



Tilkynning um kæru nr_ 163_2024_ stjórnvald_ Upplýsingar óskast um leyfishafa !

Búið til	29.11.2024 10:00:01
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	29.11.2024 09:46:19
Tilheyrir	USK24110365 - Kæra 163/2024 - Hraunbær 102A - Byggingarleyfi

Efni

Tilkynning um kæru nr_ 163_2024_ stjórnvald_ Upplýsingar óskast um leyfishafa !

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	29.11.2024 09:46:19	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttækin 27. nóvember 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun

byggingafulltrúa Reykjavíkur að samþykkja og gefa út byggingarleyfi USK24050106 vegna Hraunbæjar 102A.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Kveðja,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **
sp; **;** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
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 byggingarleyfis USK24050106

kæra

fylgiskjal nr 1 tölfupóstur jig málun 7nóv

fylgiskjal nr 2 tölfupóstur svar byggingafulltrúa 7 nóv

fylgiskjal nr 3 leiðbeing byggingafulltrúa vegna kæru 14 nóv

fylgiskjal nr 4 fundargerð byggingafulltrúa, 1okt vegna USK24050106

Kæra vegna byggingarleyfis USK24050106

Kærð er ákvörðun Byggingafulltrúa Reykjavíkur að samþykkja og gefa út byggingarleyfi USK24050106

Félag í mnni eigu JIG málun ehf 650417-1780 er eigandi eignarhlutar 05 0101 í Hraunbæ 102c fastanúmer F2044904

7 nóv las ég fundargerðir Byggingafulltrúa Reykjavíkur þar með talið fundargerð frá 1 okt. ... sjá fylgiskjal nr 4

Þar er fjallað um umsókn USK24050106 en umsókn er vegna Hraunbær 102a. Í fundargerðinni kemur ekki skýrt fram um hvað er um er verið að fjallað en erindið er samþykkt.

Í erindinu kemur fram að fyrir liggja samþykki meðeigenda

Mér fannst fundargerðin mjög óskýr en þar er til dæmis sett spurningarmerki..og því er mjög óljóst hvað er verið að sækja um...?

Sama dag 7 nóv.. sendi ég tölfupóst til Byggingafulltrúa og óska svars...sjá fylgiskjal 1

Í svari Byggingafulltrúa kemur fram að verið sé að fjölga eignarhlutum um 6 úr 19 í 25.. og ekki talið þörf á samþykki annara en samþykki eigenda í matshluta 1 sjá fylgiskjal 2

Ég tel hraunbæ 102 a og hraunbæ 102c vera eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalaga

Matshlutirnir bera sama húsnúmer og eru samtengdir með veggjum, t.d er aðgengi að efri hæð 102a er á lofti bílageymslu b-c-d-e

Lóðin er sameiginleg.

Ég tel að fjölgun eignarhluta í Hraunbæ 102A þurfi samþykki eigenda í 102-b-c-d-e-f-g

Einig þurfi samþykki meðlóðarhafa Hraunbæ 102-b-c-d-e-f-g og Rofarbæ 27. sem er ein lóð

Þetta erindi að fjölga eignarhlutum í Hraunbæ 102 a hefur aldrei verið borið undir mig. Ég hef því ákveðið að kæra samþykkið og útgáfu byggingarleyfisins

Byggingarleyfið var gefið út 16 okt 2024..sjá fylgiskjal 3

Ég tel að samkvæmt fjöleignarhúsalögum þurfi samþykki allra ef fjölga skal eignarhlutum en ekki bara sumra og því liggja ekki fyrir samþykki meðeigenda eins og skylt er samkvæmt lögum

Ég fer fram á að samþykki og útgáfa byggingarleyfis USK24050106 verði felld úr gildi

Reykjavík 22.11 2024

f.h JIG málun ehf 650417-1780

Jón Ingvar Garðarsson





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. desember 2024
USK24110365

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 163/2024, kæra JIG málunar ehf., kt. 650417-1780, eiganda íbúðar 101 í Hraunbæ 102c, dags. 22. nóvember 2024. Í framangreindri kæru er kærð útgáfa byggingarleyfis vegna breytinga á innra skipulagi og fjölgunar eigna.

Málavextir

Þann 7. maí 2024 var lögð inn umsókn um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir leyfi til að breyta innra skipulagi og fjölga eignum með því að skipta rýmum 0104 og 0108 upp í 25 minni verslunareiningar og vinnustofur í verslunar- og íbúðarhúsi við Hraunbæ 102a, mhl. 01 á lóð nr. 102 í Hraunbæ. Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 4. júní 2024 og vísað til athugasemda byggingarfulltrúa. Á afgreiðslufundi þann 2. júlí 2024 var málið aftur tekið fyrir og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 4. júlí 2024 var málinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og á afgreiðslufundi 25. júlí 2024 lagði skipulagsfulltrúi fram umsögn, dags. 11. júlí 2024, þar sem ekki voru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að skipta upp rýmum og hnykkt á því að íbúðir á jarðhæð væru ekki leyfilegar. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 1. október 2024 var umsóknin samþykkt með því skilyrði að gerð yrði ný eignaskiptayfirlýsing þar sem um væri að ræða breytta skráningu á fjöleignarhúsi. Byggingarleyfi var gefið út 16. október 2024. Í málinu liggur fyrir samþykki frá þinglýstum eigendum allra eignarhluta fasteignarinnar að Hraunbæ 102a.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 1. október 2024 og að fellt verði úr gildi byggingarleyfi útgefið þann 16. október 2024.

Reykjavíkurborg krefst þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

Málsástæður og lagarök kæranda

Kærandi byggir á því að samþykki allra eigenda Hraunbæjar 102a-h og Rofabæjar 23 hafi þurft til að samþykkja breytingar á innra skipulagi og fjölga eignum í Hraunbæ 102a. Varðandi nánari málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Í skipulagsskilmálum Hverfisskipulags Árbæjar, samþykkt í borgarráði 11. október 2019, á bls. 161, kemur fram að skilmálaeiningin Hraunbær 102 og Rofabær 23, samanstandi „af fjórum fjölbýlishúsum sem byggðust upp á 8. og 9. áratugnum. Húsin eru tvær til fjórar hæðir og raðast í ferhyrning umhverfis skjólríkt miðsvæði. Starfsemi er blönduð innan reitsins. Verslunar- og þjónusturými er á jarðhæðum Hraunbæjar 102a og 102b–e en í



Reykjavík



öðrum húsum og á efri hæðum eru íbúðir.¹ Á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI af skilmálaeiningu 7.2.7, bls. 163, eru fjölbýlishúsin Hraunbær 102a, Hraunbær 102b-e, Hraunbær 102f-h og Rofabær 23 teiknuð sem fjórar stakstæðar byggingar.

Sér lóðarleigusamningur er í gildi fyrir Hraunbæ 102a, dags. 21. nóvember 2019, þar sem fram kemur í 1. gr. að lóðin Hraunbær 102a sé hluti af lóðinni Hraunbær 102, 102a-h og Rofabær 23. Jafnframt liggur fyrir sér eignaskiptayfirlýsing varðandi Hraunbæ 102a, þinglýst 16. maí 2003. Þar sem kemur fram að húsið Hraunbær 102a sé steinsteypt verslunar- og fjölbýlishús á tveimur hæðum. Umsóknin um byggingarleyfi var samþykkt með því skilyrði að gerð yrði ný eignaskiptayfirlýsing þar sem um er að ræða breytta skráningu á fjöleignarhúsi. Fyrir útgáfu byggingarleyfis þarf Reykjavíkurborg að berast staðfesting frá eignaskiptayfirlýsanda um að vinna á nýrri eignaskiptayfirlýsingu sé hafin. Eignaskiptayfirlýsingu þarf að þinglýsa fyrir lokaúttekt. Samþykki allra eigenda Hraunbæjar 102a þarf við breytingu eignaskiptayfirlýsingarinnar, sbr. 1. tl. A. liðar 1. mgr. 41. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Byggingarnar við Hraunbæ 102a-h voru ekki byggðar allar á sama ári en húsið Hraunbær 102a var byggt árið 1978, Hraunbær 102b-e árin 1973-1974 og Hraunbær 102f-h árið 1978. Húsin voru því ekki byggðar sem ein heild. Útlit og yfirbragð Hraunbæjar 102a er mjög frábrugðið útliti bæði Hraunbæjar 102b-e og Hraunbæjar 102f-h. Lóðinni tilheyrir einnig bensínstöðin á Hraunbæ 102 sem var byggð árið 1970 og fjölbýlishúsið Rofabæ 23 var byggt árið 1989. Á milli Hraunbæjar 102a og Hraunbæjar 102b-e er samtengdur inngangur í bílageymslu á gafli jarðhæðar Hraunbæjar 102a. Aðskilin bílastæði og aðkeyrsla eru að byggingunum en bílastæðið fyrir Hraunbæ 102a liggur lægra en bílastæði hinna bygginganna og því ekki einu sinni hægt að aka á milli stæðanna. Fyrir liggur að á lóðinni Hraunbæ 102, landnúmer L111081, eru 11 mismunandi matshlutar og margir eigendur í hverjum matshluta. Af því leiðir að erfitt, jafnvel ómögulegt, gæti verið að fá samþykki allra eigenda á breytingum sem varða einungis málefni eins húss á lóðinni.

Í ljósi framangreinds og með hliðsjón af niðurstöðu Landsréttar í máli 435/2019, þar sem talið var að Rofabær 43-37 væri sjálfstætt hús í skilningi fjöleignarhúsalaganna, er það mat Reykjavíkurborgar að Hraunbær 102a teljist vera sjálfstætt hús í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu útgefins byggingarleyfis og ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 1. október 2024 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum 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,

Jóhanna Guðjónsdóttir
lögfræðingur

1

https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/BH_07_2_Bok_II_Skipulagsskilmalar.pdf#page=157



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2025, mánudaginn 10. febrúar, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. 163/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 16. október 2024 um að gefa út byggingarleyfi vegna breytinga á innra skipulagi og fjölgun eigna að Hraunbæ 102a.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kærui til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 27. nóvember 2024, kærir Jón Ingvar Garðarsson f.h. JIG málunar ehf., eigandi að eignarhluta 050101 í Hraunbæ 102c, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 16. október 2024 að veita byggingarleyfi til að breyta innra skipulagi og fjölga eignum með því að skipta tveim skilgreindum rýmum í verslunar- og íbúðarhúsi að Hraunbæ 102a í 8 minni verslunareiningar og vinnustofur. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 20. desember 2024. Frekari athugasemdir bárust frá kæranda 6. febrúar 2025.

Málavextir:

Þann 7. maí 2024 var lögð inn umsókn um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Reykjavíkur þar sem sótt var um leyfi til að breyta innra skipulagi og fjölga eignum í verslunar- og íbúðarhúsi við Hraunbæ 102a, matshluta 01 á lóð nr. 102 í Hraunbæ í Reykjavík. Breytingarnar fólu í sér skiptingu á rýmum 0104 og 0108 upp í 8 minni verslunareiningar og vinnustofur. Í málinu liggur fyrir samþykki frá þinglýstum eigendum allra eignarhluta fasteignarinnar að Hraunbæ 102a. Byggingarfulltrúi samþykkti umsóknina á afgreiðslufundi þann 1. október 2024 með því skilyrði að gerð yrði ný eignaskiptayfirlýsing þar sem um væri að ræða breytta skráningu á fjöleignarhúsi og var byggingarleyfi gefið út 16. október 2024.

Kærandi varð þess áskynja þann 7. nóvember 2024 að á fundi byggingarfulltrúa 1. október 2024 hafi verið fjallað um umsókn vegna Hraunbæjar 102a og því lýst að samþykki meðeigenda lægi fyrir. Kærandi spurðist fyrir um innihald umsóknarinnar og fékk svör við spurningum sínum frá Reykjavíkurborg sama dag. Þar var upplýst um innihald umsóknarinnar og að byggingarleyfi hefði verið gefið út, sem hann kærði til úrskurðarnefndarinnar til ógildingar 27. nóvember 2024.

Málsrök kæranda:

Kærandi rekur að í svari Reykjavíkurborgar til hans þann 7. nóvember 2024 komi fram að verið sé að fjölga eignarhlutum í Hraunbæ 102a um 6, úr 19 í 25, og að ekki hafi verið talin þörf á samþykki annarra en eigenda í matshluta 1. Hann telji Hraunbæ 102a og 102c vera eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalaga, mathlutarnir beri sama húsúmer og séu samtendir með veggjum, t.d. sé aðgengi að efri hæð Hraunbæjar 102a á lofti bílageymslu Hraunbæjar 102b-e. Lóðin sé sameiginleg. Fjölgun eignarhluta í Hraunbæ 102a þurfi samþykki eigenda í Hraunbæ 102 b-g

og einnig þurfi samþykki meðlóðarhafa í Hraunbæ 102 b-g og Rofabæ 27, sem sé ein lóð. Kærandi telji að samkvæmt fjöleignarhúsalögum þurfi samþykki allra ef fjölga skuli eignarhlutum, fjölgunin hafi ekki verið borin undir hann og því kæri hann samþykki og útgáfu byggingarleyfisins frá 16. október 2024 og óski eftir því að það verði fellt úr gildi.

Málsrök byggingarfulltrúa Reykjavíkur:

Reykjavíkurborg upplýsir að á bls. 161 í skipulagsskilmálum HverfisSKIPulags Árbæjar, samþykktu í borgarráði 11. október 2019, komi fram að skilmálaeiningin Hraunbær 102 og Rofabær 23, samanstandi „af fjórum fjölbýlishúsum sem byggðust upp á 8. og 9. áratugnum. Á hverfisSKIPulagsupprætti af skilmálaeiningu 7.2.7, bls. 163, séu fjölbýlishúsin Hraunbær 102a, Hraunbær 102b-e, Hraunbær 102f-h og Rofabær 23 teiknuð sem fjórar stakstæðar byggingar. Sér lóðarleigusamningur sé í gildi fyrir Hraunbæ 102a, dags. 21. nóvember 2019, þar sem fram komi í 1. gr. að lóðin Hraunbær 102a sé hluti af lóðinni Hraunbær 102, 102a-h og Rofabær 23. Jafnframt liggi fyrir sér eignaskiptayfirlýsing varðandi Hraunbæ 102a, þinglýst 16. maí 2003, þar sem fram komi að húsið Hraunbær 102a sé steinsteypt verslunar- og fjölbýlishús á tveimur hæðum. Samþykki allra eigenda Hraunbæjar 102a þurfi við breytingu eignaskiptayfirlýsingarinnar, sbr. 1. tl. A. liðar 1. mgr. 41. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í ljósi framangreinds og með hliðsjón af niðurstöðu Landsréttar í máli 435/2019, þar sem talið hafi verið að Rofabær 43-37 væri sjálfstætt hús í skilningi fjöleignarhúsalaganna, sé það mat Reykjavíkurborgar að Hraunbær 102a teljist vera sjálfstætt hús í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994.

Athugasemdir leyfishafa:

Leyfishöfum var gefinn kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum sínum í málinu en þeir hafa ekki tjáð sig um kærumál þetta.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Með tölvupósti 6. febrúar 2025 ítrekaði kærandi fyrri sjónarmið.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um hvort útgáfa byggingaleyfis vegna breytinga á innra skipulagi og fjölgun eigna tveggja skilgreindra rýma í verslunar- og íbúðarhúsi að Hraunbæ 102a í minni verslunareiningar og vinnustofur hefði þurft samþykki allra eigenda í Hraunbæ a, b, c, d, e, f og g og einnig meðlóðarhafa að Rofabæ 27, en ekki einungis eigenda í Hraunbæ 102a. Ég geng út frá því að um ritvillu sé að ræða hjá kæranda varðandi tilgreint húsnúmer að Rofabæ 27 og þar hafi átt að standa Rofabær 23, enda deilir það hús lóð með Hraunbæ 102a.

Úrlausn þessa ágreiningsefnis veltur annars vegar á því hvort leita hefði átt samþykkis fyrir breytingunum á Hraunbæ 102a. Þar reynir á hvort Hraunbær 102a teljist sjálfstætt fjöleignarhús í skilningi fjöleignarhúsalaganna nr. 26/1994 eða hluti stærra fjöleignarhúss. Hins vegar veltur málið á því hvort breytingarnar kalli á samþykki eigenda að Hraunbæ b, c, d, e, f, og g og eigenda Rofabæjar 27, þar sem þær húseignir deili lóð með Hraunbæ 102a.

Kærandi telur að Hraunbær 102 a og 102c séu eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalaganna og nefndin skilur málsástæður í kæru hans um að breytingarnar á Hraunbæ 102a þurfi samþykki eigenda í Hraunbæ 102 b-g á þann veg að hann telji Hraunbæ 102a, b, c, d, e, f og g einnig vera eitt fjöleignarhús.

Hugtakið hús er skilgreint í 3. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þannig að því sé átt við byggingu sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum

eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögnum sem sjálfstætt hús.

Fyrir liggur að á bls. 161 í skipulagsskilmálum Hverfissskipulags Árbæjar sem samþykkt var í borgarráði 11. október 2019 er því lýst að skilmálaeiningin Hraunbær 102 og Rofabær 23 samanstandi af fjórum fjölbýlishúsum sem byggst hafi upp á 8. og 9. áratugnum. Í samræmi við þessa lýsingu eru á uppdrætti á bls. 163 þannig fjórar aðgreindar byggingar merktar; Hraunbær 102a, Hraunbær 102b-e, Hraunbær 102f-h og Rofabær 23.

Um Hraunbæ 102a gildir sérstök Eignaskiptayfirlýsing dags. 18. febrúar 2003, þar sem fram kemur að húsið að Hraunbæ 102a sé steinsteypt verslunar- og fjölbýlishús á tveim hæðum, með verslunar og þjónustufyrirtæki á 1. hæð ásamt 11 íbúðum á 2. hæð. Ekki er tilgreint að Hraunbær 102a sé hluti af stærra fjölbýlishúsi eða sambyggt öðrum húsum.

Í umsögn Reykjavíkurborgar kemur fram að byggingarnar við Hraunbæ 102a-h hafi ekki verið byggðar á sama tíma og útlit þeirra og yfirbragð sé frábrugðið. Aðskilin bílastæði og aðkeyrsla sé að Hraunbæ 102a og Hraunbæ 102b-e, en milli bygginganna sé samtengdur inngangur í bílageymslu og bílastæði Hraunbæjar 102a sem liggja lægra en bílastæði Hraunbæjar 102b-e og ekki akfært á milli þeirra.

Með vísan til ofangreindrar lýsingar, teikninga af byggingunum og eignarskiptayfirlýsingu Hraunbæjar 102a telur úrskurðarnefndin að Hraunbær 102a sé sjálfstætt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhúsa. Byggingarleyfið sem kært er var háð þeim skilyrðum að gerð yrði ný eignarskiptayfirlýsing fyrir Hraunbæ 102a. Með vísan til þess að úrskurðarnefndin telur að Hraunbær 102a sé sjálfstætt hús er skilyrðum 1. tl. A-liðar 1. mgr. 41. gr. um samþykki allra eigenda fyrir breytingum á þinglýstri eignarskiptayfirlýsingu fullnægt með því að samþykki allra þinglýstra eigenda að Hraunbæ 102a liggur fyrir. Samþykki eigenda annarra fjölbýlishúsa í Hraunbæ 102b-h eða Rofabæ 23 var því ekki þörf.

Kærandi vísar einnig til þess í málsástæðum sínum að sú fjölgun eignarhluta í Hraunbæ 102a sem byggingarleyfið er gefið út fyrir þurfi samþykki meðlóðarhafa að Hraunbæ 102b-g og Rofabæ 23. Á landeignanúmeri L111081 í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eru skráðar eignirnar Hraunbær 102, Hraunbær 102a-h og Rofabær 23. Sérstakur lóðarleigusamningur gildir fyrir Hraunbæ 102a, þar sem fram kemur að sú lóð sé hluti af lóðinni Hraunbær 102, 102a-h og Rofabæ 23. Hið kærða byggingarleyfi varðar einungis breytingar á innra skipulagi í Hraunbæ 102a en ekki framkvæmdir eða breytingar á framangreindum lóðum eða lóðaréttindum. Ekki verður séð að eigendur annarra fasteigna eigi því hagsmuna að gæta á grundvelli lóðarréttinda.

Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geta þeir einir kært stjórnvaldsákvörðanir til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda þeirri ákvörðun sem kæra á. Verður að skýra þetta ákvæði í samræmi við almennar reglur stjórnisýsluréttarins um aðild í kærumálum þar sem áskilið er að kærandi eigi beina einstaklingsbundna og lögvarða hagsmuni tengda þeirri ákvörðun sem kæra á.

Framkvæmd sú sem heimiluð er með hinu kærða leyfi snýst um breytingar á innra skipulagi og fjölgun eigna með því að skipta rýmum 0104 og 0108 upp í 8 minni verslunareiningar og vinnustofur í verslunar- og íbúðarhúsi við Hraunbæ 102a, matshl. 01 á lóð nr. 102 við Hraunbæ. Fyrirliggjandi er samþykki allra þinglýstra eigenda að eignarhlutum í Hraunbæ 102a og eins og áður er rakið var ekki þörf á samþykki kæranda né annarra eigenda húseignanna að Hraunbæ

102 b-h né Rofabæ 23. Með vísan til þessa verður ekki séð að breytingarnar og sú fjölgun eigna sem byggingaleyfið nær til raski grenndarhagsmunum kæranda eða öðrum þeim einstaklingsbundnu lögvörðu hagsmunum hans á þann hátt að veitt geti honum kærueðild í máli þessu. Af þeim sökum er kæru þessari vísað frá úrskurðarnefndinni.

Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Arnór Snæbjörnsson (sign)