

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 14. júní 2018 16:35
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Jón Árne Halldórsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um stjórnýslukæru 87/2018
Viðhengi: 14.6.2018 - Skjal 8-10.pdf - (Ó.H.).pdf; 14.6.2018 - Skjal 7.pdf - (Ó.H.).pdf; 14.6.2018 - Skjal 1-6.pdf - (Ó.H.).pdf; 14.6.2018 - Kæra, 14. júní 2018.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru, dagsett og móttekin í dag ásamt fylgigögnum, krafa um að felld verði úr gildi ákvörðun Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur, dags. 16. maí 2018, um að samþykkja breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits vegna lóðarhlutans nr. 7b við Þrastargötu.

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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 2
101 Reykjavík

Reykjavík, 14. júní 2018

KÆ R A

Til LEX hefur leitað Guðmundur Oddur Víðisson, kt. 220564-4369, Litlu-Tungu, 276 Mosfellsbæ (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 krefst þess að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur, dags. 16. maí 2018, um að samþykkja breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagötureits vegna lóðarhlutans nr. 7b við Þrastargötu.

II.

Málsatvik

1. Deiliskipulag Fálkagötureits.

Deiliskipulag Fálkagötureits, sem Þrastargata er hluti af, var samþykkt 15. maí 2008 (fskj. 1). Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að markmið þess sé að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum á forsendum þeirrar byggðar sem þar fyrir er. Skýra skuli og skilgreina byggingarmöguleika. Breytingar skuli taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa og sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Í grein 1.A í greinargerðinni er að finna almenna deiliskipulagsskilmála en þar segir orðrætt:

„Heimilt er að byggja kvisti á risþök 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 vel 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 minni en 2,60 yfir gangstétt. 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 grein 1.B er að finna sérstaka skilmála fyrir einstakar lóðir innan skipulagssvæðisins. Í skilmálatöflu á deiliskipulagsuppdrætti eru hinir almennu skipulagsskilmálar heimfærðir á einstaka lóðir og sagt til um hvar þeir eigi við. Í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála (hér eftir „ÚUA“ eða „úrskurðarnefndin“) í máli nr. 56/2008 var fjallað um lögmati framangreinds deiliskipulags en í málinu var því borið við að mismunandi heimildir til

aukinnar nýtingar einstakra lóða en ekki allra fælu í sér ólögmeta mismunun og færu gegn markmiðum skipulagsins (fskj. 2). Úrskurðarnefndin féllst ekki á það en í niðurstöðukafla úrskurðarins segir orðrétt:

„Skipulagsvald í hverju sveitarfélagi er í höndum sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 3. gr. og 23. gr. skipulags- og byggingarlaga. Skipulagsvaldið er tæki sveitarstjórnar til að ráða þróun byggðar og umhverfis í sveitarfélaginu og í skjóli þess valds eru til dæmis teknar ákvarðanir um þéttleika byggðar og byggðamynstur við skipulagsgerð. Hið kærða deiliskipulag hefur m.a. það markmið samkvæmt greinargerð þess að varðveita sem best byggðamynstur umrædds svæðis og aðlaga viðbyggingar við eldri hús að götumynd þeirri sem fyrir er.“

Í úrskurðinum er fjallað um að við gerð deiliskipulagsins hafi verið færðar inn heimildir varðandi hvernig skipulagsyfirvöld telji best að ná markmiði skipulagsins.

2. Túlkun á deiliskipulagi Fálkagötareits.

Kærandi kærði ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 30. ágúst 2016, um að samþykka umsókn um leyfi til að reisa viðbyggingu við húsið að Þrastargötu 5 og gerði kröfu um að ákvörðunin yrði felld úr gildi. Hann bar því við að viðbyggingin rúmaðist ekki innan hinna almennu skilmála deiliskipulags Fálkagötareits þar sem hún fæli í sér 28% aukningu á byggingarmagni á lóðarhlutanum. Í niðurstöðu ÚUA í máli nr. 126/2016 eru skilmálar deiliskipulags Fálkagötareits túlkaðir með svofelldum hætti (fskj. 3):

„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.“

Niðurstaða úrskurðarnefndar var sú að uppbyggingarmöguleikar rúmuðust ekki innan hinna almennu deiliskipulagsskilmála. Þar að auki væri ekki fjallað um uppbyggingarmöguleikana í skilmálatöflu. Var hin kærða ákvörðun því felld úr gildi.

3. Samþykkt byggingaráforma að Þrastargötu 7b.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík tók ákvörðun 29. ágúst 2017 um að veita byggingarleyfi fyrir kvisti á norðurhluta á húsi nr. 7b við Þrastargötu. Í skilmálatöflu deiliskipulags Fálkagötareits kemur fram að heimilt sé að byggja kvist á húsið. Umræddur kvistur sem leyfi var veitt fyrir var þó í ósamræmi við almenna skilmála deiliskipulagsins. Í úrskurði ÚUA í máli nr. 100/2017 var fjallað um ákvörðunina (fskj. 4). Niðurstaða ÚUA var sú að kvisturinn samræmdist ekki almennum skipulagsskilmálum deiliskipulagsins þar sem kvisturinn næði yfir um 67,5% þakflatar en í skilmálanum kemur fram að hann megi aðeins ná yfir helming þakflatar. Var hin kærða ákvörðun því felld úr gildi.

Kvistur var á húsínu sunnanverðu í samræmi við skilmála deiliskipulags, sbr. teikningar sem voru samþykktar af byggingarfulltrúa 12. maí 2015. Framkvæmdir hófust við gerð kvistsins á norðurhlið hússins um leið og byggingaráform voru samþykkt. Á sama tíma var kvistur á suðurhlið þess hækkaður og breikkaður til samræmis við samþykktan kvist á norðurhliðinni án tilskilins leyfis. Liggur því fyrir að bæði kvistur á norðurhlið og suðurhlið hússins eru í andstöðu við gildandi deiliskipulag Fálkagötareits.

4. Breytingar á deiliskipulagi Fálkagöturéits.

Deiliskipulag Fálkagöturéits sem Þrastargata er hluti af var samþykkt 15. maí 2008. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu eftir að það tók gildi, annars vegar 12. nóvember 2014 og hins vegar 26. október 2017. Kærandi kærði hina síðarnefndu breytingu en breytingin felur í sér að heimild fyrir viðbyggingu við Þrastargötu 5. Ekki hefur verið leyst efnislega úr kærumálinu. Hin kærða ákvörðun varðar þriðju breytinguna á deiliskipulagi Fálkagöturéits og nær til lóðarhlutans að Þrastargötu 7b. Í greinargerð með deiliskipulaginu er gerð grein fyrir hvað felst í breytingunni en þar segir: „Heimilt er að byggja kvist á norðurhlið Þrastargötu 7b cm sem er til samræmis við kvist á suðurhlið hússins í stærð og útliti. Kvisturinn má ekki vera stærri en sem nemur 70% af þakfleti hússins.“ Þar með er verið að heimila stækkun á kvisti sem fer gegn almennum skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits, sbr. til hliðsjónar úrskurð ÚUA nr. 126/2016. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni er fjallað sérstaklega um að skipulagsyfirvöld telji kvistin ekki hafa grenndaráhrif og er stærð kvistsins réttlætt annars vegar með vísan til þess að sambærilegur kvistur sé á suðurhlið hússins og að rishæð sé illnýtánleg á húsinu en húsið er 85,3 m². Samkvæmt deiliskipulaginu er einnig heimilað að byggja litla viðbyggingu/sólskála á lóðarhlutann.

Kærandi skilaði inn athugasemdum við deiliskipulagstillöguna en tillagan hlaut meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt og tók gildi með auglýsingu nr. 508/2018 í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 24. maí 2018. Kæran hefur því borist ÚUA innan kærufrests.

III.

Röksemdir kæranda

Kærandi er eigandi Þrastargötu 7 sem stendur gegnt norðurhlið hússins að Þrastargötu 7b á hinni sameiginlegu lóð að Þrastargötu. Hann hefur því verulegra grenndarhagsmuna að gæta af því að ákvörðun um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna verði felld úr gildi.

Kærandi vill taka fram, líkt og áður hefur verið greint frá, að kvistur á suðurhlið hússins að Þrastargötu 7b var stækkaður á húsinu líkt og kvistur á norðurhlið hússins sl. haust án þess að upplýst hafi verið um að aflað hafi verið tilskilins byggingarleyfis vegna stækkunarinnar. Fullyrðingar um annað í umsögn skipulagsfulltrúa eru rangar og ósannaðar. Stækkunin á kvistinum var í ósamræmi við skilmála deiliskipulags Fálkagöturéits þar sem hann nær yfir meira helming þakflatar á húsinu að Þrastargötu 7b líkt og kvistur á norðurhlið þess.

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:

Í *fyrsta lagi* byggir kærandi á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulagsins. Um er að ræða þriðju deiliskipulagsbreytinguna á deiliskipulagi Fálkagöturéits frá því deiliskipulagið tók gildi á árinu 2008 og þar af eru tvær af framangreindum breytingum nýlegar og varða aðeins uppbyggingaráform á lóðarhlutum að Þrastargötu.

Líkt og hefur verið rakið kemur fram í greinargerð með deiliskipulagi Fálkagöturéits að byggðamynstur við Þrastargötu skuli verndað. Kærandi byggir á því að með deiliskipulagi sé mörkuð heildarstefna fyrir tiltekinn reit eða svæði. Borgarar verði að geta treyst því að ekki sé

ráðist í breytingar á skipulagi sem móti byggð á skipulagssvæðinu nema að veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því.

Kærandi bendir á að uppbyggingarmöguleikar hafi verið færðir inn í deiliskipulagið frá 2008 í kjölfar rannsóknar skipulagsyfirvalda til að varðveita sem best byggðamynstur. Við þá rannsókn var m.a. leitað til Borgarsögusafns við mat á heimiluðum breytingum á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Ekki sé því tækt að breyta deiliskipulagi svæðisins svo oft sem raun ber vitni. Þá bendir kærandi á að skipulagsbreytingar sem þessar hafi fordæmisgildi um nýtingu annarra lóða á svæðinu á grundvelli jafnræðissjónarmiða og þar af leiðandi hafi þær víðtæk áhrif og breyti byggðamynstri og núverandi nýtingarhlutfalli skipulagssvæðisins ásamt ásýnd og hlutföllum húsa.

Kærandi byggir á því að hvorki séu til staðar veigamiklar ástæður eða skipulagsrök fyrir deiliskipulagsbreytingunni. Heimild til að stækka kvist er réttlætt með vísan til þess að kvistur á suðurhlíð hússins sé að sömu stærð. Kærandi bendir á að ekki liggi fyrir leyfi fyrir stækkun kvists á suðurhlíð hússins þannig þau rök standist ekki. Ekki sé hægt að réttlæta framkvæmd með óleyfisframkvæmd. Þá kemur fram að risið sé illnýtanlegt. Kærandi bendir á að það sé tilvikið með mörg húsa á skipulagssvæðinu. Kærandi byggir á því að þannig breytingin standist skoðun þurfi að gera breytingu á almennum deiliskipulagsskilmálum þannig öllum standi það jafnt til boða, sbr. 11. og 12. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, sbr. til hliðsjónar *úrskurð ÚUA frá 4. október 2002 í máli nr. 19/2002*.

Í *öðru lagi* byggir kærandi á því að ekki hafi verið heimilt að fara með deiliskipulagsbreytinguna samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 enda er verið að víkja frá almennum skilmálum deiliskipulags sem hefur fordæmisgildi fyrir aðra lóðarhluta sem tilheyrir hinni sameiginlegu lóð að Þrastargötu 3-11/Smyrilsvegi 29-31.

Í *þriðja lagi* byggir kærandi á því að óheimilt hafi verið að breyta skilmálatöflu þannig farið sé gegn almennum byggingarskilmálum deiliskipulags Þrastargöturéits, sbr. gr. 1.A deiliskipulagsskilmála. Með tilliti til framangreindra úrskurða ÚUA hefði þurft að breyta hinum almennu skilmálum til þess að stækkunin á kvistum bæði á norðurhlíð og suðurhlíð hússins gæti staðist.

Í *fjórða lagi* er heimilað samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni að byggja viðbyggingu/sólskála á lóðarhlutann að Þrastargötu 7b. Í almennum skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits er heimilt að byggja litlar viðbyggingar annars vegar. Hins vegar er heimilt að byggja litlar geymslur/sólstofur á baklóðum allt að 6 m² þar sem aðstæður leyfa. Á lóðarhlutanum að Þrastargötu 7b hefur þegar verið byggð geymsla. Kærandi byggir á því að því séu ekki skilyrði til þess að heimila viðbyggingu/sólskála við suðurhlíð hússins.

Í *fimmta lagi* byggir kærandi á því að ekki liggi fyrir að Minjastofnun hafi fjallað um fyrirspurn eigenda Þrastargötu 7b um heimild til að byggja kvisti á húsið að Þrastargötu 7b að norðan- og sunnanverðu í þeirri stærð sem þeir voru byggðir í og því skorti á að rannsóknarskyldu hafi verið framfylgt, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Í umsögn skipulagsfulltrúa kemur fram að Minjastofnun hafi fengið erindi um að reisa kvist á norðurhlíð hússins að Þrastargötu 7b til umsagnar (fskj. 7). Kærandi byggir á því að þær teikningar sem voru lagðar fyrir stofnunina hafi tekið mið af kvisti í samræmi við stærðarhlutföll almennra skilamála deiliskipulags Þrastargöturéits. Framangreindar upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa séu því rangar.

Kærandi hefur verulega hagsmuni af deiliskipulagsbreytingu. Kærandi vill benda á að það eina sem hann gerir kröfu um er að uppbygging að Þrastargötu 7b fari fram samkvæmt gildandi deiliskipulagi hverju sinni.

Áskilinn er réttur til þess að koma að frekari gögnum og sjónarmiðum ef tilefni gefst til. Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari gagna eða upplýsinga.

Virðingarfyllt,



Helgi Jóhannesson lögmaður

Fylgigögn:

1. Deiliskipulag Fálkagötareits, samþykkt 15. maí 2008.
2. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 56/2008, dags. 4. nóvember 2010.
3. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 126/2016, dags. 8. desember 2016
4. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 100/2017, dags. 22. desember 2017.
5. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 134/2017, dags. 19. febrúar 2018.
6. Athugasemdir kæranda við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fálkagötareits v/Prastargötu 7b, dags. 28. mars 2018.
7. Umsögn um athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fálkagötareits að því er varðar Prastargötu 7b, dags. 17. maí 2018.
8. Deiliskipulagsbreyting vegna Prastargötu 7b.
9. Umsögn vegna Prastargötu 9, dags. 20. apríl 2018.
10. Auglýsing nr. 508/2018 í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 24. maí 2018.

56/2008 Fálkagötureitur

Ár 2010, fimmtudaginn 4. nóvember, kom úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skúlagötu 21, Reykjavík. Mættir voru Hjalti Steinþórsson forstöðumaður, Ásgeir Magnússon héraðsdómari og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 56/2008, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 15. maí 2008 um deiliskipulag fyrir Fálkagötureit, sem afmarkast af Tómasarhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu, lóðum við Fálkagötu 1-13 og Tómasarhaga 7.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, dags. 31. júlí 2008, er barst nefndinni 1. ágúst sama ár, kærir Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir hdl., f.h. byggingarfélagssins B ehf., eiganda lóðarinnar að Fálkagötu 26 í Reykjavík, ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 15. maí 2008 um deiliskipulag fyrir Fálkagötureit, sem afmarkast af Tómasarhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu, lóðum við Fálkagötu 1-13 og Tómasarhaga 7. Tók ákvörðunin gildi með birtningu auglýsingar þar um í B-deild Stjórnartíðinda hinn 8. júlí 2008.

Gerir kærandi þá kröfu að hún kærða ákvörðun verði felld úr gildi en til vara að ákvörðunin verði felld úr gildi að því leyti sem hún brjóti gegn hagsmunum og réttindum kæranda og að lagt verði fyrir skipulagsyfirlönd í Reykjavík að lagfæra skipulagið.

Málavextir: Á árinu 2006 var fyrirspurn beint til borgaryfirvalda um hvort heimilað yrði að byggja þriggja hæða steinsteypt fjölbýlishús með kjallara og rishæð, eða innreglinni þakhæð, á lóðinni að Fálkagötu 26, en fyrir er á lóðinni einlyft timburhús. Urðu málavextir þær að umsótt bygging þótti ná of langt inn í lóð og værl of há, en lagt var til að unnið yrði deiliskipulag fyrir umrætt svæði.

Á fundi skipulagsráðs 7. febrúar 2007 var lögð fram forsögn skipulagsfulltrúa að deiliskipulagi fyrir Fálkagötu, reiti 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2 og hluta af reit 1.554.2. Skipulagsráð samþykkti forsögn skipulagsfulltrúa og að hún yrði kynnt fyrir hagsmunaaðilum á skipulagssvæðinu. Nokkrar ábendingar bárust frá íbúum við þá kynningu. Tillaga að deiliskipulagi Fálkagötureits var síðan lögð fyrir skipulagsráð hinn 24. október 2007 og lágu jafnframt fyrir fundinum ýmsar eldri fyrirspurnir um framkvæmdir á reitnum ásamt samantekt skipulagsstjóra um athugasemdir, dags. 22. október sama ár. Var samþykkt að kynna tillöguna fyrir hagsmunaaðilum og hverfisráði Vesturbæjar. Að þeirri kynningu lokinni samþykkti skipulagsráð hinn 28. nóvember 2007 að auglýsa skipulagstillöguna og vísaði málinu til borgarráðs.

Eftir auglýsingu og kynningu tillögunnar tók skipulagsráð hana fyrir á fundi 7. maí 2008. Lágu þá fyrir nokkrar athugasemdir er borist höfðu, m.a. frá kæranda, ásamt umsögn Húsafriðunarnefndar ríkisins, dags. 14. mars 2008, og umsögn skipulagsstjóra, dags. 2. maí sama ár. Var skipulagstillagan samþykkt með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsstjóra og staðfesti borgarráð þá afgreiðslu hinn 15. maí 2008.

Málsrök kæranda: Kærandi byggir á því að ekki hafi verið gætt jafnræðis við gerð hins kærða deiliskipulags og að ákvæði um verndun byggðamynsturs hafi verið sett inn í tillöguna eftir að hún hafi verið auglýst og beri því að fella deiliskipulagið úr gildi, eða a.m.k. að því leyti er það snerti lóð kæranda.

Samkvæmt jafnræðisreglu Íslensks réttar skuli þeir sem svipað sé áttatt um sæta sömu meðferð. Hús kæranda sé á milli Fálkagötu 24 og 28. Fálkagata 24 skiptist í 24 og 24a. Í deiliskipulaginu sé gert ráð fyrir að hús kæranda megi vera jafn hátt og Fálkagata 24 en hvorki í sömu hæð og Fálkagata 24a né Fálkagata 28, 30 og 32 eins og kærandi hafi farið fram á við deiliskipulagsgerðina. Skjótí það skökklu við að eigendur hússins að Fálkagötu 30 fái að hækka það í sömu hæð og Fálkagata 28 en ekki kærandi, sem elgi fastelgn við hina hlið þess húss. Ekki verði ráðlið af rökstuðningi borgarinnar að jafnræðis hafi verið gætt við skipulagsgerðina, heldur hafi geðþótti ráðið för. Ekkert í rökstuðningi borgaryfirvalda réttlæti hvers vegna hús kæranda megi ekki vera í sömu hæð og önnur hús og þá sérstaklega hús nr. 30 sem heimilað sé að hækka. Ekki verði séð að mismunandi skipulagslegar forsendur réttlæti þennan mismun. Þvert á móti sé ósk kæranda í samræmi við markmið deiliskipulagsins um hæðir húsa.

Ákvæði um verndun byggðamynsturs á umræddum reit hafi verið sett í deiliskipulagstillöguna eftir auglýsingu hennar til kynningar. Sé sú ráðstöfun byggð á örökstuddu mati skipulagsyfirlvalda sem fari gegn jafnræði eigenda fasteigna á svæðinu og hagsmunum kæranda. Ákvörðun skipulagsyfirlvalda, um að verða ekki við óskum kæranda um sambærilega nýtingu lóðar sinnar við nærliggjandi lóðir og sem væri í samræmi við skipulagsforsögn og markmið skipulagsins, beri að ógilda. Í skipulagsforsögn komi m.a. fram að eitt helsta viðfangsefni væntanlegs deiliskipulags sé að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Athuga þurfi hvort hægt sé að fjölga íbúðum og hvernig hægt sé að leysa bílastaðamál. Þá komi fram að við mótnum byggðamynsturs beri að hafa í huga mælikvarða þeirrar byggðar sem fyrir sé á svæðinu. Ekki sé gert ráð fyrir hærri húsum en þremur hæðum með risi eða innreglinni hæð. Umfang húsanna þurfi að vera á mælikvarða núverandi byggðar og gæta þurfi að skuggavarp. Beiðni kæranda hafi verið í samræmi við þetta og sé því synjun skipulagsyfirlvalda óskiljanleg og þá sérstaklega í ljósi þess að byggðin sé ekki að lækka í umrædda átt, enda hús nr. 24a í sömu hæð og hús það sem kærandi hafi óskað eftir að fá að byggja. Þá hafi kærandi lagt fram uppdrátt skuggavarfs sem sýni að það sé ekki meira en gangi og gerist í sambærilegum hverfum og á lóðum í kring.

Ákvörðun um verndun byggðamynsturs hafi fjárhagsleg áhrif á hagsmuni kæranda og komi í vög fyrir eðlilega uppbyggingu á lóð hans. Ákvæðið hafi ekki verið í auglýstri tillögu heldur sett inn eftir á og án þess að kæranda gæfist kostur á að tjá sig um það. Þá hafi verið heimiluð hækkan á húsina á þar næstu lóð til samræmis við húsið sem liggja á milli þess húss og húss kæranda. Um það mikla breytingu sé að ræða frá auglýstri tillögu að fella beri deiliskipulagið úr gildi, a.m.k. er varði lóð kæranda, og leggja fyrir skipulagsyfirlönd að heimila jafn mikla uppbyggingu á lóð hans eins og heimilað sé á lóðinni nr. 30 við Fálkagötu.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld fara fram á að kröfum kæranda verði hafnað. Ljóst sé að meðferð umdeildrar deiliskipulagstillögu hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga.

Ekki hafi verið lagt gegn því að kærandi fengi að auka byggingarmagn á lóð sinni og sé honum heimilt skv. deiliskipulaginu að byggja jafnhátt og Fálkagata 24 eða rífa núverandi hús og byggja nýtt í sömu hæð innan byggingarreits. Því hafi verið komið til móts við kæranda eftir auglýsingu tillögunnar, en í henni hafi ekki verið gert ráð fyrir að kærandi fengi að rífa húsið, heldur einungis stækka núverandi hús.

Við skipulagsgerð þurfi alltaf að meta aðstæður á lóðum sem geti verið mismunandi. Á þeim lóðum þar sem veittar séu heimildir til viðbygginga og/eða nýbygginga sé kveðið á um mismunandi hæð húsa sem endurspeglí samspil við hæð annarra húsa og fleiri atriði sem máli geti skipt, s.s. legu, götuhalla og dýpt aðlægra húsa. Hvergi sé kveðið á um það í skipulags- og byggingarlögum að hæð húsa skuli vera sú sama á aðliggjandi lóðum þegar deiliskipulag sé í þröngri og gamalli byggð. Væri það fásinna og ekki í takt við stefnumörkun í forsögn skipulagsins að heimila jafnmikla uppbyggingu á öllum lóðum. Meta þurfi hverja lóð fyrir sig þegar byggingarmagn sé ákvæðið og sé því vísað á bug að með því sé gengið gegn jafnræði borgaranna.

Ákvæðið hafi verið að fara ekki hærra með húsinn norðan Fálkagötu vegna áhrifa skuggavarfs, en undantekningin á því sé Fálkagata 30 sem eðlilegt þótti að hafa í sömu hæð og aðliggjandi hús þannig að þar myndist ein heild. Áréttað sé að skipulagsvaldið sé hjá sveitarfélögunum og í jafnræðisreglu stjórnsýslulaga felld

ekki skylda til að heimila borgurinum að byggja á þann hátt sem þeir óski, jafnvel þótt þeir geti bent á önnur hús í nágrenninu máli sínu til stuðnings. Þótt Fálkagata 28 sé þrjár hæðir þýði það ekki að Fálkagata 26 megi eða eigi að vera það líka. Ef slíku yrði játað væru skipulagslög væntanlega með öllu óþörf.

Skýringin á því að verndun byggðamynsturs fyrir Fálkagötu hafi ekki verið sett inn fyrr en eftir auglýsingu umræddrar skipulagstillögu sé sú að húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur hafi ekki borist fyrr en eftir auglýsingu hennar. Skipulagstillagan hafi engu að síður verið unnin í anda slíkrar verndunar þar sem ekki hafi verið gert ráð fyrir miklum breytingum á reitnum. Þess misskilnings virðist gæta hjá kæranda að ákvæði um verndun byggðamynsturs feli í sér friðun. Um hverfisverndarsvæði gildi sérstök ákvæði í skipulagsáætlunum sem sveitarstjórnir hafi sett en þar sé t.d. kveðið á um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja án þess að um lögförlega friðun sé að ræða. Samkvæmt húsakönnuninni hafi verið lagt til að byggðamynstur svæðisins nyti verndar. Tilgangur deiliskipulagsins komi fram í skipulagsforsögn, en þar segi að eitt helsta markmið væntanlegs deiliskipulags á þessum reit verði að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið hlúa að því sem fyrir sé og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar standi. Á þessu sé hnykt í skipulagsskilmálum deiliskipulagsins. Einnig segi í skipulagsforsögn að athuga þurfi hvort hægt sé að fjölga íbúðum og hvernig sé hægt að leysa bílastæðamál. Tryggja skuli að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir sé. Markmið skipulagsins um verndun byggðamynsturs breyti engu fyrir kæranda enda sé nú heimilað niðurrif núverandi húss á lóð hans í samræmi við óskir hans þar um.

Verði ekki séð að ákvæði um verndun byggðamynsturs, þótt það hafi verið sett í deiliskipulagið eftir auglýsingu þess, sé svo mikil breyting að raskað geti gildi þess, enda séu ákvæði um verndun byggðamynsturs ekki bindandi heldur byggist þau á mati hverju sinni. Sama gildi um þær breytingar aðrar sem gerðar hafi verið eftir auglýsingu skipulagstillögunnar. Þær séu ekki þess eðlis að þær snerti gildi hennar.

Hafna beri varakröfu kæranda með sömu rökum og aðalkröfu en vakin sé athygli á því að það sé utan valdsviðs úrskurðarnefndarinnar að kveða á um skyldu sveitastjórnar til að heimila uppbyggingu á lóð kæranda í samræmi við kröfu hans og beri því að vísa þeim hluta kröfunnar frá.

Sérstaklega skuli áréttáð að eigendur fasteigna í þéttbýli geti ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér breytingar á þeirra nánasta umhverfi. Verði menn almennt að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir. Kærandi hafi ekki rænt stöðum undir fullyrðingu sína um verðyrnun fasteignar hans vegna hinnar kærðu ákvörðunar en í 33. gr. skipulags- og byggingarlaga sé þeim, sem geti sýnt fram á að gildistaka skipulags valdi þeim fjárhagslegu tjóni tryggðar bætur eins og nánar greinir í ákvæðinu.

Frækari rök og ítarlegri sjónarmið aðila liggja fyrir í málinu, sem ekki verða rakin hér nánar, en úrskurðarnefndin hefur haft þau öll til hlíðsjónar við úrlausn þess.

Niðurstaða: Hið kærða deiliskipulag tekur að stærstum hluta til gróinnar byggðar sem hefur ekki áður verið deiliskipulögð. Af forsögn skipulagsins má ráða að tilefni skipulagstillögunnar hafi verið það að nokkuð hafi verið um umsóknir um endur- og viðbyggingar á svæðinu. Í greinargerð skipulagsins er markmið þess skýrt svo að stuðlað sé að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum sem skuli taka mið af þeirri byggð sem fyrir sé. Vegna verndunar byggðamynsturs, þar sem það eigi við, skuli við breytingar taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Við Fálkagötu er heimiluð hækking húsa á 8 lóðum af 32 og þá mest um eina hæð og ris. Á lóð kæranda er heimiluð stækkun og hækking húss til jafns við hæð húss nr. 24 við Fálkagötu.

Í máli þessu er fyrst og fremst deilt um það hvort mismunandi heimildir til aukinnar nýtingar einstakra lóða samkvæmt hinni kærðu deiliskipulagsákvörðun feli í sér ólögsmæta mismunun og fari gegn markmiðum skipulagsins. Þá er um það deilt hvort málsmeðferð tillögunnar sé haldin þeim annmörkum að leiða eigi til ógildingar.

Hugmyndir að hinu kærða deiliskipulagi voru kynntar hagsmunaaðilum á sínum tíma og tekin afstaða til ábendinga og athugasemda er fram komu við þá kynningu. Deiliskipulagstillagan var auglýst í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og var bæja- og húsakönnun framkvæmd samhliða deiliskipulagsgerðinni samkvæmt 5. mgr. 23. gr. laganna. Lá niðurstaða hennar fyrir við meðferð skipulagstillögunnar að lokinni kynningu og var verndun byggðamynsturs vikkuð út og hún látn ná til reita við Fálkagötu, lóða við Tómasarhaga og Smyrilsveg með hlíðsjón af niðurstöðu þeirrar könnunar. Þá voru þær breytingar gerðar eftir auglýsingu tillögunnar að byggingarreitur á einni lóð var stækkaður um 5 fermetra, heimiluð var hækking þaks á einu húsi, felld niður heimild fyrir kvistum á norðurhlíð eins húss og heimild veitt fyrir niðurrifi húss kæranda og byggingu nýs húss í samræmi við byggingarheimildir skipulagstillögunnar.

Bæja- og húsakönnun samkvæmt 5. mgr. 23. gr. skipulags- og byggingarlaga er gerð við skipulagningu þegar byggðra hverfa svo skipulagsyfirlögd geti haft hana til hlíðsjónar við gerð skipulags, svo sem við ákvarðanatöku um verndun byggðamynsturs, friðun húsa eða um það hvaða mannvirki sem fyrir séu á skipulagssvæðinu megi vilja. Þykir hvorki orðalag tilvitnaðs ákvæðis né tilgangur þess, sem lýtur fyrst og fremst að skipulags- og almannahagsmunum, eiga að leiða til þess að óhjákvæmilegt sé að könnunin liggji fyrir við auglýsingu skipulagstillögu til kynningar.

Þá verða framangreindar breytingar, sem gerðar voru á skipulagstillögunni að lokinni kynningu hennar, ekki taldar breyta tillögunni í grundvallaratriðum eða að öðru leyti vera þess eðlis að leiða hefði átt til auglýsingar og kynningar tillögunnar að nýju samkvæmt 2. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Um framsetningu deiliskipulagsuppdráttar er fjallað í gr. 5.4.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Á slíkum uppdrátti skal setja fram stefnu og skipulagsskilmála sem fram koma í skipulagsgreinargerð, eftir því sem við getur átt, m.a. um hæðarlegu, hámarkshæð bygginga, byggingarmagn á lóð í fermetrum og/eða hæðafjölda. Skipulagsuppdráttur hins kærða deiliskipulags er ekki í samræmi við greint ákvæði skipulagsreglugerðar. Ber hann ekki með sér heimilaðar breytingar sem kveðið er á um í skipulagsskilmálum að öðru leyti en því að stækkun byggingarreitna virðist hafa verið færð inn á uppdráttinn. Ekki kemur fram breyttur hæðafjöldi, hámarkshæðir húsa eða breytt nýtingarhlutfall lóða. Hins vegar er gerð grein fyrir heimilaðri stækkun húsa á einstökum lóðum í skipulagsskilmálum og jafnframt sýndar skýringarmyndir sem sýna snið húsaáða á skipulagssvæðinu og má af því ráða efnisinntak skipulagsins. Með hlíðsjón af framansögðu, og því að hið kærða deiliskipulag felur í sér tiltölulega líttar breytingar á mótaðri byggð, þykir ekki alveg næg ástæða til að fella ákvörðunina úr gildi vegna greinds ágalla á framsetningu hennar.

Skipulagsvald í hverju sveitarfélagi er í höndum sveitarstjórnar, sbr. 2. mgr. 3. gr. og 23. gr. skipulags- og byggingarlaga. Skipulagsvaldið er tæki sveitarstjórnar til að ráða þróun byggðar og umhverfis í sveitarfélaginu og í skjóli þess valds eru til dæmis teknar ákvarðanir um þéttleika byggðar og byggðamynstur við skipulagsgerð. Hið kærða deiliskipulag hefur m.a. það markmið samkvæmt greinargerð þess að varðveita sem best byggðamynstur umrædds svæðis og aðlaga viðbyggingar við eldri hús að góðumynd þeirri sem fyrir er. Hafa skipulagsyfirlögd talið þessu markmiði best náð með því að heimila hækking húss kæranda að Fálkagötu 26 til samræmis við hæð húss nr. 24 við Fálkagötu í stað hússins að Fálkagötu 28, sem er mun hærra. Fallist er á að greint skipulagsmarkmið sé lögsmætt og málefnalegt og verður mati skipulagsyfirlalda í þessu efni ekki hnekkt eins og hér stendur á. Mismunandi nýtingarhlutfall einstakra lóða helgast m.a. af þessu skipulagsmarkmiði og verður sú mismunun sem af því leiðir ekki talin fara í bága við jafnræðisreglu stjórnsýsluréttarinnar.

Að öllu framangreindu virtu þykir hið kærða deiliskipulag ekki haldið slíkum annmörkum að ógildingun verði og verður því ekki fallist á kröfu kæranda þar um. Með vísan til forsendna að þessari niðurstöðu verður einnig hafnað varakröfu kæranda um ógildingun hinnar kærðu ákvörðunar að hluta.

Uppkvæðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils málaþjölda sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar og vegna tafa við gagnaöflun.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfum kæranda um ógildingun ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 15. maí 2008 um deiliskipulag fyrir Fálkagöturéit í Reykjavík.

Ásgeir Magnússon

Þorsteinn Þorsteinsson

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

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

Opnunartími:

kl. 9-15 alla virka daga. Símsvörun milli kl. 10:00 - 12:00

ALLRA ÁTTA

8

126/2016 Prastargata

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 samþykka leyfi til að byggja við húsið nr. 5 við Prastargötu í Reykjavík.

Í mállnu 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 Prastargötu 7 í Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 30. ágúst 2016 að samþykka umsókn um leyfi til að reisa viðbyggingu við húsið að Prastargötu 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 Prastargötu 5 stendur einbýlishús, reist árið 1944 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. júní 2016, var tekin afstaða til fyrirsparar 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 Fálkagötureits, 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 eldvarnareftirlits. 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 mannvirkni.

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 mannvirkni, en ákvörðun byggingarfulltrúa sé í andstöðu við deiliskipulag Fálkagötureits, sem taki m.a. til lóða við Prastargötu. Skýrt sé tekið fram í skilmálum skipulagsins að lóðin að Prastargötu 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 tallist 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 breytti 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 stjórnsýsluréttarins, sbr. 10. og 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Njóti byggðamynstur við Prastargötu vemdur 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 mannvirkni kæranda að Prastargötu 7.

Hús kæranda og lóðin að Prastargötu 5 séu á sameiginlegri lóð Prastargötu 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 tallist lítil og rúmst 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 stjórnisýslulaga 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 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 eignarluta 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 Fálkagöturéttis 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 skul 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 - Almennir“. Samkvæmt ákvæðinu má m.a. byggja kvisti 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 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 Húsvemdaraskrá 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 íbúðarmými á fyrstu hæð hússins 61,4 m² og á annari 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 í litilla 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 skipulagsuppdætti 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.

Ómar Stefánsson

Ásgelr Magnússon

Þorsteinn Þorsteinsson

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

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

Opnunartími:

kl. 9-15 alla virka daga. Símsvörun milli kl. 10:00 - 12:00

100/2017 Prastargata

Árið 2017, föstudaginn 22. 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. 100/2017, kæra vegna ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 29. ágúst 2017 um að veita byggingarleyfi fyrir kvisti á húsi nr. 7b við Prastargötu og vegna breytinga á þeirri ákvörðun frá 19. september og 3. október s.á.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 14. september 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir, eigandi húss að Prastargötu 7, ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 29. ágúst 2017 um að veita byggingarleyfi fyrir kvisti á húsi nr. 7b við Prastargötu. Með bréfi til úrskurðarnefndarinnar, dags. 11. október 2017, sem barst nefndinni sama dag, kærir sami aðili enn fremur samþykki leyfisins eins og því var breytt með ákvörðunum byggingarfulltrúa hinn 19. september og 3. október 2017. Er þess krafist að hið kærða byggingarleyfi verði felið úr gildi að hluta.

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 og verður því ekki tekin afstaða til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust frá Reykjavíkurborg 21. september og 11. október 2017.

Málavextir: Í gildi er deiliskipulag Fálkagötureita, sem samþykkt var á árinu 2008 og tekur m.a. til lóðarinnar Prastargötu 7b. Í almennum skilmálum skipulagsins kemur fram að heimilt sé að byggja kvisti á risþök á helmingi þakflatar og skuli fjartægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1 m. Gæta skuli að því að kvistur fari húsum vel og felli vel að byggingarstíl þeirra. Fyrir fasteignina að Prastargötu 7b gildir sérskilmáli um að heimilt sé að byggja þar líta viðbyggingu, pall, kvist og geymsluskúr.

Á árinu 2015 var sótt um leyfi til byggingarfulltrúa fyrir áður byggðum kvisti á suðurhlíð hússins við Prastargötu 7b, auk nýs kvists á norðurhlíðinni og sólskála við húsið. Minjastofnun veitti af því tilefni álit sitt, dags. 24. mars 2015, og gerði ekki athugasemd við byggingaráformin með þeim rökstuðningi að nýr kvistur yrði sambærilegur að gerð og stærð og sá kvistur sem fyrir væri á suðurhlíð hússins og að gluggar kvistsins tækju mið af gerð þeirra sem fyrir væru.

Með umsókn, dags. 7. júní 2017, var umsóknin frá árinu 2015 lögð fram að nýju með vísan til þess að einungis sá hluti erindisins sem snéri að þegar byggðum kvisti hefði hlotið samþykki. Væri því sótt um leyfi til byggingar viðbyggingar og nýs kvists og vísað til fyrrnefnds álits Minjastofnunar. Erindið var tekið fyrir á nokkrum afgreiðslufundum byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa í júní, júlí og ágúst 2017. Niðurstaðan varð sú að bókað var á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa hinn 11. ágúst að sækja þyrfti um breytingu á deiliskipulagi vegna sólskála sunnan hússins. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 29. s.m. var leyfi fyrir áður gerðum breytingum samþykkt og umsókn um byggingu nýs kvists á norðurhlíð hússins sömu leiðis.

Kæra vegna þessarar samþykktar byggingarfulltrúa barst úrskurðarnefndinni 14. september 2017 og í kjölfarið var málið tilkynnt borgaryfirvöldum. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 19. s.m. var erindi leyfishafa um breytingu á fyrri byggingarleyfi samþykkt, en sú breyting fól í sér að málsetning umrædds kvists var leiðrétt á uppdráttum. Byggingarfulltrúi tilkynnti hinn 26. s.m. að hann hefði farið á vettvang og skoðað framkvæmdina. Hefði hann í kjölfarið stöðvað framkvæmdir þar sem kvistur hefði farið hærra í þaki en samþykktir uppdrættir sýndu. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 3. október s.á. var erindi leyfishafa um frekari breytingu á byggingarleyfinu samþykkt, sem fól í sér að mænishæð á uppdráttum var breytt. Jafnframt var bókað að um óverulegt frávik frá deiliskipulagi væri að ræða, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í kjölfarið var stöðvun framkvæmda aflið.

Málsrök kæranda: Kærandi tiltekur að kærán snúi einungis að þeim hluta byggingarleyfisins sem varði heimild til byggingar kvists norðanmegin hússins að Prastargötu 7b, en sú hlíð hússins snúi að lóð hans að Prastargötu 7. Framkvæmdin snerti grenndarhagsmunir kæranda í ljósi þess að fyrirhugaður kvistur muni varpa skugga á lóð hans. Byggingarleyfið sé í andstöðu við skilmála gildandi deiliskipulags fyrir Fálkagötureiti, enda nái fyrirhugaður kvistur yfir 74% þakflatar og muni vera 0,77 m og 0,85 m frá þakendum hvorum megin. Brotið hafi verið gegn rannsóknarreglu og jafnræðisreglu stjórnisyluréttarins. Byggingarmynstur Prastargötu njóti vermdar samkvæmt skilmálum deiliskipulags og hefði því borið að leita álits Minjastofnunar eða annars sérfróðs aðila um stækkunina, líkt og kæranda hafi borið að gera við framkvæmdir á húsi sínu að Prastargötu 7 nokkrum árum fyrr.

Veita hefði átt kæranda andmælarétt í tilefni af samþykkt byggingarfulltrúa á nýjum aðaluppdrætti vegna breytinga á hinu kærða byggingarleyfi, enda væri hann aðili máls. Þá hafi ekki verið til staðar heimild til að breyta eða endurskoða hina kærðu ákvörðun, sbr. 23. gr. stjórnisylulaga nr. 371/1993. Þrátt fyrir breytingu á byggingarleyfi, með lagfæringu á aðaluppdráttum, séu samþykkt byggingaráform í andstöðu við deiliskipulagsskilmála. Enda þótt lengd þaks hafi verið breytt úr 6,30 m, samkvæmt uppdrætti samþykktum 29. ágúst 2017, í 6,68 m, á uppdrætti samþykktum 19. september s.á., og í 6,87 m á uppdrætti samþykktum 3. október s.á., séu kvistir enn innan við 1 m frá þakbrún. Miðað við breytta þaklengd á aðaluppdrætti sé grunnflötur kvists 65% af þakflatni. Kvistir séu hærrí en gefið sé upp á aðaluppdrætti.

Gerðar séu athugasemdir við umsögn Reykjavíkurborgar til úrskurðarnefndarinnar, dags. 19. september 2017. Þannig sé því mótmælt að hagsmunir kæranda skerðist ekki að því er varði útsýni, skuggavarp eða innsýn. Engin rannsókn hafi verið gerð á þessu, en augljóst megi telja að hækkun á kvisti og stækkun á flatarmáli hans hafi áhrif á útsýni frá Prastargötu 7 og á skuggavarp inn á þá lóð og á húsi sem þar standi. Þá sé ósamræmi aðaluppdráttanna við deiliskipulag umfram það sem heimilað sé, með vísan til 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en Reykjavíkurborg hafi ekki lagt mat á þetta ósamræmi. Því sé og hafnað að húsið við Prastargötu 7b sé bakhús, en það sé mjög áberandi, séð frá Hjarðarhaga. Loks ilggi fyrir að yfirstandandi framkvæmdir séu í verulegu ósamræmi við

pau áform sem Minjastofnun hafi veitt álit sitt um á árinu 2015.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er á það bent að umræddur kvistur standi meira en 1 m frá þakbrúnum í samræmi við deiliskipulag. Þótt hann fari yfir meira en helming þakflatar sé frávikið það óverulegt að það falli undir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ákvæðið heimli að við útgáfu byggingarleyfis megi víkja óverulega frá deiliskipulagi, enda skerðist hagsmunir nágretta í engu að því er varði útsýni, skuggavarp eða innsýn. Kvisturinn standi lægra en þakbrún og muni ekki varpa meiri skugga en þegar sé til staðar. Álits Minjastofnunar hafi verið leitað um sömu teikningar á árinu 2015 og hafi það álit verið jákvætt. Ósk kæranda um niðurrif hússins að Þrastargötu 7 og byggingu nýs staðsteypts húss sé ekki sambærileg við ósk leyfishafa um að byggja líflinn kvist. Rannsóknarreglu hafi því verið gætt og jafnræðisregla ekki verið brotin.

Athugasemdir leyfishafa: Byggingarleyfishafi segir umræddan kvist þegar risinn í fullu leyfi yfirvalda, í samræmi við gildandi deiliskipulag. Fjarlægð kvista frá þakendum hafi verið leiðrétt á uppdráttum og sé 1,12 m. Álits arkitekts hafi verið leitað um skuggavarp á húsið og lóðina að Þrastargötu 7 og hafi það verið talið ólíklegt. Ekki sé hægt að sjá hvaða grenndarhagsmuna kærandi hafi að gæta. Á suðurhlíð húss hans séu hvorki svallir né þakgluggi sem skuggi geti fallið á. Þá sé suðurhlíð hans 1,14 m á breidd, mælt frá húsi, og girt af með þétri 2,20 m hári girðingu. Álits Minjastofnunar hafi verið leitað vegna byggingarleyfisumsóknarinnar.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmati byggingarleyfis vegna kvists á norðurhlíð hússins að Þrastargötu 7b. Kærendur telja leyfið fara út fyrir heimildir í gildandi deiliskipulagi, en Reykjavíkurborg telur leyfið falla innan skipulagsheimilda, m.a. með tilliti til heimildarákvæðis 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Upphaflegt byggingarleyfi var útféð af byggingarfulltrúa 29. ágúst 2017. Leyfinu var breytt í tvígang með ákvörðunum byggingarfulltrúa hinn 19. september og 3. október s.á. Líta verður svo á að með nefndum breytingum séu eldri leyfi úr gildi fallin. Fram hefur komið hjá kæranda að kærán nái eftir atvikum til allra þessara þriggja ákvarðana. Í ljósi þess að tvær fyrrnefndu ákvarðanir hafa í reynd fallið úr gildi verður þeim þætti málsins vísað frá úrskurðarnefndinni. Eftir stöndur hið kærða byggingarleyfi eins og það stóð efnislega eftir síðustu samþykkt afgreiðslufundar byggingarfulltrúa hinn 3. október 2017.

Af aðaluppdrætti þeim sem samþykktur var af byggingarfulltrúa hinn 3. október 2017 má ráða að fjarlægð umrædds kvists frá þakendum skuli vera 1,12 m hvorum megin. Lengd þaksins er málsett 6,87 m, grunnflötur rispaks 5,00 m og mænishæð 2,24 m. Að teknu tilliti til lengdar frá þakendum er lengd norðurkvistsins því 4,63 m og á breiddina nær hann alveg frá mæni að þakbrún. Kvistur á suðurhlíð hússins er svipaður þeim kvisti. Reiknuð breidd hvors þakflatar rispaksins út frá málsetningu aðaluppdráttar er 3,36 m. Hvor þakflötur rispaksins án kvista er því 23,1 m², en sá flötur sem fer undir hvom kvist er 15,6 m². Hvor kvistur þekur því um 67,5% þess þakflatar sem hann stöndur á.

Í gildandi sérskilmálum fyrir húsið að Þrastargötu 7b, í deiliskipulagi Fálkagöturéita frá árinu 2008, kemur fram að heimilt sé að byggja kvist á húsið. Í almennum skilmálum skipulagsins er enn fremur heimilað að byggja kvisti á rispaki á helmingi þakflatar og skuli fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1 m. Umræddir aðaluppdrættir uppfylla þá skipulagsskilmála að kvistur sé meira en 1 m frá þakenda. Reykjavíkurborg lagði fram útreikning á hlutfalli kvistar á norðurhlíð af heildarþakflati hússins. Þar er þakflötur kvists sagður vera 15,5 m², en að heildarþakflötur sé 40,2 m². Hann sé því 39% af heildarþakflati hússins. Í þeim útreikningi er þakflötur lágreistar viðbyggingar lagður við heildarþakflöt rispaksins, en sá hluti þaksins sem fer undir kvistinn dreginn frá. Þá reiknast áður byggður kvistur ekki inn í hlutfallstölum kvista þaksins. Með hliðsjón af texta skilmála skipulagsins verður ekki á þessum forsendum byggt. Þak viðbyggingarinnar getur ekki talist hluti rispaks. Sú hlutfallstala sem vísað er til í skipulagsskilmálunum getur annað hvort átt við um hlutfall kvista á þeirri hlíð rispaks sem við á hverju sinni eða eftir atvikum hlutfall allra kvista á öllum þakflötum viðkomandi rispaks. Á hvorn veginn sem er telldist hlutfall kvista á því rispaki sem hér um ræðir vera um 67,5% og því nokkuð umfram þá heimild sem tilgreind er í deiliskipulagsskilmálum. Af framangreindu má ljóst vera að aðaluppdrættir hins kærða byggingarleyfis frá 3. október 2017 eru í ósamræmi við heimild skipulagsins til byggingar kvista, sem takmarkast við helming þakflatar.

Samkvæmt 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 getur sveitarstjórn heimilað að gefið sé út byggingarleyfi sem víki óverulega frá deiliskipulagi, enda skerðist hagsmunir nágretta í engu að því er varðar nánar tiltekin atriði. Í bókun á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa um samþykkt umrædds byggingarleyfis hinn 3. október 2017 kemur fram að byggingarleyfið feli í sér óverulegt frávik frá deiliskipulagi. Af gögnum málsins verður hins vegar ekki ráðið að samþykkis sveitarstjórnar, samkvæmt nefndu ákvæði, hafi verið aflað áður en hið kærða byggingarleyfi var samþykkt af byggingarfulltrúa. Þar að auki verður frávik frá heimilaðri stærð kvists, sem hlutfall af stærð rispaks, úr 50% í 67,5%, ekki talið óverulegt og ekki liggur fyrir að útilokað sé að umræddur kvistur geti haft grenndaráhrif gagnvart kæranda.

Skilyrði fyrir samþykki byggingarleyfis er að viðkomandi mannvirki samræmist skipulagsáætlunum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 13. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010. Svo sem að framan greinir verður hið kærða byggingarleyfi ekki talið vera í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags Fálkagöturéita og ber því að fella það úr gildi.

Úrskurðarorð:

Hinum kærðu ákvörðunum byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 29. ágúst og 19. september 2017 er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. október 2017 um að veita byggingarleyfi fyrir kvisti á norðurhlíð hússins að Þrastargötu 7b.

Ómar Stefánsson

Ásgeir Magnússon

Þorsteinn Þorsteinsson

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

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

Opnunartími:

kl. 9-15 alla virka daga. Símsvörin milli kl. 10:00 - 12:00

134/2017 Prastargata 1 og 5

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 eigandi Prastargötu 7. Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. september 2017 um að samþykka breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureits vegna Prastargötu 1 og 5. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir á grundveill 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 Fálkagötureits vegna Prastargötu 1 og 5. Auglýsing um breytinguna birtist í B-deild Stjórnartíðinda 26. október s.á. Breytingin felur í sér heimild fyrir viðbyggingu við Prastargötu 5, að lóðin Prastargötu 1 verði aftur hlutf samgelinlegrar lóðar Prastargötu 1-11/Smyrilsvegur 29 og 31, skilgreiningu kvaða um gangstíga og aðkomu neyðarbíla og áréttingu á skilmálum um fjökla 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. stjórmsýslulaga 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 stjórnvaldsákvæðana 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 deiliskipulagsákvæðana.

Þegar lítið er til fyrgreindra lagaákvæða og eðlis deiliskipulagsákvæðana, verður ekki séð að knýjandi nauðsyn sé á að fallast á kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda sem gert er ráð fyrir í hinn kærðu deiliskipulagsbreytingu.

Úrskurðarorð:

Kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa hinnar kærðu deiliskipulagsákvörðunar er hafnað.

Nanna Magnadóttir

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

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

Opnunartími:

kl. 9-15 alla virka daga. Símsvörðun milli kl. 10:00 - 12:00

ALLRA ATTA

8



LÖGMANNSSTOFA

Skjal. nr. 6

Reykjavíkurborg
B.t. skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
Reykjavík

Netfang: skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 28. mars 2018

Efni: Athugasemdir við breytingu á skilmálum deiliskipulags vegna lóðarinnar nr. 7b við Þrastargötu.

Til LEX hefur leitað Guðmundur Oddur Viðisson, kt. 220564-4369, eigandi Þrastargötu 7, Reykjavík, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna í tilefni af grenndarkynningu vegna fyrirhugaðrar breytingar á skilmálum deiliskipulags Fálakagötareits frá 2008 vegna lóðarinnar nr. 7b við Þrastargötu. Umbjóðanda mínum var kynnt fyrirhuguð breyting með bréfi, dags. 28. febrúar 2018, en í bréfinu kemur fram að heimilt sé að senda inn athugasemdir við tillöguna til 30. mars 2018.

Fjallað er um aðdraganda fyrirhugaðrar breytingar á skilmálum deiliskipulags Fálakagötareits í greinargerð með deiliskipulagstillögu. Þar er gerð grein fyrir því að á fundi byggingarfulltrúa 3. október 2017 hafi verið samþykkt erindi eigenda Þrastargötu 7b um að fá leyfi til að byggja kvist á norðurhlíð hússins til samræmis við þann sem er á suðurhlíð þess. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hafi talið byggingarleyfið ekki vera í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags Fálakagötareits og féllt það úr gildi með úrskurði 22. desember 2017. Því sé lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulaginu.

Í skilmálum deiliskipulagstillögunnar er gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja kvist á norðurhlíð Þrastargötu 7b til samræmis við kvist á suðurhlíð hússins í stærð og útliti. Kvisturinn megi ekki vera stærri en sem nemur 70% af þakfleti hússins. Tekið er sérstaklega fram að ekki sé talið að kvisturinn muni hafa grenndaráhrif í för með sér. Auk kvists verði heimilt að byggja 6 m² viðbyggingu/sólskála við suðurhlíð.

Umbjóðandi minn gerir eftirfarandi athugasemdir við framkomna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fálakagötareit:

Í *fyrsta lagi* bendir umbjóðandi minn á að kvistur á suðurhlíð hússins að Þrastargötu 7b var byggður á húsið síðastliðið haust á sama tíma og kvistur á norðurhlíð hússins án þess að upplýst hafi verið um að aflað hafi verið tilskilins byggingarleyfis. Stærð kvistsins á suðurhlíð hússins er í ósamræmi við skilmála gildandi deiliskipulags Fálakagötareits líkt og kvistur á norðurhlíð hússins.

Í *öðru lagi* byggir umbjóðandi minn á því að með tilliti til framsetningar deiliskipulags Fálakagötareits þurfi að breyta almennum skilmálum deiliskipulagsins þannig að tækt sé að heimila kvisti að þeirri stærð sem gert er ráð fyrir samkvæmt framkominni deiliskipulagstillögu

og að allir fasteignareigendur innan skipulagssvæðisins geti þannig haft sömu möguleika til að stækka kvisti á húsum sínum, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Umbjóðandi minn bendir á að samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags Fálkagötureits sé heimilt að byggja kvisti á risþök á helming þakflatar og skuli fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0. Að mati umbjóðanda míns hefur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála tekið undir þann skilning á túlkun deiliskipulagsins frá 2008, sbr. úrskurður nefndarinnar frá 8. desember 2016 í máli nr. 126/2016.

Í þriðja lagi bendir umbjóðandi minn á að í almennum skilmálum deiliskipulags Fálkagötureits er heimilt að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstil húsanna. Þar sem aðstæður leyfa er einnig heimilt að byggja litlar geymslur/sólstofur á baklóðum allt að 6 m². Á lóðarhlutanum að Þrastargötu 7b hefur þegar verið byggð geymsla. Umbjóðandi minn byggir á því að þar sem geymsla hafi verið þegar byggð á lóðarhlutanum séu ekki skilyrði til að heimila viðbygginguna/sólskálann við suðurhlíð hússins.

Í fjórða lagi verður ekki séð að farið hafi fram rannsókn á grenndaráhrifum sem umræddur kvistur mun hafa í för, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Loks bendir umbjóðandi minn á að um verulega aukningu á nýtingarhlutfalli sé að ræða á lóðarhlutanum að Þrastargötu 7b, einkum með tilliti til hverfisverndar í Þrastargötu.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef frekari upplýsinga er óskað.

Virðingarfyllt,
f.h. Helga Jóhannessonar lögmanns,

Kristín Sólmes
Kristín Sólmes lögmaður



Reykjavík 17.05.2018

LEX ehf.
Kristín Sólnes f.h. Guðmundar Odds Víðissonar
Borgartúni 26
105 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. maí 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Þrastargata 1-11, nr. 7b

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagötureita vegna lóðarinnar nr. 7b við Þrastargötu. Í breytingunni felst að heimilt er að koma fyrir kvisti á norðurhlíð hússins, samkvæmt tillögu ARKHD dags. 27. febrúar 2018. Tillagan var grenndarkynt frá 2. mars 2018 til og með 30. mars 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Snorri Halldórsson og Laufey Einarsdóttir dags. 19. mars 2018, Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar O. Víðissonar dags. 28. mars 2018 og Margrét I. Hinriksdóttir dags. 28. mars 2018. Einnig er lagður fram tölvupóstur Edvarðs Júlíusar Sólnes og Sigríðar Maríu Sólnes dags. 2. mars 2018, Elísabetar Jónsdóttur og Grétars Árnasonar dags. 15. mars 2018, Snorra Halldórssonar og Laufeyjar Einarsdóttur dags. 19. mars 2018, Þórunn H. Óskarsdóttir og Sigurður Arnar Jónsson dags. 20. mars 2018, Ólu Helgu Sigfinnsdóttur og Guðmundar Lýðssonar dags. 27. mars 2018, Örlygs Ásgeirssonar og Kristjönu Ástu Long dags. 30. mars 2018, Sigríðar Ellu Magnúsdóttur og Símonar Vaughan dags. 31. mars 2018 og Guðmundar Benediktssonar f.h. Observant ehf. dags. 1. apríl 2018 þar sem ekki er gerð athugasemd við tillöguna. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. maí 2018.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. maí 2018.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Ann María Andreassen

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. maí 2018.

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Sent til Margrét Ingunn Hinriksdóttir, Snorri Halldórsson

Varðar: Prastargata 7b - athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagötureita vegna lóðarinnar nr. 7b við Prastargötu. Í breytingunni felst að heimilt er að koma fyrir kvisti á norðurhlið hússins, samkvæmt tillögu ARKHD dags. 27. febrúar 2018. Tillagan var grenndarkynnt frá 2. mars 2018 til og með 30. mars 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Snorri Halldórsson og Laufey Einarsdóttir dags. 19. mars 2018, Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar O. Víðissonar dags. 28. mars 2018 og Margrét I. Hinriksdóttir dags. 28. mars 2018. Einnig er lagður fram tölvupóstur Edvarðs Júlíusar Sólnes og Sigríðar Maríu Sólnes dags. 2. mars 2018, Elísabetar Jónsdóttur og Grétars Árnasonar dags. 15. mars 2018, Snorra Halldórssonar og Laufeyjar Einarsdóttur dags. 19. mars 2018, Ólu Helgu Sigfinnsdóttur og Guðmundar Lýðssonar dags. 27. mars 2018, Örlygs Ásgeirssonar og Kristjönu Ástu Long dags. 30. mars 2018, Sigríðar Ellu Magnúsdóttur og Símonar Vaughan dags. 31. mars 2018 og Guðmundar Benediktssonar f.h. Observant ehf. dags. 1. apríl 2018 þar sem ekki er gerð athugasemd við tillöguna.

**Tillagan var grenndarkynnt frá 2. mars 2018 til og með 30. mars 2018
Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:**

Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar O. Víðissonar dags. 28. mars 2018,
Margrét I. Hinriksdóttir, Smyrilsvegi 29 – efri hæð, dags. 28. mars 2018 og
Snorri Halldórsson og Laufey Einarsdóttir dags. 19. mars 2018

Einnig bárust eftirfarandi tölvupóstar:

Edvarðs Júlíusar Sólnes og Sigríðar Maríu Sólnes dags. 2. mars 2018,
Elísabetar Jónsdóttur og Grétars Árnasonar dags. 15. mars 2018,
Snorra Halldórssonar og Laufeyjar Einarsdóttur dags. 19. mars 2018,
Ólu Helgu Sigfinnsdóttur og Guðmundar Lýðssonar dags. 27. mars 2018,
Örlygs Ásgeirssonar og Kristjönu Ástu Long dags. 30. mars 2018,
Sigríðar Ellu Magnúsdóttur og Símonar Vaughan dags. 31. mars 2018 og
Guðmundar Benediktssonar f.h. Observant ehf. dags. 1. apríl 2018, þar sem ekki er gerð athugasemd við tillöguna.

Ofantaldir íbúar lýstu almennt yfir ánægju með þessa breytingu og sjá ekkert athugasvert við hana; að breytingin sé óveruleg, að nýr kvistur þessi sé bæði hin mesta prýði er falli vel að byggingarlagi annarra húsa við götuna og ætti ekki að valda örðum íbúum neinum óþægindum.



Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Athugasemd Lex lögmansstofa f.h. Guðmundar O. Víðissonar

Í fyrsta lagi bendir umbjóðandi minn á að kvistur á suðurhlíð hússins að Þrastargötu 7b var byggður á húsið síðastliðið haust á sama tíma og kvistur á norðurhlíð hússins án þess að upplýst hafi verið um að aflað hafi verið tilskilins byggingarleyfis. Stærð kvistsins á suðurhlíð hússins er í ósamræmi við skilmála gildandi deiliskipulags Fálagöturéits líkt og kvistur á norðurhlíð hússins.

Svar:

Samkvæmt reyndarteikningum frá Teiknistofunni Archus samþ. af byggingarfulltrúa 12. maí 2015, er kvistur á suðurhlíð sýndur á uppdráttum. Þrastargata 7B er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við á árunum 1926-1929 og var húsið fyrst virt í maí 1926. Merkja má úr húsakönnun frá 2008, Grímsstaðaholtið og nágrenni, skýrsla nr. 140, að húsið hafi verið byggt með suðurkvistinum og engar meiriháttar breytingar hafa verið gerðar á húsinu nema þegar bílskúr var bætt við árið 1945. Samkvæmt brunavirðingu hússins má ætla að hugsanlega hefur kvistinum verið bætt við á þakið þegar herbergjum var fjölgað í risinu 1933 eða við endurbætur 1941.

Engar byggingarteikningar voru til af húsinu en eigendur sendu inn til byggingarfulltrúa 17. mars 2015 reyndarteikningar af húsinu Þrastargötu 7B og er suðurkvisturinn inni á þeirri teikningu, og voru þær samþykktar af byggingarfulltrúa 12. maí 2015.

Samhliða sóttu eigendur um til byggingarfulltrúa að byggja kvist á norðurhlíð, stígmegin og sólskála garðmegin á húsið. Voru þær teikningarnar lagðar þá fram til Minjastofnunar til umsagnar. Í álitni Minjastofnunar dags. 24. mars 2015 segir : „Þar sem húsið Þrastargata 7B stendur á baklóð, þétt inn á milli annarra húsa, er breytingin vart sýnileg frá Þrastargötu og hefur lítil sem engin áhrif á heildaryfirbragð svæðisins. Hönnun viðbygginganna tekur mið af stærð og formi hússins.“. Einnig kemur fram í umsögn Minjastofnunar að ekki sé er ekki gerð athugasemd við gerð kvists á rishæð norðurhlíðar „...sem er sambærilegur að stærð og gerð og kvistur sem fyrir er á suðurið þaksins.“ Minjastofnun gerði ekki athugasemd við erindið.

Af því leiðir að ekki er hægt að fallast á þá staðhæfingu umbjóðanda ykkar að kvistur á rishæð suðurhlíðar hafi verið byggður á sama tíma og kvistur á norðurhlíð hússins, þ.e. síðastliðið haust.

Í öðru lagi byggir umbjóðandi minn á því að með tilliti til framsetningar deiliskipulags Fálagöturéits þurfi að breyta almennum skilmálum deiliskipulagsins þannig að tækt sé að heimila kvisti að þeirri stærð sem gert er ráð fyrir samkvæmt framkominni deiliskipulagstillögu





og að allir fasteignareigendur innan skipulagssvæðisins geti þannig haft sömu möguleika til að stækka kvisti á húsum sínum, sbr. 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Umbjóðandi minn bendir á að samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags Fálkagöturéits sé heimilt að byggja kvisti á risþök á helming þakflatar og skuli fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1.0. Að mati umbjóðanda míns hefur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála tekið undir þann skilning á tulkun deiliskipulagsins frá 2008, sbr. úrskurður nefndarinnar frá 8. desember 2016 í máli nr. 126/2016.

Svar:

Það var mat skipulagsfulltrúa að ekki væri heillavænlegt að opna á útvíkkun almennra skilmála varðandi stækkun kvista á rishæðum. Byggðin við Þrastargötu er sprottin af smáum auðmjúkum skala og því ákaflega viðkvæm fyrir hverskyns breytingum. Embættið telur rétt að hver fyrirspurn sem lítur að stækkun kvista eða annarra viðbygginga umfram það sem gild. deiliskipulag kveður á um beri að skoðast sem einstök atrið eða undantekning frá almennum skilmálum. Hús nr. 7B er fyrir mun minna en mörg hús á reitnum eða 85.3 m². Þegar rýmkuð er heimild um nokkur prósent þá hefur það mun meiri áhrif á stærri hús en þau sem eru minni. Umræddur kvistur á norðurhluta rishæðar húss nr. 7b er dreginn rúmlega 1 metra frá þakenda og stækkar í raun einungis um 36 cm frá núverandi heimild, þ.e. 18 cm til hvors enda.

Í þriðja lagi bendir umbjóðandi minn á að í almennum skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits er heimilt að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstil húsaanna. Þar sem aðstæður leyfa er einnig heimilt að byggja litlar geymslur/sólstofur á baklóðum allt að 6 m². Á lóðarhlutanum að-Þrastargötu 7b hefur þegar verið byggð geymsla. Umbjóðandi minn byggir á því að þar sem geymsla hafi verið þegar byggð á lóðarhlutanum séu ekki skilyrði til að heimila viðbygginguna/sólskálann við suðurhlíð hússins.

Svar: Geymslan á lóðinni er stakstæð og hefur fylgt húsinu frá fyrstu tíð. Geymsla þessi kom m.a. fram í fyrri virðingum. Ekkert mælir á móti því að embættið samþykki byggingarreit á baklóð áfast núverandi húsi undir lítinn 5,6 m² sólskála, óháð geymsluskúr þeim sem er fyrir á lóðinni, ef því verður komið fyrir. Embættið álitur sólskála, líkt og þann sem heimilt er að byggja við hús nr. 7b, geti byggt undir aukin lífsgæði þeirra sem búa í húsinu svo lengi að ekki sé gengið á rétta annarra, t.a.m. nágretta. Minjastofnun hefur einnig tekið jákvætt í byggingu umrædds sólskála, en þar segir orðrétt í umsögn frá 24. mars 2015:

Þar sem húsið Þrastargata 7b stendur í baklóð, þétt inn á milli annarra húsa, er breytingin vart sýnileg frá Þrastargötu og hefur lítil sem engin áhrif á heildaryfirbragð svæðisins. Hönnun viðbygginganna tekur mið af stærð og formi hússins. Minjastofnun gerir ekki athugasemd við erindið.

Í fjórða lagi verður ekki séð að farið hafi fram rannsókn á grenndaráhrifum sem umræddur kvistur mun hafa í för, sbr. 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993.

Loks bendir umbjóðandi minn á að um verulega aukningu á nýtingarhlutfalli sé að ræða á lóðarhlutanum að Þrastargötu 7b, einkum með tilliti til hverfisverndar í Þrastargötu.

Svar: Embættið fór fram á að athugað yrði breyting á skuggavarpi á nágrennalóðir án kvists rishæðar og svo með umræddum riskvisti. Áhrif kvistsins nýja á norðurhlíð rishæðar er víkjandi ef þá nokkur svo orð sé á gerandi (sjá skuggavarp dags. 27. febrúar 2018 sem fylgdi breytingu á deiliskipulagi





reitsins). Breyting á nýtingarhlutfalli á jafn smáum byggingum og húsið að Þrastargötu 7b að viðbættum sólskála og kvisti er nokkur og kann að virka veruleg. Embættið álfur hinsvegar að breytt nýtingarhlutfall í þessu tilfalli gefi ekki að fullu rétta mynd af breytingum þessum. Breyting á nýtingarhlutfalli á lóðinni er óveruleg með þessari breytingu þar sem lóðin nær nánast yfir deiliskipulagsreitinn.

2. Athugasemd Margrétar I. Hinriksdóttur, að breyting á húsinu (Þrastargötu 7b) verði að vera í því horfi sem heimildir eru fyrir í núgildandi skipulagi.

Svar við grenndarkynningu vegna stækkunar og nýbyggingar við gamlaít hús að Þrastargötu 7b. Þarna er komið fordæmi frá Skipulagi Reykjavíkur fyrir aðra húseigendur í götunni sem hafa löngun til að stækka breyta byggja kvista eða hvað nú fólk hefur í huga að gera við hús sín.

Þrastargata 7b, 107 Reykjavík.

Byggður Kvistur

Þak hefur verið lengt frá því fyrir framkvæmdir, kvistur að sunnanverðu hefur verið hækkaður og lengdur en við hann er miðað við smíði kvists að norðanverðu.

Breytingar á húsinu verða að vera í því horfi sem heimildir eru fyrir í núgildandi skipulagi.

Svar: Deiliskipulag tekur eðli málsins samkvæmt breytingum ef borgarsamfélag á að geta þróast, byggst upp og vaxið. Um er að ræða smávægilegar breytingu á deiliskipulagi Þrastargötureitsins. Skipulagsfulltrúi metur deiliskipulagsbreytingu þá sem lítur að smíði kvists á suðurhlíð Þrastargötu 7b sem minniháttar, ekki sist eftir rýni á breyttu skuggavarpí á nágrannahús.

Þak (að sunnanverður) hefur verið lengt frá því fyrir framkvæmdir, kvistur að sunnanverðu hefur verið hækkaður og lengdur, en við hann er miðað við smíði kvists að norðanverðu.

Embættinu er ókunnugt um að rishæð og þak suðurhlíðar hafi verið stækkað samanber svar við athugasemd nr. 1 að ofan.

Bygging kvists á norðurhlíð Þrastargötu 7b mun ekki hafa nein grenndaráhrif á athugasemdaræðila þar sem kvisturinn sést ekki frá Smyrilsvegi 29 né hafa önnur áhrif.

3. Athugasemd Snorra Halldórssonar og Laufeyjar Einarsdóttur.

Við undirrituð erum eigendur Þrastargötu 3b og erum búsett þar. Oktur skilst að mistök hafi valdið því að lóð undir flutningshús við Þrastargötu 1 hafi verið tekið úr sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11 og Smyrilsvegur 29-31. Það sýnist okkur liggja í augum uppi, enda eru t.a.m. engin bílastæði með núverandi lóð Þrastargötu 1. Oktur skilst non fremur, að boðst hafi andmæli við að þessi mistök verði leiðrétt með því að samsæna lóðirnar aftur. Við styðjum eindregið að Þrastargötu 1 verði aftur hluti af sameiginlegri lóð. Við bendum einnig á að ekki hafi verið leitað á lits annarra rétthafa á lóðinni þegar ákveðið var að skilja lóðina í sundur. Einnig er eðli augljóst að hagsmunir þeirra sem hafa mótmælt séu rétthafar í hagsmunum þeirra sem telja sínum hagsmunum betur þorgið með því að hafa Þrastargötu 1 með á sameiginlegri lóð.

Svar: Þakkað er fyrir ábendinguna. Breytingin á deiliskipulagi er varðaði sameiningu Þrastargötu 1 við núverandi lóð hefur nú þegar verið í B- deild Stjórnartíðinda.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

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



FÁLKAGÖTUREITUR 1.553/1.554.2(hluti) DEILISKIPULAGSBREYTING PRASTARGATA 7B

GREINARGERÐ

FORSENDUR DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Prastargata 7b liggur sunnan við brastargötu og stendur á sameiginlegri lóð brastargötu 3-11/Smyrilavegur 29 og 31. Brastargata 7b er 85.3 m² (eðr fasteiginamat) reoðna, reist árið 1944 sennkvæmt fasteiginneakrá þjóðskrár. Á lóðinni er einnig lítil geymsluskúr.

Á fundi sínum, 3. október 2017 samþykkti Byggingarfulltrúinn í Reykjavík erindi eignanda brastargötu 7b um að fá leyfi til að byggja kvætt á norðurhlíð húsnæmis til samræmis við þanna sem er á suðurhlíð þess. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála seldi byggingarleyfið ekki verra í samræmi við skilmáta gildandi deiliskipulags Fálkagötureits og leidd þvi byggingarleyfið úr gildi á fundi sínum 22. desember 2017. Úrskurðarnefndin veitir í ósamræmi við heimild skipulagsins til byggingar kvættis sem tákmærkast við heiming þakfættar.

FYRIR EREYTINGU

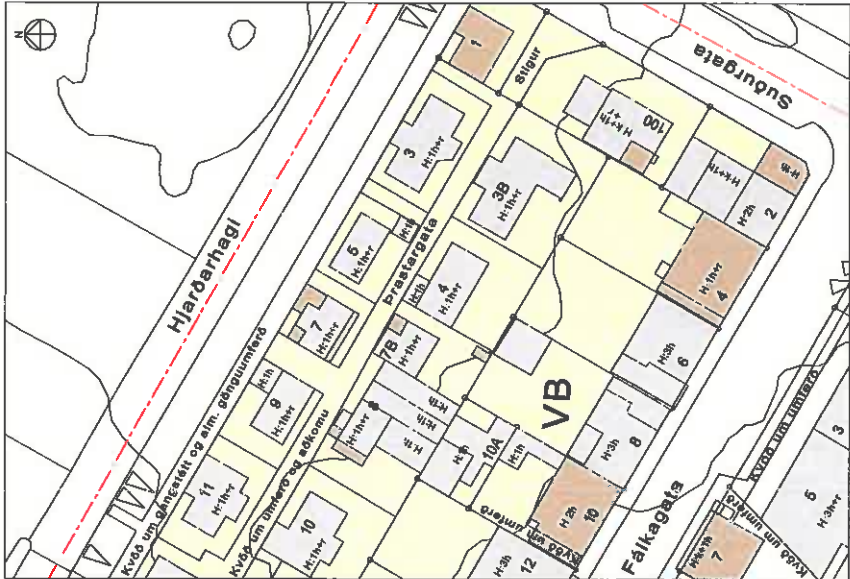
HEFTI LÓSA	BYGGJAN	LÓB M ² (fréttarmál)	HÚS M ² (fréttarmál)	NOTKUN	SKULMÁLAR FYRIR HVERJA LÓB
PRASTARGATA 7B	1944	85.3	121.4	Reoðna	Heimilt er að byggja líta vöbyggingu, þell, kot og geymsluskúr.

EFTIR BREYTINGU

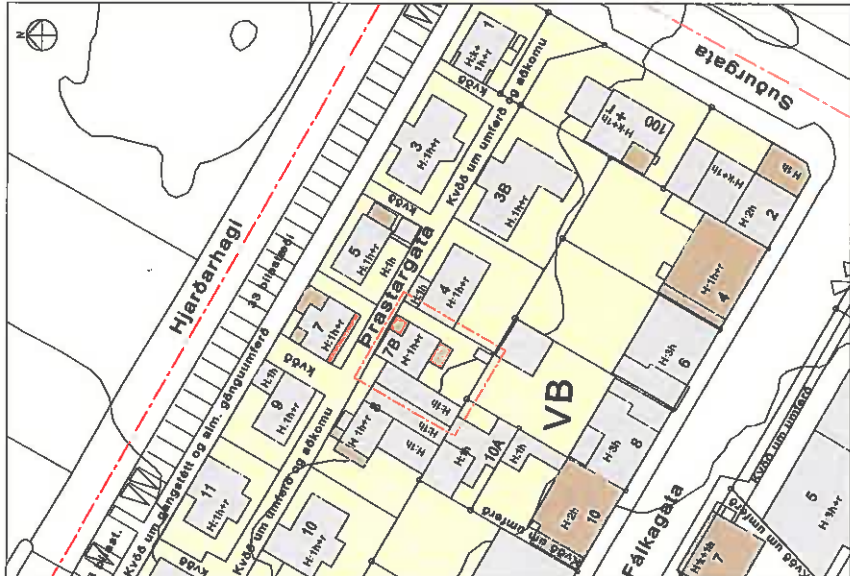
HÚS M ² (fréttarmál)	HÚS M ² (fréttarmál)	NOTKUN	SKULMÁLAR FYRIR HVERJA LÓB
121.4	121.4	Reoðna	Heimilt er að byggja 6 m ² vöbyggingu/steoðla, þell, kot og geymsluskúr. Kvæturinn má ekki vera stærrí en sam namur 70% af þakfætti og skal fjarlægð hans frá þakenda eiga vera minni en 1.0 m.

DEILISKIPULAGSBREYTING

Heimilt er að byggja kvætt á norðurhlíð brastargötu 7b sem er til samræmis við kvætt á suðurhlíð húsnæmis í stærið og útliti. Kvæturinn má ekki vera stærrí en sam namur 70% af þakfætti húsnæmis til að euka rýfingu og þanna lífsgæði ríshæðar. Öð þær er nú mjög lígt undir stóð án kvættis og ríðs þvi lífsgæði. Ekki er talið að umræddur kvætur hafi grenndarstærri á nágranna, kvæturinn standi tægra en þakurinn og munu þærpa overulega margi skugga kútram þess sem heimilt er í gildandi deiliskipulagi. Auk kvættis er heimilt að byggja líta vöbyggingu/steoðla við suðurhlíð húsnæmis og skal stærið hennar ekki vera meiri en 6.0 m², sjá byggingarrellt á meðryfiglanni tilloðu að þreytingu á deiliskipulagi.



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



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:500



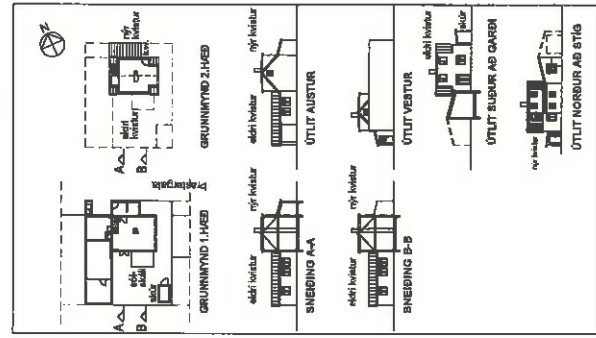
PRASTARGATA, HÖRF Í NORÐVESTUR



PRASTARGATA 7B, HÖRF Í SUBALSTUR.



PRASTARGATA 7B, HÖRF Í SUBVESTUR



PRASTARGATA 7B EFTIR BREYTINGU 1:500



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
DEILISKIPULAGSMÖRK
LÖBARMÖRK

NOVERANDI BYGGING
TILLAGA AÐ STEYKUN BYGGINGARREITS
BLAS/ÆÐI
VERÐJUN BYGGDAMYNSTURS
NIDURRIF

14 HÚSNUMER
NYT.HL. NYTINGARHLUTFALL
L LÖBARSTÆRÐ Í M2
H HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
K KJALLARÍ
R RÍSHÆÐ
S SVALAR

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulagsbreyting þessi sam tengdi hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

ver samþykkt í _____ þann _____ 20____
og í _____ þann _____ 20____
Tillegan ver grenndarkymnt frá _____ 20____
með athugasemdafrestri til _____ 20____

Auðlysing um gildistöku breytingafermar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20____

FÁLKAGÖTUREITUR
stgr. 1.553/1.554.2(hluti)
DEILISKIPULAGSBREYTING
PRASTARGATA 7B

VERK NR: 245 - 3.1
KVARNB: 1900
BLAS/ÆRÐ A2
DMS: 27. febrúar 2019

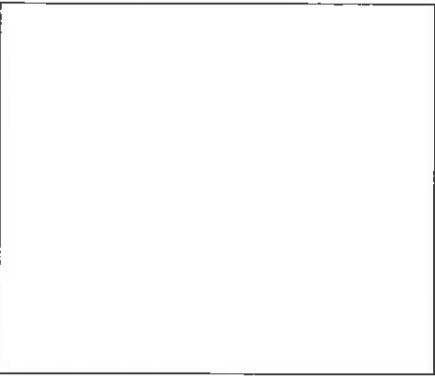
ARKHD
ARKITEKTAR HJÓRDIS & DENNIS
OSUNA DAVID JÓHANNSON ARKITEKT FAL
HJÓRDIS SJÓVARLADOTTIR ARKITEKT FAL
KLAPPARÍO 27. 101 REYKJAVÍK
Sími: 592 3311 GSM: 896 4202 NETFANG: arkhd@arkid.is

FÁLKAGÖTUREITUR 1.553/1.554.2(hluti) DEILISKIPLAGSBREYTING PRASTARGATA 7B SKUGGAVARP 2/2



HLUTI ADALSKIPLAGS REYKJAVIKUR 2010-2030

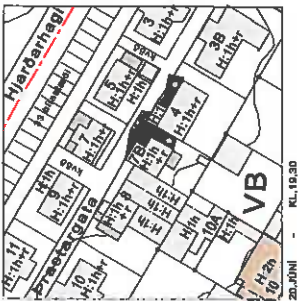
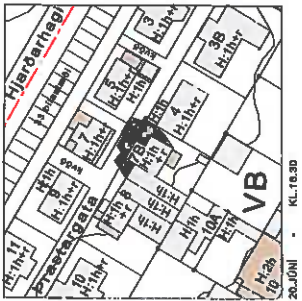
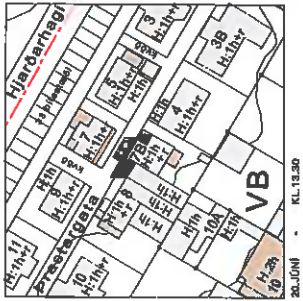
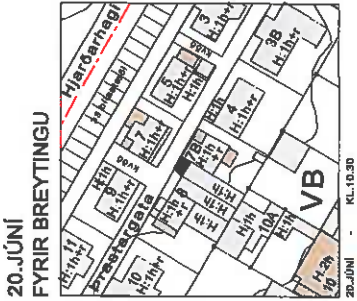
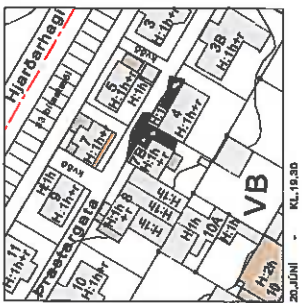
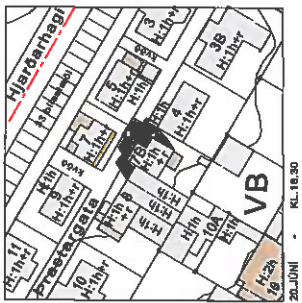
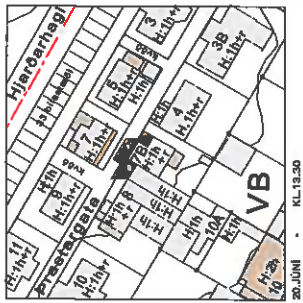
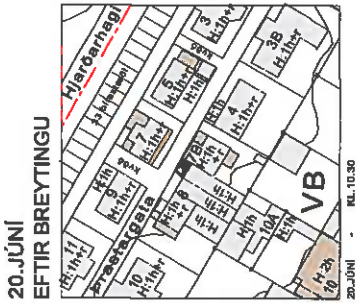
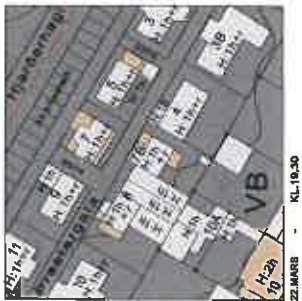
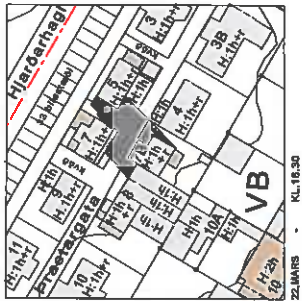
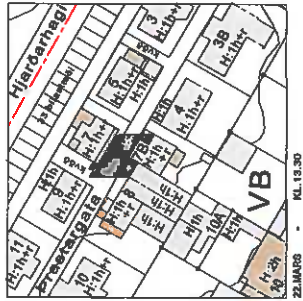
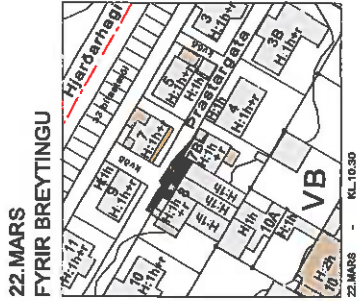
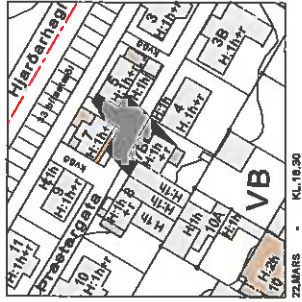
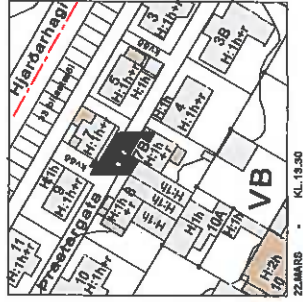
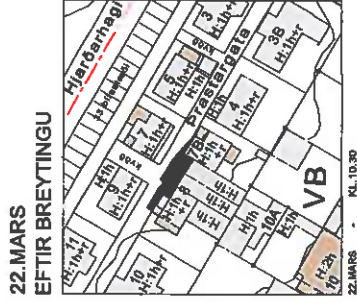
	SKYRINGAR
	AFMÖRKUN DEILISKIPLAGSBREYTINGAR
	DEILISKIPLAGSMÖRK
	LÖÐARMÖRK
	NÓVERANDI BYGGING
	TILLAGA AÐ STÆKKUN BYGGINGARREITS
	BILASTÆÐI
	VERNDUN BYGGDAMYNSTURS
	NIDURRIF
	HÚSNÚMÉR
	NYT.HL
	L
	K
	R
	S
	HÆÐIR HÚSA (FJÖLD)
	KJALLARI
	RÍSHÉÐ
	SVAUR



FÁLKAGÖTUREITUR
 stgr. 1.553/1.554.2(hluti)
DEILISKIPLAGSBR./SKUGGAVARP
PRASTARGATA 7B

VERK NR: 248 - 3.2
 KVÆÐI: 1700
 DAGS: 27. febrúar 2016
 BLAÐSTOFN 62

ARKHD
 ARKITEKTAR HJÓRDIS & DENNIS
 DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FM
 HJÓRDIS BRUNNARLAUÐN ARKITEKT FM
 KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK
 Sími: 592 3211 GSM: 896 4302. NETFANG: rh@arkhd.is





Reykjavík 20. apríl 2018 / IJBG

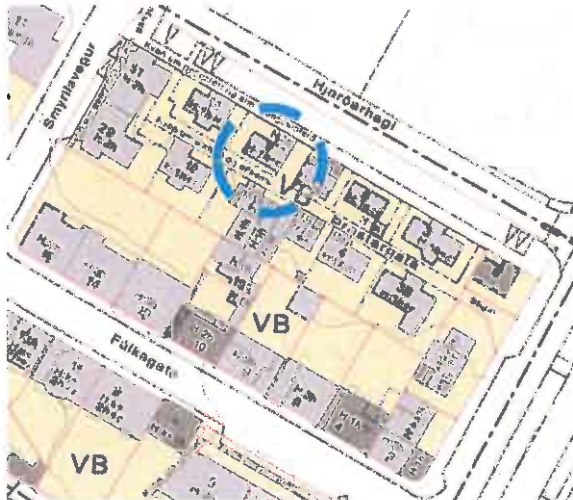
UMSÖGN

Varðar: Prastargata 1-11 vegna lóðar nr. 9 – fyrirspurn um viðbyggingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. mars 2018 var lögð fram fyrirspurn Yael Breuer mótt. 6. mars 2018 um stækkun hússins nr. 9 á lóð nr. 1-11 við Prastargötu til vesturs um 1,8 metra. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20.4.2018.

Skipulag:

Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er íbúðabyggð. Í gildi er deiliskipulag Fálkagötureits samþykkt 15.5.2008. Samkvæmt því er ekki gert ráð fyrir breytingum á lóðinni Prastargötu 9. 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. Í skilmálum fyrir Prastargötu 9 stendur í skilmálum að lóðin sé fullbyggð.



Prastargata 1-11, hús nr. 9. VB merkir Verndun Byggðamynsturs



Loftmynd frá 28.7.2017



Götumynd Prastargötu 1-11, hús nr. 9 næst til hægri

Erindið:

Spurt er hvort hægt sé að stækka húsið til vestur um 1,8 m, eins og sýnt er á skissum sem fylgdu með fyrirspurninni.

Umsögn:

Fyrirsprjandi tekur fram í lýsingu að ráða megi af skilmálum gildandi deiliskipulags Fálkagötureita samb. 15. maí 2008 að stækkunin sé í samræmi við þá. Svo er ekki eins og sjá má í samtantekt yfir skipulag reitsins að ofan. Ekki er samkvæmt gild. deiliskipulagi gert ráð fyrir viðbyggingu við Þrastargötu 9 til vesturs og samkvæmt skilmálum telst lóðin fullbyggð.

Húsin við Þrastargötu 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. Þetta er ólíkt byggðarmynstri gatnanna í kring þar sem húsin eru stærri og oft sambyggð við lóðarmörk á einni eða tveimur hliðum. Borgarsögusafn Reykjavíkur hefur um einkenni byggðarinnar að segja í umsögn sinni frá 5. nóvember 2015 vegna samskonar erindis:

Um Þrastargötu segir í húsakönnun (skýrsla 140: Grímsstaðaholtið 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 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.“

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

„Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðamynsturs, sbr. Húsvendarskóð 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.“

Í niðurlagi umsagnarinnar kemst Borgarsögusafn að eftirfarandi niðurstöðu:

Að mati Borgarsögusafns er óæskilegt að stækka húsin mikið sem standa við Þrastargötu, þar sem það myndi þetta og breyta á mynd 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.

Af fyrirspurnaruppdráttum að ráða er gert ráð fyrir að núverandi hús, húshliðar og þak, lengist til vesturs. Við þá aðgerð raskast finleg hlutföll núverandi húss sem fær á sig aflanga framhlið. Ef heimilt yrði að byggja við húsagflinn færi betur ef útveggir og þak viðbyggingar myndu stallast u.þ.b. 0,5 m inn að miðju gafls, líkt og gluggahnaппur og þá skemur en 1,8 meter.

Niðurstaða: Ekki er hægt að fallist á erindið samb. umsögn að ofan. Eigandi húss nr. 9 skal leita eftir umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur ef áhugi er fyrir hóflegri stækkun samb. umsögn að ofan. Sami eigandi mun í framhaldinu láta vinna deiliskipulagsbreytingu á eigin kostnað.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

AUGLÝSING

um breytingar á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg.

Þrastargata 1-11, nr. 7b.

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 16. maí 2018, breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagötureita vegna lóðarinnar nr. 7b við Þrastargötu. Í breytingunni felst að heimilt er að koma fyrir kvisti á norðurhlið hússins. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Hólmgarður 34.

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 11. maí 2018 breytingu á deiliskipulagi Bústaðahverfis vegna lóðarinnar nr. 34 við Hólmgarð. Í breytingunni felst að halda í núverandi geymsluhúsnæði á lóðinni og breyta grein 5.3.1. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar, 17. maí 2018.

Björn Axelsson.

B-deild – Útgáfud.: 24. maí 2018



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 7. júlí 2018.
Mál 87/2018

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 87/2018, vegna kæru Lex lögmannsstofu f.h. G. Odds Víðissonar, eiganda að Þrastargötu 7, dags. 14. september 2017, þar sem kærð er samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur, þann 16. maí 2018 um að samþykkja breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits vegna lóðarhlutans nr. 7b við Þrastargötu.

Með bréfi dags. 14. júní 2018, 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 byggingarfulltrúa, 29. ágúst 2017, var samþykkt að veita leyfi áður gerðum breytingum, til að byggja kvist stígmegin og breyta innra skipulagi í húsi nr. 7B á lóð nr. 1-11 við Þrastargötu. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 19. september var lögð fram umsókn um leyfi til að breyta hinu nýsamþykka erindi á þá leið að málsetning var færð inn á teikningar sem sýnir skýrt að það eru 112 cm að enda þaks báðum megin að kvistinum. Byggingarleyfið var samþykkt í borgarráði 31. ágúst 2017. Kærendur kærðu byggingarleyfið til úrskurðarnefndarinnar og var það fellt úr gildi sbr. mál nr. 100/2017. Í kjölfarið var farið í breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits vegna lóðarinnar nr. 7b við Þrastargötu. Í breytingunni fólst að heimilt yrði að koma fyrir breiðari kvisti á norðurhlið hússins, samkvæmt tillögu ARKHD dags. 27. febrúar 2018, í samræmi við stærð og lögum á kvisti sem er á suðurhlið hússins.

Tillagan var grenndarkynnt frá 2. mars 2018 til og með 30. mars 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Snorri Halldórsson og Laufey Einarsdóttir dags. 19. mars 2018, Lex lögmannsstofa f.h. Guðmundar O. Víðissonar dags. 28. mars 2018 og Margrét I. Hinriksdóttir dags. 28. mars 2018. Einnig er lagður fram tölvupóstur Edvarðs Júlíusar Sólnes og Sigríðar Maríu Sólnes dags. 2. mars 2018, Elísabetar Jónsdóttur og Grétars Árnasonar dags. 15. mars 2018, Snorra Halldórssonar og Laufeyjar Einarsdóttur dags. 19. mars 2018, Ólu Helgu Sigfinnsdóttur og Guðmundar Lýðssonar dags. 27. mars 2018, Örlygs Ásgeirssonar og Kristjönu Ástu Long dags. 30. mars 2018, Sigríðar Ellu Magnúsdóttur og Símonar Vaughan dags. 31. mars 2018 og Guðmundar Benediktssonar f.h. Observant ehf. dags. 1. apríl 2018 þar sem ekki er gerð athugasemd við tillöguna. Breytingin var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 24. maí 2018.

Fyrir utan kæranda þá lýstu ofantaldir íbúar almennt yfir ánægju með þessa breytingu og sjá ekkert athugasvert við hana; að breytingin sé óveruleg, að nýr kvistur þessi sé bæði hin mesta þrýði er falli vel að byggingarlagi annarra húsa við götuna og ætti ekki að valda öðrum nágrönnum neinum óþægindum.



Kröfugerð:

Kærendur gera þá kröfu að framangreind samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 19. maí 2018, á breytingu á deiliskipulagi Fálkagötareits, verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði hafnað.

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

Álit Reykjavíkurborgar:

Í gildi er deiliskipulag Fálkagötareits samþykkt 15. maí 2008 með síðari breytingum og samkvæmt því er Þrastargata 1, 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. Einkenni byggðarinnar við Þrastargötu eru lág og stakstæð einbýlishús, sem mynda ákveðna heild, bæði séð frá Hjarðarhaga og við Þrastargötuna sjálfa.

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. 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. Varðandi kvista segir í almennum skilmálum að heimilt sé að byggja kvisti á rispök á helming þakflatar og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1 m. Í breytingunni voru gerðir sérskilmálar fyrir Þrastargötu 7b um að stærð kvists sem ganga framur almennum skilmálum deiliskipulagsins, þ.e. að heimilt sé að byggja kvist á norðurhlið sem er í samræmi við eldri kvist á suðurhlið hússins að Þrastargötu 7b sem nær aðeins yfir helming þakflatar.

Kærandi telur að hinn umþrætti kvistur á húsi nr. 7b við Þrastargötu fari gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins og hafi víðtæk áhrif og breyti byggðarmynstri og núverandi nýtingarhlutfalli skipulagssvæðisins.

Um er að ræða minniháttar framkvæmd sem viðkemur kvisti á litlu gömlu einbýlishúsi á Fálkagötareit- það er ekki verið að ræða niðurrif á gömlu húsi og í staðin byggt stórt steinsteypt hús í hverfinu- heldur er verið að viðhalda gömlu húsi með möguleika á smá stækkun sem er í samræmi við markmið deiliskipulagsins, þ.e. að vernda þá byggð sem er þarna til staðar.

Samkvæmt lögum um menningarminjar er eigendum húsa og mannvirkja sem byggð voru 1925 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa. Þrastargata 7b er hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar voru við á árunum 1926-1929. Eigendur sóttu um til byggingarfulltrúa að byggja kvist árið 2015 og voru sömu teikningar lagðar fram til Minjastofnunar þá. Í áliti Minjastofnunar dags. 24. mars 2015 segir : „Þar sem húsið Þrastargata 7b stendur á baklóð, þétt inn á milli annarra húsa, er breytingin vart sýnileg frá Þrastargötu og hefur lítil sem engin áhrif á heildaryfirbragð svæðisins. Hönnun viðbygginganna tekur mið af stæð og formi hússins. Minjastofnun gerir ekki athugasemd við erindið“.



Kærendur telja að það hefði ekki átt að grenndarkynna breytinguna á deiliskipulaginu heldur hefði átt að auglýsa tillöguna þar sem verið sé að gera sérskilmála fyrir eitt hús og það hefði átt að geta breytingu á almennum skilmálum sem myndu gilda fyrir skipulagssvæðið.

Það var mat skipulagsfulltrúa að ekki væri heillavænlegt að opna á útvíkkun almennra skilmála varðandi stækkun kvista á rishæðum. Byggðin við Þrastargötu er sprottin af smáum auðmjúkum skala og því ákaflega viðkvæm fyrir hverskyns breytingum. Embættið telur rétt að hver fyrirspurn sem lítur að stækkun kvista eða annarra viðbygginga umfram það sem gildi skuli skoðast sem undantekning frá almennum skilmálum. Hús nr. 7B er fyrir mun minna en mörg hús á reitnum eða 85.3 m². Það segir sig sjálft að þegar rýmkuð er heimild um nokkur prósent þá hefur það mun meiri áhrif á stærri hús en þau sem eru minni. Umræddur kvistur á norðurhluta rishæðar húss nr. 7b er dreginn rúmlega 1 metra frá þakenda og stækkar í raun einungis um 36 cm frá núverandi heimild, þ.e. 18 cm til hvors enda sem er minniháttar breyting. Hin umþrætta skilmálabreyting var auglýst skv. 2. mgr. 43. gr. sem heimilar breytingu á deiliskipulagi með grenndarkynningu með vissum skilyrðum uppfylltum. Til að breytingin falli undir ákvæðið verður deiliskipulagstillagan að teljast óveruleg og skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

Kærandi gerir athugasemd við að heimilt verði að byggja viðbyggingu/sólskála við Þrastargötu 7b og telur að eigandi að Þrastargötu 7b geti ekki bæði fengið geymslu og viðbyggingu- það fari gegn deiliskipulagsskilmálum.

Geymslan á lóðinni er stakstæð og hefur fylgt húsinu frá fyrstu tíð. Geymsla þessi kom m.a. fram í fyrri virðingum. Ekkert mælir á móti því að embættið samþykki byggingarreit á baklóð áfast núverandi húsi undir lítinn 5,6 m² sólskála, óháð geymsluskúr þeim sem er fyrir á lóðinni, ef því verður komið fyrir. Skipulagsfulltrúi álitur sólskála, líkt og þann sem heimilt er að byggja við hús nr. 7b, geti byggt undir aukin lífsgæði þeirra sem búa í húsinu svo lengi að ekki sé gengið á rétta annarra, t.a.m. nággranna og má benda á að ekki er hægt að sjá sólskálann frá húsi kæranda. Minjastofnun hefur einnig tekið jákvætt í byggingu umrædds sólskála, en þar segir orðrétt í umsögn frá 24. mars 2015:

„Þar sem húsið Þrastargata 7b stendur í baklóð, þétt inn á milli annarra húsa, er breytingin vart sýnileg frá Þrastargötu og hefur lítil sem engin áhrif á heildaryfirbragð svæðisins. Hönnun viðbygginganna tekur mið af stærð og formi hússins. Minjastofnun gerir ekki athugasemd við erindið“. Að leyfa bæði lítinn skúr og garðskála við svo lítið hús hefur engin grenndaráhrif á næstu íbúa.

Kærandi telur að ekki hafi verið leitað eftir umsögn Minjastofnunar vegna kvista á Þrastargötu 7b og því hafi verið brotin rannsóknarskylda stjórnarsýslulaga sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Leitað var eftir umsögn frá Minjastofnun þegar byggingarleyfisumsókn var send inn árið 2015 er varðaði kvista og sólskála, þ.e. sömu framkvæmd sem deiliskipulagsbreytingin lýtur að, og er umsögnin dags. 24. mars 2015. Sérstaklega er tekið fram í umsögninni að umsóknin lúti að kvist norðan megin hússins „ sem er sambærilegur að stærð og gerð og kvistur sem fyrir er á suðurhlíð þaksins,, enda sá kvistur löngu byggður. Bæði á skipulagsstigi og byggingarstigi var litið til álits Minjastofnunar er varðar kvist og sólskála og var tekið vel í þessar breytingar af hálfu stofnunarinnar. Vísað er á bug að brotið hafi verið á rannsóknarskyldu skv. stjórnarsýslulögum.



Niðurstaða:

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjalalisti:

1. Útprintun úr málaskrá.
2. Bréf Minjastofnunar dags. 24. mars 2015.

Árið 2019, fimmtudaginn 9. maí, 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. 87/2018, kæra á ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur frá 16. maí 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagötareits vegna hússins að Þrastargötu 7b.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 14. júní 2018, er barst nefndinni sama dag, kærir Guðmundur Oddur Víðisson, eigandi húss að Þrastargötu 7, Reykjavík, þá ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur frá 16. maí 2018 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagötareits vegna hússins að Þrastargötu 7b. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 7. júlí 2018.

Málavextir: Í gildi er deiliskipulag Fálkagötareits frá árinu 2008 sem tekur m.a. til lóðarinnar Fálkagötu 7b. 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 kvisti á risþök á helmingi þakflatar og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Gæta skuli þess að kvistar fari húsum vel og falli vel að byggingarstíl þeirra.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 29. ágúst 2017 var samþykkt umsókn um byggingarleyfi fyrir byggingu kvists á norðurhlið hússins að Þrastargötu 7b. Kærandi í máli þessu kærði þá ákvörðun til úrskurðarnefndarinnar, en eftir að kæra barst voru breytingar á leyfinu samþykktar í tvígang. Með úrskurði uppkveðnum 22. desember s.á., í kærumáli nr. 100/2017, var byggingarleyfið felld úr gildi þar sem það var ekki talið vera í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags Fálkagötareits.

Á fundi skipulagsfulltrúa 23. febrúar 2018 var lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagsráðs um breytingu á skilmálum deiliskipulags Fálkagötareits vegna lóðarinnar Þrastargötu 7b. Í breytingunni fólst að heimilt yrði að byggja kvist á norðurhlið hússins og mætti hann ekki vera stærrí en sem næmi 70% af þakfleti þess. Auk þess yrði heimilt að byggja á lóðinni 6 m² viðbyggingu/sólskála við suðurhlið hússins. Samþykkt var að grenndarkynna tillöguna fyrir hagsmunaaðilum. Að lokinni grenndarkynningu vísaði skipulagsfulltrúi tillögunni til umsagnar verkefnisstjóra á fundi sínum 6. apríl s.á. Tillagan var svo samþykkt á fundi umhverfis- og

skipulagsráðs 16. maí 2018 með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa frá sama degi. Tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 25. s.m.

Málsrök kæranda: Kærandi vísar til þess að með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 100/2017 hafi nefndin komist að þeirri niðurstöðu að kvistur á norðurhlið hússins að Þrastargötu 7b samræmdist ekki almennum skilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits. Kvistur hafi verið á húsinu sunnanverðu í samræmi við skilmála deiliskipulags, sbr. samþykktar teikningar frá 12. maí 2015. Framkvæmdir hafi hafist við gerð kvistsins á norðurhlið hússins um leið og byggingaráform hafi verið samþykkt. Á sama tíma hafi kvistur á suðurhlið þess verið hækkaður og breikkaður til samræmis við samþykktan kvist á norðurhliðinni án tilskilins leyfis. Því liggja fyrir að bæði kvistur á norðurhlið og suðurhlið hússins séu í andstöðu við gildandi deiliskipulag Fálkagöturéits.

Kærandi sé eigandi Þrastargötu 7 sem standi gegnt norðurhlið hússins að Þrastargötu 7b. Hann hafi því verulegra grenndarhagsmuna að gæta í málinu. Stækkun á suðurvæðinu hafi verið í ósamræmi við skilmála deiliskipulags Fálkagöturéits þar sem hann nái yfir meira en helming þakflatar á húsinu að Þrastargötu 7b, líkt og kvistur á norðurhlið þess.

Hin kærða ákvörðun sé haldin verulegum annmörkum sem leiða eigi til ógildingar hennar. Í fyrsta lagi sé deiliskipulagsbreytingin í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulagsins. Í greinargerð með deiliskipulagi Fálkagöturéits sé byggðamynstur við Þrastargötu verndað. Með deiliskipulagi sé mörkuð heildarstefna fyrir tiltekinn reit eða svæði. Borgarar verði að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi sem móti byggð á skipulagssvæðinu nema að veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Uppbyggingarmöguleikar hafi verið færðir inni í deiliskipulag Fálkagöturéits árið 2008 í kjölfar rannsóknar skipulagsyfirvalda til að varðveita sem best byggðamynstur. Við þá rannsókn hafi m.a. verið leitað til Borgarsögusafns við mat á heimiluðum breytingum á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Ekki sé því tækt að breyta deiliskipulagi svæðisins svo oft sem raun beri vitni. Skipulagsbreytingar sem þessar hafi fordæmisgildi um nýtingu annarra lóða á svæðinu á grundvelli jafnræðissjónarmiða. Þar af leiðandi hafi þær víðtæk áhrif og breyti byggðamynstri og núverandi nýtingarhlutfalli skipulagssvæðisins ásamt ásýnd og hlutföllum húsa.

Hvorki séu til staðar veigamiklar ástæður eða skipulagsrök fyrir deiliskipulagsbreytingunni. Heimild til að stækka kvist sé réttlætt með vísan til þess að kvistur á suðurhlið hússins sé af sömu stærð. Ekki liggja fyrir leyfi fyrir stækkun kvists á suðurhlið hússins þannig að þau rök standist ekki. Ekki sé hægt að réttlæta framkvæmd með óleyfisframkvæmd. Þá komi fram að risið sé illnýtanlegt. Það sé tilvikið með mörg hús á skipulagssvæðinu. Til að breytingin standist skoðun þurfi að gera breytingu á almennum deiliskipulagsskilmálum svo öllum standi það jafnt til boða, sbr. 11. og 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. til hliðsjónar úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 19/2002.

Í öðru lagi hafi ekki verið heimilt að fara með deiliskipulagsbreytinguna samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, enda sé verið að víkja frá almennum skilmálum deiliskipulags, sem hafi fordæmisgildi fyrir aðra lóðarhluta sem tilheyri sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11 og Smyrilsvegar 29-31. Í þriðja lagi hafi verið óheimilt að breyta skilmálatöflu þannig að farið væri gegn almennum byggingarskilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits, sbr. grein 1.A í skilmálum skipulagsins. Með tilliti til úrskurða úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála hefði þurft að breyta hinum almennu skilmálum til þess að stækkunin á kvistum hússins gæti staðist.

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni sé heimilað að byggja viðbyggingu/sólskála á lóðarhlutanum að Þrastargötu 7b. Í almennum skilmálum deiliskipulags Fálkagötureits sé heimilt að byggja annars vegar litlar viðbyggingar og hins vegar litlar geymslur/sólstofur á baklóðum allt að 6 m² þar sem aðstæður leyfi. Á lóðarhlutanum að Þrastargötu 7b hafi þegar verið byggð geymsla. Kærandi byggi því í fjórða lagi á því að ekki séu skilyrði fyrir hendi til þess að heimila viðbyggingu/sólskála við suðurhlið hússins.

Í fimmta lagi liggi ekki fyrir að Minjastofnun hafi fjallað um fyrirspurn eigenda Þrastargötu 7b um heimild til að byggja kvisti á húsið í þeirri stærð sem þeir hafi verið byggðir. Því skorti á að rannsóknarskyldu hafi verið framfylgt, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga. Í umsögn skipulagsfulltrúa komi fram að Minjastofnun hafi borist til umsagnar erindi um að reisa kvist á norðurhlið hússins að Þrastargötu 7b. Þær teikningar sem lagðar voru fyrir stofnunina hafi tekið mið af kvisti í samræmi við stærðarhlutföll almennra skilmála deiliskipulags Fálkagötureits. Því séu framangreindar upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa rangar.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu sveitarfélagsins er vísað til þess að með deiliskipulagsbreytingunni hafi verið gerðir sérskilmálar fyrir Þrastargötu 7b um að heimilt væri að byggja kvist á norðurhlið, sem yrði í samræmi við eldri kvist á suðurhlið hússins, en sá kvistur nái aðeins yfir helming þakflatar. Um sé að ræða minni háttar framkvæmd við kvist á litlu gömlu einbýlishúsi. Verið sé að viðhalda gömlu húsi með möguleika á smávægilegri stækkun, sem sé í samræmi við markmið deiliskipulagsins, þ.e. að vernda þá byggð sem sé þarna til staðar.

Samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sé eigendum húsa og mannvirkja sem byggð hafi verið 1925 eða fyrr skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands ef þeir hyggðust breyta þeim, flytja þau eða rífa. Þrastargata 7b sé hluti af bráðabirgðaskúrbyggingum einstaklinga sem reistar hafi verið á árunum 1926-1929. Eigendur Þrastargötu 7b hafi sótt um leyfi hjá byggingarfulltrúa til að byggja kvist árið 2015 og hafi sömu teikningar verið lagðar til Minjastofnunar. Í álitni stofnunarinnar frá 24. mars 2015 segi: „Þar sem húsið Þrastargata 7b stendur á baklóð, þétt inn á milli annarra húsa, er breytingin vart sýnileg frá Þrastargötu og hefur lítil sem engin áhrif á heildaryfirbragð svæðisins. Hönnun viðbygginga tekur mið af stærð og formi hússins. Minjastofnun gerir ekki athugasemd við erindið.“

Það hafi verið mat skipulagsfulltrúa að ekki væri heillavænlegt að opna á útvíkkun almennra skilmála varðandi stækkun kvista á rishæðum. Byggðin við Þrastargötu sé „sprottin af smáum auðmjúkum skala og því ákaflega viðkvæm fyrir hverskyns breytingum.“ Embættið telji rétt að hver fyrirspurn sem lúti að stækkun kvista eða annarra viðbygginga umfram heimildir skuli skoðast sem undantekning frá almennum skilmálum. Húsið við Þrastargötu 7b sé mun minna en mörg hús á reitnum, eða 85,3 m². Það segi sig sjálf að þegar rýmkuð sé heimild um nokkur prósent þá hafi það mun meiri áhrif á stærri hús en þau sem séu minni. Kvistur á norðurhluta hússins sé dreginn rúmlega 1,0 m frá þakenda og stækki í raun einungis um 36 cm frá núverandi heimild, þ.e. 18 cm til hvorrar hliðar, en það sé minni háttar breyting. Deiliskipulagsbreytingin hafi verið auglýst skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en ákvæðið heimili breytingu á deiliskipulagi með grenndarkynningu að vissum skilyrðum uppfylltum. Breytingin verði að teljast óveruleg, en við það mat skuli taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víki frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

Leitað hafi verið eftir umsögn Minjastofnunar þegar byggingarleyfisumsókn hafi verið send inn árið 2015 vegna kvista og sólskála, þ.e. sömu framkvæmd sem deiliskipulagsbreytingin lúti að. Sérstaklega sé tekið fram í umsögninni að umsóknin lúti að kvisti norðan megin hússins „sem

sé sambærilegur að stærð og gerð og kvistur sem fyrir er á suðurhlíð hússins“, enda sá kvistur löngu byggður. Bæði á skipulagsstigi og byggingarstigi hafi verið leitað álits Minjastofnunar og hafi verið tekið vel í þessar breytingar af hálfu stofnunarinnar.

Niðurstaða: Hin kærða breyting á deiliskipulagi Fálkagötureits felur í sér heimild til að byggja kvist á norðurhlíð hússins að Þrastargötu 7b og má kvisturinn ekki vera stærri en sem nemur 70% af þakfleti hússins. Auk þess er heimilað að byggja 6 m² viðbyggingu/sólskála við suðurhlíð. Kærandi er eigandi húss að Þrastargötu 7 og byggir kröfu sína um ógildingu ákvörðunarinnar m.a. á því að breytingin sé í andstöðu við eðli, markmið og almenna skilmála deiliskipulags Fálkagötureits, að ekki hafi verið heimilt að fara með breytinguna eftir 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og að málsmeðferðin hafi verið andstæð rannsóknarreglu 10. gr. stjórnáskilulaga nr. 37/1993.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga 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, og eru skipulagsyfirvöld þar af leiðandi ekki bundin við skilmála eldra deiliskipulags við slíka breytingu.

Tillaga að hinni umdeildu breytingu var grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, en samkvæmt því ákvæði er heimilt að grenndarkynna óverulega breytingu á deiliskipulagi að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Skal við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Sambærilegt ákvæði er að finna í gr. 5.8.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar er jafnframt tilgreint að meta skuli hvort um fordæmisgefandi breytingu sé að ræða eða breytingu er varði almannahagsmuni.

Heimilaðar breytingar eru ekki til þess fallnar að breyta útliti og formi byggðar á viðkomandi svæði umfram það sem heimilað var samkvæmt skilmálum deiliskipulags Fálkagötureits fyrir umrædda breytingu. Deiliskipulagsbreytingin hefur ekki í för með sér breytingu á notkun hinnar sameiginlegu lóðar og nýtingarhlutfall hennar eykst lítillega. Samkvæmt framangreindu var heimilt að breyta deiliskipulaginu með grenndarkynningu í stað auglýsingar. Átti kærandi þess kost að koma á framfæri athugasemdum sínum vegna breytingarinnar, sem hann og gerði, og að lokinni grenndarkynningu var tekin afstaða til athugasemda hans og þeim svarað í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. maí 2018. Umhverfis- og skipulagsráð fjallaði um tillöguna á fundi sínum sama dag og samþykkti hana með vísan til a-liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs. Skipulagsyfirvöldum bar ekki skylda til að afla álits Minjastofnunar þrátt fyrir að fyrri umsögn stofnunarinnar hafi tekið mið af öðrum teikningum. Auglýsing um gildistöku tillögunnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. maí 2018. Var málsmeðferð tillögunnar því í samræmi við skipulagslög.

Hin kærða deiliskipulagsbreyting felur í sér heimild til að stækka húsið að Þrastargötu 7b úr 85,3 m² í 121,4 m² og verður stærð hússins sambærileg því sem gengur og gerist á sameiginlegu lóð Þrastargötu 3-11 og Smyrilsvegar 29-31. Af gögnum málsins verður ráðið að grenndaráhrif kvistsins með tilliti til skuggavarps og útsýnis verði óveruleg en að einhver innsýn verði frá kvistinum á fasteign kæranda, en þau grenndaráhrif teljast þó ekki umtalsverð.

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

Uppkvaðning 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 umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur frá 16. maí 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureits vegna hússins að Þrastargötu 7b.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

