



Tilkynning um kæru nr_ 83_2024_ stjórnvald_

| | |
|----------------|---|
| Búið til | 2.8.2024 10:22:21 |
| Höfundur | Ásdís Baldursdóttir |
| Móttekið dags. | 2.8.2024 09:54:51 |
| Tilheyrir | USK24080014 - Kæra 83/2024 - Stýrimannastígur 4 |

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 83_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

| | | | |
|----------------|--------------------------|----------|----------|
| Móttekið dags. | 2.8.2024 09:54:51 | Staða | Innflutt |
| Eigandi | | Tímamörk | |
| Málalykill | 00.15.02 Kæur og dómsmál | | |
| Lykilorð | | | |

Þátttakendur

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

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 1. ágúst 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingaryfirvalda í Reykjavík vegna umsóknar kæranda um

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA

Frá: Magnús [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 1. ágúst 2024 15:26
Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA
Efni: Re: Kæra vegna synjunar um bílskúrsbyggingaleyfi að Stýrimannastígur 14.
Viðhengi: Stýrimannastígur 14 - Bilg eymsla - Aðalupprættir.pdf

[You don't often get email from magnus@happ.is. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

>
>
> Til Útskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

>>>
>>> Hér með kæri ég niðurstöðu byggingaryfirvalda í Reykjavík vegna umsóknar minnar um byggingu bílskúrs á eignarlóð minni að Stýrimannastíg 14, Reykjavík og leita aðstoðar úrskurðarnefndarinnar við að koma áætlunum mínum við að bæta lífsgæði og umferðaröryggi heimilis mínu og hverfisins í heild í höfn. Mikill skortur er á bílastæðum í hverfinu og nýverið var gjaldskyldu 2 komið á í þessu rótgróna íbúðarhverfi í þeim tilgangi að losa íbúa hverfisins við bifreiðar sem lagt hefur verið þar af fólki sem starfar í miðbænum. Því miður eru byrtingarmyndin og raunveruleikinn þannig að vandamálinu er ýtt örlítið vestar annars vegar og hins vegar þýðir þetta einfaldlega aukna skattþíningu fyrir íbúana. Fyrir nokkrum árum fór ég í liðskipti aðgerð á hægri mjöðm og á því oft erfitt með gang, verð þreyttur í fætinum. Auk þess er móðir mín 91 árs gömul og kemur mjög oft í mat til okkar. Það þarf varla að taka það fram að það er henni ekki auðvelt að ganga langar vegalengdir, oft í mikilli hálfu og snjó á veturna.
>>> Ekkert deiliskipulag er til fyrir hverfið, en samkvæmt skilgreiningu á deiliskipulagi er tilgangur þess að vera "grundvöllur bygginga- og framkvæmdaleyfa og eigi að tryggja réttaröryggi og gæði umhverfis í þéttbýli og dreifbýli". Ég hafna forsendum sem skipulagsfulltrúi notar til að komast niðurstöðu sinni og tel að hann hafi brugðist rannsóknarskyldu sinni. Tekið er fram í niðurstöðu hans að byggðin í hverfinu endurspeglir merkilegar skipulagshugmyndir frá 3. áratug síðustu aldar. Flest húsa í okkar nærumhverfi og sérstaklega við Stýrimannastíginn eru frá aldamótunum 1900, ekki frá 3. áratugnum.
>>> Síðan segir skipulagsfulltrúi: "Nokkur dæmi eru um innkeyrslur og/eða bílskúra inn á lóðum við Stýrimannastíg. Í flestum tilfellum eru þetta innkeyrslur og/eða bílskúrar sem eru á upprunalegum aðaluppráttum. Ekki eru fordæmi fyrir tvöföldum bílskúr innan lóða í hverfinu og samræmist það ekki byggingamynstri í kring."
>>> Þessar fullyrðingar standast ekki skoðun. Við einfalda umgrenslan má sjá að enginn bílskúr í nærumhverfinu er á upprunarlegum teikningum:
>>> -Stýrimannastígur 15 byggt um aldamótin 1900, TVÖFALDUR (48fm) bílskúr byggður 1991.
>>> -Stýrimannastígur 11 byggt um aldamótin 1900, 19 fm bílskúr byggður 1947.
>>> -Stýrimannastígur 10 byggt um aldamótin 1900, 51,6 fm bílskúr byggður 1944, 61 fm bílskúr byggður 2011. Sú bygging samræmist á engann hátt merkilegum skipulagshugmyndum 3. áratugarins sem skipulagsfulltrúi vísar til í bréfi sínu.
>>> -Stýrimannastígur 12 byggður 1926, 19 fm bílskúr byggður 1932.
>>> -Öldugata 26 byggt 1925, 23 fm bílskúr byggður 1937.
>>> Þetta eru bara nokkur dæmi úr nærumhverfi okkar sem sýna svo ekki verður um villst hvernig afgreiðsla skipulagsfulltrúa á umsókn okkar felur í sér mismunun sem við teljum að brjóti gróflega á rétti okkar til jafnræðis.
>>> Ekki síst þar sem afgreiðsla skipulagsfulltrúa felur í sér umtalsverðar rangfærslur um staðhætti og sögu framkvæmda í hverfinu og þessar rangfærslur eru notaðar til að undirbyggja rökstuðning fyrir niðurstöðu sem við teljum bæði ranga og rangláta.
>>> Við eigum erfitt með að skilja þetta viðhorf og vinnubrögð skipulagsfulltrúa og teljum að meðalhófi hefur ekki verið sinnt og réttar okkar ekki gætt af byggingaryfirvöldum borgar okkar.
>>> Ég fer því fram á að málið verði tekið upp af úrskurðarnefndinni og að þetta framlag okkar til aukins umferðaröryggis í hverfinu verði virt að verðleikum og réttindi okkar sem borgara til jafnræðis verði virt og byggingaráform okkar samþykkt.
>>>
>>> Virðingarfyllst, Magnús B. Stefánsson

>

> Meðfylgjandi er upprunalega umsóknin.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 2. september 2024
USK24080014

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 83/2024, vegna kæru, þar sem kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúa um synjun á umsókn um byggingarleyfi fyrir bílgeymslu að Stýrimannastíg 14.

Málavextir:

Þann 2. maí 2024 var lögð inn umsókn til byggingarfulltrúi þar sem óskað var eftir leyfi til að byggja bílgeymslu á lóð nr. 14 við Stýrimannastíg.

Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 19. júní 2024 og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 20. júní 2024 var málinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og á afgreiðslufundi þann 4. júlí 2024 lagði skipulagsfulltrúi fram umsögn í málinu. Neikvætt var tekið í erindið þar sem að ekki er heimild fyrir innkeyrslu á lóð nr. 14 við Stýrimannastíg og er því ekki leyfilegt að byggja bílskúr á lóðinni. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 9. júlí 2024 var umsókninni synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Kröfugerð:

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

Afstaða Reykjavíkurborgar:

Um útgáfu byggingarleyfis er fjallað í grein 2.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 en þar koma fram skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis. Í 1. tölul. segir að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis sé að mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu eða fyrir liggja samþykkt sveitastjórnar vegna leyfisumsóknar skv. ákvæðum skipulagslaga. Byggingarfulltrúi vísaði því erindi kæranda til umsagnar skipulagsfulltrúa.



Sótt var um leyfi fyrir byggingu á tvöföldum bílskúr innan lóðar. Líkt og rakið er í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. júlí 2024 er ekkert deiliskipulag í gildi fyrir lóðina og svæðið norðan við Landakot og niður að Vesturgötu, en hverfisvernd hvílir á svæðinu. Svæðið er því skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Með hverfisvernd er átt við ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi sem lúta að verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja, sbr. 12. tölul. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 var samþykkt í borgarstjórn þann 19. október 2021. Skilgreining á aðalskipulagi samkvæmt 1. tölul. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er:

Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.

Meðal markmiða nefndra laga er að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi, sbr. a-lið 1. mgr. 1. gr. áðurnefndra laga. Í fyrrnefndu aðalskipulagi Reykjavíkurborgar kemur meðal annars fram í kafla sem ber heitið borgarvernd og er undir yfirkafli sem ber heitið borg fyrir fólk:

Staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi, er gefa Reykjavík sérstöðu meðal borga, verði varðveitt og viðhaldið við þróun og endurskipulagningu byggðar. Í miðborg Reykjavíkur og eldri hverfum borgarinnar eru fólgin mikil menningarverðmæti sem byggja skal á til framtíðar. Verndun menningararfsins og virðing fyrir sögunni og hinu staðbundna er grundvöllur þess að auka gæði byggðarinnar og aðdráttarafl borgarinnar og tryggja sérstöðu hennar meðal borga. Verndun og efling menningararfsins er einn af grunnþáttunum við að tryggja hagsæld borgarinnar til framtíðar.

Í kaflanum borg fyrir fólk kemur meðal annars fram í undirkafli sem ber heitið almenn markmið:



Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

Skipulagsfulltrúi hefur metið það sem svo að tvöfaldur bílskúr samræmist ekki byggðarmynstri í kring. Jafnframt hefur kærandi ekki fært fram rök þess efnis að sú bygging sem hann hefur sótt um byggingarleyfi fyrir verði til bóta fyrir heildarsvip hverfisins eins og áskilnaður er gerður um.

Jafnræðis- og rannsóknarregla

Með innsendri umsókn kæranda um byggingarleyfi, var sótt um leyfi til að byggja tvöfaldan bílskúr, 45,6 fermetra að stærð. Samkvæmt aðaluppdráttum sem gilda um lóðina verður hvorki séð að gert sé þar ráð fyrir innkeyrslu frá götunni yfir gangstétt né bílastæði á lóðinni. Þá er ekki að sjá á aðaluppdrættinum að ekki gert sé ráð fyrir bílskúr á lóðinni. Þrátt fyrir framangreint er búið að gera innkeyrslu frá götunni og inn á lóðina, sem virðist hafa verið gert á á árunum 2008-2010. Ekki verður séð að sótt hafi verið um leyfi til skipulagsyfirvalda fyrir innkeyrslu á lóð.:-

Í kærinni er vísað til þess að bílskúrar hafi verið byggðir á öðrum lóðum í nærumhverfinu, og meðal annars tvöfaldur bílskúr að Stýrimannastíg 15. Það er rétt hjá kæranda og var bílskúrin á Stýrimannastíg 15 byggður árið 1991 í samræmi við samþykkt byggingarfulltrúa. (Sjá fylgigögn nr. 5 og 6.) Rétt er að benda á að á þessum tíma, í kringum 1991, giltu aðrar skipulagsáætlanir og skilmálar fyrir svæðið. Til að mynda hafði núverandi Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2040 og hverfisvernd fyrir svæðið ekki tekið gildi. Sama á við um bílskúra að Stýrimannastíg 11, 12 og Öldugötu 26 en þeir voru allir byggðir fyrir 1950. (Sjá fylgigögn nr. 3, 4 og 7.) Varðandi bílskúr á Stýrimannastíg 10 þá var samþykkt byggingarleyfi fyrir bílskúrnum í borgarráði 20. ágúst 2009. Áður hafði verið bílskúr á sama stað en byggingarleyfi fyrir honum var gefið út 26. maí 1928. (sjá fylgigögn nr. 1 og 2)

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 skal við úrlausn máls gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Í því felst að aðilar við sambærilegar aðstæður skuli hljóta samsvarandi afgreiðslu. Kærandi vísar til þess að sambærilega bílskúra sé að finna í nærumhverfinu. Við mat á því hvort jafnræðis hafi verið gætt við synjun umsóknar kæranda ber að líta til þess að um er að ræða ákvörðun sem veitir skipulagsfulltrúa ákveðið svigrúm í skjóli lögbundins skipulagsvalds til að móta byggðina í hverfinu. Þau fordæmi sem kærandi vísar máli sínu til stuðnings eru ekki sambærileg þeirri framkvæmd sem hann sótti um þar sem áherslur gildandi aðalskipulags og hverfisverndar fyrir hverfið eru aðrar en þegar þeir bílskúrar sem



kærandi bendir á voru byggðir. Þá voru umræddir bílskúrar byggðir með samþykki borgaryfirvalda, að minnsta kosti hvað varðar tvöfaldan bílskúr á Stýrimannastíg 10. Það er því ljóst aðrar reglur og sjónarmið lágu til grundvallar útgáfu byggingarleyfisins á Stýrimannastíg 10, auk þess heimilað var að endurbyggja bílskúr á sama stað og sá eldri stóð á.

Með hliðsjón af öllu framangreindu er ekkert sem gefur tilefni til þess að ætla að ekki hafi verið gætt að jafnræðis- og rannsóknareglu við um umsögn skipulagsfulltrúa.

Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

Í umsögn skipulagsfulltrúa kemur fram að samkvæmt samgönguskrifstofu Reykjavíkurborgar væri tvöfaldur bílskúr á Stýrimannastíg 14 „töluvert umfram viðmið í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, og er ekki í samræmi við það sem er í nágrenninu.“ Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, sem samþykktar voru í umhverfis- og skipulagsráði 6. mars 2024 og í borgarráði 14. mars 2024, má sjá bæði viðmið og hámarks kröfur um fjölda bílastæða í Reykjavík. Ljóst er að Stýrimannastígur 14 er á svæði 1 sem er miðkjarni Reykjavíkur, miðsvæði/blönduð byggð, þéttingar- og háskólasvæði, og svæði á samgöngu- og þróunarsum borgarinnar. Í reglunum kemur fram lýsing á svæði 1 en þar segir:

Á þessu svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum (og þar með dregið úr eftirspurn eftir bílastæðum), en innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu), ásamt aðgengi að góðum almenningssamgöngum innan göngufjarlægðar. Þessir þættir, ásamt öflugu göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar stuðla að því að besti kosturinn er að ferðast með vistvænum ferðamátum.

Í 4. kafla reglnanna kemur fram að reglurnar eigi við um uppbyggingu og endurnýjun lóða. Jafnframt segir þar að kröfur um fjölda bílastæða séu settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Í upphafi skal ávallt miða fjölda bílastæða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati er mögulegt að rökstyðja bílastæði niður eða upp frá viðmiðinu, en aldrei skal fara yfir skilgreint hámark. Í töflu 1 í 4. kafla kemur fram viðmið og hámarki fyrir fjölbýli/sérbýli sem eru 3 herbergi og 4+ herbergi, viðmiðið er 0.75 bílastæði og hámarkið er 1 bílastæði á svæði 1.

Af framansögðu er ljóst að hámarks fjöldi bílastæða við Stýrimannastíg 14 er að hámarki 1 bílastæði og því væri bygging tvöfalda bílsskúrs tvöföldun á leyfilegum hámarks fjölda bílastæða við Stýrimannastíg 14.



Niðurstaða

Með hliðsjón af öllu framangreindu er ljóst að ekkert hefur komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa frá 9. júlí 2024 og ítrekar Reykjavíkurborg 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 kemur í málinu.

Fylgigögn:

Skjal með fylgigögnum nr: 1-7.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Bjarki Freyr Arngrímsson,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða



Árið 2024, miðvikudaginn 25. september, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 83/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 9. júlí 2024 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir tvöfaldri bílageymslu á lóð nr. 14 við Stýrimannastíg.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 1. ágúst 2024, kærir Magnús B. Stefánsson, annar eigenda húss á lóð nr. 14 við Stýrimannastíg, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 9. júlí 2024 að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir tvöfaldri bílageymslu á lóðinni. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 2. september 2024.

Málavextir: Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir lóð nr. 14 við Stýrimannastíg borgarhluta 1-Vesturbær og er hluti af íbúðarsvæði ÍB1-Framnes. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina, en hverfisvernd hvílir á svæðinu samkvæmt aðalskipulagi. Með umsókn, dags. 23. apríl 2024, sótti kærandi um byggingarleyfi fyrir tvöfaldri bílageymslu á lóðinni. Á fundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 19. júní 2024 var umsókninni vísað til skipulagsfulltrúa til umsagnar.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. júlí 2024, kom fram að um sé að ræða heilsteypt og rótgróið íbúðarhverfi frá þriðja og fjórða áratug 20. aldar. Byggðin endurspeglar merkar skipulags-hugmyndir þriðja áratugarins. Hús séu stakstæð og staðsett innan garða með tilliti til sólaráttar. Nokkur dæmi séu um innkeyrslu og/eða bílageymslu inn á lóðum við Stýrimannastíg, en í flestum tilfellum séu þetta innkeyrslur og/eða bílageymslur sem séu á upprunalegum aðaluppdráttum. Þá séu ekki fordæmi fyrir tvöfaldri bílageymslu innan lóða í hverfinu og samræmist það ekki byggðarmynstri í kring. Samkvæmt samgönguskrifstofu Reykjavíkurborgar væri tvöföld bílageymsla innan lóðar „töluvert umfram viðmið í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, og er ekki í samræmi við það sem er í nágreininu“. Niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa var sú að ekki væri heimild fyrir innkeyrslu á lóðinni Stýrimannastíg 14 og að ekki væri leyfilegt að byggja þar bílageymslu. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, dags. 9. júlí 2024, var umsókn kæranda um leyfi til að byggja bílageymslu á lóðinni synjað með vísan í fyrrgreinda umsögn skipulagsfulltrúa.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að mikill skortur sé á bílastæðum í íbúðarhverfinu. Gjaldskyldu hafi verið komið á í þeim tilgangi að losa íbúa við bifreiðar sem lagt hafi verið í hverfinu af fólki sem starfi í miðbænum. Birtingarmynd breytingarinnar sé sú að vandamálinu

sé ýtt vestar, þ.e. nær kæranda, ásamt aukinni skattheimtu á íbúa hverfisins. Kærandi eigi oft erfitt með gang og verði þreyttur í fæti.

Þeim forsendum sem skipulagsfulltrúi noti til að komast að niðurstöðu sé hafnað og hafi hann brugðist rannsóknarskyldu sinni. Í niðurstöðu umsagnar hans hafi verið tekið fram að byggðin í hverfinu endurspegli merkilegar skipulagshugmyndir frá þriðja áratug síðustu aldar sem sé ekki rétt, en flest húsanna í nærumhverfi kæranda, sérstaklega við Stýrimannastíg, séu frá aldamótunum 1900. Fullyrðingar skipulagsfulltrúa um að ekki séu fordæmi fyrir tvöfaldri bílageymslu innan lóða sem ekki hafi verið á upprunalegum aðaluppdráttum standist ekki skoðun. Engin bílageymsla í nærumhverfi lóðar kæranda sé á upprunalegum teikningum. Dæmi um bílageymslur í nærumhverfinu sýni hvernig afgreiðsla á byggingarleyfisumsókn kæranda feli í sér mismunun sem brjóti á rétti til jafnræðis. Umsögn skipulagsfulltrúa feli jafnframt í sér rangfærslur um staðhætti og sögu framkvæmda í hverfinu sem séu notaðar til rökstuðnings niðurstöðunni. Meðalhófs hafi ekki verið gætt af byggingaryfirvöldum borgarinnar.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til gr. 2.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem komi fram skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis. Í 1. tl. þeirrar greinar segi að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis séu að mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu eða fyrir liggja samþykkt sveitarstjórnar vegna leyfisumsóknar samkvæmt ákvæðum skipulagslaga. Ekkert deiliskipulag sé í gildi fyrir lóðina, en hverfisvernd hvíli á svæðinu.

Í kaflanum „borg fyrir fólk“ í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040 sé yfirkafla þar sem komi meðal annars fram um „borgarvernd“ að staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi, er gefi Reykjavík sérstöðu meðal borga, yrðu varðveitt og viðhaldið við þróun og endurskipulagningu byggðar. Í miðborg Reykjavíkur og eldri hverfum borgarinnar séu fólgin mikil menningarverðmæti sem byggja skuli á til framtíðar. Verndun menningararfsins og virðing fyrir sögunni og hinu staðbundna sé grundvöllur þess að auka gæði byggðarinnar og aðdráttarafl borgarinnar og tryggi sérstöðu hennar meðal borga. Verndun og efling menningararfsins sé einn af grunnþáttunum við að tryggja hagsæld borgarinnar til framtíðar. Um almenn markmið komi meðal annars fram að nýjar byggingar í eldri hverfum yrðu lagaðar að einkennum byggðarinnar og aðeins heimilaðar ef sýnt væri fram á að þær væru til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar. Skipulagsfulltrúi hafi metið það sem svo að tvöföld bílageymsla samræmdist ekki byggðarmynstrinu. Kærandi hefði heldur ekki fært fram rök þess efnis að byggingin sem hann hafi sótt um byggingarleyfi fyrir yrði til bóta fyrir heildarsvip hverfisins eins og áskilnaður sé gerður um.

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík megi sjá bæði viðmið og hámarkskröfur um fjölda bílastæða í borginni. Lóðin Stýrimannastígur 14 sé á svæði 1 þar sem sérstaklega sé stefnt að breyttum ferðavenjum, innan þessa svæðis sé eða fyrirhuguð blönduð landnotkun ásamt aðgengi að góðum almenningssamgöngum innan göngufjarlægðar. Þessir þættir ásamt öflugum göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar stuðli að því að besti kosturinn sé að ferðast með vistvænum ferðamátum. Í fjórða kafla reglnanna komi fram að reglurnar eigi við um uppbyggingu og endurnýjun lóða. Jafnframt segi þar að kröfur um fjölda bílastæða séu viðmiðunar- og hámarksgildi. Í upphafi skuli ávallt miða fjölda bílastæða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati sé mögulegt að rökstyðja bílastæði niður eða upp frá viðmiðinu en aldrei skuli fara yfir skilgreint hámark. Viðmið fyrir sérbyli sem eru þrjú herbergi og yfir fjögur herbergi á svæði 1 sé 0.75 bílastæði og hámarkið sé 1 bílastæði. Fjöldi bílastæða við Stýrimannastíg 14 sé því að hámarki eitt.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að synja umsókn kæranda um byggingarleyfi fyrir tvöfaldri bílageymslu á lóð nr. 14 við Stýrimannastíg.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er áskilið að byggingarleyfisskyldar framkvæmdir séu í samræmi við skipulagsáætlanir til að byggingaráform verði samþykkt. Að sama skapi verður byggingarleyfi ekki gefið út nema mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. sömu laga. Ef mannvirki er háð byggingarleyfi byggingarfulltrúa skal hann skv. 2. mgr. 10. gr. laganna leita umsagnar skipulagsfulltrúa leiki vafi á að framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins.

Lóðin Stýrimannastígur nr. 14 er á skilgreindu íbúðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Ekki er í gildi deiliskipulag sem nær til lóðarinnar, en samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 gildir sú meginregla að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Finna má undantekningu frá þeirri meginreglu í 1. mgr. 44. gr. laganna þar sem mælt er fyrir um að þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag og deiliskipulag liggur ekki fyrir geti 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.

Svæðið innan gömlu Hringbrautar, þar sem lóðin er staðsett, nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi. Samkvæmt 12. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 123/2010 er hverfisvernd ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningar-sögulegra minja eða náttúruminja. Ef talin er þörf á slíkri hverfisvernd skal setja ákvæði um hana í viðkomandi skipulagsáætlunum, sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er í kafla um borgarvernd fjallað um skilgreind hverfisverndarsvæði. Kemur þar fram að ákvæði hverfisverndar séu almenns eðlis og nái til stærra heilda og því sé nauðsynlegt að stefna um borgarvernd verði nánar útfærð og skýrð í hverfis- eða deiliskipulagi.

Í 17. kafla aðalskipulagsins er fjallað um samgöngur. Í undirkafla 17.2. er mælt fyrir um bíla- og hjólastæðastefnu, en þar kemur fram að í skipulaginu séu ekki sett fram bindandi ákvæði eða nákvæmar reglur um fjölda bíla- eða hjólastæði, gjaldaskyldu eða aðra gjaldtöku vegna stæða fyrir farartæki. Reglur um slíkt verði á hverjum tíma samþykktar í borgarstjórn og skipulags- og samgönguráði svo og aðferðir við hvernig meta skuli þörfina. Reglur um fjölda bílastæða og hjólastæða í Reykjavík voru samþykktar í borgarráði 14. mars 2024. Lýsa reglurnar kröfum um fjölda bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík vegna nýbygginga og/eða endurnýjunar byggðar. Samkvæmt reglunum tilheyrir Stýrimannastígur svæði 1. Í umræddum reglum er að finna töflu sem sýnir kröfur um fjölda bílastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Á svæði 1 er viðmiðunargildi fjölda bílastæða fyrir fjölbýli og sérbyli með fjórum herbergjum eða fleirum 0,75 en hámarksfjöldi þeirra er 1. Fyrir gesti er gert ráð fyrir 0,1 stæði að hámarki, en í útskýringum með töflunni kemur fram að fyrir sérbyli megi gera ráð fyrir að bílastæði á borgarlandi nýtist sem gestastæði. Skipulagsfulltrúi veitti umsögn um það hvort byggingaráform um bílageymslu samræmdust skipulagsáætlunum í samræmi við 2. mgr. 10. gr. laga nr. 160/2010. Í umsögninni kom fram að nokkur dæmi væru um innkeyrslu og/eða bílageymslu inn á lóðum við Stýrimannastíg. Í flestum tilfellum væru það innkeyrslur og/eða bílageymslur sem hefðu verið á upprunalegum aðaluppdráttum. Ekki væru fordæmi fyrir tvöfaldri bílageymslu innan lóða í hverfinu og kom fram að það samræmdist ekki byggðamynstri. Skipulagsfulltrúi vísaði þá til þess að samkvæmt samgönguskrifstofu væri tvöföld bílageymsla innan lóðar „töluvert umfram viðmið í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, og er ekki

í samræmi við það sem er í nágrenninu“. Var það mat skipulagsfulltrúa að ekki væri heimild fyrir innkeyrslu á lóð nr. 14 við Stýrimannastíg og því ekki leyfilegt að byggja þar bílageymslu.

Jafnræðisreglu íslensks stjórnsluréttar er að finna í 11. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, en 1. mgr. ákvæðisins kveður á um að við úrlausn mála skuli stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Í reglunni felst að óheimilt er að mismuna aðilum sem eins er ástatt um og að sambærileg mál ber að afgreiða á sambærilegan hátt. Eins og kærandi bendir á eru dæmi um bílageymslur á svæðinu sem ekki var gert ráð fyrir á upprunalegum teikningum. Samþykktar teikningar af þeim bílageymslum eru frá árábilinu 1928 til 2009, það er fyrir gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, þegar aðrar áherslur og markmið voru í gildi. Nú er meðal annars markmið í aðalskipulagi að fækka bílastæðum á miðsvæði borgarinnar og fasteignareigendum verði settar þrengri skorður hvað þau varðar.

Aðaluppdrættir sem fylgdu umsókn kæranda um byggingarleyfi sýna tvöfalda bílageymslu innan lóðar hans, en samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum er ekki gert ráð fyrir innkeyrslu á lóðina og því hvorki gert ráð fyrir bílastæði né bílageymslu innan lóðarinnar. Af loftmyndum af svæðinu má þó sjá að svæði norðan við húsið á lóðinni hafi verið nýtt sem innkeyrsla á lóðina og bílastæði. Samkvæmt umsókn kæranda fólst í byggingaráformum hans að bílastæði á lóðinni yrðu tvö, þ.e. inni í bílageymslunni. Samræmist þetta því ekki fyrrgreindum reglum um fjölda bílastæða og hjólastæða í Reykjavík sem skírskotað er til í gildandi aðalskipulagi.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið verður kröfu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 9. júlí 2024 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir tvöfaldri bílageymslu á lóð nr. 14 við Stýrimannastíg, Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)