

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>  
**Sent:** 25. maí 2018 14:35  
**Til:** USK Skipulag; Harri Ormarsson; Jón Árne Halldórsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson  
**Efni:** Tilkynning um kæru 76/2018  
**Viðhengi:** 25.5.2018 - Kæra 76/2018 - (Ó.H.).pdf; 25.5.2018 - teikningar - (Ó.H.).pdf; 25.5.2018 - fskj. með kærinni - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

### **Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit kæru, mótt. í dag ásamt fylgigögnum, vegna úrskurðar skipulagsfulltrúa frá 27. apríl sl. um að húsnæðið Dugguvogi 8-10, 2. hæð samræmist ekki skipulagi.

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

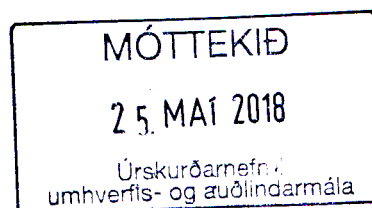
[www.uua.is](http://www.uua.is) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

Úrskurðarnefnd  
Umhverfis og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

dagss. 22.05.2018



Varðar Dugguvog 8-10, BN 054409

Við undirrituðkærum úrskurð skipulagsfulltrúa frá 27. 04.2018 um að húsnæðið samræmist ekki skipulagi.

Grundvöllur kæru:

1. Teikningar af húsnæði voru áður samþykktar sem íbúðir 11.11.2008.
2. Teikningar þar sem rými undir umræddu húsnæði er gert að endurskoða eldvarnir vegna óska forvarnadeildar slökkviliðs höfuðborgarsvæðis samþykktar 14.02.2017. Þar kemur fram að loft á  
1. Hæð þarf að uppfylla REI90 vegna íbúða á 2. Hæð.
3. Húsnæðið samræmist skipulagi sem íbúðir.

Fylgigögn með kæru:

- Umsagnir og athugasemdir byggingafultrúa dagsett 20. mars 2018
- Bréf Umhverfis og skipulagssviðs dagssett 27. 04.2018
- Teikningar í A3 af Dugguvogi 10 samþykktar 11.11.2008
- Teikningar í A3 af Dugguvogi 10 samþykktar 14.02.2011

Virðingarfyllst, Eigendur húsnæðis Dugguvogi 10 2. Hæð

Eiríkur J. Einarsson kt. 230166-2699  
Geir Flórent Jónsson kt. 230170-3719  
Eiríkur J. Einarsson kt. 270954-5169  
Afr- 1009 Hugmynd - kt. 630102-2350  
Steinar Sveinsson kt. 240888-2039



**Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála**  
**Skuggasundi 3**  
**101 Reykjavík**

Reykjavík 14. september 2018.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 76/2018, vegna kæru eigenda 2, hæðar Dugguvogs 8-10, dags. 22. maí sl. þar sem kærð synjun byggingarfulltrúa frá 8. maí 2018 á umsókn um leyfi fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum í húsi á lóð nr. 10 við Dugguvog.**

Með bréfi dags. 25. maí sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrðu látin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

**Málavextir:**

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. maí 2018 var, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 27. apríl 2018 synjað umsókn um leyfi fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum í húsi á lóð nr. 10 við Dugguvog.

**Kröfugerð:**

Í kæru er kærður úrskurður skipulagsfulltrúa frá 27. apríl 2018, en Reykjavíkurborg lítur svo á að kærundur krefjist þess að framangreind synjun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi,

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

**Málsástæður og lagarök:**

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

**Álit Reykjavíkurborgar**

Forsaga máls þessa er sú að þann 11. nóvember 2008 samþykkti byggingarfulltrúi byggingarleyfisumsókn þar sem sótt var um að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir. Nánar tiltekið var um að ræða m.a. rými 0203,0204 og 0205. Umsóknin var samþykkt með þeim skilyrðum að skráningartafla yrði lagfærð fyrir útgáfu á byggingarleyfi.

Á sérteikningum skyldi gerð grein fyrir brunahólfun rýmisins bæði lóðrétt og lárétt.

Skilyrt var einnig að eignaskiptayfirlýsingu vegna breytinga í húsinu yrði þinglýst til þess að samþykktin öðlist gildi.

Framangreindum skilyrðum var aldrei uppfyllt og féll því samþykktin úr gildi ári síðar.

Á árinu 2011 var svo sótt um endursamþykkt á íbúðum á annarri hæð, matshluta 02, með



vísan til samþykktarinnar frá 2008, ásamt umsókn um leyfi til að innrétta hluta efri hæðar matshluta 02 sem skrifstofur í húsinu. Afgreiðslu þeirrar umsóknar var frestað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 25. október 2011 með vísan til athugasemda byggingarfulltrúa sem lutu m.a. því að ekki hafi verið bætt úr athugasemdum er varðandi lagfæringar á skráningartöflu. Einnig voru athugasemdir frá forvarnardeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins er lutu að eldvörnum.

Synjun byggingarleyfisumsóknarinnar byggir á umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. apríl 2018, í henni segir eftirfarandi:

„Umrætt hverfi er raskað athafnasvæði. Húsið er iðnaðarhús frá árinu 1960. Ekki er annað á lóð en bílastæði og umrædd bygging.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin skilgreind á miðsvæði (M19) á þróunarsvæði (P37) fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar í borgarhluta 04, Laugardal. Það er breyting frá eldra aðalskipulagi þar sem lóðin var á svæði þar sem landnotkun var takmörkuð við iðnaðar- og athafnasvæði.

- *Meginmarkmið er að skapa þetta blandaða byggð á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar. Á slíkum svæðum samvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götoreita.*
- *Á miðsvæðum [er einnig] gert ráð fyrir íbúðum [...] einkum þó á efri hæðum bygginga.*

Í breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 fyrir Vogabyggð fékk Dugguvogur skilgreiningu sem aðalgata.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Hverfið þróaðist frá því að vera landbúnaðarsvæði um miðja 20. öld yfir í að verða iðnaðar- og athafnasvæði. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var landnotkun svæðisins breytt yfir í þróunarsvæði fyrir blandaða byggð og kallað Vogabyggð.

Árið 2013 var efnt til samkeppni um svæðið og upp úr niðurstöðum hennar unnið rammaskipulag fyrir Vogabyggð, svæði 1-4, umrætt svæði fékk númer 3. Árið 2017 tók gildi deiliskipulag fyrir Vogabyggð 2 og síðar Vogabyggð 1. Fyrir liggur að ganga frá deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 3.

Rammaskipulagið og gildar deiliskipulagsáætlanir fyrir Vogabyggð 1 og 2 gerir ráð fyrir að hverfið sé heildræð og sjálfbær eining sem einkennist af blöndu íbúðar- og atvinnuhúsnaðis með verslun og þjónustu. Skipulagið myndar manneskjulega umgjörð sem ramar inn fjölskrúðug mannlíf mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa. Skipulagsáætlanirnar gera ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti íbúðar- og atvinnuhúsnaðis í 3-5 hæða randbyggð sem myndar heildstæðar götumyndir í borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem aðalgatan þræðir sig gegnum hverfið. að jafnaði er miðað við 3-5 hæða byggð vestan aðalgötu. Æskilegt er að í hverfinu sé nægilegur fjöldi íbúða til að tryggð sé góð grunnþjónusta við íbúa með hagkvæmum og skilvirkum hætti. Endanlegur fjöldi íbúða og heildarbyggingarmagn ræðst við vinnslu á deiliskipulagi.

Ekki er hægt að samþykkja íbúðir í iðnaðarhúsnaði.

Umrædd lóð er á miðsvæði fyrir blandaða byggð en ekki iðnaðarsvæði og hefur verið það frá gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Þ.a.l. skal skoða hljóðvist, loftgæði, rykmyndun, starfsemi og aðra umhverfisþætti á annan hátt en áður var gert á svæðinu. T.a.m.



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

eru ríkari kröfur um hljóðvist innan- og utanhúss á lóðinni, sorpmál, aðgengi fyrir alla, bílastæði, frágang á lóð o.fl.“

**Niðurstaða:**

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í máli þessu. 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,

Harri Ormarsson, hdl.

**Meðfylgjandi:**

*Útprintanir úr málaskrá*

*Samþykktir uppdrættir 11.11.2008*

*Synjaðir uppdrættir 8.5.2018*

*Umsagna og athugasemdablað byggingarfulltrúa.*

*Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27.4.2018.*





Árið 2019, föstudaginn 5. apríl, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ómar Stefánsson varaformaður og Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor.

**Fyrir var tekið mál nr. 76/2018, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. maí 2018 um að synja umsókn um leyfi fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum í húsi á lóð nr. 10 við Dugguvog.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 22. maí 2018, er barst nefndinni 25. s.m., kæra fasteignaeigendur 2. hæðar að Dugguvogi 8-10, „úrskurð skipulagsfulltrúa frá 27. apríl 2018 um að húsnæðið samræmist ekki skipulagi“. Skilja verður málalíbúnað kæranda svo að kærð sé til ógildingar synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. maí 2018 á leyfi fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum í húsi á lóð nr. 10 við Dugguvog.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 17. september 2018.

**Málavextir:** Kærendur sóttu um leyfi fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum í húsi á lóð nr. 10 við Dugguvog. Umsóknin var tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 10. apríl 2018 og var henni vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa sem tók umsóknina fyrir 27. s.m. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa var m.a. tekið fram að ekki væri hægt að samþykkja íbúðir í iðnaðarhúsnæði. Á afgreiðslufundi sínum 2. maí 2018 synjaði byggingarfulltrúi umsókn kæranda með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa frá 27. apríl s.á.

**Málsrök kæranda:** Kærendur vísa til þess að teikningar af húsnæðinu við Dugguvog hafi áður verið samþykktar sem íbúðir 11. nóvember 2008. Vísað sé til teikninga af húsnæðinu sem samþykktar hafi verið 14. febrúar 2017, þar sem slökkviliðið á höfuðborgarsvæðinu hafi gert athugasemdir. Samkvæmt skipulagi sé heimilt að nota umrætt húsnæði sem íbúðir.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu borgaryfirvalda er þess krafist að kröfu kæranda verði hafnað. Forsaga málsins sé sú að í nóvember 2008 hafi byggingarfulltrúi samþykkt byggingarleyfisumsókn þar sem sótt hafi verið um að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir. Umsóknin hafi verið samþykkt með þeim skilyrðum að skráningartafla yrði lagfærð fyrir útgáfu á byggingarleyfi. Fleiri skilyrði hafi legið fyrir, s.s. að gerð skyldi grein fyrir brunahólfum rýmisins bæði lóðrétt og lárétt og að eignaskiptayfirlýsingu yrði þinglýst. Framangreind skilyrði hefðu aldrei verið uppfyllt og hefði byggingarleyfið fallið úr gildi ári síðar. Árið 2011 hafi síðan verið sótt um endursamþykkt á íbúðum á annarri hæð, matshluta 02, með vísan til samþykktarinnar frá 2008, ásamt umsókn um leyfi til að innrétta hluta efri hæðar matshluta 02 sem skrifstofur í húsinu. Afgreiðslu þeirrar umsóknar hafi verið frestað á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa í október 2011 með vísan til þess að ekki hefði verið bætt úr athugasemdum

varðandi lagfæringar á skráningartöflu. Einnig hefðu legið fyrir athugasemdir frá forvarnardeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins er lutu að eldvörnum.

Synjun byggingarleyfisumsóknarinnar hafi byggt á umsögn skipulagsfulltrúa frá 27. apríl 2018. Í umsögninni segi m.a. að í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sé lóðin skilgreind á miðsvæði (M19) á þróunarsvæði (P37) fyrir uppbyggingu blandaðrar byggðar í borgarhluta 04, Laugardal. Það sé breyting frá eldra aðalskipulagi þar sem lóðin hafi verið á svæði þar sem landnotkun hafi verið takmörkuð við iðnaðar- og athafnasvæði. Ekki sé í gildi deiliskipulag fyrir lóðina, en unnið hafi verið rammaskipulag fyrir Vogabyggð árið 2013, svæði 1-4, en umrætt svæði hafi fengið númerið 3. Fyrir liggja að ganga frá deiliskipulagi fyrir Vogabyggð 3, en þegar hafi verið samþykkt deiliskipulag fyrir Vogabyggð 1 og 2. Rammaskipulag og gildar deiliskipulagsáætlanir fyrir Vogabyggð 1 og 2 geri ráð fyrir að hverfið sé heildstæð og sjálfbær eining sem einkennist af blöndu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með verslun og þjónustu. Endanlegur fjöldi íbúða og heildarbyggingarmagn ráðist við vinnslu á deiliskipulagi.

Ekki sé hægt að samþykkja íbúðir í iðnaðarhúsnæði. Umrædd lóð sé á miðsvæði fyrir blandaða byggð en ekki iðnaðarsvæði og hafi verið það frá gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Þar af leiðandi skuli skoða hljóðvist, loftgæði, rykmyndun, starfsemi og aðra umhverfisþætti á annan hátt en áður hafi verið gert á svæðinu. Til að mynda séu ríkari kröfur gerðar til hljóðvistar innan- og utanhúss á lóðinni, sorpmála, aðgengis fyrir alla, bílastæða og frágangs.

**Niðurstaða:** Lóðin Dugguvogur 10 er á ódeiliskipulögðu svæði. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin skilgreind á miðsvæði (M19) á þróunarsvæði (P52). Þar kemur fram að á miðsvæðum sé fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Samkvæmt aðalskipulagi telst Vogabyggð til þróunarsvæðis 52. Þar er gert ráð fyrir íbúðum og skrifstofum, auk verslunar og þjónustu. Ahersla skuli lögð á 3-5 hæða randbyggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi.

Hin kærða synjun um byggingarleyfi fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum í húsi á lóð nr. 10 við Dugguvog var rökstudd með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 27. apríl 2018. Í þeirri umsögn var niðurstaðan svohljóðandi: „Ekki er hægt að samþykkja íbúðir í iðnaðarhúsnæði. Umrædd lóð er á miðsvæði fyrir blandaða byggð en ekki iðnaðarsvæði og hefur verið það frá gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Þ.a.l. skal skoða hljóðvist, loftgæði, rykmyndun, starfsemi og aðra umhverfisþætti á annan hátt en áður var gert á svæðinu. T.a.m. eru ríkari kröfur um hljóðvist innan- og utanhúss á lóðinni, sorpmál, aðgengi fyrir alla, bílastæði, frágang á lóð o.fl.“

Ekki er fallist á að gildandi aðalskipulag hafi girt fyrir veitingu byggingarleyfis fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum, enda er beinlínis gert ráð fyrir íbúðum á umræddu svæði eins og áður greinir. Þá liggja engar upplýsingar fyrir í málinu um að umrætt húsnæði uppfylli ekki þær kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis skv. ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012, s.s um hljóðvist, sorpmál, aðgengi fyrir alla, bílastæði og til frágangs á lóð.

Með hliðsjón af framangreindu var rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar svo verulega áfátt að ekki verður hjá því komist að fella hana úr gildi.



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

**Úrskurðarorð:**

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. maí 2018 um að synja umsókn um leyfi fyrir áður gerðum íbúðum og vinnustofum í húsi á lóð nr. 10 við Dugguvog.

---

Nanna Magnadóttir (sign)

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

