



Árið 2022, föstudaginn 25. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 65/2022, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Múlaþings frá 31. maí 2022 um að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna íbúðar í húsinu að Kaupvangi 6 á Egilsstöðum.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### **úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 30. júní 2022, er barst nefndinni sama dag, kærir HH ehf., eigandi eignarhluta 01-0201 í húsinu að Kaupvangi 6, Egilsstöðum, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Múlaþings frá 31. maí 2022 að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna íbúðar í húsinu á nefndri lóð. Skilja verður málskot kæranda svo að krafist sé ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Múlaþingi 6. september 2022.

**Málavextir:** Kærandi er eigandi eignarhluta í húsinu að Kaupvangi 6 en í einum eignarhluta þess er að finna íbúð. Kærandi sendi sveitarfélaginu Múlaþingi tölvupóst 5. janúar 2022 og spurði hvort leyfi væri fyrir þeirri íbúð. Í svari þjónustufulltrúa umhverfis- og framkvæmda-sviðs frá 11. s.m. kom fram að samkvæmt gildandi deiliskipulagi væru íbúðir heimilaðar á svæðinu. Jafnframt var bent á að þáverandi byggingarfulltrúi Fljótsdalshéraðs hefði í ágúst 2013 samþykkt umsókn um breytta notkun eignarhlutans í íbúð. Í tilefni af því benti kærandi á að eldra skipulag hefði heimilað verslun og þjónustu og að samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár væri eignarhlutinn skráður sem skrifstofa en ekki íbúð. Í kjölfarið áttu sér stað frekari samskipti þar til kærandi fór fram á hinn 4. maí 2022 að þvingunarúrræðum skv. 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki yrði beitt. Með tölvupósti 31. s.m. synjaði byggingarfulltrúi beiðni kæranda með vísan til meðalhófs og þess að langt væri liðið frá því þáverandi byggingarfulltrúi Fljótsdalshéraðs hefði samþykkt breytta notkun, auk þess sem gildandi deiliskipulag gerði ráð fyrir íbúðum á svæðinu.

**Málsrök kæranda:** Kærandi óskar eftir að skorið verði úr um lögmæti hinnar kærðu ákvörðunar.

**Athugasemdir Múlaþings:** Sveitarfélagið vísar til þess að íbúð í húsinu að Kaupvangi 6 sé í samræmi við gildandi deiliskipulag. Skipulagsáætlunin hafi tekið gildi við birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 14. júlí 2021, en í greinargerð hennar segi að markmið skipulagsins sé m.a. að þetta byggðina til að stuðla að betri landnýtingu, skapa fjölbreytt og líflegt bæjarumhverfi „með möguleika fyrir íbúðir á efri hæðum við Göngugötu.“ Með orðinu „Göngugata“ sé átt við „strikið“ en göngugatan fyrir neðan Kaupvang 6 gangi undir því nafni.

Þá komi fram í skilmálatöflu að hámarksfjöldi íbúða við Kaupvang 6 séu sex en í dag sé einungis ein íbúð til staðar. Sé því ljóst að íbúðin brjóti ekki í bága við skipulag.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærandi bendir á að þegar byggingarfulltrúi hafi samþykkt breytta notkun fyrir íbúð í greindu húsi hafi verið í gildi skipulag sem ekki hafi gert ráð fyrir íbúðabyggð á svæðinu. Einungis sé gert ráð fyrir íbúðum á þeim svæðum sem séu bleikmerkt á skipulagsupprætti. Engin grenndarkynning hafi farið fram á sínum tíma þegar byggingarleyfisumsókn fyrir breyttri notkun eignarhlutans hafi verið samþykkt. Þá hafi aðrir eigendur Kaupvangs 6 ekki fengið leyfi fyrir því að breyta eignarhlutum sínum í íbúðir.

**Niðurstaða:** Í 1. mgr. 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er m.a. tekið fram að byggingarfulltrúi geti gripið til þvingunarúrræða ef byggingarleyfisskyld framkvæmd skv. 9. gr. laganna brýtur í bága við skipulag. Ákvörðun um beitingu þessara þvingunarúrræða er háð mati stjórnvalds hverju sinni og er tekið fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu úrræðanna sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Með heimildinni er sveitarfélögum gefinn kostur á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Með hliðsjón af þessu er einstaklingum ekki tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða. Þótt beiting úrræðanna sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af fyrrgreindum almannahagsmunum og fylgja þarf meginreglum stjórnsluréttarins, s.s. um rannsókn máls og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun.

Í ágúst 2013 samþykkti þáverandi byggingarfulltrúi Fljótshéraðs umsókn um byggingarleyfi til að breyta skrifstofuhúsnæði í íbúð að Kaupvangi 6 en á þeim tíma mun ekki hafa verið gert ráð fyrir íbúðum á svæðinu samkvæmt deiliskipulagi. Hin kærða synjun um beitingu þvingunarúrræða var rökstudd með vísan til meðalhófs og að langt væri liðið frá því breytt notkun hefði verið samþykkt, auk þess sem gildandi deiliskipulag gerði ráð fyrir íbúðum á svæðinu.

Lóðin Kaupvangur 6 er á skilgreindu miðsvæði á Egilsstöðum, M1, samkvæmt Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008 – 2028. Í b-lið 2. mgr. gr. 6.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er miðsvæði skilgreint sem svæði „fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“ Í 1. mgr. sömu greinar reglugerðarinnar segir að ef gert sé ráð fyrir landnotkun á sama reit sem falli undir fleiri en einn landnotkunarflokk skuli sá flokkur tiltekinn fyrir reitinn sem sé ríkjandi en umfang annarrar landnotkunar tilgreint í skilmálum.

Í greinargerð fyrrgreinds aðalskipulags segir um miðsvæði M1 að heimilaðar séu nýbyggingar, viðbyggingar og stækkanir þannig að þær falli að landi, yfirbragði byggðar sem fyrir sé og hlutverki svæðisins sem miðkjarna. Leitast verði við að þetta byggðina þar sem tækifæri er til og að beina nýrri verslun og þjónustu á miðsvæði. Þá gerir aðalskipulagið jafnframt ráð fyrir blönduðum svæðum, L1 – L5, með íbúðabyggð og tilheyrandi nærþjónustu ásamt fjölpættri atvinnustarfsemi sem samræmist íbúðabyggð.

Samkvæmt aðalskipulagi Fljótshéraðs er lóðin Kaupvangur 6 á miðsvæði en ekki á svæði fyrir blandaða byggð. Í áðurgreindri skilgreiningu skipulagsreglugerðar á landnotkuninni miðsvæði er ekki minnst á íbúðir eða íbúðabyggð. Verður því að líta svo á að íbúðir á

miðsvæðum séu ekki heimilaðar nema það sé sérstaklega tekið fram í aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. gr. 6.2. í skipulagsreglugerð. Í gildandi aðalskipulagi er ekki fjallað um íbúðir á miðsvæði Egilsstaða. Er hin umdeilda íbúð því ekki í samræmi við skipulagsáætlun svæðisins og breytir engu þótt gert sé ráð fyrir íbúðum á svæðinu samkvæmt deiliskipulagi enda er aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með hliðsjón af framangreindu er sá annmarki á rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar að fallast verður á kröfu kæranda um ógildingu hennar.

### Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Múlapings frá 31. maí 2022 um að synja beiðni um beitingu þvingunarúrræða vegna íbúðar í húsinu að Kaupvangi 6, Egilsstöðum.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)