



Árið 2022, föstudaginn 24. júní, fundaði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson, starfandi formaður, Unnþór Jónsson, settur varaformaður, og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 181/2021, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Árborgar frá 1. desember 2021 um að samþykkja byggingaráform „Sænska hússins“ á lóðinni Smáratúni 1, Selfossi.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kærú til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 13. desember 2021, er barst nefndinni sama dag, kærir eigandi Smáratúns 6, Selfossi, ákvörðun bæjarstjórnar Árborgar frá 1. desember 2021 um að samþykkja byggingaráform „Sænska hússins“ á lóðinni Smáratúni 1, Selfossi. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Sveitarfélaginu Árborg 12. janúar 2022.

Málavextir: Lóðin Smáratún 1 á Selfossi er á ódeiliskipulögðu svæði. Tillaga að áformuðum breytingum á lóðinni var kynnt nágrönnum 2. - 31. desember 2020, en lóðin mun hafa staðið auð um langt skeið. Í tillögunni var m.a. fjallað um afmörkun byggingarreits, nýtingarhlutfall, hámarksfjölda hæða auk þess sem aðkoma að lóðinni var skilgreind. Að lokinni kynningunni, sem vísað var til sem grenndarkynningar, fjallaði skipulagsnefnd um tillöguna 13. janúar 2021 og tók bæjarstjórn málið fyrir á fundi 20. s.m. þar sem afgreiðsla málsins var frestað. Skipulagsnefnd tók málið aftur fyrir á fundi 10. mars s.á. þar sem staðfest var að umbeðin gögn hafi borist nefndinni og að breytingar hafi verið gerðar á tillögunni í kjölfar athugasemda sem borist hefðu. Bæjarstjórn tók málið aftur fyrir 19. s.m. og samþykkti tillöguna. Framangreind afgreiðsla var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Með úrskurði nefndarinnar uppkveðnum 21. september s.á. í máli nr. 132/2021 var kærú málinu vísað frá þar sem engin kæránleg ákvörðun hefði verið tekin í málinu. Hvorki hafi staðið til að breyta deiliskipulagi né veita byggingar- eða framkvæmdaleyfi og því hafi kynning sveitarfélagsins ekki verið eiginleg grenndarkynning í skilningi skipulagslaga nr. 123/2010.

Með ódagsettri umsókn var sótt um byggingarleyfi fyrir endurbyggingu svonefnds Sænska húss í „sem upprunalegustu mynd“ á lóðinni Smáratúni 1. Í framkvæmdalýsingu kom fram að Sænska húsið stæði á lóðinni Austurvegi 33 en um væri að ræða fjölbýlishús á tveimur hæðum með hálfniðurgröfnum kjallara. Húsið á lóðinni Smáratúni 1 yrði staðsteypt, einangrað að utan, klætt með standandi báruklæðningu og með hefðbundnu kraftsperruþaki. Vísaði byggingarfulltrúi erindinu til skipulags- og byggingarnefndar á afgreiðslufundi sínum 15. september 2021. Nefndin tók málið fyrir á fundi 22. s.m. og samþykkti í samræmi við 44. gr. laga nr. 123/2010 að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir eigendum tólf fasteigna við Eyrarveg og Smáratún. Tólf athugasemdir bárust og lutu þær m.a. að stærð og útliti byggingar, mænissstefnu, nýtingarhlutfalli, bílastæðafjölda og málsmeðferð sveitarfélagsins. Farið var yfir

athugasemdirnar á fundi skipulags- og byggingarnefndar 3. nóvember 2021 og samþykkt að ekki væri tilefni til að gera breytingar á tillögunni. Jafnframt var bókað að lagt yrði til við bæjarstjórn að samþykkja svör við athugasemdum og byggingaráform. Á sama fundi var byggingarlóðinni Smáratúni 1 úthlutað til byggingaraðila og var honum tilkynnt um það með úthlutunarbréfi, dags. 4. s.m. Svör við athugasemdum vegna grenndarkynningar voru send þeim sem gerðu athugasemdirnar með bréfi skipulagsfulltrúa, dags. 9. nóvember 2021. Á fundi bæjarstjórnar 1. desember s.á. var áðurgreind tillaga skipulags- og byggingarnefndar frá 3. nóvember s.á. samþykkt. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. desember s.á. voru byggingaráform um að reisa fimm íbúða fjölbýlishús samþykkt með fyrirvara um að skilað yrði greinargerðum hönnuða varðandi eldvarnir og frávík frá algildri hönnun.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er bent á að gengið sé þvert gegn vilja þeirra íbúa sem hafi fengið að taka þátt í seinni grenndarkynningu og að ámælisvert sé að ekki hafi öllum íbúum við Smáratún verið gefinn kostur á að koma að athugasemdum við grenndarkynninguna. Húsið passi ekki á nokkurn hátt inn í götumyndina og standi skáhallt og þvert á önnur hús í götunni. Einnig sé ámælisvert að ekki hafi verið gætt jafnræðis við úthlutun lóðarinnar Smáratúns 1, líkt og fram komi í bókun á fundi skipulags- og byggingarnefndar 3. nóvember 2021. Oft hafi verið spurst fyrir um eða sótt um lóðina en þau svör hafi borist að hún hafi ekki verið fól. Þá hafi vilyrðishafi sent bæjarráði 18. nóvember 2021 beiðni um að breyta nafni lóðarhafa og fengið þá beiðni samþykkt.

Málsrök Árborgar: Af hálfu bæjaryfirvalda er vísað til þess að kærumál þetta megi rekja til áform byggingaraðila um að flytja hið svonefnda Sænska hús, sem standi við Austurveg 33 á Selfossi, á auða lóð að Smáratúni 1 eða endurbyggja húsið á lóðinni í upprunalegri mynd og starfrækja í því hótél. Bent sé á að skv. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 geti sveitarstjórn veitt byggingar- eða framkvæmdaleyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Í slíkum tilvikum skuli skipulagsnefnd sveitarfélags láta fara fram grenndarkynningu, líkt og gert hafi verið í þessu tilviki. Samkvæmt 2. mgr. 44. gr. laganna felist grenndarkynning í því að skipulagsnefnd kynni nágrönnum sem talið er að geti átt hagsmuna að gæta af leyfisumsókn og gefi þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skuli vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hafi afgreitt málið skuli þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar.

Bæði skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn Árborgar hafi farið vandlega yfir athugasemdir sem borist hafi frá íbúum. Að mati Árborgar séu athugasemdirnar þess eðlis að þær standi ekki í vegi fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum sem felist í flutningi eða endurbyggingu Sænska hússins á lóðinni Smáratúni 1, en framkvæmdirnar samræmist aðalskipulagi, skilgreindri landnotkun, byggðamynstri og þéttleika byggðar. Umrædd lóð sé á skilgreindu miðsvæði í aðalskipulagi og jafnvel þó lóðin tilheyri Smáratúni þá standi hún einnig við Kirkjuveg, þar sem bæði sé atvinnu- og þjónustustarfsemi. Að mati sveitarstjórnar séu því skilyrði til þess að heimila framkvæmdina án deiliskipulagstillögu geti hagsmunir nágranna ekki staðið í vegi fyrir henni.

Málsrök kæranda virðist aðallega byggjast á huglægri afstöðu hans um að húsið verði of stórt auk þess sem það samræmist ekki götumynd Smáratúns. Bent sé á að húsið verði ekki herra en önnur hús í götunni eins og sjá megi t.d. á afstöðumyndum sem sendar hafi verið til nágranna við grenndarkynningu. Þá hafi kærandi ekki sýnt fram á að útsýni hans skerðist umfram það sem eðlilegt þyki í þéttbýli og ekkert bendi til þess að sólarbirta minnki á hans eign. Samkvæmt

byggingaráformum verði húsið um 300 m² en lóðin sé um 600 m² samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Nýtingarhlutfallið verði því 0,5.

Líta verði til þess að kærandi búi við Smáratún 6, sem sé í u.þ.b. 50 m fjarlægð frá fyrirhuguðu húsi. Lóðin Smáratún 1 standi á horni Smáratúns og Kirkjuvegar. Næsta hús við hliðina á Smáratúni 1 til suðurs sem sé á lóðinni Eyrarvegi 8 snúi einnig út á Kirkjuveg. Þá sé hitt endahúsið við Smáratún, þ.e. á lóðinni Smáratúni 2, með inngang sem snúi að Kirkjuvegi. Fyrirhuguð afstaða hússins sé því ekki í verulegu ósamræmi við heildargötumynd. Lóðin standi nú auð og í órækt og muni hún og umhverfi hennar verða færð til mun betri vegar með framkvæmdunum.

Byggingaráform hafi verið rækilega kynnt fyrir öllum þeim sem geti átt hagsmuna að gæta, bæði með kynningu í desember 2020 og aftur með formlegri grenndarkynningu í september til október 2021. Farið hafi verið yfir allar athugasemdir og ábendingar en að mati sveitarfélagsins séu þær ekki til þess fallnar til að koma í veg fyrir samþykkt áformanna.

Byggingarleyfi hafi ekki verið gefið út. Það sé í höndum lóðarhafa að uppfylla skilyrði sem sett hafi verið áður en til þess komi. Um afgreiðslu byggingarleyfis fari eftir ákvæðum III. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. einnig ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Því sé hafnað að hugsanlegt framsal lóðarréttinda geti valdið ógildingu á samþykki bæjarstjórnar á byggingaráformunum. Ekki hafi verið gengið frá slíku framsali en ef til þess komi þá yrði nýr lóðarhafi ætíð bundinn af fyrirbyggjandi skilyrðum um lóðina. Þá sé rétt að geta þess sem fram komi í úthlutunarbréfinu frá 4. nóvember 2021 að lóðarhafa sé óheimilt að framselja lóðarréttindi fyrr en lóðarleigusamningur hafi verið gerður. Þá sé órökstuddum fullyrðingum um meint ójafnræði við úthlutun lóðarinnar mótmælt en ágreiningur um lóðaúthlutun eigi ekki undir úrskurðarnefndina.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærandi bendir á að ranglega sé farið með staðreyndir í umsögn Árborgar þar sem fram komi að kærumálið megi rekja til áforma um að flytja hið svonefnda Sænska hús á auða lóð Smáratúns 1 eða endurbyggja húsið á lóðinni í upprunalegri mynd og starfrækja í því hótél. Upphaflega hafi einungis verið talað um flutning á húsinu en þegar ljóst hafi orðið að það væri ógerlegt hafi verið bætt við að um væri að ræða enduruppbyggingu í upprunalegri mynd. Hvergi hafi áður verið nefnt að starfrækja ætti hótél í húsinu, hvorki í fyrri kynningu sveitarfélagsins né þeim gögnum sem sveitarfélagið hafi lagt fram við grenndarkynningu. Á teikningum sé gert ráð fyrir fimm íbúðum ásamt geymslum í kjallara.

Í athugasemdum Árborgar sé tekið fram að Smáratún sé íbúðargata en svo komi í ljós að við Kirkjuveg séu bæði íbúðarhús auk atvinnu- og þjónustustarfsemi. Það sé rangt að á þessum stutta hluta Kirkjuvegar standi ekkert hús og einungis eitt hús við Kirkjuveg sem flokkast geti undir atvinnu- og þjónustustarfsemi, þ.e. Kirkjuvegur 8, þar sem rekin sé fasteignasala. Því sé harðlega mótmælt að við Kirkjuveg sé bæði atvinnu- og þjónustustarfsemi sem réttlætt geti byggingu 300 m² húss á 600 m² lóð með nýtingarhlutfallinu 0,5. Endurbygging hússins samræmist því ekki aðalskipulagi, skilgreindri landnotkun, byggðamynstri og þéttleika byggðar. Einnig komi fram að samkvæmt aðalskipulagi sé Smáratún 1 á svæði fyrir blandaða landnotkun en jafnframt að Smáratún sé íbúðargata. Vandséð sé að skilgreina eina lóð við íbúðargötu sem blandaða landnotkun. Sveitarfélagið reyni að tengja Smáratún 1 við aðliggjandi götu og þá starfsemi sem þar fari fram, t.d. Hótél Selfoss sem standi við Eyrarveg 2 við Ölfusá og veitingastað við Eyrarveg 8.

Í athugasemdum íbúa við grenndarkynningu hafi m.a. komið fram að fyrirhugað hús snúi öfugt við götumynd annarra húsa við Smáratún. Þessu sé svarað með því að tengja fyrirhugað hús við aðra götu og segja að lóðin liggja einnig að Kirkjuvegi og að næsta hús við Smáratún 1 til suðurs, sem sé húsið að Eyrarvegi 8 sem sveitarfélagið ranglega segi að snúi út að Kirkjuvegi. Eyrarvegur 8 snúi að Eyrarvegi þótt inngangur sé frá Kirkjuvegi. Þá snúi Smáratún 2 ekki að Kirkjuvegi heldur Smáratúni eins og önnur hús við götuna og inngangur þess húss sé einnig frá Smáratúni. Fyrirhuguð afstaða sé því í verulegu ósamræmi við heildargötumynd Smáratúns.

Íbúar hafi tekið fram í athugasemdum að bílastæðavandræði væru í Smáratúni vegna fjölda einka- og langferðabíla á svæðinu í tengslum við Hótel Selfoss og kirkjuna. Í svari Árborgar sé ekkert minnst á aukna umferð um miðbæ Selfoss og látið eins og það komi íbúum ekki við þar sem um sérstakt verkefni sé að ræða sem sé til úrlausnar í stærra samhengi og myndi bygging við Smáratún 1 ekki hafa þar úrslitaáhrif. Nú hafi hins vegar komið fram að í húsinu eigi að reka hótél.

Því sé mótmælt að byggingaráformin hafi verið kynnt vel. Fyrri grenndarkynning hafi verið klúður og hafi orðið að endurtaka hana eftir úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Síðari grenndarkynning hafi einungis náð til tólf aðila og hvergi hafi þess verið getið að öðrum væri frjálst að tjá sig. Í ljósi þess að nú komi í fyrsta skipti fram að byggja eigi hótél séu framangreindar grenndarkynningar ómarktækar og þurfi að leggja fram nýjar teikningar og umsóknir vegna hótélreksturs við íbúagötuna Smáratún. Efna þurfi til víðtækrar grenndarkynningar þar sem öllum íbúum Smáratúns verði boðið að tjá skoðun sína.

Niðurstaða: Í máli þessu er kærð ákvörðun bæjarstjórnar Árborgar frá 1. desember 2021 um að samþykkja byggingaráform fyrir svonefndu Sænska húsi á lóðinni Smáratúni 1 á Selfossi. Samkvæmt 2. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki veitir byggingarfulltrúi byggingarleyfi og skv. 11. gr. sömu laga samþykkir hann byggingaráform. Verður því litið svo á að kærð sé sú ákvörðun byggingarfulltrúa frá 8. desember 2021 að samþykkja byggingaráform fyrir fimm íbúða fjölbýlishúsi á umræddri lóð.

Lóðin Smáratún 1 er á ódeiliskipulögðu svæði. Í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram sú meginregla að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Hins vegar er sveitarstjórn eða þeim aðila sem hefur heimild til fullnaðarafgreiðslu mála heimilt skv. 44. gr. laganna að veita byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu.

Samkvæmt Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er lóðin Smáratún 1 á svæði með blandaðri landnotkun. Er svæðið þannig bæði íbúðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Hin samþykktu byggingaráform heimila að reist verði fimm íbúða fjölbýlishús á lóðinni og verður framkvæmdin því í samræmi við landnotkun svæðisins. Í aðalskipulaginu kemur fram varðandi þéttleika íbúðarsvæða að á Selfossi sé gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall íbúðalóða verði á bilinu 0,3-0,45. Þá segir að nýtingarhlutfallið sé til leiðbeiningar og skilgreinist nánar í deiliskipulagi. Lóð Smáratúns 1 er 603,8 m² og verður brúttóflatarmál fyrirhugaðrar byggingar samkvæmt samþykktum byggingaráformum 413,8 m² en að frátöldu þakrými verður flatarmálið 275,2 m². Mun nýtingarhlutfall á lóðinni því verða 0,46 sem telja verður óverulegt frávik frá framan- greindri leiðbeiningu aðalskipulags, en þar að auki er ekki að sjá að nýtingarhlutfallið skeri sig úr í samanburði við nýtingarhlutfall íbúðalóða í næsta nágrenni. Þá bera gögn málsins ekki með

sér að fyrirhuguð bygging verði í ósamræmi við byggðamynstur svæðisins. Var því heimilt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina.

Líkt og fram kemur í málavöxtum var byggingarleyfisumsóknin grenndarkynnt með fjögurra vikna athugasemdafresti, sbr. 1. og 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Kom kærandi að athugasemdum sínum við grenndarkynninguna og tók bæjarstjórn, að undangenginni umfjöllun skipulags- og byggingarnefndar, afstöðu til framkominna athugasemda. Svör við athugasemdum voru send þeim sem gerðu athugasemdir við grenndarkynninguna þrátt fyrir að þau svör hafi þá ekki verið afgreitt af bæjarstjórn. Sá ágalli hróflar þó ekki við gildi hinnar kærðu ákvörðunar. Að öðru leyti var meðferð málsins í samræmi við 44. gr. skipulagslaga.

Að framangreindu virtu liggja ekki fyrir þeir form- eða efnisannmarkar sem leitt geta til ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar og verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

Rétt þykir að benda á að samkvæmt hinum samþykktu byggingaráformum stendur til að byggja fimm íbúða fjölbýlishús á umræddri lóð. Hefur ekki verið veitt leyfi til að byggja eða breyta notkun fyrirhugaðs fjölbýlishúss í hótél, eins og fram kemur í umsögn sveitarfélagsins, en verði slíkt leyfi veitt er það eftir atvikum kæranelegt til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist vegna fjölda og umfangs kærumála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa Árborgar frá 8. desember 2021 um að samþykkja byggingaráform fyrir fimm íbúða fjölbýlishúsi á lóðinni Smáratúni 1, Selfossi.

Ómar Stefánsson (sign)

Unnþór Jónsson (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)