



Tilkynning um kæru nr_ 122_2024_ stjórnvald_

Búið til	21.10.2024 12:57:46
Höfundur	Anna María Arnardóttir
Móttekið dags.	21.10.2024 10:42:55
Tilheyrir	USK24100216 - Njarðargata 43 - kæra nr 122/2024

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 122_2024_ stjórnvald_

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	21.10.2024 10:42:55	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalýkill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

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

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 18. október 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun

byggingarfulltrúa um synjun umsóknar kæranda um endurnýjun á áður gerðir samþykkt er varðar eign kæranda að Njarðargötu 43.

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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ** ** **&nb**
sp; ; ** ** ** **
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Reykjavík, 18. okt. 2024

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík.

Málefni: Njarðargata 43.

Fyrir hönd umbjóðanda míns, Sigurðar Más Hilmarssonar, fer ég fram á að synjun byggingarfulltrúa á umsókn um endurnýjun á áður gerðri samþykkt verði dregin til baka.

Málið er þannig vaxið að 17. apríl 2018 voru samþykktar teikningar til endurnýjunar á rekstrarleyfi m.a. vegna hertra krafna eldvarnaeftirlits þar sem gert var ráð fyrir gistirými í flokki II fyrir 16 manns. Gert var ráð fyrir svölum í risi og á 2. hæð. Efri svalirnar ná 1m út fyrir húshlið en þær neðri ná 1,2m út. Breidd svalanna er 2,5m og 2,65m.

Því miður var ekki gefið út byggingarleyfi fyrir framkvæmdum af ástæðum sem ekki verða raktar hér, en engu að síður voru svalirnar gerðar í samræmi við samþykktar teikningar og settar upp vegna þrýstings frá Eldvarnaeftirliti um tafarlausar úrbætur á þeim öryggisatriðum sem svalirnar eru.

Árið 2022 var sótt um endurnýjun á fyrri samþykkt og lagðar inn óbreyttar teikningar með örlitlum textabreytingum en en það náði ekki fram að ganga og þegar önnur tilraun var gerð í maí 2024 og fyrri umsókn dregin til baka, að ráði Byggingarfulltrúa, lauk því með þeirri niðurstöðu sem fram kemur á meðsendum gögnum.

Til þess að færa rök fyrir þeirri beiðni að synjunin verði dregin til baka skal bent á eftirfarandi:

- Svalir: Sagt er í athugasemdum skipulagsfulltrúa að þær framkalli of mikinn skugga á neðri hæð hússins en á það skal bent að svalirnar eru á norðurhlið og þá sjaldan að sól skíni á þá hlið munu svalirnar fremur kasta skugga til hliðar á gluggalausa fleti fremur en niður fyrir. Neðan við svalir á 2.hæð er baðherbergi. Á það skal einnig bent að húsinu nr. 47 við Njarðargötu eru svalir, samþykktar 2020, sem fylgja allri húshliðinni og ná 1,79m frá húsvegg.
- Gistirými: Í húsinu hefur um árabíl verið leyft gistirými fyrir 16 manns í flokki IIB og var ráðist í endurbætur samkvæmt áður nefndum samþykktum teikningum til þess að viðhalda leyfinu.

Vonast er til að Úrskurðarnefndin líti með velvilja á málið og afgreið það jákvætt í ljósi þeirra skýringa og gagna sem hér með fylgja.

Með bestu kveðjum


Helgi Hafliðason

Fylgigögn:

Umsögn Skipulagsfulltrúa frá 4.júlí

Tilkynning um afgreiðslu máls frá 15.okt.

Yfirlit yfir breytingar (2 blöð)



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 21. nóvember 2024
USK24100216

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 122/2024, kæra Helga Hafliðasonar, dags. 18. október 2024. Í framangreindri kæru er kærð afgreiðsla byggingarfulltrúa á afgreiðslufundi þann 15. október 2024 um synjun á umsókn um byggingarleyfi vegna áður gerðra framkvæmda að Njarðargötu 43.

Málavextir

Þann 7. maí 2024 sótti kærandi um byggingarleyfi og þar sem segir „sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem fólust einkum í því að bæta brunavarnir og annað sem tengist öryggi þeirra sem í húsinu dvelja. Gerðar voru svalir á norðurhlið og ýmislegt innanhúss til þess að gera flóttaleiðir öruggari. Erindi BN061415 frá 2022 er dregið til baka.“

28. maí 2024 var umsókn kæranda um byggingarleyfi tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa. Í tilkynningu til kæranda um niðurstöðu afgreiðslufundarins sagði „sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í bættum brunavörnum auk þess fyrir nýjum svölum á norðurhlið hússins og ýmissa innanhússbreytinga í gistiheimili í fl. II teg.? húsi nr. 43 við Njarðargötu.“ Niðurstaða afgreiðslufundarins var sú að erindinu var frestað og vísað til athugasemda og til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Eftir að byggingarfulltrúi vísaði erindinu til umsagnar skipulagsfulltrúa skilaði skipulagsfulltrúi umsögn sinni þann 4. júlí 2024. Í niðurstöðu umsagnarinnar segir að neikvætt sé tekið í erindið þar sem svalirnar séu of djúpar og ekki er heimilt að vera með rekstur gistiheimilis í flokki II-b þar sem rekstur gistiheimila í íbúðabyggð við aðalgötu takmarkast við minna gistiheimili.

Þann 15. október 2024 var erindi kæranda tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þar sem umsókninni um byggingarleyfi var synjað með vísan til neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 4. júlí 2024.

Kærandi átti í samskiptum við embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkur þann 4. september 2017 vegna framkvæmdanna en þá lagði kærandi fram fyrirspurn. Í greinagerð sem fylgdi fyrirspurninni kom fram að fyrirhugað væri að fara í endurbætur á rishæð Njarðargötu 45, gera þar litla íbúð í stað geymsluherbergja,

1



bæta einangrun í þaki og klæða með eldþolinni klæðningu. Ennfremur gera þar svalir sem auka öryggi íbúa ef hætta steðjar að. Óskað er eftir því að gera samskonar svalir á rishæð Njarðargötu 43 og einnig er spurt hvort nýta megi íbúð/herbergi í jarðhæð til íbúðar. Ennfremur var spurt hvort gera megi björgunarsvalir á 2. hæð á bakhlið beggja húsanna. Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 29. september 2017 vegna fyrirspurnarinnar segir meðal annars:

Þar sem ekki er deiliskipulag á reitnum þarf að grenndarkynna byggingarleyfisframkvæmdir. Óskað er eftir því setja svalir á 2. og rishæð hússins sem og að gera íbúð á jarðhæð. Grenndarkynna þarf því breytingar þar sem ekki er til deiliskipulag eins og áður segir. Minnka þarf svalir á þakhæð húsanna – en mikilvægt er að rjúfa ekki þakkant og rennu.

Kærandi hefur áður sótt um leyfi fyrir umræddum framkvæmdum til embættis byggingarfulltrúa en kærandi lagði inn umsókn um byggingarleyfi þann 16. janúar 2018 þar sem sótt var um leyfi til að gera svalir á bakhlið á 2. og 3. hæð og bæta brunavarnir í húsi á lóð nr. 43 við Njarðargötu. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa sem skilaði umsögn sinni þann 2. mars 2018. Í þeirri umsögn segir meðal annars:

Áður hefur embætti skipulagsfulltrúa fjallað um erindi vegna Njarðargötu 43 (umsögn dags. 29.09.2017) – í niðurlagi þeirra umsagnar er bent á að minnka þarf svalir á þakhæð húsanna – að mikilvægt sé að rjúfa ekki þakkant og rennu. Ekki hefur enn verið orðið við þeim tilmælum og því þarf að lagfæra gögn. Svalir á 2.hæð hússins skaga jafnframt of mikið fram og framkalla of mikinn skugga á neðri hæð hússins – miðað er við að þær séu ekki dýpri en 80 cm í eldri húsum af þessari gerð.

Niðurstaða skipulagsfulltrúa var sú að grenndarkynna þyrfti aðaluppdrætti þegar að leiðréttir uppdrættir berast.

Kærandi sendi embætti byggingarfulltrúa einnig umsókn um byggingarleyfi 30. ágúst 2022 þar sem sótt var um leyfi til að setja svalir á 2. og 3. hæð norðurhlíðar og bæta eldvarnir á gistiheimili ó flokki II, tegund(?) fyrri 16 gesti í húsi á lóð nr. 43 við Njarðargötu. Eins og áður segir var sú umsókn dregin tilbaka með umsókn kæranda frá 7. maí 2024.

Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Um útgáfu byggingarleyfis er fjallað í grein 2.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 en þar koma fram skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis. Í 1. tölul. segir að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis sé að mannvirki og notkun þess samræmist



skipulagsáætlunum á svæðinu eða fyrir liggja samþykkt sveitastjórnar vegna leyfisumsóknar skv. ákvæðum skipulagslaga. Byggingarfulltrúi vísaði því erindi kæranda til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Í umsögn skipulagsfulltrúa 4. júlí 2024 er vísað til þess að í gildi sé Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem var samþykkt í borgarstjórn 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Njarðargötu 43 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB10 Þingholt. Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal því grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Svalir

Í fylgigögnum sem fylgdu með umsókn kæranda um byggingarleyfi þann 7. maí 2024 má sjá að dýpt svala á 2. hæð sé 120 cm og dýpt svala á rishæð sé 150 cm. Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 4. júlí 2024 er neikvætt tekið í erindi kæranda þar sem svalirnar séu of djúpar. Í umsögninni er vitnað til umsagnar skipulagsfulltrúa frá 2. mars 2018 vegna sömu breytinga en þá var jafnframt neikvætt tekið í erindið. Í umsögninni frá 2. mars 2018 kemur fram að svalirnar skagi of mikið út og skal dýptin takmarkast við 80 cm þar sem þær framkalla of mikinn skugga á neðri hæð hússins.

Njarðargata 43 er staðsett á svæði innan Hringbrautar og fellur því undir hverfisvernd innan Hringbrautar sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Skilgreining á hverfisvernd kemur fram í 12. tölul. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir að hverfisvernd sé ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Meðal markmiða um hverfisvernd innan Hringbrautar er að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðarinnar.

Gefnar hafa verið út leiðbeiningar hverfisskipulags sem eru grundvallaðar á stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur.¹ Leiðbeiningar um svalir og útlitsbreytingar voru gefnar út 14 desember 2018 og breytt 12. september 2019.² Þær fjalla um útfærslur og breytingar á svölum, gluggum og öðru ytra byrði húsa. Í kafla um dagsbirtu og sólarljós segir:

Þegar settar eru nýjar svalir á hús eða svalir stækkaðar skal stærð þeirra miðast við að lágmarka skerðingu á sólarljósi inn um glugga íbúðar fyrir neðan. Smávægileg breyting í dýpt svala getur skipt töluverðu máli.

¹ <https://reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar>

² <https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/Svalir%20og%20u%CC%81tllitsbreytingar.pdf>



Leiðbeiningar um þakbreytingar voru gefnar út 14. desember 2018 og breytt 12 september 2019.³ Í kafla leiðbeininganna sem fjallar um þaksvalir segir:

Þaksvalir ættu almennt ekki að ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur ætti að vera órofinn sbr. skýringarmyndir, nema annað sé hluti af upprunalegum byggingarstíll hússins.

Af framangreindu verður ráðið að umsögn skipulagsfulltrúa er í samræmi við framangreindar leiðbeiningar sem sækja stoð í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Kærandi bendir á það að í húsi nr. 47 við Njarðargötu séu svalir sem samþykktar voru 2020 sem fylgi allri húshliðinni og nái 1.79 m frá húsvegg. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa frá 17. apríl 2020 var lögð fram umsögn vegna umsóknar um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum að Njarðargötu 47, þær breytingar fólust meðal annars í því að gerðar voru svalir á norðurhlið hússins. Í umsögninni kemur fram að staðsetning og útfærsla svalanna sé ekki í samræmi við viðmið og áherslur Reykjavíkurborgar varðandi nýjar svalir og útlitsbreytingar í eldri byggð. Jafnframt segir að svalirnar sem um ræðir samræmast ekki viðmiðum og leiðbeiningum um nýjar svalir á eldri húsum. Jákvæð afstaða skipulagsfulltrúa í þessi tilfelli byggir á því að um 30 ár eru síðan svalirnar voru byggðar og óljóst hvort þær hefðu verið samþykktar á sínum tíma þótt áherslur séu aðrar í dag. Þá er tekið fram að nýrri framkvæmdir skulu alfarið samræmast núgildandi áherslum og viðmiðum. Því er ljóst að hér er ekki um sambærilegar aðstæður að ræða við Njarðargötu 43 og svalirnar á Njarðargötu 47 því ekki fordæmi fyrir nýjum svölum.

Ef litið er til sjónarmiða jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þá leiðir sú regla til þess að fasteignareigendum á svæði þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir eigi að njóta sambærilegra nýtingarheimilda á lóðum sínum nema að skipulagssjónarmið eða önnur efnisrök mæli því í móti. Af framansögðu verður ráðið að þau skipulagssjónarmið og efnisrök sem rakin hafa verið samræmast afstöðu skipulagsfulltrúa sem sækir meðal annars stoð í leiðbeiningar sem byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Jafnframt er afstaða í umsögn skipulagsfulltrúa frá 4. júlí 2024 í fullu samræmi við fyrri umsagnir skipulagsfulltrúa frá 29. september 2017 og 2. mars 2018 því hafa engar réttmættar væntingar skapast fyrir kæranda þar sem honum hefur verið ljóst frá 29. september 2017 hver afstaða skipulagsfulltrúa er. Því verður ekki séð að afstaða og málsmeðferð skipulagsfulltrúa sé haldin nokkrum annmörkum er valdið gæti ógildingu.

Gistirými

Njarðargata 43 stendur við Njarðargötu sem er skilgreind sem aðalgata í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Um aðalgötur er fjallað í kafla 3.3.1. í áður nefndu

³ <https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/%C3%9Eakbreytingar.pdf>



aðalskipulagi en þar segir meðal annars að umfang gistiheimila við aðalgötur skal miðast við minni gistiheimili sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Í þeirri reglugerð kemur fram skilgreining á minni gistiheimilum í c-lið 4. gr. en þar segir:

Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum. Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.

Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 4. júlí 2024 kemur fram að ekki sé hægt að heimila rekstur gistiheimilis fyrir 16 manns þar sem að húsið er staðsett á skilgreindu íbúðarsvæði við aðalgötu. Rökum fyrir þessari afstöðu eru gerð góð skil í umsögn skipulagsfulltrúa. Það skal þó tekið fram að hin kærða synjun um byggingarleyfi getur ekki veitt eða synjað útgáfu um rekstrarleyfi þar sem það er gefið út af sýslumanni að undangenginni umsögn umsagnaraðila.sbr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016.

Niðurstaða

Með hliðsjón af öllu framangreindu er ljóst að ekkert hefur komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa frá 15. október 2024 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda.

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,

Bjarki Freyr Arngrímsson,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða

Árið 2025, þriðjudaginn 21. janúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður og Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður. Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor tók þátt í fundinum í gegnum fjarfundabúnað.

Fyrir var tekið mál nr. 122/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 15. október 2024 um að synja umsókn um byggingarleyfi vegna áður gerðra framkvæmda að Njarðargötu 43, Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 18. október 2024, er barst nefndinni sama dag, kærir Sigurður Már Hilmarsson, eigandi Njarðargötu 43, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 15. október 2024 að synja umsókn um byggingarleyfi vegna áður gerðra framkvæmda að Njarðargötu 43, Reykjavík. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 21. nóvember 2024.

Málavextir: Hinn 7. maí 2024 sótti kærandi um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum sem samkvæmt umsókn fólust einkum í því að bæta brunavarnir og tryggja öryggi þeirra sem dvelja í húsi kæranda að Njarðargötu 43 þar sem rekið væri gistiheimili. Breytingarnar sem þegar höfðu verið gerðar voru svalir á norðurhlíð og ýmislegt innanhúss í þeim tilgangi að gera flóttaleiðir öruggari. Fyrri umsókn frá árinu 2022 var þar með dregin til baka. Umsóknin var tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 28. maí 2024. Í tilkynningu til kæranda um niðurstöðu afgreiðslufundarins voru gerðar athugasemdir við flokkun gistiheimilisins, þ.e. skráningu þess í flokk II–b. Þeim flokki tilheyrja gististaðir með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 6 herbergi eða fleiri eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga, sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Niðurstaða fundarins var sú að erindinu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa sem skilaði umsögn sinni 4. júlí 2024. Í niðurstöðu þeirrar umsagnar var tekið neikvætt í erindið með þeim skýringum að svalir væru of djúpar og ekki væri heimilt að vera með rekstur gistiheimilis í flokki II–b þar sem rekstur gistiheimila í íbúðabyggð við aðalgötu takmarkaðist við minni gistiheimili. Var erindið aftur tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 15. október s.á. þar sem umsókn um byggingarleyfi var synjað með vísan til hinnar neikvæðu umsagnar skipulagsfulltrúa.

Málsrök kæranda: Vísað er til þess að 17. apríl 2018 hafi verið samþykktar teikningar vegna endurnýjunar á rekstrarleyfi sem meðal annars sé vegna hertra krafna eldvarnaeftirlits. Samkvæmt teikningum hafi verið gert ráð fyrir gistirými í flokki II fyrir 16 manns og ráð gert fyrir svölum í risi og á 2. hæð hússins. Efri svalirnar nái 1,0 m út fyrir húshlíð en þær neðri nái 1,2 m út. Breidd svalanna sé 2,5 m og 2,65 m.

Því miður hafi ekki verið gefið út byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum af ástæðum sem ekki þyki tilefni til að rekja nánar. Engu að síður hafi svalirnar verið gerðar í samræmi við samþykktar teikningar og settar upp vegna þrýstings frá Eldvarnareftirlitinu um tafarlaugar úrbætur á þeim öryggisatriðum sem svalirnar séu.

Árið 2022 hafi verið sótt um endurnýjun á fyrri samþykkt og lagðar inn óbreyttar teikningar með örlitlum textabreytingum sem ekki hafi náð fram að ganga. Næsta tilraun hafi verið gerð í maí 2024 að ráði byggingarfulltrúa og hafi niðurstaðan verið sú sem nú sé kærð.

Varðandi það sem fram komi í athugasemdum skipulagsfulltrúa, að svalirnar framkalli of mikinn skugga á neðri hæð hússins, sé á það bent að þær séu á norðurhlið hússins. Sjaldan skíni sól á þá hlið en svalirnar muni þá kasta skugga til hliðar á gluggalausa fleti fremur en niður fyrir svalirnar. Neðan við svalir á 2. hæð sé baðherbergi. Á það sé einnig bent að á húsinu nr. 47 við Njarðargötu séu svalir, samþykktar árið 2020, sem fylgi allri húshliðinni og nái 1,79 m frá húsvegg.

Í húsinu hafi um árabíl verið leyft gistirými fyrir 16 manns í flokki II–b og ráðist hafi verið í endurbætur samkvæmt áður nefndum samþykktum teikningum til þess að viðhalda leyfinu.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld benda á að kærandi hafi lagt fram fyrirspurn til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur 4. september 2017. Í fyrirspurninni hafi komið fram að fyrirhugað væri að fara í endurbætur á rishæð Njarðargötu 45, gera þar litla íbúð í stað geymsluherbergja, bæta einangrun í þaki og klæða með eldþolinni klæðningu. Ennfremur ætti að gera þar svalir til að auka öryggi íbúa ef hætta steðji að. Óskað hafi verið eftir því að gera samskonar svalir á rishæð Njarðargötu 43 og einnig spurt hvort nýta mætti herbergi á jarðhæð til íbúðar. Að auki hafi kærandi spurt hvort gera mætti björgunarsvalir á 2. hæð á bakhlið beggja húsanna. Í svari skipulagsfulltrúa frá 29. september s.á. hafi meðal annars komið fram að þar sem ekki væri deiliskipulag á reitnum þyrfti að grenndarkynna byggingarleyfisframkvæmdir.

Kærandi hafi fyrst sótt um leyfi fyrir umræddum framkvæmdum til embættis byggingarfulltrúa 16. janúar 2018. Sótt hafi verið um að gera svalir á bakhlið á 2. og 3. hæð og bæta brunavarnir í húsi á lóð nr. 43 við Njarðargötu. Hafi því erindi verið vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa sem skilað hafi umsögn sinni 2. mars s.á. Í þeirri umsögn hafi kæranda meðal annars verið bent á fyrri umsögn skipulagsfulltrúa frá 2017. Í niðurlagi umsagnarinnar væri bent á að minnka þurfi svalir á þakhæð húsanna og að mikilvægt sé að rjúfa ekki þakkant og rennu. Ekki hafi enn verið orðið við þeim tilmælum og því þurfi að lagfæra gögn. Svalir á 2. hæð hússins skagi jafnframt of mikið fram og framkalli of mikinn skugga á neðri hæð hússins en miðað sé við að þær séu ekki dýpri en 80 cm í eldri húsum af þessari gerð. Niðurstaða skipulagsfulltrúa hafi verið sú að grenndarkynna þyrfti aðaluppdrætti þegar að leiðrétir uppdrættir bærust.

Kærandi hafi svo sent embætti byggingarfulltrúa umsókn um byggingarleyfi hinn 30. ágúst 2022. Þar hafi verið sótt um leyfi til að setja svalir á 2. og 3. hæð norðurhliðar og bæta eldvarnir á gistiheimili í flokki II, fyrir 16 gesti í húsi á lóð nr. 43 við Njarðargötu. Hafi sú umsókn verið dregin til baka með umsókn kæranda frá 7. maí 2024.

Bent sé á að í umsögn skipulagsfulltrúa 4. júlí 2024 sé vísað til Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyri lóðin og byggingin á Njarðargötu 43 borgarhluta 2 Miðborg og sé á skilgreindu íbúðasvæði ÍB10 Þingholt. Ekkert deiliskipulag sé í gildi og skuli því grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Í fylgigögnum sem fylgt hafi

umsókn kæranda um byggingarleyfi 7. maí 2024 megi sjá að dýpt svala á 2. hæð sé 120 cm og dýpt svala á rishæð sé 150 cm. Í umsögninni hafi verið tekið neikvætt í erindið þar sem svalirnar væru of djúpar. Í umsögninni væri vitnað til umsagnar skipulagsfulltrúa frá 2. mars 2018 vegna sömu breytinga þar sem jafnframt hafi verið neikvætt tekið í erindið. Í umsögninni frá 2. mars 2018 komi meðal annars fram að svalirnar skagi of mikið út og skuli dýptin takmarkast við 80 cm þar sem þær framkalli of mikinn skugga á neðri hæð hússins.

Njarðargata 43 sé staðsett á svæði innan Hringbrautar og falli undir hverfisvernd innan Hringbrautar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Meðal markmiða hverfisverndarinnar sé að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðarinnar. Gefnar hafi verið út leiðbeiningar hverfissskipulags sem séu grundvallaðar á stefnumörkun aðalskipulags.

Leiðbeiningar um svalir og útlitsbreytingar hafi verið gefnar út 14. desember 2018 og breytt 12. september 2019. Þær fjalli um útfærslur og breytingar á svölum, gluggum og öðru ytra byrði húsa. Í kafla um dagsbirtu og sólarljós segi „Þegar settar eru nýjar svalir á hús eða svalir stækkaðar skal stærð þeirra miðast við að lágmarka skerðingu á sólarljósi inn um glugga íbúðar fyrir neðan. Smávægileg breyting í dýpt svala getur skipt töluverðu máli.“ Samhliða nefndum leiðbeiningum hafi verið gefnar út leiðbeiningar um þakbreytingar. Í kafla leiðbeininganna sem fjalli um þaksvalir segi „Þaksvalir ættu almennt ekki að ná út fyrir þakkant/útvegg og þakkantur ætti að vera órofinn sbr. skýringarmyndir, nema annað sé hluti af upprunalegum byggingarstíll hússins.“ Af framangreindu verði ráðið að umsögn skipulagsfulltrúa sé í samræmi við framangreindar leiðbeiningar sem sækja stoð í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Bent sé á að á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. apríl 2020 hafi verið lögð fram umsögn vegna umsóknar um byggingarleyfi fyrir áður gerðum breytingum að Njarðargötu 47, þær breytingar hafi meðal annars falist í því að gerðar hafi verið svalir á norðurhlið hússins. Í þeirri umsögn komi fram að staðsetning og útfærsla svalanna sé ekki í samræmi við viðmið og áherslur Reykjavíkurborgar varðandi nýjar svalir og útlitsbreytingar í eldri byggð. Jafnframt segi að svalirnar sem um ræði samræmist ekki viðmiðum og leiðbeiningum um nýjar svalir á eldri húsum. Jákvæð afstaða skipulagsfulltrúa í þessu tilfelli byggji á því að um 30 ár séu síðan svalirnar voru byggðar og óljóst hvort þær hefðu verið samþykktar á þeim tíma þótt áherslur væru aðrar í dag. Þá sé tekið fram að nýrri framkvæmdir skulu alfarið samræmast núgildandi áherslum og viðmiðum. Því sé ljóst að hér sé ekki um sambærilegar aðstæður að ræða við Njarðargötu 43 og svalirnar á Njarðargötu 47 því ekki fordæmi fyrir nýjum svölum.

Njarðargata sé skilgreind sem aðalgata í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 4. júlí 2024 komi fram að ekki sé hægt að heimila rekstur gistiheimilis fyrir 16 manns þar sem húsið sé staðsett á skilgreindu íbúðarsvæði við aðalgötu. Rökum fyrir þessari afstöðu séu gerð góð skil í umsögn skipulagsfulltrúa. Það skuli þó tekið fram að hin kærða synjun um byggingarleyfi geti ekki veitt eða synjað um útgáfu rekstrarleyfis þar sem það sé gefið út af sýslumanni að undangenginni umsögn umsagnaraðila. sbr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík að synja umsókn kæranda um byggingarleyfi vegna áður gerðra framkvæmda að Njarðargötu 43, Reykjavík. Var ákvörðunin tekin með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 4. júlí 2024, þar sem neikvætt var tekið í erindið vegna þess að umsóttar svalir væru of djúpar og óheimilt væri að vera með rekstur gistiheimilis í flokki II–b í húsinu, þar sem rekstur gistiheimila í íbúðabyggð við aðalgötu takmarkaðist við minni gistiheimili.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki verða byggingaráform aðeins samþykkt ef fyrirhuguð mannvirkjagerð er í samræmi við skipulagsáætlanir viðkomandi svæðis. Að sama skapi verður byggingarleyfi ekki gefið út nema mannvirki og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. sömu laga.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 var samþykkt í borgarstjórn 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin Njarðargata 43 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB10 Þingholt. Um landnotkun er fjallað í III. hluta greinargerðar aðalskipulagsins. Í kafla 3.2. kemur fram að almenn skilgreining íbúðarbyggðar sé „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).“ Þá kemur fram að fjölbreyttari landnotkun sé heimil í íbúðarbyggð sem falli undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Njarðargata er skilgreind sem aðalgata í aðalskipulaginu.

Um aðalgötur er fjallað í kafla 3.3.1. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun þótt grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti, einkum starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta, að skemmtistöðum undanskildum, og samfélagsþjónusta. Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III. Þá segir að umfang gististarfsemi við aðalgötur skuli miðast við minni gistiheimili, sbr. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Minna gistiheimili telst gististaður með „takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri“, sbr. c. lið 4. gr. reglugerðarinnar. Gistiheimili kæranda hefur gistirými fyrir 16 manns og er sú starfsemi samkvæmt framansögðu ekki í samræmi við ákvæði nefndrar reglugerðar sem gilda um gististarfsemi við aðalgötur. Þá liggur fyrir að allt frá árinu 2017 hefur kæranda verið kunnugt um þá afstöðu skipulagsfulltrúa að minnka þurfi svalir á þakhæð og grenndarkynna breytingarnar þar sem ekki er til staðar deiliskipulag fyrir svæðið. Var því umsögn skipulagsfulltrúa frá 4. júlí 2024 í fullu samræmi við fyrri umsagnir frá 29. september 2017 og 2. mars 2018. Gögn málsins bera með sér að ekki hefur verið brugðist við umsögnum skipulagsfulltrúa af hálfu kæranda.

Samkvæmt jafnræðisreglu 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 skal við úrlausn mála gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti, sbr. 1. mgr. ákvæðisins. Í því felst að aðilar við sambærilegar aðstæður skuli hljóta samsvarandi afgreiðslu. Reglan á að hindra að ákvarðanir verði tilviljunarkenndar, byggðar á geðþótta eða annarlegum sjónarmiðum.

Eins og fram hefur komið var jákvæð afstaða skipulagsfulltrúa vegna svara á Njarðargötu 47 byggð á því að um 30 ár voru síðan svalirnar voru byggðar og óljóst hvort þær hefðu verið samþykktar á þeim tíma. Einnig kom fram að nýrri framkvæmdir skyldu alfarið samræmast núgildandi áherslum og viðmiðum. Er því ekki um sambærileg tilvik að ræða og verður ekki séð að borgaryfirvöld hafi með synjun umsóknar kæranda brotið gegn 1. mgr. 11. gr. stjórnarsýslulaga.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið liggur ekki fyrir að hin kærða ákvörðun sé haldin þeim ágöllum sem raskað geta gildi hennar og verður kröfu þess efnis því hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 15. október 2024 um að synja umsókn um byggingarleyfi vegna áður gerðra framkvæmda að Njarðargötu 43, Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)