

✉ Tilkynning um kæru nr. 472024, stjórnvald.

Búið til	17.4.2024 09:34:00
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	17.4.2024 09:12:34
Tilheyrir	📁 USK24040176 - Kæra 47/2024 - Deiliskipulag á Skúlagötusvæði

Efni

Tilkynning um kæru nr. 472024, stjórnvald.
--

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	17.4.2024 09:12:34	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalýkill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

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

Innihald

<p>Góðan dag.</p> <p>Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 16. apríl 2024 þar sem kærð er samþykkt breyting á deiliskipulagi á Skúlagötusvæði – Endastöð Strætó við Skúlagötu.</p> <p>Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir <u>25. apríl</u> næstkomandi og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að skila umsögn í málinu er að öðru leyti 15 dagar 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.</p> <p>Þess er vinsamlegast óskað að gögn málsins verði afhent úrskurðarnefndinni með skipulegum hætti, eftir atvikum með fylgiskjalalista. Ekki er þörf á að afhenda gögn sem fylgdu með kæru.</p> <p>Óskast staðfest um móttöku.</p>

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

**Ólaf 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%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C3d3eba6e7e8843cf305808dc5ebe88fc%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638489420422078895%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ikh1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=Nv46ORS60ZDXnAiECfnemzRnE2mopETf%2F05oz8wA28k%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%7C02%7Cusk%40reykjavik.is%7C3d3eba6e7e8843cf305808dc5ebe88fc%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638489420422093749%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ikh1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=3kdNSVWf2r0ID3%2B%2B6hTRCXVuLekK6ViVg%2B3pKyBJveM%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.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
Höfðaborg
105 Reykjavík

REYKJAVÍK
LAWYERS

Netfang: uua@uua.is

Reykjavík, 16. apríl 2024

Efni: Kæra á samþykktri breytingu Reykjavíkurborgar á deiliskipulag á Skúlagötusvæði – Endastöð Strætó við Skúlagötu.

Til skrifstofu minnar hefur leitað húsfélagið Völundur, kt. 711290-2149, Klapparstíg nr. 1, 101 Reykjavík og hafa falið undirrituðum að gæta hagsmuna félagsins/eigenda og kæra samþykktu breytingu á deiliskipulagi á hinu svokallaða Skúlagötusvæði. Eftirfarandi „*umbjóðandi*“ eða „*umbjóðendur*“. Húsfélagið er sameiginlegt húsfélag eigenda íbúða að Klapparstíg 1, 1a, 3, 5, 5a og 7 auk Skúlagötu 10. Um er að ræða alls 121 íbúð. Hluti íbúðanna á Skúlagötu 10 og Klapparstíg nr. 1-3 snýr í norður og eru með svefnherbergi í norðurhluta íbúðarinnar. Einnig eru stærstu gluggar þessara íbúða einnig í norður. Vegna aukins álags á svæðinu sem mun fylgja starfsemi endastöðvar Strætó við Skúlagötu munu aðrir íbúar óneitanlega verða varir við starfsemina, einkum vegna aukinnar loftmengunar, aukins hávaða, aukinnar umferðar um Skúlagötu og aukinnar umferðar um lóðirnar Klapparstígur 1, 1a, 3, 5, 5a og 7, ásamt Skúlagötu 10.

Þess er krafist að tilvitnuð breyting Reykjavíkurborgar á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, endastöð Strætó við Skúlagötu sem samþykkt var af borgarráði Reykjavíkur 25. janúar 2024 og birtist í B-deild stjórnartíðinda 21. mars sl., sbr. auglýsingu nr. 364/2024 verði felld úr gildi.

Jafnframt er þess krafist að framkvæmdaleyfi, útgefið 22. mars 2024, verði felld úr gildi.

Þess er krafist að allar framkvæmdir verði tafarlaust stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar hjá nefndinni.

Að lokum er úrskurðarnefndin hvött til þess að kynna sér aðstæður á vettvangi.

Meðferð málsins í grófum dráttum:

1. Þann 4. október 2023 var samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis. Breyting var samþykkt á fundi Borgarráðs Reykjavíkur þann 12. október 2023 (**fskj.nr. 1**). Umbjóðendur mínir mótmæltu harðlega tillögunni og sendu nokkrir eigendur bréf með athugasemdum við breytinguna, þar með talið lögmaður fyrir hönd húsfélagsins (**fskj.nr. 2-5**).
2. Umrædd tillaga var samþykkt þann 17. janúar 2024 (**fskj.nr. 6**) þrátt fyrir athugasemdir með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. desember

2023 (fskj.nr. 7). Borgarráð samþykkti breytinguna þann 25. janúar 2024 (fskj.nr. 8) ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 11. janúar 2024 (fskj.nr. 9).

3. Reykjavíkurborg sendi Skipulagsstofnun 19. febrúar 2024 umrædda breytingu (fskj.nr. 10) til yfirferðar skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna.
4. Skipulagsstofnun fór yfir gögn málsins og sendi bréf dags. 15. mars 2024 (fskj.nr. 11) til umhverfis og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, þar sem gerðar voru tvær mjög mikilvægar og alvarlegar athugasemdir við hina samþykktu deiliskipulagsbreytingu og birtingu hennar í B-deild Stjórnartíðinda vegna þessa. Athugasemdirnar voru annars vegar varðandi umhverfisáhrif og skilmála varðandi tímabindingu, en nánar verður vikið að þessu síðar í kæru þessari.
5. Þann 20. mars 2024 (fskj.nr. 12) sendir Skipulagsstofnun bréf aftur til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, þar sem þeir samþykkja birtingu í Stjórnartíðindum og falla frá áður gerðum athugasemdum án nokkurra skýringa.
6. Breytingin var síðan auglýst í stjórnartíðindum þann 21. mars 2024 (fskj.nr. 13), sbr. nánar auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda nr. 364/2024.

Samþykkt deiliskipulagstillaga ekki í samræmi við aðalskipulag – athugasemdir við meðferð og samþykki deiliskipulagsbreytingar.

7. Byggt er á því að núverandi skipulag hafi verið gildandi í 40 ár skv. aðalskipulagi frá 1983 og síðan deiliskipulagi frá 1986, (fskj.nr. 14) en raunverulega hafi hið sama skipulag verið gildandi fyrir umræddan reit einhverja áratugi lengra aftur en þetta. Aðalskipulag og deiliskipulagið frá árinu 1986 kveður skýrt á um það að reiturinn sem er langsum meðfram Skúlagötu var allur skilgreindur sem miðbæjarsvæði, þar sem segir að á þessum reit „...*hefur ekki áður verið áætluð landnotkun. Lagt er til að landnotkun verði miðbæjarstarfsemi og bílastæði í samræmi við deiliskipulagstillögu frá sept 1985*“.
8. Samkvæmt skipulaginu sem var samþykkt 1986, er um að ræða minni hús sem eru lágreist, þar sem notkun væri þjónusta, en stærstur hluti Skúlagötusvæðisins væri bílastæði og hljóðtálmi eins og er í dag. Skilgreining á svæðinu var skv. skipulaginu frá 1986 að svæðið væri „opið svæði“ þar sem hljóðmön er í dag og svæði með grasi.
9. Umbjóðendur mínir byggja á því að í tengslum við Skúlagötusvæðið sé Reykjavíkurborg bundin af því að notkun á nefndum reit verði að vera í samræmi við gildandi deiliskipulag, sem felur jafnframt í sér að auglýst tillaga um breytingu á deiliskipulagi sé ekki heimil, enda rúmist hún ekki innan gildandi aðalskipulags.
10. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélags, m.a. varðandi landnotkun, sbr. 1. mgr. 28. gr. skipulagslaga, en við gerð deiliskipulags ber að byggja

á stefnu aðalskipulags auk þess sem deiliskipulag skal rúmast innan heimilda aðalskipulags, sbr. 2. mgr. 37. gr. og 7. mgr. 12. gr. nefndra laga. Við beiðingu skipulagsvalds ber enn fremur að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra. Sveitarstjórn er einnig bundin af lögmætisreglu stjórnisýsluréttarins, er felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum.

11. Deiliskipulagsbreyting þessi felur í sér róttæka og alvarlega breytingu á landnotkun, þar sem heimilli notkun er breytt úr því að vera mjög takmarkaðri skv. nógildandi skipulagi í atvinnustarfsemi/þjónustu sem er sérstaklega umfangsmikil af stærð og með mikil áhrif á aðliggjandi fasteignir.
12. Í máli þessu er byggt á því að sú starfsemi sem deiliskipulagsbreytingin geri ráð fyrir á reitnum sé ekki samræmanleg Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Reiturinn er innan miðsvæðis M1b, sem er skilgreindur fyrir skrifstofur og þjónustu í blandaðri miðborgarbyggð. Alveg skýrt markmið um starfsemi á svæðinu kemur fram í aðalskipulagi um að það sé að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum. Vegna eðlis þeirrar starfsemi sem áætlað er að fari fram á skipulagssvæðinu, en um er að ræða mjög mengandi starfsemi, er fráleitt að hún falli að íbúðarsvæðum.
13. Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar og sömuleiðis aðalskipulagi nágrannasveitarfélaga, eru svæði sem eru skipulögð fyrir almenningsangöngur sérstaklega afmörkuð og þar sem þeim hefur verið fundin staðsetning, þar sem yfirgnæfandi rök mæla með staðsetningu og þar sem umhverfi bíður upp á nágrenni við slíka starfsemi. Sterk rök eru augljóslega að baki þeim staðsetningum sem eru fyrir almenningsangöngur skv. aðalskipulagi. Sjá í þessu sambandi Hlemm, Mjóddina, BSÍ, Lækjartorg, Hörpuna, Hamraborg, Spöngina, Hestháls og Ásgarð í Garðabæ. Landnotkun fyrir slíka starfsemi þarf að vera sérstaklega vel rökstudd og staðsetning þarf að vera sérstök, enda er það svo í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar og er merkt M5b sem er þá í miðborgarkjarnanum M1a, þar sem slík starfsemi er heimiluð.
14. Skúlagötureiturinn hefur beinlínist verið skilgreindur með heimila starfsemi sem er einstaklega ólík þeirri starfsemi að vera með skipti- og endastöð strætó ! M1b gerir ekki ráð fyrir svo sérstakri starfsemi, vegna eðli starfseminnar og því einungis um að ræða sérstök svæði innan aðalskipulagsins sem heimila slíka starfsemi. Á grundvelli þessa er byggt á því að nefnd deiliskipulagsbreyting sé í ósamræmi við og brjóti gegn aðalskipulagi, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
15. Hagsmunaskerðing umbjóðenda minna er veruleg skv. þessu og andstæð markmiðum og meginreglum skipulagslaga. Yfirlýst markmið aðalskipulags Reykjavíkurborgar er að „vernda og styrkja íbúðarbyggða og hverfisanda á svæðum en um leið að efla atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð“. Deiliskipulagsbreyting þessi er ekki til þess fallandi að styrkja eða vernda íbúðarbyggðina, heldur þvert á móti og ljóst er einnig að umrædd þjónustustarfsemi strætó fellur ekki að íbúðarbyggðinni. Benda ber einnig á það að mjög ríkar ástæður eru fyrir því að í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er einungis að finna nokkur fá og sérstök svæði þar sem starfsemi af þessu tagi er heimiluð, þ.e.a.s., svæði þar sem skiptistöðvar eða samgöngustöðvar eru heimilaðar.

16. Bent er á það sérstaklega að hið eina eðlilega fyrir starfsemi Strætó, er að flytja umrædda starfsemi tímabundið á svæði þar sem deiliskipulag leyfir slíka starfsemi, sem er mjög sérhæfð starfsemi. Að öðrum kosti væri eðlilegt að finna svæði sem uppfyllir þau skilyrði að hægt sé að breyta skipulagi þannig að ekki valdi nágrönnum og eignum þeirra beinu og óbeinu tjóni. Spyrja má í þessu sambandi af hverju BSÍ svæðið er ekki notað í þessu skyni eða jafnvel svæðið fyrir framan Hörpuna, en bæði svæði myndu henta vel fyrir starfsemina. Varðandi Hörpusvæðið þá myndu hins vegar ákveðin sjónarmið líklega mæla gegn því, sem í raun eru að sumu leyti hin sömu og hafa verið reifuð í bréfi þessu sem rétt er að hafa í huga til aukins skilnings á sjónarmiðum umbjóðanda minna. Munurinn væri þó sá að starfsemin myndi falla þar auðveldlega undir deiliskipulag svæðisins og ekki væri um það að ræða að eigendur fasteigna í nágrenni yrðu fyrir tjóni. Með hliðsjón af meðalhófsreglunni eru þannig báðir fyrrgreindir valkostir réttara val og sem Reykjavíkurborg er í raun skylt að velja framar breytingum á Skúlagötusvæðinu.
17. Árið 2012 var yfirlýst stefna Reykjavíkurborgar að færa aðalskiptistöð Strætó á Umferðarmiðstöðina (BSÍ) og hófst þá skoðun á framtíðaráætlunum varðandi svæðið við Hlemm. Ljóst er þannig í máli þessu að tíminn hefur verið nægur til að vanda til meðferðar á þessu máli, sem hins vegar hefur ekki verið gert.
18. Byggt er á því að ekki hafi átt sér stað rökstutt og fullnægjandi valkostarmat í þessu máli og að rökstuðningur fyrir umræddu vali sé ófullnægjandi með öllu. Í rökstuðningi er vísað ítrekað til þess að „mat“ hafi átt sér stað á umhverfi, valkostum og mengun, en ljóst er skv. gögnum málsins að um innihaldslaus orð er að ræða, enda fór ekkert slíkt mat fram í þessu máli. Þrátt fyrir þetta og á grundvelli þessa var umrædd deiliskipulagsbreyting samþykkt, eða með öðrum orðum á grundvelli ófullnægjandi og innihaldslausra raka.
19. Spyrja má af hverju hafi reiturinn við Skúlagötu 4 ekki verið valinn frekar, en þar er um að ræða stórt svæði sem er óbyggt og í eigu ríkisins. Staðsetning á þessari stöð á þeim reit væri skárri valkostur út frá öllum sjónarmiðum, þrátt fyrir að vera nágrannalód umbjóðenda minna. Valkostarmat sem sveitarfélagi er skylt að gera, virðist einfaldlega ekki hafa átt sér stað í þessu máli, sem er alvarlegt brot á málsmeðferðarreglum og stjórnsýslulögum, ásamt meginreglum stjórnsýsluréttarins. Skorað er vegna þessa á Reykjavíkurborg að leggja fram gögn um að valkostarmat hafi átt sér stað í þessu máli en annars láta slíkt mat fara fram ásamt umhverfismati.
20. Með vísan til þeirrar röksemdar að deiliskipulagsbreyting þessi samræmist ekki aðalskipulagi, er mjög mikilvægt í því sambandi að túlkun á bæði aðalskipulagi og deiliskipulagi sé skv. venju, eða þannig að áhrif af breytingunni hafa þar gríðarlega mikil áhrif á túlkun. Byggt er þannig á því að í máli þessu sé óhjákvæmilegt að líta svo á að þau gríðarlega neikvæðu áhrif sem deiliskipulagsbreytingin hefur á umhverfi hafi þau áhrif að túlkun á samræmanleika skipulagsins við aðalskipulag sé óhjákvæmilega á þann veg að breytingin sé ósamrýmanleg aðalskipulagi. Meðalhófsreglan styður enn fremur þessa túlkun og annars tilgangur skipulagslaga og stjórnsýslulaga.
21. Hafnað er í þessu sambandi með öllu þeim svörum sem skipulagsfulltrúi gefur í bréfi dags. 11. janúar 2024 í tengslum við ofangreint þar sem ítrekað er notast við orðskráð og almennar yfirlýsingar án málefnalegs rökstuðnings. Í svörunum er ítrekað vísað til

Þess að starfsemi samræmist vel skipulaginu, mengun sé innan marka, hávaði sé innan marka, áhrif á nágrannalóðir innan marka án þess að þetta sé rökstutt á neinn hátt, né er til grundvallar það lögskylda mat sem sveitarfélaginu er skylt að láta fara fram á þessum þáttum.

Eignarrétturinn friðhelgur

22. Byggt er á því að með samþykki umræddrar deiliskipulagsbreytingar er gróflega verið að brjóta gegn eignarrétti umbjóðenda minna. Ennfremur myndi slík staðfesting og annars meðferðar málsins fela í sér brot á skipulagslögum og stjórnáráðslögum sem ekki verður unað við af hálfu umbjóðenda minna og annars annarra íbúa á Klapparstíg nr. 3. Að þessu leyti vísast einnig til bréfs sem húsfélagið Völundur hefur hafa sent til Reykjavíkurborgar með athugasemdum við nefnda deiliskipulagstillögu.
23. Í 72. gr. stjórnarskrárinnar er mælt fyrir um friðhelgi eignarréttarins. Stjórnarskrárákvæði þetta felur í sér að ekki má skerða eignarrétt vegna almannahagsmuna án fullra bóta. Byggt er á því að umrædd breyting á deiliskipulagi raski verulega hagsmunum umbjóðenda minna og þannig sé brotið gegn reglum nábýlisréttarins og friðhelgi eignarréttarins.
24. Reykjavíkurborg er eigandi að nefndri lóð, en á eignarráðum Reykjavíkurborgar eru lögbundnar takmarkanir sem leiða af skráðum og óskráðum lagareglum. Í þessu máli er þar um að ræða takmarkanir á eignarráðum fasteignareiganda sem er að rekja til grenndarsjónarmiða/nábýlisréttar, en einnig eðli máls skv. skipulagslögum og gildandi aðal- og deiliskipulagi. Breytingar á skipulagi sæta einnig takmörkunum af fyrrgreindum lögum og óskráðum reglum.
25. Deiliskipulagsbreyting þessi mun hafa þær afleiðingar í för með sér að skerðing verður á verðmæti íbúða í húsunum við Klapparstíg nr. 3. Byggt er á því að þar sem að nefnd deiliskipulagsbreyting muni hafa slíka verðmætisskerðingu í för með sér, feli það í sér mjög veigamikla málsástæðu fyrir því að umrædd tillaga verði felld úr gildi. Eðli máls skv. munu umbjóðendur mínir sækja skaðabætur vegna þess tjóns á hendur Reykjavíkurborg ef af verður, sbr. 51. gr. skipulagslaga. Sjá þessu til frekari rökstuðnings bréf Óskars Sigurðssonar lögg.fasteignasala hjá Fjárfestingu fasteignasölu (**fskj.nr.13**).
26. Gildandi skipulag á svæðinu var eðli máls samkvæmt ákvörðunarástæða umbjóðenda minna fyrir kaupum þeirra á sínum tíma. Ljóst má vera að ef það hefði verið fyrirbyggjandi á þeim tíma þegar kaup áttu sér stað að á svæðinu yrði strætó endastöð/skiptistöð skv. deiliskipulagi, hefðu margir umbjóðenda minna hugsanlega ekki keypt eða a.m.k. hefði kaupverð þeirra verið lægra. Byggt er á því að umbjóðendur mínir hafi mátt ganga að því vísu að samkvæmt gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir Skúlagötusvæðið væri útilokað að breyta deiliskipulagi á þann hátt að heimila starfsemi skiptistöðvar strætó.
27. Til rökstuðnings bótaskyldu í samsvarandi málum vísast t.d. til **Hæstaréttardóms nr. 461/1998**, þar sem Sorpstöð í eigu nokkurra sveitarfélaga var dæmd bótaskyld vegna þess að deiliskipulagi hafði verið breytt á svæði til að nota undir sorpstöð, sem var við hliðina á sumarbústaðarsvæði. Eignum sumarbústaðarsvæðisins voru dæmdar bætur vegna þess tjóns sem varð í samræmi við matsgerð dómkvaddra matsmanna.

28. Í máli þessu var einmitt um að ræða „sérhæfða starfsemi“ í líkingu við starfsemi Strætó í þessu máli og óumdeilanlegt í þessu máli að um tjón væri að ræða og að umdeild skipulagsbreyting hafi verið ólögmæt.
29. Ennfremur vísast til **Hæstaréttardóms 260/2006** en þar samþykkti skipulags- og bygginganefnd að eignarhluta í fasteign Þingholtsbraut n 5 yrði breytt í skemmtistað. Hæstiréttur féllst á að slík starfsemi myndi hafa í för með sér aukna umferð, umgang fólks þannig að hlotist gæti af því verulegur hávaði og óþrif. Ákvörðun nefndarinnar var felld úr gildi. Í niðurlagi dómsins var vísað til þess að Reykjavíkurborg hefði ekki lagt á það mat hvaða áhrif yrðu af starfseminni og hvort þau væru innan þeirra marka sem að eigendur húseigna í grennd yrðu að hlíta.
30. Niðurstaða í þessu máli byggði að miklu leyti á því að sveitarfélagið hafði ekki látið fara fram lögsbundið mat á umhverfisáhrifum á nákvæmlega sama hátt og er um að ræða í þessu máli, þ.e.a.s Reykjavíkurborg vanrækir með öllu að láta slíkt mat fara fram.
31. Að lokum vísast til **Hæstaréttardóms 222/2012** þar sem viðurkennd var riftun á kaupsamningum um sumarbústaðarlódir við Grímsnes- og Grafningshrepp á þeim grundvelli að sveitarfélagið hafði síðar veitt tilteknum lóðareigendum atvinnuleyfi sem var í ósamræmi við gildandi deiliskipulag. Niðurstaðan var þannig að útgefið atvinnuleyfi væri ólögmætt þar sem starfsemin væri ósamrýmanleg gildandi deiliskipulagi, enda fyrirbyggjandi ákvörðunarástæða kaupenda að lóðunum að um sumarbústaðarsvæði væri að ræða en ekki blandað atvinnustarfsemi af þessu tagi.
32. Í máli þessu var um að ræða líkt og í þessu máli, sveitarfélag sem taldi sig hafa lítið takmarkaðan eða jafnvel ótakmarkaðan rétt til að breyta skipulagi að vild og skeyta ekki um réttindi og hagsmuni nágranna og umhverfis. Við túlkun á því hvort deiliskipulagsbreytingin væri í samræmi við aðalskipulag, var tekið mið af þeim neikvæðu áhrifum sem voru á nágranna og umhverfi.
33. Bótaregla 51.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hlutlæg bótaregla og er grundvöllur ákvæðisins að ef fyrirbyggjandi er að breyting á skipulagi leiði til þess að verðmæti fasteignar skerðist umfram það sem á við um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, geti verið um bótaskylda að ræða frá sveitarfélaginu. Í þessu sambandi hafa reglur nábylisréttarins verulega þýðingu, einkum þegar skipulagsbreyting hefur í för með sér aukinn hávaða, umferð, sjón eða lyktarmengun. Byggt er á því að slíkt eigi við í þessu máli. Sjá nánar í þessu sambandi **hrd. 523/2011, en einnig Hæstaréttardóm nr. 542/2015**.
34. **Hæstaréttardómur nr. 523/2011** fjallaði um skipulag í Mosfellsbæ, þar sem að breyting varð á skipulagi við fjöleignarhús og í stað leikskóla átti að reisa leik- og grunnskóla. Lóð var stækkuð og aðkoma breyttist auk þess sem bílastæðum var fjölgað. Í niðurlagi dómsins var vísað til þess að um sjónmengun væri að ræða umfram það sem hafði verið skv. gildandi skipulagi og einnig væri óhjákvæmilega um aukna umferð að ræða og hávaða sem væri umfram það sem væri gert ráð fyrir í gildandi skipulagi. Talið var að hinn aukni hávaði gæti orðið íbúum til ama og var staðfest í niðurstöðu yfirmatsgerðar að breytingin á skipulaginu hefði haft í för með sér verðmætisrýrnun fasteignarinnar og var sveitarfélaginu gert að greiða skaðabætur vegna þessa.

Athugasemdir við stjórnýslulega meðferð málsins

35. Umbjóðendur mínir benda á að ekki hafi verið fylgt skipulagslögum í tengslum við vinnslu nefndrar tillögu, þar sem í engu hefur verið haft samráð við eigendur íbúða á Klapparstíg nr. 1-7, en slíkt er skylt skv. ákvæðum skipulagslaga. Telja verður þetta verulegan annmarka á málsmeðferð, en í þessu sambandi og varðandi málið í heild er Reykjavíkurborg skylt að hlýta skipulags og stjórnýslulögum við meðferð málsins eins og um þriðja aðila væri að ræða.
36. Athugasemd er ennfremur gerð við það að Reykjavíkurborg hafi ekki látið fara fram mat á því hvaða áhrif verði af starfsemi, sem óhjákvæmilega eru verulega neikvæð. Vísast í þessu sambandi til 10. gr. stjórnýslulaga sem kveður á um rannsóknarskyldu stjórnvalda og annars eðlilegt umhverfismat þannig að samræmist yfirlýstri stefnu samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.
37. Reykjavíkurborg/Strætó sem eru í raun aðili þessa máls, er skylt að sæta sömu meðferð í þessu máli líkt og um þriðja aðila væri að ræða. Ljóst má vera að tiltekinn hagsmunaaðrekskur er óhjákvæmilega til staðar og því enn mikilvægara að meðferð málsins sé vönduð og lögum fylgt í hvívetna. Samkvæmt stjórnýslulögum og annars skv. skipulagslögum er Reykjavíkurborg í einu og öllu í tengslum við meðferð málsins skylt að gæta að meðalhófi og gæta að grenndarrétti, lögbundnum reglum og ólögbundnum í hvívetna.

Mengun – hljóð-, sjón- og umhverfismengun

38. Fyrirliggjandi er að deiliskipulagsbreyting þessi mun valda **umtalsverðum og verulegum umhverfisáhrifum**, þar sem að umrædd starfsemi og tilheyrandi aðstaða mun breyta allri ásýnd svæðisins og húsanna og einnig hafa áhrif á útsýni úr íbúðum, þó mismunandi eftir staðsetningu. Einnig eru svefnherbergi allra íbúðanna á Klapparstíg nr. 3 í norðurhluta hússins og á Skúlagötu 10 eru stórir gluggar sem snúa að Skúlagötusvæðinu.
39. Byggt er á því að tillaga þessi samræmist á engan hátt því gildandi sjónarmiði í skipulagsmálum miðbæjar Reykjavíkur að nýtt skipulag í grónum hverfum verði aðeins heimilað þegar sýnt væri fram á að það væri til bóta fyrir heildarsvip byggðar. Ljóst er í þessu máli að umrædd deiliskipulagstillaga mun einungis hafa neikvæð áhrif fyrir heildarsvip húsanna á Klapparstíg. Einnig er vert að benda á í þessu sambandi að ein fallegasta sýn á miðbæ Reykjavík er einmitt af borginni með þessar strandlengju og Hörpunni, en þessi breyting mun afskræma þá mynd með fjölda strætóa sem verða þar í stæðum eða á ferðinni.
40. Gámahús eru þær byggingar sem eru heimilaðar þarna, sem eru ekki heldur til að fegra ásýndina eða útsýni íbúa. Það að heimila slíkar byggingar fer einnig þvert á stefnu skv. aðalskipulagi og annars kröfur almennt af hálfu skipulagsyfirvalda um útlit bygginga í miðbæ Reykjavíkur. Í þessu sambandi er ennfremur gerð athugasemd við það að svo virðist sem að byggingarreiturinn hafi verið fluttur til á lóðinni einnig og án þess að sæta hefðbundinni meðferð á þeirri breytingu.

41. Í tillöggunni til breytingarinnar er vísað til þess að „umhverfismat“ hafi átt sér stað, en það er einfaldlega rangt. Ekkert slíkt mat fór fram í þessu máli. Vísað er svo til þess að mælingar hafi átt sér stað, en ljóst er skv. gögnum málsins að engar slíkar mælingar áttu sér stað. Algjör meginregla er í málum og skylda, að verkfræðistofur séu fengnar til að gera matsgerðir um þessi atriði, en ekkert slíkt var gert í þessu máli og er ekki byggt á neinum mælilíkönum í málinu, einungis orðunum tómunum.
42. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt og send til Skipulagsstofnunar til athugasemda, sem gerði tvær alvarlegar athugasemdir og var ein þeirra eftirfarandi:
- a. Gera þarf grein fyrir umhverfisáhrifum breytingarinnar, en Skipulagsstofnun bendir á að allar skipulagsáætlanir falla undir 1.mgr. 2.gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og því þarf að gera grein fyrir umhverfisáhrifum áætlanna sbr. 6.gr. reglugerðar um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 1381/2021.*
43. Byggt er á því í máli þessu að ef Reykjavíkurborg hefði máli þessu fylgt fyrrgreindum ákvæðum laga um umhverfismat, að niðurstaðan væri óhjákvæmilega að ekki væri hægt að samþykkja umrædda deiliskipulagsbreytingu. Í niðurlagi bréfs Skipulagsstofnunar kemur svo fram eftirfarandi:
- a. „Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1.mgr. 42.gr. skipulagslaga.“*
44. Samkvæmt gögnum málsins uppfyllti Reykjavíkurborg ekki þetta skilyrði og tók þessa athugasemd ekki til skoðunar eða umræðu.
45. Í þessu sambandi vísast svo til bréfs Skipulagsstofnunar (**fskj.nr. 12**) dags. 20. mars 2020 þar sem að stofnunin sendir nýtt bréf og fellir niður umrædda athugasemd án skýringa eða rökstuðnings. Ekki er hægt að líta öðruvísi á þessa skyndilegu breytingu hjá stofnuninni á annan hátt, en að þarna hafi stofnunin látið undan ómálefnalegum þrýstingi Reykjavíkurborgar um að taka þessar athugasemdir út. Meðferð þessi er þannig skýr lögleysa og felur þannig í sér skýr brot gegn skipulagslögum og stjórnsýslulögum, þar sem Reykjavíkurborg fer þannig fram að ekki er hægt að lýsa á annan hátt en að um valdniðslu sé að ræða.
46. Skipulagslög eru alveg skýr um það að mat þetta skal eiga sér stað og öðruvísi er ekki hægt að rökstyðja og samþykkja breytingartillöguna.
47. Fyrirliggjandi er að veruleg loft- og hljóðmengun verður af starfsemi strætó á lóðinni og einnig ónæði af þeim fjölda fólks sem mun sækja þjónustuna. Þrátt fyrir það að skv. gildandi skipulagi sé gert ráð fyrir þjónustu á reitnum, þá er alveg ljóst að það felur ekki í sér hvers kyns þjónustu í líkingu við starfsemi strætó. Umferðaröryggi á Skúlagötu mun einnig versna, en töluverður umferðarpungi er þar á hefðbundnum vinnutíma.
48. Stærstur hluti strætisvagna í dag eru mengandi díselbílar sem heyrir mun meira frá í akstri en almennum bílum eða jafnvel vörubílum. Þegar strætóbifreið er í hægagangi eða stöðvuð gefur hún frá sér hávær hljóð og einnig þegar bifreiðarnar eru opnaðar. Ljóst er að þessi hljóð munu berast inn í íbúðir umbyðenda minna. Alkunna er að t.d. í tengslum við þá reiti innan miðbæjarins þar sem strætóstöðvar eru skv. skipulagi að

metin hefur verið sérstaklega staðsetning með tilliti til þessa og umhverfisáhrif metin, en svo er ekki í þessu máli.

49. Það er óumdeilanlegt að starfsemi strætó sem er fyrirhuguð á reitnum er umfangsmikil, þar sem mikill akstur verður til og frá reitnum. Ráðgert er skv. tillögunni að þessi endastöð Strætó eigi að þjóna 5 leiðum Strætó. Felur þetta í sér að áhrif starfseminnar á nágrannaíbúðir eru mun meiri en flestar aðrar tegundir þjónustu. Óhjákvæmilega mun þessi starfsemi einnig hafa töluverða mengun í för með sér sem umbjóðendur mínir og íbúar á reitnum Klapparstíg munu finna verulega fyrir og þá sérstaklega á Klapparstíg nr. 3. Hávaða- loft- og sjónmengun verður því veruleg, ekki bara á daginn heldur allan sólahringinn, alla daga vikunnar.
50. Í umsögn skipulagsfulltrúa í bréfi dags. 11. janúar 2024 er haldið fram þeim rökum að þar sem að umferð um Sæbraut sé um 20 þúsund ökutæki, verði viðbótarumferð í tengslum við endastöðina, sem verði um 300-350 strætisvagnaferðir verði innan „skekkmörka“ þegar kemr að mati á loftmengun á þessum stað. Vísað er til þess að „*sérfræðingar á sviðið hljóðvistar telji ljóst að breytingar á jafngildishljóðstigi (dBA) við byggingar á Skúlagötu verði innan skekkjmarka*“. Þessu er mótmælt sem rökleysu. Enn og aftur er um að ræða vísan til „mats“ skipulagsfulltrúa sem í raun átt sér ekki stað og er lögskylda. Vísað er til sérfræðinga, en engin gögn liggja þessu til grundvallar og er alvarlega dregið í efa að slíkir sérfræðingar hafi verið fengnir til að meta mengun eins og skyld er lögum skv. Skorað er á Reykjavíkurborg að leggja fram gögn þessu til stuðnings.
51. Vísað er einnig í bréfi skipulagsfulltrúa til þess að breytingin sé ekki umfram það sem búast má við. Hafnað er með öllu þeirri röksemdarfærslu að þar sem að mikil umferð sé á Sæbraut og mengun því fylgjandi, að þá sé þetta lítil viðbót. Um er að ræða algjöra rökleysu, en þar sem umferð og loftmengun frá Sæbraut er mikil er ekki forsvaranlegt að auka mengun með því að auka umferð um Skúlagötu.. Sú meginregla er reifuð í aðalskipulagi og er skýr tilgangur laga og reglugerða sem varða málefnið, þ.e.a.s. að draga úr mengun en ekki auka.
52. Við mat á áhrifum af starfsemi Strætó ef af yrði, verður einnig að hafa í huga nálægð við Klapparstíg nr. 3 og einkum íbúða umbjóðenda minna. Fjarlægð starfseminnar frá stofu- og svefnherbergisgluggum umbjóðenda minna er innan við 20 metrar.
53. Klapparstígur 1-7, auk Skúlagötu 10 eru íbúðarblokkir sem alls eru með 121 íbúð og fjöldi annarra íbúðarhús er við Skúlagötu ásamt því að skv. skipulagi munu bætast við íbúðarhús á óskipulagða reiti við Skúlagötu. Núgildandi skipulag tók mið af þessu skipulagi og fjölda íbúða með því að skipuleggja Skúlagötusvæðið sem bílastæði fyrir þessi nálægu íbúðarhús. Ef af því verður að skipulagi á þessum umrædda reit verði breytt og öll 62 bílastæðin fjarlægð mun það þýða alvarlega skerðingu á bílastæðum og í raun þar með alvarlegt bílastæðavandamál fyrir nálæg íbúðarhús.
54. Ennfremur er ljóst að umrædd tillaga mun þýða að veruleg umferð verður af fótgangandi fólki á sjálfu Skúlagötusvæðinu, en einnig að og frá reitnum sem þá þýðir umferð um og við lóðina á milli húsanna. Kvöð er um umferð á lóðinni. Húsið Klapparstígur nr. 3 er byggt þannig að þar undir norðurhlið hússins er að finna yfirbyggðan göngustíg, þannig að fyrirséð er að farþegar strætó munu sækja þar í skjól

ef þannig er veður, eða annars einnig nýta sér það svæði til að bíða eftir strætisvögnum. Ljóst má vera að hljóðmengun verður af þeim fjölda fólks sem mun bíða upp við húsið og vera þarna á ferðinni.

55. Tillaga þessi felur á þennan hátt í sér stórauðna umferð stærri díeselbíla og fótgangandi á svæðinu, sem þannig takmarkar óhjákvæmilega aðgengi íbúa á Völundarreitnum að bílageymslum og íbúðum í húsinu. Sama á við um aðgengi viðbragðsaðila.
56. Umbjóðendur mínir byggja á því að fyrrgreind umhverfisatriði feli í sér brot á réttindum og hagsmunum þeirra og ennfremur gangi þvert gegn yfirlýstum markmiðum Reykjavíkurborgar í skipulagsmálum og umhverfismálum.
57. Fyrirliggjandi tillaga felur ennfremur í sér að veruleg breyting á sér stað á þeirri umferð sem er á Skúlagötu, þar sem fyrir er 30 km hámarkshraði og um íbúðargötu að ræða, sem verður breytt í aðalbraut fyrir stærri bíla og einnig stórauðna umferð stærri díelsbíla. Með þessu er verið að færa mengun og aukna umferð nær íbúðarbyggð, þvert á yfirlýsta stefnu sveitarfélagsins og þannig brotið á réttindum umbjóðenda minna.
58. Umbjóðendur mínir gera alvarlega athugasemd við þá „tímabindingu“ sem er tilgreind í auglýsingunni sem marklausri í raun. Lagalega hefur slík „tímabinding“ bókstaflega enga þýðingu ef á annað borð deiliskipulagi verður breytt, þar sem tímabindingin er auk þess án tímaramma og felur þar af leiðandi í sér ótímabundna heimild til að hafa starfsemi strætó á Skúlagötusvæðinu.
59. Í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 15. mars 2024 kemur fram alvarleg athugasemd við samþykkt deiliskipulagsbreytingu sem var eftirfarandi :
 - a. *Æskilegt er að fram komi í skilmálum skýrari viðmið um tímabundna nýtingu lóðar með tilliti til áætlaðra loka framkvæmda við aðalskiptistöð við Hlemm og þá eftir atvikum settir skilmálar um frágang svæðis að lokinni tímabundinni notkun.*
60. Vísast í þessu sambandi aftur til skyldu sveitarfélagsins skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga til að athugasemd þessa til umræðu, en slíkt var ekki gert í þessu máli skv. gögnum málsins. Í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 20. mars 2024 eða fimm dögum síðar var síðan þessi athugasemd felld út og engar athugasemdir gerðar. Byggt er á því að um sé að ræða algjörlega fordæmalaust að samþykkt sé slík tímabundin breyting á skipulagi, en algjörlega án tímaramma. Fullyrt er að slíkt hafi aldrei átt sér stað áður og hafi einungis verið samþykkt í þessu máli fyrir það að um hagsmuni Reykjavíkurborgar er að ræða og sem er í raun aðili máls. Byggt er á því að svo óskýrir skilmálar um svo veigamikil atriðið, sé með öllu óheimilt að samþykkja á þennan hátt, enda gerði Skipulagsstofnun alvarlega athugasemd við þetta í bréfi sínu þann 15. mars 2024.
61. Umbjóðendur mínir telja að ekki geti komið til greina að deiliskipulagi verði breytt með þessum hætti og ítreka að fyrir liggur samþykkt deiliskipulag frá 1986 og allar breytingar á því skipulagi séu háðar þeim takmörkunum sem hafa verið reifaðar í erindi þessu. Umbjóðendur mínir byggja á því að umræddar breytingar á deiliskipulagi séu ólögmetar á grundvelli þess að málsmeðferð hafi verið ólögmet í þessu máli með vísna til fyrrgreindra málsástæðna.

62. Byggt er á því að í máli þessu sé um að ræða ólögmæta meðferð máls að fjölmörgu leyti en afgreiðsla og samþykki hafi hins vegar fengist fyrir það að Reykjavíkurborg hafi í raun verið aðili máls og því hafi málsmeðferð verið ómálefnaleg og þar sem brotið er gróflega gegn hagsmunum umbjóðenda minna. Þar sem Reykjavíkurborg er í raun aðili máls hafi borið að gæta þess sérstaklega að gæta að því að við meðferð málsins væri farið eftir skyldum skv. skipulagslögum og stjórnsýslulögum. Felur það enn fremur í sér að við túlkun á lögum/reglum beri þá fremur að túlka umbjóðendum mínum í hag við hagsmunamat.
63. Tillagan til deiliskipulagsbreytingarinnar hafi enn fremur með vísan til ofanritaðs, verið ófullnægjandi og ekki í samræmi við skipulagslög.
64. Byggt er á því þannig að samþykki umhverfis,- og skipulagsráðs, ásamt samþykki Borgarráðs hafi verið ólögmætt. Afgreiðsla Skipulagsstofunar hafi enn fremur verið ólögmæt. Krafa umbjóðenda minna er að umrædd deiliskipulagsbreyting verði felld úr gildi og að Reykjavíkurborg verði skylt að taka málið aftur til meðferðar þar sem fylgt verið í hvívetna skyldum skv. skipulagslögum og annars stjórnsýslulögum fylgt. Mikilvægast er þá að sveitarfélagið sinni lögbundinni skyldu sinni til þess að láta fara fram lögbundið mat á mengun og áhrifum á nágrenni, sem byggt er á að muni án efa fela í sér niðurstöðu sem þýði að deiliskipulagsbreyting þessi geti aldrei orðið.
65. Jafnframt er þess krafist að framkvæmdaleyfi, útgefið 22. mars 2024, verði felld úr gildi. Þess er enn fremur krafist að allar framkvæmdir verði tafarlaust stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar hjá nefndinni. Byggir þessi krafa á þeim forsendum að umrætt byggingarleyfi byggir á röngum/ólögmætum forsendum, sbr. þær málsástæður sem hafa verið reifaðar í kærnu þessari og annars umsögn skipulagsfulltrúa sem er stórgölluð. Þar sem augljóslega er um mikið hagsmunamál að ræða fyrir umbjóðendur mína og þar deiliskipulagsbreyting þessi er hér með kærð, er gerð krafa um að framkvæmdir verði stöðvaðar þar til niðurstaða færst a.m.k. hjá nefndinni.
66. Að öðru leyti eru ítrekaðar kröfur umbjóðenda minna í þessu máli sem eru í upphafi bréfs þessa.
67. Með vísan til ofanritaðs líta umbjóðendur mínir svo á að um gróf brot sé að ræða á hagsmunum þeirra og hafa lýst yfir að þeir fara með mál þetta alla leið ef reynist óhákvæmilegt.

Virðingarfyllst,
f.h. Völundar


Jónas Örn Jónasson lögmaður