

USK Skipulag

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
Sent: fimmtudagur, 11. mars 2021 16:31
Til: USK Skipulag
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um kæru 29/2021, stjórnvald.
Viðhengi: Nr. 4 Deiliskipulagsbreyting 2018 - 2.pdf; Nr. 1 Umboð - 2.pdf; Nr. 6 Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík bréf - 2.pdf; Nr. 3 Deiliskipulag 2009 -2.pdf; Skólavörðustígur Kæra 2 20210311_15135534.pdf; Nr. 5 Svör við athugasemdum 2. 7. 2018 - 2.pdf; Nr. 2 Skólavörðustígur 36 bókanir - 2.pdf; Nr. 7 Umsögn 12. 2. 2021 - 2.pdf

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 11. mars 2021 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. mars 2021, um að veita leyfi til að byggja þriggja hæða steinsteyppt hús með verslunarhúsnæði á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 19. mars nk. og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, 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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.
Skuggasundi 3,
101 Reykjavík.

Stjórnsýslukæra.

Raphael Steinberg, Skólavörðustíg 30, 101 Reykjavík, kt. [REDACTED], hefur falið undirritaðri, Guðmundínu Ragnarsdóttur, lögmanni, Reykjavíkurvegi 62, 220 Hafnarfirði, að kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. mars 2021, um að veita leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarhúsnæði á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

Kröfur:

Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Þá krefst kærandi þess, með stoð í 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, að framkvæmdir við byggingu húss að Skólavörðustíg 36 á grundvelli hins kærða byggingarleyfis verði stöðvaðar á meðan mál þetta er til meðferða fyrir úrskurðarnefndinni.

Málsatvik:

Kærandi eignaðist fasteignina Skólavörðustíg 30 á árinu 2013. Eignin er á svokölluðum Lokastígsreit 4 og var í gildi deiliskipulag fyrir reitinn frá árinu 2009 þegar kærandi eignaðist eignina. Samkvæmt skipulaginu var m.a. heimilt að rífa bílskúr á lóð kæranda og byggja í hans stað viðbyggingu við húsið. Á aðliggjandi lóð, sem er nr. 36 við Skólavörðustíg, var heimilt að auka byggingarmagn á lóð með því að hækka ris. Þá sagði í skilmálum skipulagsins að ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum væri minni en 3,0 metrar þyrfti samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Breyting var gerð á deiliskipulaginu á árinu 2018. Tók breytingin til lóðar nr. 36 við Skólavörðustíg og fól í sér heimild til að byggja viðbyggingu við verslunarhúsnæði á 1. hæð, að suðvestur lóðarmörkum auk heimildar til að nýta þakhæð 1. hæðar sem þaksvalir að hluta og til að stækka og hækka stigahús. Áréttað var sem fyrr að ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum væri minni en 3,0 metrar þyrfti samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða. Kærandi gerði athugasemdir við þessar breytingar ásamt öðrum nágranna og var þeim svarað með bréfi, dags. 2. júlí 2018. Í svarinu var m.a. staðfest að í skilmálum skipulagsins væri kveðið á um það, að ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum væri minni en 3,0 metrar þyrfti samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða og væri það ákvæði í fulli gildi. Ekki væri því hægt að byggja svo nálægt lóðarmörkum nema fyrir lægi skriflegt samþykki nærliggjandi lóðarhafa.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 21. apríl 2020, var tekin fyrir umsókn lóðarhafa um leyfi til að hækka um eina hæð og byggja einnar hæðar viðbyggingu með þaksvölum auk þess sem gerðar yrðu svaðir á nýju hæðina á húsi á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg. Undirbúningur framkvæmda hófst í kjölfarið og leitaði lóðarhafi í því sambandi eftir samþykki kæranda á breyttu útliti hússins en slíkt samþykki lét kærandi ekki í té þar sem hann taldi ekki vera tekið tillit til sjónarmiða sinna. Hinn 9. september 2020 var hús það sem fyrir var á lóðinni rífið án

heimildar og stöðvaði byggingarfulltrúi allar framkvæmdir á lóðinni í kjölfarið. Í framhaldi af þessu sótti lóðarhafi um leyfi fyrir þegar framkvæmdu niðurrifi og byggingu nýs húss á lóðinni. Voru þær umsóknir samþykktar á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 20. október 2020 en jafnframt var áður útgefið byggingarleyfi afturkallað.

Kærandi kærði leyfi þessi til úrskurðarnefndarinnar með kæru dags. 18. nóvember 2020 og lauk því máli með úrskurði hinn 22. desember s. á. Þar sem niðurrifsleyfið var staðfest en byggingarleyfið fyrir nýju húsi á lóðinni fellt úr gildi með þeim rökum að nýbyggingin rúmaðist ekki innan nýtingarhlutfalls lóðarinnar samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Ekkert var hins vegar fjallað um þá málsástæðu kæranda, að samþykki hans sem lóðarhafa aðliggjandi lóðar, væri áskilið fyrir hluta byggingarinnar samkvæmt gildandi skipulagi svæðisins og hefði slíkt samþykki ekki legið fyrir.

Lóðarhafinn sótti í framhaldi af þessu að nýju um byggingarleyfi og hafði þá dregið úr stærð fyrirhugaðrar nýbyggingar. Var umsókninni vísað til skipulagsfulltrúa til umsagnar. Kærandi, sem fylgst hafði með framvindu málsins, ritaði skipulagsfulltrúa bréf hinn 18. janúar 2021 þar sem hann gerði grein fyrir sjónarmiðum sínum.

Með umsögn, dags. 12. febrúar 2021, tók skipulagsfulltrúi neikvætt í erindið af ástæðum sem koma fram í umsögninni. Þar er einnig tekið fram að skriflegt samþykki nágretta þurfi ekki að liggja fyrir vegna byggingarheimilda sem skilgreindar séu í skilmálakafli 1.B byggingarmöguleikar, einstakar lóðir.

Eftir að umsögn skipulagsfulltrúa lá fyrir var málið tekið fyrir á ný hjá byggingarfulltrúa og lauk meðferð þess með því að byggingarleyfi var veitt fyrir nýbyggingu að Skólavörðustíg 36, á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 2. mars 2021 eins og að framan greinir. Er það sú ákvörðun sem kærð er í málinu.

Málsrök kæranda:

Krafa kæranda um ógildingu byggingarleyfis fyrir nýbyggingu að Skólavörðustíg 36, er í fyrsta lagi á því byggð að nýtingarhlutfall nýbyggingarinnar sé enn of hátt. Kemur fram í umsögn skipulagsfulltrúa að svo sé og virðist ekki hafa verið bætt úr því til fulls við útgáfu leyfisins en í bókun byggingarfulltrúa þann 2. mars sl. er stærð nýbyggingar sögð vera samtals 294,0 m². Hún má hins vegar mest vera 281,5 m² samkvæmt skipulaginu. Þá telur kærandi ástæðu til að úrskurðarnefndin kanni af sjálfsdáðum hvort bætt hafi verði úr öðrum þeim annmörkum sem getið er í umsögn skipulagsfulltrúa.

Þá er á því byggt að það hafi verið andstætt skipulagi að heimila, án samþykkis kæranda, þá hluta byggingarinnar sem hefðu verið viðbyggingar við eldra hús á lóðinni ef það hefði staðið áfram eins og mælt var fyrir um í skipulaginu. Húsið að Skólavörðustíg 36 stendur á lóðarmörkum gagnvart lóð kæranda og er það alveg skýrt og afdráttarlaust, í skilmálum deiliskipulagsins frá 2009 og breytingu sem á því var gerð árið 2018, að slíkar byggingar verða ekki leyfðar nema með samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Var það jafnframt áréttað í svari við athugasemdum sem kærandi gerði við skipulagsbreytinguna 2018, að ekki væri hægt að byggja svo nálægt lóðarmörkum [nær en 3,0 m] nema fyrir lægi skriflegt samþykki nærliggjandi lóðarhafa.

Augljóst er að þetta á við um þann hluta nýbyggingarinnar sem er á einni hæð til suðvesturs (á baklóð) enda væri þar um viðbyggingu við eldra hús að ræða, ef það hefði staðið áfram eins og skipulagið gerði ráð fyrir og nær sú bygging að lóðarmörkum. Einnig verður að telja að

sama eigi við um nýja og hækkaða þakhæð framhússins (3. hæð) sem einnig hefði skoðast viðbygging við eldra hús ef það hefði staðið. Þessi hækkun er verulega íþyngjandi fyrir kæranda þar sem hún skerðir mjög útsýni frá efstu hæð húss hans. Þessa hluta byggingarinnar mátti byggingarfulltrúi ekki leyfa án þess að fyrir lægi skriflegt samþykki kæranda og fór leyfið að þessu leyti í bága við skilmála skipulagsins. Engin heimild var til að víkja frá þeim enda ríkir hagsmunir kæranda í húfi. Byggingarleyfi sem fer í bága við deiliskipulag er ólöglegt og ber að ógilda það og ber því að fallast á ógildingarkörfu kæranda. Vísast nánar um þetta til þess sem rakið er í fyrri kæru umbj. míns sem áður er getið.

Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 12. febrúar 2021, er því eins og áður segir haldið fram, að skriflegt samþykki náganna þurfi ekki að liggja fyrir við veitingu leyfisins. Er umsögnin á því byggð að áskilnaður um samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða eigi aðeins við um þær heimildir sem taldar eru upp í kafla 1A, Byggingarmöguleikar, allar lóðir, en þar er um að ræða heimildir fyrir minni háttar viðbyggingum og litlum geymslum á baklóð. Hins vegar eigi áskilnaðurinn um samþykki lóðarhafa grannlóða ekki við um heimildir sem falli undir kafla 1B, Byggingarmöguleikar, einstakar lóðir.

Segir svo um þetta í umsögninni: „Í kafla 1.B Byggingarmöguleikar, einstakar lóðir, eru skilgreindar auknar byggingarheimildir á einstökum lóðum á reitnum, hér á meðal að Skólavörðustíg 36. Byggingarreitir eru skilgreindir á uppdrætti og aukning á byggingarmagni kemur fram í töflu. Skriflegt samþykki náganna (sbr. framangreint) þarf ekki að liggja fyrir þegar um er að ræða byggingarheimildir sem skilgreindar eru í kafla 1.B, þ.e. auknar heimildir innan skilgreindra byggingarreitna.“

Um þetta er það að segja að þetta er hvergi sagt berum orðum í skilmálunum. Þvert á móti kemur fram að ákvæði skilmálanna í kafla 1A, gildi fyrir allar lóðir. Þar er m.a. að finna það ákvæði sem áskilur samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða þegar um viðbyggingar er að ræða, ef fjarlægð frá lóðarmörkum er minni en 3 metrar. Hvergi er tekið fram að þetta eigi bara við um þær smáu viðbyggingar sem heimilaðar eru samkvæmt kafla 1A.

Þess verður að gæta í þessu sambandi að gera verður ríkar kröfur til þess að skilmálar í deiliskipulagi gróinna hverfa, sem fela í sér takmarkanir á eignarrétti eigenda þeirra fasteigna sem fyrir eru á svæðinu, séu skýrir og ótvíræðir til þess að þeim verði beitt án samþykkis eigenda granneigna en því fer fjarri að svo sé í þessu tilviki. Raunar er það svo að skipulagsfulltrúi hafði áður túlkað þetta ákvæði svo að það ætti við um þær viðbyggingar við Skólavörðustíg 36 sem heimilar eru samkvæmt skipulaginu eftir þá breytingu sem á því var gerð á árinu 2018. Kemur sú túlkun berlega fram í svörum skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem nágannar gerðu við skipulagstillöguna en þar segir m.a.

„Núverandi deiliskipulag leyfir hækkun á risi en annars er ekki um hækkun á sjálfu húsinu. Það er rétt sem að bréfitari leggur áherslu á – í texta deiliskipulagins kemur fram að „ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða“ þessi grein er enn í fullu gildi. Ekki er hægt að byggja svo nálægt lóðarmörkum nema að fyrir liggja skriflegt samþykki nærliggjandi lóðarhafa.“

og síðar segir:

„Tekið er undir með bréfitara ábendingar hans og athugasemdir á mörkum landnotkunar skv. aðalskipulagi og er því enn mikilvægara það ákvæði í deiliskipulaginu er varðar 3ja metra frá lóðarmörkum og að full sátt verði á milli lóðarhafa um slíkar framkvæmdir.“

Hér verður til þess að líta að með breytingunni sem gerð var á skipulaginu 2018, var einungis verið að breyta sérskilmálum fyrir lóðina nr. 36 við Skólavörðustíg, þ.e. skilmálum sem falla undir kafla 1B í upphaflega skipulaginu. Er því augljóst að ef skipulagsyfirvöld hefðu á þessum tíma túlkað skipulagið á þann veg sem þau gera nú, þá hefði átt að svara athugasemdum nággranna varðandi ákvæðið um samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða, á þann veg að það ætti ekki við þar sem um væri að ræða breytingu á sérskilmálum í kafla 1B en ákvæðið ætti aðeins við um heimildir samkvæmt kafla 1A. Þetta var hins vegar ekki gert heldur var þvert á móti áréttað mikilvægi ákvæðisins og áréttað að greinin væri enn í fullu gildi og sérstaklega áréttað að ekki sé hægt að byggja svo nálægt lóðarmörkum nema að fyrir liggi skriflegt samþykki nærliggjandi lóðarhafa.

Að fengnum þessum svörum töldu nággrannar ekki ástæðu til að fylgja málinu frekar eftir með því t.d. að kæra umrædda skipulagsbreytingu eða bera hana undir dómstóla. Verði fallist á þá túlkun sem nú er teflt fram, samanber umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. febrúar 2021, blasir við, að borgaryfirvöld hafa með röngum og villandi svörum við athugasemdum nággranna, svipt þá möguleikum á að gæta hagsmuna sinna í samræmi við lög. Er auðvitað einnig ljóst að ekki er boðlegt að túlka skilmála skipulags eftir hentugleikum hverju sinni eins og þarna virðist vera gert.

Þessu til viðbótar bendir kærandi á að framsetning skipulagsbreytingarinnar frá 2018 gefur ekki tilefni til annarar túlkunar en þeirrar, að ákvæðið um samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða sé áskilið fyrir þeim viðbyggingum sem verið er að heimila með breytingunni. Reglan er áréttuð í skilmálum í kafla 1A og sögð gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu án þess að þess sé nokkurs staðar getið að hún eigi ekki við um sérskilmála í kafla 1B. Er þess kafla raunar hvergi getið í skipulagsbreytingunni. Það er líka afar villandi að taka ákvæðin í kafla 1A upp í breytinguna, eins og gert er, ef það á svo að vera niðurstaðan að þessi kafli eigi ekki að neinu leyti við um breytinguna. Allt er þetta svo óljóst og villandi að fráleitt er að nággrannar geti orðið bundnir af þeirri túlkun á skilmálum skipulagsins sem nú er teflt fram, þvert á það sem áður er komið fram í svörum við athugasemdum og ráða má af umræddri breytingu.

Loks heldur kærandi því fram að jafnvel þótt fallist yrði á að beita eigi þeirri túlkun á skilmálunum sem borgaryfirvöld vilja nú leggja til grundvallar, þá verði þeirri túlkun ekki beitt um þá hluta nýbyggingarinnar sem verið hefðu viðbyggingar við eldra hús að Skólavörðustíg 36. Ástæðan er sú að með svörum við athugasemdum frá 2. júlí 2018, hafi borgaryfirvöld sérstaklega skuldbundið sig til þess að virða áskilnað í skipulagi um samþykki nággranna varðandi þær auknu byggingarheimildir sem heimilaðar voru að Skólavörðustíg 36 með skipulagsbreytingunni 2018. Skuldbinding um að veita ekki leyfi án samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar hafi með öðrum orðum legið fyrir um þessar tilteknu viðbyggingar.

Kærandi telur að með hliðsjón af því sem að framan er rakið, hafi ekki verið heimilt að veita hið kærða byggingarleyfi án þess að fyrir lægi samþykki hans. Því ber að fallast á kröfu hans um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Krafa kæranda um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða er studd þeim rökum að umrædd nýbygging sé steinsteypt og nærri því að teljast óafturkræf. Því beri brýna nauðsyn til að stöðva framkvæmdir til að koma í veg fyrir að hagsmunir kæranda verði fyrir borð bornir.

Verður í þessu sambandi að líta til þess að líklegt verður að telja að krafa kæranda um ógildingu muni ná fram að ganga enda blasi við að með leyfinu hafi verið gegnið gegn skilmálum deiliskipulagsins.

Með vísan til framanritaðs ítreka ég kröfu kæranda en jafnframt er áskilinn réttur til að koma að frekari gögnum og málsútlitun á síðar stigum málsin. Sérstaklega er áskilið að mér verði gefinn kostur á að komna að andmælum við greinargerð og gögnum borgaryfirvalda og byggingarleyfishafa í málinu.

Hafnarfirði 11. mars 2021



Guðmundína Ragnarsdóttir, lögmaður

Kæru þessari fylgja eftirtalin skjöl:

1. Umboð
2. Yfirlit um bókanir
3. Deiliskipulag 2009
4. Breyting á deiliskipulagi 2018
5. Svör við athugasemdum 2. 7. 2018
6. Bréf kæranda til skipulagsfulltrúa 18. 1. 2021
7. Umsögn skipulagsfulltrúa 12. 2. 2021

Einnig er vísað til framlagðra ganga í fyrra kærumáli nr. 121/2020



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. mars 2021.

Efni: Greinargerð vegna stöðvunarkröfu í máli 29/2021.

Vísað er til tilkynningar Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála um kæru nr. 29/2021, kæra Guðmundínu Ragnarsdóttur f.h. Raphael Steinberg þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. mars 2021, mál BN058674.

Með byggingarleyfi nr. BN058674 var samþykkt leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarrými á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

Í kæru er gerð krafa til þess að byggingarleyfið verði fellt úr gildi. Jafnframt er gerð krafa um stöðvun framkvæmda m.v.t. 1. mgr. 5. gr. 1. nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Vísað er til röksemda kæranda um stöðvunarkröfu í kæru, en þar segir að þar sem fyrirhuguð nýbygging er steinsteypt megi telja hana nærri óafturkræfa.

Kærði hafnar kröfu um stöðvun framkvæmda með öllu og gerir kröfu til þess að kröfunni verði hafnað. Bent er á að samþykkt byggingaráforma og útgáfa er í fullu samræmi við ákvæði laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sem og skilmála deiliskipulags. Ekkert hefur komið fram sem að mati Reykjavíkurborgar ætti að leiða til ógildingar á hinu kærða byggingarleyfi.

Meginregla íslensks stjórnáskrár er að kæra stjórnvaldsákvörðunar á æðra stjórnáskrárslustig fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar, nema lagaheimild sé til staðar. Í 5. gr. laga nr. 130/2011 kemur fram heimild til stöðvunar framkvæma, en beiting hennar kemur eingöngu til í undantekningartilvikum, enda íþyngjandi gagnvart leyfishafa og ber að túlka heimild til nýtingar hennar þröngt. Þó svo að framkvæmdir kunni að hefjast þá getur það ekki eitt leitt til stöðvunar framkvæmda að byggingarefni sé steinsteypa. Mannvirki er jafn afturkræft þó annað byggingarefni sé nýtt til verksins.

Þar að auki má vænta þess að málsmeðferð taki stuttan tíma og niðurstaða komist í málið áður en framkvæmdir verði komnar langt á veg.

Með vísan til þess sem fram kemur hér á undan, sem og gagna málsins, ítrekuð krafa Reykjavíkurborgar að stöðvunarkröfu verði hafnað.

Efnisleg greinargerð um kærana mun berast innan frests.

f.h. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar,


Björgvin Rafn Sigurðarson



Byggingarleyfi

Staða	Útgáfud.	Flatarm.	Rúmm.
Óutgefið	2.3.2021	0	0

Skjöl

VERKNUMER	Heiti	DAGS1	Nýskrá ByggFMR
BN058674	Skannað byggingarleyfi	19.03.2021	
BN058674	Byggingarleyfi	18.03.2021	
BN058674	Greinargerð hönnunarstjóra um	18.03.2021	
BN058674	Starfsábyrgðartrygging bygging	11.03.2021	
BN058674	Byggingarstjóri + meistarar	11.03.2021	
BN058674	Byggingarstjórabréf 2	08.03.2021	
BN058674	Byggingarstjórabréf 1	08.03.2021	
BN058674	Gátlisti byggjanda; Skólavörðu	05.03.2021	
BN058674	svarbréf	05.03.2021	
BN058674	Gátlisti / umsagnir	03.03.2021	
BN058674	Umsögn Minjastofnunar Íslands	02.03.2021	
BN058674	Mótt.skr.t.m.máli	02.03.2021	
BN058674	Mótt.skr.t.m.máli	01.03.2021	
BN058674	Gátlisti / umsagnir	16.02.2021	
BN058674	Bréf skipulagsfulltrúa	16.02.2021	
BN058674	Skólavörðustígur36_ums_skip_12	15.02.2021	
BN058674	Aðaluppdr.5 stk - útskipti - s	05.02.2021	
BN058674	Mótt.skr.t.m.máli	04.02.2021	
BN058674	Umsögn skipulagsfulltrúa	26.01.2021	
BN058674	Bréf Raphael Steinberg	19.01.2021	
BN058674	Gátlisti / umsagnir	12.01.2021	
BN058674	Aðaluppdr. 5 stk. vísað til um	12.01.2021	
BN058674	Gögn með byggingarleyfisumsókn	06.01.2021	

Umsækj.

Kennitala	Nafn	Heimili
5708170350	JB ferðir ehf.	

Bréf

Bréf	Dagsetning
JB ferðir ehf.	05.03.2021
JB ferðir ehf.	16.02.2021
JB ferðir ehf.	16.02.2021
JB ferðir ehf.	16.02.2021
JB ferðir ehf.	16.02.2021
JB ferðir ehf.	12.01.2021

Hönnuðir/Meistarar

Kennitala	Nafn	Dags verks	Iðngrein
	Svanur Þórisson	11.03.2021	Múrarmeistari
	Kristján Arnar Sveinsson	11.03.2021	Málarmeistari
	Ragnar Martensson Lövdahl	11.03.2021	Rafvirkjameistari
	Guðsteinn Halldórsson	11.03.2021	Húsasmíðameistari
	Smári Björnsson	11.03.2021	Umsjónarmaður byggingarstjóra
	Kristján G Hallgrímsson	11.03.2021	Pípulagningameistari
	JB ferðir ehf.	08.03.2021	Byggingastjóri
	Kristinn Ragnarsson	06.01.2021	Hönnunarstjóri
	Kristinn Ragnarsson	05.01.2021	Aðalhönnuður

Byggingastig

Dags.	Byggingarstig	Lýsing
19.03.2021	Bygg.- & framkv.l.	

Gjöld

Greiðandi	Lýsing	Dags	Gjalddagi	Upphæð	Tegund	Gjald
JB ferðir ehf.	----	04.03.2021		30.000	Áætluð	Byggingarleyfi
05.03.2021	sp					

5 stk aðaluppdráttur x 6000 kr/stk (b) = 30.000 kr

Gjöld

Greiðandi	Lýsing	Dags	Gjalddagi	Upphæð	Tegund	Gjald
JB ferðir ehf.	Öll gjöld greidd í BN057306	04.03.2021			-	Lokaúttekt
JB ferðir ehf.	Byggl.umsókn - Skólavörðust.3	06.01.2021		12.100	Endanleg	Lágmarksgjald

Greiðslur

Teikningar

Mótt./Yfirfarið	Lýsing	Tegund	aths/áritun	Staða	Móttekið
Jón Hafberg Björnsson	Nýtt - 4 stk + skrt.	Aðaluppdrættir		Athugasemdir	05.01.2021
Jón Hafberg Björnsson	Útsk1 - 4 stk + skrt	Aðaluppdrættir		Athugasemdir	04.02.2021
Jón Hafberg Björnsson	Útsk2 - 4 stk + skrt.	Aðaluppdrættir		Fyrir fund	25.02.2021
Valgerður Dýrleif Heimisdóttir	Byggingarleyfi í Þjónustuveri	-	19.03.2021	-	
BBirgir Örn Arnarson sótti					
Karólína Gunnarsdóttir	4 stk + skrt.	Aðaluppdrættir	02.03.2021	Samþykkt	

Umfjallanir

BN058674 Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa: Tekið fyrir 12.1.2021 á fundi nr. 1098

Sótt er um leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarrými á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

{Erindi fylgir greinagerð aðalhönnuðar, ódags.

Stærð húss er:

A rými: 275,6 ferm., 844,2 rúmm.

B rými : 22,6 ferm., 33,8 rúmm.

Samtals: 298,2 ferm., 878,0 rúmm.

Gjald kr. 11.200}

{Frestað.}

Málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

BN058674 Embættisafgreiðsluf. skipulagsfulltrúa: Tekið fyrir 15.1.2021 á fundi nr. 804

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. janúar 2021 þar sem sótt er um leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarrými á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

{Erindi fylgir greinagerð aðalhönnuðar, ódags. Stærð húss er: A rými: 275,6 ferm., 844,2 rúmm. B rými : 22,6 ferm., 33,8 rúmm. Samtals: 298,2 ferm., 878,0 rúmm. Gjald kr. 11.200}

Vísað til umsagnar verkefnisstjóra.

BN058674 Embættisafgreiðsluf. skipulagsfulltrúa: Tekið fyrir 12.2.2021 á fundi nr. 808

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. janúar 2021 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. janúar 2021 þar sem sótt er um leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarrými á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg. Einnig er lagt fram bréf Raphael Steinberg dags. 18. janúar 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. febrúar 2021.

{Erindi fylgir greinagerð aðalhönnuðar, ódags. Stærð húss er: A rými: 275,6 ferm., 844,2 rúmm. B rými : 22,6 ferm., 33,8 rúmm. Samtals: 298,2 ferm., 878,0 rúmm. Gjald kr. 11.200}

Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. febrúar 2021.

BN058674 Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa: Tekið fyrir 16.2.2021 á fundi nr. 1103

Sótt er um leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarrými á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

{Erindi fylgir greinagerð aðalhönnuðar, ódags.

{Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 12. febrúar 2021 fylgir erindi, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. febrúar 2021. Einnig fylgir bréf skipulagsfulltrúa dags. 16. febrúar 2021.

Stærð húss er:

A rými: 271,4 ferm., 831,0 rúmm.

B rými : 22,6 ferm., 33,8 rúmm.

Samtals: 294,0 ferm., 864,8 rúmm.

Gjald kr. 11.200}

{Frestað.}

Með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. febrúar 2021.

BN058674 Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa: Tekið fyrir 2.3.2021 á fundi nr. 1105

Sótt er um leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarrými á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

{Erindi fylgir greinagerð aðalhönnuðar, ódags. og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 1. mars 2021.

{Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 12. febrúar 2021 fylgir erindi, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. febrúar 2021. Einnig fylgir bréf skipulagsfulltrúa dags. 16. febrúar 2021.

Stærð húss er:

A -rými: 267,0 ferm., 831,0 rúmm.

B- rými : 9,8 ferm., 33,8 rúmm.

Samtals: 294,0 ferm., 864,8 rúmm.

Gjald kr. 11.200}

{Samþykkt.}

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.5 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Með vísan til samþykktar umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 22. maí 2013, skal lóðarhafi, í samráði við byggingarfulltrúa, setja upp skilti til kynningar á fyrirhuguðum framkvæmdum á byggingarstað. Í samræmi við samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs dags. 9. október 2013 skal vélknúinn þvottabúnaður vera til staðar á byggingarlóð sem tryggi að vörubílar og aðrar þungavinnuvélar verði þrifnar áður en þær yfirgefa byggingarstað. Samráð skal haft við byggingarfulltrúa um staðsetningu búnaðarins. Sérstakt samráð skal haft við yfirverkfræðing byggingarfulltrúa vegna jarðvinnu. Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

Árið 2021, miðvikudaginn 31. mars, tók Ómar Stefánsson, varaformaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála fyrir mál nr. 29/2021 með heimild í 3. mgr. 3. gr., sbr. 1. mgr. 2. gr., laga nr. 130/2011.

Fyrir var tekið mál nr. 29/2021, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. mars 2021 að veita leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarhúsnæði á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg.

Í málinu er nú kveðinn upp til bráðabirgða svofelldur

úrskurður um kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 11. mars 2021, er barst nefndinni sama dag, kærir eigandi Skólavörðustígs 30, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. mars 2021 að veita leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarhúsnæði á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð, á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg. Gera kærundur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að framkvæmdir við byggingu hússins á grundvelli hins kærða byggingarleyfis verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Verður nú tekin afstaða til kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 24. mars 2021.

Málsástæður og rök: Á svæði því sem lóðirnar Skólavörðustígur 30 og 36 tilheyra er í gildi deiliskipulag Lokastígsreita, staðgreinireita 1.181.2, 1.181.3. og 1.181.4. Lóðin Skólavörðustígur 36 er staðsett á reit 1.181.4., Lokastígsreit 4. Um reit fjögur segir nánar í greinargerð deiliskipulagsins að þar sé yfirbragð byggðarinnar fremur lágt og þétt. Flest húsanna séu tví-eða þrílyft með risi. Við Lokastíg og Baldursgötu sé röð stakstæðra húsa en við Skólavörðustíg séu þau ýmist stakstæð eða sambyggð. Sameiginlegir sérskilmálar gilda fyrir reiti tvö, þrjú og fjögur. Þar er m.a. tiltekið að heimilt sé að byggja litlar geymslur á baklóð, allt að 6 m², þar sem aðstæður leyfi og litlar viðbyggingar allt að 12 m² í samræmi við byggingarstíl húsa. Ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum sé minni en 3,0 m þurfi samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða. Hinn 4. júlí 2018 var samþykkt breyting á nefndu deiliskipulagi vegna lóðarinnar Skólavörðustígs 36. Í breytingunni fólst m.a. heimild til að auka byggingarmagn á 1. hæð að suðvestur lóðarmörkum, nýta þakhæð 1. hæðar að hluta sem þaksvalir og stækka og hækka stigahúsið. Heimilað byggingarmagn á lóðinni eftir breytingu er 281,5 m². Lóðin er 216 m² að flatarmáli og er nýtingarhlutfall hennar þar með 1,3.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 20. október 2020 var samþykkt leyfi fyrir áður framkvæmdu niðurrifi húss að Skólavörðustíg 36. Þá var jafnframt samþykkt byggingarleyfisumsókn um byggingu þriggja hæða staðsteypts húss á lóðinni með verslunarhúsnæði á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð. Fyrirhugað hús yrði samtals 314,8 m² og nýtingarhlutfall þess 1,45. Kærandi í máli þessu kærði framangreint leyfi til

úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með kæru dags. 18. nóvember 2020. Máli því lauk með úrskurði í máli nr. 121/2020 frá 22. desember s.á. en í málinu var ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að veita leyfi til að byggja þriggja hæða staðsteypt hús með verslunarhúsnæði á jarðhæð og einni íbúð á annarri og þriðju hæð á lóðinni nr. 36 við Skólavörðustíg felld úr gildi þar sem nýtingarhlutfall hússins var yfir því hámarki sem deiliskipulag svæðisins heimilaði. Lóðarhafi Skólavörðustígs 36 sótti í kjölfarið um byggingarleyfi sem var veitt 2. mars 2021. Er það sú ákvörðun sem kærð er í málinu.

Krafa kæranda um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða er studd þeim rökum að umrædd nýbygging sé steinsteypt og nærri því að teljast óafturkræf. Því beri brýna nauðsyn til að stöðva framkvæmdir til að koma í veg fyrir að hagsmunir hans verði fyrir borð bornir. Einnig verði að líta til þess að líklegt verði að telja að krafa kæranda um ógildingunni muni ná fram að ganga enda blasi við að með leyfinu hafi verið gengið gegn skilmálum gildandi deiliskipulags á svæðinu.

Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að samþykkt byggingaráforma sé í fullu samræmi við ákvæði laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sem og skilmála deiliskipulags. Ekkert hafi komið fram sem að mati borgaryfirvalda sem ætti að leiða til ógildingar á hinu kærða byggingarleyfi. Meginregla íslensks stjórnarsýsluréttar sé að kæra stjórnvaldsákvörðunar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar nema lagaheimild sé til staðar. Í 5. gr. laga nr. 130/2011 komi fram heimild til stöðvunar framkvæmda en beiting hennar komi eingöngu til í undantekningartilvikum enda íþyngjandi úrræði gagnvart leyfishafa að ræða sem túlka beri þröngt. Þótt að framkvæmdir kunni að hefjast, geti það ekki eitt leitt til stöðvunar framkvæmda að byggingarefni sé steinsteypa og megi vænta þess að málsmeðferð taki stuttan tíma og niðurstaða liggji fyrir í málinu áður en framkvæmdir verði komnar langt á veg.

Leyfishafa var gefinn kostur á að koma að athugasemdum vegna stöðvunarkröfunnar en hann hefur ekki nýtt sér þann rétt.

Niðurstaða: Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er tekið fram að kæra til úrskurðarnefndarinnar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar en jafnframt er kæranda þar heimilað að krefjast stöðvunar framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Með sama hætti er kveðið á um það í 29. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 að kæra til æðra stjórnvaldsfresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar, en þó sé heimilt að fresta réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar til bráðabirgða meðan málið er til meðferðar hjá kærustjórnvaldi þar sem ástæður mæli með því. Tilvitnuð lagaákvæði bera með sér að meginreglan er sú að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og eru heimildar-ákvæði fyrir stöðvun framkvæmda eða frestun réttaráhrifa kærðrar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra ber þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir slíkum ákvörðunum.

Tekið er fram í athugasemdum með 5. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 130/2011 að ákvæði greinarinnar byggist á almennum reglum stjórnarsýsluréttar um réttaráhrif kæru og heimild úrskurðaraðila til að fresta réttaráhrifum ákvörðunar, sbr. 29. gr. stjórnarsýslulaga. Í athugasemdum með þeirri grein í frumvarpi til stjórnarsýslulaga er tiltekið að heimild til frestunar réttaráhrifa þyki nauðsynleg þar sem kærueimild geti ella orðið þýðingarlaus. Þar kemur einnig fram að almennt mæli það á móti því að réttaráhrifum ákvörðunar sé frestað ef fleiri en einn aðili sé að máli og þeir eigi gagnstæðra hagsmuna að gæta. Það mæli hins vegar með því að fresta réttaráhrifum ákvörðunar ef aðili máls sé aðeins einn og ákvörðun sé íþyngjandi fyrir hann, valdi honum t.d. tjóni. Þetta sjónarmið vegi sérstaklega þungt í þeim tilvikum þar sem

erfitt yrði að ráða bót á tjóninu enda þótt ákvörðunin yrði síðar felld úr gildi af hinu æðra stjórnvaldi.

Hið kærða byggingarleyfi heimilar byggingu þriggja hæða staðsteypts húss. Fyrirliggjandi gögn málsins bera með sér að umdeild byggingaráform hafa verið samþykkt en byggingarleyfi, sem veitir heimildir til að hefja framkvæmd, ekki verið gefið út og munu framkvæmdir ekki hafnar.

Í ljósi framangreinds og fyrirséðs málsmeðferðartíma hjá úrskurðarnefndinni verður ekki talin knýjandi þörf á að stöðva framkvæmdir á meðan málið er til meðferðar hjá nefndinni enda munu fyrstu framkvæmdir lúta að grunni umrædds húss en ekki uppsteypu þess. Verður kröfu um stöðvun framkvæmda því hafnað.

Rétt er þó að taka fram að leyfishafi ber áhættu af úrslitum kærumálsins kjósi hann að hefja framkvæmdir áður en niðurstaða máls þessa liggur fyrir.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða samkvæmt hinu kærða byggingarleyfi.

Ómar Stefánsson (sign)

