 Tilkynning um kærú nr. 95/2023, stjórnvald.

Búið til	10.8.2023 14:34:06
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Mótttekið dags.	10.8.2023 14:15:21
Tilheyrir	 USK23070069 - Urðarstígur 4

## Efni

Tilkynning um kærú nr. 95/2023, stjórnvald.

## Upplýsingar

## Vinnsla

Mótttekið dags.	10.8.2023 14:15:21	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	09.05.01 Byggingarmál, framkvæmdir		
Lykilorð			

## Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is, harri.ormarsson@reykjavik.is, Erna.Hronn.Geirdottir@reykjavik.is, Vigdís.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is, Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is, Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is

## Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 9. ágúst 2023 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa hinn 11. júlí 2023 um útgáfu á nýju byggingarleyfi fyrir viðbyggingu að Urðarstíg 4.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu/kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 18. ágúst næstkomandi og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að skila umsögn í málinu er að öðru leyti **15 dagar frá dagsetningu þessara tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,  
f.h. nefndarinnar



Úrskurðarnefnd Umhverfis- og auðlindamála

Skuggasund 3

101 Reykjavík

Reykjavík, 8 ágúst 2023

## KÆRA

Undirritaður ber fram kæru þessa með vísan til ákvæði laga um Úrskurðarnefnd Umhverfis- og Auðlindamála 130/2011, byggingareglugerð 112/2012 (með breytingum), og stjórnsýslulög 37/1993 (með breytingum), og upplýsingalög, nr. 140/2012 (með breytingum).

I.

### Kröfur

**Kærandi fer fram á að byggingafulltrúi samþykki ekki breytt byggingaleyfi eða teikningar vegna Urðarstígs nr. 4 meðan þetta mál er í meðferð hjá UUA.**

Kærandi krefst þess að viðbygging á lóð Urðarstígs 4, Reykjavík, verði fjarlægð eða að:

- 1) allir gluggar sem snúa að húsunum Urðarstígur 6 og 6A, á suðurgafli hússins nr. 4 verði fjarlægðir (sjá myndir 3,4 og 7)
- 2) efri hæð viðbyggingar nái ekki lengra en 2 metra frá suðurgafli nr. 4 í átt að nr. 6., sem gerir u.þ.b. 7 metra á milli húsanna. Samkvæmt töflu 9.09 um tvær EI 30 byggingar á að vera 10 metrar ef mið er tekið af klæðningu í flokki 2,
- 3) steyptar svalir á vesturgafli nr. 4 sem eru í u.þ.b. 2 metra fjarlægð frá nr. 6A verði fjarlægðar (sjá myndir 2, 6 og 7). Þessar svalir eru ekki sýndar á samþykktri teikningu frá 11 júlí 2023 (farið er fram á að byggingafulltrúi samþykki ekki nýtt byggingaleyfi/teikningar með þessar svalir teiknaðar inn meðan þessi kæra er í meðferð hjá UUA).
- 4) fyrirhugaðar svalir (handrið) á viðbyggingu sem snúa að nr. 6 verði fjarlægðar (ekki settar upp).
- 5) Bil á milli nr. 6A, í efri hæð nr. 4, verði minnst 6 metrar, 8 metrar samkvæmt töflu 9.09 (á að vera 9 metrar ef mið er tekið af klæðningu í flokki 2).

**Kærandi krefst þess að allar framkvæmdir verði stöðvaðar umsvifalaust þar til úrskurður fellur um þessa kæru.**

II.

### Málsatvik og röksemdir

1.

Kæru minni vegna viðbyggingar Urðarstígs 4 til Úrskurðarnefndar Umhverfis- og Auðlindamála (UUA) var vísað frá 21 júlí 2023, á þeirri forsendu að Byggingafulltrúinn í Reykjavík hefði samþykkt nýja

teikningu (nýtt byggingaleyfi) af viðbyggingu Urðarstígs 4, þann 11 júlí 2023, þetta breytta byggingaleyfi var sent til UUA af byggingafulltrúa sem fylgiskjal vegna kæru 78/2023, sem snérist um byggingaleyfi sem gefið var út 9 febrúar 2023, í stað teikningar sem var notuð var vegna útgáfu byggingaleyfis 9 febrúar 2023.

2.

Þann 15 maí, 2020 var fyrirspurn um viðbyggingu nr. 4 að Urðarstíg (vísað til skipulagsfulltrúa þann 17 apríl 2020) **hafnað**.

Þar segir: “Skipulagsfulltrúi tekur ekki jákvætt í erindið í ljósi þess að umbeðin stækkun húss samræmist ekki ákvæðum í gildandi deiliskipulagi.” Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn sem afmarkast af Bergstaðastræti, Baldursgötu, Urðarstíg og Bragagötu, stgr. 1.186.0, samþykkt í borgarráði 12. nóvember 2009. Í deiliskipulagi segir að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar allt að 12 fm í samræmi við byggingarstíl húsanna utan byggingarreita þar sem aðstæður leyfa og bygging fellur vel að byggðarmynstri, yfirbragði nágrannabyggðar og þrengi ekki að umhverfi. Í deiliskipulagi kemur jafnframt fram að ef fjarlægð viðbyggingar og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3.0 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

**Undirritaður eigandi Urðarstígs 6 og 6A telur þessa ákvörðun hafa endurspeglad aðstæður, enda neitaði hann að veita skrifleg leyfi til að byggja nær lóðarmörkum en 3m. Þar með ætti skipulagsfulltrúa að vera ljóst að engin vilji var fyrir hendi hjá eiganda nr. 6 og 6A að leyfa viðbyggingu svo nálægt lóðarmörkum. Ljóst var að þessi viðbygging er í ekki samræmi við aðstæður, skapar þrengsli og stefnir öryggi íbúa á lóðunum í hættu.**

3.

Ný fyrirspurn var lögð fram 11 október 2021, þrátt fyrir skort á skriflegu samþykki eiganda nr. 6 og 6A, og **þann 15 nóvember 2021 ákveður skipulagsfulltrúi að leyfa grendarkynningu.**

Þar segir: “Skipulagsfulltrúi heimilar umsækjanda að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulag sem yrði grenndarkynnt.”

**Undirritaður eigandi nr. 6 og 6A taldi þessa ákvörðun um grendarkynningu stríða gegn hagsmunum sínum, enda ekkert skriflegt leyfi veitt til að byggja nær lóðarmörkum en 3m samkvæmt deiliskipulagi.** Með þessari ákvörðun er brotið á réttindum eiganda nr. 6 og 6A sem er lóðarhafi aðliggjandi lóðar, og ljóst má vera að var ekki samþykktur þessum byggingaáformum, enda skriflegt samþykki ekki gefið. Þar hefði þetta mál átt að enda.

4.

**Þann 6 október 2022 var breyting á deiliskipulagi samþykkt óbreytt.**

Í ákvörðun skipulagsfulltrúa segir: “Tillagan var grenndarkynnt frá 5. ágúst 2022 til og með 2. september 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Sveinn Viðar Guðmundsson dags. 2. september 2022. Eigandi Urðarstígs 6A og 6 gerir eftirfarandi athugasemd: 1. Óskað er eftir að farið verði eftir lögum og reglum um brunavarnir hvað varðar bil á milli tveggja timburhúsa. 2. Óskað er eftir að tillit sé tekið til þess í tillögu um skipulagsbreytingu að raunveruleg lóðarmörk Urðarstígs 6A og 6 ná töluvert inn á lóð Urðarstígs 4, og miðast ekki við núverandi girðingu.”

Svar skipulagsfulltrúa

1. Ávallt þarf að uppfylla lög og reglugerðir um brunavarnir og sýna fram á viðunnandi lausnir á byggingarstigi.
2. Núverandi samþykkt og gild lóðarmörk eru þau sem sýnd eru á uppdrætti og gildandi mæliblaði. Lóðarmörk, og þar með lóðarstærð, breytist ekki með tillögu þessari.

Þrátt fyrir athugasemdir mínar þá samþykkir skipulagsfulltrúi breytingu á deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir viðbyggingu sem brýtur gegn byggingareglugerð um bil á milli húsa. Deiliskipulag með þessari ákvörðun jók þrengsli á lóðunun og ljóst mátti vera að byggingin myndi brjóta ákvæði byggingareglugerðar. Ég vil taka það fram að hús nr. 4, er timburhús, með viðarklæðningu að innan og einangrað með sagi í veggjum, og timburklæðningu að utan. Þetta hús nr. 4, með viðbyggingu, telst eitt brunahólf, og langt frá því að uppfylla nútímakröfur um brunapól. Með þetta í huga hefði verið eðlilegt að skipulagsfulltrúi, byggingafulltrúi og slökkviliðsstjóri, tæki sérstakt tillit til þeirra þrengsla sem skapast vegna framkvæmda eiganda nr. 4, á lóðinni.

5.

Í umsögn Reykjavíkurborgar vegna kæru 78/2023, dags 12 júlí 2023, segir:

„Samkvæmt samþykktu breytingaerindi frá 11 júlí sl., vegna suðvesturhorns viðbyggingarinnar sem snýr að Urðarstíg 6A verða gluggar í viðbyggingu með brunakröfu E30 og utanhúsklæðning verður eldvarin timburklæðning í flokki 2. Er þannig ákvæðum gr. 9.6.26 (tafla 9.0) uppfyllt varðandi glugga og gr. 9.7.3, varðandi timburklæðningu og 9.7.5, (tafla 9.09), varðandi lágmarksfjarlægðir á milli bygginga í byggingareglugerð, uppfyllt.“

Þessi túlkun byggingafulltrúa er óskiljanleg hvað varðar fjarlægðir á milli húsa. Í athugasemd minni til deiliskipulags bað ég sérstaklega um að reglur um bil á milli húsa væru virtar og minn skilningur var að ábyrgðin á að það væri gert hefði verið flutt til byggingafulltrúa við afgreiðslu á byggingaleyfi s.b.r., athugasemd mína og svar skipulagsfulltrúa. Þetta var ekki gert og byggingareglugerð ekki fylgt.

Samkvæmt byggingareglugerð, varðandi nýbyggingar, á bil á milli húsa sem bæði flokkast í E1 30 að vera **minnst** 8 metrar, ef húsin eru með klæðningu í flokki 2 og engin eldvarnarveggur á milli, bætist 1 metri við fyrir hvora byggingu, samtals 10 metrar. Þetta er það bil sem var á milli byggingana fyrir viðbyggingu. Þessar byggingar nr. 4, nr. 6 og 6A eru ekki í flokki E1 60, því á 6 metra bil ekki við, og byggingafulltrúi hefur ekki tekið til greina klæðningar á nr. 4 og nr. 6, í flokki 2. Jafnframt hefur byggingafulltrúi ekki tekið tillit til fjarlægða á milli nr. 4 og nr. 6A, sem er undir tveimur metrum, í stað 9 metra (efast um að hægt sé að setja nr. 6A í flokk E1 60, enda húsið ekki steinsteypt).

Það sem er áhyggjuefni í meðferð þessa máls er að leyfa viðbyggingu sem er í u.þ.b. 2 metra fjarlægð frá öðru húsi nr. 6A, og um 4 metra frá 15 m<sup>2</sup> timburskúr með miklu brennalegu efni sem er í 13 cm fjarlægð (þakskyggni) frá nr. 6A og innan lóðarmarka. Augljóst er að hvorki skipulagsfulltrúi, slökkviliðsstjóri, né byggingafulltrúi hafa sinnt rannsóknaskyldu sinni áður en þessi leyfi og umsagnir voru veitt, og þar með stofnað íbúum þessara húsa í hættu. Ég minni á að mikill brunni kom upp í nr. 6, fyrir nokkrum árum, og áhyggjur mínar af afgreiðslu þessa máls ekki af ástæðulausu.

9.7.5. gr.  
**Bil á milli bygginga.**

**Meginreglur:** Bil milli bygginga skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra.

**Viðmiðunarreglur:** Eftirfarandi viðmiðunarreglur gilda um bil á milli bygginga:

1. Sé ekki sýnt fram á að annað sé nægjanlegt til að uppfylla 1. mgr. skulu fjarlægðir í töflu 9.09 notaðar fyrir byggingar með brunaálagi undir 780 MJ/m<sup>2</sup> gólfs og með utanhússklæðningu í flokki 1. Séu klæðningar í flokki 2 og enginn eldvarnarveggur á milli bygginga skulu fjarlægðir auknar um 1 m fyrir hvora byggingu með klæðningu í flokki 2. Sé flatarmál glugga í EI 30 og EI 60 veggjum yfir 25% af veggfleti skal lágmarksfjarlægð sýnd með útreikningum.

**Tafla 9.09 Lágmarksfjarlægðir á milli bygginga.**

Brunamótstaða	EI 30	EI 60	Eldvarnarveggur
EI 30	8 m	7 m	0 m
EI 60	7 m	6 m	0 m
Eldvarnarveggur	0 m	0 m	0 m

2. Minnka má lágmarksfjarlægð milli bygginga vegna þakskeggs eða annarra útskagandi byggingarhluta, þó aldrei meira en 0,5 m fyrir hvora byggingu.
  3. Fjarlægðir frá mjög stórum byggingum, þar sem brunaálag er yfir 780 MJ/m<sup>2</sup> eða þar sem fram fer starfsemi sem sérstök eldhætta stafar af, skal ákvarða sérstaklega í hönnun byggingar.
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.

Þrátt fyrir mikilvægi fjarlægða frá lóðarmörkum vegna þessarar umsóknar sem bundin er í deiliskipulagi (dags. 12 nóvember 2009) virðist engin slík mæling hafa verið gerð enda afstaða bygginga gagnvart lóðarmörkum röng á öllum teikningum leyfishafa, án athugasemda frá byggingafulltrúa. Kærandi gerði athugasemd við deiliskipulag að rétt lóðarmörk væru virt (3 m frá réttum lóðarmörkum), þetta var ekki gert í afgreiðslu deiliskipulags eða byggingafulltrúa á teikningum leyfishafa.

Þrátt fyrir að breyting á Deiliskipulagi dags. 6 október 2022 brjóti gegn gildandi byggingareglugerð um fjarlægð milli húsa vegna sambrunahættu, ákveður skipulagsfulltrúi að það eigi "...að sýna fram á lausnir á bygginganefndarstigi." Þar sem breyting á Deiliskipulagi augljóslega brýtur á þessum ákvæðum byggingareglugerðar, var eina viðunnandi lausn á bygginganefndarstigi að hafna þessum teikningum þrátt fyrir að breyting á deiliskipulagi hafi verið samþykkt, enda byggingareiturinn of stór til að uppfylla ákvæði um fjarlægðir milli húsa í byggingareglugerð. Jafnframt hafa eigendur aðliggjandi lóðar aldrei samþykkt viðbyggingu (eða skúr) á lóð nr. 4 sem eru nær lóðarmörkum en 3 metrar.

Varðandi meðalhóf, tel ég að mjög hafi verið gengið á rétt minn að fara fram á viðbyggingu sem er svo nálægt húsunum sem ég er eigandi að. Um er að ræða fjölgun glugga um þrjá sem eru í beinni sjónlínu og mun nær en þeir tveir gluggar sem voru fyrir (svalahurð og gluggi). Af þessu verða mikil óþægindi og skerðing á friðhelgi einkalífsins. Töluverð óþægindi voru af svölum sem voru fyrir. Allir þessir 5 gluggar snúa að svefnherbergi, salerni og eldhúsi nr. 6, og salerni nr. 6A, í lítilli fjarlægð (sjá myndir 3, 4, og 5).

Í athugasemd leyfishafa við kærnu 78/2023 segir **“Óskar Þorsteinsson sérfræðingur hjá Mannviti fenginn til að kynna málið fyrir Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins 8. nóvember 2022.”** Þetta tel ég alvarlegt brot á stjórnsýslulögum (nr. 37, 30 apríl 1993, gr. 3 (með breytingum)). Ljóst er að umsækjandi hefur með þessu reynt að hafa óeðlileg áhrif á slökkviliðið með því að ráða aðila til að kynna málið sér í hag. Mér var ekki kynnt hvað fór fram á þessum fundi, hvaða gögn voru lögð fram, eða hver niðurstaða slökkviliðsins var og mér var ekki gefinn andmælaréttur samkvæmt stjórnsýslulögum 37/1993 (með breytingum) í ljósi þeirra athugasemda sem gerðar voru við breytingu á deiliskipulagi. Byggingafulltrúi var beðin um afrit af þessari umsögn slökkviliðsstjóra þann 28 júní 2023, en án árangurs. Ég vísa á leiðbeiningarskyldu í stjórnsýslulögum 37/1993 (með breytingum) og rétt til upplýsinga í upplýsingalögum, nr. 140/2012 (með breytingum), um meðferð mála. Ég tel að hagsmunir mínir hafi verið alvarlega brotnir vegna hugsanlegra áhrifa leyfishafa á meðferð slökkviliðsins í þessu máli, enda hefur í engu verið farið eftir byggingareglugerð grein 9.7.5

og töflu 9.09 eins og beðið var um í athugasemdum við breytingu á deiliskipulagi (sem var vísað til byggingarfulltrúa) og engar upplýsingar veittar til undirritaðs um niðurstöður, eða andmælaréttur virtur áður en ákvörðun var tekin. Í athugasemd minni fólst krafa um að veita engar undanþágur frá brunareglugerð og bil á milli bygginga í byggingareglugerð. Leyfishafi réð hinsvegar aðila til að hafa áhrif á stjórnvaldið til að beygja þessar reglur sér í hag, sem ég tel vera skýlaust brot á stjórnarsýslulögum sem m.a. eiga að tryggja hlutleysi í meðferð mála. Þetta er enn alvarlega í ljósi þess að um öryggismál íbúa er að ræða. Ég tel því að meðferð viðkomandi aðila á brunauttekt sé bjöguð og meðferð beiðni minnar um að farið sé eftir reglum og lögum um brunavarnir og bil á milli húsa vegna sambrunahættu, ófullnægjandi.

Undirritaður var ekki nægjanlega upplýstur um gang mála og við íbúar húsanna erum undrandi að svona skipulagsmistök séu möguleg og þetta hafi verið samþykkt af yfirvöldum sem eiga að gæta hlutleysis.

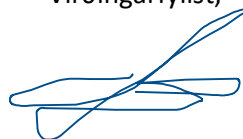
1. Skipulagsfulltrúi fullyrti að athugasemdir sem voru gerðar við breytingu á deiliskipulagi yrðu teknar fyrir hjá byggingafulltrúa. Þetta var ekki gert og undirritaður vissi ekki að byggingaleyfi hefði verið veitt fyrr en farið var að grafa grunninn fyrir viðbyggingu.
2. Ekki var farið eftir byggingareglugerð varðandi bil á milli húsa, engar upplýsingar voru lagðar fram varðandi umsögn slökkviliðsstjóra eða fund þar sem "sérfræðingur" leyfishafa hafði áhrif á umsögn slökkviliðsstjóra til að fá umsókn sína samþykka hjá byggingafulltrúa.
3. Deiliskipulagi bar að fá samþykki mitt ef viðbygging var nær lóðarmörkum en 3 metrar. Þessu ákvæði var ekki fylgt enda hefði undirritaður aldrei gefið slíkt leyfi, og því hefði þetta mál aldrei risið ef farið hefði verið eftir reglum.
4. Í þessu máli öllu tel ég að meðalhófsregla hafi verið brotin og hart gengið á rétt minn með því að brjóta þær reglur sem ég fór fram á að farið væri eftir, og gefa leyfi fyrir byggingu sem skapar mikið ónæði þar sem 5 gluggar eða hurðir snúa að salernum (6 og 6A), svefnherbergi og eldhúsi, í aðeins rétt um 6 metra fjarlægð frá nr. 6 og minna en 2 metra frá 6A, og garðinum fyrir framan nr. 6A.
5. Í ljósi aðstæðna á lóðunum (mikil þrengsli) tel ég mikið á okkur hallað að byggingafulltrúi hafi samþykkt þessa viðbyggingu sem uppfyllir ekki reglur um bil á milli húsa vegna sambrunahættu (sem er réttilega 10 metrar, og því engin viðbygging heimil samkvæmt reglugerð).
6. Teikning samþykkt af byggingafulltrúa 11 júlí er ekki rétt og sýnir röng hlutföll byggingar, meiri fjarlægð í nr. 6A en raun er, ranga afstöðu byggingar og skúrs gagnvart lóðarmörkum, og röng lóðarmörk, o.s.frv.

**Þessi viðbygging er í ekki samræmi við lög og reglur, eða aðstæður, hún skapar mikil þrengsli, og mikið byggingarmagn með lítið brunapol á lóð nr. 4 stefnir öryggi íbúa á lóðunum í hættu.**

Ég tel að skipulagsfulltrúi og byggingafulltrúi hafi brotið reglugerðir, samþykktir og stjórnarsýslulög sem þeim ber að fylgja í meðferð þessa máls.

Reykjavík 8 8 2023

Virðingarfyllst,



Sveinn Viðar Guðmundsson



## Urðarstíg 6 og 6A



Mynd 1 Viðbygging er of nálægt 6A og skúr veldur mikilli sambrunahættu á lóðunum (girðing er ekki á lóðarmörkum sem eru 40 cm lengra inn á lóð nr. 4)





Mynd 2 Sýnir nálægð við nr. 6A, og sambrunahættu við 6A. Öll efri hæð nr. 4 er eitt brunahólf með mjög lítið brunapól (í gamla hlutanum er viðarklæðning að innan, sag í veggjum, og viðarklæðning að utan). Sýnir líka hversu lítil fjarlægðin er í viðbyggingu frá nr. 6A og steiptar svalir sem skaga út í átt að húsinu nr. 6A (þessar svalir eru ekki sýndar á samþykktri teikningu, sjá mynd 8)



Mynd 3 Viðbygging séð úr eldhúsglugga nr. 6 (óþægilega nálægt)

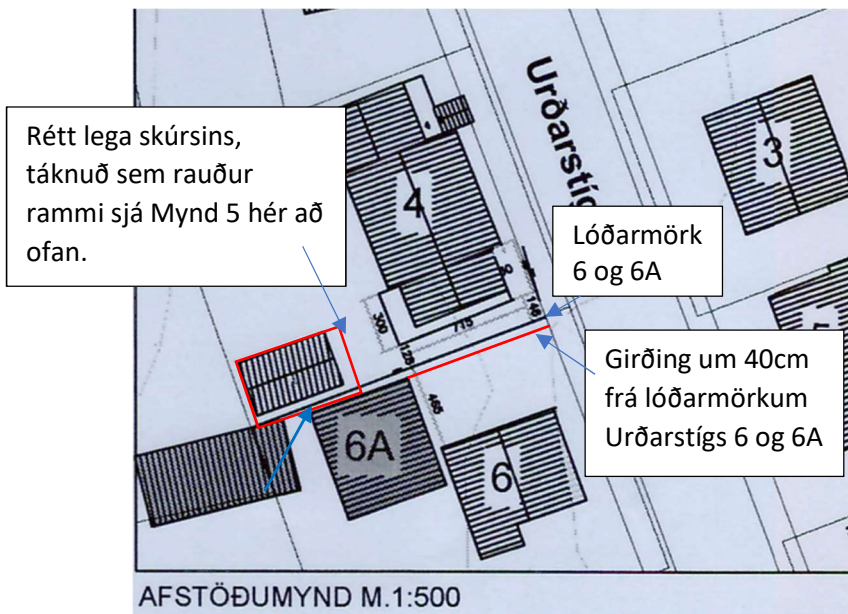




Mynd 4 Viðbygging séð úr svefnherbergi nr. 6 (óþægilega nálægt)



Mynd 5 Viðbygging séð úr salernisglugga nr. 6 (óþægilega nálægt)



Mynd 6 Skúr og viðbygging valda sambrunahættu á milli nr. 4, nr. 6A og við bílskúr á Bergstaðarstræti 51 (athugið að hlutföll eru ekki rétt í þessari afstöðumynd)



<p>7.1 Teikning samþykkt 11 júlí 2023 (meira bil virðist í nr. 6A en raun er)</p>	<p>7.2 Teikning samþykkt 9 febrúar 2023 (meira bil virðist í nr. 6A en raun er)</p>
<p>7.3 Svalir hafa verið stækkaðar til vesturs miðað við teikningu</p>	<p>7.4 Svalir hafa verið stækkaðar til vesturs miðað við teikningu</p>

Mynd 7 Teikning samþykkt 11 júlí 2023 - þessi teikning er villandi og röng miðað við það sem steipt var upp og skaga steiptar svalir yfir útvegg mun lengra í átt að nr. 6A - sjá samanburð við myndir 7.3 og 7.4 (**teikning mótsagnakennd og villandi**)



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík 16. ágúst 2023.

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málunum nr: 95/2023 og 96/2023, kærur Sveins Viðars Guðmundssonar, Urðarstíg 6, dags. 8. ágúst 2023, þar sem kærð er ákvörðun um útgáfu byggingarleyfis þann 11. júlí sl. fyrir viðbyggingu við suðurgafli núverandi húss lóðinni nr. 4 við Urðarstíg. Í kæru er ennfremur krafist stöðvunar framkvæmda. Ennfremur er í kærum krafist að hlutast til verði um að mannviki og eða hlutar þess verði fjarlægðir ásamt öðrum breytingum s.s. vegna efri hæðar, bils milli húsa og svala.

Með tölvupósti dags. 10. ágúst sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til beggja kæra.

#### Málavextir

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 11. júlí sl. var samþykkt umsókn um breytingu varðandi bættar brunavarnir á suðurgafli fyrirhugaðrar viðbyggingar á lóðinni nr. 4 við Urðarstíg.

#### Kröfugerð

Kærði Reykjavíkurborg lítur svo á að í kærum sé þess krafist að framangreind samþykkt byggingarfulltrúa verði felld úr gildi, en í kærum eru einnig uppi kröfur um að hlutast til verði um að mannviki og eða hlutar þess verði fjarlægðir ásamt öðrum breytingum s.s. vegna efri hæðar, bils milli húsa og svala.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda verði hafnað og e.a. vísað frá úrskurðarnefndinni.

#### Málsástæður og lagarök

Varðandi málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæra, en kærandi byggir m.a. á því að ákvörðun um grenndarkynningu á deiliskipulagsbreytingu vegna viðbyggingarinnar hafi strítt gegn hagsmunum sínum auk þess sem brunavörnum sé áfátt þar sem fjarlægðarkröfum skv. byggingarreglugerð sé ekki uppfyllt. Kærandi hafi heldur ekki samþykkt viðbygginguna, en skilyrt sé í deiliskipulagi Urðarstígsreits, að ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðamörkum sé minni en 3 metrar þurfi samþykki aðliggjandi lóðarhafa. Kærandi hafi neitað að skrifa undir slíkt leyfi. Í kjölfarið hafi kærði Reykjavíkurborg farið í að breyta deiliskipulagi til að leyfa viðbygginguna.

#### Álit Reykjavíkurborgar

Ekki er fallist á framkomin málalíbúnað kæranda. Þann 7. október 2022 tók í gildi, með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda, breyting á deiliskipulagi Urðarstígsreits vegna lóðarinnar nr. 4 við Urðarstíg sem fólst í því að gerður var nýr byggingarreitur fyrir viðbyggingu sunnan hússins. Tillagan hafði áður verið grenndarkynnt. Byggingarleyfið í máli þessu er í samræmi við framgreinda



deiliskipulagsbreytingu.

Fjarlægð í húsið á lóðinni nr. 6 við Urðarstíg frá kjallara viðbyggingarinnar sem er steypdur er um 6 metrar, en 6 metrar eru frá efri hæð og að sömu byggingu.

Fjarlægð steyppts kjallara fyrirhugaðrar viðbyggingar að Urðarstíg 4 í Urðarstíg 6 er um 6 metrar, en rúmir 6 metrar frá efri hæð og að sömu byggingu og því ekki talin vera sambrunahætta.

Samkvæmt samþykktu breytingarerindi frá 11. júlí sl. vegna suðvesturhorns viðbyggingarinnar, sem snýr að Urðarstíg 6A verða gluggar í viðbyggingu með brunakröfu EI30 og utanhúsklæðning verður eldvarin timburklæðning í flokki 2. Er þannig ákvæðum gr. 9.6.26 (tafla 9.0) uppfyllt varðandi glugga og gr. 9.7.3, varðandi timburklæðningu og 9.7.5, (tafla 9.09), varðandi lágmarksfjarlægðir á milli bygginga í byggingarreglugerð, uppfyllt. Vísast nánar í meðfylgjandi tölvupóst Óskar Þorsteinssonar brunahönnuðar hjá Mannvit ehf. dags. 18. ágúst, þar sem hann staðfestir að brunvörnum sé uppfyllt. Viðmiðið um átta metra fjarlægð skv. töflu 9.7.5. á auk þess ekki við það sem gluggar eru undir 25% af veggfleti, þ.e. eru 24.5%.

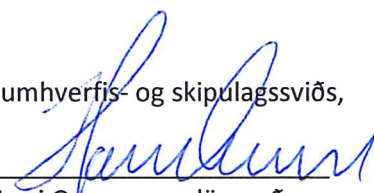
Með deiliskipulagsbreytingunni var heimiluð viðbygging sem er nær lóðamörkum Urðarstígs 6A, en þrjú metrar. Kemur því ekki til þess að afla þurfi samþykkis kæranda fyrir byggingunni.

Hvað varðar kröfu kæranda um tiltekna aðgerðir af hálfu kærða Reykjavíkurborgar, eins og þeim er lýst í kærnunum, þá er þess krafist að þeim kröfum verði vísað frá enda engri kærnanlegri stjórnarsýsluákvörðun til að dreifa er lýtur að þeim þáttum kæranna.

Í ljósi framangreinds og á grundvelli meginreglu 1. mgr. 29. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, um að kæra fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar, telur Reykjavíkurborg að hafna beri kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda og fer fram á það við úrskurðarnefndina að kveðinn verði upp fullnaðarúrskurður í málunum. Jafnframt er ljóst að kjósi byggingarleyfishafi að halda framkvæmdum áfram áður en efnisúrskurður liggur fyrir, gerir hann það á eigin ábyrgð og áhættu.

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 Órmarsson, lögmaður





Árið 2023, föstudaginn 25. ágúst, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

**Mál nr. 95/2023, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. júlí 2023, um leyfi fyrir viðbyggingu við suðurgafhlússins við Urðarstíg 4, Reykjavík.**

Í málinu er nú kveðinn upp til bráðabirgða svofelldur

### úrskurður

#### um kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. ágúst 2023, er barst nefndinni þann 9. s.m., kærir eigandi Urðarstígs 6 og 6a, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. júlí 2023, að samþykkja leyfi til viðbyggingar við suðurgafhlússins nr. 4 við Urðarstíg, Reykjavík. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Kærandi gerir m.a. þá kröfu að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 18. ágúst 2023.

**Málavextir:** Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. mars. sl. var samþykkt leyfi til að byggja viðbyggingu við suðurgafhlússins nr. 4 við Urðarstíg, Reykjavík. Var sú samþykkt kærð til úrskurðarnefndarinnar og fékk málnúmerið 78/2023. Þeirri kæru var vísað frá úrskurðarnefndinni sökum þess að eftir að kærán barst nefndinni voru framkvæmdir stöðvaðar af byggingarfulltrúa vegna ónógra brunavarna. Gefið var út nýtt byggingarleyfi 11. júlí sl. Með því var fyrra leyfi felld niður en með því hafði kærandi ekki lengur lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn nefndarinnar um gildi þess. Útgáfa hins nýja byggingaleyfis hefur verið kærð til úrskurðarnefndarinnar og verður nú tekin afstaða til kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda.

**Málsrök kæranda:** Kærandi telur að með hinu kærða byggingarleyfi sé farið gegn ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012, um bil á milli bygginga. Samkvæmt byggingareglugerð um bil á milli húsa sem bæði flokkist í EI 30 eigi að vera minnst 8 metrar milli þeirra, séu húsin bæði með klæðningu í flokki 2. Sé engin eldvarnarveggur á milli, bætist 1 m við fyrir hvora byggingu, samtals 10 m. Það bil hafi verið á milli bygginganna fyrir umrædda viðbyggingu. Húsin nr. 4, nr. 6 og 6A á Urðarstíg séu ekki í flokki EI 60 og eigi því kröfur um 6 m bil á milli bygginga ekki við. Ljóst sé að byggingarfulltrúi hafi ekki tekið til greina að klæðningar á húsi nr. 4 og nr. 6 séu í flokki 2. Jafnframt hafi byggingarfulltrúi ekki tekið tillit til fjarlægða á milli húsa nr. 4 og nr. 6A, sem sé undir tveimur metrum í stað níu metra. Það valdi því umtalsverðum áhyggjum að leyfið sé viðbygging í um 2 m fjarlægð frá húsinu nr. 6A, og um í 4 m fjarlægð frá 15 m<sup>2</sup> timburskúr sem sé staðsettur í 13 cm fjarlægð frá húsi nr. 6A og innan lóðarmarka.

Við grenndarkynningu vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Urðarstíg 4 hafi kærandi sent inn athugasemd þar sem óskað var eftir því að farið yrði eftir lögum og reglum um brunavarnir hvað varði bil á milli tveggja timburhúsa. Einnig hafi kærandi óskað eftir því að tillit yrði tekið til þess í tillögu um skipulagsbreytingu að raunveruleg lóðarmörk Urðarstígs 6A og 6 nái töluvert inn á lóð Urðarstígs 4, og miðist ekki við núverandi girðingu. Ekki hafi verið tekið tillit til þessara athugasemda og sé viðbyggingin því ólöglega staðsett.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Ekki er fallist á málalíbúnað kæranda og vísað til breytingar á deiliskipulagi Urðarstígsreits vegna lóðarinnar nr. 4 sem tekið hafi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 7. október 2022. Samkvæmt breytingunni hafi verið gerður nýr byggingarreitur fyrir viðbyggingu sunnan hússins ásamt því að heimiluð hafi verið viðbygging sem sé nær lóðarmörkum Urðarstígs 6a, en 3 m. Komi því ekki til þess að afla hefði þurft samþykkis kæranda fyrir byggingunni. Farið hafi verið eftir ákvæðum byggingareglugerðar um bil á milli bygginga ásamt álitni sérfræðings í brunavörnum sem staðfest hafi að brunavörnum hafi verið fullnægt.

**Málsrök leyfishafa:** Leyfishafi hafnar málalíbúnaði kæranda og vísar til gr. 9.7.5. í byggingareglugerð varðandi bil á milli bygginga. Komi þar skýrt fram að um viðmiðunarreglur sé að ræða sem séu frávikjanlegar að uppfylltum skilyrðum sem komi fram í b og c-lið gr. 9.2.2. í reglugerðinni.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærandi óskaði eftir því við meðferð stöðvunarkröfu þessarar að fá að tjá sig um umsögn Reykjavíkurborgar. Í viðbótarathugasemdum sínum fór hann fram á að frávisunarkröfu borgarinnar yrði hafnað, framkvæmdir stöðvaðar og að úrskurðarnefndin fengi óháðan aðila til að meta aðstæður á lóðunum hvað varði ákvæði byggingareglugerðar um bil á milli húsa. Þá fór hann fram á að heimild deiliskipulags og byggingafulltrúa til að leyfa viðbyggingu og timburviðbyggingu með timburklæðningu á útveggjum sem teljist eitt brunahólf með eldri byggingu sem sé byggð úr timbri, með timburklæðningu að innan og einangruð með sagi, verði sérstaklega rannsökuð. Einnig fór hann fram á að umsögn verkfræðistofu sem lögð hafi verið fram verði ekki tekin til greina og vísað frá í umfjöllun nefndarinnar. Hún sé ekki unnin á hlutlausan hátt né sé þar tekið tillit til aðstæðna á lóðunum eða forsendna reglna um bil á milli húsa í byggingareglugerð. Hitamælingar þjóni litlum tilgangi í þessu samhengi enda sé sambruni ekki bara háður bili á milli húsa heldur líka veðurfarsaðstæðum.

Kærandi gerði athugasemd við að byggingafulltrúi vísaði til umsagnar verkfræðistofunnar þar sem þess hafi verið aflað einhliða af leyfishafa. Einnig óskaði hann eftir því að nefndin tæki afstöðu til fjölda glugga á viðbyggingunni. Bent sé á að byggingafulltrúi vísi ekki í fjarlægð glugga frá húsi nr. 6A, eða fjarlægð timburbyggingar annarrar hæðar á húsi nr. 4 frá húsi nr. 6A. Þá óskaði kærandi eftir að úrskurðarnefndin tæki afstöðu til þess að byggingafulltrúi hafi í meðferð sinni ítrekað samþykkt rangar teikningar sem sýni meira bil á milli húsa nr. 4 og 6A en raunverulega sé, röng lóðarmörk, og ranga afstöðu bygginga. Byggingafulltrúi hafi enn á ný lagt fram leiðréttu teikningu leyfishafa, þrátt fyrir að teikningarnar séu villandi. Kærandi álitur að byggingafulltrúi hafi brotið stjórnsýslulög við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar. Umsögn skipulagsfulltrúa og byggingafulltrúa endurspegli að reglugerðir, samþykktir og stjórnsýslulög hafi verið brotin eða túlkuð út fyrir þann ramma sem sé eðlilegur með tilliti til meðalhófs.

**Niðurstaða:** Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvarðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnaratriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 er tekið fram að kæra til úrskurðarnefndarinnar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar en jafnframt er kæranda þar heimilað að krefjast stöðvunar framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Með sama hætti er kveðið á um það í 29. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar en þó sé heimilt að fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar til bráðabirgða meðan málið sé til meðferðar hjá kærustjórnvaldi þar sem ástæður mæli með því. Tilvitnuð lagaákvæði bera með sér að meginreglan sé sú að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og séu heimildarákvæði fyrir frestun framkvæmda kærðar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra beri þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um stöðvun framkvæmda.

Tekið er fram í athugasemdum um 5. gr. frumvarps þess sem varð að lögum nr. 130/2011 að ákvæði greinarinnar byggist á almennum reglum stjórnsluréttar um réttaráhrif kærðu og heimild úrskurðaraðila til að fresta réttaráhrifum ákvörðunar, sbr. 29. gr. stjórnslulaga. Í athugasemdum með þeirri grein í frumvarpi til stjórnslulaga er tiltekið að heimild til frestunar réttaráhrifa þyki nauðsynleg þar sem kærheimild geti ella orðið þýðingarlaus. Þar kemur einnig fram að almennt mæli það á móti því að réttaráhrifum ákvörðunar sé frestað ef fleiri en einn aðili sé að máli og þeir eigi gagnstæðra hagsmuna að gæta. Það mæli hins vegar með því að fresta réttaráhrifum ákvörðunar ef aðili máls sé aðeins einn og ákvörðun sé íþyngjandi fyrir hann, valdi honum t.d. tjóni. Þetta sjónarmið vegi sérstaklega þungt í þeim tilvikum þar sem erfitt yrði að ráða bót á tjóninu enda þótt ákvörðunin yrði síðar felld úr gildi af æðra stjórnvaldi.

Mál þetta snýst um útgáfu leyfis til viðbyggingar við hús nr. 4 við Urðarstíg í Reykjavík. Með hliðsjón af því fleiri en einn aðili eru að málinu í skilningi stjórnslulaga og að virtum þeim sjónarmiðum sem liggja að baki framangreindum lagaákvæðum verður ekki talin knýjandi þörf á að stöðva framkvæmdir á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Verður kröfu kæranda þess efnis því hafnað.

Rétt er að taka fram að framkvæmdaraðili ber áhættu af úrslitum kærú málsins kjósi hann að halda áfram með framkvæmdir áður en niðurstaða þessa máls liggur fyrir.

### **Úrskurðarorð:**

Hafnað er kröfu kæranda um að framkvæmdir við byggingu við suðurgafli hússins við Urðarstíg 4, Reykjavík verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

---

Arnór Snæbjörnsson (sign)



Árið 2023, miðvikudaginn 18. október, 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. 95/2023, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. júlí 2023 um að samþykkja leyfi fyrir viðbyggingu á suðurgafli hússins nr. 4 við Urðarstíg, Reykjavík.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. ágúst 2023, er barst nefndinni 9. s.m., kærir eigandi Urðarstígs 6 og 6a, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. júlí 2023 að samþykkja leyfi fyrir viðbyggingu á suðurgafli hússins nr. 4 við Urðarstíg, Reykjavík. Skilja verður málatilbúnað kæranda svo að krafist sé ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar. Jafnframt er þess krafist að viðbyggingin verði fjarlægð eða að allir gluggar á suðurgafli hússins nr. 4 sem snúa að húsunum Urðarstíg 6 og 6a verði fjarlægðir, efri hæð viðbyggingar nái ekki lengra en 2 m frá suðurgafli í átt að Urðarstíg 6, steypar svalir á vesturgafli hússins nr. 4 sem séu í um 2 m fjarlægð frá Urðarstíg 6a verði fjarlægðar, bil á milli Urðarstígs 6a í efri hæð Urðarstígs 4 verði minnst 6 m og að fyrirhugaðar svalir á viðbyggingu sem snúa að húsi nr. 6 verði ekki settar upp eða fjarlægðar. Þá var þess krafist að framkvæmdir á nefndri lóð yrðu stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið væri til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni, en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði uppkveðnum 25. ágúst 2023.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 18. ágúst 2023.

**Málavextir:** Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. mars 2023 var samþykkt umsókn um leyfi til að byggja við suðurgafli hússins nr. 4 við Urðarstíg, Reykjavík. Húsið var reist árið 1922 og er timburbyggt á steiptum kjallara, klætt að utan með standandi timburklæðningu. Húsið að Urðarstíg 6 er einnig timburhús sem reist var árið 1921. Á sömu lóð norðvestan við hús nr. 6 var annað hús reist árið 1922 sem nú er Urðarstígur 6a. Húsið er einlyft, byggt úr holsteini og með járnklæddu skápaki. Eigandi Urðarstígs 6 og 6a kærði framangreinda samþykkt til úrskurðarnefndarinnar sem fékk málsnúmerið 78/2023. Eftir að kæran barst nefndinni voru framkvæmdir stöðvaðar af byggingarfulltrúa vegna ónógra brunavarna. Nýtt byggingarleyfi var samþykkt 11. júlí 2023 og í kjölfar þess var kæru í fyrirnefndu máli vísað frá úrskurðarnefndinni þar sem kærandi hafði ekki lengur lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins. Samþykkt hins nýja byggingarleyfis frá 11. júlí 2023 hefur nú verið kært til úrskurðarnefndarinnar eins og að framan greinir.

**Málsrök kæranda:** Bent er á að samkvæmt töflu 9.09 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eigi að vera 10 m milli umræddra húsa miðað við aðstæður. Þá séu steypar svalir á vesturgafli hússins að Urðarstíg 4 ekki sýndar á samþykkttri teikningu frá 11. júlí 2023. Hinn 15. maí 2020

hafi fyrirspurn um viðbyggingu við húsið nr. 4 að Urðarstíg verið hafnað af skipulagsfulltrúa þar sem hún samræmdest ekki ákvæðum í gildandi deiliskipulagi, sem samþykkt hafi verið í borgarráði 12. nóvember 2009. Þar segi að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar utan byggingarreita allt að 12 m<sup>2</sup>. Skilyrt sé að slíkar viðbyggingar verði í samræmi við byggingarstíl húsa þar sem aðstæður leyfi og bygging falli vel að byggðarmynstri, yfirbragði nágranna-byggðar og þrengi ekki að umhverfi. Í deiliskipulagi komi jafnframt fram að sé fjarlægð viðbyggingar og geymslna frá lóðarmörkum minni en 3 m þurfi samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þrátt fyrir skort á skriflegu samþykki kæranda hafi ný fyrirspurn verið lögð fram 11. október 2021. Hinn 15. nóvember s.á. hafi skipulagsfulltrúi tekið ákvörðun um að grenndarkynna breytingu á framangreindu deiliskipulagi og var breytingin samþykkt óbreytt 6. október 2022.

Líkt og fram komi í ákvörðun skipulagsfulltrúa hafi kærandi sent inn athugasemd um að farið yrði að lögum og reglum um brunavarnir hvað varði bil á milli tveggja timburhúsa. Tillit yrði tekið til þess í tillögu um skipulagsbreytingu að raunveruleg lóðarmörk Urðarstígs 6a og 6 nái töluvert inn á lóð Urðarstígs 4 og miðist ekki við núverandi girðingu. Skipulagsfulltrúi hafi svarað á þann veg að ávallt þurfi að uppfylla lög og reglugerðir um brunavarnir og sýna fram á viðunandi lausnir á byggingarstigi. Núverandi samþykkt og gild lóðarmörk séu þau sem sýnd væru á uppdrætti og gildandi mælibleði. Lóðarmörk og þar með lóðarstærð breyttist því ekki með deiliskipulagstillögunni. Þrátt fyrir athugasemdir kæranda hafi skipulagsfulltrúi samþykkt breytingu á deiliskipulagi sem geri ráð fyrir viðbyggingu sem brjóti gegn byggingareglugerð um bil á milli húsa. Húsið að Urðarstíg 4 sé timburhús með viðarklæðningu að innan, einangrað með sagi í veggjum og timburklæðningu að utan. Með umræddri viðbyggingu teljist húsið eitt brunahólf og sé langt frá því að uppfylla nútímakröfur um brunapol. Hefði því verið eðlilegt að skipulagsfulltrúi, byggingafulltrúi og slökkviliðsstjóri tæki sérstakt tillit til þeirra þrengsla sem muni skapast vegna framkvæmdanna.

Í umsögn Reykjavíkurborgar vegna kæru í máli nefndarinnar nr. 78/2023 segi að samkvæmt samþykktu breytingaerindi frá 11. júlí s.á. vegna suðvesturhorns viðbyggingarinnar sem snúi að Urðarstíg 6a verði gluggar í viðbyggingu með brunakröfu E 30 og utanhússklæðning verði eldvarin timburklæðning í flokki 2. Séu þannig skilyrði gr. 9.6.26. í byggingareglugerð uppfyllt varðandi glugga, gr. 9.7.3. varðandi timburklæðningu og gr. 9.7.5. varðandi lágmarksfjarlægðir á milli bygginga. Sé þessi túlkun byggingafulltrúa óskiljanleg hvað varði fjarlægðir á milli húsa.

Samkvæmt byggingareglugerð eigi bil á milli húsa, sem bæði flokkist í EI 30, að vera minnst 8 m, séu húsin með klæðningu í flokki 2. Sé enginn eldvarnarveggur á milli bætist 1 m við fyrir hvora byggingu eða samtals 10 m. Það bil hafi verið á milli bygginganna fyrir umrædda viðbyggingu. Húsin að Urðarstíg nr. 4, nr. 6 og 6a séu ekki í flokki EI 60 og eigi því 6 m bil á milli bygginga ekki við. Jafnframt hafi byggingafulltrúi ekki tekið tillit til fjarlægða á milli húsa nr. 4 og nr. 6a sem sé undir 2 m í stað 10. Þrátt fyrir að fjarlægð frá lóðarmörkum sé bundin virðist í framangreindu deiliskipulagi sem engin slík mæling hafi verið gerð enda afstaða bygginga gagnvart lóðarmörkum röng á öllum teikningum leyfishafa án athugasemda frá byggingafulltrúa. Þar sem framangreind breyting á deiliskipulagi brjóti augljóslega gegn ákvæðum byggingareglugerðar hafi eina viðunandi lausnin við meðferð málsins verið sú að hafna þessum teikningum þrátt fyrir að breyting á deiliskipulagi hafi verið samþykkt, enda byggingareiturinn of stór til að uppfylla ákvæði um fjarlægðir milli húsa í byggingareglugerð. Jafnframt hafi eigendur aðliggjandi lóðar aldrei samþykkt viðbyggingu eða skúr á lóð nr. 4 sem séu nær lóðarmörkum en 3 m.

Í athugasemd leyfishafa vegna kæru í máli nefndarinnar nr. 78/2023 komi fram að sérfræðingur á hans vegum hafi verið fenginn til að kynna málið fyrir Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins. Telji kærandi þetta vera alvarlegt brot á 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Ljóst sé að leyfishafi hafi með þessu reynt að hafa óeðlileg áhrif á slökkviliðið með því að ráða aðila til að kynna málið sér í hag. Sér hafi ekki verið kynnt hvað fór fram á þeim fundi, hvaða gögn hafi verið lögð fram eða hver niðurstaða slökkviliðsins hafi verið. Að auki hafi sér ekki verið gefinn kostur á að andmæla í samræmi við 13. gr. stjórnsýslulaga eins og rétt hefði verið í ljósi athugasemda við breytingu á deiliskipulagi. Hafi kærandi óskað eftir því við byggingarfulltrúa að fá afrit af umsögn slökkviliðsstjóra frá 28. júní 2023 en án árangurs. Í því samhengi sé vísað til leiðbeiningarskyldu 7. gr. stjórnsýslulaga og rétt til upplýsinga samkvæmt upplýsingalögum, nr. 140/2012.

Með vísan til framangreinds sé brunaúttekt og málsmeðferð vegna beiðni um að farið sé eftir reglum og lögum um brunavarnir og bil á milli húsa vegna sambrunahættu ófullnægjandi.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu sveitarfélagsins er ekki fallist á málalíbúnað kæranda. Vísast til breytingar á deiliskipulagi Urðarstígsreits vegna lóðarinnar nr. 4 sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 7. október 2022. Þar hafi verið samþykktur nýr byggingarreitir fyrir viðbyggingu sunnan hússins ásamt því að heimiluð hafi verið viðbygging sem sé nær lóðarmörkum Urðarstígs 6a en 3 m. Komi því ekki til þess að þurft hefði að afla samþykkis kæranda fyrir byggingunni. Farið hafi verið eftir ákvæðum byggingarreglugerðar um bil á milli bygginga ásamt álit sérfræðings í brunavörnum sem staðfest hafi að brunavörnum hafi verið fullnægt.

**Málsrök leyfishafa:** Leyfishafi vísar til gr. 9.7.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, varðandi bil á milli bygginga. Komi þar skýrt fram að um viðmiðunarreglur sé að ræða sem séu frávíkjanlegar að uppfylltum skilyrðum sem komi fram í b- og c-lið gr. 9.2.2. í reglugerðinni. Til þess að uppfylla kröfur framangreindra ákvæða reglugerðarinnar og tryggja að byggingin og umhverfi hennar yrði sem öruggust, hafi hönnuður viðbyggingarinnar stuðst við álit bruna-sérfræðings.

**Niðurstaða:** Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðna og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Samkvæmt 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki sæta stjórnvaldsákvæðanir sem teknar eru á grundvelli laganna kærur til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Úrskurðarnefndin tekur því lögmati kærðrar stjórnvaldsákvörðunar til endurskoðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í máli eða leggur fyrir stjórnvöld að framkvæma tilteknar athafnir. Fellur það því utan valdheimilda úrskurðarnefndarinnar að gefa byggingarfulltrúa fyrirsmáli um að leggja tilteknar athafnir fyrir byggingaraðila. Verður því einungis tekin afstaða til lögmætis hinnar kærðu ákvörðunar.

Í máli þessu er deilt um ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. júlí 2023 um að samþykkja leyfi fyrir viðbyggingu á suðurgafli hússins að Urðarstíg 4, Reykjavík. Er einkum um það deilt hvort leyfið fari í bága við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um brunavarnir og fjarlægðir milli húsa.

Í 9. hluta byggingarreglugerðar er að finna ákvæði um bil á milli bygginga og brunavarnir. Samkvæmt 9.2.1. gr. skiptast reglurnar í meginreglur sem eru ófrávíkjanlegar og viðmiðunarreglur sem eru frávíkjanlegar með tækniskiptum, sbr. b-lið 9.2.2. gr., eða brunahönnun, sbr. c-

lið sömu greinar, sem sýni fram á að brunaöryggi sé ekki skert og uppfyllt séu meginmarkmið reglugerðarinnar og meginreglna þeirra ákvæða sem vikið sé frá. Að lokum kemur fram að önnur ákvæði 9. hluta reglugerðarinnar séu ófrávíkjanleg nema annað sé sérstaklega tekið fram.

Í kafla 9.7 í byggingarreglugerð er fjallað um varnir gegn útbreiðslu elds milli bygginga. Samkvæmt meginreglu 9.7.1. gr. skulu byggingar vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra, m.a. með tilliti til einangrunar. Þá skal geislun á milli bygginga vera undir  $13 \text{ kW/m}^2$  nema sýnt sé fram á að meiri geislun sé ásættanleg með útreikningum í brunahönnun.

Í leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um framkvæmd 9.7.1. gr. er tekið fram að öll ofangreind atriði séu ófrávíkjanleg, sbr. ákvæði síðasta málsliðar í 9.2.1. gr. Þar er einnig tekið fram að hættan á útbreiðslu elds ráðist af mörgum þáttum bygginganna sjálfra en einnig af fjarlægð milli þeirra. Til þess að takmarka hættuna á útbreiðslu elds megi beita ýmsum aðgerðum. Algengast sé að hafa bil á milli bygginga það mikið að möguleg hitageislun, að teknu tilliti til viðkomandi þátta sem geta haft áhrif á útbreiðsluna, sé það lítil að hún nái ekki að kveikja í aðliggjandi eða nálægri byggingu.

Um bil á milli bygginga er fjallað í 9.7.5. gr. reglugerðarinnar. Samkvæmt 1. mgr. er það ófrávíkjanleg meginregla að bil milli bygginga skuli vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. Sé ekki unnt að sýna fram á að annað sé hægt til þess að uppfylla 1. mgr. skuli miða við fjarlægðir í töflu 9.09. Fjarlægðir samkvæmt töflunni eiga einungis við um byggingar þar sem brunaálag er undir  $780 \text{ MJ/m}^2$  gólfs og með utanhússklæðningu í flokki 1. Séu klæðningar í flokki 2 og enginn eldvarnarveggur á milli bygginga skulu fjarlægðir auknar um 1 m fyrir hvora byggingu. Sé flatarmál glugga í EI 30 og EI 60 veggjum yfir 25% af veggfleti skal lágmarksfjarlægð sýnd með útreikningum. Einnig er heimilt að minnka lágmarksfjarlægð milli bygginga vegna þakskeggs eða annarra útskagandi byggingarhluta, en aldrei meira en 0,5 m fyrir hvora byggingu, sbr. 2. mgr. 9.7.5. gr. byggingarreglugerðar.

Samkvæmt samþykktum teikningum hins kærða byggingarleyfis skal klæðning viðbyggingarinnar við Urðarstíg 4 vera eldvarin timburklæðning í flokki 2 og gluggar með brunakröfu EI 30. Sé miðað við töflu 9.09 í reglugerðinni er 8 m lágmarksbil á milli bygginga að Urðarstíg 4 og Urðarstíg 6 og 6a. Þar sem klæðning er í flokki 2 og enginn eldvarnarveggur á milli bygginganna aukast kröfur um 1 m fyrir hvora byggingu með klæðningu í flokki 2. Í leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um framkvæmd 9.7.5. gr. eru sett fram almenn viðmið sem stofnunin telur að uppfylli ofangreindar meginreglur um bil á milli bygginga. Notkun þeirra í hverju tilfalli er á ábyrgð húseiganda eða viðkomandi hönnuðar eftir því sem við á. Þá kemur fram að leiðbeiningarnar komi ekki í veg fyrir að aðrar lausnir séu valdar enda séu þær rökstuddar af viðkomandi hönnuðum með fullnægjandi hætti.

Í málinu liggur fyrir tölvupóstur frá 18. ágúst 2023 þar sem brunaverkfræðingur staðfestir með útreikningum að ofangreindum meginreglum sé fullnægt. Reiknuð hafi verið út hitageislun við versta tilfalli sem er ef eldur stæði út um alla glugga hússins og ekki tekið tillit til að glerið sé E 30. Samkvæmt útreikningum væri hitageislun vel undir  $13 \text{ kW/m}^2$  sem þurfi til að kveikja í brennanlegu yfirborði á vegg. Mesta hitageislun vegna bruna í húsinu Urðarstíg 4 á húsið að Urðarstíg 6a væri  $9,77 \text{ kW/m}^2$  án E 30 glers í Urðarstíg 4 og  $8,99 \text{ kW/m}^2$  á Urðarstíg 6. Hiti var reiknaður á horni hússins að Urðarstígs 6a og á miðjum vegg Urðarstígs 6. Þá staðfesti brunaverkfræðingurinn að forsendur þær sem byggt var á við útreikningana hafi verið



ákvarðaðar með góðu öryggi. Þá liggur jafnframt fyrir að slökkvilið höfuðborgarsvæðisins hafi lokið athugun sinni án athugasemda 10. júlí 2023.

Samkvæmt framangreindu hefur verið farið eftir þeim reglum sem settar eru í byggingarreglugerð um mat á brunavörnum milli bygginganna og staðfest með útreikningum að hitageislun frá Urðarstíg 4 gagnvart Urðarstíg 6 og 6a sé undir 13 kW/m<sup>2</sup>. Í tilefni af athugasemdum kæranda skal áréttað að ábyrgð hvílir á húseiganda eða hönnuði viðbyggingarinnar á Urðarstíg 4 að færa sönnur fyrir því með fullnægjandi hætti að brunahönnun uppfylli þá meginreglu að bil á milli bygginganna sé nægilega mikið til þess að eldur nái ekki að breiðast út. Er því eðlilegt að húseigandi hafi leitað álits brunaverkfræðings til þess að færa fullnægjandi rök fyrir því að brunahönnun uppfylli framangreindar kröfur reglugerðarinnar.

-----

Gerð skipulags innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórnar skv. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en í því felst heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, sbr. 43. gr. laganna.

Deiliskipulag Urðarstígsreits tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 22. júní 2012. Í greinargerð þess kemur fram að svæðið falli undir skilgreiningu Reykjavíkurborgar um verndun byggðamynsturs (VB). Á svæðinu sé að mestu leyti byggð frá þriðja áratug 20. aldar með ýmsum húsagerðum í smágerðum mælikvarða. Með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 7. desember 2022 tók gildi breyting framangreinds deiliskipulags fyrir Urðarstíg 4. Með breytingunni var samþykkt að svalir á suðurhlið hússins yrðu fjarlægðar, heimilt yrði að byggja 12 m<sup>2</sup> stækkun á aðalhæð hússins ásamt 20 m<sup>2</sup> kjallara. Samhliða var byggingarreitur sunnan hússins stækkaður úr 12 m<sup>2</sup> í 20 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkað úr 0,50 í 0,61. Eftir breytinguna þurfti þar með ekki að afla samþykkis kæranda fyrir viðbyggingunni. Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi skipulags fyrir lóðina.

Umdeild stækkun húss að Urðarstíg 4 sem samþykkt var 11. júlí 2023 er innan þess byggingarreits sem stækkaður var með framangreindri deiliskipulagsbreytingu og er byggingarleyfið að öðru leyti í samræmi við gildandi deiliskipulag sem sætir ekki lögmatísathugun í máli þessu enda kærufrestir vegna þess löngu liðnir.

Með vísan til þess sem að framan er rakið þykir hin kærða ákvörðun ekki haldin þeim form- eða efnisannmörkum að leitt geti til ógildingar hennar. Verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 11. júlí 2023 um að samþykkja leyfi fyrir viðbyggingu á suðurgafli hússins nr. 4 við Urðarstíg, Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)