

 RVK-9154 Tilkyning um stjórnslukæru nr\_ 42\_2025\_

Búið til	18.3.2025 14:44:53
Höfundur	Hera Elfarsdóttir Linnet
Móttekið dags.	18.3.2025 14:37:51
Tilheyrir	 USK25030231 - Stjórnslukæra 42/2025 - Brekkugerði 19 - Niðurgrafin kjallari

## Efni

RVK-9154 Tilkyning um stjórnslukæru nr\_ 42\_2025\_

## Upplýsingar

## Vinnsla

Móttekið dags.	18.3.2025 14:37:51	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalýkill	00.15.02 Kærun og dómsmál		
Lykilorð			

## Þátttakendur

Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

## Innihald



uua@uua.is (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fsecure%2FViewProfile.jspa%3FaccountId%3D6023f70af6e6c50069089560&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C98cd60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638779055060331702%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIiOiIjZXZlcnR5IHR5cGU6IiwiZW5pdXkiOiJlbiJ9%7C%7C%7C&sdata=9ivdGBG%2F3i%2FeVsHpQSjMtDPaKdSFkqPmQu9fDY9xrb8%3D&reserved=0>) **has just sent this issue**

Reykjavík ([\(\[\\*\\*Tilkynning um stjórnslukæru nr. 42/2025.\\*\\*\]\(https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9154&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C98cd60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638779055060407208%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=%2FG1SDdhc pzSwWDsoGhivMHSEXtn3MW7dIBy%2B49VY4Cg%3D&reserved=0\)</a></p>
</div>
<div data-bbox=\)](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK&data=05%7C02%7Cskjalastryring%40reykjavik.is%7C98cd60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638779055060376404%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=zL%2Fch9gFJYEPJBT%2BKMq4wJsMo8AS%2BAiB4nMbsscz0OA%3D&reserved=0) / RVK-9154</p>
</div>
<div data-bbox=)

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9154&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C98cd60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638779055060432036%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=XPQgREX8qCDgSUT1I8Rub0ZHLr1fRGiUaGLIgrCO4Cw%3D&reserved=0>)

[url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9154&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C98cd60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638779055060432036%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=XPQgREX8qCDgSUT1I8Rub0ZHLr1fRGiUaGLIgrCO4Cw%3D&reserved=0\)](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Freykjavik.atlassian.net%2Fbrowse%2FRVK-9154&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C98cd60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638779055060432036%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=XPQgREX8qCDgSUT1I8Rub0ZHLr1fRGiUaGLIgrCO4Cw%3D&reserved=0)

**Tryggvi - Í dag 14:37**

Daginn  
Áframsent.  
Kveðja,  
Tryggvi,  
Þjónustufulltrúi,  
Reykjavíkurborg

**Description:**

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 17. mars 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 18. febrúar sl. þar sem synjað var umsókn kæranda um byggingaleyfi til þess að bæta niðurgröfnum kjallara við fasteignina að Brekkugerði 19.

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.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður**

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

www.uua.is

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/email-disclaimer%2F&data=05%7C02>

/?

url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05 340ffc81008dd660137b0%7C6aed0be3a6ff4

%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C98c c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63877887

d60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be8096943246%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8ey

3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C6 JFbXB

38779055060454744%7CUnknown%7CTWFpb 0eU1hcGkiOnRydWUslYiOilwLjAuMDAwMCIslIAi

GZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUslYiOilwLjAuMDAwMCIslIAiOijXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCislldUljoyfQ%

jAuMDAwMCIslIAiOijXaW4zMilslkFOljoiTWFpbC 3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=XcTbYjlbeUYiU

IslldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata 4EEJXneTXbTYUASec20g0lCeKW988c%3D&

=N%2BHPY6z5NOLhZg6g%2FPAH%2Be61j29xlt reserved=0]

Zn3D8nmLWc1JY%3D&reserved=0) - [

Fyrirvari/Disclaimer



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.

Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: [uua@uua.is](mailto:uua@uua.is) (mailto:uua@uua.is)

This email was sent by the Email This Issue (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fmarketplace.atlassian.com%2Fplugins%2Fcom.metainf.jira.plugin.emailissue%2Fcloud%2Foverview&data=05%7C02%7Cskjalastyring%40reykjavik.is%7C98cd60e7f24043ff768208dd662a769b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638779055060476724%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUslYiOilwLjAuMDAwMCIslIAiOijXaW4zMilslkFOljoiTWFpbCislldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=j4FNm1AaQRpt9DI%2FTTy3Kx%2FootZywwHep0HBSqjCUzk%3D&reserved=0>) Cloud addon

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



LÖGMANNSSTOFA



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21, Höfðaborg  
105 Reykjavík

Reykjavík, 17. mars 2025

## KÆRA

Til LEX lögmannsstofu hefur leitað Birgir Örn Brynjólfsson, [REDACTED] stjórnarformaður f.h. Grandview ehf., kt. 540815-0620, (hér eftir „kærandi“) og falið okkur að kæra ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík (hér eftir „kærði“) frá 18. febrúar sl. þar sem synjað var umsókn kæranda um byggingarleyfi til þess að bæta niðurgröfnum kjallara við fasteignina að Brekkugerði 19, Reykjavík, og innrétta þar geymslu og vinnustofu tileinkaða og í anda Högnu Sigurðardóttur, hönnuðar hússins að Brekkugerði 19. Ákvörðunin var tilkynnt kæranda með bréfi kærða dags. 19. febrúar sl.

### I. KRAFA

Kærandi krefst þess að ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 18. febrúar sl. um að synja umsókn kæranda um byggingarleyfi (nr. USK25010221) til að bæta við niðurgröfnum kjallara við fasteignina að Brekkugerði 19, Reykjavík, og innrétta þar geymslu og vinnustofu verði felld úr gildi.

### II. MÁLAVEXTIR

- Mál þetta snýr að áformum kæranda um framkvæmdir við byggingu niðurgrafinnar geymslu og vinnustofu í kjallarahæð á lóð fasteignarinnar að Brekkugerði 19, Reykjavík. Um er að ræða 307,6 m<sup>2</sup> einbýlishús á tveimur hæðum sem var fullbyggt árið 1963 og er það hannað af Högnu Sigurðardóttur arkitekt. Högna Sigurðardóttir var fyrsta konan til að teikna hús á Íslandi og vakti framúrstefnulegur arkitektúr hennar mikla athygli strax í upphafi. Er húsið fyrsta fullbyggða verk Högnu. Fasteignin stendur á 476 m<sup>2</sup> lóð en samkvæmt upplýsingum sem kærandi hefur fengið frá erfingjum hönnuðar voru lóðirnar að Brekkugerði 17 og 19 upphaflega ein lóð, en þeim síðar skipt upp í tvær lóðir. Lóðin er sú minnsta við Brekkugerði og er 99 m<sup>2</sup> minni en næstminnsta lóðin við götuna. Hvorki deiliskipulag né hverfisskipulag eru í gildi fyrir lóðina eða aðrar lóðir við Brekkugerði en aðalskipulag Reykjavíkur 2040, sem samþykkt var í borgarstjórn 19. október 2021 og staðfest af Skipulagsstofnun 13. janúar 2022, gildir um svæðið.
- Árið 2021 keypti kærandi fasteignina. Á þeim tíma hafði fasteigninni um árabíl verið afar illa við haldið og réðist kærandi í miklar viðhaldsframkvæmdir að innan sem utan. Raunar hefur tekist svo vel til við þessar framkvæmdir að kærandi fékk í október 2023 viðurkenningu frá borgarstjórnunum í Reykjavík fyrir vandaðar endurbætur á húsinu, þar sem m.a. kemur fram að endurbætur á ytra byrði hússins hafi verið gerðar með sterkan

upprunalegan karakter hússins að leiðarljósi (fskj. 1).<sup>1</sup> Auk þess hafa allar endurbætur og framkvæmdir verið gerðar í nánú samráði við Pétur H. Ármannsson sviðsstjóra umhverfis og skipulags hjá Minjastofnun Íslands, sem einnig er handhafi höfundarréttar Högnu Sigurðardóttur (fskj. 2). Kærandi hefur enda haft það að markmiði allt frá kaupum hússins að því sé komið í eins gott ástand og unnt er þannig að virðing sé borin fyrir upphaflegu höfundarverki Högnu.

3. Haustið 2024 réðst kærandi í jarðvegsskipti á lóðinni og hugðist leggja drenlagnir auk þess að skipta um fráveitulagnir. Kom þá í ljós að stoðveggur sem skilur að lóðina Brekkugerði 19 og göngustíg sveitarfélagsins var í slæmu ástandi og farinn að halla í átt að göngustígnum. Umfram skyldu og til að takmarka hættu sem af þessu stafaði fjarlægði kærandi stoðvegginn og byggði hann að nýju á eigin kostnað. Við þessar framkvæmdir kom jafnframt í ljós að dýpt lóðarinnar væri afar ákjósanleg fyrir frekari hagnýtingu án nokkurra neikvæðra áhrifa fyrir nágranna eða umhverfið. Í ljósi þess væri óþarfi að fylla lóðina aftur með jarðvegi.
4. Kærandi, í samráði við réttihafa höfundarréttar Högnu, lét hanna niðurgrafna vinnustofu og geymslu í kjallarahæð að stærð 164,3 m<sup>2</sup>. Rýmið byggir á stoðveggjum á lóðarmörkum sem þegar eru til staðar og berst sólarljós þar inn í gegnum þakglugga. Tvær aðkomur yrðu að rýminu um tröppur en ekki væri innangengt í það frá einbýlishúsinu. Við hönnun var haft samráð við Minjastofnun Íslands og liggur fyrir afstaða stofnunarinnar um að viðbyggingin hafi lítil sem engin áhrif á ásýnd hússins frá götu, hún samsvari yfirborði lóðarinnar, auk þess sem hönnun og efnisval sé innblásið af arkitektúr Högnu Sigurðardóttur (fskj. 2). Nánari lýsingu á viðbyggingunni og hönnunarforsendum er að finna í byggingarlýsingu meðfylgjandi aðaluppdráttar (fskj. 3).
5. Þann 21. janúar sl. lagði kærandi inn umsókn til byggingarfulltrúa um leyfi til að byggja niðurgrafna viðbyggingu samkvæmt fyrirnefndum hönnunargögnum auk fylgigagna enda framkvæmdin byggingarleyfisskyld. Með umsókninni fylgdi m.a. fyrirnefnt bréf Minjastofnunar Íslands. Auk þess fylgdu með umsókninni yfirlýsingar frá íbúum í Brekkugerði um að ekki væri lagst gegn framkvæmdunum (fskj. 3 og 4). Þessu til viðbótar hefur kærandi aflað yfirlýsinga frá íbúum í Heiðargerði, sem liggur norðan Brekkugerðis, um að þau mótmælli ekki fyrirhuguðum framkvæmdum (fskj. 5).
6. Umsókn kæranda var tekin til afgreiðslu á fundi byggingarfulltrúans í Reykjavík þann 18. febrúar sl. þar sem sú ákvörðun var tekin að synja umsókn kæranda og var sú ákvörðun tilkynnt kæranda daginn eftir (fskj. 6 og 7). Um röksemdir fyrir þeirri ákvörðun vísaði byggingarfulltrúi alfarið til umsagnar skipulagsfulltrúa frá 13. s.m. (fskj. 8). Í umsögn skipulagsfulltrúa var tekið neikvætt í umsókn kæranda. Byggði sú afstaða á því að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Brekkugerði 19 myndi við þetta hækka úr 0,67 í 1,01 en nýtingarhlutfall á lóðum að Brekkugerði 5-17 og 20-34 væri frá 0,31 til 0,59. Vísaði skipulagsfulltrúi til þess að vinna stæði yfir við gerð hverfisskipulags í Leitum og Gerðum þar sem m.a. yrði kveðið á um hámarksbyggingarmagn á lóð og mögulegar viðbætur við eldri hús þar sem aðstæður leyfa. Endanlegar tillögur fyrir Brekkugerði lögju ekki enn fyrir, þ.e. hvort og hversu mikið byggingarmagn yrði heimilað, en skipulagsfulltrúi vísaði til þess að slá mætti því sem föstu að ef veittar yrðu auknar heimildir við Brekkugerði yrði fyrst og fremst horft til þess að þær lóðir sem væru með lægra nýtingarhlutfall fengju heimildir til hóflegra viðbygginga. Í ljósi nýtingarhlutfalls Brekkugerðis 19 væru ekki fyrirætlanir um að

<sup>1</sup> Sjá einnig: [Fegrunarviðurkenningar Reykjavíkurborgar 2023 | Reykjavík.](#)

heimila aukið byggingarmagn á lóðinni. Að síðustu vísaði skipulagsfulltrúi til þess að fyrirhugað væri að leggja til hverfisvernd í rauðum flokki á húsið við Brekkugerði 19 í komandi hverfisskipulagi, og vísaði þar til tillagna frá Borgarsögusafni og umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, en engin gögn þess efnis fylgdu umsögninni.

7. Kærandi óskaði eftir fundi með skipulagsfulltrúa Reykjavíkur í tilefni af þeim athugasemdum sem fram komu í fyrrnefndi umsögn. Svar barst frá skipulagsfulltrúa 27. febrúar sl. um að ekki væri talin ástæða til þess að skoða málið frekar með kæranda (fskj. 9). **Í því svari skipulagsfulltrúa var þó m.a. vísað til þess að hinn niðurgrafni kjallari sem sótt var um hefði lítil sem engin áhrif á ásýnd götunnar.** Þá var því sjónarmiði bætt við af hálfu skipulagsfulltrúa að kjallarinn myndi mögulega skerða gegndræpi lóðarinnar og geta haft áhrif á nærliggjandi lóðir og borgarland, þ.m.t. minnkað möguleika á fjölbreyttum gróðri. Engar frekari skýringar eða rannsóknir fylgdu þessari afstöðu. Í tilefni þessa aflaði kærandi minnisblaðs frá EFLU verkfræðistofu um möguleg áhrif byggingarinnar á gegndræpi lóðar og fjölbreytni gróðurs þar sem niðurstaðan var sú að með deililausnum mætti draga úr áhrifum á gegndræpi og jafnvel auka fjölbreytileika gróðurs, sjá nánar síðar (fskj. 10).

### III. MÁLSÁSTÆÐUR

8. Kærandi byggir á því að fyrrnefnd ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík sé haldin verulegum annmörkum sem leiði til ógildingar hennar. *Fyrst ber að nefna* að hin kærða ákvörðun byggir alfarið á umsögn skipulagsfulltrúans í Reykjavík. Umfjöllun í þeirri umsögn um nýtingarhlutfall tekur ekki tillit til þeirra sérstöku aðstæðna sem uppi eru í málinu og er mat skipulagsfulltrúa ófullnægjandi á áhrifum á byggðarmynstur og þéttleika byggðar. Er það mat einnig í ósamræmi við síðar framkomna afstöðu skipulagsfulltrúa. *Jafnframt* brýtur það með verulegum hætti í bága við hvoru tveggja réttmætisreglu stjórnsýsluréttar og lögmatísreglu að byggingarfulltrúi byggi synjun sína á afstöðu skipulagsfulltrúa um óljós áform um meintar takmarkanir í hverfisskipulagi sem ekki hefur tekið gildi. Sömu sjónarmið gilda um tilvísun til fyrirhugaðrar hverfisverndar fyrir fasteignina að Brekkugerði 19 sem hvorki hefur verið kynnt kæranda né tekið gildi. *Aukinheldur* eru sjónarmið kærða um áhrif á gegndræpi lóðar órökstudd og hefur kærandi hnekk þeim með afgerandi sérfræðigögnum. Í öllu falli geta sjónarmið um gegndræpi ein og sér ekki réttlætt synjun á umsókn kæranda. Hvert og eitt framangreindra atriða, sem og þau öll samanlögð, leiða til þess að ógilda ber hina kærðu ákvörðun.
9. *Í fyrsta lagi* telur kærandi að hin kærða ákvörðun byggi á ófullnægjandi mati á áhrifum viðbyggingar á landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar sem leiði til ógildingar hennar. Eins og fyrr segir er ekki í gildi deiliskipulag fyrir lóðina að Brekkugerði 19 eða aðrar lóðir við götuna. Þá hefur hverfisskipulag fyrir svæðin *Leiti* og *Gerði* hvorki tekið gildi né verið auglýst til kynningar líkt og lög kveða á um. Umsókn kæranda um byggingarleyfi er því reist á 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem segir að heimilt sé að veita slíkt leyfi án þess að deiliskipulag liggja fyrir ef framkvæmd er annars vegar í samræmi við aðalskipulag og hins vegar í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar. Skilyrði þessi eru uppfyllt fyrir þá viðbyggingu sem hin kærða ákvörðun lýtur að.
10. Óumdeilt er í málinu að framkvæmdirnar eru í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Þá er einnig óumdeilt að framkvæmdirnar eru í samræmi við landnotkun á svæðinu. Koma því aðeins til skoðunar sjónarmið um hvort framkvæmdirnar séu einnig í samræmi við byggðarmynstur og þéttleika byggðar, sbr. fyrrgreinda 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Í því sambandi, og þegar ekki liggur fyrir deiliskipulag, getur vissulega í



sumum tilfellum verið málefnalegt að líta til svokallaðs nýtingarhlutfalls lóðar í samanburði við nærliggjandi lóðir þegar tekin er afstaða til áhrifa framkvæmda á byggðamynstur og þéttleika byggðar, sjá til hliðsjónar *úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum nr. 14/2019 (Leirutangi 10)* og *nr. 70/2024 (Brimslóð 10C)*. Á hinn bóginn er nýtingarhlutfall ekki góður mælikvarði í öðrum tilvikum. Hér verður að hafa í huga þá hagsmuni sem búa að baki sjónarmiðum um þéttleika byggðar, þ.e. að framkvæmdir hafi ekki neikvæðar afleiðingar á útsýni, birtuskilyrði, skuggavarp, upplifun og ásýnd götumyndar, umferð og aðra sambærilega grenndarhagsmuni. Visast hér t.a.m. til þess að þéttleiki byggðar er einnig skilgreindur sem fjöldi íbúða innan svæðis af tiltekinni stærð.<sup>2</sup>

11. Fyrirhuguð viðbygging við Brekkugerði 19 hefur lítil sem engin áhrif á grenndarhagsmuni af framangreindu tagi. Þess ber að geta að viðbyggingin er niðurgráfin og því allt annars eðlis en þær viðbyggingar sem fjallað var um í fyrrnefndum úrskurðum nefndarinnar. Í *úrskurði nefndarinnar nr. 14/2019* var t.a.m. um að ræða umsókn um talsverða hækkun á rishæð einbýlishúss sem ekki var í samræmi við hæð annarra húsa á svæðinu. Þá leiðir hún ekki til þess að fjölgun verði á íbúðum á svæðinu enda ætlunin að viðbyggingin nýtist sem vinnustofa og geymsla. Í því fellst að jafnframt íbúum í götunni fjölga ekki. Áhrif á nágretta eru því engin að mati kæranda.
12. Í raun virðist þetta óumdeilt því skipulagsfulltrúi Reykjavíkur lýsti því í tölvupósti til kæranda þann 27. febrúar sl. að niðurgráfinn kjallari hefði **lítil sem engin áhrif** á ásýnd götunnar, heldur hefði hún annars konar áhrif, þ.e. á gegndræpi og gróður, sem þó var ekki fjallað um í upphaflegri umsögn skipulagsfulltrúa. Þessi afstaða er einnig í samræmi við lýsingu Minjastofnunar Íslands sem fram kom í bréfi hennar frá 22. október 2024 um að viðbyggingin hefði **lítil sem engin áhrif** á ásýnd hússins frá götu og að viðbyggingin samsvari yfirborði lóðarinnar og hönnun hússins að öðru leyti. Áréttar kærandi að ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Lóðin að Brekkugerði 19 er jafnframt sú minnsta í Brekkugerði í kjölfar þess að lóðunum nr. 17 og 19 var skipt í tvær lóðir og gefur því nýtingarhlutfall skakka mynd af raunverulegum þéttleika byggðar á svæðinu.
13. Til viðbótar framangreindu hefur kærandi enn fremur aflað upplýsinga um afstöðu íbúa við Brekkugerði og Heiðargerði til framkvæmda við niðurgráfna viðbyggingu (*fski. 4 og 5*). Hafa íbúarnir lýst því yfir að þeir leggist ekki gegn framkvæmdunum og endurspeglar þetta vel að framkvæmdirnar muni ekki hafa áhrif á þá grenndarhagsmuni á svæðinu sem búa að baki skipulagssjónarmiðum um byggðamynstur og þéttleika byggðar.
14. Kærandi telur að verulega hafi skort á að heildstætt mat færi fram af hálfu byggingarfulltrúa til framangreindra sjónarmiða sem eru bæði réttmæt og málefnaleg. Er þetta verulegur annmarki sem leiðir til ógildingar hinnar kærðu ákvörðunar.
15. Í *öðru lagi* telur kærandi það fara í bága við réttmætisreglu stjórnsýsluréttar sem og lögmætisreglu að hin kærða ákvörðun hafi byggst á þeirri afstöðu skipulagsfulltrúa að fyrirhugaðar væru takmarkanir á uppbyggingu í hverfisskipulagi fyrir *Leiti* og *Gerði*, sem og að stefnt væri að hverfisvernd í rauðum flokki fyrir húsið að Brekkugerði 19.
16. Það leiðir af réttmætisreglur stjórnsýsluréttar að stjórnvaldsákvæðanir verði að byggjast á málefnalegum sjónarmiðum. Auk þess leiðir af lögmætisreglu að stjórnvaldsákvæðanir skulu byggja á viðhlítandi og gildandi réttarheimildum, s.s. lögum og reglugerðum en einnig

<sup>2</sup> Sjá til hliðsjónar bls. 26, 57 og 75 í greinargerð með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040: [https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/AR2040\\_utgafa\\_screen\\_0.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/AR2040_utgafa_screen_0.pdf).



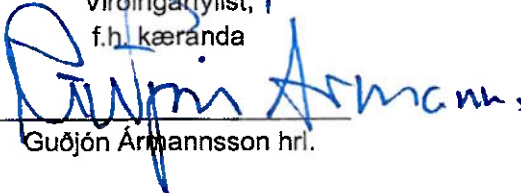
samþykktum skipulagsáætlunum. Ekkert hverfisskipulag er í gildi fyrir lóðirnar við Brekkugerði. Þrátt fyrir að Reykjavíkurborg hafi áform um að hverfisskipulag muni á einhverjum tímapunkti vera sett fyrir svæðið er ljóst að hin kærða ákvörðun getur ekki byggst á slíkum áformum, enda hafa þau ekkert gildi að lögum. Óljóst er yfirhöfuð hvort og þá hvers kyns takmarkanir verði settar í hverfisskipulagi enda á slíkt skipulag eftir að fara í gegnum kynningar- og auglýsingarferli, sem getur leitt til ýmissa breytinga á þeim hugmyndum sem nú kunna að vera uppi innan stjórnsýslu kærða.

17. Kærða var af framangreindu óheimilt að byggja á þessum sjónarmiðum skipulagsfulltrúa og felst í þessu verulegur annmarki á hinni kærðu ákvörðun sem leiðir til ógildingar hennar.
18. Í þriðja lagi hafnar kærandi viðbótarsjónarmiðum skipulagsfulltrúa sem fram komu í samskiptum við fyrirsvarsmann kæranda þann 27. febrúar sl. um að viðbyggingin hefði neikvæð áhrif á gegndræpi lóðar og fjölbreytni gróðurs. Hin kærða ákvörðun byggði ekki á þessum sjónarmiðum en kærandi telur þó rétt að taka afstöðu til þeirra.
19. Í tilefni af fyrrnefndum samskiptum aflaði kærandi álits verkfræðistofunnar EFLU um þau áhrif sem hin niðurgrafna viðbygging kynni að hafa á gegndræpi lóðarinnar og fjölbreytni gróðurs. Í minnisblaði EFLU, dags. 11. mars sl., er komist að þeirri niðurstöðu að með ígrunduðum deililausnum megi draga úr áhrifum á gegndræpi. Fjölbreytileika gróðurs á lóðinni yrði þannig viðhaldið og hann jafnvel aukinn frá því sem fyrir var. Þá sé takmörkun á gegndræpi hvorki til þess fallin að hafa neikvæð áhrif á fjölbreytileika gróðurs, sig, álag á veitukerfi, rakaálag eða önnur sambærileg áhrif á aðliggjandi lóðir eða borgarland. Í minnisblaðinu er t.a.m. sýndur frágangur á viðsnúnu þakkerfi með gróðurýfirborði því til stuðnings.
20. Hefur kærandi brugðist við fyrrnefndum áhyggjum skipulagsfulltrúa og leitt í ljós að framkvæmdirnar geti þvert á móti haft jákvæð áhrif á umhverfi lóðarinnar og aðliggjandi lóða með tilliti til gróðurs.
21. Að lokum vísar kærandi til þess að lóðarréttindi teljast til eignarréttinda og eru þau varin af 72. gr. stjórnarskrárinnar. Meginreglur að baki vernd eignarréttarins leiða til þess að stjórnvöldum ber að vanda til verka þegar teknar eru ákvarðanir í óhag borgaranna. Að mati kæranda er ekki nægjanlegt tillit tekið til þessa í hinni kærðu ákvörðun. Þá verður enn og aftur að ítreka að óumdeilt er í máli þessu að hinn niðurgrafni kjallari mun ekki hafa neikvæð grenndaráhrif. Er því vandséð hvaða hagsmuni Reykjavíkurborg er að vernda með hinni umþrættu ákvörðun.

#### IV. LOKAORÐ

22. Með vísan til alls framangreinds er hin kærða ákvörðun haldin verulegum annmörkum sem leiði til ógildingar hennar. Ber því að fallast á kröfu kæranda um að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi hina kærðu ákvörðun.
23. Kærandi áskilur sér rétt til að koma frekari gögnum og sjónarmiðum á framfæri við nefndina á síðari stigum eftir því sem tilefni er til.

Virðingarfyllst, í  
f.h. kæranda



Guðjón Ármannsson hrl.