

## ✉ Tilkynning um kæru nr. 1302023, stjórnvald. Upplýsingar um leyfishafa!

Búið til	17.11.2023 11:32:27
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	17.11.2023 11:23:22
Tilheyrir	📁 USK23110206 - Hraunteigur 30 - Tilkynning um kæru nr. 130/2023

### Efni

Tilkynning um kæru nr. 1302023, stjórnvald. Upplýsingar um leyfishafa!

### Upplýsingar

### Vinnsla

Móttekið dags.	17.11.2023 11:23:22	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalýkill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

### Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	[Redacted]

### Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 16. nóvember 2023 (dagsett 17.) ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; &nbsp; &nbsp; ; &nbsp; &nbsp;**  
**sp; ; &nbsp; &nbsp;**

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

www.uua.is (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=RKcPzBgnE47WmE0yrwsCN7dEHSBs3wMswAAnBIGXduI%3D&reserved=0>)

url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=RKcPzBgnE47WmE0yrwsCN7dEHSBs3wMswAAnBIGXduI%3D&reserved=0) - Fyrirvari/Disclaimer (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=LLYioaoRkxklQv5dPOhgfyqyUIICkeEsnNPwngG3fg%3D&reserved=0>)

url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-

disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C91ba15e9098043be722508dbe75f9d67%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638358170703912429%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6I6I1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=LLYioaoRkxklQv5dPOhgfyqyUIICkeEsnNPwngG3fg%3D&reserved=0)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.

&nbsp; &nbsp;

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21, Höfðaborg  
105 Reykjavík

[uua@uua.is](mailto:uua@uua.is)

Reykjavík, 17. nóvember 2023

**Efni: Krafa um að breyting á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar við Hraunteig nr. 30, 105 Reykjavík, verði ógilt.**

Hinn 7. september 2023 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig. Í hinni samþykktu breytingu felst að gerður er nýr byggingareitur fyrir vinnustofu á lóð nr. 30 við Hraunteig. Auglýsing um breytinguna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. október 2023, sbr. auglýsingu nr. 1094 4. október 2023.

Neðangreindir eigendur fasteignarinnar Hraunteigur 28, 105 Reykjavík, („kærendur“) kæra hér með umrædda breytingu á deiliskipulagi og krefjast þess að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ógildi hana.

Með hjálögðu bréfi Reykjavíkurborgar til eins kæranda dags. 22. september 2023 var honum send útskrift úr fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 7. september 2023 ásamt umsógn skipulagsfulltrúa dags. 7. september 2023 þar sem rakinn er gangur málsins. Í umsógn skipulagsfulltrúa kemur fram að kærendur hafi með bréfi dags. 22. maí 2023 sent athugasemdir við grenndarkynningu og hafi síðan með bréfi dags. 17. júlí 2023 sent nýjar athugasemdir við grenndarkynningu eftir að viðbótargögn bárust. Umræddar athugasemdir kæranda eru hjálagðar kærðu þessari.

Kærendur telja að verulega hafi skort á að skipulagsfulltrúi hafi skoðað til hlítar og brugðist nægilega við þeim athugasemdum sem kærendur gerðu undir meðferð málsins hjá Reykjavíkurborg. Þannig telja kærendur t.d. að skipulagsfulltrúi hafi skautað ansi létt fram hjá því ákvæði greinar 6.2.1. í byggingarreglugerð að byggingu skuli staðsetja með tilliti til skuggavarps þannig að sólar njóti á sem heppilegastan hátt á leik- og dvalarsvæðum og hafi einhliða og án nokkurs samráðs við kærendur ákveðið hver séu leik- og dvalarsvæði í garðinum á Hraunteig 28. Með því fór skipulagsfulltrúi jafnframt á svig við ákvæði 5.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þar sem kveðið er á um að við gerð deiliskipulags skuli eiga sér stað virk samvinna við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Kærendur gera sér hins vegar grein fyrir því að því eru takmörk sett hvað unnt er að kæra til úrskurðarnefndarinnar. Ótvírátt sé þó að meðal þess sem eigi undir úrskurðarnefndina sé hvort ákvæði deiliskipulags brjóti í bága við ákvæði byggingarreglugerðar, en slíkt sé óheimilt.

Krafa kæranda um ógildingu á samþykktu breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis byggir á því að með breytingunni sé brotið gegn ákvæðum gildandi byggingareglugerðar.

Í f.lið 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012, með síðari breytingum, segir að smáhýsi sem er að hámarki 15 m<sup>2</sup> og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs, sé undanþegið byggingarleyfi og byggingarheimild. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þurfi samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Í 81. tl. 1.2.1. gr. byggingareglugerðarinnar er

smáhýsi skilgreint sem skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda o.p.h. og er ekki ætlað til íveru. Jafnframt segir að smáhýsi sé ekki upphitað og hámarksstærð þess sé 15 m<sup>2</sup>.

Með hinni samþykktu breytingu á deiliskipulagi er heimilað að vinnustofa á lóð Hraunteigs 30 rísi 1 metra frá mörkum lóðarinnar nr. 28 við Hraunteig. Heimilað var að gluggar og hurðir vinnustofunnar snúi að lóðamörkum.

Þótt byggingareglugerð nr. 112/2012 hafi ekki lengur að geyma almenn ákvæði um fjarlægð bygginga frá lóðamörkum, byggja kærendur á því að þegar sleppir sérákvæðum um fjarlægðir milli bygginga vegna brunavarna, verði að telja að áskilnaður f. liðs 2.3.5. gr. byggingarreglugerðarinnar um samþykki eigenda aðliggjandi lóðar þegar smáhýsi er minna en 3,0 frá aðliggjandi lóð, feli í sér meginreglu sem eigi jafnframt við um byggingar á borð við bílskúra og vinnustofur, hvort heldur slíkt yrði talið byggja á rýmkaði lögskýringu eða löggjöfnun.

Önnur niðurstaða fæli í sér þá sérkennilegu og fráleitu skipan að það væri einungis bygging smáhýsa en ekki annarra smærri bygginga sem háð væri samþykki eigenda aðliggjandi lóðar ef viðkomandi bygging væri minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð. Slíkt væri auk þess brot á jafnræði milli eigenda samliggjandi lóða, þar sem ganga má út frá því að eigendum aðliggjandi lóðar yrði ekki, a.m.k. ekki án samþykkis eigenda aðliggjandi lóðar, heimilað að byggja vinnustofu eða bílskúr eða aðra byggingu í 1 m fjarlægð frá lóðamörkum ef andspænis á aðliggjandi lóð hefði áður verið heimiluð vinnustofa í 1 m fjarlægð frá lóðamörkum, að ekki sé talað um ef gluggar og hurðir byggingarinnar sem áður hefði verið leyfð sneru að lóðamörkunum. Þar að auki kæmu hér til ákvæði um varnir gegn eldsvoða í 9. hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sbr. t.d. ákvæði í 9.7.5. gr. um bil milli bygginga og í töflu 9.09 um lágmarksfjarlægðir milli bygginga sem vera skulu á bilinu 6-8 metrar.

Með því að heimila byggingu vinnustofu á lóð nr. 30 við Hraunteig svo nærri lóðamörkum er því í raun verið þrengja mjög að möguleikum eigenda Hraunteigs 28 til að geta síðar byggt vinnustofu eða aðra byggingu á sinni lóð andspænis vinnustofu á Hraunteig 30, þar sem áskilnaði um fjarlægðir milli bygginga yrði þá einungis náð með því að staðsetja viðkomandi byggingu á lóð Hraunteigs 28 í þeim mun meiri fjarlægð frá lóð Hraunteigs 30, þ.e. í svo mikilli fjarlægð frá lóðamörkum og þá jafnframt með slíkum skerðingaraflæðingum að því er varðar hefðbundna nýtingarmöguleika garðsins á Hraunteig 28 að slík byggingaráform væru með öllu óraunhæf. Hin heimilaða staðsetning vinnustofu á lóð Hraunteigs 30 er því í rauninni alfaríð á kostnað eigenda Hraunteigs 28.

Af þessum sökum telja kærendur að samþykktar breytingar á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig gangi gegn meginreglum byggingareglugerðar nr. 112/2012 og eigi þ.a.l. að sæta ógildingunni.

Með von um skjóta afgreiðslu

Húseigendur að Hraunteig 28, 105 Reykjavík

Ásdís Magnea Þórðardóttir

Ólafur H. Baldursson

Alma fasteignafélag.

F.H. ALMA LANGTÍMALEIGA

Kr. 500604-2120

Ásta Björk Andersen

BA



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík 2. janúar 2024.

**Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr: 130/2023, kæra Húsfélagsins Hraunteigs 28, dags. 17. nóvember 2023, þar sem kærð er breyting á deiliskipulagi Teighverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig.**

Með tölvupósti dags. 17. nóvember sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

### Málavextir

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. september sl. var, að lokinni grenndarkynningu, samþykkt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 7. september 2023 og með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa, sbr. viðauka um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, umsókn dags. 12. desember 2022 um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 30 við Hraunteig. Í breytingunni sem lögð var til fólst að gerður er nýr byggingarreitur á lóð fyrir vinnustofu, samkvæmt uppd. Alark, dags. 12. desember 2022, br. 7. september 2023. Tillagan var grenndarkynnt frá 28. apríl 2023 til og með 31. maí 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Ásdís Magnea Þórðardóttir, Ólafur H. Baldursson og Alma - Fasteignafélag, dags. 22. maí 2023.

Auglýsing um breytinguna var birt í b-deild stjórnartíðinda þann 18. október 2023.

### Kröfugerð

Kærandi krefst þess að framangreind deiliskipulagsbreyting verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

### Málsástæður og lagarök

Varðandi málsástæður og lagarök vísast til kæru, en á því er helst byggt að verulega hafi skort á að skipulagsfulltrúi hafi skoðað til hlítar og brugðist við þeim athugasemdum sem fram komu í grenndarkynningu. Skautað hafi t.d. verið framhjá ákvæði byggingarreglugerðar um að byggingu skuli staðsetja með tilliti til skuggavarps og þess að ekkert samráð hafi verið haft vegna leik- og dvalarsvæðis í garðinum á Hraunteigi 28. Einnig er á því byggt að kæranda hefði þurft fyrir vinnustofu sem er 1 metra frá lóðamörkum kæranda, með því sé verulega þrengt að möguleikum eigenda Hraunteigs 28 til að byggja vinnustofu eða aðra byggingu á sinni lóð andspænis vinnustofu á lóðinni nr. 30 við Hraunteig vegna áskilnaðar um fjarlægðir milli bygginga.

### Álit Reykjavíkurborgar

Ekki er fallist á framankomin sjónarmið kæranda. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. september 2023, kemur fram að tekið hafi verið undir athugasemdir um hæðarlegu



bílskúrs/vinnustofu við lóð nr. 30 við Hraunteig. Tekið hafi verið tillit til þess í viðbótargögnum og nýjum uppdrætti. Á nýrri byggingu sé eðlilegt að gera ráð fyrir hærri þakkóta þar sem núverandi bílskúr hafi afar litla lofthæð. Mesta breyting á skuggavarpi er fyrr hádegi við jafndægur en einnig verði óverulegar breytingar á því fyrir hádegi í júní. Byggðamynstur hverfisins samanstendur m.a. af bílskúrum á mörgum lóðum auk þess sem nýtingarhlutfalla lóðarinnar helst vel innan marka sem gert er ráð fyrir.

Ekki svo er með góðu móti hægt að átta sig á hvað kærendur eiga við með að ekkert samráð hafi verið vegna leik- og dvalarsvæðis á lóð kæranda. Engar breytingar voru gerðar á garði kæranda.

Ekki er heldur fallist á að bygggingin takmarki nýtingarmöguleika kæranda á inni lóð sinni, en í byggingarreglugerð gr. 9.7.1. skulu byggingar vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra og til að takmarka þá áhættu er hægt að beita ýmsum aðferðum, s.s. með nægjanlegu bili á milli bygginga eða eldvarnarklæðningum.

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingunni hennar umþrættu deiliskipulagsbreytingar í málinu og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Harri Ormarsson, lögfræðingur



Árið 2024, fimmtudaginn 8. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 130/2023, kæra á ákvörðun skipulagsfulltrúans í Reykjavík frá 7. september 2023 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis, syðri hluta, vegna lóðar nr. 30 við Hraunteig.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### **úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er barst nefndinni 16. nóvember 2023 kæra Ásdís Magnea Þórðardóttir, Ólafur Hrafnkell Baldursson og Alma langtímaleiga ehf., þrír af eigendum Hraunteigs 28, Reykjavík, þá ákvörðun skipulagsfulltrúans í Reykjavík frá 7. september 2023 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis, syðri hluta, vegna lóðar nr. 30 við Hraunteig. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 20. nóvember 2023.

**Málavextir:** Gatan Hraunteigur er í Teigahverfi í Reykjavík og er þar í gildi deiliskipulag syðri hluta þess frá árinu 2002. Lóð nr. 30 við Hraunteig er hornlóð sem liggur einnig að Reykjavegi á mótis við bílastæði Laugardalslaugar. Á lóðinni er sambýlishús sem byggt var árið 1946 með þremur íbúðum, ásamt bílskúr byggðum fimm árum síðar og er hann 21,5 m<sup>2</sup>. Aðkoma að bílskúrnum er af Reykjavegi og samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu tilheyrir skúrin íbúð 0101 og fylgir bílskúrsréttur íbúð 0201.

Hluti eigenda Hraunteigs 30 hefur átt í viðræðum við skipulagsyfirkvöld um möguleika á að stækka bílskúr sem fyrir er á lóðinni. Með erindi til skipulagsfulltrúans í Reykjavík 12. desember 2022 var sótt um breytingu á deiliskipulagi hverfisins sem fól í sér að á lóðinni yrðu tveir bílskúrar. Á uppdrætti sem fylgdi umsókninni kom fram að breytingin fæli í sér að á lóðinni yrði byggingarreitur fyrir bílskúr stækkaður til norðurs þannig að heimilt yrði að endurbyggja núverandi bílskúr og til viðbótar byggja áfasta vinnustofu af sömu stærð.

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. apríl 2023 var samþykkt að grenndarkynna tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi hverfisins. Með bréfi, dags. 24. apríl 2023, var tillagan grenndarkynnt fyrir húseigendum að Hraunteigi 28 og Kirkjuteigi 33 og þeim bent á að þeir skyldu kynna hana fyrir leigutökum húsnæðis á lóðunum. Kom fram að kynningin hæfist 28. s.m. og athugasemdum skyldi komið á framfæri eigi síðar en 31. maí s.á. Voru kærendur á meðal þeirra sem grenndarkynnt var fyrir og komu þeir athugasemdum sínum á framfæri, f.h. Hraunteigs 28, húsfélags. Gerðu kærendur m.a. athugasemdir við að í tillögunni væri notast við hæðarkóta sem fenginn væri frá óbyggðum bílskúr á lóð nr. 33 við Kirkjuteig. Óskuðu þeir eftir skuggavarpsteikningum og bentu á að athuga þyrfti „Samþykki um friðun trjáa í

Reykjavík“, en skv. 2. og 3. gr. hennar væri óheimilt að fella tré sem væru 8 m eða hærri og eldri en 60 ára. Stórt tré væri á lóðamörkunum sem að líkindum væri bæði eldra en 60 ára og herra en 8 m.

Að lokinni grenndarkynningu var umsóknin að nýju lögð fram á afgreiðslufundum skipulagsfulltrúa 8. júní og 13. júlí 2023. Í fundargerð síðarnefnda fundarins var bókað að erindið væri „lagt fram að nýju ásamt skuggavarpi, dags. 29. júní 2023 og bréfi frá embætti skipulagsfulltrúa, dags. 13. júlí 2023.“ Með bréfinu var húseigendum aftur gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum við tillöguna. Kom þar fram að óskað hefði verið eftir viðbótargögnum sem hagsmunaaðilum gæfist nú tækifæri til að gera athugasemdir við. Var þar vísað til uppdráttar, dags. 29. júní s.á., sem sýna skuggavarp. Athugasemdafrestur var veittur til 25. júlí s.á. Voru kærendur á meðal þeirra sem gefinn var kostur á að bregðast við greindum gögnum og komu þeir athugasemdum sínum á framfæri. Á afgreiðslufundum skipulagsfulltrúa 27. júlí og 3. ágúst 2023 var erindinu vísað til umsagnar verkefnastjóra hjá embættinu.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. september 2023, var málsmeðferðinni lýst og framkomnum athugasemdum svarað. Kom þar m.a. fram að mesta breyting skuggavarps væri fyrir hádegi við jafndægur og einnig yrðu óverulegar breytingar vegna áformanna fyrir hádegi í júní. Skuggi ykist ekki á dvalarsvæði í garðinum, þ.e. við húsið og í suðvesturhorni hans, þar sem væri rúmgott útisvæði með palli, heldur á grasflöt og þar sem væru tré og runnar. Á lóð nr. 28 við Hraunteig væri birkitré sem staðsett væri nálægt lóðamörkum og stæði ekki til að fella það. Erindið var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. september 2023 og tók breyting deiliskipulagsins gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 18. október s.á.

**Málsrök kæranda:** Af hálfu kæranda er bent á að með hinni umdeildu breytingu á deiliskipulagi sé brotið gegn ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Ákvæði f. liðar gr. 2.3.5. um smáhýsi feli í sér meginreglu sem eigi einnig við um byggingar á borð við bílskúra og vinnustofur þannig að bygging smáhýsa innan við 3 m frá lóðamörkum sé háð samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Með því að heimila byggingu vinnustofu svo nærri mörkum lóðar kæranda og raun beri vitni sé þrengt að möguleikum þeirra til að geta síðar byggt vinnustofu eða aðra byggingu á sinni lóð. Yrði áskilnaði byggingarreglugerðar um fjarlægðir á milli bygginga vegna brunavarna þá einungis náð með því að byggingin væri í þeim mun meiri fjarlægð frá mörkum lóðanna með þeim afleiðingum að slík áform væru óraunhæf. Staðsetning vinnustofunnar sé því alfarið á kostnað hagsmuna kæranda og sé brot á jafnræði eigenda samliggjandi lóða. Skipulagsfulltrúi „hafi skautað ansi létt fram hjá“ gr. 6.2.1. í byggingarreglugerð um að byggingu skuli staðsetja með tilliti til skuggavarps þannig að sólar njóti á sem heppilegastan hátt á leik- og dvalarsvæðum. Hafi hann einhliða og án samráðs við kærendur ákveðið hver væru leik- og dvalarsvæði á lóð þeirra og með því farið á svig við gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þar sem kveðið sé á um að við gerð deiliskipulags skuli eiga sér stað virk samvinna við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Verulega hafi skort á að skipulagsfulltrúi hafi skoðað til hlítar og brugðist nægilega við þeim athugasemdum sem kærendur hafi gert við meðferð málsins.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Borgaryfirvöld benda á að í umsögn skipulagsfulltrúa frá 7. september 2023 hafi komið fram að tekið hefði verið undir athugasemdir um hæðarlegu bílskúrs/vinnustofu á lóð nr. 30 við Hraunteig. Á nýrri byggingu sé eðlilegt að gera ráð fyrir hærri þakkóta þar sem sá bílskúr sem fyrir sé á lóðinni hafi litla lofthæð. Mesta breyting á skuggavarpi sé fyrir hádegi við jafndægur en einnig verði óverulegar breytingar á því fyrir hádegi í júní. Byggðamynstur hverfisins samanstandi m.a. af bílskúrum á mörgum lóðum auk þess sem nýtingarhlutfall lóðarinnar haldist vel innan þeirra marka sem gert sé ráð fyrir í skipu-



lagi. Engar breytingar hafi verið gerðar á garði kæranda og ekki sé fallist á að byggingin takmarki nýtingarmöguleika kæranda á sinni lóð. Samkvæmt gr. 9.7.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skuli byggingar vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra. Til að takmarka þá áhættu sé hægt að beita ýmsum aðferðum, s.s. með nægjanlegu bili á milli bygginga eða með eldvarnarklæðningum.

Umsækjendum um hina kærðu deiliskipulagsbreytingu var tilkynnt um framkomna kæru en hafa ekki látið málið til sín taka.

**Niðurstaða:** Gatan Hraunteigur er í grónu hverfi í austurbæ Reykjavíkur. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir gatan íbúðarbyggð, ÍB21. Um slíka byggð segir m.a. að það sé svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar samkvæmt ákvörðunum í hverfisSKIPULAGI með betri nýtingu þess húsnæðis sem sé fyrir, viðbyggingum, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði m.a. stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknum möguleikum fasteigna-eigenda að nýta eignir sínar og dregið úr nýbyggingarþörf. Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðis og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þurfi m.a. að horfa til fjarlægðar milli bygginga, dýpt húsbýgginga og hlutfalls útsvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Verður ekki annað ráðið en að umdeild breyting á deiliskipulagi sé í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Teigahverfis, syðri hluti, frá árinu 2002. Er svæðinu þar skipt í tvö svæði og er lóðin sem hér er um rætt á svæði 2. Í greinargerð skipulagsins kemur fram að svæðið hafi verið byggt samkvæmt skipulagi frá 1946 og að byggðin sé mjög heilsteypt, varanleg og gott dæmi um byggingarstíl þess tíma er hún reis. Í almennum skilmálum er heimilað, að teknu tilliti til annarra skilmála, að byggja svalir og aðrar viðbyggingar að hámarki 15 m<sup>2</sup> á hverri lóð utan hins eiginlega byggingarreits, t.d. garðskála/sólstofur, enda falli þær vel að húsi og umhverfi hvað varði form og efnisval og uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar. Lágmarksfjarlægð nýrra viðbygginga skuli vera a.m.k. 3 m frá lóðarmörkum. Þá sé á skipulagsupprætti gert ráð fyrir byggingareitum fyrir bílskúra þar sem aðstæður leyfi. Almennt sé miðað við að hámarksstærð einfalds bílskúrs verði allt að 4,0×7,5 m en 7,5×7,5 m fyrir tvöfaldan bílskúr. Ekki verði leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir þar sem það raski m.a. heildarsvip götunnar, að því undanskildu þar sem það sé leyft í skipulagi. Frístandandi garðskálar séu leyfðir enda liggja fyrir samþykki allra meðeigenda sem og lóðarhafa aðliggjandi lóða. Viðmiðunarnýtingarhlutfall á lóðum fyrir sambýlishús með 2–5 íbúðir sé 0,5–0,8. Þá sé í hverfinu almennt heimilt að víkja frá viðmiðunarnýtingarhlutfalli vegna bílskúra, hækkunar húsa, þakhækkunar, kvista og viðbygginga sem auki brúttóflatarmál húsa og gert sé ráð fyrir á skipulagsupprætti og í skilmálum.

Á lóð nr. 33 við Kirkjuteig er heimilt að reisa þrjá bílskúra, þ.e. við mörk þeirrar lóðar og lóðar nr. 28 og 30 við Hraunteig og er einnig gert ráð fyrir einum bílskúr á lóð nr. 28 við Hraunteig. Stærð umdeilds byggingarreits er í samræmi við þær heimildir sem fyrir eru á svæðinu og verður ekki séð að byggingin muni skera sig úr á skipulagssvæðinu enda eru fjölmörg dæmi um bílskúra við mörk lóða. Þá liggur fyrir að nýtingarhlutfall lóðarinnar muni ekki aukast mikið. Verður það 0,64 í kjölfar breytingarinnar sem er innan þeirra marka sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi hverfisins. Hvað varðar sjónarmið um brunaöryggi skal á það bent að komi til þess að byggingaráform verði samþykkt á grundvelli hins breytta deiliskipulags ber byggingarfulltrúa m.a. að ganga úr skugga um að ákvæðum byggingarreglugerðar um brunavarnir sé gætt við hönnun byggingar.

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. apríl 2023 var samþykkt að grenndarkynna tillögu að óverulegri breytingu deiliskipulags hverfisins vegna hinna umdeildu áforma. Var tillagan grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga og nágrönnum gefinn kostur á að koma að athugasemdum sínum við hana ásamt frekari gögn sem aflað var síðar. Tók breytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 18. október 2023 og var send Skipulagsstofnun. Var formleg málsmeðferð skipulagsbreytingarinnar því lögum samkvæmt.

Með hliðsjón af framangreindu verður talið að engir þeir form- eða efnisannmarkar liggi fyrir sem leiði til ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar. Verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun skipulagsfulltrúans í Reykjavík frá 7. september 2023 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis, syðri hluta, vegna lóðar nr. 30 við Hraunteig.

---

Arnór Snæbjörnsson (sign)

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)