



Tilkynning um kæru nr_ 84_2024_ stjórnvald_ Upplýsingar um leyfishafa !

Búið til	8.8.2024 13:00:08
Höfundur	Anna María Arnardóttir
Móttekið dags.	8.8.2024 11:28:42
Tilheyrir	USK24080058 - Kæra 84/2024 - Sólvallagata 14

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 84_2024_ stjórnvald_ Upplýsingar um leyfishafa !

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	8.8.2024 11:28:42	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	
Cc	

Innihald

Góðan dag.

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

8.8.2024 00:39

1. Kærandi/kærendur

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

Fullt nafn	Sigríður Magnúsdóttir
Kennitala	
Heimilisfang	Hávallagata 21
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	

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/kæranda 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 afgangiðla 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

Kærð er samþykkt byggingarleyfis fyrir Sólvallagötu 14 - USK23050255. Á grundvelli X. kafla laga nr. 123/2010 er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að samþykkja á embættisafgreiðslufundi þann 9. júlí 2024 byggingarleyfi fyrir breytingum á húsi og lóð Sólvallagötu 14 - USK23050255. Kærð er sú ákvörðun að samþykkja nýbyggingu ofan á bílskúr við lóðarmörk og uppsetningu öryggisgirðinga á steypa vegg á lóðarmörkum. Farið er fram á leyfi fyrir þessum framkvæmdum verði felld úr gildi.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Dagsetning ákvörðunar	09.07.2024
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	Hagsmunaaðilar hafa ekki verið upplýstir um heimild til að vísa niðurstöðu sveitarstjórnar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

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

Kærð er sú ákvörðun að samþykkja nýbyggingu ofan á bílskúr við lóðarmörk og uppsetningu öryggisgirðinga á lóðarmörkum. Farið er fram á að leyfi fyrir þessum framkvæmdum verði felld úr gildi.

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

Kærandi er næsti nágranni. Umrædd ofanábygging hefur umtalsverð áhrif á garðmynd Hávallagötu 21, eykur skuggavarp og ljótleika umhverfisins ásamt því að rýra dvalargildi garðsins og þar með verðgildi eignarinnar. Tilgangur öryggisgirðinga á lóðarmörkum liggur ekki fyrir. Tilvist þeirra ógnar öryggi næstu nágretta, þar sem lóðir þeirra og hús verða áhættusvæði.

Breytingar á húsi og lóð Sólvallagötu 14 ógna öryggi nágretta og annarra íbúa hverfisins og hafa neikvæð áhrif á friðhelgi einkalífs og persónuvernd.

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

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um grenndarkynningu kemur eftirfarandi fram:

„Heimilt er að vísa niðurstöðu sveitarstjórnar til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Upplýsa ber hagsmunaaðila um það.“

Hagsmunaaðilar hafa ekki verið upplýstir um heimild til að vísa niðurstöðu sveitarstjórnar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Umhverfis- og skipulagsráð staðfestir fundargerð embættisafgreiðslu byggingarfulltrúa þann 9. júlí og Borgarráð staðfestir fundargerð Umhverfis- og skipulagsráðs sem hefur ekki fundað síðan 26. júní 2024 og síðasti fundur borgarráðs var 11. júlí skv. yfirliti fundargerða Reykjavíkurborgar.

Á þessum tímamarki leikur vafi á hvort niðurstaða sveitarstjórnar í þessu máli liggur fyrir.

Fundargerðir byggingarfulltrúa birtast einum eða tveimur dögum eftir fund.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

Mannvirkið og notkun þess samræmist ekki skipulagsáætlunum á svæðinu og samræmist því ekki ákvæðum laga nr. 160/2010 um útgáfu byggingarleyfis.

Þær breytingar sem eru fyrirhugaðar á húsi og lóð Sólvallagötu 14 gefa til kynna að starfsemin falli ekki undir skilgreinda landnotkun Aðalskipulags sem er íbúðarbyggð. Öryggisgirðingar og aðstaða starfsfólks staðfesta að ekki er um hefðbundið íbúðarhúsnæði að ræða. Þessar framkvæmdir eru þess eðlis að túlka ber áformin sem breytingu á starfsemi lóðarinnar.

Fyrirhugaðar breytingar eru ekki í samræmi við stefnu Aðalskipulags um borgarvernd. Þær eru óafturkræfar og hafa neikvæð áhrif á ásýnd hverfisins og staðaranda. Samþykkt nýbyggingar fyrir starfsmannaáðstöðu sem er útfærð eins og stúdíóíbúð ofan á fyrirliggjandi bílskúr er fordæmisgefandi nýjung í viðbyggingum og á sér ekki fyrirmyndir í hverfinu eða öðrum borgarhlutum Reykjavíkur. Samþykkt nýbyggingar ofan á bílskúr gerir að engu stefnumörkun Aðalskipulags um borgarvernd.

Samþykki nágretta fyrir framkvæmdum á lóðarmörkum liggur ekki fyrir.

Nágrannar hafa harðlega mótmælt fyrirhuguðum framkvæmdum. Greinargerð hönnuðar vegna samþykkis nágretta dags. 3. ágúst 2023 fylgir erindi byggingarleyfisumsóknar.

Undirrituð gerir alvarlegar athugasemdir við að slík greinargerð sé tekin gild sem ígildi samþykktar nágretta af byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

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 hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Sólvallagata 14 kæra og rökstuðningur
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	1_So#lvallagata 14 kæra.pdf

9. Fylgiskjalalisti²

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	Samantekt skipulagsfulltrúa, gögn málsins, aðaltekningar, athugasemdir við grenndarkynningu, athugasemdir og svör skipulagsfulltrúa dags. 6. júní 2024
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	2_So#lvallagata 14_0_0.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

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	Umsögn skipulagsfulltrúa við byggingarleyfisumsókn dags. 12. október 2023
Númer skjals:	3
Fylgiskjal	3_Umso#gn skipulagsfulltru#a, So#lvallagata 14 (1).pdf

9. Fylgiskjalalisti⁴

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	Greinargerð hönnuðar vegna samþykkis nágranna dags. 3. ágúst 2023
Númer skjals:	4
Fylgiskjal	4_230803.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁵

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	Bréf Sigríðar Magnúsdóttur til skipulagsfulltrúa dags. 26. október 2023.
Númer skjals:	5
Fylgiskjal	5_So#lvallagata 14-USK23050255.pdf



Tilkynning: Uppfærð kæran í máli nr_84_2024_

Búið til	14.8.2024 12:57:28
Höfundur	Anna María Arnardóttir
Sent	14.8.2024 12:57:28
Tilheyrir	USK24080058 - Kæra 84/2024 - Sólvallagata 14

Efni

Tilkynning: Uppfærð kæran í máli nr_84_2024_

Upplýsingar

Vinnsla

Sent	14.8.2024 12:57:28	Staða	Tilkynning
Eigandi	Anna María Arnardóttir	Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Anna María Arnardóttir
Til	

Innihald

Tilkynning: Uppfærð kæran í máli nr_84_2024_

[Click here to open record](#)

Efni: Kæra á samþykki byggingarleyfis fyrir Sólvallagötu 14 - USK23050255

Á grundvelli X. kafla laga nr. 123/2010 er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að samþykkja á embættisafgreiðslufundi þann 9. júlí 2024 byggingarleyfi fyrir breytingum á húsi og lóð Sólvallagötu 14 - USK23050255.

Kærð er sú ákvörðun að samþykkja nýbyggingu ofan á bílskúr við lóðarmörk og uppsetningu öryggisgirðinga á steypa vegg á lóðarmörkum.

Gerð er sú krafa að byggingarleyfi fyrir þessum framkvæmdum verði fellt úr gildi.

Áður en lengra er haldið er rétt að fram komi að í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um grenndarkynningu kemur eftirfarandi fram:

„Heimilt er að vísa niðurstöðu sveitarstjórnar til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Upplýsa ber hagsmunaaðila um það.“

Hagsmunaaðilar hafa ekki enn verið upplýstir um heimild til að vísa niðurstöðu sveitarstjórnar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Hvorki umhverfis- og skipulagsráð né borgarráð hafa staðfest fundargerð embættisafgreiðslu byggingarfulltrúa þann 9. júlí sl. Umhverfis- og skipulagsráð hefur ekki fundað síðan 26. júní sl. og borgarráð síðan 11. júlí sl. skv. yfirliti fundargerða Reykjavíkurborgar.

Á þessum tímapunkti leikur vafi á því hvort niðurstaða sveitarstjórnar í þessu máli liggja fyrir. Fundargerðir byggingarfulltrúa birtast einum eða tveimur dögum eftir fund.

Mannvirkin eru ekki í samræmi við skipulag og veitt er leyfi fyrir framkvæmdum á lóðarmörkum án samþykkis lóðarhafa nágrannalóðar.

Kærunni fylgir athugasemd kæranda við grenndarkynningu bls. 7-16. Yfirlit fylgiskjala er á bls. 6.

EFNISYFIRLIT:

Efni: Kæra á samþykki byggingarleyfis fyrir Sólvallagötu 14 - USK23050255	1
Embættisafgreiðsla byggingarfulltrúans í Reykjavík	2
Bókun umhverfis- og skipulagsráðs 12. júní 2024 fundur 312	3
Athugasemdir og svör skipulagsfulltrúa vegna grenndarkynningar	3
Fylgiskjöl	6
Grenndarkynning - 9. febrúar 2024	7
Aðalskipulag, landnotkun	9
Hverfisvernd, byggðarmynstur	10
Girðingar	11
Viðbygging við bílskúr	13
Öryggi og ógn	14
Áhættumat og öryggi íbúa	14
Vakthúsið?	14
Persónuvernd - Friðhelgi einkalífs, heimilis og fjölskyldu	15
Jafnræði	15
Niðurstaða	16



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 25. september 2024
USK24070117 og USK24070224

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 84/2024 og 85/2024, vegna kæru, þar sem kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúa að samþykkja byggingarleyfi fyrir breytingum á húsi og lóð Sólvallagötu 14.

Málavextir:

Þann 5. júlí 2023 var umsókn um leyfi til þess að breyta innra skipulagi, byggja lyftuhús norðan aðalinngangs, byggja yfir svalir ofan á inngangi, gera nýjan inngang og tröppur á norðurhlíð 1. hæðar að eldhúsi íbúðarhúss, mhl.01, byggja ofan á bílskúr, mhl.02 með aðgengi um utanáliggjandi stiga meðfram vesturhlíð, jafnframt því að byggja vaktskýli, mhl.03 fyrir öryggisgæslu í suðvestur horni lóðar og reisa öryggisgirðingu inn á lóð og meðfram lóðarmörkum aðliggjandi lóða einbýlishúss á lóð nr. 14 við Sólvallagötu, tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa. Erindinu var frestað og vísað til athugasemda.

Erindið var aftur tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 25. júlí 2023, þar sem að því var frestað með vísan í athugasemdir og umsögn Minjastofnunar dags. 17. júlí 2023.

Þann 22. ágúst 2023 var erindið aftur tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar var því frestað og málinu vísað til umsagnar og/eða grenndarkynningar hjá skipulagsfulltrúa.

Þann 12. október 2023 skilaði skipulagsfulltrúi umsögn sinni og segir þar í niðurstöðukafla umsagnarinnar:

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við breytingar á girðingum á lóðinni, að nágrennalóðum nr. 12 og 16 og innan við garðvegg meðfram götu, að uppfylltum skilyrðum sem fram komu í umsögn.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við byggingu lyftuhúss aftan og ofan á anddyri eða gluggabreytingar enda falli öll útfærsla og efnisval vel að byggingarstíll hússins og tekið mið af umsögn Minjastofnunar Íslands.

Neikvætt er tekið í að staðsetja vakthús fremst á lóð sbr. framangreint.



Breytingar á umfangi bílskúrs hafa ekki áhrif á götmynd en skuggavarpsmyndir (fyrir og eftir) sem sýna grenndaráhrif þurfa að fylgja byggingarleyfisumsókn áður en skipulagsfulltrúi getur tekið endanlega afstöðu til umfangsins sem sótt er um.

Þann 24. október 2023 var erindið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar var því frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12 október 2023.

Þann 19. desember 2023 var málið tekið fyrir þar sem sótt var um leyfi til að þess að breyta innra skipulagi, byggja lyftuhús norðan aðalinngangs, byggja yfir svalir ofan á inngangi, gera nýjan inngang og tröppur á norðurhlið 1. hæðar að eldhúsi íbúðarhúss, mhl.01, byggja ofan á bílskúr, mhl.02 með aðgengi um utanáliggjandi stiga meðfram vesturhlið og reisa öryggisgirðingu inn á lóð og meðfram lóðarmörkum aðliggjandi lóða einbýlishúss á lóð nr. 14 við Sólvallagötu, tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa. Erindinu var frestað og málinu vísað til skipulagsfulltrúa til grenndarkynningar.

Þann 23. júlí 2024 var erindið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þar sem það þar samþykkt, samræmist ákvæðum laga nr. 160/2010, áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. Það skal þó áréttað að hér er ekki um samþykkt byggingarleyfi að ræða heldur samþykkt byggingaráform. Ef litið er til texta í niðurstöðu afgreiðslufundarins sem ber heitið „Næstu skref“ þá segir þar:

Ef gátlisti byggjanda fylgir með þessari tilkynningu eru næstu skref að fá formlega útgefið byggingarleyfi og greiða öll gjöld. Athugaðu að samþykkt umsókn er ekki jafngildi byggingarleyfis. Það má ekki hefja framkvæmdir fyrr en formlegt byggingarleyfi hefur verið gefið út.

Kröfugerð:

Reykjavíkurborg gerir þá aðalkröfu að málinu verði vísað frá úrskurðarnefndinni með vísan til reglna úrlendisréttar. Til vara gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda og að hin samþykktu byggingaráform verði staðfest.

Álit Reykjavíkurborgar:

Aðalkrafa

Samkvæmt 22. gr. Vínarsamningsins um stjórnmalasamband frá 18. apríl 1961, sem öðlast hefur lagagildi hér á landi, sbr. 1. gr. laga nr. 16/1971, nýtur sendiráðssvæðið friðhelgi en í því felst að svæðið er utan dóms- og framkvæmdavaldslögsögu íslenska ríkisins. Samkvæmt 41. gr. er það hins vegar skylda allra þeirra, sem njóta



forréttinda og friðhelgi, að virða lög og reglur móttökuríkisins, en þó þannig að forréttindi þeirra eða friðhelgi skerðist eigi.

Af 22. og 31. gr. áðurgreinds þjóðréttarsamnings, hefur úrskurðarnefndin ekki, sem handhafi stjórnarsýsluvalds, lögsögu um rétt eða skyldur sendiráðs Bandaríkjanna. Ágreiningur varðandi umdeildar framkvæmdir verða því aðeins til lykta leiddar á sviði þjóðréttarsamninga.

Í kæru kæranda er vísað til þess að húsið sé mannaust en þinglýstur eigandi Sólvallagötu 14 er Sendiráð Bandaríkjanna. Ótækt er að draga aðra ályktun en þá að fasteignin tilheyri Bandaríska Sendiráðinu og falli því undir 22. gr. Vínarsamningsins.

Í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála nr. 60/2005 var litið til framangreindra sjónarmiða við frávísun máls. Ekki verður séð að breyting hafi orðið á framangreindum lögum og reglum sem myndu réttlæta frábrugðna niðurstöðu og með hliðsjón af réttaröryggi verður ekki annað séð en að nefndinni beri að vísa málinu frá.

Varakrafa

Í kæru nr. 84/2024 segir: Kærð er sú ákvörðun að samþykkja nýbyggingu ofan á bílskúr við lóðamörk og uppsetningu öryggisgirðinga á steypa vegg á lóðarmörkum. Farið er fram á leyfi fyrir þessum framkvæmdum verði felld úr gildi.

Í kæru nr. 85/2024 segir: Kærð er samþykkt byggingarleyfis á Sólvallagötu 14 í Reykjavík.

Í báðum þessum kærum gefa þær það til kynna að verið sé að kæra útgefið byggingarleyfi fyrir framkvæmdum að Sólvallagötu 14. Staðreyndin er hins vegar sú að ekkert byggingarleyfi hefur verið gefið út, hins vegar hefur byggingarfulltrúi samþykkt byggingaráform að Sólvallagötu 14 eins og fram kemur í málavaxtalýsingu að jafnaði myndu slíkir annmarkar á kröfugerð kæranda leiða til frávísunnar.

Í 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er fjallað um samþykkt byggingaráform en þar segir:

Ef mannvirki er háð byggingarleyfi skv. 9. gr. fer byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir byggingarleyfisumsókn og gengur úr skugga um að aðaluppdrættir uppfylli ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra og að tilkynnt hafi verið um hönnunarstjóra mannvirkisins. Tilkynnir byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsækjanda skriflega um samþykkt byggingaráforma hans, enda sé fyrirhuguð mannvirkjagerð í samræmi við



skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði eða skipulag á haf- og strandsvæðum sé um að ræða svæði utan netlaga. Tilkynning samkvæmt þessari grein veitir umsækjanda ekki heimild til að hefja byggingarframkvæmdir.

Í athugasemdum um frumvarp sem varð að lögum um mannvirki nr. 160/2010 segir að hér sé um nýtt ákvæði að ræða og að þessi tvískipting á samþykki byggingaryfirvalda sé nauðsynleg þar sem hönnun mannvirkis er afar umfangsmikið verkefni og rétt að umsækjandi fái fyrst vilyrði fyrir byggingaráformum. En eins og segir í ákvæðinu þá veitir samþykkt byggingaráform ekki leyfi til þess að hefja byggingarframkvæmdir.

Um samþykkt byggingaráform er jafnframt fjallað í grein 2.4.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 en þar segir m.a.:

Leyfisveitandi fer yfir byggingarleyfisumsókn og gengur úr skugga um að fyrirhuguð mannvirkjagerð sé í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði, aðaluppdraettir uppfylli öll viðeigandi ákvæði laga um mannvirki og þessarar reglugerðar og að viðeigandi gögn hafi verið lögð fram.

Ef framkvæmd er háð grenndarkynningu skv. ákvæðum skipulagslaga skal hún hafa farið fram og hlotið afgreiðslu skv. ákvæðum skipulagslaga áður en byggingaráform eru samþykkt.

Leyfisveitandi tilkynnir umsækjanda skriflega um samþykkt byggingaráforma hans. Þessi tilkynning veitir umsækjanda ekki heimild til að hefja byggingarframkvæmdir.

Samþykkt byggingaráforma fellur úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út innan tveggja ára frá samþykkt þeirra, nema annar gildistími sé tilgreindur í samþykktinni.

Ef mannvirki er háð byggingarleyfi byggingarfulltrúa skal hann leita umsagnar skipulagsfulltrúa leiki vafi á að framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins.

Ef ekki liggur fyrir deiliskipulag skal byggingarfulltrúi vísa leyfisumsókninni til skipulagsnefndar í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

Ekki verður annað séð en að byggingarfulltrúi hafi uppfyllt öll þau skilyrði sem fram koma í ákvæðinu við samþykkt byggingaráforma að Sólvallagötu 14. Byggingarfulltrúa hefur jafnframt borist umsögn Minjastofnunar en eiganda húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr.



80/2012. Í kæru kæranda vísar hann til þess að ekki hafi borist umsögn Borgarsögusafns.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 kemur fram hlutverk Borgarsögusafns Reykjavíkur en þar segir í kafla 15.2 *Menningarminjar*:

„Borgarsögusafn heldur utan um rannsóknir, skráningu og miðlun gagna vegna menningarminja.“

Þar segir einnig:

*„Borgarsögusafn stýrir sem fyrr gerð byggða- og húsakannana í grónum hverfum, sem verði lykilforsenda við gerð hverfis- og deiliskipulags. Á vefsíðu safnsins er hlutverk þess jafnframt áréttað en þar segir: *Hlutverk Borgarsögusafns Reykjavíkur er að safna, skrásetja, varðveita og rannsaka menningarminjar sem eru einkennandi fyrir menningararf borgarinnar. Einnig að miðla sögu og menningararfi Reykjavíkur á lifandi hátt, skaða tengingu og áhugaverða upplifun hjá gestum.*“*

Hvergi er minnst á það að Borgarsögusafn hafi það hlutverk að veita umsagnir við útgáfu byggingarleyfa eða samþykktra byggingaráforma. Ef að binda ætti hendur umsækjenda með þessum hætti þá yrði það að vera lögbundið hlutverk safnsins. Því kemur ekki til álita að veita umsögn Borgarsögusafns slíkt vægi að slík umsögn eða skortur á henni kæmu í veg fyrir útgáfu byggingarleyfis eða samþykktra byggingaráforma.

Ef litið er til úrskurða Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þar sem reynt hefur á gildi samþykktra byggingaráforma þá má sjá að nefndin lítur sérstaklega til þess hvort að hin samþykktu byggingaráform samrýmis deiliskipulagi. Til glöggvunar á þessu verður hér litið til nokkurra úrskurða nefndarinnar:

ÚUA nr. 106/2021. Þar var ósamræmi samþykktra byggingaráforma við deiliskipulag. Niðurstaða nefndarinnar var að fella ákvörðun byggingarfulltrúa úr gildi.

ÚUA nr. 151/2021. Þar voru samþykkt byggingaráform í samræmi við deiliskipulag og var því ákvörðun byggingarfulltrúa staðfest.

ÚUA nr. 146/2022. Þar var verulegur annmarki á málsmeðferð byggingarfulltrúa við samþykkt byggingaráform, þar sem ekki var leitað umsagnar Umhverfisstofnunar. Niðurstaða nefndarinnar var að fella ákvörðun byggingarfulltrúa úr gildi.



ÚUA nr. 115/2022. Þar var annmarki á málsmeðferð byggingarfulltrúa við samþykkt byggingaráform, hins vegar voru áformin í samræmi við skipulag og ákvörðun byggingarfulltrúa staðfest.

ÚUA nr. 87/2023. Þar voru samþykkt byggingaráform í samræmi við aðal- og deiliskipulag. Niðurstaða nefndarinnar var sú að ákvörðun byggingarfulltrúa var staðfest.

ÚUA nr. 61/2024. Þar voru samþykkt byggingaráform ekki í samræmi við deiliskipulag og nefndin bendir á að kanna hefði átt hvort að stefnumótun í aðal- og deiliskipulagi samræmdist ákvörðuninni, niðurstaðan var sú að ákvörðun byggingarfulltrúa var felld úr gildi.

Eins og áður segir lítur gildi samþykktra byggingaráforma fyrst og fremst að því hvort þau séu í samræmi við skipulag. Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Sólvallagata 14 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB1). Ljóst er að ekkert deili- eða hverfisskipulag er í gildi fyrir svæðið og því þarf að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknir þegar það á við. Líkt og fram kemur í málavaxtalýsingu þá hefur það þegar verið gert og því ferli lokið.

Um grenndarkynningu er fjallað í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en þar segir í 1. mgr.:

Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.

Þau skilyrði sem sett eru fram í ákvæðinu eru að framkvæmd sé í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skipulagsfulltrúi hefur gert þessu greinagóð skil í umsögnum sínum frá 12. október 2023 og 6. júní 2024 og vísast til þeirra umsagna til frekari stuðnings í máli þessu.



Niðurstaða

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin vísi málinu frá á grundvelli úrlendisréttar, en til vara að öllum kröfum kæranda í málinu verði hafnað og að úrskurðarnefndin staðfesti hina kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa í máli þessu.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Bjarki Freyr Arngrímsson,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða