



Outlook

FS: V/ máls nr. 107/2025: Kæra vegna synjunar Reykjavíkurborgar á beiðni um breytingu á deiliskipulagi að Skólavörðustíg 37

Frá [REDACTED]

Dagsetning Fös 29.8.2025 09:06

Til [REDACTED]

15 viðhengi (18 MB)

Stjórnsýslukæra 18072025.pdf; Fskj. 1. Söluyfirlit Skólavörðustígur 37 (1).pdf; Fskj. 2. Undirritaður kaupsamningur, 2023 11 02 (1).pdf; Fskj. 3. Afsal dags, 2. febrúar 2024 (1).pdf; Fskj. 4. Mannvit. Skýrsla Skólavörðustígur 37 (1).pdf; Fskj. 5. Samantekt vegna frumathugunar. VSÓ (1).pdf; Fskj. 6. Skýrsla frá verkfræðistofunni Buro Happold, dags. 17. október 2024 (1).pptx; Fskj. 7. Kostnaðarmat frá VSÓ ráðgjöf vegna styrkingar burðarvirkja (1).pdf; Fskj. 8. Minnisblað frá VSÓ ráðgjöf varðandi niðurtekt og endurbýggingu, dags. 10. desember 2024 (1).pdf; Fskj. 9. Bréf frá Minjastofnun, dags. 6. febrúar 2025 (2).pdf; Fskj. 10. Teikningasett, dags. 10. september 2024 (1).pdf; Fskj. 11. Umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar varðandi ósk um breytingu á skipulagi, dags. 13. mars 2025 (2).pdf; Fskj. 12. Málsskot dags. 04 06 2025 (2).pdf; Fskj. 13. Niðurstaða Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, dags. 18. júní 2025 (2).pdf; Fsk. 14. Kröfubréf til ríkislögmans, 25.06.2025.pdf;

til upplýsinga

**Auðun Helgason**

Deildarstjóri lögræðeildar

Sími: +354 411 1111

Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14

105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur**Frá:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>**Sent:** mánudagur, 21. júlí 2025 11:11**Til:** USK Þjónustu netfang <usk@reykjavik.is>; [REDACTED]**Efni:** V/ máls nr. 107/2025: Kæra vegna synjunar Reykjavíkurborgar á beiðni um breytingu á deiliskipulagi að Skólavörðustíg 37

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttækin 18. júlí 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun um synjun á beiðni um breytingu á deiliskipulagi að Skólavörðustíg 37, sem fengið hefur málsnúmerið 107/2025.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **p. á m. fundargerðir, upprættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, p. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ingunn Einarsdóttir, lögfræðingur

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, Höfðaborg, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 575 8710

www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 2. hæð, Höfðaborg,
105 Reykjavík

Reykjavík, 18. júlí 2025

Efni: Kæra vegna synjunar Reykjavíkurborgar á beiðni um breytingu á deiliskipulagi að Skólavörðustíg 37

Til okkar hefur leitað SK37 ehf., kt. 690923-0680, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi („**umbj. okkar**“ eða „**kærandi**“), vegna þess að umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar staðfesti neikvæða umsögn skipulagsfulltrúa borgarinnar, dags. 13. mars 2025, þar sem hafnað var beiðni um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Skólavörðustíg 37, 101 Reykjavík (einnig þekkt sem Hvítabandið). Erindið laut að því að heimila niðurrif núverandi húss og endurbyggingu þess með sama ytra útliti, en með breyttri útfærslu á kvistum, auk nýs kjallara að norðurmörkum lóðarinnar.

Kærandi hefur falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna í málinu. Kærandi telur að Reykjavíkurborg hafi átt að verða við beiðninni, enda sé synjunin hvorki reist á málefnalegum eða lögmætum forsendum, og brjóti gegn meginreglum stjórnsýsluréttar og markmiðum skipulagslaga.

Kæran er lögð fram með stöð í 1. mgr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ákvörðun sú sem kærð er, var tekin 18. júní 2025 og tilkynnt kæranda skömmu síðar. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála skal kæra berast innan eins mánaðar frá því að kærandi fékk eða mátti fá vitneskju um ákvörðunina. Kæran er því lögð fram innan lögboðins kærufrests.

1. Kröfur

Með vísan til framangreinds eru kröfur kæranda eftirfarandi:

- (i) Að ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, dags. 18. júní 2025, um að synja beiðni kæranda um breytingu á deiliskipulagi fyrir reit 1.182.3 (Karástígsreitur), sem nær til lóðarinnar að Skólavörðustíg 37, verði felld úr gildi.
- (ii) Að Reykjavíkurborg verði gert að taka málið upp að nýju og framkvæma endurskoðaða, málefnalega og lögmæta málsmeðferð, í samræmi við stjórnsýslulög nr. 37/1993 og skipulagslög nr. 123/2010, með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, umsögnum fagaðila og lögmætum sjónarmiðum sem gilda um breytingar á deiliskipulagi.

2. Málsvæði

Húsið að Skólavörðustíg 37 er steinsteypt þriggja hæða bygging með risi og kjallara, reist árið 1933 eftir teikningum Arinbjörns Þorkelssonar. Húsið er hluti af varðveittri götummynd Skólavörðustígs, og er það einungis ytra útlit þess sem nýtur verndar samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Áskilið er að það haldist í samræmi við þær kröfur, en engar aðrar verndarskyldur hvíla á húsinu samkvæmt gildandi lögum eða reglum.

Á árinu 2023 var eignin boðin til sölu af hálfu íslenska ríkisins. SK37 ehf. gekk til kaupa á húsinu með kaupsamningi, dags. 2. nóvember 2023. Kaupverðið nam 496.200.000 kr. og var það greitt að fullu. Afsal fyrir eigninni var gefið út þann 2. febrúar 2024 (sjá fylgiskjöl 2 og 3).

Í fyrstu höfðu eigendur í hyggju að breyta notkun hússins með þeim hætti að veitingastaður og verslun yrðu staðsett á 1. hæð og í kjallara, listagallerí á 2. hæð og íbúðir á 3. og 4. hæð. Áformað var að setja stærri kvisti á þakið, án þess að raskað væri heildarútliti hússins að öðru leyti. Hugmyndir eigenda voru mótaðar í góðri trú, með það að markmiði að virða menningarlegt gildi hússins og í nánu samráði við Reykjavíkurborg.

Síðar kom í ljós að staðsetningin styddi vel við verslunar- og veitingarekstur, auk þess sem Minjastofnun Íslands veitti jákvæða umsögn um fyrirhugaða kvistabreytingu og aðrar minniháttar útlitsbreytingar, þar á meðal óverulegar tilfærslur á gluggum á jarðhæð og efstu hæð.

Vegna aldurs hússins og burðarvirkisóvissu var verkfræðistofan VSÓ Ráðgjöf fengin til að framkvæma burðarpólsrannsóknir. Í ljós kom að húsið, sem byggt var árið 1933 eða 1934, skorti járnabendingar í berandi út- og innveggjum, með undantekningu við glugga og gólfplötur sem báru lágmarksjárnbendingu, líkt og tíðkaðist á fyrstu árum steyptra húsa í Reykjavík.

Burðarvirki hússins reyndist þannig ekki standast nútímakröfur, meðal annars um jarðskjálftaþol. Til að tryggja öryggi hefði þurft að reisa nýja vegg innar við núverandi burðarveggi og styrkja gólfplötur. Slíkar framkvæmdir eru flóknar og fjárhagslega íþyngjandi. Steypusýni staðfestu að steypan væri af lélegum gæðum og innihéldi mikið af grjóti, sem veikti burðargetu enn frekar.

Með hliðsjón af þessu óskaði kærandi, með erindi dagsettu 27. janúar 2025, eftir breytingu á deiliskipulagi reitsins sem fælist í því að núverandi bygging yrði rifin og í staðinn reist nýtt hús með sama formi, stærð og ytra útliti, að teknu tilliti til áður samþykktar útlitsbreytinga. Sótt var einnig um að nýr kjallari næði út að norðurmörkum lóðarinnar og að þak hans yrði gróðurklætt. Ytra yfirbragð hússins og götummynd Skólavörðustígs myndi haldast óbreytt.

Beiðni kæranda var studd faglegum rökum og hönnuð í samstarfi við arkitekta og burðarvirkjahönnuði, ásamt umsögnum fagaðila, þar á meðal Minjastofnunar Íslands. Í bréfi Minjastofnunar frá 6. febrúar 2025 (fskj. 9) segir m.a.:

„Á grundvelli greinargerðar VSÓ ráðgjafar, þar sem sýnt er fram á alvarlega veikleika í burðarvirki hússins á Skólavörðustíg 37, gerir Minjastofnun ekki athugasemd við [að] húsið í heild verði tekið niður og götuhliðar þess endurbyggðar með óbreyttu útliti. Taka ber tillit til ábendinga um útfærslu þakhæðar og annarra atriða sem fram komu í umsögn Minjastofnunar frá 7. október 2024“.

Þrátt fyrir umsögn Minjastofnunar þá veitti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur neikvæða umsögn um beiðni kæranda dags. 13. mars 2025. Þar kom fram að húsið hefði mikið menningarlegt og listrænt gildi auk þess sem það væri áberandi og mikilvægt í sögu Reykjavíkur. Eldri arkitektúr væri mikilvægur og gæfi miðbænum sérstaka ímynd sem mikilvægt væri að standa vörð um. Þá vísaði skipulagsfulltrúi til þess að varðveislugildi hússins að Skólavörðustíg 37 væri mjög mikið, bæði með tilliti til sögu heilbrigðisþjónustu á Íslandi og byggingarlistasögu. Ef húsið hyrfi af sjónarsviðinu myndi rofna sterkur þráður sem mikilvægt væri að viðhalda í sögulegu samhengi þjóðar. Segir svo:

„Ef hús er rífið og byggt að nýju verður alltaf eitthvað, bæði óáþreifanlegt og gerð, sem hið nýja hús getur ekki við haldið eða uppfyllt og því mikil hætta á að minni, sem mikilvægt er í þróunarsögu samfélagsins fari forgörðum, gleymist.“

Niðurstaða skipulagsfulltrúa var því sú að ekki væri talið rétt að heimila niðurrif hússins og að fyrirhugaðar breytingar væru ekki í samræmi við verndarákvæði gildandi deiliskipulags. Hann lagði jafnframt til að kærandi skoðaði aðra valkosti, m.a. varðandi nýtingu núverandi byggingar án niðurrifs (sjá fylgiskjal 11). Kærandi skilur umsögn skipulagsfulltrúa þannig að verið sé að friða lykt og tilfinningu fyrir gömlum innanstokksmunum og veggjum þrátt fyrir gagnstæða umsögn annarrar stjórnsýslustofnunar sem sér sérstaklega um framkvæmd minjaverndar lögum samkvæmt sbr. 7. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Umsögn skipulagsfulltrúa var síðar staðfest af umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar með afgreiðslu dags. 18. júní 2025. Ljóst er að afstaða skipulagsfulltrúa hafði úrslitaáhrif á málsmeðferð og lokaafgreiðslu málsins af hálfu borgarinnar enda var ekki fjallað um málsástæður og lagarök kæranda.

Við þessa niðurstöðu getur kærandi ekki unað, enda er ástand eignarinnar alvarlega ábótavant. Húsið, eins og staðan er nú, uppfyllir ekki skilyrði til neinnar leyfilegrar nýtingar, nema að til komi verulegar fjárfestingar í endurbótum og/eða niðurrifi og endurbyggingu frá grunni. Til viðbótar liggur ekki fyrir nein raunhæf heimild til að nýta húsið til nokkurrar starfsemi í núverandi ástandi. Verði ekki fallist á kröfur kæranda þá er fátt annað í stöðunni en að láta húsið standa og grotna niður.

Það gefur auga leið að kostnaður kæranda af því að koma húsinu í nothæft stand er slíkur að varla er raunhæft að líta á þá fjárfestingu sem arðbæra nema hugsanlega eftir einhverja áratugi. Fáir kærandi að endurbyggja þetta fallega hús þá mun það standa þarna, vonandi um aldir, umhverfi sínu til sóma. Afstaða Reykjavíkurborgar til umsóknar kæranda er honum því torskilinn.

Með hliðsjón af framangreindu sér kærandi sér ekki annan kost en að kæra ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, dags. 18. júní 2025, til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með vísan til 1. mgr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

3. Röksemdir kærunnar

Kærandi telur að afgreiðsla umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur, sem byggði á neikvæðri umsögn skipulagsfulltrúa frá 13. mars 2025, feli í sér ólögmæta synjun á beiðni um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Skólavörðustíg 37. Að mati kæranda skortir ákvörðunina málefnalegan grundvöll og nauðsynlegan rökstuðning. Þá hafi ákvörðunin hvorki byggst á fullnægjandi gagnaöflun né faglegu og heildstæðu mati.

Einnig hafi meðferð málsins verið í andstöðu við rannsóknarskyldu samkvæmt 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, þar sem ekki hafi verið litið til lögboðinna umsagna, sérfræðiálita eða raunverulegs ástands eignarinnar. Þá skortir ákvörðunina rökstuðning í samræmi við 22. gr. stjórnsýslulaga, enda virðist afstaðan byggjast fyrst og fremst á óskilgreindum sjónarmiðum um sögulegt gildi, án tengingar við raunverulegt ástand eignarinnar, samþykkt fagálit Minjastofnunar eða nútímakröfur um öryggi og burðarþol bygginga.

3.1 Um verndarákvæði og kvisti

Það er einungis ytra útlit hússins sem nýtur verndar samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins og sem hluti af götummynd Skólavörðustígs. Húsið er hvorki friðað samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar né fellur það undir aldursfriðun, þar sem það var reist árið 1933. Hins vegar ber samkvæmt 1. mgr. 30. gr. laganna að leita álits Minjastofnunar ef fyrirhugað er að rífa eða breyta húsum sem reist eru fyrir árið 1940.

Vegna umfangsmikillar vinnu kæranda við að skoða ástand eignarinnar og framtíðarnýtingu hennar, var óskað eftir áliti Minjastofnunar Íslands um hvort heimilt væri að rífa húsið í heild og reisa nýja byggingu með nánast óbreyttu ytra útliti. Í bréfi stofnunarinnar dags. 6. febrúar 2025 kemur fram að ekki séu gerðar athugasemdir við niðurrif hússins í heild og að götuhliðar þess séu endurbyggðar með óbreyttu útliti, að því skilyrði gefnu að Minjastofnun verði höfð með í ráðum við útfærslu og framkvæmd (sjá fylgiskjal 9).

Minjastofnun hefur þannig veitt samþykki fyrir niðurrifi og endurbyggingu, að því gefnu að útlit hússins og götummynd haldist sambærileg. Þrátt fyrir þetta hefur Reykjavíkurborg hafnað því að heimila niðurrif byggingarinnar, án þess að skýr eða fagleg rök liggi til grundvallar þeirri afstöðu, eins og kærandi hefur andmælt með rökstuddum hætti (sjá fylgiskjöl 11 og 12). Þetta er niðurstaðan þó fyrir liggi öndverð niðurstaða Minjastofnunar sem er sérhæfur stjórnsýsluaðili á þessu sviði.

Samkvæmt skýrslu Mannvits frá 2017 og upplýsingum frá seljanda eru kvistarnir á þaki hússins ekki upprunalegir, heldur síðar bætt við. Því verður ekki talið málefnalegt að hafna endurbyggingu byggingar með uppfærðum kvistum sem ekki teljast til upprunalegrar ásýndar hússins og njóta ekki sjálfstæðrar verndar. Enda er fallist á þessi sjónarmið í umsögn Minjastofnunar sem veitir ákveðnar ábendingar um útfærslu kvista. Auk þess leiddi skoðun sérfræðinga í ljós að útveggir hússins skorti steypustyrkingu og að burðarvirki hússins uppfylli ekki lágmarkskröfur um jarðskjálftapol. Þetta er sérstaklega alvarlegt í ljósi þess að annað hús var byggt upp að húseiningunni árið 1954, sem getur samkvæmt skýrslu virkað sem „slaghamar“ í jarðskjálfta (sjá fylgiskjal 8).

Að auki ber að líta til þess að kostnaður við endurbyggingu eða nauðsynlegar viðgerðir hleypur á hundruðum milljóna króna og getur í reynd numið kaupverði eignarinnar, sem nam tæplega hálfum milljarði króna. Ef Reykjavíkurborg heimilar hvorki niðurrif né aðrar framkvæmdaleiðir sem tryggja öryggi og burðarþol, þá blasir við að húsið mun áfram standa ónotað og áfram versna þar til það verður ónýtt vegna ástands síns.

3.2 Um burðarþol og nothæfi hússins

Skýrsla VSÓ Ráðgjafar staðfestir að burðarvirki hússins uppfyllir ekki kröfur samkvæmt viðeigandi byggingarstöðlum. Þar segir m.a.:

„Helstu niðurstöður voru þær að styrkur steypunnar reyndist í öllum tilvikum undir þeim mörkum sem staðlar segja til um.“

Steypan inniheldur mikið af grjóti og lítið af bendingu, sem var algengt á byggingartíma húsnæðisins en stenst ekki nútímakröfur. Einungis með því að byggja nýja burðarveggi innan veggja hússins og styrkja gólfplötur væri mögulegt að nýta húsið á öruggan hátt. Sú aðferð er tæknilega flókin og dýr. Þá er ekki víst að niðurstaðan verði jafn örugg og ef húsið er einfaldlega endurbyggt.

Samkvæmt skýrslu Mannvits þarf einnig að endurvinnna jarðveg og vatnsvörn undir húsinu. Núverandi ástand er heilsuspillandi og veldur áframhaldandi skemmdum ef ekkert er að gert.

Í ljósi þessa verður að telja að húsið uppfylli ekki forsendur um að vera „spennandi eign sem býður upp á fjölbreytt tækifæri“, eins og fram kom í söluýfirliti við kaupin (sjá fylgiskjal 1). Slíkar lýsingar eiga ekki við fasteign sem er ekki nýtingarhæf til neins og stenst hvorki lágmarkskröfur um öryggi né burðarþol.

3.3 Um notkunarmöguleika og gildi deiliskipulags

Í núverandi ástandi uppfyllir húsið engin skilyrði um leyfilega notkun samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Notkun sem heilbrigðisstofnun, eins og heimild er til samkvæmt núgildandi skipulagi, er ekki raunhæf vegna ástands húsnæðisins.

Þrátt fyrir þetta virðist skipulagsfulltrúi leggja til að notkun skuli haldast óbreytt, án tillits til þess hvort það sé mögulegt eða ekki.

Það er því með öllu óraunhæft að krefjast þess að húsið verði varðveitt í núverandi mynd og notkun, þegar hvorki burðarvirki, lagnir né grunnur hússins gera slíkt mögulegt. Húsnæðið er ekki nýtt í dag og getur ekki nýst nema með kostnaðarsamri endurbyggingu. Það er ekki sjálfgefið að einhver vilji taka að sér slíka endurbyggingu fyrir hundruði milljóna króna en Reykjavíkurborg hefur af illskiljanlegum ástæðum hafnað slíku framlagi kæranda til hússins og nærumhverfis þess.

3.4 Um ómálefnalegan rökstuðning, brot á meginreglum stjórnsýsluréttar og valdbærni

Umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur um beiðni kæranda um breytingu á deiliskipulagi Skólavörðustígs 37 er að mati kæranda hvorki reist á nægilega málefnalegum forsendum né í samræmi við lögmæt sjónarmið. Hin neikvæða umsögn skortir nauðsynlegan rökstuðning í samræmi við kröfur stjórnsýsluréttar.

Samkvæmt 22. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 ber stjórnvaldi að rökstyðja stjórnvaldsákvörðun með skýrum hætti og vísa til þeirra sjónarmiða, gagna og lagaheimilda sem ákvörðun byggist á. Í máli þessu er verulegur annmarki á rökstuðningi skipulagsfulltrúa, sem að mestu leyti byggist á almennum og óljósum tilvísunum til sögulegra þátta og „vernd götummyndar,“ þrátt fyrir að fyrir liggi að húsið sé hvorki friðað samkvæmt lögum um menningarminjar né sé um upprunalega kvisti að ræða, líkt og staðfest er í gögnum kæranda. Þá liggur fyrir að Minjastofnun Íslands hefur veitt jákvæða umsögn, að því gefnu að stofnunin verði höfð með í ráðum, og er því ekki um neina ófrávíkjanlega vernd að ræða sem réttlætir niðurrifsbann. Þá hefur komið fram að upphaflega virðist húsið hafa verið íbúðarhús og hefur því tekið breytingum frá því það var byggt.

Í ljósi þess að kærandi lagði fram ítarlegar umsagnir sérfræðinga, þar á meðal VSÓ Ráðgjafar og Mannvits, um að húsið standist ekki lágmarkskröfur til burðarvirkja eða nýtingar, verður að teljast að ákvörðunin hafi jafnframt verið tekin án fullnægjandi rannsóknar í skilningi 10. gr. stjórnsýslulaga. Þá virðist afstaðan ekki byggð á faglegu mati á núverandi ástandi fasteignarinnar, heldur óútskýrðri afstöðu gegn því að byggja húsið upp á nýjan leik, jafnvel þó að ytra útlit, hæð og form hússins yrði haldið með fullri vernd götumyndar.

Það er því óljóst hvaða er verið að vernda. Svo virðist sem andlag verndunar sé einhvers konar forn lykt eða tilfinning fyrir eldri tímum inn í húsinu sjálfu. Það er þó ljóst að það munu fáir borgarþátttakendur njóta slíkrar tilfinningar innan dyra nema hluti hússins verði opið almenningi eins og í fyrirhuguðum veitingastað (fyrir utan þá staðreynd að ekki er hægt að nýta húsið til neins í óbreyttu ástandi). Rökstuðningurinn er því kæranda einfaldlega óskiljanlegur.

Enn fremur er ljóst að Reykjavíkurborg hefur ekki gætt meðalhófs við töku afstöðu, sbr. meðalhófsreglu stjórnsýslulaga, sem kveður á um að beita skuli vægasta úrræði sem tilefni gefur. Með því að hafna beiðni kæranda, án tillits til þeirra tillagna sem lagðar voru fram og stuðst er við í umsögnum fagaðila og Minjastofnunar Íslands, var gengið lengra en nauðsynlegt var. Verður að telja að sveigjanlegri og vægari lausn, s.s. skilyrt samþykki breytinga eða ívilnandi endurskoðun á útfærslu, hefði verið bæði raunhæf og í meira samræmi við lög.

Ákvarðanataka byggð á almennum, sögulegum eða tilfinningalegum viðmiðunum, án skýrra mælikvarða, valda réttaróvissu og grafa undan gagnsæi og jafnræði í meðferð skipulagsmála. Þá gengur það gegn grundvallarsjónarmiðum skipulagslaga, sem m.a. kveða á um að ákvörðunartaka skuli byggjast á faglegum, rökstuddum og gagnsægum forsendum sem stuðla að hagkvæmri og vandaðri landnýtingu og byggðabróun.

Þá hljóta valdmörk á milli stjórnsýslustofnana að skarast í þessu máli. Það er Minjastofnun sem hefur með túlkun fornminja og byggingararfs að gera, þ.m.t. hvaða skorður skuli settar til að varðaveita slíkar minjar. Í sömu andrá getur varla önnur stjórnsýslustofnun, í þessu tilviki Reykjavíkurborg, beitt valdi sínu á þá lund sem Reykjavíkurborg hefði viljað að sér væri heimilt að gera samkvæmt skipulagsslögum eða lögum um menningarminjar. Til þess er Reykjavíkurborg ekki bær þar sem valdið liggur hjá sérhæfðu stjórnvaldi, Minjastofnun.

Þau sveitarfélög hafi víðtækt vald til að ákvarða eigin mál þá er ómálaefnalegt að fara gegn lögbundinni umsögn Minjastofnunar og komast þannig að annarri og óljósari niðurstöðu en hið sérhæfða stjórnvald hafði komist að. Í þessum skilningi hlýtur valdbærni Reykjavíkurborgar að vera takmörkuð í ljósi afstöðu Minjastofnunar nema eitthvað sérstakt og þá alveg skýrlega rökstutt álit eða lagatúlkun geti leitt til annarrar niðurstöðu. Slíku er engan veginn fyrir að fara í þessu máli.

3.5 Um hagsmuni kæranda og afleiðingar synjunar

Verði kæranda ekki veitt heimild til að rífa og endurbyggja húsið samkvæmt framlagðri tillögu, situr hann eftir með eign sem hvorki er nýtt né leyfilegt að nýta. Engin raunhæf leið stendur til boða til að laga húsið án umfangsmikilla aðgerða sem jafngilda í reynd því að byggja nýtt hús.

Það er ljóst að þetta er bæði fjárhagslega og rekstrarlega óásættanlegt, og getur ekki samræmst málefnalegri stjórnsýslu.

Þá ber einnig að líta til þess að kaup kæranda á fasteigninni og sá mikli kostnaður sem hann er reiðubúinn að leggja út í til að gera hana upp, sýnir að fyrirhuguð framkvæmd er ekki drifin áfram af skammtímahagnaði eða fjárfestingarhvata. Þvert á móti hefur kærandi það að markmiði að endurreisa og varðveita þessa merku og fallegu byggingu, sem hefur staðið við Skólavörðustíg í nærri heila öld, og tryggja að hún geti staðið þar áfram næstu 200 árin með sömu ásýnd og í samræmi við sögu staðarins.

4. Niðurlag

Kærandi telur að afgreiðsla Reykjavíkurborgar í málinu hafi hvorki byggst á málefnalegum forsendum né verið í samræmi við lögbundnar skyldur sveitarfélaga samkvæmt stjórnsýslulögum og skipulagslögum.

Umsögn skipulagsfulltrúa byggðist að verulegu leyti á óljósum og almennum tilvísunum til sögulegs gildis hússins, án þess að tekið væri nægjanlegt tillit til tæknilegs ástands eignarinnar, faglegra umsagna og þess að Minjastofnun Íslands hafði veitt samþykki fyrir niðurrifi og endurbyggingu með verndaðri götummynd.

Framlögð tillaga kæranda tryggir áframhaldandi vernd götummyndar, er í samræmi við álit Minjastofnunar Íslands og miðar að því að tryggja öryggi, heilbrigði og fullnægjandi burðarþol. Synjun á grundvelli óskýrra verndarviðmiða, án raunhæfs mats á ástandi fasteignarinnar og lögmætum úrræðum til úrbóta, brýtur gegn málefnalegri og faglegri stjórnsýslu.

Með hliðsjón af öllu framangreindu verður að telja að synjun Reykjavíkurborgar feli í sér brot gegn meðalhófsreglu, rannsóknarskyldu og rökstuðningsskyldu skv. stjórnsýslulögum, auk þess sem málsmeðferðin skorti þá faglegu, gagnsæju og heildstæðu nálgun og greiningu sem krafist er samkvæmt markmiðum og grundvallarreglum skipulagslaga.

Með vísan til alls framangreinds er þess farið á leit að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli ákvörðun Reykjavíkurborgar úr gildi og geri borginni að taka málið upp að nýju að undangenginni málefnalegri og lögmætri málsmeðferð.

Fylgiskjöl með kæru eru nr. 1–14 og verða lögð fram með kæru þessari.

Virðingarfyllt

LOGOS lögmannspjónusta



F.h. Bjarnfreðs Ólafssonar, lögmanns
Birgir Ólafur Helgason, lögmaður

Fylgiskjöl

1. Söluýfirlit, dags. 13. september 2023.
2. Kaupsamningur, dags. 2. nóvember 2023.
3. Afsal dags, 2. febrúar 2024.
4. Minnisblað frá Mannvit, dags. 31. maí 2017
5. Samantekt frá VSÓ ráðgjöf vegna frumathugunar, dags. 26. september 2024.
6. Skýrsla frá verkfræðistofunni Buro Happold, dags. 17. október 2024.
7. Kostnaðarmat frá VSÓ ráðgjöf vegna styrkingar burðarvirkja, dags. 21. nóvember 2024.
8. Minnisblað frá VSÓ ráðgjöf varðandi niðurtekt og endurbyggingu, dags. 10. desember 2024.
9. Bréf frá Minjastofnun Íslands, dags. 6. febrúar 2025.
10. Teikningasett, dags. 10. september 2024.
11. Umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar varðandi ósk um breytingu á skipulagi, dags. 13. mars 2025.
12. Málsskot kaupanda til Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, dags. 4. júní 2025.
13. Niðurstaða Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, dags. 18. júní 2025
14. Kröfubréf til ríkislögmanns, dags. 25. júní 2025.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. ágúst 2025
USK25080194

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 107/2025

Umsögn þessi er tekin saman í tilefni af kæru á ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 18. júní 2025, um að synja beiðni kæranda um breytingu á deiliskipulagi fyrir reit 1.182.3, sem nær til lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg.

I. Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess *aðallega* að málinu verði vísað frá en *til vara* að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

II. Málavextir

II.I Fyrirspurn lögð fram

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Sigurðar Hallgrímssonar, dags. 27. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárastígsreits, vegna lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg sem fólst í að rífa niður húsið og endurbyggja með sama útliti en þó nýrri útfærslu á kvistum og að byggja kjallara að norður lóðarmörkum. Einnig var lögð fram samantekt ásamt yfirliti hæða og breytinga, ódags., skýrsla VSÓ Ráðgjafar, dags. 24. september 2024, um hönnunarforsendur burðavirkja og samantekt á niðurstöðu frumathugunar og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. febrúar 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

II.II Neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa samþykkt

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. mars 2025 var fyrirspurnin lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dagsett sama dag (fskj. 2). Í téðri umsögn var tekið neikvætt í fyrirspurninga með þeim rökum að varðveislugildi hússins að Skólavörðustíg 37 sé mjög mikið, bæði hvað varðar sögu heilbrigðisþjónustu á Íslandi og byggingarlistasögu. Þá kemur fram í umsögninni að ef húsið verði rífið þá rofni sterkur þráður sem mikilvægt sé að viðhalda í sögulegu samhengi þjóðarinnar. Ennfremur kemur



Reykjavík



fram að ef hús er rífið og byggt að nýju verður alltaf eitthvað sem hið nýju hús getur ekki viðhaldið eða uppfyllt og því mikil hætta á að minni gleymist, sem er mikilvægt í þróunarsögu samfélagsins. Niðurstaða skipulagsfulltrúa var að taka neikvætt í fyrirspurnina. Jafnframt var lagt til við fyrirspyrjanda að skoða hvað sé hægt að gera til að halda húsinu og finna því aðra notkun, eftir atvikum starfsemi sem ekki krefst niðurrifs. Umsögnin var samþykkt á fundinum.

Í téðri umsögn kemur fram að samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er hverfisvernd á svæðinu þar sem megin markmiðið er að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Jafnframt kemur fram að samkvæmt deiliskipulagi fyrir Skólavörðustíg 37 er götummyndin vernduð.

Samkvæmt greinargerð með deiliskipulaginu, sbr. 7. töluliður í deiliskipulagsskilmálum, sem fjallar um verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi, er lagt til að heildarsvipmót götummyndar/húsaraða og hús með umhverfisgildi njóti verndar. Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

II.III Málskot kæranda

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025 var lagt fram málskot Halldórs Jörgenssonar, fulltrúa eiganda, dags. 4. júní 2025, vegna neikvæðrar afgreiðslu skipulagsfulltrúa frá 13. mars 2025 um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárastígsreits, vegna lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg. Einnig var lögð fram samantekt ásamt yfirliti hæða og breytinga, ódags., skýrsla VSÓ Ráðgjafar, dags. 24. september 2024, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 8. apríl 2025 og umsögn skipulagsfulltrúa frá 13. mars 2025. Á fundinum var málskotinu vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

II.IV Umsögn skipulagsfulltrúa staðfest af umhverfis- og skipulagsráði

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 18. júní sl. var lagt fram málskot Halldórs Jörgenssonar, fulltrúa eiganda Skólavörðustígs 37, dags. 4. júní 2025, vegna neikvæðrar afgreiðslu skipulagsfulltrúa frá 13. mars 2025 um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárastígsreits, vegna lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg sem fólst í að rífa niður húsið og endurbyggja með sama útliti en þó nýrri útfærslu á kvistum og að byggja kjallara að norður lóðarmörkum. Einnig var lögð fram samantekt ásamt yfirliti hæða og breytinga, ódags., skýrsla VSÓ Ráðgjafar, dags. 24. september 2024, umsögn Minjastofnunar





Íslands, dags. 8. apríl 2025 og umsögn skipulagsfulltrúa frá 13. mars 2025. Á fundinum var niðurstaða skipulagsfulltrúa, sbr. umsögn frá 13. mars 2025, staðfest.

III. Afstaða Reykjavíkurborgar

Aðalkrafa

Reykjavíkurborg krefst þess *aðallega* að kærinni verði vísað frá úrskurðarnefndinni þar sem afstaða skipulagsfulltrúa og staðfesting umhverfis- og skipulagsráðs lýtur að fyrirspurn kæranda frá 27. janúar 2025 (fskj. 1), sbr. og tilkynning um greiðslu á reikningi vegna fyrirspurnar (fskj. 2). Neikvæð afstaða skipulagsfulltrúa við fyrirspurninni getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun þar til bærs stjórnvalds með þeirri réttarverkan sem slíkri ákvörðun fylgir, sbr. 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Getur engu um það breytt þótt umhverfis- og skipulagsráð hafi tekið fyrir málskot kæranda og staðfest neikvæða afstöðu skipulagsfulltrúa sem fram kemur í fyrnefndri umsögn frá 13. mars sl. Fyrirspurn um afstöðu yfirvalda til erindis verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn, sbr. úrskurð ÚUA í máli nr. 48/2022. Með hliðsjón af öllu framangreindu ber að vísa kærumáli þessu frá úrskurðarnefndinni.

Varakrafa

Reykjavíkurborg krefst þess *til vara* að öllum kröfum kæranda verði hafnað. Eins og fram kemur í 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fer sveitarstjórn með skipulagsvald innan marka sveitarfélags. Þá ber sveitarstjórn ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags, sbr. 1. mgr. 38. gr. tilvitnaðra laga, en landeigandi eða framkvæmdaraðili getur m.a. óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað, sbr. 2. mgr. 38. gr.

Í skipulagsvaldi sveitarfélaga felst tæki til að hafa áhrif á og þróa byggð og umhverfi með bindandi hætti. Á því svæði sem hér um ræðir hefur borgarstjórn nýtt sér framangreint skipulagsvald með gildistöku deiliskipulags, dags. 2. desember 2008, sem gildir fyrir Skólavörðustíg 37. Þá hefur skipulagsfulltrúi og umhverfis- og skipulagsráð tekið neikvætt í fyrirspurn kæranda um breytingu á því skipulagi á grundvelli þeirra sjónarmiða og skilmála sem fram koma í umræddu deiliskipulagi. Bæði skipulagsfulltrúi og umhverfis- og skipulagsráð byggja afstöðu sína á málefnalegum sjónarmiðum og stjórnvaldsfyrirmælum sem birt hafa verið í B-deild Stjórnartíðinda.

Eins og rakið er í málavaxtalýsingu fól fyrirspurn kæranda að breyttu deiliskipulagi í sér að húsið yrði rífið og byggt nýtt í staðinn. Var það mat skipulagsfulltrúa að áform kæranda um niðurrif hússins og endurbyggð þess með nýrri útfærslu á kvistum og byggingu kjallara að norður lóðarmörkum gengu gegn hverfisvernd á svæðinu skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 en megin markmið hverfisverndar fyrir svæðið er að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi, varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Búa því efnis- og skipulagsrök að baki afstöðu skipulagsfulltrúa.

Með vísan til þess sem að framan er rakið, og þeirrar staðreyndar að íbúum sveitarfélags er ekki tryggður lögvarinn réttur til að knýja fram breytingu á gildandi deiliskipulagi, ber að hafna kröfum kæranda.



IV. Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu á afgreiðslu skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin vísi aðallega frá kröfum kæranda en til vara hafni öllum kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að Reykjavíkurborg verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Auðun Helgason
Skrifstofa stjórnssýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl:

- 1 Fyrirspurn Sigurðar Hallgrímssonar, dags. 27. janúar 2025
- 2 Tilkynning (tölvupóstur) frá Sigurði Hallgrímssyni, dags. 25. febrúar 2025



Reykjavík