



RVK-22790 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 165_2025_ Upplýsingar óskast!

Móttekið	28.10.2025 15:00:32
Búið til dags.	29.10.2025 09:01:09
Tilheyrir	 USK25100432 - Stjórnsýslukæra 165/ 2025 - Grettisgata 20A og 20B - Byggingarleyfi
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-22790

Beiðnin var stofnuð 28.10.2025
10:58

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 165/2025. Upplýsingar óskast!

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 28. október 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur dagsett 17. desember 2024 um samþykkt byggingarleyfi vegna reits 1.182.1 Grettisgata 20A og 20B.

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 4. nóvember 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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf
Harðardóttir,
skrifstof
umaður**

Úrskurðar

nefnd [https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-og-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cabe764384ff24e21abec08de1610b476%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638972458879996223%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkF0ljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=nwcErfvXX9nGh03l0gNc16sSp ygKG6tekwG7khkzsnQ%3D&reserved=0\]](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-og-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cabe764384ff24e21abec08de1610b476%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638972458879996223%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkF0ljoiTWFpbCIsIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=nwcErfvXX9nGh03l0gNc16sSp ygKG6tekwG7khkzsnQ%3D&reserved=0)
umhverfis
-og
auðlinda
mála
Borgartún
i 21, 105
Reykjavík
, Íceland
Sími / Tel:
(+354)
5758710

www.uua.is
-
[Fyrirvari/
Disclaime
r



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.



Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í dag 10:58

[Fskj. með seinni kæru 27. okt.pdf](#)  (8.23 MB)

[Kæra - ákv. byggingarfulltr. 27 október 2025 - sign.pdf](#)  (162 kB)

[Umboð - v. Grettisgötu 18 - húsfélag undirritað.pdf.pdf](#)  (220 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
105 Reykjavík

Kæra vegna ákvörðunar byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 17. desember 2024, um veitingu byggingarleyfis.

Reykjavík, 27. október 2025

1. Aðild og fyrirsvar

Kærandi er húsfélagið að Grettisgötu 18 í Reykjavík, kt. 471014-0790. Íbúar í húsinu eiga skylduaðild að húsfélaginu samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og varðar kæruefni þetta alla íbúa hússins sbr. nánari eftirfarandi umfjöllun.

Berglind Svavarsdóttir, hrl., hjá Lögfræðistofu Reykjavíkur, Borgartúni 25, 105 Reykjavík fer með mál þetta gagnvart nefndinni f.h. kæranda.

2. Kröfugerð

Með erindi þessu er ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur dags. 17. desember 2024 um samþykkt byggingarleyfi vegna reits 1.182.1 sem staðfest var í borgarráði kærð og er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Krefst kærandi þess að nefndin úrskurði um stöðvun umdeilda framkvæmda þangað til niðurstaða nefndarinnar liggur fyrir.

3. Kæruheimild - kærufrestur

Um kæruheimild er vísað til 4. og 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og sbr. 1. mgr. 59. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Kærandi telur einsýnt að íbúar við Grettisgötu 18 og sbr. húsfélagið eigi beinna, sérstakra, verulegra og lögvarinna hagsmuna að gæta í málinu og teljist því aðili máls í skilningi stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 og 2. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

Líkt og nánar er rakið í eftirfarandi umfjöllun hefur umdeild framkvæmd verulega neikvæð og alvarleg áhrif á heilsu íbúa að Grettisgötu 18. Það samrýmist því tilgangi og markmiði kæranda að gæta hagsmuna þeirra íbúa.

Um kærufrest er vísað til þess að kærandi gat ekki vitað um umfang framkvæmdanna og þeirra heilsuspillandi áhrifa sem framkvæmdin hefur haft í för með sér fyrir en eftir að framkvæmdir hófust í apríl s.l. Þá hefur kæranda ítrekað verið greint frá því að framkvæmdum fari að ljúka og taldi kærandi því ekki efni til að kæra fyrir en ljóst var að framkvæmdin væri mun umfangsmeiri en kynnt var í upphafi og færi langt fram úr tímaáætlun.

Er vísað til úrskurðar ÚUA í máli nr. 139/2025 þar sem tekið er fram að upphaf kærufrests kann að ráðast af því hvenær framkvæmdir hefjist þannig að kærundur verði þeirra varir, enda sæta ákvarðanir um samþykki byggingaráforma ekki opinberri birtingu, eins og nánar greinir. Ákvörðun um byggingarleyfið var ekki verið birt með opinberum hætti heldur eingöngu send á framkvæmdaraðilann XYZeta ehf. (fskj. 1).

Þá er vísað til 1. mgr. 27. gr. stjórnsýslulaga um tímalengd kærufrests og sbr. 1. og 2. tl. 1. mgr. 28. gr. s.l.

4. Málsvik

Í júlí 2023 sendi Reykjavíkurborg bréf með kynningu á deiliskipulagi vegna reits 1.182.1, þ.e. vegna lóðarinnar nr. 20A og 20B, við Grettisgötu. Í deiliskipulaginu var fyrirhugað að koma fyrir nýjum stigahúsum á lóðunum og var breytingin skilgreind sem óveruleg.

Kærandi sendi athugasemdir til borgarinnar í ágúst 2023 og rakti reynslu af framkvæmdum í nágrenninu og var bent á mikilvægi þess að framkvæmdaraðilar væru í beinum samskiptum við íbúa hússins. Kærandi tók sérstaklega fram mikilvægi þess að íbúar yrðu ekki fyrir óeðlilegu raski og ónáði vegna framkvæmdanna og að frágangur verktaka yrði fullnægjandi.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 29. febrúar 2024 var lögð fram tillaga um breytingu á deiliskipulaginu vegna reits 1.182.1 vegna lóðarinnar nr. 20A og 20B við Grettisgötu. Í breytingunni, sem enn var skilgreind sem óveruleg, fólst að til viðbótar við byggingu tveggja nýrra stigahúsa yrði einnig komið fyrir nýjum neðri kjallara undir stækkaðri núverandi kjallarahæð og íbúðir stækkaðar út á milli stigahúsanna með svölum á suðurhlíð 20A og 20B, rífa skyldi bakhús Grettisgötu 20A og reisa þess í stað einlyft íbúðarhús með risi auk kjallara, fyrir tvær íbúðir samkvæmt uppdrætti Sturlu Þórs Jónssonar dags. 18. desember 2023 (fskj. 2).

Tekið var fram að tillagan færi í grenndarkynningu hinn 12. mars 2024 skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hinn 17. júlí 2024 samþykkti þáverandi skipulagsfulltrúi Reykjavíkur breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.1 vegna lóðarinnar nr. 20A og 20B við Grettisgötu. Breytingin tók strax gildi (fskj. 3).

Byggingarleyfi var veitt þann 17. desember 2024 (fskj. 4) en það var samþykkt af byggingarfulltrúa og staðfest í borgarráði með vísan til 13. og 14. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og var eiganda veitt byggingarleyfi að skilyrðum uppfylltum. Skilyrðin voru nánar tiltekið „að allir viðeigandi séruppdrættir skyldu liggja fyrir staðfestir áður en vinna við viðkomandi verkþátt hefist“.

Eins og rakið er að framan var breytingin kynnt sem óveruleg en þó ljóst að brjóta þyrfti djúpa steinklöpp til þess að gera kjallara og húsgrunn og átti það engu að síður að taka tiltölulega stuttan tíma eða um 4 vikur

samkvæmt verkáætlun Tensio verkfræðistofu (fskj. 5). Verkið hófst í apríl s.l. en fljótlega kom í ljós að áætlun verkframkvæmda stæðist engan veginn og varð mun meira ónáðri af framkvæmdunum en nokkurn óráði fyrir. Þrátt fyrir fögur fyrirheit um að höggborun klapparinnar færi senn að ljúka hefur það ekki staðist og hafa engar verkáætlanir staðist. Kærandi telur að framkvæmdin hafi verið veruleg og átt að fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða og einnig hefði þurft að fara fram mat á umhverfisáhrifum.

Kærandi hefur sett sig í samband við skipulagsskrifstofu borgarinnar bæði munnlega og skriflega, hefur sent erindi til heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar þann 3. júlí 2025 og bréf til skrifstofu skipulags- og byggingarmála þann 10. september s.l., og þá sendi lögmaður kæranda erindi til borgarlögmans og sviðsstjóra umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar þann 2. október s.l., þar sem farið var yfir málsatvik, og krafa sett fram um stöðvun framkvæmda. Erindum þessum hefur ekki verið svarað efnislega.

Í stuttu máli taldi kærandi að framkvæmdin væri óveruleg, eins og hún var upphaflega kynnt, tæki fljótt af og ónáðri af framkvæmdunum yrði innan þolanlegra marka. Ýmis loforð hafa verið gefin síðustu mánuði um lúkningu framkvæmda, sem olli því að kærandi aðhafðist ekki í málinu gagnvart kærunefndinni fyrr en núna, en kærandi hefur þó sent erindi til heilbrigðiseftirlits, umhverfis- og skipulagsskrifstofu borgarinnar auk borgarlögmans án árangurs, eins og að framan var rakið. Þá er ljóst að íbúar við Njálsgötu og Frakkastíg hafa einnig borið um óánægju vegna framkvæmdanna. Hafa íbúar ritað undir undirskriftalista með áskorun um að framkvæmdum verði hætt sem einnig var sendur með bréfi lögmans kæranda til borgaryfirvalda (fskj. 6)

Stórvirkt brot á steinklöppinni hófst í apríl 2025 og er verkinu hvergi nærri lokið í dag 27.október.

5. Málsástæður og rök

Kærandi byggir á því að ákvörðun um byggingarleyfið séð háð verulegum annmörkum. Byggingarleyfið hafi verið samþykkt að illa ígrunduðu máli og án þess að gera fullnægjandi rannsókn á umfangi framkvæmdanna og samsvarandi áhrifa á íbúa og hafi ákvörðunin því ekki verið í samræmi við lög og reglugerðir þar um. Breytingin/framkvæmdin hafi þannig verið samþykkt sem óveruleg breyting á deiliskipulagi, eins og búið er að rekja að framan, en ljóst að um verulega íþyngjandi framkvæmd er að ræða og hefði því átt að fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þá telur kærandi óljóst með hvaða hætti grenndarkynning fór fram vegna hinna umdeildu breytinga en í öllu falli telur kærandi að sér hafi aldrei verið gefinn raunverulegur kostur á því að koma athugasemdom sínum á framfæri, enda var framkvæmdin ávallt kynnt sem óveruleg og framkvæmdartími skilgreindur 4 vikur. Hefðu kærendur fengið réttar upplýsingar í upphafi þá hefðu þeir að sjálfsögðu mótmælt fyrirhuguðum framkvæmdum og komið þeim að m.a. við grenndarkynningu.

Þá telur kærandi óljóst hvort leitað hafi verið eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar í samræmi við lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana, varðandi það hvort framkvæmdin hafi verið háð umhverfismati, sbr. einnig 4. mgr. 37. gr. og 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Telur kærandi að fram hefði átt að fara mat á umhverfisáhrifum vegna framkvæmdanna en slíkt hafi ekki verið gert. Telur kærandi sömuleiðis að það hefði þurft að meta hvort hin linnulausa höggborun, þ.e. höggbylgjur, kunni að valda skemmdum á fasteignum nærliggjandi íbúa.

Til viðbótar við ólíðandi hávaðamengun þá hefur framferði verktaka verið óforsvaranlegt. Kærandi greinir frá því að dælt sé upp úr grunnnum með þeim hætti að úrgangur flæði um svæðið. Verktakar hringi linnulaust dyrabjölum íbúa til að fá aðgang að ákveðnum svæðum, íbúar geti ekki notað einkabílastæði sín og rykmengun hafi einnig verið veruleg. Þá hafi öryggisatriðum verið verulega ábótavant svo sem við frágang

og afmörkun vinnusvæða. Telur kærandi að eignarréttur og ólögfestar nábylisreglur hafi með öllu verið virtar að vettugi við framkvæmdina.

Þannig hafi ekki verið lagt mat á gífurlega hávaðamengun sem og ónæði sem af framkvæmdunum hefur hlotist. Hefði slíkt mat farið fram og kærandi verið upplýstur í öndverðu um umfang framkvæmdarinnar hefði henni verið mótmælt harðlega af hálfu kæranda eins og rakið er að framan.

Í gr. 2.3.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem sett er á grundvelli laga nr. 160/2010 um mannvirki segir að til að breyting á mannvirki geti talist óveruleg megi hún ekki skerða hagsmuni nágranna og eru þar tekin dæmi. Sú framkvæmd sem hér um ræðir getur þannig ekki talist óveruleg.

Þá kemur fram í gr. 11.1.1. í reglugerðinni að byggingar og mannvirki skulu þannig byggð að heilsu manna sé ekki spillt af völdum hávaða og óþægindum sé haldið í lágmarki. Enn fremur segir að hávaði sem fólk í næsta nágrenni skynji við framkvæmdir skuli vera viðunandi og ekki hærri en svo að fólk geti sofði, hvílst og starfað við eðlileg skilyrði og skal sérstaklega gæta að þessum þáttum á þeim stöðum þar sem börn dvelja, eins og nánar greinir.

Brot á klöppinni hefur staðið yfir nær linnulaust, frá því að framkvæmdir hófust og hljóðmengun er veruleg. Unnið er að því að brjóta klöppina frá klukkan átta að morgni og fram eftir kvöldi og hefur áreitið verið það mikið að það er orðið heilsuspillandi. Í húsnæðinu og nærliggjandi húsum búa t.a.m. öryrkjar, eldra fólk, börn, fólk sem vinnur vaktavinnu og fólk sem vinnur heima á daginn og framkvæmdin hefur haft sérstaklega neikvæð áhrif á heilsu þessara einstaklinga.

Í 9. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 segir að við allar framkvæmdir svo sem byggingar, gröft, gatnagerð o.fl., skuli þess sérstaklega gætt að sem minnst ónæði verði af völdum hávaða og framkvæmdaraðila sé skylt að kynna háværar framkvæmdir, s.s. byggingar, gröftur, sprengingar og gatnagerð á íbúðarsvæðum fyrir íbúum nærliggjandi svæða með sannarlegum hætti áður en framkvæmd hefst. Þessu hefur verið með öllu ábótavant.

Í 7. gr. sömu reglugerðar kemur fram að viðmið heilsuspillandi hávaða sé 85 desíbel (jafngildishljóðstig í 8 klst.), en einnig þurfi að skoða aðra þætti t.d. hvort hávaði sé stöðugur, hvort hávaði eigi sér stað daglega o.fl., og þannig þurfi að meta heildartímabil þess hávaða sem aðilar þurfi að þola áður en ákvörðun er tekin um framkvæmdir. Slík skoðun, þ.e. mat hefur aldrei farið fram.

Kærandi vísar til þess að hávaði vegna framkvæmdanna sé sannanlega heilsuspillandi og algjörlega óviðunandi. Tími framkvæmda sé kominn úr hófi og þá sé framferði verktaka með öllu ólíðandi. Kærandi hefði mögulega getað unað því og þolað að sitja undir slíkri hávaðamengun í 4 vikur en ekki 6-7 mánuði. Þá er vísað til þess sem að framan greinir að enn er langt í lúkningu framkvæmdanna sem hefur mikil áhrif á lífsgæði íbúanna.

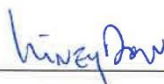
Kærandi telur að ákvörðun um framkvæmdina hafi brotið gegn framangreindum lögum og reglum. Hefði legið fyrir í öndverðu umfang framkvæmdarinnar og hversu mikla röskun og hljóðmengun hún hefði í för með sér fyrir nærliggjandi íbúa hefði framkvæmdin aldrei verið samþykkt. Ekki hafi farið fram mat á umhverfisáhrifum, s.s. hljóðmengun, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og ekki horft til áðurgreindra reglugerða eins og rétt hefði verið.

6. Niðurlag

Kærandi krefst þess að framkvæmdin verði stöðvuð tafarlaust samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011. Í þessu samhengi bendir kærandi á að hann telur að ákvörðun skipulagsfulltrúa um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi og síðar ákvörðun byggingarfulltrúa um að gefa út byggingarleyfi sé háð efnis- og formannmörkum sem valdi ógildingu ákvörðunarinnar. Þá er ljóst að framkvæmdirnar sem nú hafa staðið yfir í marga mánuði munu valda íbúum enn frekara heilsutjóni en þegar hefur orðið verði þær ekki stöðvaðar.

Kærandi áskilur sér allan rétt til þess að koma á framfæri frekari röksemdum, upplýsingum og gögnum við meðferð málsins, ef þörf krefur.

Virðingarfyllst, f.h. kæranda,



Líney Dan Gunnarsdóttir, lögmaður
f.h. Berglindar Svavarsdóttur, hrl.

Fylgiskjöl:

1. Tilkynning um byggingarleyfi, dags. 6. janúar 2025
2. Tillaga um breytingu á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg
3. Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg
4. Byggingarleyfi útgefið þann 17. desember 2024
5. Framkvæmdaáætlun og skýrsla um jarðvegsathugun frá Tensio verkfræðistofu
6. Undirskriftarlisti íbúa við Grettisgötu, Njálsgötu og Frakkastíg