

Árið 2020, fimmtudaginn 29. október, fundaði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í gegnum fjarfundabúnað. Þátt tóku Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 75/2020, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Borgarbyggð frá 15. júní 2020 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi til að breyta húsnæði á lóð nr. 6 við Egilsgötu í þrjár stúdíóíbúðir á neðri hæð og eina íbúð á efri hæð.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 13. ágúst 2020, er barst nefndinni 14. s.m., kærir Ikan ehf., Egilsgötu 4, Borgarnesi, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Borgarbyggð frá 15. júní 2020 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi til að breyta húsnæði á lóð nr. 6 við Egilsgötu í þrjár stúdíóíbúðir á neðri hæð og eina íbúð á efri hæð. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Borgarbyggð 10. september 2020.

Málavextir: Mál þetta á sér nokkra forsögu. Kærandi hefur í fjórgang lagt fram kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála varðandi leyfisveitingar Borgarbyggðar vegna breytinga á húsnæði að Egilsgötu 6, en kærandi hefur aðsetur að Egilsgötu 4. Með úrskurði í kærumáli nr. 24/2019, uppkveðnum 23. janúar 2020, felldi úrskurðarnefndin úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi til að breyta húsnæði á lóð nr. 6 við Egilsgötu í þrjár stúdíóíbúðir á neðri hæð og eina íbúð á efri hæð. Taldi úrskurðarnefndin að hin kærða ákvörðun uppfyllti ekki áskilnaði 11. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 um að byggingarleyfi skuli vera í samræmi við byggingarreglugerð. Hinn 27. febrúar 2020 sótti leyfishafi um endurnýjað byggingarleyfi. Á fundi skipulags- og byggingarnefndar 3. apríl s.á. var samþykkt að grenndarkynna teikningar framkvæmdarinnar ásamt afstöðumynd á grundvelli 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Var sú afgreiðsla samþykkt á fundi sveitarstjórnar 8. s.m. Athugasemdir bárust á kynningartíma umsóknarinnar, m.a. frá kæranda, og voru þær lagðar fram á fundi skipulags- og byggingarnefndar 5. júní s.á. Var framkomnum athugasemdum svarað með bréfi byggingarfulltrúa 15. s.m. Á fundi byggðarráðs Borgarbyggðar 18. s.m. var byggingarfulltrúa falið að gefa út hið umsótta byggingarleyfi sem hann og gerði 15. júlí 2020.

Málsrök kæranda: Kærandi telur að með útgáfu hins kærða byggingarleyfis sé vegið verulega að réttindum hans og hagsmunum. Leyfið hafi hvorki fullnægjandi stoð í lögum nr. 160/2010 um mannvirki eða skipulagslögum nr. 123/2010 né reglugerðum sem leiði af þeim lögum. Svör byggingarfulltrúa við athugasemdum kæranda standist ekki skoðun.

Í gögnum vegna grenndarkynningar byggingarleyfisins sé ekkert að finna um bílastæði og fyrirkomulag þeirra líkt og mælt sé fyrir um í gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, sbr. einnig gr. 4.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Samkvæmt gr. 5.9.2. í skipulagsreglugerð

skuli í bréfi til hagsmunaaðila koma fram hvert sé meginefni grenndarkynningarinnar og rökstuðningur fyrir málsmeðferðina. Ekkert sé að finna um slíkt í gögnum sem fylgdu með grenndarkynningunni. Einnig vanti mörg þau gögn sem gr. 5.9.7. í reglugerðinni kveði á um að fylgja skuli við grenndarkynningu. Þá uppfylli hönnunargögn sem fylgt hafi grenndarkynningu ekki fjölmörg ákvæði byggingarreglugerðar, s.s. gr. 1.2.1., 2.4.1., 4.3.1., 4.3.3., 4.3.9., 4.4.4., 6.1.1., 6.1.3., 6.1.5., 6.7.1., 6.7.2., 6.7.4., 6.7.14. og 6.10.3.

Öllu máli skipti að með breytingunni fjölgi íbúðum Egilsgötu 6 úr einni í fjórar en það hafi veruleg áhrif á nágrennið. Það sé ekki einkamál sveitarfélagsins og leyfishafa hvar bílastæði íbúðanna eigi að vera því verulegur skortur sé á bílastæðum. Það sé hlutverk sveitarfélagsins að sjá til þess að umsækjandi um byggingarleyfi leggi fram gögn þar sem fram komi hvar bílastæði skuli vera, þ. á m. fyrir fatlaða, og hvað þau skuli vera mörg. Samkvæmt þinglýstum lóðarleigusamningi fyrir Egilsgötu 11 séu bílastæði gegnt húsum nr. 8-10 við Egilsgötu innan marka lóðar Egilsgötu 11. Lóðarhafi þeirrar lóðar hafi ekki framselt bílastæðin til sveitarfélagsins eða nokkurs annars aðila. Í svari byggingarfulltrúa við athugasemdum kæranda við grenndarkynningu komi fram að vegna skipulagsákvörðunar sveitarstjórnar frá árinu 2004 hafi umrædd stæði verið á svæði sem sveitarfélagið hafi óskoraðan rétt yfir. Það sé fráleitt að halda því fram að skipulagsákvörðun sveitarfélagsins felli úr gildi lóðarleigusamning eða þinglýsta eignarheimild.

Hafnað sé rökum um undanþágu frá algildri hönnun. Það sé í andstöðu við lög og reglugerðir að veita afslátt á aðgengi, m.a. varðandi bílastæði fyrir fatlaða. Óheimilt sé að ganga frá fyrirkomulagi bílastæði fyrir nýjar íbúðir líkt og undanþágubeiðnin geri ráð fyrir. Sveitarfélagið bendi á bílastæði í eigu þess en öll bílastæðin séu hins vegar í eigu einkaaðila. Engin boðleg aðkoma sé að íbúð á efri hæð og sveitarfélagið geti ekki gefið út hið kærða byggingarleyfi öðruvísi en að þinglýst sé kvöð um aðkomu að íbúðinni yfir lóð Egilsgötu 8. Það hafi ekki verið gert og sé fyrirkomulagið í óþökk þeirra sem eigi umrædda lóð.

Mælt sé fyrir um það í 12. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald að falli útleiga íbúðar ekki undir heimagistingu teljist íbúðin vera atvinnuhúsnæði og skuli vera samþykkt af byggingarfulltrúa sem slík. Eldvarnir skuli taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði, en með „auknum ráðstöfunum skv. reglum Mannvirkjastofnunar þar að lútandi.“ Sveitarfélagið hafi ítrekað gefið sýslumanni jákvæða umsögn um rekstur gistipjónustu að Egilsgötu 6. Í því ljósi orki mjög tvímælis sú framsetning að aðeins sé verið að grenndarkynna fjölgun á íbúðum en ekki tekið fram að þær séu undir atvinnustarfsemi.

Kærandi hafi fundað með sérfræðingum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Skipulagsstofnunar vegna málsins. Hafi niðurstaða þeirra fundu verið samhljóða því sem að framan sé rakið, m.a. að um verulega mikla breytingu sé að ræða sem hafi áhrif á stórt svæði, formgalli sé augljós þar sem ekki sé tilkynnt um rétta notkun, leyfi sýslumanns sé ekki í samræmi við notkun, rökstuðning vanti alfarið um hvernig leysa eigi bílastæðamál, aðkoma að íbúð á efri hæð sé ekki ígrunduð lagalega séð, það sé grófur yfirgangur að teikna tröppur inn á teikningu Egilsgötu 6, gögn þurfi að vera miklu ítarlegri og kynningin sé á röngum forsendum.

Skipulagsyfyrvöld í sveitarfélaginu hafi ítrekað sett skilyrði um tiltekinn fjölda bílastæða vegna fjölgunar íbúða á svæðinu. Þau hafi heimild til að gera kröfur um bílastæði fyrir samþykki íbúða og þeirri heimild hafi byggingarfulltrúi beitt árið 2017 þegar hann setti það skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að Brákarbraut 1 að upplýst yrði um stærð lóðar, lóðarmörk og staðsetningu bílastæða. Sú lóð sé á sama skipulagssvæði og Egilsgata 6. Það sýni hvernig sveitarfélagið

mismuni aðilum í algjörlega sambærilegum málum. Brotið hafi verið gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga og 12. gr. sömu laga um meðalhóf.

Í 10. gr. lögreglusamþykktar Borgarbyggðar nr. 390/2010 komi fram að atvinnustarfsemi í íbúðarhverfum sé óheimil. Sveitarstjórn geti þó heimilað þar minni háttar starfsemi, svo fremi að tryggt sé að slíkt leiði ekki af sér ónæði eða truflun gagnvart íbúum og önnur opinber leyfi liggi fyrir. Einnig komi fram að atvinnurekstri í húsnæði, sem liggi að íbúðarbyggð, skuli haga þannig að ekki hljótist ónæði eða truflun fyrir þá sem næst búa. Gildi þetta jafnt um starfsemina sjálfa sem og umferð sem af henni hljótist. Kærandi hafi vægast sagt slæma reynslu af gistipjónustu að Egilsgötu 6. Hafi sveitarfélagið heimilað þann rekstur árið 2013 án þess að sú starfsemi hafi verið grenndarkynnt. Síðan hafi sveitarfélagið þrisvar sinnum gefið jákvæða umsögn um útgáfu rekstrarleyfis til sýslumannsins á Vesturlandi. Gistipjónusturekstrinum fylgi umferð allan sólarhringinn og hávaði kvölds og nætur.

Málsrök Borgarbyggðar: Af hálfu sveitarfélagsins er bent á að gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eigi aðeins við þegar sótt sé um leyfi fyrir einstakri framkvæmd á svæði þar sem aðalskipulag sé ekki fyrir hendi, sbr. 1. t. bráðabirgðaákvæða skipulagslaga nr. 123/2010. Þar sem aðalskipulagsáætlun sé í gildi fyrir Borgarbyggð telji sveitarfélagið að umrædd grein eigi ekki við í málinu. Hvað varði gr. 5.9.2. í reglugerðinni sé bent á að í hinni umræddu grenndarkynningu komi fram að hún sé sett fram vegna breytinga innanhúss, auk þess sem teikningar vegna framkvæmdanna hafi fylgt með henni. Í úrskurði úrskurðarnefndarinnar í kærumáli nr. 24/2019 hafi komið fram að þegar grenndarkynningu sé þannig háttað sé talið að meginefni kynningarinnar komi fram með fullnægjandi hætti. Þá sé óþarfi að útbúa hnitsetta afstöðumynd eða gögn um landmótun og/eða götumynd, sbr. gr. 5.9.7. í reglugerðinni, þegar um breytingar á innbyrðis skipulagi mannvirkis sé að ræða. Öll gögn sem skipulagslög og skipulagsreglugerð geri ráð fyrir hafi þegar verið send kæranda við grenndarkynningu og því sé ekki skylt að leggja fram nein frekari gögn.

Í núgildandi skipulagsreglugerð sé ekki gerð krafa um það að tilteknum fjölda íbúða skuli fylgja tiltekinn fjöldi bílastæða, en slíkt ákvæði hafi verið í eldri skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Samkvæmt núgildandi skipulagsreglugerð sé skipulagsyfyrvöldum sett það í sjálfsvald með hvaða hætti þau vilja haga bílastæðamálum en eina krafan þar um sé sú að kveðið sé á um þau mál í deiliskipulagi. Í þessu máli sé ekki um gerð deiliskipulags að ræða og því hafi sveitarfélaginu ekki verið skylt að gera kröfu á hendur eigendum Egilsgötu 6 um tilteknar ráðstafanir vegna bílastæðamála við húsið þó sótt hafi verið um byggingarleyfi vegna fjölgunar íbúða í húsinu. Við afgreiðslu umsóknarinnar hafi verið litið til þess að beint á móti húsinu séu bílastæði í eigu sveitarfélagsins og sé fullkomlega eðlilegt að þau verði notuð af íbúum hússins. Í afgreiðslunni felist hvorki ákvörðun um að afsala umræddum stæðum til eigenda hússins né að þeir skuli njóta forgangs til stæðanna.

Því sé ekki mótmælt að samkvæmt uppdrætti lóðarleigusamnings Egilsgötu 11 séu hin umdeildu bílastæði innan lóðarmarka þeirrar lóðar. Hins vegar komi fram í lóðarleigusamningnum að hvenær sem bæjarstjórn telji þörf á að nýta lóðina undir opinber mannvirki, opin svæði og annað, sem skipulagsuppdráttur geri ráð fyrir, sé leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Með gerð deiliskipulags fyrir gamla miðbæinn í Borgarnesi árið 2004 hafi lóðin við Egilsgötu 11 verið minnkuð og kveðið á um að bílastæði fyrir húsið skyldu vera á sérstakri lóð sunnan við það. Hin umdeildu bílastæði hafi verið svokölluð almenningsrými frá þeim tíma og hafi lóðarhafi Egilsgötu 11 verið upplýstur um framangreinda afstöðu sveitarfélagsins.

Kærandi haldi því fram með óútskýrðum og órökstuddum hætti að hönnunargögn uppfylli ekki skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Um sé að ræða breytingar innanhúss í gömlu og grónu hverfi og því ekki þörf á lóðaruppdrætti. Sveitarfélagið hafi nýtt sér heimild til þess að ákveða að við meðferð málsins þyrftu byggingarleyfishafar ekki að leggja fram slíka uppdrætti, sbr. a-lið gr. 2.4.1. í byggingarreglugerð, þar sem segi að leyfishafi ákveði hvort og að hvaða leyti þurfi að leggja fram aðaluppdrætti vegna umsóknar um breytingar á þegar byggðu mannvirki. Þetta ákvæði telur sveitarfélagið raunar að eigi við um allt það sem fram komi í kærinni varðandi þá aðaluppdrætti sem lagðir hafi verið fram með umsókninni. Þá vísi sveitarfélagið jafnframt til gr. 6.1.5. í byggingarreglugerð þar sem komi fram að ekki sé algilt að byggja þurfi á sjónarmiðum algildrar hönnunar þegar eldra mannvirki, sem byggt hafi verið í tíð eldri byggingarreglugerðar, sé breytt heldur sé heimilt að víkja frá þeim sjónarmiðum ef sérstökum erfiðleikum sé háð að uppfylla ákvæði 6. kafla reglugerðarinnar. Þegar þannig hátti til skuli hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða einstöku ákvæðum óskað sé eftir að víkja frá og geti leyfishafi veitt slíkt leyfi. Í þessu máli hafi hönnuður skilað sérstakri greinargerð um ástæður þess að sótt væri um undanþágur frá algildri hönnun. Einnig sé bent á að ákvæði 12. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, sem kærandi vísi til, hafi verið felld niður með reglugerð nr. 686/2018 og sé því ekki lengur í gildi.

Þær ákvarðanir sem kærandi vísi til vegna fasteigna við Egilsgötu hafi verið teknar í gildistíð skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sbr. skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997, en í þeim hafi verið ákvæði um ákveðinn fjölda bílastæða vegna tiltekinna fermetra í byggðu húnæði. Slíkum ákvæðum sé ekki lengur fyrir að fara í núgildandi reglugerðum um sama efni. Því sé ekki verið að brjóta gegn lögum og sjónarmiðum um jafnræði með því að kveða ekki á um fyrirkomulag bílastæða í þessu máli. Þá sé ekki hægt að bera saman fyrirliggjandi mál við byggingarleyfisumsókn vegna Brákabrautar 1 frá árinu 2017, en fyrirkomulag þeirrar lóðar sé með allt öðrum hætti. Lóðin Brákarbraut 1 sé rúmum 220 m² stærri en lóðin Egilsgata 6 auk þess sem lega hennar og staðsetning geri það kleift að leggja bílum innan lóðarmarka bæði norðan og austan megin, en þessu sé ekki þannig farið með lóðina Egilsgötu 6. Sá hluti þeirrar lóðar sem ekki sé undir húsinu sé í umtalsverðum halla en húsið standi svo á lóðarmörkum til suðurs, vestur og austurs. Þessar aðstæður geri það að verkum að sveitarfélagið hafi ekki talið sér skylt að krefjast þess að gerð yrði grein fyrir bílastæðum á hinum grenndarkynnta aðaluppdrætti. Jafnframt sé bent á að bílastæði í eigu lóðarinnar sunnan megin við húsið við Egilsgötu 2-10 hafi um langa hríð verið til ráðstöfunar fyrir umrædd hús, þ. á m. hús kæranda, þar sem að ekki sé gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum neins þeirra. Hafi sveitarfélagið talið að þau stæði uppfylltu bílastæðapörf svæðisins þrátt fyrir breytingarnar.

Athugasemdir leyfishafa: Leyfishafi gerir aðallega kröfu um að kærinni verði vísað frá úrskurðarnefndinni þar sem kærandi eigi ekki lögvarinna hagsmuna að gæta af úrlausn kæruefnis að hluta og vegna aðildarskorts hans um önnur atriði. Kæran sé ruglingsleg og ýmis atriði dregin fram sem séu byggingarleyfinu óviðkomandi.

Bent sé á að í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 falli Egilsgatan í heild undir hverfisverndarsvæði og sé kveðið þar á um að mikilvægt sé að halda einkennum byggðar frá fyrri hluta tuttugustu aldar. Að setja skábraut við húsið yrði mikið rask fyrir götumyndina og myndi taka yfir gangstéttina utan við húsið að mestum hluta. Eigendur hafi kappkostað að halda útliti hússins að Egilsgötu 6 að mestu óbreyttu.

Bent sé á að kærandi hafi árið 2012 fengið samþykktar teikningar þar sem neðri hæð hússins að Egilsgötu 4 hafi verið breytt úr atvinnuhúsnæði í stúdíóíbúð. Því sé misræmi í málflutningi

kæranda gagnvart nágrönnum og öðrum íbúum. Þá sé stigi að efri hæð íbúðar Egilsgötu 6 í óskiptri sameign lóða nr. 4 og 6 við Egilsgötu. Kærandi geti engan veginn haldið því fram að stiginn sé alfarið eign hússins að Egilsgötu 4.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um samþykki byggingarfulltrúans í Borgarbyggð fyrir byggingarleyfi til að breyta íbúðarhúsi og geymslu á lóð nr. 6 við Egilsgötu í þrjár stúdíóíbúðir á neðri hæð og eina íbúð á efri hæð. Kærandi er eigandi húss á aðliggjandi lóð og tengja steypar tröppur húsin saman. Hefur kæranda verið játuð kæruaðild á þeim grundvelli fyrir nefndinni áður vegna sömu breytinga svo sem rakið er í málavaxtalýsingu. Hafa engin atvik breyst frá fyrra máli sem gefi tilefni til að breyta niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar um kæruaðild kæranda. Verður því ekki fallist á þá kröfu leyfishafa að vísa kærinni frá vegna skorts á lögvörðum hagsmunum kæranda í máli þessu.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umrætt svæði. Sú meginregla kemur fram í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Þó segir í 1. mgr. 44. gr. laganna að þegar sótt sé um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem sé í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggja ekki fyrir geti sveitarstjórn eða sá aðili sem hafi heimild til fullnaðarafgreiðslu máls, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin sé í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar og skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Umsókn um greint byggingarleyfi var grenndarkynnt með lögmæltum fjögurra vikna athugasemdarfresti skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga og kom kærandi að athugasemdum sínum við grenndarkynninguna. Í kjölfar þess var umsóknin tekin til umfjöllunar í skipulags- og byggingarnefnd og hún samþykkt, auk þess sem afstaða var tekin til framkominna athugasemda. Byggingarfulltrúi samþykkti síðan byggingarleyfisumsóknina í kjölfar ákvörðunar skipulags- og byggingarnefndar og var sú ákvörðun staðfest af sveitarstjórn 11. júní 2020.

Samkvæmt þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 er lóðin Egilsgata 6 á skilgreindu svæði fyrir blandaða notkun (BL2). Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að gamli miðbærinn (BL2) nái yfir íbúðasvæði, verslun og veitingarekstur og margvíslega opinbera þjónustu, sem og menningar- og safnastarfsemi. Hið kærða byggingarleyfi fól í sér heimild til breytinga innanhúss en ekki var sótt um breytingu á notkun eignarinnar sem er skráð í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands sem fjölbýlishús á neðri hæð en íbúðareign á efri hæð. Er framkvæmdin því í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar svo sem áskilið er í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Ekki verður fallist á með kæranda að sá annmarki hafi verið á grenndarkynningunni að ekki hafi komið fram hvert meginefni kynningar var, sbr. gr. 5.9.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, enda kom þar fram að um leyfi til breytinga innanhúss væri að ræða og fylgdu með teikningar vegna framkvæmdanna. Þá verður ekki talið að afstöðumynd eða gögn sem geri grein fyrir landmótun eða götumynd hafi átt að koma fram í grenndarkynningunni, sbr. gr. 5.9.7. í skipulagsreglugerð, vegna eðli þeirra breytinga sem um ræðir.

Samkvæmt 1. másl. 1. mgr. b-liðar gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð skal í deiliskipulagi setja skilmála um fjölda bílastæða og frágang þeirra innan og utan lóðar. Hvorki í skipulagslögum né skipulagsreglugerð er mælt fyrir um að við útgáfu byggingarleyfis skuli uppfylla skilyrði um fjölda bílastæða eða kveða á um fyrirkomulag bílastæða með öðrum hætti. Þó skal byggingarleyfi vera í samræmi við byggingarreglugerð, sbr. 11. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010. Í gr. 6.1.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 kemur fram að við breytingar á þegar byggðu mannvirki skuli eftir því sem unnt sé byggja á sjónarmiðum algildrar hönnunar.

Ákveðin skilyrði gilda um bílastæði hreyfihamlaðra skv. gr. 6.2.4. í reglugerðinni en hins vegar segir í 3. mgr. gr. 6.1.5. að ef sérstökum erfiðleikum sé bundið að uppfylla ákvæði þess hluta reglugerðarinnar, án þess að breyta að verulegu leyti megingerð mannvirkis, burðarvirki, útliti, innra skipulagi eða öðrum sérkennum sem vert sé að varðveita, geti leyfisveitandi heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum. Í slíkum tilvikum skuli hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum óskað sé eftir að víkja frá, um ástæður þess að ekki sé unnt að uppfylla þau og hvort unnt sé með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þess hluta reglugerðarinnar séu uppfyllt. Slík greinargerð var lögð fram með umsókn byggingarleyfisins og kom þar m.a. fram að um væri að ræða steinsteypt hús frá árinu 1936 og sé erfitt að uppfylla kafla reglugerðar um algilda hönnun sökum staðsetningar húss á lóð, eldri hönnunar og landslags. Með greinargerðinni fylgdi listi yfir þær greinar reglugerðarinnar sem óskað var undanþágu frá, þ. á m. gr. 6.2.4. um bílastæði hreyfihamlaðra. Þar segir jafnframt að vegna þeirra undanþága sem óskað sé eftir sé ljóst að umferð hreyfihamlaðra verði takmörkuð í húsinu. Með samþykki byggingarfulltrúa á hinni umþrættu umsókn heimilaði hann að vikið yrði frá skilyrðum byggingarreglugerðar um bílastæði hreyfihamlaðra auk annarra ákvæða reglugerðarinnar. Að framangreindu virtu verður ekki talið að skortur á upplýsingum um fyrirkomulag bílastæða valdi ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar. Voru því skilyrði 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga uppfyllt og heimilt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina. Þá verður ekki annað séð en að málsmeðferð hafi að öðru leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

Kærandi telur að jafnræðisregla 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 hafi verið brotin í málinu og í þeim efnum vísar hann til nokkurra afgreiðslna skipulagsyfirvalda þar sem íbúðum var fjölgað á lóð með kröfu um fjölda bílastæða. Ekki verður talið að um sambærileg tilvik sé að ræða enda höfðu nefnd leyfi verið afgreidd í tíð byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sem sett voru með stoð í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, en í þeirri reglugerð voru ákvæði um fjölda bílastæða fyrir lóðir á svæðum þar sem ekki var deiliskipulag í gildi. Þá verður heldur ekki talið að afgreiðsla byggingarfulltrúans á byggingarleyfisumsókn vegna Brákarbrautar 1, þar sem afgreiðslu málsins var frestað m.a. vegna þess að ekki lágu fyrir upplýsingar um bílastæði, verði talið sambærilegt tilvik enda ekki um sambærilegar lóðir að ræða.

Með hinu kærða byggingarleyfi fjölgar íbúðum á lóð Egilsgötu 6. Ljóst er að slíkt getur haft áhrif á grenndarhagsmunum kæranda, t.a.m. vegna aukinnar umferðar og umgangs um sameiginlegar tröppur. Aftur á móti verður ekki talið að heimilaðar breytingar raski grenndarhagsmunum kæranda að því marki að ógildingu varði. Telur úrskurðarnefndin rétt að benda á að lögmætisathugun nefndarinnar einskorðast við hið útgefna byggingarleyfi, sem felur í sér heimild til breytinga á innra skipulagi Egilsgötu 6, en tekur ekki til skoðunar þann atvinnurekstur sem er eða kann að verða staðsettur í húsinu. Á það skal þó bent að telji kærandi málsmeðferð sveitarfélagsins ábótavant að öðru leyti eða að það hafi ekki sinnt skyldum sínum, s.s. vegna atvinnurekstrar í því húsi sem um ræðir, getur hann leitað til samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins á grundvelli eftirlits- og yfirstjórnarhlutverks þess.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Borgarbyggð frá 15. júní 2020 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi til að breyta húsnæði á lóð nr. 6 við Egilsgötu í þrjár stúdíóíbúðir á neðri hæð og eina íbúð á efri hæð.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

