



RVK-21512 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 152_2025_ Upplýsingar óskast sem fyrst um leyfishafa!

Móttekið	8.10.2025 13:29:42
Búið til dags.	8.10.2025 14:00:24
Tilheyrir	 USK25100136 - Stjórnsýslukæra 152 / 2025 - Haukahlíð 18 - byggingaleyfi
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-21512

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 152/2025. Upplýsingar óskast sem fyrst um leyfishafa!

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 7. október 2025 ásamt umboði, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 10. júlí 2025 um að hafna kröfu kæranda um afturköllun byggingarleyfis (USK25020149) Haukahlíð 18.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu/kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, fyrir 16. október næstkomandi og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að skila umsögn í málinu er að öðru leyti **15 dagar 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.

Erindið er móttekið og jafnframt er óskað eftir viðbótarfrest.

uua@uua.is - Í dag 07:50

[28022025scan28022025.pdf](#)  (817 kB)

[kæra vegna byggingarleyfis.docx](#)  (37 kB)

Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: uua@uua.is

This email was sent by the [Email This Issue](#) Cloud add-on

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg
105 Reykjavík

Afrit sent í tölvupósti á : uua@uua.is.

Reykjavík, 27. september 2025

Efni: Kæra vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, þann 10. júlí 2025 um að hafna kröfu um afturköllun byggingarleyfis (USK25020149) Haukahlíð 18.

Á grundvelli á grundvelli 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, er lögð fram eftirfarandi kæra til framangreindrar nefndar vegna þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 10. júlí 2024, að hafna kröfu um afturköllun byggingarleyfis (USK25020149) Haukahlíð 18 í Reykjavík.

Samkvæmt framangreindri 4. gr. laga nr. 130/2011 eru ákvarðanir byggingarfulltrúa kærانlegar til nefndarinnar innan 30 daga frá því að kunnugt varð um hina kærانlegu ákvörðun. Fyrir liggur að ákvörðun byggingarfulltrúa barst ekki lögmanni kæranda fyrir en þann 8. september 2025, sem lögmaðurinn sá fyrst þann 9. september og framsendi kærendum, og hófst þá fyrst kærufrestur samkvæmt ákvæðinu.

Liggur raunar fyrir að erindi þetta var margítrekað við bæði byggingarfulltrúa sem og borgaryfirvöld frá því að erindið var sent inn þann 3. júní 2025, og áréttað bæði í júlí- og ágústmánuði, var þá í engu kynnt að ákvörðun byggingarfulltrúa lægi fyrir, sem kærendur telja ámælisvert.

I. AÐILD:

Kærendur eru eigendur íbúða á byggingareit í Haukahlíð 5 og Smyrilshlíð 2. Eiga allir kærendur verulega lögvarða hagsmuni á því að kæra þeirra verði tekin til greina, líkt og síðar verður rökstutt í kæru þessari. Hafa kærendur veitt neðangreindum lögmanni umboð til að rita kæru þessa og gæta réttar þeirra í hvívetna, sbr. meðfylgjandi gögn.

Kæra þessi beinist gegn ofangreindri ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 10. júlí 2025, eins og að framan hefur verið rakið, sem kærendum varð fyrst kunnugt um þann 9. september sl.

II. KRÖFUR:

Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 10. júlí 2024, að hafna kröfu kæranda um afturköllun byggingarleyfis (USK25020149) Haukahlíð 18, verði felld úr gildi.

Þá er þess jafnframt sérstaklega krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni, þ.e. að allar framkvæmdir við Haukahlíð 18 verði stöðvaðar án nokkurra tafa.

III. MÁLAVEXTIR:

1. Kærendur eru eigendur íbúða á byggingareit E við Hlíðarenda, þ.e. eigendur af fasteignum í Haukahlíð 5 og Smyrilshlíð 2 í Reykjavík. En kæra þessi snýr sérstaklega að byggingareit I (sem nú er Haukahlíð 18) eins og rakið verður í kæru þessari.
2. Kærendur hafa á undanförunum árum gert ítrekaðar athugasemdir við þær fjöldamörgu breytingar sem hafa verið gerðar á byggingarreitum G, H og I, þ.e. deiliskipulagsbreytingar, sem hafa að engu verið fyrirsjáanlegar, líkt og skipulagslög gera þó ráð fyrir. Hafa borgaryfirvöld í vinnu þessari haft lítið eða ekkert samráð við íbúa, en kærendur upplifa sinnuleysi af hálfu borgaryfirvalda sem sé sérstaklega ámælisvert í því ljósi að með hinum umþrættu framkvæmdum er borgin í raun að skerða lífsgæði borgara sinna, enda fyllilega ljóst að hinar fjölmörgu breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi á svæðinu hin síðari ár hafa þegar haft veruleg grenndaráhrif og rýrt verðmæti fasteigna kæranda verulega. Hafa kærendur ítrekað gert þær kröfur að fallið verði frá öllum framkvæmdum á reit I, enda hafa þær lífsskerðandi áhrif á íbúa, m.a. m.a. vegna stórfellds skuggavarps sem hlýst af breytingum þessum auk þess að útsýni kæranda verður í raun og veru að engu. Mikið vanti upp á að farið hafi verið að lögum, m.a. að því er varðar meginreglur stjórnsýsluréttar, eins og rakið verður hér á eftir.
3. Deiliskipulag það sem var gildi vegna Hlíðarenda er dags. 28. apríl 2014 og tók gildi 14. janúar 2015. Samkvæmt því deiliskipulagi var heimilt að byggja allt að 17.500 m² atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum á reitum G og H, auk bílageymslu í kjöllum. Svæði I var hins vegar „óbyggt svæði“ en slík svæði eru „opin svæði“ til almennrar útiveru eða takmarkaðrar umferðar fólks þar sem ekki er gert ráð fyrir mannvirkjum öðrum en vegum, stígum girðingum o.þ.h.
4. Á fundi borgarráðs Reykjavíkur þann 18. nóvember 2021 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda sem var í samræmi við þá tillögu sem samþykkt var á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem fól í sér stórfelldar breytingar, m.a. fól breyting þessi í sér að í stað atvinnustarfsemi, þar á meðal hótels, myndu rísa um 460 íbúðir við Hlíðarendann auk þess sem til yrði ný lóð á suðvesturhluta svæðisins.
5. Þann 1. desember 2021 „kynnti“ Reykjavíkurborg hina fyrirhuguðu deiliskipulagsbreytingu og skyldu athugasemdir við tillöguna berast skipulagsfulltrúa eigi síðar en 12. janúar 2022. Var hin fyrirhugaða breyting ekki kynnt með öðrum hætti. Töldu kærendur að hin fyrirhugaða breyting á skipulagi myndi hafa veruleg

grenndaráhrif og sé til þess fallin að rýra verðmæti fasteigna þeirra, eins og raunar hefur raungerst. Bárust borginni fjöldamörg mótmæli, þar sem þess var krafist að fallið yrði frá hinum fyrirhuguðu breytingum. Bæði hvað varðar breytingu þessa, sem og aðrar sem síðar hafa verið keyrðar í gegn, hafi vantað mikið upp á kynningu og samráð við íbúa og telja kærendur að málið hafi verið illa rannsakað af hálfu borgarinnar eins og síðar verður rakið. Þá hafi gögn þau er lutu að breytingu þessari af ansi skornum skammti.

6. Sveið kærendum það m.a. að reitur I, sem var grænt svæði yrði nú gerður að byggingarreit. Með þessum breytingum var íbúðum fjölgað verulega, eða um allt að 460 á sama tíma og ráðgert væri að fækka bílastæðum verulega. Hæðum hinna fyrirhuguðu húsa var einnig fjölgað, eða upp í 5 hæðir. Er það mat kærenda að breytingar þær sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi hin síðari ár hafi í raun verið andstæðar meginreglum stjórnsýsluréttar, auk heldur sem þær hafi farið gegn skipulagslögum nr. 123/2010 sem og tilgangi og markmiðum þeirra og hindri fyrirsjáanleika og gagnsæi sem skipulag borgarinnar á að endurspegla lögum samkvæmt. Þá hefur gögnum um breytingar verið verulega ábótavant, sem er í andstöðu við 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
7. Kærendur áréttu enn og aftur mótmæli sín við byggingu á I – reit, enda séu græn svæði nauðsynleg í þéttri byggð og að það vanti sárlega samkomutorg og leiksvæði í hverfinu. Kærendur áréttu að það hafi komið fram í samtölum við Reykjavíkurborg að ekki ætti að byggja á umræddum reit fyrr en flugvöllurinn færi.
8. Þá áréttu kærendur að íbúar hefðu keypt íbúðir sínar í góðri trú samkvæmt þágildandi deiliskipulagi enda hafi eignirnar verið umtalsvert dýrari m.a. vegna útsýnisins. T.a.m. liggur fyrir að Reykjavíkurborg tyrfti umræddan reit árið 2019 aukheldur sem fyrir liggur að svalir allra íbúða við Haukahlíð snúa út á götu en ekki inn í garð, sem ber sannarlega með sér að ekki hafi verið gert ráð fyrir byggingu fyrir fjöleignarhús það sem mál þetta snýst um, enda mun hið umdeilda fjöleignarhús gera það að verkum að íbúar munu sitja í myrkri á svölunum allan ársins hring, enda er hluti svala kærandu innbyggðar.
9. Þá var reitur I sá eini á svæðinu þar sem ekki var búið að fyrirkoma þúðum vegna byggingarframkvæmda. Í kynningarbæklingi Reykjavíkurborgar frá árinu 2019 var heldur ekki gert ráð fyrir því að 5 hæða fjöleignarhús yrði reist á reitnum, þannig að núverandi eigendur og kærendur voru í góðri trú að reiturinn yrði áfram grænt svæði.
10. Engum vafa er undirorpið, verði byggingarframkvæmdir að veruleika á reit I, að eignaverð muni rýrna, eins og rakið verður nánar hér á eftir. Kærendur hafa í gegnum tíðina komið á framfæri fjölda annarra athugasemda og gert athugasemdir við þau fjölmörgu skipulagsferli sem hafa litið dagsins ljós á liðnum árum. Enginn vilji hefur verið af hálfu borgarinnar að eiga samráð við kærendur, sem eru þó þeir aðilar sem hafa hvað mestra hagsmuna að gæta. Benda kærendur m.a. á að skuggavarp var ekki unnið áður en tillagan var auglýst, heldur hafi það komið til síðar, sem kærendur telja andstætt góðum stjórnsýsluháttum.

11. Síðasta deiliskipulagsbreyting fyrir hinn umdeilda I-reit snýr að uppbyggingu Bjargs Byggingarfélags, sem nú hefur hafið framkvæmd á reitnum. Breyting þessi var staðfest í B-deild stjórnartíðinda þann 14. nóvember 2024. Þar kemur fram að breytingin á lóð I feli í sér sex megin þætti, þ.e.:
- (1.) Fjölgun íbúða á lóð I úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir.
 - (2.) Breyting á hlutföllum íbúðarstærða fyrir lóð I.
 - (3.) Breyting á skilmálum um randbyggð og útlit.
 - (4.) Breyting á skilmálum um frágang innan lóða.
 - (5.) Breyting á skilmálum um ofanvatnslausnir.
 - (6.) Deiliskipulagsmörk færð að lóðarmörkum.
12. Í synjun byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar, sem er í raun andlag kæru þessarar, kom fram að umræddur reitur sé byggingarreitur I á skilgreindu miðsvæði skv. gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 en ekki á skilgreindu opnu svæði eða óbyggðu svæði líkt og haldið er fram í tilvitnuðu erindi frá 3. júní sl. Í 6.2.1 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, komi fram í b-lið skilgreining á miðsvæði en þar segir: *Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnarnir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.* Í AR2040 komi fram að I reitur sé innan M5d. svæðis en það er skilgreining á því í AR2040 er: *Svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Áhersla er á 3–5 hæða randbyggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar.* Með vísan til þessa sé kröfum kæranda hafnað.
13. Í hinni kærðu ákvörðun kom jafnframt fram að byggingaráform fyrir steinsteypt 3-5 hæða fjölbýlishús hafi verið samþykkt þann 20. maí sl. af hálfu byggingarfulltrúa. Fjölbýlishús þetta skiptist í þrjú stigahús með 85 íbúðum og kjallara með 54 bílastæðum, á lóð nr. 18 við Haukahlíð, landeignanúmer L234625 (mál nr. USK25020149). Byggingarfulltrúi hafi svo tekið ákvörðun um útgáfu byggingarleyfis fyrir Haukahlíð 18 þann 24. júní sl.
14. Kærendur benda ennfremur á að þann 28. febrúar 2025 framsendi lögmaður kæranda, erindi á byggingarfulltrúa, nánar tiltekið eftirlitsdeildar USK, þar sem tilkynnt var um óleyfisframkvæmd á umræddum byggingarreit, sem þá var Haukahlíð 6 (en virðist hafa fengið nýtt númer, þ.e. Haukahlíð 18 á síðari stigum), þ.e. að framkvæmdir væru hafnar án þess að byggingarleyfi lægi fyrir. Var jafnframt upplýst að kærendur teldu þær skipulagsbreytingar sem runnið hefði í gegn vera andstæðar skipulagslögum og krafa kæranda væri sú að ekkert yrði úr framkvæmdum á reitnum. Var þess því krafist að eftirlitsdeild USK stöðvaði byggingaframkvæmdirnar þegar í stað og áskildu kærendur sér allan lagalegan rétt og þess óskað að þeim yrði haldið upplýstum hvað varðar ákvarðanir er vörðuðu umræddan byggingarreit.

15. Í svari USK kom fram að eftirlitið hefði farið á staðinn og að einungis væri verið að kanna jarðveg með jarðvegsborun og að byggingarfulltrúi hafi veitt leyfi til þess. Þrátt fyrir beiðni þar um var kærendum í engu tilkynnt um útgáfu byggingarleyfis til framkvæmdanna sem eins og áður greinir var gefið út þann 24. júní 2024, eða eftir að lögmaður kæranda hafði framsent erindi til byggingarfulltrúa eins og áður er rakið. Er það undarleg stjórnsýsla, svo ekki sé kveðið fastar að orði. Beiðnum um fundi var svo í engu svarað af hálfu byggingarfulltrúa sem og af hálfu stjórnsýslu Reykjavíkurborgar.
16. Þá vilja kærendur jafnframt vísa til meðfylgjandi yfirlýsingar Andra Þórs Steingrímssonar og Ingibjargar Úlfarsdóttur, áður til heimilis að Smyrilshlíð 2, þar sem þau lýsa því hvernig sölu á íbúð þeirra gekk fyrir sig. Þar staðfesta þau að framkvæmdir og breytingar á skipulagi hefðu haft veruleg áhrif á sölu eignarinnar sem hafi farið langt undir ásettu verði. Hafi Félagsbústaðir á endanum keypt fasteignina á endanum, en Félagsbústaðir hafi mætt með teikningar og náð verðinu niður á þeim grundvelli að skipulagsbreytingar myndu lækka eignina í verði. Þegar farið hafi af stað fjölmiðlaumfjöllun um framkvæmdirnar hafi Félagsbústaðir, félag í eigu Reykjavíkurborgar, þrýst verðinu enn frekar niður, sem telja verður afar ófyrirleitid.
17. Með hliðsjón af ofangreindu gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að allar framkvæmdir við Haukahlíð 18 verði stöðvaðar þegar í stað.

IV. MÁLSÁSTÆÐUR:

18. Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 10. júlí 2024, að hafna kröfu kæranda um afturköllun byggingarleyfis (USK25020149) Haukahlíð 18, verði felld úr gildi. Þá er þess jafnframt sérstaklega krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni, þ.e. að allar framkvæmdir við Haukahlíð 18 verði stöðvaðar.
19. Kærendur telja málsmeðferð og ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, haldna svo verulegum annmörkum, bæði efnis- og formannmörkum, að kærendum þykir ómögulegt og ósanngjarnt að þurfa að sæta henni. Kærendur telja ferlið ekki standist þær kröfur sem gera verður til handhafa stjórnsýsluvalds hvað varðar góða og vandaða stjórnsýsluhætti.
20. Kærendur byggja á því að heimilt sé að afturkalla byggingarleyfi, m.a. á grundvelli stjórnsýslulaga enda er veiting byggingarleyfis stjórnvaldsákvörðun. Nánar til tekið er stjórnvaldinu heimilt að breyta eða fella byggingarleyfi úr gildi samkvæmt 4. mgr. 14. gr. laga nr. 160/2010 eða eftir atvikum að undangenginni endurupptöku málsins að uppfylltum skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eða með því að afturkalla það samkvæmt 25. gr. sömu laga.

21. Telja kærendur að skilyrði sé til þess að afturkalla byggingarleyfið með vísan til þess að það sé haldið slíkum annmörkum að það sé ógildanlegt, sbr. b-lið 25. gr. stjórnsýslulaga, enda ber byggingarfulltrúa að líta til þeirra nánari efnislegu sjónarmiða sem hér eiga við og gæta málsmeðferðarreglna stjórnsýsluréttar, m.a. um leiðbeiningar, rannsókn, jafnræði, meðalhóf, andmælarétt og rökstuðning. Í synjun byggingarfulltrúa er hvergi vikið að þeim sjónarmiðum sem byggt var á í erindi til fulltrúans, þ.e. hvort að uppfyllt væru þau skilyrði sem framangreindar meginreglur leggja stjórnvöldum ákveðnar kvaðir á hendur, t.a.m. telja kærendur reglum um rannsóknarskyldu hafi ekki verið uppfyllt. Einvörðungu er vísað til þess að byggingarleyfi eða deiliskipulagsbreyting frá 14. nóvember 2024 sé andstæð skipulagslögum nr. 123/2010.
22. Kærendur áréttu að við skipulagsgerð ber sveitarstjórnnum að fylgja markmiðum skipulagslaga, sbr. 1. gr. laganna, þ.á.m. með því að haga málsmeðferð þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þó svo að hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið 1. mgr. ákvæðisins.
23. Kærendur telja engum vafa undirorpið að framkvæmd þessi muni hafa afgerandi áhrif á alla íbúa á svæðinu. Kærendur hafa t.a.m. lagt mikla áherslu á að hin kærða ákvörðun muni hafa í för með sér mikla fækkun bílastæða, aukið skuggavarp og skert útsýni. Í kröfu kæranda er m.a. sérstaklega vísað til skuggavarpsins en um það er í engu fjallað í hinn kærðu ákvörðun og telja kærendur í raun að sá hluti hafi ekki verið rannsakaður með fullnægjandi hætti.
24. Í því sambandi vísa kærendur til 10. gr. stjórnsýslulaga, sem kveður á um að mál séu nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því, hafa verði í huga að í kærumálum er varðar byggingar- og skipulagslöggjöf eigi ávallt að hafa túlkun þess ákvæði í huga enda eru ýmis ákvæði skipulagslaga sérstaklega sett til verndar grenndarhagsmunum. Byggingarfulltrúa bar því m.a. að kanna staðhæfingar um skert sólarljós (skuggavarp) og taka afstöðu til þeirra. Það var hins vegar ekki gert og því beri að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi og stöðva allar framkvæmdir þegar í stað.
25. Skuggavarp er gríðarlega mikilvægt atriði, enda liggur það fyrir að bygging á hinum umþrætta reit hefur veruleg lýðheilsuáhrif á íbúða, enda verða einstakar íbúðir í skugga mánuðum saman. Þetta bar að kanna sérstaklega að því er varðar hina téðu framkvæmd. Fyrir liggur t.a.m. að í deiliskipulagsbreytingunni 2022, þá komu fyrst fram gögn um skuggavarp eftir að auglýsingarfresti lauk, enda um sérstaklega mikilvægt atriði að ræða eins og rakið hefur verið í kæru þessari.
26. Átelja kærendur sérstaklega slík vinnubrögð Reykjavíkurborgar enda séu vinnubrögðin með öllu ólíðandi og andstæð lögum enda leiðir það til þess að hagsmunaaðilar geta ekki kynnt sér hinar fyrirhuguðu tillögur með fullnægjandi hætti. Þannig hafi ekki verið gert ráð fyrir neinu samráði við íbúa og hafi kærendur því ekki haft möguleika á aðkomu að deiliskipulagsferlinu, svo sem lög gera ráð fyrir.

27. Þá benda kærendur á það að á sumrin er sólarsýn á reit I (græna svæðinu) frá morgni til kvölds, ólíkt inngörðum hverfisins. Með hinum fyrirhuguðu framkvæmdum væri því í raun eina græna svæðinu kastað fyrir róða sem vænlegra væri að byggja upp með þeim hætti að íbúar hverfisins gætu notað til útvista á sólríkum dögum. Að mati kæranda verði að telja breytinguna óskynsamlega í því ljósi að opin svæði rýrni og í reynd sé verið að taka á brott eina græna svæðið í hverfinu. Þá liggi ennfremur fyrir að ýmsir íbúar fasteigna á svæðinu hafi mátt hafa réttmætar væntingar um að ekki yrði byggt á reit I, enda hafi fasteignasalar kynnt svæðið með þeim hætti að svæðið yrði áfram grænt og opið. Þá hafi komið fram, hvað sem öðru líður, í samtölum við Reykjavíkurborg að ekki ætti að byggja á umræddum reit fyrr en flugvöllurinn færi.
28. Þá vísa kærendur jafnframt í þessu sambandi, að því er varðar skuggavarp, til skýrslu sem styrkt var af Aski–mannvirkjarannsóknarsjóði. Askur er sjóður í eigu innviðaráðuneytisins og háskóla-, iðnaðar- og nýsköpunarráðuneytisins. Hlutverk Asks – mannvirkjarannsóknarsjóðs er að veita styrki til mannvirkjamála með áherslu á aukna þekkingu, umbætur og nýsköpun til að mæta samfélagslegum áskorunum á sviði mannvirkjagerðar.
29. Skýrsla þessi fjallar um dagsbirtu í búðabyggð. Í skýrslunni kemur fram að dagsbirta sé óneitanlega einn af þeim þáttum sem skapar skilyrði fyrir góð íverurými innandyrna sem utan. Jafnframt sé aðgengi að dagsbirtunni mikilvægt lýðheilsumál sem grundvallarþáttur í dægurklukkutengdri líkamsstarfsemi. Ef fullnægja eigi góðri dagsbirtuhönnun á Íslandi þurfi að gera ráð fyrir henni strax á skipulagsstiginu. Að mati kæranda var þessu hins vegar í engu gætt eins og að framan er rakið.
30. Í skýrslunni kemur fram að skipulagsgerð í þéttbýli á Íslandi þurfi undir öllum kringumstæðum að byggja á þeirri forsendu að norðlæg hnattstaða Íslands valdi lágrí sólartöðu og þar með löngu skuggavarpí hvort sem er á stuttum björtum sumrum eða löngum dimmum vetrum. Niðurstaða skýrslunnar er sú að bætt nýting dagsbirtu í manngerðu umhverfi mun hafa heilsuþætandi og félagslega hvetjandi áhrif á allt samfélagið auk þess sem dagbirtan er grundvallarþáttur til eflingar náttúru og vistkerfis í þéttbýli.
31. Dagsbirtan sé einn af lykilþáttum vistvæni og með bættu aðgengi að dagsbirtu eflast jákvæðir eiginleikar umhverfis og samfélags, líkamlegrar og andlegrar heilsu og þar með eflast svo og efnahagslegir þættir samfélagsins. Ljóst megi því vera að hin kærða ákvörðun fari í öllu í andstöðu við niðurstöðu skýrslu þessarar enda muni skuggavarpið vera algjört hjá stórum hluta kæranda.
32. Niðurstöður skýrslunnar sýna einnig glögglega að skipulagslegar ákvarðanir hafa ekki eingöngu áhrif á útirými heldur einnig mjög mikil áhrif á dagsbirtugæði innanhúss. Það sýnir að ef tryggð eru dagsbirtugæði í samþykktu skipulagi er mögulegt með meðvituðum hætti hönnunar að auka dagsbirtugæði inni í byggingum en ef skipulagið hamlar dagsbirtu að byggingu þá er búið að útiloka dagsbirtu sem hluta af hönnun

byggingarinnar. Það hefur að mati kærenda sýnilega áhrif á þá sem og verðmæti fasteigna þeirra.

33. Að þessu virtu er engum vafa undirorpið að aðgengi að dagsbirtunni innan dyra og utan er einn af grundvallarþáttum heilbrigðis og lífvænleika borgarumhverfisins. Lífvænleikinn er falinn í öllum þeim atriðum sem hér hafa verið nefnd og dagsbirtan getur verkað á, þ.e. umhverfisgerð, félagsleg samskipti, lífeðlisfræði heilsu og vellíðan. Lífvænlegt umhverfi er greinanlegt og öruggt umhverfi.
34. Aðgengi að gróðursæld samfara sólarbirtu hefur sannanlega jákvæð heilsufarsleg áhrif og meiri sólarbirta framkallar meiri yl og er hér á norðurslóðum hvati til hreyfingar og útiveru sem einnig er margsönnuð heilsubót auk þeirra samfélagslegu núningsflata sem útiveran framkallar og sem styður jafnframt við andlega heilsu. Röskun á takti dagssveiflunnar (líkamsklukkunnar) vegna skorts á dagsbirtu yfir daginn hefur neikvæð áhrif á heilsuna. Var því full ástæða til að rannsaka þennan þátt enn frekar, svo ekki verði fastar að orði komist.
35. Á síðustu árum hefur það verið almennt viðurkennt að áhersla í borgarskipulagi þurfi því að vera á vellíðan og heilsu íbúa og þar er mikilvægt að aðgengi að dagsbirtu og sólarbirtu sé sett í forgang innan skipulagsins. Sama á við um aðgengi að náttúrulegum ferlum sem í síauknum mæli er viðurkennt sem lýðheilsumál
36. Þessu til viðbótar má vera sýnt að fjölgun íbúða leiðir til mikillar aukningar á umferð og ágang að þeim fáu bílastæðum sem eftir verði. Þannig liggi m.a. fyrir að þau verslunarrými sem séu nú þegar til staðar hafi í raun engan aðgang að bílastæðum eða vörumóttöku og því hverfandi líkur á að unnt sé að nýta rýmin í mikilvæga þjónustu við íbúa. Hafa verði einnig í huga að á svæðinu búi mörg börn sem séu á ferli. Þessi mikla fjölgun íbúða muni auka umferð á svæðinu og skapa verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni, auk heldur sé ljóst að þær framkvæmdir sem nú eru í gangi á svæðinu muni standa yfir í árabíl.
37. Kærendur telja einnig að við skipulagsferlin, því síðasta í nóvember 2024, hafi verið gegn rannsóknarreglunni. Rannsóknarreglan leggur þá skyldu á stjórnvöld að sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því. Þannig eru ekki tilgreindir þeir þættir sem skipta verulega máli í umhverfinu og fjalla þarf um í skipulagsferlinu, eða til hvers skipulagsbreytingin geti leitt gagnvart þeim m.t.t. frekari uppbyggingar í hverfinu í framtíðinni.
38. Því fullnægja gögn þau er lágu fyrir í auglýsingaferlum þeim, ekki þeim markmiðum og kröfum sem gerðar eru í lögum og reglugerðum til þess að vera til upplýsinga fyrir hagsmunaaðila.

39. Þá telja kærendur ljóst að ekki hafi verið framkvæmd hafi verið skoðun á vindhraða (vindfari) en hverfið er byggt þannig, eins og það stendur í dag, að vindar geti leikið um hverfið. Verður að telja að sveitarfélagið verði að uppfylla rannsóknarreglu stjórnsýsluréttarins hvað þetta varðar en ekkert liggur fyrir um áhrif bygginga á vind í nágrenni fasteigna kæranda. Velta kærendur enn fremur fyrir sér hvort leitað hafi verið umsagna frá Samgöngustofu og Isavia.
40. Þá liggur ekkert fyrir um hvort rannsakað hafi verið hvort að hávaði vegna aukinnar umferðar verði yfir hámarksviðmiðum skv. 2. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Hávaði vegna flugumferðar er nú þegar töluverður og taka verður það ónæði með í reikninginn þegar lagt væri mat á hávaða vegna aukinnar umferðar. Í grein 5.4.1. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er mælt fyrir um að við gerð deiliskipulags skuli í umhverfismati meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum á aðliggjandi svæði og einstaka þætti deiliskipulags á hljóðvist. Þá bæri að áætla áhrif umferðar og hávaða. Ekki er að finna slíka greiningu á áhrifum af hinu breytta skipulagi á hávaða, umferð og öryggi íbúa á svæðinu.
41. Þá telja kærendur að Reykjavíkurborg hafi ekki farið eftir gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þar sem fram komi m.a. að við gerð deiliskipulags skuli eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eigi að gæta. Það skuli gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila í gegnum allt skipulagsferlið. Kærendur búa enda í nágrenni við umræddan I-reit.
42. Ljóst sé að skipulagslýsing sé grundvallaratriði við gerð skipulags og mikilvægt að samráð sé haft við íbúa um gerð hennar. Þetta sé sérstaklega mikilvægt þegar skipulag nái til svæða þar sem íbúar séu fyrir og muni hafa mikil áhrif á aðstæður íbúa á framkvæmdatíma.
43. Þá áréttu kærendur sjónarmið um friðhelgi eignarréttar, en það hefur þegar raungerst, eins og rakið hefur verið hér að framan, að við sölu fasteigna hafi fyrirhugaðar framkvæmdir gríðarlega neikvæð áhrif sem horfa verði til í máli þessu, sbr. yfirlýsingu þá er varðar sölu eignar í Smyrilshlíð 2. Þar hafi félag í eigu Reykjavíkurborgar, beinlínis þvingað fram lægra söluverð með vísan til þeirra framkvæmda sem nú eru í gangi á svæðinu, þ.e. reit I. Verði að hafa þetta sérstaklega í huga við meðferð málsins, enda, verði hin kærða ákvörðun staðfest, mun hún óumflýjanlega leiða til tjóns fyrir kærendur, algjörlega að ófyrirsynju.
44. Þrátt fyrir að slíkt tjón sé bótaskyldt skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði 51. gr. og 51. gr. a., er það hagur og vilji kæranda að framkvæmd á reitnum verði stöðvuð. Hafi kærendur haft réttmætar væntingar um að ekki yrði hróflað við áðurgildandi deiliskipulagi, enda hafi það verið nýlega samþykkt. Nú sé í raun margbúið að breyta skipulaginu og nú síðast í lok síðasta árs.

45. Réttur kæranda sé því skertur og gengið á eignarrétt þeirra. Fyrir liggur hins vegar að takmörk eru sett í hvaða mæli stjórnvöld geti, m.a. í krafti skipulagsvalds, skert þann rétt. Hafa mál m.a. komið til kasta Mannréttindadómstóls Evrópu þar sem reynt hafi á réttmæti slíks inngríps stjórnvalda sem hér um ræði og megi sem dæmi um mál af þessum toga nefna mál Sporrang og Lönnroth gegn Svíþjóð frá 1982 og 1984 sem og mál Moreno Gomez gegn Spáni frá 2005. Líta verði til sömu sjónarmiða í máli kæranda og gert hafi verið í tilvitnuðum málum og beri því að hafna því inngrípi sem felist í breytingunni á skipulaginu. Þá vísa kærendur jafnframt til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 118/2009.
46. Þær breytingar sem hafa ítrekað verið gerðar á svæðinu hafi í raun kollvarpað fyrri áætlunum að Hlíðarendabyggðin ætti að vera blönduð byggð atvinnuhúsnæðis og íbúðabyggðar. Í því felist jafnframt skerðing á þjónustu við íbúa sem hafi gert ráð fyrir að styttra yrði að sækja sér ýmsa nauðsynlega þjónustu. Hluti íbúa hafi einmitt keypt fasteignir sínar með réttmætar væntingar að nauðsynleg þjónusta væri til staðar á svæðinu og þyrftu því ekki að eiga bifreið og draga þannig úr vistsporum, enda hefur Reykjavíkurborg sjálf boðað bíllausan lífsstíl.
47. Að öllu framanvirtu telja kærendur að öll lagaleg rök standi til þess að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi og að stöðva eigi allar framkvæmdir við Haukahlíð 18 þegar í stað.

V. LÖGVARÐIR HAGSMUNIR:

48. Kærendur telja ljóst að öllu framangreindu að þeir hafi beinna og lögvarinna hagsmuna að gæta vegna kæru þessarar, enda eigi þeir íbúðir í næsta nágrenni við hinar fyrirhuguðu framkvæmdir við Haukahlíð 18 og verði því eðli málsins samkvæmt fyrir miklum grenndaráhrifum. Eigi kærendur því allir ríka grenndarhagsmuni.
49. Eins og rakið hefur verið hér að framan snúa hagsmunir kæranda m.a. að fjárhagslegum hagsmunum, þ.e. áhrif á verðmæti fasteignar sem og að framkvæmdir þessar muni valda þeim miklum óþægindum auk lýðheilsuáhrifa vegna skuggavarps.

VI. LAGARÖK:

50. Um lagarök vísar kvartandi aðallega til skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er vísað til Stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og hinna óskráðu meginreglna stjórnsýsluréttarins, m.a. rannsóknar, andmæla og meðalhófsreglunnar.
51. Þá er vísað til laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og annarra reglna og reglugerða um skipulagsmál, allt eftir því sem á við.

VII. ÁSKILNAÐUR:

52. Krafa kæranda eru áréttaðar og mál þetta falið Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála til meðferðar.

53. Áskilinn er allur réttur til að koma á framfæri við Úrskurðarnefndina á síðari stigum málsins, öllum frekari kröfum, málsástæðum, lýsingum og gögnum, allt eftir því sem tilefni gefur til.

Virðingarfyllst,
f.h. kærenda

Jón Þór Ólason hrl.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. nóvember 2025
USK25100136

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 152/2025, kæra eigendur á byggingareit í Haukahlíð 5 og Smyrilshlíð 2, ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 10. júní 2025 um að hafna kröfu um afturköllun byggingarleyfis (USK25020149) vegna Haukahlíðar 18.

Málavextir

Þann 20. maí 2025 samþykkti byggingarfulltrúi byggingaráform fyrir steinsteypt 3-5 hæða fjölbýlishús, sem skiptist í þrjú stigahús með 85 íbúðum og kjallara með 54 bílastæðum, á lóð nr. 18 við Haukahlíð.

Þann 24. júní 2025 tók byggingarfulltrúi ákvörðun um útgáfu byggingarleyfis fyrir Haukahlíð 18

Þann 3. júní sl. fór Jón Þór Ólafsson lögmaður, f.h. húsfélaganna að Haukahlíð 5 og Smyrilshlíð 2, fram á að byggingarfulltrúinn í Reykjavík myndi afturkalla byggingarleyfi fyrir Haukahlíð 18 á grundvelli b-liðar 25. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993.

Þann 11. júlí sendi byggingarfulltrúi lögmanni húsfélaganna bréf í gegnum island.is þar sem kröfu um afturköllun byggingarleyfis fyrir Haukahlíð 18 er hafnað.

Kröfugerð

Reykjavíkurborg gerir aðallega þá kröfu að kæru verði vísað frá þar sem hún er of seint fram komin, en til vara að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Aðalkrafa

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindarmála er kærufrestur til nefndarinnar einn mánuður. Ákvörðun byggingarfulltrúa var birt kæranda í gegnum island.is þann 11. júlí sl. en kæra er dagsett 27. september sl. en móttékin hjá nefndinni þann 7. október sl.

Markmið laga nr. 105/2021 um stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda er samkvæmt 1. gr. laganna m.a. að meginboðleið stjórnvalda við einstaklinga og lögaðila verðu stafræn og miðlæg á einum stað. Í 1. mgr. 4. gr. laganna kemur fram að í stafrænu pósthólfi skuli birta hvers konar gögn, jafnt rituð sem í öðru formi sem verða til við meðferð máls hjá stjórnvöldum, svo sem tilkynningar, ákvarðanir, úrskurði, ákvaðir og aðrar yfirlýsingar. Um réttaráhrif samkvæmt lögnum er fjallað í 7. gr. en þar segir meðal annars að þegar gögn eru aðgengileg í pósthólfi teljast þau birt viðtakanda. Í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 118/2023 var meðal annars staðfest að birting í gegnum island.is sé birting með réttum hætti sama hvort viðtakandi hafi í reynd séð tilkynninguna eða ekki.



Reykjavík



Með hliðsjón af lögum nr. 105/2021 verður að miða við að kærufrestur hafi byrjað að líða þann 11. júlí sl. þegar ákvörðun var réttilega birt.

Með vísan til þess sem að framan greinir ber að vísa kærinni frá sökum þess að hún er of seint fram komin.

Varakrafa

Í gildi er deiliskipulag fyrir Haukahlíð 18 „Hlíðarendi, íþróttasvæði Vals, sem tók gildi 23. júní 2004. Helsta viðfangsefni skipulagsins var að „festa starfsemi Knattspyrnufélagsins Vals í sessi með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera tillögu að uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu.“ Deiliskipulagið hefur sætt breytingum frá gildistöku þess.

Með breytingu á deiliskipulagi sem tók gildi þann 14. janúar 2015 var meðal annars afmarkaður reitur þar sem reitur I er staðsettur og var skilgreiningin á reitnum sú að þar væri opið svæði til bráðabirgða og framtíðarbyggingarreitur.

Sú skilgreining á reitnum var í gildi þar til gerð var ný breyting á deiliskipulagi fyrir Hlíðarenda – reitir G, h og I, sem staðfest var í borgarráði Reykjavíkur þann 24. febrúar 2022 og tók gildi með birtingu í B-deild stjórnartíðinda þann 21. júní 2022. Í þeirri breytingu var lóðum G og H breytt úr atvinnulóðum í íbúðalóðir og bráðabirgða opnu svæði sunnan lóðar G breytt í íbúðalóð I. Með breytingunni var lagt fram skuggavarp á séruppdrætti.

Ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 24. febrúar 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna reita G, H og I var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og kvað nefndin upp úrskurð í málinu nr. 64/2022 þann 30. janúar 2023. Niðurstaða nefndarinnar var sú að kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 24. febrúar 2022 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna reita G, H og I, var hafnað. Nefndin hefur því þegar skorið úr um þau ágreiningsefni sem að því lutu.

Eins og áður hefur komið fram þá var skilgreining I reits fyrir hina kæru breytingu í framangreindum úrskurði, sú að þar væri opið svæði til bráðabirgða og framtíðar byggingarreitur. Í framangreindum úrskurði nefndarinnar kemur meðal annars fram í ljósi þess hvernig reitur I var sýndur á deiliskipulagsuppdrætti fyrir breytinguna gátu kærendur vænst þess að notkun reitsins yrði til samræmis við þá fyrirætlan.

Í framangreindum úrskurði kemur jafnframt fram að gögn hafi legið fyrir um áhrif breytinganna og mat á vissum þáttum við málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar, jafnframt voru settir skilmálar um hljóðvist sem taka ber tillit við útgáfu byggingarleyfis. Einnig segir nefndin að þó svo að skuggavarpsteikningar hafi ekki legið fyrir við kynningu breytingarinnar þá hafi úr því verið bætt og ekki verður séð að kærendur verði fyrir réttarspjöllum sökum þess. Nefndin telur að skuggavarp vegna þessa sé óverulegt og er fyrirhuguð uppbygging reitar I í samræmi við gildandi skipulagsskilmála.

Síðasta deiliskipulagsbreyting fyrir reitinn snýr að uppbyggingu Bjargs Byggingarfélags, staðfest í B-deild stjórnartíðinda þann 14. nóvember 2024. Þar kemur fram að breytingin á lóð I feli í sér sex megin þætti, en það er: (1.) Fjölgun íbúða á lóð I úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir. (2.) Breyting á hlutföllum íbúðarstærða fyrir lóð I. (3.) Breyting á skilmálum um randbyggð og útlit. (4.) Breyting á skilmálum um frágang innan lóða. (5.) Breyting á



Reykjavík



skilmálum um ofanvatnslausnir. (6.) Deiliskipulagsmörk færð að lóðarmörkum. Í breytingunni fólst stækkun á heildarstærð um 100 fm og nýting A+B ofanjarðar fer úr 2.86 í 2.9, breyting á nýtingu A ofanjarðar fer úr 2.6 í 2.63. Því er um óverulegar breytingar á stærð og nýtingu að ræða frá fyrri deiliskipulagsbreytingu.

Af öllu framansögðu er ljóst að reitur I hefur verið framtíðarbyggingarreittur og opið svæði til bráðabirgða allt frá 2014 og þar til að lóðinni var breytt í íbúðarlóð með deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 24. febrúar 2022. Úrskurðarnefndin hefur nú þegar tekið á þeim álitaefnum er varðar skuggavarp og væntingar nærliggjandi íbúa hvað varðar skilgreininguna opið svæði til bráðabirgða, framtíðar byggingarreitur, með úrskurði nr. 64/2022.

Því hefur ekkert komið fram sem bendir til þess að ákvörðun um útgáfa byggingarleyfis nr. USK25020149 sé haldin þeim annmörkum að varðarð geti ógildingu hennar sbr. 2. tölul. 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Að öðru leiti er vísað til ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 10. júlí sl.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 10. júlí sl. og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína aðallega að úrskurðarnefndin vísi kærinni frá þar sem hún er of seint fram komin en til vara að nefndin hafni kröfum kæranda 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,

Bjarki Freyr Arngrímsson
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



Árið 2026, fimmtudaginn 5. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Unnþór Jónsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður tók þátt í gegnum fjarfundabúnað.

Fyrir var tekið mál nr. 152/2025, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2025 um að synja beiðni um afturköllun byggingarleyfis Haukahlíðar 18.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 27. september 2025, er barst nefndinni 7. október s.á., kæra Guðrún Georgsdóttir, Hallgrímur Pálsson, Elín Sigurðardóttir, Gunnar Einarsson, Bjartmar Halldórsson, Sóley Ólafsdóttir, Andri Þór Sveinbjörnsson, Þorkell Örn Ólason, Margrét Lára Friðriksdóttir, Pétur Geir Kristjánsson, Ágúst Örvar Hilmarsson, Brynjar Óli Ágústsson, Sigríður Einarisdóttir, Þorgeir Kristjánsson, Guolin Fang, Ingibjörn Sigurbergsson og Guðrún Þóra Björnsdóttir, eigendur íbúða í fjölbýlishúsinu að Haukahlíð 5, og Haukur Valdimarsson, Sigurður Brynjar Halldórsson, Helga Kristín Tryggvadóttir, Ólafur Hrafn Björnsson, Reynir Hans Reynisson, Geir Gylfason, Pétur Magnús Pétursson, Birgir Örn Einarsson, Helena Guðjónsdóttir, Sigríður Gunnarsdóttir, Ragnar Snorrason, Þórgunnur Þorsteinsdóttir, Hans Othar Jóhannsson, Eva Sóley Sigurðardóttir og Anna Borgþórsdóttir Olsen, eigendur íbúða í fjölbýlishúsinu að Smyrilshlíð 2, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2025 að synja beiðni þeirra um afturköllun byggingarleyfis Haukahlíðar 18. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Þess var jafnframt krafist að framkvæmdir yrðu stöðvaðar á meðan málið væri til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni, en þeirri kröfu var hafnað með bráðabirgðaúrskurði uppkveðnum 31. október 2025.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 16. október 2025.

Málavextir

3. Deiliskipulag Hlíðarenda, íþróttasvæðis Vals, er frá árinu 2004. Hefur það sætt tíðum breytingum, en alltaf hefur verið gert ráð fyrir tvískiptingu svæðisins í íþróttasvæði annars vegar og uppbyggingarsvæði með blandaðri landnotkun, þ.e. íbúðir og atvinnustarfsemi, hins vegar. Með deiliskipulagsbreytingu er tók gildi 14. janúar 2015 var íbúðum á skipulagssvæðinu fjölgað úr 360 í 600 og flatarmál atvinnuhúsnæðis aukið úr 60.000 m² í 75.000 m². Þá var uppbyggingarsvæðinu skipt í mismunandi reiti þar sem áhersla var lögð á randbyggð með inngörðum. Á reit E var heimilað að reisa 4–5 hæða byggingu sem hefur nú verið byggð. Vestan við reitinn var samkvæmt skipulagsuppdraetti gert ráð fyrir byggingu eða byggingum síðar meir, en opnu svæði til bráðabirgða. Hinn 21. júní 2022 tók gildi deiliskipulagsbreyting er fólst í því að á hinu óbyggða svæði var búin til lóð, þ.e. reitur I innan skipulagssvæðisins, þar sem heimilt yrði að reisa fimm hæða fjölbýlishús með 70 íbúðum. Með breytingu á deiliskipulagi svæðisins, sem tók gildi 14. nóvember 2024, sbr. auglýsingu nr. 1271/2024, var íbúðum á reit I fjölgað úr 70 í 85.

4. Hinn 20. maí 2025 samþykkti byggingarfulltrúinn í Reykjavík byggingaráform fyrir steinsteypu 3–5 hæða fjölbýlishúsi á reit I við Hlíðarenda, þ.e. Haukahlíð 18. Með erindi, dags. 3. júní s.á., fóru kærendur fram á það við byggingarfulltrúa að byggingarleyfi fjölbýlishússins, hefði það verið veitt, yrði afturkallað. Var m.a. vísað til þess að breytingar sem gerðar hefðu verið á deiliskipulagi svæðisins væru andstæðar skipulagslögum nr. 123/2010. Byggingarleyfi Haukahlíðar 18 var eigi að síður gefið út 24. júní 2025 og var erindi kæranda um afturköllun þess synjað með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 10. júlí s.á. Var þar bent á að reitur I hafi verið framtíðarbyggingarreitur allt frá árinu 2014 og stofnuð hafi verið íbúðarlóð á reitnum árið 2022. Væri leyfið ekki í andstöðu við skipulagslög.

Málsrök kæranda

5. Kærendur telja að málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík sé haldin svo verulegum annmörkum, bæði að formi og efni til, að það þyki bæði ómögulegt og ósanngjarnt að sæta ákvörðuninni. Heimilt sé að afturkalla byggingarleyfið skv. 4. mgr. 14. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki eða eftir atvikum að undangenginni endurupptöku málsins að uppfylltum skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eða með afturköllun þess skv. 25. gr. sömu laga. Byggingarfulltrúa beri að líta til málsmeðferðarreglna stjórnsýsluréttar, m.a. um leiðbeiningar, rannsókn, jafnræði, meðalhóf, andmælarétt og rökstuðning. Í kærðri ákvörðun byggingarfulltrúa sé hvergi vikið að þeim sjónarmiðum sem byggt hafi verið á í erindi kæranda.
6. Við skipulagsgerð beri sveitarstjórnnum að fylgja markmiðum skipulagslaga nr. 123/2010, þ. á m. að haga málsmeðferð þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þó svo að hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið 1. mgr. 1. gr. laganna.
7. Kærendur hafi lagt mikla áherslu á að hin kærða ákvörðun muni hafa í för með sér mikla fækkun bílastæða, aukið skuggavarp og skert útsýni. Sérstaklega hafi verið vísað til skuggavarpsins í erindi kæranda en um það sé í engu fjallað í hinni kærðu ákvörðun. Hafi sá hluti ekki verið rannsakaður með fullnægjandi hætti, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga. Hafi byggingarfulltrúa m.a. borið að kanna staðhæfingar um skert sólarljós eða skuggavarp og taka afstöðu til þeirra. Þar sem það hafi ekki verið gert beri að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.
8. Í deiliskipulagsbreytingu frá árinu 2022 hafi gögn um skuggavarp fyrst komið fram eftir lok auglýsingafrests. Slík vinnubrögð séu með öllu ólíðandi, enda leiði það til þess að hagsmunaaðilar geti ekki kynnt sér hinar fyrirhuguðu tillögur með fullnægjandi hætti. Með þeirri breytingu hafi eina græna svæðinu, þ.e. reit I, verið kastað fyrir róða. Íbúar á svæðinu hafi haft réttmætar væntingar um að ekki yrði byggt á reitnum, enda hafi fasteignasalar kynnt svæðið með þeim hætti að svæðið yrði áfram grænt og opið. Að auki hafi komið fram af hálfu Reykjavíkurborgar að ekki ætti að byggja á umræddum reit fyrr en flugvöllurinn færi.
9. Vísað sé til skýrslu frá Askí – mannvirkjarannsóknarsjóði um skuggavarp, en í henni komi m.a. fram að dagsbirta sé mikilvægt lýðheilsuál og að gera þurfi ráð fyrir henni strax á skipulagsstigi. Því hafi í engu verið gætt í máli þessu. Engum vafa sé undirorpið að aðgengi að dagsbirtu sé einn af grundvallarþáttum heilbrigðis og lífvænleika borgarumhverfisins. Hafi því verið full ástæða til að rannsaka þann þátt frekar.
10. Fjölgun íbúða muni leiða til mikillar aukningar á umferð og ágangi að þeim fáu bílastæðum sem eftir verði. Það muni leiða til aukinnar umferðar á svæðinu og skapa verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni.

11. Gengið hafi verið gegn rannsóknarreglunni við skipulag svæðisins. Reglan leggi þá skyldu á stjórnvöld að sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun sé tekin í því. Þannig hafi ekki verið tilgreindir þeir þættir sem skipta verulegu máli í umhverfinu og fjalla þurfi um í skipulaginu. Gögn sem hafi legið skipulaginu til grundvallar fullnægi ekki þeim markmiðum og kröfum sem gerðar séu í lögum og reglugerðum til þess að vera til upplýsingar fyrir hagsmunaaðila. Hvorki hafi verið framkvæmd skoðun á vindafari né hvort hávaði vegna aukinnar umferðar verði yfir hámarksviðmiðum skv. 2. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða, sbr. einnig gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
12. Reykjavíkurborg hafi ekki farið eftir gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð þar sem fram komi m.a. að við gerð deiliskipulags skuli eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eigi að gæta. Kærendur búi enda í nágrenni við I-reit. Mikilvægt sé að samráð sé haft við íbúa vegna skipulagslýsingar.
13. Áréttuð séu sjónarmið um friðhelgi eignarréttar. Það hafi raungerst að við sölu fasteigna hafi fyrirhugaðar framkvæmdir haft gríðarlega neikvæð áhrif sem horfa verði til í þessu máli. Sem dæmi sé bent á að félag í eigu Reykjavíkurborgar hafi beinlínis þvingað fram lægra söluverð með vísan til þeirra framkvæmda sem nú séu í gangi á reit I.
14. Takmörk séu á því í hvaða mæli stjórnvöld geti, m.a. í krafti skipulagsvalds, skert eignarrétt. Vísað sé til dóma Mannréttindadómstóls Evrópu í málum Sporrang og Lönnroth gegn Svíþjóð frá 1982 og 1984 og máli Moreno Gomez gegn Spáni frá 2005. Jafnframt sé vísað til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 118/2009.

Málsrök Reykjavíkurborgar

15. Í umsögn borgarinnar er bent á að ákvörðun byggingarfulltrúa hafi verið birt lögmanni kæranda í gegnum þjónustugáttina Ísland.is hinn 11. júlí 2025, en kæra sé dagsett 27. september s.á. og móttekin hjá úrskurðarnefndinni 7. október s.á. Í 7. gr. laga nr. 105/2021 um stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda segi m.a. að þegar gögn séu aðgengileg í pósthólfi teljist þau birt viðtakanda. Í úrskurði nefndarinnar í máli nr. 118/2023 hafi verið staðfest að það sé réttmæt birting sama hvort viðtakandi hafi í reynd séð tilkynninguna eða ekki.
16. Í gildi sé deiliskipulag Hlíðarenda, ípróttasvæði Vals, frá 2004, en síðan þá hafi það sætt breytingum. Meðal annars hafi sú breyting verið gerð árið 2015 að reitur I hafi verið afmarkaður sem opið svæði til bráðabirgða og „framτίðarbyggingarreitur“. Árið 2022 hafi reitnum verið breytt og þar heimilað að reisa íbúðir, en með breytingunni hafi verið lagt fram skuggavarp á séruppdrætti. Ákvörðun borgarráðs um að samþykkja þá breytingu hafi verið kærð til úrskurðarnefndarinnar sem með úrskurði í máli nr. 64/2022 frá 30. janúar 2023 hafi hafnað kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunarinnar. Nefndin hafi því þegar skorið úr um þau ágreiningsefni sem deilt sé um í málinu, en m.a. hafi nefndin sagt að í ljósi þess hvernig reitur I hafi verið sýndur á deiliskipulagsuppdrætti fyrir breytinguna hafi kærendur getað vænst þess að notkun reitsins yrði til samræmis við þá fyrirætlan. Einnig hafi nefndin sagt að þó svo að skuggavarpsteikningar hafi ekki legið fyrir við kynningu breytingarinnar þá hafi verið úr því bætt og að ekki yrði séð að kærendur yrðu fyrir réttarspjöllum sökum þess.
17. Síðasta deiliskipulagsbreytingin fyrir reitinn snúi að uppbyggingu Bjargs íbúðafélags frá 2024. Sú breyting hafi m.a. falið í sér fjölgun íbúða á reit I úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir og aukningu á nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 2,86 í 2,9. Sé um óverulegar breytingar að ræða.

18. Ljóst sé að reitur I hafi verið framtíðarbyggingarreitur allt frá árinu 2014. Úrskurðarnefndin hafi þegar tekið á þeim álitaefnum er varði skuggavarp og væntingar nærliggjandi íbúa. Þá hafi ekkert komið fram sem bendi til þess að ákvörðun um útgáfu byggingarleyfis Haukahlíðar 18 sé haldin þeim annmörkum að varði geti ógildingu hennar, sbr. 2. tölul. 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Viðbótarathugasemdir kæranda

19. Kærandur mótmæla frávísunarkröfu Reykjavíkurborgar sem fráleitri, en um leið sé hún afhjúpandi um stjórnsýslu borgarinnar. Ákvörðun byggingarfulltrúa hafi hvorki verið send kærendum né lögmanni þeirra, heldur hafi ákvörðunin, sem tekin hafi verið á sumarleyfistíma, verið framsend á lögmannsstofu er lögmaður kæranda hafi áður starfað hjá, en hann hafi skipt um starfsvettvang í lok júnímánaðar. Því sé það bersýnilega rangt að ákvörðunin hafi verið birt kærendum. Í þessu sambandi sé sérstaklega vísað til tölvupóstsamskipta í septembermánuði þar sem starfsmaður borgarinnar hafi beðist velvirðingar á því að „bréfið“ hafi ekki skilað sér á réttan stað og að beiðni um fund hafi ekki verið svarað. Í ljósi framangreinds sé mál nr. 118/2023 hjá úrskurðarnefndinni engan veginn sambærilegt. Ákvörðun byggingarfulltrúa hafi verið kærð innan 30 daga frá því að kærendum hafi verið kunnugt um hana, sbr. 4. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Beri því að hafna kröfu borgarinnar um frávísun málsins.
20. Kröfur kæranda hafi verið ítarlega rökstuddar í kæru og hafi Reykjavíkurborg í raun ekki svarað þeim málátilbúnaði. Viðurkenni borgin t.a.m. að skuggavarpsteikningar hafi ekki legið fyrir við kynningu deiliskipulagsbreytingar. Þá sé því blákalt haldið fram að skuggavarp sé óverulegt. Þetta sé með öllu fráleitt, en þær fjölmörgu deiliskipulagsbreytingar sem gerðar hafi verið hafi í engu verið fyrirsjáanlegar. Reitur I hafi tekið sífelldum breytingum án þess að samtal hafi átt sér við fasteignaeigendur.
21. Byggingarfulltrúa sé heimilt að breyta eða fella byggingarleyfi úr gildi skv. 4. mgr. 14. gr. laga nr. 160/2010 eða eftir atvikum að undangenginni endurupptöku málsins að uppfylltum skilyrðum 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eða með því að afturkalla það skv. 25. gr. sömu laga. Enga umfjöllun sé að finna um þetta í umsögn borgarinnar.

22. Aðilar máls þessa hafa fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu, sem ekki verða rakin hér frekar, en úrskurðarnefndin hefur haft þau öll til hliðsjónar við úrlausn málsins.

Niðurstaða

23. Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2025 að synja beiðni kæranda um afturköllun byggingarleyfis Haukahlíðar 18, eftir atvikum að undangenginni endurupptöku málsins. Kæruheimild er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.
24. Kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um þá ákvörðun sem kæra lýtur að, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Í umsögn Reykjavíkurborgar er því haldið fram að kæra þessa máls, sem barst nefndinni 7. október 2025, hafi borist að liðnum kærufresti þar sem ákvörðun byggingarfulltrúa hafi verið birt lögmanni kæranda 11. júlí s.á. í stafrænu pósthólfi á þjónustugáttinni Ísland.is, en samkvæmt 7. gr. laga nr. 105/2021 um stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt teljast gögn birt viðtakanda þegar þau eru aðgengileg í stafrænu pósthólfi hans.

25. Fyrir liggur að synjunarbréf byggingarfulltrúa var ekki sent í stafrænt pósthólf lögmanns kæranda heldur pósthólf þeirrar lögmannsstofu sem hann starfaði hjá þegar hann sendi byggingarfulltrúa beiðni um afturköllun byggingarleyfis Haukahlíðar 18. Jafnframt liggur fyrir að lögmaðurinn ýtti á eftir því við borgaryfirvöld að erindi hans yrði svarað, en þrátt fyrir það var hann ekki upplýstur um að byggingarfulltrúi hefði þegar afgreitt erindið fyrir en 8. september 2025. Verður að því virtu að líta svo á að kæran hafi verið lögð fram innan kærufrests.
26. Samkvæmt 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur stjórnvald að eigin frumkvæði afturkallað ákvörðun sína, sem tilkynnt hefur verið aðila máls, þegar það er ekki til tjóns fyrir aðila eða ákvörðun er ógildanleg. Það er því á valdi stjórnvalds að ákveða hvort heimild þessi til afturköllunar verði nýtt og verður ekki talið að kærendur eigi lögvarinn rétt til að knýja stjórnvald til töku slíkrar ákvörðunar. Sama verður að telja að gildi um heimild leyfisveitanda til að fella byggingarleyfi úr gildi á grundvelli 4. mgr. 14. gr. laga um mannvirki, en í erindi kæranda um afturköllun byggingarleyfisins var vísað til ákvæðisins sem mögulegs úrræðis.
27. Þá á aðili máls rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný að vissum skilyrðum uppfylltum skv. 24. gr. stjórnsýslulaga. Þannig kemur fram í 1. tl. 1. mgr. að aðili máls eigi rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný hafi ákvörðun byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik. Í 2. tl. nefndrar málsgreinar er svo kveðið á um að aðili eigi rétt á endurupptöku máls hafi íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann byggst á atvikum sem breyst hafi verulega frá því að ákvörðun var tekin. Í 2. mgr. lagagreinarinnar er svo greint frá tímafrestum sem girt geta fyrir að mál verði endurupptekið, en í ljósi þess að beiðni um afturköllun byggingarleyfis var lögð fram áður en leyfið var gefið út verður ekki talið að þau lagafyrirmæli hafi þýðingu í máli þessu.
28. Við afgreiðslu á beiðni um afturköllun eða endurupptöku stjórnvaldsákvörðunar ber einnig að líta til þess að ákvæði 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga er ekki tæmandi um hvenær stjórnvaldi er skylt að endurupptaka mál að beiðni málsaðila. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því er varð að stjórnsýslulögum segir að aðili máls geti átt rétt til endurupptöku máls í fleiri tilvikum en þar greini, ýmist á grundvelli lögfesta reglna eða óskráðra. Við mat á því hvort endurupptaka eigi mál þar sem bent er á annmarka á ákvörðun á grundvelli óskráðra reglna stjórnsýsluréttar ber að líta til eðlis máls og málsatvika allra og hvort til staðar hafi verið svo verulegur annmarki að leiða megi líkur til þess að það hafi haft áhrif á efni ákvörðunar.
29. Í máli þessu er um að ræða ívilnandi ákvörðun stjórnvalds um veitingu byggingarleyfis. Almennt hefur í stjórnsýslurétti verið litið svo á að hafi leyfishafi byrjað að nýta sér leyfi þurfi meira til að koma svo ákvörðunin verði ógilt og meta þarf hvort hagsmunir leyfishafa séu það miklir að stjórnvaldi sé almennt ekki fært að endurskoða ákvörðunina. Eins og fram hefur komið háttar svo til í máli þessu að beiðni kæranda var lögð fram áður en byggingarleyfi var gefið út, en framkvæmdir munu nú vera hafnar.
30. Málsrök kæranda byggjast einkum á því að annmarkar séu á deiliskipulagi svæðisins. Er hvað það varðar m.a. vísað til þess að deiliskipulag svæðisins hafi sætt tíðum og ófyrirsjáanlegum breytingum sem hafi í för með sér verulega aukin grenndaráhrif gagnvart kærendum sem rýrt hafi verðmæti fasteigna þeirra. Einnig er byggt á því að kærendur hafi haft réttmætar væntingar til þess að ekki yrði byggt á þeim reit þar sem hið fyrirhugaða hús að Haukahlíð 18 mun rísa. Þá eru gerðar athugasemdir við að ekki hafi legið fyrir gögn um skuggavarp þegar gerð var breyting á deiliskipulagi svæðisins árið 2022.

31. Skipulagsáætlanir eru bindandi bæði fyrir stjórnvöld og almenning um framtíðarnot tiltekins svæðis. Því er almennt ætlað að gilda um lengri tíma og verður almenningur að geta treyst því að festa sé í framkvæmd skipulags. Þær tíðu skipulagsbreytingar sem deiliskipulag Hlíðarenda, íþróttasvæðis Vals, hefur sætt frá árinu 2004 eru til þess fallnar að skerða réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, sem er meðal þeirra markmiða sem skipulagslögum nr. 123/2010 er ætlað að tryggja, sbr. 1. gr. laganna. Þótt slík meðferð á skipulagsvaldi sé ekki til eftirbreytni getur hún eftir sem áður ekki leitt til þess að útgefið byggingarleyfi teljist ekki hvíla á lögbundnum grundvelli. Að sama skapi getur hugsanleg verðmætarýrnun á fasteignum kæranda vegna skipulagsbreytinganna heldur ekki leitt til þess að leyfið teljist ógildanlegt.
32. Ekki verður fallist á með kærendum að uppbygging á reit I hafi verið ófyrirsjáanleg, enda hefur skipulag svæðisins gert ráð fyrir byggingu eða byggingum á reitnum frá árinu 2015, en opnu svæði til bráðabirgða. Að því er varðar deiliskipulagsbreytingu svæðisins sem gerð var árið 2022 þá var samþykki borgarráðs á þeirri breytingu kært til úrskurðarnefndarinnar, sbr. úrskurð nefndarinnar frá 30. janúar 2023 í kærumáli nr. 64/2022. Var kröfu um ógildingu deiliskipulagsbreytingarinnar hafnað og m.a. tekið fram að þótt skuggavarp hafi ekki legið fyrir við kynningu skipulagsbreytingarinnar hafi verið bætt úr þeim ágalla síðar meir og að ekki yrði séð að kærundur í því máli hafi orðið af réttarspjöllum vegna þess. Árið 2024 var svo gerð önnur breyting á deiliskipulagi svæðisins, en ákvörðun um að samþykkja þá breytingu var ekki kærð til úrskurðarnefndarinnar. Verður ekki séð að síðarnefnd breyting sé háð neinum slíkum annmörkum sem hafi þýðingu í máli þessu.
33. Að teknu tilliti til gagna málsins og þess sem að framan greinir verður að telja að byggingarleyfi Haukahlíðar 18 hvíli á lögbundnum grundvelli, þ.m.t. lögmætum skipulagsáætlunum. Verður því að hafna kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kæranda um að ógilda þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2025 að synja beiðni um afturköllun byggingarleyfis Haukahlíðar 18.

Unnþór Jónsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)