

 Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Sent	23.7.2025 18:25:26
Búið til dags.	2.9.2025 10:15:29
Tilheyir	 USK25080067 - Ármúli 34 - Kæra 116/2025
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is,   

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 23. júlí 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun frá 13. maí s.á. um að samþykkja byggingaráform, sem fengið hefur málsnúmerið 116/2025.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, þ. á m. fundargerðir, upprætti, 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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með bestu kveðju,

Ingunn Einarasdóttir, lögfræðingur
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 575 8710
[www.uua.is \(https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?)



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

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

23.7.2025 09:57

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með hnappnum Bæta við kærandu. Ef fleiri koma að kæru þarf umboð frá meðkærendum ef kæran er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Anna Margrét Ólafsdóttir
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Staður	
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kærandu/kærendu ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgangiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Efni kærunnar	
Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála vegna afgangiðslu á máli er varðar leyfisveitingu á Konukoti við Ármúla 34, 108 Rvk, sbr. fundargerð byggingafulltrúa frá 13. maí 2025, ISK 25010277.	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Dagsetning ákvörðunar	26.06.2025
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögmæti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Þá er þess farið á leit við kærunefndina að byggingarleyfi fyrir Ármúla 34 vegna starfsemi Konukots verði felld úr gildi þar sem fyrirhuguð starfsemi Konukots uppfylli ekki kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Starfsemi Konukots getur ekki fallið undir almenna gistingu eins og getið er um í notkunarflokki 4. skv. byggingarreglugerð 9.1.3. Starfsemin ætti frekar að falla undir notkunarflokk 5 þar sem Konukot er félagslegt úrræði eða heilbrigðisþjónusta þar sem einstaklingar í mikilli neyslu dvelja. Skjólstaðingar Konukots geta því ekki með nokkru móti bjargað sér af sjáfsdádum úr mannvirkinu ef til eldsvoða kemur.

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kærenda?

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Mikið ónæði og sóðaskapur sem fylgir fyrirhugaðri starfsemi Konukots. Flest allar konurnar eru eiturfjandeytendur og eru þær hættulegar sínu nánasta umhverfi. Starfsemi Sameindar rannsóknarstofu er í um 10 metra fjarlægð frá inngangi að Ármúla 34 þar sem fyrirhugað er að starfsemi Konukots verði.

Í athvarfi fyrir fíkniefnaneytendur hafa komið upp berklatilfelli á þessu ári og eru þessir einstaklingar tregir til að leyta sér meðferðar og eru því oft smitandi. Til Sameindar koma ónæmisbældir sjúklingar að leita sér lækninga og getur það verið lífshættulegt fyrir þá að smitast af berklum. Búast má við því að skjólstæðingar Konukots muni leita inn í biðstofu og salerni Sameindar sem er ósættanlegt. Athvarf fyrir fíkniefnaneytendur og heilbrigðisstarfssemi fara á engan hátt saman.

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Bréf frá byggingarfulltrúa dags. 26. júní 2025 sem barst í pósti 7. júlí 2025.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Sjá rökstuðning fyrir kæru í bréfi Sameindar dags. 21. júlí 2025.

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Nei

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála (3).pdf

9. Fylgiskjalalisti²

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Bréf Sameindar til byggingarfulltrúa dags. 21.03.2025 v. grenndarkynningar
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	Fylgigögn m. kæru nr.1.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Lagarök lögmannsstofa f.h. Krosshólma, eig. Ármúla 32, dags. 24.03.2025 v. grenndarkynningar
Númer skjals:	3
Fylgiskjal	Microsoft Word - Vegna Ármúli 34.docx.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁴

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Bréf frá byggingarfulltrúa dags. 26. júní 2025 auk útskriftar úr fundargerð byggingarfulltrúa frá 13. maí 2025 v. Ármúla 34.
Númer skjals:	4
Fylgiskjal	Nr. 3 USK25010277 Ármúli 34.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁵

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Kolbrún Kolbeinsdóttir, kynjafræðingur
Númer skjals:	5
Fylgiskjal	3. Kolbrún Kolbeinsdóttir kynjafræðingur.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁶

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Umsögn um Konukot
Númer skjals:	6
Fylgiskjal	Umsögn um Konukot.pdf



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 13. ágúst 2025
USK25080067

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 116/2025, vegna kæru Sameindar rannsóknarstofu (kærandi) á afgreiðslu byggingarfulltrúa um leyfisveitingu á Konukoti við Ármúla 34.

Með bréfi, dags. 23. júlí 2025 framsendi úrskurðarnefnd ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við umhverfis- og skipulagssvið að lýsa viðhorfum sínum til kærunnar og láta úrskurðarnefndinni í té öll þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins.

Málavextir

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 11. febrúar 2025 (fskj 1) var umsókn um byggingarleyfi til að innrétta „Konukot“ fyrir 12 skjólstæðinga á 2. hæð og tímabundið búsetuúrræði fyrir 6 skjólstæðinga á 3. hæð í húsi á lóð nr. 34 við Ármúla. Erindinu fylgdi staðfesting vegna brunaviðvörðunarkerfis, dags. 16. apríl 2024 (fskj 2) og úttekt á brunaviðvörðunarkerfi, dags. 26. júní 2024 (fskj 3). Málinu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. febrúar (fskj 4) var lagt fram ofangreint erindi afgreiðslufundar byggingarfulltrúa. Var samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn fyrir hagaðilum, sbr. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Grenndarkynning var frá 25. febrúar 2025 til og með 25. mars.

Við grenndarkynningu bárust fjórar athugasemdir, þ. á m. frá kæranda (fskj 5), þar sem áformum var harðlega mótmælt, m.a. vegna staðsetningar Konukots, opnunartíma og að starfsemi Konukots skyldi flokkað undir Notkunarflokk 4 skv. gr. 9.1.3. í byggingarreglugerð, þar sem fram kemur: „*Mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti. Fólk sem er í mannvirkinu er ekki allt nægjanlega kunnugt umhverfinu til að þekkja flóttaleiðir en er almennt fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða.*“

Kæranda var í kjölfarið send útskrift úr fundargerð byggingarfulltrúa frá 13. maí 2025 varðandi málið, sbr. bréf dags. 26. júní 2025 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. mars (fskj 6). Var í bréfinu einnig vakin athygli á kæruheimild á grundvelli laga nr. 130/2011.

Í umsögn skipulagsfulltrúa voru innkomnar athugasemdir raktar og þeim svarað. Kemur þar fram að tekið hafi verið undir athugasemdir um ákjósanlegan opnunartíma Konukots en það breytti því ekki að Ármúlinn tilheyrir miðsvæði (M2) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og er þar heimild fyrir úrræði líkt og Konukot. Af þeirri ástæðu hafi ekki verið gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Málið var tekið fyrir á fundi umhverfis- og skipulagráðs þann 2. apríl (fskj 7), þar sem eftirfarandi var bókað:



Að lokinni grenndarkynningu skipulagsfulltrúa er lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 11. febrúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til að innrétta "Konukot" fyrir 12 skjólstæðinga á 2. hæð og tímabundið búsetuúrræði fyrir 6 skjólstæðinga á 3. hæð í húsi á lóð nr. 34 við Ármúla. Erindið var grenndarkynnt frá 25. febrúar 2025 til og með 25. mars 2025. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. mars 2025. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa og málinu vísað til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 20. mars 2025, með vísan til a. liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs.

Vísað til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

Umsókn um byggingarleyfi var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 13. maí (fskj 8) með eftirfarandi bókun:

Samþykkt. Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. Áskilið samþykki heilbrigðiseftirlits.

Skilyrt er að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu þar sem um er að ræða breytta skráningu á fjöleignarhúsi.

Fyrir útgáfu byggingarleyfis þarf að berast staðfesting frá eignaskiptayfirlýsanda, á tölvupóstfang eignaskiptayfirlýsing@reykjavik.is, um að vinna á nýrri eignaskiptayfirlýsingu er hafin. Eignaskiptayfirlýsingu þarf að þinglýsa fyrir lokaúttekt.

Undirritað byggingarleyfi var gefið út þann 1. júlí sl. (fskj 9)

Kröfugerð:

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda vísað frá.

Til vara krefst Reykjavíkurborg þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

Málsrök Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málsástæður kæranda eins og þær birtast í kærinni og krefst þess að kröfum kæranda verði vísað frá úrskurðarnefndinni þar sem ekki er um kæranlega ákvörðun að ræða skv. 1. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011. Verði ekki fallist á frávísun í máli þessu er þess krafist að öllum kröfum kæranda verði hafnað. Verið sé að fara fram á að byggingarfulltrúi svari innsendum athugasemdum kæranda í kjölfar grenndarkynningar, sem eðli málsins geti ekki talist stjórnvaldsákvörðun með þeirri réttarverkan sem slíkri ákvörðun fylgir, sbr. 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Reykjavíkurborg telur engu að síður vert að nefna að athugasemdum kæranda hefur þegar verið svarað, en var það gert líkt og fram kemur hér að ofan með bréfi, dags. 26. júní þar sem send var útskrift úr fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa og umsögn skipulagsfulltrúa þar sem farið var yfir allar innkomnar athugasemdir og þeim svarað.

Í kæru er þess sérstaklega óskað að byggingarfulltrúi svari athugasemdum varðandi brunaeftirlit. Í aðaluppdrætti Noland, samþ. 13. maí 2025 (fskj 10) er sérstaklega fjallað um brunavarnir og vísast í aðaluppdrátt. Í kæru er því haldið fram að mannvirkið hafi ranglega verið flokkað undir notkunarflokk 4 í byggingarreglugerð, en hafi átt að vera flokkað undir notkunarflokk 5. Reykjavíkurborg vísar þessari staðhæfingu á bug. Í töflu 9.01 Skipting mannvirkja í notkunarflokk, í byggingarreglugerð er að finna dæmi um



Reykjavík



notkun þeirra mannvirkja eða rýma sem eiga undir hvern notkunarflokk. Á eftirfarandi dæmi við um flokk 4:

„Mannvirki þar sem gisting er boðin, s.s. hótél og aðrir gististaðir, frístundahús til útleigu og skálar til útleigu og húsnæði þar sem boðin er tilfallandi gisting, þ.m.t. í skólum [og vinnubúðum.]1)“ og eftirfarandi dæmi á við um flokk 5: „Mannvirki sem hýsir meðferðar- og legudeildir sjúkrahúsa, vöggustofur, íbúðir og stofnanir fyrir aldraða eða fatlaða, leikskólar og yngstu deildir grunnskóla (1. til 4. bekkur).“

Konukot er ekki meðferðar- og legudeild sjúkrahúss, vöggustofa, íbúð eða stofnun fyrir aldraða eða fatlaða, leikskóli eða yngsta deild grunnskóla. Um er að ræða húsnæði þar sem boðin er tilfallandi gisting og gert er ráð fyrir að fólk gisti sem almennt sé fært að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða. Af ofangreindu virtu telur Reykjavíkurborg það liggja ljóst fyrir að mannvirkið eða rýmið hafi réttilega verið fært undir Notkunarflokk 4 í byggingarreglugerð.

Með vísan til 13. og 14. gr. laga um mannvirki var byggingarleyfi gefið út þann 1. júlí 2025.

Aðrar athugasemdir í kæru varða ekki útgáfu byggingarleyfisins og verður því ekki fjallað efnislega um þær.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg kröfu sína um frávísun og til vara að öllum kröfum kærenda verði hafnað, enda ákvörðun um útgáfu byggingarleyfis ekki háð neinum ágöllum. Er þess einnig óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru.

F.h umhverfis- og skipulagssviðs,

Dagný Alma Jónasdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa, dags. 11. febrúar 2025.
2. staðfesting vegna brunaviðvörunarkerfis, dags. 16. apríl 2024.
3. Úttekt á brunaviðvörunarkerfi, dags. 26. júní 2024.
4. Fundargerð embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa, dags. 13. febrúar 2025.
5. Bréf Sameindar rannsóknarstofu, dags. 21. mars 2025.
6. Útskrift úr fundargerð byggingarfulltrúa frá 13. maí 2025, sbr. bréf dags. 26. júní 2025 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. mars 2025.
7. Fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 2. apríl 2025.
8. Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa, dags. 13. maí 2025
9. Útgefið byggingarleyfi, undirritað 1. júlí 2025.
10. Aðaluppdráttur Noland, samp. 13. maí 2025.



Reykjavík



Árið 2025, fimmtudaginn 2. október, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Halldóra Vífilsdóttir arkitekt, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor tók þátt í gegnum fjarfundabúnað.

Fyrir var tekið mál nr. 116/2025, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 13. maí 2025 um að samþykkja umsókn um leyfi til að innrétta Konukot fyrir 12 skjólstæðinga á annarri hæð og tímabundið búsetuúrræði fyrir sex skjólstæðinga á þriðju hæð í húsi á lóð nr. 34 við Ármúla.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 21. júlí 2025, er barst nefndinni 23. s.m., kærir Sameind rannsóknarstofa, Ármúla 32, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 13. maí s.á. að samþykkja byggingarleyfi til að innrétta Konukot fyrir 12 skjólstæðinga á annarri hæð og tímabundið búsetuúrræði fyrir sex skjólstæðinga á þriðju hæð í húsi á lóð nr. 34 við Ármúla. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Þá er þess krafist að athugasemdum sem sendar hafi verið vegna málsins verði svarað og þá sérstaklega athugasemdum varðandi brunaeftirlit.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 13. ágúst 2025.

Málavextir: Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 11. febrúar 2025 var tekin fyrir umsókn um byggingarleyfi til að innrétta Konukot fyrir 12 skjólstæðinga á annarri hæð og tímabundið búsetuúrræði fyrir sex skjólstæðinga á þriðju hæð í húsi á lóð nr. 34 við Ármúla. Var málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Skipulagsfulltrúi tók málið fyrir á fundi 13. s.m. þar sem samþykkt var að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn fyrir hagsmunaaðilum sbr. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Grenndarkynning fór fram frá 25. febrúar til 25. mars s.á. og bárust fjórar athugasemdir vegna málsins, þar á meðal frá kæranda. Málið, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, var tekið fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 2. apríl s.á. þar sem erindið var samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa og málinu vísað til byggingarfulltrúa til afgreiðslu. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 13. maí s.á. var umsóknin samþykkt.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er vísað til þess að með athugasemdum við grenndarkynningu hafi verið vakin athygli á því að byggingarleyfið væri gefið út á grundvelli notkunarflokks 4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Fólk í neyslu, sem ætlað væri að gista í Konukoti, gæti ekki á nokkurn hátt bjargað sér út úr mannvirkinu ef til bruna kæmi. Samkvæmt töflu nr. 9.01 byggingarreglugerðar sé gert ráð fyrir að einstaklingar sem dvelji í mannvirki sem falli

undir notkunarflokk 4 geti bjargað sér út af sjálfsdáðum ef til bruna kæmi. Slíkt sé alls ekki raunin með þá einstaklinga sem komi til með að dvelja í Konukoti. Mannvirkið ætti frekar að falla undir notkunarflokk 5 þar sem gert sé ráð fyrir að einstaklingar geti ekki bjargað sér sjálfir. Byggingarfulltrúi hafi ekki svarað athugasemdum þessum í bréfi dags. 26. júní 2025. Í bréfinu hafi þess ekki verið getið hvort byggingarleyfið uppfyllti ákvæði laga, reglugerða og staðla heldur einungis kveðið á um að leyfið samræmdest ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Óskað hafi verið eftir svörum frá byggingarfulltrúa um hvort starfsemin uppfyllti skilyrði byggingarreglugerðar og af hverju hafi ekki verið óskað álits eldvarnareftirlitsins á því hvort húsnæðið að Ármúla 34 uppfyllti brunavarnir fyrir hina fyrirhuguðu starfsemi. Svör byggingarfulltrúa hafi einungis verið á þann veg að brunaboðar hafi verið prófaðir.

Mikið ónæði og sóðaskapur fylgi hinni fyrirhuguðu starfsemi. Flestar konurnar séu eiturfjarneytendur og séu hættulegar sínu nánasta umhverfi. Starfsemi kæranda sé í um 10 m fjarlægð frá inngangi að Ármúla 34 þar sem fyrirhugað sé að starfsemin verði. Í athvarfi fyrir fíkniefnaneytendur hafi komið upp berklatilfelli á þessu ári og þessi einstaklingar séu tregir til að leita sér meðferðar og séu því oft smitandi. Ónæmisbældir sjúklingar leiti sér lækninga hjá kæranda og það geti verið lífshættulegt fyrir þá að smitast af berklum. Búast megi við því að skjólstaðingar Konukots komi til með að leita inn á biðstofu og salerni kæranda, sem sé óásættanlegt. Athvarf fyrir fíkniefnaneytendur og heilbrigðisstarfsemi fari á engan hátt saman.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Reykjavíkurborg vísar til þess að málsástæður kæranda bendi til þess að ekki sé um kæránlega ákvörðun að ræða í máli þessu, sbr. 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, þar sem farið sé fram á að byggingarfulltrúi svari innsendum athugasemdum við grenndarkynningu. Athugasemdum kæranda hafi þegar verið svarað með bréfi, dags. 26. júní 2025, þar sem send hafi verið útskrift úr fundargerð afgangslufundar byggingarfulltrúa og umsögn skipulagsfulltrúa þar sem farið hafi verið yfir allar inn komnar athugasemdir og þeim svarað.

Í aðaluppdrætti sem samþykktur hafi verið 13. maí 2025, sé fjallað sérstaklega um brunavarnir. Hvað notkunarflokk varði sé í töflu 9.01 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 að finna dæmi um notkun þeirra mannvirkja og rýma sem eigi undir hvern flokk. Í notkunarflokki 4 sé um að ræða mannvirki þar sem gisting sé boðin, s.s. hótél og aðrir gististaðir, frístundahús til útleigu og skálar til útleigu og húsnæði þar sem boðin er tilfallandi gisting, þ.m.t. í skólum og vinnubúðum. Í flokki 5 séu mannvirki sem hýsi meðferðar- og legudeildir sjúkrahúsa, vöggustofur, íbúðir og stofnanir fyrir aldraða eða fatlaða, leikskólar og yngstu deildir grunnskóla (1. til 4. bekkur). Konukot sé ekki meðferðar- eða legudeild sjúkrahúss, vöggustofa, íbúð eða stofnun fyrir aldraða eða fatlaða, leikskóli eða yngsta deild grunnskóla. Um sé að ræða húsnæði þar sem boðin sé tilfallandi gisting eða gert sé ráð fyrir að fólk gisti sem almennt sé fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða. Að þessu virtu sé ljóst að mannvirkið eða rýmið hafi réttilega verið fært undir notkunarflokk 4 í byggingarreglugerð.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærandi telur að ekki sé hægt að fallast á rök Reykjavíkurborgar um að mannvirkið falli undir notkunarflokk 4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, heldur ætti það að falla undir notkunarflokk 5. Það sem einkum skipti máli sé hvort einstaklingar sem komi til með að dvelja í Konukoti muni getað bjargað sér út sjálfir ef til bruna komi. Um sé að ræða félagslegt úrræði þar sem dvelji einstaklingar sem gjarnan séu langt leiddir fíkniefnasjúklingar og geti alls ekki bjargað sér sjálfir ef til bruna kæmi, sérstaklega þar sem húsnæðið að Ármúla 34 sé á annarri og þriðju hæð. Þá sé einnig bent á að fatlaðir

einstaklingar, sem gert sé ráð fyrir að geti dvalið í Konukoti, geti ekki notað lyftu ef til bruna kæmi. Húsnæðið falli á engan hátt undir starfsemina.

Starfsemi Konukots falli ekki undir þá notkun sem nefnd sé sem dæmi um mannvirki sem falli undir notkunarflokk 4 samkvæmt byggingarreglugerð. Starfsemin ætti að falla undir notkunarflokk 5 sem meðferðardeild þar sem skaðaminnkandi meðferðum sé beitt og einstaklingar geti ekki bjargað sér ef til bruna kæmi. Þá hefði Reykjavíkurborg getað leitað álits eldvarnareftirlits til að kanna hvort æskilegt væri að hafa starfsemina á annarri og þriðju hæð að Ármúla 34.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík að samþykka umsókn um leyfi til að innrétta Konukot fyrir 12 skjólstæðinga á annarri hæð og tímabundið búsetuúrræði fyrir sex skjólstæðinga á þriðju hæð í húsi á lóð nr. 34 við Ármúla. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og barst kæra innan kærufrests.

Húsnæðið að Ármúla 34 er á svæði sem ekki hefur verið deiliskipulagt. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er um að ræða skilgreint miðsvæði, M2d. Í gr. 3.4.1. í aðalskipulagi er fjallað um húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislausa og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustufarir. Þar kemur fram að búsetuúrræði fyrir þessa hópa geti meðal annars verið heimil innan miðsvæða, þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði sé að ræða, s.s. tímabundið húsaskjól fyrir heimilislausa, þurfi ekki að gera breytingu á deiliskipulagi, en þá sé úrræðið staðsett í byggingu sem sé til staðar og áform tilkynnt með 4 vikna fyrirvara til lóðarhafa í grenndinni. Einnig verði að meta hvort ástæða sé til að grenndarkynna viðkomandi byggingarleyfi, sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sú starfsemi sem heimiluð er með hinu umdeilda byggingarleyfi telst til neyðarúrræðis í þessum skilningi, þ.e. um er að ræða tímabundið húsaskjól fyrir heimilislausa. Verður því ekki talið að þörf hafi verið á gerð deiliskipulags vegna byggingarleyfisins, en leyfið var grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga.

Við grenndarkynningu gerði kærandi athugasemdir varðandi notkunarflokk samkvæmt fyrirhuguðu byggingarleyfi. Álitur hann að fyrirhuguð notkun mannvirkisins falli undir notkunarflokk 5 í byggingarreglugerð en ekki flokk 4 líkt og byggingarleyfið kveði á um. Hefur hann m.a. bent á í því sambandi að þeir einstaklingar sem komi til með að nýta sér þjónustuna séu meðal annars langt leiddir fíkniefnaneytendur sem muni, ef til bruna kæmi, ekki getað bjargað sér úr húsnæðinu af sjálfsdáðum.

Við þessum athugasemdum kæranda var brugðist með bréfi byggingarfulltrúa 26. júní 2025 þar sem fram kom að byggingarleyfið hefði verið samþykkt þar sem það samræmdist ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki. Með bréfinu fylgdi staðfesting vegna brunaviðvörðunarkerfis, dags. 16. apríl 2024, og úttekt á því, dags. 28. júní s.á. Er það mat úrskurðarnefndarinnar að tilefni hefði verið til nánari rökstuðnings hvað varðaði notkunarflokk mannvirkisins, en þeim athugasemdum hefur á hinn bóginn verið svarað með greinargerð Reykjavíkurborgar í máli þessu.

Í 9. kafla byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um varnir gegn eldsvoða. Samkvæmt gr. 9.1.1. er það meginmarkmið reglugerðarinnar að byggingar og önnur mannvirki skuli þannig hönnuð og byggð að öryggi fólks, dýra, umhverfis, menningarverðmæta og eigna gagnvart bruna sé ávallt tryggt. Skal við hönnun mannvirkja ávallt gera ráð fyrir því að eldur geti komið upp og eru talin upp í a til f-liðum 2. mgr. greinarinnar þau atriði sem þurfa að vera trygg, t.a.m. að viðstaddir geti yfirgefið mannvirkið í eldsvoða, sbr. a-lið greinarinnar. Í

almennri umfjöllun um notkunarflokka í gr. 9.1.2. byggingarreglugerðar kemur fram að brunavarnir mannvirkis ákvarðist af notkun þess með tilliti til öryggis fólks og dýra. Miðað sé við sex notkunarflokka mannvirkja í þessum hluta reglugerðarinnar og að flokkunin ákvarðist af því hvort sofið sé innan mannvirkjanna, hvort fólk sem þar sé þekki flóttaleiðir innan þeirra og hvort það geti sjálft bjargað sér út úr mannvirkinu við eldsvoða.

Í hinu kærða byggingarleyfi kemur fram að um sé að ræða gistiheimili í notkunarflokk 4. Sá flokkur er skilgreindur í gr. 9.1.3. byggingarreglugerðar sem mannvirki eða rými þar sem gert sé ráð fyrir að fólk gisti. Fólk sem sé í mannvirkinu sé ekki allt nægjanlega kunnugt umhverfinu til að þekkja flóttaleiðir, en sé almennt fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða. Í töflu 9.01 reglugerðarinnar eru svo tekin dæmi um notkun.

Um flokk 4 segir: „Mannvirki þar sem gisting er boðin, s.s. hótél og aðrir gististaðir, frístundahús til útleigu og skálar til útleigu og húsnæði þar sem boðin er tilfallandi gisting, þ.m.t. í skólum og vinnubúðum.“ Notkunarflokkur 5 er skilgreindur í gr. 9.1.3. byggingarreglugerðar sem mannvirki eða rými þar sem fólk innan mannvirkisins sé ekki fært um að koma sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða. Um flokk 5 eru svo tekin dæmi um notkun í töflu 9.01: „Mannvirki sem hýsir meðferðar- og legudeildir sjúkrahúsa, vöggustofur, íbúðir og stofnanir fyrir aldraða eða fatlaða, leikskólar og yngstu deildir grunnskóla (1. til 4. bekkur).“ Samkvæmt töflu 9.01 liggur munurinn á milli notkunar flokka 4 og 5 í því hvort einstaklingar geti bjargað sér úr mannvirki eða á öruggt svæði við eldsvoða.

Í greinargerð aðaluppdráttar vegna byggingarleyfisins er fyrirhugaðri starfsemi í Ármúla 34 lýst. Þar kemur fram að á annarri hæð verði starfrækt neyðarskýli með opnunartíma frá kl. 17:00 til kl. 10:00 næsta dag. Þar verði sinnt grunnþörfum þeirra kvenna sem þangað leiti hvað varði húsnæði, hreinlæti og mat. Á þriðju hæð verði tímabundið húsnæði sem ætlað sé fyrir skilgreinda hópa og þar sem boðið sé upp á sérstakan stuðning og unnið að því að undirbúa leigutaka fyrir sjálfstæða búsetu. Samkvæmt þessu munu þeir einstaklingar sem koma til með að nýta þau úrræði sem starfsemin býður upp á, og dvelja í Ármúla 34, koma þangað af sjálfsdáðum og þurfa að yfirgefa húsnæðið sjálfir fyrir kl. 10:00 næsta dag.

Í ljósi þessa sem og þeirra skýringa sem Reykjavíkurborg hefur fært fram fyrir úrskurðarnefndinni verður ekki gerð athugasemd við það mat byggingarfulltrúa að við mat á brunavörnum samkvæmt hinu kærða leyfi hafi verið miðað við kröfur sem gerðar séu til mannvirkja í notkunarflokk 4 samkvæmt byggingarreglugerð.

Að öllu framangreindu virtu verður kröfu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 13. maí 2025 um að samþykkja umsókn um leyfi til að innrétta Konukot fyrir 12 skjólstæðinga á annarri hæð og tímabundið búsetuúrræði fyrir sex skjólstæðinga á þriðju hæð í húsi á lóð nr. 34 við Ármúla.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Halldóra Vífilsdóttir (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)