



Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2024, mánudaginn 12. ágúst, 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. 61/ 2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Ísafjarðarbæjar frá 14. maí 2024 um að samþykkja byggingaráform fyrir lóðina að Sindragötu 4A.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 4. júní 2024, er barst nefndinni sama dag, kæra Árný Björg Halldórsdóttir, Bjarki Bjarnason, Dagný Þrastardóttir, Elín Ólafsdóttir, Elma Guðmundsdóttir, Gerða Helga Pétursdóttir, Halldór Antonsson, Halldóra Jóhannsdóttir, Helena Sigurðardóttir, Hugljúf Ólafsdóttir, Jolanta Högnason, Katrín Skúladóttir, Kristján Magnús Ólafsson, Lydía Ósk Óskarsdóttir, Sigurrós Sigurðardóttir, Þórður Högnason og Valdís Veturliðadóttir, íbúar og fasteignareigendur að Sindragötu 4A og Aðalstræti 8, 10 og 16 á Ísafirði, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Ísafjarðarbæjar frá 14. maí 2024 að samþykkja byggingaráform á lóð nr. 4A við Sindragötu vegna nýs fjöleignarhúss á þremur hæðum ásamt kjallara. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Ísafjarðarbæ 15. júlí 2024.

**Málavextir:** Sindragata er á Eyrinni á Ísafirði og er í gildi deiliskipulag fyrir Eyrina frá árinu 1998. Tilheyrir það svæði sem hér um ræðir atvinnu- og íbúðarsvæði á Wardstúni og eru á skipulagsuppdrætti sýndar þar fjórar lóðir. Með breytingu á deiliskipulaginu árið 1999 fékk ein lóðin númerið 4 og með breytingu árið 2018 var þeirri lóð skipt í tvær lóðir, nr. 4 og 4A. Á síðarnefndu lóðinni var gert ráð fyrir tveimur íbúðarbyggingum með samtals 20–23 íbúðum og nýtingarhlutfall um leið hækkað úr 0,5 í 1,0 í samræmi við stefnu Aðalskipulags Ísafjarðarbæjar 2008–2020 um þéttingu byggðar.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa Ísafjarðarbæjar 14. maí 2024 voru samþykkt byggingaráform fyrir lóð nr. 4B við Sindragötu. Af samanburði fyrirbyggjandi aðaluppdráttar, sem ekki eru áritaðir, og deiliskipulagsuppdráttar frá greindri breytingu árið 2018 verður ráðið að hin umdeildu byggingaráform taki til hluta lóðar nr. 4A við Sindragötu enda ekki til staðar lóð nr. 4B við götuna, hvorki samkvæmt deiliskipulagi né fasteignaskrá. Á austanverðri lóð nr. 4A við Sindragötu er fyrir fjöleignarhús með 13 íbúðum og hefur með hinni kærðu ákvörðun verið samþykkt að því til viðbótar verði á lóðinni byggt þrjú íbúðarhús með níu íbúðum og kjallara.

**Málsrök kæranda:** Af hálfu kæranda er byggt á því að byggingarmagn á lóðinni sé komið yfir hámarksnýtingarhlutfall samkvæmt deiliskipulagi. Nýtingarhlutfallið hafi farið yfir leyfilegt hámark af þeirri ástæðu að allar svalir hafi í skráningartöflu verið felldar undir C-rými, en samkvæmt „leiðbeiningum um skráningu mannvirkja“ sé lokunarflokkun svala með þeim hætti að einungis svalir með enga lokun að ofan, t.d. svalir á efstu hæð, falli í lokunarflokk C. Þar

sem ráða megi af hinum samþykktu byggingaráformum, svo og af skuggavarpsmyndum, að allir sivalir hússins verði lokaðar að ofan sé ljóst að flokka beri þær í A- eða B-rými, sem séu þau rými sem reiknuð séu til nýtingarhlutfalls ólíkt rýmum í flokki C sem séu undanskilin. Af þessum sökum séu byggingaráformin ekki í samræmi við skipulag sem leiða eigi til ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar.

**Málsrök Ísafjarðarbæjar:** Af hálfu bæjaryfirvalda er vísað til þess að ágreiningur málsins sé í reynd ekki um nýtingarhlutfall heldur um að sambærileg bygging og gert sé ráð fyrir í deiliskipulagi verði byggð á lóðinni. Í deiliskipulagi sé gert ráð fyrir að á lóðinni verði tvær íbúðarbyggingar með samtals 20–23 íbúðum og hafi kændur ekki getað gert ráð fyrir öðru. Ekki standi til að breyta deiliskipulagi hvað þetta varði enda eigi að þetta byggð á svæðinu.

Líkt og í ljós hafi komið hafi nýtingarhlutfall ekki verið rétt reiknað á framlögðum uppdráttum þar sem sivalir á 1. og 2. hæð hafi ranglega verið færðar í lokunarflokk C, í stað lokunarflokks B. Sivalir á 3. hæð verði hins vegar opnar að ofan og séu þær réttilega færðar í C-flokk. Hlutdeild nýbyggingar í nýtingarhlutfalli lóðar sé því 0,55 sem leiði til þess að nýtingarhlutfall á lóðinni verði hærra en 1,0 sem sé það nýtingarhlutfall sem komi fram í deiliskipulagi. Um óverulega aukningu sé þó að ræða en nýtingarhlutfallið muni, gangi byggingaráformin eftir, verða að hámarki 1,1 en að lágmarki 1,06. Ekki verði séð að þessi óverulega aukning á nýtingarhlutfalli muni hafa áhrif á kændur að neinu leyti og sé munur á stærð fyrirhugaðrar byggingar frá því sem gert sé ráð fyrir í deiliskipulagi það óverulegur að ekki verði séð að slíkt frávik muni hafa teljandi áhrif á þá. Leiði frávikinu t.a.m. ekki til breytinga á skuggavarpi en kændur hafi áður mótmælt fyrirhuguðu mannvirki með vísan til skuggavarps.

Þá sé rétt að benda á að í ljós hafi komið að hús það sem fyrir sé á lóð nr. 4A við Sindragötu hafi verið vanskráð að því er fermetrafjölda varði. Ástæðu þess megi rekja til þess að í skráningartöflu hafi stærð sivala ekki verið reiknuð til nýtingarhlutfalls. Af því leiði að fasteignin sé skráð til fasteignamats minni en hún sé í reynd. Sé því ljóst að eigendur þurfi að gera viðhlítandi breytingar á eignaskiptayfirlýsingu til leiðréttingar.

Leyfishafa var gefinn kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum sínum í málinu en hann hefur ekki tjáð sig um kærúmal þetta.

Aðilar máls þessa hafa fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu, sem ekki verða rakin hér frekar, en úrskurðarnefndin hefur haft þau öll til hliðsjónar við úrlausn málsins.

**Gagnaöflun við meðferð þessa máls:** Úrskurðarnefndin óskaði eftir því við Ísafjarðarbæ að fá senda aðaluppdrætti vegna þeirra byggingaráforma sem um er fjallað í máli þessu og bástur þeir nefndinni 24. júlí 2024. Uppdrættirnir voru ekki áritaðir af byggingarfulltrúa, en þar sem slíkir uppdrættir hafa ekki borist nefndinni þrátt fyrir ítrekanir, verða þeir lagðir til grundvallar í máli þessu.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um samþykki byggingarfulltrúa Ísafjarðarbæjar frá 14. maí 2024 á byggingaráformum á lóð nr. 4A við Sindragötu.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geta þeir einir kært stjórnvaldsákvörðun til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Að stjórnslurætti hefur skilyrðið um lögvarða hagsmuni fyrir kærúaðild verið túlkað svo að þeir einir teljist aðilar kærú máls sem eigi einstaklegra hagsmuna að gæta af úrlausn máls umfram aðra og jafnframt að þeir hagsmunir séu verulegir.

Kærendur eru íbúar og eigendur fasteigna á Eyrinni á Ísafirði. Með hliðsjón af staðháttum og staðsetningu fyrirhugaðs mannvirkis verður ekki séð að hagsmunir þeirra kæranda sem eru íbúar Aðalstrætis 16 muni skerðast á nokkurn hátt að því er varðar landnotkun, skuggavarp eða innsýn. Þá verður aðkoma að húsinu og bílastæðum um Sindragötu og verður því ekki séð að grenndaráhrif vegna aukinnar umferðar verði teljandi ef nokkur fyrir þá og verður kæru þeirra því vísað frá nefndinni. Fasteignir annarra kæranda eru ýmist á sömu lóð og hin fyrirhugaða nýbygging eða á lóðum sem liggja að henni. Af staðháttum er ljóst að byggingaráformin varða grenndarhagsmuni þeirra og verður þeim því játuð kæruaðild í máli þessu.

---

Í 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki kemur m.a. fram að fyrirhuguð mannvirkjagerð sem sótt sé um byggingarleyfi fyrir þurfi að vera í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði. Þetta má einnig sjá í 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna, sem gerir það að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að mannvirkið samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu.

Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort hin kærðu byggingaráform séu í samræmi við gildandi deiliskipulag, svo sem krafa er gerð um í 11. gr. og 1. tl. 13. gr. laga um mannvirki. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Eyrina er nýtingarhlutfall lóðarinnar að Sindragötu 4A 1,0. Er óumdeilt að byggingaráformin fela í sér að nýtingarhlutfall lóðarinnar verður hærra en gildandi deiliskipulag heimilar, þar sem láðst hefur að reikna svalir á 1. og 2. hæð til nýtingarhlutfalls. Af hálfu bæjaryfirvalda hefur verið byggt á því að þetta sé óverulegur annmarki og að nýtingarhlutfall lóðarinnar muni verða á bilinu 1,06–1,1. Þá sýnir óáritaður aðaluppdráttur nr. 106, dags. 7. maí 2024, að svalir á 3. hæð séu yfirbyggðar og beri því að flokka þær í lokunarflokk B. Um leið hefur verið upplýst um að stærð þess húss sem fyrir sé á lóðinni sé ekki rétt skráð þar sem einnig hafi láðst að reikna svalir þess húss til nýtingarhlutfalls. Verður af því áætlað að nýtingarhlutfallið sé enn hærra en bæjaryfirvöld hafa haldið fram.

Samantekið verður með þessu að álíta hina kærðu ákvörðun haldna svo verulegum annmörkum að fella verði hana úr gildi.

---

Samkvæmt Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008–2020, sem tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 20. apríl 2010, tilheyrir sá hluti Eyrarinnar á Ísafirði sem hér um ræðir miðsvæði, M4. Um svæðið segir að það sé líflegt og með mjög fjölbreyttri starfsemi, m.a. verslun, þjónustu, stofnunum og íbúðum. Um miðsvæði segir að gert sé ráð fyrir því að þar byggist upp þéttur og líflegur og aðlaðandi kjarni með fjölbreyttri verslun og þjónustu og íbúðum. Áhersla verði lögð á það að gera svæðin aðlaðandi með verndun gamalla húsa og annarra einkenna sem og snyrtilegu umhverfi, í samræmi við ákvæði hverfisverndar.

Í greinargerð aðalskipulagsins í kafla um yfirbragð byggðar í þéttbýli kemur fram að markvisst verði unnið að því að yfirbragð miðsvæða verði sem líkast því sem það var á fyrsta hluta 20. aldar, en nýrri hverfi fá að þróast í takt við tíðaranda síðari tíma. Áhersla verði lögð á það að ná samfelldum bæjarhlutum í þetta horf til að ná sem mestum heildaráhrifum. Þá kemur fram að skipulag í tengslum við nýbyggingar og uppbyggingu eldri húsa í Ísafjarðarbæ, skuli taka mið af stærðum og hlutföllum eldri húsa í umhverfinu og við staðsetningu skuli taka mið af sögulegum arfi. Loks kemur fram að rammaskipulag verði unnið fyrir hvert hverfisverndar-

svæði gömlu bæjanna, þar sem stefna aðalskipulagsins verði nánar útfærð og fjallað í smáatriðum um framkvæmd uppbyggingar gömlu húsanna.

Í deiliskipulagi fyrir Eyrina á Ísafirði frá árinu 1998 kom fram að skilmálar væru rúmir fyrir nýbyggingar á Wardstúni en huga bæri að samspili þeirra við Miðkaupstaðarhúsin og ásýnd frá höfninni. Líkt og fram kom í málavöxtum var mælt fyrir um að á reitnum væri nýtingarhlutfallið að hámarki 0,5. Með breytingu á deiliskipulaginu árið 2018 var lóð nr. 4 við Sindragötu skipt í tvær lóðir, þ.e. nr. 4 og 4A. Síðarnefnda lóðin varð 2.347,3 m<sup>2</sup> að flatarmáli og kom fram að nýtingarhlutfall hennar væri hækkað úr 0,5 í 1,0 til samræmis við markmið Aðalskipulags Ísafjarðarbæjar 2008–2020 um þéttingu byggðar.

Úrskurðarnefndin vekur athygli á því að í ljósi framangreindrar stefnumótunar í aðal- og deiliskipulagi hefði verið tilefni til sérstakrar umfjöllunar um það við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar hvort tryggt væri að byggingaráformin samrýmdust stefnumótuninni að þessu leyti.

### Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Ísafjarðarbæjar frá 14. maí 2024 um að samþykkja byggingaráform fyrir lóðina að Sindragötu 4A.

---

Arnór Snæbjörnsson (sign)

---

Halldóra Vífilsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)