



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 álits 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*