RVK-27689 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 2601002_

Móttekið	5.1.2026 10:35:22
Búið til dags.	5.1.2026 10:50:03
Tilheyrir	USK26010038 - Háteigsvegur 35 - deiliskipulag - stjórnsýslukæra 2601002
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplysingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald

uua@uua.is **has just sent this issue**

Reykjavík / RVK-27689

Beiðnin var stofnuð 05.01.2026 10:02

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 2601002.

Diljá - Í dag 10:34

Góðan dag,
áframsendi
kv. Diljá

Upphafleg beiðni:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 2. janúar 2026 ásamt fylgigögnum, þar sem 21 einstaklingar sem eiga heimili næst fyrirhugaðri og aðliggjandi uppbyggingu að Háteigsvegi 35 kæra ákvörðun borgarskipulags að breyta deiliskipulagi fyrir reitinn án þess að ákvörðunin sé sett í lögbundið ferli.

Vegna framkominnar kæru 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,** og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila

umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar **Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður**
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavik, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
símatími kl.10-12
www.uua.is - [Fyrirvari/ Disclaimer

https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplysingar%40reykjavik.is%7C097d6ec8f3c44f80f45808de4c414dfe%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C639032041416535802%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=cGxUKZ0xExnIkjbRf299qRYpr8CR9DzHF6OiRyxoBxs%3D&reserved=0]

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

Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í dag 10:02

1_K%C3%A6ruskjal+%E2%80%93+Ha%CC%81teigsvegur+35.pdf *(9.89 MB)*

A%C3%B0koma_%C3%9Eorgeirs_Tryggvasonar.pdf *(12 kB)*

K%C3%A6ra+til+%C3%BArskur%C3%B0arnefndar+umhverfis-+og+au%C3%B0lindam%C3%A1la.pdf *(16 kB)*

Sta%C3%B0festing_a%C3%B0komu.pdf *(156 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

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

2.1.2026 19:08

1. Kærandi/kærendur

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

Fullt nafn	Helgi Hilmarsson
Kennitala	[redacted]
Heimilisfang	Skipholt 36
Póstnúmer	105
Staður	Reykjavík
Sími	[redacted]
Netfang	[redacted]

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

2. Umboðsmaður kæranda/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

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

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

Efni kærunnar

Fyrir hönd 21 eintaklings sem eiga heimili næst fyrirhugaðri og aðliggjandi uppbyggingu að Háteigsvegi 35 kærir undirritaður þá ákvörðun borgarskipulags að breyta deiliskipulagi fyrir reitinn án þess að ákvörðunin sé sett í lögbundið ferli. Skipulagsyfirvöld í Reykjavík bera fyrir sig að breytingarnar séu svo veigalitlar að um þær gildi ákvæði 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem leyfi breytingar án kynningar þar sem breytingarnar varði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda (og borgarinnar).

Þessu erum við ósammála og færum fyrir því rök í meðfylgjandi kæruskjali „Kæruskjal – Háteigsvegur 35“. Fylgiskjöl með kærunni eru samskipti okkar við borgarskipulag sem staðið hafa yfir allt þetta ár og enda nú óhjákvæmilega í þessu kæruferli.

Þeir sem standa að kærunni eru í stafrófsröð:
Ágústa Hrefna Lárusdóttir
Baldur Már Pétursson
Björk Vilhelmsdóttir
Dagbjört Hákonardóttir
Gerður Sveinsdóttir
Guðmundur Fannar Guðjónsson
Helga Vala Helgadóttir
Helgi Hilmarsson
Hildur Skarphéðinsdóttir
Hrafnhildur Ragnarsdóttir
Hugrún Magnúsdóttir
Hulda B Hákonardóttir
Lilja Björg Rúnarsdóttir

Magnús Hjartarson
Marcos Zotes
Sigurlaug Hrund Svavarsdóttir
Silja Björk Huldudóttir
Sveinn Rúnar Hauksson
Þórhallur Samúelsson
Þorgeir Tryggvason
Þröstur Ingólfur Víðisson

Staðfesting á aðkomu ofangreindra að kærunni mun berast Úrskurðarnefnd innan örfárra daga.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Borgarskipulag – Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Dagsetning ákvörðunar	02.12.2025
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

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

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

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

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

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

6. Kærufrestur

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

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

Nokkrum dögum eftir samþykkt hennar á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. desember. Nánar tiltekið þegar ákvörðunin var gerð opninber með birtingu fundargerðar frá afgreiðslufundinum.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

8. Forsaga

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

Nei

9. Fylgiskjalalisti

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

Lýsing skjals	Kæruskjal – Háteigsvegur 35
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	1_Kæruskjal – Ha#teigsvegur 35.pdf

KÆRUSKJAL
HÁTEIGSVEGUR 35

Kærð er til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sú ákvörðun skipulagsfulltrúa að breyta deiliskipulagi fyrir Háteigsveg 35 og samþykkt var á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa nr. 1039 þann 2. desember sl. enda gengur sú samþykkt þvert á lög og reglugerðir sem mæla svo fyrir: (leturbr. okkar)

> Skipulagslög 2010 nr. 123 22. sept. 1. mgr. 43. gr. Breytingar á deiliskipulagi. **Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.**

Skiplagsyfirvöld réttlæta þessa afgreiðslu með því að vísa til 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010:

> Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Við teljum ekki hægt að nýta ofangreint ákvæði til að losna undan lögformlegu deiliskipulagsferli enda segir í skipulagslögum og bygginarreglugerð (leturbr. okkar)

> **Skipulagslög 2010 nr. 123 22. sept. 4. mgr. 43. gr.:** Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að **hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn**.
>
> **Í 2. mgr sömu laga segir einnig:** Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá **notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi** viðkomandi svæðis.
>
> **Byggingarreglugerð 2.3.4. gr.: Breyting er varðar útlit eða form mannvirkis.** Til að breyting á mannvirki geti talist óveruleg má hún ekki skerða hagsmuni nágranna, t.d. hvað varðar **útsýni, skuggavarp eða innsýn, ekki breyta eða hafa áhrif á götumynd, né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt, nema stækkunin sé smávægileg** og falli innan byggingarreits **og breyti ekki eða hafi áhrif á götumynd.**

Áður en við færum fram rök okkar fyrir því að þessi breyting hafi óumdeilanleg áhrif á **skuggavarp**, **innsýn og fleira** er rétt að benda á að skipulagsyfirvöld í Reykjavík hafa í þrígang í þessu ferli orðið uppvís að því að samþykkja ólöglega aðaluppdrætti og það þrátt fyrir að þeim hafi verið með vel ígunduðum og myndrænt rökstuddum hætti bent á gallana og ótal tækifæri hafi gefist til að standa löglega og rétt að þessari framkvæmd (sjá fylgiskjöl). Nú hafa breytingar verið þvingaðar inn í deiliskipulag án lögboðins ferlis og það sjáum við okkur tilneydd að kæra.

Við viljum einnig benda á að deiliskipulagsbreytingin nær ekki yfir alla ágalla sem eru á nýjustu aðaluppdráttunum þannig að enn brjóta þeir í bága við deiliskipulag – það breytta deiliskipulag sem samþykkt var 2. desember sl.

Hér í framhaldi færum við rök fyrir efni kærunnar.

Deiliskipulagsbreyting
Sótt var um og samþykktar breytingar á deiliskipulagsskilmálum – kennisniðum

---

1. **Þegar mænistefna húsategundar III er þvert á lengd byggingareits (90°), og mænir myndar „gafl" á fram- og bakhlið húss, má hæð portveggjar ekki vera meiri en 10,5m frá gólfi 1.hæðar (byggingareitir K1 og K2).**

ATHUGASEMDIR OKKAR

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal hámarkshæð portveggjar vera 9,0m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 1,5m hækkun portveggjar, upp í samtals 10,5m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**

---

2. **Þegar mænistefna húsategundar IV er þvert á lengd byggingareits (90°), og mænir myndar „gafl" á fram- og bakhlið húss, má hæð portveggjar ekki vera meiri en 8,4m frá gólfi 1.hæðar (byggingareitir K1, K2 og K3).**

ATHUGASEMDIR OKKAR

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hámarkshæð portveggjar 7,0m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 1,4m hækkun portveggjar, upp í samtals 8,4m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn, og götumynd.**

---

3. **Þegar mænistefna húsategundar IV er samsíða stefnu byggingareits þá má hæð portveggja vera að hámarki 7,05.**

ATHUGASEMDIR OKKAR

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hámarkshæð portveggjar 7,0m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 0,05m hækkun portveggjar, samtals 7,0m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur vissulega óveruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**

Aftur á móti er hámarkshæð kvista 2,5 m samkvæmt gildandi deiliskipulagi og 1,0m niður fyrir hámarkshæð byggingar eða 9,5m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 0,95m hækkun kvistar, samtals 3,45m og er jafn há og hámarkshæð byggingar eða 10,5m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**

---

4. **Á byggingareit K3 er hámarks mænishæð lækkuð úr 10,5m niður í 10,2m frá gólfi 1.hæðar.**

ATHUGASEMDIR OKKAR

Breytingin felur í sér 0,3m lækkun á hámarkshæð mænishæðar. **Vakin er athygli á að samkvæmt kennisniði húsategunda IV eftir breytingu, er leyfilegt hámarkshæð mænishæðar á byggingareit K3 bæði 10,5m (sneiðing á skammhið) og 10,2m (sneiðing á langhlið).** Þannig að þessi breyting getur vart talist nokkrum til tekna.

---

5. **Að öðru leyti gilda eldri skilmálar deiliskipulags.**

Hér í framhaldi eru atriði sem ekki eru tiltekin í breyttu deiliskipulagi en við gerum athugsemdir við.

A BREYTT MÆNISTEFNA.

Í grein 8.11.1 Húsagerð í deiliskipulagi segir: **megin stefna byggingar af húsategund III skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingareits.**

ATHUGASEMDIR OKKAR

Skipulagsfulltrúi kýs að samþykkja túlkun lóðahafa á þessari grein þannig að hægt sé að snúa mæni byggingar 90° en byggingin standi að öðru leyti óbreytt. Þessu mótmælum við og höfum margsinnis bent á að brjóti í bága við deiliskipulag. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn, og götumynd.**

Í samþykktum breytingum frá 2. desember er þessi 90°snúningur mænis ekki tiltekin sem hluti breytinga á deiliskipulagi. Það vekur því furðu okkar að í auglýsingu sem birt er 23. desember með dagsetningu 9. desember skuli fullyrt að í deiliskipulagsbreytingunni felist breytt mænisstefna. (https://island.is/stjornartidindi/nr/eb78a1bd-594f-462d-9110-25dd5258a077)

B HÆKKUN Á HÁMARKSHÆÐ PORTVEGGJA

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að þak rishæðar gangi upp frá gólfplötu sbr. kennisnið hústegunda III. Í kennisniðum breytts deiliskipulags hefur hins vegar 1,5m háum portveggjum verið bætt á rishæðina þannig að neðri brún þaks hækkar sem því nemur (1,4 m á hústegund IV).

ATHUGASEMDIR OKKAR

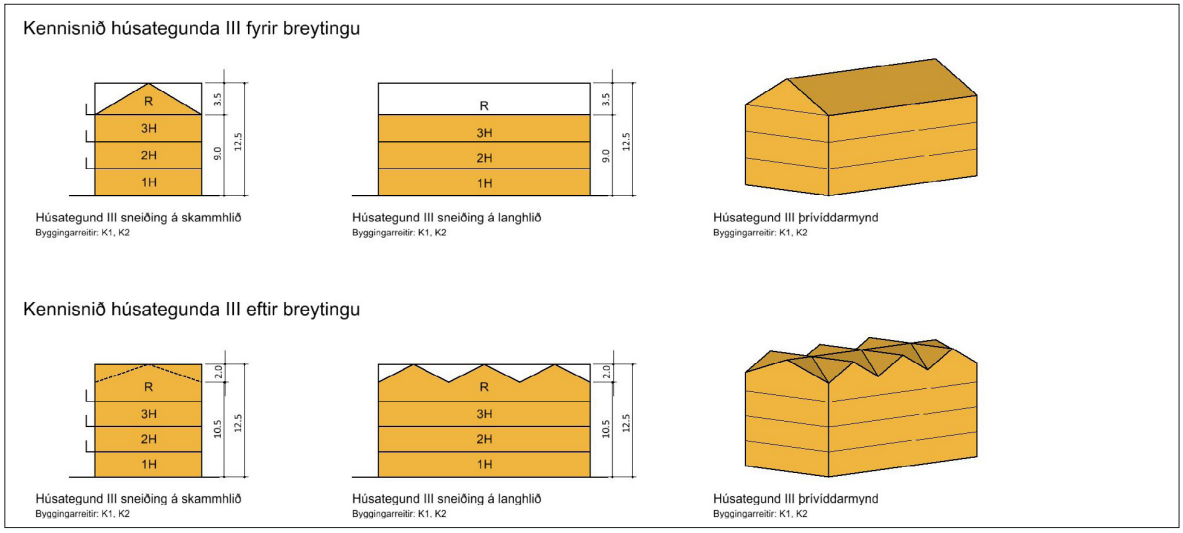
Við teljum enga heimild fyrir þessari breytingu á deiliskipulagi og hún er ekki hluti þeirra breytinga sem gerðar eru á deiliskipulagi. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**

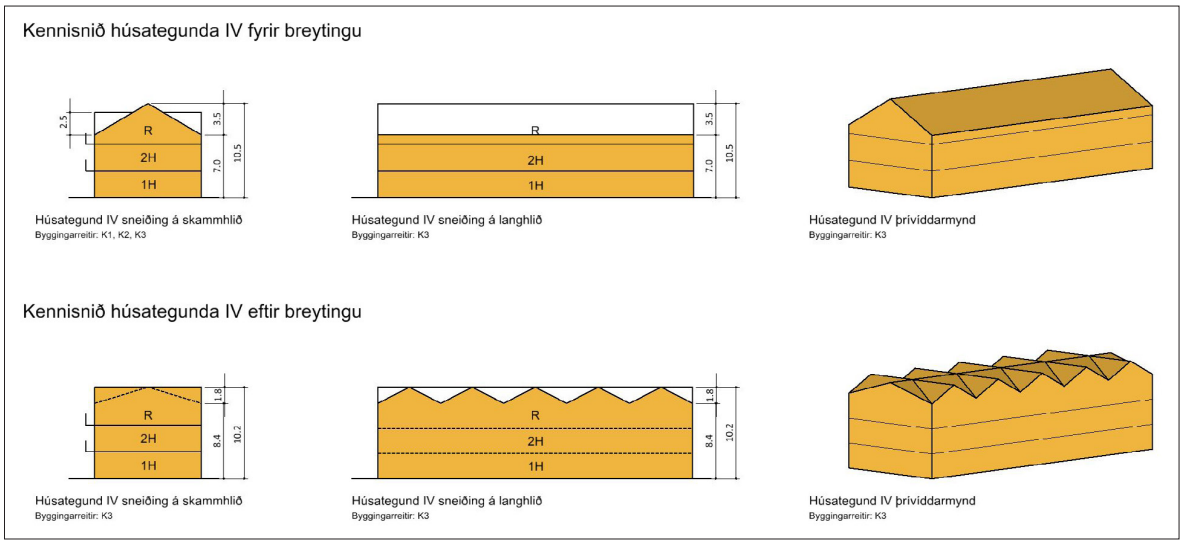
C HÆKKUN HÁMARKSHÆÐAR KVISTA OG FJARLÆGÐ FRÁ ÚTVEGGJUM

Í gildandi deiliskipulagi (8.11.2 Húshæðir og þök) er kveðið á um að a.m.k. 50% kvista skuli vera dregnir inn um a.m.k. 0,5m frá útbrún (útvegg) byggingar og í gildandi kennisniði er gert ráð fyrir að kvistir séu 1 metra lægri en mænir í hústegund IV. Í kennisniðum breytts deiliskipulags hefur þessu verið breytt á þann veg að kvistir eru ekki dregnir inn og þeir ná alla leið upp í þakmæni.

ATHUGASEMDIR OKKAR

Þessar breytingar brjóta gegn gildandi deiliskipulagi og þær eru ekki hluti nýsamþykktra deiliskipulagsbreytinga þrátt fyrir að þær megi lesa út úr kennisniðum þeirra. Við höfum ítrekað gert athugasemdir við þetta brot á deiliskipulagi án þess að brugðist hafi verið við. **Þessar breytingar á útliti og formi mannvirkis hafa veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**





Framangreindar breytingar hafa hver um sig áhrif á skuggavarp, innsýn, götumynd o.fl. Samanlagt má segja að þær hafi veruleg áhrif á alla þessa þætti. Fullyrðingar um að þær snerti ekki hagsmuni neinna nema lóðahafa og borgarinnar eru ekki studdar neinum rökum. Engar myndir eða teikningar eru lagðar fram sem styðja þær fullyrðingar. Þau kennisnið sem fylgja deiliskipulagsbreytingunum sýna ekki raunverulegar breytingar. Hér að framan eru kennisnið fyrir og eftir breytingar og þar má sjá hverjar breytingarnar eru í raun. Vísað er til þeirra í athugasemdum okkar hér á undan. Hér er um viðamiklar breytingar að ræða sem hafa veruleg áhrif og við krefjumst þess að þær fái afgreiðslu eins og skipulagslög gera ráð fyrir þ.e.a.s

> Skipulagslög 2010 nr. 123 22. sept. 1. mgr. 43. gr. Breytingar á deiliskipulagi. Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

Reykjavík 30. desember 2025

Virðingarfyllst,

Ágústa Hrefna Lárusdóttir [redacted]
Baldur Már Pétursson [redacted]
Björk Vilhelmsdóttir [redacted]
Dagbjört Hákonardóttir [redacted]
Gerður Sveinsdóttir [redacted]
Guðmundur Fannar Guðjónsson [redacted]
Helga Vala Helgadóttir [redacted]
Helgi Hilmarsson [redacted]
Hildur Skarphéðinsdóttir [redacted]
Hrafnhildur Ragnarsdóttir [redacted]
Hugrún Magnúsdóttir [redacted]
Hulda B Hákonardóttir [redacted]
Lilja Björg Rúnarsdóttir [redacted]
Magnús Hjartarson [redacted]
Marcos Zotes [redacted]
Sigurlaug Hrund Svavarsdóttir [redacted]
Silja Björk Huldudóttir [redacted]
Sveinn Rúnar Hauksson [redacted]
Þórhallur Samúelsson [redacted]
Þorgeir Tryggvason [redacted]
Þröstur Ingólfur Víðisson [redacted]

Staðfesting á aðkomu ofangreindra að kærunni með eiginhandarundirskriftum mun berast Úrskurðarnefnd innan örfárra daga.