

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 15. apríl 2019 16:11
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Tilkynning um stjórnýslukæru 25/2019
Viðhengi: 15.4.2019 - Kæra til UUA vegna M17 108 R.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru, móttokin 13. apríl 2019 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er afgreiðsla byggingafulltrúa á umsókn nr. BN 55129 (01.81.531.2), dagsett 23. ágúst 2018 um breytingar á þaki o.fl. á einbýlishúsi á lóð nr. 17, við Melgerði í Reykjavík.

Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 561 5111
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFND UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA
VEGNA HÖFNUNAR BYGGINGAFULLTRÚANS Í REYKJAVÍK Á UMSÓKN UM
BREYTINGU Á ÞAKI MELGERÐIS 17,108 REYKJAVÍK. MÁL NR. BN55129

Eigendur Melgerðis 17, í Reykjavík kæra hér með afgreiðslu byggingafulltrúa á umsókn nr. BN 55129 (01.81.531.2), dags. 23. ágúst 2018 um breytingar á þaki sem kynnt var eigendum með bréfi dags. 13. mars 2019.

Sótt var um leyfi til að rífa núverandi kvisti og gera nýja, stærra kvisti en færri, byggja sólstofu á austurhlið og breyta fyrirkomulagi efri hæðar sem og gluggasetningum á einbýlishúsinu á lóð nr. 17 við Melgerði.

Bókun afgreiðslufundar 12. mars sl. hljóðar svo:

Afgreiðsla. Synjað.

Bókun byggingafulltrúa:

Synjað.

Með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. mars 2019¹.

Tilfni umsóknarinnar var að ráðast í bráðnauðsynlega breytingar vegna þakleka en ná um leið hagkvæmari notkun efri hæðarinnar hússins. Fyrir kæru okkar teljum við, eigendur Melgerðis 17, eftirfarandi rök:

- Ákvörðun byggingarfulltrúa byggist á afstöðu skipulagsfulltrúa sem er verulega **þyngjandi fyrir eigendur**.
- Leggur ábyrgð á herðar okkar varðandi **heildarsvip hverfisins** sem ekki virðast gerðar til nágranna okkar.
- Byggir á **fagurfræðilegu** mati skipulagsfulltrúa og tilvísunum í deiliskipulag nærliggjandi hverfa en ekki okkar, auk gagnrýni á innra skipulag.
- Breytingin skerðir **ekki hagsmuni nágranna**, t.d. hvað varðar útsýni, skuggavarp eða innsýn, og **nýtingarhlutfall**² hússins helst óbreytt.
- Ítarlegar umsagnir embættisins veita ekki haldbærar leiðbeiningar um hvað þurfi til að gera nauðsynlegar breytingar.
- Samantekt umsagnar skipulagsfulltrúa felur í sér orðbragð og fordóma sem okkur finnst óverðskuldað.

Eigendum sé ætlað að viðhalda svip hverfis sem hefur tekið miklum breytingum sl. 50 ár. Hefur nær hvert hús í hverfinu umbylt litlu gömlu kvistunum og eru þökin í hverfinu afar fjölbreytt (sjá meðfylgjandi myndir). En eigendum Melgerðis 17 ætlað að búa við skilyrði

¹ Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 21. september 2018 fylgir erindi, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. september 2018.

Meðfylgjandi var bréf umsækjanda frá 8. janúar 2019.

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 8. mars 2019 fylgir erindi, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. mars 2019.

² Með breytingu sem gerð var á byggingarreglugerð árið 2013 var skilgreining á nýtingarhlutfalli felld út úr reglugerð en skráningartafla Melgerðis 17 hjá Fasteignamati er skv. eldri skilgreiningum, og því úrelt.

sem uppi voru hjá efnaminna fólki um miðja síðustu öld, þrátt fyrir að skipulagsfulltrúi beri á mót því (sbr. eftirfarandi setningar úr umsögn dags. 8. mars):

„Því miður hafa lóðarhafar ásamt hönnuði af eigin hugbótta sótt í miður heppnaðar endurbyggingar í hverfinu og sótt í framhaldinu um byggingarleyfi fyrir þakbreytingum sem að mati embættis skipulagsfulltrúa bera upprunalegt hús ofurliði“

„skoða verður erindið út frá byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar en jafnframt hugleiða mögulegt fordæmisgildi tillögunnar“

Á svæðinu er ekki í gildi deiliskipulag og skv. því sem fram kemur í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um feril við afgreiðslu þar sem **ekki er í gildi deiliskipulag** hefði átt að vera þegar í stað hægt að grenndarkynna framkvæmdina skv. 7 mgr. 43. Skipulags og byggingarlaga „Þegar sótt er um leyfi skv. 1. mgr. í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 26. gr., skal skipulagsnefnd fjalla um málið og láta fara fram grenndarkynningu áður en það hlýtur afgreiðslu byggingarnefndar.“ Skipulagsfulltrúi vísar ítrekað í umsögn sinni frá 8. mars 2019 í deiliskipulag nærliggjandi reita, sem við teljum óheimilt.

- Erindinu var hafnað án þess að til grenndarkynningar kæmi

Sótt var um **óverulega breytingu** sem varðar **ekki** breytta notkun hússins eða aukið byggingamagn. Virðist sem höfnunin sé fyrst og fremst byggð á fagurfræðilegum sjónarmiðum sem okkur sýnist vera utan verksviðs embættisins.

„Það er ofmælt að halda því fram að um mismunandi tillögur sé að ræða - efnislega er form kvistanna hið sama, eins meðferð og framgangsmáti. Á fundinum kom skýrt fram neikvæð afstaða embættisins“

„Óvenju rúmfrekir kvistir þeir sem breytingin gengur út á, skapar um leið afkárlegt útlit hússins - kvistirnir eiga greinilega að skapa aukið rými, m.ö.o. búa til rými, herbergi og eldhús. „Persónulegur smekkur hefur í engu ráðið við gerð umsögn þessa, heldur ekki fyrri umsögn dags. 21.08.2018 eða tölvupóstsamskipti. Mergur málsins er gæði, gæði hússins, rýma og útlits, sem og gæði næstu byggðar líkt og tilvitnanir í áður nefnda skipulagsskilmála að framan bera vitni um.“

Skipulagsfulltrúi fer út fyrir verksvið sitt og fjallar m.a. um innra skipulag: „Rýmið sem verður til að innan er ekki síður afkárlegt: því er skipt upp eftir miðju sem mótar óvenju borulegt herbergi og eldhús – bæði innra rými og ytra útliti húss lýður mjög fyrir þessa aðgerð!“

Eftirfarandi umsögn skipulagsfulltrúa getur ekki annað en talist íþyngjandi fyrir íbúa hússins og setja okkur skorður sem öðum eru ekki settar.

“Embætti skipulagsfulltrúa leggst ekki gegn endurbótum sem taka mið af eðli og sérkennum hverfisins. Umhverfið er vandmeðfarið - Melgerði nr. 17 er staðsett sem fyrr segir mitt í gróinni byggð með sín sterku auðkenni! Þrátt fyrir að þriggja metra breiður göngustígur skilji að nágrannalóð nr. 19 er lóðin fremur aðþrengd líkt og aðrar lóðir í hverfinu. Á þakinu hvíla finlegir kvistir með **stakri hófstillingu** sem hæfa umfangi og finlegum hlutföllum núverandi íbúðarhúss. Núverandi útlit húss ber enn öll helstu sérkenni byggðarinnar sem lýst var í fyrri umsögn er byggir undir útlitleg gæði hverfisins og aðdráttarafli“

Í fyrri umsögn sagði „Smáíbúðarhúsin í Gerðunum voru byggð af efnaminna fólki á tímum strangrar fjárfestingarhömlunar og því mismikið lagt í húsin...“

Það er í hnotskurn sá vandi sem eigendur standa frammi fyrir nú: Óhagkvæmt **átta kvista hús** bæði til íbúðar og viðhalds. Meirihluta húsa í hverfinu verið breytt til að búa til hagkvæmari íbúðarými. Við hlið okkar er Melgerði nr. 15, með stórum kvistum eins og sjá má á meðfylgjandi myndum.

Það er íþyngjandi afstaða skipulagsfulltrúa að ætla eigendum Melgerðis 17 að viðhalda svip hverfis sem tekið hefur miklum breytingum sl. 50 ár og hafna breytingum til hagræðis.

Erindið er brýnt! Þakjárn og gluggar efri hæðar eru ónýtt, en árið 2005 var endurnýjuð, skipt um einangrun og loft og veggir gífsklæddir. Þá var og skipt um þakjárn á fjórðungi þaksins vegna leka en nú lekur norðurhluti þaksins og svalir. Þar flæðir inn á neðri hæðina og skemmdir komnar í steypu á vegg milli eldri (frá 1951) og nýrri (frá 1969) hluta neðri hæðar.

Markmið eigenda er að **verja húsið skemmdum**, varðveita það sem þegar hefur verið lagfært, minnka óhagkvæmni vegna smárra kvista og bæta birtu og íverurými efri hæðar með því að:

1. Fækka kvistum og sameina
2. Setja þakglugga í stað kvista
3. Yfirbyggja svalir sem leka
4. Byggja sólstofu

Byggðamynstrið í Gerðunum hefur tekið stakkaskiptum frá því það var byggt, enda þakbreytingar algengar vegna hinna óhagkvæmu kvista. Mætti halda því fram að **sérkenni** hverfisins felist núorðið í fjölskrúðugri þak-flóru eins og sjá má af meðfylgjandi myndum.



Erfitt er að sjá af þessum breyttu húsum hvað stenst **fagurfræðilegar** kröfur, en markmið okkar er einmitt að byggja fallega við gamalt hús.

Þá segir skipulagsfulltrúi: „Við spyrjum okkur hvenær kvistur hættir að vera kvistur og verður að upphækkuðum húsvegg (uppá 2. hæð)?“



Hér er mynd af þeim kvisti sem hafður er til fyrirmyndar í teikningu okkar sem við teljum í senn hafa létt yfirbragð og fara vel á breyttu húsi í grónu hverfi.

Fyrstu tillögurnar sem sendar voru inn hefðu breytt ásýnd hússins í portbyggt hús ef við skiljum það hugtak rétt. Mörg hús í hverfinu eru nú portbyggð þó þau hafi upphaflega ekki verið það. Það er okkar mat að það sé ekki hægt að tala um kvistina í núverandi tillögu sem upphækkaðan húsvegg, þó að í fyrstu tillögunum tveimur hafi hlið húss og kvistur verið samfelld/gangi út í eitt. Svo breiðir eru kvistirnir ekki. Jafnvel eftir að kvistirnir voru dregnir upp á þakið, (sbr. teikn dags. 18.10.2018) mjókkaðir og lækkaðir virtist í engu hagga afstöðu skipulagsfulltrúa.

Til að geta aðlagð teikningarnar kröfum skipulagsfulltrúa vildum við vita hversu hátt hlutfall af lengd hússins mætti vera kvistur.

„Ef nýta á ris til íbúðar án hækkunar má lofthæð ekki vera of lág miðað við



kröfur um lágmarksloftþæð. Ef þakþæð er of lág er hætta á að kvistir og svalir fylli meira og minna út í þakflötinn til að fá viðunandi loftþæð. Í slíkum tilfellum er betra að hækka þakið; í raun þyrfti að fara í þakhækkun á húsinu við Melgerði 17 svo koma megi þessu aukna rúmmáli fyrir undir súðinni“.

Í kjölfar þessarar athugasemdar fengu eigendur fagmenn til að meta kostnaðinn við að hækka þakið á norðurhluta hússins. Þeir mátu að þakhækkun mundi kosta allt að helmingi meira heldur en að byggja kvisti og setja þakglugga eins og lagt er til. Að ekki sé talað um **fjár- og umhverfissóun**, því þá færi forgörðum sú endurbygging sem lagt var í við að einangra og gifsklæða alla veggi og þak fyrir 10 árum síðan. Í innsendum tillögum er einmitt lagt upp úr því að raska sem allra minnst núverandi herbergjaskipan efri hæðar.

Í tölvupósti skipulagsfulltrúa til hönnuðar frá 7. nóv segir: „Hvað er það helsta sem huga þarf að í hönnun þakbreytinga? Útlit þakbreytinga skal ávallt taka mið af sérkennum aðalbyggingar; þetta er vissulega nútímalega uppbrot hjá þér, en magn og stærð tekur í engu tilliti mið af sérkennum hússins. Ég get ekki samþykkt þessa þó afdempuðu útgáfu á (mér liggur við að segja) stökkbreyttu útliti hússins“. Sérkenni hússins felast eins og áður segir í mörgum litlum kvistum. Með því að breyta þeim **öllum** er ætlunin að **til verði stílhreint nútímalegt hús** sem þó fellur vel að því byggðamynstri sem eru í hverfinu.

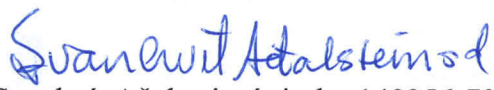
Það er okkar mat að endurbættar tillögur hafi ekki áhrif á byggðarmynstur. Verndarákvæði liggja ekki fyrir. Sérkenni byggðarinnar eru fjölskrúðug og nýir kvistar á Melgerði 17 hafa ekki neikvæð áhrif á þau.

Það getur verið vandasamt að skilgreina fagurfræðilegar áherslur, miðað við núverandi útlit hússins álitum við að það verði bæði nútímalegra og stílhreinna en áður.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar eykst ekki við þessar breytingar. Það byggist á því að núverandi nýtingarhlutfall sem skráð er hjá Fasteignamati Ríkisins er rangt og munar það töluvert miklu í fermetrum talið. Enda er ekki verið að byggja við húsið í fermetrum, nema þar sem byggt er yfir svalir, að mestu er verið að auka rúmmál hússins og loftþæð þar sem nýir kvistar eru áætlaðir, en aðrir kvistar teknir í burtu og þakgluggar settir í staðinn.

Reykjavík 12. Apríl 2019

Undirrituð, eigendur Melgerðis 17, 108 Reykjavík


Svanevit Aðalsteinsdóttir kt. 140356-7009
1403567009


Júlíus Birgir Kristinsson 060354-5459

Hér á eftir fylgja nokkrar myndir úr nágrenninu og eru hluti af kæruskjalinu. Þær sýna fjölbreyttar þakútfærslur sem orðnar eru eitt megin einkenni smáíbúðahverfisins.



1 Melgerði 28, kvistur settur fyrir ca. 3-5 árum



2 Götumynd: Melgerði 8, 10 og 12



3 Á horni Mosgerðis og Hágerðis



4 parhús við Breiðagerði



5 Mosgerði 4



6 Melgerði 15, næsti nágranni



7 Mosgerði 4



8 Breiðagerði 17



Svanhvít Aðalsteinsdóttir
Melgerði 17
108 Reykjavík

Reykjavík, 13. mars 2019.

Tilkynning um afgreiðslu máls

Efni: Svar við umsókn nr. 55129

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 12. mars sl., var lögð fram umsókn yðar dags. 23. ágúst 2018.

Fundarefni:

Sótt er um leyfi til að rífa núverandi kvisti og gera nýja og stærri kvisti, byggja sólstofu á austurhlið og breyta fyrirkomulagi efri hæðar sem og gluggasetningum á einbýlishúsinu á lóð nr. 17 við Melgerði.

Afgreiðsla: *Synjað*

Bókun byggingarfulltrúa:

Synjað.

Með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. mars 2019.

Leiðbeiningar um málskotsrétt, kæruleið og tímafrestr:

Eins og fram kemur hér að ofan hafa byggingaryfirvöld í Reykjavík synjað umsókn yðar. Í slíkum tilvikum er heimilt að skjóta málinu til æðra stjórnvalds, sem er úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Úrskurðarnefndin starfar á grundvelli laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

Heimild til málskots byggir á 59. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, og 6.gr. samþykktar um embættisafgreiðslur byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Að öðru leyti sjá meðfylgjandi afrit lagagreina á fylgiskjali, sjá jafnframt vef úrskurðarnefndar uua.is.

Heimilisfang úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er Skuggasund 3, 101 R. Reykjavík, símanúmer 5615111, bréfsími 5615145, tölvupóstfang úrskurðarnefndar uua@uua.is

Þetta tilkynnist yður hér með.

Hjálagt:

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. mars 2019.

Fylgiskjal með kæruleiðbeiningum.



Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Frekari upplýsingar er veittar í símatíma arkitekta mánudaga - föstudaga kl 15:00 - 16:00 í síma 411 1111.



Byggingarfulltrúi

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

BYGGINGARFULLTRÚI		
Mét	Aðar	Aðri
OHS	77mm	
Dags	11/3'19	55129
Skjaln.	Melgerði 17	

Reykjavík 11.03.2019

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 8. mars 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Melgerði 17

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. febrúar 2019 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. febrúar 2019 þar sem sótt er um leyfi til að rífa núverandi kvisti og gera nýja og stærri kvisti, byggja sólstofu á austurhlið og breyta fyrirkomulagi efri hæðar sem og gluggasetningum á einbýlishúsinu á lóð nr. 17 við Melgerði. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. mars 2019.

Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. mars 2019.

F.h. skipulagsfulltrúa

Helena Stefánsdóttir

Helena Stefánsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. mars 2019.



UMSÖGN

Varðar: Melgerði 17 – umsókn um byggingarleyfi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. febrúar 2019 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. febrúar 2019 þar sem sótt er um leyfi til að rífa núverandi kvisti og gera nýja og stærri kvisti, byggja sólstofu á austurhlíð og breyta fyrirkomulagi efri hæðar sem og gluggasetningum á einbýlishúsinu á lóð nr. 17 við Melgerði. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8.3.2019.

Skipulagsleg staða: Ekki er í gildi deiliskipulag yfir reitinn.

Erindið: Sótt er um leyfi til að rífa núverandi kvisti og gera nýja og stærri kvisti, byggja sólstofu á austurhlíð og breyta fyrirkomulagi efri hæðar sem og gluggasetningum á einbýlishúsinu á lóð nr. 17 við Melgerði.

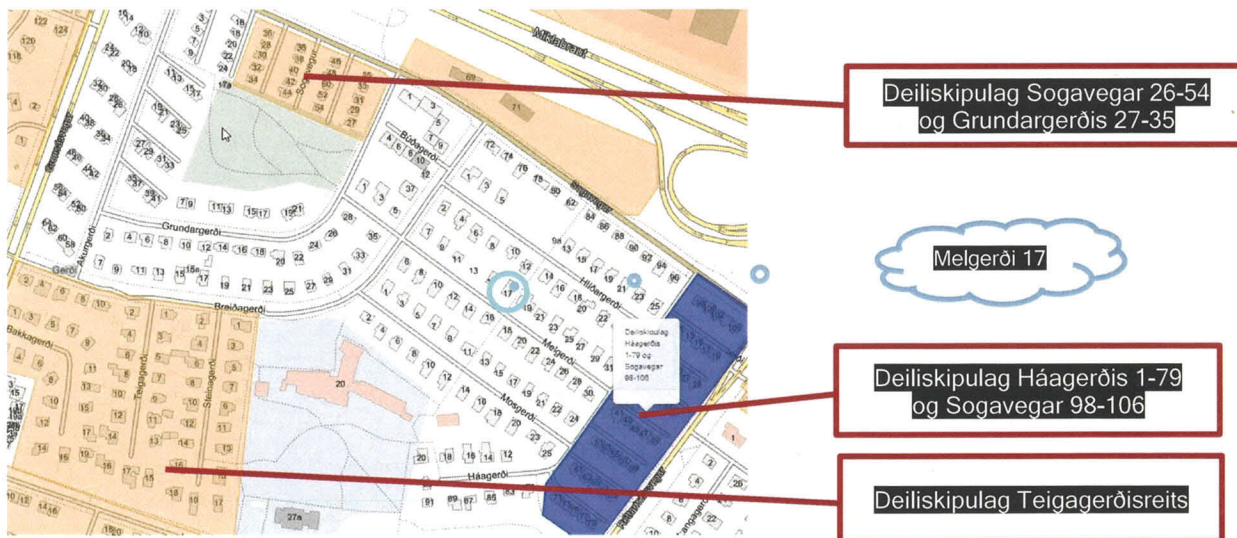
Umsögn: - Yfirbragð byggðar og byggðarmynstur í samhengi við þakbreytingar húss:

Í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa frá 21.9.2018 stendur:

Byggðin í Gerðunum sem gengur jafnan undir nafninu Smáibúðahverfið er heilstept og fastmótuð. Íbúðarhúsin eru jafnan stakstæð og voru að mestu leyti reist á 6. áratug liðinnar aldar. Sterkur heildarsvipur er á þessum hverfishluta sem jafnframt er mjög gróðursæll og eftirsóttur til búsetu. Smáibúðarhúsin í Gerðunum voru byggð af efnamanna fólki á tímum strangrar fjárfestingarhömlunar á húsbýggingum og því mismikið lagt í húsin eftir atvikum sem voru fyrir vikið gjarnan stækkuð í árána rás. Svo á við um íbúðarhúsið að Melgerði 17. Mikil efnahagsumsvif og almenn velmegun undir lok stríðsins settu mark sitt á byggingarstíl Reykjavíkur, þ.á.m. byggðina í Gerðunum þar sem húsbýggjendur nýttur sér gjarnan flest allt brúklegt til efniviðar. Húsráðirnar við Bakkagerði, Breiðagerði, Grundargerði, Hlíðargerði og Mosgerði, endurspeglu líkt og Melgerði á sinn auðmjúka hátt sérlega vel einn anga íslenskrar byggingarlistar eftirstriðsáranna meðan hreinstefnuviðhorf módernismans gætti í öðrum efnameiri borgarhverfum.

Embætti skipulagsfulltrúa legst ekki gegn endurbómum sem taka mið af eðli og sérkennum hverfisins. Umhverfið er vandmeðfarið - Melgerði nr. 17 er staðsett sem fyrr segir mitt í gróinni byggð með sín sterku auðkenni! Þrátt fyrir að þriggja metra breiður göngustígur skilji að nágrennalóð nr. 19 er lóðin fremur aðþrengd líkt og aðrar lóðir í hverfinu. Á þakinu hvíla fínlegir kvistir með stakri hófstyllum sem hæfa umfangi og fínlegum hlutföllum núverandi íbúðarhúss. Núverandi útlit húss ber enn öll helstu sérkenni byggðarinnar sem lýst var í fyrri umsögn er byggir undir útlistleg gæði hverfisins og aðdráttarafi, sbr. mynd nr. 2.

- Skipulagsskilmálar vegna þak- og kvistbreytinga í gildandi deiliskipulagi í nágrenni Melgerðis nr. 17:



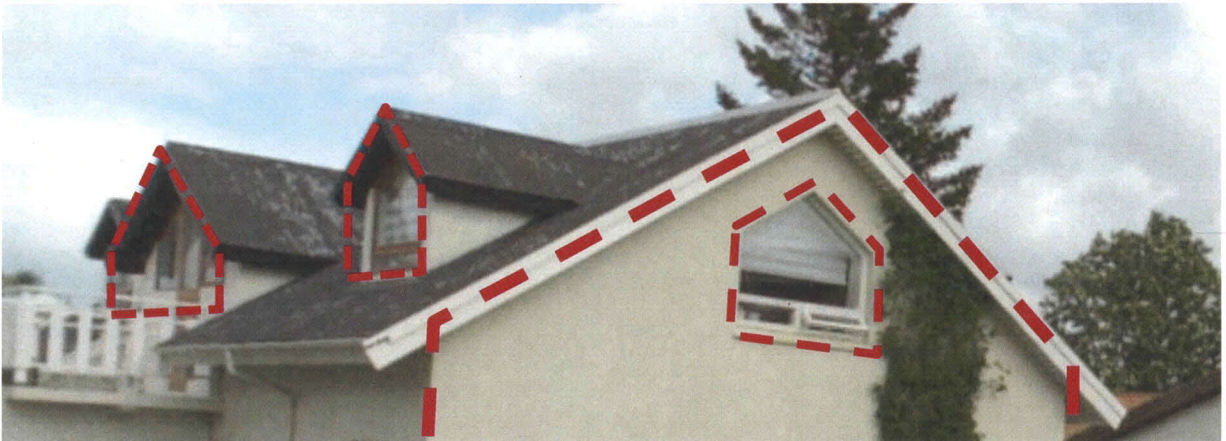
Mynd 1 – skjáskot af Gerðunum á skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar

Hvað er til ráða þegar fjárfrekar endurbætur og stækkun á húsnæði með breyttu útlitslegu sniði er á dagskrá og engu gildandi deiliskipulagi er til að dreifa? Viðkomandi leitar til embætti skipulagsfulltrúa með erindi og viðrar óskir sínar. Sérfræðingar embættisins leita fordæma, m.a. í skilmálahluta gildandi deiliskipulags í næsta nágrenni ef því er að dreifa. Í greinargerði skilmálahluta gildandi deiliskipulags **Teigagerðisreits**, samþ. 7.1.2003 stendur eftirfarandi yfir þak- og kvistbreytingar:

Þar sem hækkun portbyggingar þaks er heimil, er sýnd brotin lína utan um núverandi hús. Þegar valið er að auka við fermetrafföldu með hækkun á rishæð má byggja allt að 1.0 m port ofan á 1. hæð. Mænishæð frá gólfi skal ekki vera meiri en 3.8 m samtals. Við endurbyggingu skal upprunalegu þakformi haldið í aðalatriðum hvað varðar mænisstefnu og þakhalla. Hver kvistur skal aldrei ná yfir meira en 1/3 af mænislengd þakflatarins og skal efri brún kvists vera minnst 100 mm neðan mænis aðalþaks.



Mynd 2. Melgerði 17 – séð frá götu



Mynd 3. Dæmi um sterkan heildarsvip húss og auðmjúkan byggingarstíl Smáibúðarhverfisins má lesa í fíngerðum útbyggðum kvistformum húss við Melgerði 17 er sækir útlit og lögun í þakgerð hússins sem er endurtekið í formi gafglugga. Gafgluggann mætti hæglega kalla *icon* eða tákmynd hverfisins. Gafglugga þessum verður einnig kastað fyrir rétthyrndan nútímalegan glugga skv. uppdráttum hönnuðar.

Í greinargerð skilmálahluta deiliskipulags **Teigagerðisreits**, samþ. 7.1.2003 er gert ráð fyrir viðbótarbyggingarmóuleika á lóðum þar sem nýtingarlutfall er undir 0.4. Nýtingarlutfall núverandi húss við Melgerði 17 er nú þegar yfir því viðmið, eða 0,42, en verður 0,56 skv. aðaltekningu / byggingarlýsingu hönnuðar dags. 25.01.2019. Enn fremur stendur eftirfarandi um útlit húsa á Teigagerðisreit, suð-vestan við Melgerði 17:

Á reitnum eru dæmi um breytingar sem falla vel að upprunalegu húsi, en einnig eru dæmi um viðbyggingar og endurbyggingu sem slíta núverandi útlit húss algerlega frá uppruna sínum. Á reitnum eru mörg dæmi um vel leysta kvisti sem falla vel að upprunalegu útliti húss, en einnig eru dæmi um kvisti sem bera aðalhús nánast ofurlíði.

Lóðarhafar Melgerði nr. 17 leituðu ekki eftir umsögn embættisins í formi fyrirspurnar áður en ráðist var í gerð byggingarleyfisuppráttá. Því miður hafa lóðarhafar ásamt hönnuði af eigin hugbótta sótt í miður heppnaðar endurbyggingar í hverfinu og sótt í framhaldinu um byggingarleyfi fyrir þakbreytingum sem að mati embættis skipulagsfulltrúa bera upprunlegt hús ofurlíði.

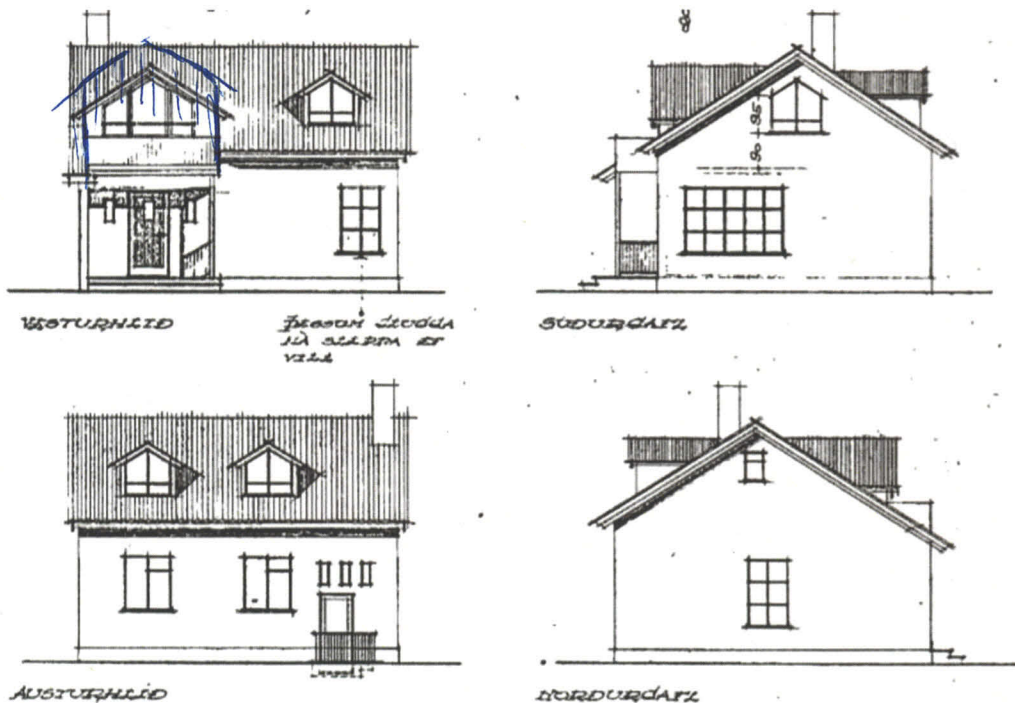
Rétt austan við Melgerði er í gildi deiliskipulag **Háagerðis 1-79 og Sogavegar 98-106** samþ. 29.06.1999. Í skilmálum yfir nýja kvisti stendur eftirfarandi:

4. Aðalkvistir verði allir sömu breiddar og upprunaleg útbygging. Hæð mæniss kvista verði 10 cm lægri en mænir aðalþaks. Þakhalli allra kvista í hverri húsaröð verði samræmdur og taki mið af þakhalla viðkomandi húss.

Norð-vestan við Melgerði er í gildi deiliskipulag **Sogavegar 26-54 og Grundargerðis 27-35** samþ. 29.06.1999. Í skilmálum yfir nýja kvisti stendur eftirfarandi:

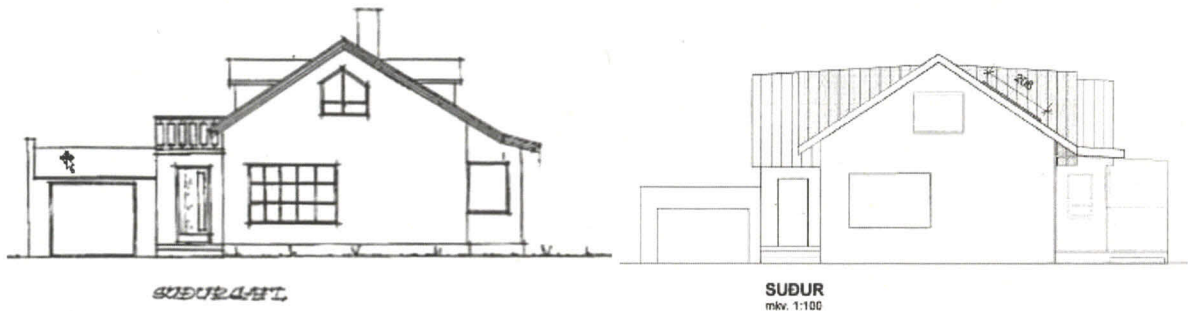
6. Viðhald og endurbætur:
Við endurbætur og viðhald húsa skal samræma viðhald og endurbætur í hverjum botnlanga í samræmi við uppruna húsanna. Við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd. Gluggar allra viðbygginga verði felldir að upprunalegum gluggum.

Að ofansögðu er ljóst að skoða verður erindið út frá bygðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar en jafnframt hugleiða mögulegt fordæmisgildi tillögunnar. Á borði undirritaðs liggur t.a.m. eitt slíkt erindi úr Grundargerði þar sem embættið leggur línurnar áður en lóðarhafi ræðst í hönnun og gerð aðaluppráttá fyrir byggingarleyfi hjá embætti byggingarfulltrúa.

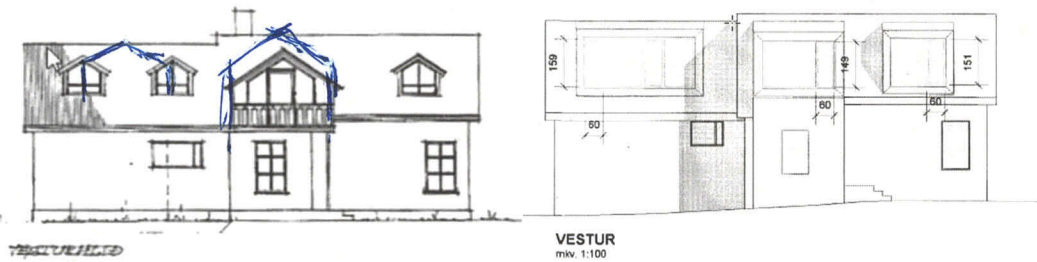


Mynd 4. Melgerði 17 skv. upprunalegum teikningum Gunnars Ólafssonar frá 1951, breytt 1956

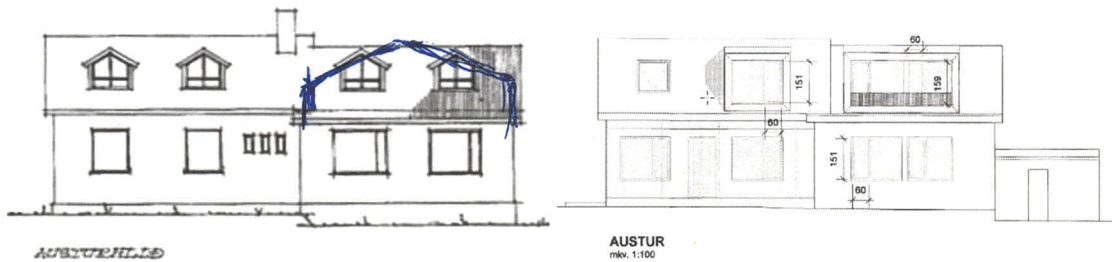
Undir lok 7. áratugarins var húsið stækkað umtalsvert á baklóð eftir teikningu Kjartans Sveinssonar. Nálgun Kjartans ber með sér næmni og tilfinningu á hlutföllum og eðli upphaflegs húss; viðbyggingin stallað fínlega við upprunalega byggingu svo vart má sjá að húsið hafi yfirleitt verið stækkað.



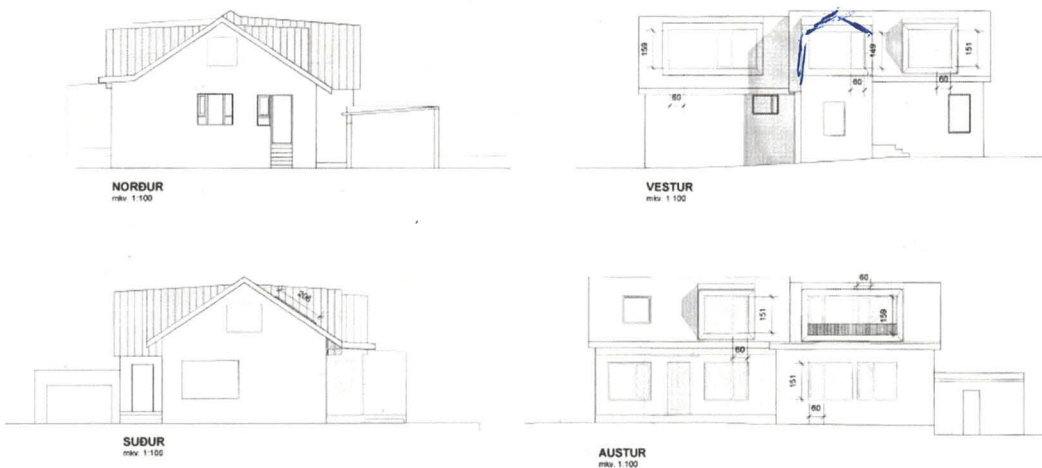
Mynd 5. Melgerði 17 – stækkun samkvæmt teikningum Kjartans Sveinssonar frá 1969. Suðurhlið skv. upp uppdráttum ARKITEO 25.01.2019 til hægri



Mynd 6. Melgerði 17 – stækkun samkvæmt teikningum Kjartans Sveinssonar frá 1969. Vesturhlið skv. upp uppdráttum ARKITEO 25.01.2019 til hægri



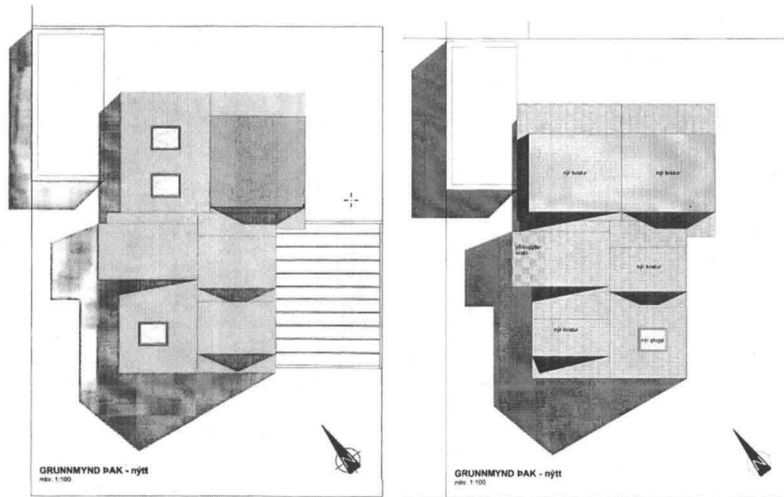
Mynd 7. Melgerði 17 – stækkun samkvæmt teikningum Kjartans Sveinssonar frá 1969. Austurhlið skv. uppdráttum ARKITEO 25.01.2019 til hægri



Mynd 8. Melgerði 17 – tillaga að stækkun þakkvista skv. uppdráttum ARKITEO 25.01.2019

Í greinargerð (ódagsett) sem fylgdi með uppfærðum uppdráttum til byggingarfulltrúa kemur fram að sendar hafi verið inn þrjár mismunandi tillögur til skipulagsfulltrúa vegna byggingarleyfisumsóknar. Tvær tillögur hafa með formlegum hætti ratað á borð undirritaðs, sú fyrri dags. 12.08.2018 sem var hafnað með umsögn skipulagsfulltrúa dags.21.09.2018. og sú seinni 25.01.2019). Í millitíðinni barst undirrituðum breytingartillaga (dags. 23.10.2018) í kjölfar fundar undirritaðs, ásamt Ágústu Sveinbjörnsdóttur deildarstjóra deiliskipulags, með lóðarhafa og hönnuði þ. 16.10.2018. Í breytingartillögunni var reynt að draga eilítið úr stærð og umfangi auk þess sem kvistum var ýmist skipt út í stað þaklugga eða færðir til.

Það er ofmælt að halda því fram að um *mismunandi* tillögur sé að ræða - efnislega er form kvistanna hið sama, eins meðferð og framgangsmáti. Á fundinum kom skýrt fram neikvæð afstaða embættisins. Í tillögunum þremur skipti hönnuður út kvistum og þakluggum á víxl:



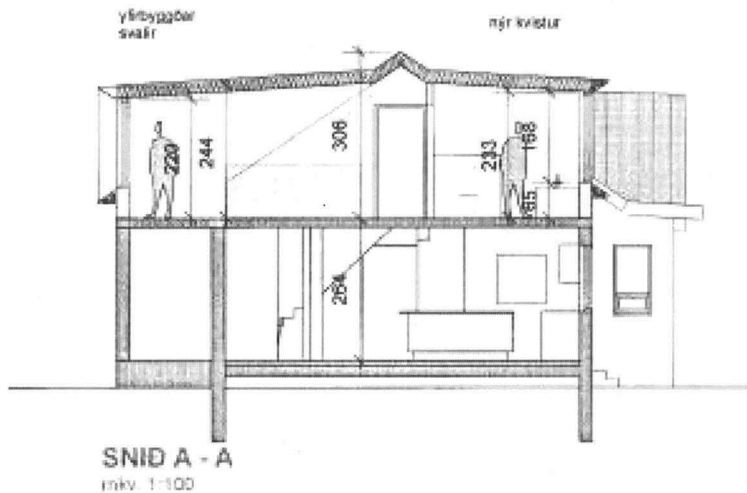
Mynd 9. Tillaga að þakbreytingu skv. innsendum uppdráttum, 12.08.2018 til vinstri og 25.01.2019 til hægri

Sjá má að kvistum fjölgar um einn í seinni tillögu, úr fjórum í fimm og þakluggum fækkar. Í millitíðinni barst sem fyrr segir undirrituðum með tölvupósti tillaga (samanburður við uppdr. 12.08.2018) þar sem reynt var að koma til móts við óskir embættisins, skv. orðum hönnuðar í tölvupósti þ.23.10.2018: *Nú er ég búinn að minnka kvistana mjög mikið. Vona að þér líki þetta og getir samþykkt þessar breytingar.*



Mynd 10. Tillaga dags.

23.10.2018 – fjöldi kvista og þaklugga er sá sami en bæði er dregið nokkuð úr stærð auk þess sem kvistum og þakluggum er víxlað. Sneiðmyndir sýna hinsvegar óverulegan mun á tillögum.



Mynd 12. Sneiðmynd af yfirbyggðum svölum

Samantekt:

Það er ekki við embætti skipulagsfulltrúa að sakast þó lóðarhafi hafi ásamt hönnuði / ráðgjafa hafið gerð uppdráttu og sótt um byggingarleyfi í framhaldinu. Lóðarhafar hefðu betur sent inn erindi á embætti skipulagsfulltrúa líkt og fjölmargir aðrir aðilar sem hyggja á endurbyggingu og viðbætur við eignir sínar.

Persónulegur smekkur hefur í engu ráðið við gerð umsögn þessa, heldur ekki fyrri umsögn dags. 21.08.2018 eða tölvupóstsamskipti. Mergur málsins er gæði, gæði hússins, rýma og útlits, sem og gæði næstu byggðar líkt og tilvitnanir í áðurnefnda skipulagsskilmála að framan bera vitni um.

Embættið stendur við fyrri umsögn, en þar segir í niðurlagi:

Tillaga sú sem umsóknin byggir á ber engin merki þeirra gilda sem að ofan greinir, hvort heldur í upprunlegri byggingu né viðbyggingu. Kvistir bera húsið ofurliði, af svo miklu alefli að nær væri að tala um heila nýja aukahæð ofan á núverandi grunnhæð; viðbótin sligar með öllu svip hússins áþreifanlega mikið, svo ekki sé tekið sterkar til orða, og er langt frá því byggðarmynstri sem er til staðar á þessum reit.

Það má vel ræða af yfirvegun hvort kollsteypa af þessari sort eigi rétt á sér, og kann svo að vera á ákveðnum einangruðum stöðum, en Gerðin og Smáíbúðarverfið er ekki rétti vettvangurinn til þessa að mati embættisins.

Það verður að segjast eins og er, að sjaldgæft er að önnur eins útfærsla á þak- og kvistbreytingum rati á borð starfsmanna embættis skipulagsfulltrúa. Gæði íbúðar á annari hæð húss er af skornum skammti sem og breytt útlit húss svo ekki sé sterkara að orði kveðið.

Niðurstaða:

Embættið leggst gegn útgáfu á byggingarleyfi sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Fylgiskjal með kæruleiðbeiningum.

Reykjavík, 13 mars 2019

Úr mannvirkjalögum nr. 160/2010, með síðari breytingum.

59. gr.

Úrskurðir.

Stjórnvaldsákvæðanir sem teknar eru á grundvelli laga þessara sæta kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. þó ákvæði 2. mgr. 17. gr. um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað er varðar kærana fer samkvæmt lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Úr lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

4. gr. Málsmeðferð og kæruaðild.

Kæra til nefndarinnar skal vera skrifleg og undirrituð. Þar skal koma fram hver er kærandi, hvaða ákvörðun er kærð, kröfur kæranda og rök fyrir kæru. Úrskurðarnefndin getur ákveðið að kæra skuli borin fram á sérstöku eyðublaði sem hún skal þá hafa aðgengilegt fyrir alla. Kærufrestur er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Það á þó ekki við ef mælt er fyrir um annan kærufrest í þeim lögum sem kæránleg ákvörðun byggist á. Sé um að ræða ákvæðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

Þeir einir geta kært stjórnvaldsákvæðanir til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Umhverfisverndar-, útivistar- og hagsmunasamtök með minnst 30 félagi geta þó kært eftirtaldir ákvæðanir án þess að sýna fram á lögvarða hagsmuni enda samrýmist tilgangi samtakanna að gæta þeirra hagsmuna sem kærán lýtur að:

a. ákvæðanir Skipulagsstofnunar um matsskyldu framkvæmda, sameiginlegt mat á umhverfisáhrifum og endurskoðun matsskýrslu samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum,

b. ákvæðanir um að veita leyfi vegna framkvæmda sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum,

c. ákvæðanir um að veita leyfi samkvæmt lögum um erfðabreyttar lífverur til sleppingar eða dreifingar erfðabreyttra lífvera.

Umhverfisverndarsamtök teljast samtök sem hafa umhverfisvernd að meginmarkmiði. Útivistarsamtök teljast samtök sem hafa útivist og umhverfisvernd að markmiði. Samtök skv. 1. og 2. málsl. skulu vera opin fyrir almennri aðild, gefa út ársskýrslur um starfsemi sína og hafa endurskoðað bókhald.

Þegar kæra berst nefndinni tilkynnir hún stjórnvaldi því sem tók hina kærðu ákvörðun um kærana og veitir því allt að 30 daga frest til að skila gögnum og umsögn um málið. Stjórnvaldinu er skylt að láta nefndinni í té öll þau gögn og upplýsingar sem tengjast málinu og nefndin telur þörf á að afla. Í viðamiklum málum getur nefndin veitt allt að 15 daga viðbótarfrest. Nefndin aflar viðbótargagna og umsagna og kynnir sér aðstæður á vettvangi þegar þörf er á til að mál teljist nægjanlega upplýst. Nefndinni er heimilt að sameina mál þegar kærur eru samkynja. Stjórnvöldum ber að veita nefndinni aðgang að gögnum og upplýsingum sem hún kann að óska í tengslum við úrlausn máls.

Nefndin kveður upp úrskurð eins fljótt og kostur er og jafnan innan þriggja mánaða frá því að málgögn bærust frá stjórnvaldi, sbr. 5. mgr., en innan sex mánaða frá sama tímamarki sé mál viðamikl.

Formaður, eftir atvikum varaformaður, stýrir störfum nefndarinnar við umfjöllun máls. Þegar nefndarmenn eru ekki sammála ræður meiri hluti niðurstöðu máls.

Um málsmeðferð nefndarinnar fer að öðru leyti eftir ákvæðum stjórnsýslulaga.

5. gr. Stöðvun framkvæmda.

Kæra til úrskurðarnefndarinnar frestar ekki réttaráhrifum ákvörðunar. Kærandi getur þó krafist úrskurðar um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Komi fram krafa um slíkt skal úrskurðarnefndin svo fljótt sem verða má kveða upp úrskurð um það atriði. Úrskurði um stöðvun framkvæmda ber viðkomandi stjórnvaldi að framfylgja þegar í stað, með aðstoð lögreglu ef með þarf.

Þau mál þar sem fallist er á stöðvun framkvæmda skulu sæta flýtimeðferð sé þess krafist af framkvæmdaraðila.

Sé um að ræða ákvörðun sem ekki felur í sér heimild til framkvæmda getur úrskurðarnefndin með sömu skilmálum frestað réttaráhrifum hennar komi fram krafa um það af hálfu kæranda.

Til athugunar:

Hér að ofan hefur verið sleppt ákvæðum um skipan úrskurðarnefndar og stjórnsýslu hennar. Mannvirkjalög, skipulagslög og lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála má sjá í heild t.d. á lagavef Alþingis á veffangi althingi.is.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

