



Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins „Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag“, sem samþykkt var í skipulagsráði þann 19. september 2007 og í borgarstjórn þann 2. október 2007 og öðlaðist gildi 22. október 2007 með birtingu í Stjórnartíðindum. Höfundur eru Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Forsendur

Í gildandi deiliskipulagi er ekki fjallað sérstaklega um skorsteina heldur hámarkshæðir bygginga. Það er eðlilegt að líta svo á að skorsteinar séu hluti af byggingu og fari lítillega upp fyrir hámarkshæð húss.

Breytingarlýsing

Í breytingunni felst heimild er gefin fyrir að skorsteinar og loftnet megi fara upp fyrir tilgreinda hámarkshæð húsa í deiliskipulaginu.

Tillaga að breytingu

Við almenna skilmála deiliskipulagsins bætist eftirfarandi setning:

Á húsum á svæðinu er heimilt að gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarhluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærri en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt.

Ekki eru lagðar til aðrar breytingar á deiliskipulaginu.
Að öðru leiti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

USK Skipulag

Frá: Kjartan Lilliendahl [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 1. maí 2022 18:50
Til: USK Skipulag; Björn Axelsson; Ólöf Örvarsdóttir; uua@uua.is
Afrit: ulfarsardalur@outlook.com
Efni: Tillaga að breytingu gildandi deiliskipulags Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, hafnað.
Viðhengi: Borgarráð Reykjavíkur - nýtt deiliskipulag Reynisvatnsás.pdf; Úrskurður 25.02.21.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Skipulagsfulltrúi.

Reykjavík 1. maí 2022

Málefni. Tillaga að breytingu á núgildandi deiliskipulagi í Reynisvatnsás, íbúðarhverfi.

Við hjónin mótmælum þessum áformum harðlega að breyta gildandi deiliskipulagi Reynisvatnsás, íbúðarhverfi því þetta mun skerða hagmuni okkar og allra í hverfinu vegna verðfellingar á eignum, ónæði af þessum byggingarhlutum, útsýnisskerðing og tjóni á götumynd og hverfisins í heild sinni.

Undirritaðir eigendur Haukdælabrautar 1, 113 Reykjavík mótmæla harðlega þessum tilraunum byggingarfulltrúans í Reykjavík til að ná í gegn þessum tillögum um breytingar á núgildandi deiliskipulagi í Reynisvatnsási, íbúðarhverfi sem samþykkt var 19. september 2007 hjá Skipulagsráði og í Borgarstjórn þann 2. október 2007.

Við hjónin erum búin að berjast í okkar málum síðan 13. janúar 2020 þegar við áttuðum okkur fyrst á því að verið væri vísitandi að brjóta gildandi deiliskipulag hverfisins með ólöglegum risa skorsteini beint fyrir neðan okkar hús og síðar líka með tveimur þakgluggakúplum. Einng stóð til að fara með þakbrún hússins 15 sm upp yfir allan hringinn en eigandi þorði ekki annað en að láta saga uppkomna leiðara niður og breyta hönnun á þabrún hússins. Við höðum áður fengið úthlutað lóð nr. 46 í hverfinu en fluttum okkur þegar okkur bárust upplýsingar um að húsið beint fyrir neðan okkur sem er Gissurargata 4 yrði með flötu þaki og þar af leiðandi með 7,0 metra hámarkshæð frá gólfkóta aðkomuhæðar. Við hækkuðum upp gólfkóta okkar aðalhæðar til að ná fríu og óskertu útsýni og gluggar hjá okkur hafðir gólfsíðir í eldhúsi og stofu. Húsið Gissurargata 4 átti að vera með sína hámarkshæð 90 sm yfir gólfkóta okkar aðalhæðar en er núna komið upp í að minnsta kosti 170 sm yfir og enn er eftir að setja hattinn ofan á skorsteininn sem verður um 20 sm hár til viðbótar. Eftir mörg óskemmtileg samskipti við ýmsa starfsmenn Reykjavíkurborgar var málið tekið fyrir hjá Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála þar sem að við unnum málið 100%.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 12. október 2020 um að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakglugga á húsi nr. 4 við Gissurargötu í Reykjavík.

Hér meðfylgjandi í viðhengi er umræddur úrskurður ásamt formlegu bréfi til Borgarráðs sem er líka hluti bréf þessa en nokkrar myndir eru í bréfinu til Borgarráðs sem segja meira en mörg orð. Sjá má úrskurðinn á vefslóðinni ; <https://uua.is/urleits/101-2020-gissurargata/>

Áður hefur svipað mál komið upp þar sem reynt var ítrekað að koma í gegnum kerfi Reykjavíkurborgar viðbyggingu á hús í Grafarvogi og fór það mál í tvígang fyrir Hæstarétt og töpuðu lögfræðingar Reykjavíkurborgar því máli en þessi leiðindi öll tóku um 6 ár. Við erum nú þegar búin að berjast í um 2,5 ár og er ekki komið nóg. Þarf þetta virkilega að endurtaka sig þegar verið er að ráðast á löglega eigendur í hverfinu með þessum yfirgangi aðalhönnuða og eigenda þessarra húsa sem vísitandi eru að brjóta gildandi deiliskipulag hverfisins. Hvaða öfl eru þarna í gangi og af hverju ættu skipullagsfulltrúar að taka þátt í þessu máli með byggingarfulltrúa og reyna að fá núverandi deiliskipulagi breytt.

Hvaða ástæða er þarna er að baki því hverfið er nánast fullbyggt og kvörtunarmál einungis tvö sem við þekkjum til. Nær væri að skipulagsfulltrúar gangi eftir því að byggingarfulltrúinn fari eftir þeim úrskurði sem liggur fyrir og klári málið og virði gildandi deiliskipulag. Ekki snýst þetta mál um neinar fjárhæðir að svo komnu máli og kostnaður við að fjarlægja þessi ólöglegu mannvirki eru líklega um 300.000 - 500.000.- kr. sem er dropi í hafið í þessum 200 – 250 milljón króna húsbyggingarframkvæmdum.

Í þessari breytingartillögu er orðalagið haft þannig að fólk átti sig engan veginn á því hvað í þessum breytingum felst í raun.

Í forsendum stendur “ það er eðlilegt að líta svo á að skorsteinar séu hluti af byggingu og fari lítilega upp fyrir hámarkshæð húss”. Af hverju stendur ekki þarna 100 sm eða 1 metri upp yfir leyfilega hámarkshæð. Hvað er eðlilegt við gamaldags skorsteina þegar betri arkitektar sem vilja ekki spilla ásýnd hverfa og útsýni annarra nota arinþpur. Hvaða gamaldags hugsunarháttur er þetta að nota hálfkúllur upp yfir leyfilegar hámarkshæðir þegar einfalt er að vera með nánast lárétta glerþakglugga.

Í breytingarlýsingu stendur “heimild er gefin fyrir að skorsteinar og loftnet megi fara upp fyrir tilgreinda hámarkshæð húsa í deiliskipulaginu” en ekkert kemur þarna fram um annað.

Loks í tillögu að breytingu er allt sett inn og þarna eru engar takmarkanir á stærðum þessara mannvirkja sem ofan á þessi hús mega fara. Þarna er talað um vandaða hönnun og rætt um að þessi mannvirki þjóni vel sínu hlutverki. Ef þú ætlar að ná fullkomnum sjónvarpútsendingum utan úr geimi eigum við þá von á að fá diskana sem voru við sjónvarps og útvarpshúsið við Háaleitisbraut. Hvað felst í orðunum að skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd. Ef myndin sem fylgir með bréfi þessu af sjónvarpsdiski og fleiru í hverfinu dugir ekki til hvað þarf þá til. Ef þessi úrskurður Úrskurðarnefndar og myndin af þessum ólöglegu mannvirkjum beint fyrir neðan okkar hús dugar ekki heldur til að kallast að skerða hagsmuni hvað þá. Hversu mörgum klukkutímum haldið þið að við séum búin að eyða í að berjast við þetta svarthol fram að þessu og eru það ekki líka hagsmunir okkar.

Óskað er hér með eftir því formlega að Borgarskipulag Reykjavíkur staðfesti við okkur efirfarandi innan 10 daga frá dagsetningu bréfs þessa.

1. Að farið verði eftir úrskurði frá Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála og að gengið verði í það að fá þessi ólöglegu mannvirki strax af Gissurargötu nr. 4
2. Að þessi ólöglegu mannvirki á þaki Gissurargötu 4 séu að skerða hagsmuna okkar og eyðileggja frítt útsýni okkar yfir húsið ásamt hættu á verðfellingu á okkar eign. Ef þið viljið koma á staðinn og skoða þetta sjálf nefnið þá bara tímann.

Lokaorð:

Við hjónin mótmælum þessum áformum harðlega að breyta gildandi deiliskipulagi Reynisvatnsás, íbúðarhverfi því þetta mun skerða hagsmuni okkar og allra í hverfinu vegna verðfellingar á eignum, ónæði af þessum byggingarhlutum, útsýnisskerðing og tjóni á götumynd og hverfisins í heild sinni.

Virðingarfyllt

Kjartan Lilliendahl kt. [REDACTED]

Sigríður Bragadóttir kt. [REDACTED]

Haukdælabraut 1

Borgarráð Reykjavíkur

Kjörnir fulltrúar Borgarráðs og fleiri

Reykjavík 1. maí 2022

Málefni : Nýtt deiliskipulag fyrir Reynisvatnsás sem var samþykkt að setja í auglýsingarferli á fundi Borgarráðs 10. mars 2022.

Forsaga þessa máls hófst með fyrirspurn undirritaðs til starfsmanns Reykjavíkurborgar 13. janúar 2020. Eftir mikil og miður skemmtileg samskipti við hina ýmsu starfsmenn Reykjavíkurborgar fór málið loks til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 101 / 2020 <https://uua.is/urleits/101-2020-gissurargata/>, sjá einnig sem fylgiskjal.

Niðurstaða Úrskurðarnefndar er alveg skýr að fjarlægja skuli þessi ólöglegu mannvirki af Gissurargötu nr. 4 sem búið er að setja yfir leyfilega hámarkshæð hússins samkvæmt núgildandi deiliskipulagi hverfisins. Þessi mannvirki eru engin smá smíði og umræddur skorsteinn er til dæmis um 165 sm á breidd og tæpur 100 sm yfir leyfilegri hæð. Einnig eru tveir þakluggakúplar á þaki hússins sem eru litlu minni á breiddina og um 40 sm of háir. Þessi mannvirki eru beint fyrir framan gólfsíða glugga í stofu og eldhúsi Haukdælabrautar nr. 1 og valda mikilli útsýnisskerðingu og verðfellingu eignarinnar þannig að miklir hagsmunir eru í húfi.



Úrskurður þessi féll 25. febrúar 2021 og þrátt fyrir margar ítrekanir um að Byggingarfulltrúinn í Reykjavík sinni þessum úrskuði hefur hann nú ákveðið að reyna að breyta gildandi deiliskipulagi þar sem núna er nákvæmlega tilgreint um hámarkshæðir og fleira á öllum byggingarlóðum hverfisins.

Aðalhönnuðir (arkitektar) nokkurra húsa hafa ákveðið að brjóta gildandi deiliskipulag og komist upp með það fram að þessu enda er hugmyndafræði Byggingarfulltrúans í Reykjavík sem er arkitekt að mennt að þetta nýja deiliskipulag gildi líka afturvirkir gagnvart þeim mannvirkjum sem ólöglega eru nú þegar á nokkrum húsum. Eigendur þessara húsa eru í raun fórnarlömb þessara aðalhönnuða því búið er að gera þeim falskar vonir um þessi mannvirki. Við hin sem búum í hverfinu og eigum þar eignir erum líka fórnarlömb vegna verðfellinga á okkar eignum vegna þessara mannvirkja sem eru okkur til mikilla ama og skerða stundum útsýni og skemma ásýnd hverfisins.



Sem dæmi að þá sést sjónvarpsdiskur sem er á einu af efstu húsum hverfisins alveg neðan úr dal því hann sker sig mikið úr skógivaxinni hlíðinni á bakvið svo ekki sé minnst á að þurfa að horfa á þetta frá húsinu beint á móti í götunni. Einnig sést hér ágætlega munur á svörtum steiptum skorsteini og arinípú ofan á húsinu til hægri sem betri arkitektar nota til að valda sem minnstu ónæði gagnvart þeim sem næstir búa varðandi útsýni og reyna að gæta hagsmuna þeirra sem á þetta horfa og vegna fasteigna þeirra.

Það er með ólíkindum hvernig sumir leyfa sér að ganga frá sínum sjónvarpsdiskum gagnvart sínum nágrönnum og umhverfi. Það kæmi undirrituðum verulega á óvart finnst einhverjum ykkar þetta vera smekklegur frágangur og í lagi. Eigandi þessa húss hefði getað sett þennan disk framan á húsið sitt til að hann félli inn í veggflöt hússins sem dæmi. Aðalhönnuðir sem hafa ákveðið að setja þessi ólöglegu mannvirki eru í raun að ráðast á með yfirgangi á þá aðila sem á þetta þurfa að horfa alla daga en viðkomandi húseigandi sér þessi mannvirki nánast aldrei sjálfur. Af hverju finnst Byggingarfulltrúanum í Reykjavík þetta vera í lagi? Sambærilegu máli tapaði Reykjavíkurborg í tvígang í Hæstarétti á árunum 2006 til 2012 vegna viðbyggingar á hús í Grafarvogi og skapaði sér tugmilljóna króna útgjöld vegna bótagreiðslu. Það er óheimilt að breyta deiliskipulagi aftur í tímann til að þóknast einhverjum einstaklingum með sínar framkvæmdir í nánast fullbyggðum hverfum og valda öðrum tjóni vegna útsýnisskerðingar og verðfellingar á eignum.

[Búið að fjarlægja viðbygginguna \(mbl.is\)](http://mbl.is)

[Selja umdeilda viðbyggingu | RÚV \(ruv.is\)](http://ruv.is)

„fengu hjónin 29 milljónir í bætur frá borginni“



Óskað er eftir því að kjörnir fulltrúar Borgarráðs taki þetta mál til sérstakrar skoðunar því þetta nýja deiliskipulag er til dæmis ekki með neinum annmörkum varðandi stærðir eða umfang viðkomandi byggingarluta eða loftneta og þar að auki er hverfið nánast fullbyggt og einungis fjórar lóðir óbyggðar. Hægt er að fjarlægja skorsteina með því að saga þá niður og setja arinþípur í staðinn sem eru 30 – 40 sm í þvermál og þakgluggar þurfa ekki að vera hálfkúlur úr plasti upp yfir leyfilegar hámarkshæðir því hægt er að leysa það með nánast flötum glergluggum eins og undirritaður gerði á sínu húsi.



Farið er því hér með fram á það að Borgarráð dragi til baka og hafni algjörlega þessum hugmyndum Byggingarfulltrúans í Reykjavík um nýtt deiliskipulag Reynisvatnsás sem lagt var inn til Borgarráðs frá Skipulagsfulltrúa án þess að upplýsa kjörna fulltrúa um málavöxtu og meðfylgjandi úrskurð frá Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags, sjá einnig sem fylgiskjal,

https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/reynisvatnsas_0.pdf

Þetta nýja deiliskipulag hefur engan tilgang annan en að reyna að forða þeim aðalhönnuðum sem ákváðu vísitandi að brjóta gildandi deiliskipulag frá því að þurfa að leggja inn nýjar teikningar án þessara ólöglegu mannvirkja. Allir hönnuðir eru með tryggingar og því ætti málið að vera auðleyst á milli þeirra og eigenda viðkomandi húsa sem kvartað hefur verið yfir eða kvartað verður síðar yfir. Ef einhverjar breytingar á núgildandi deiliskipulagi eigi að gera yfirhöfuð mætti leyfa arinþípur að hámarki 40 sm í þvermál og 120 sm yfir hámarkshæð núgildandi deiliskipulags vegna viðkomandi lóðar ásamt hefðbundnum loftnetsstöngum, greiðum og annað ekki.

Viðingarfyllst

Kjartan Lilliendahl

Haukdælabraut 1

Árið 2021, fimmtudaginn 25. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 101/2020, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 12. október 2020 um að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakglugga á húsinu nr. 4 við Gissurargötu í Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 15. október 2020, er barst nefndinni sama dag, kæra Kjartan Lilliendahl og Sigríður Bragadóttir, Haukdælbraut 1, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 12. október 2020 að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakglugga á húsinu nr. 4 við Gissurargötu. Skilja verður kröfugerð kæranda svo að þess sé krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að hvorki verði leyfður skorsteinn né tveir þakgluggakúplar á húsinu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 1. desember 2020.

Málavextir: Á árinu 2018 var samþykkt byggingarleyfi fyrir tveggja hæða einbýlishúsi með innbyggðri bílageymslu á lóð nr. 4 við Gissurargötu og í kjölfarið var gefið út byggingarleyfi. Í janúar 2020 sendi annar kæranda máls þessa tölvupóst til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar þar sem gerðar voru athugasemdir við framkvæmdir á þaki hússins. Í kjölfarið áttu sér stað töluverð tölvupóstsamskipti milli umrædds kæranda og borgarinnar þar sem kærandi áréttaði þá beiðni sína að mannvirki á þaki hússins, þ.e. skorsteinn og þakgluggar, yrðu fjarlægð en þau færu upp fyrir hámarksveghæð hússins samkvæmt skilmálum í deiliskipulagi fyrir umrædda lóð.

Barst kæranda tölvupóstur frá Reykjavíkurborg 12. október 2020 þar sem eftirfarandi var tilkynnt: „Vísað er í tölvupóst þinn, dags. 15. september, varðandi hæð húss við Gissurargötu 4. Á aðaluppdráttum sem samþykktir voru 12. nóvember 2019 er gert ráð fyrir strompi og útstæðum þakkanti og þakgluggum. Rætt hefur verið við byggingarstjóra og aðalhönnuð framkvæmdarinnar, og hafa þeir staðfest að húsið er byggt eftir útgefnu hæðarblaði, deiliskipulagi og samþykktum uppdráttum. Embætti byggingarfulltrúa mun ekki aðhafast frekar í málinu.“ Í bréfinu var jafnframt vakin athygli á kærueimild til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Málsrök kæranda: Kærandur taka fram að þeir hafi verið í samskiptum við ýmsa starfsmenn Reykjavíkurborgar vegna Gissurargötu 4 frá því í janúar 2020, en ekki hafi verið tilefni til að

bera málið undir úrskurðarnefndina fyrr en endanleg afstaða byggingarfulltrúa um að aðhafast ekkert frekar í málinu hafi legið fyrir.

Fyrirnefnd lóð sé fyrir neðan lóð kæranda til norðurs. Samkvæmt deiliskipulagi fyrir umrætt hverfi gildi um lóðina Gissurargötu 4 sérákvæði um húsagerð E-IIA. Þar komi skýrt fram að hámarksvegghæð húss með flötu þaki megi ekki vera meiri en 7,0 m yfir kóta aðkomuhæðar, sem samkvæmt hæðarblaði sé 70,0 m á umræddri lóð. Hámarkshæð hússins eigi því að vera í kóta 77,0 m. Hvorki sé að finna sérákvæði í greindum skilmálum um skorsteina og reykþípur né að heimilt sé að fara yfir umrædda hámarkshæð. Samkvæmt samþykktum teikningum fyrir húsið að Gissurargötu 4 hafi verið gefið leyfi til að steypa upp vegg þess í hæðarkóta 77,80 m í formi risa skorsteins og komi hattur þar ofan á sem verði líklega um 0,20 m til viðbótar. Breiðari hlið þessa mannvirkis snúi að húsi kæranda. Einnig sé búið að leyfa tvo þakgluggakúpla sem nái um 0,40 m upp fyrir þessa hámarkshæð. Ekki hafi verið heimilt að veita leyfi fyrir þessu. Hafi kærendur hvorki fengið upplýst hjá Reykjavíkurborg á hvaða forsendum þetta sé leyft né fengið frekari gögn er þetta varði.

Hús kæranda sé með stofu- og eldhúsgluggana gólfsíða til norðurs og sé útsýni niður Úlfarsárdal, yfir byggðina og til fjalla. Hæðarkóti gólfsins sé 76,1 m án gólfefna og augnhæð því um 77,5 m þegar staðið sé á gólfinu. Fengist hafi leyfi til að hækka gólfkóta aðal-hæðarinnar um 0,20 m en með því móti sé hægt að sjá yfir allt þegar setið sé í stofu og í eldhúsi/borðstofu. Gissurargata 4 hafi átt að vera í hámarkshæðinni 77,0 m eða sem nemi u.þ.b. 0,90 m hærri en gólfkóti í húsi kæranda. Búið sé að skerða útsýni kæranda verulega.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er þess krafist að málinu verði vísað frá úrskurðarnefndinni, en ella að kröfum kæranda verði hafnað. Kærufrestur samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála sem og samkvæmt 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 hafi verið liðinn þegar kæran barst nefndinni. Byggingarleyfið hafi verið samþykkt 28. ágúst 2018 og síðari breyting um hækkun þakkantsins 14. maí 2019.

Á upphaflegum uppdráttum frá 2018 hafi verið gert ráð fyrir strompi, útstæðum þakkanti og þakglugga. Grundvöllurinn fyrir því að byggingarfulltrúi hafi tekið þá ákvörðun að aðhafast ekkert í málinu hafi verið vegna þess að byggingarleyfið hafi verið í samræmi við gildandi deiliskipulag og önnur gögn sem lögð hafi verið fram við samþykkt byggingarleyfisins. Gildandi deiliskipulag fyrir Gissurargötu 4 hafi verið gert í tíð eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 og hafi ekki verið gerð krafa um það í reglugerðinni að skorsteinar væru tilgreindir í deiliskipulagi. Sé hvergi tekið fram að tilgreina þurfi skorstein sérstaklega í deiliskipulagi og komi þeir skýrt fram í gögnum með umsókn um byggingarleyfi.

Athugasemdir leyfishafa: Leyfishafi bendir á að kærendum hafi mátt vera kunnugt um það strax í öndverðu og eigi síðar en 7. maí 2020 að framkvæmdir leyfishafa væru að öllu leyti í samræmi við útgefið byggingarleyfi og framlagðar teikningar, sbr. tölvupóst þeirra frá þeim degi. Þeim hafi því mátt vera ljóst að krafa þeirra um að tilteknir byggingarhlutar á fasteign leyfishafa yrðu fjarlægðir næði ekki fram að ganga nema þeir myndu krefjast ógildingar á byggingarleyfinu með því að kæra útgáfu þess. Hefði slík kæra þurft að berast úrskurðarnefndinni innan 30 daga frá útgáfu leyfisins eða innan 30 daga frá því að kærendum hafi orðið kunnugt um útgáfu þess, sbr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Þar sem kæran hafi ekki borist innan fyrrgreindra tímamarka skuli hún sæta frávísun.

Tilkynning byggingarfulltrúa um að ekki sé ástæða til að aðhafast í málinu sé ekki stjórnvaldsákvörðun í skilningi stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og geti því ekki sætt kærur. Þegar af þeirri ástæðu geti kærufrestur ekki byrjað að líða frá þeim tíma þegar kærendur hafi mótttekið umrætt svar né verði afstaða byggingarstjóra kærð. Engu skipti þótt byggingarfulltrúi hafi vísað til þess að „ákvörðunin“ sé kæránleg, heldur ráðist slíkt af ákvæðum laga. Þá geti byggingarfulltrúi ekki veitt kærendum aukinn rétt á kostnað leyfishafa sem átti þar að auki ekki aðild að málinu. Kærendur hafi aldrei gert kröfu um að byggingarleyfið yrði felld úr gildi. Engin stjórnvaldsákvörðun hafi verið tekin í málinu sem lotið hafi að ógildingu byggingarleyfisins og geti gildi þess því ekki komið til úrlausnar hjá nefndinni. Það leiði jafnframt til þess að kröfu um að tilteknir byggingarhlutar verði fjarlægðir verði að vísa frá nefndinni eða hafna.

Allar framkvæmdir leyfishafa hafi verið lögmætar og í samræmi við útgefið byggingarleyfi og skilmála í útgefnu hæðarblaði borgarinnar. Hinn umdeildi skorsteinn sé 80 cm yfir hæðarkóta sem tilgreindur sé í deiliskipulagi og þakgluggar um 30-40 cm yfir hæðarkóta. Skorsteinninn sé 165 cm á breidd og 80 cm á hæð samkvæmt samþykktum teikningum. Heildarflatarmál hans sé 1,32 m² en fyrirferð þakglugganna sé miklu mun minni og þeir að auki úr gegnsæju gleri. Hækkun á gólfplötu efri hæðar húss kærenda um 20 cm dragi úr meintum óþægindum sem verði vegna skorsteinsins og þakglugganna.

Hæðarkóti í deiliskipulagi fyrir umrætt svæði taki ekki til skorsteins og því sé ekki um að ræða brot á skilmálum þess. Reglur geri ráð fyrir að skorsteinn sé 80 cm yfir þakplötu. Sé kærendum kunnugt um það að Reykjavíkurborg hafi um árabil heimilað skorsteina sem nái upp fyrir hæðarkóta. Í umræddu hverfi sé fjöldi mannvirkja með skorsteina sem nái upp fyrir hæðarkóta, t.d. Gissurargata 2 og 3. Í deiliskipulaginu sé sérstaklega tekið fram að mesta hæð á þaki sé tiltekin í skilmálum skipulagsins og að útfærsla húsgerða sé frjáls að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar segi til um. Hvorki skorsteinn né þakgluggar falli undir hæð á þaki og því geti hæð þeirra ekki talist brot á skilmálum skipulagsins.

Stærð eða lögun skorsteins og þakglugga geti hvorki talist hafa áhrif á rétt kærenda né geti raskað gæðum mannvirkis þeirra. Þá eigi ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 við í máli þessu, sbr. gr. 5.8.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Um sé að ræða óverulegt frávík frá skipulagi og hafi hagsmunir kærenda í engu skerast og þá ekki síst í ljósi hækkunar gólfplötu í húsi þeirra. Umræddur skorsteinn sé í 18 m fjarlægð frá glugga kærenda og nánast í beinni sjónlínu. Séu 90 gráður fram og upp til himins og 180 gráður til hliðanna. Sjónsviðið svari til ¼ úr hring (kúlu). Flatarmál þessa ¼ úr kúlu í 18 m fjarlægð sé u.þ.b. 1018 m². Flatarmál skorsteins sem „skyggi“ á útsýni sé 1,2 m². Af þessu leiði að miðað við 18 m rás sé skerðingin u.þ.b. 0,1 %.

Kærendur hafi fengið samþykki fyrir skorsteini sem sé verulega yfir hæðarkóta, eða 160 cm yfir þakkanti. Þeir hafi því þekkt framkvæmd og túlkun Reykjavíkurborgar á skilmálum deiliskipulagsins og ekki bara sætt sig við það heldur hagnýtt sér. Þá hafi þeir reist skorstein utan við byggingarreit lóðar sinnar sem hafi veruleg áhrif gagnvart leyfishafa þar sem umræddur byggingarhluti snúi að lóð hans. Jafnframt hafi kærendur þekkt vel til þess regluverks sem um ræði, en annar kærenda sé menntaður byggingartæknifræðingur með meira en 30 ára reynslu af byggingarframkvæmdum og mannvirkjagerð.

Viðbótarathugasemdir kærenda: Vísað er til þess að gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sé ætlað að tryggja að hámarksvegg hæð gildandi deiliskipulags sé virt. Það sé lágmarkskrafa að það sé tilgreint í skipulagsskilmálum viðkomandi lóðar ef heimilt sé að fara

upp fyrir hámarksvegghæð með steypa skorsteina eða tæknirými. Svari borgin engu varðandi þakgluggakúplana.

Verið sé að klóra yfir það að embætti byggingarfulltrúa hafi gefið út leyfi 14. maí 2019 sem ekki hafi staðist hæðartakmarkanir á viðkomandi lóð. Spurt sé hvernig kærendur hafi átt að átta sig á því í janúar 2020 að skortsteininn væri yfir mörkunum þegar ekki liggi enn ljóst fyrir hvað megi gera. Þá hafi kærandi sá sem leyfishafi telji að hafi yfirgripsmikla þekkingu á regluverki á þessu sviði engin réttindi til að leggja inn arkitektateikningar. Hafi kærendur lagt til að málið yrði leyst á mjög einfaldan hátt með reykröri í stað steypits skorsteins. Rangt sé að reistur hafi verið skorsteinn á hús kæranda. Tilvitnanir í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.8.4. í skipulagsreglugerð eigi ekki við. Sleppt sé útreikningum vegna þakgluggakúpla sem séu með fjórföldu kúptu plasti hver gluggi eða samtals 8 lög og ekki sé hægt að sjá í gegnum þá.

Niðurstaða: Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvarðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Í samræmi við þetta tekur úrskurðarnefndin lögmati kærðrar ákvörðunar til endurskoðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu. Verður því einvörðungu tekin afstaða til þeirrar kröfu kæranda að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Í 2. mgr. 55. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 er kveðið á um að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki verði fjarlæggt. Er afgreiðsla byggingarfulltrúa um beitingu greinds úrræðis ákvörðun sem tekin er í skjóli stjórnvalds og felur í sér hvort leggja eigi skyldur á tiltekinn aðila. Verður slíkri íþyngjandi ákvörðun því eftir atvikum skotið til úrskurðarnefndarinnar, sbr. 59. gr. laga nr. 160/2010. Hin kærða afgreiðsla byggingarfulltrúa á erindi kæranda vegna skorsteins og glugga á þaki hússins að Gissurargötu 4 var tilkynnt öðrum kæranda í tölvupósti 12. október 2020. Kæra í máli þessu barst úrskurðarnefndinni 15. s.m. eða innan lögmaelts kærufrests, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011, er mælir fyrir um að kærufrestur til nefndarinnar sé einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Er því ekki til að dreifa ástæðum í máli þessu sem leiða eigi til frávísunar kærumálsins.

Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða skv. 55. gr. laga nr. 160/2010 er háð mati stjórnvalds hverju sinni og tekið er fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum að eðlilegt sé að beiting þeirra sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Umrædd ákvæði gefa stjórnvöldum sveitarfélaga kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna hagsmuna einstaklinga enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting úrræðanna sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af greindum almannahagsmunum.

Hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa að aðhafast ekki frekar vegna umdeilda framkvæmda var studd þeim rökum að á aðaluppdráttum sem samþykktir hefðu verið 12. nóvember 2019 væri gert ráð fyrir strompi, útstæðum þakkanti og þakgluggum. Jafnframt sagði svo: „Rætt hefur verið við byggingarstjóra og aðalhönnuð framkvæmdarinnar, og hafa þeir staðfest að

húsið er byggt eftir útgefnu hæðarblaði, deiliskipulagi og samþykktum uppdráttum. Embætti byggingarfulltrúa mun ekki aðhafast frekar í málinu.“

Lóðin Gissurargata 4 er á svæði þar sem er í gildi deiliskipulag Reynisvatnsáss. Samkvæmt greinargerð þess er gert ráð fyrir 106 íbúðum á svæðinu í rað-, keðju- og einbýlishúsum og er um að ræða lágreista, einnar til tveggja hæða sérbýlishúsabyggð. Útfærsla húsagerða er frjálst að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar segja til um. Sýna hæðarblöð hæðir við lóðamörk (G) og eru hæðartölur (H) leiðbeinandi fyrir aðalhæð. Er og tekið fram að mesta hæð á þaki (H.M.) sé gefin í skilmálunum. Um lóð Gissurargötu 4 gilda sérákvæði E-lla, en um er ræða tveggja hæða einbýlishús sunnan og vestan götu. Þar kemur fram að land sé hækkandi til suðurs eða vesturs. Tvær hæðir séu að götu en ein að garði. Um hæð húsa er tekið fram að ef hús sé með hallandi þaki, sé hámarks mænishæð þess (H.M.) 7,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús sé með flötu þaki sé hámarksvegghæð þess (H.V.) 7,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ekki er getið um skorsteina eða þakglugga í skilmálum deiliskipulagsins.

Deiliskipulag Reynisvatnsáss tók gildi 22. október 2007 í tíð eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sem og eldri reglugerða um skipulags- og byggingarmál. Í gr. 5.4.2 í þágildandi skipulagsreglugerð nr. 400/1998 segir að skipulagsskilmálar skuli eftir því sem svæðið gefi tilefni til koma fram á skipulagsuppdrætti og kveða m.a. á um hæðarlegu og hámarkshæð bygginga. Einnig skuli þeir eftir atvikum gera grein fyrir öðrum atriðum eftir aðstæðum hverju sinni, s.s. þrengri skilgreiningu landnotkunar, á einstökum reitum, lóðum, byggingum eða byggingarhlutum, þakformi, mænishæð og -stefnu o.fl. Í núgildandi skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er hins vegar kveðið á um í gr. 5.3.2.1. að í deiliskipulagi skuli gefa upp hæð bygginga í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar og tilgreina hvað sé hámarksvegghæð eða meðalvegghæð og hvað sé hámarkshæð á þaki og öðrum byggingarhlutum sem ná upp fyrir vegg, svo sem skorsteinum og tæknirýmum.

Við gildistöku umrædds deiliskipulags var eins og áður greinir kveðið á um það í skipulagsreglugerð að í skilmálum deiliskipulags skyldi m.a. kveðið á um hámarkshæð bygginga. Af þessu verður ráðið að ekki hafi verið unnt að reisa byggingarhluta upp fyrir tilgreinda hámarkshæð húss nema að fyrir lögju sérstakar heimildir til þess í skipulagi. Svo sem rakið hefur verið er hámarksvegghæð hússins að Gissurargötu 4 samkvæmt gildandi deiliskipulagi 7,0 m en þar er ekki að finna heimildir eða skilmála um byggingarhluta sem færu upp fyrir nefnda hámarkshæð. Er því ekki að finna heimild fyrir umdeildum skorsteini og þakglugga í gildandi deiliskipulagi. Hin kærða ákvörðun var hins vegar studd þeim rökum að umdeildar framkvæmdir ættu stoð í deiliskipulagi.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar haldinn þeim annmörkum að ógildingu varðar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 12. október 2020 um að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakglugga á húsinu nr. 4 við Gissurargötu í Reykjavík.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

USK Skipulag

Frá: Svanborg Gústafsdóttir [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 8. maí 2022 20:33
Til: USK Skipulag
Efni: Hafna og mótmæla breytingu á skilmálum deiliskipulags Reynisvatnsáss

Góðan dag

Við undirrituð íbúar í Reynisvatnsás nánar Haukdælabraut 112, 113 Reykjavík höfnum tillögu á breytingu á skilmálum deiluskipulagsins "Reynisvagnsás, íbúðahverfi, deiliskipulag". Þessi breytingalýsing að leyfa skorsteina og loftnet uppfyrir tilgreinda hámarkshæð er of opin. Þarna er verið að opna fyrir a stórir steyptir skorsteinar og gervihnattadiskar geti skyggt á útsýni á flottum útsýnislóðum. Hefðbundið loftnet og 30-40 cm þykkt reyrör myndi teljast innan marka. Eitthvað stærra en það þyrfti að fara í grenndarkynningu. Engin ástæða til að breyta þessu því hverfið er nánast fullbyggt.

Vörður Ólafsson

[REDACTED]
Svanborg Gústafsdóttir
[REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Íbúasamtök Úlfarsárdals [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 8. maí 2022 20:21
Til: USK Skipulag
Efni: Reynisvatnsás - deiliskipulagsbreyting

Íbúasamtökin í Úlfarsárdal hafnar tillögu á breytingu á skilmálum deiliskipulagsins „Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag“. Þessi breytingalýsing að leyfa skorsteina og loftnet uppfyrir tilgreinda hámarkshæð er of opin. Þarna er verið að opna fyrir að stórir steiptir skorsteinar og gervihnattadiskar get skyggt á útsýni á flottum útsýnislóðum. Hefðbundið loftnet og 30-40cm þykkt reykrör myndi teljast innan marka. Eitthvað stærra en það þyrfti að fara í grenndarkynningu. Það er engin ástæða til að breyta þessu því hverfið er nánast fullbyggt.

USK Skipulag

Frá: Björn Ingi Björnsson [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 8. maí 2022 20:19
Til: USK Skipulag
Efni: Reynisvatnsás - deiliskipulagsbreyting

Ég hafna tillögu á breytingu á skilmálum deiliskipulagsins „Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag“. Þessi breytingalýsing að leyfa skorsteina og loftnet upp fyrir tilgreinda hámarkshæð er of opin. Þarna er verið að opna fyrir að stórir steiptir skorsteinar og gervihnattadiskar get skyggt á útsýni á flottum útsýnislóðum. Hefðbundið loftnet og 30-40cm þykkt reyrör myndi teljast innan marka. Eitthvað stærra en það þyrfti að fara í grenndarkynningu. Það er engin ástæða til að breyta þessu því hverfið er nánast fullbyggt.

Kveðja,

Björn Ingi Björnsson
Haukdælabraut 3

USK Skipulag

Frá: Hilmar Karlsson [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 8. maí 2022 18:45
Til: USK Skipulag
Efni: Mótæli við breytingu deiliskipulags Reynisvatnsás

Sæl

Geri hér með athugasemd við og hafna tillögu um breytingu á skilmálum deiliskipulagsins "Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag"

Lýsingin:

Á húsum á svæðinu er heimilt að gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærri en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt.

Þessi breyting er óþarfi í nánast full byggðu hverfi sem er byggt og samþykkt samkvæmt skv. nógildandi skipulagi.

Þá er setningin gölluð og mjög svo opinn fyrir hvaða þakbyggingu sem er

kv,
Hilmar Karlsson
[REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Þórður Antonsson [REDACTED]
Sent: mánudagur, 9. maí 2022 09:19
Til: USK Skipulag
Efni: Reynisvatnsás hafna breytingu á deiliskipulagi.

Til þess er málið varðar.
Sæl verið þið.

Ég er íbúi í Haukdælabraut 98. Og hafna breytingu á skilmálum deiliskipulagsins „Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag“, sem samþykkt var í skiplagsráði þann 19 september 2007 og í Borgarstjórn þann 2 október 2007 og öðlaist gildi 22 október 2007 með birtingu í Stjórnartíðindum.

Kveðja
Þórður Antonsson
[REDACTED]



Umhverfis- og skipulagssvið
Höfðatorg - Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Bókun fulltrúa í íbúaráði Grafarholts og Úlfarsárdals vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Reynisvatnsás

Á fundi íbúaráðs Grafarholts og Úlfarsárdals 25. apríl 2022 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 21. mars 2022 vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Reynisvatnsás.

Fulltrúi íbúasamtaka, fulltrúi Sjálfstæðisflokks, fulltrúi foreldrafélaga og slembivalinn fulltrúi leggja fram svohljóðandi bókun:

Íbúasamtökin í Úlfarsárdal hafnar tillögu á breytingu á skilmálum deiliskipulagsins „Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag“. Þessi breytingalýsing að leyfa skorsteina og loftnet upp fyrir tilgreinda hámarkshæð er of opin. Þarna er verið að opna fyrir að stórir steiptir skorsteinar og gervihnattadiskar get skyggt á útsýni á flottum útsýnislóðum. Hefðbundið loftnet og 30-40cm þykkt reyrör myndi teljast innan marka. Eitthvað stærra en það þyrfti að fara í grenndarkynningu. Það er engin ástæða til að breyta þessu því hverfið er nánast fullbyggt.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt,
Heimir Snær Guðmundsson
Miðlæg stjórnsýsla
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður Íbúaráða Reykjavíkurborgar

Samrit:

Hjálagt:

Mál: Reynisvatnsás – breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 22. febrúar 2022 að breytingu á almennum skilmálum deiliskipulags fyrir Reynisvatnsás. Í breytingunni felst að heimild er gefin að skorsteinar og loftnet nái upp fyrir skilgreindar hámarkshæð húsa. Tillagan var auglýst frá 23. mars 2022 til og með 11. maí 2022.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- Kjartan Lilliendahl og Sigríður Bragadóttir dags. 1. maí 2022, Haukdælabraut 1
- Vörður Ólafsson og Svanborg Gústafsdóttir dags. 8. maí 2022, Haukdælabraut 112
- Íbúasamtök Úlfarsárdals dags. 8. maí 2022
- Hilmar Karlsson dags. 8. maí 2022 Haukdælabraut 118
- Þórður Antonsson dags. 9. maí 2022 Haukdælabraut 98



Einnig er lagt fram bréf íbúaráðs Grafarholts og Úlfarsárdals dags. 27. september 2022.

Efnisatriði athugasemdanna er í megin atriðum eftirfarandi:

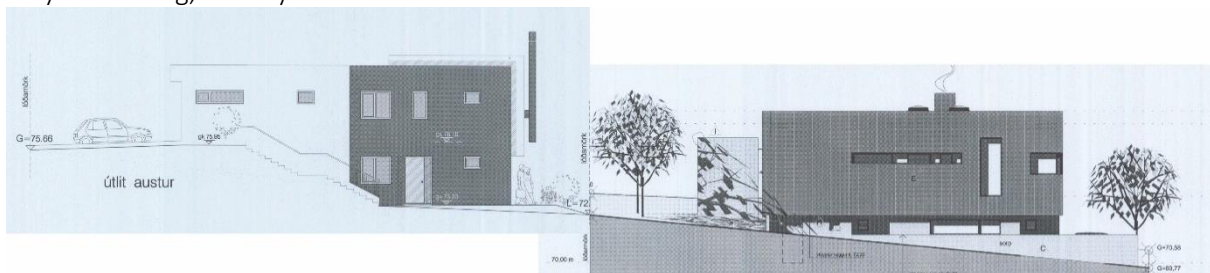
- **Neikvæð áhrif af deiliskipulagsbreytingu**
 - útsýnisskerðing
 - ónæði
 - skorsteinar, arinþípur, loftnet og gervihnattardiskar
 - verðfelling eignar
- **Texti tillögu að deiliskipulagsbreytingu**
 - engin takmörkun á hæð og breytingartillaga of opin
 - óþarfi að breyta skipulagi.
- **Úrskurður úrskurðarnefndar 101/2020 Gissurargata**

Neikvæð áhrif af deiliskipulagsbreytingu

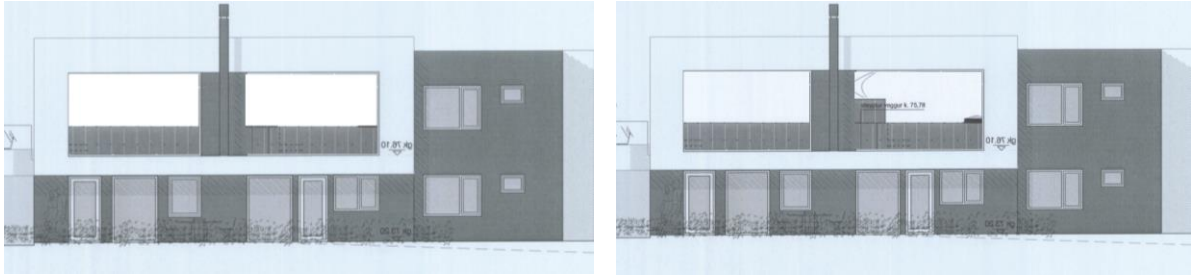
- Útsýnisskerðing
- Ónæði
- Skorsteinar, arinþípur, loftnet og gervihnattardiskar
- verðfelling

Útsýnisskerðing

Í athugasemdum var fjallað um útsýnisskerðingu vegna heimildar um að þakgluggar og skorsteinar risu upp fyrir skilgreindan hæðarkóta. Ekki er fallist á að umræddur reykþáfur valdi neinni teljandi útsýnisskerðing, sbr. myndir hér að neðan.



Séu teikningar af húsunum settar saman sést afstaða húsanna að Haukdælabraut 1 og Gissurargötu 4.



Sé útsýni úr gluggum á húsi Haukdælabrautar 1 borið saman með eða án stromps og þakglugga sést að útsýnisskerðing er óveruleg.

Ekki er sýnt fram á verulega skerðingu á útsýni.

Ónæði

Þegar rætt er um ónæði er almennt átt við sífelldar truflanir. Í hreinni íbúðarbyggð eru það helst inngangar og innkeyrslur sem mögulega geta valdið ónæði t.d. vegna umferðar. Í deiliskipulagsgerð er lögð áhersla á að slíkt sé við göturýmið sjálft en ekki inni á lóðum. Í athugasemdinni er mælt með arinípum og flötum þakgluggum en mótmælt skorsteinum og kúptum þakgluggum. Ekki eru þekkt dæmi um ónæði af völdum stakri reykþípu á sérþýlishúsi, sama í hvað formi hún er. Það sama á við um þakglugga, hvort sem þeir eru flatir eða kúptir.

Ekki er sýnt fram á skortsteinn eða þakgluggar valdi ónæði.

Skorsteinar, arinípur, loftnet, gervihnattadiskar og aðrir fylgihlutir einþýlishúss.

Í innsendum athugasemdum var fjallað um uppsetningu alls konar fylgihluta einþýlishúss, þ.m.t. loftneta og gervihnattadiska. Í byggingarreglugerð er eftirfarandi grein sem heimilar uppsetningu loftneta og gervihnattadiska án þess að sækja um byggingarleyfi. Sú heimild er því nú þegar til staðar í byggingarreglugerð.

2.3.5. gr.

[Minniháttar mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi.

Eftirfarandi minniháttar mannvirki og framkvæmdir eru undanþegnar byggingarleyfi. Þær eru einnig undanþegnar byggingarheimild og tilkynningarskyldu skv. 2.3.6. gr. enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hverju sinni.

b. *Uppsetning móttökudiska, allt að 1,2 m að þvermáli, vegna móttöku útsendinga útvarps eða sjónvarps eða móttökuloftnets.*

Einnig eru gerðar athugasemdir er lúta að því að eðlilegt, betra og fallegra sé að arinípa sé notuð frekar en strompur og fullyrt að slíkt geri „betri arkitektar“ eins og einn komst að orði.

Gæði byggingarlistar er ekki metin eftir því hvort settur er arinípa eða strompur á hús. Sé reykþípa, sama í hvaða formi hún er, fallega hönnuð, fellur vel að umhverfi sínu og virkar, þá getur hún verið merki um góða byggingarlist. Þegar skoðaðar eru samþykktir aðaluppdrættir fyrir húsin á svæðinu kemur í ljós að þar hefur framkvæmd skipulagsins litið þannig á að reykþípur og þakgluggar séu eðlilegur hluti einþýlishúsa í hverfinu.



Mynd sem sýnir hvar reykþípur (strompar eða arinþípur) standa upp úr húsum í Reynisvatnsás.



Mynd sem sýnir hvar kúptir þakgluggar standa upp úr flötum þökum í Reynisvatnsás.

Eins og sést á myndunum hafa íbúar hverfisins, hönnuðir mannvirkja þar, embætti byggingarfulltrúa og embætti skipulagsfulltrúa litið svo á að þetta væri eðlilegur hluti sérbýlishúsa hverfisins. Miðað við þann fjölda reykþípa sem er í hverfinu virðist það ekki angra íbúa þess og má lesa svo út að þetta falli vel að byggðarmynstri svæðisins, sé jafnvel ríkjandi einkenni húsanna þar.

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins er heimild fyrir eðlilegum fylgihlutum byggðarinnar í Reynisvatnsás og staðfesting á ríkjandi einkenni byggðarmynsturs þar. Heimild til loftneta og móttökudiska er nú þegar til staðar í byggingarreglugerð.

Verðfelling

Í athugasemdum er talað um verðfellingu eignar vegna gildistöku breytingarinnar en sú fullyrðing er ekki rökstudd frekar né reiknað út hve mikil hún er.

Ekki er séð að samþykki deiliskipulagsins muni valda verðfellingu hjá íbúum hverfisins. Telji aðili að gildistaka skipulagsáætlunar leiði til tjóns, umfram það sem almennt gerist, getur sá hinn sami beint skaðabótakröfu að sveitarstjórn í samræmi við 51. gr. skipulagslaga.

Texti tillögu að deiliskipulagsbreytingu

- engin takmörkun á hæð og breytingartillaga of opin.
- óþarfi að breyta deiliskipulagi.

Engin takmörkun á hæð

Flestar athugasemdir lúta að því að ekki er nein takmörkun á hæð þess byggingarhluta sem verið er að heimila og breytingartillaga er of opin. Textinn er svona

Á húsum á svæðinu er heimilt að gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarhluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærri en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt.

Tekið er undir með athugasemdum að þetta hljómi eins og það sé allt leyft en það er ekki svo. Svona orðalag er mjög algengt í byggingarreglugerðinni. Aftur á móti er mikilvægt fyrir hagsmunaaðila að hafa takmörkun. Lögð til breyting á texta þar sem hæð byggingarhluta upp úr þaki er takmörkuð við 110 cm upp fyrir skilgreinda hæðarkóta í gildandi deiliskipulagi.

Texti deiliskipulagsskilmála mun því hljóma svona:

Á húsum á svæðinu er heimilt að gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarhluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa um allt að 110 cm, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærri en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt.

Óparfi að breyta deiliskipulagi.

Sumar athugasemdir lúta að því að óparfi sé að breyta deiliskipulagi þar sem hverfið er nánast fullbyggt.

Upphaflega deiliskipulagið tók gildi árið 2007. Þá var heimilt í lögum að strompar og aðrir byggingarhlutar, sem standa upp úr þaki, mættu fara upp fyrir skilgreindan hæðarkóta í deiliskipulagi.

Árið 2013 tók núgildandi skipulagsreglugerð gildi. Þar stendur:

Hæð bygginga skal gefa upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar og tilgreina hvað sé hámarksveggshæð, eða meðal veggshæð og hvað sé hámarkshæð á þaki og öðrum byggingarhlutum sem ná upp fyrir vegg, svo sem skorsteinum og tæknirýmum. Með fyrstu hæð er átt við hæð þar sem gólfkóti er að lágmarki 20 sm yfir jarðvegsyfirborði á a.m.k. einni hlið húss. Gefa þarf upp hversu há botnplata 1. hæðar má vera frá jarðvegsyfirborði og þegar byggt er í landhalla skal jafnframt gera grein fyrir afstöðu 1. hæðar til yfirborðs landsins með sniðmynd eða í texta.

Þar sem deiliskipulagið öðlaðist gildi í tíð eldri skipulagsreglugerðar, þótti eðlilegt í framkvæmd deiliskipulagsins, t.d. við afgreiðsla byggingarleyfa, færi áfram eftir deiliskipulaginu að óbreyttu. Sú framkvæmd hefur farið fram án athugasemda til ársins 2020. Á því tímabili hafa verið samþykktar aðalteikningar og gefin út byggingarleyfi fyrir fjölda húsa þar sem skorsteinn eða þakgluggi fara upp fyrir skilgreindan hæðarkóta í deiliskipulagi. Samkvæmt úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála 101/2020 um Gissurargötu 4, þá eru þeir skorsteinar, sem heimilaðir voru eftir 2013, ekki heimilir samkvæmt deiliskipulagi. Með tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins, þar sem slíkt er heimilt, er verið að gæta hagsmuna þeirra húseigenda og bregðast við úrskurðinum. Á meðan deiliskipulaginu er ekki breytt þá eru allar reykþípur sem samþykktar voru eftir árið 2013 ólöglegar, og þá breytir engu hvort um er að ræða skorstein eða arinípú.



Hér á myndinni eru öll hús sem hafa reykþípu upp úr þakinu í hverfinu. Þau hús sem merkt eru með gulu eru þau hús sem voru samþykkt fyrir árið 2013. Þessi fjöluhláu eru þau hús sem eru þá ekki byggð samkvæmt deiliskipulagi og eru því ekki í samræmi við gildandi skipulagsreglugerð, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Þessi breyting er því sérstaklega mikilvæg fyrir húseigendur þeirra húsa sem byggð eru eftir 2013.



Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála 101/2020 Gissurargata 4

Úrskurðarorð úrskurðarins eru á þessa leið:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 12. október 2020 um að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakglugga á húsinu nr. 4 við Gissurargötu í Reykjavík.

Í úrskurði er ekki tekin ákvörðun um hvað gera skyldi heldur afstaða um að skorsteinar og aðrir byggingarhlutar sem standa upp fyrir tilgreindan hæðarkóta séu ekki í samræmi við deiliskipulag. Sem viðbrögð við þessum úrskurði og með hliðsjón af meðalhófi og jafnræðisreglu var ákveðið að gera breytingu á deiliskipulagi sem heimilaði slíkt, þar sem hverfið er nánast fullbyggt og margir skorsteinar í hverfinu, sumir byggðir í tíð eldri reglugerða um skipulags- og byggingarmál, t.d. skipulagsreglugerð, aðrir ekki. Þó svo úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hafi tekið þá afstöðu að skorsteinn og kúptir þakgluggar á húsi á lóð Gissurargötu 4 standist ekki deiliskipulag, þá tekur nefndin ekki ákvörðun um að skylt sé að fjarlægja byggingarhluta.

Bent er að eftirfarandi málsgrein í úrskurðinum:

Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða skv. 55. gr. laga nr. 160/2010 er háð mati stjórnvalds hverju sinni og tekið er fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkja-lögum að eðlilegt sé að beiting þeirra sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Umrædd ákvæði gefa stjórnvöldum sveitarfélaga kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna hagsmuna einstaklinga enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting úrræðanna sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af greindum almannahagsmunum.

Úrskurðurinn tekur ekki afstöðu til lögmætis skorsteins á Gissurargötu 4, heldur til synjunar byggingarfulltrúa. Á sama tíma er bent á að beiting þvingunarúrræða þurfa að vera með tilliti til meðalhófs og eiga við þegar gengið er „*gegn almannahagsmunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum*“ eins og segir í úrskurðinum. Niðurrið á skorsteini á Gissurargötu 4 væri ekki hægt að réttlæta með skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum, hvað þá almenningshagsmunum þar sem skorsteinar og arinþípur, þakgluggar og aðrir byggingarhlutar upp úr þaki eru mjög algengir í hverfinu. Ekki er heldur sýnt fram á að það varði einkahagsmuni íbúa á Haukdælbraut 1.

Samantekt á niðurstöðu

Eftir yfirferð athugasemda þótti ástæða til þess að breyta texta tillögunnar að skilmálabreytingu deiliskipulagsins. Tekið var undir með athugasemdum um að tilgreina þyrfti hámarkshæð byggingarhluta í deiliskipulagi. Tillögunni var því breytt til samræmis við það og hljómar því svona:

Á húsum á svæðinu er heimilt að gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarhluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa um allt að 110 cm, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærri en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt.

Lagt til að uppfærð tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Reynisvatnsás verði samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Harri Ormarsson
Lögmáður
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur





Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins „Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag“, sem samþykkt var í skipulagsráði þann 19. september 2007 og í borgarstjórn þann 2. október 2007 og öðlaðist gildi 22. október 2007 með birtingu í Stjórnartíðindum. Höfundur eru Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Forsendur

Í gildandi deiliskipulagi er ekki fjallað sérstaklega um skorsteina heldur hámarkshæðir bygginga. Það er eðlilegt að líta svo á að skorsteinar séu hluti af byggingu og fari lítillaga upp fyrir hámarkshæð húss.

Breytingarlýsing

Í breytingunni felst heimild er gefin fyrir að skorsteinar og loftnet megi fara upp fyrir tilgreinda hámarkshæð húsa í deiliskipulaginu.

Tillaga að breytingu

Við almenna skilmála deiliskipulagsins bætist eftirfarandi setning:

Á húsum á svæðinu er heimilt að gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarhluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa um allt að 110 cm, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærri en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt.

Ekki eru lagðar til aðrar breytingar á deiliskipulaginu.
Að öðru leiti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__
