



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Mál nr. 134/2017

Reykjavík, 14.nóvember 2017

Meðfylgjandi er afrit kæru, dags. 14. nóvember 2017, þar sem kærð er ákvörðun um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureits vegna Þrastargötu nr. 1 og 5, Reykjavík.

Í kærinni er gerð krafa um frestun réttaráhrifa.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir. 21. nóvember nk. og er borgaryfirvöldum gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Virðingarfyllst,

Helena Þráinsdóttir ritari

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 2
101 Reykjavík

MÓTTEKIÐ

14. Nóv. 2017

Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Reykjavík, 14. nóvember 2017

KÆRA

Til LEX hefur leitað Guðmundur Oddur Viðisson, kt. 220564-4369, (hér eftir „kærandi“), og falið undirrituðum lögmanni að bera fram kæru þessa með vísan til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

I. Kröfur

Kærandi gerir eftirfarandi kröfur:

Að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur, dags. 7. september 2017, um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureits 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Þrastargötu 1 og 5, og að framkvæmdir á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar verði stöðvaðar meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

II. Málsatvik

Kærandi er eigandi húss að Þrastargötu 7, fastanr. 202-8574, sem stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3, 3b, 4, 5, 7, 7b, 8, 9, 10 og 11/Smyrilsveg 29 og 31, landnr. 106536, (hér eftir „hin sameiginlega lóð“). Kæra þessi varðar ákvörðun um að samþykkja breytingu á gildandi deiliskipulagi sem gildir á hinni sameiginlegu lóð.

II.1 Gildandi deiliskipulag Fálkagötureits.

Gildandi deiliskipulag Fálkagötureits er frá árinu 2008 (fskj. 3). Í grein 1.A deiliskipulagsskilmála er gerð grein fyrir almennum byggingarmöguleikum á lóðum innan hins deiliskipulagða svæðis. Þar segir meðal annars: „*Heimilt er að byggja kvisti á risþök á helming þakflatar og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. [...] Heimilt er að byggja líttar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna.*“ Í skilmálum fyrir hverja lóð í greinargerðinni eru framangreindir almennir byggingarmöguleikar heimfærðir á einstaka lóðir en þar kemur fram að lóðarhlutinn að Þrastargötu 5 sé fullbyggður.

II.2 Verndað byggðamynstur.

Lóðarhlutinn að Þrastargötu 5 er hluti hinnar sameiginlegu lóðar. Byggðamynstur Þrastargötu nýtur verndar (fskj. 3). Þrastargata einkennist af lágreistum stakstæðum húsum með fremur líftinn grunnflöt. Húsin standa flest á miðri lóð og eru ekki byggð að lóðarmörkum. Húsið við Þrastargötu 5 var fyrst virt árið 1929. Það er einlyft 67,2 m² bárujármsklætt timburhús með risi sem var hækkað samkvæmt gildandi aðaluppdráttum frá árinu 1984 og teist nú portbyggt (fskj. 1 og 13). Samkvæmt fasteignskrá Þjóðskrár Íslands er umrætt hús nánar tiltekið 58,9 m² með 8,3 m² geymslu á lóðarhlutanum (birt flatarmál). Húsið er staðsett á miðri lóð og nær hvergi að lóðarmörkum.

Samkvæmt greinargerð með deiliskipulagi Fálkagötureits er markmið þess að varðveita sem best byggðamynstur umrædds svæðis og aðlaga viðbyggingar við eldri hús að götumynd þeirri sem fyrir er. Í deiliskipulagsskilmálum deiliskipulagsins kemur fram varðandi uppbyggingu á reitnum að breytingar þurfi að taka „mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.“ Við gerð deiliskipulagsins fór fram mat á hvar uppbygging væri heimil og ekki til þess fallin að raska hinu verndaða byggðamynstri. Það var mat skipulagsyfirvalda að heimila ekki uppbyggingu að Þrastargötu 5 í deiliskipulaginu, sjá til hliðsjónar úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 56/2008.

Borgarsögusafn hefur talið að mikil stækkun á húsum sem stáandi við Þrastargötu breyti ásýnd götunnar þar sem slíkar breytingar þétti byggðina (fskj. 13), sjá einnig til hliðsjónar úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 20/2014.

II.3 Óleyfisframkvæmdir og samþykkt byggingaráform að Þrastargötu 5.

Haustið 2015 fjarlægði eigandi mannvirkis að Þrastargötu 5 steyptan skúr á lóð sinni suðaustanverðri og reisti annan stærri í hans stað án þess að afla tilskilins byggingarleyfis vegna framkvæmdarinnar. Hann lagði fram fyrirspurn til byggingarfulltrúa, dags. 16. júlí 2015, um að byggja við húsið og var þeirri fyrirspurn svarað neikvætt með umsögn skipulagsfulltrúa 31. júlí 2015. Í umsögn skipulagsfulltrúa segir (fskj. 13):

„Húsin Þrastargata 1-11 er á sameiginlegri lóð. Einkenni byggðarinnar við Þrastargötu eru lág og stakstæð einbýlishús, sem mynda ákveðna heild, bæði séð frá Hjarðarhaga og við Þrastargötuna sjálfa. Á milli húsanna Þrastargötu 3 og 5 er aðkorna frá Hjarðarhaga að Þrastargötu. Óskað er eftir að byggja tveggja hæða viðbyggingu til austurs og lengja húsið að lóðarmörkum Þrastargötu 3. Sú breyting fellur ekki nægilega vel að byggðamynstrinu og fer ekki vel í götumynd. Húsið er líftö og er ekki útilokað að hægt sé að byggja við það á forsendum hússins í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.“

Kærandi sendi bréf til byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar 5. október 2015 þar sem gerðar voru athugasemdir vegna óleyfisframkvæmdar en barst aldrei svar (fskj. 9). Í kjölfarið sendi byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar eiganda mannvirkisins að Þrastargötu 5 fyrirspurn um óleyfisframkvæmdina. Í fyrirspurn byggingarfulltrúa kemur fram að hinn ólöglegi skúr á lóðarhlutanum sé yfir þrjú metrar á hæð og reistur innan við þrjú metra frá glugga hússins að Þrastargötu 5 (fskj. 10). Eigandinn upplýsti byggingarfulltrúa um að umsókn um byggingarleyfi væri í ferli (fskj. 11). Fyrirhuguð byggingaráform fólu í sér að aðalhæð og ris hússins að Þrastargötu 5 yrði stækkuð til austurs. Um væri að ræða um 2,40 m lengingu sem næði fullri hæð hússins. Þá var óskað eftir því að tengja óleyfisframkvæmdina við húsið (fskj. 13). Við meðferð umsóknar eiganda Þrastargötu 5 um byggingarleyfi veitti Borgarsögusafn Reykjavíkur

umsögn um viðbyggingu við Þrastargötu 5 (fskj. 12). Í umsögninni er ekki tekið vel í byggingaráformin en þar segir orðrétt:

„Að mati Borgarsögusafns er óæskilegt að stækka húsin mikið sem standa við Þrastargötu, þar sem það myndi þétta og breyta ásýnd götunnar en byggðarmynstrið er sem fyrr segir ólíkt öðrum götum á svæðinu og nýtur hverfisverndar. Ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum við húsið í deiliskipulagi og því sérlega mikilvægt að farið sé varlega að ef ákveðið er að byggja þar yfir höfuð.“

Byggingarfulltrúi taldi breytinguna ekki falla að byggðarmynstri og tók neikvætt í fyrirspurnina með sama rökstuðningi og vegna fyrirspurnar, dags. 16. júlí 2015 (fskj. 13). Í kjölfarið kom fram ný tillaga að viðbyggingu að Þrastargötu 5 ögn lægri en aðalhúsið (fskj. 14). Byggingarfulltrúi samþykkti erindið 30. ágúst 2016. Hin samþykktu byggingaráform fólu samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum í sér stækkun á íbúðarmými á fyrstu hæð hússins upp í 61,4 m² og á annari hæð þess 24,7 m² eða samtals 86,1 m². Hin heimilaða stækkun virðist vera 18,9 m² sem er samtals 28% aukningu á byggingarmagni frá því sem nú er. Ekki liggur fyrir álit Borgarsögusafns eða Minjastofnunar á tillögunni.

Kærandi taldi ekki lagskilyrði vera til staðar til að samþykkja framangreind byggingaráform þar sem þau væru í andstöðu við almenna og sérstaka skilmála gildandi deiliskipulags og kærdi ákvörðun byggingarfulltrúa til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Úrskurðarnefndin felldi leyfið úr gildi með úrskurði frá 8. desember 2016 í máli nr. 126/2016 (fskj. 18). Niðurstaða nefndarinnar var sú að byggingaráformin væru í andstöðu við grein 1.A deiliskipulagsskilmála þar sem kemur fram að heimilt sé að byggja „lítilar viðbyggingar“ en nefndin taldi að umrædd viðbygging gæti aldrei talist „lítil“ í framangreindum skilningi. Þá taldi nefndin einnig að orðalag og framsetning deiliskipulagsins að öðru leyti gæfi ekki tilefni til að heimilt væri að auka við byggingarmagn á lóðarhlutanum.

11.4 Lóðarleigusamningar og fjöldi bílastæða.

Í deiliskipulagi Fálkagöturéits segir í deiliskipulagsskilmálum um fjölda bílastæða: „Gert er ráð fyrri 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m² en 2 stæði fyrir íbúðir stærri en 80 m² í samræmi við byggingarreglugerð.“

	Stærð skv. deilisk. (m ²)	Stærð í dag (blrt m ²)
Þrastargata 3	129,2	129,2
Þrastargata 3b	124,5	124,5
Þrastargata 4	128	128
Þrastargata 5	67,2	67,2
Þrastargata 7	51,5	97,4
Þrastargata 7b	85,3	85,3
Þrastargata 8	130,8	130,8
Þrastargata 9	79,5	88,4
Þrastargata 10	123,3	123,3
Þrastargata 11	99,4	99,4
Smyrilsvegur 29 matshl 0101	114,1	114,1
Smyrilsvegur 29 matshl 0201	111,5	111,5
Smyrilsvegur 31 matshl 0101	120,4	120,4
Smyrilsvegur 31 matshl 0201	117,5	117,5

Samkvæmt lágmarkskröfum deiliskipulagsins þurfa því að vera samtals 27 bílastæði á hinu deiliskipulagða svæði.

Lóðarréttindi kæranda byggja á lóðarleigusamningi, dags. 5. desember 2012 (fskj. 4). Þar kemur fram að lóðarhlutinn að Þrastargötu 7 tilheyrir hluta af heildarlóð fyrir Smyrilsveg 29 og 31, Þrastargötu 3, 3b, 4, 5, 7, 7b, 8, 9, 10 og 11. Í samningnum kemur jafnframt fram að á heildarlóðinni séu m.a. kvaðir um bílastæði, gangrétt og almenna gönguumferð, umferð og aðkomu.

Á mæliblaði fyrir hina sameiginlegu lóð eru bílastæðakvaðir merktar inn á uppdráttinn (fskj. 5). Kvöð er um 39 bílastæði á hinni sameiginlegu lóð, þar af 34 bílastæði við Hjarðarhaga. Bílastæðakvaðir eru því umfram þann fjölda bílastæða sem er tryggður með gildandi deiliskipulagi.

Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er sértaklega tekið fram að breyttar kröfur samkvæmt stefnu skipulagsins séu ekki afturvirkar fyrir samþykkt deiliskipulag.

II.5 Samþykkt deiliskipulagsbreyting.

Hin kærða ákvörðun lýtur að samþykki á breytingu á gildandi deiliskipulagi Fálkagöturéits (sbr. fskj. 24 og 25). Í fyrsta lagi tekur breytingin til þess að sérstökum skilmálum fyrir Þrastargötu 5 er breytt á þann veg að heimilað er að reisa viðbyggingu á lóðinni í samræmi við samþykkt byggingaráform sem voru felld úr gildi með áður nefndri ákvörðun úrskurðarnefndar nr. 126/2016. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni segir orðrétt um byggingaráformin:

„Eigandi [Þrastargötu 5] hefur óskað eftir því að fá heimild til að stækka húsið til austurs ásamt því að fjartægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti erindið á fundi 30. ágúst 2016 og telur að það falli að almennum skilmálum deiliskipulagsins [...]. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi byggingarleyfið úr gildi á fundi sínum 8. desember 2016 þar sem byggingin þótti ekki falla undir skilgreininguna, í almennum skilmálum deiliskipulagsins, um litlar viðbyggingar, samkvæmt deiliskipulaginu. Því hefur Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík óskað eftir því að settur verði byggingarreitir fyrir framangreinda viðbyggingu og hann skilgreindir í deiliskipulaginu til að taka af öll tvímæli um að heimild sé fyrir henni samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Má líta til þess að Þrastargata 5 er með minnstu húsum við bótnlangann eða 67,2 m² (birt flatarmál) samkvæmt fasteignamati. Um er að ræða 18,9 m² (birt flatarmál) viðbyggingu og eftir breytingu samtals 86,1 m² (birt flatarmál).“

Ekki er fjallað um það í greinargerð með deiliskipulagsbreytingu að svo mikil stækkun á húsi að Þrastargötu 5 muni hafa áhrif á skerðingu bílastæða og stærð hinnar sameiginlegu lóðar.

Í öðru lagi er lóðin að Þrastargötu 1 sameinuð hinni sameiginlegu lóð að Þrastargötu 3-11/Smyrilsvegi 29 og 31. Á lóðinni að Þrastargötu 1 stendur einbýlishús sem er 106,3 m² samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Fjallað er um hvaða áhrif sameiningin hefur á fjölda bílastæða á reitnum en um það segir í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni:

„Núverandi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði gilda áfram. Þar er gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m² en 2 bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m². Á lóðinni eru nú 36 bílastæði. Fjöldi bílastæða á lóðinni er talsvert meiri en gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er því nægjanlegt svigrúm til að sameina aftur lóðina Þrastargötu 1 ásamt íbúðarhúsi, hinni stóru sameiginlegu lóð.“

II.6 Málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar.

Kærandi sendi inn athugasemdir við grænndarkynningu deiliskipulagsbreytingarinnar innan tilskilins athugasemdafrests (fskj. 20). Bréf frá eiganda Þrastargötu 5 barst til

Reykjavíkurborgar eftir að athugasemdafrestur var liðinn (fskj. 21). Í bréfinu er þeim atriðum sem koma fram í bréfi kæranda mótmælt en einnig koma fram rangar ávirðingar í hans garð. Reykjavíkurborg tók bréfið þrátt fyrir framangreint inn í málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar (fskj. 23).

III. Röksemdir kæranda

Kærandi er eigandi Þrastargötu 7 sem stendur við hlið Þrastargötu 5 á hinni sameiginlegu lóð. Hann hefur því verulegra grenndarhagsmuna að gæta af því að ákvörðun um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna verði ógilt. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst með auglýsingu nr. 902/2017 í B-deild Stjórnartíðinda sem birtist 26. október 2017 (fskj. 25). Kæran hefur því borist til nefndarinnar innan kærufrests. Kærandi byggir á því að hin kærða ákvörðun sé haldin verulegum annmörkum sem eigi að leiða til ógildingar hennar. Verður nú nánari grein gerð fyrir röksemdum kæranda:

III.1 Byggingaráform að Þrastargötu 5.

Í fyrsta lagi mun sú viðbygging sem heimilað er að reisa að Þrastargötu 5 hafa áhrif á hagsmuni kæranda. Viðbyggingin mun hafa áhrif frá húsi og garði til austurs frá Þrastargötu 7. Þá vill kærandi benda á að skuggavarp og áhrif þess hafi ekki verið könnuð samhliða deiliskipulagsbreytingunni eins og venja er í eldri þéttari byggðum. Kærandi byggir á því að sá annmarki feli í sér brot á rannsóknarreglu stjórnsýsluréttar, sbr. til hliðsjónar 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þessi annmarki er sérlega alvarlegur þar sem byggðamynstur er verndað að Þrastargötu.

Í öðru lagi vill kærandi benda á annmarka á málsetningu á viðbyggingu við Þrastargötu 5 sem heimilað er að reisa samkvæmt deiliskipulagsbreytingu.

Líkt og áður greinir kemur fram í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni að eigandi Þrastargötu 5 hafi óskað eftir því að fá heimild til að stækka húsið til austurs ásamt því að fjarlægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Rétt er að benda á að sú lýsing er ekki rétt þar sem gögn málsins sýna að viðbygging er ekki lægri en þrjár metrar.

Viðbygging til suðausturs er ekki málsett á hæðina en sá hluti breytingarinnar mun hafa hvað mest áhrif á hagsmuni kæranda vegna Þrastargötu 7. Breidd þess hluta viðbyggingarinnar er málsett 3,35 m en núverandi breidd á skúr samkvæmt samþykktum aðaluppdrætti, dags. 9. maí 1984, er 2,76 m. Því er um breikkun að ræða þó fullt sé í umsögn skipulagsfulltrúa að viðbygging eigi að vera í samræmi við núverandi skúr (fskj. 22).

Á það skal bent á að óvíst er hvort vísað sé til hins ólöglega skúrs og hann notaður sem viðmið í þessu samhengi. Verður að telja verulega ómálefnalegt ef miðað er við hinn ólöglega skúr sem er hærrí en leyfileg hámarkshæð skúra samkvæmt byggingarreglugerð og deiliskipulagi. Skúrar eru ekki byggingarleyfisskyldir ef þeir eru undir 2,5 m og minni en 15 m² samkvæmt byggingarreglugerð þannig að viðmið hlýtur að eiga einvörðungu við um löglega skúra.

Lagfærður deiliskipulagsuppdráttur sýnir ekki málsetningu einnar hæðar viðbyggingu þar sem nú stendur hinn ólöglegi skúr. Verður að telja það verulegan annmarka.

Í þriðja lagi byggir kærandi á því að byggingaráform sem eru heimiluð á lóðarhlutanum að Þrastargötu 5 á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar séu í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins fyrir Fálkagötureit sem eru bindandi, sbr. t.d. 21. tl. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skilmálar geta verið almennir og náð til skipulagssvæðis í heild eða sértækir og gilt um stök mannvirki eða lóðir, sbr. 5.3.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 með síðari breytingum.

Viðbyggingin sem er heimiluð samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni felur í sér a.m.k. 28% aukningu á byggingarmagni á lóðarhlutanum. Kærandi vill taka fram að möguleiki er á því að hin fyrirhugaða stækkun hússins að Þrastargötu 5 sé umfram 28%. Húsið að Þrastargötu 5 er mikið undir súð og reiknast þeir fermetrar ekki með inn í birtri stærð hússins samkvæmt fasteignamat (67,2 m²). Stærð flatar sem er undir 1,8 m lofthæð er 10,4m² samkvæmt síðasta samþykktu aðaluppdrætti sem er frá 1984 þegar tíðkaðist að skrá stærðir mannvirkja samkvæmt brúttóflatarmáli (fskj. 1). Rétt er að taka fram að nýtingarhlutfall tekur mið af brúttóflatarmáli. Má ætla með vísan til framangreinds að stækkun hússins sé meiri en 28%. Óskað er eftir að Reykjavíkurborg upplýsi úrskurðarnefndina hve húsið að Þrastargötu 5 er stórt að brúttóflatarmáli samkvæmt þeim uppdráttum sem deiliskipulagstillagan byggir á og þegar hafa verið samþykktar af hálfu byggingarfulltrúa.

Úrskurðarnefndin staðfesti í úrskurði sínum nr. 126/2016 að aukning byggingarmagns um 28% gæti aldrei talist „lítil“ og rúmist því ekki innan greinar 1.A deiliskipulagsskilmála. Kærandi byggir á því að almennir skilmálar deiliskipulagsins séu bindandi fyrir öll hús sem deiliskipulagið tekur til og að óhjákvæmilega hefði þurft að breyta þeim samhliða breytingum á sértækum skilmálum fyrir lóðarhlutann að Þrastargötu 5.

Með deiliskipulagsbreytingunni er einvörðungu heimilað að byggja „viðbyggingu“ í samræmi við almenna skilmála deiliskipulagsins. Þó svo að stærð viðbyggingar sé tilgreind í deiliskipulagsbreytingunni breytir það því ekki að hún getur ekki talist „lítil“. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni er talað um að aukning um 30% sé ekki mikil á þeim forsendum að húsið að Þrastargötu 5 sé lítið. Það getur ekki átt við þegar talað er um hlutfallslega aukningu. Það er einmitt forsenda þess að notað er hugtakið hlutfallsleg aukning, þ.e. svo hlutföll og stærðir húsa stækki ekki óeðlilega mikið m.v. þær forsendur sem liggja fyrir við gerð deiliskipulags. Horfa verður sjálfstætt á hvem lóðarhluta og hlutfallslega aukningu á byggingarmagni á honum enda hafa breytingar sem þessar áhrif á byggðamynstur. Mælikvarði á hvort viðbygging geti talist „lítil“ tekur mið af því húsi sem verið er að byggja við eðli máls samkvæmt.

Við meðferð tillögu að deiliskipulagsbreytingunni var fjallað um þá aukningu á byggingarmagni sem var heimiluð samkvæmt gildandi deiliskipulagi Fálkagötureits á húsi kærandi að Þrastargötu 7. Kærandi vill taka fram að samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins var heimilað að „endurbyggja húsið“ að Þrastargötu 7 í hæð aðlægra húsa (fskj. 3) þá lá fyrir skilgreindur byggingareitur fyrir nýtt hús samkvæmt deiliskipulagsuppdrættinum þegar kærandi eignaðist húsið. Þegar núverandi eigandi Þrastargötu 5 eignaðist sitt hús eftir gildistöku deiliskipulagsins frá 2008 mátt honum vera ljóst að ekki væru til staðar heimildir til stækkunar að Þrastargötu 5

Rétt er að áréttta að við gerð deiliskipulags Fálkagötureits á árinu 2008 fór fram mat á því hvaða byggingaráform væru til þess fallin að taka „mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa“ .

sjá til hliðsjónar úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 56/2008. Líkt og áður greinir var það mat skipulagsyfirvalda að heimila ekki uppbyggingu að Þrastargötu 5 í deiliskipulaginu. Verður að telja að heimiluð byggingaráform samkvæmt deiliskipulagsbreytingu falli ekki að markmiðum deiliskipulagsins og skipulagsáherslum.

Í fjórða lagi var við meðferð deiliskipulagstillögunnar hvorki leitað eftir áliti Minjastofnunar né Borgarsögusafns þrátt fyrir að byggðamynstur sé verndað við Þrastargötu. Verður að telja að málsmeðferðin sé því andstæð rannsóknarreglu stjórnsýslulaga, sbr. til hliðsjónar 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Verði talið að ekki hafi verið skylt að leita eftir slíku áliti fyrr en uppdrættir liggja fyrir er bent á að form og hlutföll viðbyggingar eru ákveðin í deiliskipulagsbreytingunni og másett að hluta. Engin rök standa til þess að bíða með að leita eftir slíku áliti þegar deiliskipulagsbreyting er gagngert samþykkt til að heimila tiltekin byggingaráform.

Loks byggir kærandi á að stærð á kvisti við svalir sé innan 1,0 m frá þakendum á báðum endum af gögnum að dæma í andstöðu við grein 1.A deiliskipulagsskilmála. Viðbygging til austurs hlýtur að hafa sinn þakflöt þar sem hann er lægri en sá sem fyrir er.

III.2 Sameining Þrastargötu 1 við hina sameiginlegu lóð.

Kærandi byggir á því að það þurfi samþykki allra lóðarhafa hinnar sameiginlegu lóðar þannig heimilt sé að sameina Þrastargötu 1 við hina sameiginlegu lóð. Sameining lóðarinnar hefur augljós áhrif fyrir hagsmuni kæranda þar sem hún hefur áhrif á sameiginlega ákvarðanatöku innan sameignarinnar. Kærandi vill benda á að Reykjavíkurborg átti lóðina að Þrastargötu 1 á undan núverandi eiganda.

Þá byggir kærandi á því að þvert gegn því sem kemur fram í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni muni fækkun bílastæða hafa áhrif á hans hagsmuni þar sem sameiningin feli í sér skerðingu á bílastæðum sem fyrir eru á lóðinni og gert er ráð fyrir í uppdrætti en eins og áður greinir er þar kveðið á um fjölda bílastæða umfram þann fjölda sem er tryggður í gildandi deiliskipulagi (fskj. 5).

Þá mun sameiningin í öllu falli hafa í för með sér skerðingu á stærð hinnar sameiginlegu lóðar eins og hún kemur fram í lóðarleigusamningi og á mæliblaði með honum, þ.e. að hluti lóðarinnar fari undir bílastæði fyrir lóðarhafa að Þrastargötu 1 (fskj. 4 og 5).

Þá er rétt að benda á að ekki er í greinargerð með deiliskipulaginu fjallað um þá skerðingu á bílastæðum sem stækkun Þrastargötu 5 mun hafa í för með sér. Kærandi byggir á því að slík skerðing hafi í för með sér að afla þurfi samþykkis allra lóðarhafa hinnar sameiginlegu lóðar fyrir stækkuninni.

Kærandi bendir á að aðalskipulag horfir til framtíðar og getur ekki haft afturvirk áhrif á lágmarksrétt sem er tryggður samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

III.3 Aðrir annmarkar.

Annars vegar byggir kærandi á því að hagar heildarinnar sé ekki hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem svo mikil aukning á nýtingarhlutfalli hafi áhrif á verndað byggðamynstur og kunni að skapa fordæmi (fskj. 12).

Hins vegar gagnrýnir kærandi málsmeðferð Reykjavíkurborgar. Bréf eiganda Þrastargötu 5 var tekið inn í skipulagsferlið þrátt fyrir að hafa borist að athugasemdafresti liðnum. Þar koma fram alvarlegar og rangar ávirðingar í garð kæranda. Verður að telja ómálefnalegt að hafa litið til þess við meðferð tillögunnar.

Kærandi hefur verulega hagsmuni af deiliskipulagsbreytingu. Kærandi vill benda á að það eina sem hann gerir kröfu um er að uppbygging að Þrastargötu 5 fari fram samkvæmt gildandi deiliskipulagi hverju sinni.

Kærandi byggir á því að framangreindir form- og efnisannmarkar eigi að leiða til þess að taka beri kröfur kæranda til greina.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari gagna eða upplýsinga.

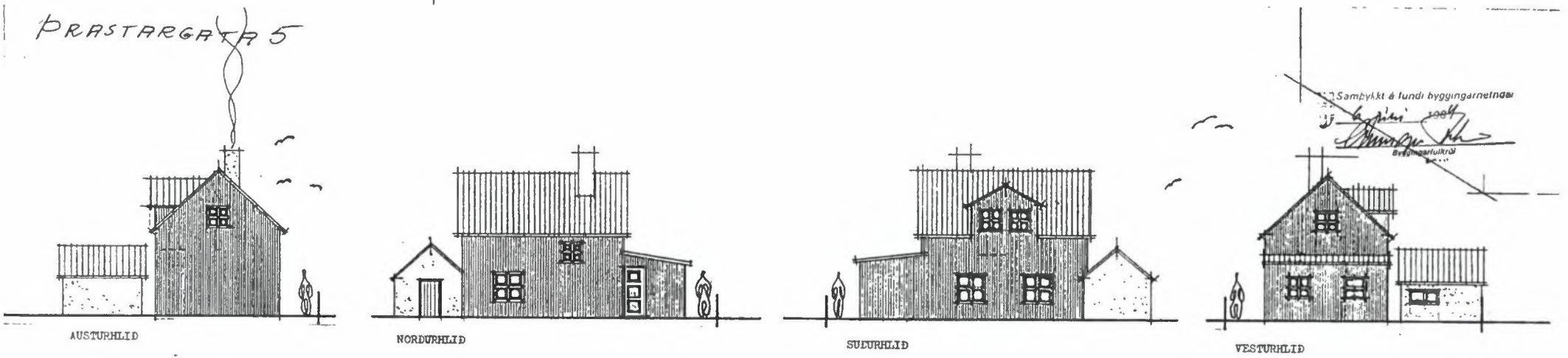
Virðingarfyllt,
f.h. Helga Jóhannessonar hrl.,

Kristín Sólmes hdl.
Kristín Sólmes hdl.

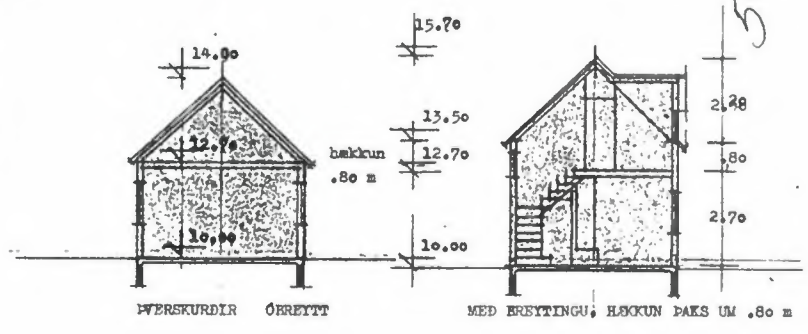
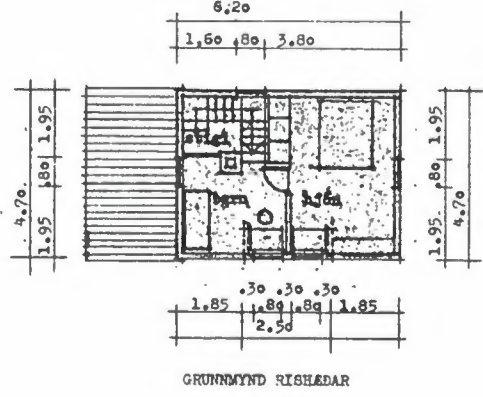
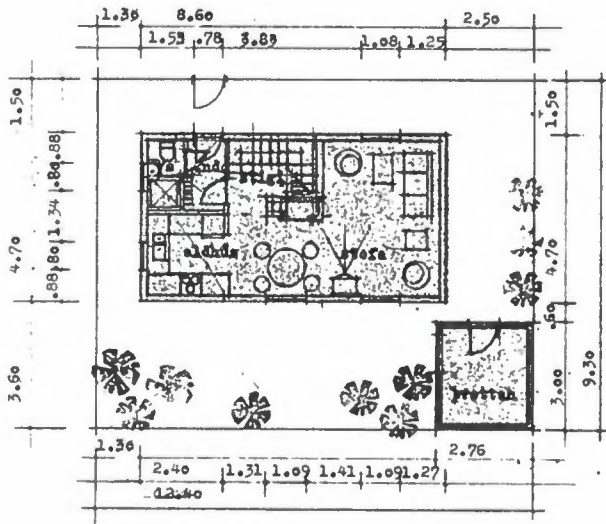
Fylgigögn:

1. Gildandi aðaluppdráttur vegna Þrastargötu 5, dags. 1984.
2. Húsakönnun, dags. 2008.
3. Deiliskipulag Fálkagöturéits, dags. 15. maí 2008.
4. Lóðarleigusamningur Þrastargötu 7, dags. 5. desember 2012.
5. Mæliblað fyrir Þrastargötu 7, dags. 22. mars 2013.
6. Valdar blaðsíður úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, dags. 24. febrúar 2014.
7. Aðaluppdráttur og mæliblað vegna Þrastargötu 1, dags. 15. febrúar 2015.
8. Fyrirspurn um viðbyggingu, dags. 13. ágúst 2015.
9. Bréf kæranda til byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 5. október 2015.
10. Bréf byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar vegna óleyfisframkvæmdar, dags. 14. október 2015.
11. Svar við bréfi byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar vegna óleyfisframkvæmdar, dags. 20. október 2015.
12. Umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkurborgar, dags. 5. nóvember 2015.
13. Fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu, dags. 6. nóvember 2015.
14. Fyrirspurn um stækkun, dags. 3. júní 2016.
15. Bréf til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 27. júní 2016.
16. Ferill umsóknar nr. BN05129.
17. Bréf sviðsstjóra Reykjavíkurborgar, dags. 5. september 2016.
18. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 126/2016, dags. 8. desember 2016.
19. Bréf kæranda til byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 1. mars 2017.
20. Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits, dags. 17. maí 2017.
21. Bréf eiganda Þrastargötu 5 til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 22. ágúst 2017.
22. Umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 28. ágúst 2017.
23. Samþykkt breyting á deiliskipulagi Fálkagöturéits, dags. 7. september 2017.
24. Auglýsing í Stjórnartíðindum nr. 902/2017, dags. 26. október 2017.

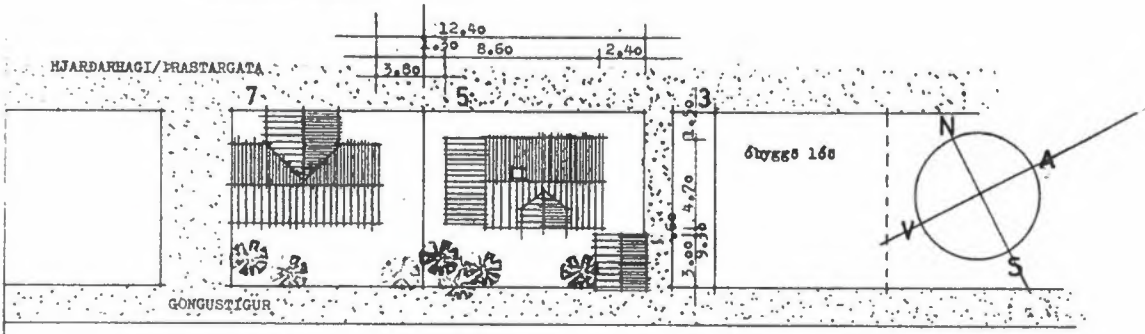
PRASTARGATA 5



Samþykkt á fundi byggingarnefndar
 23. ágúst 1984
 Þórunn Þ. Jónsdóttir
 Byggingarnefnd



560/84



SAMÞYKKT 23.05.1984
 SBR BREF DAGS 23.05.1984

Þórunn Þ. Jónsdóttir

(384) PRASTARGATA 5
 GRUNNMÝNDIR SNIÐ OG ÁSÝNDIR 1:100
 AFSTÖÐUMÝND 1:200

Þórunn Þ. Jónsdóttir

Fskj. nr. 1

Drífa Kristín Þrastardóttir
Helga Maureen Gylfadóttir
Guðný Gerður Gunnarsdóttir

Húsakönnun

Grímsstaðaholtið og nágrenni



Reykjavík 2008

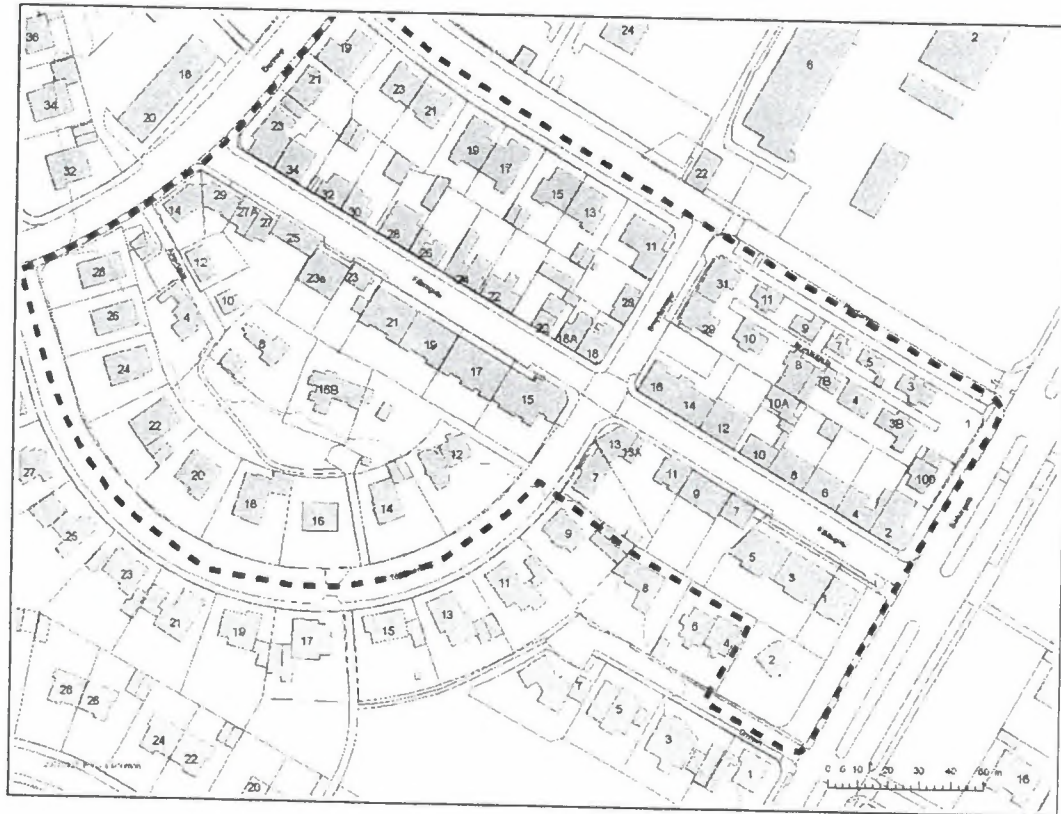
Minjasafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 140

Húsakönnun

Arnargata – Dunhagi – Fálkagata – Grímshagi –
Hjarðarhagi – Tómasarhagi – Smyrilsvegur – Suðurgata
– Þrastargata

Staðgreinireitir 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2 og hluti af reit
1.554.2

Drífa Kristín Þrastardóttir, sagnfræðingur
Helga Maureen Gylfadóttir, sagnfræðingur
Guðný Gerður Gunnarsdóttir, borgarminjavörður



Reykjavík 2008

Minjasafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 140

Unnið að beiðni Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur vegna deiliskipulagsvinnu.

Ljósmyndir: Drífa Kristín Þrastardóttir og Helga Maureen Gylfadóttir, Minjasafni Reykjavíkur.

Húsvendarkort: Þórarinn Jón Jóhannsson, Skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkur.

Skýrslur Minjasafns Reykjavíkur – Árbæjarsafns.

Ábyrgðarmaður: Guðný Gerður Gunnarsdóttir borgarminjavörður.

© Minjasafn Reykjavíkur – Árbæjarsafn, Drífa Kristín Þrastardóttir sagnfræðingur og Helga Maureen Gylfadóttir, sagnfræðingur.

Mynd á forsiðu: Bæjaröðin ofan við *Grímsstaði*, f.v. *Bjarnastaðir*, *Bjarg*, *Jónshús* og *Björnshús*. Neðan við *Björnshús* sést í *Grímsstaði* en fremst eru sýndir skúrar við Grímsstaðavör. Teikning eftir Petrínu Jakobsdóttur. Hér tekið eftir: Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi, bls. 172.

Minjasafn Reykjavíkur – Árbæjarsafn

Skýrsla nr. 140

Reykjavík 2008

Öll réttindi áskilin

Efnisyfirlit

1. Húsakönnun

Formáli.....	4
Byggingarsaga.....	5
Varðveislumat.....	35
Kort Húsvendarskrár Reykjavíkur.....	38

2. Fornleifar

Fornleifar á skipulagssvæðinu.....	39
------------------------------------	----

3. Húsaskrá

Arnargata 4.....	43
Arnargata 8.....	44
Arnargata 10.....	45
Arnargata 12.....	46
Arnargata 14.....	47
Dunhagi 19.....	48
Dunhagi 21.....	49
Dunhagi 23.....	50
Fálkagata 1.....	51
Fálkagata 2.....	52
Fálkagata 3.....	53
Fálkagata 4.....	54
Fálkagata 5.....	55
Fálkagata 6.....	56
Fálkagata 7.....	57
Fálkagata 8.....	58
Fálkagata 9.....	59
Fálkagata 10.....	60
Fálkagata 10a.....	61
Fálkagata 11.....	62
Fálkagata 12.....	63
Fálkagata 13–13a.....	64
Fálkagata 14–16.....	65
Fálkagata 15.....	66
Fálkagata 17.....	67
Fálkagata 18.....	68
Fálkagata 18a.....	69
Fálkagata 19.....	70

Fálkagata 20.....	71
Fálkagata 20a.....	72
Fálkagata 20b.....	73
Fálkagata 21.....	74
Fálkagata 22.....	75
Fálkagata 23.....	76
Fálkagata 23a.....	77
Fálkagata 24.....	78
Fálkagata 24a.....	79
Fálkagata 25.....	80
Fálkagata 26.....	81
Fálkagata 27–27a.....	82
Fálkagata 28.....	83
Fálkagata 28b.....	84
Fálkagata 29.....	85
Fálkagata 30.....	86
Fálkagata 30b.....	87
Fálkagata 32.....	88
Fálkagata 34.....	89
Grímshagi 2.....	90
Hjarðarhagi 11.....	91
Hjarðarhagi 13.....	92
Hjarðarhagi 15.....	93
Hjarðarhagi 17.....	94
Hjarðarhagi 19.....	95
Hjarðarhagi 21.....	96
Hjarðarhagi 23.....	97
Smyrilsvegur 28.....	98
Smyrilsvegur 29.....	99
Smyrilsvegur 31.....	100
Suðurgata 100.....	101
Tómasarhagi 7.....	102
Tómasarhagi 12.....	103
Tómasarhagi 14.....	104
Tómasarhagi 16.....	105
Tómasarhagi 16b.....	106
Tómasarhagi 18.....	107
Tómasarhagi 20.....	108
Tómasarhagi 22.....	109
Tómasarhagi 24.....	110
Tómasarhagi 26.....	111
Tómasarhagi 28.....	112
Þrastargata 3.....	113
Þrastargata 3b.....	114

Prastargata 4.....	115
Prastargata 5.....	116
Prastargata 7.....	117
Prastargata 7b.....	118
Prastargata 8.....	119
Prastargata 9.....	120
Prastargata 10.....	121
Prastargata 11.....	122

4. Húsaskrá – Horfin hús

Arnargata 15.....	124
Arnargata, Klapparholt.....	125
Fálkagata 1.....	126
Fálkagata 6.....	127
Fálkagata 7.....	128
Fálkagata 11.....	129
Fálkagata 13b, trésmíðastofa.....	130
Fálkagata 13b.....	131
Fálkagata 14.....	132
Fálkagata 15.....	133
Fálkagata 16.....	134
Fálkagata 17.....	135
Fálkagata 18.....	136
Fálkagata 19.....	137
Fálkagata 21.....	138
Fálkagata 23a.....	139
Fálkagata 27.....	140
Fálkagata 27a.....	141
Fálkagata 30b.....	142
Fálkagata 32a.....	143
Fálkagata 36.....	144
Grímsbýr 1–2.....	145
Grímsbýr 3–4.....	146
Grímsbýr 5–6.....	147
Smyrilsvegur 26.....	148
Prastargata 1.....	149
Prastargata 3.....	150
Prastargata, biðskýli.....	151
Heimildaskrá.....	152
Myndaskrá.....	154

Formáli

Hér fer á eftir könnun byggðar á staðgreinireitum 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2 og hluta af reit 1.554.2 í Reykjavík, en svæðið afmarkast af Tómasarhaga, Dunhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu og lóðum við Fálkagötu 1–13, Grímshaga 2 og Tómasarhaga 7. Húsakönnunin er unnin að beiðni Skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkur í samræmi við skipulagslög vegna gerðar deiliskipulags á svæðinu. Lóðinni Grímshaga 2 hefur verið bætt við húsakönnunina þó hún sé ekki innan þess svæðis sem deiliskipulag tekur til. Reitur inn er utan þess svæðis sem varðveisluskra Reykjavíkur nær til, en það er svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar. Elsta húsið, Tómasarhagi 16b, sem hér er fjallað um er steinbær frá árinu 1896. Húsin á reitnum voru einkum byggð á tveimur tímabilum, annars vegar á árunum 1920–1929 og hins vegar á tímabilinu 1950–1969, en yngsta húsið var byggt árið 1998. Skoðað er hvaða hús hafa verið byggð á svæðinu í gegnum árin og þau metin sem enn standa. Sú rannsókn er nauðsynleg til að átta sig á samhengi byggðarinnar og þróun svæðisins.

Við mat á varðveislugildi húsa er stuðst við svokallaða SAVE-aðferð (Survey of Architectural Value in the Environment) sem gerð er grein fyrir í ritinu *Leiðbeiningar um gerð bæja- og húsakannana*, útgefnu af Húsafriðunarnefnd ríkisins 1996. Þar er höfð til hliðsjónar dönsk SAVE-aðferð, þar sem lagt er mat á fjóra þætti: *Listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð.* **Varðveislugildi húsa** byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis. Einnig er stuðst við Húsverndarskra Reykjavíkur, sem gefin var út sem þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996–2016, Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þar sem húsverndarskráin er ekki að öllu leyti byggð á rannsóknnum heldur á fyrirliggjandi gögnum og úttekt byggðarinnar á staðnum, getur verið nauðsynlegt að gera breytingar eftir nákvæmari húsakönnun.

Með húsakönnuninni fylgir fornleifaúttekt unnin af Önnu Lísu Guðmundsdóttur deildarstjóra fornleifadeildar Minjasafns Reykjavíkur. Þar sem svæðið er þéttbyggt og því lítið um sýnilegar minjar, fjallar úttektin aðallega um minjar og býli sem áður var að finna á svæðinu. Faglega ráðgjöf við gerð varðveislumatsins veittu Hjörleifur Stefánsson arkitekt og Pétur H. Ármannsson arkitekt.

Apríl 2007,

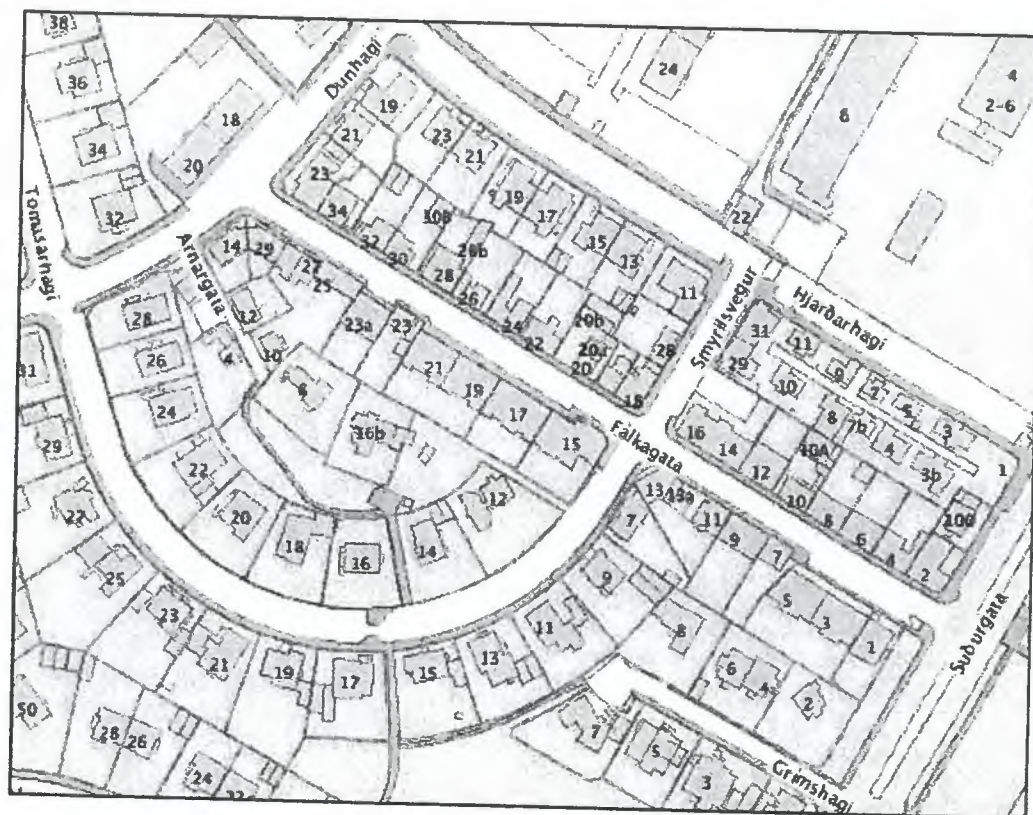
Guðný Gerður Gunnarsdóttir, borgarminjavörður
Minjasafni Reykjavíkur – Árbæjarsafni.

Byggingarsaga

Hér fer á eftir byggingarsöguleg úttekt á staðgreinireitum 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2 og hluta af reit 1.554.2 í Reykjavík, sem hlotið hefur verkheitið „Fálkagötureitir“.

Staðsetning

Svæðið sem er til umfjöllunar afmarkast af Tómasarhaga, Dunhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu og lóðum við Fálkagötu 1–13, Grímshaga 2 og Tómasarhaga 7.



Kort af svæðinu úr Borgarvefsjá.¹

Húsagerð og aldur

Á svæðinu standa í dag 80 hús og eru fimmtán þeirra timburhús, 60 steinsteypt, fjögur hlaðin úr holsteini og einn steinbær. Samkvæmt brunavirðingum eru 43 húsanna einlyft að upphaflegri gerð, 20 teljast tvílyft, sextán þrílyft og eitt fjórlyft.

Húsin voru einkum byggð á tveimur tímabilum, annars vegar á árunum 1919–1929 (31 hús) og hins vegar á tímabilinu 1950–1969 (25 hús). Fyrsta byggingarskeið svæðisins má segja að sé tímabilið 1842–1918, en frá þeim tíma standa nú einungis fjögur hús. Hið elsta þeirra, Tómasarhagi 16b, var reist árið 1896. Einungis standa á svæðinu fjögur hús frá fjórða og fimmta áratugnum. Eftir 1969 tók að hægjast á framkvæmdum á svæðinu og á áttunda áratugnum voru ekki byggð þar nema fjögur hús. Byggingarframkvæmdir jukust svo um nær helming á þeim níunda þegar sjö hús voru reist og á tíunda áratugnum bættust við fimm í viðbót. Yngsta húsið sem hér er til umfjöllunar var reist árið 1998 við Tómasarhaga 18.

¹ <http://borgarvefsja.is/bvs.html> (27.03.2008).

	Steinhlaðið hús	Timburhús	Steinsteypt hús	Steinbær/Torfbær
Tegundir húsa 2008	4	15	60	1
Upphaflega einlyft	4	15	23	1
Upphaflega tvilyft			20	
Upphaflega þrilyft			16	
Upphaflega fjórlýft			1	
Horfin hús	4	19	4	1

Elsta húsið sem hér er til umfjöllunar er steinbærinn *Litlibær* við Tómasarhaga 16b. Steinbær er húsagerð sem varð algeng í úthverfum Reykjavíkur á síðustu áratugum 19. aldar, eftir að Íslendingar lærðu þá iðn að höggva til grjót. Það var einkum alþýðufólk og ekki síst tómthúsmenn sem byggðu sér steinbæi til íbúðar en áður bjuggu reykvískir tómthúsmenn í torfbæjum. Segja má að steinbæirnir hafi orðið arftakar torfbæjanna í Reykjavík og oft risu þeir á bæjarstæðum eldri tómthúsbyla. Steinbæirnir voru byggðir þannig að hliðarveggirnir voru hlaðnir úr tilhöggnu grjóti en gaflarnir voru úr timbri, ýmist að öllu leyti eða til hálfþannig að neðri hlutinn var steinhleðsla. Gluggar voru yfirleitt aðeins á göflum og þakið var jafnan bárujárnsklætt. Að innan voru bæirnir þiljaðir. Segja má að lag torfbæjarins hafi þarna verið lagað að nýjum aðstæðum og er hér um sérreykvískt fyrirbæri að ræða.² Samkvæmt könnun Árbæjarsafns árið 1991 stóðu þá einungis 24 steinbær af um 150 sem byggðir voru á tímabilinu 1880–1905 og er þeim enn að fækka.³ Þar sem um er að ræða sérstakan reykviskan byggingarstíl er ljóst að steinbær eins og *Litlibær* hafa mikið varðveislugildi.

Húsin sem byggð voru á tímabilinu 1919–1929 eru 30 talsins og standa flest við norðanverða Fálkagötu og sunnan við vesturenda hennar og við Þrastargötu. Þau tilheyra flest þeirri húsagerð sem algengust varð í Reykjavík á fyrsta áratug 20. aldar og kalla má einföld timbur- og steinsteyptuhús. Einkenni þessara húsa eru að þau eru lítil og lágreist, látlaus og einföld að frágangi og fyrirkomulagi. Yfirleitt eru þau einlyft eða voru það upphaflega, ýmist með lágu risi eða nýtanlegri rishæð og standa á lágum steinkjallara. Gengið var inn í þessi hús um inngönguskúr á gaffli eða bakhlið. Að utan voru þau jafnan klædd með bárujárni á veggjum og þaki. Sum þessara húsa voru portbyggð. Algengt var einnig að byggt væri við þessi hús.⁴ Sveitser-áhrifa gætir í gluggagerð nokkurra þessara húsa. Sveitser er norskt byggingarlag sem barst til landsins í kringum aldamótin 1900 og Íslendingar löguðu að íslenskum aðstæðum.⁵

Steinhlöðnu húsin fjögur sem standa á reitnum tilheyra einnig þessu byggingarskeiði, fyrir utan húsið Fálkagötu 30b sem byggt var sem bílskúr árið 1956. Hin þrjú standa við Fálkagötu 20a, 28b og 34. Húsin nr. 20a og 28b voru bæði reist árið 1926 en húsið nr. 34 árið 1922 og öll sem íbúðarhús. Þau eru öll hlaðin úr holsteini. Holstein var farið að verksmiðjuframleiða hér á landi í byrjun 20. aldar. Pípuverkmiðja Reykjavíkur sem stofnuð var 1907 (síðar Pípuverkmiðjan h.f.) framleiddi meðal annars holsteina og á árunum

² Margrét Hallgrímsdóttir og Hrefna Róbertsdóttir: *Steinbær og litil steinhús í Reykjavík*, bls. 2 – Andrés Erlingsson: „Í steinsins form er sagan greypt“, bls. 11–12, 32–38, 41–42 og 46–49 – Hörður Ágústsson: *Íslensk byggingararfleifi I*, bls. 307 – *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna*, bls. 97.

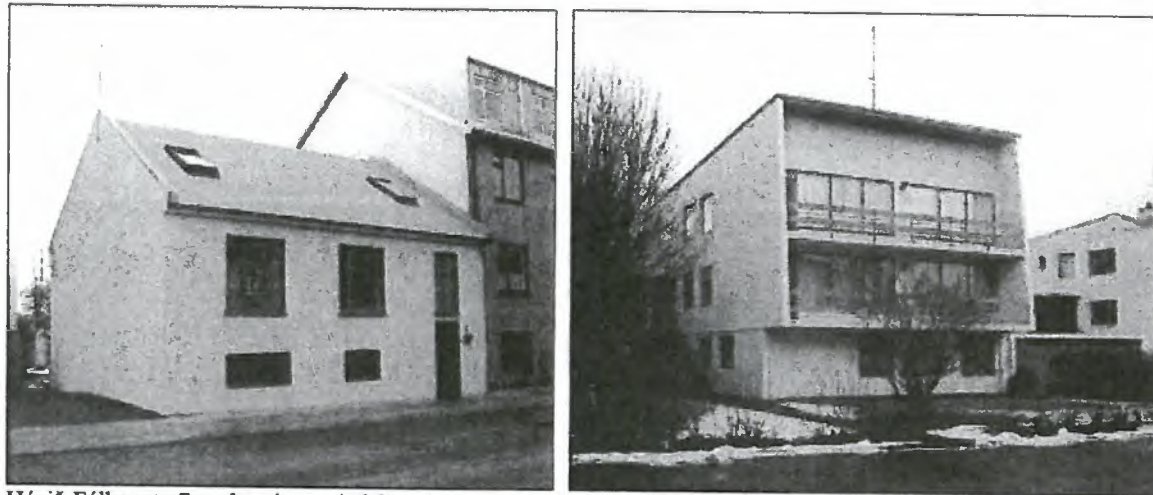
³ Margrét Hallgrímsdóttir og Hrefna Róbertsdóttir: *Steinbær og litil steinhús í Reykjavík*, bls. 3.

⁴ Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli austurbærinn*, bls. 52–53 – *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna*, bls. 112.

⁵ Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli austurbærinn*, bls. 43 og 52–53 – Hörður Ágústsson: *Íslensk byggingararfleifi I*, bls. 112. – *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna*, bls. 109–112.

1919–1924 rak Einar Erlendsson arkitekt steypusteinagerð í bakhúsi við heimili sitt að Skólastræti og steypiti þar svonefnda Lean-steina úr malarlausri sementsblöndu.⁶

Húsin sem byggð voru á tímabilinu 1950–1969 eru 25 talsins og eru öll steinsteypu. Þau standa við flest við Dunhaga, Hjarðarhaga, Tómasarhaga og sunnanverða Fálkagötu. Þessi hús, sem byggð eru á sjötta og sjöunda áratug 20 aldar, eru dæmi um hefðbundna húsagerð þess tíma. Sjötti áratugurinn var tímabil sem einkenndist af ákveðinni togstreitu í íslenskri byggingarlist, þar sem á tókust hreinstefnuviðhorf hins nýja mórernisma annars vegar og hins vegar verk þeirra sem aðhylltust hefðbundnari og rómantískari hugmyndir um húsagerð eða einskonar framhald af þeirri staðbundnu eða þjóðlegu mynd sem fúnksjónalisminn tók á sig hérlandis.⁷



Húsið Fálkagata 7 er dæmi um einfalt steinsteypuhús frá tímabilinu 1919–1929. Húsið Tómasarhagi 22 er dæmi um hefðbundna húsagerð frá sjöunda áratugnum.⁸

Breytingar

Húsin á þessu svæði hafa gengist undir mismiklar breytingar frá því þau voru byggð. Algengustu breytingarnar á timburhúsunum eru að þau hafa verið hækkuð, stækkuð með viðbyggingum, ýmist úr timbri eða steinsteypu, eða að gerðir hafa verið kvistir á þau. Einnig hafa verið settar á þau svalir og ný klæðning í nokkrum tilfellum. Timburhúsin Grímshagi 2 og Smyrilsvegur 28 eru þó að mestu óbreytt frá byggingu fyrir utan að þau hafa verið klædd á nýjan leik.

Steinhlöðnu húsunum hefur verið mismikið breytt. Húsin við Fálkagötu 20a og 34 hafa bæði verið hækkuð og er hið síðastnefnda nær óþekkjanlegt frá upphaflegri gerð. Húsin við Fálkagötu 28b og 30b eru að mestu óbreytt frá byggingu fyrir utan að hið fyrrnefnda var lengt og nam stækkunin um 25 fermetrum.

Steinsteypu húsin á reitunum eru 60 talsins eins og áður segir. Elstu steinsteypu húsunum er einna mest breytt. Þau hafa ýmist verið hækkuð, byggt við þau eða gerðir kvistir á þau. Einnig hafa verið settar á þau svalir, gluggum breytt og sett á þau ný klæðning. Húsið að Fálkagötu 20 sem reist var árið 1922 er að mestu óbreytt frá byggingu sem og húsið að

⁶ Hörður Ágústsson: *Íslensk byggingararfleifð I*, bls. 329.

⁷ Pétur H. Armannsson: „Borgarhluti verður til“, bls. 10 – *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna*, bls. 126–128 – Dennis Jóhannesson og Málfríður Kristjánsdóttir: „Ágrip íslenskrar byggingarsögu“, bls. 14.

⁸ Ljósmyndir teknar af Drífu Kristínu Þrastardóttur í mars 2008.

Varðveislumat

Byggðina á Grímsstaðaholti má í meginatriðum greina eftir fjórum byggingarskeiðum. Húsin eru ólík hvað varðar aldur og gerð en saman mynda þau fjölbreytta byggð sem er einstök í Reykjavík.

Byggingarskeiðin má skilgreina þannig:

Frá 1896 til 1918 reis byggð tómt húsbýla á holtinu upp af Grímsstöðum og Görðunum, sem myndaðist vegna sjósóknar við Skerjafjörð. Enn má sjá leifar af þessari byggð, elstu húsin sem enn standa eru Litlibær við Tómasarhaga 16b og Hólabrekka við Grímshaga 2 og við Arnargötu eru hús sem eru byggð skömmu eftir aldamótin 1900, en sum reist þar sem áður stóðu eldri hús.

Frá 1919 til 1929 sem er tíminn eftir fyrra stríð og fram undir kreppu, varð til skipulögð byggð utan meginbyggðar í Reykjavík. Skipulagið fólst í því að götur voru mældar út og það gatnakerfi sem þá varð til er enn til að hluta. Götum í hverfinu voru gefin samræmd nöfn og þær kenndar við fugla. Húsin sem risu voru lítil timburhús og steinhús, hlaðin eða steipt, af alþýðlegri húsagerð. Enn standa hús við Þrastargötu og Fálkagötu sem eru hluti af þeirri byggð sem reis á þessu tímabili.

Frá 1950 til 1969 var byggt eftir skipulagi sjötta áratugarins. Að hluta til var byggt á eldra gatnakerfi, en götur voru lengdar eða legu þeirra breytt, svo sem Garðavegur sem varð hluti af Tómasarhaga og Lógata sem varð austasti hluti Hjarðarhaga. Við hinar nýju götur risu steinsteipt hús byggð í anda byggingarstíla eftirstríðsáranna. Yfirleitt voru nokkrar íbúðir í hverju húsi, frá tví- eða þrívíðishúsum yfir í fjölbýlishús eða blokkir. Byggðin við Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga er frá þessu skeiði en einnig voru byggð ný hús við Fálkagötu þar sem áður stóðu eldri og minni hús. Dæmi um það eru blokkirnar við Fálkagötu 17-21.

Eftir 1980 hafa verið reist stök hús inni í eldri byggð, það á við Þrastargötu, Fálkagötu og Tómasarhaga og hefur í meginatriðum verið reynt að fella ný hús að eldri byggð. Húsin við Fálkagötu 11, 15 og 29, Tómasarhaga 7 og 18 og Þrastargötu 3, 10 og 11, eru dæmi um endurnýjun byggðarinnar.

Þegar meta skal gildi byggðarinnar á Grímsstaðaholti virðist í fljótu bragði vera um að ræða ósamstæða byggð þar sem ægir saman húsum frá ýmsum tímum og af mörgum gerðum. Þegar nánar er skoðað kemur í ljós að í henni má greina byggingar frá nokkrum skeiðum sem mynda þyrpingar sem til samans gera heild. **Það sem gefur byggðinni á Grímsstaðaholtinu sérstakt gildi er heildin frekar en einstök hús og það er yfirbragð byggðarinnar sem leitast skal við að varðveita.**

Við mat á varðveislugildi byggðar er stuðst við svokallaða SAVE-aðferð (Survey of Architectural Value in the Environment). Gerð er grein fyrir aðferðinni í ritinu *Leiðbeiningar um gerð bæja- og húsakannana*, útgefnu af Húsafríðunarnefnd ríkisins 1996. Þar er höfð til hliðsjónar dönsk SAVE-aðferð, þar sem lagt er mat á fjóra þætti: *byggingarstíl, menningarsögulegt gildi, umhverfsgildi og upprunalega gerð*. Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis. Einnig er stuðst við Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996–2016, Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*.

Til umfjöllunar eru staðgreinireitirnir **1.553.0, 1.553.1, 1.553.2** og hluti af reit **1.554.2** í Reykjavík. Svæðið afmarkast af Tómasarhaga, Dunhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu og lóðum við Fálkagötu 1–13, Grímshaga 2 og Tómasarhaga 7.

Varðveislumat húsa á ofangreindum staðgreinireitum:

RAUÐUR FLOKKUR: Hús sem huga ber að friðun á.

Tómasarhagi 16b, Litlibær. Steinbær með timburviðbyggingum, byggður 1896. Steinbærinn er sérreikvísk húsagerð. Hefur mikið gildi sem vitnisburður um húskost tómhúsanna á 19. öld og upphaf byggðar í Grímsstaðaholti.

LJÓSGULUR FLOKKUR: Byggðamynstur sem lagt er til að vernda. Verndun byggðamynsturs tekur til eldri byggðar innan reita. Breytingar skulu taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

1. Arnargata – Tómasarhagi 16b – Grímshagi 2.

Elsti hluti byggðarinnar á Grímsstaðaholtinu, frá tíma tómhúsbyla. Þar stendur elsta húsið á svæðinu og eini steinbærinn, Litlibær, Tómasarhagi 16B. Húsið nýtur verndar í rauðum flokki, húsa sem lagt er til að verði friðuð. Húsið að Grímshaga 2 er þriðja elsta húsið á svæðinu. Húsin Arnargata 4, 8, 10 og 12 bera með sér minni um elstu byggðina, þó þeim hafi verið mikið breytt á síðustu áratugum.

2. Þrastargata 3, 3b, 4, 5, 7, 7b, 8, 9, 10 og 11 – Smyrilsvegur 29 og 31.

Upphafleg byggð við Þrastargötu er heildstæð byggð litilla húsa sem ber með sér að vera reist efur skipulagi. Þessi þyrping hefur mikla sérstöðu innan hverfisins og var reist sem bráðabirgðahúsnæði á þriðja áratug tuttugustu aldar til að leysa bráðan húsnæðisvanda á miklu vaxtarskeiði borgarinnar. Megineinkenni húsa er smáert form og finleg hlutföll. Þar hefur upphaflegt byggðamynstur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa og lóðastærðir hafa að mestu haldist óbreyttar.

3. Fálkagata: Norðan götu 2, 4, 6, 8, 10, 10a, 12, 14-16, 18, 18a, 20, 20a, 20b, 22, 24, 24a, 26, 28, 28b, 30, 30b, 32, 34. Sunnan götu: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13-13a, 15, 17, 19, 21, 23, 23a, 25, 27-27a, 29 – Tómasarhagi 7 og 12 – Smyrilsvegur 28 – Arnargata 14 – Suðurgata 100.

Um er að ræða fjölbreytta byggð sem hefur haldið megineinkennum sínum þrátt fyrir að mörgum húsum hafi verið breytt, önnur hafi horfið og nýbyggingar risið í þeirra stað. Af götunum á Grímsstaðaholti sem lagðar voru um 1920 má segja að Fálkagata sé aðalgatan í hverfinu þar sem hún liggur frá austri til vesturs frá Dunhaga að Suðurgötu. Hún tengir kjarnana tvo sem eftir eru af elstu byggðinni á holtinu og stendur við Arnargötu og Þrastargötu. Sunnan, vestan og norðan Fálkagötu er yngri byggð við Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga, en þar var byggt eftir skipulagi frá fimmta áratug tuttugustu aldar.

Byggðin við Fálkagötu ber einkenni skipulagshugmynda frá því um 1920, randbyggð hús sem standa við götuna. Þó hús hafi stækkað á ýmsa vegu, bæði á hæð og breidd, hefur formgerð byggðarinnar haldist og má þar nefna að lóðir hafa ekki verið sameinaðar nema í einstaka

tilvikum. Norðan götu eru fleiri eldri hús sem hafa verið stækkuð en sunnan götu eru fjölbýlishús frá sjötta áratug tuttugustu aldar.

Æskilegt er að gatan fái að halda einkennum sínum svo byggðin beri áfram sýnileg ummerki um það hvernig hún hefur orðið til og að frekari uppbygging taki tillit til þessarar sögu og bæti við hana. Viða er að finna vel gerðar breytingar og stækkanir eldri húsa sem hafa má til fyrirmyndar og ennfremur ný hús sem falla vel að eldri byggð. Má þar benda á húsin að Fálkagötu 11 og 24 og Tómasarhaga 7.

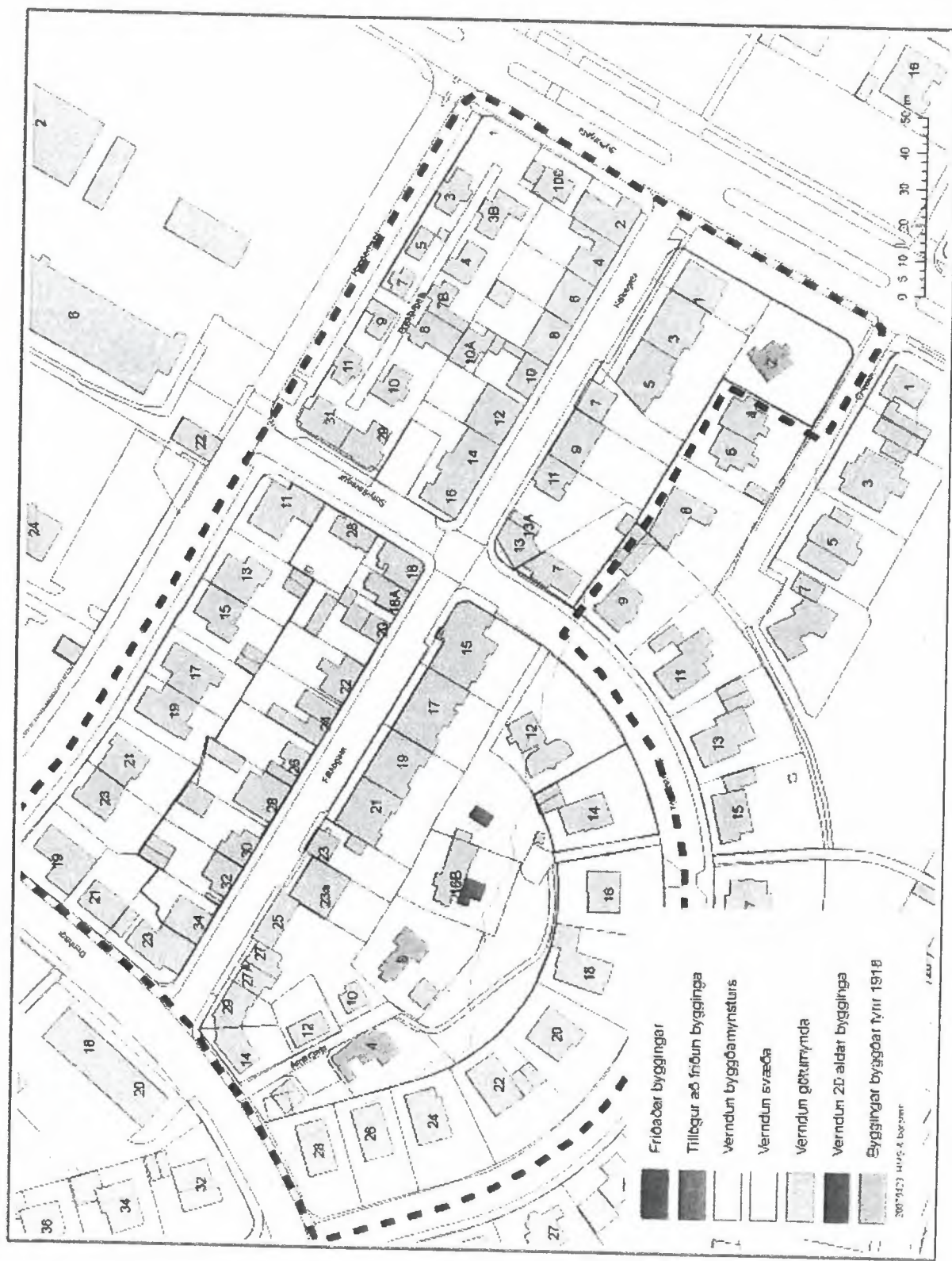
APPELSÍNUGULUR FLOKKUR: Hús byggð fyrir 1918. Um hús í appelsínugulum flokki gildir að þau eru háð lögum um húsafriðun nr. 104/2001, 6. grein, um allar breytingar á núverandi ástandi.

Arnargata 4. Einfalt steinsteypuhús með viðbyggingum, byggt 1912. Hefur mikið gildi sem vitnisburður um upphaf byggðar í Grímsstaðaholti.

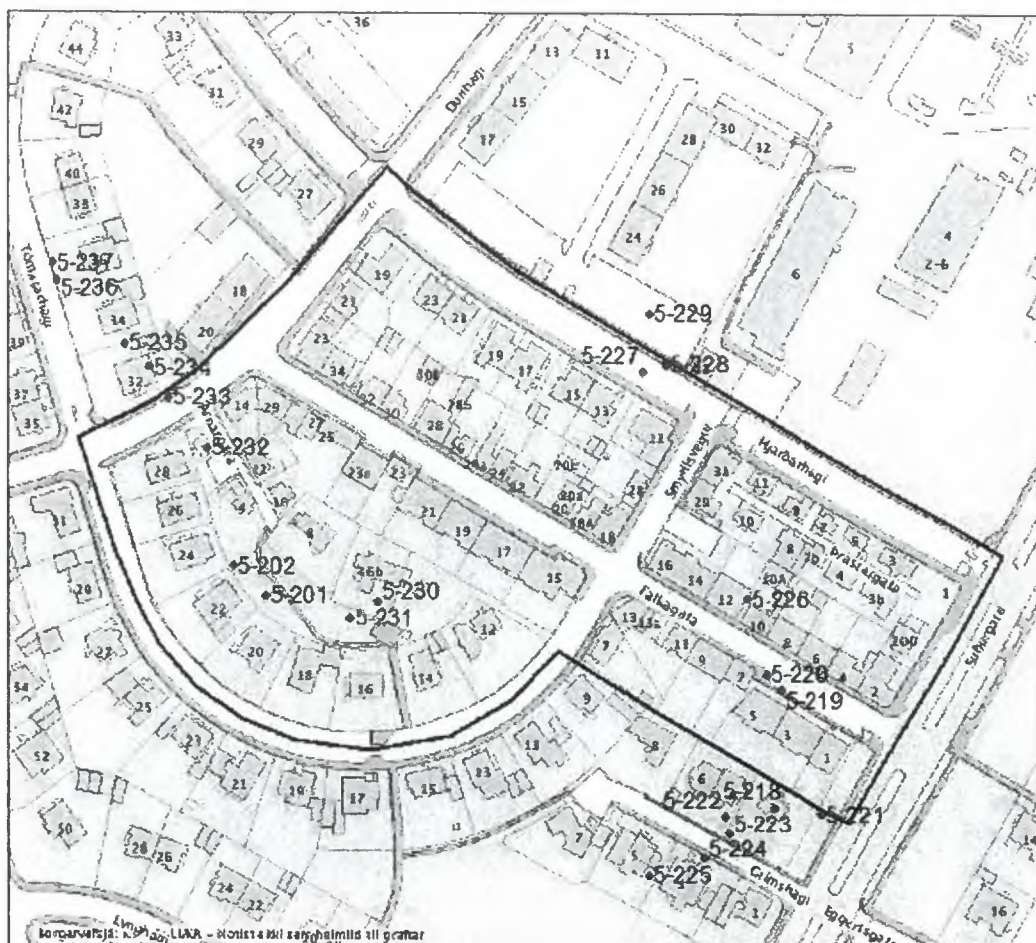
Arnargata 8. Einfalt bárujárnshús með viðbyggingum, byggt 1903. Hefur mikið gildi sem vitnisburður um upphaf byggðar í Grímsstaðaholti.

Grímshagi 2. Einfalt bárujárnshús, byggt 1906. Hefur mikið gildi sem vitnisburður um upphaf byggðar í Grímsstaðaholti.

HÚSVERNDARKORT REYKJAVÍKUR



Fornleifar á skipulagssvæðinu



Skráðar fornleifar á skipulagssvæðinu.¹²⁷

Notað var kort frá 1919–1920 til að skrá og staðsetja fornleifar (sjá kort bls. 10).

Á svæðinu er 11 skráðar fornleifar, sjá töflu að neðan:

Nr. forn.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	ISN93 X	ISN93 Y	Gatan/nr.	Aldur	Ástand
5-202		Garður	Garður*	355938,68	407241,27	Tómasarhagi 23	eldra en 1948	Ómetið
5-201		Rúst	Tóft	355950,78	407230,44	Tómasarhagi 20	eldra en 1948	Ómetið
5-219	Kvöldroðinn	Hús	Heimild8	356139,52	407196,59	Fálkagata	eldra en 1920	Ómetið
5-220		Kofi	Heimild	356134,28	407202,35	Fálkagata	eldra en 1920	Ómetið
5-221		Hús	Heimild	356154,72	407151,26	Suðurgata	eldra en 1920	Ómetið
5-226		Hús	Heimild	356127,31	407229,7	Fálkagata 10	eldra en 1920	Ómetið
5-227	Melshús	Hús	Heimild	356088,99	407312,14	Hjarðarhagi 11-13	eldra en 1920	Ómetið
5-228		Hús	Heimild	356097,26	407314,94	Hjarðarhagi 22	eldra en 1920	Ómetið
5-230	Litlibær/Halldórsbær	Hús	Heimild	355991,5	407228,37	Tómasarhagi 16b	eldra en 1920	Ómetið
5-231	Litlibær/Halldórsbær	Hús	Heimild	355981,54	407222,56	Tómasarhagi 16b	eldra en 1920	Ómetið
5-232	Klapparholt	Hús	Heimild	355929,08	407284,32	Amagata 14	eldra en 1920	Ómetið
5-233	Björnshús	Hús	Heimild	355914,97	407302,25	Dunhagi	eldra en 1920	Ómetið

¹²⁷ Kort af svæðinu úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR).

Þær minjar sem eru sjáanlegar á yfirborði eru **garður 5-202** og **rúst 5-201** (sjá myndir neðar á síðunni og kort á bls. 10).

Reykjavík 181285 5-201

Hlutverk: Rúst
Tegund: Tóft
Staðsetning: X: 355950,78
Y: 407230,44
Hleðsluhæð: 1,2 m
Lengd: 5 m
Breidd: 5 m
Ástand: Ómetið

Staðhættir: Rústin er norðan við Tómasarhaga 20. Þarna er grænt svæði og í gegnum það göngustígur sem liggur upp að Arnargötu.

Lýsing: Rústin er skeifulaga og liggur norður/suður, er um 5 x 5 m að stærð, breidd veggjar er um 150 cm og hæð um 120 cm. Tilhöggvið stórt grjót í vegg og torf ofan á og á milli. Steinalög mest fimm.



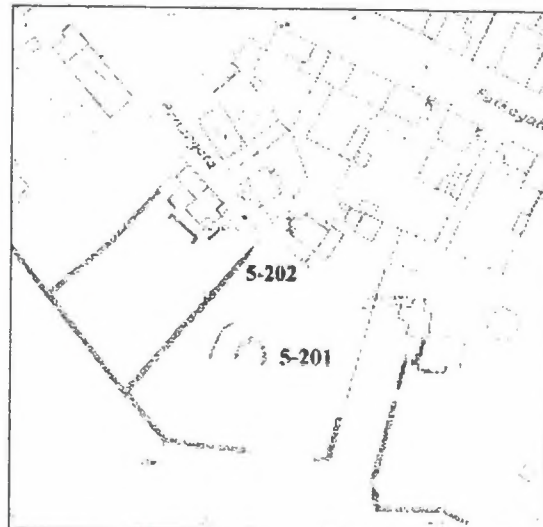
Rúst 5-201.¹²⁸

Reykjavík 181285 5-202

Hlutverk: Garður
Tegund: Garður
Staðsetning: X: 355938,68
Y: 407241,27
Hleðsluhæð: 0,5 m
Lengd: 10 m
Breidd: 1-1,5 m
Ástand: Ómetið

Staðhættir: Garðurinn er norðan við Tómasarhaga 23. Þarna er grænt svæði og í gegnum það göngustígur sem liggur upp að Arnargötu. Garðurinn er á lóðamörkum Arnargötu 4 í austur.

Lýsing: Garðurinn liggur norður/suður og er um 10 m langur og 100-150 cm á breidd. Garðurinn er úr grjóti og með mold á milli og sumir steinar mosavaxnir. Á einum stað er að sjá steypu. Steinalög mest þrjú.



Á korti frá 1948 má sjá rúst 5-201 og garða.¹²⁹

¹²⁸ Ljósmynd tekin af Drífu Kristínu Þrastardóttur í mars 2008.

¹²⁹ Hluti af korti Mælingadeildar Reykjavíkur frá 1948. Hér tekið eftir eintaki á Minjasafni Reykjavíkur – Árbæjarsafni.

Niðurstöður

Fornleifar á skipulagssvæðinu eru að mestu horfinn hús. Þar fyrir utan er að finna hleðslugarða frá síðustu öld og eina skeifulaga rúst. Séu framkvæmdir fyrirhugaðar nálægt minjastöðum skal tilkynna það Fornleifavernd ríkisins eða Minjasafni Reykjavíkur.

Fyrsti eigandi Magnús Pétursson

Hönnun Guðmundur Kr. Guðmundsson Upphafleg notkun
Ólafur Sigurðsson arkitektar Íbúðarhús



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður

Útlit

Einlyft
Ris
Inng.skúr
Kvistir
Port

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Á þessari lóð var fyrst byggt árið 1929 einlyft íbúðarhúsi úr timbri með risi. Eldur kom upp í húsinu í þann 11. ágúst 1983 og stórskemmdist húsið. Í október 1983 var samþykkt að fjarlægja brunarústirnar og í maí 1984 er samþykkt núverandi hús á lóðinni.

Það er einlyft með risi, porti, kvisti og inngönguskúr, byggt úr steinsteypu með mænisþaki.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt steinsteypuhús frá níunda áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Húsið er lítið breytt frá byggingu þess.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Arnkell Ingimundarson Hönnun Ókunnur
verkamaður

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð		Útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Timbur, bindingur	Einlyft	1928 Ný klæðning	
Klæðning	Timbur	Kjallari	1928 Inngönguskúr	
Þakgerð			1928 Nýr kjallari	
Þakklæðning	Pappi		1980 Viðbygging	Samúel Ó. Steinbjörnsson tækni.fr
Undirstöður			? Ný klæðning	

Saga

Húsið er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við Þrastargötu á árunum 1926-1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum. Árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau þá ný b-númer. Fram að þeim tíma voru þau öll undir sama númeri, b-1961.

Húsið var fyrst virt fyrst í júlí 1926. Það er einlyft timburhús með pappklæddu þaki. Í því eru tvö íbúðarherbergi, eldhús og gangur. Húsið var tekið til virðingar á ný í nóvember 1928 og er þá fullgert. Þá er búið að klæða bæði þak og veggi hússins með bárujárni. Þá er virtur inngönguskúr við húsið. Í þaklyfti er búið að útbúa íbúðarherbergi og framloft. Einnig er kominn geymslukjallari undir húsinu. Samkvæmt virðingu frá árinu 1942 er virtur á lóðinni geymsluskúr úr bindingi og eru járnklædd bæði þak og veggir. Ekki er að finna byggingarleyfi fyrir skúrnum. Næst er húsið virt árið 1946 og hefur þá fengið rækilegar umbætur, allt veggfóðrað, málað og dúklagt. Á árunum 1952-1953 óskaði eigandi hússins eftir lóðarréttindum fyrir húsið en var synjað í tvígang. Húsið er óbreytt að stærðum árið 1971. Samkvæmt mati frá árinu 1980 er búið að stækka húsið en leyfi fyrir stækkuninni fékkst árið 1978. Stækkunin er byggð úr timbri, klætt með panel og er bárujárn á þaki. Stækkunin nemur einni stofu og eldhúsi. Í dag [2008] er húsið klætt láréttri timburklæðningu. Ekki er vitað hvenær hún var sett á húsið.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt timburhús frá þriðja áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Byggt hefur verið við húsið og settur undir það kjallari.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Óskar Pálsson
verkamaður

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð		Útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Timbur, bindingur	Einlyft	1933 Ný klæðning	ókunnur
Klæðning	Timbur	Ris	1933 Inngönguskúr	ókunnur
Þakgerð			1947 Viðbygging	ókunnur
Þakklæðning	Timbur		1947 Hækkun	ókunnur
Undirstöður			1947 Skelhúðað	ókunnur
			1997 Þakbreyting	
			1997 Útlitsbreyting	

Saga

Húsið er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við Prastargötu á árunum 1926-1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum. Árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau þá ný b-númer. Fram að þeim tíma voru þau öll undir sama númeri, b-1961.

Húsið var fyrst virt í maí 1926. Það er einlyft timburhús með risi klætt utan með borðum bæði þak og veggir en þó er pappi yfir borðasúðinni á þakinu. Í húsinu eru þrjú íbúðarherbergi og eldhús. Húsið er virt á ný árið 1933 og hefur þá verið endurbætt á ýmsan hátt og meðal annars allt klætt bárujárn á utan. Þá er virtur nýr inngönguskúr við húsið úr timbri og járnvarinn. Þá er líka virtur geymsluskúr úr timbri á lóðinni. Árin 1933 og 1937 er sótt um lóðarréttindi en synjað í bæði skiptin. Engar breytingar eru virtar árið 1943. Árið 1947 er búið að rífa inngönguskúrinn og húsið lengt og ris þess hækkað úr samskonar efni og með sama frágangi og áður var, nema skelhúðað á veggjum. Einnig er búið að rífa geymsluskúrinn frá 1933. Húsið er óbreytt samkvæmt virðingum frá 1971 og 1978. Árið 1994 er samþykkt að breyta og stækka þakhæð hússins. Þetta leyfi er endurnýjað tveimur árum síðar. Árið 1997 er samþykkt að hækka upp og framlengja þakið og er stækkunin úr timbri.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt timburhús frá þriðja áratug 20. aldar.

Meningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Byggt hefur verið við húsið og það portbyggt og þaki breytt.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Ólafur Guðnason
verkamaður

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð

Tegund Timbur, bindingur
Klæðning Pappi
Þakgerð Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning Bárurjárn
Undirstöður

Útlit

Einlyft

Helstu breytingar

1945 Ný klæðning
1945 Viðbygging
1984 Hækkun

Hönnuðir breytinga

ókunnur
ókunnur
Geirharður Þorsteinsson arkitekt

Saga

Húsið er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við Prastargötu á árunum 1926-1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum. Árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau þá ný b-númer. Fram að þeim tíma voru þau öll undir sama númeri, b-1961. Húsið var fyrst virt í apríl 1929. Það er einlyftur íbúðarskúr úr timbri og klæddur utan með pappa og járþaki. Í því eru tvö íbúðarherbergi, eldhús, geymsluklefi og gangur. Samkvæmt b-blaði er byggt þvottahús á lóðinni árið 1940 en það er ekki virt fyrr en 1945. Þvottahúsið er úr timbri og klætt pappa á veggjum og þaki. Samkvæmt virðingu frá 1945 er íbúðarhúsið allt klætt járn. Þá er lengd þess 6,2 m. en var 5,1 m skv. fyrstu virðingu. Þá er líka virt viðbygging við húsið sem er þó ófullgerð að innri frágangi. Ekki höfðu verið gerðar neinar breytingar á húsinu skv. virðingu frá 1971. Árið 1984 er veitt leyfi til að hækka ris hússins þannig að húsið telst þá portbyggt. Við húsið er einkennileg viðbygging, ekki áföst. Hún er frá tíma uppfinningamanns er þar bjó. Hann átti patent á hjallfiski, sérstakri verkun á harðfiski. Mikil leynd hvíldi yfir verkuninni. Ýmsar aðrar uppfinningar fékkst þessi maður við, smíðaði m.a. merkilegt hljóðfæri, „fiðlu með slaghörpulagi“. (Útvarpsþættir Jökuls Jakobssonar: *Gatan mín*. Viðtal við Eðvard Sigurðsson, um Grimsstaðaholtið. IV. spóla, útv. 15.08.1971.)

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt timburhús frá þriðja áratug 20. aldar.

Meningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Byggt hefur verið við húsið og það gert portbyggt.

Varðveislugildi:

Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Matthías Eyjólfsson
verkamaður

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð

Tegund Timbur, bindingur
Klæðning Pappi
Þakgerð Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning Pappi
Undirstöður

Útlit

Einlyft
Inng.skúr

Helstu breytingar

1927 Hækkun
1927 Ný klæðning á þaki

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við Þrastargötu á árunum 1926-1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum. Árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau þá ný b-númer. Fram að þeim tíma voru þau öll undir sama númeri, b-1961. Húsið var fyrst virt í nóvember 1925. Það er einlyftur íbúðarskúr úr timbri og pappaklædd bæði þak og veggir. Inngönguskúrinn úr timbri er við norðurhlíð hússins. Húsið er virt á ný ári síðar, eða 1926, og hefur húsið þá verið stækkað á þann hátt að port og ris hefur verið sett ofan á það. Hæð hússins er þá 3 m. Þá er þakið járnklætt. Húsið er næst tekið til virðingar árið 1942 og er þá óbreytt. Stærðir inngönguskúrsins eru þó breyttar. Þá er líka virt þvotta- og geymsluhús úr timbri, pappaklætt að utan, á lóðinni. Húsið er óbreytt að stærðum samkvæmt virðingum frá 1956, 1965 og 1971. Árið 1965 var sett ný innrétting í eldhús, stofa lagfærð og ný útidyrhurð sett. Þá er búið að breyta geymslunni í þvottahús með rennandi vatni. Árið 1995 er óskað eftir því að rífa húsið og byggja nýtt hús á lóðinni. Árbæjarsafn lagðist ekki gegn því í umsögn sinni um erindið. Þó var lögð mikil áhersla á að nýtt hús félli vel inni í umhverfið, bæði hvað varðar stíl og stærð. Húsið fékk að standa.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt timburhús frá þriðja áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Ris hússins hefur verið hækkað.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Stefán Sveinsson

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun
Íbúðarhús

Upphafleg gerð

Tegund Timbur, bindingur
Klæðning Bárújárn
Þakgerð
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður

Útlit

Einlyft
Ris

Helstu breytingar

1933 Inngönguskúr

Hönnuðir breytinga

Ókunnur

Saga

Húsið er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við Þrastargötu á árunum 1926-1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum. Árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau þá ný b-númer. Fram að þeim tíma voru þau öll undir sama númeri, b-1961.

Húsið var fyrst virt í maí 1926. Það er einlyft timburhús með risi og járnklætt bæði þak og veggir. Á aðalhæð eru tvö íbúðarherbergi, eldhús og gangur en á þaklyfti er eitt íbúðarherbergi og framloft. Húsið er óbreytt samkvæmt virðingu frá 1933. Þá er virtur nýr inngönguskúr við húsið úr bindingi og eru járnklædd bæði þak og veggir. Árið 1941 er húsið óbreytt en virtur er nýr geymsluskúr á lóðinni. Hann er úr bindingi og klæddur pappa og listum bæði þak og veggir. Ný virðing er gerð árið 1945 og er þá virtur nýr bílskúr sem er áfastur við vesturenda hússins og geymsluna sem fyrir var. Hann er úr timbri en vesturhlíð hans er eldvarnarveggur. Húsin eru óbreytt skv. virðingum frá 1950 og 1971

Um tíma bjuggu í húsinu Hans Ögmundsson og Gréta Tómasdóttir. Húsið var þá kallað *Hans og Grétu húsið*.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt timburhús frá þriðja áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Byggt hefur verið við húsið inngönguskúr og geymsluskúr.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Helgi Halldórsson

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun
Íbúðarhús

Upphafleg gerð

Tegund	Timbur, bindingur
Klæðning	Timbur
Þakgerð	
Þakklæðning	Pappi
Undirstöður	Steinsteyptar

Útlit

Einlyft
Ris

Helstu breytingar

1927	Ný klæðning
1977	Viðbygging
1982	Inngönguskúr
1982	Hækka ris
1988	Kvistur

Hönnuðir breytinga

Þórhallur Aðalsteinsson	bygg.fr
Þórhallur Aðalsteinsson	bygg.fr
Þórhallur Aðalsteinsson	bygg.fr
Þórhallur Aðalsteinsson	bygg.fr

Saga

Húsið er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við Prastargötu á árunum 1926-1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum. Árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau þá ný b-númer. Fram að þeim tíma voru þau öll undir sama númeri, b-1961.

Húsið var fyrst virt í desember 1925. Það er einlyft timburhús með risi og klætt með timburborðum á veggum og pappa á þaki. Í því eru þrjú íbúðarherbergi, eldhús, geymsluklefi og gangur. Húsið er virt á ný árið 1927 og hefur þá allt verið klætt járn og fullgert að innan. Húsið er óbreytt árið 1943 en þá er virtur á lóðinni geymslu- og þvottaskúr úr bindingi, pappa-klædd bæði þak og veggir. Eldvarnarveggur er á einni hlið. Árið 1957 er komið trésmíðaverkstæði í hluta geymsluskúrsins. Húsið og skúrinn eru óbreytt að stærðum skv. virðingum árin 1971 og 1977. Í virðingunni frá 1977 er fyrst minnst á bílskúr og þá sagt að hann sé múraður að innan. Á b-blaði segir að árið 1925 hafi verið byggður bílskúr á lóðinni en það er ekki fyrr en 1943 sem virt er önnur bygging á lóðinni og geymslu- og þvottaskúr. Árið 1977 er samþykkt að stækka húsið úr steini og timbri. Árið 1982 er samþykkt að byggja inngönguskúr úr timbri og hækka ris hússins. Árið 1988 er samþykkt að setja kvist á þak hússins. Húsið var um tíma kallað *Sólvangur*.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt timburhús frá þriðja áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Byggt hefur verið við húsið, ris þess hækkað og settir á það kvistir.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Jón F. Friðriksson
sjómaður

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð		Útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga	
Tegund	Timbur, bindingur	Einlyft	1942 Inngönguskúr	Ókunnur	
Klæðning	Timbur	Ris	1942 Þvottaskúr	Ókunnur	
Þakgerð			1989 Viðbygging	Ókunnur	
Þakklæðning	Bárújárn		1989 Kvistur	Ókunnur	
Undirstöður			1994 Útlitsbreyting	Pétur Örn Björnsson	arkitekt
			1994 Kvistur	Pétur Örn Björnsson	arkitekt
			1994 Gluggabreyting	Pétur Örn Björnsson	arkitekt

Saga

Húsið er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við Þrastargötu á árunum 1926-1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum. Árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau þá ný b-númer. Fram að þeim tíma voru þau öll undir sama númeri, b-1961.

Húsið var fyrst virt í febrúar 1926. Það er einlyft timburhús með risi, klætt utan timburborðum á veggjum og járn á þaki. Í því eru tvö íbúðarherbergi og eldhús. Í virðingunni er búið að strika yfir Seltjarnarnesshrepp sem fyrsta eiganda hússins og nafn Jóns komið í staðinn. Húsið er næst virt árið 1942. Þá er virtur inngöngu- og geymsluskúr við húsið úr bindingi. Einnig er virtur þvottaskúr úr járn á langböndum með steingólfi. Húsið er virt á ný árið 1960 og hefur þá þvottaskúrinn verið sameinaður íbúðarhúsinu. Húsið er tekið til virðingar á ný árið 1971 og er þá óbreytt að stærðum. Árið 1989 er veitt leyfi fyrir áður byggðu húsi á lóðinni og sama ár er veitt leyfi til að stækka fyrstu hæð og setja kvist á þak hússins. Árið 1994 er samþykkt að færa útihurð hússins, breyta gluggum og byggja kvist.

Í þessu húsi bjuggu Jósefína Eyjólfsdóttir frá Nauthól og Halldór Sigurðsson fiskisali. Jósefína var þekkt fyrir að spá í spil og bolla. Hún var líka fyrirmyndin að Karólínu í bók Einars Kárasonar *Par sem djöflaeyjan ris*.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt timburhús frá þriðja áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Húsið hefur verið stækkað, settur á það kvistur og gluggum breytt.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Haraldur Sumarliðason

Hönnun

Guðmundur Gunnlaugsson
arkitektUpphafleg notkun
Íbúðarhús

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteyp	Útlit	Einlyft
Klæðning	Múrsléttáð		Ris
Þakgerð	Mænisþak		Svalir
Þakklæðning	Bárújárn		Inng.skúr
Undirstöður			Kvistir

Helstu breytingar

Hönnuðir breytingar

Saga

Á þessari lóð stóð áður timburhúsið Grímsbýr nr. 5-6 og salerni frá árinu 1925. Það var rífið árið 1986.

Byggingarleyfi fyrir núverandi húsi á lóðinni var veitt árið 1989. Samkvæmt dagbók byggingarfulltrúa þá var húsið reist á árunum 1989-1990. Húsið er einlyft með risi, inngönguskúr, svölum og kvisti, byggt úr steinsteypu með jámklæddu þaki.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt steinsteypuhús frá tíunda áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

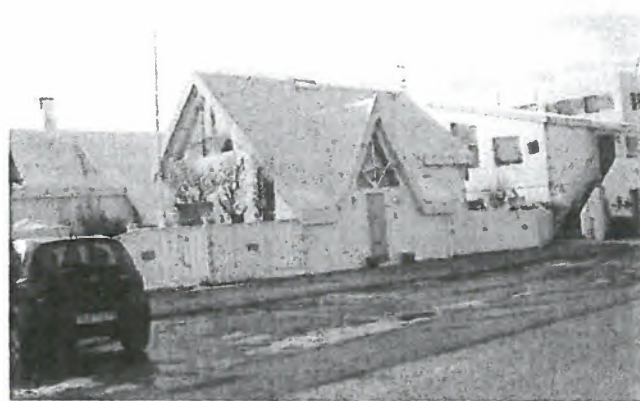
Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Húsið er lítið breytt.

Varðveislugildi:

Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsvendarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð litilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Fyrsti eigandi Haraldur Sumarliðason Hönnun Guðmundur Gunnlaugsson Upphafleg notkun
arkitekt íbúðarhús



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður

Útlit

Einlyft
Rís
Kvistir
Inng.skúr

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Á þessari lóð stóð áður timburhúsið Grimsbýr nr. 5-6 og salemi frá árinu 1925. Það var rífið árið 1986.

Árið 1989 var lagt til að þessi lóð yrði skráð Prastargata 11 en var áður Prastargata 9a. Sama ár var veitt byggingarleyfi fyrir núverandi húsi á lóðinni.

Samkvæmt dagbók byggingarfulltrúa var húsið reist á árunum 1989-1990. Húsið er einlyft með risi, inngönguskúr og kvisti, byggt úr steinsteypu með járnklæddu þaki.

Varðveislumat:

Byggingarstíll: Einfalt steinsteypuhús frá tíunda áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Umhverfisgildi:

Upprunaleg gerð: Húsið er lítið breytt.

Varðveislugildi: Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsvendarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.

Húsaskrá – Horfin hús

Table with columns: HEITI LÓGA, BYGGJAR, LÓD M2, HÚS M2, NYTT HL., NOTKUN, HJED HÚSS, SKILMÁLAR. Lists building details for various lots in Fálkagötu.

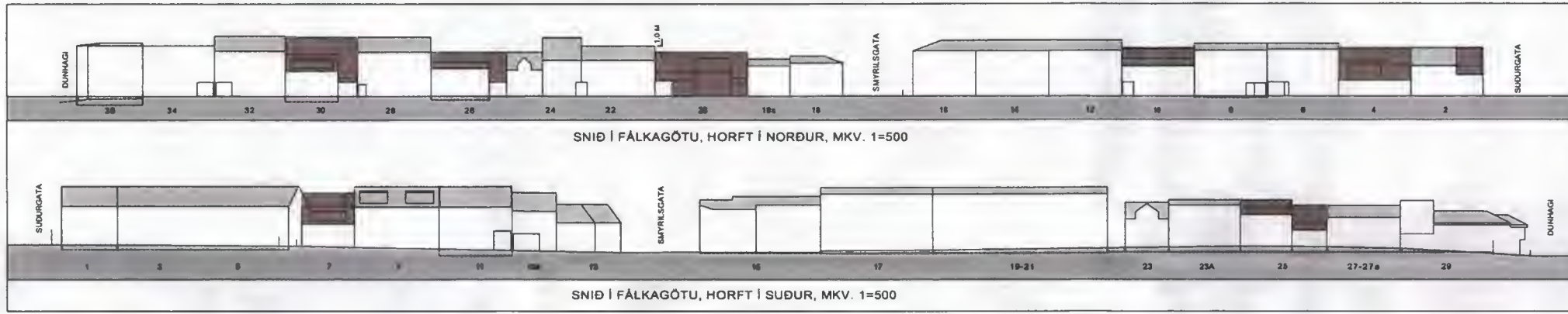
Table with columns: HEITI LÓGA, BYGGJAR, LÓD M2, HÚS M2, NYTT HL., NOTKUN, HJED HÚSS, SKILMÁLAR. Lists building details for various lots in Fálkagötu.

GREINARGERÐ
AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
Svæðið markast af Tómasarhaga, Dunhaga, Hjardarhaga, Suðurgötu og lóðum við Fálkagötu 1-13 og Tómasarhaga 7. Stöðgrefnir eru 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2 og hluti af 1.554.2.



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024

SKÝRINGAR
DEILISKIPULAGSMÖRK
LÓÐARMÖRK
NÚVERANDI BYGGING
TILLAGA AÐ STÆKKUN BYGGINGARRÆTIS



FÁLKAGÖTUREITIR DEILISKIPULAG NÚVERANDI ÁSTAND 1:2000



STADGREINIREITIR: 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2 HLUTI STADGREINIREITIS: 1.554.2 DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000

SAMPYKKTIR
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 7. maí 2008 og í BORGARRÁÐI þann 15. maí 2008.

ARKITEKTAR HJÖRDÍS & DENNIS ehf. DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAJFSSA HJÖRDÍS SIGURGLAÐÓTTIR ARKITEKT FAJFSSA KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK

002818

Skjal nr. S
Mottakið til þinglýsingar
27. 03. 2013
Fruttur stimpiað með
kr.

Reykjavík, 5. desember 2012
2012120009
40.1

Þrastargata 7-Lóðarleigusamningur

Landnúmer 106536
Fastanúmer 202-8574
Staðgreinir 1.553.110
D-753, DI-8941, Bn-206

INNFAEFT

05 APR. 2013



BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

Gerir kunnugt:

Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 12. janúar 1999, sbr. afsal nr. S-001639/2012, dags. 15. febrúar 2012, er

Íbúðalánasjóður, kt. 661198-3629, Borgartúni 21, Reykjavík

leigjandi hluta af heildarlóð fyrir Smyrilsveg nr. 29-31 (stök nr.) og Þrastargötu nr. 3. nr. 3b, nr. 4, nr. 5, nr. 7, 7b, nr. 8, nr. 9, nr. 10 og nr. 11 hér í borg fyrir íbúðarhús, sem er skráð sem **Þrastargata nr. 7**

1. Heildarlóðin, Smyrilsvegur nr. 29-31 (stök nr.) og Þrastargötu nr. 3. nr. 3b, nr. 4, nr. 5, nr. 7, 7b, nr. 8, nr. 9, nr. 10 og nr. 11, er að flatarmáli 3.365 m² að stærð og lögun hennar, eins og sýnt er á viðfestum upprætti.
Þrastargata nr. 7 er leigulóð, sbr. afsal Litra Q 2 nr. 282, dags. 28.9.1929 og þinglýst skjal Litra P 10 nr. 401.

Á heildarlóðinni eru eftirtaldar kvaðir:

- Kvöð um bílstæði.
- Kvöð um gangrétt og almenna gönguumferð.
- Kvöð um hitaveitulögn, jarðsímastrengi, tengiskápa, jarðstrengi og gröft O.R.
- Kvöð um umferð og aðkomu.
- Kvöð um lagnir O.R. og jarðsímastrengi.
- Almenn kvöð um hvers konar lagnir Reykjavíkurborgar eða stofnana hennar, sem þörf er á.

Um lóðarskilmála er vísað í almenna skilmála Framkvæmda- og eignasviðs varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar

2326

A

2. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi janúar mánaðar árið 1990.
3. Íbúðarhús er á hinni leigðu lóð.
4. Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjármámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðar-leigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
5. Ársleiga af lóðinni ákveðst af borgarstjórn Reykjavíkur.
Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum og eru lóðarhafi og veðhafar skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að þau gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
6. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum leyfa lóðarhafa með nýjum lóðarleigusamningi að láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða lóðarhafa sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
7. Lóðarhafa er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafi brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum lóðarleigusamningi.
8. Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglýsingu á lóðarleigusamningi þessum og stimpilgjald.
9. Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

F.h. Reykjavíkurborgar, 26.03.13

Samþykki:



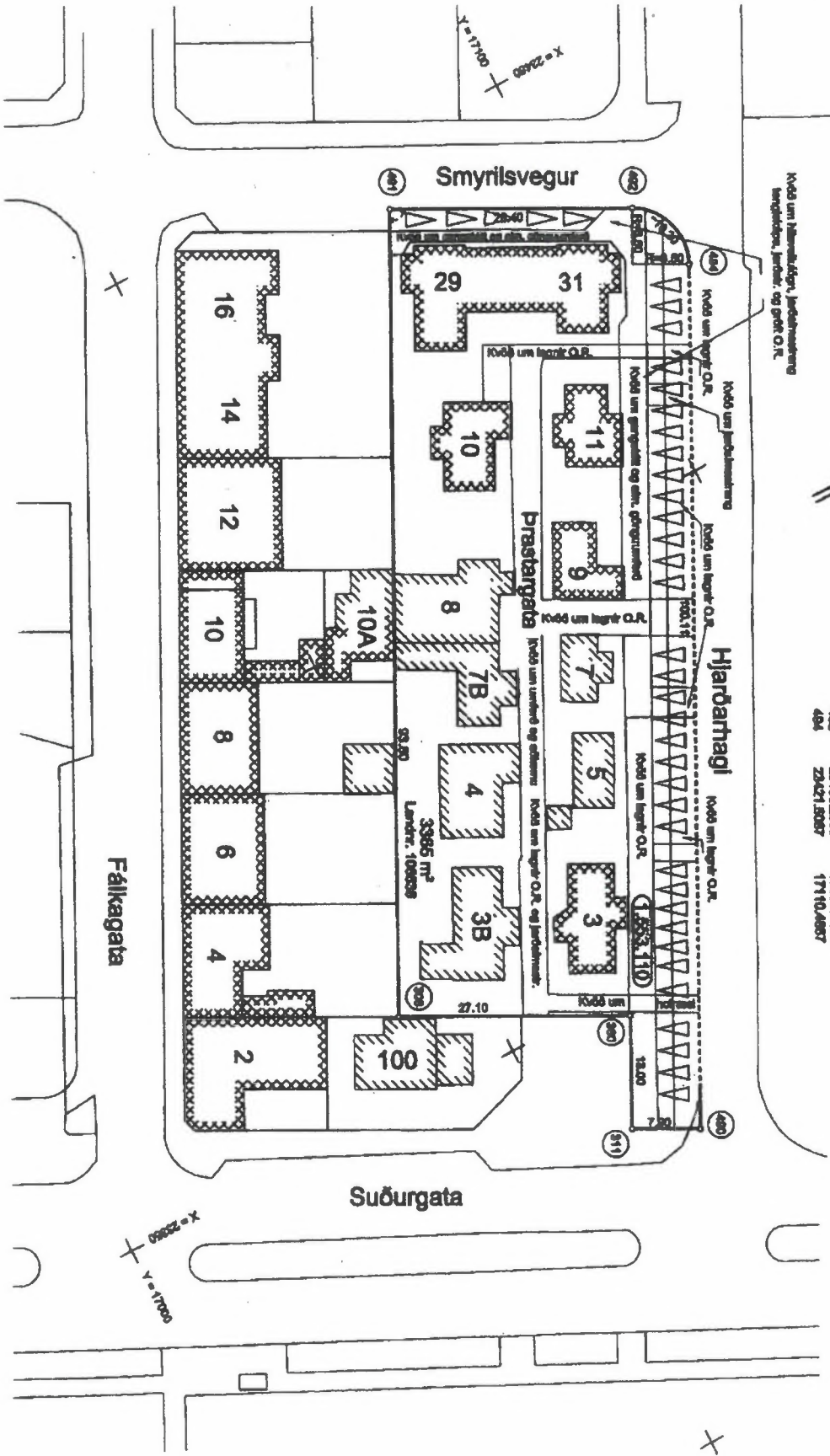
F.h. íbúðalánhafi
Háskólastr. 10
Kt. 221256-1111

Fasteignamat hl. lóðarkr. 2.341.000 (Áætl)
Ársleiga 0.2 %
samkvæmt ákvörðun
borgarstjórnar kr. 4.682 (Áætl)

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði:

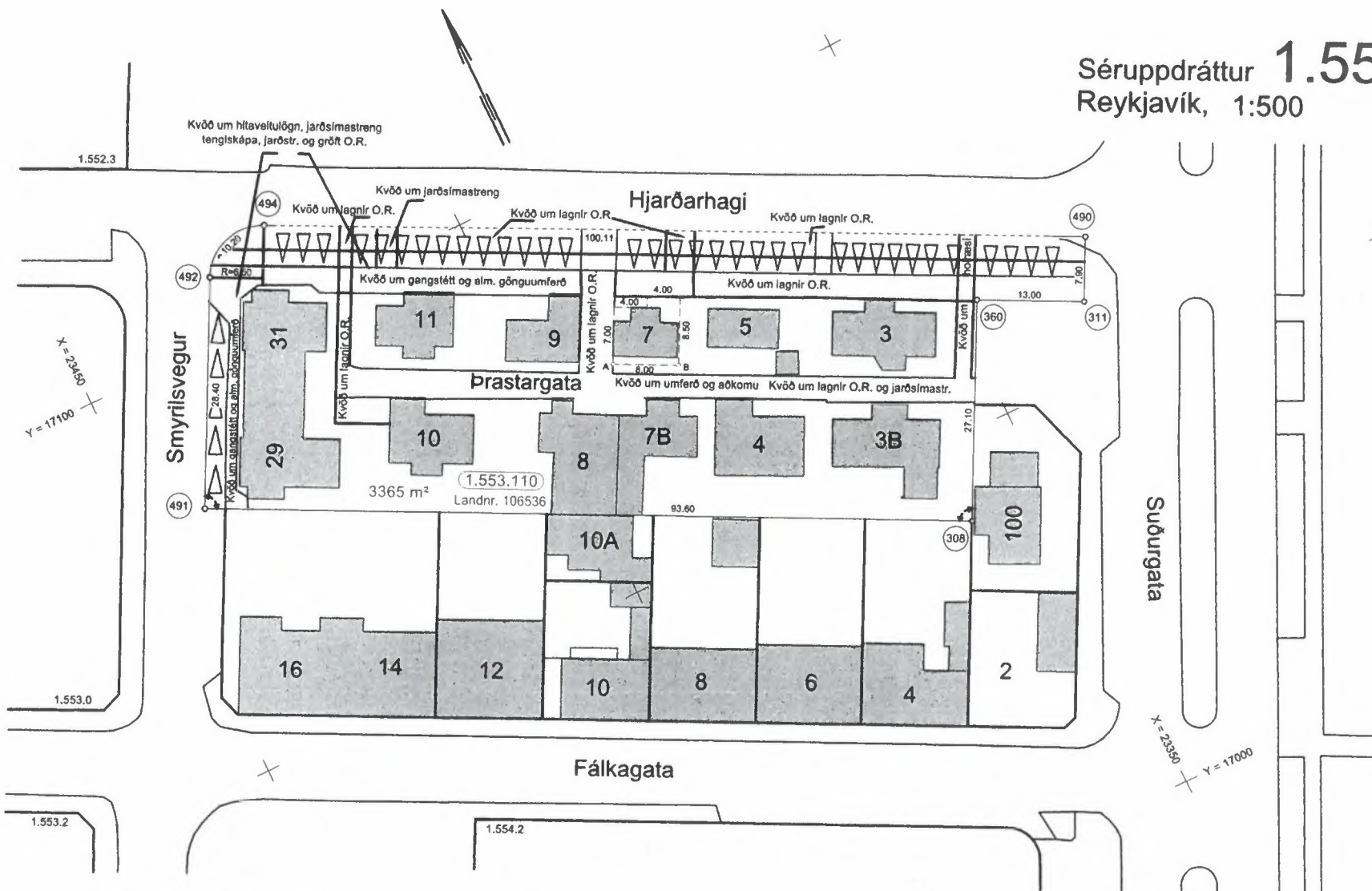
Jakob Robertsson 130689-3379
MARIA ÓSK GRUÐBJARTSD. 0412753409

K)



Nr.	X-Áhrif	Y-Áhrif
308	23308,5919	17028,5774
311	23308,7387	17028,5772
320	23347,3408	17004,1436
400	23302,1871	17028,5297
491	23443,0802	17028,2884
492	23438,2389	17107,5249
494	23421,5937	17110,4857

Uppdráttur



Smyrilsvegur 29-31 og Þrastargata 3, 3B, 4, 5, 7, 7B, 8, 9, 10, og 11.

Reykjavík, 1:500

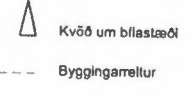
Séruppráttur vegna breytingar á lóðarsamningi.

Uppdrátturinn sýnir mörk lóðarinnar eins og þau eru eftir breytingu lóðamarka, sem samþykkt var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 6. 9. 2005.

Uppdrátturinn ólást gildi, þegar með honum hefur verið þinglesin yfirlýsing, sem fellir úr gildi uppráttir lóðarsamningi um ofangreind húsnúmer sbr. lóðarsamning nr. A-8833/90, A-8834 / 90 og A-8835 / 90, dags. 2. 5. 1990, (eitt skjal um Smyrilsveg 29-31 og Þrastargötu 10 og 11); nr. A-415 / 91, dags. 6. 11. 1990, (um Þrastargötu 3); og nr. A-18719 / 93, dags. 6. 10. 1993, (um Þrastargötu 9).

Nú, 22. 03. 2013, bætir Landupplýsingadéild byggingarreit vegna Þrastargötu 7 inná teikningu sbr. deiliskipulag samþykkt í borgarráði 28. 05. 2008 og auglýsingu í B-déld Stjórnartíðna, dags. 08. 07. 2008.

Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingadéild
22. 03. 2013.



Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

Nr.	X-hnit	Y-hnit
308	23359.5919	17039.9724
311	23335.7387	17058.2792
360	23347.3406	17064.1438
490	23332.1671	17065.3257
491	23443.0802	17082.2884
492	23430.2388	17107.6243
494	23421.5087	17110.4867
A	23390.6122	17076.384
B	23383.4725	17072.7711



Vesturbær	2010	2030	2010-2030
Byggingar	211	21	190
Skilningarmál	63	61	2
Íbúðir	10.116	10.526	410
Íbúðir (2,2-3,5) íbúðir	11.120	10.557	563
Íbúðir (3,6-4,5) íbúðir	10.9	10.7	2
Íbúðir (4,6-5,5) íbúðir	0.55	0.51	4
Opn svæði (áskilnað)	35	34	1
Almannatöskulag	11.527	11.562	35
Stærðarmál (m ²)	1.226	1.193	33
Almannatöskulag	22.21	21.17	1.04
Íbúðir (áskilnað)			
Íbúðir	2.200	2.200	0
Opn svæði	1.810	2.005	195
Vesturbær	2.200	2.200	0
Opn svæði (áskilnað)	1.810	2.150	340

VESTURBÆR - BORGARHLUTI 1

Vesturbærinn er gamalt og hvern með sterk mynd. Byggingin og opna svæðin eru að mestu í föstum skorðum. Í hverfinu eru þó nokkur svæði og reitir sem mögulegt er að endur skipuleggja og þróa. Á sumum þessara svæða eru mikið uppbyggingarmöguleikar, einkum á svæðum sem eru í jöðrum. Þeirra á meðal er Mýrargata-Slippasvæði, sem er eitt af lykil þróunarsvæðum nýs aðalskipulags (sjá kaftann Borgin við Sundin, Miðborgin-Gamla höfn).

Tillagan gerir ráð fyrir því að íbúðum í Vesturbæ geti fjölgað um 2.300 íbúðir*, þar af um 1.100 íbúðir austan Suðurgötu, í Skerjafirði og Vatnsmyri (sjá kafta um Vatnsmyri). Gera þarf ráð fyrir nýjum grunn- og leikskólum í Skerjafirði, þegar líður á skipulagsstímabilið og einnig þarf að skoða stækun á skólahúsnæði í Vesturbæjarskólahverfi og endurskoða mögulega mörk núverandi skólahverfa. Atvinnuhúsnæði gæti stækkað um 70.000 m² á tímabilinu. Frekari uppbygging atvinnuhúsnæðis er möguleg að skipulagsstímabilinu loknu.

Í hverfisskipulagi verða kannaðir frekar þættingarmöguleikar en aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Hér að neðan er að finna stefnumörkun fyrir helstu reiti og svæði innan Vesturbæjar. Þróunarsvæðum er fyrst lýst og síðan fastmótábari byggð og opnum svæðum.

*Míðað við skilgreind þróunarsvæði í aðalskipulagi. Smærri þróunarsvæði með færri en 50 íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu verða mögulega skilgreind í hverfisskipulagi. Undirstrikað er að hér er ekki endilega um þróunarsvæði í skilningi 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

Þróunarsvæði:

Þ1* **Mýrargata-Slippasvæði-Háblínareitur-Nýendureitur.** Blönduð byggð á nokkrum reitum

meðfram Mýrargötu. Gert ráð fyrir um 600 íbúðum í bland við atvinnuhúsnæði. Áhersla á fjölbreytta byggð 1-5 hæða, randbyggð og borgargötur. Deiliskipulag á Slippasvæðinu taki mið af rammaskipulagi miðborgarhafnar.

Þ2 **Ægisgarður-Grandagarður.** Smábátar og hafnsækin starfsemi í bland við ferðaþjónustu, veitingastaði, verslanir, söfn, listasmíðjur og smíðnað. Möguleiki á hótelli á Ægisgarði og nýbyggingum á hafnarbakka Slippasvæðis. Að öðru leyti er gert ráð fyrir takmarkaðri uppbyggingu. Verðulei við Ægisgarð og Grandagarð verði verndaðar.

Þ3 **Hagatorg-Suðurgata.** Skrifstofur, stofnanir og söfn, einkum í tengslum við Háskóla Íslands og rannsóknastarfsemi. Gera má ráð fyrir uppbyggingu allt að 25.000 m² húsnæðis, míðað við fullbyggt svæði. Gera má ráð fyrir íbúðum fyrir nemendur á svæðinu. Yfirbragð nýs húsnæðis taki mið af nærliggjandi byggð.

Þ4 **Vísindagarðar.** Blanda stofnana, skrifstofuhúsnæðis

og námsmannabúða. Randbyggð og borgarmiðbúðir, sem tekur mið af framfarisskipulagi Vatnsmyrar varðandi byggðarmynstur. Sjá nánar kafta um Vatnsmyri.

Þ5 **Nýi Skerjaförður.** Blönduð byggð með áherslu á íbúðarhúsnæði. Gert ráð fyrir 600-800 íbúðum á svæðinu, sem mögulegt er að byggja án þess að flugvöllur viki. Stúlmálar í deiliskipulagi taki mið af skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar. Randbyggð sem tekur mið af framfarisskipulagi Vatnsmyrar, varðandi gerð gatnakerfis og yfirbragð. Sjá nánar kafta um Vatnsmyri.

Þ6 **Kollugrandi.** Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæði. Fjöldi íbúða 60-80. Hæðir bygginga 4-6 hæðir.

Þ7* **Lýsilóð.** Íbúðarbyggð. Fjöldi almennra íbúða um 150. Hæðir bygginga 3-9 hæðir.

Þ8* **Bykólóð.** Íbúðarbyggð. Fjöldi íbúða um 70. Hæðir

bygginga 5-7 hæðir.

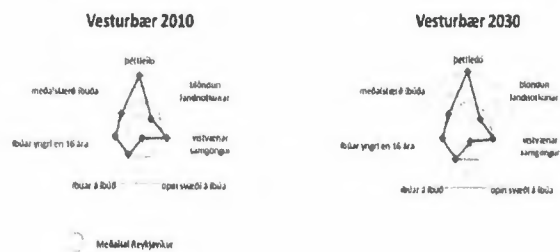
Þ9* **Landheiligsmelureitur.** Íbúðarbyggð. Fjöldi íbúða 50-70. Hæðir bygginga 3-5 hæðir.

Þ10 **Hverfiskjarni-Hofsvallagata.** Borgarhlutakjarni (M13) með fjölbreyttri verslun, þjónustu og félagsstarfsemi fyrir íbúða hverfin, auk íbúða. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimildir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimildir, þó með takmarkaðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Þróun og uppbygging svæðisins miði að því að styrkja kjarnann sem miðstöð þjónustu og mannlífs í Vesturbænum. Nánari stefna fyrir kjarnann verður sett fram í hverfisskipulagi. Við Sundlaug Vesturbæjar er gert ráð uppbyggingu fyrir innilaug og líkamarkætarstöðu.

Þ11 **Aðalgötur: Hofsvallagata-Ægisgata-Túngata; Hringbraut-Ánanaust; Heshagi-Brynjólfsgrata.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttar landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

Hér er einkum um að ræða starfsemi sem felur undir flokkana verslun og þjónusta (Þ9, að skemmtistöðum undanfýkjum) og samfélagsþjónusta (Þ3). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og glíðheimil í flokki III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa vörð í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýrnir heimildir um landnotkun glíða eingöngu um hús sem standa við viðkomandi götu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarmeildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi. Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis þessara gatna, sbr. markmið um gotur sem almenningssými og nánari útfærsla í hverfisskipulagi.

*Samþykkt uppbygging í aðalskipulaginu 2001-2024 og/öðra deiliskipulagi.



Fastmótuð byggð*:

- VP1 JL-Hringbraut.** Nærþjónustukjarni með blandaðri byggð, verslana, veitingastaða, skrifstofa og þjónusta.
- VP2 Hagabúðin.** Verslun og þjónusta. Nærþjónustukjarni
- IB1 Gamli Vesturbær.** Gróð íbúðarverfi sem fullbyggð að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðamynsturs. Þróunarsvæði 2, 10 og 11 eru í jaðri svæðisins.
- IB2 Molar.** Fastmótuð íbúðarverfi sem uppbygging hefst á árið 1936. Yfirbygð byggðarinnar er almennt heildstætt.
- IB3 Hagar.** Byggð á svæðinu er fastmótuð og var svæðið fullbyggt um 1970. Heilsteypt byggð að stærstum hluta.
- IB4 Skjól.** Svæðið er fullbyggt og fastmótuð.
- IB5 Grandi.** Svæðið er að mestu leyti fastmótuð. Þróunarsvæði 8 og 9 eru í jaðri svæðisins.
- IB6 Ljell-Skerjaförður.** Svæðið er fullbyggt og fastmótuð. Í jaðri svæðisins er þróunarsvæði 5.
- IB7 Skerjaförður.** Svæðið er fullbyggt og fastmótuð. Í jaðri svæðisins er þróunarsvæði 6.
- ST6 Egilsáða.** Á svæðinu var býlið Þormóðsstaðir sem var á sínum tíma hluti af Skildinganesjörðinni. Fyrstu uppbyggingar eru um býlið frá 1850. Auk minja um bæjarstaði Þormóðsstaða er að finna Sundskálann.

lífarbrennsluhúsið, fiskverkun Alliance 1912-1927 og herskúlahverfið CampThornhill. Langfram eftir 20. öldinni var stundað útræði úr vörum við Egilsáða. Flestar varirnar eru nú horfnar undir uppþyllingar og því fátt sem minnir á þennan þátt í atvinnusögu borgarinnar. Grimsstaðavör er ein af sjö vörum við Skerjaförð og sú þeirra sem lengst var róð frá. Betti lending var talin vera í Grimsstaðavör en í öðrum vorum við Skerjaförðin, meðal annars vegna skejra fyrir utan sem drögu úr öldunni. Vörin er kennd við bæinn Grimsstaði á Grimsstaðahöfni. Grimsstaðavörin var þekktust fyrir úigerð grásteppubáta síðustu áratuginna en áður fyrr var ekki síður gert út á þorsk og ýsu. Þegar mest var voru 16 bátar gerðir út frá vörinni. Útivistarsvæðið við Egilsáða er fjólsítt og um það liggur einn fjólfarnasti göngustígur landsins, stígurinn frá fjöru til heða ásamt sérstakri hjólaleið. Uppbygging svæðisins til útivistar einkaríkast við nánasta umhverfi stígsins og varðveittu menningarminja sem tengjast útræði á svæðinu. Svæðið fellur undir hverfisvernd. Ekki liggur fyrir deiliskipulag að svæðinu að undanskildu æfingarsvæði við Starhaga. Stefnt er að því að deiliskipuleggja svæðið.

IB. KR-Íþróttarsvæði. Íþróttarsvæði. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþróttar- og kappleikja.

K1. Mólavallagarður. Mólavallagarður er stór kirkjugarður í vesturbæ Reykjavíkur. Fyrst var grafið í hann árið 1838 og er hann stærsti íslenski kirkjugarðurinn frá 19. öld. Hann tók við af kirkjugarði Víkurkirkju sem stóð

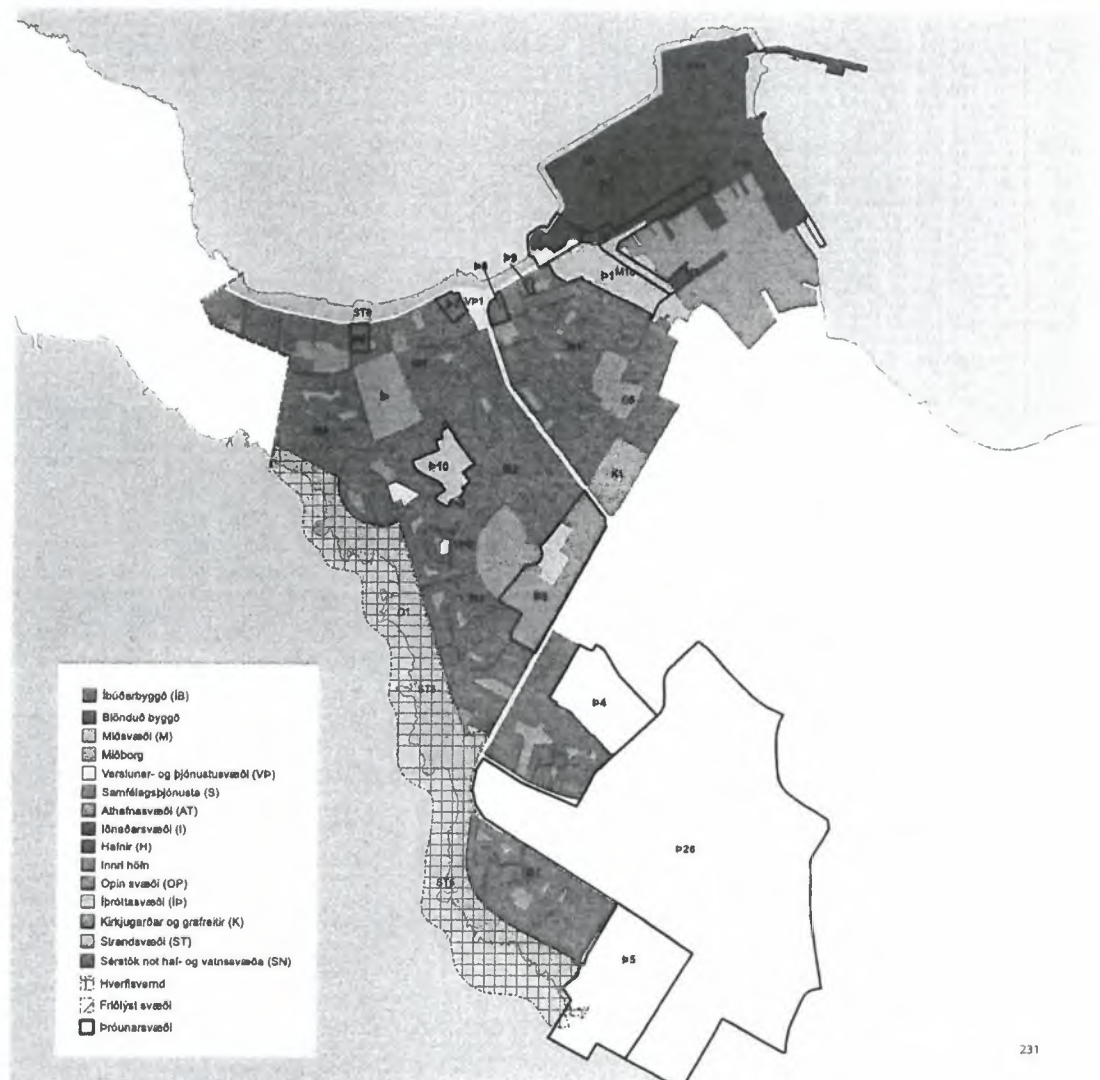
þar sem nú er torg á horni Aðalstraets og Kirkjustræts. Að honum liggja Suðurgata í austri, Hringbraut í suðri, Ljósavallagata í vestri og Hólatorg og Kirkjugarðstigur í norðri. Elsti hlutinn er sá sem er næstur miðbænum, norðausturhornið. Nærri garðinum miðjum er kirkuknaþort. Þegar búlið var að úthluta öllum grófum í garðinum árið 1932 tók Fossvogskirkjugarður við sem aðalkirkjugarður borgarinnar. Kirkjugarðar Reykjavíkurprófastsdæma sjá um garðinn. Hann þjónar einnig sem grændarskólgur fyrir Meiskóta. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu.

ST5. Skildinganes: Ekki liggur fyrir skipulag að svæðinu. Skipulag byggðar í Vatnsmýri gerir ráð fyrir að strandlengjan við Skildinganes þar sem flugvökurinn er nú verði að hluti til smábátahöfn með fjölbreyttri veitinga og þjónustustarfsemi á jarðhæð þeirrar byggðar sem snýr að Skerjaförð. Sjá nánar kaflann *Náttúra, landslag útivist*

Landakotstöð. Hverfisgarður, útivistar- og garðsvæði. Gert er ráð fyrir bættu útivistaraðstöðu á svæðinu.

ST8. Eldsgrandi - Ánanaust. Svandsvæði. Gert er ráð fyrir aðgengi að sjávarmálinu verði bætt.

*Í fastmótuðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eflur því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.



- Íbúðarbyggð (IB)
- Bliðnuð byggð
- Miðsvæði (M)
- Miðborg
- Verslunar- og þjónustusvæði (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Hainir (H)
- Innvi höfn
- Opin svæði (OP)
- Íþróttarsvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og græftekir (K)
- Svandsvæði (ST)
- Sérstök not hál- og vatnasvæða (SN)
- Hverfisvernd
- Frjálýsi svæði
- Þróunarsvæði



Almenn markmið:

I samræmi við megin markmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram um Vesturbæinn:

Borgarhlutakjarni. Miðja hverfisins er skilgreind við Hofsvallagötu, við Melabúðina og Vesturbæjarsundlaug. Innan kjarnans verði öflug verslun og þjónusta og vettvangur mannlífs. Við staðarval þjónustu í hverfinu njóti hverfisjarminn forgangs.

Nærþjónusta. Eftirfarandi kjarna fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verði festir í sessi: 1. X-hús við Hringbraut, 2. Götuhlið Seljavegar á mótis við Nýlendugötu; 3. Götuhorn Ægisgotu og Ránargötu; 4. Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu; 5. Eggertsgata við stúdentagarða; 6. Dunhagi á mótis við Fálkagötu; 7. Smyrlisvegur-Fálkagata; 8. Hringbraut-Birkimelur; 9. Hringbraut-Furumelur; 10. Götuhorn Einarssnes og Bauganes.

Borgargötur. Eftirfarandi lykili götur er skilgreindar sem borgargötur: 1) Hringbraut; 2) Ánanaust; 3) Mýrargata;

4) Suðurgata; 5) Hofsvallagata-Ægisgata-Tungata; 6) Grandagarður; 7) Neshagi-Brynjólfsgrata. Á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrymi. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gagnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Borgarjörmi. Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérstök áherslusvæði: 1) Hagaskóli, Neskirka og Melaskóli; 2) Landakotsvæð. Við hönnun og skipulag verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Hjálaleiðir. Hjálaleiðir eru í samræmi við Hjálaleiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu hjálaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjálaleiðaáætlunar.

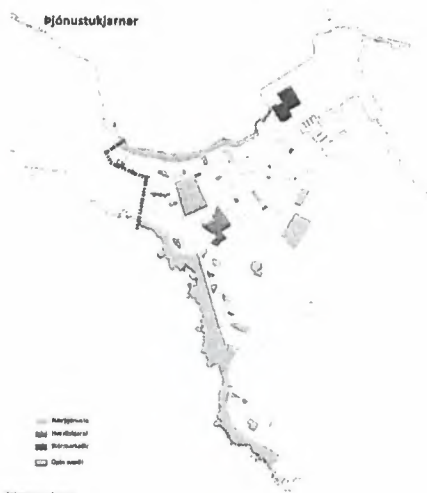
Hverflavæmi. Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynstur, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufræ. Sjá nánar stefnu um *Borgarvernd og kaftum Náttúra, landslag og útivist.*

Nánari útfærsla á þessum áherslum verður sett fram í hverfisskipulagi Vesturbæjar.

Lykilatriði í umræðu um umhverfisáhrif

Samantekt

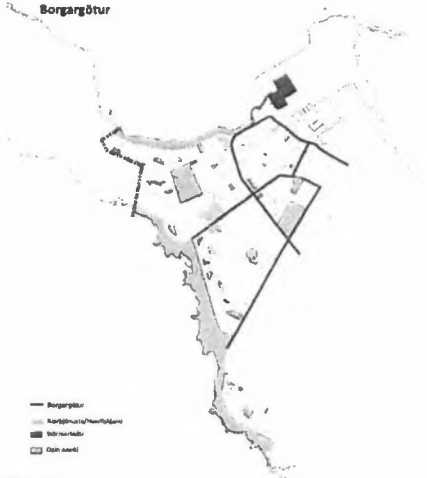
Aformuð uppbygging og stefna um blandaðri landnotkun og aukinn þéttleiki byggðar, mun almennt hafa jákvæð áhrif á samfélagið og efla Vesturbæ sem sjálstæðan borgarhluta. Aukin byggð og þéttleiki byggðar mun mögulega leiða til aukinnar bílunferðar, með tilheyrandi neikvæðum áhrifum ef ekkert er að gert. Ákveðin óvissa er þó um hvort og hvar umferð kunni að hafa neikvæð áhrif á loftgæði og hjólvist á skipulagstímabilinu. Óvissa snýr m.a. að ferðavenjum, bílaeign og framyfjöld bílastæðastefnu, gerð og stærð bíla og véla, umferð og ferðatíma í framtíðinni. Reykjavíkurborg mun fylgjast með þróun umferðar og eftir þörfum mæla loftgæði á afmörkuðum stöðum. Byggt á niðurstöðum mæling kann að þurfa að ráðast í sérstakar aðgerðir. Áhersla verður á vöktun á loftgæðum við Hringbrautina, í nágrenni skóla og dvalarheimili aldraðra. Ákveðin um að falla frá hugmyndum um landfyllingu við Ánanaust, hefur verulega jákvæð áhrif á strandlengjuna og útsýni frá núverandi byggð.



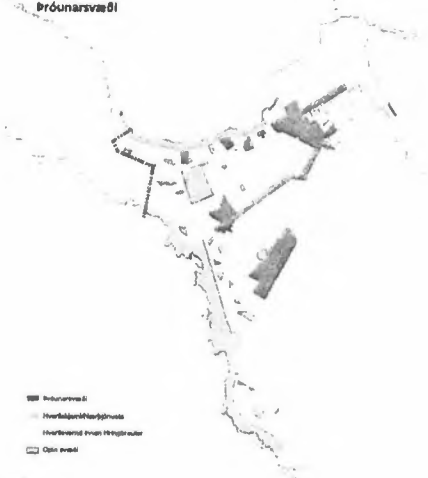
Þjónustukjarnar



Hjálaleiðir



Borgargötur



Þróunarsvæði

Væðing og loftgæði	
1.1 Landfræði og jarðmyndun	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
1.2 Væðing	Á ekkri vís.
1.3 Líftækt og loftgæði	Á ekkri vís.
1.4 Stær og strandengja	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
2. Loftgæði	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
2.1 Loftgæði	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
2.2 Loftgæði	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
3. Samgöngu	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
3.1 Samgöngu	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
3.2 Hæð	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
3.3 Menningsmenningar	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
3.4 Öryggi	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4. Auking	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.1 Landfræði	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.2 Væðing	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.3 Væðing	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.4 Öryggi	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.5 Væðing	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.6 Væðing	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.7 Landfræði	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.
4.8 Öryggi	Þryggt áform umhverfisáhrifa og áhrifa á loftgæði vegna þess að loftgæði er áhrifaþing og jarðmyndun verður óvæðing.

Náttúrur

Adalskipulagið mun ekki skerða verndarsvæði eða sérstakt náttúrufar í þessum borgarhluta. Fallið hefur verið frá gerð landfyllingar við Ananaut.

Loftgæði

Áhersla matsvinnu umgjöllum um loftgæði var á mögulegar breytingar á ferðavenjum og gatnakerfi borgarhlutans. Með uppbyggingu í borgarhlutanum kemur umferð til með að aukast. Ef aukning verður í bílaumferð mun það hafa neikvæð staðbundin áhrif á loftgæði og hljóðvist.

Samgönguáætlun nær til uppbyggingarsvæðisins við höfnina. Ástinn er rými fyrir alla ferðamáta og er ætlað að stöðja við þá stefnu að það verði ekki vöxtur í bílaumferð þrátt fyrir aukinn þéttleika byggðar. Aukin umferð er ætlað að dreifast á öðra ferðamáta.

Með samgönguáætlun og áherslu á öðra ferðamáta mun núverandi gatnakerfi anna þessum borgarhluta og ekki þörf á sérstök umferðarskipulagi.

Eftirfylgni og óvissa

Ákveðin óvissa er um hvort og hvar umferð kunnir að hafa neikvæð áhrif á loftgæði á skipulagstímabilinu. Óvissa sýnir m.a. að ferðavenjum, bílaáhrif, gerð og stærð bíla og véla, umferð og ferðamáta í framtíðinni. Reykjavíkurborg mun fylgjast með þróun umferðar og eftir þörfum mæla loftgæði á áfmrókuðum stöðum. Byggt á niðurstöðum mælinga kann að þurfa að ráðast í sérstakar ábærðir. Áhersla verður á vöktun á loftgæðum við Hringbrautina, í nágrenni skóla og dvalarheimili aldrafara.

Hljóðvist

Loð er áhersla á að breyta ferðavenjum og draga úr einkabílaumferð. Með þéttingu, samgönguáætlun og stefnu í

samgöngumálum er gert ráð fyrir því að ekki verði vöxtur í bílaumferð í borgarhlutanum. Bílaumferð hefur neikvæð áhrif á hljóðvist og mun aukning umferðar líklega valda auknum neikvæðum áhrifum.

Á svokölluðum samgönguáætlun er gert ráð fyrir talsverðri umferð. Með lágum umferðarháða og fjölbreyttum ferðamátum er hægt að draga úr líkum á því að umferðarháði verði vandamál á nærliggjandi íbúðarsvæðum. Meðfram helstu umferðaræðum mun þurfa að fylgjast með umferðarháða og meta hvort gripa þurfi til mótvægisááæðinga.

Eftirfylgni og óvissa

Eins og við mat á staðbundnum breytingum á loftgæðum vegna umferðar er mat á áhrifum aðalskipulags á hljóðvist háð óvissu. Lagt er til að mæla umferðarháða reglulega við Hringbraut.

Útivistarsvæði

Ekkri verður gengið á útivistarsvæði með þéttingu byggðar í Vesturbænum.

Verndarsvæði og menningarmínjar

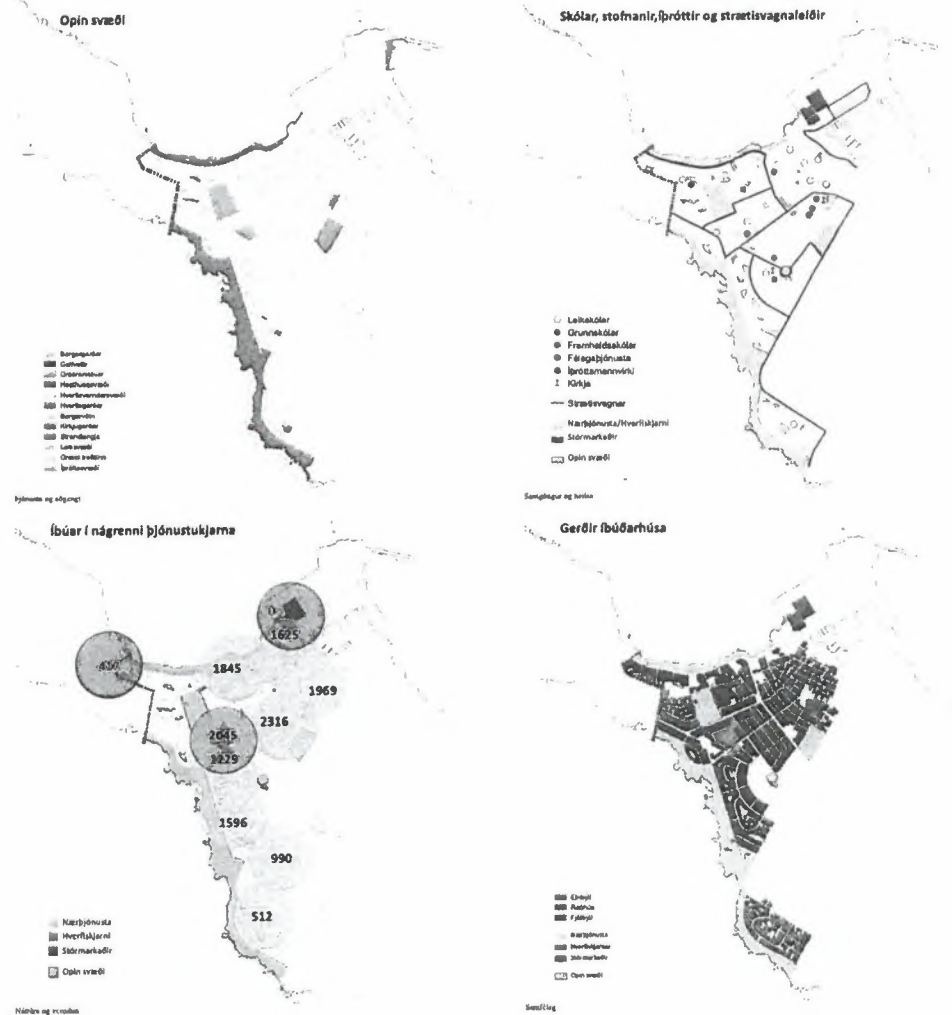
Ekkri verður gengið á verndarsvæði eða menningarmínjar með þéttingu byggðar í Vesturbænum.

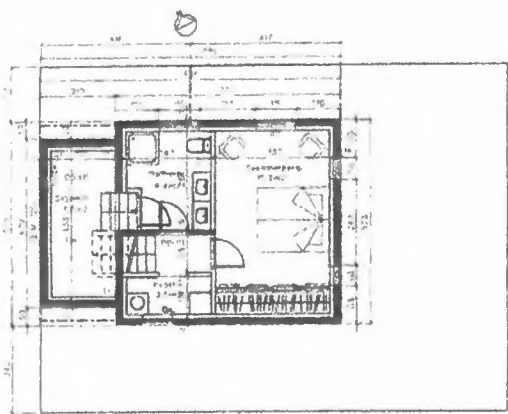
Ásýnd / landslag

Talverð ásýndabreyting verður á og í nágrenni hafnasvæðisins vegna uppbyggingar. Uppbygging beinist að svæðum sem hefur verið raskað og hægt að nýta betur.

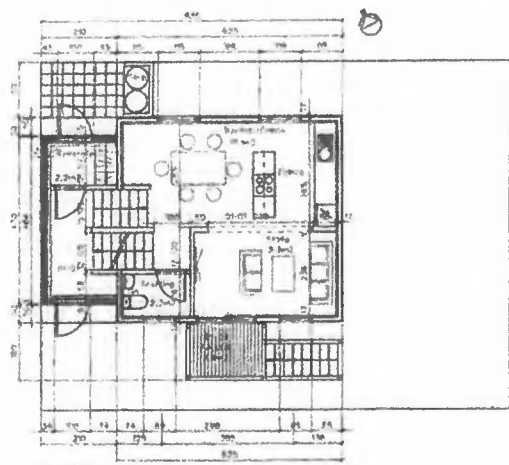
Eftirfylgni

Á deiliskipulagsstigi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að megin markmiðum um ásýnd og heldaryfirbragð borgarinnar verði fylgt.

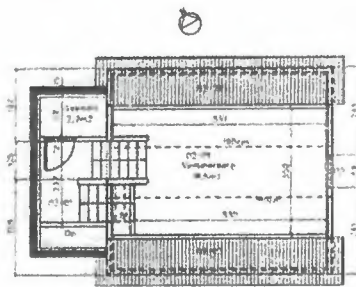




Grunnflötur kjólfæri 45,5m²



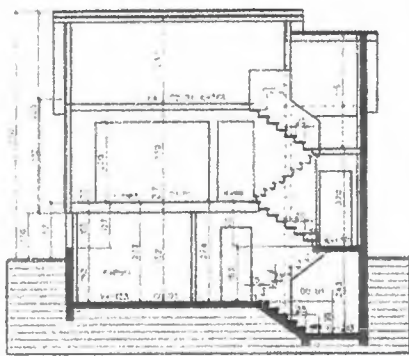
Grunnflötur 1. hæðar 49,5m²



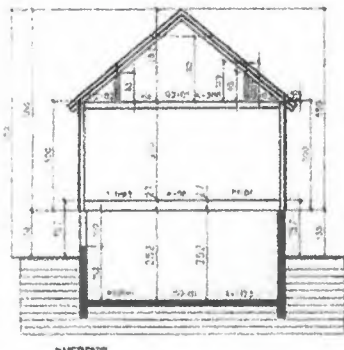
Grunnflötur ríshæðar 32,5m²



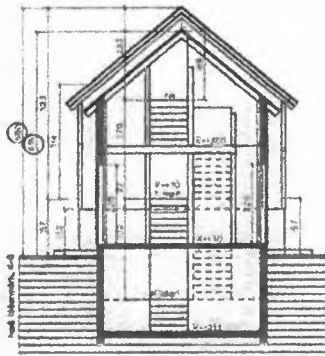
Útdráttur úr mynd 1.11.14
 Útdráttur úr mynd 1.11.14
 Útdráttur úr mynd 1.11.14



LANGSNIÐ



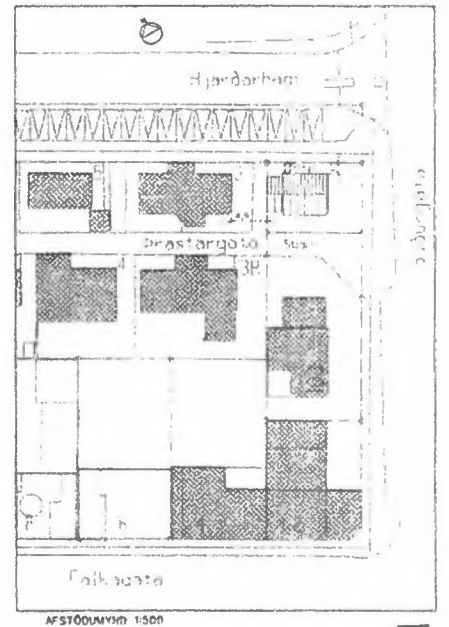
ÞVERSNIÐ



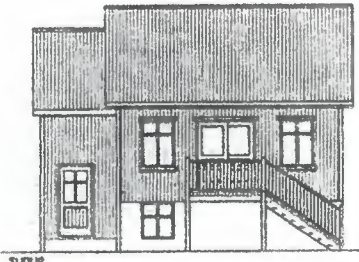
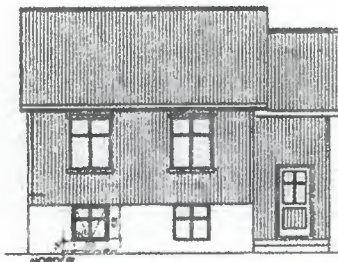
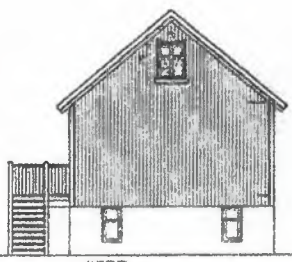
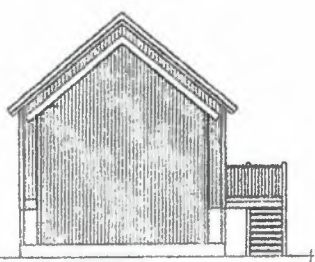
SNIÐ GEGNIM STIGAHOFS

Byggingarhætti

1. Taka af og hafa endibúið til 14. Bætursta 20 í hafi með niðri lofti.
2. Veggir og veggir eru byggðir á steinum.
3. Hæðin er 11,41 metrar.
4. Brúkerkerfi í 103 DB. Læstur 22983.
5. Útlagga og gólf eru í hafi lofti og veggir eru í hafi lofti.
6. Þak er í hafi.
7. Útlagga eru hafi lofti og gólf er í hafi.
8. Útlagga eru í hafi lofti og gólf er í hafi.
9. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
10. Útlagga eru í hafi lofti og gólf er í hafi.
11. Eðlið er gólf og gólf er í hafi.
12. Útlagga eru í hafi lofti og gólf er í hafi.
13. Lagað er í hafi lofti og gólf er í hafi.
14. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
15. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
16. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
17. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
18. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
19. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
20. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
21. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.
22. Hafi lofti er hafi lofti og gólf er í hafi.



1:1000



PRASTARGATA 1
 BYGGINGARHÆDDARTEIÐING
 Daga 13. Feb. 2015
 SVEINN IVARSSON ARKITEKT F.A.I.
 ARKITEKTADJÓHUSTAN LAUGAV. 13 101 R.VK. 580 5822 890 FAX 5822 819
 SVEINN IVARSSON e.h.f. ALFHÖL SVEDJ 79A KÖPAVOGI KT. 5502 96 2339

Fskj. nr. 7

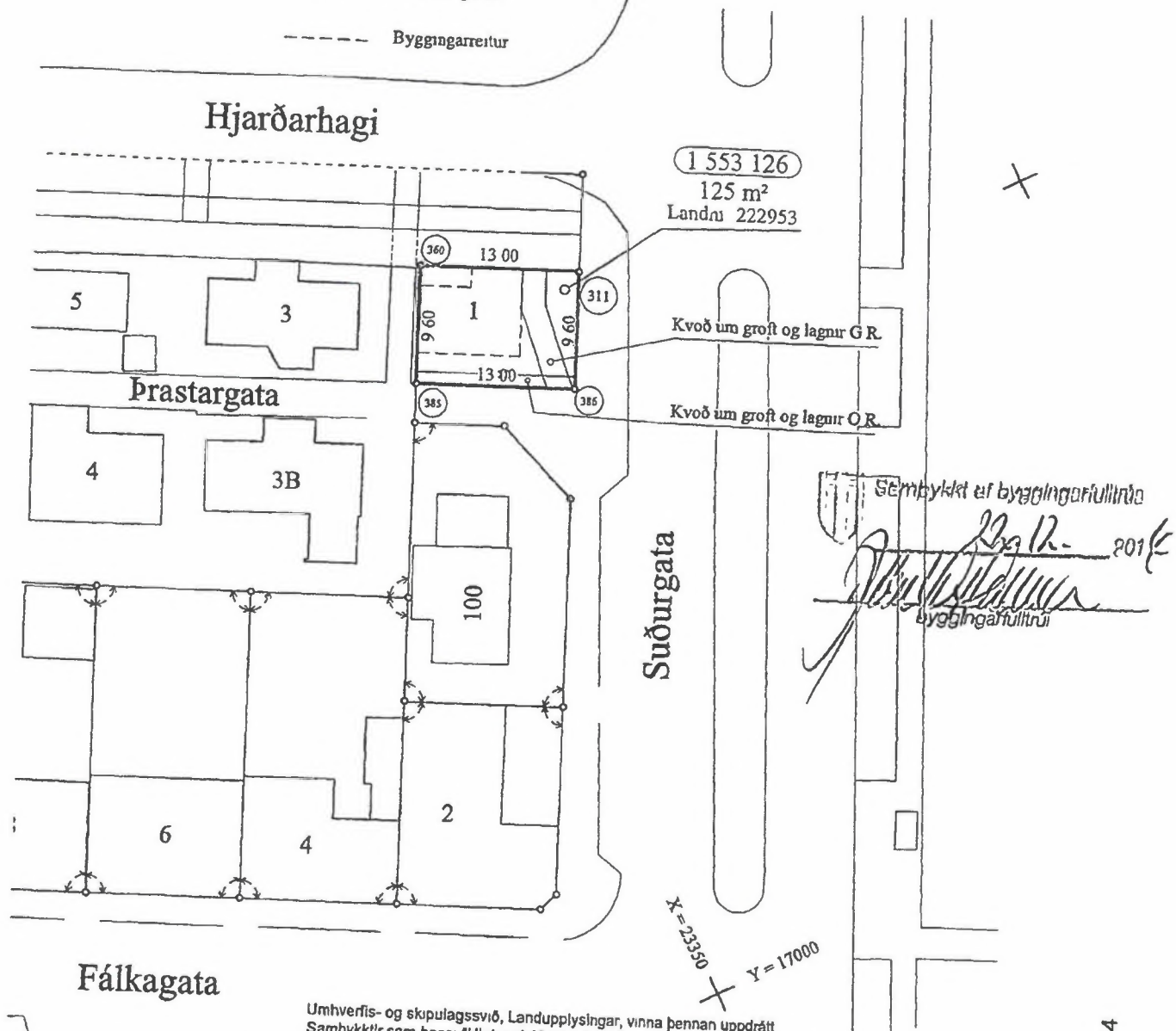
Hluti úr Lóðauppdrætti 1.553.1 Reykjavík, 1:500

Hnitkerfi Reykjavíkur 1951			
Nr	X-hnit	Y-hnit	
311	23335	7387	17058 2792
360	23347	3406	17064 1438
385	23351	.6785	17055 5852
386	23340	0766	17049.7205

Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktur

Lóð er tölusett við Þrastargötu

Byggingarreitir



Semþykkt af byggingarfulltrúa

[Signature] 2014
Byggingarfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið, Landupplýsingar, vinna þennan uppdrátt
Samþykktir sem þessi "Hluti úr Lóðauppdrætti", gerður 17.12.2014, byggir á
Sjá eldra Mæliblað, fyrst utgefið 28.11.1989
Sjá deiliskipulag sem samþykkt var í skipulagsráði 7. maí 2008 og í borgaráði 15. maí 2008 og
auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. júlí 2008 um gildistöku deiliskipulagsins
Sjá samþykkt byggingarfulltrúa um Smyrnisveg 29-31 og Þrastargötu 1, 3, 3B, 4, 5, 7, 7B, 8, 9, 10 og
11, dagsett 6.9.2005

Þessi "Hluti úr Lóðauppdrætti" oðlast gildi (í gildi Mæliblaðs), hvað varðar lóðina Þrastargata 1, þegar
byggingarfulltrúi hefur samþykkt hann og þegar honum hefur verið þinglýst á einn eða annan hátt sem
fellir úr gildi eldri þinglýsta uppdrætti af svæðinu, þ.e. uppdrætti vegna Smyrnisvegar 29, Smyrnisvegar
31, Þrastargötu 3, Þrastargötu 3B, Þrastargötu 4, Þrastargötu 5, Þrastargötu 7B, Þrastargötu 9,
Þrastargötu 10 og Þrastargötu 11

Umhverfis- og skipulagssvið,
Landupplýsingadeild
17.12.2014

[Signature]

Prentað 17.12.2014

MÁLNR.

4.069/

Reykjavík 13. ágúst 2015

Prastargata 5 – fyrirspurn um viðbyggingu

Á fundi skipulagsfulltrúa 31. júlí 2015 var lögð fram fyrirspurn Óskars Þórs Óskarssonar dags. 16. júlí 2015 um viðbyggingu á hús nr. 5 á lóð nr. 1-11 við Prastargötu. Fyrirspurnin er framsend til skipulagsfulltrúa af afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 28. júlí 2015.



Skipulag

Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er íbúðabyggð. Í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéits samþykkt 15.5.2008. Samkvæmt því er ekki gert ráð fyrir breytingum á lóðinni Prastargötu 5. Verndun byggðamynsturs er á reitnum. Í almennum skilmálum er gert ráð fyrir að byggja megi kvisti á hús, sem fari húsum vel og falli vel að byggingarstíl þeirra. Einnig er heimilt að byggja litlar viðbyggingar og geymslur/sólstofur þar sem aðstæður leyfa.

Greinargerð

Húsin Prastargata 1 – 11 eru á sameiginlegri lóð. Einkenni byggðarinnar við Prastargötu eru lág og stakstæð einbýlishús, sem mynda ákveðna heild, bæði séð frá Hjarðarhaga og við Prastargötuna sjálfa. Á milli húsanna Prastargötu 3 og 5 er aðkoma frá Hjarðarhaga að Prastargötu.

Óskað er eftir að byggja tveggja hæða viðbyggingu til austurs og lengja húsið að lóðarmörkum Prastargötu 3. Sú breyting fellur ekki nægilega vel að byggðamynstrinu og fer ekki vel í götumynd. Húsið er lítið og er ekki útilokað að hægt sé að byggja við það á forsendum hússins í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.

Umsögn

Tekið er neikvætt í fyrirspurnina, en bent er á að möguleikar eru á viðbyggingum samkvæmt deiliskipulagi, enda falli viðbyggingar vel að byggðamynstri og byggingarstíl húsanna.

F.h. skipulagsfulltrúa
Margrét Þormar

Byggingafulltrúinn í Reykjavík

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Dags. 05.10.2015

Efni; Óleyfisframkvæmd að Þrastargötu 5.

Til þess er málið varðar

Sá er þetta ritar er hagsmunaaðili m.t.t. framkvæmda sem gerðar hafa verið á umræddri lóð. Um er að ræða geymsluskúr sem hefur verið endurgerður á bilinu vor 2014 til nú.

Eldri geymsluskúr sem var á lóð var steiptur og augljóslega gamall (sjá mynd), sá skúr hefur verið fjarlægður. Í staðinn hefur verið byggður geymsluskúr á sama stað sem er greinilega mun hærri en sá fyrri og hugsanlega stærri að flatarmáli.

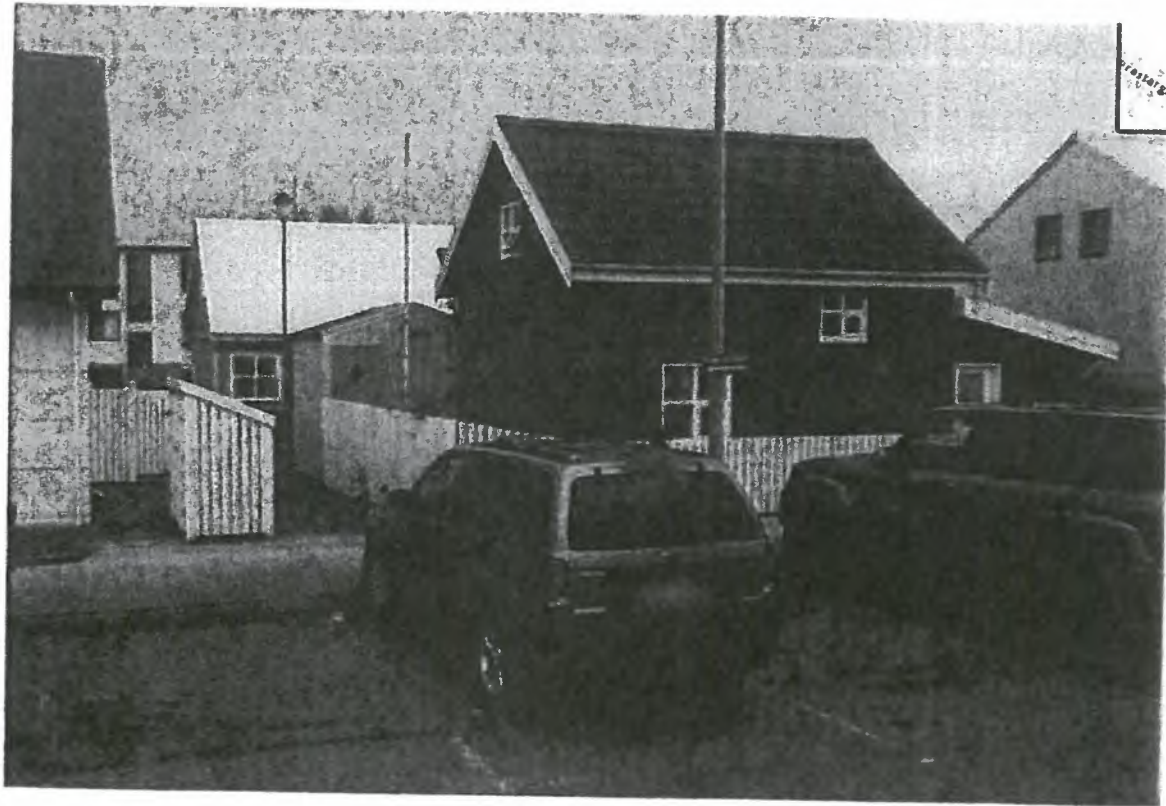
Bendi hér með á þessa óleyfisframkvæmd og óska eftir að byggingafulltrúi sjái til þess að nýr geymsluskúr sé byggður samkvæmt gildandi deiliskipulagi þar sem fram kemur m.a. að staðsetning geymsluskúra á lóðum, þar sem það er heimilt sé háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa og eins er þar tekið fram að hámarks hæð skúra megi ekki vera meiri en 2,5m. Sá skúr sem hér um ræðir er augljóslega hærri en 2,5m.

Meðfylgjandi er mynd sem tekin var 2013 sem sýnir þann geymsluskúr sem fyrir var og er nú horfinn. Eins er meðfylgjandi afrit af gildandi aðaluppdrætti fyrir Þrastargötu 5, sem sýnir eldri geymsluskúr.

F.h. dap ehf, eiganda Þrastargötu 7

G.Oddur Víðisson

Umræddur skúr eftir stækkun, hæð er umfram skilmála í samþykktu deiliskipulagi.





Þórunn Hildigunnur Óskarsdóttir
Prastargata 5
107 Reykjavík

Reykjavík, 14. október 2015

Varðar: Prastargata 5 – Óleyfisframkvæmd.

Embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík hefur borist ábending um óleyfisframkvæmd á lóð nr. 5 við Prastargötu. Samkvæmt ábendingu er búið að rífa niður steyptan skúr og byggja annan hærrí. Vettvangsskoðun skilmálafulltrúa embættisins, þann 6. október sl., leiddi í ljós að búið er að reisa skúr sem er yfir 3 m á hæð. Undanþáguákvæði gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 gildir ekki fyrir umræddan skúr en skúrinn er yfir 2,5 m. Jafnframt er skúrinn innan við 3 m frá glugga hússins að Prastargötu 5.

Samkvæmt gr. 2.3.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er óheimilt reisa mannvirki, breyta því, burðarkerfi þess, lagnarkerfum, notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda.

Hér með er þér sem þinglýstum eiganda gert að leggja fram skriflegar skýringar vegna málsins innan 14 daga frá móttöku bréfs þessa.

Málið verður skoðað að framangreindum fresti liðnum ásamt skýringum hafi þær borist embætti byggingarfulltrúa. Byggingarfulltrúi mun þá taka ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af grein 56 í mannvirkjalögum nr. 160/2010 og gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Getur sú ákvörðun falið í sér beitingu dagsektarákvæða.

F.h. byggingarfulltrúans í Reykjavík


Bjarni Þor Jónsson, lögfræðingur

Birtingarpóstur

Hjálagt: Ljósrit af tilvitnuðum laga- og reglugerðargreinum

Fskj. nr. 11

Eskj. nr. 10

BYGGINGA- og TILGJAF- ÚTVEIÐI		
Mál nr.	Ásna	Staðir
Öku	HSS, R.P. Þórar.	niðir
Dagur	26/10/15	
Skyli	Prastargötu 5	

Reykjavík 20. október 2015

Til byggingafulltrúa Reykjavíkur

Svar vegna bréfs dagsettu 14. október 2015 þar sem fjallað er um óleyfisframkvæmd á lóð nr. 5 við Þrastargötu.

Það er rétt að á lóðinni stóð steinsteyptur skúr sem var rifinn og nýr byggður í hans stað. Ástæðan fyrir því að gamli skúrin var fjarlægður er að hann var að hrúni kominn og það var reyndar þannig að skorsteinninn á skúrnum hrundi niður á pallinn þar sem börn höfðu verið að leik nokkum klukkustundum áður. Þessi umræddi skorsteinn var í 3 m hæð og því er hæð núverandi skúrs í sömu hæð og hann var. Það sem ég vissi hins vegar ekki var að ég þyrfti að sækja um leyfi fyrir þessum 3 metrum, þar kemur mín vanþekking til sögunnar. Ég borga hinsvegar fasteignagjöld af þessum skúr og hann telst þar með hluti af íbúðarhúsinu. Hann er byggður í sama stíl og húsin við götuna og fellur vel að þeirri götumynd sem er við Þrastargötuna. Þ.a.l. er hann meiri prýði, og hættuminni, en hrörlegur fyrirrennari hans. Þið getið vonandi aðstoðað mig við að sækja um undanþágu skv. gr. 2.3.5. í byggingareglugerð nr. 112/2012 ef ég þarf, því ég vil alls ekki brjóta nein lög.

Annars er ég með í ferli umsókn til skipulagsfulltrúa um breytingar á deiliskipulagi og breytingar á húsinu nr. 5 við Þrastargötu. Það var fyrst lagt inn þann 16. júlí sl, var tekið fyrir á fundi en hafnað vegna stafsetningarvillu sem gjörbreytti allri umsókninni. Ég skipti um fyrirtæki í millitíðinni og þann 19. október sl fór inn ný umsókn um breytingarnar. Þar er ég að óska eftir að byggja 2,4 m við austurgafli hússins og tengja skúrin við húsið, gera hann þar með innangengan svo hann nýtist betur.

Það stóð alltaf til að sækja um þessar breytingar til að gera húsið aðgengilegra fyrir okkur og hluti af því var að byggja nothæfan skúr þar sem hinn var ónýtur. Ég á tvítuga dóttur sem er fjölfötluð í hjólastól. Hún býr á sambýli en kemur reglulega til okkar í heimsókn og gistir td. um jól og páska. Hún hefur þurft að gista á sófanum í stofunni sem er ekki hentugt. Einnig á ég 9 ára gamlan fatlaðan stjúpson sem kemur til okkar aðra hverja helgi. Hann er einnig í hjólastól og hefur pabbi hans þurft að bera hann upp á efri hæðina þar sem svefnherbergið er. Hann á auðvitað eftir að stækka og því yrði erfiðara fyrir okkur að taka á móti honum. Þessi framkvæmd sem ég er að sækja um væri því lausn á þessum vanda þar sem gætum útbúið svefnherbergi á jarðhæð fyrir fötluðu börnin okkar tvö.

En ég vil ítreka það að ég hef engan hug á að brjóta lög og vil gjarnan fá leiðbeiningar frá ykkur hvernig ég get komið þessu í réttan farveg og haft allt eins og lög og reglur gera ráð fyrir.

Með vinsemd og virðingu,

Þórunn Hildigunnur Óskarsdóttir

Þórunn H. Óskarsdóttir

Reykjavík, 5. nóvember 2015
BSS2015110013
4.3

UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Fyrirspurn um viðbyggingu við Þrastargötu 5

Margrét Þórnar, f.h. skipulagsfulltrúa, hefur óskað eftir umsögn Borgarsögusafns vegna fyrirspurnar frá Sigurði Hafsteinssyni byggingatæknifræðingi dags. 19. október 2015 um viðbyggingu við Þrastargötu 5 í Reykjavík. Með erindinu fylgir skissa sem sýnir áætlaðan grunnflöt og hæð viðbyggingarinnar sem ráðgert er að ná fullri hæð hússins og teygi sig að eystri- og syðri lóðarmökum.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Fálkagöturéiti, samþykkt 28.05.2008. Þar er ekki gert ráð fyrir breytingum á lóð Þrastargötu 5. Að auki nýtur svæðið hverfisverndar, nánar tiltekið verndunar byggðamynsturs (sjá húsakönnun, skýrsla 140: Grímsstaðaholtið og nágrenni, Rvk. 2008). Í kaflanum *Verndun og uppbygging* í Þróunaráætlun miðborgar, samþykkt í september 2000, segir eftirfarandi um verndun byggðamynsturs:

„Með afmörkun verndunarsvæðis lýsa borgaryfirvöld yfir vilja sínum til að vernda og styrkja tiltekin einkenni í úsýnd byggðar á ákveðnu svæði sem hafa sérstakt menningarsögulegt og/eða fagurfræðilegt gildi fyrir borgina. [...]

1. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS

[...] Ljósugulur litur á húsverndarkortum. Lögð er áhersla á að varðveita sérstakan andblæ hverfisins og grunngerð (strúktúr) byggðarinnar fremur en einstök hús. Æskilegt er að varðveita og endurnýja eldri hús þar sem þess er kostur. Ný hús geta komið í stað eldri húsa með takmarkað varðveislugildi en hönnunin þarf að taka mið af mælikvarða og yfirbragði byggðarinnar og stærðarhlutföllum þeirra húsa sem næst liggja. Gerð og lega gatna, hlutföll götustæðis og afstaða húsa til götu eru atriði sem miklu skipta fyrir svipmót hvers svæðis og huga þarf sérstaklega að í tengslum við allar breytingar á umferðarleiðum og deiliskipulagi.“

- Ath. Verndun byggðamynsturs- Ljósugulur litur er samkvæmt eldri húsverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í þemaheftinu Húsvernd í Reykjavík sem fylgdi með Aðalskipulagi 1996-2016. Þessi verndun samsvarar hverfisverndun í gulum flokki samkvæmt nýrri borgarverndarstefnu í Aðalskipulagi 2010-2030.

Þrastargatan einkennist af lágreistum stakstæðum húsum með fremur lítinn grunnflöt. Húsin standa flest á miðri lóð og eru ekki byggð að lóðarmörkum. Þetta er ólíkt byggðarmynstri gatnanna í kring þar

sem húsin eru stærri og oft sambyggð við lóðarmörk á einni eða tveimur hliðum. Húsið við Þrastargötu 5 var fyrst virt árið 1929. Það er einlyft bárujárnsklætt timburhús með risi sem hækkað var árið 1984 og telst nú portbyggt. Húsið er staðsett á miðri lóð og nær hvergi að lóðarmörkum.

Um Þrastargötu segir í húsakönnun (*skýrsla 140: Grimsstaðaholtið og nágrenni, Rvk. 2008*):

„Upphafleg byggð við Þrastargötu er heildstæð byggð litilla húsa sem ber með sér að vera reist eftir skipulagi. Þessi þyrping hefur mikla sérstöðu innan hverfisins og var reist sem bráðabirgðahúsnæði á þriðja áratug tuttugustu aldar til að leysa bráðan húsnæðisvanda á miklu vaxtarskeiði borgarinnar. Megineinkenni húsa er smábert form og finleg hlutföll. Þar hefur upphaflegt byggðamynstur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa og lóðastærðir hafa að mestu haldist óbreyttar.“

Í varðveislumati fyrir svæðið, sem fram kemur í fyrirnefndri húsakönnun, segir enn fremur:

„Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð litilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.“

Að mati Borgarsögusafns er óæskilegt að stækka húsin mikið sem standa við Þrastargötu, þar sem það myndi þetta og breyta ásýnd götunnar en byggðarmynstrið er sem fyrr segir ólíkt öðrum götum á svæðinu og nýtur hverfisverndar. Ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum við húsið í deiliskipulagi og því sérlega mikilvægt að farið sé varlega að ef ákveðið er að byggja þar yfir höfuð.

Virðingarfyllt,

Fyrir hönd Borgarsögusafns:

María Gísladóttir
Arkitekt, húsvernd

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri Minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti :
Margrét Þómar, Minjavarsla, Minjastofnun Íslands

Reykjavík 6. nóvember 2015/MP

Þrastargata 5 á lóð Þrastargötu 1-11 fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu

Lögð fram fyrirspurn Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., mótt. 19. október 2015, þar sem óskað er eftir að fá leyfi til að breyta deiliskipulagi þannig að hægt verði að stækka bæði aðalhæð og ris hússins til austurs nr. 5 á lóð nr. 1-11 við Þrastargötu, samkvæmt skissu ódags., að gangstíg sem er á milli húsanna nr. 5 og 3. Einnig er lagt fram bréf Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., dags. 19. október 2015 og umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 5. nóvember 2015.

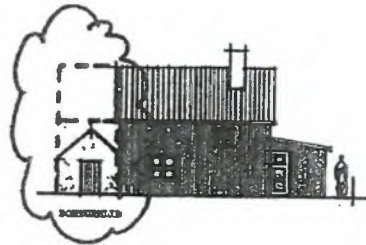


Skipulag

Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er íbúðabyggð. Í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéits samþykkt 15.5.2008. Samkvæmt því er ekki gert ráð fyrir breytingum á lóðinni Þrastargötu 5. Verndun byggðamynsturs er á reitnum. Í almennum skilmálum er gert ráð fyrir að byggja megi kvisti á hús, sem fari húsum vel og falli vel að byggingarstíl þeirra. Einnig er heimilt að byggja litlar viðbyggingar og geymslur/sólstofur þar sem aðstæður leyfa. Þar sem húsið stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11 þarf samþykki meðeigenda vegna deiliskipulagsbreytinga, sem vegna nálægðar muni hafa áhrif á skuggavarp og útsýni.

Fyrirspurnin

Lenging hússins yrði um það bil 2,40 m. Einnig er óskað eftir því að tengja núverandi skúr sem staðsettur er suðaustan við húsið um að byggja við húsið. Nýlega var lögð fram fyrirspurn dags. 16. júlí 2015 um að byggja við húsið og var þeirri fyrirspurn svarað neikvætt með umsögn skipulagsfulltrúa 31. júlí 2015. Því er við umsögn þessa vísað til fyrri umsagnar:



„Húsin Þrastargata 1 – 11 eru á sameiginlegri lóð. Einkenni byggðarinnar við Þrastargötu eru lág og stakstæð einbýlishús, sem mynda ákveðna heild, bæði séð frá Hjarðarhaga og við Þrastargötuna sjálfa. Á milli húsanna Þrastargötu 3 og 5 er aðkoma frá Hjarðarhaga að Þrastargötu. Óskað er eftir að byggja tveggja hæða viðbyggingu til austurs og lengja húsið að lóðarmörkum Þrastargötu 3. Sú breyting fellur ekki nægilega vel að byggðamynstrinu og fer ekki vel í götumynd. Húsið er litið og er ekki útilokað að hægt sé að byggja við það á forsendum hússins í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.“

Greinargerð

Þann 6. október var unnin hjá byggingarfulltrúa skoðunarskýrsla vegna óleyfisframkvæmdar, en kvörtun hafði borist frá nágranna. Gamall skúr suðaustan við húsið hafði verið rifinn, en nýr og hærri byggður í staðinn. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir nýjum skúr.

Í umsögn Borgarsögusafns er tekið fram að sérlega mikilvægt sé að farið sé varlega í viðbyggingar, enda ekki gert ráð fyrir viðbyggingum í deiliskipulagi.

Umsögn

Tekið er neikvætt í fyrirspurn um að breyta deiliskipulagi til þess að byggja við húsið eins og farið er fram á.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Reykjavík 3. júní 2016/MP

Þrastargata 5 – fyrir spurn um stækkun

Á fundi skipulagsfulltrúa 11. mars 2016 var lögð fram fyrirspurn Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., mótt. 29. febrúar 2016, varðandi stækkun hússins á lóð nr. 5 við Þrastargötu, samkvæmt uppdraetti Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., dags. 17. febrúar 2016.



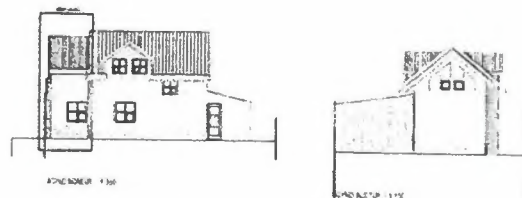
Skipulag

Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er íbúðabyggð.

Í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéits samþykkt 15.5.2008. Samkvæmt því er er Þrastargata 3, 3B, 4, 5, 7, 7B, 8, 9, 10 og 11 og Smyrilsvegur 29 og 31 ein lóð 3.365 m² að stærð. Verndun byggðamynsturs er á reitnum. Í almennum skilmálum er gert ráð fyrir að byggja megi kvisti á hús, sem fari húsum vel og falli vel að byggingarstíl þeirra. Einnig er heimilt að byggja litlar viðbyggingar og geymslur/sólstofur þar sem aðstæður leyfa.

Fyrirspurn

Óskað er eftir að byggja við húsið að Þrastargötu 5 til austurs í samræmi við tillögu. Viðbyggingin er jarðhæð og rishæð. Skúr sem reistur var í óleyfi í stað gamallar steyptrar geymslu sem var á lóðinni, er fjarlægður og lægri viðbygging kemur í hans stað. Samþykki nágranna að Þrastargötu 3 og 4 fylgir teikningunni, sem dagsett er 17.2.2016.



Greinargerð

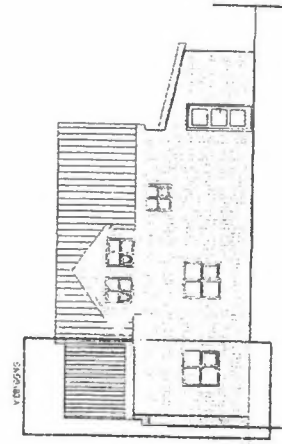
Húsið að Þrastargötu 5 er eitt af minnstu húsum á sameinuðu lóðinni. Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að byggja litlar viðbyggingar og geymslur/sólstofur, þar sem aðstæður leyfa. Í ágúst og nóvember 2015 var í umsögnum skipulagsfulltrúa tekið neikvætt í lengingu hússins, en bent á að deiliskipulagið leyfir viðbyggingar. Fyrirspurnaraðilum var bent á að viðbygging þurfi að vera lægri en byggingin sem hún er byggð við og myndi þá vera í samræmi við deiliskipulag. Með nýrri tillögu er komið til móts við athugasemdir skipulagsfulltrúa. Tillagan er smágerð og fellur ágætlega að húsinu, en þó er lagt til að gluggar á austurgafli verði útfærðir í betra samræmi við stíl hússins og annarra glugga á húsinu.

Umsögn

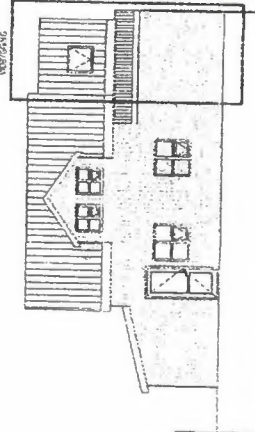
Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna, að öðru leyti en því, að farið er fram á að viðbyggingin við austurgafli hússins verði með rispaki báðum megin. Þar sem viðbyggingin fellur undir skilmála deiliskipulagsins þarf ekki að grenndarkynna breytinguna.

Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breytingunum.

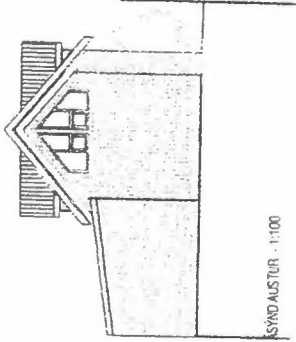
F.h. skipulagsfulltrúa
Margrét Þormar



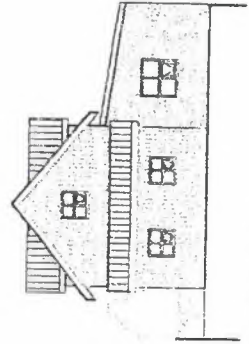
FRÖNNAUR - 1:100



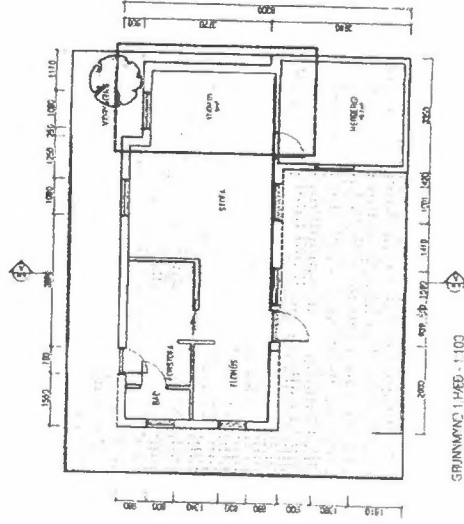
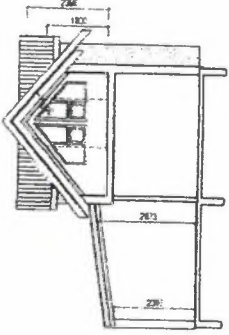
FRÖNNAUR - 1:100



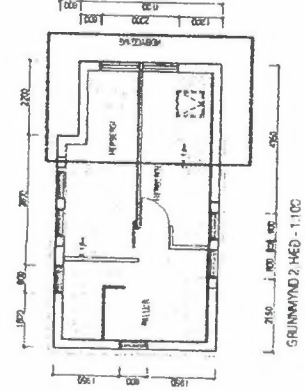
ÁSTIND AUSTUR - 1:100



ÁSTIND VESTUR - 1:100



GRUNNING 1:HÉÐ - 1:100



GRUNNING 2:HÉÐ - 1:100

UNDIRRITUA EIGNANDI
 HUSSINS AÐ PRÁSTARÖTU 3
 SAMÞYKKE FYRIRHVAÐA
 UNDRITINGAR VÍÐ HÚSD
 AÐ PRÁSTARÖTU 5 SAMK.
 ÞESSUM UPPDÆTTI
 28.05.2016

Jalabina Jónsdóttir

VEKTOR

hönnuð og ríðgjöf.

Hönnunartíðni: 11.2007/16 s. 504/852/167.295

Ígildi: Hönnunartíðni
 Hönnunartíðni
 Hönnunartíðni

PRÁSTARÖTA 5

GRUNNINGUR

ÁSTINDIR OG SNIÐ

17.02.2016

1:100

1:100

1:100

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Almennar upplýsingar:

Nafn Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf.

Erindi nr. P-2016-02-29-0032

Kennitala 7008962429

Heimilisfang HAMRABORG 11

Póstnúmer 200

Farsímanúmer 8975363

Netfang sigurdur@vektor.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -

Netfang tengiliðs -

Kennitala greiðanda -

Nafn greiðanda -

Netfang greiðanda -

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Þrastargata 5

Hver óskar Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindi um Óskað er eftir samþykki skipulagsyfivalda á meðfylgjandi tillögu að breytingu / stækkun hússins að Þrastargötu 5

Stutt lýsing á erindi Stækkun / breyting á íbúðarhúsi að Þrastargötu 5.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á



Umfjallanir

SN160151 Embættisafgreiðsluf. skipulagsfulltrúa: Tekið fyrir 11.3.2016 á fundi nr. 577

Lögð fram fyrirspurn Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., mótt. 29. febrúar 2016, varðandi stækkun hússins á lóð nr. 5 við Þrastargötu, samkvæmt uppdrætti Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., dags. 17. febrúar 2016.

Vísað til umsagnar verkefnisstjóra.

SN160151 Embættisafgreiðsluf. skipulagsfulltrúa: Tekið fyrir 3.6.2016 á fundi nr. 588

Á fundi skipulagsfulltrúa 11. mars 2016 var lögð fram fyrirspurn Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., mótt. 29. febrúar 2016, varðandi stækkun hússins á lóð nr. 5 við Þrastargötu, samkvæmt uppdrætti Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., dags. 17. febrúar 2016. Einnig lagt fram samþykki nágretta að Þrastargötu 3, dags. 28. maí 2016. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. júní 2016.

Jákvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 3. júní 2016.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
B.t. Björns Axelssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 27. júní 2016

Efni: Athugasemdir vegna jákvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa um framkvæmdir að Prastargötu 5, 107 Reykjavík

Til LEX hefur leitað Guðmundur Oddur Víðisson, kt. 220564-4369, eigandi að Prastargötu 7, 107 Reykjavík, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar jákvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 3. júní 2016 vegna fyrirhugaðrar stækkunar húss að Prastargötu 5 og koma á framfæri athugasemdum við umsögnina sem nánari grein verður gerð fyrir hér á eftir.

I. Málavextir

Umbjóðandi minn er eigandi húss að Prastargötu 7, fastanr. 202-8574, sem stendur á sameiginlegri lóð Prastargötu 3-11, landnr. 106536. Þá stendur hús umbjóðanda míns vestanmegin við Prastargötu 5 þar sem fyrirhugað er að viðhafa framkvæmdir og auka við byggingarmagn.

Prastargata 5 stendur á Fálkagöturéit en deiliskipulag fyrir reitinn var samþykkt 28. maí 2008 og gildir enn þann dag í dag. Í deiliskipulaginu kemur fram að á Prastargötu 5 standi einbýlishús og að lóðin sé fullbyggð. Þar er jafnframt tilgreint sérstaklega á hvaða lóðum á hinum deiliskipulagða reit er heimilt er að hafa í frammi tilteknar breytingar og hvaða lóðir eru fullbyggðar. Má í dæmaskyni nefna að á Prastargötu 4 er samkvæmt skipulaginu heimilt að byggja sólstofu og kvisti samkvæmt skilmálum skipulagsins. Í greinargerð við deiliskipulagið segir um markmið þess og skipulagsáherslur:

„Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulagsins á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Skýra og skilgreina skal byggingarmöguleika og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.“

Í deiliskipulagsskilmálum segir um byggingarmöguleika almennt:

„Heimilt er að byggja kvisti á rispök á helming þakflatar og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Gæta skal þess að kvistur fari húsum vel og falli að byggingarstíl þeirra. Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Heimilt er að loka svölum með gleri. Byggja má nýjar svalir allt að 6 m² utan byggingarreita, þar sem þær fara húsum vel og falla að byggingarstíl þeirra. Hámarksdýpt er 1,2 metrar og ekki minna en 2,60 yfir

gagnstétt. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur/sólstofur á baklóðum allt að 6 m². Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjarlægð frá lóðarmörkum er minni en 3.0 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða. [...]

Í deiliskipulaginu eru tilteknir byggingarmöguleikar á einstökum lóðum en Þrastargata 5 er ekki ein þeirra enda lóðin fullbyggð. Þá er lagt til að byggðamynstur við Þrastargötu njóti verndar samkvæmt húsverndarskrá Reykjavíkur.

Fyrirspurn um viðbyggingu að Þrastargötu 5 var send til skipulagsfulltrúa í Reykjavík 13. ágúst 2015. Fyrirspurnin laut nánar tiltekið að gerð tveggja hæða viðbyggingar og lengingar á húsinu að lóðarmörkum austanmegin. Skipulagsfulltrúi gaf neikvæða umsögn vegna framkvæmdanna en hann taldi þær ekki falla innan deiliskipulagsins vegna hins verndaða byggðamynsturs og götumyndar á hinum deiliskipulagða reit, sbr. fskj. nr. 1.

Eigandi að Þrastargötu 5 reisti skúr á lóð sinni í stað eldri steyptrar geymslu sem stóð þar fyrir án þess að afla byggingarleyfis vegna framkvæmdanna. Umbjóðandi minn sendi erindi til byggingarfulltrúa vegna þessarar framkvæmdar sem gerð var í óleyfi 5. október 2015 en barst aldrei svar, sbr. fskj. nr. 2. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík sendi eiganda að Þrastargötu 5 bréf í tilefni óleyfisframkvæmdarinnar 14. október 2015, sbr. fskj. nr. 3. Í bréfinu kemur fram að á lóðinni sé búið að rífa niður steiptan skúr og byggja annan hærrí. Þá segir:

„Vettvangsskoðun skilmálafulltrúa embættisins, þann 6. október sl., leiddi í ljós að búið er að reisa skúr sem er yfir 3 m á hæð. Undanþáguákvæði gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 gildir ekki um umræddan skúr en skúrin er yfir 2,5 m.“

Í bréfinu var skorað á eiganda Þrastargötu 5 að leggja fram skýringar vegna málsins. Það og gerði eigandinn með bréfi 20. október 2015, sbr. fskj. nr. 4. Í bréfinu er framkvæmdin útskýrð og sérstaklega tekið fram því til viðbótar að send hafi verið inn umsókn til skipulagsfulltrúa 19. október 2015 er varðar ósk um breytingar á deiliskipulagi á Fálkagöturéitnum og leyfi til byggingar 2,4 m viðbyggingar við austurgafi hússins að Þrastargötu 5 sem og fyrirætlanir kynntar um að tengja hinn ólögmeta skúr við húsið. Borgarsögusafn Reykjavíkur sendi skipulagsfulltrúanum í Reykjavík umsögn um hina fyrirhuguðu viðbyggingu 5. nóvember 2015, sbr. fskj. nr. 5. Í umsögninni er fjallað um deiliskipulagið sem er í gildi á svæðinu þar sem segir að ekki sé gert ráð fyrir breytingum á lóð að Þrastargötu 5. Þar að auki sé byggðamynstur verndað á viðkomandi svæði. Í umsögninni er tekið dræmt í fyrirhugaða viðbyggingu vegna framangreinds og jafnframt tekið fram að húsin við Þrastargötu standi flest á miðri lóð en séu ekki byggð á lóðarmörkum. Skipulagsfulltrúi veitti umsögn sína um framkvæmdirnar, sbr. fskj. nr. 6. Þar tók hann neikvætt í fyrirspurnina og vísaði til þess að breytingin félli ekki nægilega vel að byggðamynstri og færi ekki vel við götumyndina.

Ný fyrirspurn um stækkun húss að Þrastargötu 5 var lögð fram 3. júní 2016 af hálfu eiganda lóðarinnar, sbr. fskj. nr. 7. Í fyrirspurninni kemur fram að óskað sé eftir því að byggja við húsið að Þrastargötu 5 til austurs jarðhæð og rishæð. Þá er óskað eftir því að heimilað verði að fjarlægja skúrinn sem var reistur í óleyfi og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Skipulagsfulltrúi veitti að þessu sinni jákvæða umsögn um framkvæmdirnar og taldi viðbygginguna falla undir skilmála hins gildandi deiliskipulags. Þar með þyrfti ekki að grenndarkynna breytinguna heldur einvörðungu að sækja um byggingarleyfi fyrir henni.

II. Athugasemdir

Umbjóðandi minn gerir alvarlegar athugasemdir við hina jákvæðu umsögn skipulagsfulltrúa um að hinar fyrirhuguðu framkvæmdir að Þrastargötu 5 samræmist skipulagsáætlunum Reykjavíkurborgar sem getur haft í för með sér að byggingarfulltrúi í Reykjavík gefi út byggingarleyfi fyrir áðurnefndum framkvæmdum. Umbjóðandi minn byggir á því að þurfi að gera breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir Fálkagöturéitinn ef komi til þess að framkvæmdirnar verði samþykktar af hálfu skipulagsyfirvalda.

Umbjóðandi minn byggir aðallega á því að deiliskipulag á svæðinu komi í veg fyrir að skipulagsfulltrúi geti veitt jákvæða umsögn um að hinar áðurnefndu framkvæmdir samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins og að byggingarfulltrúa sé heimilt að gefa út byggingarleyfi vegna framkvæmdanna á lóð að Þrastargötu 5. Í deiliskipulaginu fyrir svæðið kemur skýrt fram að lóð að Þrastargötu 5 sé fullbyggð. Telur umbjóðandi minn að athugasemdir um byggingarmöguleika almennt í deiliskipulagsskilmálum með deiliskipulaginu eigi ekki við um þær lóðir sem teljist þá þegar fullbyggðar við gildistöku deiliskipulagsins. Ljóst er af þeim umsögnum skipulagsfulltrúa í Reykjavík sem liggja fyrir og áður hefur verið vísað til, að skipulagsfulltrúinn túlkar ekki deiliskipulagið og skilmála þess með sama hætti og umbjóðandi minn. Í umsögn Borgarsögusafns virðist á hinn bóginn túlkun umbjóðanda míns lögð til grundvallar, sbr. fskj. nr. 5. Byggir umbjóðandi minn á því að það væri markleysa að taka fram sérstaklega í skilmálum skipulagsins að heimilt væri að viðhafa sérstakar framkvæmdir ef slík heimild væri fyrir hendi varðandi allar lóðir á hinum deiliskipulagða reit.

Ef ekki verður fallist á framangreinda afstöðu umbjóðanda míns og talið að þær framkvæmdir sem eru heimilær samkvæmt deiliskipulagsskilmálunum eigi við í tilviki eiganda að Þrastargötu 5 byggir umbjóðandi minn á því að framkvæmdirnar sem slíkar rúmist ekki innan skilmála hins umrædda deiliskipulags.

Nánar tiltekið byggir umbjóðandi minn á því að viðbyggingar sem eigandi að lóð að Þrastargötu 5 hefur sótt um að framkvæma rúmist ekki innan deiliskipulagsskilmála er varða byggingarmöguleika almennt en þar er heimilað „að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna.“

Í *fyrsta lagi* bendir umbjóðandi minn á að byggingarreitur sem skilgreindur er í deiliskipulagi sem reitur fyrir skúr á lóð yrði með hinum fyrirhuguðu framkvæmdum hluti íbúðarhúss. Hvergi er í skilmálum deiliskipulagsins þess getið að slíkar framkvæmdir séu heimilær.

Í *öðru lagi* telur umbjóðandi minn að viðbyggingar við húsið að Þrastargötu 5 geti aldrei talist vera minniháttar. Ekki kemur fram á teikningum umsækjanda nákvæmlega hver eiginleg stækkun á húsinu verði eftir breytingar en miðað við framlagðar teikningar má ætla að um sé að ræða um 20 m² stækkun. Húsið er skráð 67,2 m² samkvæmt fasteignamati. Stækkunin í heildina virðist því nema um 30%. Telur umbjóðandi minn að um sé að ræða svo verulega stækkun að gangi gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins.

Í *þriðja lagi* byggir umbjóðandi minn á því að viðbyggingar eiganda að Þrastargötu 5 samræmist ekki byggðarmynstri á svæðinu sem er verndað eins og skýrt er tekið fram í skilmálum deiliskipulagsins. Í umsögn Borgarsögusafns sem aflað var vegna fyrra erindis lóðarhafa að Þrastargötu 5 segir:

„Að mati Borgarsögusafns er óæskilegt að stækka húsin mikið sem standa við Þrastargötu, þar sem það myndi þétta og breyta ásjón götunnar en byggðamynstrið er sem fyrr segir ólíkt öðrum götum á svæðinu og nýtur hverfisverndar. Ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum við húsið í deiliskipulagi og því sérlega mikilvægt að farið sé varlega að ef ákveðið er að byggja þar yfir höfuð.“

Telur umbjóðandi minn að sömu rök standi til þess nú að hafna framkvæmdum lóðarhafa.

Umbjóðandi minn byggir á því að öll rök standi til þess að gera þurfi breytingar á deiliskipulaginu til þess að tækt sé að samþykkja viðbyggingar sem lóðarhafi að Þrastargötu 5 hyggst reisa. Telur umbjóðandi minn að réttaröryggi eigenda aðliggjandi eigna sé að öðrum kosti verulega fyrir borð borið ef svo stórar framkvæmdir eru samþykktir án aðkomu eigenda aðliggjandi eigna enda væri annað óeðlilegt.

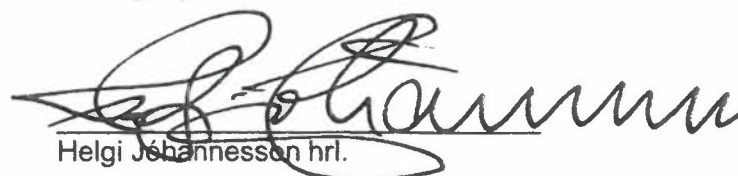
Þá vill umbjóðandi minn áréttta það sem áður hefur komið fram að lóðarhafi að Þrastargötu 5 hefur áður viðhaft framkvæmdir sem rúmast ekki innan deiliskipulags á svæðinu og jafnframt án þess að afla byggingarleyfis. Umbjóðandi minn gerði athugasemdir við framkvæmdirnar á sínum tíma en getur ekki séð að skipulagsyfirvöld hafi aðhafst nokkuð í því skyni að þvinga lóðarhafann til þess að koma húsinu í fyrra horf svo samræmist deiliskipulaginu.

Umbjóðandi minn gerir þær kröfur að jákvæð umsögn skipulagsfulltrúa frá 3. júní 2016 um fyrirhugaðar framkvæmdir að Þrastargötu 5 verði dregin til baka og að byggingarfulltrúi gefi ekki út byggingarleyfi vegna framkvæmdanna. Umbjóðandi minn hefur verulegra hagsmuna að gæta í ljósi nálægðar húss hans við Þrastargötu 5 en hann er eigandi Þrastargötu 7 sem liggur vestanmegin við Þrastargötu 5. Þess er vænst að skipulagsyfirvöld leggi í viðeigandi málsmeðferð og viðhafi eftir atvikum breytingar á gildandi deiliskipulagi á reitnum áður en svo verulegar framkvæmdir og hér um ræðir verða samþykktar.

Umbjóðandi minn áskilur sér rétt til þess að koma að frekari athugasemdum og mótmælum á síðari stigum og áskilur sér jafnframt rétt til þess að leita réttar síns verði gefið út byggingarleyfi vegna hinna umþrættu framkvæmda.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef frekari upplýsinga er óskað.

Virðingarfyllst,


Helgi Jóhannesson hrl.

Fylgigögn:

1. Fyrirspurn um viðbyggingu, dags. 13. ágúst 2015.
2. Bréf umbjóðanda míns til byggingarfulltrúa í Reykjavík, dags. 5. október 2015.
3. Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík vegna óleyfisframkvæmdar, dags. 14. október 2015.
4. Svar við bréfi byggingarfulltrúa í Reykjavík vegna óleyfisframkvæmdar, dags. 20. október 2015.
5. Umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 5. nóvember 2015.
6. Fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu, dags. 6. nóvember 2015.
7. Fyrirspurn um stækkun, dags. 3. júní 2016.

Afrit: Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar og Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar.

Prastargata 1-11

Verknúmer : BN051292

889. fundur 2016

Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Stækkun 18,9 ferm., 88,4 rúmm.

Samþykki nágranna fylgir erindi.

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 8. júlí 2016 fylgir erindinu,

ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. júlí 2016 og

útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 26. ágúst 2016 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. ágúst.

Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m² og 85,8 m³.

Gjald kr. 10.100

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr.

greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

599. fundur 2016

Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús

Á fundi skipulagsfulltrúa 19. ágúst 2016 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. ágúst 2016 þar sem sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóð nr. 5 við Prastargötu. Einnig er lagt fram samþykki nálæggra húsa, mótt. 24. ágúst 2016. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. ágúst 2016.

Stækkun 18,9 ferm., 88,4 rúmm. Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m² og 85,8 m³. Gjald kr. 10.100 Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 8. júlí 2016 fylgir erindinu, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. júlí 2016.

Jákvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 26. ágúst 2016.

598. fundur 2016

Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. ágúst 2016 þar sem sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Stækkun 18,9 ferm., 88,4 rúmm. Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun

húss: 17,9 m² og 85,8 m³. Gjald kr. 10.100 Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar

skipulagsfulltrúa frá 8. júlí 2016 fylgir erindinu, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. júlí

2016.

Vísað til umsagnar verkefnisstjóra.

887. fundur 2016**Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús**

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Stækkun 18,9 ferm., 88,4 rúmm.

Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m² og 85,8 m³. Gjald kr. 10.100

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 8. júlí 2016 fylgir erindinu, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. júlí 2016.

Frestað.

Málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa vegna svara.

886. fundur 2016**Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús**

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss og sameina í eina íbúð í húsi á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Stækkun 18,9 ferm., 88,4 rúmm.

Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m² og 85,8 m³. Gjald kr. 10.100

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 8. júlí 2016 fylgir erindinu, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. júlí 2016.

Frestað.

Visað til athugasemda eldvarnaeftirlits á umsóknarblaði.

883. fundur 2016**Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús**

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss og sameina í eina íbúð í húsi á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m² og 85,8 m³. Gjald kr. 10.100

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 8. júlí 2016 fylgir erindinu, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. júlí 2016.

Frestað.

Visað til athugasemda á umsóknarblaði.

592. fundur 2016**Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús**

Á fundi skipulagsfulltrúa 1. júlí 2016 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. júní 2016 þar sem sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss og sameina í eina íbúð í húsi á lóð nr. 5 við Prastargötu. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúadags. 8. júlí 2016.

Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m² og 85,8 m³. Gjald kr. 10.100

Jákvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. júlí 2016

591. fundur 2016**Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús**

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. júní 2016 þar sem sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss og sameina í eina íbúð í húsi á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m2 og 85,8 m3. Gjald kr. 10.100

Vísað til umsagnar verkefnisstjóra.

881. fundur 2016

Prastargata 1-11, 5 - Stækka hús

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss og sameina í eina íbúð í húsi á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Lagt fram gildandi deiliskipulag dags. 7. maí 2008. Stækkun húss: 17,9 m2 og 85,8 m3. Gjald kr. 10.100

Frestað.

Málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 5. september 2016

Efni: Þrastargata 5

Á fundi skipulagsfulltrúa 1. júlí 2016 var lagt fram bréf LEX lögmannsstofu, dags. 27. júní 2016, vegna athugasemda á samþykki skipulagsfulltrúa vegna leyfis fyrir framkvæmdir að Þrastargötu 5. Erindinu var vísað til umsagnar skrifstofu sviðsstjóra. Undirrituðum barst erindið til meðferðar þann 19. ágúst sl.

Málavextir

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 3. júní sl. var lögð fram fyrirspurn Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., mótt. 29. febrúar 2016, varðandi stækkun hússins á lóð nr. 5 við Þrastargötu, samkvæmt uppdrætti Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf., dags. 17. febrúar 2016. Einnig lagt fram samþykki nágranna að Þrastargötu 3, dags. 28. maí 2016. Einnig var lögð fram og samþykkt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. júní s.á þar sem tekið var jákvætt í erindið þar sem erindið félli að skilmálum deiliskipulagsins.

Með bréfi LEX lögmannstofu, dags. 27. júní sl. f.h. umbjóðanda síns, Odds Viðissonar, eiganda Þrastargötu 7, eru gerðar athugasemdir við afgreiðsluna m.a. á þeim grundvelli að hinar fyrirhuguðu framkvæmdir séu ekki í samræmi við skipulagsáætlanir. Er á því byggt að byggingarreitur sem skilgreindur sé í deiliskipulagi sem reitur fyrir skúr á lóð yrði með hinum fyrirhuguðu framkvæmdum hluti íbúðarhúss. Hvergi sé þess getið í skilmálum að slíkar framkvæmdir séu heimilar. Viðbyggingar við húsið geti aldrei talist minniháttar, en m.v. framlagðar teikningar sé um að ræða 20 fermetra stækkun. Húsið sé skráð 67,2 fermetrar og stækkun í heild sé því um 30%. Þessi stækkun gangi gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins. Viðbyggingin samrýmist ekki byggðamynstri á svæðinu sem sé verndað. Breyta þurfi deiliskipulagi til þess að tækt sé að samþykkja viðbyggingar sem lóðarhafi Þrastargötu 5 hyggist reisa.

Umsögn

Í almennum deiliskipulagsskilmálum fyrir Fálkagöturéiti er heimilt að byggja m.a. litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Í skilmálum lóða eru þessar almennu heimildir teknar inn þar sem það á við, en í skilmálum fyrir lóðina Þrastargötu 5 eru engar slíkar heimildir og er lóðin sögð fullbyggð. Á deiliskipulagsuppdrættinum er sýndur reitur fyrir einnar hæðar skúrbyggingu á horni lóðarinnar er snýr að Þrastargötu. Það var mat skipulagsfulltrúa í umsögn dags. 3. júní 2016 að umsóknin væri í samræmi við deiliskipulag. Þess skal getið að byggingarleyfisumsókn vegna breytinganna var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 30. ágúst sl. og hefur sú afgreiðsla verið kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Verður því skorið úr um gildi hinna samþykktu áforma á þeim vettvangi.

F.h. skrifstofu sviðsstjóra



Harri Ormarsson, hdl.



Árið 2016, fimmtudaginn 8. desember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 126/2016, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 30. ágúst 2016 um að samþykkja leyfi til að byggja við húsið nr. 5 við Þrastargötu í Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 21. september 2016, er barst nefndinni sama dag, kærir Guðmundur Oddur Viðisson, Litlu-Tungu 276, Mosfellsbæ, eigandi húss að Þrastargötu 7 í Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 30. ágúst 2016 að samþykkja umsókn um leyfi til að reisa viðbyggingu við húsið að Þrastargötu 5. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Þess er jafnframt krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar. Er því ekki tilefni til að taka afstöðu til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 8. nóvember 2016.

Málavextir: Á lóðinni að Þrastargötu 5 stendur einbýlishús, reist árið 1944 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. júní 2016, var tekin afstaða til fyrirspurnar um hvort heimilað yrði að byggja við umrætt hús til austurs ásamt því að fjarlægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Kom fram í greinargerð skipulagsfulltrúa að hann hefði í tvígang gefið umsögn á árinu 2015 þar sem tekið hefði verið neikvætt í lengingu hússins. Með nýrri tillögu væri komið til móts við athugasemdir hans. Félli viðbyggingin nú undir skilmála deiliskipulags Fálkagöturéits, sem í gildi væri á umræddu svæði, og því ekki nauðsyn á að grenndarkynna breytinguna.

Í kjölfar þessa var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa tekin fyrir umsókn um leyfi til að reisa viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss. Var afgreiðsla málsins frestað og því vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og á fundi embættisins 8. júlí 2016 var erindið afgreitt með jákvæðum hætti með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. sama dag.

Umsóknin var lögð fram að nýju á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 9. ágúst 2016 og afgreiðsla hennar frestað með vísan til athugasemda eldvarnareftirlits. Afgreiðsla málsins var enn frestað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 16. s.m. og því vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og á fundi hans 19. s.m. var erindinu vísað til umsagnar verkefnisstjóra. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. s.m. var erindið tekið fyrir á ný og hlaut það jákvæða

afgreiðslu með vísan til umsagnar embættisins, dags. sama dag. Byggingarfulltrúi tók erindið fyrir á afgreiðslufundi sínum 30. ágúst 2016. Var umsóknin samþykkt og talin samræmast ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Málsrök kæranda: Kærandi telur að hin kærða ákvörðun muni raska lögvörðum hagsmunum sínum og skerða eignarrétt sinn. Röskun á þeim verði meiri en hann hafi mátt búast við samkvæmt deiliskipulagi fyrir umrætt svæði.

Skort hafi lagaskilyrði til þess að gefa út byggingarleyfi, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki, en ákvörðun byggingarfulltrúa sé í andstöðu við deiliskipulag Fálkagötureits, sem taki m.a. til lóða við Þrastargötu. Skýrt sé tekið fram í skilmálum skipulagsins að lóðin að Þrastargötu 5 sé fullbyggð. Í skilmálunum sé tilgreint á hvaða lóðum sé heimilt að viðhafa breytingar og auka byggingarmagn og hvergi sé minnst á umrædda lóð í því sambandi. Ekki sé hægt að túlka skilmála deiliskipulagsins með þeim hætti að gr. 1. A, sem fjalli almennt um byggingarmöguleika á lóðum á hinu deiliskipulagða svæði, feli í sér sjálfstæða heimild til að auka byggingarmagn. Þar að auki geti fyrirhuguð viðbygging ekki talist lítil. Húsið á umræddri lóð verði um 85 m² eftir breytingar, sem sé um 30% stækkun. Þá sé viðbyggingin ekki til þess fallin að samræmast byggðamynstri á svæðinu, en um sé að ræða verulega stækkun á húsi sem þétti og breyti ásýnd götunnar. Megi í þessu sambandi vísa til úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 20/2014 og úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 56/2008.

Við meðferð málsins hafi verið brotið gegn rannsóknarreglu og jafnræðisreglu stjórnslu-réttarins, sbr. 10. og 11. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Njóti byggðamynstur við Þrastargötu verndar samkvæmt skilmálum fyrrgreinds deiliskipulags og hefði í því ljósi átt að leita álits Minjastofnunar eða annars sérfróðs aðila um stækkunina. Hafi skipulagsfulltrúi t.d. óskað eftir áliti Minjastofnunar við hönnun á mannvirki kæranda að Þrastargötu 7.

Hús kæranda og lóðin að Þrastargötu 5 séu á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11. Eftir stækkunina eigi byggingarleyfishafi tilkall til tveggja bílastæða á lóðinni í stað eins áður. Verði ekki séð að þetta atriði hafi verið rannsakað við meðferð málsins eða að þetta skjóti styrkum stoðum undir þá fullyrðingu að viðbyggingin geti talist lítil og rúmist þannig innan deiliskipulagsins á grundvelli gr. 1.A.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld skírskota til þess að með því að tiltaka í skilmálum gildandi deiliskipulags að lóðin sé fullbyggð sé verið að segja að ekki sé hægt að stækka húsið verulega eða gjörbreyta því. Skýrt sé hins vegar tekið fram í almennum skilmálum skipulagsins að hægt sé að bæta við litlum viðbyggingum þar sem aðstæður leyfi. Sé það í takt við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé í samræmi við byggingarstíl hússins og því óveruleg og innan allra heimilda sem kveðið sé á um í skipulaginu. Einnig taki hún mið af því byggðamynstri sem fyrir sé og hafi við hönnun verið tekið tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varði efnisval, þakgerð og mælikvarða.

Húsið að Þrastargötu 5 sé með minnstu húsum við botnlangann, eða 67,2 m² samkvæmt fasteignamati, og sé ekki rétt að miða við 30% stækkun þegar um sé að ræða 17,9 m² viðbyggingu á mjög litlu húsi. Hús kæranda sé mun stærra en húsið að Þrastargötu 5 og verði það enn eftir breytinguna.

Því sé vísað á bug að rannsóknarregla og jafnræðisregla stjórnsýslulaga hafi verið brotin. Ekki sé um sambærileg mál að ræða varðandi húsið að Þrastargötu 5 og hús kæranda. Í seinna tilvikinu hafi verið farið fram á heimild til að rífa hús sem byggt hafi verið fyrir 1925 og reisa steinsteypt hús í staðinn. Í máli þessu sé um að ræða litla viðbyggingu en hún sé í samræmi við byggðamynstur og hlutfall hússins, sem byggt hafi verið árið 1944. Hafi því ekki verið skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands.

Allir sameigendur að lóðinni séu bundnir af deiliskipulagi fyrir umrætt svæði og geti þeir ekki borið fyrir sig grandleysi um tilvist þess. Megi líta svo á að um sé að ræða framkvæmd sem þegar hafi verið ákveðin þegar núverandi eigendur að Þrastargötu 7 hafi eignast eignarhluta sína. Verði því að leggja það að jöfnu við framkvæmd sem „ráð var fyrir gert í upphafi“, sbr. 27. gr. fjöleignarhúslaga nr. 26/1994. Verði því ekki séð að þörf sé fyrir samþykki allra meðlóðarhafa vegna framkvæmda sem séu í samræmi við skipulag. Þrátt fyrir þetta hafi byggingarfulltrúi leitað eftir samþykki þeirra sem breytingin gæti haft einhver áhrif á og liggja fyrir samþykki eigenda að Þrastargötu 3, 3B, 4 og 7B. Loks sé bent á að með hinni kærðu samþykkt sé eingöngu verið að veita heimild til að byggja við húsið. Ekkert sé þar vikið að bílastæðum og séu þau því óbreytt.

Leyfishafa var tilkynnt um framkomna kæru en hann hefur ekki látið málið til sín taka.

Niðurstaða: Húsið að Þrastargötu 5 er á svæði þar sem í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéits og afmarkast það af Tómasarhaga, Dunhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu og lóðum við Fálkagötu 1-13 og Tómasarhaga 7. Meðal markmiða skipulagsins, samkvæmt greinargerð þess, er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum á forsendum þeirrar byggðar sem þar er fyrir. Skýra skuli og skilgreina byggingarmöguleika og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að umhverfinu. Við mótun byggðamynsturs skuli leitast við að laga viðbyggingar við eldri hús að götumynd og mynda fallega heild.

Grein 1.A í skilmálum deiliskipulagsins ber heitið „Byggingarmöguleikar - Almenn“. Samkvæmt ákvæðinu má m.a. byggja kvisti á rispök á helming þakflatar og heimilt er að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Þar sem aðstæður leyfa má byggja litlar geymslur/sólstofur á baklóðum, allt að 6 m² að stærð og með 2,5 m hámarkshæð.

Í deiliskipulaginu er Þrastargötu lýst svo að þar séu lág og stakstæð hús sem myndi ákveðna heild. Lóðin að Þrastargötu 3-11, sem húsið Þrastargötu 5 stendur á, er 3.365 m² samkvæmt skilmálum skipulagsins og nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,44. Er tekið fram í skilmálatöflu deiliskipulagsins fyrir hvert húsnúmer þeirrar lóðar að lóðarhlutinn nr. 5 við Þrastargötu sé fullbyggður. Jafnframt eru í töflunni listaðar upp einstakar lóðir og lóðarhlutar og tilgreindar byggingarheimildir þeirra, svo sem að Þrastargötu 4, þar sem tekið er fram að heimilt sé að byggja sólstofu og kvisti samkvæmt skilmálum, og reisa megi litlar viðbyggingar að Þrastargötu 8. Í gr. 1.B í skipulaginu eru tilgreindir byggingarmöguleikar fyrir einstakar lóðir og lóðarhluta á skipulagssvæðinu, t.a.m. að Þrastargötu 1 og 7. Er lagt til að byggðamynstur, m.a. við Þrastargötu, skuli njóta verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur. Skuli breytingar taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa og sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er umrætt hús 58,9 m² að flatarmáli og geymsla á lóðarhlutanum 8,3 m², eða samtals 67,2 m². Með hinni umdeildu samþykkt byggingarfulltrúa er heimilað að reisa viðbyggingu til norðausturs við húsið og tengja hana fyrrgreindu stakstæðu geymsluhúsi þar sunnan við. Eftir stækkun verður íbúðarrými á fyrstu hæð hússins


61,4 m² og á annarri hæð þess 24,7 m², eða samtals 86,1 m². Hin heimilaða stækkun er því 18,9 m², sem er um 28% aukning frá því sem nú er. Um er að ræða þetta byggð lítilla húsa.

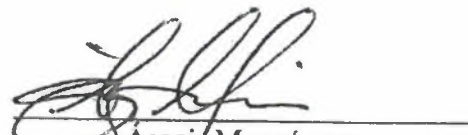
Að framangreindu virtu verður að telja að almennir skilmálar deiliskipulagsins, sbr. gr. 1.A, sem kveða á um að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna, geti ekki tekið til þeirrar stækkunar hússins sem um ræðir í máli þessu. Þá gefur orðalag og framsetning skipulagsins að öðru leyti ekki tilefni til þeirrar túlkunar að hin umdeilda breyting rúmist innan heimilda deiliskipulagsins og ekki verður ráðið af skipulagsupprætti að viðbyggingunni sé markaður byggingarreitur.

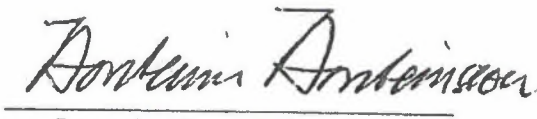
Með vísan til þess sem að framan er rakið uppfyllir hið kærða byggingarleyfi ekki áskilnað 1.tl. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki um að byggingarleyfi skuli vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Verður hin kærða ákvörðun að þeim sökum felld úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 30. ágúst 2016 um að samþykkja leyfi til að byggja við húsið nr. 5 við Þrastargötu í Reykjavík.


Omar Stefánsson


Asgeir Magnússon


Þorsteinn Þorsteinsson

Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

FORSÍÐA Lög og reglugerðir Hvernig á að kæra? Tenglar Um UUA

126/2016 Þrastargata

Árið 2016, fimmtudaginn 8. desember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómtjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 126/2016, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 30. ágúst 2016 um að samþykkja leyfi til að byggja við húsló nr. 5 við Þrastargötu í Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 21. september 2016, er barst nefndinni sama dag, kærir eigandi húss að Þrastargötu 7 í Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 30. ágúst 2016 að samþykkja umsókn um leyfi til að reisa viðbyggingu við húsló að Þrastargötu 5. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Þess er jafnframt krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar. Er því ekki tilefni til að taka afstöðu til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 8. nóvember 2016.

Málavextir: Á löðinni að Þrastargötu 5 stendur einbýlishús, reist árið 1944 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. júní 2016, var tekin afstaða til fyrirspurnar um hvort heimilað yrði að byggja við umrætt hús til austurs ásamt því að fjarlægja skúr á löðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Kom fram í greinargerð skipulagsfulltrúa að hann hefði í tvígang gefið umsögn á árinu 2015 þar sem tekið hefði verið neikvætt í lengingu hússins. Með nýrri tillögu væri komið til móts við athugasemdir hans. Félli viðbyggingin nú undir skilmála deiliskipulags Fálkagöturelts, sem í gildi væri á umræddu svæði, og því ekki nauðsyn á að grenndarkynna breytinguna.

Í kjölfar þessa var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa tekin fyrir umsókn um leyfi til að reisa viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss. Var afgreiðslu málsins frestað og því vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og á fundi embættisins 8. júlí 2016 var erindið afgreitt með jákvæðum hætti með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. sama dag.

Umsóknin var lögð fram að nýju á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 9. ágúst 2016 og afgreiðslu hennar frestað með vísan til athugasemda eiddvarnarefirlits. Afgreiðslu málsins var enn frestað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 16. s.m. og því vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og á fundi hans 19. s.m. var erindinu vísað til umsagnar verkefnisstjóra. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. s.m. var erindið tekið fyrir á ný og hlaut það jákvæða afgreiðslu með vísan til umsagnar embættisins, dags. sama dag. Byggingarfulltrúi tók erindið fyrir á afgreiðslufundi sínum 30. ágúst 2016. Var umsóknin samþykkt og talin samræmast ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Málsrök kæranda: Kærandi telur að hin kærða ákvörðun muni raska lögvörðum hagsmunum sínum og skerða eignarrétt sinn. Röskun á þeim verði meiri en hann hafi mátt búast við samkvæmt deiliskipulagi fyrir umrætt svæði.

Skort hafi lagaskilyrði til þess að gefa út byggingarleyfi, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki, en ákvörðun byggingarfulltrúa sé í andstöðu við deiliskipulag Fálkagöturelts, sem taki m.a. til löða við Þrastargötu. Skýrt sé tekið fram í skilmálum skipulagsins að löðin að Þrastargötu 5 sé fullbyggð. Í skilmálunum sé tilgreint á hvaða löðum sé heimilt að viðhafa breytingar og auka byggingarmagn og hvergi sé minnst á umrædda löð í því sambandi. Ekki sé hægt að túlka skilmála deiliskipulagsins með þeim hætti að gr. 1. A, sem fjallir almennt um byggingarmöguleika á löðum á hinu deiliskipulagða svæði, felí í sér sjálfstæða heimild til að auka byggingarmagn. Þar að auki geti fyrirhuguð viðbygging ekki talist lítil. Húsið á umræddri löð verði um 85 m² eftir breytingar, sem sé um 30% stækkun. Þá sé viðbyggingin ekki til þess fallin að samræmast byggðamynstri á svæðinu, en um sé að ræða verulega stækkun á húsl sem þétti og breyti ásýnd götunnar. Megi í þessu sambandi vísa til úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 20/2014 og úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 56/2008.

Við meðferð málsins hafi verið brotið gegn rannsóknarreglu og jafnræðisreglu stjórnsýsluráttarins, sbr. 10. og 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Njóti byggðamynstur við Þrastargötu verndar samkvæmt skilmálum fyrrgreinds deiliskipulags og hefði í því ljósi átt að leita álits Minjastofnunar eða annars sérfróðs aðila um stækkunina. Hafi skipulagsfulltrúi t.d. óskað eftir áliti Minjastofnunar við hönnun á mannvirki kæranda að Þrastargötu 7.

Hús kæranda og löðin að Þrastargötu 5 séu á sameiginlegri löð Þrastargötu 3-11. Eftir stækkunina eigi byggingarleyfishafi tilkall til tveggja bílastæða á löðinni í stað eins áður. Verði ekki séð að þetta atriði hafi verið rannsakað við meðferð málsins eða að þetta skjóti styrkum stöðum undir þá fullyrðingu að viðbyggingin geti talist lítil og rúmist þannig innan deiliskipulagsins á grundvetli gr. 1.A.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld skirskota til þess að með því að tit taka í skilmálum gildandi deiliskipulags að löðin sé fullbyggð sé verið að segja að ekki sé hægt að stækka húsið verulega eða gjörbreyta því. Skýrt sé hins vegar tekið fram í almennum skilmálum skipulagsins að hægt sé að bæta við litlum viðbyggingum þar sem aðstæður leyfi. Sé það í takt við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé í samræmi við byggingarstíl hússins og því óveruleg og innan allra heimilda sem kveðið sé á um í skipulaginu. Einnig taki hún mið af því byggðamynstri sem fyrir sé og hafi við hönnun verið tekið tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varði efnisval, þakgerð og mælikvarða.

Húsið að Þrastargötu 5 sé með minnstu húsum við botnlangann, eða 67,2 m² samkvæmt fasteignamati, og sé ekki rétt að miða við 30% stækkun þegar um sé að ræða 17,9 m² viðbyggingu á mjög líttu húsi. Hús kæranda sé mun stærra en húsið að Þrastargötu 5 og verði það enn eftir breytinguna.

Því sé vísað á bug að rannsóknarregla og jafnræðisregla stjórnvísulaga hafi verið brotin. Ekki sé um sambærileg mál að ræða varðandi húsið að Þrastargötu 5 og hús kæranda. Í seinna tilvikinu hafi verið farið fram á heimild til að rífa hús sem byggt hafi verið fyrir 1925 og reisa steinsteypt hús í staðinn. Í máli þessu sé um að ræða líta viðbyggingu en hún sé í samræmi við byggðamynstur og hlutfall hússins, sem byggt hafi verið árið 1944. Hafi því ekki verið skyft að leita álitis Minjastofnunar Íslands.

Allir sameigendur að lóðinni séu bundnir af deiliskipulagi fyrir umrætt svæði og geti þeir ekki borið fyrir sig grandleysi um tilvist þess. Megi líta svo á að um sé að ræða framkvæmd sem þegar hafi verið ákveðin þegar núverandi eigendur að Þrastargötu 7 hafi eignast eignarhluta sína. Verði því að leggja það að jöfnu við framkvæmd sem „ráð var fyrir gert í upphafi“, sbr. 27. gr. fjöleignarhúslaga nr. 26/1994. Verði því ekki séð að þórf sé fyrir samþykki allra meðlóðarhafa vegna framkvæmda sem séu í samræmi við skipulag. Þrátt fyrir þetta hafi byggingarfulltrúi leitað eftir samþykki þeirra sem breytingin gæti haft einhver áhrif á og liggja fyrir samþykki eigenda að Þrastargötu 3, 3B, 4 og 7B. Loks sé bent á að með hinni kærðu samþykkt sé eingöngu verið að veita heimild til að byggja við húsið. Ekkert sé þar vikið að bílastæðum og séu þau því óbreytt.

Leyfishafa var tilkynnt um framkomna kæru en hann hefur ekki látið málið til sín taka.

Niðurstaða: Húsið að Þrastargötu 5 er á svæði þar sem í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéts og afmarkast það af Tómasarhaga, Dunhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu og lóðum við Fálkagötu 1-13 og Tómasarhaga 7. Meðal markmiða skipulagsins, samkvæmt greinargerð þess, er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum á forsendum þeirrar byggðar sem þar er fyrir. Skýra skuli og skilgreina byggingarmöguleika og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að umhverfinu. Við mótun byggðamynsturs skuli leitast við að laga viðbyggingar við eldri hús að götumynd og mynda fellega heild.

Grein 1.A í skilmálum deiliskipulagsins ber heitið „Byggingarmöguleikar - Almenn“. Samkvæmt ákvæðinu má m.a. byggja kvist á risþök á helming þakflatar og heimilt er að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Þar sem aðstæður leyfa má byggja litlar geymslur/sólstofur á baklóðum, allt að 6 m² að stærð og með 2,5 m hámarkshæð.

Í deiliskipulaginu er Þrastargötu lýst svo að þar séu lág og stakstæð hús sem myndi ákveðna heild. Lóðin að Þrastargötu 3-11, sem húsið Þrastargötu 5 stendur á, er 3.365 m² samkvæmt skilmálum skipulagsins og nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,44. Er tekið fram í skilmálatöflu deiliskipulagsins fyrir hvert húsnúmer þeirrar lóðar að lóðarhlutinn nr. 5 við Þrastargötu sé fullbyggður. Jafnframt eru í töflunni ístaðar upp einstakar lóðir og lóðarhlutar og tilgreindar byggingarheimildir þeirra, svo sem að Þrastargötu 4, þar sem tekið er fram að heimilt sé að byggja sólstofu og kvisti samkvæmt skilmálum, og reisa megi litlar viðbyggingar að Þrastargötu 8. Í gr. 1.B í skipulaginu eru tilgreindir byggingarmöguleikar fyrir einstakar lóðir og lóðarhluta á skipulagssvæðinu, t.a.m. að Þrastargötu 1 og 7. Er lagt til að byggðamynstur, m.a. við Þrastargötu, skuli njóta vörðar samkvæmt Húsvörndarskrá Reykjavíkur. Skuli breytingar taka mið af mælikvarða byggðar og hlutfötum húsa og sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er umrætt hús 58,9 m² að flatarmáli og geymsla á lóðarhlutanum 8,3 m², eða samtals 67,2 m². Með hinni umdeildu samþykkt byggingarfulltrúa er heimilað að reisa viðbyggingu til norðausturs við húsið og tengja hana fyrrgreindu stakstæðu geymsluhúsi þar sunnan við. Eftir stækkun verður íbúðarrými á fyrstu hæð hússins 61,4 m² og á annarri hæð þess 24,7 m², eða samtals 86,1 m². Hin heimilaða stækkun er því 18,9 m², sem er um 28% aukning frá því sem nú er. Um er að ræða þetta byggð lilla húsa.

Að framangreindu virtu verður að telja að almennir skilmálar deiliskipulagsins, sbr. gr. 1.A, sem kveða á um að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna, geti ekki tekið til þeirrar stækkunar hússins sem um ræðir í máli þessu. Þá gefur orðalag og framsetning skipulagsins að öðru leyti ekki tilefni til þeirrar tulkunar að hin umdeilda breyting rúmist innan heimilda deiliskipulagsins og ekki verður ráðið af skipulagsuppdætti að viðbyggingunni sé markaður byggingarrettur.

Með vísan til þess sem að framan er rakið uppfyllir hið kærða byggingarleyfi ekki áskilnað 1.ú. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki um að byggingarleyfi skuli vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Verður hin kærða ákvörðun að þeim sökum felld úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 30. ágúst 2016 um að samþykkja leyfi til að byggja við húsið nr. 5 við Þrastargötu í Reykjavík.

Ómar Stefánsson

Ásgeir Magnússon

Þorsteinn Þorsteinsson

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Sími 561-5111, Fax 561-5145, Netfang: uua@uua.is

Opnunartími:

kl. 9-16 alla virka daga. Símsvörin milli kl. 10:00 - 12:00

Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar
b.t. Nikuláasar Úlfars Mássonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 1. mars 2017

Efni: Krafa um niðurrif óleyfisframkvæmdar

Til LEX hefur leitað Guðmundur Oddur Viðisson, kt. 220564-4369, eigandi húss að Þrastargötu 7, fastanr. 202-8574, sem stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11, landnr. 106536. Hann hefur falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna óleyfisframkvæmdar á hinni sameiginlegu lóð, að Þrastargötu 5.

Haustið 2015 fjarlægði eigandi mannvirkis að Þrastargötu 5, Þórunn Hildigunnur Óskarsdóttir, kt. 080572-3799, steiptan skúr á lóð sinni austanverðri og reisti annan stærri í hans stað án þess að afla tilskilins byggingarleyfis vegna framkvæmdarinnar. Umbjóðandi minn sendi bréf til yðar 5. október 2015 þar sem gerðar voru athugasemdir vegna framangreindrar framkvæmdar en barst aldrei svar. Í kjölfarið senduð þér framangreindum eiganda mannvirkisins að Þrastargötu 5 fyrirspurn um viðbygginguna. Þar kom fram að skúrinn væri 3 metrar á hæð og væri reistur innan við 3 metra frá glugga hússins að Þrastargötu 5. Í svari eigandans kom fram að umsókn um byggingarleyfi væri í ferli. Því var ákveðið að aðhafast ekki í málinu að sinni eða þar til skorið hefði verið úr um lögmati umrædds byggingarleyfis. Þórunn Hildigunnur fékk útgefið byggingarleyfi frá Reykjavíkurborg þar sem henni var heimilað að byggja við húsið til austurs jarðhæð og rishæð, fjarlægja óleyfisframkvæmdina og reisa lægri viðbyggingu í hennar stað.

Umbjóðandi minn taldi ekki lagskilyrði vera til staðar fyrir útgáfu byggingarleyfisins vegna framangreindra framkvæmda í ljósi þess annars vegar að kveðið er á um í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið að lóðarhlutinn að Þrastargötu 5 sé fullbyggður. Hins vegar geti umrætt stækkun í öllu falli aldrei rúmast innan gildandi deiliskipulags sökum umfangs. Umbjóðandi minn kærði leyfisveitinguna til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem féllst á hans málatilbúnað að öllu leyti, sbr. úrskurð nefndarinnar frá 8. desember 2016 í máli nr. 126/2016.

Skúrinn sem stendur nú á lóðarhluta Þrastargötu nr. 5 er í andstöðu við gildandi deiliskipulag á svæðinu þar sem er skýrt tekið fram, svo sem áður greinir, að lóðarhlutinn að Þrastargötu 5 sé fullbyggður. Þá rúmast framkvæmdin í öllu falli ekki innan innan deiliskipulagsskilmála þar sem kemur fram að heimilt sé að byggja litlar geymslur á baklóðum allt að 6 m² með hámarkshæð 2,5 metrar. Bæði er skúrinn á lóðinni 3 metrar og er stærri en 6 m² að flatarmáli. Með vísan til framangreinds krefst umbjóðandi minn þess að byggingarfulltrúi fari fram á að byggingarhlutanum verði lokað og hinn ólöglegi byggingarhluti verði fjarlægður og jarðarask afmáð, sbr. 55. gr. laga nr. 160/2010, enda engin málefnaleg rök fyrir hendi að heimila

Óleyfisframkvæmdinni að standa til frambúðar. Verði ekki orðið við kröfu umbjóðanda míns áskilur hann sér allan rétt til þess að leita réttar síns fyrir dómstólum.

Virðingarfyllt,



Helgi Jóhannesson hrl

Fylgigögn:

1. Bréf umbj. míns til byggingarfulltrúa í Reykjavík, dags. 5. október 2015.
2. Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík til eiganda mannvirkis að Þrastargötu 5, dags. 14. október 2015.
3. Bréf eiganda mannvirkis að Þrastargötu 5 til byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 20. október 2015.
4. Umsögn lögfræðings á skrifstofu sviðsstjóra, dags. 5. september 2016.
5. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 8. desember sl. í máli nr. 126/2016.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
B.t. Björns Axelssonar
(skipulag@reykjavik.is)
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 17. maí 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fálkagötareits (1.553/1.554.2 hluti) vegna Þrastargötu 1 og 5

Til LEX hefur leitað Guðmundur Oddur Víðisson, kt. 220564-4369, eigandi Þrastargötu 7, fastanr. 202-8574, sem stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11, landnr. 106536, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna í tilefni að framkominni tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fálkagötareits 1.553/1.554.2 (hluti) sem samþykkt var að auglýsa á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 29. mars 2017 og af hálfu borgarráðs Reykjavíkur 7. apríl 2017. Tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Fálkagötareits er harðlega mótmælt. Áður en gerð verður grein fyrir athugasemdum umbjóðanda míns verður fyrst vikið að þeim málsatvikum sem þýðingu hafa vegna málsins.

I. Málavextir

Umbjóðandi minn er þinglýstur eigandi einbýlishúss að Þrastargötu 7 en húsið liggur við hlið Þrastargötu 5 sem framlögð tillaga að breytingu á deiliskipulagi varðar. Hann eignaðist fasteignina að Þrastargötu 7 árið 2013. Lóðarréttindi hans byggja á lóðarleigusamningi frá 26. mars 2013, sjá fskj. 4. Í samningnum kemur fram að umbjóðandi minn leigi hluta af heildarlóð fyrir Smyrilsveg nr. 29-31 (stök nr.) og Þrastargötu nr. 3, 3b, 4, 5, 7, 7b, 8, 9, 10 og 11. Á mæliblaði með lóðarleigusamningi kemur skýrt fram að Þrastargata 1 sé ekki hluti af hinni sameiginlegu lóð. Líkt og áður greinir eru framangreindar lóðir hlutar af sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11. Umbjóðandi minn hefur því verulegra hagsmuna að gæta vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 er fjallað um þann hluta Vesturbæjar Reykjavíkur sem Þrastagata 3-11 tilheyrir og þar tiltekið að byggð á umræddu svæði sé fastmótuð en svæðið hafi orðið fullbyggt um 1970. Um ræði heilsteypa byggð.

Þrastargata 3-11 er hluti af deiliskipulaginu vegna Fálkagötareits sem var samþykkt 15. maí 2008 og afmarkast af Tómasarhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu, Fálkagötu 1-13 og Tómasarhaga 7, sjá fskj. 2. Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að markmið þess sé að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum en um leið hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Skýra skuli og skilgreina byggingarmöguleika og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að umhverfinu. Við mótun byggðamynsturs skuli leitast við að laga

viðbyggingar við eldri hús að götummynd og mynda fallega heild. Þá kemur fram að nýtingarhlutfall á hverri lóð þurfi að skoða með tilliti til nýtingar enda aðstæður afar ólíkar.

Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að við Þrastargötu standi lág og stakstæð hús sem myndi ákveðna heild. Lóðin að Þrastargötu 3-11 er samkvæmt skilmálum skipulagsins 3.365 m² og er nýtingarhlutfall hennar 0,44. Í grein 1.A í deiliskipulaginu er fjallað um almenna byggingarmöguleika en þar segir að heimilt sé að byggja kvisti á risþök á helming þakflatar og að fjarlægð þeirra frá þakenda skuli vera minni en einn metri. Athygli er vakin á því að jafnan er í deiliskipulagi skilgreint lágmark fjarlægðar kvists frá þakenda til að viðhalda byggingarstíl eldri húsa. Því hlýtur að vera um að ræða misskilning á framangreindu orðalagi í greinargerð í deiliskipulagi vegna Fálkagöturéits. Gæta skuli að því að kvistur fari húsum vel og falli að byggingarstíl þeirra. Þá kemur fram að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Í skilmálatöflu skipulagsins er tilgreint hvaða lóðir eru fullbyggðar og nær framangreind heimild í grein 1.A ekki til þeirra. Í skilmálanum kemur fram að lóðarhlutinn að Þrastargötu nr. 5 sé fullbyggður. Í grein 1.B í skilmálum deiliskipulagsins eru tilgreindir byggingarmöguleikar fyrir einstakar lóðir og lóðarhluta á skipulagssvæðinu. Skilmálataflan er til samræmis við þær upplýsingar sem þar koma fram.

Húsakönnun var framkvæmd í aðdraganda að gerð deiliskipulags Fálkagöturéits 2008, sjá fskj. 1. Þar segir um byggð á lóðinni að Þrastargötu 3-11:

„Upphafleg byggð við Þrastargötu er heildstæð byggð litilla húsa sem ber með sér að vera reist eftir skipulagi. Þessi þyrping hefur mikla sérstöðu innan hverfisins og var reist sem bráðabirgðahúsnæði á þriðja áratug tuttugustu aldar til að leysa bráðan húsnæðisvanda á miklu vaxtarskeiði borgarinnar. Megineinkenni húsa er smágerft form og fínleg hlutföll. Þar hefur upphaflegt byggðamynstur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa og lóðastærðir hafa að mestu haldist óbreyttar.“

[...]

Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur, sem hluti af heildstærri byggð litilla húsa sem bera með sér að vera reist eftir skipulagi. Upphaflegt byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.“

Í deiliskipulaginu er mælt fyrir um að byggðamynstur við Þrastargötu skuli njóta verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur og að breytingar skuli taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa en sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Samkvæmt upplýsingum á fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er húsið að Þrastargötu 5 að flatarmáli 58,9 m² og geymsla (merkt þvottahús á gildandi aðaluppdráttum) á lóðarhlutanum 8,3 m², eða samtals 67,2 m². Eigandi húseignar að Þrastargötu 5 hefur fjórum sinnum lagt fram fyrirspurnir og sótt um byggingarleyfi með það að augnamiði að fá heimild til að auka við byggingarmagn á lóðarhlutanum. Lögð var fram fyrirspurn um viðbyggingu við hús nr. 5 á fundi skipulagsfulltrúa 31. júlí 2015, sjá fskj. 7. Fyrirspurnin laut að gerð tveggja hæða viðbyggingar og lengingar á húsinu austanverðu. Skipulagsfulltrúi gaf neikvæða umsögn vegna framkvæmdanna en hann taldi þær í andstöðu við verndað byggðamynstur og götummynd á hinum deiliskipulagða reit. Í framhaldinu fjarlægði eigandi að Þrastargötu 5 steiptan skúr á lóð sinni og reisti annan stærri í hans stað án þess að afla byggingarleyfis. Umbjóðandi minn sendi bréf til byggingarfulltrúans í Reykjavík vegna óleyfisframkvæmdarinnar 5. október 2015 en barst aldrei svar, sjá fskj. 8. Í kjölfarið virðist

sem byggingarfulltrúinn hafi sent eiganda að Þrastargötu 5 bréf 14. október 2015, sjá fskj. 9. Í bréfinu segir:

„Vettvangsskoðun skilmálafulltrúa embættisins, þann 6. október sl., leiddi í ljós að búíð er að reisa skúr sem er yfir 3 m á hæð. Undanþáguákvæði gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 gildir ekki um umræddan skúr en skúrinn er yfir 2,5 m.“

Þá er skorað á eiganda að Þrastargötu 5 að koma á framfæri skýringum vegna málsins. Það og gerði eigandinn með bréfi 20. október 2015, sjá fskj. 10. Í bréfinu eru veittar upplýsingar að hann hafi sent að nýju umsókn til skipulagsfulltrúa 19. október 2015 er varðar ósk um breytingar á deiliskipulagi á Fálkagöturéit og leyfi til byggingar 2,4 m viðbyggingar við austurgafli hússins. Þá eru kynntar fyrirætlanir um að tengja hinn ólögmeta skúr við húsið. Borgarsögusafn Reykjavíkur sendi skipulagsfulltrúanum í Reykjavík umsögn um framkvæmdirnar sem umsóknin laut að 5. nóvember 2015 en um framkvæmdirnar segir, sjá fskj. 11:

„Að mati Borgarsögusafns er óæskilegt að stækka húsin mikið sem standa við Þrastargötu, þar sem það myndi þétta og breyta ásýnd götunnar en byggðarmynstrið er sem fyrr segir ólíkt öðrum götum á svæðinu og nýtur hverfisverndar. Ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum við húsið í deiliskipulagi og því sérlega mikilvægt að farið sé varlega að ef ákveðið er að byggja þar yfir höfuð.“

Skipulagsfulltrúi veitti umsögn sína um framkvæmdirnar og tók aftur neikvætt í fyrirspurnina, sjá fskj. 12. Eigandi að Þrastargötu 5 lagði í þriðja skiptið 3. júní 2016 fram nýja fyrirspurn um stækkun húss að Þrastargötu 5. Í fyrirspurninni er óskað eftir því að byggja við húsið að Þrastargötu 5 til austurs jarðhæð og rishæð og að heimilað verði að fjarlægja skúrinn sem var reistur í óleyfi og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Óljóst er af framangreindu hvort viðmiðið vegna leyfilegrar hæðar hinnar nýju viðbyggingar hafi verið hinn ólöglegi skúr. Ef viðmiðið var skúrinn sem var reistur í óleyfi má benda á að ekki er vitað um hæð hans. Í bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík til eiganda Þrastargötu frá 14. október 2015 kemur einvörðungu fram að skúrinn sé yfir þrjú metrar á hæð, sjá fskj. 9. Engar aðrar upplýsingar liggja fyrir um hæð hans. Skipulagsfulltrúi veitti þrátt fyrir annmarka á tillögunni að þessu sinni jákvæða umsögn um framkvæmdirnar og taldi viðbygginguna falla undir skilmála hins gildandi deiliskipulags, sjá fskj. 13. Þar með þyrfti ekki að grenndarkynna breytinguna heldur einvörðungu að sækja um byggingarleyfi fyrir henni. Eigandi Þrastargötu 5 sótti um byggingarleyfi 28. júní 2016 en í umsókn hans kemur fram að um ræði stækkun húss um 17,9 m². Málinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Skipulagsfulltrúi veitti jákvæða umsögn um erindið 8. júlí 2016. Umbjóðandi minn sendi skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar bréf 27. júní 2016 þar sem gerðar voru athugasemdir við hina jákvæðu umsögn, sjá fskj. 14. Umsókn um byggingarleyfi var samþykkt á 889. fundi byggingarfulltrúa 2016, 30. ágúst 2016. Umbjóðandi minn kærði ákvörðun um að veita leyfið til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Sviðsstjóri Reykjavíkurborgar veitti umsögn um veitingu byggingarleyfis með bréfi frá 5. september 2016, sjá fskj. 16. Þar er gefið til kynna að veiting byggingarleyfis rúmist ekki innan ramma deiliskipulagsins með svofelldum hætti:

„Í almennum deiliskipulagsskilmálum fyrir Fálkagöturéiti er heimilt að byggja m.a. litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Í skilmálum lóða eru þessar almennu heimildir teknar inn þar sem það á við, en í skilmálum fyrir lóðina Þrastargötu 5 eru engar slíkar heimildir og er lóðin sögð fullbyggð.“

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála úrskurðaði í framangreindu máli 8. desember 2016 og tók ákvörðun um að ekki hefðu verið skilyrði til að gefa út umþrætt byggingarleyfi, sjá fskj. 17. Í ákvörðun nefndarinnar er vísað til skilmála deiliskipulagsins því til stuðnings en í úrskurðinum segir:

„Samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er umrætt hús 58,9 m² að flatarmáli og geymsla á lóðarhlutanum 8,3 m², eða samtals 67,2 m². Með hinni umdeildu samþykkt byggingarfulltrúa er heimilað að reisa viðbyggingu til norðausturs við húsið og tengja hana fyrrgreindu stakstæðu geymsluhúsi þar sunnan við. Eftir stækkun verður íbúðarrými á fyrstu hæð hússins 61,4 m² og á annarri hæð þess 24,7 m², eða samtals 86,1 m². Hin heimilaða stækkun er því 18,9 m², sem er um 28% aukning frá því sem nú er. Um er að ræða þétta byggð lítilla húsa. Að framangreindu virtu verður að telja að almennir skilmálar deiliskipulagsins, sbr. gr. 1.A, sem kveða á um að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna, geti ekki tekið til þeirrar stækkunar hússins sem um ræðir í máli þessu. Þá gefur orðalag og framsetning skipulagsins að öðru leyti ekki tilefni til þeirrar túlkunar að hin umdeilda breyting rúmist innan heimilda deiliskipulagsins og ekki verður ráðið af skipulagsupprætti að viðbyggingunni sé markaður byggingarreitur.“ [áherslubr. undirritaðs]

Eftir að úrskurðurinn féll gerði umboðandi minn kröfu um að framangreind óleyfisframkvæmd að Þrastargötu 5 yrði felld úr gildi en barst aldrei efnisleg svör frá byggingarfulltrúa, sjá fskj. 18. Nú hafa skipulagsyfirlögd farið þvert gegn framangreindum úrskurði með auglýsingu tillögu að breytingu á deiliskipulagi á lóð umboðanda míns. Tillagan felur í sér þrjúþætta breytingu á gildandi deiliskipulagi vegna Fálkagöturéits frá 2008. Í tillögunni er heimilað að reisa framangreinda viðbyggingu sem byggingarleyfi var veitt fyrir en fellt var úr gildi af hálfu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með framangreindum úrskurði. Um það segir í skilmálum tillögunnar:

„Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti erindið á fundi 30. ágúst 2016 og telur að það falli að almennum skilmálum deiliskipulagsins, að hægt sé að bæta við viðbyggingum þar sem aðstæður leyfa. Það sé í takt við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé í samræmi við byggingarstíl hússins. Einnig taki hún mið af því byggðarmynstri sem fyrir er og hafi við hönnun hennar verið tekið tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varðar efnisval, þakgerð og mælikvarða. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi byggingarleyfið úr gildi á fundi sínum 8. desember 2016 þar sem byggingin þótti ekki falla undir skilgreininguna, í almennum skilmálum deiliskipulagsins, um litlar viðbyggingar, samkvæmt deiliskipulaginu. Því hefur Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík óskað eftir því að settur verði byggingarreitur fyrir framangreinda viðbyggingu og hann skilgreindur í deiliskipulaginu til að taka af öll tvímæli um að heimild sé fyrir henni samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Má líta til þess að Þrastargata 5 er með minnstu húsum við botnlangann eða 67.5 m² samkvæmt fasteignamati en um er að ræða rúmlega 18 m² viðbyggingu.“

Aðrar breytingar sem deiliskipulagið hefur í för með sér eru þær að lóð við Þrastargötu 1 verður gerð að hluta að sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11. Þá er mælt fyrir um kvöð um gangstíga á lóðinni. Að síðustu kemur fram að núverandi deiliskipulagsskilmálar um

bílastæði gildi áfram. Þar sé gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m² en tveimur bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 80 m². Í greinargerðinni segir um þetta:

„Á lóðinni eru nú 36 bílastæði. Fjöldi bílastæða á lóðinni er talsvert meiri en gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og því er nægjanlegt svigrúm til að sameina aftur lóðina Þrastargötu 1 ásamt íbúðarhúsi, hinni stóru sameiginlegu lóð.“

Umbjóðandi minn mótmælir hinni framlögðu tillögu svo sem áður greinir og telur hana haldna veigamiklum annmörkum sem leiði til þess að ekki sé tækt að taka hana til greina.

II. Athugasemdir vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi

1. Athugasemdir er lúta að uppbyggingu á lóðarluta að Þrastargötu 5 (A-liður deiliskipulagsins)

Umbjóðandi minn gerir athugasemdir við heimilaða uppbyggingu að Þrastargötu 5 samkvæmt framkominni tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Í fyrsta lagi byggir umbjóðandi minn á því að tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagöturéit sem felur í sér að heimilt er að auka byggingarmagn að Þrastargötu 5 um 30% fari gegn almennum skilmálum í gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn sem eru bindandi, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og greinar 5.1.2. og 5.3.2. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2008 fyrir Fálkagöturéit kemur fram að eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á reitnum sé að stuðla að „hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum“. Í skilmálunum kemur fram að ekki sé gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sér hámarks nýtingarhlutfall svæðisins. Þá eru byggingarmöguleikar skilgreindir almennt og kemur þar fram að heimilt sé að reisa litlar viðbyggingar. Umbjóðandi minn byggir á því að sú viðbygging sem fyrirhugað er að leyfa á lóðarluta nr. 5 geti ekki talist „lítil“ í skilningi greinar 1.A deiliskipulagsskilmála þar sem hún felur í sér 30% aukningu á byggingarmagni á lóðarlutanum. Sjónarmið um að leyfa verði viðbyggingu á lóðarlutanum þar sem húsið þar sé smátt eða „með minnstu húsum við botnlangann“ getur ekki talist málefnalegt í þessu samhengi.

Bent er á að tekið hefur verið undir framangreinda túlkun á skilmálum deiliskipulagsins frá 2008 af hálfu skipulagsyfirvalda og úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Við gerð deiliskipulagsins frá 2008 vegna Fálkagöturéits hefur greinilega verið metið að ekki væri svigrúm til þess að heimila viðbyggingu og kvist í samræmi við almenna byggingarmöguleika á deiliskipulagssvæðinu að Þrastargötu 5. Sviðsstjóri Reykjavíkurborgar tók undir framangreinda túlkun í bréfi sínu sem var útbúið vegna kæru á byggingarleyfi eiganda að Þrastargötu 5, sjá fskj. 16. Í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þar sem fellt var úr gildi byggingarleyfi vegna sömu byggingaráforma og fyrirhugað er að heimila með deiliskipulagstillögunni kemur jafnframt fram að almennir skilmálar deiliskipulags, sbr. grein 1.A „geti ekki tekið til þeirrar stækkunar hússins sem um ræðir í máli þessu“, sjá fskj. 17. Þá segir einnig að orðalag og framsetning skipulagsins að öðru leyti gefi ekki tilefni til að túlka að breytingin rúmist innan heimilda deiliskipulagsins.

Af framangreindu er fulljóst að ekki er tækt að leyfa stækkun á húsi að Þrastargötu 5 þar sem það fer gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins sem breytingin verður hluti af. Engu breyta fullyrðingar í greinargerð með tillögu að breytingunni um rangan skilning byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa á deiliskipulaginu fyrir reitinn.

Umbjóðandi minn telur fyrirhugaða stækkun hússins að Þrastargötu 5 óhóflega og fara gegn grenndarhagsmunum hans. Þá vill umbjóðandi minn benda á að á lóðarhlutanum stendur skúr byggður í óleyfi. Verður að telja einkennilegt af hálfu skipulagsyfirvalda að réttlæta slíka framkvæmd með framkominni tillögu.

Í *öðru lagi* gerir umbjóðandi minn athugasemdir við framsetningu á stærðum sem koma fram í tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Í greinargerðinni með deiliskipulagstillögunni kemur fram að á lóðarhlutanum að Þrastargötu 5 standi 67,2 m² einbýlishús og að um ræði rúmlega 18 m² viðbyggingu, samtals rúmlega 85,2 m² eftir stækkun. Í skilmálatöflu sem á við um breytt deiliskipulag kemur fram að heildarstærð Þrastargötu 5 verði 96,5 m². Sama tala kemur einnig fram í kaflanum „deiliskipulagsbreytingin felur í sér“ undir lið A. Miðað við framangreinda tölu þá verður viðbyggingin 29,3 m² en ekki 18 m², sem felur í sér 43% stækkun á húsinu á lóðarhlutanum. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum fyrir Þrastargötu 5 er lóðarhluti innan sameiginlegrar lóðar um 115 m². Miðað við það er nýtingahlutfall lóðarinnar nú 0,58 og verður eftir breytingu 0,83. Meðalnýtingahlutfall á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11 er samkvæmt gildandi deiliskipulagi 0,44.

Í *þriðja lagi* gerir umbjóðandi minn athugasemdir við fyrirkomulag viðbyggingar. Í greinargerð með tillögu að breytingu á deiliskipulagi kemur fram að heimilt verði „að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 (heildarstærð húss verður 96.5 m² brúttó) ásamt því að fjarlægja skúr við húsið og reisa aðra lægri viðbyggingu í hans stað.“ Samkvæmt þessu er heimilt að reisa viðbyggingu sem er lægri en ólöglegi skúrinn sem verður rífinn. Hér ber að ítreka það sem áður hefur rakið hér að framan um að framangreindar upplýsingar um að viðbygging verði lægri en skúrinn sem reistur hefur verið ólöglega eru misvísandi þar sem ekki liggur fyrir hver raunveruleg hæð skúrsins er. Ef hinn ólöglegi skúr verður fjarlægður vegna viðbyggingar þá eru ekki til upplýsingar um hæð hans. Einungis kemur fram við vettvangsskoðun skilmálafulltrúa að búið sé að reisa skúr sem er meira en þrjú metrar á hæð, sjá fskj. 9. Varla getur sú mæling talist vera fullnægjandi viðmið við gerð skilmála deiliskipulagsins. Þá kemur svaluuppbygging sem er allt að einn metri þar ofan á viðbyggingu samanber teikningu á deiliskipulagi. Hæð á viðbyggingu er því með öllu óskilgreind á deiliskipulagsupprættir og því ekki möguleiki á að átta sig á heildaryfirbragði fyrirhugaðrar viðbyggingar. Jafnframt hefur þar með ekki verið rökstutt hvernig viðbyggingin muni falla að almennum skilmálum deiliskipulagsins sem heimilar einvörðungu „litlar viðbyggingar“. Verður því að telja vafa undirorpið hvort skilmálar um að heimila að fjarlægja ólöglegan skúr á lóð og reisa „lægri viðbyggingu í hans stað“ standist. Með vísan til framangreinds verður að telja að rannsókn skipulagsyfirvalda vegna fyrirspurnar eiganda Þrastargötu 5 og í aðdraganda að breytingu deiliskipulags hefur verið ófullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnslulaga. Þá verður að telja einkennilegt að teikningar sem liggja til grundvallar deiliskipulagsbreytingu, sem eru eins og aðaluppdrættir sem þegar hefur verið hafnað af hálfu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, hafi verið settar inn í deiliskipulagsupprættir. Jafnframt verður að telja óforsvaranlegt að miða hæð fyrirhugaðrar viðbyggingar við skúr sem reistur var án þess að aflað væri byggingarleyfis.

Í fjórða lagi byggir umbjóðandi minn á því að byggingaráformin fari einnig gegn fyrir mælum um vernd byggðamynsturs að Þrastargötu. Í húsakönnun sem var framkvæmd vegna deiliskipulagsins árið 2008, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar á þessu svæði og þeirra bygginga sem fyrir eru. Um Þrastargötu 5 segir:

„Lagt er til [...] verndun byggðamynstur, sbr. Húsvendarskrá Reykjavíkur, sem er hluti af heildstæðri byggð lítilla húsa sem bera með sér að vera reist á skipulagi. Upphafleg byggðamynstur hefur varðveist og endurnýjun á síðustu áratugum hefur tekið mið af eldri byggð hvað varðar stærð og form húsa.“

Verður að telja að upphaflegt byggðamynstur muni breytast verði leyfð um 30% aukning á byggingarmagni að lóðarluta nr. 5 við Þrastargötu.

Í skilmálum tillögunnar kemur fram að breytingin skuli unnin í samráði við skipulagsfulltrúa og skuli leita umsagnar Borgarsögusafns, þegar hún liggur endanlega fyrir, þar sem húsið njóti verndunar byggðamynsturs ásamt nærliggjandi byggð. Umbjóðandi minn bendir á að þegar hann endurbyggði húsið á lóðarluta nr. 7 var honum gert að óska eftir álit Minjastofnunar. Byggir umbjóðandi minn á að beri að gera það sama hér, sbr. 1. mgr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, enda Minjastofnun Íslands stjórnsýslustofnun sem annast stefnumörkun um verndun byggingararfs, sbr. lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Að öðrum kosti er rannsókn áfátt, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. einnig 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þá liggur fyrir álit Borgarsögusafns frá því eigandi að Þrastargötu 5 lagði fyrst fram fyrirspurn um breytingu á húsinu þar sem ekki var tekið vel í viðbyggingu á lóðinni, sjá fskj. 11. Í umsögninni segir um viðbygginguna:

„Að mati Borgarsögusafns er óæskilegt að stækka húsin mikið sem standa við Þrastargötu, þar sem það myndi þetta og breyta ásjón götunnar en byggðarmynstrið er sem fyrr segir ólíkt öðrum götum á svæðinu og nýtur hverfisverndar. Ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum við húsið í deiliskipulagi og því sérlega mikilvægt að farið sé varlega að ef ákveðið er að byggja þar yfir höfuð.“

Í fimmta lagi byggir umbjóðandi minn á því að breyting á deiliskipulaginu sem mælir fyrir um heimild til að byggja við Þrastargötu 5 brjóti gegn fyrir mælum aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, sbr. 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í aðalskipulagi er fjallað um það svæði sem framangreind lóð tilheyrir. Þar kemur fram að byggð á svæðinu sé fastmótuð og að svæðið hafi orðið fullbyggt um 1970. Um ræði heilsteypta byggð á þessu svæði. Fer gegn aðalskipulaginu að heimila viðbyggingu sem felur í sér um 30% aukningu á byggingarmagni frá því sem nú er á svæði þar sem byggðamynstur nýtur hverfisverndar.

Í sjötta lagi byggir umbjóðandi minn á því að ekki hafi verið heimilt að samþykkja umsókn um viðbyggingu við húsið að Þrastargötu 5 af hálfu skipulagsyfirvalda þar sem engin málefnaleg sjónarmið hafi réttlætt að vikið hafi verið frá fyrri ákvörðunum um að taka neikvætt í slíkar fyrirspurnar vegna verndunar byggðarmynsturs í götunni, sjá fskj. 7 og 12. Ekki verður séð hvaða munur er á þeirri fyrirspurn sem nú er framkomin og þeim sem áður hefur verið fjallað um af hálfu skipulagsyfirvalda að öðru leyti en því að nú hefur verið reist bygging á lóðarlutanum í óleyfi sem verið er að réttlæta með framkominni tillögu. Engin ný gögn eða breyttar aðstæður hafi þannig verið til staðar, sbr. til hliðsjónar 11. gr. og 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

2. *Athugasemdir er lúta að því að Þrastargata 1 verði hluti af hinni sameiginlegu lóð (B-liður deiliskipulagsins)*

Í deiliskipulaginu er kveðið á um að lóð við Þrastargötu 1 verði aftur hluti af hinni sameiginlegu lóð Þrastargötu 3-11/Smyrilsvegur 29 og 31. Umbjóðandi minn tók við réttindum og skyldum samkvæmt lóðarleigusamningi um Þrastargötu 7 sem samþykktur var af hálfu Reykjavíkurborgar 26. mars 2013, sjá fskj. 3 og 4. Í samningnum kemur fram að verið sé að leigja hluta af heildarlóð fyrir Smyrilsveg nr. 29-31 og Þrastargötu nr. 3, 3b, 4, 5, 7, 7b, 8, 9, 10 og 11. Af mæliblaði með samningnum er ljóst að Þrastargata 1 er ekki hluti af hinni sameiginlegu lóð. Umbjóðandi minn byggir á því að þurfi samþykki allra lóðarhafa og að breyta þurfi lóðarleigusamningi ef ætlunin er að gera Þrastargötu 1 hluta af hinni sameiginlegu lóð. Umbjóðandi minn fer fram á að þessi heimild verði tekin út úr deiliskipulagstillögunni. Með því að gera lóðina að Þrastargötu 1 hluta af hinni sameiginlegu lóð er verið að veita lóðarhafa að Þrastargötu 1 tilkall til tveggja bílastæða sem eru í eigu Þrastargötu 3-11. Verður að telja að ástæða fyrir sameiningu lóðarinnar við aðrar lóðir við Þrastargötu byggir á ómálefnalegum sjónarmiðum og að hún raski hagsmunum umbjóðanda míns. Þá er ekki tækt að rökstyðja sameininguna með vísan til markmiðs sem koma fram í greinargerð með deiliskipulagi vegna Fálkagöturéits. Engu breytir hvort lóðin hafi áður verið hluti af lóðinni, ljóst er að hún er það ekki í dag.

3. *Kvaðir um gangstíga (C-liður deiliskipulagsins)*

Athugasemd umbjóðanda míns varðar merkingu á stígum í tillögunni. Í gildandi deiliskipulagi er merkt gönguleið milli Þrastargötu 1 og 3 en sú leið er ekki sérstaklega merkt inn á tillögunna. Gerð er skýrlega grein fyrir umræddri gönguleið á aðaluppdrætti og mæliblaði vegna Þrastargötu 1, sjá fskj. 6.

Umbjóðandi minn beinir því til skipulagsyfirvalda að ef merkja á inn kvaðir um gönguleiðir á tillögunna þá sé rétt að geta um framangreinda gönguleið sem er í dag lokuð. Girðingar meðfram Þrastargötu sem tilheyra Þrastargötu 1 og 3 eru samtengdar og því er ekki hægt að ganga á milli lóðanna.

4. *Bílastæði á hinni sameiginlegu lóð (D-liður deiliskipulagsins)*

Umbjóðandi minn mótmælir fækkun bílastæða á hinni sameiginlegu lóð. Skipulag horfir til framtíðar. Deiliskipulag vegna Fálkagötu tók gildi árið 2008 en aðalskipulag Reykjavíkurborgar árið 2010. Í aðalskipulaginu er sérstaklega tekið fram að breyttar kröfur samkvæmt stefnu skipulagsins séu ekki afturvirkar fyrir samþykkt deiliskipulag en samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis á því skilgreinda svæði sem Þrastargata tilheyrir. Umbjóðandi minn byggir á því að ekki sé tækt að skerða fjölda bílastæða með breytingu á gildandi deiliskipulagi með þeim hætti sem gert er án aðkomu lóðarhafa.

Umbjóðandi minn hefur verið knúinn til að verja tíma og fjármunum í að verjast handahófskenndum ákvörðunum skipulagsyfirvalda í Reykjavík varðandi uppbyggingu að Þrastargötu 5. Ákvörðun um að útbúa nýtt skipulag til þess að heimila viðbyggingu á lóðarhlutanum og réttlæta óleyfisframkvæmd er óskiljanleg og ber keim af því að aðrar ástæður en málefnalegar búi að baki þeirri vinnu. Þar að auki hefur byggingarleyfi þar sem framkvæmdirnar voru heimilaðar verið fellt úr gildi af úrskurðarnefnd umhverfis- og

auðlindamála en af þeim úrskurði má skýrt leiða að viðbygging, líkt og sú sem er nú gert ráð fyrir á lóðarhlutanum nr. 5, standist ekki ákvæði gildandi deiliskipulags á Fálkagöturéiti, og það þrátt fyrir að umrædd tillaga að breytingu taki gildi.

Með vísan til framangreinds er ljóst að tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagöturéit er haldin stórkostlegum annmörkum. Umbjóðandi minn fer fram á að henni verði hafnað. Verði það ekki gert áskilur hann sér rétt til að kæra breytinguna og/eða leita til dómstóla.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef frekari upplýsinga er óskað.

Virðingarfyllst,




Helgi Jóhannesson hrl.

Fylgigögn:

1. Húsakönnun, dags. 2008.
2. Deiliskipulag Fálkagöturéits, dags. 15. maí 2008.
3. Mæliblað fyrir Þrastargötu 7, dags. 22. mars 2013.
4. Lóðarleigusamningur Þrastargötu 7, dags. 26. mars 2013.
5. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, dags. 24. febrúar 2014.
6. Aðaluppdráttur og mæliblað vegna Þrastargötu 1, dags. 15. febrúar 2015.
7. Fyrirspurn um viðbyggingu, dags. 13. ágúst 2015.
8. Bréf umbjóðanda míns til byggingarfulltrúa í Reykjavík, dags. 5. október 2015.
9. Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík vegna óleyfisframkvæmdar, dags. 14. október 2015.
10. Svar við bréfi byggingarfulltrúa í Reykjavík vegna óleyfisframkvæmdar, dags. 20. október 2015.
11. Umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 5. nóvember 2015.
12. Fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu, dags. 6. nóvember 2015.
13. Fyrirspurn um stækkun, dags. 3. júní 2016.
14. Bréf til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 27. júní 2016.
15. Ferill umsóknar nr. BN051292.
16. Bréf frá sviðsstjóra Reykjavíkurborgar, dags. 5. september 2016.
17. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. desember 2016.
18. Bréf umbjóðanda míns til byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 1. mars 2017.

Frá: Þórunn Óskarsdóttir Þrastargötu 5, 107 Reykjavík.

Nokkrir punktar vegna athugasemda frá eiganda
Þrastargötu 7, vegna deiliskipulagsbreytinga
Þrastargötu.

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	22. ÁGÚ. 2017
Skjalnr.	Áhn.

Í fyrsta lagi

Eigandi Þrastargötu 7 talar um að 30% aukning á byggingarmagni að Þrastargötu 5 fari gegn almennum skilmálum um gildandi deiliskipulag fyrir reitinn. Þegar talað er um aukningu í prósentum verður auðvitað að hafa í huga hvort húsið er stórt eða lítið fyrir, það segir sig sjálft og er algjörlega málefnalegt. Þegar hann byggði sitt hús árið 2013, jók hann byggingarmagnið um 121% !! fór úr 51 fm í 113 fm. Það að eiganda Þrastargötu 7 finnist stækkun um 26,5% óhóflega er því fjarstæðukennd í ljósi þeirrar stækkunar sem gerðar voru á hans lóð. Honum er því ekki stætt að nota þessi rök gegn okkur.

Þegar breyting var gerð á deiliskipulagi fyrir reitinn árið 2008 var ekki sótt um neinar breytingar fyrir Þrastargötu 5 frá þáverandi eigendum. Svigrúm til að heimila viðbyggingu og kvist í samræmi við almenna byggingarmöguleika fyrir Þrastargötu 5 hefur því ekkert með ákvörðun skipulagsyfirvalda við deiliskipulagið að gera heldur eingöngu það að ekki var sótt um neinar breytingar fyrir Þrastargötu 5. Það gerðu hinsvegar eigendur Þrastargötu 7b og 8 og fengu sínar samþykktar og þær breytingar eru þess vegna inn í deiliskipulaginu frá 2008. Það er eðlilegt að ekki séu settar inn breytingar á húsum ef eigendur eru ekki að sækja um sjálfir.

Það að eigandi Þrastargötu 7 telji að stækkunin á Þrastargötu 5 fari gegn grenndarhagsmunum hans er

óskiljanleg og órökstudd. Hann mun aldrei sjá viðbygginguna frá sinni lóð, hún skyggir hvorki á hans hús/lóð né tekur af honum sól. Hann þarf því að rökstyðja þetta betur.

Núverandi hús að Þrastargötu 7 veldur bæði skuggamyndun á lóð Þrastargötu 5 og tekur af útsýni frá öllum nærliggjandi húsum miðað við gamla húsið sem stóð á lóðinni. Hans rök um grenndarhagsmuni eru því ekki málefnalegar.

Í breytingartillögunni er gert ráð fyrir að skúrinn sem stendur á lóð númer 5 verði fjarlægður og lágrestari viðbygging komi í hans stað.

Í öðru lagi

Viðbyggingin er um 18 fm skv teikningu og verður það, ekki 29,3 fm.

Í þriðja lagi

Nýja viðbyggingin kemur fram á teikningum sem fylgja umsókninni og er í stíl við viðbyggingar á húsum númer 3b, 4, 7b og 8 sem standa við Þrastargötuna. Það má því álykta að það samræmist verndaðri götumynd Þrastargötunnar. Eigandi Þrastargötu 7 hlýtur að geta skoðað teikningar af viðbyggingunni til að átta sig á hæð hennar.

Í fjórða lagi

Þrastargata 5 verður áfram minnsta húsið á lóðinni eftir stækkun og að eigandi Þrastargötu 7 haldi því fram að

Þessi stækkun á húsinu sé ekki í samræmi við vernd byggðarmynsturs að Þrastargötu er fráleit. Þrátt fyrir umsögn minjastofnunar er hús númer 7 við Þrastargötu í minna samræmi við götumyndina en hús númer 5 er og verður. Bendi enn og aftur á að þegar hann byggði sitt hús var byggingarmagnið aukið um 121%!! Auk þess sem 2ja metra há girðing umlykur hús númer 7 sem er alls ekki í stíl við hina vernduðu götumynd.

Í fimmta lagi

Að tala um að svæðið hafi verið fullbyggt 1970 er fráleit röksemdarfærsla miðað við allt sem byggt hefur verið á reitnum frá þeim tíma. Fordæmi eru til staðar í götunni þegar hús á lóð númer 7 var rifið og nýtt byggt í þess stað. Stækkunin þar fór úr 51 fm í 113 fm sem gerir 121% stækkun. Í því ljósi er 26,6% stækkun ekki mikil. Sambærilegt fyrir hús númer 7 hefði verið 15 fm stækkun eða úr 51 í 66 fm.

Í sjötta lagi

Eigandi Þrastargötu 7 vitnar endalaust í fyrstu neikvæðu umsögnina sem skipulagsfulltrúi gaf vegna fyrirspurnar eiganda Þrastargötu 5 um breytingar. Sá sem sótti um fyrir hönd eiganda númer 5 gerði mikil mistök í umsókninni þar sem hann sótti um stækkun að lóðamörkum Þrastargötu 3 í stað 5. Auðvitað stóð það aldrei til enda færi þá byggingin yfir gangstíg sem liggur á milli húsa á Þrastargötu 3 og 5, sem er fráleitt. Eftir þetta fékk eigandi Þrastargötu 5 annan til að vinna fyrir sig og þá var að sjálfsögðu sótt um innan lóðar númer 5. Í framhaldinu hefur eigandi Þrastargötu 5 margoft breytt teikningum til að koma til móts við heildargötumyndina og minnkað viðbygginguna talsvert svo þetta verði í

gamla stílnum, inndregin og lágreist sem fellur vel að húsinu og hinni vernduðu götummynd.

Annað sem eigandi Þrastargötu 7 talar um, er að í kjölfarið af þessari neikvæðu umsögn hafi eigandi Þrastargötu 5 fjarlægt steiptan skúr sem stóð á lóð númer 5. Það er alls ekki rétt hjá honum. Þessi skúr var fjarlægður sumarið 2013 eftir að skorsteinninn brotnaði og féll niður á pallinn þar sem lítil börn höfðu verið að leik stuttu áður. Nýji skúrinn var svo reistur 2013, ekki 2015. Vissulega ekki með leyfi en frá árinu 2015 hefur staðið til að fjarlægja hann af lóðinni og byggja nýjan með tengingu við húsið eins og verið er að sækja um. Ef eigandi Þrastargötu 7 hefði látið það eiga sig að kæra allt sem eigandi númer 5 sækir um væri þessi skúr löngu farinn af lóðinni. Eigandi Þrastargötu 5 bendir einnig á að verið er að borga fasteignagjöld af þessum fermetrum sem skúrinn telur.

Varðandi þessi bílastæðamál sem eiganda Þrastargötu 7 er tíðrætt um langar mig að benda á að eigandi Þrastargötu 7 keypti tvo bíla og lagði í stæði fyrir framan hús númer 7 í október 2015 OG hefur ekki hreyft þá síðan! Svo aka þau um á þremur bílum þannig að eigendur Þrastargötu 7 nota að jafnaði fimm bílastæði. Eiganda Þrastargötu 7 finnst semsagt sjálfsagt að hann fái afnot af fimm bílastæðum en við bara einu! Hann þarf að rökstyðja þetta betur að mínu mati.

Í lokin frá mér persónulega.

Ég veit svei mér ekki hvaða hvatir liggja að baki þessum athugasemdum frá eiganda Þrastargötu 7, sem hefur frá því hann flutti í götuna gert athugasemdir/kært allar breytingar sem fólk sækir um og jafnvel það sem fólk

hefur sagt við hann. Fjögur hús af þeim ellefu sem standa við Þrastargötuna hafa fengið lögfræðibréf frá LEX vegna eiganda Þrastargötu 7. Hann virðist ekki geta unnt neinum að gera breytingar á húsum sínum, jafnvel þótt fólk sé með byggingarleyfi og allt inn á deiliskipulagi þá tekst honum samt að tefja allar framkvæmdir. Nú þegar, hefur eitt hús verið selt vegna hans, þar sem fólk hefur hugsað sér að sækja um smávægiengar breytingar en treysti sér ekki á móti þessum manni. Og ég bendi á að þetta fólk er lögfræðingur og læknir. Annað hús í götunni bíður eftir samþykki frá skipulagsyfirdöllum þótt öll gögn séu komin inn og hafi áður verið samþykkt. Málinu er endalaust frestað án nokkurra útskýringa.

Ég trúi því að ég búi í réttarríki þar sem almenningur eigi rétt á málefnalegum og sanngjörnum úrskurði um sín mál og að einn maður með völd og peninga geti ekki haldið heilli götu í heljargreipum með hótunum um málsókn og kærur.

Með kærri kveðju,

Þórunn Óskarsdóttir

eigandi Þrastargötu 5

Reykjavík 28. ágúst 2017/MP

Fálkagötureitur – deiliskipulagsbreytingar – umsögn um athugasemdir

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagötureit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Þrastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22.mai 2017.

Í gildi er deiliskipulag Fálkagötureits samþykkt í borgarráði 15. maí 2008.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar Odds Víðissonar eiganda Þrastargötu 7, dags. 17. maí 2017

1. Gerðar voru athugasemdir við uppbyggingu að Þrastargötu 5.

1-a. Athugasemdin byggist á því að stækkun Þrastargötu geti ekki talist lítil, að hún feli í sér 30% aukningu á byggingarmagni á þessum lóðarhluta. Telur athugasemdaraðili ekki vera málefnaleg rök fyrir stækkun, að húsið sé með minnstu húsum og að ekki sé ástæða fyrir að heimila þessa stækkun, sem hann telur vera óhóflega.

Svar: Ekki er tekið undir þetta álit. Stækkunin er að vísu talsverð miðuð við núverandi stærð hússins, en hún er ekki það mikil að húsið verði frábrugðið öðrum byggingum á reitnum, hvað stærð varðar og fellur vel að byggðamynstri á lóðinni. Það eru eðlileg rök að benda á að húsið er eitt minnsta húsið á svæðinu og þolir þessa stækkun án þess að raska byggðamynstrinu.

Samanburður á stærðum Þrastargötu 5 (eftir stækkun) og Þrastargötu 7:

Birt flatarmál Þrastargötu 5 verður eftir stækkun 86,1 m² og brúttóflatarmál verður 96,5 m², en birt flatarmál Þrastargötu 7 er 94,3 m² og brúttóflatarmál hússins er 113,8 m². Húsið sem áður stóð á Þrastargötu 7 og leyft var að rífa, var aðeins u.þ.b. 51,5 m² að stærð. Húsið að Þrastargötu 7 er stærra en húsið að Þrastargötu 5 eftir stækkun og á Þrastargötu 7 hefur orðið talsvert meiri aukning byggingarmagns miðað við upprunalega húsið.

1-b. Einnig eru gerðar athugasemdir við framsetningu á stærðum, þ.e. að viðbygging sé rúmlega 18 m², en alls muni flatarmál hússins stækka um 29,3 m². Einnig að stækkun úr 67,2 m² í 96,5 m² feli í sér stækkun um 43 %.

Svar: Húsið mun stækka með viðbyggingu sem verður 18,9 m² (birt flatarmál). Birt flatarmál er flatarmál þess hluta byggingarinnar, þar sem lofthæð er meiri en 1,8 m. Eftir breytinguna verður birt flatarmál hússins 86,1 m², en brúttóflatarmál þess verður 96,5 m². Í brúttóflatarmáli eru talin með rými, sem eru undir 1,8 m að hæð.

Á uppdrættinum hefur töflunni nú verið breytt, þannig að báðar þessar stærðir koma fram.

1-c. Gerðar eru athugasemdir við fyrirkomulag byggingar og að hæð viðbyggingar sé óskilgreind.

✓ Svar: Þessi athugasemd á við rök að styðjast og hefur uppdrætti verið breytt og fyrirhuguð viðbygging Fálkagötu 5 málsett.

1-d. Athugasemdaraðili er ósáttur við stærð og hæð skúrs sem reistur var í óleyfi og telur að ekki sé öruggt að fram komi í skilmálum að rífa skuli ólöglegan/ósamþykktan skúr þegar viðbygging verði reist í stað hans.

✓ Svar: Eins og fram hefur komið stóð gamall skúr á suðausturhorni lóðarskika Þrastargötu 5, en hann var rifinn var og í hans stað var byggður nýr skúr án þess að sótt hafi verið um byggingarleyfi fyrir honum. Sá skúr mun hverfa þegar ný viðbygging við húsið verður reist, enda er gert ráð fyrir að viðbyggingin standi á sama stað og skúrinn nú. Texta í skilmálum verður breytt þannig að það komi ótvírætt fram.

1-e. Athugasemdaraðili telur að byggingaráformin fari gegn fyrirmælum um vernd byggðamynsturs að Þrastargötu og að þau séu í andstöðu við Aðalskipulag Reykjavíkur um hverfisvernd.

minjafnir
Svar: Ekki er tekið undir þessa staðhæfingu, aftur á móti eru breytingar á húsinu að Þrastargötu 5 taldar falla að því byggðamynstri sem verndað er. Um er að ræða viðbyggingu, sem er í samræmi við byggðamynstur og hlutfall hússins, á hús sem er byggt árið 1944. Viðbyggingin verður í sama stíl og húsið sjálft og fellur því mjög vel að því byggðamynstri sem fyrir er. Má nefna að athugasemdaraðili fékk að rífa 51 m² hús á sínum afnotareit og byggja steinsteypt hús um 113 m² að stærð sem er um 100% stækkun á eign. Ekki er ljóst hvað athugasemdaraðila gengur til að fara gegn jafn lítilli stækkun á húsi og raun ber vitni, skv. þessari deiliskipulagstillögu en viðbyggingin snýr ekki að hans húsi né fellur skugga á hans hús.

1-f. Talið er að ekki hafi verið heimilt af hálfu skipulagsyfirvalda að samþykkja umsókn um viðbyggingu við húsið að Þrastargötu 5, þar sem engin málefnaleg sjónarmið hafi réttlætt að vikið hefði verið frá fyrri ákvörðunum um neikvæða afgreiðslu.

Svar: Tillögunni var breytt eftir að skipulagsfulltrúi hafði synjað henni og taldi hann tillöguna þá vera í samræmi við deiliskipulag. Ekki er á skipulagsuppdrætti ákveðinn byggingarreitur fyrir viðbygginguna, en í almennum skilmálum kemur fram að heimilt er að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Í umsögn skipulagsfulltrúa 3.6.2016 um fyrirspurn sem barst í febrúar 2016, var tekið jákvætt í breytinguna, þar sem fyrirhuguð viðbygging var minnkuð og því ekki lenging á húsinu. Viðbygging yrði smágerð og félli í stórum dráttum ágætlega að húsinu. Höfðu nágrannar þeir, sem eiga hús þeim megin sem breytingin ætti sér stað, gefið samþykki sitt. Það kemur einnig fram í greinargerð skrifstofu sviðsstjóra dags. 5.9.2016.

2. **Gerðar eru athugasemdir við að Þrastargata 1 verði hluti af hinni sameiginlegu lóð og farið fram á að þessi heimild verði tekin út úr deiliskipulagstillögunni.**

Athugasemmdaraðili telur að samþykki allra lóðarhafa þurfi fyrir breytingunni og að breyta þurfi lóðarleigusamningi ef Þrastargata 1 verði gerð hluti af hinni sameiginlegu lóð. Telur hann að breytingin raski hagsmunum eiganda Þrastargötu 7.

Svar : Lóðarmál á Þrastargötu 1-11 og Smyrilsveg 29-31 eiga sér langa sögu. Lóðin er leigulóð og áður en núverandi deiliskipulag Fálkagöturéits var unnið hafði lóðin tekið nokkrum breytingum. Eldra mæliblað sýnir lóðirnar sem eina heild. Í húsakönnun Fálkagöturéits er sagt frá húsinu að Þrastargötu 1, sem er talið byggt árið 1925 og var þá hluti af bráðbirgðarskúrbyggingum sem reistar voru við Þrastargötu á árunum 1926 - 1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum, þar sem gert var ráð fyrir að þau væru aðeins reist til bráðabirgða, en árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau ný b-númer.

Á mæliblaði frá 1920 sést að á reitnum Þrastargötu, Smyrilsvegs, Fálkagötu og Suðurgötu eru 18 lóðir, en síðar hefur nafn Þrastargötu færst yfir á stíginn á milli húsanna og öll húsin við stíginn eru skráð við Þrastargötu. Þegar gerður var samningur árið 1984 við húsin að Þrastargötu 3, 3B, 5, 5A, 7, 7A 9 og 9A er Þrastargata 1 ekki talin með þar sem þar stóð ekkert hús og var því ekki talin sem sérstök lóð.

Árið 1989 var gefinn út lóðauppdráttur, en lóðamörkin þar eru óskýr en þar er Þrastargata 1 merkt inn og einnig byggingarreitur.

Árið 2005 er lóðunum breytt og Þrastargata 1 tekin út úr lóðinni Smyrilsveg 29 – 31 og Þrastargötu 1, 3, 3B, 4, 5, 7, 8, 9, 10 og 11 og er þá vísað til samþykktar skipulagsnefndar 4.1.1993 og samþykkt borgarráðs 5.1.1993 þar sem samþykkt var útivistarsvæði að Þrastargötu 1 og samþykktar skipulags- og umferðarnefndar 27.10.1997 og samþykktar borgarráðs 28.10.1997, þar sem lóð Suðurgötu 100 var stækkuð.

Það sést á þessum uppdráttum að Þrastargata 1 hefur verið innan sameinaðrar lóðar til ársins 1993. Því er eðlilegt að Þrastargata 1 verði aftur hluti sameinaðrar lóðar. Ekki verður séð að það geti verið hagsmunamál lóðarhafa eins lóðahluta sameinaðrar lóðar að Þrastargata verði ekki innlimuð í lóðina. - *veitir áttu*

3. **Gerðar eru athugasemdir varðandi merkingu stíga í tillögunni og við að gönguleið milli Þrastargötu 1 og 3 sé nú lokuð, en telur að rétt sé að geta um þá gönguleið einnig á deiliskipulagsuppdrættinum.**

Svar: Ábending um að á auglýstum uppdrætti vanti gönguleið milli Þrastargötu 1 og 3 á við rök að styðjast og uppdrátturinn nú verið lagfærður og kvöðin færð inn á hann.

4. **Mótmælt er fækkun bílastæða á sameiginlegu lóðinni og að verið sé að skerða fjölda bílastæða með breytingunni án aðkomu lóðarhafa.**

deildu. gerir góðt. eru...

Svar: Farið hefur verið yfir bílastæðamál lóðarinnar og það kemur skýrt fram á deiliskipulagsupprætti breytingar að fjöldi bílastæða á lóðinni er talsvert meiri en gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og því nægjanlegt svigrúm til að sameina aftur lóðina Þrastargötu 1 hinna stóru sameinuðu lóð. Lóðin er á svæði 2 í Aðalskipulaginu sjá bls 143 í útprentaðri aðalskipulagsbók. Þar segir að 1 bílastæði sé á 120 m² íbúðarhúsnæðis, en í deiliskipulaginu segir að gert sé ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 fm² en 2 stæði fyrir íbúðir stærri en 80 fm² í samræmi við byggingarreglugerð (sem er ekki lengur í gildi).

Á lóðinni eru 6 hús undir 120 m², 5 hús á bilinu 120-130 m² og 2 hús tæplega 240 m². Ef gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir þau hús sem eru meira en 120 m², þá gerir það 20 stæði. Við götu eru samtals 36 stæði. Samkvæmt því eru 16 fleiri bílastæði á lóðinni en þörf er á. Því getur sú breyting að sameina Þrastargötu 1 lóðinni Þrastargötu 1-11 og Smyrilsveg 29-31 ekki verið íþyngjandi fyrir heildina.

*- stórt hús sandv. m.v. aðalskipulag.
- hús. þó 100. - rann að svæði. nú undir 120 m²*

Ekki er tekið undir það með athugasemdaráðilum að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits sé haldin „stórkostlegum annmörkum“. Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt l. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveða á um í skipulags- og stjórnsýslulögum nr. 37/1993.

Þau atriði sem skýra þarf betur, þ.e. stærðir viðbygginga og byggingarreitir ásamt skilyrðum um niðurrif óleyfisbyggingar og atriðið er varða stíga hafa verið lagfærð á upprættinum.

Breytingar á auglýstum upprætti eru þessar:

1. Kvöð um göngustíg milli Þrastargötu 1 og 3
2. Skilyrði um niðurrif skúrs á Þrastargötu 5
3. Nánari skilgreingar á stærðum viðbyggingar á Þrastargötu 5

Lagt er til að deiliskipulagið verði samþykkt með þessum breytingum.

F.h. skipulagsfulltrúa

Margrét Þormar arkitekt skipulagsfulltrúa
Erna Hrönn Geirsdóttir lögfræðingur, skrifstofu sviðsstjóra Umhverfis- og skipulagssviðs



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 31.08.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 30. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Fálkagötureitur vegna Þrastargötu 1 og 5

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagötureit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Þrastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22.mái 2017. Eftirtaldi aðilar sendu athugasemdir: Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar Odds Víðissonar eiganda Þrastargötu 7, dags. 17. maí 2017, ásamt fylgigögnum. Einnig er lagt fram bréf Þórunnar Óskarsdóttur, mótt. 22. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

*Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsafulltrúa dags. 28. ágúst 2017.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttur ARKHD, dags. 17.mars 2017, innsendar athugasemdir, bréf Þórunnar Óskarsdóttur, mótt. 22. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

FÁLKAGÖTUREITUR 1.553/1.554.2(hluti) DEILISKIPULAGSBREYTING ÞRASTARGATA 1 OG 5

GREINARGERÐ

ÁSTÆÐUR/FORSENDUR DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

A. Þrastargata 5 liggur milli Þrastargötu og Hjarðarhaga og stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11/Smyrilsvegur 29 og 31. Á lóðinni nr. 5 stendur 67.2 m² (sbr. fasteignamat) einbýlishús, reist árið 1944 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár. Á lóðinni er einnig geymsluskúr. Eigandi hefur óskað eftir því að fá heimild til að stækka húsið til austurs ásamt því að fjarlægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti erindið á fundi 30. ágúst 2016 og telur að það falli að almennum skilmálum deiliskipulagsins, að hægt sé að bæta við viðbyggingum þar sem aðstæður leyfa. Það sé í takt við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé í samræmi við byggingarstil hússins. Einnig taki hún mið af því byggðarmynstri sem fyrir er og hafi við hönnun hennar verið tekið tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varðar efnisval, þakgerð og mælikvarða. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi byggingarleyfið úr gildi á fundi sínum 8. desember 2016 þar sem byggingin þótti ekki falla undir skilgreininguna, í almennum skilmálum deiliskipulagsins, um litlar viðbyggingar, samkvæmt deiliskipulaginu. Því hefur Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík óskað eftir því að settur verði byggingarreitur fyrir framangreinda viðbyggingu og hann skilgreindir í deiliskipulaginu til að taka af öll tvímæli um að heimild sé fyrir henni samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Má lita til þess að Þrastargata 5 er með minnstu húsum við botnlangann eða 67.2 m² (birt flatarmál) samkvæmt fasteignamati. Um er að ræða 18,9 m² (birt flatarmál) viðbyggingu og eftir breytingu samtals 86,1 m² (birt flatarmál).

B. Á lóð við Þrastargötu 1 var, í samþykktu deiliskipulagi, gert ráð fyrir flutningshúsi, svipað að stærð og gerð annarra húsa við Þrastargötu. Nú hefur flutningshúsið verið reist þar. Upphaflega var lóðin hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegur 29-31, en var seinna breytt í séríóð fyrir útivistarsvæði. Þar sem nú er komið hús á lóðina, er eðlilegt að hún verði aftur hluti af sameiginlegri lóð. C. Stigur, sem er austast á reitnum og liggur milli sameiginlegrar lóðar og Suðurgötu, verður óbreyttur og áfram í eigu Reykjavíkurborgar í samþykktu deiliskipulagi eru merktir stigar frá Hjarðarhaga að Þrastargötu. Gert var ráð fyrir að þar væri kvöð um gangstiga en það hefur ekki verið nægjanlega vel skilgreint á samþykktum deiliskipulagsupprætti.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN FELUR Í SÉR:

- A. Heimilt verður að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 og skal þá jafnframt fjarlægja skúr við húsið, en einnig er heimilt að reisa viðbyggingu í hans stað. (heildarstærð 96,5 m² brúttóflötur). Skal hvorulveggja vera innan skilgreinds byggingarreits í deiliskipulagi. Breytingin skal unnin í samráði við Skipulagsfulltrúa og leitað skal umsagnar Borgarsögusafns, þegar hún liggur endanlega fyrir, þar sem húsið nýtur verndunar byggðarmynsturs (VB) ásamt nærliggjandi byggð.
- B. Lóðin Þrastargata 1 verður aftur hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegur 29 og 31 og stækkar sameiginleg lóð því um 125 m². Lóðin er fyrir breytingu 3.365 m² en verður eftir breytingu 3.490 m².
- C. Kvæðir um fjóra gangstiga frá Hjarðarhaga að Þrastargötu eru nú skilgreindir og einnig kvöð um aðkomu neyðarbíla á milli Þrastargötu 7 og 9.
- D. Núverandi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði gilda áfram. Þar er gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m² en 2 bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m². Á lóðinni eru nú 36 bílastæði. Fjöldi bílastæða á lóðinni er talsvert meiri en gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er því nægjanlegt svigrúm til að sameina aftur lóðina Þrastargötu 1 ásamt íbúðarhúsi, hinni stóru sameiginlegu lóð.



ÞRASTARGATA 5, SÉÐ FRÁ HJARÐARHAGA



ÞRASTARGATA 5, SÉÐ FRÁ ÞRASTARGÖTU Í AUSTUR



ÞRASTARGATA 1, HORFT INN ÞRASTARGÖTU Í VESTUR



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-30

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN
- DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN BYGGINGARREITS
- BÍLASTÆÐI
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- NIÐURRIF
- 14 HÚSNÚMÉR
- NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M²
- H HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- S SVALIR

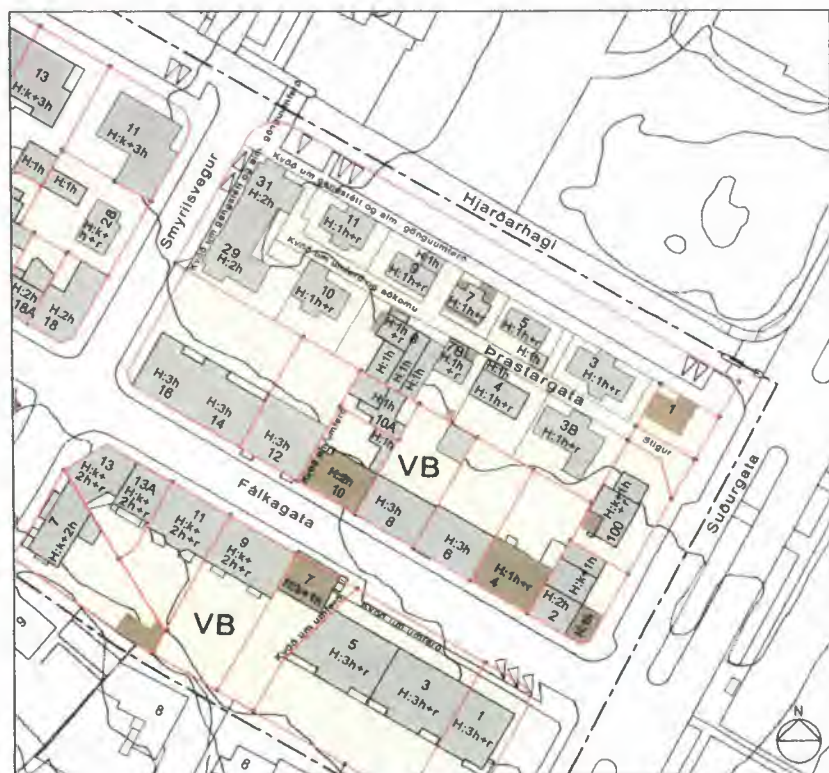
FYRIR BREYTINGU					EFTIR BREYTINGU					
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m ²	HÚS M ² birt flatarmál	HÚS M ² brúttó-flötur	NOTKUN	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	HÚS M ² birt flatarmál	HÚS M ² brúttó-flötur	NOTKUN	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
Þrastargata 1		125				Lóð afmörkuð fyrir flutningshús, svipað að stærð og önnur hús við Þrastargötu.		117.5	Einbýlishús	Reist hefur verið flutningshús á lóðinni samkvæmt heimild árið 2015. Lóð verði sameinuð sameignarlóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegur 29 og 31 og stækkar þá úr 3.365m ² í 3.490m ² .
Þrastargata 5	1944		67.2		Einbýlishús	Lóð er fullbyggð.	86.1	96.5	Einbýlishús	Gert er ráð fyrir að skúr á lóð verði rifinn, en í stað hans er heimilt að byggja viðbyggingu austan/suðaustan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 (heildarstærð 96,5 m ² brúttóflötur) innan byggingareits.

BREYTING EFTIR AUGLÝSINGU Dags.24.08.17

1. Kvöð um göngustig milli Þrastargötu 1 og 3
2. Skilyrði um niðurrif á skúr, Þrastargötu 5
3. Nánari skilgreiningar á stærðum, Þrastargötu 5

SAMÞYKKTIR

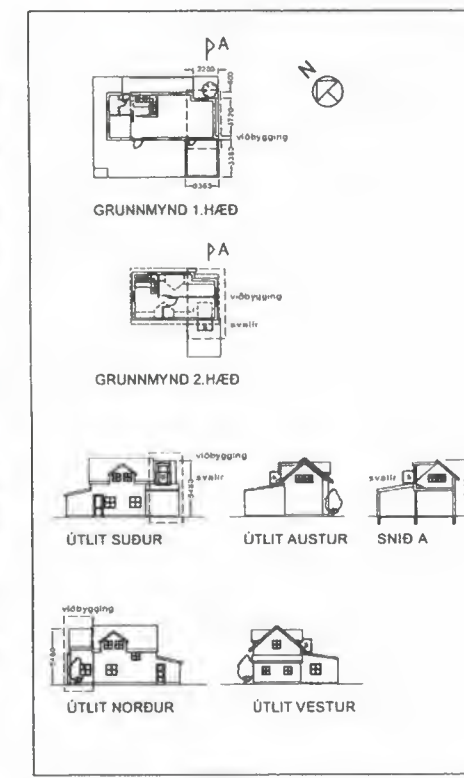
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 30. ágúst 2017 og í Borgarráði þann 7. september 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2017 með athugasemdafresti til 22. maí 2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 15. MAÍ 2008 OG BIRTIST Í B-DEILD 8. JÚLÍ 2008



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:1000



ÞRASTARGATA 5 EFTIR BREYTINGU 1:500

FÁLKAGÖTUREITUR stgr.1.553/1.554.2(hluti) DEILISKIPULAGSBREYTING ÞRASTARGATA 1 OG 5

VERK NR: 245 - 2
KVARDI: 1.1000, 1:500 BLADSTÆRÐ A2
DAGS. 17. mars 2017

ARKHD
ARKITEKTAR HJÖRÐIS & DENNIS
DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAI
HJÖRÐIS SIGURGISLADÓTTIR ARKITEKT FAI
KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 562 3211 GSM: 696 4202 NETFANG: arkh@arkhd.is

Nr. 902

12. október 2017

AUGLÝSING

um breytingar á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg.

Vesturgata 30.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 1. júní 2017, breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 30 við Vesturgötu. Í breytingunni felst m.a. hækkun á nýtingarhlutfalli, að gera nýja byggingarreiti, að fjölga íbúðum úr 3 í 8, niðurrif á viðbyggingu við íbúðarhús og niðurfelling á heimild til hækkunar þess, verndun pakkhúss og verndun tveggja trjáa á lóðinni. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Kirkjusandur.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur, með vísan til a-liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs, þann 30. ágúst 2017, breytingu á deiliskipulagi fyrir Kirkjusand. Breytingin nær í meginatriðum til staðsetningar og fjölda lóða fyrir djúpgáma. Útbúin er stærðartafla þar sem lóðir djúpgáma fá heiti, stærð og upplýsingar um hvaða íbúðarlóðum þeir tilheyra. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Fálkagöturéitur vegna Þrastargötu 1 og 5.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 7. september 2017, breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Þrastargötu 1 og 5. Í breytingunni felst m.a. heimild til viðbyggingar á lóð og að fjarlægja skúr við Þrastargötu 5, Þrastargata 1 verður aftur hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11, Smyrilsvegur 29 og 31 stækkar og kvöð um gangstíga. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Nýlendugata 29.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 6. október 2017, breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits, sem felst í breytingu á byggingarreit og skilmálum lóðarinnar nr. 29 við Nýlendugötu til samræmis við upphaflegar byggingar-nefndarteikningar. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar, 12. október 2017.

Björn Axelsson.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 18. janúar 2018
Mál 134/2017

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 134/2017, vegna kæru Lex .
lögmannsstofu f.h. Odds Víðissonar, eiganda að Þrastargötu 7, dags. 14. nóvember 2017,
þar sem kært er breyting á deiliskipulagi fyrir Fálkagöturéit vegna Þrastargötu 1 og 5 sem
samþykkt var í borgarráði 7. september 2017.**

Með bréfi dags. 14. nóvember 2017, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við skipulagsyfirvöld að þau lýstu viðhorfum sínum til kærunnar og létu úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir:

Á fundi borgarráðs, þann 7. september 2017 var samþykkt breyting á Fálkagöturéits 1.553/1.554.2 (hluti), samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017, var auglýst frá 10. apríl til og með 22.maí 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 12. október 2017. Í breytingunni fólst að heimilt yrði að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 (heildarstærð 96.5 m2 brúttó) ásamt því að fjarlægja skúr á við húsið og reisa lægri viðbyggingu í hans stað og skilgreindur byggingarreitur fyrir fyrrgreindar framkvæmdir. Einnig var lóð nr. 1 við Þrastargötu aftur hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11/Smyrilsgötu 29 og 31. Einnig var gangstígur milli Suðurgötu 100 og Þrastargötu 1 sameinaður íbúðarlóðinni. Kvaðir um þrjá gangstíga frá Hjarðarhaga að Þrastargötu eru nú skilgreindar og einnig kvöð um aðkomu neyðarbíla á milli Þrastargötu 7 og 9.

Kröfugerð:

Kærendur gera þá kröfu að framangreind samþykkt byggingarfulltrúa verði felld úr gildi auk kröfu um stöðvun framkvæmda.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði hafnað.

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

Álit Reykjavíkurborgar

Í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéits 1.553/1.554.2 (hluti) samþykkt 15. maí 2008 og samkvæmt því er er Þrastargata 3, 3B, 4, 5,7, 7B, 8, 9, 10 og 11 og Smyrilsvegur 29 og 31 ein



lóð 3.365 m² að stærð. Í skilmálum deiliskipulagsins er verndun byggðamynsturs á reitnum. Í almennum skilmálum er gert ráð fyrir að byggja megi kvisti á hús, sem fari húsum vel og falli vel að byggingarstíl þeirra. Einnig er heimilt að byggja litlar viðbyggingar og geymslur/sólstofur þar sem aðstæður leyfa og í samræmi við byggingarstíl húsanna. Einkenni byggðarinnar við Þrastargötu eru lág og stakstæð einbýlishús, sem mynda ákveðna heild, bæði séð frá Hjarðarhaga og við Þrastargötuna sjálfa. Á milli húsanna Þrastargötu 3 og 5 er aðkoma frá Hjarðarhaga að Þrastargötu.

Eins og segir í deiliskipulagsskilmálum er það eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur.

Þrastargata 5 liggur milli Þrastargötu og Hjarðarhaga og stendur á fyrrgreindri sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11/Smyrilsveg 29 OG 31. Þrastargata 5 er 67.2 m² (sbr. fasteignamat) einbýlishús, reist árið 1944 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár. Á lóðinni er einnig geymsluskúr. Eigandi hefur óskað eftir því að fá heimild til að stækka húsið til austurs ásamt því að fjarlægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti erindið á fundi 30. ágúst 2016 og telur að það falli að almennum skilmálum deiliskipulagsins að hægt sé að bæta við viðbyggingum þar sem aðstæður leyfa. Það sé í takt við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé í samræmi við byggingarstíl hússins. Einnig taki hún mið af því byggðarmynstri sem fyrir sé og hafi við hönnun hennar verið tekið tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varðar efnisval, þakgerð og mælikvarða. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi byggingarleyfið úr gildi á fundi sínum 8. desember 2016 þar sem byggingin þótti ekki falla undir skilgreininguna í almennum skilmálum deiliskipulagsins um litlar viðbyggingar samkvæmt deiliskipulaginu. Því var gerð breyting á deiliskipulaginu til að setja inn byggingarreit fyrir framangreinda viðbyggingu og skilgreindur í deiliskipulaginu til að taka af öll tvímæli um að heimild sé fyrir henni samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Má líta til þess að Þrastargata 5 er með minnstu húsum við botnlangann eða 67.5 m² samkvæmt fasteignamati en um er að ræða rúmlega 18fm² viðbyggingu.

Þær byggingarheimildir sem tiltekna eru á lóðum við Fálkagötu 2,4,7,10,20,25,26, og 30 og Suðurgötu 100 er verið er heimila miklu meira byggingarmagn en þær almennu heimildir sem gilda á reitnum um litlar viðbyggingar. Það í takti við það markmið deiliskipulagsins að um sé að ræða hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin er í samræmi við byggingarstíl hússins og er óveruleg og því innan allra heimilda sem deiliskipulagið kveður á um og rúmast vel innan þess. Einnig tekur hin nýja viðbygging mið að því byggðarmynstri sem fyrir er og nýtur verndar í gildandi deiliskipulagi sem felst í því að hönnunin tekur tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varðar efnisval, þakgerð og mælikvarða.



Kærandi telur að hin umþrætta viðbygging muni stækka húsið við Þrastargötu 5, eftir endurbætur, upp í 85 fm² eða samsvarandi um 30% stækkun. Má líta til þess að Þrastargata 5 er með þeim minnstu húsum við botnlangann eða 67,2 m² samkvæmt fasteignamati og ekki rétt að miða við 30% stækkun þegar um er að ræða 17.9 fm² viðbyggingu á mjög litlu húsi. Hús kæranda 97,4 fm² samkvæmt fasteignamati og er með þeim stærri húsum í götunni og mun stærra en hús nr. 5, jafnvel eftir að viðbyggingin verður komin. Er fyrrgreind stækkun sem fellur vel að gildandi skilmálum um hóflega stækkun á húsi.

Kærandi telur að gengið sé á bílastæði hjá núverandi lóðarhöfum ef lóð nr. 1 verði sameinuð við lóðina.

Lóðarmál á Þrastargötu 1-11 og Smyrilsveg 29-31 eiga sér langa sögu. Lóðin er leigulóð og áður en núverandi deiliskipulag Fálkagöturéits var unnið hafði lóðin tekið nokkrum breytingum. Eldra mæliblað sýnir lóðirnar sem eina heild. Í húsakönnun Fálkagöturéits er sagt frá húsinu að Þrastargötu 1, sem er talið byggt árið 1925 og var þá hluti af bráðbirgðaskúrbyggingum sem reistar voru við Þrastargötu á árunum 1926 -1929. Upphaflega fylgdu engin lóðarréttindi þessum húsum, þar sem gert var ráð fyrir að þau væru aðeins reist til bráðabirgða, en árið 1978 var lóðunum skipt upp og fengu þau ný b-númer. Á mæliblaði frá 1920 sést að á reitnum Þrastargötu, Smyrilsvegs, Fálkagötu og Suðurgötu eru 18 lóðir, en síðar hefur nafn Þrastargötu færst yfir á stíginn á milli húsanna og öll húsin við stíginn eru skráð við Þrastargötu. Þegar gerður var samningur árið 1984 við húsin að Þrastargötu 3, 3B, 5, 5A, 7, 7A 9 og 9A er Þrastargata 1 ekki talin með þar sem þar stóð ekkert hús og var því ekki talin sem sérstök lóð. Árið 1989 var gefinn út lóðauppdráttur, en lóðamörkin þar eru óskýr en þar er Þrastargata 1 merkt inn og einnig byggingarreitur með í stóru lóðinni.

Árið 2005 er lóðunum breytt og Þrastargata 1 tekin út úr lóðinni Smyrilsveg 29 – 31 og Þrastargötu 1, 3, 3B, 4, 5, 7, 8, 9, 10 og 11 og er þá vísað til samþykktar skipulagsnefndar 4.1.1993 og samþykkt borgarráðs 5.1.1993 þar sem samþykkt var útivistarsvæði að Þrastargötu 1 og samþykktar skipulags- og umferðarnefndar 27.10.1997 og samþykktar borgarráðs 28.10.1997, þar sem lóð Suðurgötu 100 var stækkuð. Það sést á þessum uppdráttum að Þrastargata 1 hefur verið innan sameinaðrar lóðar til ársins 1993. Því er eðlilegt að Þrastargata 1 verði aftur hluti sameinaðrar lóðar.

Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um skipulagsforsendur innan sveitarfélagsins, m.a. um stærðir lóða og fjölda þeirra. Þá er óheimilt að skipta jörðum, löndum, lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til, sbr. 48. gr. skipulagslaga. og er ekki heimilt að sameina lóðirnar án breytingar á deiliskipulagi og verður svo unnið nýtt lóðarblað.

Núverandi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði gilda áfram, þar er gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m², en 2 stæði fyrir íbúðir stærri en 80 m² og er það hámark. Á lóðinni eru nú 36 bílastæði en eins og kærandi bendir á þá þarf einungis 27 stæði til að uppfylla bílastæðabókahaldið fyrir lóðina. Fjöldi bílastæða á lóðinni er talsvert meiri en gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er því nægilegt svigrúm til að sameina aftur lóðina Þrastargötu 1 ásamt íbúðarhúsi, hinni stóru lóð án þess að ganga að þeim heimildum sem fyrir eru á hvert hús/íbúð á lóðinni. Ekki er verið að fjölga stæðum fyrir Þrastargötu 5 og einungis eitt stæði sem mun fylgja Þrastargötu 1.



Kærandi telur að hin umþrætta viðbygging muni stækka húsið við Þrastargötu 5, eftir endurbætur, upp í 85 fm² eða samsvarandi um 30% stækkun. Má líta til þess að Þrastargata 5 er með þeim minnstu húsum við botnlangann eða 67,2 m² samkvæmt fasteignamati og ekki rétt að miða við 30% stækkun þegar um er að ræða 17.9 fm² viðbyggingu á mjög litlu húsi. Hús kæranda 97,4 fm² samkvæmt fasteignamati og er með þeim stærri húsum í götunni og mun stærra en hús nr. 5, jafnvel eftir að viðbyggingin verður komin.

Kærandi telur að það hefði átt að leita umsagnar Minjastofnunar áður en deiliskipulagið var samþykkt og telur að bæði rannsóknarregla og jafnræðisregla stjórnarsýsluréttarins, sbr. 10. og 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 hafi verið brotin.

Samkvæmt lögum um menningarminjar er eigendum húsa og mannvirkja sem byggð voru 1925 eða fyrr, skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa. Ekki er hægt að bera saman framkvæmdir kæranda að Þrastargötu 7 og hinu umþrætta byggingarleyfi að Þrastargötu 5. Kærandi þurfti að leita eftir áliti Minjastofnunar á sínum tíma þegar hann óskaði eftir því að rífa hús, sem var byggt árið 1925, þar sem hús nr. 7 stendur nú, og byggja nýtt staðsteypt hús í staðinn. Hér er verið að tala um litla viðbyggingu, sem er í samræmi við byggðamynstur og hlutfall hússins, á hús sem er byggt árið 1944 og er því ekki umsagnarskylt eins og kærandi heldur fram. Reykjavíkurborg vísar því á bug að rannsóknarregla og jafnræðisregla stjórnarsýsluréttarins hafi verið brotin með nokkru móti.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að hin kærða samþykkt umhverfis- og skipulagssviðs verði staðfest. Málsmeðferð skipulagsbreytingarinnar sem kærð er, hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjalalisti:

1. Útprintun úr málaskrá.



Árið 2018, mánudaginn 19. febrúar, tók Nanna Magnadóttir, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála fyrir mál nr. 134/2017 með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011.

Í málinu er nú kveðinn upp til bráðabirgða svofelldur

úrskurður um kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 14. nóvember 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir Guðmundur Oddur Víðisson, eigandi Þrastargötu 7. Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. september 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits vegna Þrastargötu 1 og 5. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir á grundvelli hennar verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Verður að skilja þá kröfu kæranda svo að krafist sé frestunar réttaráhrifa hinnar kærðu ákvörðunar og verður nú tekin afstaða til þeirra kröfu.

Málsatvik og rök: Á fundi borgarráðs Reykjavíkur 7. september 2017 var staðfest samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 30. ágúst s.á. um breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits vegna Þrastargötu 1 og 5. Auglýsing um breytinguna birtist í B-deild Stjórnartíðinda 26. október s.á. Breytingin felur í sér heimild fyrir viðbyggingu við Þrastargötu 5, að lóðin Þrastargötu 1 verði aftur hluti sameiginlegrar lóðar Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegar 29 og 31, skilgreiningu kvaða um gangstíga og aðkomu neyðarbíla og áréttingu á skilmálum um fjölda bílastæða.

Niðurstaða: Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála 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. Þá getur úrskurðarnefndin að sama skapi frestað réttaráhrifum ákvörðunar sem felur ekki í sér heimild til framkvæmda, komi fram krafa um það af hálfu kæranda, sbr. 3. mgr. nefndrar 5. gr. Með sama hætti er kveðið á um það í 26. 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 er til meðferðar hjá kærustjórnvaldi þar sem ástæður mæli með því. Tilvitnuð lagaákvæði bera með sér að meginreglan er sú að kæra til æðra stjórnvalds frestar ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og eru heimildarákvæði fyrir stöðvun framkvæmda eða frestun réttaráhrifa kærðrar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra ber þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um frestun réttaráhrifa og stöðvun framkvæmda

Mál þetta snýst um gildi deiliskipulagsákvörðunar. Gildistaka deiliskipulags felur ekki í sér heimildir til að hefja framkvæmdir heldur þarf til að koma sérstök stjórnvaldsákvörðun sem kæránleg er til úrskurðarnefndarinnar eins og á við um veitingu byggingar- eða framkvæmdaleyfis með stoð í skipulagi, sbr. 11. gr. og 13. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og

13., 14. og 15. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í kærumáli vegna greindra stjórnvaldsákvarðana er eftir atvikum unnt að gera kröfu um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða skv. 5. gr. laga nr. 130/2011. Af þessu leiðir að jafnaði sé ekki tilefni til að beita heimild til stöðvunar framkvæmda eða frestunar réttaráhrifa í kærumálum er varða gildi deiliskipulagsákvarðana.

Þegar litið er til fyrrgreindra lagaákvæða og eðlis deiliskipulagsákvarðana, verður ekki séð að knýjandi nauðsyn sé á að fallast á kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda sem gert er ráð fyrir í hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu.

Úrskurðarorð:

Kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa hinnar kærðu deiliskipulagsákvörðunar er hafnað.

Nanna Magnadóttir (sign)

From: [Margrét Þormar](#)
To: ["Snorri.Halldorsson@alvotech.com"](mailto:Snorri.Halldorsson@alvotech.com)
Cc: [USK Skipulag](#)
Subject: SV: Fyrirspurn um gildistöku breytingar á deiliskipulagi Fálkagötureits
Date: föstudagur, 21. september 2018 11:28:00
Attachments: [Bráðabirgðáúrskurður Prastargata 1 og 5.pdf](#)
[image001.png](#)

Sæll Snorri.

Deiliskipulagsbreytingin hefur tekið gildi, en málið var kært.

Bráðabirgðáúrskurður úrskurðarnefndar var kveðinn upp í febrúar.

Er breytingin búin að taka gildi?

Svar: Já

Er Prastargata 1 nú á sameiginlegri lóð Prastargötu 1-11 og Smyrilsvegur 29-3?

Ef ekki, hver er ástæða þess?

Svar: Mér skilst að það hafi enn ekki verið gert, en mér þykir líklegt að ráðlegast hafi verið talið að bíða þar til endanlegur úrskurður hefur litið dagsins ljós.

Það þarf að gera nýtt mæliblað að lóðinni, en veit ekki hver á að óska eftir því. Það fer eftir því

hver á að greiða fyrir mæliblaðið – eigandinn, húsfélagið eða borgin?

Skipulagsfulltrúi getur hugsanlega svarað þessu, en hann er erlendis og kemur ekki aftur fyrr en í næstu viku.

Kveðja,

Margrét Þormar

arkitekt skipulagsfulltrúa

margret.thormar@reykjavik.is

Umhverfis- og skipulagssvið

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Frá: USK Skipulag

Sent: föstudagur, 21. september 2018 09:34

Til: Margrét Þormar <margret.thormar@reykjavik.is>

Efni: FS: Fyrirspurn um gildistöku breytingar á deiliskipulagi Fálkagötureits

Sæl Margrét,

Sjá meðfylgjandi póst. Getur þú svarað viðkomandi?

Kveðja,

Helena Stefánsdóttir

helena.stefansdottir@reykjavik.is

Reykjavíkurborg – umhverfis- og skipulagssvið

Skrifstofa skipulagsfulltrúa

Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111 - Netfang: skipulag@reykjavik.is

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

From: Snorri Halldorsson [<mailto:Snorri.Halldorsson@alvotech.com>]
Sent: 21. september 2018 09:29
To: USK Skipulag
Afrit: gretar@gahusgogn.is; jakobinaj@isal.is
Subject: Fyrirspurn um gildistöku breytingar á deiliskipulagi Fálkagötureits

Góðan dag.

Ég er formaður húsfélags sem ber ábyrgð á sameign þeirra húsa sem standa á sameiginlegri lóð Prastargötu 3-11 og Smyrilsvegur 29 og 31.

Stjórn félagsins var falið á húsfundi að grennslast fyrir hjá Reykjavíkurborg hver staðan væri á þessari breytingu: “ Prastargata 1 verður aftur hluti af sameiginlegri lóð Prastargötu 1-11, Smyrilsvegur 29 og 31“

Skv. fundargerð Umhverfis- og skipulagsráðs miðvikudaginn 20. september 2017 var lagt fram bréf borgarstjóra, dags. 7. september 2017, vegna samþykktar borgarráðs s.d. á tillögu að deiliskipulagi á Fálkagötureit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Prastargötu 1 og 5.

Breytingin var auglýst í B-hluta Stjórnartíðinda 26. október 2017 og sögð taka þegar gildi, sjá viðhengi. Hins vegar kveðst eigandi Prastargötu 1 fá þær upplýsingar hjá borginni að ekki sé búið að sameina lóð hans við stærri lóðina. Einnig er á skipulagssjá Prastargata 1 enn sýnd á sérlóð.

Spurt er:

Er breytingin búin að taka gildi?

Er Prastargata 1 nú á sameiginlegri lóð Prastargötu 1-11 og Smyrilsvegur 29-3?

Ef ekki, hver er ástæða þess?

Kveðja, Snorri.

Snorri Halldorsson, PhD

Director – Facilities & Engineering

Alvotech

Sæmundargata 15-19

101 Reykjavík

Tel: +3548304833

Email: snorri.halldorsson@alvotech.com





Umfjallanir

SN170168 Embættisafgreiðsluf. skipulagsfulltrúa: Tekið fyrir 24.3.2017 á fundi nr. 626

Lagt fram tillaga að deiliskipulagsbreytingu á Fálkagöturéit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Prastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs.

SN170168 Umhverfis- og skipulagsráð: Tekið fyrir 29.3.2017 á fundi nr. 186

Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagöturéit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Prastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017.

{Margrét Þormar verkefnisstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.}

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfis og skipulagsráð samþykkti jafnframt að fela skipulagsfulltrúa að upplýsa íbúa í nágrenninu sérstaklega um auglýsinguna.

Vísað til borgarráðs

SN170168 Umhverfis- og skipulagsráð: Tekið fyrir 26.4.2017 á fundi nr. 188

Lagt fram bréf borgarstjóra, dags. 6. apríl 2017, vegna samþykktar borgarráðs s.d. á auglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagöturéit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna lóðanna að Prastargötu 1 og 5.

SN170168 Embættisafgreiðsluf. skipulagsfulltrúa: Tekið fyrir 26.5.2017 á fundi nr. 633

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagöturéit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Prastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22.maí 2017. Eftirtaldi aðilar sendu athugasemdir: Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar Odds Víðissonar eiganda Prastargötu 7, dags. 17. maí 2017, ásamt fylgigögnum.

Vísað til umsagnar verkefnisstjóra.

SN170168 Embættisafgreiðsluf. skipulagsfulltrúa: Tekið fyrir 18.8.2017 á fundi nr. 645

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagöturéit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Prastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22.maí 2017. Eftirtaldi aðilar sendu athugasemdir: Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar Odds Víðissonar eiganda Prastargötu 7, dags. 17. maí 2017, ásamt fylgigögnum. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. maí 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs.

SN170168 Umhverfis- og skipulagsráð: Tekið fyrir 30.8.2017 á fundi nr. 201

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagöturéit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Prastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22.maí 2017. Eftirtaldi aðilar sendu athugasemdir: Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar Odds Víðissonar eiganda Prastargötu 7, dags. 17. maí 2017, ásamt fylgigögnum. Einnig er lagt fram bréf Þórunnar Óskarsdóttur, mótt. 22. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

{Margrét Þormar verkefnisstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.}

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Vísað til borgarráðs.

SN170168 Umhverfis- og skipulagsráð: Tekið fyrir 20.9.2017 á fundi nr. 204

Lagt fram bréf borgarstjóra, dags. 7. september 2017, vegna samþykktar borgarráðs s.d. á tillögu að deiliskipulagi á Fálkagöturéit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Prastargötu 1 og 5.



Árið 2019, fimmtudaginn 28. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 134/2017, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. september 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits vegna lóðanna Þrastargötu 1 og 5.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 14. nóvember 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir Guðmundur Oddur Víðisson, eigandi húss að Þrastargötu 7, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. september 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits vegna lóðanna Þrastargötu 1 og 5. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 24. janúar 2019, er barst nefndinni sama dag, kærir sami aðili ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 22. s.m. um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu á milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóðinni nr. 5 við Þrastargötu. Er þess krafist að hið kærða byggingarleyfi verði fellt úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Með hliðsjón af því að sami aðili stendur að báðum kærumálunum, og að hinar kærðu ákvarðanir eru samofnar, verður síðara kærumálið, sem er nr. 8/2019, sameinað máli þessu.

Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og verður því ekki tekin afstaða til framkominnar stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 18. janúar 2018 og 11. febrúar 2019.

Málavextir: Í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéits sem samþykkt var á árinu 2008 og tekur m.a. til lóðanna Þrastargötu 1 og 5. Meðal markmiða skipulagsins samkvæmt greinargerð þess er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum á forsendum þeirrar byggðar sem þar er fyrir. Þá segir í skilmálum um byggðamynstur að hafa beri í huga mælikvarða þeirrar byggðar sem fyrir sé á svæðinu. Samkvæmt grein 1.A í skilmálum deiliskipulagsins er heimilt að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsa.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 30. ágúst 2016 var samþykkt umsókn um leyfi til að byggja viðbyggingu á milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóðinni nr. 5 við Þrastargötu, en leyfið fól í sér að flatarmál bygginga á lóðinni fór úr 67,2 m² í 86,1 m², eða aukningu um 28%.

Kærandi kærði ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sem felldi leyfið úr gildi með úrskurði uppkveðnum 8. desember 2016 í máli nr. 126/2016. Komst nefndin að þeirri niðurstöðu að almennir skilmálar deiliskipulagsins, um heimild til að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna, gæti ekki tekið til þeirrar stækkunar hússins sem um ræddi í málinu.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 29. mars 2017 var tekin fyrir tillaga að breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits. Í breytingunni fólst heimild til að byggja við húsið að Þrastargötu 5, að lóðin Þrastargata 1 verði aftur hluti sameiginlegrar lóðar Þrastargötu 1-11, Smyrilsvegar 29 og 31, skilgreining kvaða um gangstíga og aðkomu neyðarbíla og árétting á skilmálum um fjölda bílastæða. Samþykkti nefndin að auglýsa tillöguna og fól jafnframt skipulagsfulltrúa að upplýsa íbúa í nágrenninu sérstaklega um auglýsinguna. Var tillögunni vísað til borgarráðs, sem samþykkti afgreiðslu nefndarinnar á fundi sínum 6. apríl s.á. Tillagan var auglýst til kynningar frá 10. apríl til 22. maí s.á. og bærust athugasemdir á kynningartíma tillögunnar frá kæranda. Deiliskipulagstillagan var lögð fram að nýju á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur 30. ágúst s.á. ásamt ódagsettu bréfi eiganda fasteignarinnar að Þrastargötu 5, móttæknu af Reykjavíkurborg 22. ágúst s.á., og umsögn skipulagsfulltrúa frá 28. s.m. um framkomnar athugasemdir. Samþykkti umhverfis- og skipulagsráð deiliskipulagsbreytinguna með breytingum þeim sem settar voru fram í umsögn skipulagsfulltrúa og var sú afgreiðsla staðfest í borgarráði 7. september s.á. Tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 26. október 2017.

Hinn 30. október 2018 sótti eigandi Þrastargötu 5 um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu á milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á grundvelli hins breytta deiliskipulags. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti byggingaráform fyrir viðbyggingunni hinn 22. janúar 2019.

Málsrök kæranda: Kærandi vísar til þess að í gr. 1.A í skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits sé gerð grein fyrir almennum byggingarmöguleikum á lóðum, en þar segi m.a. að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Í skilmálunum séu framangreindir almennir byggingarmöguleikar heimfærðir á einstakar lóðir og þar komi fram að lóðarhlutinn að Þrastargötu 5 sé fullbyggður. Þrastargata 5 sé hluti sameiginlegrar lóðar Þrastargötu 3, 3b, 4, 5, 7, 7b, 8, 9, 10 og 11 og Smyrilsvegar 29 og 31. Byggðamynstur Þrastargötu njóti verndar samkvæmt deiliskipulagi. Húsið við Þrastargötu 5 teljist samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands 58,9 m² með 8,3 m² geymslu. Í deiliskipulagsskilmálum Fálkagöturéits komi fram varðandi uppbyggingu á reitnum að breytingar þurfi að taka „mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.“ Við gerð deiliskipulagsins hafi farið fram mat á því hvar uppbygging væri heimil og ekki til þess fallin að raska hinu verndaða byggðamynstri. Það hafi verið mat skipulagsyfirvalda að heimila ekki uppbyggingu að Þrastargötu 5 í deiliskipulagi, sbr. til hliðsjónar úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 56/2008.

Í deiliskipulagsskilmálum Fálkagöturéits segi um fjölda bílastæða: „Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m² en 2 stæði fyrir íbúðir stærri en 80 m² í samræmi við byggingarreglugerð.“ Samkvæmt lágmarkskröfum deiliskipulagsins þurfi því að vera samtals 27 bílastæði á hinu deiliskipulagða svæði. Á mæliblaði fyrir hina sameiginlegu lóð sé að finna kvöð fyrir 39 bílastæði. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur sé sérstaklega tekið fram að breyttar kröfur samkvæmt stefnu skipulagsins séu ekki afturvirkar fyrir samþykkt deiliskipulag.

Deiliskipulagsbreytingin taki í fyrsta lagi til þess að sérstökum skilmálum fyrir Þrastargötu 5 sé breytt á þann veg að heimilað sé að reisa viðbyggingu á lóðinni í samræmi við samþykkt

byggingaráform, sem felld hafi verið úr gildi með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 126/2016. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni sé rakið að Þrastargata 5 sé 67,2 m² að stærð, en verði eftir breytinguna 86,1 m². Ekki sé fjallað um að svo mikil stækkun á húsinu muni hafa áhrif á skerðingu bílastæða og stærð hinnar sameiginlegu lóðar. Í öðru lagi feli deiliskipulagsbreytingin í sér að lóðin að Þrastargötu 1 sé sameinuð fyrrnefndri sameiginlegu lóð en ekki sé fjallað um áhrif sameiningarinnar á fjölda bílastæða á reitnum.

Að því er varði byggingaráformin að Þrastargötu 5 telji kærandi í fyrsta lagi að viðbygging sem heimilað sé að reisa að Þrastargötu 5 hafi áhrif á hagsmuni hans. Hún muni hafa áhrif frá húsi og garði til austurs frá Þrastargötu 7. Samhliða deiliskipulagsbreytingunni hafi ekki verið kannað skuggavarp og áhrif þess, eins og venja sé í eldri þéttari byggðum. Sá annmarki feli í sér brot á rannsóknarreglu stjórnarsýsluréttar, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Þessi annmarki sé sérlega alvarlegur þar sem byggðamynstur Þrastargötu sé verndað.

Í öðru lagi sé annmarki á málsetningu á viðbyggingu við Þrastargötu 5, sem heimilað sé að reisa samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni segi að eigandi Þrastargötu 5 hafi óskað eftir heimild til að stækka húsið til austurs ásamt því að fjarlægja skúr og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Sú lýsing sé ekki rétt þar sem gögn málsins sýni að viðbyggingin sé ekki lægri en þrjár metrar. Þá sé viðbygging til suðausturs ekki málsett á hæðina en sá hluti breytingarinnar muni hafa hvað mest áhrif á hagsmuni kæranda. Breidd þess hluta viðbyggingar sé málsett 3,35 m en núverandi breidd á skúr samkvæmt samþykktum aðaluppdrætti frá 9. maí 1984 sé 2,76 m. Því sé um breikkun að ræða þótt fullyrt sé í umsögn skipulagsfulltrúa að viðbygging eigi að vera í samræmi við núverandi skúr. Óvist sé hvort vísað sé til hins ólöglega skúrs og hann notaður sem viðmið. Verði að telja það verulega ómálefnalegt ef miðað sé við hinn ólöglega skúr sem sé hærri en leyfileg hámarkshæð skúra samkvæmt byggingarreglugerð og deiliskipulagi. Skúrar séu ekki byggingarleyfisskyldir ef þeir séu undir 2,5 m og minni en 15 m² samkvæmt byggingarreglugerð. Viðmið hljóti einvörðungu að eiga við um löglega skúra. Lagfærður deiliskipulagsuppdráttur sýni ekki málsetningu einnar hæðar viðbyggingar þar sem nú standi hinn ólöglegi skúr. Verði að telja það verulegan annmarka.

Í þriðja lagi séu byggingaráformin í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulags Fálkagötu-reits, en skilmálarnir séu bindandi, sbr. 21. tl. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Viðbyggingin sem heimiluð sé samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni feli í sér a.m.k. 28% aukningu á byggingarmagni á lóðarhlutanum. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hafi staðfest að aukning byggingarmagns um 28% gæti aldrei talist „lítil“ og rúmist því ekki innan greinar 1.A í deiliskipulagsskilmálum Fálkagötureits. Óhjákvæmilega hefði þurft að breyta þeim samhliða breytingum á sértækum skilmálum fyrir lóðarhlutann að Þrastargötu 5.

Með deiliskipulagsbreytingunni sé einvörðungu verið að heimila að byggja viðbyggingu í samræmi við almenna skilmála deiliskipulagsins. Þó svo að stærð viðbyggingar sé tilgreind í deiliskipulagsbreytingunni breyti það því ekki að hún geti ekki talist „lítil“. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni sé talað um að aukning um 30% sé ekki mikil á þeim forsendum að húsið að Þrastargötu 5 sé lítið. Það geti ekki átt við þegar talað sé um hlutfallslega aukningu. Horfa verði sjálfstætt á hvern lóðarhluta og hlutfallslega aukningu á byggingarmagni á honum, enda hafi breytingar sem þessar áhrif á byggðamynstur. Mælikvarði á hvort viðbygging geti talist „lítil“ taki eðli málsins samkvæmt mið af því húsi sem verið sé að byggja við.

Við meðferð tillögu að deiliskipulagsbreytingunni hafi verið fjallað um þá aukningu á byggingarmagni sem hafi verið heimiluð á húsi kæranda að Þrastargötu 7 samkvæmt gildandi

deiliskipulagi Fálkagötareits. Samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins hafi verið heimilað að „endurbyggja húsið“ að Þrastargötu 7 í hæð aðlægra húsa. Þá hafi legið fyrir skilgreindur byggingarreitur fyrir nýtt hús samkvæmt deiliskipulagsuppdrættinum þegar kærandi eignaðist húsið. Þegar núverandi eigandi Þrastargötu 5 hafi eignast hús sitt eftir gildistöku deiliskipulagsins frá 2008 hafi honum mátt vera ljóst að ekki væru til staðar heimildir til stækkunar að Þrastargötu 5.

Við gerð deiliskipulags Fálkagötareits á árinu 2008 hafi farið fram mat á því hvaða byggingaráform væru til þess fallin að taka „mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa“. Það hafi verið mat skipulagsyfirvalda að heimila ekki uppbyggingu að Þrastargötu 5 í deiliskipulaginu. Heimiluð byggingaráform samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni falli því ekki að markmiðum deiliskipulagsins og skipulagsáherslum.

Í fjórða lagi hafi við meðferð deiliskipulagstillögunnar hvorki verið leitað eftir álit Minjastofnunar né Borgarsögusafni þrátt fyrir að byggðamynstur við Þrastargötu sé verndað. Málsmeðferðin sé því andstæð rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Verði talið að ekki hafi verið skylt að leita eftir slíku álitu fyrir en uppdrættir liggi fyrir sé bent á að form og hlutföll viðbyggingar séu ákveðin í deiliskipulagsbreytingunni og málsett að hluta. Engin rök standi til þess að bíða með að leita eftir slíku álitu þegar deiliskipulagsbreytingin sé gagnert samþykkt til að heimila tiltekin byggingaráform.

Að því er varði sameiningu Þrastargötu 1 við hina sameiginlegu lóð byggi kærandi á því að til þess hefði þurft samþykki allra lóðarhafa hinnar sameiginlegu lóðar, en sameiningin hafi áhrif á sameiginlega ákvarðanatöku innan sameignarinnar. Bent sé á að Reykjavíkurborg hafi átt lóðina að Þrastargötu 1 á undan núverandi eiganda. Þvert á það sem fram komi í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni þá muni fækkun bílastæða hafa áhrif á hagsmuni kæranda þar sem sameiningin feli í sér skerðingu á þeim bílastæðum sem fyrir séu á lóðinni og gert sé ráð fyrir á uppdrætti, en eins og áður greini sé þar kveðið á um fjölda bílastæða umfram þann fjölda sem tryggður sé í gildandi deiliskipulagi. Þá muni sameiningin í öllu falli hafa í för með sér skerðingu á stærð hinnar sameiginlegu lóðar eins og hún komi fram í lóðarleigusamningi og á mæliblaði með honum, þ.e. að hluti lóðarinnar fari undir bílastæði fyrir lóðarhafa að Þrastargötu 1. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni sé ekki fjallað um þá skerðingu á bílastæðum sem stækkun Þrastargötu 5 muni hafa í för með sér. Afla þurfi samþykkis allra lóðarhafa hinnar sameiginlegu lóðar fyrir stækkuninni. Aðalskipulag horfi til framtíðar og geti ekki haft afturvirk áhrif á lágmarksrétt sem tryggður sé samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Það sé annmarki á málinu að hagur heildarinnar hafi ekki verið hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem svo mikil aukning á nýtingarhlutfalli hafi áhrif á verndað byggðamynstur og kunni að skapa fordæmi. Þá sé málsmeðferð Reykjavíkurborgar gagnrýnd. Bréf eiganda Þrastargötu 5 hafi verið tekið inn í skipulagsferlið þrátt fyrir að hafa borist að athugasemdafresti liðnum. Þar komi fram alvarlegar og rangar ávörðingar í garð kæranda. Verði að telja ómálefnalegt að hafa litið til þess við meðferð tillögunnar.

Eftirfarandi athugasemdir séu gerðir við samþykta aðaluppdrætti. Í grein 1.A í deiliskipulagsskilmálum Fálkagötareits komi fram að heimilt sé að byggja kvisti á helmingi þakflatar og skuli fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum sé fjarlægðarviðmið ekki virt og sé því um sjálfstæðan annmarka að ræða, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 100/2017.

Eigandi Þrastargötu 9 hafi sent fyrirspurn um stækkun viðbyggingar á sínu húsi til vesturs um 1,8 m. Í svari Reykjavíkurborgar segi að við þá aðgerð raskist finleg hlutföll núverandi húss. Ekki sé hægt að fallast á erindið en hafi eigandi Þrastargötu 9 áhuga á hóflegri stækkun skuli hann leita eftir umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur. Með hliðsjón af svari Reykjavíkurborgar geti hin kærðu byggingaráform ekki talist vera í samræmi við framangreint, enda um að ræða stærrí viðbyggingu en fyrirspurn eiganda Þrastargötu 9 hafi lotið að, sbr. einnig 11. gr. stjórnsýslulaga.

Af aðaluppdráttum verði ráðið að hæð á viðbyggingu sem snúi að Þrastargötu sé ekki málsett. Eingöngu sé málsett hæð viðbyggingar frá gólfplötu hennar. Því sé ekki rétt fram sett sú hæð sem verði á viðbyggingu við Þrastargötu 5. Ætla megi að 600 til 800 mm bætist við hæð útveggjar þegar mælt sé frá Þrastargötu. Engir hæðarkótar séu á teikningum sem geri grein fyrir þessari hæð.

Hin samþykkt viðbygging sé í andstöðu við fyrirmæli um brunavarnir í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Ekki sé að sjá að uppfyllt séu fyrirmæli gr. 6.7.6. um að í þakherbergjum og kvistherbergjum íbúða megi meðalhæð vera minnst 2,20 m, enda sé lofthæðin minnst 2,50 m í að minnsta kosti þriðjungi herbergis. Þá komi fram í gr. 6.7.14. að veggsvallir bygginga skuli vera a.m.k. 4,0 m² að stærð og ekki mjórri en 1,60 m. Á aðaluppdráttum sé dýpt svala hins vegar einvörðungu sýnd 1,0 m. Fram komi á aðaluppdráttum að um björgunarsvalir sé að ræða, en í gr. 9.5.5. segi: „Björgunarop í byggingum eru auðopnanlegir gluggar eða hlerar sem nota má við flóttu úr eldsvoða til öruggs svæðis og til að gera vart við sig. Gluggar skulu vera hliðarhengdir, rennigluggar eða á láréttum snúningsás og þá skal vera hægt að opna án lykils eða annarra verkfæra. Breidd björgunaropsins skal vera minnst 0,60 m og hæðin minnst 0,60 m [...]“. Ljóst sé að gluggar viðbyggingarinnar séu topphengdir auk þess sem þeir séu ekki málsettir til að uppfylla kröfur um lágmarksstærð þeirra. Þá komi fram í gr. 9.7.5. að bil milli bygginga skuli vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. Bent sé á að fjarlægð á milli Þrastargötu 3 og 5 sé ekki málsett á afstöðumynd eða grunnmynd. Það liggja ekki fyrir útreikningar á geislun á milli bygginganna en Reykjavíkurborg hafi gert kröfu um slíkt í öðrum sambærilegum málum.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu sveitarfélagsins er vísað til þess að breyting á deiliskipulaginu hafi verið gerð til að taka af öll tvímæli um að heimild væri fyrir viðbyggingu við Þrastargötu 5 í deiliskipulagsskilmálum. Líta beri til þess að Þrastargata 5 sé með minnstu húsum við botnlangann, eða 67,2 m² samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands, en um sé að ræða rúmlega 18 m² viðbyggingu. Þær byggingarheimildir sem tiltekna séu á lóðum við Fálkagötu 2, 4, 7, 10, 20, 25, 26 og 30 og Suðurgötu 100 heimili miklu meira byggingarmagn en þær almennu heimildir sem gildi á reitnum um litlar viðbyggingar. Viðbygging sé í takti við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé bæði í samræmi við byggingarstíl hússins og sé óveruleg. Hún sé því innan allra heimilda sem deiliskipulagið kveði á um. Einnig taki hin nýja viðbygging mið af því byggðamynstri sem fyrir sé og njóti verndar í gildandi deiliskipulagi, sem felist í því að hönnunin taki tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varði efnisval, þakgerð og mælikvarða. Að því er varði stækkun hússins við Þrastargötu 5 vegna viðbyggingarinnar þurfi að líta til þess að það sé með minnstu húsum við botnlangann. Því sé ekki rétt að miða við 30% stækkun þegar um sé að ræða 17,9 m² viðbyggingu á mjög litlu húsi.

Þegar gerður hafi verið samningur árið 1984 við eigendur húsanna að Þrastargötu 3, 3b, 5, 5a, 7, 7a, 9 og 9a hafi Þrastargata 1 ekki verið talin með þar sem þar hafi ekkert hús staðið. Því hafi hún verið talin sem sérstök lóð. Árið 1989 hafi verið gefinn út lóðauppdráttur og þar séu

lóðamörkin óskýr, en sjá megi að Þrastargata 1 sé talin með í hinni sameiginlegu lóð. Árið 2005 hafi lóðunum verið breytt og Þrastargata 1 tekin út úr hinni sameiginlegu lóð. Með samþykktum skipulagsnefndar 4. janúar 1993 og borgarráðs 5. s.m. hafi útivistarsvæði að Þrastargötu 1 verið samþykkt. Með samþykktum skipulags- og umferðarnefndar 27. október 1997 og borgarráðs 28. s.m. hafi lóð Suðurgötu 100 verið stækkuð. Það sjáist á þeim uppdráttum að Þrastargata 1 hafi verið innan sameinaðrar lóðar til ársins 1993. Því sé eðlilegt að Þrastargata 1 verði aftur hluti sameinaðrar lóðar. Í deiliskipulagi séu teknar ákvarðanir um skipulagsforsendur innan sveitarfélagsins, m.a. um stærðir lóða og fjölda þeirra. Þá sé óheimilt að skipta jörðum, löndum, lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til, sbr. 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og ekki sé heimilt að sameina lóðirnar án breytingar á deiliskipulagi.

Núverandi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði gildi áfram. Þar sé gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m², en tvö stæði fyrir íbúðir stærri en 80 m². Á hinni sameiginlegu lóð séu nú 36 bílastæði, en eins og kærandi bendi á þurfi einungis 27 bílastæði til að uppfylla bílastæðabókhaldið fyrir lóðina. Fjöldi bílastæða á lóðinni sé talsvert meiri en gert sé ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og því sé nægilegt svigrúm til að sameina aftur lóðina að Þrastargötu 1 við hina sameiginlegu lóð án þess að ganga á þær heimildir sem fyrir séu. Ekki sé verið að fjölga bílastæðum fyrir Þrastargötu 5 og einungis eitt stæði muni fylgja Þrastargötu 1.

Samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sé eigendum húsa og mannvirkja sem byggð hafi verið á árinu 1925 eða fyrr skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands ef þeir hyggðust breyta þeim, flytja þau eða rífa. Ekki sé hægt að bera saman framkvæmdir kæranda að Þrastargötu 7 og þær framkvæmdir sem heimilaðar séu með byggingarleyfinu að Þrastargötu 5. Kærandi hafi þurft að leita eftir áliti Minjastofnunar á sínum tíma þegar hann hafi óskað eftir því að rífa hús sem byggt hafi verið árið 1925, þar sem hús nr. 7 standi nú, og byggja nýtt staðsteypt hús í staðinn. Hér sé verið að tala um litla viðbyggingu, sem sé í samræmi við byggðamynstur og hlutfall hússins, á hús sem sé byggt árið 1944 og sé því ekki umsagnarskylt, eins og kærandi haldi fram. Reykjavíkurborg vísi því á bug að rannsóknarregla og jafnræðisregla hafi verið brotin með nokkru móti.

Hið kærða byggingarleyfi sé í fullu samræmi við það deiliskipulag sem gildi fyrir Þrastargötu 5, og gætt hafi verið að málsmeðferðarreglum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Í breytingu á deiliskipulagi fyrir Þrastargötu 5 hafi verið settur inn uppdráttur sem sé ítarleg teikning miðað við að um deiliskipulag sé að ræða. Á grunn- og útlitsmynd komi fram að bæði brunasvalir og svalahurð verði á viðbyggingunni. Skýrt sé tækið fram hvernig Þrastargata 5 skuli líta út eftir breytinguna. Þessi uppdráttur sé skilgreindur sem sérskilmálar fyrir Þrastargötu 5 og því eigi ekki almennir skilmálar deiliskipulags Fálkagöturéits við húsið. Þá sé ekki hægt að byggja á því að svar Reykjavíkurborgar við fyrirspurn Þrastargötu 9 eigi við um Þrastargötu 5, enda um tvö gjörólík hús að ræða. Á uppdrættinum séu allar hæðarmerkingar settar inn. Yfirleitt séu ekki settar inn mælingar á útlitsmynd hússins heldur í sniðmynd og teljist það nægjanlegt. Á deiliskipulagsuppdrættinum og teikningunum komi fram að viðbyggingin verði 5,48 m að hæð.

Að því er varði ákvæði byggingarreglugerðar um lofthæð og birtuskilyrði íbúðahúsa þá sé ekki verið að bæta við herbergi heldur að stækka þau sem fyrir séu. Þegar breyting eigi sér stað á eldri húsum, sem byggð hafi verið samkvæmt eldri byggingarreglugerðum, sé ekki hægt að krefjast þess að stærð herbergja uppfylli þær kröfur sem gerðar séu í dag. Um sé að ræða smágert einbýlishús og viðbyggingin sé hönnuð með tilliti til stærðar og lögunar eldra húss.

Búið sé að fella úr gildi gr. 6.7.14. í byggingarreglugerðinni, sem kveðið hafi á um lágmarksstærð svala. Í gr. 6.7.6. í reglugerðinni sé fjallað um svalir og svalaskýli, en þar segi: „Svalir skulu vera öruggar og henta til fyrirhugaðra nota.“ Fyrirhugaðar svalir séu svokallaðar björgunarsvalir og svalahurð sé með sérstöku brunaheldu gleri. Þá séu gluggar á efri hæð ekki skilgreindir sem björgunarop. Þess vegna hafi svalir og svalahurð verið settar og skilgreindar sem björgunarleið af efri hæðinni. Að því er varði fjarlægð milli Þrastargötu 5 og 3 þá séu tæpir 5 m á milli húsanna og það teljist nægjanlegt þar sem Þrastargata 3 sé steinsteyppt hús með brunagafli og Þrastargata 5 með brunamótstöðu EI60. Forvarnardeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins hafi yfirfarið teikningarnar áður en þær hafi verið samþykktar og ekki gert athugasemd varðandi fjarlægð á milli húsanna, enda talið hana uppfylla kröfur skv. töflu 9.09 í byggingarreglugerðinni.

Athugasemdir leyfishafa: Leyfishafi bendir á að hin fyrirhugaða viðbygging sé inndregin og því muni kærandi ekki sjá neitt af viðbyggingunni frá lóð sinni. Fyrir liggir að eigendur húsa sem standi næst austurgafli Þrastargötu 5 hafi allir gefið skriflegt samþykki fyrir framkvæmdunum, en ólíkt húsi kæranda muni viðbyggingin sjást frá þeim húsum.

Hin fyrirhugaða viðbygging sé í samræmi við verndun byggðamynsturs og falli vel inn í götumyndina. Umrætt hús sé lágrest og lítið, viðbyggingin sé inndregin á öllum hliðum og í samræmi við byggingarstíl húsanna við Þrastargötu. Það sé leyfishafa nauðsynlegt að fara í breytingarnar. Með hliðsjón af lögum nr. 75/2000 um brunavarnir þá séu engir bruna- eða neyðarútgangar af efri hæð hússins og það samrýmist ekki lögum nr. 160/2010 um mannvirki. Á efri hæð hússins sé aðeins einn þröngur útgangur og þar sofi börn. Það sé því beinlínis hættulegt ástand sem leyfishafi búi við. Þá eigi leyfishafi tvö fötluð börn í hjólastólum sem þurfi að hafa afdrep á neðri hæð hússins þegar þau dvelji þar. Það náist einungis með því að fara í þær framkvæmdir sem um ræði.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti breytingar á deiliskipulagi Fálkagötureits, sem felur m.a. í sér heimild til að byggja við húsið að Þrastargötu 5 og að lóðin Þrastargata 1 verði aftur hluti sameiginlegrar lóðar Þrastargötu 1-11 og Smyrilsvegur 29 og 31. Þá eru í breytingunni áréttáðir skilmálar um fjölda bílastæða. Einnig er deilt um lögmæti samþykktar byggingarleyfis fyrir nefndri viðbyggingu að Þrastargötu 5.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 annast sveitarstjórnir og bera ábyrgð á gerð deiliskipulags í sínu umdæmi. Í skipulagsvaldi sveitarstjórna felst m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi eins og kveðið er á um í 43. gr. laganna. Skipulagsyfirvöld eru ekki bundin við skilmála eldra deiliskipulags við slíka breytingu, enda felur breyting á deiliskipulagi eðli máls samkvæmt í sér breytingu á deiliskipulagi sem fyrir er. Við beitingu skipulagsvalds ber að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra, m.a. um að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið nefnds ákvæðis.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureits vegna Þrastargötu 1 og 5 var kynnt með almennri auglýsingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Að loknum athugasemdafresti tóku skipulagsyfirvöld sveitarfélagsins við bréfi með athugasemdum frá eiganda Þrastargötu 5, en þar sem stjórnvöldum ber að sjá til þess að mál séu nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, getur slíkt ekki haft áhrif á gildi hinnar kærðu ákvörðunar. Deiliskipulagstillagan var svo afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði, þar sem

framkomnum athugasemdum kæranda var svarað í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Vegna athugasemdana voru gerðar þrjár breytingar á tillögunni, en þær breytingar voru þó ekki svo veigamiklar að auglýsa þyrfti breytta tillögu að nýju, sbr. 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Að lokum var breytingin samþykkt í borgarráði lögum samkvæmt. Tók deiliskipulagsbreytingin gildi með auglýsingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni lögboðinni yfirferð Skipulagsstofnunar. Var málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar því í samræmi við ákvæði skipulagslaga, en ekki liggja fyrir lagafyrirmæli sem knýja á um að afla þurfi álits Minjastofnunar eða Borgarsögusafns vegna viðbyggingarinnar að Þrastargötu 5.

Hin kærða deiliskipulagsbreyting felur m.a. í sér heimild til að fjarlægja skúr og byggja í staðinn viðbyggingu til austurs og suðausturs, innan byggingarreits, við einbýlishúsið að Þrastargötu 5. Hús kæranda að Þrastargötu 7 liggur norðvestanmegin við Þrastargötu 5. Á uppdráttum deiliskipulagsins er ekki málsett hæð viðbyggingar til suðausturs, sem er sá hluti hennar sem mun hafa mest grenndaráhrif gagnvart fasteign kæranda. Þrátt fyrir það er ljóst að hæð viðbyggingarinnar verður mjög svipuð og hæð þess skúrs sem samþykktur var árið 1984. Er því ekki að sjá að heimilaðar breytingar raski grenndarhagsmunum kæranda að nokkru marki, svo sem vegna skerðingar á útsýni, skuggavarps, aukinnar umferðar eða vegna annars ónæðis. Verður með hliðsjón af því ekki talið að breytingin sé slík að réttur kæranda hafi verið fyrir borð borinn í skilningi áðurgreinds c-liðar 1. mgr. 1. gr. skipulagslaga.

Sem fyrr segir felst í skipulagsvaldi sveitarstjórna m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, sbr. 43. gr. skipulagslaga, en í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti og byggðarmynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, sbr. 1. mgr. 37. gr. sömu laga. Ekki er áskilið að sveitarstjórn afli samþykkis lóðarhafa vegna sameiningar lóða, líkt og kærandi heldur fram, enda verður eignarréttindum ekki ráðstafað með skipulagsáætlunum. Sem endranær verða þó að liggja málefnalegar forsendur að baki slíkum ákvörðunum. Samkvæmt greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar er ástæða þess að lóðin að Þrastargötu 1 var sameinuð fyrrnefndri sameiginlegu lóð sú að upphaflega var lóðin hluti af hinni sameiginlegu lóð en var síðar breytt í sérlóð undir útivistarsvæði. Þar sem nú sé aftur komið hús á lóðina sé eðlilegt að lóðin verði aftur hluti af hinni sameiginlegu lóð. Búa því efnisleg rök að baki þeirri ákvörðun að sameina umræddar lóðir.

Samkvæmt 3. gr. deiliskipulagsskilmála Fálkagöturéits er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir íbúðir undir 80 m² en tveimur stæðum fyrir íbúðir stærri en 80 m² í samræmi við byggingarreglugerð. Með deiliskipulagsbreytingunni eykst krafa um fjölda bílastæða fyrir hina sameiginlegu lóð úr 27 bílastæðum í 30. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar kemur fram að bílastæði á lóðinni séu 36 en á lóðaruppdrætti sem fylgir lóðarleigusamningi eru á sama svæði merkt inn 39 bílastæði. Uppfyllir deiliskipulagsbreytingin því kröfu deiliskipulags Fálkagöturéits um fjölda bílastæða.

Að öllu framangreindu virtu þykir hin kærða deiliskipulagsákvörðun ekki haldin þeim form- eða efnisannmörkum sem leitt geti til ógildingar hennar.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 160/2010 skulu aðaluppdrættir byggingarleyfis uppfylla ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra. Af framlögðum gögnum verður ekki annað ráðið en að samþykktir aðaluppdrættir hins kærða byggingarleyfis séu í samræmi við ákvæði nefndra laga og byggingarreglugerðar nr. 112/2012, þ. á m. ákvæði um brunavarnir í 9. hluta reglugerðarinnar.

Í áðurgildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 kemur fram í gr. 12.8 að við umfjöllun um byggingarleyfisumsóknir sem varði breytingar á byggingum sem byggðar hafi verið fyrir gildistöku reglugerðarinnar skuli taka mið af þeim reglugerðarákvæðum sem í gildi voru þegar þær voru byggðar, eftir því sem hægt sé að teknu tilliti til gildandi krafna um öryggis- og heilbrigðismál. Í núgildandi byggingarreglugerð er ekki að finna sambærilegt ákvæði en í einstökum ákvæðum hennar er tekin afstaða til þess hvort þargreindar kröfur þurfi að uppfylla við breytingar á eldri mannvirkjum. Má þar nefna að í gr. 9.2.5. kemur fram að við breytingar á þegar byggðu mannvirki eða við breytta notkun skuli þess gætt að brunavarnir uppfylli kröfur skv. reglugerðinni og að breytingin skerði ekki brunavarnir annarra þátta mannvirkisins. Tekið er fram í gr. 12.1.2. að ákvæði 12. hluta reglugerðarinnar um öryggi við notkun eigi við um breytingu á þegar byggðu mannvirki og um breytta notkun þess. Þá er í gr. 6.1.5. fjallað um breytingu á þegar byggðu mannvirki eða breytta notkun þess. Í 2. mgr. ákvæðisins segir að við breytingu á mannvirki sem byggt sé í gildistíð eldri byggingarreglugerða skuli eftir því sem unnt er byggja á sjónarmiðum algildrar hönnunar. Þá hljóðar 3. mgr. ákvæðisins svo: „Ef sérstökum erfiðleikum er bundið að uppfylla ákvæði þessa hluta reglugerðarinnar án þess að breyta að verulegu leyti megin gerð mannvirkis, burðarvirki, útliti, innra skipulagi eða öðrum sérkennum sem vert er að varðveita, getur leyfisveitandi heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum þessa hluta reglugerðarinnar. Í slíkum tilvikum skal hönnuður skila sérstakri greinargerð um það hvaða ákvæðum óskað er eftir að víkja frá, um ástæður þess að ekki er unnt að uppfylla þau og hvort unnt er með öðrum hætti að tryggja aðgengi þannig að markmið þessa hluta reglugerðarinnar séu uppfyllt. Taka skal sérstakt tillit til mannvirkja sem falla undir ákvæði laga um menningarminjar.“

Af framangreindum ákvæðum núgildandi byggingarreglugerðar verður sú ályktun dregin að beita skuli ákvæðum hennar er varða öryggi og heilbrigði við breytingar á eldri mannvirkjum og við breytta notkun þeirra, en auk þess geti leyfisveitandi heimilað að vikið sé frá einstökum ákvæðum 6. hluta reglugerðarinnar, sem hefur m.a. að geyma reglur um lofthæð íbúðarrýma, að uppfylltum tilteknum skilyrðum.

Hið kærða byggingarleyfi heimilar að byggt verði við íbúðarhús sem reist var á árinu 1944 og breytt var árið 1984. Um heimilaða nýbyggingu við húsið gilda ákvæði reglugerðar nr. 112/2012. Fram kemur í 2. mgr. gr. 6.7.2. í reglugerðinni að í þakherbergjum og kvistherbergjum íbúða megi meðalhæð minnst vera 2,20 m, enda sé lofthæðin minnst 2,50 m í að minnsta kosti þriðjungum herbergis. Samkvæmt samþykktum uppdráttum er umrædd viðbygging 18,9 m² að stærð og lofthæð á 2. hæð nær ekki 2,50 m í þriðjungum herbergis. Hvorki liggur fyrir að greinargerð hafi fylgt umsókn um umrætt byggingarleyfi vegna frávika frá kröfum um lofthæð þakherbergja né að leyfisveitandi hafi fallist á slíkt frávik með formlegum hætti í samræmi við fyrrgreinda gr. 6.1.5. í byggingarreglugerð. Að framangreindu virtu uppfyllir hið kærða byggingarleyfi ekki áskilnað 11. gr. mannvirkjalaga um að byggingarleyfi sé í samræmi við byggingarreglugerð. Verður hið kærða byggingarleyfi því fellt úr gildi.

Uppkvæðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 7. september 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureits vegna lóðanna Þrastargötu 1 og 5.

Ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 22. janúar 2019 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu á milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóð nr. 5 við Þrastargötu er felld úr gildi.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)