

Móttekið	22.9.2025 14:40:21
Búið til dags.	23.9.2025 09:53:24
Tilheyrir	USK25090303 - Stjórnsýslukæra 147 / 2025 - Þinghóltsstræti 21
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru móttækin 22. september 2025 ásamt fylgiskjöllum þar sem
kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur að samþykka umsókn um byggingarleyfi á lóðinni
að Þingholtsstræti 21 í Reykjavík.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða 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.

Upplýsingar óskast sem fyrst um leyfishafa/hagsmunaaðila, netfang og/eða símanúmer.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólúf Harðardóttir, skrifstofumaður	:								
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðindamála									
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Íceland									
Sími / Tel: (+354) 5758710									
www.uua.is (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C02%7Cmgnea.lilly.fridgeirdottir%40reykjavik.is%7C3a32d75c57444408b9df08ddf9e5fb7c%7C6aed0be3a6ff4c6b-fyrirvari%2F&data=05%7C02%7Cmgnea.lilly.fridgeirdottir%40reykjavik.is%7C3a32d75c57444408b9df08ddf9e5fb7c%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C)									



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík

Reykjavík, 21. september 2025

Kæra

Varðar: samþykkt umsóknar um byggingarleyfi á lóðinni að Þingholtsstræti 21, 101 Reykjavík
USK 24070192

Við undirrituð, tólf manna hópur íbúa og eigenda (hér eftir íbúar) við Þingholtsstræti og Ingólfsstræti leggjum hér með fram kæru vegna samþykktar Byggingarfulltrúa Reykjavíkur á umsókn um byggingarleyfi á lóðinni að Þingholtsstræti 21, 101 Reykjavík.

Kærendur fara fram á að Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála afturkalli veitingu byggingarleyfis á lóðinni að Þingholtsstræti 21. Íbúar krefjast stöðvunar framkvæmda, séu þær yfirvofandi, í samræmi við 5. grein laga um úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála nr. 130/28.9.2011.

Sótt var um leyfi til að breyta, endurgera og byggja ofan á mhl. 02 og innrétta þar þrjár íbúðir og byggja einbýlishús á tveimur hæðum, mhl. 03 á lóð nr. 21 við Þingholtsstræti. Erindið var lagt fram á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 26. nóvember 2024, og síðan til umfjöllunar hjá Umhverfis- og skipulagsráði þann 30. apríl 2025. Erindið var grenndarkynnt frá 30. janúar 2025 til og með 27. febrúar 2025. Andmæli bárust frá íbúum í nágrenninu.

Umsóknin var samþykkt á fundi byggingarfulltrúa þann 27. maí 2025.

Ákvörðun um samþykkt byggingarleyfisumsóknar var kynnt íbúum með tölvupósti þann 25. ágúst 2025.

Almenna reglan er að byggingarleyfi skuli byggja á deiliskipulagi. Ekkert deiliskipulag er til fyrir umrætt hverfi í Þingholtunum, og í niðurstöðu Umhverfis og skipulagsráðs um að leggja til samþykkt byggingarleyfisumsóknar USK 24070192 eru ekki færð rök fyrir því að vikið sé frá almennu reglunni. Borgaryfirvöld fara hér á svig við almennu regluna með því að láta grenndarkynningu koma í staðinn fyrir formlegt deiliskipulag. Óásættanlegt er að taka svo veigamikla og íþyngjandi ákvörðun um breytingar í gamalgrónu hverfi Reykjavíkur á grundvelli grenndarkynningar sem var harðlega mótmælt af öllum hlutaðeigandi.

Allt frá árinu 2007 hafa margsinnis verið send erindi, fyrirspurnir og umsóknir um byggingarleyfi til framkvæmda á lóðinni. Hingað til hefur þeim verið hafnað. Engin rök eru færð fyrir breyttu viðhorfi skipulagsfulltrúa.

Í svari Umhverfis- og skipulagssviðs við athugasemdum íbúa segir:

„Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar.“

Þar má þó benda á að lóðin að Þingholtsstræti 21 er skráð og mæld allt frá árinu 1884, og leyfi veitt fyrir húsbyggingum á lóðinni. Þann 8. maí 1929 er umsókn Konráðs Konráðssonar læknis um að byggja þrílyft steinsteypuhús á lóðinni synjað á þeirri forsendu að hún brjóti „í bága við skipulag bæjarins.“

Andmæli íbúa vegna fyrirhugaðrar byggingar á lóðinni að Þingholtsstræti 21 varða helst eftirfarandi þætti:

- Sótt er um að reisa 80 m² hæð ofan á 60 m² byggingu sem fyrir er. Það er óframkvæmanlegt. Byggingin var upphaflega reist sem geymsluskúr / bifreiðaskúr árið 1920, er hún því orðin 105 ára og nýtur aldursfriðunar. Í grenndarkynningu var greint frá því að núverandi bygging mhl 02 væri 82 m², en samkvæmt raunmálum er hún 62,1 m². Byggingin er upphaflega reist sem geymslu- eða bifreiðaskúr og því má telja líklegt að hún hvíli ekki á traustum grunni, hugsanlega var botnplatan steipt beint á jörðina. Vegna nýrrar byggingar myndi því þurfa að grafa grunn og líklega að brjóta klöpp. Útveggur sem snýr að Ingólfsstræti yrði færður innar á lóðina um 1,9m, það er að segja felldur, og líklegt að ytri útveggur sem snýr að Þingholtsstræti færi sömu leið. Víðfeðmt rótarkerfi aspar á næstu lóð myndi tæplega þola það jarðrask sem fylgdi slíkum gjörningi. Svo virðist því sem Umhverfis- og skipulagssvið, byggingarfulltrúi og Minjastofnun hafi með samþykkt sinni heimilað niðurrif byggingarinnar mhl. 02. Enda er í fyrri erindum og umsóknum farið fram á að rífa þá byggingu og reisa nýja í staðinn, en nú hefur því orðalagi verið breytt í að „breyta, endurgera og byggja ofan á ...“ sem þótti kannski vænlegra til árangurs.
- Yrði af umsóttum framkvæmdum hlytist af því jarðrask og líklega þörf á að brjóta klöpp. Mikið vafamál er að trén á lóðinni að Þingholtsstræti 21 og nærliggjandi lóðum að Ingólfsstræti 18 og 20 myndu lifa það af. Gróðurfarsúttekt skipulagsfulltrúa sýndi að gildi og gæði trjáa á lóðunum væru mikil. Þau væru mikilvægur hluti af götumyndum hverfisins og byggðamynstri sem njóti verndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Trén gegni mikilvægu hlutverki í borgarumhverfinu, t.d. í líffræðilegum fjölbreytileika, loftgæðum, dragi úr vindi og bindi koltvísýring. Hætta væri á að trén eyðileggðust yrði farið að hreyfa við rótarkerfi þeirra. Trén séu heilbrigð og sterk og líklega um aldargömul. Búast mætti við að þau gætu lifað hundrað ár í viðbót. Sjá umsögn skipulagsfulltrúa frá 12. október 2023. Hins vegar er í greinargerð umhverfis- og skipulagssviðs frá 30. apríl 2025, þar sem lagt er til að umsókn um byggingarleyfi yrði samþykkt, einungis nefnt að passa þyrfti upp á trén. Ekki er þar útskýrt hvort eða hvernig það ætti að vera framkvæmanlegt, né heldur röksemdir þess að algjörlega sé vikið frá fyrra áliti.
- Íbúar benda á að yrði af umsóttum framkvæmdum myndu birtuskilyrði innanhúss skerðast, svo og útsýni og sólarsýn, og skuggavarp aukast mjög. Það varðar einkum nærliggjandi hús að Þingholtsstræti 22, Ingólfsstræti 18 og 20, svo og sjálft gamla húsið að Þingholtsstræti 21, mhl.01. Umsögn skipulagsfulltrúa frá 12. október 2023 lýsir sama viðhorfi:

„... ljóst er að uppbyggingin myndi hafa áhrif á skuggavarp og birtuskilyrði á aðliggjandi lóðum og fasteignum, sem og borgarumhverfið allt, sér í lagi og

gróður. Það mun draga úr birtuskilyrðum innanhúss í íbúðarhúsinu á Þingholtsstræti 21. Það sama á við um Ingólfsstræti 18 og 20.“

Þau sjónarmið eru að engu höfð í tillögu um samþykkt umsóknar um byggingarleyfi.

Teikningar af skuggavarpi sem fylgdu grenndarkynningu og áttu að sýna skuggavarp á ýmsum tímum dags og árs og breytingar á því virðast ónákvæmar og ekki segja rétta sögu. Því óska íbúar eftir áliti óháðs fagaðila þar að lútandi.

- Íbúar tiltaka í andmælum sínum að útlit hinna fyrirhuguðu bygginga sé á skjön við götummyndir Þingholtsstrætis og Ingólfsstrætis, falli ekki að götummyndinni, séu reyndar í hrópandi ósamræmi við nálæg hús og götummyndina í heild.

Þar er skipulagsfulltrúi í umsögn sinni frá 12. október 2023 á sama máli og íbúarnir.

Þar segir og er vitnað í Aðalskipulag Reykjavíkur um borgarvernd:

„Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum. Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.“

Þar segir enn fremur og er vitnað í heftið Húsvernd í Reykjavík um Þingholtsstræti að þar sé „Ein merkasta og best varðveitta timburhúsagatan í Reykjavík.“

„Þingholtsstræti og Ingólfsstræti hljóti að teljast meðal merkustu sögulegra götummynda í Reykjavík sem standa beri vörð um.“

„Þingholtsstræti er ein merkasta og best varðveitta timburhúsagata Reykjavíkur, og nýtur götummynd hennar verndar.“

- Í áliti Umhverfis- og skipulagsráðs frá 30. apríl 2025 eru engin rök færð fyrir því að fyrirhugaðar nýbyggingar yrðu til bóta fyrir götummyndina eða myndu leiða til meiri gæða í borgarumhverfinu. Ekki eru heldur færð rök fyrir því á hvern hátt þessar nýju byggingar myndu stuðla að vernd götummyndarinnar. Þar segir meðal annars:

„Það er mat skipulagsfulltrúa að hinar umsóttu breytingar eru í samræmi við það sem gengur og gerist í nágrenninu og falla vel að umhverfinu og götummynd. Í hverfum borgarinnar má alltaf gera ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingum sem geti haft í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum, s.s. útsýni, skuggavarpi o.s.frv.“

Þó er hér verið að ræða um hverfi og götummynd sem á að njóta verndar og varðveislu samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur og húsverndarstefnu. Að auki er ekki einungis verið að skerða gæði húsnæðis núverandi íbúa heldur einnig komandi kynslóða. Hér er ekki nánar útskýrt breytt viðhorf skipulagsfulltrúa varðandi það á hvern hátt umsóttar breytingar „falli vel að umhverfinu“, sem er andstætt áliti íbúanna og fyrri áliti skipulagsfulltrúa. Engin rök eru færð fyrir því að umræddar breytingar yrðu til bóta fyrir götummyndina, né gerð grein fyrir því á hvern hátt fari saman breyting á götummyndinni og vernd hennar og varðveisla.

- Íbúar vísa til þess í andmælum sínum að yrði af fyrirhuguðum framkvæmdum og fjölgun íbúða á lóðinni myndi umferð um þrönga götuna aukast og bílastæðum fækka, og vísa þar einnig til öryggissjónarmiða, þar á meðal vandkvæða á aðkomu slökkviliðs.
- Í umsögnum íbúa um grenndarkynningu kemur skýrt fram að þeir eru ósáttir við fjölda leiguíbúða á lóðinni. Í svari Umhverfis- og skipulagssviðs segir að byggingarmagnið sé „hóflegt, einungis 3 íbúðir og einbýlishús“, en það er í ofanálág við gamla læknishúsið sem fyrir er, með sínar útleiguíbúðir auk smáíbúða í gömlu steinsteyptu byggingunni. Upphaflega var Þingholtsstræti 21 einbýli með einlyftri steinsteyptri geymslu, síðar bifreiðaskúr, síðar verslun og að lokum tvær smáíbúðir til útleigu. Einbýlinu var síðar breytt í tvíbýli, auk þess gerðar tvær smáíbúðir á jarðhæð og ein í risi. Íbúar geta því ekki fallist á að „byggingarmagn sé hóflegt“ á lóðinni sem áður hýsti einbýli og bifreiðaskúr ef þar yrðu komin þrjú íbúðarhús og allt að níu útleiguíbúðir.
- Andmælendur við grenndarkynningunni tiltaka að hugsanlega lækki verðmat íbúða þeirra. Umhverfis- og skipulagsráð tekur ekkert tillit til þeirra hagsmuna. Margir ef ekki flestir íbúanna hafa búið í húsum sínum svo áratugum skiptir, og sum heimilanna verið í eigu sömu fjölskyldu í yfir hundrað ár. Sem gæti skýrt það að húsin standa enn og þeim er haldið við, gjarnan með ærnum tilkostnaði.

Kærendur fullyrða að hagnaðarvon eiganda ráði hér öllu um fyrirhugaða uppbyggingu, framar gæðum íbúða á lóðinni sjálfri í þeim húsum sem fyrir eru, sem og íbúðum nágranna sem myndu skerðast við þessar framkvæmdir. Sú ályktun er á rökum reist, þar sem eigandi Þingholtsstrætis 21 er félagið Vesturstræti ehf. – áður félagið V.B.Bakki ehf, í eigu sömu aðila, með aðsetur á Selfossi, en tilgangur þess er rekstur og útleiga fasteigna. Umhverfis- og skipulagssvið og byggingafulltrúi styðja með samþykki sínu það að ágóðavon og fjárhagslegir hagsmunir eiganda gangi framar öðrum gildum.

- Í umsögn Minjastofnunar frá 19. ágúst 2024 um erindi / umsókn um byggingarleyfi á lóðinni að Þingholtsstræti 21 segir svo:

„Minjastofnun minnir á að ekki er til deiliskipulag fyrir reitinn sem um ræðir og að skráning húsa og fornleifa á svæðinu hefur ekki farið fram. Sú skilgreining einstakra sögulegra götummynda sem nefnd er í gildandi aðalskipulagi hefur ekki farið fram en eins og fram kemur í umsögn

skipulagsfulltrúa þá hljóta Þingholtsstræti og Ingólfsstræti að teljast á meðal merkustu sögulegra götummynda í Reykjavík sem beri að standa vörð um.

Lóðin er innan marka gömlu Hringbrautar sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í kafla B2, Borg fyrir fólk, sem fylgdi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og heldur gildi sínu í AR2040 eru talin upp markmið með borgarvernd (bls. 164-167). Meðal annars segir þar:

„Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.“

Minjastofnun fellst ekki á tillögu Batterísins arkitekta frá 30. Júlí 2024 í óbreyttri mynd. Minjastofnun telur að leysa mætti ytra útlit hækkunar á Þingholtsstræti 21 þannig að breytingin styrki sögulega götummynd Þingholtsstrætis. Enginn rökstuðningur fylgir tillögu að breytti gluggasetningu á götuhlið steinsteypa hússins við Þingholtsstræti 21 og útlit nýrrar hæðar ofan á húsinu sem tillagan sýnir, vinnur hvorki með hlutföllum og hrynjanda í útliti þess húss sem fyrir er, né nærliggjandi húsa. Útlit hækkunarinnar samræmist ekki vel varðveittri götummynd Þingholtsstrætis sem er ein sú elsta og heillegasta í Reykjavík í sögulegu og listrænu tilliti.“

Í álitinu sömu stofnunar frá 16. desember 2024 kveður við annan tón, þar gerir stofnunin ekki athugasemd við nýbyggingu við Ingólfsstræti – sem ekki var minnst á í fyrra álitinu, og heimilar gerð nýrrar hæðar ofan á einlyfta steinsteypa byggingu við Þingholtsstræti 21. Segir þar að tekið hafi verið tillit til ábendinga stofnunarinnar varðandi útlit hússins.

Engan veginn er ljóst hvað veldur breyttu viðhorfi Minjastofnunar, né hafa íbúum verið kynntar breytingar á teikningum sem áður voru sagðar hvorki vinna með „hlutföllum og hrynjanda í útliti hússins sem fyrir er né nærliggjandi húsa“ né heldur hvernig teikningarnar hvort heldur væri fyrir eða eftir breytingu „samræmist vel varðveittri götummynd Þingholtsstrætis.“

Íbúar áskilja sér rétt til að óska eftir framlengingu á kærufresti til að afla frekari gagna vegna framvindu málsins ef þörf krefur.

Virðingarfyllst,

Undirskriftir:

Einar Sigurjónsson, Þingholtsstræti 22

Póra Bjarnadóttir, Þingholtsstræti 22

Gyða Sigurlaug Haraldsdóttir, Þingholtsstræti 17

Steingrímur Steinþórsson, Þingholtsstræti 17

Hildur Sigurbjörnsdóttir, Þingholtsstræti 15a

Sigurður Björnsson, Þingholtsstræti 15a

Elísabet Þorgeirsdóttir, Þingholtsstræti 17

Auður Eir Vilhjálmsdóttir, Þingholtsstræti 17

Yrsa Ingibjörg Vilhjálmsdóttir, Þingholtsstræti 17

Hanna Guðmundsdóttir, Ingólfsstræti 20

Ívar Karl Bjarnason, Ingólfsstræti 20

Sigríður Gunnarsdóttir, Ingólfsstræti 20

Fylgigögn:

Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 27. maí 2025, sjá lið 43.

<https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-06/afgreidsla-byggingarfulltrua-27.-mai-2025.pdf>

Fundargerð skipulagsfulltrúa 30. apríl 2025

<https://reykjavik.is/fundargerdir/umhverfis-og-skipulagsrad-fundur-nr-340>

Fylgigögn þess fundar: Kynning

<https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/Ing%C3%B3lfs-%20og%20%C3%9Eingholtsstr%C3%A6ti%20%2C%20svar%20athugasemda%20vegna%20gr%20enndarkynningu.pdf>

Fylgigögn þess fundar: Þingholtsstræti, (hér eru birt andmæli íbúa)

<https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/%C3%9Eingholtsstr%C3%A6ti.pdf>

Fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa 12. október 2023

<https://reykjavik.is/fundargerdir/afgreidslufundir-skipulagsfulltrua-fundur-nr-936>

Fylgigagn með þeim fundi: Umsögn skipulagsfulltrúa 12. október 2023

<https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/Ums%C3%B6gn%20skipulagsfulltr%C3%BAa%20%2C%20%C3%9Eingholtsstr%C3%A6ti%2021.pdf>