



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Mál nr. 150/2017

Reykjavík, 22. desember 2017

Meðfylgjandi er afrit kæru, dags. 12. desember 2017, þar sem kærð er breyting á deiliskipulagi fyrr Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholti.

Með vísan til 10. og 13. gr. stjórnáráðslulaga nr. 37/1993 er þess óskað að úrskurðarnefndinni verði send gögn er málið varða innan 30 daga frá dagsetningu bréfs þessa, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, og er borgaryfirvöldum gefinn kostur á að tjá sig um kærana til sama tíma.

Virðingarfyllst,

Helena Þráinsdóttir ritari

## MÓTTEKIÐ

22. DES. 2017

Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Reykjavík 22.12.2017.

Kæra vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð við Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 muni bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30 inn í hverfið. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu. Tel ég Reykjavíkurborg ekki hafa svarað neinum haldbærum rökum þegar athugasemdir voru gerðar við deiliskipulagið.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er. Reykjavíkurborg hefur ekki getað sýnt fram á með haldbærum rökum að það muni fækka börnum í takt við aukningu þeirra við þessa breytingu.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásýnd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breyting þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Þar sem Reykjavíkurborg tók ekkert tillit til athugasemda íbúa sem sendu inn þessar tillögur tel ég mig tilneydda til að kæra til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Virðingarfyllst,



Hildur Mósésdóttir

Kt:0602633029

Bjallavað 7

110 Reykjavík



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

Reykjavík 8. janúar 2018.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 150/2017, kæra Hildar Mósesdóttur, Bjallavaði 7, dags. 22. desember 2017 á breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðanna nr. 4-6,8-10 og 12 við Elliðabraut.**

Með bréfi dags. 22. desember sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

### Málavextir

Varðandi meðferð máls þessa er vísað til meðfylgjandi útprentana úr málaskrá sem skoðast sem hluti umsagnar þessarar, en málavextir eru helstir þeir að á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 5. júlí 2017 var samþykkt að auglýsa, með þeim breytingum sem fram komu á fundinum og vísa til borgarráðs tillögu varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðanna nr. 4-6,8-10 og 12 við Elliðabraut. Í breytingunni fólst að þar sem áður var gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði er núgert ráð fyrir 1-4 hæða íbúðarhúsnæði skv. uppdráttum Plúsarkitekta ehf. dags. 9. september 2016. Byggingarmagn og hámarkshæð mannvirkja er óbreytt.

Tillagan var auglýst frá 14. júlí til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017, Hildur Ingvarsdóttir, dags. 22. ágúst 2017, Arna Hrund Arnardóttir og Þórir Haraldur Þórisson, dags. 24. ágúst 2017, Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósesdóttir, dags. 25. ágúst 2017, íbúar við Sandavað 9-11, dags. 23. ágúst 2017, Erna Dís Gunnþórsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðrún Sveins, dags. 25. ágúst 2017, Berglind Eva Benediktsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Þórey Arna Árnadóttir, dags. 25. ágúst 2017, Bryndís Jónasdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Ingjaldur Valdimarsson, dags. 25. ágúst 2017, Ósk Sigurðardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Oddný Ósk Sigurbergisdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Andri Sveinsson, dags. 25. ágúst 2017, Elísabet Hulda Einarsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hafdís G. Gísladóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðný Björg Björnsdóttir og David Patchell, dags. 25. ágúst 2017, Veitur, dags. 25. ágúst 2017, Ólafur Már Símonarson, dags. 26. ágúst 2017, Auður Hansen og Örn Orri Ingvason, dags. 26. ágúst 2017, Perla Ósk Kjartansdóttir, dags. 26. ágúst 2017 og ábending Veitna, dags. 25. ágúst 2017.

Umhverfis- og skipulagsráð tók tillöguna fyrir á fundi sínum þann 20. september 2017 og samþykkti tillöguna, með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. september 2017 og vísaði málinu til borgarráðs.

Með bréfi borgarstjóra dags. 12. október 2017 var tilkynnt um samþykki borgarráðs s.d. varðandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna umræddra lóða.





Með bréfi skipulagsstofnunnar dags. 15. nóvember 2017 var tilkynnt að stofnunin gerði athugasemdir við birtingu auglýsingar í b- deild stjórnartíðinda m.a. vegna framsetningar og efnis þar sem skýrslu um hljóðvist fyrir Elliðabraut 8-12 vantar sem og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur varðandi skýrsluna og fyrirhugaðar óskir. Ennfremur þyrfti að gera grein fyrir hljóðvist við Elliðabraut 4-6, hafi hún verið undanskilin í skýrslunni.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 13. desember 2017 málið tekið fyrir vegna athugasemda skipulagsstofnunnar og lagðir fram deiliskipulags- og skýringarupprættir Plúsarkitekta ehf. dags. 29. júní 2017, lagfærðir 11. desember 2017 og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 12. desember 2017. Voru upprættirnir og bréf heilbrigðiseftirlitsins samþykktir og málinu vísað til borgarráðs.

Með bréfi borgarstjóra dags. 21. desember 2017 var tilkynnt um samþykki borgarráðs s.d. vegna samþykktar borgarráðs s.d. varðandi endurskoðun á deiliskipulags- og skýringarupprættum vegna athugasemda skipulagsstofnunnar í bréfi dags. 15. nóvember 2017.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagstillögunnar var birt í b-deild stjórnartíðinda þann 12. janúar 2018.

### **Kröfugerð**

Kærandi krefst þess að framangreind breyting á deiliskipulagi verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda í máli þessu verði hafnað.

### **Málsástæður og lagarök**

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru. En kærandi byggir einna helst á því deiliskipulagbreytingin muni leiða til þess að umferð muni stórákast. Skólinn sé þegar kominn í aukahúsnæði og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukinn fjölda barna á skólaaldri. Byggingarnar séu einni hærri hæð en áður auk þess sem samþykkt byggingarmagn hafi verið stóraukið sem hafi áhrif á ásýnd hverfisins. Breytingin kunnir að hafa í för með sér lækkun á fasteignaverði hjá þeim húseigendum sem næst séu.

### **Álit Reykjavíkurborgar**

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málalíbúnað kæranda. Í meðfylgjandi umsögn umhverfis-skipulagssviðs vegna athugasemda við tillögu aðalskipulagsbreytingu Norðlingaholts – Elliðabrautar 4-13 (athafnasvæði breytt í íbúðarbyggð) sem borgarráð samþykkti í auglýsingu þann 30. mars 2017, segir eftirfarandi varðandi umferð og skólamál:

”Umferðarsköpun frá væntanlegri íbúðarbyggð á álagstímum að morgni gæti verið um 200 bílar, sem bættust við umferðarstrauma útúr hverfinu. Núverandi gatnakerfi ætti að ráða við þessa viðbót en biðtími á vissum álagstímum gæti vissulega aukist. Fylgjast þarf vel með þróun umferðar á svæðinu og meta hvort gripa þurfi til aðgerða vegna aukinnar umferðar á álagstímum.

Ljóst er að núverandi hverfi rúmlega 900 íbúða er í smæsta lagi miðað við viðmið um lágmarksstærðir í aðalskipulaginu um skólahverfi. Í ljósi reynslunnar um þróun



nemendafjölda í öðrum skólahverfum gæti fjölgun íbúða styrkt skólahverfið til lengri tíma litið. Til skemmri tíma litið gæti hinsvegar þurft að grípa til frekari aðgerða í skólamálu, en það veltur á því hversu hröð umrædd uppbyggingu verður. Fjölgun íbúa í hverfinu gæti enn fremur styrkt innviði hverfisins, varðandi verslun og þjónustu, þ.e. skapað betri og traustari rekstrargrundvöll hverfisverslunar. Lóð undir hverfisverslun hefur staðið ónotuð síðan hverfið tók að byggjast. Ekki er talið nauðsynlegt styrkja innviði gatnakerfis vegna uppbyggingarinnar, enda gerði eldra deiliskipulag ráð fyrir umferðarsköpun vegna atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Hinsvegar getur landnotkunarbreytingin haft í för með sér að umferðarálag dreifist með öðrum hætti og ójafnar. Þ.e. íbúarbyggð hefur líklega meiri áhrif á strauma útúr hverfinu árdegis meðan athvinnuhúsnæði hefði áhrif á strauma inni hverfið. Sú breyting er þó ekki talin það verulega að grípa þurfi til aðgerða, sjá nánar svar hér að neðan.”

Byggingareitir lóðanna þriggja sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir eru að tvenns konar gerð. Annars vegar stór byggingarreitur Elliðabrautar 4 – 6, svipaður að gerð og byggingareitur fyrir atvinnuhúsnæði eins og heimilaður er í gildandi deiliskipulagi en þó breiðari til að ná birtu inn í inngarða, og hins vegar byggingarreitur á lóðum Elliðabrautar 8 – 12 þar sem byggingarmagnið er brotið upp í stangir, þvert á núverandi byggingarreit til þess að opna á milli byggingaeininga fyrir útsýni núverandi byggðar. Ekki er aukning á heimiluðu byggingarmagni á lóðunum frá núgildandi heimild. Þar sem byggingarreitur er brotinn upp fyrir útsýni inn á milli stanganna er ætlunin að heimila einni hæð hærri byggingar.

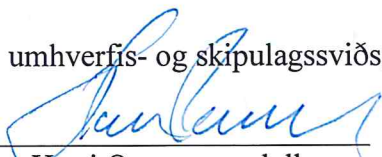
Það er því á misskilningi byggt hjá kæranda að breytingin feli í sér stóraukið byggingarmagn sem hafi áhrif á ásýnd hverfisins.

Ekki er heldur fallist á að eignir í nágrenni muni mögulega falla í verði vegna breytingarinnar, en bent er á ákvæði 51. gr. skipulagslaga en þar kemur fram að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr borgarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín. Veldur þessi málsástæða því ekki að deiliskipulagsbreytingin á lóðunum í málinu teljist ógildanleg.

#### Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda um að fella úr gildi hina umþrættu deiliskipulagsbreytingu enda ekkert komið fram í málinu er leitt getur til ógildingar hennar. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærú er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,



Harri Ormarsson, hdl.

*Meðfylgjandi eru gögn málsins.*



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið







Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2018, fimmtudaginn 22. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 150/2017, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóða nr. 4-6, 8-10 og 12 við Elliðabraut.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

**úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags 22. desember 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir Hildur Mósedóttir, Bjallavaði 7, Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts, sem felur í sér að landnotkun lóðanna Elliðabrautar 4-6, 8-10 og 12 verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 12. febrúar 2018.

**Málatvik og rök:** Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 5. júlí 2017 var tekin fyrir tillaga um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóða nr. 4-6, 8-10 og 12 við Elliðabraut. Breytingin fól í sér að í stað þess að gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðunum yrði gert ráð fyrir 1 - 4 hæða íbúðarhúsnæði. Tekið var fram að byggingarmagn mannvirkjanna yrði óbreytt. Að lokinni kynningu breytingarinnar, þar sem kærandi kom að athugasemdum, og frekari meðferð málsins samþykkti borgarráð deiliskipulagsbreytinguna 21. desember 2017. Tók hún gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðina 12. janúar 2018.

Kærandi bendir á að með breytingu landnotkunar úr léttum iðnaði í íbúðarbyggð muni bílaumferð stórukast á álagstímum, en á stofnæðum í kringum Norðlingaholt séu nú þegar langar raðir bíla á þeim tíma. Engar hugmyndir séu uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun, sem verði á bilinu 250-550 bílar. Þá sé Norðlingaskóli nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og óljóst hvernig leysa eigi húsnæðismál hans þegar nemendafjöldinn muni aukast enn frekar vegna umræddrar íbúðarbyggðar. Loks séu fyrirhugaðar byggingar einni hæð hærrí en fyrra deiliskipulag hafi gert ráð fyrir, auk þess sem byggingarmagn sé stórukið. Slíkt muni hafa áhrif á ásýnd hverfisins, rýra útsýni og auka skuggamyndun.

Af hálfu Reykjavíkurborgar er bent á að í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs vegna athugasemda við tillögu aðalskipulagsbreytingar Norðlingaholts, sem vörðuðu Elliðabraut 4-13, hafi m.a. komið fram að núverandi gatnakerfi ætti að ráða við þá auknu umferð á álagstímum sem breytingin myndi hafa í för með sér þó svo að biðtími gæti aukist, en ástæða væri til að fylgjast með þróun umferðar á svæðinu. Þá mætti ætla, í ljósi reynslunnar um þróun nemendafjölda í öðrum skólahverfum, að fjölgun íbúða gæti styrkt skólahverfið til lengri tíma

og fjölgun íbúa gæti styrkt rekstrargrundvöll verslunar og þjónustu í hverfinu. Byggingarreitur Elliðabrautar 4-6 verði svipaður að gerð samkvæmt fyrri deiliskipulagi fyrir utan það að vera breiðari til að ná birtu inn í inngarða. Ekki sé um að ræða aukningu á heimiluðu byggingarmagni á lóðunum.

**Niðurstaða:** Um kæruaðild í þeim málum sem undir úrskurðarnefndina heyra er fjallað í 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Þar er kveðið á um að þeir einir geti kært stjórnvaldsákvörðanir til úrskurðarnefndarinnar sem eigi lögvarða hagsmuni tengda þeirri ákvörðun sem kæra á nema í tilteknum undantekningartilvikum sem þar eru greind. Í samræmi við aðildarhugtak stjórnsluréttarins hefur þetta skilyrði verið túlkað svo að þeir einir teljist eiga lögðvarða hagsmuni sem eiga beinna einstaklegra hagsmuna að gæta tengda þeirri ákvörðun sem kæra á og að þeir hagsmunir séu verulegir.

Kæran byggir á sambærilegum athugasemdum og kærandi kom á framfæri við borgaryfirvöld á athugasemdartíma tillögunnar. Hann byggir málalíbúnað sinn fyrst og fremst á því að með deiliskipulagsbreytingunni muni byggingarmagn verða aukið og húsin sem um ræðir hækkuð um eina hæð, sem hafi m.a. áhrif á útsýni og skuggamyndun. Að auki muni umferð aukast og nemendum fjölga við grunnskólann.

Kærandi er búsettur á deiliskipulagssvæðinu. Við mat á því hvort hann eigi lögvarinna hagsmuna að gæta af hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu verður að líta til þess að hús hans er staðsett í um 450-500 m fjarlægð frá þeim stað sem fyrirhugað er að umrædd hús við Elliðabraut muni rísa og þar á milli standa önnur hús. Í ljósi þessa og staðháttu að öðru leyti verður ekki séð að breyting sú sem hér um ræðir muni í neinu hafa áhrif á grenndarhagsmuni kæranda. Þá verður að telja að málsrök kæranda sem varða aukningu umferðar og fjölgun nemenda í skólanum líti fyrst og fremst að gæslu almannahagsmuna en ekki persónulegra hagsmuna hans umfram aðra íbúa hverfisins. Á það skal bent að þótt kærandi hafi átt rétt á að koma að athugasemdum við málsmeðferð vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi skv. skipulagslagslögum nr. 123/2010 veitir það honum ekki sjálfstæðan rétt til kæruáildar fyrir úrskurðarnefndinni.

Með hliðsjón af því sem að framan er rakið telst kærandi ekki eiga kæruaðild vegna ágreinings um lögmæti hinnar umdeildu deiliskipulagsbreytingar. Verður máli þessu af þeim sökum vísað frá úrskurðarnefndinni í samræmi við 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist vegna mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

#### **Úrskurðarorð:**

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Ásgeir Magnússon (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)