

## USK Skipulag

---

**Frá:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>  
**Sent:** föstudagur, 5. ágúst 2022 11:55  
**Til:** Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson  
**Afrit:** USK Skipulag  
**Efni:** Tilkynning um kæru 88/2022, stjórnvald.  
**Viðhengi:** Úrskurður 25.02.21.pdf; Tillaga að breytingu deiliskipulags.pdf; Borgarráð Reykjavíkur - nýtt deiliskipulag Reynisvatnsás.pdf; Tillaga að breytingu gildandi deiliskipulags Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, hafnað..pdf; Bréf frá RVK 18.07.22.pdf

Góðan dag

### **Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 5. ágúst 2022 ásamt fylgigögnum, þar sem kærðar eru tillögur að breyttu deiliskipulagi Reynisvatnsás.

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.

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  
Please consider the environment before printing

---

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** Friday, August 5, 2022 10:25 AM  
**To:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>  
**Subject:** Tillögur að breyttu deiliskipulagi Reynisvatnsás kærðar

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík 5.08.2022

## Málefni:

Tillögur starfsmanna Reykjavíkur um að breyta núgildandi deiliskipulagi vegna Reynisvatnsás og ákvörðun þeirra að gera ekkert með fyrri úrskurð nefndarinnar í að láta fjarlægja ólöglega þakgluggakúpla og steiptan skorstein af þaki húss við Gissurargötu nr. 4 er hér með kært til nefndarinnar.

## Úrskurður:

Úrskurður nefndarinnar féll okkur hjónum í vil 25.02.2021 í máli nefndarinnar nr. 101/2020 en því miður hafa starfsmenn Reykjavíkur ákveðið að hundsmaálið og ekkert gert í því að láta fjarlægja þessi ólöglegu mannvirki samkvæmt gildandi deiliskipulagi. <https://uua.is/urleits/101-2020-gissurargata/> Við hjónin vorum áður með úthlutaða lóð nr. 46 í hverfinu en fluttum okkur yfir á lóðina nr. 1 eftir að við vorum búin að fá upplýsingar um að Gissurargata nr. 4 yrði með flötu þaki. Til að ná hreinu útsýni úr okkar húsi yfir hæðarkóta 77,0 metrum þegar setið væri í stofu hækkuðum við upp gólfkóta okkar húss um 20 sm sjá fyrri samskipti. Forsendur okkar með byggingu á lóðinni Haukdælabraut 1 sem við vönduðum okkur alveg sérstaklega að skoða með því að taka sneiðingu í gegnum okkar hús miðað við hámarkshæð Gissurargötu 4 eru núna brostnar og því leitum við aftur til nefndarinnar með úrskurði.

## Málið:

Starfsmenn Reykjavíkur auglýstu nýtt deiliskipulag fyrir hverfið til höfuðs okkur hjónum og úrskurði nefndarinnar dags 22.02.2022. [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/reynisvatnsas\\_0.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/reynisvatnsas_0.pdf)

Við hjónin sendum inn mótmæli vegna þessara hugmynda og eru þau tvö hér meðfylgjandi ; Borgarráð Reykjavíkur og Tillaga að breytingu gildandi deiliskipulags Reynisvatnsás, íbúðahverfi, hafnað sent til Borgarskipulags.

Núna er búið að gera eins litla breytingu á þessum fyrri tillögum og mögulegt er eftir innsendar athugasemdir og búið að afmarka hæðina í 110 sm. Ekkert er gert með athugasemdir með breidd og lengd þessara mannvirkja og starfsmenn Reykjavíkur ákveða að smeygja sér framhjá þessum athugasemdum okkar, íbúasamtakanna og fleiri aðila því núna er í raun verið að þvinga í gegn að breidd þessara mannvirkja sé ótakmörkuð og þá er það bara byggingarreiturinn sem afmarkar mannvirkið á breiddina. Raunin er því sú að verið er að leggja til að heimilt verði að hækka allan byggingarreitinn upp um 110 sm.

Farið er yfir málið í nýjasta bréfi starfsmanna Reykjavíkur til okkar hjóna dagsett 18.07.22 sem er póstlagt til okkar stuttu síðar og er hér meðfylgjandi sem fylgiskjal; Bréf frá RVK 18.07.2022. Búið er með bréfi þessu að tengja þessa breytingartillögu á deiliskipulaginu

rækilega við okkar kvartanir og úrskurð nefndarinnar. Einnig kemur fram í bréfinu að starfsmenn Reykjavíkur hafa verið að samþykkja ólögleg mannvirki í mörg ár en núna skal gera þetta allt löglegt mörg ár aftur í tímann til að afgangavæða þessa gjörninga.

Ánægjulegt er þó að sjá að engar kvartanir hafa borist fram að þessu vegna þessar mannvirkja í hverfinu. Einungis örfá hús inni í hverfinu eru með steypa skorsteina en fleiri í útjaðri byggðar sem truflar engan. Þannig að líklegast er að enginn íbúðareigandi komi til með að kvarta yfir þessum mannvirkjum sem komin eru og því engir hagsmunir sem þarf að verja. Einungis örfáir sendu inn athugasemdir sem staðfesta þetta. Líklegasta skýringin á því að engar kvartanir hafa borist fyrr en frá okkur hjónum er sú að betri arkitektar hafa teiknað ca. 300 mm reyrör í stað gamaldags skorsteina því þeir vita að líklegt er að þau skerði útsýni í engu og uppfylli því skipulagslög nr. 123/2010 3. mgr. og 43. gr. og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 gr. 5.8.4. Einnig vita þessir aðalhönnuðir að ákvæði í deiliskipulagi hverfissins afmarka hámarks vegghæð og seint verður hægt að segja að reyrör sé veggur. Vissulega er hvergi getið um önnur mannvirki ofan hámarksvegghæðar í gildandi deiliskipulagi og því kannski líka ólöglegt að hafa reyrör.

Varðandi þá steypu skorsteina sem eru á öðrum húsum eru þeir almennt um 800 mm á breidd og 900 mm á lengdina. Fáir þeirra eru lengri en þá er líka ávallt passað upp á að þeir snúi breiddinni ( mjórri hliðinni ) að því húsi sem gæti verið að tapa útsýni. Skorsteinninn á Gissurargötu nr. 3 snýr einmitt þannig og er þó tugum metra frá næsta húsi. Rétt er að benda á að sama arkitektastofa hannaði það hús eins og Gissurargötu 4. Á húsi nr. 4 er skorsteinninn látinn snúa með alla þessa gríðarlegu lengd ( um 2 metra ) beint að okkar húsi og truflar þannig gríðarlega okkar útsýnisátt og er örstutt frá okkur. Þetta er líka eini skorsteinninn í öllu hverfinu sem snýr þvert á útsýnisáttina niður dalinn til norð vesturs . Þakgluggakúplur koma oftast ofan á steypa vegg og afmarkast því einnig af deiliskipulaginu vegna hámarks vegghæðar. Gissurargata nr. 4 er líklega eina húsið sem er með tvo þakgluggakúpla og eru þeir engin smásmíði eða um 1,5 metrar í þvermál. Með þessum tillögum að breyttu deiliskipulagi hverfisins sem er nánast fullbyggt er í raun bara verið að verja hagsmuni eigenda að Gissurargötu 4 þar sem að engar kvartanir hafa borist fyrr en við sendum inn okkar athugasemdir og eru það staðfest í nýjasta bréfinu frá starfsmönnum Reykjavíkur.

██████████ starfsmaður Reykjavíkur sem er m. ö. ábyrg fyrir þessu bréfi og þær teikningar sem hún setur í bréf sitt til sinna samstarfsmanna sem er auðvitað sett upp eins villandi og hægt er. Það er eins og að hún staðsetji manneskju inni í Haukdælabraut 1 sem er að horfa beint á veggskífuna sem er á milli þessara tveggja aðalglugga hússins. Auðvitað er útsýnið breytilegt eftir því hvar maður er staðsettur innan eldhúss eða stofu. Eitt er víst að ekki ertu að horfa beint á veggskífuna á milli glugganna til að njóta útsýnis. Enn og aftur staðfestir hún þó að um útsýnisskerðingu er að ræða þó að samkvæmt hennar persónulega mati sé hún óveruleg. Enginn starfsmaður Reykjavíkur hefur óskað eftir að koma á staðinn og sjá þetta með eigin augum frá okkar gluggum þrátt fyrir mörg boð frá okkar hendi að þeir mæti til okkar. Ekki gerir hún sneiðingu til að sýna hversu há þessi

mannvirki eru í raun á þaki Gissurargötu nr. 4 miðað við eðlilega augnhæð fólks í þessum aðalrymum Haukdælabrautar 1 og segir ekkert til um hæðarkóta í þessum skrifum sínum.

Miðað við þessa 110 sm yfirhæð sem núna er lagt upp með er skorsteinninn á Gissurargötu 4 orðinn 2 metrum yfir gólfkóta aðalhæðar Haukdælabrautar 1 og þakgluggakúplur eru um 1,3 metrum yfir. Þetta steypa mannvirki er veggur sem blokkar allt útsýni og er langt yfir augnhæð almennt. Einnig setur hún steypa skorsteina undir sama hatt og reykþípur en veit auðvitað allra best að það er engan vegin hægt að líkja þessu saman. Ekki kemur fram í bréfinu hvernig fjöldi á milli reykþípa og skorsteina skiptist. Einnig kemur fram að sjónvarpsdiskar séu með samþykki samkvæmt byggingarreglugerð en ýtrekað er í reglugerðinni að þeir skulu falla innan deiliskipulags og það er líklega ekki raunin því þessu ákvæði er núna bætt líka inn í nýju tillögurnar að breyttu deiliskipulagi hverfisins. Við sendum inn mynd af sjónvarpsdiski með okkar athugasemdum til að sýna hversu öfgafullt þetta getur verið og hvernig aðilar taka ekkert tillit til sinna nágranna varðandi útsýni frá þeirra eignum. Sjónvarpsdiskar eru að verða úreltir og hafa ekkert að gera ofan á húsum í dag og leikur einn að staðsetja þá utan á vegg viðkomandi húss, svölum eða á lóð.

Skorsteinninn á Gissurargötu nr. 4 sem við kærðum verðum um 2000 mm á breidd með klæðningu sem snýr beint að okkar húsi og er stutt frá okkar aðal og gólfsíðu gluggum. Þetta á því ekkert skylt við venjulegan steyptan 800 mm skorstein og er bara öfgafullt miðað við hefðbundna 300 mm reykþípu eins og betri arkitektar setja á sín hús innan hverfa.

Skorsteinar á flötum þökum þurfa að ná 80 sm upp fyrir þakflöt samkvæmt reglugerðum og oft eru portveggir á húsum sem lækka ásýnd þessara skorsteina. Það er því engin ástæða til að hafa steypa skorsteina eða reykörur hærri en nauðsynlegt er samkvæmt reglugerðum/stöðlum.

Við hjónin óskum eftir því að Úrskurðarnefndin taki því þetta mál aftur til úrskurðar og við kærur eftirfarandi atriði.

1. Ákvörðun starfsmanna Reykjavíkur að gangast ekki í það að beita þeim aðferðum sem þarf til þess að láta fjarlægja núverandi ólöglegan steyptan skorstein og tvo þakgluggakúpla af þaki húss við Gissurargötu nr. 4 eins og fyrri úrskurður kvað á um að ætti að gera samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
2. Tillögur starfsmanna Reykjavíkur til að breyta núgildandi deiliskipulagi með nýju deiliskipulagi fyrir hverfið og það látið gilda mörg ár aftur í tímann verði úrskurðað óheimilt / ólöglegt.
3. Krafist er þess að tillögur starfsmanna Reykjavíkur til að breyta núgildandi deiliskipulagi með nýju deiliskipulagi varðandi sjónvarpsdiska, þakgluggakúpla,

steypta skorsteina eða önnur mannvirki verði úrskurðað óheimilt / ólöglegt.  
Sérstaklega hvað varðar hæð yfir núverandi deiliskipulagi og án þess að skilgreinda  
breidd og lengd þeirra.

Virðingarfyllst

[REDACTED]

[REDACTED]

Haukdælabraut



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík 8. nóvember 2022.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 88/2022, kæra þeirra [REDACTED] Haukdælabraut 1, Reykjavík, dags. 5. ágúst 2022, þar sem kærðar eru tillögur að breyttu deiliskipulagi Reynisvatnsáss.**

Með tölvupósti dags. 5. ágúst sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

### Málavextir

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. júní 2022 var að lokinni auglýsingu lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 22. febrúar 2022 að breytingu á almennum skilmálum deiliskipulags fyrir Reynisvatnsás. Í breytingunni felst að heimild er gefin að skorsteinar og loftnet nái upp fyrir skilgreindar hámarkshæð húsa. Tillagan var auglýst frá 23. mars 2022 til og með 11. maí 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Kjartan Lilliendahl og Sigríður Bragadóttir dags. 1. maí 2022, Vörður Ólafsson og Svanborg Gústafsdóttir dags. 8. maí 2022, Íbúasamtök Úlfarsárdals dags. 8. maí 2022, Björn Ingi Björnsson dags. 8. maí 2022, Hilmar Karlsson dags. 8. maí 2022 og Þórður Antonsson dags. 9. maí 2022. Einnig er lagt fram bréf íbúaráðs Grafarholts og Úlfarsárdals dags. 27. september 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. júní 2022, ásamt uppfærðri tillögu að skilmálabreytingu, dagsettri 17.06.2022, sem viðbrögð við athugasemdum. Lagt var til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

*Tillagan var á fundinum samþykkt og vísað til borgarráðs með eftirfarandi bókun:*

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. júní 2022.*

*Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi bókun:*

*Á flestum svæðum í Reykjavík eru heimildir þannig að hægt sé að láta smávægilegar viðbætur, svo sem loftnet og skorsteina, upp fyrir hámarkshæð húsa, en það hefur vantað í skilmála á þessu svæði. Því er hér bætt við, annars er hætt við að margir íbúar þyrftu að fara í breytingar á húsum sínum.*

*Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:*

*Það á ekki að breyta skipulagi eftir að byggt hefur verið eftir því. Stórir skorsteinar og stórir diskar til að ná sjónvarpsmerki hafa áhrif á útsýni. Hefðbundið loftnet og 30-40 cm þykkt reykrör myndi teljast innan marka. Eitthvað mun stærra ætti að fara í grenndarkynningu. Íbúasamtökin í Úlfarsárdal hafna tillögu á breytingu á skilmálum deiliskipulagsins ı Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulagı. Þessi breytingalýsing að leyfa skorsteina og loftnet upp fyrir tilgreinda hámarks hæð er of opin. Þarna er verið að opna fyrir að stórir steyptir skorsteinar og*



*gervihnattadiskar geti skyggt á útsýni.*

Borgarstjórn staðfesti afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum þann 7. júlí 2022.

Skipulagsstofnun tilkynnti með bréfi dags. 10. ágúst 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 24. ágúst 2022.

## Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að framangreind samþykkt borgarstjórnar verði felld úr gildi auk þess sem ákvörðun byggingarfulltrúa frá 12. október 2022 um að synja kærendum um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakglugga á Gissurargötu 4, verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kærenda í máli þessu verði hafnað.

## Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kærenda vísast til kærðu, en kærendur byggja einna helst á því að skorsteinn og þakgluggakúplar á húsinu nr. 4 við Gissurargötu trufla útsýnisátt kærenda. Með deiliskipulagsbreytingunni sé verið að verja hagsmuni eigenda Gissurargötu 4.

## Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málatilbúnað kærenda og vísast m.a. til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 23. júní 2022 sem skoðast sem hluti umsagnar þessarar. Með hinni umþrættu breytingu er heimilt að skorsteinar, loftnet og aðrir byggingarhlutar fari allt að 110 cm. upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærri en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götumynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt.

Hin umþrætta deiliskipulagsbreyting á rætur sínar að rekja til þess að með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málinu nr. 101/2020 var felld úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að hafna beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakglugga á húsinu nr. 4 við Gissurargötu. Byggingarfulltrúi hafði hafna beitingu þvingunarúrræða á þeim forsendum að umræddir byggingarhlutar væru í samræmi við deiliskipulag Reynisvatnsáss. Á þau rök féllst úrskurðarnefndin ekki. Í kjölfarið var ákveðið að gera breytingu á deiliskipulagi sem heimilaði umrædda byggingarhluta þar sem hverfið væri nánast fullbyggt og margir skorsteinar byggðir í tíð eldri reglna s.s. skipulagsreglugerðar og margir hverjir því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Ekki var heldur fallist á að umræddur skorsteinn á Gissurargötu 4 skerði útsýni verulega. Stóðu því málefnaleg rök til þess að breyta deiliskipulaginu eins og gert var. Vísast sérstaklega til umfjöllunar skipulagsfulltrúa í umsögn dags. 23. júní um framkomnar athugasemdir.

Með bréfi byggingarfulltrúa þann 12. október 2022 var kærendum ennfremur tilkynnt að embætti byggingarfulltrúa myndi ekki beita sér fyrir því að umræddir byggingarhlutar yrðu fjarlægðir. Var afstaða byggingarfulltrúa á því byggð að ákvörðun um beitingu



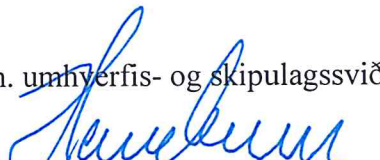
Þvingunarúrræða samkvæmt mannvirkjalögum nr. 160/2010 er annars háð mati stjórnvalds hverju sinni og tekið er fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að þeim lögum að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvæði 55. gr. og 56. gr. mannvirkjalaga um þvingunarúrræði gefa stjórnvöldum kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum, svo sem skipulags-, öryggis- eða heilbrigðishagsmunum, sbr. 1. gr. sömu laga. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingsbundinna hagsmuna, enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting úrræðanna sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum. Ekki verður séð að umræddur skorsteinn eða þakgluggi ógni öryggis- eða almannahagsmunum, auk þess sem umræddir hlutar samræmast nú gildandi deiliskipulagi Reynisvatnsáss.

### Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu framangreinds deiliskipulags Reynisvatnsáss né ákvörðunar byggingarfulltrúa um að hafna beitingu þvingunarúrræða 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,



---

Harri Ormarsson, lögmaður





Árið 2023, miðvikudaginn 22. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 88/2022, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. júlí 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsáss og á synjun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 12. október 2022 um að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakgluggakúpla á húsinu nr. 4 við Gissurargötu í Reykjavík.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### **úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 5. ágúst 2022, er barst nefndinni sama dag, kæra eigendur Haukdælabrautar 1, Reykjavík, „tillögur starfsmanna Reykjavíkur til að breyta núgildandi deiliskipulagi með nýju deiliskipulagi fyrir hverfið og það látið gilda mörg ár aftur í tímann“ og hins vegar ákvörðun þeirra að „gangast ekki í það að beita þeim aðferðum sem þarf til þess að láta fjarlægja núverandi ólöglegan steiptan skorstein og tvo þakgluggakúpla af þaki húss við Gissurargötu 4 eins og fyrri úrskurður kvað á um að ætti að gera samkvæmt gildandi deiliskipulagi“. Skilja verður máltilbúnað kæranda svo að kærð sé ákvörðun borgarráðs frá 7. júlí 2022 um að samþykkja breytingu á skilmálum deiliskipulags Reynisvatnsáss, er varðar m.a. skorsteina. Eftir að kæra í máli þessu barst nefndinni tók byggingarfulltrúinn í Reykjavík þá ákvörðun 12. október 2022 að beita ekki þvingunarúrræðum líkt og kærundur höfðu farið fram á og lítur nefndin svo á að kæran taki einnig til þeirrar ákvörðunar. Skilja verður kröfugerð kæranda á þann veg að gerð sé krafa um að hinar kærðu ákvarðanir verði felldar úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 8. nóvember 2022.

**Málavextir:** Lóðin að Gissurargötu 4 er á svæði þar sem í gildi er deiliskipulag fyrir Reynisvatnsás og var samþykkt leyfi fyrir byggingu húss á lóðinni árið 2018. Á árinu 2020 fór annar kæranda máls þessa fram á við Reykjavíkurborg að skorsteinn og gluggar á þaki hússins yrðu fjarlægð, en mannvirkin færu upp fyrir hámarksvegg hæð þess samkvæmt skilmálum í deiliskipulagi og skertu útsýni úr húsi hans verulega. Urðu lyktir þær að byggingarfulltrúi hafnaði kröfu um beitingu þvingunarúrræða og var sú afgreiðsla kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Taldi nefndin, í úrskurði uppkveðnum 25. febrúar 2021 í máli nr. 101/2020, að sá rökstuðningur byggingarfulltrúa að hinar umdeildu framkvæmdir ættu sér stöð í deiliskipulagi ætti ekki við rök að styðjast og væri því haldinn þeim annmörkum að ógildingur varðaði.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 2. mars 2022 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á almennum skilmálum deiliskipulagsins sem fól í sér heimild til að skorsteinar og loftnet næðu upp fyrir skilgreindar hámarkshæðir húsa og samþykkti borgarráð greinda afgreiðslu 10. s.m. Tillagan var auglýst til kynningar frá 23. mars 2022 til og með 11 maí s.á. og bárust nokkrar athugasemdir, m.a. frá kærendum máls þessa. Að lokinni auglýsingu var tillagan lögð fram að nýju á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 29. júní 2022 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. júní s.á., og uppfærðri tillögu að skilmálabreytingu. Var tillagan samþykkt með þeim breytingum er fram kæmu í umsögn skipulagsfulltrúa og málinu vísað til borgarráðs sem samþykkti erindið á fundi 7. júlí 2022. Með bréfi Skipulagsstofnunar til Reykjavíkurborgar, dags. 10. ágúst s.á., var ekki gerð athugasemd við að birt yrði auglýsing um samþykkt breytingarinnar. Óðlaðist hún gildi með auglýsingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 24. ágúst 2022.

Í breytingunni felst að við almenna skilmála deiliskipulagsins bætist eftirfarandi setning: „Á húsum á svæðinu er heimilt að gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarhluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa um allt að 110 cm, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærrí en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágranna, breyta eða hafa áhrif á götummynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt“. Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

Með bréfi Reykjavíkurborgar til kæranda, dags. 12. október 2022, var tilkynnt sú ákvörðun byggingarfulltrúa að embætti hans myndi ekki beita sé fyrir því að umræddir byggingarhlutar hússins að Gissurargötu 4 yrðu fjarlægðir með beitingu þvingunarúrræða. Ekki yrði séð að umræddur skorsteinn eða þakgluggar ógnuðu öryggis- eða almannahagsmunum, auk þess sem þeir samræmdust núgildandi deiliskipulagi Reynisvatnsáss.

**Málsrök kæranda:** Kærandur vísa til niðurstöðu í fyrra kærumáli þeirra fyrir úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, en ljóst sé að hin kærða breyting hafi beinlínis verið gerð „til höfuðs“ þeim. Þegar lóðum hafi verið úthlutað í hverfinu hafi kærandur fengið þær upplýsingar að húsið að Gissurargötu 4 yrði með flötu þaki. Hafi kærandur fengið leyfi til að hækka gólfkóta aðalhæðar húss síns um 0,20 m til að tryggja útsýni og séu forsendur fyrir byggingu hússins nú brostnar.

Á kynningartíma tillögurnar hafi verið gerðar athugasemdir við m.a. breidd og lengd umræddra mannvirkja, en ekki hafi verið tekin afstaða til þeirra athugasemda við meðferð málsins. Breiddin sé nú ótakmörkuð og það sé aðeins byggingarreiturinn sem afmarki mannvirkið. Raunin sé því sú að heimilt sé að hækka allan byggingarreitinn upp um 110 cm.

Einungis örfá hús í hverfinu séu með steypa skorsteina en fleiri í útjaðri byggðar sem trufli engan. Þeir séu almennt um 800 mm á breidd og 900 mm á lengd. Fá dæmi séu um lengri skorsteina, en þess sé þá gætt að mjórri hlið þeirra snúi að því húsi sem hugsanlega gæti tapað útsýni. Skorsteinn á Gissurargötu 4 snúi um tveggja metra langhlið sinni að húsi kæranda og skerði verulega útsýni frá húsi þeirra. Þetta sé eini skorsteininn í hverfinu sem snúi þvert á útsýnisáttina niður í dalinn til norðvesturs. Þakgluggakúplur komi oftast ofan á steypa vegg og afmarkast því einnig af deiliskipulaginu vegna hámarksvegghæðar. Gissurargata 4 sé líklega eina húsið sem sé með tvo þakgluggakúpla og þeir séu um 1,5 metrar í þvermál. Með þessum breytingum á deiliskipulagi hverfisins, sem sé nánast fullbyggt, sé í raun aðeins verið að verja hagsmuni eigenda Gissurargötu 4.

Teikningar sem settar hafi verið fram við meðferð málsins séu eins villandi og hægt sé, en staðfesti þó að um útsýnisskerðingu sé að ræða. Auðvitað sé útsýnið breytilegt úr húsi kæranda eftir því hvar maður sé staddur. Ekki sé sýnd sneiðing á teikningunum til að sýna hversu há mannvirkin séu í raun miðað við „eðlilega augnhæð fólks í þessum aðalrymum Haukdælabrautar 1“ og ekkert sé minnst á hæðarkóta. Þá hafi enginn starfmaður borgarinnar óskað eftir að kanna aðstæður á staðnum þrátt fyrir að þeim hafi margoft verið boðið það.

Skorsteinninn og þakgluggakúplarnir nái nú langt yfir þak hússins og lokað sé fyrir allt útsýni. Einnig séu steiptir skorsteinar settir undir sama hatt og reykþípur en engan veginn sé hægt að líkja þessu saman. Samkvæmt reglugerðum þurfi skorsteinar að ná 80 cm upp fyrir þakflöt og oft séu portveggir sem lækki ásýnd þessara skorsteina. Það sé því engin ástæða til að hafa steipta skorsteina eða reykrör hærri en nauðsynlegt sé samkvæmt reglugerðum.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu borgaryfirvalda er tekið fram að í kjölfar úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 101/2020 hafi verið ákveðið að gera breytingu á deiliskipulagi fyrir svæðið sem heimilaði umrædda byggingarhluta þar sem hverfið væri nánast fullbyggt og margir skorsteinar reistir í tíð eldri reglna og því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Ekki sé heldur fallist á að skorsteinn sá er um ræði á þaki Gissurargötu 4 skerði útsýni verulega. Málefnaleg rök hafi því staðið til þess að breyta deiliskipulaginu. Sé í þessu sambandi sérstaklega vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 23. júní 2022.

Ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki sé háð mati stjórnvalds hverju sinni og sé tekið fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að greindum lögum að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvæði 55. gr. og 56. gr. laganna gefi stjórnvöldum kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum, sbr. 1. gr. sömu laga. Með hliðsjón af þessu verði ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingarfyrivöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingsbundinna hagsmuna, enda séu þeim tryggð önnur réttarúrræði til að verja þá hagsmuni sína. Ekki verði séð að umræddur skorsteinn eða þakgluggar ógni öryggis- eða almannahagsmunum auk þess sem umræddir hlutar samræmist nú gildandi deiliskipulagi Reynisvatnsáss.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærendur benda m.a. á að eftir úrskurð úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 101/2020 hafi byggingarfulltrúa borið að kalla eftir því að skilað yrði inn nýjum teikningum af Gissurargötu 4, í samræmi við gildandi deiliskipulag. Hús kæranda sé byggt samkvæmt skipulagsskilmálum umrædds svæðis og verið sé að brjóta á hagsmunum þeirra með samþykktri breytingu. Verið sé að verja hagsmuni eigenda og aðalhönnuðar hússins að Gissurargötu 4 sem og hagsmuni borgarinnar vegna mistaka eigin starfsmanna. Verðmæti húss með góðu útsýni sé mun meira en húss með skertu útsýni. Kostnaður við að breyta umræddum skorsteini og þakgluggakúplum í reykþípu og lárétta glugga sé aðeins brot af kostnaði við framkvæmd hússins og hafi engin áhrif á notkun þess.

**Athugasemdir lóðarhafa Gissurargötu 4:** Lóðarhafi hefur ekki látið málið til sín taka, en sjónarmið hans liggja fyrir úr fyrra kærumáli.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmati þeirrar ákvörðunar borgarráðs að samþykkja breytingu á skilmálum deiliskipulags Reynisvatnsáss sem og lögmati þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúa að hafna kröfu kæranda um að beita þvingunarúrræðum til að fjarlægja skorstein og þakgluggakúpla á húsinu nr. 4 við Gissurargötu.

Umræddu deiliskipulagi var breytt í kjölfar úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 101/2020 sem kveðinn var upp 25. febrúar 2021. Í því máli hafði annar kæranda máls þessa gert kröfu um að sömu mannvirki og um er deilt í máli þessu yrðu fjarlægð þar sem þau færu yfir hámarksvegghæð hússins samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Hafnaði byggingarfulltrúi þeirri kröfu og taldi að framkvæmdirnar ættu sér stoð í deiliskipulaginu. Skutu kærundur ákvörðuninni til úrskurðarnefndarinnar og var niðurstaða hennar sú að svo væri ekki og þótti rökstuðningur hinnar kærðu ákvörðunar því haldinn þeim annmörkum að ógildingur varðaði. Tók nefndin þó ekki afstöðu til þess hvort umrædd mannvirki skyldu fjarlægð.

Í framhaldi þessa var gerð breyting á skilmálum umrædds deiliskipulags. Felur hún í sér heimild að „gera skorsteina og loftnet og aðra byggingarhluti sem fara upp úr uppgefnum hámarkshæðum húsa um allt að 110 cm, enda sé vandað til hönnunar og séu ekki hærrí en þarf til að þjóna vel sínu hlutverki og skerða ekki hagsmuni nágretta, breyta eða hafa áhrif á götummynd né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt“.

Gerð skipulags innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórnar skv. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en í því felst einnig heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, sbr. 43. gr. laganna. Skal deiliskipulag byggja á stefnu aðalskipulags og rúmast innan heimilda þess, sbr. 3. mgr. 37. gr. og 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Við töku skipulagsákvæðana er sveitarstjórn bundin af meginreglum stjórnarsýsluréttar, þ. á m. lögmætisreglunni sem felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum og sem endranær er hún bundin af ákvæðum stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Að gættum framangreindum reglum hafa sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi og breytingum á því skuli háttað.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. júní 2022, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 7. júlí s.á., kemur m.a. fram að með hliðsjón af meðalhófi og jafnræðisreglu hafi verið ákveðið að gera breytingu á deiliskipulagi þar sem hverfið sé nánast fullbyggt. Á mörgum húsum í hverfinu sé skorsteinn og sumir þeirra byggðir í tíð eldri reglugerða um skipulags- og byggingarmál. Samkvæmt úrskurði úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 101/2020 væru skorsteinar sem heimilaðir væru eftir 2013 ekki heimilir samkvæmt deiliskipulagi fyrir svæðið. Með tillögunni væri verið að gæta hagsmuna þeirra húseigenda og bregðast við úrskurðinum. Þá hefði nefndin ekki tekið ákvörðun um það í úrskurðinum að skylt væri að fjarlægja byggingarhluta.

Með vísan til framangreinds verður að álíta að efnisleg og lögmæt markmið hafi búið að baki hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu. Með henni eru einnig settar tilteknar skorður við hæð og umfang byggingarhluta á þaki. Jafnframt var undirbúningur og meðferð hennar í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Þá skal bent á að telji hagsmunaaðilar sig hafa orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna breytinga á deiliskipulagi þarf það ekki að raska gildi skipulagsbreytingarinnar, en getur eftir atvikum orðið grundvöllur bótakröfu, sbr. 51. gr. skipulagslaga, en það álitaefni á ekki undir úrskurðarnefndina.

Kærundur hafa einnig kært þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að hafna beiðingu þvingunarúrræða til að fjarlægja hin umdeildu mannvirki. Það er hlutverk byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með mannvirkjagerð í sínu umdæmi, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 8. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Í því felst m.a. að taka afstöðu til beiðingar þvingunarúrræða þeirra sem mælt er fyrir um í 55. og 56. gr. sömu laga. Í 2. mgr. 55. gr. laganna er kveðið á um að ef byggingarframkvæmd sé hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé

fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu sé heimilt að vinna slík verk á hans kostnað.

Lög nr. 160/2010 öðluðust gildi 1. janúar 2011 og var þeim ásamt skipulagslögum nr. 123/2010 ætlað að leysa af hólmi þágildandi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997. Í lögum nr. 73/1997 var einnig mælt fyrir um þvingunarúrræði ef framkvæmdir brytu í bága við skipulag eða væru án leyfis. Sá veigamikli munur er þó á að lög nr. 73/1997 kváðu á um að byggingarfulltrúa bæri að grípa til aðgerða, en samkvæmt núgildandi lögum er honum það heimilt að loknu mati hverju sinni. Er tekið fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu úrræðanna sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Umrædd ákvæði gefa stjórnvöldum sveitarfélaga kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna hagsmuna einstaklinga enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting úrræðanna sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum.

Ákvörðun byggingarfulltrúa var tilkynnt kærendum með bréfi er undirritað var af starfsmanni Reykjavíkurborgar fyrir hönd byggingarfulltrúa. Óskaði úrskurðarnefndin upplýsinga um það hvort fyrir lægi fundargerð þar sem bókað hefði verið um ákvörðunina eða hvort erindið hefði verið tekið fyrir á afgreiðslufundi skilmálaeftirlits borgarinnar. Í svari kom fram að svo hefði ekki verið en að byggingarfulltrúi hefði tekið ákvörðunina. Líkt og fyrir greinir er það á forræði byggingarfulltrúa að taka ákvörðun um beitingu þeirra heimilda sem um ræðir. Þrátt fyrir að málið hafi ekki verið tekið fyrir á formlegum fundi þykir, í ljósi fyrrnefnds svars og fyrirbyggjandi gagna málsins, ekki ástæða til að efast um aðkomu byggingarfulltrúa að málinu.

Sú niðurstaða byggingarfulltrúa að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða var studd þeim rökum að ekki yrði séð að umræddur skorsteinn eða þakgluggar ógnuðu öryggis- eða almannahagsmunum, auk þess sem þeir hlutar samræmdust núgildandi deiliskipulagi Reynisvatnsáss. Þótt ljóst sé að fyrir hendi er ágreiningur um hvort mannvirkin séu í samræmi við núgildandi deiliskipulag þar sem kærundur telja að hagsmunum þeirra sé raskað verður þó ekki séð að þau ógni öryggis- eða almannahagsmunum, sbr. t.d. ákvæði a-liðar 1. gr. mannvirkjalaga. Þykir því ekki efni til að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúa en kærendum eru önnur úrræði tæk til að gæta hagsmuna sinna, svo sem áður er komið fram.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður kröfu kæranda um ógildingu hinna kærðu ákvarðana hafnað.

**Úrskurðarorð:**

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. júlí 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsáss.

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 12. október 2022 um að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna skorsteins og þakgluggakúpla á húsinu nr. 4 við Gissurargötu í Reykjavík.

---

Arnór Snæbjörnsson (sign)

---

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)