Reykjavík, 17. nóvember 2026
USK25090353

Tunguvegur 14

Svör við athugasemdum eftir grenndarkynningu

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. febrúar 2026 þar sem sótt er um leyfi til að fjölga eignum með því að byggja nýja hæð og innrétta sem íbúð ofan á einbýlishús á lóð nr. 14 við Tunguveg. Tillagan var áður grenndarkynnt frá 24. mars 2026 til og með 28. apríl 2026 og bárust athugasemdir sem svarað var í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. apríl 2026. Lagðir voru fram uppfærðir uppdrættir Stáss arkitekta, teikningasett aðaluppdrátta, dags. 15. september 2026, br. 5. ágúst 2026, skuggavarpsteikningar, dags. 28. júlí 2026, götuásýnd og sneiðmynd, dags. 4. ágúst 2026 og bréf hönnuðar, dags. 4. ágúst 2026. Erindi var grenndarkynnt að nýju með uppfærðum og nýjum gögnum frá 12. ágúst 2026 til og með 16. september 2026.

Ein athugasemd barst á grenndarkynningartíma frá Jóni Braga Gíslasyni lögmanni hjá Lausnum lögmannsstofu, fyrir hönd umbjóðanda síns Helga Kristjáns Pálssonar, eiganda Rauðagerðis 55.

Greinargerð athugasemdarinnar er sett fram í sjö köflum. Í fyrsta kafla eru settar fram kröfur lóðarhafa um að að byggingarleyfisumsókninni verði hafnað með vísan til þess að ákvæði 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga fyrir leyfisveitingu án deiliskipulagsgerðar séu ekki uppfyllt. Til vara er þess krafist að umsókninni verði vísað frá vegna skorts á frekari upplýsingum og til þrautavara að afgreiðslu málsins verði frestað þar til fullnægjandi og samræmd mæli- og hæðargögn hafa verið lögð fram og áhrif á Rauðagerði 55 könnuð og unninn samanburður við nærliggjandi byggð.

Í öðrum kafla er gerð grein fyrir málsatvikum og breytingu sem gerð var á umsókn frá fyrri grenndarkynningu og í sjöunda kafla eru samanteknar niðurstöður athugasemdarinnar.

Í köflum þrjú til sex eru settar fram efnislegar athugasemdir sem svarað er hér að neðan.

3. Gildissvið og lagagrundvöllur

Eftirfarandi athugasemdir eru settar fram í kaflanum:

- Ákvæði 1. mgr. 44. gr. skipulaglaga um leyfisveitingu án deiliskipulagsgerðar séu ekki uppfyllt. Umsótt framkvæmd sé ekki í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.
- Reykjavíkurborg beri samkvæmt stjórnsýslulögum að sjá til þess að málið sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því og taka rökstudda afstöðu til athugasemda sem berast við grenndarkynningu.

Reykjavík

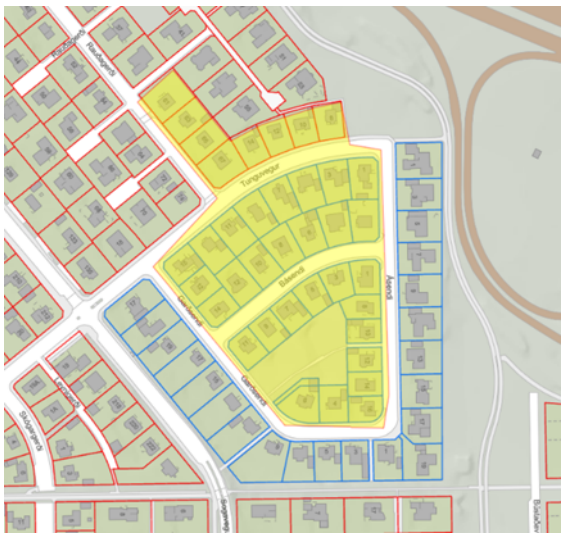
- Breytingar sem varða útlit eða form mannvirkis sé háð samþykki skipulagsnefndar og að leggja þurfi heildstætt mat á framkvæmdina og raunveruleg grenndaráhrif.
- Hönnun og byggingarmagn þurfi að skoða í samhengi við heildarmynd hverfisins.
- Jákvæð umsögn skipulagsfulltrúa frá 27. mars 2025 veitti ekki heimild til framkvæmda og bindur ekki afgreiðslu núverandi umsóknar.

Svar skipulagsfulltrúa

Byggingarleyfisumsókninni vegna Tunguvegs 14 var vísað til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa sem lagði mat á erindið og samþykkt málið til grenndarkynningar. Embættinu eru veittar heimildir til slíkrar afgreiðslu mála í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar nr. 1020/2019 með síðari breytingum. Grenndarkynning er liður í rannsóknarskyldu Reykjavíkurborgar þar sem hagaðilum er tryggður andmælaréttur. Reykjavíkurborg ber að taka rökstudda afstöðu til athugasemda og andmæla sem berast á grenndarkynningartíma, eins og gert er í þessu svari. Að lokinni grenndarkynningu hefur skipulagsfulltrúi heimild til fullnaðarafgreiðslu málsins, sbr. áðurnefndan viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar.

Það er rétt sem kemur fram í athugasemdinni að fyrri umsögn skipulagsfulltrúa veitir ekki heimild til framkvæmda – eins og bent var á í umsögninni – og skipulagfulltrúi tekur við núverandi meðferð málsins mið af þeim gögnum sem voru grenndarkynnt.

Byggðamynstur er í skipulagslögum skilgreint sem lögun og yfirbragð byggðar, svo sem hæð og þéttleiki. Þéttleiki byggðar er í sömu lögum skilgreint sem byggingarmagn miðað við flatarmál lands, m.a. lýst með nýtingarhlutfalli eða íbúar/ha eða íbúðir/ha.



Við afgreiðslu málsins telur skipulagsfulltrúi eðlilegt að horfa til að nálægrar byggðar sem eins og Tunguvegur 14 er á ódeiliskipulögðu svæði, þ.e. við Tunguveg, Rauðagerði, Garðsenda, Básenda og Ásenda. Um er að ræða lóðir sem byggðust upp á árunum 1955 til 1965 með nokkuð sambærilegum húsagerðum og lóðastærðum. Almennt eru húsin á tveimur hæðum og með kjallara (mismikið niðurgröfnum). Aðliggjandi byggð til norðurs og norðvesturs, við Sogaveg og Rauðagerði reis að mestu nokkru síðar í samræmi við gildandi deiliskipulagsáætlanir svæðanna.

Nýtingarhlutfall á umræddum lóðum er mjög mismunandi, allt frá u.þ.b. 0,2 og upp í u.þ.b. 0,8. Af þessum 37 lóðum eru átta með nýtingarhlutfall yfir 0,6. Á 18 lóðum eru skráð einbýlishús en á 19 lóðum eru hús með tveimur eða fleiri íbúðum.

Skipulagsfulltrúi telur því að byggingaráformin við Tunguveg 14 séu í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika aðliggjandi byggðar sem byggðist upp á sama

tímabili, hvort sem litið er til hæðar, nýtingarhlutfalls eða íbúðafjölda, og að því séu skilyrði 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga um grenndarkynningu byggingarleyfisumsóknar uppfyllt.

4. Friðhelgi einkalífs, eignarréttur og verðgildi

Eftirfarandi athugasemdir eru settar fram í kaflanum:

- Friðhelgi einkalífs eigenda Rauðagerðis 55 sé skert vegna innsýnar í garð og aðalíverurými íbúðar frá nýrri efri hæð Tunguvegs 14.
- Framkvæmdin rýri verðgildi Rauðagerðis 55.

Svar skipulagsfulltrúa:

Almennt má búast við að eitthvert ónæði hljótist af því að búa í þéttbýli sem skert getur friðhelgi einkalífs, eins og úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála hefur ítrekað bent á í úrskurðum sínum. Leggja þarf mat á aðstæður hverju sinni og er það hluti af rannsóknarskyldu skipulagsfulltrúa að meta hvort grenndaráhrif af umsóttum framkvæmdum sé umfram það sem eðlilegt megi teljast í þéttri borgarbyggð og með hliðsjón af ríkjandi byggðarmynstri á svæðinu.

Hækkað hús við Tunguveg 14 og viðbygging til vesturs er um og yfir 5 metra frá lóðamörkum Rauðagerðis 55 og samkvæmt hæðarkótum mun gólfkóti efri hæðar hússins við Tunguveg 14 vera 1,4 m ofar en gólfkóti efri hæðar Rauðagerðis 55. Fjarlægðir milli húsanna eru u.þ.b. 10,5 metrar þar sem minnst er sem er ekki í ósamræmi við nálæga byggð. Jafnframt er bent á að vegna afstöðu húsanna tveggja, hvort gagnvart öðru, vísa gluggar og svalir á fyrirhugaðri efri hæð Tunguvegs 14 fyrst og fremst á móti mjóum stofuglugga Rauðagerðis 55 til suðausturs og veldur því mjög takmarkaðri innsýn í aðalíverurými hússins. Skipulagsfulltrúi telur því að myndir 3 og 4 í minnisblaði Davíðs Árnasonar, fyrir lóðarhafa Rauðagerðis 55, gefi ekki fullkomlega rétta mynd af fyrirhugaðri hæð Tunguvegs 14 eða fjarlægðum milli bygginganna og afstöðu þeirra.

Með hliðsjón af ofangreindu telur skipulagsfulltrúi að hin umsótta framkvæmd hafi ekki svo íþyngjandi grenndaráhrif að friðhelgi einkalífs eigenda Rauðagerðis 55 sé skert umfram það sem eðlilegt getur talist í þéttbýli. Húsið stendur ekki nær lóðamörkum eða aðliggjandi húsi við Rauðagerði 55 en algengt er í nærliggjandi byggð. Í þessu tilliti má einnig horfa til úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 36/2014 þar sem nefndin taldi að þó að inndregnar þaksvalir á bílskúr á lóðamörkum gætu haft áhrif á nýtingarmöguleika nágrannalóða væru grenndaráhrifin ekki slík að hafna skyldi byggingarleyfisumsókn.

5. Hæð hússins og annmarkar á umsóknargögnum

Eftirfarandi athugasemdir eru settar fram:

- Plötuþykkt milli hæða sé ekki nægjanleg og einangrun við svalagólf sé ekki sýnd. Þessi atriði geti haft áhrif á raunhæð framkvæmdarinnar.
- Meginuppdrættir sýni ekki raunkóta.
- Hæðarblað fylgdi ekki í grenndarkynningu.

- Samræma þurfi alla kóta, auðkenna mælipunkta og sýna fram á raunverulega hækkun út frá núverandi ástandi.
- Ekki nægi að sýna einstaka hæðartölu án tengingar við hús, lóðamörk og dvalarsvæði R55.
- Stærðarbreytingum sé lýst sem breytingum margra matshluta þótt aðeins einn matshluti stækki, í stað þess að greina rétt milli matshluta og eignarhluta.
- Skiptarúmmál sé tilgreint í stað brúttórúmmáls.
- Líklegt sé að raunveruleg hæð hússins verði mun hærri en umsóknargögn gefa til kynna.
- Skuggavarpsmyndir sýni ekki skýrt umfang og tímalengd viðbótarskugga á einstökum gluggum og dvalarsvæðum Rauðagerðis 55. Sérstaklega vanti greiningu á áhrifum dagsbirtu og afnot garðsins vor og haust (apríl, maí, sept. og okt.)

Svar skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi tekur við meðferð málsins afstöðu til þeirra gagna sem fóru til grenndarkynningar. Ef breytingar verða á fyrirhugaðri framkvæmd við meðferð byggingarleyfisumsóknar verður metið hvort þær kalli á nýja grenndarkynningu.

Hæðarkótar á sneiðmyndum eru til samræmis við mæliblað mælingadeildar Reykjavíkurborgar. Þar kemur fram hver hæðakóti mænis hússins verður og afstaða gagnvart Rauðagerði 55. Þó hæðarkótar á aðaluppdráttum séu ekki raunkótar telur skipulagsfulltrúi að nægjanlega sé gerð grein fyrir hæðarkótum til að taka afstöðu til grenndaráhrifa af framkvæmdinni, m.a. með tilliti til fjarlægða frá lóðamörkum og skuggavarpi. Hæðarblöð eru almennt ekki send til grenndarkynningar enda ekki hluti af hönnunargögnum umsækjanda. Þau er hægt að nálgast í borgarvefsjá.

Skráningartöflur verða yfirfarnar við meðferð byggingarleyfisumsóknar og athugasemdir gerðar ef nauðsyn krefur. Skipulagsfulltrúi telur hins vegar að í umsóknargögnum sé nægjanlega skýr grein sé gerð fyrir hæð, umfangi og byggingarmagni framkvæmdarinnar til að taka afstöðu til mögulegra grenndaráhrifa.

Við endurtekna grenndarkynningu óskaði skipulagsfulltrúi eftir ítarlegri skuggavarpsmyndum til samræmis við almennar kröfur sem embættið gerir við grenndarkynningu og deiliskipulagsgerð. Mat skipulagsfulltrúa er að aukið skuggavarp sé óverulegt, hvort sem er á hús eða dvalarsvæði lóðar við Rauðagerði 55. Aukið skuggavarp verður fyrst og fremst á vesturhluta lóðarinnar fyrir hádegi hluta úr ári. Skipulagsfulltrúi telur það ekki umfram það sem búast má við af eðlilegri nýtingu lóðarinnar við Tunguveg 14 miðað við það byggðarmynstur sem einkennir svæðið.

6. Byggðarmynstur, þéttleiki og önnur íbúð

Eftirfarandi athugasemdir eru settar fram:

- Ný hæð, viðbygging, kvistir, gluggar, svalir og ný íbúð samræmist ekki byggðarmynstri og þéttleika á þessum stað.

- Umsóknargögn sýni ekki fullnægjandi samanburð við stærð, hæðir, nýtingarhlutfall og íbúðafjölda á sambærilegum lóðum í næsta nágrenni.
- Samanburður við einstök hærri hús við Tunguveg svari ekki hvernig framkvæmdin samrýmist nánasta umhverfi R55.
- Meta þarf tengsl húsanna og garðanna, ekki aðeins hæsta punkt húsa í götunni.
- Vísað í tvo úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála þar sem hafnað er kröfum um ógildingu á niðurstöðu byggingarfulltrúa þar sem byggingarleyfisumsóknir þóttu ekki samræmast byggðarmynstri og þéttleika.
- Fjölgun íbúða sé hluti af þéttleikamati og geti aukið umferð, ónæði og álag á bílastæði og sorpaðstöðu.

Svar skipulagsfulltrúa:

Eins og rakið hefur verið að framan telur skipulagsfulltrúi áformin samræmast byggðarmynstri og þéttleika nærliggjandi byggðar.

Í úrskurðum úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem vísað er til í athugasemd var það mat skipulagsyfirvalda að áformin væru ekki í samræmi við byggðarmynstur og þéttleika nærliggjandi byggðar og niðurstaða embættanna því að hafna umsóknunum. Þessir úrskurðir voru ekki felldir úr gildi hjá úrskurðarnefndinni. Eins og rökstutt hefur verið að ofan telur skipulagsfulltrúi öðru gegna í þessu tilfelli og að áformin samræmist nærliggjandi byggð, hvort sem er í nýtingarhlutfalli, hæð, formi eða þéttleika.

Skipulagsfulltrúi telur að nægjanlega hafi verið gerð grein fyrir grenndaráhrifum á garðsvæði og byggingar á nágrannalóðum og telur áhrifin óveruleg og ekki umfram það sem búast má við í byggð innan borgarinnar og með hliðsjón af ríkjandi byggðarmynstri á svæðinu.

Niðurstaða skipulagsfulltrúa

Samkvæmt framangreindu gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemd við að gefið verði út byggingarleyfi fyrir áformuðum framkvæmdum við Tunguveg 14.

Bent er á að útgáfu byggingarleyfis má kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. lög um mannvirki nr. 160/2010 og lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011. Nefndin hefur það hlutverk að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvarðana og ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnaratriða á sviði umhverfis- og auðlindamála. Í lögum um úrskurðarnefndina kemur fram að kærufrestur sé almennt einn mánuður frá því kæranda varð kunnugt um eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri

Reykjavík