

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>

Sent: mánudagur, 10. október 2022 13:20

Til: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir <Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is>; Harri Ormarsson <harri.ormarsson@reykjavik.is>; Erna Hrönn Geirsdóttir <Erna.Hronn.Geirsdottir@reykjavik.is>

Efni: Tilkynning til stjórnvalds um kærumál nr. 115/2022

Góðan dag.

Tilkynning um kæru.

Úrskurðarnefndin umhverfis- og auðlindamála hefur mótttekið kæru sem barst í þjónustugátt nefndarinnar 9. október 2022 og lýtur að byggingarleyfi viðbyggingar að Neðstabergi 7. Hefur kæran fengið málsnúmerið 115/2022. Hjálagt er kæran og fylgigögn.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kærumálið innan 30 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Þá er óskað eftir upplýsingum um byggingarleyfishafa.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Með kveðju,

Unnþór Jónsson, lögfræðingur

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 575 8710

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



KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

9.10.2022 10:02

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með happnum Bæta við kæranda

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	111
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kæranda/kæranda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgreiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

Efni kærunnar

Búinn að vera í samskiptum við starfsmenn borggrinnar í 2 ár vegna viðbyggingar í Neðstabergi 7, sem ég er að ýmsu leyti ósáttur við. Sérstaklega að grenndarkynning hafi ekki farið fram þar sem ég get látið athugasemdir mínar formlega í ljós. Sendi hjálaga greinargerð með yfirliti um tölvusamskipti mín við borgina, þannig að ljóst mátti vera að ekki var hægt að samþykkja framkvæmdina hjá byggingafulltrúa án nokkurra fyrirvara. Ég frétti hins vegar ekki af samþykkt framkvæmda fyrr en 5. október, en stóð þangað til í þeirri trú að málið væri í biðstöðu, eins og sjá má greinilega á tölvusamskiptum mínum við starfsmenn Reykjavíkurborgar. Vona þess vegna að kæra mín verði tekin til greina, jafnvel þót hún komi ekki innan eins mánaðar frá birtingu. Það má ljóst vera að ég vildi koma athugasemdum á framfæri, enda finnst mér ekki í lagi að viðbygging sé að mestu leyti reist ÁÐUR en leyfi er fengið.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingafulltrúinn í Reykjavík
Dagsetning ákvörðunar	17.05.2022

Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögmæti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Ég fer fram á að samþykkt byggingafulltrúa fyrir viðbyggingu í Neðstabergi 7 (mál BN059895) verði dregin til baka og grenndarkynning fari fram áður en byggingarfulltrúi skoði á nýjan leik.

Hef fulla trú á því að sátt geti náðst varðandi viðbyggingu, ef eitthvert tillit er tekið til minna athugasemda.

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kærenda?

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Viðkomandi viðbygging í Neðstabergi 7 rýrir birtuskilyrði á minni lóð í Lágabergi 4, sem liggur að Neðstabergi 7. Viðbyggingin er 3ja metra há og í einungis 3ja metra fjarlægð frá lóðarmörkum. Þetta þýðir að við lóðarmörk nýtur sólar ALDREI, ekki einu sinni þegar hún er hæst á lofti. Þetta skiptir nýtingu mína á viðkomandi svæði því ég hef nýtt það til grænmetisræktunar frá upphafi (frá 1983). Þá eru einnig gluggar á viðbyggingunni sem hafa neikvæð áhrif á friðhelgi íbúa míns húss. Ég hef farið fram á að eigandi skipti um gler og setji matt gler í staðinn fyrir glært, áminn kostnað en hann hefur tekið neikvætt í það. Í stuttu máli, er það þrennt sem angrar mig mest við þessa viðbyggingu: Hún er of nálægt, hún er of há og tveir gluggar með glæru gleri á gaffli sem að mér snýr.

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

Ég frétti af ákvörðun byggingafulltrúa 5. október 2022 og stóð eðlilega í þeirri trú að málið væri í biðstöðu og ekkert væri að gerast í leyfismálum viðkomandi byggingar miðað við tölvusamskipti mín við starfsmenn borgarinnar (sjá meðfylgjandi)

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Eðlilegt að grenndarkynning fari fram áður en byggingafulltrúi samþykkir erindi (mál BN059895), sérstaklega vegna þess að borginni má vera fullkunnugt um mínar athugasemdir, eins og sjá má í fylgiskjali.

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Nei

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfni í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Greinargerð yfir 2ja ára tölvusamskipti við starfsmenn borgarinnar
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Greinargerð um samskipti við starfsmenn Reykjavíkur vegna viðbyggingar í Neðstabergi 7.pdf



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála
Borgatún 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. október 2022
Mál nr. 115/2022

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 115/2022, vegna kæru [REDACTED] dags. 9. október 2022, þar sem kærð er staðfesting byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 17. maí 2022, á móttöku tilkynningar eiganda á lóð nr. 7 við Neðstabergr, um tilkynnta framkvæmd sem fólst í byggingu viðbyggingar, gestasnyrting og stigi færður og aðrar breytingar á innra skipulagi í húsi.

Með tölvupósti, dags. 10. október 2022, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við umhverfis- og skipulagssvið að lýsa viðhorfum sínum til kærunnar og létu úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins og var gefinn mánaðarfrestur.

Málavextir:

Þann 14. september 2021 lagði eigandi að lóð nr. 7 við Neðstabergr, inn tilkynningu til byggingarfulltrúa, þar sem tilkynnt var um framkvæmd sem fólst í byggingu viðbyggingar sem er 36.3 fm í, gestasnyrting og stigi færður og aðrar breytingar á innra skipulagi í húsi, í samræmi við þágildandi grein 2.3.5 lið h í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Samkvæmt greininni er heimilt að tilkynna framkvæmd ef um var að ræða viðbyggingar ef eftirfarandi skilyrði eru uppfyllt: að viðbyggingin er innan byggingarreits, flatarmál viðbyggingar er að hámarki 40 m² og hún sé á einni hæð.

Með tilkynningunni fylgdi með yfirlit breytinga sem var unnið á afriti gildandi uppdráttar sem samþykktir voru þann 12. mars 1981. Einnig fylgdi aðaluppdráttur, greinargerð hönnuðar og skráningartafla dags. 12. september 2021.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 17. maí 2022 staðfesti byggingarfulltrúi móttöku á tilkynningunni og að mannvirkjagerðin falli undir tilkynningarskyldar framkvæmdir. Einnig að framkvæmdin er í samræmi við skipulag en Neðstabergr 7 er innan Hverfisskipulags Breiðholts, skilmálaeiningu 6.3.21. Með gildistöku hverfisskipulagsins með birtingu í B- deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, var sett inn heimild fyrir 40fm auka byggingarmagni á lóð og var byggingarreiturinn stækkaður á lóðinni. Hinar umþrættu tilkynntu framkvæmdir eru innan byggingarreits.

Kærandi fer fram á að byggingarleyfið sé afturkallað og grenndarkynning fari fram. Einnig telur kærandi að hin umþrætta viðbygging sé of há og auki skuggavarp inn á sína lóð.

Um er að ræða byggingarframkvæmd sem er í samræmi við hverfisskipulag Breiðholts og ekki þarf að grenndarkynna framkvæmdir sem eru í samræmi við heimildir í skipulagi og því hafnað að grenndarkynning eigi við.



Kröfugerð:

Kröfur kæranda koma fram í kæru. Kærandi gerir þá kröfu að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa frá 17. maí 2022.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni þar sem engin stjórnsluákvörðun hefur verið tekin og einnig er farið fram á frávísun málsins þar sem kærufrestur sé liðinn skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála en byggingarleyfið hafi verið samþykkt 17. maí 2022. Þá hafi frestur skv. 27. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 einnig verið liðinn. Verði ekki fallist á frávísunarkröfurnar er farið fram á að kröfum kæranda verði hafnað og staðfesting byggingarfulltrúa staðfest. Málsmeðferð hins kærða byggingarleyfis hafi verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, laga um mannvirki nr. 160/2010 og stjórnslulaga nr. 37/1993.

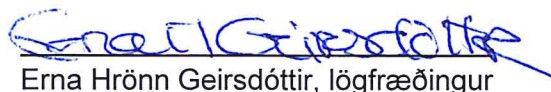
Staðfesting byggingarfulltrúans á tilkynningu eiganda Neðstabergr 7 um að framkvæmdir væru í samræmi við þágildandi grein 2.3.5 lið h í byggingarreglugerðar nr. 112/2012, þ.e. í samræmi við deiliskipulag og skilyrði greinarinnar, er ekki stjórnvaldsákvörðun og því ekki kæránleg til úrskurðarnefndarinnar. Tilkynntar framkvæmdir til byggingarfulltrúa eru því marki brenndar að það sé eingöngu verið að kanna hvort að tilkynnt framkvæmd uppfylli ákvæði laga og reglugerða en ekki stjórnvaldsákvörðun þar sem tekin er ákvörðun um réttindi og skyldur borgarans heldur er byggingarfulltrúi að fara yfir gögn og staðfesta að þau séu í samræmi við þau skilyrði sem sett eru fram.

Niðurstaða:

Af hálfu Reykjavíkurborgar er þess aðallega krafist að kærinni verði vísað frá úrskurðarnefndinni, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011, þar sem ekki er um stjórnvaldsákvörðun að ræða en ella að kröfum kæranda verði hafnað.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur



115/2022 Neðstabergr

Árið 2023, föstudaginn 31. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Arnór Snæbjörnsson formaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor tók þátt í gegnum fjarfundarbúnað.

Fyrir var tekið mál nr. 115/2022, kæra á afgreiðslu byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 17. maí 2022 vegna viðbyggingar á lóðinni nr. 7 við Neðstabergr í Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 9. október 2022, er barst nefndinni sama dag, kærir eigandi, Lágabergi 4, Reykjavík, afgreiðslu byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 17. maí s.á. vegna viðbyggingar á lóðinni nr. 7 við Neðstabergr í Reykjavík. Skilja verður málskot kæranda svo að gerð sé krafa um að hin kærða afgreiðsla verði felld úr gildi. Jafnframt er gerð krafa um að fram fari grenndarkynning áður en byggingarfulltrúi taki afstöðu til málsins að nýju.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 20. október 2022 svo og 17. janúar og 28. febrúar 2023.

Málavextir: Samkvæmt gögnum sem kærandi hefur lagt fram í máli þessu vakti hann í október 2020 athygli Reykjavíkurborgar á framkvæmdum við húsið að Neðstabergr 7, en lóð hans liggur að þeirri lóð. Mun starfsmaður byggingarfulltrúa hafa haft samband við eigendur hússins þar sem fram hafi komið að verið væri að reisa pall og skjólvegg, mögulega tímabundið, en til staði að sækja um byggingarleyfi fyrir viðbyggingu.

Í framhaldi átti kærandi í tölvupóstsamskiptum við Reykjavíkurborg vegna málsins og var honum tjáð að framkvæmdir hefðu verið stöðvaðar og að eiganda yrði gert að sækja um byggingarleyfi. Í mars 2021 benti kærandi borginni á að framkvæmdir væru í gangi við viðbygginguna og að búið væri að loka henni. Óskaði kærandi upplýsinga um hvort búið væri að samþykka byggingarleyfi og kom fram í svari borgarinnar 30. apríl s.á. að svo væri ekki. Þá hefði fyrirspurn eigenda hússins um 45 m² byggingu milli húss og bílskúrs fengið neikvæða umsögn þar sem áformin samræmdust ekki deiliskipulagi og yrði eigendum gert að fjarlægja bygginguna. Frekari tölvupóstsamskipti áttu sér stað milli kæranda og Reykjavíkurborgar í framhaldinu vegna málsins.

Hinn 14. september 2021 móttók byggingarfulltrúinn í Reykjavík tilkynningu um framkvæmd er fælist í byggingu 36,3 m² viðbyggingar að Neðstabergr 7, í samræmi við þágildandi h-lið gr. 2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Tók byggingarfulltrúi erindið fyrir á afgreiðslufundi sínum 5. október s.á. og frestaði afgreiðslu þess. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 17. maí 2022 var erindið lagt fram að nýju og það samþykkt. Samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg mun ekki hafa verið gefið út byggingarleyfi, en leyfið staðfest með bréfi.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að hann hafi verið í samskiptum við starfsmenn Reykjavíkurborgar í tvö ár vegna viðbyggingar að Neðstabergr 7. Hafi framkvæmdir ekki verið grenndarkynntar og því hafi ekki verið hægt að koma að formlegum athugasemdum. Ekki

hafi verið hægt að samþykkja framkvæmdina án nokkurs fyrirvara. Kærandi hafi fyrst frétt af samþykkt byggingarfulltrúa 5. október 2022, en hafi staðið í þeirri trú fram að þeim tíma að málið væri í biðstöðu. Viðbyggingin sé of há og of nálægt lóð kæranda. Njóti sólar aldrei við mörk umræddra lóða, ekki einu sinni þegar hún sé hæst á lofti. Hafi þetta áhrif á nýtingu svæðisins, en það hafi verið nýtt til grænmetisræktunar allt frá árinu 1983. Einnig sé friðhelgi einkalífs kæranda raskað, en tveir gluggar séu á þeirri hlið byggingarinnar er snúi að lóð hans. Ekki sé í lagi að viðbyggingin hafi að mestu verið reist áður en leyfi hafi fengist fyrir henni.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgarinnar er gerð krafa um að málinu verði vísað frá úrskurðarnefndinni þar sem staðfesting byggingarfulltrúa á að framkvæmdir séu í samræmi við þágildandi h-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 feli ekki í sér stjórnvaldsákvörðun sem kæránleg sé til nefndarinnar. Einnig hafi kærufrestir skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verið liðnir þegar kæran hafi borist nefndinni. Tilkynntar framkvæmdir séu því marki brenndar að eingöngu sé verið að kanna hvort þær uppfylli ákvæði laga og reglugerða. Ekki sé um stjórnvaldsákvörðun að ræða þar sem tekin sé ákvörðun um réttindi og skyldur borgarans heldur sé byggingarfulltrúi að fara yfir gögn og staðfesta að þau séu í samræmi við þau skilyrði sem sett séu fram.

Verði ekki fallist á frávisun málsins sé þess krafist að kröfum kæranda verði hafnað. Meðferð málsins hafi verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, laga nr. 160/2010 um mannvirki og stjórnsýslulaga. Hinn 4. maí 2022 hafi tekið gildi Hverfisskipulag Breiðholts og séu hinar umþrættu framkvæmdir í samræmi við heimildir þess, en Neðstabergr sé innan skilmálaeiningar 6.3.21. Ekki þurfi að grenndarkynna framkvæmdir þegar svo sé.

Málsrök leyfishafa: Leyfishafi bendir á að hann hefði sótt um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina ef vinna við gerð hverfisskipulags hefði ekki verið í gangi. Samkvæmt byggingar-reglugerð nr. 112/2012 þurfi ekki leyfi náganna fyrir glugga á húsvegg sem snúi að lóð hans. Þá þurfi ekki að grenndarkynna erindi sem séu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Við hönnun viðbyggingarinnar hafi verið miðað við hún myndi ekki varpa meiri skugga í garð kæranda en þegar sé af bílskúr á lóðinni. Skuggavarp á lóð kæranda sé frá bílskúr og húsi á lóð leyfishafa.

Niðurstaða: Hinn 14. september 2021 móttók byggingarfulltrúinn í Reykjavík tilkynningu um framkvæmd að Neðstabergi 7 í samræmi við þágildandi h-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Samkvæmt ákvæðinu var heimilt að reisa allt að 40 m² einnar hæðar viðbyggingu við mannvirki án byggingarleyfis væri hún innan byggingarreits. Þá var það skilyrði skv. gr. 2.3.5. að framkvæmdir og breytingar sem undanþegar væru byggingarleyfi væru í samræmi við deiliskipulag.

Erindið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 5. október 2021 og afgreiðslu þess frestað, en fyrir lágu athugasemdir um m.a. framlagða aðaluppdrætti og að framkvæmdin væri ekki í samræmi við gildandi skipulag. Þegar byggingarfulltrúi samþykkti erindið 17. maí 2022 höfðu verið gerðar breytingar á byggingarreglugerðinni og fyrrgreind heimild h-liðar verið felld brott. Jafnframt hafði Hverfisskipulag Breiðholts tekið gildi. Í bréfi byggingarfulltrúa til leyfishafa, dags. 23. s.m., er ber yfirskriftina „Tilkynning um samþykkt á byggingaráformum“ er greint frá afgreiðslu á hinni tilkynntu framkvæmd. Óskaði úrskurðarnefndin nánari skýringa á þessu og kom fram í svari Reykjavíkurborgar að á afgreiðslufundum væru samþykkt áform, hvort sem um væri að ræða leyfi, heimild eða tilkynningu. Að þessu virtu verður að líta svo á að í þessari samþykkt byggingarfulltrúa hafi í raun fallist ákvörðun hans um samþykkt byggingaráforma, sbr. 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sem kæránleg er til úrskurðarnefndarinnar skv. 59. gr. sömu laga.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til nefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Kæra í máli þessu barst úrskurðarnefndinni 9. október 2022, en 5. s.m. barst kæranda svar Reykjavíkurborgar við fyrirspurnum sínum um að samþykkt hefði verið leyfi fyrir framkvæmdinni. Telst kæran því móttækin innan lögbundins kærufrests.

Í 11. gr. mannvirkjalaga er mælt fyrir um samþykkt byggingaráforma og samkvæmt 13. gr. sömu laga er meðal skilyrða fyrir útgáfu byggingarleyfis að mannvirkni og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu.

Lóðin Neðstabergr 7 er á svæði þar sem í gildi er Hverfisskipulag Breiðholts, skilmálaeining 6.3.21, en skipulagið tók gildi 4. maí 2022, með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda þar um. Samkvæmt skipulaginu er heimilt að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni, svo sem raunin er hér. Má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Í skilmálum fyrir umrædda lóð er einnig sett það skilyrði að viðbyggingin sé innan takmarkaðs byggingarreits. Samkvæmt skipulaginu er þar um að ræða byggingarreiti fyrir minni viðbyggingar við m.a. sérbýlishús. Séu þeir rúmir og ekki sé gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýni mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Þá er tekið fram í skilmálum að útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga eigi sér stað á hönnunarstigi og fylgja skuli viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir séu nýttar. Í leiðbeiningum fyrir einbýlishús og viðbyggingar er m.a. tekið fram að huga þurfi að skuggavarpi við hönnun viðbygginga og lágmarka útsýnisskerðingu. Jafnframt að skila skuli skuggavarpsútreikningum á sumarsólstöðum og við jafndægur þegar sótt sé um leyfi. Þá eigi í hönnunargögnum m.a. að gera grein fyrir því hvaða áhrif viðbyggingin hafi á útsýni og birtu hjá nágrennum.

Samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg var hvorki skilað inn útreikningum á skugga-varpi né gerð grein fyrir áhrifum byggingarinnar á útsýni og birtu hjá nágrennum við meðferð málsins, eins og ofangreindar leiðbeiningar kveða á um. Þá hafi ekki heldur verið óskað eftir þessum gögnum af hálfu borgarinnar þar sem viðbyggingin „snýr í norður og hefur ekki áhrif á birtu í garði“. Telja verður það annmarka á meðferð málsins að þessara gagna hafi ekki verið aflað.

Fram kemur á samþykktum aðaluppdráttum fyrir Neðstabergr 7 að viðbyggingin er norðan við bílskúr á lóðinni og nær mörkum lóðar kæranda en bílskúrinn. Af því má ráða að áhrif viðbyggingarinnar á útsýni og birtu hjá kæranda geti orðið nokkur, m.a. með auknu skuggavarpi á lóð hans. Í ljósi þess að annað verður ekki séð en að samþykkt framkvæmd sé í samræmi við heimildir gildandi skipulags um stærð og staðsetningu innan byggingarreits lóðarinnar þykir nefndur annmarki á meðferð málsins þó ekki svo verulegur að leiða skuli til ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar.

Þá þykir rétt að vekja athygli á að leiði skipulag til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það álitaefni á hins vegar ekki undir úrskurðarnefndina.

Með vísan til alls framangreinds verður ekki fallist á kröfu kæranda um ógildingunni hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi afgreiðsla byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 17. maí 2022 vegna viðbyggingar á lóðinni nr. 7 við Neðstabergr í Reykjavík.