



Reykjavík, 23. mars 2023

Varðar: Ásvallagata 21, byggingaleyfisumsókn

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 29. nóvember 2022.

Í umsókn er sótt er um leyfi til að breyta erindi BN033899 með síðari breytingum, salerni breytt í geymslu, svalir stækkaðar og hámarkshæð þaks hækkar frá fyrri grenndarkynningu, á húsi á lóð nr. 21 við Ásvallagötu..

Erindi var grenndarkynnt frá 23. janúar 2023 til og með 20. febrúar 2023.

Eftirfarandi aðili sendi athugasemdir fyrir hönd íbúða að Ásvallagötu 23, eitt bréf/netpóst:

1. Brynja Cortes Andrésdóttir, dags. 19. febrúar 2023,

Athugasemdir/ábendingar bréfsins eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Bent er á að aðeins tveir af fjórum eigendum hafi fengið bréf um þessar breytingar og því hafi ekki allir fengið tækifæri til að skoða bréfið.

Svar: Öllum hagsmunaaðilum var sent bréf vegna grenndarkynningar á fyrirhugðu byggingaleyfi. Viðtakendur voru eftirfarandi:

Nafn	Kennitala	Staður	Heimilisfang	Póstnúmer
Kristján Aðalbjörn Jónasson		Reykjavík	Ásvallagata 19	101
Diljá Rudolfsdóttir		Reykjavík	Ásvallagata 19	101
Guðni Elísson		Reykjavík	Ásvallagata 19	101
Alda Björk Valdímarsdóttir		Reykjavík	Ásvallagata 19	101
Elísabet Gunnarsdóttir		Reykjavík	Ásvallagata 19	101
Móna Steinsdóttir		Reykjavík	Ásvallagata 23	101
Brynja Cortes Andrésdóttir		Reykjavík	Ásvallagata 23	101
Gunnar Bjarki Björnsson		Reykjavík	Ásvallagata 23	101
Helena Rut Sveinsdóttir		Reykjavík	Ásvallagata 23	101
Niels Michael Hartoft-Nielsen		Reykjavík	Ásvallagata 23	101
Harpa Birgisdóttir		Reykjavík	Ásvallagata 23	101

Þess má geta að tveir af viðtakendum eru samkvæmt þjóðskrá búsettir erlendis og þar af leiðandi var ekki hægt að senda þeim póst. Orsakar þess að sumir aðrir viðtakendur fengu ekki bréf er óljós.

2. Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við að eldvarnarveggur milli húsanna sé hækkaður með spónaplötum, það verði ekki samþykkt. Einnig eru gerðar athugasemdir við að handrið þaksvalanna sé fest við fyrrnefndan eldvarnarvegg sem hefur valdið leka inn í íbúðir Ásvallagötu 23. Eigendur vilja að þakið, sem á að aðskilja svalirnar frá útvegg, nái að svalagólfinu, niður fyrir einangrun og gólfefni, ekki nægi að leggja þil sem nái aðeins niður á gólfefni svalanna.

Svar: Notkun þakflatar undir svalir er óhefðbundin og getur eftir atvikum haft veruleg áhrif á nýtingarmöguleika nágrannalóða, svo sem vegna hljóðvistar og yfirsýnar yfir næstu lóðir. Heimild fyrir þaksvölum þarf að eiga sér stoð í deiliskipulagi, sbr. úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 51/2015. Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni eru öll byggingaleyfi grenndarkynnt til að kanna grenndarhagsmuni. Fyrrnefndar þaksvalinir voru grenndarkynntar árið 2006 og bárust þá engar athugasemdir. Síðan þá hefur þeim verið breytt verulega, þær stækkaðar, glerhúsið hækkað og þak þess breytt í venjulegt þak með bárujárni. Breytingarnar hafa ollið nágrönnum umtalsverðu tjóni, m.a. vegna leka sem húsráðendur Ásvallagötu 23 rekja til stækkunar svala að útvegg þar sem borað var í útvegginn og hann

gerður viðkvæmari fyrir veðri og vindum. Þaksvalirnar sem slíkar valda því ekki óánægju nágranna, heldur tjónið sem framkvæmdir við þær hafa haft á íbúðir í aðliggjandi húsum.

Því er lögð mikil áhersla á að eigendur þaksvala geri allt sem í þeirra valdi stendur til að koma í veg fyrir frekara tjón og ganga frá svölunum á þann hátt að ljúka megi þessu máli á farsælan hátt fyrir alla aðila.

Eigandi mannvirkis sem fer í framkvæmdir á eign sinni ber ábyrgð á að ekki sé gengið á rétt nágranna. Skilyrt samþykki þarf fyrir framkvæmdum á lóðamörkum. Hönnun þaks við eldvarnarvegg og vegg að svölum skal vera þannig útfærð að ekki sé hætt á leka í nágrannahús. Ekki skal snerta útveggi nágrannahúss nema að takmörkuðu leyti og þá eingöngu í samráði við eigendur þess. Skv. ábendingu virðist ekki vera samþykki fyrir hækkun á útvegg nágrannahúss og skal því finna aðra lausn við frágang þaks á lóðamörkum.

Byggingafulltrúi mun krefjast deililausna í samræmi við niðurstöðu þessa áður en byggingaleyfi verður gefið út.

Niðurstaða

- Lagt er til að grenndarkynning verði samþykkt, en bent er á að byggingaleyfi verði ekki samþykkt fyrr en hönnuður hefur lagt fram fullnægjandi deililausnir við lóðamörk sem allir aðilar geti sætt sig við.
- Allur frágangur skal miða að því að laga það sem hefur farið úrskeiðis í fyrri framkvæmdum og koma í veg fyrir frekara tjón.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri