

## USK Skipulag

---

**Frá:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>  
**Sent:** mánudagur, 14. nóvember 2022 11:37  
**Til:** Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Vigdís Póra Sigfúsdóttir; Snædís Karlsdóttir Bergmann; Erla Bjarný Jónsdóttir; Jóhanna Guðjónsdóttir  
**Afrit:** USK Skipulag  
**Efni:** Tilkynning um kæru 127/2022, stjórnvald. Upplýsingar um leyfishafa/hagsmunaaðila!  
**Viðhengi:** 14.11.2022 - - 2022 11 v Reynimelur 66 b.1 Kæra 15. nóvember 2022 - [REDACTED] - In (GoPro Self Service).docx; 14.11.2022 - - Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála - [REDACTED] - In (GoPro Self Service).pdf  
**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Flaggað

Góðan dag.

### **Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 14. nóvember 2022 þar sem kærð er „ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. september 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs 14. september 2022.“

Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Upplýsingar óskast sem fyrst um leyfishafa/hagsmunaaðila og netfang ef það liggur fyrir.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf Harðardóttir,**  
**skrifstofumaður**

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland  
Sími / Tel: (+354) 5758710  
[www.uua.is](http://www.uua.is) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.  
Please consider the environment before printing and choosing transport.

# KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

14.11.2022 10:30

## 1. Kærandi/kærendur

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

Fullt nafn	Orri Ólafur Magnússon
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Víðimelur 65
Póstnúmer	107
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.

## 1. Kærandi/kærendur<sup>2</sup>

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

Fullt nafn	Þórdís Þorgeirsdóttir
Kennitala	██████████
Heimilisfang	Víðimelur 65
Póstnúmer	107
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	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Borgarráð Reykjavíkur
Dagsetning ákvörðunar	22.09.2022
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.

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

#### 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

#### 6. Kærufrestur

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

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

#### 7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

#### 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 hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Kæra
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	2022 11 v Reynimelur 66 b.1 Kæra 15. nóvember 2022.docx

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 22  
105 Reykjavík

Reykjavík, 15. nóvember 2022

### **Efni: Ógilding ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur um breytingu á deiliskipulagi Mela**

Undirrituð, eigendur húseignarinnar að Víðimel 65, kærum ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. september 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs 14. september 2022. Er þess krafist að hinar kærðu ákvarðanir verði felldar úr gildi.

Á fundi Umhverfiss- og skipulagsráðs þann 14. september 2022 var tillagan samþykkt. Meðal gagna málsins voru athugasemdir nággranna og umsögn byggingarfulltrúa frá 8. september 2022. Samþykkti borgarráð þá afgreiðslu þann 22. september 2022 og var auglýsing um gildistöku breytingarinnar birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. október 2022.

Í breytingunni felst m.a. að heimilt er að fjölga íbúðum úr þremur í fjórar, byggingareitur færður til innar lóðarinnar auk þess sem gert er ráð fyrir að lóðinni verði tvær aðskildar byggingar þar sem núverandi hús á lóðinni fær að halda sér þrátt fyrir að á lóðinni eigi að byggja nýtt hús.

Að mati kæranda er ákvörðunin m.a. reist á ómálefnalegum sjónarmiðum og ber því að fella hana úr gildi.

Varðandi fjölgun íbúða á byggingareitnum telja kærendur ljóst að fjölgun íbúða hafi neikvæði áhrif á hagsmuni sína. Þá er að mati kæranda ekki málefnaleg sjónarmið fyrir því að heimila fjölgun íbúða á lóðinni úr þremur í fjórar enda er slík fjölgun ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag fyrir Melasvæðið. Þannig segir í gildandi deiliskipulagi að þar „*sem íbúðir eru færri en 3 má fjölga þeim upp í 3, en að öðu leyti er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða.*“ Hér er því um brot á jafnræðisreglu stjórnarsýsluréttar að ræða. Ekki sé málefnalegt í því sambandi að vísa til þess að lóðin skeri sig í dag frá öðrum lóðum líkt og gert hefur verið í umsögn byggingarfulltrúa enda ekki um sambærileg atriði að ræða. Í ljósi þessarar röksemdarfærslu Reykjavíkurborgar væri heimilt að gera allar mögulegar breytingar á lóðum úr takt við aðliggjandi byggð svo lengi sem lóðin sker sig á einhvern hátt frá aðliggjandi byggð. Ljóst er að slík röksemdarfærsla gengur ekki upp.

Þá eru ekki fordæmi fyrir því að leyft sé að byggja tvær aðskildar byggingar á einni lóð líkt og deiliskipulagsbreytingin felur í sér. Að mati kæranda fer það gegn deiliskipulagi Mela svæðis án þess að það hafi verið rökstutt sérstaklega af hverju slík heimild sé veitt. Þannig má t.d.

benda á að í umsögn skipulagsfulltrúa segir: „Taka má undir það sjónarmið að lóðin mun áfram skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar enda sker núverandi horf byggingar frá 1925 á lóðinni þegar út.“ Að mati kæranda byggir þessi ákvörðun ekki á málefnalegum sjónarmiðum. Það að núgildandi fyrirkomulag á lóðinni skeri sig frá öðrum lóðum á reitnum er ekki málefnalegt sjónarmið fyrir því að leyfa aðrar breytingar sem skeri sig frá lóðum á reitnum, s.s. að leyfa fleiri byggingar á lóðinni. Í því sambandi má benda á að Reykjavíkurborg tekur það sérstaklega fram að breytingin sem samþykkt var hafi ekki fordæmisgefandi áhrif fyrir aðra.

Varðandi færslu á byggingareit er rétt að benda á að nálægð fyrirhugaðs byggingareits við lóðina á Víðimel 65 sé án fordæma. Hefur breytingin áhrif á nýtingu garðs kæranda og breytti skuggavarpi á lóð kæranda. Þá sé breytingin ekki byggð á málefnalegum sjónarmiðum.

Þannig má t.d. benda á að í umsögn skipulagsfulltrúa segir: „Taka má undir það sjónarmið að lóðin mun áfram skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar enda sker núverandi horf byggingar frá 1925 á lóðinni þegar út.“ Að mati undirritaðra byggir framangreind röksemdarfærsla ekki á málefnalegum sjónarmiðum. Það að núgildandi fyrirkomulag á lóðinni skeri sig frá öðrum lóðum á reitnum er ekki málefnalegt sjónarmið fyrir því að leyfa aðrar breytingar sem skeri sig frá lóðum á reitnum.

Þá er hafnað því sjónarmiði að þar sem byggingarmagn og nýtingarhlutfall sé óbreytt sé ekki hægt að fallast á að færsla byggingareits geti ekki haft þyngjandi áhrif á lóðina að Víðimel 65. Þannig hefur Reykjavíkurborg ekki tekið afstöðu til þeirra áhrifa sem færsla byggingareitsins hefur á hagsmuni eigenda að Víðimel 65. Ljóst er að eigendur að Víðimel 65 hafa með réttmætum hætti miðað við fyrirliggjandi skipulag getað gengið út frá því að ekki yrði reist hús svo stórt hús nærri lóðamörkum þeirra enda engin fordæmi fyrir slíku í hverfinu.

Virðingarfyllst,

Þórdís Þorgeirsdóttir ( kt.: [REDACTED] )

Orri Ólafur Magnússon ( kt.: [REDACTED] )

Eigendur Víðimel 65



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík 3. janúar 2023.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 127/2022 og í málinu nr. 135/2022, þar sem kærðar eru ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. september 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. september 2022.**

Með tölvupóstum dags. 14. nóvember og 2. desember sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreindar kærur. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til þeirra beggja.

#### Málavextir

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 14. september 2022 var að lokinni auglýsing samþykkt umsókn Arkís arkitekta ehf. dags. 1. desember 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt er að fjölga íbúðum úr 3 í 4, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt er að gera að hámarki 120 m<sup>2</sup> kjallara innan byggingareits, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf., dags. 18. nóvember 2021, br. 15. ágúst 2022. Tillagan var auglýst frá 21. janúar 2022 til og með 4. mars 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Jón Gunnar Þorsteinsson, Helga Brá Árnadóttir og Rakel Sveinbjörnsdóttir dags. 25. febrúar 2022, Þórdís Þorgeirsdóttir og Orri Ólafur Magnússon dags. 28. febrúar 2022, Magdalena Sigurðardóttir dags. 2. mars 2022, Sonný Hilma L. Þorbjörnsdóttir f.h. 24 eigenda og íbúa við Reynimel, undirskriftalisti, dags. 3. mars 2022, Erna Guðlaugsdóttir og Hlynur Leifsson dags. 4. mars 2022, María Valles dags. 4. og 7. mars 2022, Sonja Steinsson Þórsdóttir dags. 4. mars 2022 og Jóhannes Bragi Gíslason dags. 4. mars 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2022.

Borgarráð staðfesti afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum þann 22. september 2022.

Skipulagsstofnun tilkynnti með bréfi dags. 19. október 2022 að hún gerði ekki athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild stjórnartíðinda.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar birtist í B-deild stjórnartíðinda þann 8. nóvember 2022.

#### Kröfugerð

Í kærurum er þess krafist að framangreind deiliskipulagsbreyting verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

### Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda í málinu nr. 27/2022 vísast til kæru, en á því er einna helst byggt að fjölgun íbúða hafi neikvæð áhrif á hagsmuni kæranda, enda sé fjölgun íbúða úr þremur í fjórar ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag fyrir Melasvæðið.

Þá séu ekki fordæmi fyrir því að byggja tvær aðskildar byggingar á einni lóð líkt og deiliskipulagsbreytingin feli í sér. Slíkt fari gegn deiliskipulagi mela og sé órökstutt af hverju sú heimild sé veitt.

Hvað varði færslu á byggingarreit er bent á að nálægð fyrirhugaðs byggingarreits við lóðina Víðimel 65 sé án fordæma og hafi breytingin áhrif á nýtingu garðs kæranda og breyti skuggavarpí á garðinn. Breytingin sé ekki byggð á málefnalegum sjónarmiðum.

Í málinu nr. 135/2022 er á því byggt að samþykki lóðarhafa á Reynimel 64 vegna stoðveggjar sem þurfi liggja ekki fyrir og því beri að ógilda ákvörðunina.

Samþykktin sé í mótsögn við höfnun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur á sambærilegri tillögu árið 2018, en þá var synjun á því byggð að umtalsverð áhrif yrðu af skuggavarpí á nágretta til norðurs á Víðimel. Þriggja hæða bygging væri og há og að tillagan tæki ekki mið af byggðamynstri á svæðinu. Engu sé breytt að ráði í nýju tillögunni.

Einnig er á því byggt að alvarlegur formgalli sé á tillögunni, en heimilt sé að fjölga íbúðum úr þremur í fjórar, en raunverulegur fjöldi íbúða verður sex þar sem samkvæmt fyrrverandi deiliskipulagi var heimilt að rífa núverandi íbúðarhús á lóðinni og byggja þrjú. Nú megi halda í það hús og í því séu tvær íbúðir. Þess vegna verða sex íbúðir á lóðinni en ekki fjórar.

### Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málatilbúnað kæranda og vísar í því sambandi til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2022, sem skoðast sem hluti af umsögn þessari.

Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjöldi) úr þremur í fjórar, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2,0 m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt verði að gera að hámarki 120 m<sup>2</sup> kjallara innan byggingareits. Hámarkshæð þakkóta (8,0 m yfir götukóta) helst óbreyttur. Lögun núverandi byggingarreitar breytist skv. tillögu. Skilmálatafla helst óbreytt frá núverandi heimildum (byggingarmagn 502m<sup>2</sup> og hámarks nýtingarhlutfall 0,75). Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Ekki verður með neinu móti séð á hvaða hátt fjölgun íbúða úr þremur í fjórum hafi þau neikvæð áhrif á hagsmuni kæranda að ógildingu varði, enda sú málsástæða órökstudd með öllu í kæru.



Taka má undir að lóðin muni skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar, en slíkt veldur þó ekki ógildi deiliskipulagsbreytingarinnar enda mat skipulagsfulltrúa að ekki sé um fordæmisgefandi fyrirkomulag að ræða. Reykjavíkurborg telur vert að halda í sögulegt samhengi og vernda húsið m.t.t. aldurs þess um leið og gengist er við því að það ásamt nýjum byggingareit aftan við sé á skjön innan um fasta hrynjandi aðliggjandi byggðar sem er yngri. Núverandi bygging frá 1924 tilheyrir eldra búsetulandslagi sem víða má sjá merki um í borgarlandinu, t.d. í gamla vesturbænum og er byggingin sem slík áhugaverð þó hún sé staðsett á skjön innan um fasta hrynjandi aðliggjandi byggðar. Vel fer á því að halda í núverandi byggingu sem mest óraskaðri. Umtalsverðar byggingarheimildir eru til staðar á lóðinni og breytingin opnar á möguleika lóðarhafa að halda núverandi húsi óbreyttu þó nýbygging rísi innan lóðarinnar.

Ekki er heldur fallist á að fjarlægð byggingarinnar við lóðamörk hafi áhrif á nýtingarmöguleika kæranda. Minni byggingin verður tvo metra á tvo vegu frá lóðamörkum. Önnur hliðin liggur að bílskúr aðliggjandi lóðar nr. 64 við Reynimel. Skuggavarpsgreining sýnir að skuggi mun ekki aukast vegna breytingar á byggingarreit og hæð nýbyggingar þó form skugga muni breytast lítillega inna nágrannalóða. Breytingar á skuggavarpri eru langt innan þeirra marka sem við má búast þegar uppbygging á sér stað í þéttri borgarbyggð.

Ekki er fallist á að samþykki lóðarhafa að Reynimel 64 hafi þurft að liggja fyrir vegna stoðveggjar sem að hluta til liggur upp við umræddan bílskúr. Veggurinn fer ekki inn á lóð kæranda.

Ekki er heldur fallist á að breytingin sé í mótsögn við höfnun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur á sambærilegri tillögu árið 2018. Nú er gert ráð fyrir tvískiptum byggingarreit þar sem u.þ.b. helmingur flatarmáls nýs byggingarreiðs heimilar þrjár hæðir, en hinn helmingurinn einungis tvær hæðir. Skuggavarp mun ekki aukast skv. skýringamyndum þó form skugga muni breytast lítillega. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.


Það er svo ekki rétt að gert sé ráðs fyrir fjölgun íbúða í sex eins og haldið er fram, en heimilt er að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjöldi) úr þremur í fjórar.

### Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingunni hinar umþrættu deiliskipulagsbreytingar í máli þessu og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu.

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,

  
Harri Ormarsson, lögmaður



Árið 2023, föstudaginn 17. 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 fjarfundabúnað.

**Fyrir var tekið mál nr. 127/2022, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. september 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er barst nefndinni 14. nóvember 2022, kæra íbúar Víðimels 65, Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. september 2022 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er barst nefndinni 2. desember 2022, kærir íbúi að Reynimel 64, Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. september 2022 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Verður það kærumál, sem er nr. 135/2022, sameinað máli þessu þar sem sama ákvörðun er kærð og hagsmunir kæranda þykja ekki standa því í vegi. Kröfu kæranda í máli nr. 135/2022 um frestun réttaráhrifa hinnar kærðu ákvörðunar á meðan málið væri til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni var hafnað með úrskurði uppkveðnum 11. janúar 2023.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 10. janúar 2023.

**Málavextir:** Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. desember 2021 var umsókn um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel lögð fram. Sótt var um að heimilt yrði að fjölga íbúðum úr þremur í fjórar, þaksvalir yrðu heimilaðar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og sem skuli vera inndregnar um að minnsta kosti 2 m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt sé að gera að hámarki 120 m<sup>2</sup> kjallara innan byggingarreits. Umsókninni var vísað til skipulags- og samgönguráðs sem tók erindið fyrir á fundi sínum 15. s.m. Á fundinum var samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var henni vísað til borgarráðs. Borgarráð samþykkti að auglýsa tillöguna 6. janúar 2022. Erindið var tekið fyrir að nýju á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. mars s.á. að lokinni auglýsingu og var vísað til umsagnar verkefnisstjóra. Athugasemdir bárust á kynningartíma, þ. á m. frá kærendum. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september s.á. var erindinu vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu, en ráðið samþykkti erindið á fundi sínum 14. s.m. og vísaði því til borgarráðs, sem samþykkti það á fundi sínum 22. s.m. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar birtist í B-deild Stjórnartíðinda 8. nóvember s.á.

**Málsrök kæranda:** Af hálfu kæranda er bent á að fjölgun íbúða hafi neikvæð áhrif á hagsmuni þeirra. Ekki séu málefnaleg sjónarmið fyrir því að heimila fjölgun íbúða á lóðinni úr þremur í fjórar enda sé slík fjölgun ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag fyrir Melasvæðið. Í gildandi deiliskipulagi segi að þar „sem íbúðir eru færri en 3 má fjölga þeim upp í 3, en að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða.“ Hér sé því um brot á jafnræðisreglu stjórnisýsluréttar að ræða. Ekki sé málefnalegt í því sambandi að vísa til þess að í dag skeri lóðin sig frá öðrum lóðum, enda ekki um sambærileg atriði að ræða. Í ljósi þessarar röksemdarfærslu væri heimilt að gera allar mögulegar breytingar á lóðum úr takti við aðliggjandi byggð, svo lengi sem lóðin skeri sig á einhvern hátt frá aðliggjandi byggð.

Ekki séu fordæmi fyrir því að leyft sé að byggja tvær aðskildar byggingar á einni lóð líkt og deiliskipulagsbreytingin feli í sér. Fari það gegn deiliskipulagi Mela án þess að slík breyting hafi verið rökstudd sérstaklega. Í umsögn skipulagsfulltrúa segi að taka meg undir það sjónarmið að lóðin muni áfram skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar, enda stingi núverandi ástand þegar í stúf við aðliggjandi byggð. Að núverandi fyrirkomulag skeri sig frá öðrum lóðum á reitnum sé ekki málefnalegt sjónarmið fyrir því að leyfa breytingar sem einnig stingi í stúf. Reykjavíkurborg taki sérstaklega fram að breytingin hafi ekki fordæmisgefandi áhrif fyrir aðra.

Nálægð fyrirhugaðs byggingarreits við lóðina Víðimel 65 sé án fordæma. Breytingin hafi áhrif á nýtingu garðs kæranda og breyti skuggavarpi á lóð hans. Eigendur að Víðimel 65 hafi með réttmætum hætti miðað við fyrirliggjandi skipulag og gengið út frá því að ekki yrði reist svo stórt hús nærri lóðamörkum þeirra, enda engin fordæmi fyrir slíku í hverfinu.

Samþykki lóðarhafa Reynimels 64 sé ekki fyrir hendi vegna stoðveggjar sem breytingin krefjist vegna niðurgrafinnar jarðhæðar og kjallara. Samþykkt breytingar á deiliskipulagi sé í mótsögn við höfnun skipulagsfulltrúa á sambærilegri tillögu frá árinu 2018. Helstu rök fyrir synjuninni þá voru umtalsverð áhrif skuggavarps á lóðir nággranna til norðurs á Víðimel, að þriggja hæða bygging væri of há, að lækka þyrfti bygginguna um a.m.k. eina hæð og að tillagan tæki ekki mið af byggðamynstri í útfærslu. Engu sé breytt að ráði í þeirri tillögu sem nú sé samþykkt.

Breytingin feli í sér að heimilt verði að fjölga íbúðum úr þrjár í fjórar, en raunverulegur fjöldi íbúða verði hins vegar sex. Heimildin sé því villandi og röng. Samkvæmt eldra skipulagi hafi verið heimilt að rífa núverandi íbúðarhús á lóðinni og byggja þrúbýli. Eftir breytingu sé heimilt að fjölga íbúðum úr þremur í fjórar, en um leið að halda núverandi húsi á lóðinni, sem hafi tvær íbúðir. Íbúðir á reitnum verði því sex en ekki fjórar.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu borgaryfirvalda kemur fram að ekki verði með neinu móti séð á hvaða hátt fjölgun íbúða úr þremur í fjórar hafi þau neikvæðu áhrif á hagsmuni kæranda að ógildingunni varði, enda sé sú málsástæða órökstudd með öllu.

Taka meg undir að lóðin muni skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar, en slíkt valdi þó ekki ógildi deiliskipulagsbreytingarinnar, enda sé mat skipulagsfulltrúa að ekki sé um fordæmisgefandi fyrirkomulag að ræða. Vert sé að halda í sögulegt samhengi og vernda húsið m.t.t. aldurs þess um leið og gengist sé við því að það, ásamt nýjum byggingareit aftan við húsið, sé á skjön innan um fasta hrynjandi aðliggjandi byggðar. Núverandi bygging frá 1924 tilheyri eldra búsetulandslagi sem víða meg sjá merki um í borgarlandslaginu, t.d. í gamla Vesturbænum og sé byggingin sem slík áhugaverð. Vel fari á því að halda núverandi byggingu sem mest óraskaðri. Umtalsverðar byggingarheimildir séu til staðar

á lóðinni og breytingin opni á möguleika lóðarhafa að halda núverandi húsi óbreyttu þótt nýbygging rísi innan lóðarinnar.

Fjarlægð byggingarinnar við lóðamörk hafi ekki áhrif á nýtingarmöguleika kæranda. Minni byggingin verði tvo metra á tvo vegu frá lóðamörkum. Önnur hliðin liggi að bílskúr aðliggjandi lóðar nr. 64 við Reynimel. Skuggavarpsgreining sýni að skuggi muni ekki aukast vegna breytingar á byggingarreit og hæð nýbyggingar, þótt form skugga muni breytast lítillega innan nágrannalóða. Breytingar á skuggavarpri séu langt innan þeirra marka sem við megi búast þegar uppbygging eigi sér stað í þéttri borgarbyggð. Samþykki lóðarhafa Reynimels 64 hafi ekki þurft að liggja fyrir vegna stoðveggjar sem að hluta til liggi upp við umræddan bílskúr. Veggurinn fari ekki inn á lóð kæranda.

Hvað varði tillögu frá árinu 2018 sé nú gert ráð fyrir tvískiptum byggingarreit þar sem u.þ.b. helmingur flatarmáls nýs byggingarreits heimili þrjár hæðir en hinn helmingurinn einungis tvær hæðir. Skuggavarp muni ekki aukast skv. skýringarmyndum. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall sé óbreytt frá eldra deiliskipulagi. Ekki sé rétt að gert sé ráð fyrir fjölgun íbúða í sex en heimilt sé að fjölga íbúðum á lóðinni úr þremur í fjórar.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um breytingu á deiliskipulagi Mela, staðgreinireits 1.524, vegna lóðarinnar nr. 66 að Reynimel. Breytingin fólst í breyttum sérskilmálum fyrir Reynimel 66, nánar tiltekið að heimilt yrði að fjölga íbúðum úr þremur í fjórar, að inndregnar þaksvalir um að minnsta kosti 2 m frá útbrún þaks neðri hæðar yrðu heimilaðar á tveggja hæða hluta nýbyggingar, að kjallarar að hámarki 120 m<sup>2</sup> yrðu heimilir innan byggingarreits og að niðurrifsheimild vegna núverandi húss yrði felld niður. Skilmálatafla var óbreytt og engin breyting varð á byggingarmagni, nýtingarhlutfalli eða lóðarstærð.

Deiliskipulagsbreytingin fékk meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Verður ekki annað séð en að málsmeðferðin hafi verið í samræmi við 1. mgr. 43. gr., sbr. 1. mgr. 41. gr. laganna.

Af hálfu kæranda hefur verið bent á að deiliskipulagsbreytingin sé í ósamræmi við gildandi deiliskipulag Melasvæðis. Skipulag lands innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórna skv. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 123/2010 og getur sveitarstjórn þannig haft áhrif á og þróað byggð og umhverfi með bindandi hætti. Sveitarstjórnir bera ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags skv. 1. mgr. 38. gr. laganna og er skv. 43. gr. heimilt að breyta deiliskipulagi. Í breytingu deiliskipulags felst óhjákvæmilega að vikið er frá því skipulagi sem í gildi var fyrir breytingu þess.

Þá benda kærundur á að ekki sé fordæmi fyrir sambærilegri breytingu í hverfinu. Samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga er heimilt að grenndarkynna óverulegar breytingar á deiliskipulagi. Í grein 5.8.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er fjallað um óverulegar breytingar á deiliskipulagi. Kemur þar fram í 2. mgr. að við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skuli m.a. meta hvort um fordæmisgefandi breytingu sé að ræða eða breytingu sem varði almannahagsmuni. Í máli þessu var farið með hina umdeildu deiliskipulagsbreytingu sem verulega breytingu á deiliskipulagi og var málsmeðferðin því skv. 1. mgr. 41. gr. laga nr. 123/2010. Þar sem farið var með málið sem verulega breytingu verður hin kærða ákvörðun ekki ógild af þeirri ástæðu að um fordæmisgefandi breytingu sé að ræða.

Hvað varðar athugasemd um þörf á samþykki nágranna fyrir stoðvegg við bílskúr verður að athuga að slíkt samþykki þarf ekki að liggja fyrir við gerð skipulagsáætlana, enda mæla þær einungis fyrir um framtíðarheimildir, en veita ekki leyfi til framkvæmda einar og sér. Til þess

þurfa frekari leyfi til að koma, t.d. byggingar- eða framkvæmdaleyfi, sem eftir atvikum eru kæránleg til úrskurðarnefndarinnar.

Í kærum kemur fram að íbúðir á lóðinni muni verða sex en ekki fjórar, líkt og fram komi í hinni kærðu ákvörðun. Verður þó ekki ráðið annað af hinu breytta deiliskipulagi en að einungis verði heimild fyrir fjórum íbúðum á lóðinni. Verða byggingarleyfi sem kunna að vera gefin út í framtíðinni að vera í samræmi við framangreinda heimild deiliskipulagsins, sbr. 11. gr. og 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Að lokum hafa kærendur bent á að breytingin muni skerða hagsmuni þeirra, m.a. vegna aukins skuggavarps. Leiði breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá sem getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Þótt hagsmunir nágrenna kunni að skerðast að einhverju leyti við breytingar á deiliskipulagi veldur það ekki ógildingu skipulagsbreytingarinnar.

Samkvæmt öllu framangreindu er ekkert komið fram í máli þessu sem valdið getur ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar frá 22. september 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

---

Arnór Snæbjörnsson (sign)

---

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)