



RVK-12203 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 73_2025_ Upplýsingar óskast um leyfishafa _ hagsmunaaðila!

Búið til	12.5.2025 15:21:34
Höfundur	[REDACTED]
Móttekið dags.	12.5.2025 15:09:28
Tilheyrir	USK25050122 - Stjórnsýslukæra nr. 73/2025 - Grettisgata 87

Efni

RVK-12203 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 73_2025_ Upplýsingar óskast um leyfishafa _ hagsmunaaðila!

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	12.5.2025 15:09:28	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kærur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Upplýsingar - Pósthólf Síma-ver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	[REDACTED]

Innihald

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

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 73/2025. Upplýsingar
óskast um leyfishafa / hagsmunaaðila!

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru móttækin 7. maí 2025 ásamt fylgiskjalum þar sem kærð er afgreiðsla byggingarfulltrúa 8. apríl 2025 um að samþykkja leyfi til að endurbyggja stálgrinda hús að Grettisgötu 87.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendu gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsókn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hæðingunni er gefið kostur á 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. a. nafn og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Međ kveđju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf
Harðard
óttir,
skrifstof
umaður

Úrskurðar https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%
nefnd 2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvup
umhverfis email-disclaimer%2F&data=05%7C02
-og %7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cb770beed18094fb179c30
auðlinda 8ee6fb9b%7C6aed0be3a6ff4
mála c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882384514263233
Borgartún CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB
i 21, 105 0eU1hcGkiOnRydWUslIYiOilwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zM
Reykjavík FOIjoiTWFpbGlldUljoyfQ%
, Iceland 3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=8rRCWlly0yyPJvIqLafAv
Sími / ZITaIVTj8R%2FqHr2MF6A%3D&reserved=0]

Tel:
(+354)
5758710

www.uua.is



University of Utah

Please consider the environment before printing and choosing transport.

https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%
2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvup
email-disclaimer%2F&data=05%7C02
%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C4aeb44ac2c954406a0c1
9160ba18%7C6aed0be3a6ff4
c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882656847395751
CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJFbXB
0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zM
FOljoiTWFPbClldUljoyfQ%
3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=zWHOqFVvcwRNKhWZc
WXzZGfW6ePymPaFQObRF1uw%3D&reserved=0]

is - [
Fyrirvari/
Disclaime
r



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

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA

Sent: föstudagur, 9. maí 2025 10:48

Til: USK Þjónustu netfang <usk@reykjavik.is>

Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

[Redacted] Snædís Karlsdóttir Bergman
[Redacted]; Jóhanna Guðjónsdóttir
[Redacted]; Harpa Fönn Sigurjónsdóttir
[Redacted]; Magnea Lillý Friðgeirsdóttir
[Redacted]; Bjarki Freyr Arngrímsson
[Redacted]; Auðun Helgason

Efni: Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 73/2025. Upplýsingar óskast um leyfishafa / hagsmunaaðila!

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru móttækin 7. maí 2025 ásamt fylgiskjölum þar sem kærð er afgreiðsla byggingarfulltrúa 8. apríl 2025 um að samþykka leyfi til að endurbyggja stálgrinda hús að Grettisgötu 87.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendu gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsókn 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.e. nafn netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf
Harðard
óttir,
skrifstof
umaður

Úrskurðar

nefnd

umhverfis

-og

auðlinda

mála

Borgartún

i 21, 105

Reykjavík

, Iceland

Sími /

Tel:

(+354)

5758710

www.uua.is

is - [

Fyrirvari/

Disclaime

r



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

Please consider the environment before printing and choosing transport.

[ÚUA, Kæra Emblu Fasteignafélags \(undirritad\).pdf \(775e30a5-5da1-402b4f5-59f83aa12ec5\).pdf](#) (2.61 MB)

[Document 250509 101946 \(64427b29-c9a8-4e7f-ad22-3d937341b85e\)](#) (25 kB)

uua@uua.is - föstudagur 10:49

[Document 250509 101946.pdf](#) (25 kB)

[ÚUA, Kæra Emblu Fasteignafélags \(undirritad\).pdf.pdf](#) (2.61 MB)

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>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.
Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 2. hæð, Höfðaborg
105 Reykjavík

Reykjavík, 8. maí 2025

Efni: Kæra Emblu fasteignafélags ehf., kt. 470316-1360 vegna afgreiðslu byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025, um að samþykkja leyfi til að endurbyggja stálgrindihús að Grettisgötu 87 (USK24080164)

1. Hin kærða ákvörðun, aðild o.fl.:

Embla fasteignafélag ehf., kt. 470316-1360, Reynihvammi 22, 200 Kópavogi („Embla fasteignafélag“ eða „kærandi“) er kærandi samkvæmt kæru þessari til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Borgartúni 21, 2. hæð, Höfðaborg („úrskurðarnefndin“).

Kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, á afgreiðslufundi hans hinn 8. apríl 2025, að samþykkja umsókn um leyfi til endurbyggingar stálgrindihúss að Grettisgötu 87 í Reykjavíkurborg (USK24080164).

Hin kærða ákvörðun útleggst svo í fundargerð framangreinds afgreiðslufundar:

20. Grettisgata 87 - USK24080164

Sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta rétttingaverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu.

Stærð: 1.704,1 ferm., 6.800,1 rúmm.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Samþykkt. Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. Áskilið samþykki heilbrigðiseftirlits.

Embla fasteignafélag, kærandi, er eigandi fasteigna að Rauðarárstíg 12, F2270968 og Rauðarárstíg 14, F2010361, báðar í 105 Reykjavík, sjá fskj. 2–3. Fasteignirnar eru báðar í aðeins nokkurra metra fjarlægð frá Grettisgötu 87. Þá er þinglýstur eigandi fasteignanna að Rauðarárstíg 12–14 (þ.e. kærandi) annars vegar og Grettisgötu 87 hins vegar, meðlimir í sama lóðarfélagi, ásamt fleiri lóðarhöfum, á svokölluðum Tryggingastofnunarreit (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89, sbr. fskj. 5), sem afmarkast af

Laugavegi 116, 118, 118B, Rauðarárstíg 6–14 og Grettisgötu 87–89, sjá fskj. 4–6. Telur kærandi, m.a. af framangreindum ástæðum, engum vafa undirorpið að hann hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála („ÚNL“).

2. Kröfur kæranda

Kærandi gerir *aðallega* þá kröfu að sú afgreiðsla byggingarfulltrúans í Reykjavík á fundi sínum hinn 8. apríl 2025, að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús að Grettisgötu 87 (USK24080164), verði felld úr gildi.

Til vara er þess krafist að ákvörðuninni verði breytt þannig að áskilið sé samþykki allra aðila í Lóðarfélaginu um lóðina Laugaveg 118 (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89) fyrir endurbyggingu hússins, sbr. lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Til þrautarvara er þess krafist að ákvörðuninni verði breytt þannig að áskilið sé samþykki aukins meiri hluta aðila í Lóðarfélaginu um lóðina Laugaveg 118 (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89) fyrir endurbyggingu hússins, sbr. lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Til þrautarþrautarvara er þess krafist að ákvörðuninni verði breytt þannig að áskilið sé samþykki meiri hluta aðila í Lóðarfélaginu um lóðina Laugaveg 118 (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89) fyrir endurbyggingu hússins, sbr. lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Í öllum tilvikum er gerð krafa um stöðvun framkvæmdar, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 enda eru framkvæmdir yfirvofandi.

3. Rök. Málsatvik og málsástæður

Líkt og áður segir er kærandi eigandi fasteignanna að Rauðarárstíg 12–14, sem er á svokölluðum Tryggingastofnunarreit í Reykjavík, sjá fskj. 7. Hafa eigendur fasteigna á reitnum stofnað með sér lóðarfélag um reitinn, sem ber heitið Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89 og afmarkast af Laugavegi 116, 118, 118B, Rauðarárstíg 6–14 og Grettisgötu 87–89, sjá fskj. 4–6 („Lóðarfélagið“).

Telja kærendur að fella beri byggingarleyfið úr gildi, einkum með tilliti til neðangreindra ástæðna.

3.1. Samþykki meðeiganda fékkst ekki fyrir byggingarleyfi bílakjallara

Kveðið er á um það í *samningi um afnot og rekstur lóðar að Laugavegi 118 frá 2001*, sbr. fskj. 5 (hér eftir „*Samningurinn frá 2001*“) að hann byggji á lögum nr. 26/1994 um fjöleignahús („*fjöl.*“). Þá kemur fram í Samningnum frá 2001 að lóðin sé að hluta eignarlóð og að hluta til leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Er það í samræmi við lóðarleigusamning um lóðina, sbr. fskj. 6.

Framangreint er og í samræmi við í gr. 1.1.1. eignaskiptayfirlýsingar, dagsett í janúar 2005, um Laugaveg 118 (hér eftir „Eignaskiptayfirlýsing frá 2005“), sbr. fskj. 4. Þar kemur meðal annars fram að Samningurinn frá 2001 kveði á um hlutfallslegan rétt matshluta til bílastæða á lóð. Í 2. kafla Samningsins frá 2001 kemur fram að 24 bílastæði séu í kjallara í bílageymslu. Þar af séu 17 stæði í eign 01-0101 í húsi K en 7 stæði sameign allra annarra eigna í húsum A-E.

Samkvæmt 10. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 („MVL“) er gerð krafa um að byggingarleyfi skuli sent hlutaðeigandi byggingarfulltrúa eða eftir atvikum húsnæðis- og mannvirkjastofnun ásamt hönnunargögnum og öðrum nauðsynlegum gögnum, þ.m.t. tilkynningu um hver verði hönnunarstjóri mannvirkisins, og samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994. Hefur krafa þessi um samþykki meðeiganda jafnframt verið staðfest í mörgum úrskurðum ÚUA. Má hér nefna úrskurð ÚUA 18. mars 2022 (154/2021 Bríetartún). Í málinu var deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að samþykkja leyfi til að fjarlægja útigeymslu og innrétta leikskóla þar þess í stað. Var byggingarleyfi þetta ekki talið fullnægja kröfum 2. mgr. 19. gr. fjöl. enda hefði meðal annars þurft að gefa öllum eigendum kost að eiga hlut að ákvörðun um það á löglegum húsfundi.

Telur kærandi engum vafa undirorpið að hið sama eigi við í máli þessu. Hluti bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu er í sameign Lóðarfélagsins sem starfar eftir fjöl. líkt og áður greinir, og ber því að afla samþykki meðeiganda samkvæmt 10. gr. MVL. Slíkt var ekki gert í málinu sem um ræðir og telur kærandi að það eigi að leiða til þess að byggingarleyfið skuli fellt úr gildi.

3.2. Byggingarleyfið er í ósamræmi við fyrri afgreiðslur byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa

Fram kemur í hinni kærðu ákvörðun að ekki hafi verið gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Telur kærandi það ekki standast skoðun m.t.t. ferils málsins sem er líkt og hér greinir.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík þann 10. desember 2024 var sótt um byggingarleyfi það sem hér er kært (USK24080164). Umsókn sú var svo:

*Sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta réttingaverkstæði og heildverslun á lóð nr. 87 við Grettisgötu. Lögð er fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. júní 2019. Stærð: 1.700,7 ferm., 6.800,2 rúmm.
Frestað. Málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.*

Hvergi í framangreindri umsókn er vísað til þess að byggingarleyfið taki til bílakjallara. Skipulagsfulltrúi tók málið fyrir á fundi sínum þann 12. desember 2024 og var afgreiðsla hans svo:

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. desember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta rétttingaverkstæði og heildverslun á lóð nr. 87 við Grettisgötu.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Sama gildir í framangreindri afgreiðslu skipulagsfulltrúa, þ.e. hvergi er nefnt að byggingarleyfið taki til bílajakjallarans á lóðinni. Það breytist svo með afgreiðslu byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025 sem tekin er upp frammar í kæru þessari en þar kom meðal annars fram að byggingarleyfið tæki til þess að: ... „innrétta rétttingaverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu“. Í nefndri afgreiðslu frá 8. apríl 2025 kemur aftur á móti fram að ekki hafi verið gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið án frekari útskýringa þar um.

Telur kærandi af gögnum málsins að skipulagsfulltrúi hafi ekki að öllu leyti tekið skipulagslega afstöðu til erindisins enda er bílajakjallari hvergi nefndur fyrr en í lokaafgreiðslu byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025. Telur kærandi því ekki liggja ljóst fyrir að skipulagsfulltrúi hafi með fullnægjandi hætti gefið upp afstöðu sína til erindisins, s.s. m.t.t. skipulagslaga nr. 123/2010 („SLL“) og MVL. Eitt skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis er að þau séu í samræmi við skipulagsáætlanir á svæðinu. Til þess að fullnægja því skilyrði sendi byggingarfulltrúi erindið til skipulagsfulltrúa, sbr. afgreiðslufundur byggingarfulltrúa 10. desember 2024 og afgreiðslufundur skipulagsfulltrúa 12. desember s.á. Svo virðist sem skipulagsfulltrúi hafi ekki tekið tillit til allra skipulagslegra álitaefna málsins á þeim fundi, einkum þeirra er varða bílajakjallarann. Hér vísast til þess að fyrst kom fram á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025 að hann væri hluti byggingarleyfisumsóknar og þar með byggingarleyfisins. Telur kærandi því að ekki hafi farið fram fullnægjandi könnun á því af hálfu skipulags- og byggingarfulltrúa hvort byggingarleyfi fyrir öllum fyrirhuguðum framkvæmdum, þ.m.t. þeim er varða byggingarkjallarann, samræmdist skipulagsáætlunum. Telur kærandi þegar af þeirri ástæðu að byggingarleyfið standist ekki áskilnað SLL og MVL, s.s. 1. tölul. 1. mgr. 13. gr. MVL. Með vísan til þessa telur hann að byggingarleyfið skuli fellt úr gildi.

3.3. Byggingarleyfið er í ósamræmi við skipulagsáætlanir

a) Byggingarleyfið er andsætt deiliskipulagi

Kærandi telur einnig að byggingarleyfið sé í ósamræmi við skipulagsáætlanir fyrir lóð þá er það tekur til (deiliskipulag og aðalskipulag).

Vísar kærandi hér í fyrsta lagi til þess að samkvæmt deiliskipulagi fyrir Tryggingarstofnunarreit, sbr. fskj. 7, kemur eftirfarandi fram:

Á reitnum er nú mjög blönduð byggð. Í suðvesturhorni við Grettisgötu og Snorrabraut eru 3–4 hæða fjölbýlishús en við Laugaveg og Rauðarárstíg er verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum í 4 – 5 hæða byggingum. Á miðjum reitnum að Grettisgötu er há einnar hæðar verkstæðisbygging, leifar „bílaverksmiðju“ Egils Vilhjálmssonar, sem setti mark sitt á reitinn á síðustu öld. Gert er ráð fyrir að sú byggð víki fyrir randbyggð til suðurs.

Þá segir um helstu breytingar sem lagðar eru til samkvæmt deiliskipulaginu:

Lagt er til að íbúðarhúsnæði við Grettisgötu verði rífið og þess í stað byggt íbúðarhúsnæði í beinu framhaldi af Snorrabraut 35.

Kærandi telur einsýnt af framangreindum ákvæðum deiliskipulagsins að ekki sé gert ráð fyrir sams konar byggingu og þeirri sem hið kærða byggingarleyfi gerir ráð fyrir. Gerir hið kærða byggingarleyfi enda ráð fyrir eins byggingu og þeirri sem lagt var til að rífa samkvæmt deiliskipulaginu sem hér hefur verið vitnað til að framan.

Til viðbótar er vert að nefna að samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir byggingu 3 hæðar íbúðarhúsnæðis (randbyggð) og bílakjallara sem tengjast má bílakjallara á suðausturhorni, Grettisgötu 89, í stað hinnar víkjandi verksmiðjubyggingar. Sá byggingarréttur er sameign allra í Lóðarfélaginu enda tekur slík bygging að stærstum hluta til lóðarinnar sem engin fasteign stendur nú á. Hámarksbyggingarmagn slíkrar byggingar er 3.900 m og því ljóst að um mikla og sameiginlega hagsmuni lóðarhafa er að ræða.

b) Byggingarleyfi er andstætt aðalskipulagi og heimilli landnotkun samkvæmt landnotkunarflokkvi svæðisins

Telur kærandi að auki að byggingarleyfið sé andstætt aðalskipulagi. Vísar hann til þess Grettisgata 87 er staðsett á miðborg og miðsvæði (M) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 („AR2040“). Í aðalskipulaginu er tekin upp skilgreining miðsvæðis (landnotkunarflokkur) í 6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013:

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, menningar stofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð)

Telur kærandi að starfsemi réttingarverkstæðis og heildverslunar, sem gert er ráð fyrir samkvæmt byggingarleyfinu, samræmist ekki heimilli landnotkun á svæðinu.

Af a) og b) lið hér að framan virtum telur kærandi einsýnt að byggingarleyfið sé í ósamræmi við skipulagsáætlanir og því séu skilyrði fyrir útgáfu hins kærða byggingarleyfis ekki uppfyllt.

4. Áskorun til úrskurðarnefndar

Í ljósi alls framangreinds telur kærandi einboðið að fella beri úr gildi hið kærða byggingarleyfi um leyfi til endurbyggingar stálgrindihúss að Grettisgötu 87 í Reykjavíkurborg (USK24080164), sem samþykkt var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík hinn 8. apríl 2025.

Áskilinn er allur réttur til þess að leggja fram frekari gögn og athugasemdir (s.s. viðbótarathugasemdir) á síðari stigum og til þess að hafa uppi allar þær málsástæður og þau lagarök sem standa til boða til viðbótar eða í staðinn fyrir þau sjónarmið sem fram koma í bréfi þessu eða fyrri bréfum, eftir því sem við á og tilefni verður til.

Virðingarfyllst, f.h. Emblu fasteignafélags ehf.,

Jóhann Ágúst Hansen, kt. [REDACTED]

framkvæmdastjóri

(undirritað með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti)

Fylgiskjöl

1. Upplýsingar um Emblu fasteignafélag ehf., kt. 470316–1360, sóttar frá Creditinfo.
2. Upplýsingar frá Creditinfo um Rauðarárstíg 12, F2010361.
3. Upplýsingar frá Creditinfo um Rauðarárstíg 14, F2270968.
4. Eignaskiptayfirlýsing, dagsett í janúar 2005, um Laugaveg 118 (hús og lóð).
5. Samningur um afnot og rekstur lóðar að Laugavegi 118 frá 2001.
6. Lóðarleigusamningur, Laugavegur 116, 118, 118B, Rauðarárstígur 6–14, Grettisgata 87–89, dagsettur 8. febrúar 2023.
7. Deiliskipulag, Tryggingarstofnunarreitur, dags. 20. júlí 2006.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. júní 2025

USK25050122

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 73/2025 vegna kæru á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrinda hús að Grettisgötu 87 frá 8. apríl sl.

Málavextir

Þann 15. ágúst 2024 var lögð inn byggingarleyfisumsókn vegna Grettisgötu 87. Í umsókninni kom fram að á lóðinni stendur steiptur kjallari þar sem áður reis bílaverkstæði (bílrúðuskipti og – réttingar). Byggingin brann en eftir standa steiptir kjallaraveggir og sökklar. Áætlað er að endurbyggja húsnæðið sem var og nota undirstöður og kjallaraveggi sem eru til staðar. Eigandi/ umsækjandi er Melholt ehf. Stærð: 1.700,7 ferm., 6.800,2 rúmm.

Erindið var fyrst tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 27. ágúst 2024, þar var málinu frestað og vísað til athugasemda.

Þann 10. desember 2024 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa. Málinu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Þann 17. desember 2024 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar kom fram að ekki væru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Málinu var frestað og vísað til athugasemda.

Þann 18. febrúar 2025 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar var málinu frestað og vísað til athugasemda.

Þann 11. mars 2025 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar var málinu frestað og vísað til athugasemda.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025 voru samþykkt byggingaráform þar sem sótt var um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta réttingarverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu.



Kröfugerð

Reykjavíkurborg gerir aðallega þá kröfu að aðalkröfu kæranda verði vísað frá úrskurðarnefndinni sökum þess að ekki er um kæranlega stjórnvaldsákvörðun að ræða, einnig að úrskurðarnefndin vísi frá vara-, þrautarvara- og þrautarþrautarvarakröfu kæranda sökum þess að efni þeirra kæruliða heyrir ekki undir úrskurðarnefndina. Til vara gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda.

Álit Reykjavíkurborgar

Samþykkt byggingaráform

Eins og segir í málavaxtalýsingu þá voru byggingaráform vegna Grettisgötu 87 samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. apríl s.l. sbr. 11 gr. laga um mannvirki og gr. 2.4.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Byggingarleyfi hefur ekki verið gefið út í samræmi við 13. gr. laga um mannvirki og gr. 2.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Í 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er fjallað um samþykkt byggingaráform en þar segir:

Ef mannvirki er háð byggingarleyfi skv. 9. gr. fer byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir byggingarleyfisumsókn og gengur úr skugga um að aðaluppdættir uppfylli ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra og að tilkynnt hafi verið um hönnunarstjóra mannvirkisins. Tilkynnir byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsækjanda skriflega um samþykkt byggingaráforma hans, enda sé fyrirhuguð mannvirkjagerð í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði eða skipulag á haf- og strandsvæðum sé um að ræða svæði utan netlaga. Tilkynning samkvæmt þessari grein veitir umsækjanda ekki heimild til að hefja byggingarframkvæmdir.

Í athugasemdum um frumvarp sem varð að lögum um mannvirki nr. 160/2010 segir að hér sé um nýtt ákvæði að ræða og að þessi tvískipting á samþykki byggingaryfirvalda sé nauðsynleg þar sem hönnun mannvirkis er afar umfangsmikið verkefni og rétt að umsækjandi fái fyrst vilyrði fyrir byggingaráformum. En eins og segir í ákvæðinu þá veitir samþykkt byggingaráform ekki leyfi til þess að hefja byggingarframkvæmdir.

Í 2.4.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um umsókn um byggingarleyfi. Þar segir meðal annars í 1. mgr. að umsókn um byggingarleyfi skuli vera skrifleg og send hlutaðeigandi leyfisveitanda. **Á fyrra stigi umsóknar, þ.e. vegna byggingaráforma**, skal skila inn gögnum sem tilgreind eru í 2. mgr.



Á seinna stigi, þ.e. vegna endanlegrar afgreiðslu byggingarleyfis, skal skila inn gögnum sem tilgreind eru í 3. mgr. Af framansögðu er ljóst að byggingarleyfisumsókn er skipt upp í tvö stig sem leiðir til stjórnvaldsákvörðunar þ.e. endanlega afgreiðslu byggingarleyfis.

Samþykkt byggingaráform eru því ekki lokaákvörðun stjórnssýslumáls sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Samþykkt byggingaráform er ekki ákvörðun sem kveður á um réttindi eða skyldur eða bindur enda á stjórnssýslumál og er samþykkt byggingaráform því ekki stjórnvaldsákvörðun sem er kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Skipulag

Í gildi er deiliskipulag 1.240.1.Tryggingarstofnunarreitur samþykkt í borgarráði 20. júlí 2006. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er stefnt að þéttingu byggðar og endurbótum á yfirbragði byggðar á reitnum til samræmis við aðalskipulags á miðborgarsvæði. Hugsunin bak við gildandi deiliskipulag var að veita lóðarhöfum heimild til að rífa núverandi iðnaðarhúsnæði við Grettisgötu og opna á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Í gildandi skipulagi er hvergi kveðið á um skyldu eiganda Grettisgötu 87 til að byggja nýtt hús heldur eingöngu heimilt að byggja með öðrum hætti.

Samþykki í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994

Í 29. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er fjallað um byggingu samkvæmt samþykktri teikningu. Í 1. mgr. segir að rúmist bygging innan samþykkrar teikningar og sé byggingarrétturinn í eigu ákveðins eiganda sbr. 1. málsl. 1. mgr. 28. gr., getur hann ráðist í framkvæmdir að fengnum nauðsynlegum byggingarleyfum, enda taki hann sanngjarnt tillit til annarra eigenda við framkvæmdirnar og kosti kapps um að halda röskun og óþægindum í lámarki. Ekki verður annað séð en að umsókn umsækjanda frá 15. ágúst sl. sé í samræmi við teikningar samþykktar á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur frá 1966 er varðar stærð og lögun mannvirkisins. Því verður ekki annað séð að 29. gr. fjöleignarhúsalaga taki til hina samþykktu byggingaráforma.

Hlutfall samþykkis

Vara-, þrautarvara- og þrautarþrautarvarakrafa kæranda fjalla allar um hlutfall aðila sem kærandi telur að þurfi til þess að samþykkja framkvæmdina sbr. lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Ágreining milli eigenda í fjöleignarhúsum sem varðar réttindi þeirra og skyldur samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 er kæránlegur til kærunefndar húsamála.



Ákvörðun um hlutfall samþykkis verður ekki tekin af byggingarfulltrúa á grundvelli laga um mannvirki nr. 160/2010, en ákvarðanir byggingarfulltrúa á grundvelli þeirra laga eru kærarlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Stöðvun framkvæmda

Í kæru er farið fram á stöðvun framkvæmda, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011. Ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi vegna framkvæmdanna og því hefur ekki verið veitt leyfi til framkvæmda, því eru engar framkvæmdir til þess að stöðva.

Niðurstaða

Af öllu framansögðu verður ekki séð að ákvörðun byggingarfulltrúa um að samþykkja byggingaráform vegna Grettisgötu 87 sé háð slíkum annmörkum að varðað gæti ógildingu hennar. Reykjavíkurborg ítrekar fyrrgreindar kröfur sínar er koma fram í kröfugerð.

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,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða



Árið 2025, föstudaginn 29. ágúst, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnaði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 73/2025, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl 2025 um að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús að Grettisgötu 87.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. maí 2025, er barst nefndinni sama dag, kærir Embla fasteignafélag ehf., eigandi fasteigna að Rauðarárstíg 12 og 14, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl 2025 að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús að Grettisgötu 87. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi, en ella að henni verði breytt þannig að áskilið sé samþykki allra aðila, aukins meirihluta eða meirihluta í Lóðarfélaginu Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89. Kærandi gerði einnig kröfu um að framkvæmdir yrðu stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið væri til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni, en þeirri kröfu var hafnað með bráðabirgðaúrskurði nefndarinnar, uppkveðnum 20. júní 2025.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 16. júní 2025.

Málavextir: Árið 2016 brann iðnaðarhús á lóð Grettisgötu 87 í Reykjavík. Á fundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 8. apríl 2025 var tekin fyrir umsókn um leyfi til að endurbyggja húsið. Í fundargerð fundarins kemur fram að sótt sé um leyfi til að „endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta réttingaverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu.“ Ekki voru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið og samþykkti byggingarfulltrúi umsóknina.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að hann, sem eigandi fasteignanna að Rauðarárstíg 12 og 14 og eigandi fasteignarinnar að Grettisgötu 87 sé meðlimur í sama lóðarfélagi, þ.e. Lóðarfélaginu Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89, sem taki til lóðanna Laugavegi 116, 118, 118b, Rauðarárstíg 6–14 og Grettisgötu 87–89. Kveðið sé á um í samningi um afnot og rekstur lóðar að Laugavegi 118 frá árinu 2001 að samningurinn byggji á lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þá komi fram í honum að lóðin sé að hluta eignarlóð og að hluta leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Í eignaskiptayfirlýsingu frá janúar 2005 um Laugaveg 118 komi m.a. fram að samningurinn frá árinu 2001 kveði á um hlutfallslegan rétt matshluta til bílastæða á lóð. Í 2. kafla samningsins komi fram að 24 bílastæði séu í bílageymslu í kjallara. Þar af séu 17 stæði í eign 01-0101 í húsi K, en 7 stæði séu sameign allra annarra eigna í húsum A–E. Sé því hluti bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu í sameign lóðarfélagsins og því hafi borið að afla samþykkis meðeigenda áður en byggingaráformin hafi verið samþykkt, sbr. 10. gr. laga

nr. 160/2010 um mannvirki. Þá sé hin kærða ákvörðun í ósamræmi við fyrri afgreiðslur byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa sem og skipulagsáætlun svæðisins.

Hinn 10. desember 2024 hafi verið sótt um byggingarleyfi það sem nú sé kært. Hafi umsóknin verið orðuð svo: „Sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innréttaréttingaverkstæði og heildverslun á lóð nr. 87 við Grettisgötu. Lögð er fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. júní 2019. Stærð: 1.700,7 ferm., 6.800,2 rúmm.“ Afgreiðslunni hafi verið frestað og málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Hvergi í framgreindri umsókn sé vísað til þess að byggingarleyfið taki til bílakjallara. Skipulagsfulltrúi hafi tekið málið fyrir á fundi sínum 12. s.m. og hafi afgreiðsla málsins verið eftirfarandi: „Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. desember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innréttaréttingaverkstæði og heildverslun á lóð nr. 87 við Grettisgötu. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.“ Eins og fyrr sé hvergi nefnt að byggingarleyfið taki til bílakjallarans á lóðinni. Það breytist svo með afgreiðslu byggingarfulltrúa 8. apríl 2025 þar sem m.a. komi fram að byggingarleyfið tæki til þess að: „innréttaréttingarverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu á lóð nr. 87 við Grettisgötu“. Í nefndri afgreiðslu komi aftur á móti fram að ekki hafi verið gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið, án frekari útskýringa þar um. Telji kærandi samkvæmt framangreindu að skipulagsfulltrúi hafi ekki að öllu leyti tekið skipulagslega afstöðu til erindisins m.t.t. skipulagslaga nr. 123/2010 og laga um mannvirki, enda sé bílakjallari hvergi nefndur fyrr en í lokaafgreiðslu byggingarfulltrúa 8. apríl 2025.

Þá sé byggingarleyfið annars vegar andstætt deiliskipulagi fyrir Tryggingarstofnunarreit og hins vegar andstætt heimilli landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Samkvæmt deiliskipulaginu sé gert ráð fyrir byggingu þriggja hæða íbúðarhúsnæði (randbyggð) og bílakjallara sem tengjast megi bílakjallara á suðausturhorni, Grettisgötu 89, í stað hinnar víkjandi verksmiðjubyggingar. Sá byggingarreitur sé sameign allra í Lóðarfélaginu, enda taki slík bygging að stærstum hluta til lóðarinnar sem engin fasteign standi á. Hámarksbyggingarmagn slíkrar byggingar sé 3.900 m² og því ljóst að um mikla og sameiginlega hagsmuni lóðarhafa sé að ræða. Samkvæmt aðalskipulagi sé Grettisgata 87 staðsett á „miðborg og miðsvæði (M)“. Í skipulaginu sé tekin upp skilgreining á miðsvæði sbr. 6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Starfsemi réttingarverkstæðis og heildverslunar samræmist ekki þeirri landnotkun sem lýst sé í reglugerðinni.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Byggingaráform vegna Grettisgötu 87 hafi verið samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. apríl 2025, sbr. 11 gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og gr. 2.4.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Byggingarleyfi hafi ekki verið gefið út í samræmi við 13. gr. laga um mannvirki og gr. 2.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Í 11. gr. laga um mannvirki sé fjallað um byggingaráform. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum um mannvirki segi að hér sé um nýtt ákvæði að ræða og að þessi tvískipting á samþykki byggingaryfirvalda sé nauðsynleg þar sem hönnun mannvirkis sé afar umfangsmikið verkefni og rétt að umsækjandi fái fyrst vilyrði fyrir byggingaráformum. En eins og segir í ákvæðinu þá veitir samþykkt byggingaráform ekki leyfi til þess að hefja byggingarframkvæmdir. Í 2.4.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um umsókn um byggingarleyfi. Þar segi meðal annars í 1. mgr. að umsókn um byggingarleyfi skuli vera skrifleg og send hlutaðeigandi leyfisveitanda. Á fyrra stigi umsóknar, þ.e. vegna byggingar-

áforma, skuli skila inn gögnum sem tilgreind séu í 2. mgr. Á seinna stigi, þ.e. vegna endanlegrar afgreiðslu byggingarleyfis, skuli skila inn gögnum sem tilgreind séu í 3. mgr.

Af framansögðu sé ljóst að byggingarleyfisumsókn sé skipt upp í tvö stig sem leiði til stjórnvaldsákvörðunar, þ.e. endanlega afgreiðslu byggingarleyfis. Samþykkt byggingaráforma sé því ekki lokaákvörðun stjórnslumáls, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Samþykkt byggingaráform er ekki ákvörðun sem kveður á um réttindi eða skyldur eða bindur enda á stjórnslumál og er samþykkt byggingaráforma því ekki stjórnvaldsákvörðun sem sé kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi sé stefnt að þéttingu byggðar og endurbótum á yfirbragði byggðar á reitnum til samræmis við stefnu aðalskipulags á miðborgarsvæði. Hugsun að baki gildandi deiliskipulagi hafi verið að veita lóðarhöfum heimild til að rífa núverandi iðnaðarhúsnæði við Grettisgötu og opna á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Í gildandi skipulagi sé hvergi kveðið á um skyldu eiganda Grettisgötu 87 til að byggja nýtt hús heldur eingöngu heimilt að byggja með öðrum hætti.

Í 29. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé fjallað um byggingu samkvæmt samþykkttri teikningu. Í 1. mgr. segi að rúmist bygging innan samþykkttrar teikningar og sé byggingarrétturinn í eigu ákveðins eiganda, sbr. 1. málsl. 1. mgr. 28. gr., geti hann ráðist í framkvæmdir að fengnum nauðsynlegum byggingarleyfum, enda taki hann sanngjarnt tillit til annarra eigenda við framkvæmdirnar og kosti kapps um að halda röskun og óþægindum í lágmarki. Ekki verði annað séð en að umsókn umsækjanda frá 15. ágúst 2024 sé í samræmi við teikningar samþykktar á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur frá 1966 er varði stærð og lögun mannvirkisins. Því verði ekki annað séð en að 29. gr. fjöleignarhúsalaga taki til hinna samþykktu byggingaráforma.

Varakrafa kæranda fjalli um hlutfall aðila sem kærandi telji að þurfi til þess að samþykkja framkvæmdina, sbr. lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Bent sé á að ágreiningur milli eigenda í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um fjöleignarhús sé kæránlegur til kærunefndar húsamála. Ákvörðun um hlutfall samþykkis verði ekki tekin af byggingarfulltrúa á grundvelli laga um mannvirki nr. 160/2010, en ákvarðanir hans á grundvelli þeirra laga séu kæránlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Athugasemdir leyfishafa: Bent er á að um áratugaskeið hafi leyfishafi rekið bílrúðuísetningu og réttingarverkstæði í húsnæðinu að Grettisgötu 87 í sátt við nágranna og við góðan orðstír. Kveikt hafi verið í húsnæðinu árið 2016, en eftir standi steypdur kjallari og sökklar. Hinn 15. ágúst 2024 hafi hann lagt fram byggingarleyfisumsókn vegna áforma um endurbyggingu húsnæðisins og nota undirstöður og kjallaraveggi sem séu til staðar. Umsóknin hafi því alltaf falið í sér enduruppbyggingu hússins í sömu mynd og það hafi verið fyrir brunann, þ.m.t. með kjallara hússins í óbreyttri mynd.

Grettisgata standi á miðsvæði eða nánar tiltekið á svæði M1b-blönduð miðborgarbyggð. Fyrir þau svæði í aðalskipulagi sé bæði að finna heimild fyrir verslunum, sem fyrirhuguð heildverslun leyfishafa sannarlega sé, sem og annarri þjónustustarfsemi, en réttingarverkstæðið falli undir þá skilgreiningu. Þá sé það skilgreint markmið svæðisins að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem falli að íbúðarbyggð og sé því beinlínis gert ráð fyrir sérhæfðri þjónustu á svæðinu.

Umsókn um endurbyggingu hússins í óbreyttri mynd sé algjörlega í samræmi við gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, en ekki sé kveðið á um skyldu til uppbyggingar nýs húss á lóðinni. Á uppdrætti gildandi skipulags séu útlínur eldra húss sýndar og merkingar fyrir hæðafjölda. Í skýringum á uppdrætti sé talað um „heimilað niðurrif bygginga“, „tillögu að nýbyggingum“, „Heimilaða stækkun bygginga sbr. götumynd“ o.s.frv. Hvergi sé talað um skyldu til að byggja nýbyggingar.

Í skipulagsskilmálum fyrir Grettisgötu 87 segi orðrétt: „Ekki eru lagðar til breytingar aðrar en bygging bílakjallara og breytt notkun heimiluð“. Minnt er á að byggingin stendur á einni lóð með Laugavegi IL6-LL8, Rauðarárstíg t4-IB og Grettisgötu 89. Um heildarlóðina sé tekið fram að „Heimiluð“ sé bygging bílakjallara og 3–4 hæða nýbyggingar. Hvergi sé því kveðið á um skyldu leyfishafa til að byggja nýtt hús heldur eingöngu um að heimilt sé að byggja með öðrum hætti.

Til viðbótar við framangreint sé bent á að fyrirhuguð enduruppbygging standi á lóð sem sé a.m.k. að hluta sameiginleg og í eigu margra aðila. Hefði leyfishafi áhuga á að byggja upp með þeim hætti sem skipulagið gerði ráð fyrir þyrfti hann líklega samþykki allra lóðarhafa fyrir breyttri uppbyggingu. Auk þess þyrfti hann mögulega að kaupa aukinn byggingarrétt, sem sé sameiginlegur, og eins þyrfti að hann að ráðast í byggingu bílastæða neðanjarðar sem telja verði ótrúlegt að nokkur lóðarhafa myndi vilja ráðast í að svo stöddu m.t.t. kostnaðar. Sé honum því algjörlega ómögulegt að byggja upp með öðrum hætti en að endurbyggja núverandi hús, sem sé heimilt án samþykkis annarra lóðarhafa. Ekki sé gert ráð fyrir neinni breytingu á umræddum bílastæðum í kjallara og þurfi því ekkert samþykki frá eigendum annarra eigna á svæðinu eða öðrum lóðarhöfum, sbr. 30. gr. laga nr.26/1994 um fjöleignarhús.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Ítrekaðar eru fyrri röksemdir og því mótmælt að um sé að ræða enduruppbyggingu hússins að Grettisgötu 87 „í sömu mynd“ og það var fyrir brunann. Þá séu gerðar athugasemdir við þá fullyrðingu að um áratugaskeið hafi leyfishafi rekið „bílrúðu- ísetningu og réttingarverkstæði“ í húsnæðinu. Samkvæmt hinni kærðu ákvörðun hafi verið sótt um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús og „innrétta réttingarverkstæði og heildverslun“ ásamt fleiru. Sé því ljóst að sú starfsemi sem eigi að fara fram í húsinu sé ekki sú sama og áður var.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 komi fram að atvinnustarfsemi þurfi að vera hreinleg til þess að falla undir skilgreiningu miðsvæðis og þurfi starfsemin að falla að íbúðabyggð. Telji kærandi hvorugt skilyrðanna uppfyllt í tilvikinu sem um ræði, enda erfitt að sjá hvernig starfsemi réttingarverkstæðis og heildverslunar með tilheyrandi umferð myndi falla að nærliggjandi íbúðabyggð á svæðinu.

Þá sé það í öllu falli ljóst að samþykki sameiganda þurfi ávallt fyrir framkvæmdum sem nauðsynlega þurfi að ráðast í, sbr. 30. gr. fjöleignarhúsalaga, t.d. áður en lokaúttektarvottorð er gefið út. Eigi það við um kjallara hússins, enda sé ástand hans mjög bágborið eftir brunann og áralanga niðurníðslu. Þar vanti rúður, vatn hafi legið í botni kjallara í áráraðir og gera megí ráð fyrir að burðarkerfi hans sé skert eftir brunann.

Bent sé á að gildistími byggingarleyfis sé 12 mánuðir frá útgáfu þess, sbr. 1.mgr. 14. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Því telji kærandi ófullnægjandi að vísa eingöngu til samþykktra teikninga frá árinu 1966. Enn fremur sé bent á að eignarhald lóðarinnar að Laugavegi 118 sé ekki hið sama og árið 1966. Nú sé lóðarfélag um lóðina og um það félag gilda lög nr. 26/1994

um fjöleignarhús. Hafi það félag verið stofnað í kjölfar deilna á lóðinni, einkum um bílastæði í kjallara hússins, sbr. dómur Hæstaréttar nr. 193/1992.

Þá telji kærandi mikilvægt að hnykkja á að með deiliskipulaginu frá 2006 sem gildi um lóðina hafi lóðarhöfum verið veittur byggingarréttur að hámarki 3.900 m², sem sé sameign allra í lóðarfélaginu.

Niðurstaða: Í 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála segir að hlutverk nefndarinnar sé að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvarðana og ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Í samræmi við það tekur úrskurðarnefndin lögmati kærðrar ákvörðunar til endurskoðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir efni ákvörðunar. Verður því einungis tekin afstaða til lögmetis ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl 2025 um að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús að Grettisgötu 87. Er sú samþykkt stjórnarsýsluákvörðun í skilningi stjórnarsýsluréttar enda skapar hún umsækjanda réttindi sem ekki verða dregin til baka nema á grundvelli stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, sbr. 24. og 25. gr. laganna, eða beinni lagaheimild í öðrum lögum. Útgáfa byggingarleyfis er síðan gerð í skjóli samþykktra byggingaráforma og markar upphaf framkvæmdatíma þeirra.

Í 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki kemur m.a. fram að fyrirhuguð mannvirkjagerð sem sótt sé um byggingarleyfi fyrir þurfi að vera í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði. Þetta má einnig sjá í 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna, sem gerir það að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að mannvirkið samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu. Þá kemur fram í 6. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að stefna aðalskipulags sé bindandi við útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skiptist svonefndur Tryggingarstofnunarreitur annars vegar í svæði M1a, sem í skipulaginu er skilgreint sem miðborgarkjarni, og hins vegar M1b sem er skilgreint sem blönduð miðborgarbyggð, skrifstofur og þjónusta. Í kafla III í greinargerð aðalskipulagsins, sem ber heitið „Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu byggðar“, er fjallað um miðborg og miðsvæði á bls. 94–95. Þar kemur fram að miðborgin sé skilgreind í grunninn sem miðsvæði, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en vegna sérstöðu hennar fái hún sérstaka merkingu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins og landnotkunarkorti borgarhlutans. Miðsvæði borgarinnar séu flokkuð eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildi ákveðin stefnumörkun og grundvallist hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni. Miðsvæði er skilgreint í b. lið gr. 6.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þar segir að miðsvæði séu „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnarsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“ Grettisgata 87–89 er á þeim hluta þéttbýlisuppdráttar aðalskipulagsins sem tilheyrir svæði M1b. Um það svæði er tekið fram að markmiðið sé að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem falli að íbúðarbyggð. Gert sé ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Tryggingarstofnunarreit sem samþykkt var í borgarráði 20. júlí 2006. Samkvæmt skipulaginu er Laugavegur 118, Laugavegur 116–118, Rauðarárstígur 10–14 og Grettisgata 87 og 89 á staðgreinisreit nr. 1.240.103. Með skipulaginu var m.a. gerð sú

breyting að sá reitur var stækkaður úr 6.891 m² í 7.344 m². Í almennri umfjöllun skipulagsins segir að: „Á reitnum er nú mjög blönduð byggð. Í suðvesturhorni við Grettisgötu og Snorrabraut eru 3–4 hæða fjölbýlishús en við Laugaveg og Rauðaárstíg er verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum í 4–5 hæða byggingum. Á miðjum reitnum að Grettisgötu er há einnar hæðar verkstæðisbygging, leifar „bílaverksmiðju“ Egils Vilhjálmssonar, sem setti mark sitt á reitinn á síðustu öld. Gert er ráð fyrir að sú bygging víki fyrir randbyggð til suðurs.“ Um helstu breytingar sem lagðar eru til samkvæmt skipulaginu segir: „Lagt er til að iðnaðarhúsnæði við Grettisgötu verði rífið og þess í stað byggt íbúðarhúsnæði í beinu framhaldi af Snorrabraut 35.“

Í hinni kærðu ákvörðun er gert ráð fyrir samskonar húsi undir sambærilega starfsemi sem gert er ráð fyrir að víki fyrir randbyggð undir íbúðir í gildandi deiliskipulagi svæðisins. Þá ber þess að geta að þar sem gert er ráð fyrir bílastæðum í hinum samþykktu byggingaráformum liggur fyrir kvöð um garð á stækkaðri lóð þeirri sem snýr að Grettisgötu. Að öllu framangreindu virtu verður ekki annað ráðið en að hin samþykktu byggingaráform fari í bága við gildandi deiliskipulag svæðisins og verður því með vísan til 11. gr. mannvirkjalaga að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 8. apríl 2025 um að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús að Grettisgötu 87.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)