrúa vera ranga og að skoða þurfi deiliskipulagið í heild sinni. Í greinargerð um sérskilmála deiliskipulagsins, til hægri við deiliskipulagsuppráttinn á kortblaði deiliskipulagsins segir í 1. mgr:

„Gildi deiliskipulagsreitsins felst ekki síst í samræmdu yfirbragði og heillegri mynd þess. Göturýmið á reitnum eru skýr og vel formuð, húsaraðir standa að götunum með formföstum hætti. Útlit á tröppum og skyggnum við innganga og steiptum veggjum á lóðarmörkum er samræmt. Einsleitt byggingarlag, efnisval og samræmdar deililausnir undirstrika heildarsvip reitsins. Í deiliskipulagstillögunni er lögð megináhersla á að styrkja og varðveita göturými deiliskipulagsreitsins en leitast við að skapa eðlilegt svigrúm til stækkunar og breytinga húsa á þeim svæðum sem snúa að garðrymum.“

Í deiliskipulaginu eru gefnar heimildir fyrir hóflegum viðbyggingum og breytingum á húsum. Síðar í greinargerðinni, í kaflanum um geymslur, bílastæði og vinnustofur, segir að almennt sé óheimilt að gerðar verði nýjar innkeyrslur á grónar lóðir og því sé:

„heimild til að byggja bílageymslur á lóð einskorðuð við þær lóðir þar sem innkeyrsla/ bílastæði í notkun er fyrir m.v. úttekt haust 2009“.

Í sérskilmálum deiliskipulagsins má sjá að þessum áherslum er fylgt eftir hvað varðar sjálfar húsagöturnar, þar sem húsaraðir með samræmdum framhliðum snúa að göturýmum, og samræmt yfirbragð er á inngöngum, tröppum og steiptum garðveggjum.

Markmiðið um að ekki megi gera nýjar innkeyrslur á lóðir á hins vegar ekki við um innkeyrslur frá Hofsvallagötu og Furumel. Í kafla um bílastæði neðst til vinstri á kortblaðinu segir:

„Við gerð deiliskipulagsins var leitast við að fjölga ekki bílastæðum á kostnað lóða eða garðveggja. Almennt er því ekki gert ráð fyrir nýjum stæðum á lóðum, en heimilt er að gera ný stæði við bílageymslur við Hofsvallagötu og Furumel þar sem þau eru merkt á upprætti“.

Á deiliskipulagsupprættinum eru í samræmi við þetta ákvæði afmarkaðir byggingarreitir fyrir nýjar bílageymslur og bílastæði með aðkomu frá Hofsvallagötu á eftirtöldum lóðum: Grenimel 37, Reynimel 55, Víðimel 53 og 56 og Hringbraut 77, sem og fjórar lóðir sem liggja að Furumel. Til viðbótar því að þessi bílastæði og bílageymslur koma skýrt fram á deiliskipulagsupprættinum samþykkti borgarráð eftirfarandi sérskilmála um bílageymslu fyrir Reynimel 55:

„Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu/geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 45 m²“.

Hafa verður í huga að engar framhliðar húsa með samræmt yfirbragð snúa að Hofsvallagötu né Furumel, þannig að nýjar innkeyrslur við þær götur eru inn á baklóðir þeirra húsa sem liggja að þeim sem er í samræmi við það sem segir í 1. mgr. greinargerðarinnar um að leitast skuli við að skapa eðlilegt svigrúm til stækkunar og breytinga húsa á þeim svæðum sem snúa að garðrymum.

Girðingar og garðveggir við Hofsvallagötu eru í dag með ýmsu sniði og það að stytta einn illa farinn vegg um nokkra metra mun ekki hafa nein áhrif á yfirbragð götunnar. Þá má benda á að nýlega var rofinn garðveggur frá Furumel inn á lóðina Víðimelur 29. Sú breyting er í samræmi við þær breytingar sem við sækjumst eftir að framkvæma á Reynimel 55.

Við teljum því hafið yfir vafa að sérskilmálar deiliskipulagsins fyrir Reynimel 55 sem borgarráð samþykkti og birti auglýsingu um í Stjórnartíðindum, sé í fullu samræmi við önnur ákvæði og markmið deiliskipulagsins.

Lokaorð:

Við ítrekum beiðni okkar um að synjun byggingarfulltrúans á byggingarleyfisumsókn okkar verði ógild. Þessi synjun hefur ekki einungis veruleg áhrif á okkar hagsmuni heldur er hún fordæmisgefandi fyrir sambærilegar umsóknir frá fleiri lóðarhöfum á svæðinu. Fólk verður að geta treyst því að gildandi skipulagsákvæðin borgaryfirvalda séu virtar, að þær séu ekki túlkaðar af skipulagsfulltrúaembættinu með handahófskenndum hætti eins og virðist hafa verið gert í þessu tilviki. Slíkt getur kollvarpað áformum íbúðareigenda, valdið miklu hugarangri og fjárhagslegu tjóni.

Í lokin má þess geta að garðveggurinn við Reynimel 55 sem snýr að Hofsvallagötu er mjög illa farinn, að hruni kominn á ákveðnum stöðum, og lóðin er í órækt. Veggurinn þarfnast viðgerða og lóðina þarf að rækta, eitthvað sem við sjáum fyrir okkur að gera samhliða annarri uppbyggingu á húsinu. Okkur er umhugað um að vanda til verka og teljum að lóðin verði til sóma í framtíðinni.

Virðingarfyllt,

Erna Einarsdóttir, [REDACTED]

Freyr Tómasson, [REDACTED]

Búsett til bráðabirgða að Birkimel 10A
107 Reykjavík

Meðfylgjandi:

- Afrit af gildandi deiliskipulagi frá 2010 - *Deiliskipulag, melar, norðan hagamels.pdf*.
+ slóð á skipulagsvefsjá.
<http://skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/display.aspx?numer=10507>
- Afrit af teikningu og umsókn sent frá arkitekt til borgarinnar, dags. 17. feb. 2023 - *Reynimelur 55 - Byggingarlýsing, afstöðumynd, lóðateikning og snið.pdf*
- Afrit af minnisblaði um synjun byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 18. apríl 2023 – mótt. 10. maí 2023 - *Reynimelur_55_ums.skiplag_18.04.2023.pdf*
- Afrit af tilkynningu um afgreiðslu máls, dags. 10.maí 2023 - *Tilkynning um afgreiðslu máls - 9_mai_2023.pdf*
- Afrit af tölvupóstsamskiptum við skipulagsfulltrúa, frá 10. maí til 9. júní 2023 - *samskipti 10 mai til 11 juni.pdf*
- Afrit af leiðréttu bréfi um synjun byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 25.maí 2023, mótt. 7.júní 2023 - *Tilkynning um afgreiðslu máls - 9_mai_2023 (6).pdf*
- Ljósmyndir af garðveggnum og lóð við Reynimel 55 – **sjá hér að neðan**
- Götumyndir af Hofsvallagötu – **sjá hér að neðan**
- Ljósmynd af nýrri innkeyrslu á lóð Víðimels 29 frá Furumel – **sjá hér að neðan**

Garðveggur og lóð við Reynimel 55





Götumyndir við Hofsvallagötu:



Framhald á næstu bls.



Víðimelur 29 við Furumel – fyrir opnun á vegg



Víðimelur 29 við Furumel – eftir opnun á vegg





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 75/2023, vegna kæru Ernu Einarsdóttur og Freys Tómassonar, Reynimel 55, dags. 25. júní 2023, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um synjun á byggingarleyfi fyrir Reynimel 55.

Með tölvupósti, dags 26. júní 2023, framsendi úrskurðanefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrði láttin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinagerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 7. mars 2023 var lögð fram umsókn kæranda um byggingarleyfi til þess að rjúfa hluta af steypu grindverki á lóðamörkum að Hofsvallagötu og gera tvö bílastæði á lóð nr. 55 við Reynimel. Málinu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Málið var tekið fyrir á ný á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 9. maí 2023 þar sem umsókninni var synjað með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. apríl 2023, þar sem neikvætt hafði verið tekið í erindið.

Málsástæður kæranda

Kærendur hafa farið fram á að synjun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi. Kærendur telja niðurstöðu skipulagsfulltrúa í umsögn, dags. 18. apríl 2023, vera ranga og þar með sé ekki hægt að byggja synjun byggingarleyfisumsóknar á henni. Um nánari afstöðu kæranda vísast til greinagerðar þeirra með kæru, dags. 25. júní 2023.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Í samræmi við 2. mgr. 10. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 leitaði byggingarfulltrú umsagnar skipulagsfulltrúa vegna umsóknar kæranda um byggingarleyfi enda þótti leika vafi á því hvort fyrirhuguð framkvæmd samræmdist deiliskipulagi á svæðinu. Í kjölfar neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa synjaði byggingarfulltrúi umsókn umsækjenda enda skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að fyrirhuguð framkvæmd sé í samræmi til skipulagsáætlun, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki.

Niðurstaða skipulagsfulltrúa í umsögn, dags. 18. apríl 2023 var sú að ekki væri unnt að fallast á erindi kæranda þar sem ekki sé heimild í gildandi deiliskipulagi til að rjúfa



garðveggi og gera nýjar innkeyrslur. Í viðeigandi deiliskipulagi (Melar, norðan Hagamels – Reitur 1.540) kemur eftirfarandi fram í sérskilmálum:

Verndun svæðisins felur í sér að áhersla er lögð á að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. [...] Auk bygginganna þarf að huga að varðveislu og endurgerð steyptra garðveggja, gróðurs, gatnafrágangs, innkeyrslna og bílastæða sem og annarra hliðstæðra þátta í umhverfinu sem kunna að skipta máli fyrir heildarmynd svæðisins.

GEYMSLUR, BÍLAGEYMSLUR OG VINNUSTOFUR

Á uppdrætti eru sýndir byggingarreitir sem eru ætlaðir fyrir bílageymslur, geymslur eða vinnustofur. Gerður er greinamunur á byggingarreitum fyrir geymslur og bílageymslur. Almenn er óæskilegt að gerðar verði nýjar innkeyrslur á grónar lóðir. Því er heimild til þess að byggja bílageymslu á lóð einskorðuð við þær lóðir þar sem innkeyrsla/bílastæði í notkun er fyrir m.v. úttekt haust 2009.

BÍLASTÆÐI

Við gerð deiliskipulagsins var leitast við að fjölga ekki bílastæðum á kostnað lóða eða garðveggja. Almenn er því ekki gert ráð fyrir nýjum stæðum á lóðum, en heimilt er að gera ný stæði við bílageymslur við Hofsvallagötu og Furumel þar sem þau eru merkt í uppdrætti. Ekki er heimilt að gera bílastæði á lóðum á öðrum stöðum.

Ótvírætt er að deiliskipulagið kveður á um að æskilegt sé að varðveita steyptra garðveggi sem setja svip sinn á heildarmynd svæðisins. Heimildum í deiliskipulagi til þess að útbúa ný bílastæði á grónum lóðum eru þá settar mjög þröngar skorður.

Í ljósi þess að umsótt framkvæmd kæranda fól í sér að rjúfa steyptran garðvegg lóðarinnar í því skyni að koma fyrir nýju bílastæði á lóðinni og m.t.t. þess að enginn bílageymsla né innkeyrsla/bílastæði er fyrir á lóðinni þykir niðurstaða skipulagsfulltrúa sem fram kom í umsögn standast skoðun.

Að teknu tilliti til umsagnar skipulagsfulltrúa verður að telja að byggingarfulltrúi hafi ekki átt annan kost en að synja umsókn kæranda á þeim forsendum að fyrirhuguð framkvæmd samræmdist ekki skipulagsáætlunum á svæðinu.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík að synja byggingarleyfisumsókn þeirri sem hér um ræðir og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærnu 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,

Snædis K. Bergmann

Snædis Karlsdóttir Bergmann
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgigögn:

1. Byggingarlýsing, afstöðumynd, lóðateikning og snið, dags. 17.2.2023
2. Deiliskipulag – Melar, norðan Hagamels – Reitur 1.540
3. Tilkynning um afgreiðslu máls, dags. 8. mars 2023
4. Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. apríl 2023
5. Tilkynning um afgreiðslu máls, dags. 9. maí 2023
6. Samskipti við kærendur frá 11. maí – 7. júní 2023
7. Tilkynning um afgreiðslu máls, dags. 25. maí 2023
8. Mynd af garðvegg frá horni Hofsvallagötu og Reynimels