

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>  
**Sent:** 20. febrúar 2019 11:10  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson  
**Efni:** Tilkynning um stjórnslukæru 11/2019  
**Viðhengi:** 20.2.2019 - Kæra\_Ægissíða 44\_viðbygging.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

### **Efni. Tilkynning um stjórnslukæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin. 19. febrúar 2019 þar sem kærð er ákvörðun um að veita byggingarleyfi fyrir steinsteyptri viðbyggingu norðan við hús á lóð númer 44 við Ægissíðu í Reykjavík. Jafnframt er gerð krafa um frest á réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar meðan kæran er til meðferðar hjá nefndinni.

Vegna framkominnar kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 28. febrúar nk. og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 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

#### **Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður**

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland  
Sími / Tel: (+354) 561 5111  
[www.uua.is](http://www.uua.is) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður  
Please consider the environment before printing

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

Reykjavík 19.2.2019

Kæra vegna veitingar byggingarleyfis.

Með bréfi skiplagsfulltrúa dagsettu 19.9.2018 var undirrituðum fyrir hönd T.D. á Íslandi ehf. gefinn kostur að tjá sig um tillögu um steinsteypa viðbyggingu norðan við hús númer 44 við Ægissíður með vísan til 2.mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 um hagsmunaaðila.

Þann 17.10.2018 voru lögð fram mótmæli inn til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar viðbyggingu.

Þegar gengið var eftir málinu hjá skipulagsráði þann 4. janúar 2019 þá fengust þau svör að umsögnin hefði verið samþykkt hjá skipulagsfulltrúa þann 12. desember 2018 og málinu síðan vísað til fullnaðarafgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

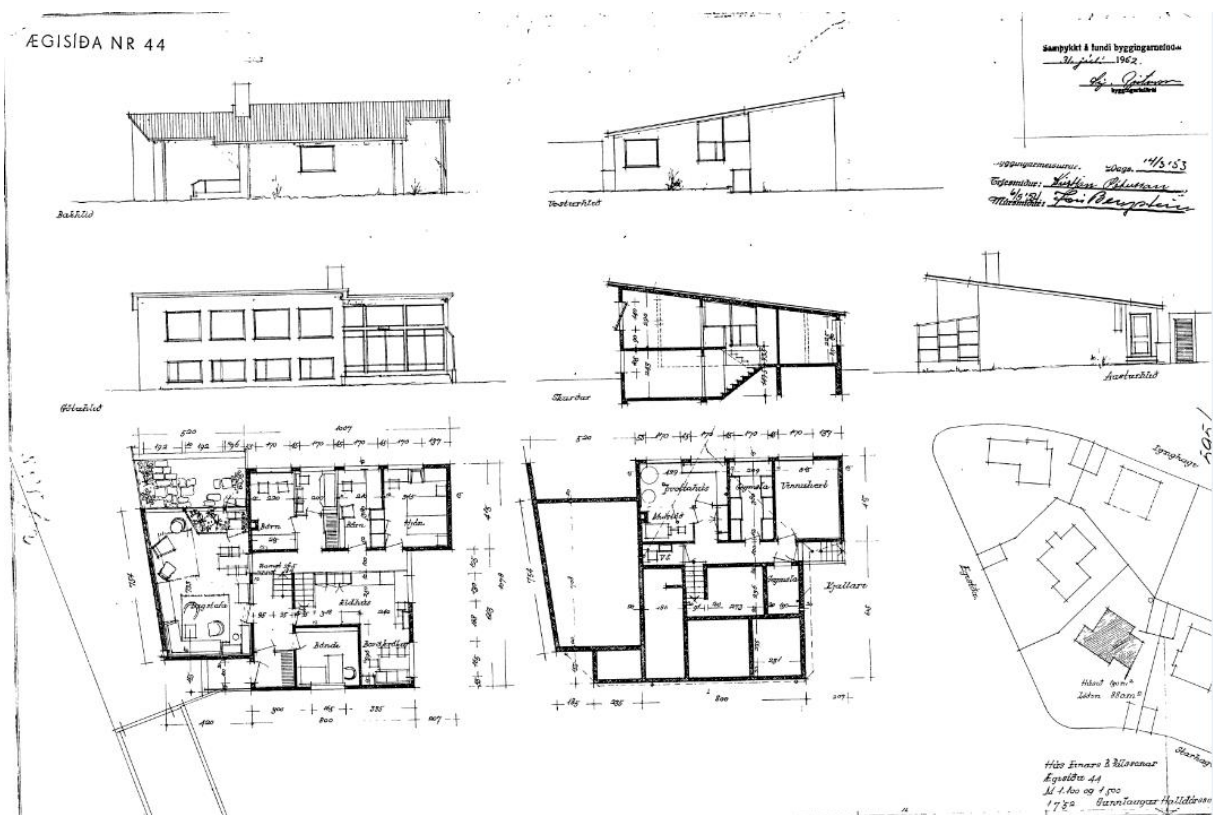
Þann 8. janúar 2019 var síðan veitt byggingarleyfi númer BN055166 fyrir steinsteyptri viðbyggingu norðan við hús á lóð númer 44 við Ægissíðu.

Enginn póstur var sendur til kæranda vegna niðurstöðunnar og því var kæranda ekki ljóst um þetta samþykki byggingarfulltrúa fyrr en eftir frekari eftirgrennslan í dag, 19.2.2019.

Þessari niðurstöðu er ekki hægt að una og því er niðurstaðan kærð til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með vísan til 8. greinar laga númer 73 frá 1997.

Farið er fram á að ekki verði farið í neinar framkvæmdir á lóð númer 44 við Ægissíðu á meðan á kærufurli stendur og þær stöðvaðar tafarlaust ef af stað er farið.

Rökstuðningur með kærinni er að við skoðun gagna á vef Reykjavíkurborgar fannst m.a. teikning af Ægisíðu 44 frá árinu 1952 (<http://teikningar.reykjavik.is/fotoweb/archives/5000-A%C3%B0aluppr%C3%A6ttir/?q=%C3%A6gis%C3%AD%C3%B0a%2044>)

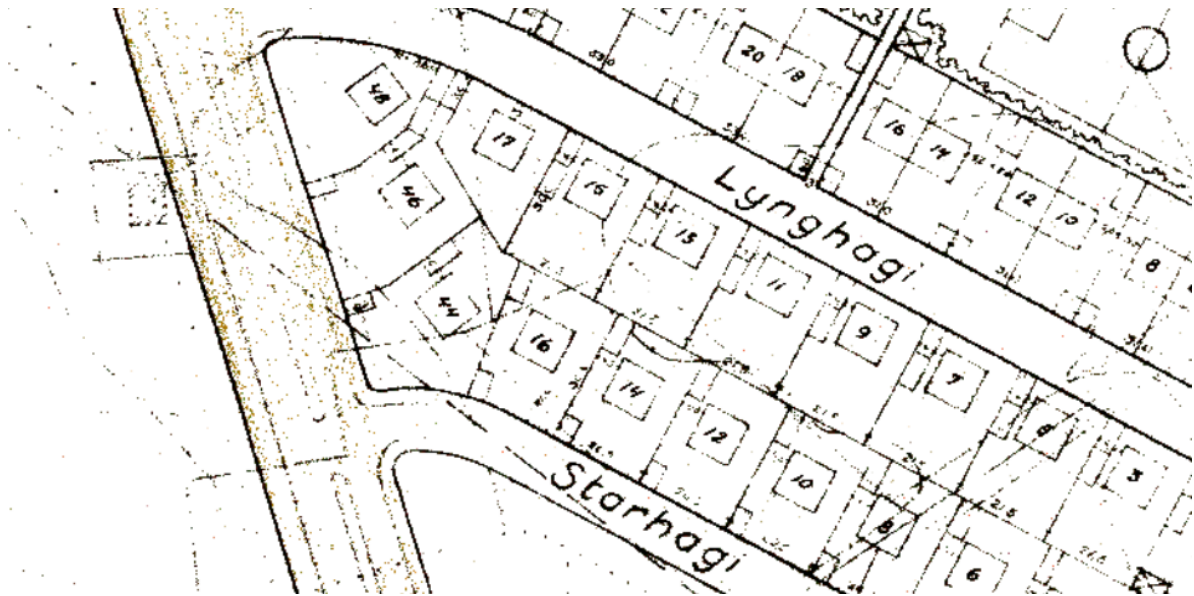


Eins og sést betur þegar svæðið neðst í hægri horninu er stækkað, þá gerði arkitekt hússins að Ægisíðu ráð fyrir bílskúr samsíða og jafn langt fram og sá sem stendur á lóð númer 16 við Starhaga.

Teikning frá 1952 (stækkað svæði):



Við skoðun á <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> var m.a. hægt að fá deiliskipulag fyrir Mela og Grímstaðaholt ([http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Melar\\_Grimsstadaholt\\_07\\_01\\_1955.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Melar_Grimsstadaholt_07_01_1955.pdf)) og ef umræddar lóðir er stækkaðar þá sést þetta;



Stækkuð mynd úr skipulagssjá sýnir bílskúr teiknaðan vinstra megin/vestan megin við íbúðarhúsið á Ægisíðu.

Ef áfram er rýnt í skipulagssjána og deiliskipulag fyrir Starhaga – Þormódsstaðaveg er skoðað ([http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Starhagi\\_Thormodsstadavegur\\_24\\_03\\_1992.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Starhagi_Thormodsstadavegur_24_03_1992.pdf)) þá sést að ekki er gert ráð fyrir bílskúr við Ægisíðu 44.



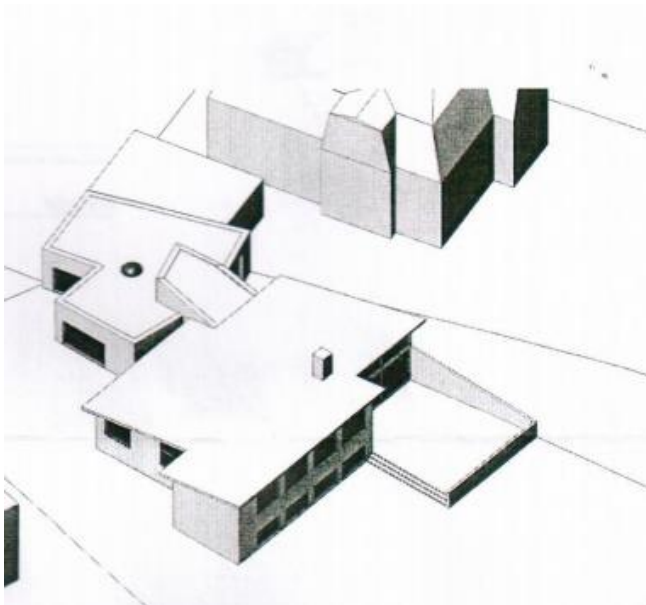
Í bréfi skiplagsfulltrúa dagsettu 31.8.2018 kemur fram í umsögn fulltrúans að það sé ekkert deiliskipulag í gildi fyrir lóðina númer 44 við Ægissíðu og í slíkum tilvikum „skal taka mið af stefnu aðalskiplags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götumynd, útsýni, skuggavarp ....“



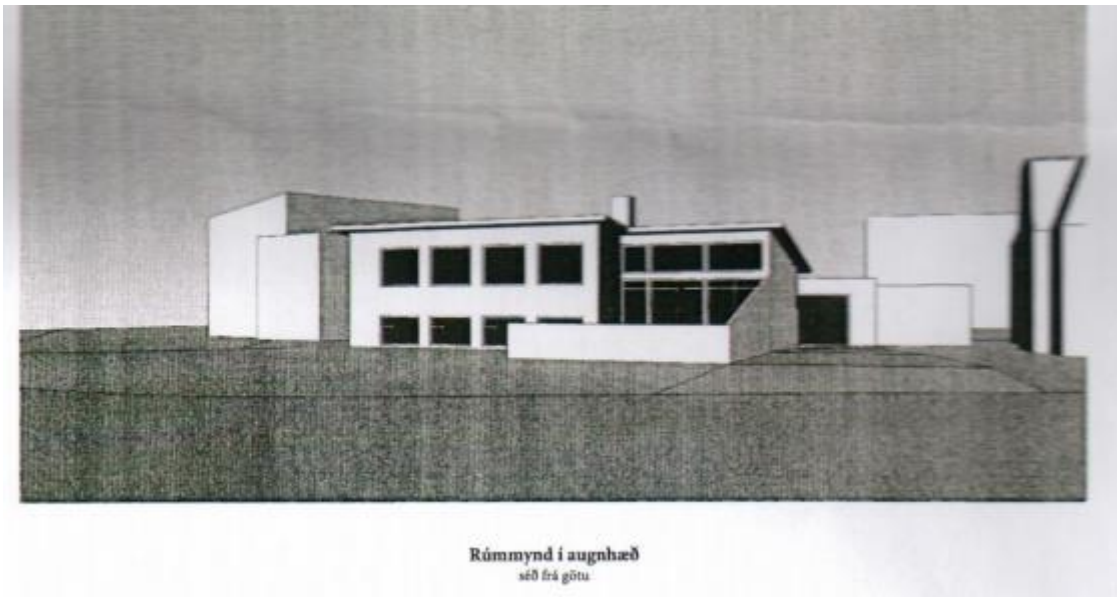
Ef götummynd af ja.is er skoðuð úr lofti, og lína dregin eftir bílskúrunum við Starhaga, þá sést að hús númer 14 sker sig úr götummyndinni varðandi staðsetningu en að öðru leyti eru bílskúrnir við Starhaga í sömu línu.

Fyrirhuguð nýbygging við hús númer 44 við Ægissíðu brýtur upp þessa línu og mun hafa áhrif á götummyndina. Viðbyggingin er þannig staðsett að hún hefur meiri áhrif á götummynd Starhagans en Ægissíðunnar.

Rétt er að taka fram að það eru gluggar á húsinu við Starhaga 16 sem snúa í vesturátt og koma ekki fram á þeirri teikningu sem lögð hefur verið fram af hálfu eiganda hússins nr. 44 við Ægissíðu. Fyrirhuguð viðbygging á Ægissíðu kemur í beina sjónlínu frá gluggum í norðvestur horni Starhaga 16, þ.e. bæði kjallara og miðhæð. Fyrirhuguð viðbygging dregur því verulega úr útsýni og upplifun frá nefndum rýmum á Starhaga 16 auk þess sem hún þengir að innkeyrslu að bílskúr á Starhaga 16.



Á ofangreindri teikningu má sjá hvernig hornið sem fyrirhuguð nýbygging myndar fyrir framan bílskúrinn að Starhaga 16 þrengir aðkomuna að vestanverðu húsinu sem og að bílskúrnum og breytir útsýni og upplifuninni frá gluggum á vesturhlið Starhaga 16.



Fyrir liggur að eigandi hússins við Ægissíðu 44 fer fram á að reisa viðbyggingu á lóðarmörkum. Byggingareglugerð leggur áherslu á að við tiltekna framkvæmdir á lóðarmörkum þurfi samþykki beggja aðila, t.d. í 67.1 segir um girðingu lóða. „Leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,80 m eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef hún er meiri. Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.“

Ljóst er að samþykki beggja aðliggjandi lóðareiganda þarf fyrir því að reisa girðingu á lóðarmörkum sem er 1.8 metra há. Ljóst er að ekki verða gerðar minni kröfur í þessu tilviki þar sem um er að ræða steinsteyptan vegg sem ætla má að verði á bilinu 2.3 - 2.5 metra hár og kemur til með ná ca. 1 metra fram fyrir núverandi bílskúr á Starhaga 16 (í framlögðum skjölum er hvorki er að finna nákvæmar tölur um hæð viðbyggingarinnar né hversu lagt hún nær fram fyrir bílskúr á Starhaga 16). Ljóst er að þessi framkvæmd kæmi til með að breyta verulega heildargötumyndinni við Starhaga ásamt því að skemma fyrir upplifun og útsýni frá Starhaga 16.

Með vísan til þess sem fram hefur komið er fyrirhugaðri nýbyggingu við Ægissíðu 44 eindregið mótmælt. Óskað er eftir því að hafin verði deiliskipulagsvinna fyrir svæðið í heild sinni eða að lögð verði fram ný teikning þar sem tekið hefur verið tillit til þeirra athugasemda sem hér hafa komið fram og er m.a. óskað eftir því að umrædd nýbygging verði höfð í beinni línu við núverandi bílskúr á Starhaga 16.

Undirritaður fagnar framkvæmdagledi eigenda að Ægissíðu 44 og er sannfærður um að sátt náist um útfærslu á umræddri viðbyggingu ef tekið verður tillit til þeirra sjónarmiða sem hér hafa komið fram.

f.h. TD á Íslandi





Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

Reykjavík 27. febrúar 2019.

**Efni:** Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 11/2019, kæra Hjalta Kristjánssonar f.h. T.D. á Íslandi ehf., dags. 19. febrúar 2019 þar sem kærð er samþykkt byggingarfulltrúa frá 8. janúar sl. á umsókn um leyfi til að byggja steinsteypta viðbyggingu norðan við hús og til að breyta innra skipulagi í einbýlishúsi á lóð nr. 44 við Ægisíðu. Í kærinni er einnig krafist stöðvunar framkvæmda.

Með tölvupósti dags. 20. febrúar sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru ásamt stöðvunarkröfu. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

#### Málavextir

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. júní 2018 var lögð fram fyrirspurn Magnúsar Geirs Þórðarsonar dags. 18. júní 2018 varðandi stækkun hússins á lóð nr. 44 við Ægisíðu, samkvæmt skissu ódags. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. ágúst 2018. Skipulagsfulltrúi bókaði á fundinum að ekki væri gerð athugasemd við erindið, sbr. þó skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. ágúst 2018.

Þann 8. janúar sl. samþykkti byggingarfulltrúi, að undangenginni grenndarkynningu, umsókn um leyfi til að byggja steinsteypta viðbyggingu norðan við hús og til að breyta innra skipulagi í einbýlishúsi á lóð nr. 44 við Ægisíðu. Umsóknin var samþykkt með eftirfarandi bókun:

*„Samþykkt. Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.*

*Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.*

*Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.“*

Borgarráð staðfesti afgreiðslu byggingarfulltrúa á fundi sínum þann 17. janúar sl. með samþykkt á b-hluta fundargerðar Skipulags- og samgönguráðs frá 16. janúar sl.

Ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum.

#### Kröfugerð

Reykjavíkurborg lítur svo á að kærandi krefjist þess að framangreind samþykkt byggingarfulltrúa verði felld úr gildi, auk kröfu um stöðvun framkvæmda verði þær hafnar.



Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í máli þessu verði hafnað og að kröfu um stöðvun framkvæmda verði vísað frá úrskurðarnefndinni eða hafnað ella.

### Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en kærandi byggir á sömu sjónarmiðum og fram komu í athugasemdum kæranda dags. 17. október 2018, vegna grenndarkynningar umsóknarinnar.

Kærandi byggir á því að uppbygging á lóð sé ekki í samræmi við sýn upphaflegs hönnuðar eða borgaryfirvalda og vísað er í teikningar frá árunum 1952, 1955 og 1992. Kærandi telur að fyrirhuguð bygging samræmist ekki byggðarmynstri og hafi meiri áhrif á götummynd Starhaga en götummynd Ægisíðu.

Gerð er athugasemd við að viðbygging á Ægisíðu komi í beina sjónlínu frá gluggum, í kjallara og á miðhæð, á norðvestur horni Starhaga 16 og hún dragi úr útsýni og upplifun úr þeim rýmum og að fyrirhuguð bygging þrengi að bílskúr á Starhaga 16.

Ekki hafi verið óskað eftir samþykki aðliggjandi lóðarhafa vegna uppbyggingar á lóðamörkum, sbr. byggingarreglugerð.

### Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málalíbúnað kæranda og vísar í því sambandi til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2018.

Samþykktur aðaluppdráttur sem ekki hefur verið byggt eftir getur verið leiðbeinandi en hefur ekki bindandi gildi né verður talið að skylt sé að byggja eftir honum. Ekki eru til teikningar af neinni byggingu á baklóð eftir Gunnlaug Halldórsson né einhvern annan hönnuð. Þó svo að afstöðummynd á aðaluppdrætti sýni bílskúr í norðaustur horni lóðar þá er hún ekki annað en hugmynd og alls ekki endanleg útfærsla eða hönnun á skúr.

Teikningin af Grímstaðaholtinu frá 1955 sýnir vissulega bílskúr vestan megin við húsið á Ægisíðu 44. Hún sýnir einnig húsið á Starhaga 16 mun minna en það er. En þótt þessi teikning sé til þá er, eftir sem áður, ekki til gilt deiliskipulag fyrir svæðið og ekki hægt að byggja á þessum grunni.

Rétt er að deiliskipulagsuppdráttur fyrir Starhaga og Þormóðsstaðaveg sýnir engan bílskúr á lóð við Ægisíðu 44. Það deiliskipulag fjallar ekki um lóðirnar norðan við Starhaga eða Ægisíðu 44 og sýnir eingöngu það ástand sem var þar árið 1992.

Byggðarmynstur fyrir Starhaga og Ægisíðu er að íbúðarhús eru framarlega eða á miðri lóð og bílskúrar í aukahlutverki á baklóð. Engin byggingarlína er til fyrir hús á baklóðir götunnar og telst staðsetning og stærð umræddrar byggingar vera innan þess byggðarmynsturs / ramma sem einkennir hverfið.





Lóðin á Ægisíðu 44 er hornlóð þar sem 2 götur mætast. Lausnir fyrir uppbyggingu á baklóðum á sambærilegum lóðum við Ægisíðu eru að reynt er nýta lóðir sem best og byggja að bakhúsum á aðliggjandi lóðum.

Húsið á Starhaga 16 er reisulegt einbýlishús. Í norðvestur-horni lóðarinnar er bílskúr sem tilheyrir einbýlishúsinu.

Samkvæmt aðalteikningum frá 1951 af húsinu Starhaga 16 er þvottahús, strauherbergi og miðstöð í kjallara og svefnherbergi á miðhæð á norðvesturhorni húss. Þær teikningar hafa ekki verið uppfærðar síðan þá en vissulega getur notkun þessara rýma verið breytt. Aftur á móti hefur ekki verið skilað inn teikningum vegna þess, til byggingar-fulltrúa, og miðað við upplýsingar á þeim aðalteikningum frá 1951 er ekki heimild fyrir rými til íveru eða dvalar vegna lofthæðar og stærð glugga. Ekki eru sannfærandi röksemdir fyrir skertu útsýni þegar hæð frá gólfi í glugga er 1,8 metri, auk þess sem bílskúr á lóð Starhaga 16 er í sjónlínu og skerðir útsýni úr tveimur þessara rýma.

Í tilfalli með glugga á miðhæð á norðvesturhorni húss verður að horfa til þess að sá gluggi er staðsettur á baklóð á Starhaga 16.

Þegar horft er á afstöðumynd af svæðinu sést að gluggi á miðhæð á norðvesturhorni húss á Starhaga 16 er ekki þannig staðsettur á lóð að útsýni takmarkist af húsinu sjálfu, vegna bílskúrs á lóðinni, hárra trjáa á aðliggjandi lóðum og núverandi byggingar á Ægisíðu 44. Viðbygging sem sótt er um að gera á baklóð Ægisíðu 44 er mest öll í sambærilegri hæð við bílskúr á Starhaga 16, nema aðlögun að einbýlishúsinu sjálfu og tvenns konar þakglugga í viðbygginu sem stingast upp úr henni á tveimur stöðum. Hvorugur þessara þakglugga er hærri en aðalbyggingin sjálf á Ægisíðu 44, sbr. meðfylgjandi teikningar.

Ekki er hægt að fallast á að fyrirhuguð viðbygging á baklóð Ægisíðu 44 skerði útsýni úr gluggum í kjallara húss við Starhaga 16 né úr gluggum sem snúa út að baklóð. Minnt er á að íbúar í þéttri byggð geta annars ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði í nágrenni þeirra sem geti haft einhver áhrif á grenndarhagsmuni þeirra og að réttur til útsýnis er ekki bundinn í lög.

Hvað varðar þá málsástæðu að samþykki aðlægrar lóðar skuli vera áskilið þá eru engin lagaáskilnaður fyrir hendi sem kallar um samþykki aðlægra lóða þegar byggt er á lóðamörkum. sbr. gr. 7.2.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vísast í þessu sambandi einnig til úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags –og byggingarmála í málinu nr. 58/2011.

Kröfu um frávisun á kröfu um stöðvun framkvæmda byggir á því að ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi og því engar framkvæmdir hafnar. Úrskurðarnefndina brestir vald til að leggja bann við eða stöðva fyrirhugaðar framkvæmdir, enda er aðeins heimilt að stöðva framkvæmdir sem þegar eru hafnar. Minnt er enn fremur á meginreglu 1. mgr. 29. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, um að kæra fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar. Verði framkvæmdir hafnar án byggingarleyfis er það á hendi embættis byggingarfulltrúa e.a. að stöðva slíkar framkvæmdir.



**Niðurstaða:**

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu um ógildingu framangreindrar samþykktar byggingarfulltrúa og vísi frá kröfu um stöðvun framkvæmda, verði þær hafnar.

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

*Meðfylgjandi gögn.*

- Útprintun úr málaskrá.
- Samþykktir uppdrættir
- Umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirsprungar dags. 31. ágúst 2018.
- Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2018.
- Umsókn um byggingarleyfi.



Árið 2019, fimmtudaginn 28. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnaði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 11/2019, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. janúar 2019 um að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja viðbyggingu norðan við einbýlishús á lóð nr. 44 við Ægisíðu og breyta innra skipulagi þess.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 19. febrúar 2019, er barst nefndinni sama dag, kærir TD á Íslandi ehf., Starhaga 16, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. janúar 2019 að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja viðbyggingu norðan við einbýlishús á lóð nr. 44 við Ægisíðu og breyta innra skipulagi þess. Skilja verður kröfugerð kæranda svo að gerð sé krafa um að ákvörðunin verði felld úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og verður því ekki tekin afstaða til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 27. febrúar 2019.

**Málavextir:** Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 11. september 2018 var tekin fyrir umsókn eiganda um leyfi til að byggja steinsteypta viðbyggingu norðan við hús og til að breyta innra skipulagi einbýlishúss á lóð nr. 44 við Ægisíðu. Var erindinu vísað til skipulagsfulltrúa sem ákvað á fundi sínum 14. s.m. að umsóknin skyldi grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum. Athugasemdir bárust á kynningartíma umsóknarinnar, m.a. frá kæranda. Umhverfis- og skipulagsráð afgreiddi hina grenndarkynntu umsókn 12. desember 2018 með vísan til fyrirliggjandi umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 16. nóvember s.á. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. janúar 2019 var byggingarleyfisumsóknin samþykkt og staðfesti borgarráð þá afgreiðslu 17. s.m.

**Málsrök kæranda:** Kærandi telur uppbyggingu á lóðinni ekki vera í samræmi við sýn upphaflegs hönnuðar eða borgaryfirvalda, skv. teikningum frá 1952, 1955 og 1992. Teikning af svæðinu frá 1955 sýni að gert hafi verið ráð fyrir bílskúr vestan megin við íbúðarhúsið að Ægisíðu 44. Deiliskipulag fyrir Starhaga og Þormóðsstaðaveg geri hins vegar ekki ráð fyrir bílskúr við fyrrgreint hús. Fyrirhuguð viðbygging samræmist ekki byggðamynstri og hafi meiri áhrif á götummynd Starhaga en götummynd Ægisíðu. Viðbyggingin verði í beinni sjónlínu frá gluggum í norðvesturhorni húss kæranda að Starhaga 16, þ.e. bæði frá kjallara og miðhæð

hússins. Fyrirhuguð viðbygging muni því draga verulega úr útsýni og upplifun frá rýmum auk þess sem hún muni þrengja að innkeyrslu að bílskúr að Starhaga 16.

Ekki hafi verið óskað eftir samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar vegna uppbyggingar á lóðarmörkum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 þar að lútandi. Ljóst sé að samþykki beggja lóðarhafa aðliggjandi lóða þurfi fyrir því að reisa girðingu á mörkum lóðanna, sé girðingin 1,8 m að hæð. Óski kærandi eftir að svæðið í heild sinni verði deiliskipulagt eða að lögð verði fram ný teikning þar sem tekið verði tillit til athugasemda hans. Óskað sé m.a. eftir því að nýbyggingin verði höfð í beinni línu við bílskúr kæranda á lóðinni við Starhaga 16.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Borgaryfirvöld fallast ekki á þau rök kæranda að viðbygging við aðalbyggingu á baklóð Ægisíðu 44 sé ekki í samræmi við gamlar teikningar eða áætlanir. Teikningin frá 1955 sýni vissulega bílskúr vestan megin við húsið að Ægisíðu 44 en þar sé húsið á Starhaga 16 einnig sýnt mun minna en það sé nú. Þótt þessi teikning sé til þá sé svæðið ódeiliskipulagt. Rétt sé að deiliskipulagsuppráttur fyrir Starhaga og Þormódsstaðaveg sýni engan bílskúr á lóð við Ægisíðu 44, en það deiliskipulag fjalli ekki um lóðirnar norðan við Starhaga eða Ægisíðu 44 og sýni eingöngu það ástand sem þar hafi verið árið 1992.

Byggðamynstur fyrir Starhaga og Ægisíðu einkennist af því að íbúðarhús séu framarlega eða á miðri lóð og bílskúrar í aukahlutverki á baklóð. Engin byggingarlína sé til fyrir hús á baklóðum og teljist staðsetning og stærð heimilaðrar byggingar falla að því byggðamynstri sem einkenni hverfið. Jafnframt sé ekki hægt að fallast á röksemdir um að viðbygging á baklóð Ægisíðu 44 skerði útsýni úr gluggum í kjallara húss við Starhaga 16 eða úr gluggum sem snúi út að baklóð. Ekki séu sannfærandi röksemdir fyrir skertu útsýni þegar hæð frá gólfi í glugga sé 1,8 m auk þess sem bílskúr á lóð Starhaga 16 sé í sjónlínu og skerði útsýni úr gluggum úr kjallara og úr gluggum hússins sem snúi út að baklóð. Íbúar í þéttri byggð geti ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði í nágrenni þeirra sem geti haft áhrif á grenndarhagsmuni þeirra, en réttur til útsýnis sé ekki lögbundinn.

Í lögum eða reglugerðum sé ekki gerður áskilnaður um samþykki eigenda aðlægra lóða þegar byggt sé á lóðarmörkum skv. gr. 7.2.3. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Vísað sé í þessu sambandi til úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í kærumáli nr. 58/2011.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmati byggingarleyfis fyrir viðbyggingu á baklóð Ægisíðu 44 sem liggja mun að vesturmörkum lóðar kæranda að Starhaga 16, en ekki er í gildi deiliskipulag er tekur til lóðarinnar Ægisíðu 44.

Í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram sú meginregla að gera skuli deiliskipulag fyrir svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Undanþágu frá þeirri skyldu er að finna í ákvæði 1. mgr. 44. gr. laganna. Þar er kveðið á um að þegar sótt sé um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem sé í samræmi við aðalskipulag hvað varði landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggja ekki fyrir þá geti skipulagsnefnd ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar, enda fari áður fram grenndarkynning. Umsókn um greint byggingarleyfi var grenndarkynnt með lögmaeltum fjögurra vikna athugasemdarfresti skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga og kom kærandi að athugasemdum sínum við grenndarkynninguna. Í kjölfar þess var umsóknin tekin til umfjöllunar í umhverfis- og skipulagsráði og hún samþykkt auk þess sem afstaða var tekin til framkominna athugasemda. Byggingarfulltrúi samþykkti síðan byggingarleyfisumsóknina á grundvelli ákvörðunar umhverfis- og skipulagsráðs og var sú ákvörðun staðfest í borgarráði 17. janúar 2019.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin við Ægisíðu 44 á svæði merktu ÍB-3 Hagar í borgarhluta 01 Vesturbæ. Um svæðið segir að byggð þess sé fastmótuð og hafi svæðið verið fullbyggt um 1970. Byggð sé heilsteypt að stærstum hluta. Samkvæmt aðalskipulaginu má í fastmótaðri byggð gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnaði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Í ljósi þessa verður ekki séð að umrætt leyfi fari gegn framangreindum markmiðum aðalskipulags.

Húsið á lóðinni Ægisíðu 44 er 200 m<sup>2</sup> að stærð samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands, en á samþykktum aðaluppdráttum er fyrirhuguð viðbygging 73,2 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir stækkun telst því 0,31. Til samanburðar má nefna að nýtingarhlutfall lóðarinnar Ægisíðu 46 er 0,42 og nýtingarhlutfall lóðar kæranda er 0,47. Þá er nýtingarhlutfall samkvæmt deiliskipulagsskilmálum Ægisíðu, sem var samþykkt árið 2005, að jafnaði á bilinu 0,5–0,6 en þar er hámarksnýtingarhlutfall 0,65. Nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða er því töluvert hærra en lóðar byggingarleyfishafa. Við götuna Starhaga og Ægisíðu eru bílskúrar staðsettir innarlega á lóð, eða þar sem lóðamörk eru við baklóðir Lynghaga, og hafa þeir því óveruleg áhrif á götumynd. Þá eru dæmi þess á sambærilegum lóðum í nágrenni við lóð byggingarleyfishafa að reist hafi verið bakhús eða viðbyggingar á baklóðum til þess að nýta lóðirnar sem best. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að byggðamynstur eða yfirbragð byggðar breytist við tilkomu viðbyggingar á baklóð byggingarleyfishafa.

Samkvæmt framangreindu liggur ekki annað fyrir en að málsmeðferð byggingarleyfisumsóknarinnar hafi verið lögum samkvæmt enda hin leyfða byggingarframkvæmd í samræmi við aðalskipulag hvað varðar landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Voru því skilyrði 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga uppfyllt og heimilt að grenndarkynna hina umþrættu umsókn.

Kærandi heldur því fram að með hinu kærða byggingarleyfi sé með ólögum hætti gengið gegn grenndarhagsmunum hans vegna útsýnisskerðingar, m.a. frá gluggum í norðvestur horni Starhaga 16, bæði frá kjallara og miðhæð hússins. Þar að auki muni viðbyggingin þrengja að bílskúr kæranda. Samkvæmt fyrirliggjandi uppdráttum mun fyrirhuguð viðbygging að stærstum hluta liggja samsíða bílskúr kæranda sem liggur að lóðarmörkum Ægisíðu 44 og er í sjónlínu frá framangreindum rýmum í húsi kæranda. Útsýni er því þegar skert frá húsi kæranda til norðvesturs vegna bílskúrsins en umdeild viðbygging verður í sambærilegri hæð. Verður því ekki séð að heimilaðar breytingar raski grenndarhagsmunum kæranda að nokkru marki vegna skerðingar á útsýni. Þá verður viðbyggingin staðsett inni á lóð leyfishafa og mun hún því ekki þrengja að bílskúr á lóð kæranda. Ekki er fallist á með kæranda að byggingarleyfishafi þurfi að afla samþykkis kæranda fyrir heimilaðri byggingarframkvæmd samkvæmt gr. 7.2.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, enda tekur ákvæðið samkvæmt efni sínu einungis til skjólveggja eða girðinga.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

**Úrskurðarorð:**

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. janúar 2019 um að samþykkja umsókn um leyfi til að reisa viðbyggingu norðan við einbýlishús að Ægisíðu 44 og breyta innra skipulagi þess.

---

Nanna Magnadóttir (sign)

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)