

✉ Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 422024.

Búið til	8.4.2024 09:41:32
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Móttekið dags.	8.4.2024 08:26:11
Tilheyrir	USK24040069 - Eiríksgata 19 - tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 42/2024

Efni

Tilkynning til stjórnvalds um kæru nr. 422024.

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	8.4.2024 08:26:11	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

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 5. apríl 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 15. febrúar sl. og varðar umsókn kæranda þar sem sótt var um leyfi til að gera úrbætur á húsinu Eiríksgötu 19 ásamt því að gera tvær íbúdir í kjallara.

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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ;

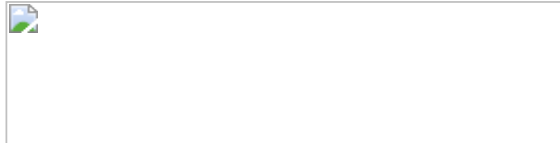
sp; ;

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%7Ce8e78c3489d5467049b508dc57a590fa%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638481616377648922%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=wQISptGNR0P1V%2B6G9TfMKPIPzs3sb%2B1kV6bLB2DCWzc%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%7Ce8e78c3489d5467049b508dc57a590fa%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638481616377663492%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=iV9umVC7ogTiq3%2BJHH3DOiYyEFswj8r7x1e7a3IWPlw%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.

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

5.4.2024 22:34

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	Amarbakki ehf.
Kennitala	5805150370
Heimilisfang	Huldubraut 48
Póstnúmer	200
Staður	Kópavogur
Sími	
Netfang	arnarbakki@outlook.com

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	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Reykjavíkurborg
Dagsetning ákvörðunar	06.03.2024
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	

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

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

Eigandi vill tryggja heilbrigðara íbúðarhúsnæði með tilliti til rakavarna, lofthæðar og birtu.

6. Kærufrestur

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

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

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

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

Lýsing skjals	Kæra til úrskurðarnefndar
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Úrskurðanefnd umhverfis og auðlindamála 5 apríl 2024 með fylgiskjölum.pdf

Reykjavík 05.04.2024

Til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Borgartúni 21

105 Reykjavík

Kærð er og óskað er eftir að felld verði úr gildi ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur sem tekin var á þann 15. febrúar 2024 þar sem sótt var um leyfi til að gera úrbætur á húsinu Eiríksgötu 19 ásamt því að gera tvær íbúðir í kjallara og tilkynnt var með bréfi dags. 22. febrúar 2024 sem sent var í tölvupósti 6. mars 2024.

Eigendur Eiríksgötu 19 sóttu um til byggingarfulltrúans í Reykjavík heimild til viðgerða og breytinga á húsinu, en breytingin fólst m.a. í því að botnplata hússins væri brotin upp og salarhæð í kjallara aukin, um leið að endurnýja lagnir í jörð, grafa frá útveggjum og lækka lóð til suð-vesturs og koma þannig í veg fyrir að jarðvegur liggja að húsinu, stækka glugga í kjallara til suð-vesturs ásamt því að sótt var um heimild til að fjölga íbúðum í húsinu um tvær íbúðir.

Byggingarleyfisumsókninni fylgdu aðaluppdrættir frá Emil Þór Guðmundssyni. Byggingarfulltrúi vísaði erindinu til Skipulagsfulltrúa sem tók neikvætt í erindið á embættisafgreiðslufundi þann 15. febrúar 2024.

Þann 12. febrúar 2019 gerðu starfsmenn Verkfræðistofunnar Mannvits úttekt á húsinu. Ástæða úttektarinnar var leki á húsinu, rakamyndun og slæm loftgæði. Helst hafði verið kvartað yfir ólykt-súrlykt, úr kjallara og rakaskemmdir voru miklar á útveggjum í kjallara. Niðurstöður mælinga á gæðum innilofts í húsinu var að meðalstyrkur koltvísýrings í lofti í flestum rýmum var við eða yfir efri mörkum viðmiðunar í byggingarreglugerð. Að loftskipti væru ófullnægjandi í flestum rýmum sem mæld voru og að mikil þörf væri á úrbótum til að tryggja meiri loftgæði. Tillögur að aðgerðum voru þær að finna og gera við staðbundnar rakaskemmdir og sérstaklega þar sem örveruvöxtur væri mestur, þ.e. við útveggi í kjallara.

Niðurstöður núverandi eiganda við úrbætur voru að nauðsynlegt væri að brjóta upp kjallaragólf og endurnýja lagnir í jörð, ásamt því að koma fyrir jarðvegslögnum við suð-vestur hlið hússins. Þá þyrfti að grafa frá útvegg til suð-vesturs og lækka þar aðliggjandi lóð þar sem mikill raki var í þeim útvegg og lofta þannig um útvegginn. Þá væri nauðsynlegt að auka loftun og um leið birtuskilyrði í kjallara með því að koma fyrir stærri gluggum á suð-vestur hlið hússins.

Varðandi fjölgun íbúða þá gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemdi við fjölgun íbúða á reitnum ef forsendur gefa tilefni til, m.a. næg birtugæði. En eins og kemur fram hér að framan þá þarf að ráðast í umfangsmiklar aðgerðir til endurbóta á húsinu m.a. að þurrka út kjallaraveggi. Það er því öruggasta aðgerðin að moka frá útveggjum hússins og lækka jarðveg en um leið að auka birtugæði í kjallara með því að stækka glugga til suð-vesturs.

Eigandi bendir á að íbúðir í kjallara hafa verið leyfðar í í sama fjöleignarhúsi, Eiríksgötu 21 og Eiríksgötu 23 með sambærilegum breytingum á gluggum. Þá hefur íbúð í kjallara verið leyfð í næsta húsi við hliðina, þ.e. Eiríksgötu 17 og fjölda annarra sambærilegra húsa í sömu húsaröð og nærliggjandi húsaröðum í hverfinu. Breytingar á Eiríksgötu 19 verða lítt eða ekki sjáanlegar frá götu og ganga allar breytingar í þá átt að tryggja heilbrigði og loftgæði í fjöleignarhúsinu öllu og eru til mjög mikilla bóta fyrir alla íbúa Eiríksgötu 19-23 þar sem augljóst er að raki fari á milli eininga undir húsinu, eins og komið hefur í ljós í kjallara húsanna nr. 19 og 21.

Birtuskilyrði í kjallara Eiríksgötu 19 munu batna til mikilla muna og bæta þannig búsetuskilyrði og notkunarmöguleika, í stað þess að viðhalda húsnæði með takmarkaðri birtu og lítilli lofthæð sem þó yrði nýtt með ýmsum hætti. Markmið eiganda er að tryggja fyrst og fremst heilbrigði íbúa ásamt því að gæta að útliti þessara fallegu bygginga sem hafa mátt þola ýmsar misgóðar breytingar í árunna rás.

Því er kærð niðurstaða skipulagsfulltrúa Reykjavíkur sem tekin var á embættisafgreiðslufundi þann 15. febrúar 2024 og óskað eftir að hún verði felld úr gildi.

f.h. Arnarbakka ehf. 580515-0370





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 42/2024, kæra Arnarbakka ehf., kt. 580515-0370, dags. 5. apríl 2024. Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun skipulagsfulltrúa frá 15. febrúar 2024. Þar sem afgreiðslur skipulagsfulltrúa, dags. 15. og 22. febrúar 2024, fela ekki í sér lokaákvörðun, er litið svo á að kærð sé ákvörðun byggingarfulltrúa frá 5. mars 2024 þar sem synjað var að veita leyfi fyrir því að breyta kjallara á Eiríksgötu 19 í íbúðir.

Málavextir

Þann 30. janúar 2024 var lögð inn umsókn til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir leyfi til að breyta kjallara hússins þannig að tvær einstaklingsíbúðir verða útbúnar í stað geymslna og sameignar.

Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 13. febrúar 2024 og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 15. febrúar 2024 var málinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og á afgreiðslufundi þann 22. febrúar 2024 lagði skipulagsfulltrúi fram umsögn í málinu. Neikvætt var tekið í erindið þar sem það samræmist ekki hverfisverndarákvæði aðalskipulags Reykjavíkur. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 5. mars 2024 var umsókninni synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 15. febrúar 2024. Þar sem afgreiðslur skipulagsfulltrúa, dags. 15. og 22. febrúar 2024, fela ekki í sér lokaákvörðun sem er kæranleg til úrskurðarnefndarinnar, sbr. 2. mgr. 26. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993, er litið svo á að kærð sé ákvörðun byggingarfulltrúa frá 5. mars 2024 þar sem synjað var að veita leyfi fyrir því að breyta kjallara á Eiríksgötu 19 í íbúðir.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

Málsástæður og lagarök kæranda

Varðandi málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Sótt var um að breyta kjallara hússins þannig að tvær einstaklingsíbúðir yrðu útbúnar þar en í kjallaranum eru nú skv. teikningum geymslur og þvott- og þurrkherbergi ásamt hitakompu. Líkt og rakið er í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. febrúar 2024, er skilgreind Hverfisvernd innan Hringbrautar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæðið er skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Í rammaskipulagi fyrir reitinn segir jafnframt: „Ekki skal samþykkja eða gera nýja íbúðir í kjöllurum eða á rishæðum“. Auk þess nýtur húsið á Eiríksgötu 19-23 verndar skv. 30. gr. laga um menningarminjar 80/2012, og er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands hyggist eigendur spilla því, rífa eða flytja úr stað, en húsið er steinsteypt fjölbýlishús, byggt árið 1934 skv. fasteignaskrá.

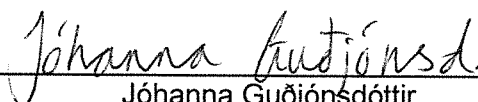
Samkvæmt innsendri tillögu er gert ráð fyrir að gengið sé inn í fyrirhugaðar íbúðir í kjallara um framhlið hússins. Til þess að það sé hægt þarf að grafa frá stórum hluta húshliðar í suðurgarði og gera tröppur niður. Kjallarinn á Eiríksgötu 19 er mikið niðurgraffinn og gluggar litlir. Í 6.7.4. gr. byggingarreglugerð nr. 112/2012 koma fram þau skilyrði sem íbúðir í kjallara þurfa að uppfylla, í afgreiðslu byggingarfulltrúa var ekki tekin afstaða til þess hvort þau skilyrði séu uppfyllt. Samkvæmt a. lið 6.7.4. gr. skal minnst ein hlið íbúðarrýmis ekki vera niðurgraffin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar. Til þess að uppfylla skilyrði a. liðar þyrfti að grafa frá stórum hluta framhliðar hússins. Slík framkvæmd myndi breyta útliti hússins mikið að utan og hlutföll þess myndu raskast auk þess sem þetta hefði áhrif á heildarmynd götunnar. Slíkt er ekki í anda hverfisverndar aðalskipulagsins.

Af hálfu borgarinnar hefur ekki verið samþykkt að breyta kjallaranum á Eiríksgötu 21 í íbúð. Hins vegar var samþykkt þann 2. apríl 1987 að breyta kjallaranum á Eiríksgötu 23 í íbúð, það er í tíð eldri byggingarreglugerðar. Landhalli liggur niður Eiríksgötuna og er því kjallarinn í húsi nr. 23 mun minna niðurgraffinn og með stærri kjallaraglugga en hús nr. 19. Í 6.7.4. gr. byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru gerðar aðrar kröfur en í eldri byggingarreglugerðum um hvaða skilyrði íbúðir í kjallara þurfa að uppfylla. Auk þess sem hverfisvernd Aðalskipulagsins var ekki til staðar.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa frá 5. mars 2024 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærðu 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


Jóhanna Guðjónsdóttir,
lögfræðingur

Árið 2024, fimmtudaginn 20. júní, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Halldóra Vífilsdóttir arkitekt og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 42/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingum á fjöleignarhúsi á lóð nr. 19 við Eiríksgötu.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kærnu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er barst nefndinni 5. apríl 2024, kærir Arnarbakki ehf., eigandi húss á lóð Eiríksgötu 19, Reykjavík, ákvörðun um að synja umsókn hans um byggingarleyfi fyrir að breyta kjallara í íbúðir í fjöleignarhúsi því er stendur á lóðinni. Verður að skilja málskot kæranda svo að kærð sé ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík þess efnis frá 5. mars 2024 og að þess sé krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 18. apríl 2024.

Málavextir: Á lóðunum nr. 19–23 við Eiríksgötu er sambyggt fjöleignarhús. Með umsókn, dags. 30. janúar 2024, óskaði kærandi eftir byggingarleyfi fyrir breytingum á kjallara þess hluta hússins sem er á lóð nr. 19 þannig að þar yrðu tvær einstaklingsíbúðir í stað geymslna og sameignar. Botnplata hússins yrði lækkuð, innra skipulagi íbúða á fyrstu og annarri hæð jafnframt breytt og stigahús yrði aðeins á milli fyrstu og annarrar hæðar.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 13. febrúar 2024, var erindinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa sem á fundi sínum 15. s.m. vísaði því til umsagnar verkefnastjóra hjá embættinu. Var erindið aftur tekið fyrir á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. s.m. og bókað í fundargerð: „Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 22. febrúar 2024, samræmist ekki hverfisverndarákvæði aðalskipulags“. Er sú umsögn fylgigagn fundargerðarinnar og kemur þar m.a. fram að með byggingaráformunum sé gert ráð fyrir að gengið verði inn í fyrirhugaðar kjallaraíbúðir um framhlið hússins, sem krefðist þess að grafið yrði frá stórum hluta framhliðarinnar og gerðar tröppur niður. Slík framkvæmd breyti húsinu mikið að utan og raski hlutföllum þess sem væri ekki í anda hverfisverndar, en í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skilgreind hverfisvernd á umræddu svæði, þ.e. innan Hringbrautar, sem hefur það að markmiði að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins. Þá kæmi fram í rammaskipulagi sem gert hefði verið fyrir reitinn að ekki skyldi samþykkja eða gera nýjar íbúðir í kjöllurum eða á rishæðum. Almennt væru þó ekki gerðar athugasemdir við fjölgun íbúða ef forsendur gæfu tilefni til, þ. á m. næg birtugæði og að útliti verndaðra húsa væri ekki raskað. Þær aðstæður væru ekki fyrir hendi í þessu tilfelli, rýmið væri mikið niðurgrafið, gluggar litlir og ekki yrði heimilað að grafa frá húshlið í suðurgarði þar sem það myndi breyta útliti hússins of mikið sem og heildarmynd götunnar. Þá var bent á gr. 6.7.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, sem fjallar um íbúðir með niðurgrafna útveggi.

Byggingarfulltrúi tók umsóknina á ný fyrir á afgreiðslufundi 5. mars 2024 og synjaði henni með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa. Er í máli þessu deilt um þá ákvörðun.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er vísað til þess að ráðast þurfi í umfangsmiklar aðgerðir til endurbóta á húsi á lóð nr. 19 við Eiríksgötu, m.a. þurrka út kjallaraveggi og hafi skýrsla verkfræðistofu frá árinu 2019 sýnt fram á nauðsyn þess. Öruggst sé að moka frá útveggjum og lækka þannig jarðveg en um leið auka loftun og birtugæði í kjallara með því að stækka glugga til suðvesturs. Nauðsynlegt sé að brjóta upp kjallaragólf, endurnýja lagnir í jörð og koma fyrir jarðvegslögnum við suðvestur hlið hússins.

Skipulagsfulltrúi hafi í umsögn sinni ekki gert athugasemd við fjölgun íbúða á reitnum ef forsendur gæfu tilefni til, m.a. næg birtugæði sem umsóttar breytingar lúti að. Þá hafi íbúðir verið leyfðar í sama fjöleignarhúsi, á lóðum nr. 21 og 23, með sambærilegum breytingum á gluggum og kærandi hafi hug á að gera. Eins hafi íbúð verið leyfð í kjallara í húsinu við hliðina, þ.e. á lóð nr. 17 og í fjölda annarra sambærilegra húsa í sömu húsaröð og nærliggjandi húsa-röðum. Yrðu breytingarnar lítt eða ekki sjáanlegar frá götu og gangi allar í þá átt að tryggja heilbrigði og loftgæði í fjöleignarhúsinu öllu og séu þær mjög til bóta fyrir alla íbúa Eiríksgötu 19–23 þar sem augljóst sé að raki fari á milli eininga undir húsinu, líkt og komið hafi í ljós í kjallara á lóðum nr. 19 og 21.

Birtuskilyrði í kjallara húss á lóð nr. 19 við Eiríksgötu batni til mikilla muna og bæti þannig búsetuskilyrði og notkunarmöguleika, í stað þess að viðhalda húsnæði með takmarkaðri birtu og lítilli lofthæð sem þó yrði nýtt með ýmsum hætti. Markmið eiganda sé fyrst og fremst að tryggja heilbrigði íbúa ásamt því að gæta að útliti þessara fallegu bygginga.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að ekkert hafi komið fram sem valdið geti ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar. Árið 1987, í tíð eldri byggingarreglugerðar, hafi verið samþykkt að breyta kjallara húss á lóð nr. 23 við Eiríksgötu í íbúð en slík breyting hafi ekki verið samþykkt á lóð nr. 21. Landhalli liggi niður Eiríksgötuna og kjallarinn á lóð nr. 23 sé mun minna niðurgraffinn og með stærri kjallaraglugga en kjallarinn á lóð nr. 19. Í gr. 6.7.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 komi fram þau skilyrði sem íbúðir í kjallara þurfi að uppfylla og hafi í afgreiðslu byggingarfulltrúa ekki verið tekin afstaða til þess hvort þau væru uppfyllt. Samkvæmt a.-lið framangreinds ákvæðis skuli minnst ein hlið íbúðar-rýmis ekki vera niðurgraffin. Til þess að uppfylla skilyrði a.-liðar þyrfti að grafa frá stórum hluta framhliðar hússins. Slík framkvæmd myndi breyta útliti hússins mikið að utan og hlutföll þess myndu raskast auk þess sem þetta hefði áhrif á heildarmynd götunnar sem væri ekki í anda hverfisverndar aðalskipulags.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmati þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík að synja umsókn kæranda um leyfi fyrir breytingum á fjöleignarhúsi á lóð nr. 19 við Eiríksgötu. Ráðgert var að breyta notkun kjallararýmis og fjölga eignarhlutum með stofnun tveggja nýrra fasteigna þannig að í húsinu yrðu fjórar íbúðir í stað tveggja. Um leið var óskað heimildar fyrir breytingum á innra skipulagi og á útliti hússins, þ.e. með gerð nýrra dyra og stækkun glugga sem og til breytinga á lóð með greftri frá húsinu.

Samkvæmt 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 skulu aðaluppdrættir byggingarleyfis uppfylla ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra. Þá verða byggingaráform aðeins samþykkt og gefið út byggingarleyfi ef fyrirhuguð mannvirkjagerð er í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis, sbr. 11. gr og 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna.

Samþykki byggingaráforma felur með þessu í sér það sem kalla má óbeina ákvörðun samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010, en í 3. másl. 2. mgr. 10. gr. laga um mannvirki er mælt fyrir um að ef mannvirki er háð byggingarleyfi skuli byggingarfulltrúi leita umsagnar skipulagsfulltrúa leiki vafi á að framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er landnotkun umrædds svæðis, ÍB12, skilgreind sem íbúðarbyggð. Ekki er í gildi deiliskipulag á svæðinu. Svæði sem lúta borgarvernd í aðalskipulaginu eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði en hverfisverndin byggir á 2. gr. skipulagslaga um ákvæði í skipulagi um m.a. verndun sérkenna eldri byggðar. Umrætt svæði, innan Hringbrautar, er slíkt svæði og eru sett markmið og ákvæði um hverfisvernd í skipulaginu. Meðal þeirra er að varðveita skuli og styrkja einkenni og heildaryfirbragð gamla bæjarins og að við þróun byggðar verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna. Þá kemur m.a. fram að svipmóti húsa á tilgreindum verndarsvæðum, sem verði nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak, verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins. Sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar. Þá kemur fram í viðauka 8. við aðalskipulagið að á svæðinu innan Hringbrautar séu samstæður húsa og heildir sem lagt sé til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Í umsögn skipulagsfulltrúans í Reykjavík, dags. 22. febrúar 2024, var vísað til markmiða hverfisverndar innan Hringbrautar um að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins. Því markmiði yrði náð með því að gæta ýtrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og fylgja meginmarkmiðum borgarverndarstefnu í hvívetna. Í því felist m.a. breytingar á ytra útliti bygginga og lóða. Fram kom að með byggingaráformunum væri gert ráð fyrir að gengið yrði inn í íbúðir í kjallara um framhlið hússins á lóð nr. 19 við Eiríksgötu og að til þess að það væri hægt þyrfti að grafa frá stórum hluta framhliðarinnar og gera tröppur niður. Slík framkvæmd myndi breyta húsinu mikið að utan og hlutföll þess myndu raskast sem ekki væri í anda hverfisverndar. Þá var vísað til þess að gert hafi verið rammaskipulag fyrir reitinn þar sem gert hafi verið ráð fyrir því að ekki yrðu samþykktar eða gerðar nýjar íbúðir í kjöllum eða á rishæðum. Í umsögn skipulagsfulltrúans, sem var lögð til grundvallar við töku hinnar kærðu ákvörðunar, var með þessu færð fram efnisleg afstaða til byggingaráformanna á grundvelli sjónarmiða aðalskipulags um hverfisvernd. Í ljósi þess að ekki hefur verið unnið hverfis- eða deiliskipulag fyrir svæðið, svo sem gert er ráð fyrir í aðalskipulagi, hefði rökstuðningur þessi mátt vera ítarlegri, sem þó verður ekki látið varða gildi ákvörðunarinnar.

Þar sem í téðri umsögn skipulagsfulltrúans var vísað til rammaskipulags var átt við ramma-skilmála að breytingum á húsum á staðgreinireitum 1.195.0-1-2-3, sem saman markast af Egilsgötu, Barónsstíg, Eiríksgötu og Þorfinnsgötu, og samþykktir voru af borgarráði 8. nóvember 1988. Úrskurðarnefndin leitaði upplýsinga hjá Skipulagsstofnun um hvort þessir skilmálar hefðu borist stofnuninni með vísun til 5. tl. ákvæðis til bráðabirgða í skipulagslögum nr. 123/2010 og barst svar þess efnis að ekki yrði séð að svo væri. Verður því ekki á þeim byggt sem skipulagsskilmálum þrátt fyrir að þeir kunni að vera leiðbeinandi. Er það í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúans þar sem greint var frá ákvæðum rammaskilmálanna um nýjar íbúðir í kjöllum um leið og tekið var fram að almennt séu ekki gerðar athugasemdir við fjölgun íbúða, gefi forsendur tilefni til, s.s. ef ekki þurfi að raska útliti friðaðra húsa og næg birtuskilyrði séu til staðar.

Kærandi hefur vísað til þess að veitt hafi verið leyfi fyrir íbúðum í kjöllum á svæðinu og m.a. í kjallara í sama fjöleignarhúsi á lóðum nr. 21 og 23 ásamt því að íbúð sé í kjallara húss á lóð nr. 17 við sömu götu, þ.e. í næsta húsi. Við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar verður ekki

séð að fjallað hafi verið um þessar röksemdir. Í umsögn borgaryfirvalda til úrskurðarnefndarinnar hefur af þessu tilefni verið greint frá því að af hálfu borgarinnar hafi ekki verið samþykkt að breyta kjallara húss á lóð nr. 21 við Eiríksgötu í íbúð. Árið 1987 hafi þó verið samþykkt að breyta kjallara húss á lóð nr. 23 í íbúð. Það hafi verið í tíð eldri byggingarreglugerðar. Þá liggi landhalli niður Eiríksgötuna og sé því kjallarinn í húsi nr. 23 mun minna niðurgrafinn og með stærri kjallaraglugga en á lóð nr. 19. Þá séu í núgildandi byggingarreglugerð, gr. 6.7.4., gerðar aðrar kröfur en í eldri byggingarreglugerðum um hvaða skilyrði íbúðir í kjallara þurfa að uppfylla auk þess sem hverfisvernd aðalskipulags hafi ekki verið til staðar. Samkvæmt fasteignaskrá voru árið 2001 skráðar íbúðir í kjallara á lóðum nr. 17, 21 og 23 við Eiríksgötu. Eru slíkar íbúðir sýndar í kjallara húsa á lóð nr. 23 á samþykktum aðaluppdrætti árið 1987 og á lóð nr. 17 árið 2017. Verður í ljósi þessara skýringa, þar sem dregin eru fram aðdragandi og einkenni endurbóta í kjöllum á svæðinu og með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa að öðru leyti, ekki álitid að ástæða sé til að ætla að hin kærða ákvörðun stríði gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993.

Sú ábending er að lokum gerð að skv. 1. mgr. 10. gr. laga um mannvirki skal umsókn um byggingarleyfi m.a. fylgja samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og verður ekki ráðið af gögnum málsins að þessa hafi verið gætt, sbr. 21. gr., 1. og 3. mgr. 27. gr. og 1. mgr. 30. gr. laganna, eftir því sem við á. Hefði því verið óheimilt við svo búid, þegar af þeirri ástæðu, að samþykkja téð byggingaráform.

Með vísan til alls framangreinds verður hafnað kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingum á fjöleignarhúsi á lóð nr. 19 við Eiríksgötu.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Halldóra Vífilsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)