



Reykjavík 27.05.2021

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 26. maí 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Urðarbrunnur 16

Lögð fram umsókn VG verk og bygg ehf. dags. 15. desember 2020 ásamt bréfi dags. 22. júní 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 16 við Urðarbrunn. Í breytingunni felst að heimilt verði að gera tvíbýlishús í stað einbýlishúss á lóð ásamt því að fjölga bílastæðum úr tveimur stæðum í fjögur stæði. Einnig er lagður fram uppdráttur Belkod ehf. ódags., stjórnslukæra dags. 13. október 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. mars 2021.

Synjað er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 29. mars 2021. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.

Vísað til borgarráðs.

Birkir Ingibjartsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdráttur Belkod ehf. ódags., stjórnslukæra dags. 13. október 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. mars 2021.

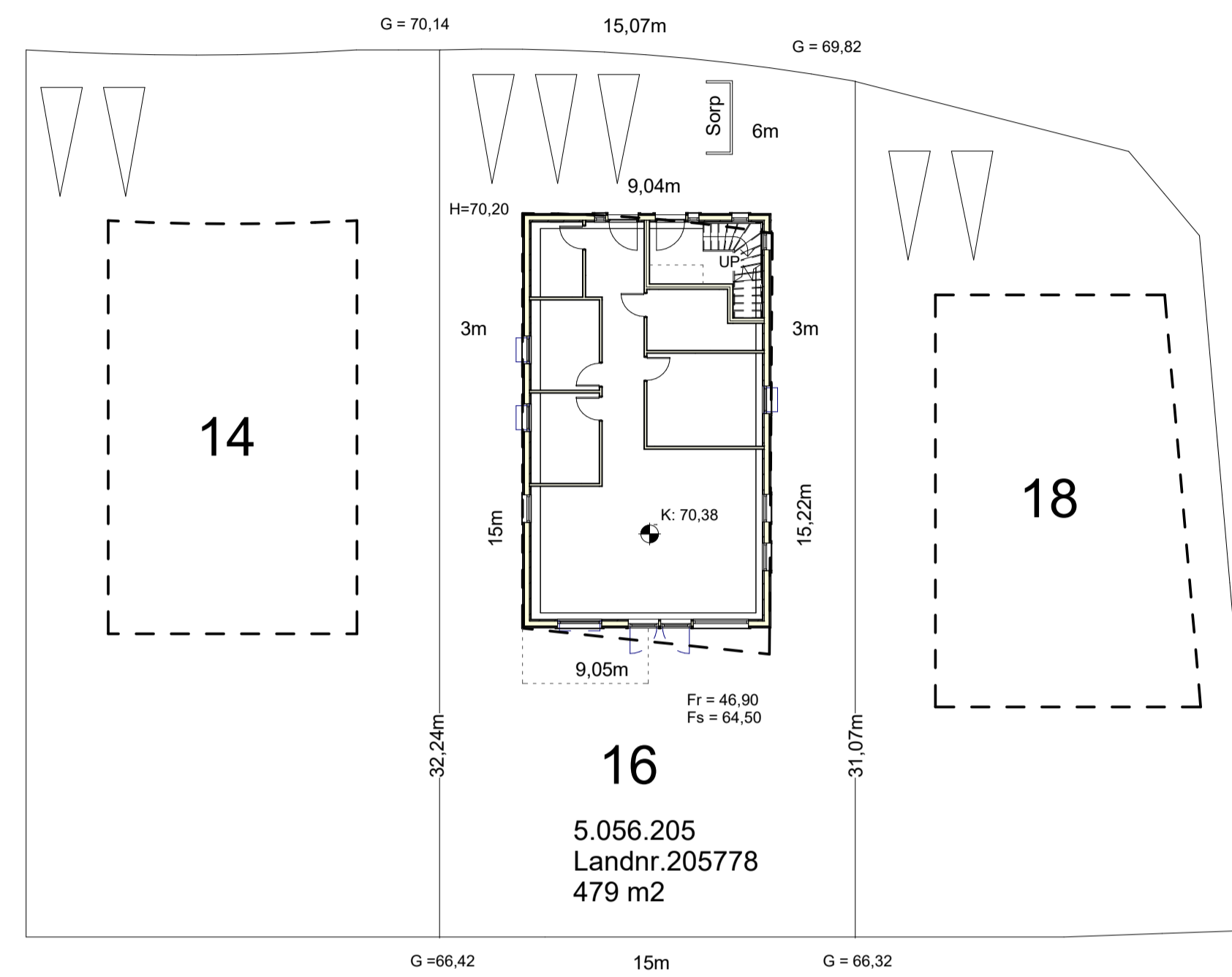
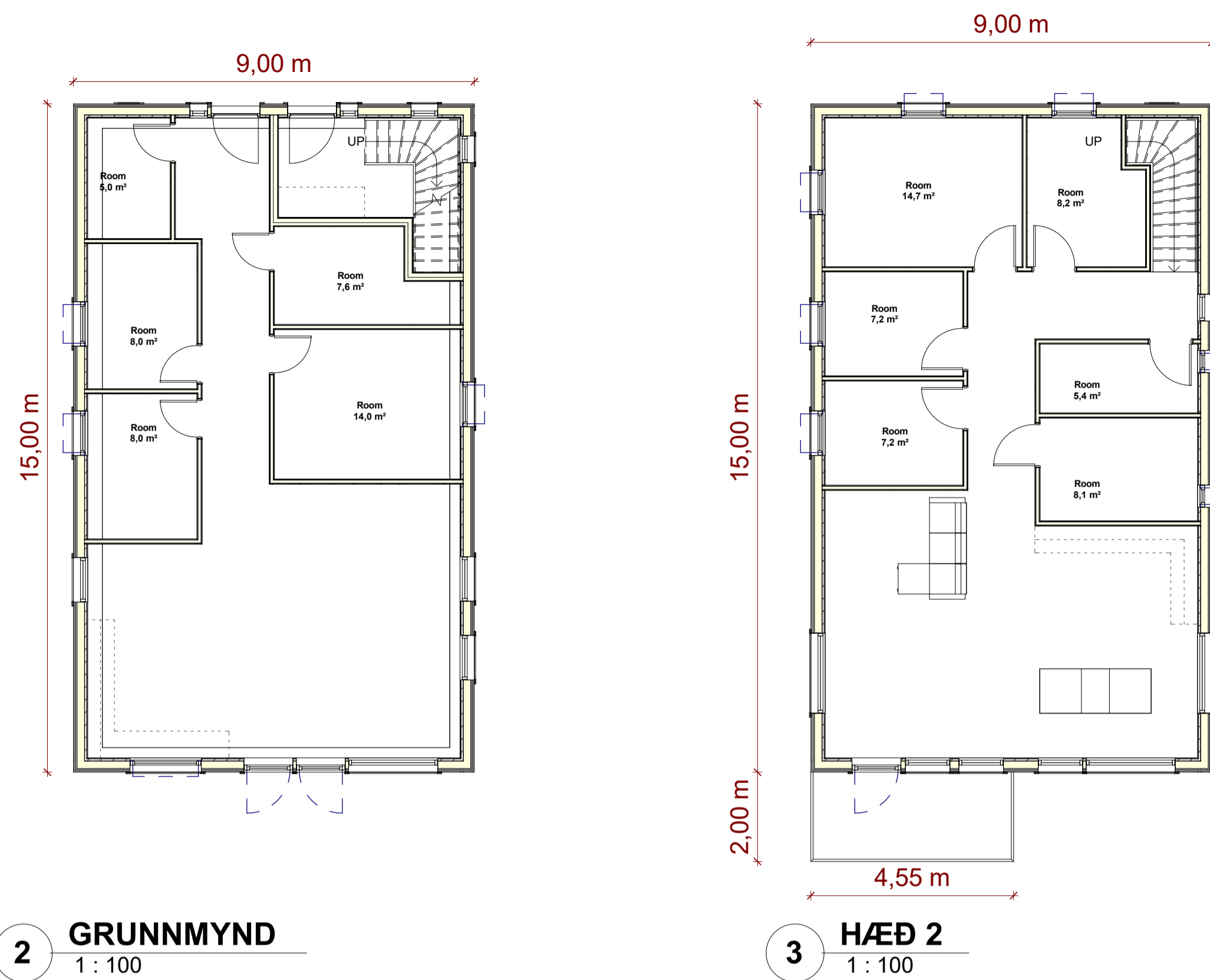
P2 - 135

Víðimóar 14 - 640 Húsavík

Suðurlandsbraut 30 - 108 Reykjavík

Sími: 690 7000 Belkod@belkod.is

www.belkod.is



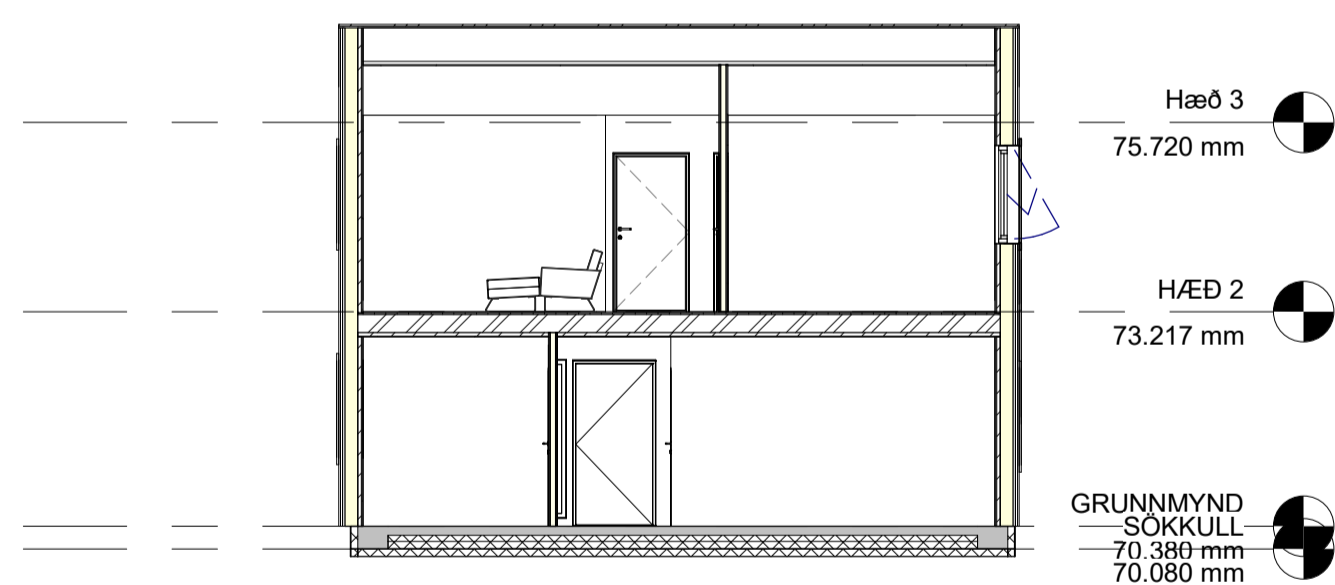
2 GRUNNMYND
1:100

3 HÆÐ 2
1:100

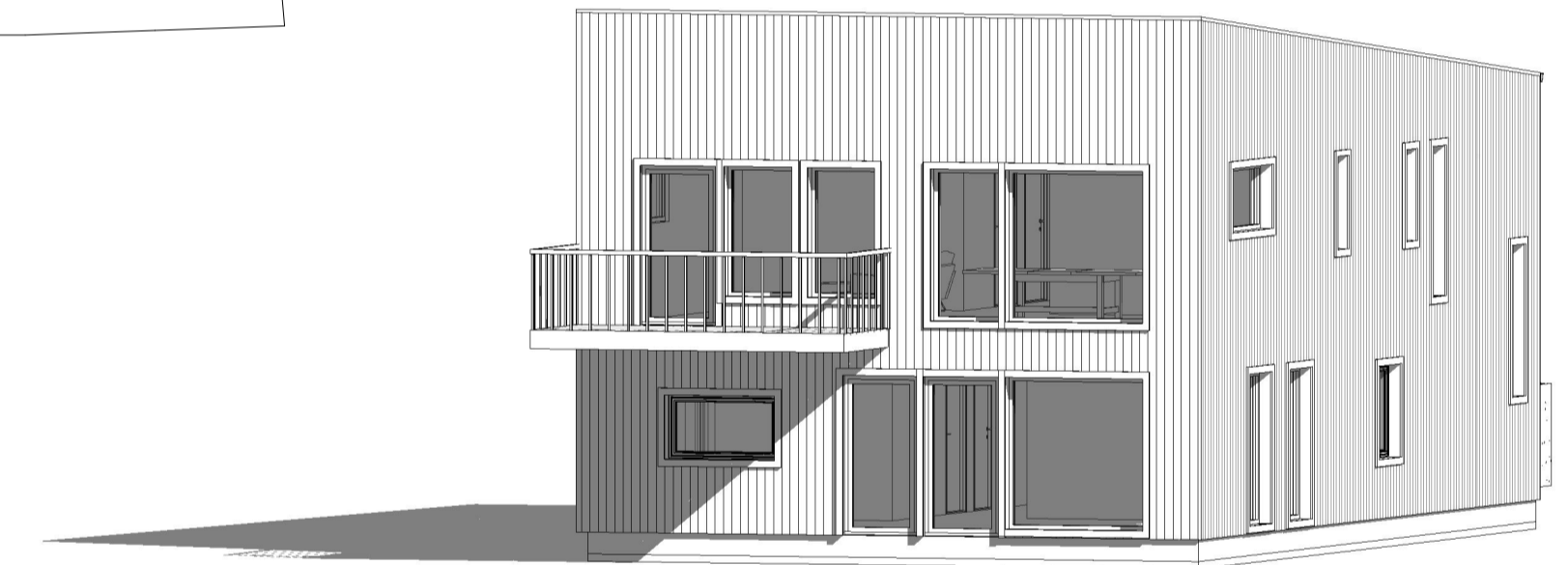
9 AFSTÖÐUMYND
1:200



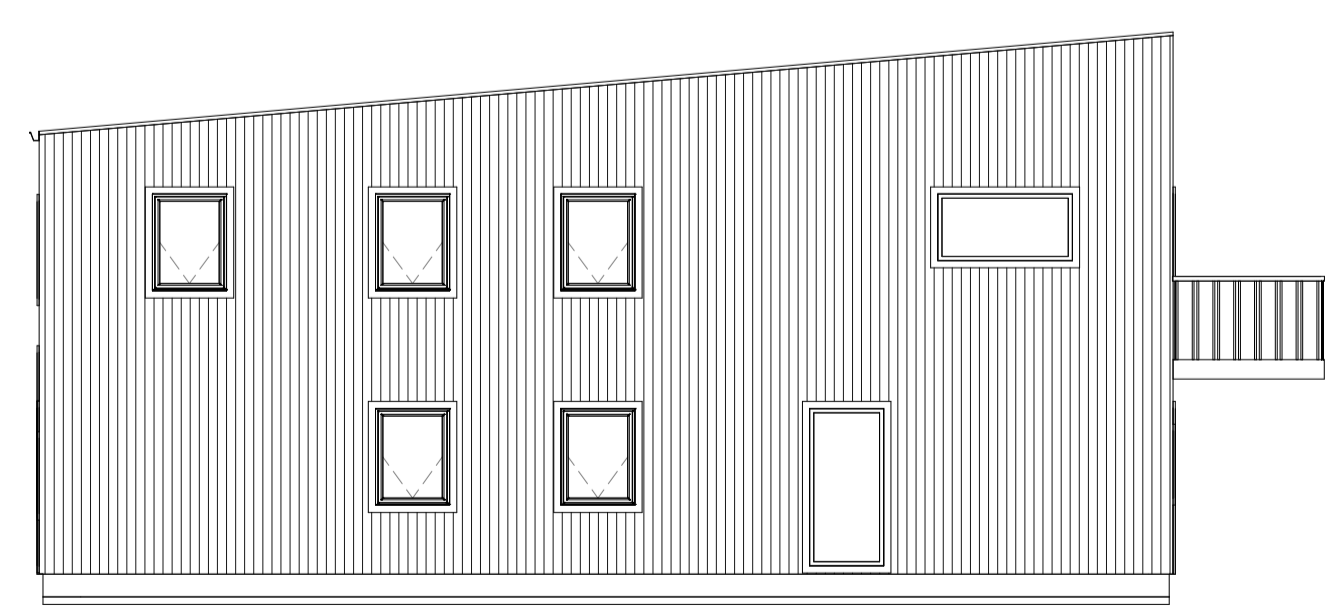
4 ÚTLIT 1
1:100



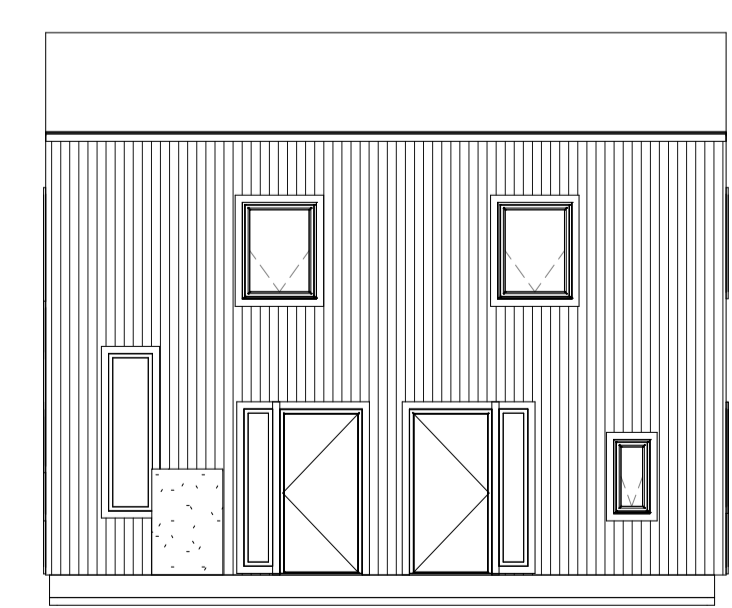
1 ÞVERSNID
1:100



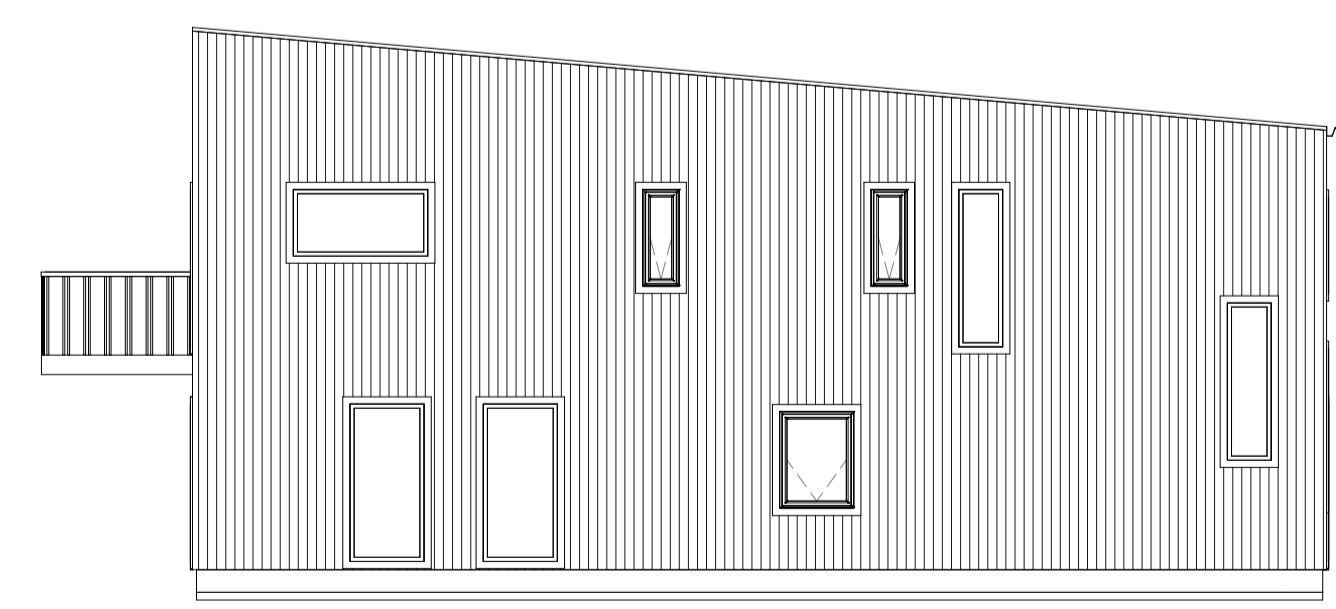
8 ÞRÍVÍDDARMYND



6 ÚTLIT 3
1:100



7 ÚTLIT 4
1:100



5 ÚTLIT 2
1:100

	m2	m3
Botnplata	135	27
Samtals	270	879,57

Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

dags. 13. október 2020

Stjórnsýslukæra

Til skrifstofu Lögmannna Sundagarða hefur leitað VG verk og Bygg ehf. kt. 520520-1200 og falið undirrituðum að leggja fram fyrir hönd félagsins stjórnsýslukæru skv. 111. gr. laga nr. 138/2011, vegna ákvörðunar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 28. ágúst 2020, þar sem hafnað var að framangreindum aðila væri heimilt að byggja tvíbýlishús á tveimur hæðum á lóð nr. 16 við Urðarbrunn, með vísan til neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa.

Krafa:

1. Þess er krafist að ákvörðun skipulagsfulltrúa frá 28. ágúst 2020 verði felld úr gildi og lagt fyrir skipulagsfulltrúa að taka nýja ákvörðun í málinu.

Málsatvik

Urðarbrunnur 16 er skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði Þ98 í borgarhluta 9 í Grafarholti – Úlfarsárdal.

Heildardeiluskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Þar segir:

1. Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðastærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu. Uppgefið byggingarmagn er hámark
2. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi

Í skilmálatöflu deiluskipulagsins eru allar tölur hæstu mögulegu gildi sem hægt er að byggja eftir. Varðandi lóð nr. 16 að Urðarbrunni er tiltekið að byggja má einbýlishús á lóðinni og það má vera á tveimur hæðum án kjallara. Stærð lóðar er 479 fm., og hámarksstærð húsnæðis með bílageymslu er 270 fermetrar. Það er ráðgert að fjöldi íbúða sé ein og fjöldi bílastæða eru tvö.

Kærendur óskuðu eftir heimild sem fyrr greinir að gera tvíbýlishús á einbýlishúslóð. Nánar tiltekið tvo séreignarhluta á hvorri hæð. Ekki var fyrirhugað að auka byggingarmagn á lóðinni.

Skipulagsfulltrúi veitti neikvæða umsögn með vísan til þess að Urðarbrunnur 16 er hluti skipulagsheildar einbýlishúsalóða í Úlfarsárdal.

Segir nánar tiltekið í umsögninni: „Þegar deiluskipulag Úlfarsárdals fór í gegnum heildarendurskoðun var m.a. skoðuð samsetning húsagerða og hvar þyrfti að breyta fjölda íbúða. Niðurstaðan var að Urðarbrunnur 16 yrði einbýlishúsalóð í skipulagslegu samhengi við aðrar einbýlishúsalóðir. Fjöldi íbúða verður að skoða út frá samhengi við aðra þætti, t.d. stærð og lögun lóðar, byggðarmynstri, innviðum og lágmarkskröfum sem gerðar eru fyrir hver fastanúmer. Umrædd lóð, byggðarmynstur og innviðir bjóða ekki upp á að fjölga fastanúmerum. Neikvætt tekið í erindið.“

Kærendur eru ekki sammála framangreindri umsögn og telja þvert á móti heimild til að breyta einbýlishúsalóð með vísan til aðalskipulags. Segir m.a. í kafla 1.2.1.: að Reykjavíkurborg vilji styrkja hlutverk sitt sem græn borg. „Þetta felur í sér stórauðna áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðarmynsturs.“

Í aðalskipulag er gert ráð fyrir vikmörkum á fjölda íbúða. Þar segir: „Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10 % / + 20 % og miðast þau við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau eru háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma.“

Valdheimildin er því í höndum skipulagsfulltrúa um hvort heimilt er að gera tvíbýlishús úr einbýlishúsalóð. Með nýlegri endurskoðun á deiluskipulagi var opnað á fjölbreyttari húsagerðir í hverfinu og eru margvísleg dæmi um að skipulagsfulltrúi hafi heimilað að breyta einbýlishúsalóðum í tvíbýli/fjölbýli í Gefjunar-, Iðunnar og Urðarbrunni.

Í því samhengi vísast í dæmaskyni til eftirfarandi fordæma (fskj. 5):

1. Gerðarbrunnur 2-10: 5 íbúða raðhúsalóð breytt í eina lóð fyrir fjölbýlishús. Fjölgun úr 5 í 12 íbúðir eða um 7 íbúðir.
2. Urðarbrunnur 2-8 og 10-12: Raðhúsalóðin Urðarbrunnur 2-8 breytt í fjölbýlishús. Einbýlishúsalóð Urðarbrunnur 10-12 breytt í parhúsalóð.
3. Gefjunar og Iðunnarbrunnur. Einbýlishúsum í Gefjunar- og Iðunnarbrunni má breyta í tvíbýlishús með sérstökum skilmálum. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í húsakosti hverfisins. Krafa er gerð fyrir 3 bílastæði á lóð ef um tvíbýlishús er að ræða.

Með vísan til framangreindra fordæma, telur kærandi að ákvörðun skipulagsfulltrúa vera ólögmeta og ekki í samræmi við fyrri ákvarðanir og túlkun skipulagsfulltrúa á skipulagi hverfisins. Ákvörðunin brýtur því gegn jafnræðisreglu stjórnarsýslulaga. Af þeim sökum er nauðsynlegt að kæra hana til ráðuneytisins í samræmi við hina

almennu kæruehimild í 111. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 til að fá ákvörðunina fellda úr gildi.

Málsástæður

Þess er krafist að ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 31. ágúst 2020, þar sem hafnað var byggingu tvíbýlishúss á tveimur hæðum á lóð nr. 16 við Urðarbrunn, verði felld úr gildi í heild og lagt fyrir skipulagsfulltrúa að taka nýja ákvörðun í málinu.

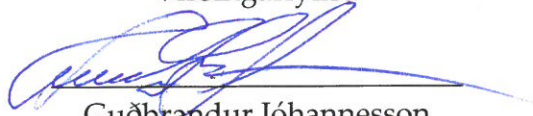
Frjálst mat skipulagsfulltrúa við túlkun á umþrætti fyrirspurn er ekki frjálst að öllu leyti heldur er það bundið bæði af jafnræðisreglunni og meðalhófsreglunni ásamt öðrum efnisreglum lögfestum og ólögfestum.

Kærandi telur ljóst að með fyrrgreindri ákvörðun skipulagsfulltrúa hafi sveitarfélagið gerst brotleg gegn jafnræðisreglu stjórnsýslulaga, sbr 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. En af ákvörðuninni leiðir verulegur aðstöðumunur milli íbúa sveitarfélagsins og í hvaða hverfi þeir búa, að er virðist á örökstuddum sjónarmiðum. Vísa í því samhengi til framangreindra dæma þar sem einbýlishúsalóðum eru breytt í fjölbýlishúsalóðir án vandkvæða. Skipulagsfulltrúi tiltekur að Urðarbrunnur 16 verði áfram einbýlishúsalóð, en skömmu áður hefur skipulagsfulltrúi samþykkt að einbýlishúsalóð Urðarbrunnar 10-12 sé breytt í parhúsalóð. Röksemdir skipulagsfulltrúa um að lóð nr. 16, byggðarmynstur og innviðir bjóði ekki upp á framangreinda breytingu er því hafnað sem röngu. Þvert á móti endurspeglast í mati skipulagsfulltrúa, við samþykki á breytingu á lóðagerð Urðarbrunnar 10-12 og 2-8, að þvert á móti séu forsendur til að breyta lóðinni í samræmi við framangreind mót.

Þegar markmiðin aðalskipulags eru skoðuð er ljóst að ákvörðunin er ekki í samræmi við yfirlýst markmið aðalskipulags um *stórauðna áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðarmynsturs*. Samræmist því þessi takmörkun og örökstudda kvöð sem sett er á lóð nr. 16 að Urðarbrunni, illa fyrrgreindum markmiðum og má leiða að því líkum að fyrrgreind takmörkun byggist á ómálefnalegum sjónarmiðum og gangi lengra en nauðsyn krefur, sérstaklega með vísan til fyrri samþykpta í Urðarbrunni og Gerðarbrunni sem er gatan fyrir neðan Urðarbrunn. Með vísan til áðurnefndra fordæma og markmiðs deiluskipulagsins er illskiljanlegt hví ákveðið er að mismuna íbúum miðað við nr. lóðar. Verður að telja að skipulagsfulltrúinn hafi gengið mun lengra í beitingu ákvörðunar en efni standa til. Hafnað er því að lóðin, byggðarmynstur og innviðir heimili ekki umkrafða breytingu og felst í því tvískinningur að halda því fram að mati kæranda, með vísan til fyrri samþykki á breytingum á lóðum sem áður hafa verið nefnd.

Með tilliti til fyrrgreinds er þess krafist að fyrrgreind ákvörðun frá 28. ágúst 2020 verði felld úr gildi í heild og lagt fyrir skipulagsfulltrúa að taka nýja ákvörðun í málinu.

Virðingarfyllst.



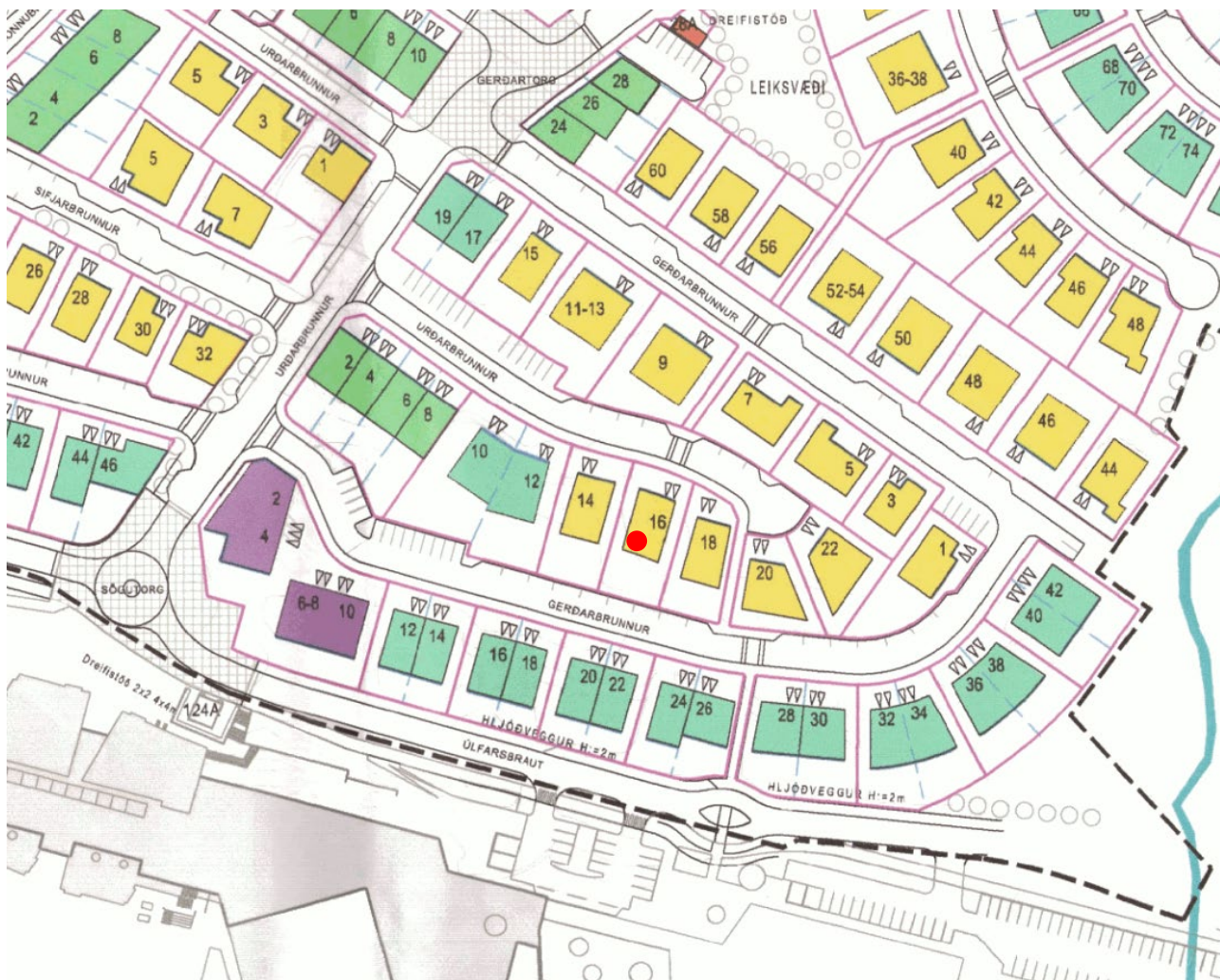
Guðbrandur Jóhannesson
landsréttarlögmaður

Fylgiskjöl:

1. Fyrirspurn vegna breytingar á deiluskipulagi Urðarbrunnur 16, Reykjavík.
2. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2020
3. Útskrift úr gerðarbók skipulagsfulltrúa 28. ágúst 2020
4. Umsögn skipulagsfulltrúa vegna Gefjunarbrunnis 10.
5. Útprint úr deiluskipulagi

Urðarbrunnur 16

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. janúar 2021 var lögð fram umsókn VG verk og bygg ehf. dags. 15. desember 2020 ásamt bréfi dags. 22. júní 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 16 við Urðarbrunn. Í breytingunni felst að heimilt verði að gera tvíbýlishús í stað einbýlishúss á lóð ásamt því að fjölga bílastæðum úr tveimur stæðum í fjögur stæði. Einnig er lagður fram uppdráttur Belkod ehf. ódags. og stjórnarsýslukæra dags. 13. október 2020. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra.



Úrklippa úr deiliskipulagi Úlfarsárdals. Byggingarreitur við Urðarbrunn 16 merktur með rauðum punkti.

Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Urðarbrunnur 16 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB).

Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, samþ. 03.10.2017.

Umsögn

Í umsókninni er óskað eftir heimild til að breyta deiliskipulagi svo heimilt verða að gera tvíbýlishús á lóðinni í stað einbýlishúss. Áður hefur verið tekin fyrir fyrirspurn sama efnis fyrir lóðina, dags. 26. júní sem afgreidd var neikvæðum hætti, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa við fyrirspurninni, dags. 28.08.2020. Í niðurstöðu þeirrar umsagnar segir:

- Urðarbrunnur 16 er hluti skipulagsheildar einbýlishúsalóðum í Úlfarsárdal.
- Þegar deiliskipulag Úlfarsárdals fór í gegnum heildarendurskoðun var m.a. skoðuð samsetning húsagerða og hvar þyrfti að breyta fjölda íbúða. Niðurstaðan var að Urðarbrunnur 16 yrði einbýlishúsalóð í skipulagslegu samhengi við aðrar einbýlishúsalóðir.
- Fjöldi íbúða verður að skoða út frá samhengi við aðra þætti, t.d. stærð og lögun lóðar, byggðarmynstri, innviðum og lágmarkskröfum sem gerðar eru fyrir hvert fastanúmer.
- Umrædd lóð, byggðarmynstur og innviðir bjóða ekki upp á að fjölga fastanúmerum.

Í ljósi nýlegrar fyrri afgreiðslu málsins á fyrirspurnarstigi þar sem ekki var talið efni til að heimila breytingar skipulagi lóðarinnar er tekið neikvætt í efni umsóknarinnar. Helstu rök fyrir því að afstaða til breytingar á deiliskipulagi helst óbreytt:

- Óheppilegt er að gerðar séu breytingar á deiliskipulagi hverfis sem er enn í fyrstu bylgju uppbyggingar. Að baki deiliskipulaginu liggur heildstæð hugsun um dreyfingu íbúðargerða sem var þar að auki endurskoðuð árið 2017 með heildstæðum hætti. Breyting sem þessi býr til óvissu um hvernig áframhaldandi uppbyggingu yrði háttáð þar sem forsendur yrðu aðrar en núverandi íbúar hverfisins bjuggu við þegar uppbygging hverfisins hófst og geta haft væntingar um að verði.
- Breytingin kæmi niður á **fjölbreytni íbúðargerða** (og valkostum fyrir borgarbúa). Ekki yrðu tryggðar sérbýlislóðir því það sama yrði að gilda fyrir allar sérbýlislóðir á deiliskipulagssvæðinu. Í þessum hluta hverfisins eru ekki margir möguleikar fyrir einbýlishúsaheimildir og því skal halda í þær sem eftir eru til að viðhalda fjölbreytni í húsagerð.
- Árið 2017 var svæðið allt rýnt og **deiliskipulag endurskoðað**. Skoðað var sérstaklega hvar breyta ætti íbúðargerðum og íbúðafjölda. Fyrir þessa tilteknu götu við Urðarbrunn var raðhúsalóð við Urðarbrunn 2-8 stækkuð og tveimur einbýlishúsalóðum við Urðarbrunn 10 og 12 breytt í parhúsalóð með tveimur sérhlutum til að auk fjölbreytni húsagerða. Ákveðið var að aðrar sérbýlishúsalóðirnar við Urðarbrunn 14-22 yrðu áfram sérbýli (þó með heimild fyrir aukaíbúð sem ekki má selja frá).
- **Búið er að synja mörgum sambærilegum málum á deiliskipulagssvæðinu** – þau yrðu sett í uppnám með nýrri afstöðu nú. (Og ef þetta yrði heimilað, mætti þá líka breyta tvíbýlislóðum í þríbýli? Þríbýli í fimmbýli? Hvar liggja mörkin?)
- Afgreiðslan er í samræmi við **ákvæði hverfisskipulags** (í öðrum borgarhlutum) um aukaíbúðir, þ.e. að þær séu heimilar en ekki hægt að selja þær frá.
- Bent er á að íbúðafjöldi í hverfinu breytist ekki – þetta er aðeins spurning um **eignarhald**. Leiðir því ekki til frekari þéttingar - en gæti haft áhrif á bílastæðamál (skv. deiliskipulaginu ætti bílastæðum að fjölga því aukaíbúðum fylgir 1 stæði en sjálfstæðum íbúðum 2).

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri