

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 24. janúar 2019 15:33
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um stjórnýslukæru 8/2019
Viðhengi: 24.1.2019 - 00206BBA1577190124105020.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru, móttekin. 24. janúar 2019 ásamt fylgiskjali. Þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 22. janúar 2019, um veitingu leyfis til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóð nr. 5 við Þrastargötu, Reykjavík. Jafnframt er gerð krafa um frest á réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar meðan kæran er til meðferðar hjá nefndinni.

Vegna framkominnar kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 1. febrúar nk. og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

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 3
101 Reykjavík

Reykjavík, 24. janúar 2019

KÆ R A

Til LEX hefur leitað Guðmundur Oddur Viðisson, kt. 220564-4369, Litlu-Tungu, 276 Mosfellsbæ (hér eftir „kærandi“), og falið undirrituðum lögmanni að bera fram kæru þessa með vísan til 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sbr. ákvæði laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

I.

Krafa

Kærandi gerir þá kröfu að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 22. janúar 2019, um veitingu leyfis til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss á lóð nr. 5 við Þrastargötu 1-11 (landeignanr. 106536) (endurnýjuð umsókn nr. BN055416). Þá er gerð krafa um að fyrirhugaðar framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011.

II.

Málsatvik

Kærandi er skráður eigandi Þrastargötu 7 (fasteignanúmer F2028574) sem stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11 í Reykjavík. Þrastargata 7 liggur við vestan megin við Þrastargötu 5. Hann hefur því grenndarhagsmuna að gæta af máli þessu. Helstu atvik málsins eru svofellð:

- Gildandi deiliskipulag Fálkagötureist er frá árinu 2008. Í grein 1.A deiliskipulagsskilmála er gerð grein fyrir almennum byggingarmöguleikum á lóðum innan skipulagssvæðisins. Þar kemur fram að heimilt sé að byggja kvisti á risþök á helming þakflatar og skull fjarlægð þeirra frá þakenda elgi vera minni en 1,0 m. Heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Í skilmálum fyrir hverja lóð í skipulaginu eru almennir byggingarmöguleikar heimfærðir á hverja og eina lóð. Þar kemur fram að lóðarhlutinn að Þrastargötu 5 sé fullbyggður.
- Haustið 2015 fjarlægði eigandi Þrastargötu 5 steyptan skúr á lóðarhlutanum og reisti annan stærri í hans stað án þess að afla byggingarleyfis. Byggingarfulltrúi Reykjavíkurborgar samþykkti byggingaráform 30. ágúst 2016 sem fólu í sér 28% stækkun á mannvirkinu á lóðarhlutanum í stað þess að gera kröfu um að framkvæmdirnar yrðu fjarlægðar. Ákvörðun um að samþykkja byggingaráform var felld úr gildi með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála (hér eftir „nefndin“) frá 8. desember 2016 í máli nr. 126/2016. Í úrskurðinum kemur m.a. fram að

byggingaráformin rúmist ekki innan almennra skilmála en þar segir: „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.“

- Þann 7. september 2017 samþykkti borgarráð Reykjavíkur breytingu á deiliskipulagi Fálakgötureits vegna Þrastargötu 1 og 5 (hér eftir „deiliskipulagsbreytingin“). Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er sérstökum skilmálum fyrir Þrastargötu 5 breytt á þann veg að heimilað er að reisa viðbyggingu á lóðinni í samræmi við samþykkt byggingaráform sem voru felld úr gildi með framangreindum úrskurði nr. 126/2016.
- Kærandi kærði ákvörðun um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna til nefndarinnar með kæru dags. 14. nóvember 2017. Með úrskurði nefndarinnar nr. 134/2017 var hafnað að fresta réttaráhrifum ákvörðunarinnar. Málið hefur ekki enn verið tekið til efnisúrlausnar.
- Kæra þessi lýtur að ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 22. janúar 2019 um að samþykkja byggingaráform í samræmi við hina kærðu deiliskipulagsbreytingu.

III.

Röksemdir

Kærandi gerir kröfu um að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan mállöð er til meðferðar hjá nefndinni með stoð í 5. gr. laga nr. 130/2011 enda nær kærán að öðru kosti ekki tilgangi sínum, þ.e. að skera úr um lögmæti uppbyggingar að Þrastargötu 5. Þá bendir kærandi á í þessu samhengi að kæra vegna deiliskipulagsbreytingarinnar er búin að vera til meðferðar hjá nefndinni í rúmlega ár.

Kærandi byggir á því að beri að fallast á kröfu hans um að fella úr gildi byggingarleyfið á þeim grundvelli að beri að ógilda deiliskipulagsbreytinguna sem hin kærða ákvörðun á sér stoð í en um það vísast til röksemda í kæru, dags. 14. nóvember 2017 sem er til meðferðar hjá nefndinni.

Þar að auki byggir kærandi á því að byggingaráformin sem hin kærða ákvörðun lýtur að, sem fela í sér 28% aukningu á byggingarmagni að Þrastargötu 5, samræmist ekki almennum byggingarskilmálum deiliskipulags Fálakgötureits. Þá byggir kærandi á því að hin kærða ákvörðun sé í andstöðu við rannsóknarreglu stjórnisýsluréttarins, sbr. 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, þar sem byggðamynstur við Þrastargötu njóti verndar og að því hafi borð að leita eftir umsögn Borgarsögusafns vegna framkvæmdanna. Framkvæmdirnar geti ekki samræmst þeirri verndun.

Með vísan til framangreinds eru skilyrði til þess að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

Kærandi leggur áherslu á að meðferð málsins verði hraðað. Um annað vísast til röksemda í kæru kæranda, dags. 14. nóvember 2017. Áskilinn er réttur til þess að senda inn samþykktu uppdrætti þegar þeir liggja fyrir.

Virðingarfyllst,



Helgi Jóhannesson lögmaður

Fylgigögn:

- Fundargerð byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna byggingaráforma að Prastargötu 5.

Prastargata 1-11

Verknúmer : BN055416

1005. fundur 2019

Prastargata 1-11, Nr. 5 - Endurn. á erindi 30/8/16. Uppdrættir óbreyttir.

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss, um er að ræða endurnýjun á erindi BN051292, í húsi á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Stækkun 18,9 ferm., 88,4 rúmm.

Gjald kr. 11.000

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

996. fundur 2018

Prastargata 1-11, Nr. 5 - Endurn. á erindi 30/8/16. Uppdrættir óbreyttir.

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu milli núverandi íbúðarhúss og geymsluhúss, um er að ræða endurnýjun á erindi BN051292, í húsi á lóð nr. 5 við Prastargötu.

Stækkun 18,9 ferm., 88,4 rúmm.

Gjald kr. 11.000

Frestað.

Vísað til athugasemda eldvarnareftirlits.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 11. febrúar 2019.
Mál 8/2019

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 8/2019, vegna kæru Lex lögmannsstofu f.h. G. Odds Víðissonar, eiganda að Þrastargötu 7, dags. 24. janúar 2019, þar sem kært er byggingarleyfi vegna lóðarinnar nr. 5 við Þrastargötu, auk þess sem krafist er stöðvunar framkvæmda.

Með bréfi dags. 6. febrúar 2019, 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 embættisafgreiðslufundi byggingarfulltrúa, 22. janúar 2019, var samþykkt að veita leyfi til að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið nr. 5 á lóð nr. 1-11 við Þrastargötu. Byggingarleyfið var samþykkt í borgarráði 24. janúar 2019. Var byggingarleyfi er gefið út á grunni deiliskipulags sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 7. september 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 26. október 2017. Breytingin varðaði Þrastargötu 1 og nr. 5.

Kröfugerð:

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

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

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kærenda koma fram í kæru og vísast til hennar.

Álit Reykjavíkurborgar

Í gildi er deiliskipulag fyrir Þrastargötu 5 sem var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 7. september 2017 og samkvæmt því er er Þrastargata 1, 3, 3B, 4, 5, 7, 7B, 8, 9, 10 og 11 og Smyrilsvegur 29 og 31 ein lóð. Í almennum 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.

Með deiliskipulagsbreytingunni sem samþykkt var árið 2017 fyrir hús nr. 5 við Þrastargötu var gert ráð fyrri að skúr við húsið yrði rifinn en í hans stað væri heimilt að byggja viðbyggingu austan/suðaustan við einbýlishúsið inna byggingarreitsins sem skilgreindur er á uppdrætti. Hið umþrætta byggingarleyfi er í fullu samræmi við það deiliskipulag sem gildir fyrir Þrastargötu 5.

Í ljósi framangreinds og á grundvelli meginreglu 1. mgr. 29. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, um að kæra fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar, telur Reykjavíkurborg að hafna beri kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda og fer fram á það við úrskurðarnefndina að kveðinn verði upp fullnaðarúrskurður í málinu. Jafnframt er ljóst að kjósi byggingarleyfishafi að halda framkvæmdum áfram áður en efnisúrskurður liggur fyrir, gerir hann það á eigin ábyrgð og áhættu. Útgáfa byggingarleyfis fyrir Þrastargötu 5 er í fullu samræmi við málsmeðferðarreglur mannvirkjalaga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar 112/2012.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda um að fella úr gildi hina byggingarleyfið og hafni jafnframt kröfu um stöðvun framkvæmda, enda ekkert komið fram í málinu er leitt getur til ógildingar þess. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjalalisti:

1. Útprintun úr málaskrá.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík, 13. febrúar 2019

Efni: Viðbótarathugasemdir við kæru vegna Þrastargötu 5 í Reykjavík.

Vísast til kæru, dags. 24. janúar 2019, þar sem umbj. okkar, Guðmundur Oddur Víðisson, gerir kröfu um að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 22. janúar 2019, um veitingu leyfis til að byggja viðbyggingu á tveimur hæðum austan við einbýlishúsið að Þrastargötu 5 í Reykjavík og fjarlægja óleyfisframkvæmd sunnan við húsið og koma þar fyrir viðbyggingu á einni hæð. Deiliskipulagsbreyting er varðar uppbyggingu að Þrastargötu 5 hefur einnig verið kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með kæru, dags. 14. nóvember 2017. Samkvæmt skilmálum hinnar kærðu deiliskipulagsbreytingar er heimilað „að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið“ og fjarlægja óleyfisframkvæmd við húsið (heildarstærð 96,5 m² brúttóflötur).

Umbj. okkar hefur nú fengið aðgang að samþykktum aðaluppdráttum og gerir eftirfarandi athugasemdir við þá:

1. Í grein 1.A í deiliskipulagsskilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits kemur fram að heimilt sé að byggja kvisti á helming þakflatar og skuli fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum er fjarlægðarviðmið ekki virt og er því um að ræða sjálfstæðan annmarka á ofangreindri ákvörðun byggingarfulltrúa, sbr. til hliðsjónar úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 100/2017.
2. Umbj. minn byggir á því í kæru, dags. 24. janúar 2019, að byggingaráform sem hin kærða ákvörðun lýtur að, sem fela í sér 28% aukningu á byggingarmagni á lóðinni að Þrastargötu 5, samræmist ekki almennum byggingarskilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits.

Meðfylgjandi er svar Reykjavíkurborgar við fyrirspurn eiganda Þrastargötu 9 um stækkun húss til vesturs um 1,8 m (viðbygging). Í svari Reykjavíkurborgar segir orðrétt:

„Af fyrirspurnaruppdráttum að ráða er gert ráð fyrir að núverandi hús, húshliðar og þak, lengist til vesturs. Við þá aðgerð raskast flíleg hlutföll núverandi húss sem fær á sig aflanga framhlið. Ef heimilt yrði að byggja við húsgaflinn fær þætur ef útveggir og þak viðbyggingar myndu stallast u.þ.b. 0,5 m inn að miðju gæfis, líkt og gluggahnappur og þá skemur en 1,8 meter. **NIÐURSTAÐA:** Ekki er hægt að fallast á erlndið smb. umsögn að ofan. Eigandi húss nr. 9 skal leita eftir umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur ef áhugi er fyrir hóflegri stækkun smb. umsögn að ofan. Sami eigandi mun í framhaldinu vinna deiliskipulagsbreytingu á eigin kostnað.“

Samkvæmt þessu gat viðbyggingin sem óskað var eftir að fá að byggja að Þrastargötu 9 ekki talist hófleg í samræmi við almenna byggingarskilmála deiliskipulagsins. Þannig þurfti bæði að breyta deiliskipulagi en þó aðeins þannig að sú breyting yrði talin samræmast hinum almennu skilmálum. Þá var viðbyggingin ekki talin í samræmi við umsögn Borgarsögusafns.

Með vísan til þessa geta hin kærðu byggingaráform ekki talist vera í samræmi við framangreint enda um að ræða stærri viðbyggingu en fyrirspurnin laut að, sbr. einnig 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þá skal áréttað það sem kemur fram í kærðu, dags. 24. janúar 2019, að ekki var leitað eftir umsögn Borgarsögusafns vegna byggingaráforma að Þrastargötu 5 sem er skilyrði fyrir að fá að byggja á lóðinni samkvæmt skilmálum hinnar kærðu deiliskipulagsbreytingar.

3. Af aðaluppdráttum verður ráðið að hæð á viðbyggingu sem snýr að Þrastargötu (göngustíg að sunnanverðu) er ekki málsett. Eingöngu er málsett hæð viðbyggingar frá gólfplötu hennar, því er ekki rétt fram sett sú hæð sem verður á viðbyggingu við Þrastargötu 5. Ætla má að bætist 600 til 800 mm við hæð útveggjar þegar mælt er frá Þrastargötu. Engir hæðarkvótar eru á telkningum til að gera grein fyrir þessari hæð.
4. Umbj. okkar byggir á því að hin samþykkt viðbygging sé í andstöðu við fyrirmæli um brunavarnir í byggingarreglugerð nr. 112/2012, nánar tiltekið 6.7.6., 6.7.14., 9.5.5. og 9.7.5. gr.
 - Í 6.7.6. gr. kemur fram að í þakherbergjum og kvistherbergjum íbúða megi meðalhæð minnst vera 2,20 m, enda sé lofthæðin minnst 2,50 m í að minnsta kosti þriðjungum herbergis. Að mati umbj. okkar verður ekki séð að framangreindum fyrirmælum sé fullnægt.
 - Í 6.7.14. gr. kemur fram að veggswalir bygginga skuli vera a.m.k. 4,0 m² að stærð og ekki mjórri en 1,60 m. Á aðaluppdráttum er dýpt svala sýnd einvörðungu 1,0 m en á að vera 1,60 m. Fram kemur á aðaluppdráttum að um björgunarswalir sé að ræða.
 - Í 9.5.5. gr. segir: „*Björgunarop í byggingum eru auðopnanlegir gluggar eða hlerar sem nota má við flóttu úr eldsvoða til öruggs svæðis og til að gera vart við sig. Gluggar skulu vera hliðarhengdir, rennigluggar eða á láréttum snúningsás og þá skal vera hægt að opna án lykils eða annarra verkfæra. Breidd björgunaropsins skal vera minnst 0,60 m og hæðin minnst 0,60 m og [...].*“ Ljóst er að gluggar viðbyggingar á efri hæð eru topphengdir, þeir eru ekki málsettir til að uppfylla kröfur um lágmarksstærð þeirra.
 - Í 9.7.5. gr. kemur fram að bil milli bygginga skuli vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. Bent er á að fjarlægð milli Þrastargötu 3 og 5 er ekki málsett á afstöðumynd eða grunnmynd. Það liggja ekki fyrir útreikningar á geislun milli bygginganna en Reykjarvíkurborg hefur gert kröfur um slíkt í öðrum sambærilegum málum.

5. Í aðaluppdráttum kemur fram að bílastæði séu á borgarlandi. Það er rangt, bílastæðin eru innan sameiginlegrar lóðar Þ 3-11.

Virðingarfyllst,



Helgi Jóhannesson lögmaður

Fylgiskiöl:

- Fyrirspurn um viðbyggingu að Þrastargötu 9, dags. 20. apríl 2018.



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 byggingarstil 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, elns og sýnt er á skissum sem fylgdu með fyrirspurninni.

Umsögn:

Fyrirspyrjandi tekur fram í lýsingu að ráða megi af skilmálum gildandi deiliskipulags Fálkagöturelta 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 stærrí 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 erlndis:

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

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

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

„Lagt er til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki: verndun byggðarmynsturs, sbr. Húsvendardrátt Reykjavíkur, sem hluti af heildstæðri byggð litilla húsa sem bera með sér að vera veist eftir skipulagi. Upphaflegi byggðarmynstur 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 millið sem standa við Þrastargötu, þar sem það myndi þetta og breyta ástýnd götunnar en byggðarmynstrið er sem fyrr segir ólíkt öðrum götum á svæðinu og úrtur 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 höfud.

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 húsgafinn færi betur ef útveggir og þak viðbyggingar myndu stallast u.þ.b. 0,5 m inn að miðju gafis, líft 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



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 15. febrúar 2019.
Mál 8/2019

Efni: Viðbótar greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 8/2019, vegna kæru Lex lögmannsstofu f.h. G. Odds Víðissonar, eiganda að Þrastargötu 7, dags. 24. janúar 2019, þar sem kært er byggingarleyfi vegna lóðarinnar nr. 5 við Þrastargötu, þar sem auk þess krafist er stöðvunar framkvæmda.

Með bréfi dags. 6. febrúar 2019, 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. Reykjavíkurborg skilaði inn greinargerð þann 11. febrúar til úrskurðarnefndarinnar. Kærandi sendi inn viðbótarathugasemdir með bréfi dags. 13. febrúar 2019 og óskaði úrskurðarnefndin eftir því að svör við þeim athugasemdum kæmu frá borginni í síðasta lagi 18. febrúar. Í þessari viðbótagreinargerð er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til athugasemdanna.

Málavextir:

Á embættisafgreiðslufundi byggingarfulltrúa, 22. janúar 2019, var samþykkt að veita leyfi til að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið nr. 5 á lóð nr. 1-11 við Þrastargötu. Byggingarleyfið var samþykkt í borgarráði 24. janúar 2019. Var byggingarleyfi er gefið út á grunni deiliskipulags sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 7. september 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 26. október 2017. Breytingin varðaði Þrastargötu 1 og nr. 5.

Kröfugerð:

Kærandur gera þá kröfu að framangreind samþykkt byggingarfulltrúa verði felld úr gildi að hluta auk kröfu um stöðvun framkvæmda.
Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði hafnað.

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

Álit Reykjavíkurborgar

Kærandur telja að brotið sé gegn skipulagsskilmálum deiliskipulags Fálkagöturéits sbr. gr. 1.A í skilmálunum sem kveður á um að heimilt sé að byggja kvisti á helmingi þakflatar. Kæranda er ljóst að það var gerð breyting á deiliskipulaginu fyrir Þrastargötu 1 og 5 sem samþykkt var í



borgarráði 7. september 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 26. október sama ár. Í deiliskipulagsbreytingunni er settur inn uppdráttur af Þrastargötu 5 sem er ansi ítarleg teikning miðað við um deiliskipulag sé að ræða. Inni á grunn- og útlitsmynd fyrir Þrastargötu 5 kemur fram að bæði brunasvalir og svalahurð verði á viðbyggingunni. Skýrt er tekið frá á deiliskipulagsuppdrættinum hvernig Þrastargata skuli líta út eftir breytinguna. Þessi uppdráttur er skilgreindur sem sérskilmálar fyrir Þrastargötu 5 og því eiga ekki almennir skilmálar deiliskipulagsins fyrir Fálkagötureit við húsið.

Kærandi er að vísa í fyrirspurn fyrir Þrastargötu 9 og telji að sú umsögn eigi við um Þrastargötu 5- um er að ræða tvö gjörólík hús og ekki hægt að byggja á því að umsögn fyrir Þrastargötu 9 eigi við um Þrastargötu 5 þar sem það liggja ekki sömu forsendur fyrir í málunum.

Kærandi segir að engir hæðarkvótar séu á teikningum til að gera grein fyrir hæð viðbyggingarinnar. Þessu er mótmælt þar sem allar hæðarmerkingar eru settar inn á uppdrátt- Yfirleitt er ekki sett inn mælingar inn á útlit hússins heldur í sniðmynd sem telst nægjanlegt. Á deiliskipulagsuppdrættinum kemur fram að viðbyggingin verði 5480 cm að hæð og einnig á teikningum.

Kærandi telur að telur að hin samþykkt viðbygging sé í andstöðu við grein 6.7.6 í byggingarreglugerð og telur að lofhæð skuli að minnstakosti vera 2.50 í að minnsta kosti þriðjungi herbergis. Hér hlýtur kærandi að eiga við grein 6.7.2 í byggingarreglugerð sem fjallar um lofhæð og birtuskilyrði íbúðarhúsa. Hér er að ræða stækkun á rými sem er nú þegar til staðar undir súð - ekki er verið að bæta við herbergi heldur verið að stækka þau sem fyrir eru. Þegar breyting á sér stað á eldri húsum sem hafa verið byggð samkvæmt eldri byggingarreglugerðum, er ekki hægt að krefjast þess að stærð herbergja uppfylli þær kröfur sem gerðar eru í dag. Hér er um að ræða smágert einbýlishús sem verið að bæta við viðbyggingu sem er hönnuð með tilliti til stærð og lögun eldra húss.

Kærandi telur að hin umþrætta viðbygging sé í andstöðu við grein 6.7.14 í byggingarreglugerð og telji að stærð svala nái ekki lármarksstærð. Búið er að fella þessa grein úr reglugerðinni. Grein 6.7.6 í byggingarreglugerðinni fjallað um svalir og svalaskýli og þar segir: *Svalir skulu vera öruggar og henta til fyrirhugaðra nota.* Má nefna að þetta eru svokallaðar björgunarvalir og svalahurð er með sérstöku brunaheldu gleri.

Kærandi telur að gluggar á efri hæð uppfylli ekki skilyrði greinar 9.5.5 í byggingarreglugerð um björgunarop. Þessir gluggar eru ekki skilgreindir sem björgunarop- þess vegna voru settar svalir og svalahurð og skilgreint sem björgunarleið af efrihæðinni.

Kærandi telur að með byggingu viðbyggingarinnar verði of stutt á milli Þrastargötu 5 og Þrastargötu 3. Byggingarnefndarteikningar sem samþykktar voru eru í kvarðanum 1:500 og því hægt að mæla lengdina á milli húsa. Tæpir 5 metrar eru á milli húsanna og telst það nægjanlegt



Þar sem Þrastargata 3 er steinsteypt hús með brunagafli og Þrastargata 5 með brunamótstöðu EI60. Forvarnardeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins yfirfór teikningarnar áður en þær voru samþykktar og gerði engar athugasemdir varðandi fjarlægð á milli húsa enda talið uppfylla töflu 9.09 í byggingarreglugerð.

Kærendur benda á að á aðaluppdrætti fyrir Þrastargötu 5 segi að það fylgi bílastæði á borgarlandi. Hið rétta er að bílastæði fyrir húsið eru innan lóðar sem fylgja sameiginlegri lóð Þrastargötu 1, 3, 3B, 4, 5, 7, 7B, 8, 9, 10 og 11 og Smyrilsvegur 29 og 31. Þessi villa á uppdrætti breytir ekki bílastæðafyrirkomulaginu.

Hið umþrætta byggingarleyfi er í fullu samræmi við deiliskipulag sem er í gildi fyrir Þrastargötu 5 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda um að fella úr gildi hina byggingarleyfið og hafni jafnframt kröfu um stöðvun framkvæmda, enda ekkert komið fram í málinu er leitt getur til ógildingar þess. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjalalisti:

Öll gögn eru komin til úrskurðarnefndarinnar.