

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>  
**Sent:** 7. desember 2018 10:21  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson  
**Efni:** Tilkynning um stjórnslukæru 140/2018  
**Viðhengi:** 6.12.2018 - Kæran 140/2018 - (Ó.H.).pdf; 6.12.2018 - Fskj. með kærinni - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

### **Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttækin 6. desember 2018 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun Borgarráðs frá 25. október sl. um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2 við Hliðarenda, Reykjavík, sem birt hefur verið í B-deild Stjórnartíðinda.

Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar 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

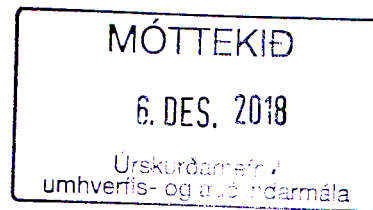
Sími / Tel: (+354) 561 5111

[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, 6. desember 2018

## KÆRA

Til LEX hafa leitað NH eignir, kt. 550416-0770, Suðurlandsbraut 4a, Reykjavík, og Dalhús ehf., kt. 541201-4830, Ögurhvarfi 6, Kópavogi, (hér eftir „**kærendur**“), og falið undirrituðum lögmanni að bera fram kæru þessa með vísan til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

### I.

#### Kröfur

Kærendur krefjast þess að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun Borgarráðs, dags. 25. október 2018, um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, sem hefur ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

### II.

#### Málsatvik og röksemdir

Deiliskipulag Hlíðarenda var tekið til heildarendurskoðunar á árinu 2015. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni var heimilað að byggja 12.500 m<sup>2</sup> hreint atvinnuhúsnæði á lóð A á 3-4 hæðum. Heimilað nýtingarhlutfall á lóðinni var 1.81. Með kæru, dags. 16. febrúar 2018, kærðu kærendur til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur, dags. 21. desember 2017, um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda (lóð A). Samkvæmt hinni kærðu breytingu var heimilað byggingarmagn á lóð A aukið „til samræmis við lóðir G og H“ sem eru einnig hreinar atvinnuhúsalóðir úr 12.500 m<sup>2</sup> í 17.500 m<sup>2</sup>. Þar með er nýtingarhlutfall hækkað úr 1.81 í 2.54 eða um 40%. Heimilað var að byggja fimm hæða hús á lóðinni.

Á vefsíðu Reykjavíkurborgar var auglýst tillaga á breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda í júní sl. Kærendur sendu inn athugasemdir við tillöguna 3. september 2018 og upplýstu úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála um málið með bréfi dags. 3. september 2018. Á fundi Borgarráðs 25. október 2018 var umrædd tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda samþykkt. Auglýsing vegna málsins hefur ekki enn birst í B-deild Stjórnartíðinda. Kærendur gera kröfu um að deiliskipulagsbreytingin verði felld úr gildi.

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er lagt til að breyta landnotkun á lóð A úr hreinni atvinnuhúsalóð í blandaða íbúða- og atvinnuhúsalóð. Framangreind aukning á heimiluðu byggingarmagni úr 12.500 m<sup>2</sup> í 17.500 m<sup>2</sup> var réttlætt með vísan til þess að um væri að ræða hreina atvinnuhúsalóð líkt og á við um lóðir G og H. Með hinn kærðu deiliskipulagsbreytingu

Liggur nú fyrir að aukning byggingarmagns á lóð A hafi byggst á ómálefnalegum sjónarmiðum. Þá er um óhóflega aukningu að ræða í andstöðu við 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2100. Með vísan til þess að beri að fella hina kærðu deiliskipulagsbreytingu úr gildi sem var samþykkt 21. desember 2017 byggja kærendur á því að það sama eigi einnig við um síðari deiliskipulagsbreytingu/-ar. Kærendur byggja jafnframt á því að óheimilt sé að breyta deiliskipulagi svo oft sem raun ber vitni fyrir eina lóð innan heildstæðs skipulagssvæðis m.a. með vísan til réttaröryggissjónarmiða. Þá verður ekki séð að nokkur skipulagsrök búa þar að baki.

Kærendur vísa um röksemdir jafnframt til tilvitnaðrar kæru, dags. 16. febrúar 2018, og viðbótarathugasemda, dags. 3. september 2018, auk framlagðra gagna og áskilja sér rétt til þess að koma að frekari röksemdum.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan í netfangið 590-2600 eða í netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllt,

  
Óskar Sigurðsson lögmaður

Fylgiskjöl:

- Fundargerð Borgarráðs ásamt fylgiskjali, dags. 25. október 2018.

Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. febrúar 2019  
nr. 140/2018

**Efni:** Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 140/2018, vegna kæru NH eigna, Suðuarlandsbraut 4a og Dalshús ehf. Ögurharfi 6, Kópavogi, dags. 6. desember 2018, þar sem kærð er samþykkt borgarráðs, dags. 3. september 2018 á breytingum á deiliskipulagi Hlíðarenda sem birt var í B- deild Stjórnartíðinda 14. febrúar 2019 og einnig að breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var 21. desember 2017 verði einnig fellt úr gildi. Kærendur sendu inn kæru til úrskurðarnefndarinnar áður en auglýsingin birtist í Stjórnartíðindum.

Með bréfi dags. 7. desember 2018, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við umhverfis- og skipulagssvið að lýsa viðhorfum sínum til kærunnar og létu úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Þar sem ekki var búið að birta deiliskipulagsbreytinguna í B- deild var óskað eftir fresti til að skila inn greinargerð í málinu.

#### Málavextir:

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 6. júní 2018 var samþykkt að auglýsa breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda sem fólst m.a. í breyttu orðalagi og kvöðum er varða landnotkun á lóð A á skipulagssvæðinu. Samkvæmt skilmálum þá átti Lóð A að verða blönduð íbúða- og atvinnuhúsaloð eftir breytingu í stað hreinnar atvinnuhúsaloðar. Að auki viðbót er varðar heimild fyrir leikskólastarfssemi á reitnum með leiksvæði í inngarði, samkvæmt uppdr. ALARK Arkitekta ehf. dags. 1. júní 2018. Borgarráð samþykkti erindið til auglýsingar á fundi sínum 28. júní 2018. Málið var í auglýsingu frá 6. júlí 2018 til og með 17. ágúst 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Lex lögmannsstofa f.h. Dalhúss ehf. dags. 17. ágúst 2018. Eftir auglýsingu samþykkti skipulags- og samgönguráð á fundi sínum 10. október 2018, tillöguna með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 25. september 2018 með fjórum atkvæðum fulltrúa Pírata Sigurborgar Óskar Haraldsdóttur, fulltrúa Samfylkingarinnar Kristínar Soffíu Jónsdóttur og Hjálmars Sveinssonar og fulltrúa Viðreisnar Gunnlaugs Braga Björnssonar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Katrín Atladóttir, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka. "Við fögnum áformum um íbúðabyggð og leikskólastarfsemi á lóð A við Hlíðarenda, enda húsnæðisþörf mikil í borginni og æskilegt að fjölga leikskólarymum. Við hefðum þó talið æskilegt að fresta afgreiðslu málsins á meðan beðið er niðurstöðu úr kærufelri fyrir úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála vegna breytinga á deiliskipulaginu." Borgarráð samþykkti tillöguna á fundi sínum 25. október 2018 og var deiliskipulagsbreytingin birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 14. febrúar 2019.

**Kröfur:** Kröfur kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar. Kröfur kæranda eru einnig að deiliskipulagsbreyting sem samþykkt var 21. desember 2017 verði einnig felld úr gildi.

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

Kærendur telja að óheimilt sé að breyta deiliskipulagi svo oft sem raun ber vitni fyrir eina lóð innan heildstæðs skipulagssvæðis m.a. með vísan til réttaröryggissjónarmiða.

Hin umþrætta breyting felst í breyttu orðalagi og kvöðum er varða landnotkun á lóð A á skipulagssvæðinu. Lóð A verður blönduð íbúða- og atvinnuhúsaloð eftir breytingu í stað hreinnar atvinnuhúsaloðar. Að auki viðbót er varðar heimild fyrir leikskólastarfssemi á reitnum með leiksvæði í inngarði, samkvæmt uppdr. ALARK Arkitekta ehf. dags. 1. júní 2018. Ekki er aukið byggingarmagn, einungis breytt notkun.

Í 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram að sveitastjórnnum er heimilt að breyta deiliskipulagi ef þurfa þykir. Engin ákvæði eru um hve oft megi breyta skipulagsáætlunum. Deiliskipulagsbreytingin skilgreinir víðari notkunarheimildir á reit A á grunni heimilda í aðalskipulagi Reykjavíkur. Árið 2017 var heimiluð breyting á fjölda íbúða í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á Hlíðarenda úr 500 íbúðum í 650 íbúðir með vikmörkum. Miðað við heimildir og þegar samþykkt áform á öðrum reitum Hlíðarenda er rými fyrir fleiri íbúðir á reitnum og er þess vegna notkun á reit A á Hlíðarenda rýmkuð í að ná einnig yfir íbúðir, auk þegar heimilaðrar notkunar sem íbúðahótel fyrir námsmenn og atvinnuhúsnæði. Auk þessa er einnig heimiluð starfsemi leikskóla á lóðinni.

Bent er á að kærufrestur er liðinn vegna ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar sem tekin var þann 21. desember 2017 um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda og ber því að vísa þeim hluta frá úrskurðarnefndinni sbr. 2. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að hin kærða samþykkt borgarráðs verði staðfest. Málsmeðferð skipulagsbreytingarinnar sem kærð er, hafi verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnisýslulaga nr. 37/1993.

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.

#### Fylgiskjalalisti:

1. Útprintun úr málaskrá.

F.h. Umhverfis – og skipulagssviðs,

---

Erna Hrönn Geirsdóttir



Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2019, miðvikudaginn 17. apríl, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor tók þátt í fundinum í gegnum fjarfundarbúnað.

**Fyrir var tekið mál nr. 24/2018, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A (Hlíðarendi 2).**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

**úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 16. febrúar 2018, er barst nefndinni sama dag, kæra NH eignir ehf., lóðarhafi Hlíðarenda 28-34, og Dalhús ehf., lóðarhafi Hlíðarenda 1-7, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A, einnig nefnd Hlíðarendi 2. Gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. desember 2018, er barst nefndinni sama dag, kæra sömu aðilar þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 25. október 2018 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A. Gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Með hliðsjón af því að sömu aðilar standa að báðum kærumálunum og hinar kærðu ákvarðanir eru samofnar verður síðara kærumálið, sem er nr. 140/2018, sameinað máli þessu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 25. apríl 2018 og 18. mars 2019.

**Málavextir:** Hinn 23. júní 2004 tók gildi deiliskipulag Hlíðarenda en helsta viðfangsefni þess var að „festa starfsemi Knattspyrnufélagsins Vals í sessi með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera tillögu að uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu.“ Árið 2015 var gerð breyting á deiliskipulaginu sem tók mið af nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í greinargerð skipulagsins kom fram að lóð A væri atvinnuhúsalóð og í sérstökum skilmálum lóðarinnar var gert ráð fyrir allt að 12.500 m<sup>2</sup> byggingu á fjórum hæðum. Á skipulagsuppdrætti var byggingin merkt 4-5 hæða og nýtingarhlutfall lóðarinnar 1,81. Með deiliskipulagsbreytingu 6. júlí 2016 var skilmálatafla Hlíðarenda uppfærð og kom þar fram að heimilað væri að reisa 1-5 hæða byggingu á lóð A.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur 8. febrúar 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Í tillögunni fólst m.a. breyting á byggingarreit lóðar A og aukning á byggingarmagni lóðarinnar um 5.000 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall hennar færi úr 1,81 í 2,54. Borgarstjórn samþykkti að auglýsa tillöguna til kynningar á fundi sínum 7. mars s.á. Tillagan var auglýst til kynningar frá 20. s.m. til 15. maí 2017 og bárust þrjár athugasemdir á kynningartíma hennar, m.a. frá kærendum. Deiliskipulagstillagan var lögð fram að nýju á

fundi umhverfis- og skipulagsráðs 13. desember s.á. ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um athugasemdir og var tillagan samþykkt með þeim breytingum sem lagðar voru til í umsögn hans. Á fundi borgarráðs 21. s.m. var afgreiðsla ráðsins samþykkt og tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 19. janúar 2018. Kærendur skutu ákvörðuninni til úrskurðarnefndarinnar eins og að framan greinir.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 6. júní 2018 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Breytingin fól í sér að lóð A yrði blönduð íbúða- og atvinnuhúsaloð í stað hreinnar atvinnuhúsaloðar auk þess sem heimild yrði fyrir leikskólastarfsemi á lóðinni með leiksvæði í inngarði. Borgarráð samþykkti erindið á fundi sínum 28. s.m. Tillagan var auglýst til kynningar frá 6. júlí 2018 til 17. ágúst s.á. og bærust athugasemdir á kynningartíma tillögunnar frá kærendum. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 10. október s.á. var deiliskipulagstillagan lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa. Meirihluti ráðsins samþykkti tillöguna óbreytta og staðfesti borgarráð afgreiðsluna á fundi sínum 25. s.m. Tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 14. febrúar 2019, en sem fyrr segir kærðu kærendur ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála 6. desember 2018.

**Málsrök kæranda:** Kærendur byggja á því að þeir hafi verulegra hagsmuna að gæta af hinum kærðu deiliskipulagsbreytingum vegna nálægðar fasteigna þeirra við lóð A. Deiliskipulagsbreytingarnar séu haldnar verulegum annmörkum sem eigi að leiða til ógildingar þeirra.

Fyrri deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags. Deiliskipulag sé skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags og feli í sér að mörkuð sé stefna fyrir heildstæða einingu, sbr. 1. og 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Heimilað sé í 43. gr. laganna að gera breytingar á gildandi deiliskipulagi. Sá réttur sé þó ekki takmarkalaus. Reykjavíkurborg hafi verið óheimilt að taka út einn byggingarreit deiliskipulags Hlíðarenda og heimila þar aukningu á nýtingarhlutfalli á reitnum úr 1,81 í 2,54, eða um 40%, enda hafi þegar verið mörkuð stefna fyrir hina heildstæðu einingu sem deiliskipulag Hlíðarenda taki til sem byggi ekki á því að nýtingarhlutfall geti verið jafn hátt og nú hafi verið heimilað.

Sérstakar takmarkanir séu á rétti til að gera slíkar breytingar á deiliskipulagi þegar skammt sé liðið frá þeim tíma sem deiliskipulag, sem marki stefnu fyrir hina heildstæðu einingu, hafi tekið gildi. Á árinu 2015 hafi verið gerð veruleg breyting á skipulagi Hlíðarenda í kjölfar þess að nýtt aðalskipulag Reykjavíkur hafi verið samþykkt. Þar hafi fullmótuð stefna fyrir svæðið verið samþykkt í meginatriðum með bindandi hætti. Í þessu samhengi megi vísa til úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 24. janúar 2008 í máli nr. 67/2006 þar sem komist var að þeirri niðurstöðu að óheimilt hefði verið að útbúa deiliskipulag fyrir eina lóð án þess að jafnhliða væri unnið og samþykkt deiliskipulag fyrir svæði sem væri talið mynda „heildstæða einingu í skipulagslegu tilliti.“

Borgarar verði að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hafi í úrskurðarframkvæmd sinni tekið sérstaklega fram að gjalda verði varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, sbr. úrskurð nefndarinnar í máli nr. 88/2006 frá 2. september 2008. Ljóst sé að skipulagsrök mæli ekki með hinni umdeildu skipulagsbreytingu.



Aukning á nýtingarhlutfalli sem samþykkt var með deiliskipulagsbreytingunni frá árinu 2017 fari gegn c-lið 1. gr. skipulagslaga, enda umfram það sem má með sanngirni ætlast til að verði heimiluð á reitnum miðað við fyrirliggjandi deiliskipulag. Líta verði til þess að lóðin sé staðsett við hliðin á íþróttamannvirki sem dragi að sér fjölda fólks á hverjum degi og að á henni sé gert ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi. Svo mikil aukning á nýtingarhlutfalli geti ekki talist málefnaleg.

Deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulags Hlíðarenda frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga og gr. 5.1.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Annars vegar komi fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsuppdraetti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu komi á hinn bóginn fram að heimilt sé að fullbyggja reit A. Hins vegar sé fjallað um húsagerðir í gr. 2.4 í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni. Þar sé gert ráð fyrir 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis og 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Þá sé ráðgert að á reit A standi einvörðungu hreint atvinnuhúsnæði. Það standist því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum vegna reitar A á þá leið að þar verði heimilað að byggja fimm hæðir.

Í deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2004 með síðari breytingum sé skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á lóðinni. Engin rannsókn hafi farið fram á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni en verið sé að heimila hækkun hússins um heila hæð. Málsmeðferðin sé því í andstöðu við rannsóknarskyldu stjórnarsýsluráttarins, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Aukning á byggingarmagni á reit A sé réttlæt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Þeir reitir séu hreindir atvinnuhúsareitir líkt og reitur A. Á lóð G sé heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk bílageymslu í kjallara. Gerð sé krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup>. Á reit H sé jafnframt heimilað að byggja atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk bílageymslu í kjallara. Kærendur telja að ekki sé hægt að bera saman fyrrnefnda reiti. Reitir G og H séu á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert sé byggt vestan megin við reitina eða á reitnum sunnan megin við reitina. Reitur A sé á hinn bóginn umkringdur íbúðahúsnæði og íþróttamannvirkjum sem dragi að sér mikla umferð og margt fólk. Á reitum G og H sé einvörðungu ráðgerð hefðbundin atvinnustarfsemi samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Slík atvinnustarfsemi sé að jafnaði einvörðungu yfir daginn, ólíkt íbúðahóтели sem trufla fyrir sjáanlega nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólarhringinn. Fram komi í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu að gert sé ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum. Einvörðungu sé heimilt að byggja fimm hæða hús á reitum þar sem áformuð sé blönduð byggð með íbúðir á efri hæðum. Þá sé ekki heimilað að byggja fimm hæða hús á reitum G og H og því sé verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til þeirra lóða til að réttlæta aukið nýtingarhlutfall á reit A.

Breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði breytist í aflokaðan inngarð byggingar líkt og á reitum C, D, E, F G og H. Ekki verði séð af skipulagsuppdraetti hvar hinn svokallaði inngarður eigi að komast fyrir á reitnum. Þá sé ljóst að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Nálægð byggingarinnar við íþróttamannvirki kalli á að til staðar sé yfirborðsstæði enda muni önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Í umsögn skipulagsfulltrúa komi fram að aðalmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar sé að loka reitnum með randbyggð, m.a. til að styrkja götummynd við knatthús, auka nýtingarhlutfall og



skilgreina hvar heimilað sé að byggja að hluta til á 5. hæð byggingarinnar. Framangreind skýring geti ekki talist málefnalegur grundvöllur fyrir deiliskipulagsbreytingu. Ef ætlunin sé að loka reitnum með randbyggð til að styrkja götummynd við knatthús þurfi að gera slíkt hið sama varðandi lóð B, þar sem um ræði sömu landnotkun og staðsetningu gagnvart íþróttasvæðinu. Með því að heimila hækkun byggingarinnar og aukningu á nýtingarhlutfalli á lóð A sé verið að raska jafnræði lóðarhafa á svæðinu með þeim hætti að ógildingur varði. Þá komi ekkert í veg fyrir að rekstur hótels verði leyfður á reitnum þrátt fyrir mótmæli um það sem fram komi í umsögn skipulagsfulltrúa. Skilmálar séu hvergi nærri bindandi eða afgerandi að þessu leyti.

Grenndaráhrif fyrirhugaðrar nýbyggingar á reit A séu svo neikvæð að fella beri deiliskipulagsbreytinguna úr gildi. Á lóðum C og D sé heimiluð blanda af íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, þ.e. atvinnuhúsnæði á 1. hæð og íbúðir á efri hæðum. Hækkun byggingarinnar á reit A í fimm hæðir muni hafa mikil áhrif á íbúðasvæðið. Bent sé á að á reitum G og H þar sem verði heimilað að reisa hrein atvinnuhúsnæði sé einvörðungu gert ráð fyrir að þau verði á þremur til fjórum hæðum enda íbúðarsvæði heimilað á lóð F sem liggja þar við hliðina á.

Að því er varði síðari deiliskipulagsbreytinguna vísi kærendur til þess að fyrri deiliskipulagsbreytingin, sem hafi aukið heimilað byggingarmagn úr 12.500 m<sup>2</sup> í 17.500 m<sup>2</sup>, hafi verið réttlætt með vísan til þess að um hafi verið að ræða hreina atvinnuhúsalóð líkt og lóðir G og H. Með því að breyta landnotkun á lóð A úr hreinni atvinnuhúsalóð í blandaða íbúða- og atvinnuhúsalóð liggja fyrir að aukning byggingarmagns á lóð A hafi byggst á ómálefnalegum sjónarmiðum. Þá sé um óhóflega aukningu að ræða sem sé í andstöðu við 1. gr. skipulagslaga. Telja kærendur að sömu röksemdir fyrir því að fella eigi fyrri deiliskipulagsbreytinguna úr gildi eigi við um síðari deiliskipulagsbreytinguna.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess varðandi fyrri deiliskipulagsbreytinguna að heimilt hafi verið að breyta deiliskipulagi fyrir einn reit í deiliskipulagi Hlíðarenda. Ekki sé um að ræða deiliskipulagsgerð fyrir eina lóð eins og kærendur virðast telja.

Samkvæmt skipulagslögum sé vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórna, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í skipulagslögum sé ekki gefið til kynna að skipulagsvaldi sveitarfélaganna séu takmarkanir settar og sé skýrt á um það kveðið í 43. gr. að heimilt sé að breyta deiliskipulagi enda sé fylgt tilteknum formreglum um kynningu. Þó hafi það verið viðurkennt að íbúar skipulagssvæðis, sem byggt hafi hús sín eða keypt með gildandi skipulagsforsendur í huga, verði að geta treyst því að ekki verði gerðar breytingar á skipulaginu nema veigamiklar ástæður liggja þar að baki. Eigi þetta sjónarmið einna helst við þar sem um sé að ræða tiltölulega nýtt hverfi sem þegar sé fullbyggt. Ekki sé fallist á að svo sé ástatt um þá breytingu sem til umfjöllunar sé í málinu. Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar sé að loka reitnum með randbyggð, styrkja götummynd við knatthús, auka nýtingarhlutfall og skilgreina hvar heimilt sé að byggja fimm hæðir að hluta til.

Það hljóti að teljast málefnalegt að heimila aukið byggingarmagn til samræmis við það sem gerist á lóðum G og H. Við skipulagningu lóðar A hafi verið litið til þess að hún sé hornlóð á gatnamótum Nauthólsvegur og Flugvallavegur og höfð hliðsjón af fyrirhuguðum byggingum hinum megin við sömu gatnamót. Byggingarreitur breytist í randbyggð og byggingarmagn aukist við þá breytingu.

Í deiliskipulagsbreytingunni séu engar breytingar á notkun lóðarinnar. Áfram verði um atvinnuhúsnæði að ræða með verslun eða þjónustu á 1. hæð að Snorrabrautarás auk heimildar

fyrir íbúðahótelum sem ætlað sé námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinemum, vegna nálægðar við háskólastofnanir. Skilmálar um blöndum atvinnuhúsnæðis og íbúðahótels fyrir námsmenn gildi fyrir lóðir A og B og séu þær því ekki sambærilegar og hreinar atvinnuhúsaloðir G og H.

Bílastæðakrafa sé óbreytt, þ.e. eitt bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og 0,2 stæði á íbúð ef byggt verði íbúðahótel fyrir námsmenn. Ekki verði heimilaður rekstur hótels á lóðinni.

Ekki sé heldur fallist á að rannsókn málsins hafi verið ófullnægjandi en gerðir hafi verið skuggavarsupprættir sem sýni að áhrif skugga gæti helst á morgnana á jafndægum. Séu þau áhrif ekki meiri en gangi og gerist í þéttri byggð. Ekki sé ljóst hvað kærendur eigi við með að ekki verði séð hvar hinn svokallaði inngarður eigi að komast fyrir á reitnum, en hann sé sýndur og merktur á uppdrætti og sneiðingum. Þá verði ekki heldur séð hvernig ný aðkoma að stækkaðri bílageymslu um rampa eða götu á milli knatthússins og reitar A hafi neikvæð áhrif á aðrar lóðir Hlíðarendasvæðisins. Önnur aðkoma að stækkuðum bílakjallara gæti einmitt dregið úr umferð við fyrri skilgreinda aðkomu frá Snorrabrautarás á milli lóða A og B.

Rétt sé að lokaður inngarður bjóði ekki upp á aðgengi að bílastæðum á yfirborði. Bílakjallari undir knatthúsi sé hins vegar tvöfaldaður að stærð og megi vænta að hægt verði að nýta hann vegna viðburða í knatthúsi.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmæti tveggja breytinga á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A er tóku gildi 19. janúar 2018 og 14. febrúar 2019. Felur fyrir breytingin m.a. í sér aukningu á byggingarmagni á byggingarreit lóðar A um 5.000 m<sup>2</sup> sem hefur í för með sér breytingu á nýtingarhlutfalli lóðarinnar úr 1,81 í 2,54. Með síðari deiliskipulagsbreytingunni breyttist landnotkun lóðarinnar úr hreinni atvinnustarfsemi í blandaða byggð íbúða- og atvinnuhúsnæðis auk þess sem heimild var veitt fyrir leikskólustarfsemi. Að öðru leyti var deiliskipulag svæðisins óbreytt frá fyrri skipulagi. Með gildistöku síðari deiliskipulagsbreytingarinnar var nýr skipulagsuppráttur fyrir svæðið staðfestur og féll eldri deiliskipulagsuppráttur þar með úr gildi. Kæra vegna fyrri deiliskipulagsbreytingarinnar barst úrskurðarnefndinni innan kærufrests en því kærumáli var ólokið hjá nefndinni er deiliskipulaginu var breytt að nýju og samþykkt svo breytt. Verða málsástæður kærenda vegna fyrri deiliskipulagsbreytingarinnar því teknar til efnislegrar skoðunar eftir því sem við á.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 annast sveitarstjórnir og bera ábyrgð á gerð deiliskipulags í sínu umdæmi. Í skipulagsvaldi sveitarstjórna felst m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi eins og kveðið er á um í 43. gr. laganna og eru skipulagsyfyrvöld ekki bundin við skilmála eldra deiliskipulags við slíka breytingu, enda felur breyting á deiliskipulagi eðli máls samkvæmt í sér breytingu á eldra skipulagi. Þess ber að gæta að breytingin rúmist innan heimilda aðalskipulags, sbr. 7. mgr. 12. gr. laganna. Við beitingu skipulagsvalds ber að fylgja markmiðum skipulagslaga sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra og eru sveitarstjórnir enn fremur bundnar af lögmætisreglu stjórnsýsluréttarins er felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum og markmiðum hafa sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi og breytingum á þeim skuli háttað.

Hinar kærðu deiliskipulagsbreytingar voru kynntar með almennri auglýsingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Að loknum athugasemdafresti voru deiliskipulagstillögurnar afgreiddar í umhverfis- og skipulagsráði þar sem framkomnum athugasemdum var svarað í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga og staðfestar af borgarráði. Tóku þær gildi með birtingu auglýsinga þar um í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni lögboðinni yfirferð

Skipulagsstofnunar. Á skýringarupprætti með fyrri deiliskipulagsbreytingunni er sýnt skuggavarp vegna aukningar á byggingarmagni. Er því ekki fallist á með kærendum að málið hafi ekki verið rannsakað nægilega með tilliti til skuggavarfs. Var þannig farið að lögum við málsmeðferð hinna kærðu skipulagsákvæðana.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem var í gildi þegar hinar kærðu ákvarðanir voru teknar, er lóð A á skipulagssvæðinu á skilgreindu þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð. Fram kemur í aðalskipulaginu að þróunarsvæðið sé 11 ha að stærð og er ætlað undir íbúðir, skrifstofur auk verslunar og þjónustu. Áhersla sé á 3-5 hæða randbyggð og borgargötur. Í ágúst 2017 tók gildi breyting á aðalskipulaginu er fól í sér breytta stefnu um íbúðarbyggð á umræddu skipulagssvæði með fjölgun íbúða úr 500 í 650. Jafnframt er nú kveðið á um að vikið um fjölda íbúða geti verið á bilinu -10% til +20% og séu háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs. Í síðari deiliskipulagsbreytingunni kemur fram að leyfilegur fjöldi íbúða á skipulagssvæði Hlíðarenda sé 780 samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Með samþykki umhverfis- og skipulagsráðs hinn 10. október 2018 fyrir umræddri deiliskipulagsbreytingu verður að líta svo á að ráðið hafi samþykkt að fullnýta leyfileg vikið aðalskipulags. Þá er ekki að sjá að aðrar breytingar hinna kærðu ákvarðana gangi gegn stefnu aðalskipulags um Hlíðarendasvæðið. Áskilnaði laga um innbyrðis samræmi skipulagsáætlana er að framangreindu virtu fullnægt, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga.

Með fyrri deiliskipulagsbreytingunni var byggingarmagn atvinnuhúsnaðis á lóð A aukið úr 12.500 m<sup>2</sup> í 17.500 m<sup>2</sup>. Vísað var til þess að tillagan væri til samræmis við lóðir G og H, en þær lóðir eru atvinnuhúsalóðir samkvæmt skipulagi og að aukið byggingarmagn atvinnuhúsnaðis rúmist innan gildandi aðalskipulags. Jafnframt kom fram að húsbygging þeki alla lóðina, líkt og á við um lóðir G og H, og að breytingin muni styrkja götumynd. Með síðari deiliskipulagsbreytingunni var notkun lóðarinnar breytt úr hreinni atvinnuhúsalóð í blandaða íbúða- og atvinnuhúsalóð og fór byggingarmagn atvinnuhúsnaðis úr 17.500 m<sup>2</sup> í 9.500 m<sup>2</sup>. Þótt notkun lóðar A hafi verið breytt með seinni skipulagsbreytingunni verður það ekki talið ómálefnalegt í sjálfu sér. Þá er fjölgun íbúða á Hlíðarendasvæðinu samræmi við stefnu fyrrnefndrar aðalskipulagsbreytingar frá því í ágúst 2017. Með hliðsjón af framangreindu verður talið að efnisleg og lögmæt markmið hafi búið að baki deiliskipulagsbreytingunum.

Líkt og rakið er í málavöxtum var þegar á árinu 2015 gert ráð fyrir 5 hæða byggingu á lóðinni. Fela hinar kærðu deiliskipulagsbreytingar því ekki í sér breytingu á fjölda hæða í húsinu á lóðinni líkt og haldið er fram í kærðu. Þó er ljóst að einhver grenndaráhrif fylgja hinu aukna byggingarmagni, svo sem vegna aukinnar umferðar, en þau grenndaráhrif verða þó ekki talin svo veruleg að réttur kærenda sé fyrir borð borinn í skilningi c. liðar 1. gr. skipulagslaga.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður kröfu kærenda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs frá 25. október 2018 um breytt deiliskipulag Hlíðarenda hafnað. Að þeirri niðurstöðu fenginni eiga kærendur ekki lengur hagsmuni af því að fá úrskurð um lögmæti hinnar eldri deiliskipulagsbreytingar þar sem hið breytta deiliskipulag héldi allt að einu gildi sínu. Af þeim sökum verður kröfu kærenda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs frá 21. desember 2017 um breytingu deiliskipulags Hlíðarenda vísað frá úrskurðarnefndinni.

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

**Úrskurðarorð:**

Hafnað er kröfu um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 25. október 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A.

Kröfu um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A er vísað frá úrskurðarnefndinni.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

