

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



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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

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 svofelld:

- Gildandi deiliskipulag Fálkagöturéist 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 stjórnisyluréttarins, sbr. 10. gr. stjórnisylulaga 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.

Virðingarfyllt,



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. stjórnsýslulaga 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 m<sup>2</sup> 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 veggsvalur bygginga skuli vera a.m.k. 4,0 m<sup>2</sup> 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 björgunarsvalir 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.

Virðingarfyllt,



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:

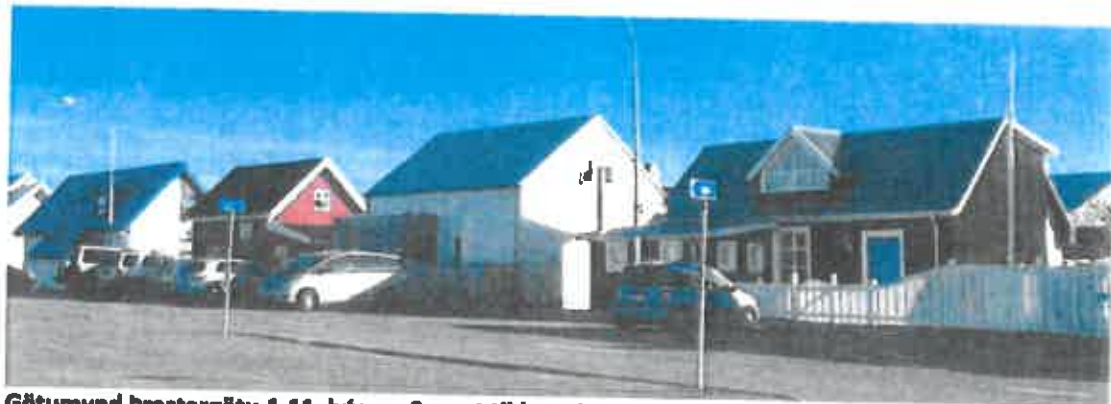
Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er íbúðabyggð. Í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéttis samþykkt 15.5.2008. Samkvæmt því er ekki gert ráð fyrir breytingum á lóðinni Prastargötu 9. Verndun byggðamynsturs er á reitnum. Í almennum skilmálum er gert ráð fyrir að byggja megi kvisti á hús, sem 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. Húsvorndarskrá 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 miðað 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 fyrirspurnaruppráttum 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 húsgaflinn færri betur ef útveggir og þak viðbyggingar myndu stallast u.þ.b. 0,5 m inn að miðju gafis, líft og gluggahnaþpur 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:**

Kærendur 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**

Kærendur 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 lánmarksstærð. 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.



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

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

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**Málsrök kæranda:** Kærandi vísar til þess að í gr. 1.A í skilmálum deiliskipulags Fálkagötareits sé gerð grein fyrir almennum byggingarmöguleikum á lóðum, en þar segi m.a. að heimilt sé að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna. Í skilmálunum séu framangreindir almennir byggingarmöguleikar heimfærðir á einstakar lóðir og þar komi fram að lóðarhlutinn að Þrastargötu 5 sé fullbyggður. Þrastargata 5 sé hluti sameiginlegrar lóðar Þrastargötu 3, 3b, 4, 5, 7, 7b, 8, 9, 10 og 11 og Smyrilsvegar 29 og 31. Byggðamynstur Þrastargötu njóti verndar samkvæmt deiliskipulagi. Húsið við Þrastargötu 5 teljist samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands 58,9 m<sup>2</sup> með 8,3 m<sup>2</sup> geymslu. Í deiliskipulagsskilmálum Fálkagötareits komi fram varðandi uppbyggingu á reitnum að breytingar þurfi að taka „mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.“ Við gerð deiliskipulagsins hafi farið fram mat á því hvar uppbygging væri heimil og ekki til þess fallin að raska hinu verndaða byggðamynstri. Það hafi verið mat skipulagsyfirvalda að heimila ekki uppbyggingu að Þrastargötu 5 í deiliskipulagi, sbr. til hliðsjónar úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 56/2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Núverandi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði gildi áfram. Þar sé gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m<sup>2</sup>, en tvö stæði fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>. Á hinni sameiginlegu lóð séu nú 36 bílastæði, en eins og kærandi bendi á þurfi einungis 27 bílastæði til að uppfylla bílastæðabókhaldið fyrir lóðina. Fjöldi bílastæða á lóðinni sé talsvert meiri en gert sé ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og því sé nægilegt svigrúm til að sameina aftur lóðina að Þrastargötu 1 við hina sameiginlegu lóð án þess að ganga á þær heimildir sem fyrir séu. Ekki sé verið að fjölga bílastæðum fyrir Þrastargötu 5 og einungis eitt stæði muni fylgja Þrastargötu 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samkvæmt 3. gr. deiliskipulagsskilmála Fálkagötureits er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir íbúðir undir 80 m<sup>2</sup> en tveimur stæðum fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> í samræmi við byggingarreglugerð. Með deiliskipulagsbreytingunni eykst krafa um fjölda bílastæða fyrir hina sameiginlegu lóð úr 27 bílastæðum í 30. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar kemur fram að bílastæði á lóðinni séu 36 en á lóðaruppdrætti sem fylgir lóðarleigusamningi eru á sama svæði merkt inn 39 bílastæði. Uppfyllir deiliskipulagsbreytingin því kröfu deiliskipulags Fálkagötureits um fjölda bílastæða.

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

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

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

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

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

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



**Úrskurðarorð:**

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

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

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Ásgeir Magnússon (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)