



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 addon

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 kærnanlegar til nefndarinnar innan 30 daga frá því að kunnugt varð um hina kærnanlegu 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 deiluskipulagi 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. Kærundur áréttar 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. Kærundur áréttar að það hafi komið fram í samtölum við Reykjavíkurborg að ekki ætti að byggja á umræddum reit fyrr en flugvöllurinn færi.
8. Þá áréttar kærundur 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 kæranda inndregnar.
9. Þá var reitur I sá eini á svæðinu þar sem ekki var búið að fyrirkoma púðum 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 kærundur 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 kærundur 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 nágreanni 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 hinni 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 innandyrá 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.



Árið 2025, föstudaginn 31. október, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Unnþór Jónsson settur varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

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 **um kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 27. september 2025, er barst nefndinni sama dag, kæra húsfélögin að Haukahlíð 5 og Smyrilshlíð 2 þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2025 að synja beiðni um afturköllun byggingarleyfis Haukahlíðar 18. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Þess er jafnframt krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Verður nú tekin afstaða til kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 16. október 2025.

Málsatvik og rök: 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 hins vegar uppbyggingarsvæði með blandaðri landnotkun, þ.e. íbúðir og atvinnustarfsemi. 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 reisa 4–5 hæða byggingu sem hefur nú verið reist. 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 5 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.

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, hafi 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

fram tíðarbyggingarreitur allt frá árinu 2014 og stofnuð hafi verið íbúðarlóð á reitnum árið 2022. Væri leyfið ekki í andstöðu við skipulagslög.

Kærendur telja að skilyrði séu fyrir hendi til að afturkalla byggingarleyfi Haukahlíðar 18, sbr. 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Hin kærða ákvörðun sé haldin verulegum form- og efnis- annmörkum og standist ekki þær kröfur sem leiði af vönduðum stjórnsýsluháttum. Í synjunarbréfi byggingarfulltrúa hafi ekki verið vikið að þeim sjónarmiðum sem byggt hafi verið á í beiðni um afturköllun, s.s. um skuggavarp. Með vísan til rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga hafi verið full ástæða til að kanna þann þátt frekar, sem og vindafar af völdum bygginga á svæðinu og hvort hávaði fari yfir leyfileg mörk samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Verði hin kærða ákvörðun staðfest muni hún óumflýjanlega leiða til tjóns fyrir kærendur. Þrátt fyrir að slíkt tjón sé bótaskyldt sé það hagur kæranda að framkvæmdir verði stöðvaðar, enda hafi þeir haft réttmætar væntingar um að ekki yrði hróflað við áðurgildandi deiliskipulagi.

Af hálfu Reykjavíkurborgar er kröfu um stöðvun framkvæmda hafnað. Ekkert bendi til þess að útgefið byggingarleyfi sé háð annmörkum sem valdið geti ógildingu þess. Hvorki sé knýjandi þörf á að stöðva framkvæmdir né séu fyrir hendi ástæður sem mæli með stöðvun. Einnig er gerð ábending um að kæra hafi borist að liðnum kærufresti.

Niðurstaða: Á grundvelli 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur nefndin heimild til að stöðva framkvæmdir í tengslum við meðferð kærumála. Um er að ræða undantekningu frá þeirri meginreglu að kæra til nefndarinnar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og ber að skýra umrædda heimild þröngt. Til að krafa um stöðvun framkvæmda sé tæk til efnismeðferðar verður við það að miða að hin kærða ákvörðun feli í sér heimild til framkvæmda. Þannig getur ekki komið til álita að stöðva framkvæmdir til bráðabirgða að kröfu kæranda nema endanlegur efnisúrskurður, þar sem fallist er á kröfu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar, leiði til þess að framkvæmdir stöðvist.

Í máli þessu er kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 10. júlí 2025 að synja beiðni kæranda um afturköllun byggingarleyfis Haukahlíðar 18, en leyfið sjálft hefur ekki verið kært. Verði fallist á kröfu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar mun byggingarleyfið eftir sem áður halda gildi sínu. Með hliðsjón af framanröktum sjónarmiðum getur úrskurðarnefndin ekki tekið kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða til efnismeðferðar. Verður þeirri kröfu því vísað frá nefndinni. Tekið skal fram að með þeirri niðurstöðu hefur úrskurðarnefndin þó hvorki tekið afstöðu til þess hvort formaskilyrði kæru séu uppfyllt né lögmætis hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda að Haukahlíð 18 í Reykjavík til bráðabirgða er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Unnþór Jónsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)