



Tilkynning um kæru nr_ 92_2024_ stjórnvald_

Búið til	2.9.2024 13:02:28
Höfundur	Anna María Arnardóttir
Móttekið dags.	2.9.2024 12:04:04
Tilheyrir	USK24090011 - Kæra 92/2024 - Breyting á deiliskipulagi lóðanna að Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustígs 16

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 92_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	2.9.2024 12:04:04	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

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

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru móttækin 30. ágúst 2024 ásamt fylgigögnum þar sem kærð er ákvörðun um breytingu á deiliskipulagi lóðanna að Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustígs 16.

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

-

Upplýsingar óskast um leyfishafa/hagsmunaaðila um netfang og/eða símanúmer sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ** ** **&nb**
sp; ; ** ** ** ** ; ** ** ** **
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Íceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

30.8.2024 15:30

1. Kærandi/kærendur

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

Fullt nafn	Árni Björn Helgason
Kennitala	
Heimilisfang	Holtsgata 13
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/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

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

	Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista
Efni kærunnar	Verið er að kæra deiliskipulagsgerð Reykjavíkurborgar
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Reykjavíkurborg
Dagsetning ákvörðunar	23.04.2024
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	Lögvarðir hagsmunir sem nágrenni og eigandi íbúðar á Holtsgötu 13

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
	Ógilding deiluskipulags

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

Ákvörðunin hefur margvísleg áhrif á kæranda. Séu tekin nokkur dæmi þá er verið að svipta bæði núverandi og komandi kynslóðir menningararfi sínum með breytingunni og gengur hún þvert á markmið hverfisverndar, þar að auki mun breytingin hafa verulega slæm áhrif á lífsgæði kæranda ekki síst vegna áhrifa þéttingarinnar sé litið til aukins skuggavarps, minnkun gróðurs í götummyndinni, aukins steypumagns og færri bílastæða svo eitthvað sé nefnt. Bæta má við að Vegna þrengsla á reitnum munu nágrennar verða fyrir verulegum truflunum á framkvæmdatíma sem mun líklegast vara í fjölmörg ár miðað við aðrar framkvæmdir í hverfinu. Ætla má að þetta hafi neikvæð áhrif á verðgildi eignar kæranda. Við þetta bætist skjalið með málsrökum kæranda.

6. Kærufrestur

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

Þar sem að kærandi sendi ath á gáttina og þar af leiðandi fékk tölvupóst 1. ágúst 2024

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

Sjá meðfylgjandi skjal

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	Kæruefni vegna máls nr. 0340/2023 í Skipulagsgátt
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Kæruefni vegna ma#ls nr. 0340_2023 i# skipulagsga#tt.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 hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Ny#tt deiliskipulag
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	x 1 4 Holtsgata 10 og 12 og Brekkusti#gur 16 - ny#tt deiliskipulag.pdf



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 7. október 2024
USK24090349

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 92/2024, kæra Árni Björn Helgason, kt. 290575-3549, dags. 30. ágúst 2024, á ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 23. apríl 2024 um að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar Holtsgötu 10 og 12, og Brekkustíg 16.

Málavextir

Tillaga að nýju deiliskipulagi Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16 var auglýst frá 31. júlí 2024 til 1. september. Tillagan var samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 3. apríl 2024. Þann 11. apríl 2024 var deiliskipulag Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16 samþykkt í borgarráði og í borgarstjórn þann 23. apríl 2024. Deiliskipulagið felur í sér heimild til niðurrifs húss á lóðinni Holtsgötu 10 og skúrs og bílskúrs á lóðinni Brekkustíg 16 og uppbyggingu á lóðunum Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16. Þann 30. ágúst 2024 barst kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og telst hún því komin innan kærufrests.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að ákvörðun borgarstjórnar að samþykkja deiliskipulag Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16 verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að málinu verði vísað frá vegna aðildarskorts en að kröfu kæranda verði ellegar hafnað verði ekki fallist á frávísun.

Málsástæður og lagarök kæranda

Varðandi málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru en kærandi dregur í efa að deiliskipulagið samræmist ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur einkum og sér hvað varðar hverfisvernd og varðveislu menningarsögulegs gildis við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu í borginni. Þá telur kærandi að nýtt deiliskipulag muni hafa neikvæð áhrif á lífsgæði sín m.a. vegna aukins skuggavarps, minnkunar á gróðri í götumyndinni, aukins steypumagns, færri bílastæða og truflana á framkvæmdatíma uppbyggingarinnar. Jafnframt megi ætla að þetta hafi neikvæð áhrif á verðgildi eignar kæranda.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Af hálfu Reykjavíkurborgar er þess krafist að málinu verði vísað frá úrskurðarnefndinni á þeim grundvelli að kærandur uppfylli ekki skilyrði kærúaðildar, en samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011 geti þeir einir skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eigi lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Deiliskipulagið sem málið varðar hafi ekki verið talið varða aðra en lóðarhafa/umsækjendur og sveitarfélagið. Verði ekki fallist á kröfu Reykjavíkurborgar um frávísun málsins er þess krafist að kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu samþykktar verði hafnað.



Reykjavík



Hverfisvernd og varðveisla menningarminja

Líkt og kærandi bendir á nýtur Gamli Vesturbærinn hverfisverndar í samræmi við i-lið 6.3. gr. í skipulagsreglugerð. „Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulaginu eru almenns eðlis og ná til stærri heilda og því er nauðsynlegt að stefna um borgarvernd sé nánar útfærð og skýrð í hverfis- eða deiliskipulagi.“¹ Í aðalskipulagi og eru þó sett fram ákveðin markmið og áherslur sem hafa skal til hliðsjónar. Þannig segir t.a.m. að við þróun, endurbætur og **endurnýjun** byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er og að menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og **uppbyggingu** borgarinnar á öllum stigum.² Af orðunum „endurnýjun“ og „uppbygging“ í aðalskipulagi er ljóst að hverfisvernd útilokar ekki nýjar byggingar á lóðum innan þess svæðis sem nýtur hverfisverndar, heldur skulu nýjar byggingar falla að götummynd og húsaröðum auk þess sem halda skal heildaryfirbragði svæðisins. Þetta má aftur sjá á skilgreindum uppbyggingarreitum skv. aðalskipulagi sem margir hverjir eru staðsettir innan skilgreinds hverfisverndarsvæðis innan Hringbrautar.³ Þrátt fyrir að þær lóðir sem deiliskipulag þetta tekur til séu ekki innan þegar skilgreinds uppbyggingarreits, segir í aðalskipulagi að uppbygging íbúðarhúsnæðis sé heimil á öðrum svæðum en þegar eru skilgreind í aðalskipulagi, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök verkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum.⁴ Hið kærða deiliskipulag gerir að hámarki ráð fyrir 15 íbúðum og fellur því innan heimildar aðalskipulags.

Sú breyting sem deiliskipulagið hefur í för með sér leiðir til þess að byggingarmagn á lóðunum eykst talsvert en verður þó ekki umfram þau randhús sem eru nærliggjandi. Á svæðinu er fjölbreytt byggð þar sem nokkuð ósamræmi er hvað varðar nýtingarhlutfall einstakra lóða. Er því ekki hægt að líta svo á að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki í samræmi við þéttleika byggðar.⁵ Með deiliskipulaginu er leitast við klára þá randbyggð við reitinn sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg og með því mynda heildstæðari götummynd. Þannig er verið að stuðla að verndun grunnbyggðamynsturs, og samræmi við mælikvarða og heildaryfirbragð byggðar sem fyrir er. Ásýnd byggðar á þessu svæði er mjög fjölbreytt og eru bæði dæmi um randbyggð og stakstæð hús. Markmið deiliskipulagstillögu um að styrkja randbyggð kringum reitinn þykja því samræmast stefnu aðalskipulags um verndun heildaryfirbragðs byggðar. Telur sveitarfélagið því skilyrði hverfisverndar uppfyllt.

Varðandi gagnrýni kæranda á niðurrifsheimildir í deiliskipulagi fyrir Holtsgötu 10 er bent á að samráð var haft við umsagnaraðila og fagstofnanir til að tryggja framfylgd krafna um menningarminjar, sbr. 5.3.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Þannig var leitað áhlits hjá Minjastofnun Íslands sem annast framkvæmd minjavörslu í samræmi við lög um menningarminjar.⁶ Líkt og fram kemur í greinargerð deiliskipulagsins hefur Minjastofnun framkvæmt húsakönnun á Holtsgötu 10 og úrskurðað húsið ónýtt vegna veggjatíflu. Á

¹ Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, kafli *Borg fyrir fólk*, undirkafli *Borgarvernd*, bls. 140.

² Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, kafli *Borg fyrir fólk*, undirkafli *Borgarvernd*, bls. 141.

³ Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, kafli 3.5.1 *Svæði fyrir nýja íbúðabyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar*, mynd 3, bls. 76.

⁴ Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, kafli 3.5.1 *Svæði fyrir nýja íbúðabyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar*, mynd 3, bls. 76 og tafla 3.1. *Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð*, bls. 78.

⁵ Sjá niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 24/2020 er varðaði Brekkustíg 6B, 101 Reykjavík.

⁶ Sjá 11. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.





þeim grundvelli veitti Minjastofnun heimild til niðurrifs hússins þrátt fyrir friðun, sbr. heimild í 2. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Það er ekki í höndum Reykjavíkurborgar að draga í efa réttmæti álitis sem byggir á lögbundnu hlutverki Minjastofnunar. Þá ber þess að geta að hvorki í lögum um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015 sem kærandi vísar til í málatilbúnaði sínum né í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 er kveðið á um að álit eða heimildir veittar af Minjastofnun falli úr gildi við tilteknar aðstæður eða séu að öðru leyti háðar tímamörkum.

Minnkuð lífsgæði og rýrnun á verðgildi eignar

Íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem geti haft í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar þær breytingar sem þétting byggðar hefur í för með sér. Verða menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með deiliskipulagsbreytingum. Með sama hætti getur tímabundið ónæði vegna byggingaframkvæmda ekki talist óásættanlegt í þéttbýli. Þess ber þó að geta að byggingaframkvæmdum ber að haga með þeim hætti að þær standist m.a. reglur og viðmið byggingarreglugerðar nr. 112/2012, reglugerðar um hollustuhætti nr. 903/2024 og reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og sæta slíkar framkvæmdir eftirliti þar til bærri aðila.

Reykjavíkurborg vísar hins vegar á bug fullyrðingum um sólarlaus útvistarsvæði og bendir á að skuggamyndir sýna að ekki verður teljandi breyting á skuggavarpri á aðliggjandi lóðum við uppbygginguna.

Hvað varðar aukna bílaumferð og skort á fullnægjandi bílastæðum samhliða uppbyggingunni þá kemur t.a.m. fram í aðalskipulagi að stefnt sé að því að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040. Til að ná þessu markmiði eru kynntar fjölmargar aðgerðir. Ein þeirra er að lögð er áhersla á þéttingu byggðar og blandaða byggð á miðlægum svæðum fremur en í útjaðri borgarinnar þar sem það auki möguleika fólks á að nýta sér aðra ferðamáta en einkabílinn. Það minnki svo aftur þörf fyrir umfangsmikil gatnamannvirki og bílastæði og gerir almenningsamgöngur skilvirkari. Aðrar aðgerðir varða t.a.m. gerð borgarlínunnar auk þess sem stefnt er að því að bílastæðum á landi borgarinnar veðri markvisst fækkað.⁷

Deiliskipulagið fyrir Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16 byggir á samgöngumati sem unnið var af Eflu verkfræðistofu þar sem fram kemur að:

„markaðssetning og kynning fyrirkomulags íbúðarbyggðarinnar til hugsanlegra notenda verður miðað að því að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta. Engin bílastæði fylgja íbúðum og stæði í nærumhverfi verða ekki kynnt sem bílastæði sem notendur geta gengið út frá að nota að staðaldri heldur fremur stæði sem geta nýst í ákveðnum tilfellum. Þannig verður lögð áhersla á að undirstrika hagstæða staðsetningu uppbyggingarinnar og þá þjónustu, verslun og atvinnutækifæri sem þar má finna auk aðgengi að almenningsamgöngum, deililausnum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.“

⁷ Sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, kafli *Græna borgin*, bls. 30.





Samkvæmt Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er áætluð þörf fyrir bílastæði vegna uppbyggingar á umræddum lóðum metin vera 11 stæði en líkt og fram hefur komið eru færð rök fyrir því í fyrirbyggjandi samgöngumati að ekki sé þörf á viðbótarbílastæðum vegna uppbyggingarinnar. Með vísan til þess að deiliskipulagið felur í sér þéttingu á þegar byggðu miðlægu svæði, þar sem markaðssetning mun leggja áherslu á umhverfisvænar samgöngur m.a. með því að láta engin bílastæði fylgja íbúðunum, verður að telja að deiliskipulagið styðji við vistvænar samgöngur með hliðsjón af aðalskipulagi og að ekki verði því teljandi áhrif af aukinni bílaumferð og skorti á bílastæðum við þessa breytingu.

Líkt og fram hefur komið er ljóst að nýtt deiliskipulag felur í sér aukið byggingarmagn á svæðinu sem mögulega felur í sér minnkun á gróðri a.m.k. fyrst um sinn. Hins vegar er markmið deiliskipulagsins að mæta húsnæðisþörf á höfuðborgarsvæðinu með framboði á fjölbreyttum íbúðum sem eðli máls krefst aukins byggingarmagns í einhverjum tilfellum. Á sama tíma verður aðgengi að sameiginlegu dvalarsvæði í innigarði tryggt með þinglýstri kvöð auk þess sem gerð er krafa í deiliskipulaginu um að lóðahönnun skuli vera metnaðarfull með vönduðum svæðum til útiveru og fjölbreyttum gróðri. Það er því mat Reykjavíkurborgar að uppbyggingin sem felst í deiliskipulaginu muni hafa jákvæð áhrif á svæðið sem um ræðir.

Varðandi meinta verðryrnun á eign kæranda skal minnt á ákvæði 51. gr. skipulagslaga, þar sem fram kemur að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður hafi verið heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður getur sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín. Veldur þessi málsástæða því þar með ekki að deiliskipulagsbreytingin teljist ógildanleg.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar borgarstjórnar Reykjavíkurborgar frá 23. apríl sl. um að samþykkja deiliskipulag Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16. Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu.

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Magnea Lillý Friðgeirsdóttir,
Lögmaður
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2024, þriðjudaginn 5. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 92/2024, kæra á ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 2. apríl 2024 um að samþykkja deiliskipulag Holtsgötu nr. 10 og 12 og Brekkustígs nr. 16 í Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 30. ágúst 2024, kærir Árni Björn Helgason, eigandi fasteignar að Holtsgötu 13, þá ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 2. apríl 2024 um að samþykkja deiliskipulag Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustígs 16. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Með bréfi, dags. 28. ágúst 2024, sem barst úrskurðarnefndinni 30. s.m., kærir Þorsteinn Geirharðsson, eigandi fasteignar að Öldugötu 47, Reykjavík, einnig fyrrgreinda ákvörðun borgarstjórnar með kröfu um ógildingu hennar. Þar sem kærumálin varða sömu ákvörðun, kröfugerð er samhljóða og hagsmunir kæranda þykja ekki standa því í vegi, verður síðara kærumálið, sem er nr. 93/2024, sameinað máli þessu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 27. september 2024.

Málavextir: Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar 31. maí 2022 var tekin fyrir umsókn um deiliskipulag fyrir lóðir nr. 10 og 12 við Holtsgötu og nr. 16 við Brekkustíg. Í tillögunni fólst heimild til niðurrifs og uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á lóðunum. Var erindinu vísað til verkefnastjóra. Umsóknin var tekin fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 24. maí 2023 og samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málinu vísað til borgarráðs. Borgarráð tók málið fyrir á fundi sínum 8. júní 2023 þar sem afgreiðsla umhverfis- og skipulagsráðs var samþykkt og málinu vísað til endanlegrar afgreiðslu borgarstjórnar, sbr. 2. mgr. 48. gr. samþykktar um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar, og á fundi borgarstjórnar 20. s.m. var samþykkt að auglýsa deiliskipulagstillöguna.

Tillaga að deiliskipulagi fyrir lóðir nr. 10 og 12 við Holtsgötu og lóð nr. 16 við Brekkustíg var auglýst til kynningar frá 4. júlí 2023 til 15. ágúst s.á. og bárust 42 athugasemdir og umsagnir við hana. Að lokinni auglýsingu var tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir að nýju á fundi skipulagsfulltrúa 24. ágúst s.á. og henni vísað til umsagnar verkefnastjóra. Tillagan með fáeinum breytingum var tekin fyrir að nýju á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. febrúar 2024 og henni vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu sem samþykkti hana á fundi sínum 3. apríl s.á. og vísaði til borgarráðs til afgreiðslu. Á fundi borgarráðs 11. s.m. var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 4. apríl 2024, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs

frá 3. apríl s.á. á tillögu að deiliskipulagi fyrir lóðir nr. 10 og 12 við Holtsgötu og 16 við Brekkustíg, ásamt fylgigögnum. Var hún samþykkt og henni vísað til endanlegrar afgreiðslu borgarstjórnar sem samþykkti afgreiðslu deiliskipulagstillögunnar á fundi sínum 23. s.m. Deiliskipulagið tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 31. júlí 2024.

Málsrök kæranda: Vísað er til þess að hið kærða deiliskipulag samræmist ekki Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Gamli Vesturbærinn njóti hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi og samkvæmt markmiðum og ákvæðum um hverfisvernd eigi að varðveita og styrkja einkenni og heildaryfirbragð gamla bæjarins. Þá komi fram í aðalskipulagi að gamlar byggingar skuli varðveittar á sínum stað og ef hreyfa eigi við eldri byggingum skuli færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu. Í húsakönnun hafi Holtsgata 10 verið metin hafa hátt varðveislugildi, einkum vegna menningarsögulegs gildis sem hluti af elstu byggð á svæðinu. Húsið sé friðað vegna aldurs og standi jafnframt á hverfisverndarsvæði sem skilgreint sé fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar. Um sé að ræða hornhús á áberandi stað sem sé hluti af byggðarmynstri sem einkenni stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstandi af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa. Í húsakönnuninni hafi komið skýrt fram að verið væri að ganga á eitt helsta sérkenni hverfisins enda komi þar fram að þau þrjú hús sem væru til umfjöllunar vegna deiliskipulags myndi hluta af sögulegu samhengi svæðisins sem sannarlega rofni að hluta með hverju þeirra eldri húsa sem hverfi þaðan burt.

Um tvö ráðandi byggðarmynstur eða hverfissérkenni sé að ræða sem bæði tvö hafi verulega ríkt sögulegt gildi og séu þau jafn rétt há og því ekki réttlæt看legt að rífa það sem fyrir sé í þágu þess að byggja eitthvað sem svipi til hins. Nýbygging sé aukin heldur ekki varðveisla nema þegar verið sé að byggja fyrra hús upp á nýtt í sömu mynd, en það sé ekki ætlunin með hinu kærða deiliskipulagi.

Í ákvæði 6. gr. laga nr. 86/2015 um verndarsvæði í byggð sé kveðið á um takmarkanir innan verndarsvæða í byggð. Þar komi fram að bannað sé að rýra varðveislugildi verndarsvæðis í byggð sem og að sveitarstjórn skuli tryggja að allar framkvæmdir innan verndarsvæðis í byggð samrýmist svipmóti og hinni vernduðu menningarsögu á viðkomandi verndarsvæði. Síðast en ekki síst sé óheimilt að breyta, bæta, rífa niður eða fjarlægja mannvirki sem séu innan verndarsvæða í byggð nema með leyfi sveitarstjórnar, en það leyfi megi ekki veita ef varðveislugildi verndarsvæðisins sé stefnt í hættu eða rýrt með hinni fyrirhuguðu framkvæmd. Umræddur deiliskipulagsreitur njóti hverfisverndar og það muni rýra varðveislugildi verndarsvæðisins að afmá þann hluta af sérkenni hverfisins sem sé Holtsgata 10. Það að réttlæta niðurrif húss sem einkenni elsta byggðarmynstur svæðisins með þeim rökum að verið sé að halda áfram byggingu annars byggðarmynsturs gefi til kynna að varðveislugildi svæða sem geymi elstu byggðarmynstur borgarinnar sé stefnt í hættu af deiliskipulagsbreytingum. Í leiðbeiningum Minjastofnunar um verndarsvæði í byggð komi fram að þegar hús séu metin hafa hátt varðveislugildi skuli endurbætur á húsum og mannvirkjum miða að því að færa þau nær upphaflegri gerð. Í þessu tilviki sé ekki gert ráð fyrir að Holtsgata 10 verði endurbyggð heldur verði húsið afmáð.

Hvergi hafi komið fram að húsið á lóð Holtsvegar 10 sé ónýtt í þeim skilningi að vera óíbúðarhæft, enda hafi húsið verið lagað og búið í því síðast liðin 22 ár. Hins vegar hafi komið fram að eigendur hússins hafi ekki hug á að setja meiri peninga í viðhald hússins sem muni að lokum leiða til þess að það verði óíbúðarhæft, líkt og öll hús sé viðhaldi ekki sinnt. Sú staðreynd að núverandi ástand Sæmundarhlíðar, Holtsgötu 10, sé ekki svo bágborið að húsið sé óíbúðarhæft sem og staðfesting sérfræðinga í húsakönnun Borgarsögusafns á háu varðveislu- og menningarsögulegu gildi og mikilvægi þess sem stoð í heildarmynd þess svipmóts sem

einkenni samspil þeirra tveggja byggðarmynstra sem einkenna gamla Vesturbæinn, hljóti að þýða að óyggjandi rök verði að liggja fyrir deiliskipulagsgerð sem heimili að gengið sé þvert á markmið og ákvæði borgarverndar og hverfisverndarsvæða aðalskipulags. Þá sé niðurrifsheimild sú er vísað sé til byggð á 20 ára gömlu mati sem verði að teljast hæpið að standi enn.

Þegar litið sé til markmiða borgarverndar og hverfisverndar í greinargerð Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 verði að telja rökstuðning Reykjavíkurborgar ábótavant og svör við athugasemdum íbúa fátækleg. Þá komi fram í greinargerð aðalskipulags að til að framkvæma þessi markmið eigi Borgarsögusafn að stýra gerð byggða- og húsakannana í grónum hverfum, sem verði „lykilforsenda við gerð hverfis- og deiliskipulags“. Það hafi verið niðurstaða sérfræðinga Borgarsögusafns að mikilvægt væri að varðveita Holtsgötu 10 fyrir komandi kynslóðir. Þetta hafi hins vegar verið hunsað í deiliskipulaginu og ekki að sjá að húsakönnunin hafi verið lykilforsenda við gerð deiliskipulagsins.

Lóðin Holtsvegur 10 sé dæmigerð fyrir þann notalega og góða anda sem flestir sem kjósi að búa í gamla Vesturbænum sækir í. Húsið sé lágrest gamalt timburhús. Þrátt fyrir að Minjastofnun hafi á sínum tíma gefið leyfi fyrir niðurrifi hússins telji íbúar ótækt að byggja háreist fjölbýlishús á lóðunum. Væri ástand hússins raunverulega slíkt að ekki væri komist hjá niðurrifi væri mun eðlilegra og í samræmi við verndargildi byggðamynsturs að endurbyggja húsið í sömu eða svipaðri mynd. Það sé skylda borgaryfirvalda að standa vörð um þann einstaka hverfisanda sem einkenni gamla Vesturbæinn og er vísað til húsakönnunar um þann reit sem deiliskipulagið varðar.

Því sé haldið fram að bygging fyrirhugaðra húsa muni leiða til bættra veðurskilyrða á lóð Brekkustígs 14B. Lóðin njóti nú þegar mikils skjóls og engin þörf sé á að innmúra lóðina frekar en þegar sé. Einu áhrif fyrirhugaðrar byggingar muni vera að þrengja að lóðinni, en hún sé að meginstefnu nýtt sem leiksvæði fyrir börn í hverfinu og samkomustaður fyrir íbúa. Þá sé ljóst af skuggavarpsmyndum að skuggastundum muni fjölga mikið og skuggavarp aukast á umræddri lóð. Í skuggavarpsmyndum sem hafi fylgt með skipulagstillögunni sé gerð grein fyrir skuggavarpi bæði fyrir og eftir fyrirhugaðar breytingar, frá 20. mars til 20. júní. Þarna sé einungis gerð grein fyrir skuggavarpi fyrir þrjá mánuði ársins en engin grein gerð fyrir skuggavarpi hina níu mánuði ársins.

Álag vegna aukinnar umferðar þegar 15 nýjum íbúðum og þremur lóðum sé bætt við muni gera ástand á götum í hverfinu óbærilegt. Þróun í samgöngumálum borgarinnar sé ekki komin á þann stað að réttlætun sé að íþyngja þessu þéttbyggða hverfi með allt að 30 nýjum bílum á göturnar í kring. Það að réttlæta þetta mikla byggingamagn án bílastæða með tilvísun í samgöngumat, sem leggi meðal annars til að markaðssetning nýju byggðarinnar verði miðuð að vistvænni ferðamáta sé óskhyggja. Nú þegar sé orðið vart við umtalsverða aukningu bifreiða á nærsvæðinu eftir að gjaldskylda hafi færst nær. Nú standi bílar víða dögum saman á gjaldfrjálsum svæðum og sé vestasti hluti Vesturbæjarinnar orðinn staðurinn til að geyma bíla á gjaldfrjálsum svæðum.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgarinnar er bent á að þar sem kærendur uppfylli ekki skilyrði kæruaðildar beri að vísa málinu frá. Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geti þeir einir skotið máli til nefndarinnar sem eigi lögvarða hagsmuni tengda hinni kærdi ákvörðun. Hin umdeilda deiliskipulagsbreyting varði ekki aðra en lóðarhafa/umsækjendur og sveitarfélagið.

Gamli Vesturbærinn njóti hverfisverndar í samræmi við i-lið gr. 6.3. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Í aðalskipulagi séu sett fram ákveðin markmið og áherslur sem skuli hafa til hliðsjónar. Þannig segi t.a.m. að við þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skuli miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur sé og að menningarsöguleg gildi séu höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum. Af orðunum „endurnýjun“ og „uppbygging“ í aðalskipulagi sé ljóst að hverfisvernd útiloki ekki nýjar byggingar á lóðum innan þess svæðis sem njóti hverfisverndar, heldur skuli nýjar byggingar falla að götummynd og húsaröðum auk þess sem halda skuli heildaryfirbragði svæðisins. Þetta megi sjá á skilgreindum uppbyggingarreitum skv. aðalskipulagi sem margir hverjir séu staðsettir innan skilgreinds hverfisverndarsvæðis innan Hringbrautar. Þrátt fyrir að þær lóðir sem greint deiliskipulag taki til séu ekki innan þegar skilgreinds uppbyggingarreits segi í aðalskipulagi að uppbygging íbúðarhúsnæðis sé heimil á öðrum svæðum en þegar séu skilgreind í aðalskipulagi samkvæmt ákvörðun hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir séu almennt heimilar og einstök verkefni geri ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hið kærða deiliskipulag geri að hámarki ráð fyrir 15 íbúðum og falli því innan heimildar aðalskipulags.

Sú breyting sem deiliskipulagið muni hafa í för með sér leiði til þess að byggingarmagn á lóðunum aukist talsvert en verði þó ekki umfram nærliggjandi randhús. Fjölbreytt byggð sé á svæðinu þar sem nokkuð ósamræmi sé hvað varði nýtingarhlutfall einstakra lóða. Ekki sé hægt að líta svo á að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki í samræmi við þéttleika byggðar. Með deiliskipulaginu sé leitast við að klára þá randbyggð við reitinn sem afmarkist af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg með því að mynda heildstæðari götummynd. Ásýnd byggðar sé mjög fjölbreytt á svæðinu og bæði séu dæmi um randbyggð og stakstæð hús. Markmið deiliskipulagstillögunnar um að styrkja randbyggð kringum reitinn samræmist stefnu aðalskipulags um verndun heildaryfirbragðs byggðar og uppfylli skilyrði hverfisverndar.

Samráð hafi verið haft við umsagnaraðila og fagstofnanir vegna niðurrifsheimilda í deiliskipulagi fyrir Holtsgötu 10, sbr. gr. 5.3.2. skipulagsreglugerðar. Minjastofnun hafi framkvæmt húsakönnun á Holtsgötu 10 og úrskurðað húsið ónýtt vegna veggjatítlu og veitt heimild til niðurrifs hússins þrátt fyrir friðun. Það sé ekki í höndum Reykjavíkurborgar að draga í efa réttmæti álits sem byggi á lögbundnu hlutverki Minjastofnunar.

Íbúar í borg geti ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem geti haft í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar þær breytingar sem þétting byggðar hafi í för með sér. Verði menn að sæta því með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með deiliskipulagsbreytingum. Með sama hætti geti tímabundið ónæði vegna framkvæmda ekki talist óásættanlegt í þéttbýli. Fullyrðingum um sólarlaus útivistarsvæði sé vísað á bug enda sýni skuggamyndir að ekki verði teljandi breyting á skuggavarpri á aðliggjandi lóðum við uppbygginguna. Hvað varði aukna bílaumferð og skort á bílastæðum þá komi meðal annars fram í aðalskipulagi að stefnt sé að því að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040. Til að ná þessu markmiði séu kynntar fjölmargar aðgerðir, t.d. þétting byggðar og blönduð byggð á miðlægum svæðum fremur en í útjaðri borgarinnar þar sem það auki möguleika fólks á að nýta sér aðra ferðamáta en einkabílinn og dragi úr þörf fyrir umfangsmikil gatnamannvirki og bílastæði. Hið umdeilda deiliskipulag byggi á samgöngumati sem unnið hafi verið fyrir Reykjavíkurborg þar komi fram að markaðssetning og kynning fyrirkomulags íbúðarbyggðarinnar til hugsanlegra notenda verði miðuð að því að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta. Engin bílastæði fylgi íbúðum og stæði í nærumhverfi verði ekki kynnt sem bílastæði sem notendur geti gengið út frá að nota að

staðaldri heldur fremur sem stæði sem geti nýst í ákveðnum tilgangi. Samkvæmt Bíla- og hjólasterastefnu Reykjavíkurborgar sé áætluð þörf fyrir bílastæði vegna uppbyggingar á umræddum lóðum metin vera 11 stæði. Deiliskipulagið feli í sér þéttingu á þegar byggðu miðlægu svæði og styðji við vistvænar samgöngur með hliðsjón af aðalskipulagi. Því verði ekki teljandi áhrif af aukinni bílaumferð eða skorti á bílastæðum við breytinguna. Markmið deiliskipulagsins sé að mæta húsnæðisþörf á höfuðborgarsvæðinu sem eðli máls samkvæmt krefjist aukins byggingarmagns í einhverju tilvikum. Aðgengi verði að sameiginlegu dvalarsvæði í inngarði auk þess sem gerð sé krafa í deiliskipulaginu um að lóðahönnun skuli vera metnaðarfull með vönduðum svæðum til útiveru og fjölbreyttum gróðri.

Í 51. gr. skipulagslaga sé kveðið á um að ef gildistaka skipulags valdi því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður hafi verið heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, geti sá sem sýnt geti fram á tjón átt rétt á bótum. Þetta valdi hins vegar ekki ógildingu deiliskipulagsins. Að mati borgarinnar hafi ekkert komið fram í málinu sem valdið geti ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Vísað er til þess að ekki verði séð af greinargerð deiliskipulagsins að markmið þess sé að leysa húsnæðisþörf höfuðborgarsvæðisins heldur að uppfylla „draum um formið randbyggð“ sem eigi að loka götoreitnum. Svæðið sem til ráðstöfunar sé á lóðinni verði í skugga af sjálfum byggingunum sem eigi að rísa, en fyrir séu falleg tré og gróður sem þurfi að víkja. Orðalag um að deiliskipulagið muni styðja við vistvænar samgöngur sé langsótt og nokkuð augljóst sé að langt sé í þau göfugu markmið sem bílastæðastefna Reykjavíkurborgar, vistvænir ferðamátar eða samgöngumat vísi til. Fram að þeim tíma muni skipulagið valda mikilli þvingun sem allir íbúar á nærsvæðinu verði fyrir. Það sé engin sérstök dyggð í því að „klára þá randbyggð“ sem umlyki götoreitinn. Byggðarmynstur götoreitsins sé ekki lokuð randbyggð heldur götoreitur sem sé opinn á þremur reitum, með smáum og oft stakstæðum húsum.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmati ákvörðunar borgarstjórnar að samþykkja deiliskipulag Holtsgötu nr. 10 og 12 og Brekkustígs nr. 16, sem felur í sér heimild til niðurrifs húss á lóð Holtsgötu 10 og bílskúrs á lóð Brekkustígs 16 ásamt byggingu allt að 15 íbúða á lóðunum þremur.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geta þeir einir kært stjórnvaldsákvæðanir til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarinna hagsmuna að gæta. Verður að skýra þetta ákvæði í samræmi við almennar reglur stjórnsluréttarins um aðild að kærumálum þar sem áskilið er að kærandi eigi einstaklingsbundinna hagsmuna að gæta af úrlausn máls umfram aðra og jafnframt að þeir hagsmunir séu verulegir. Almennu ber að gæta varfærni við að vísa frá málum á þeim grunni að kærundur skorti lögvarða hagsmuni tengda kærðri ákvörðun nema augljóst sé að það hafi ekki raunhæfa þýðingu fyrir lögvarða hagsmuni þeirra að fá leyst úr þeim ágreiningi sem stendur að baki kærumálinu.

Annar kærandi þessa máls er íbúi að Öldugötu 47, en hús hans snýr ekki að deiliskipulagssvæðinu. Í kæru hans kemur fram að hann sem íbúi á horni Öldugötu og Brekkustígs hafi hagsmuni af gæðum þess umhverfis sem hann lifi og hrærist í. Hann beri hag borgarinnar fyrir brjósti og mæli fyrir munn þeirra sem hafi beina hagsmuni af málinu. Þau málsrök lúta að gæslu hagsmuna sem telja verður almenna og uppfylla ekki skilyrði fyrrgreindrar 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Hús kæranda, sem stendur á horni Öldugötu og Brekkustígs, er í lítilli fjarlægð frá hinu deiliskipulagða svæði og þrátt fyrir að verða ekki fyrir grenndaráhrifum vegna skugga- varps eða skerts útsýnis verður ekki útilokað að hann verði fyrir áhrifum af aukinni umferð og

lagningu bíla í götunni enda um að ræða heimild til byggingar allt að 15 íbúða á umræddu svæði án þess að bílastæði fylgi þeim. Verður hann á þeim grundvelli því talinn hafa lögvarinna hagsmuna að gæta í máli þessu, sbr. áðurnefnda 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Hinn kærandi máls þessa er búsettur á móts við deiliskipulagssvæðið og verður honum játuð kæruaðild vegna mögulegra grenndaráhrifa heimilaðra framkvæmda gagnvart fasteign hans.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er hið umdeilda deiliskipulagssvæði á svæði ÍB1 sem er svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í skipulagi. Á bls. 140-144 í greinargerð aðalskipulagsins er fjallað um borgarvernd. Þar kemur fram að samkvæmt aðalskipulagi sé svæðið innan Hringbrautar, þar með talið hið umdeilda deiliskipulagssvæði, skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Þar kemur fram að markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu séu meðal annars að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi, varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni. Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna. Ekki skuli raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta eigi grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skuli færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bæti þá byggð sem fyrir er. Tillögur um verndun stakra húsa, húsarada og húsasamstæða samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar séu einkum viðfangsefni hverfis- og deiliskipulags og skuli byggðar á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur. Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verði að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspegla jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun. Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skuli miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er, að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Þá kemur fram að gamlar byggingar skuli varðveittar á sínum stað og ef hreyfa eigi við eldri byggingum skuli færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.

Í greinargerð hins kærða deiliskipulags kemur fram að leitast sé við að mæta þeim markmiðum sem sett séu fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 þar sem lögð sé áhersla á sjálfbæra þróun, fjölbreytt framboð íbúða á þéttingarsvæðum og aukna áherslu á vistvænar samgöngur. Minjastofnun hafi fallist á niðurrif húss á lóðinni Holtsgötu 10 vegna lélegs ástands þess auk þess sem með því gefist kostur á að móta heildstæða byggð sem taki tillit til byggðarmynsturs aðliggjandi byggðar og sé til þess fallin að stuðla að fjölbreyttu mannlífi ásamt því að samnýta dvalarsvæði á lóðunum og bæta aðkomu að inngarði frá Holtsgötu. Þá er vísað til húsakönnunar sem unnin var af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2021 og að hús nr. 10 við Holtsgötu hafi verið byggt árið 1904 og samkvæmt húsakönnun hafi það hátt varðveislugildi en verið úrskurðað ónýtt vegna veggjatítlu. Í greinargerð Reykjavíkurborgar í máli þessu kemur fram að með deiliskipulaginu sé leitast við að klára þá randbyggð við reitinn sem afmarkist af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg með því að mynda heildstæðari götummynd. Markmið deiliskipulagstillögunnar um að styrkja randbyggð kringum reitinn samræmist stefnu aðalskipulags um verndun heildaryfirbragðs byggðar og séu skilyrði hverfisverndar uppfyllt.

Í húsakönnun Borgarsögusafns segir um deiliskipulagsreitinn: „Byggðin á þessum hluta reitsins hefur meiri samsvörun við næstu húsareiti í kring, til dæmis sunnan Holtsgötu og austan Brekkustígs, þar sem byggðarmynstrið einkennist af fjölbreyttri stærð og gerð húsa. Þar skiptast

á stakstæð einlyft, tvílyft og þrílyft hús, eldri og yngri, úr timbri eða steinsteypu, og stuttir kaflar randbyggðra húsa sem flest eru tví- eða þrílyft. Slíkt byggðamynstur er eitt af sterkum einkennum Vesturbæjarins og endurspeglar þau byggingarskeið eða uppbyggingartímabil sem elstu hverfi borgarinnar hafa gengið í gegnum. *Þau þrjú hús á horni Brekkustígs og Holtsgötu sem nú eru til umfjöllunar vegna deiliskipulags tilheyrja þessu byggðamynstri og mynda hluta af sögulegu samhengi svæðisins, sem sannarlega rofnar að hluta með hverju þeirra eldri húsa sem hverfur þaðan burt.*“

Um Holtsgötu 10, Sæmundarhlíð, segir enn fremur að varðveislugildi hússins sé hátt, einkum vegna menningarsögulegs gildis sem hluti af elstu byggð á svæðinu. Húsið sé „arftaki“ torfbæjar með sama nafni sem áður hafi staðið á lóðinni og tilheyri timburhúsabyggð sem hafi risið í Vesturbænum í upphafi 20. aldar. Saga hússins sé nátengd upphafi og þróun fyrstu byggðar á svæðinu og sé húsið mikilvægur vitnisburður þeirrar sögu og hafi sem slíkt menningarsögulegt gildi. Um sé að ræða hornhús á áberandi stað og hluti af því byggðamynstri sem einkenni stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstandi af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa.

Í húsakönnuninni er byggðamynstri svæðisins lýst sem blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa og að slíkt byggðamynstur sé eitt af sterkum einkennum Vesturbæjarins. Verður ekki annað séð en að með hinu kærða deiliskipulagi sé leitast við að breyta byggðarmynstri frá því að vera blönduð byggð yfir í „heildstæða götumynd“ randbyggðar. Það skilyrði er sett fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 að ef breyta eigi grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skuli færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bæti þá byggð sem fyrir sé. Verður ekki séð að þau rök sem sett séu fram í greinargerð deiliskipulagsins um að klára randbyggð og mynda heildstæðari götumynd, uppfylli það skilyrði aðalskipulagsins.

Með deiliskipulaginu er veitt heimild til að rífa hús það er stendur á lóð nr. 10 við Holtsgötu, sem samkvæmt húsakönnun hefur hátt varðveislugildi, bæði sem hluti af byggðarmynstri Vesturbæjarins sem og menningarsögulegt gildi. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skulu gamlar byggingar varðveittar á sínum stað og ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu. Í máli þessu hefur komið fram ágreiningur um ástand hússins og nauðsyn þess að rífa það en ekki liggja fyrir nýleg gögn um ástand þess en samkvæmt kændum hefur verið búið í húsinu alla tíð. Í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram að húsið hafi verið úrskurðað ónýtt vegna veggjatítlu og í húsakönnun kemur fram að sótt hafi verið um leyfi fyrir niðurrifi þess árið 2006 og að Húsafriðunarnefnd hafi ekki gert athugasemdir við það.

Í ljósi framangreindra krafna aðalskipulags um eldri byggingar, líkt og um ræðir í þessu tilviki, verður ekki séð að sett hafi verið fram sterk rök um hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu. Er þá sérstaklega horft til þess að hið kærða deiliskipulag felur í sér að heimilt er að byggja á lóðunum þremur allt að 15 íbúðir en fyrir eru þar fimm íbúðir. Þá mun samanlagt nýtingarhlutfall lóðanna þriggja hækka úr 0,7 í 2,2 og nýtingarhlutfall á lóð Holtsgötu 10 fer úr 0,5 í 3,0. Er þarna um að ræða verulega aukningu byggingarmagns á umræddum lóðum, sem almennt hefur í för með sér breytingar á byggðamynstri og götumynd, sem ekki er rökstutt hvernig samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.

Með hliðsjón af framangreindu verður að telja rökstuðning hinnar kærðu ákvörðunar slíkum annmörkum háðan að varði ógildingu hennar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun borgarstjórnar Reykjavíkur frá 2. apríl 2024 um að samþykkja deiliskipulag Holtsgötu nr. 10 og 12 og Brekkustígs nr. 16 í Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)