

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>  
**Sent:** 1. nóvember 2018 10:48  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson  
**Efni:** Tilkynning um kæru 131/2018  
**Viðhengi:** 31.10.2018 - Kæran 131/2018 - (Ó.H.).pdf

### **Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 31. október sl, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa í Reykjavík að heimila barnaheimili á Rangárseli 8 neðri hæð.

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

Reykjavík 30 okt 2018

Kæra

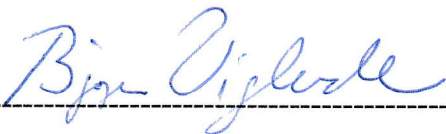
Eigendur Rangársels 6 neðri hæð Steinhús verktakar ehf hafa ákveðið að kæra þá ákvörðun byggingarfulltrúa að heimila barnaheimili á Rangársel 8 neðri hæð.

Barnaheimili mun óhjákvæmilega trufla eða loka aðgengi að sameiginlegri geymslu sem er staðsett við hlið útititröppu í vesturhluta lengjunnar. Hugmyndin að fara með börnin upp þá tröppu til útisvæðis. Barnaheimili mun fylla bílastæði algjörlega milli 8 og 9 og 16 og 17. Auk þess munu sameiginleg bílastæði verða tekin af.

Barnaheimili mun óhjákvæmilega gera erfitt að hafa margvíslega starfsemi við hlið þess sem getur verið gróf.

Skv eignaskiptayfirlýsingu er talað um verslanir eða þjónustu í þessari lengju. Þjónusta hefur viðtæka skilgreiningu en barnaheimili er ekki þar meðtalið.

Stjórnin lét fasteignasala meta áhrif þess að setja barnaheimili í lengjuna og niðurstaðan er sú að þetta mun rýra eign Steinhúsa ehf.

 44 040546 2009

Björgvin Víglundsson eu Steinhús verktakar ehf  
s 8680474



**Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála**  
**Skuggasundi 3**  
**101 Reykjavík**

Reykjavík 23. nóvember 2018.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 131/2018, vegna kæru Steinhúss ehf dags. 31. október sl. þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að veita byggingarleyfi fyrir barnaheimili á lóðni nr. 8 við Rangársel í Reykjavík.**

Með tölvupósti dags. 1. nóvember sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrðu látin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

**Málavextir:**

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík þann 23. október 2018 var samþykkt umsókn um leyfi til að breyta verslunarrými í ungbarnaleikskóla fyrir 15 til 20 börn, sem verður ein leikskóladeild með snyrtingu, ræstingu/þvottahúsi, eldhúsi og aðstöðu fyrir stafsmenn í rými 0101 í mhl. 04 og verður útsvæði fyrir börnin í einkagarði sem er í eigu rekstraraðila í sama húsi á lóð nr. 8 við Rangársel.

Erindinu fylgdi útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 24. ágúst 2018, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar dags. 9. apríl 2018.

Einnig fylgdi samþykki sumra meðlóðarhafa dags. 26. ágúst 2018, ljósrit af skiptayfirlýsingu lóðar dags. 24. ágúst 1987, tölvupóstur frá umsækjanda til SHS og Umhverfis og heilbrigðisstofu dags. 11. okt. 2018, leigusamningur um afnot af hluta lóðar dags. 1. október og tveir tölvupóstar frá Björgvin Víglundssyni dags. 18. og 19. október 2018.

Afgreiðsla byggingarfulltrúa var staðfest á fundi borgarráðs þann 25. október 2018 með samþykkt á B-hluta fundargerðar umhverfis- og skipulagssviðs frá 24. október 2018.

**Kröfugerð:**

Reykjavíkurborg lítur svo á að kærandi krefjist þess að framangreind ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi þó sú krafa sé ekki höfð uppi í kæru.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda verði hafnað.

**Málsástæður og lagarök:**

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar. Er aðallega á því byggt að barnaheimili muni óhjákvæmilega trufla eða loka aðgengi að sameiginlegri geymslu sem staðsett er við hlið útitröppu í vesturhluta lengjunnar, en hugmyndin sé að fara með börnin upp þá tröppu til útsvæðis. Barnaheimili muni fylla bílastæði algjörlega á milli 8 og 9 og 16 og 17. Auk þess muni sameiginleg bílastæði verða tekin af. Barnaheimili mun gera erfitt að hafa margvíslega starfsemi við hlið þess sem getur verið gróf. Barnaheimili muni rýra eign kæranda.



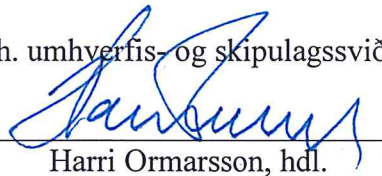
## Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg fellst ekki á það með kæranda að mál þetta sé þannig vaxið að ógildingu varði.

Sú málsástæða kæranda að nýting barnaheimilisins á sameiginlegri tröppu muni trufla eða loka aðgangi að sameiginlegri geymslu er algjörlega fráleit. Aðgangur að sameiginlegri geymslu er eðli máls skv. sameiginlegur og hafa því sameigendur jafnan rétt til aðgangs. Til að komast að útvistarsvæði, sem er í eigu umsækjanda, er gengið framhjá umræddri útigeymslu og upp tröppur. Verður ekki séð að kærandi verði fyrir neinni truflun af þeim sökum hvað þá að aðgengi að geymslunni lokist. Ekki er heldur fallist á að barnaheimili muni fylla bílastæði á tilteknum tímum og hefur kærandi ekki fært nein rök fyrir þeirri fullyrðingu. Næg bílastæði eru á lóðinni og eðli málsins samkvæmt muni einhverjir bílar stoppa í stutta stund á meðan börnin eru sótt, en ekki er gefið að öll börn verði ekið og þau sótt á bifreiðum Engin sameiginleg bílastæði hafa verið tekin af lóðinni. Ekki er gott að átta sig á hvað kærandi á við með að starfsemin muni gera annarri starfsemi erfitt fyrir sem kunni að vera gróf, enda engin rök færð fyrir þeirri fullyrðingu. Ekki er heimilt að vera með neina meiriháttar atvinnustarfsemi á lóðinni sem gæti talist á einhvern hátt gróf. Lóðin er á skilgreindu íbúðarsvæði þar sem heimiluð er minniháttar atvinnustarfsemi. fellur þar undir ýmis nærþjónusta, þ.e. almenn þjónustustarfsemi. Fullyrðingu kæranda um verðfall á eign sinni er mótmælt sem ósannri og ósannaðri, enda hafa engin rök verið leidd fyrir þeirri ályktun 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, hdl.

*Meðfylgjandi eru gögn málsins*