



Tilkynning um stjórnslukæru nr_ UUA2601013_

Móttekið	26.1.2026 10:14:27
Búið til dags.	26.1.2026 11:30:35
Tilheyrir	 USK26010382 - Kæra til úrskurðarnefndar mál nr. UUA2601013 - Þverholt 18
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is, logfraedideildUSK@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 24. janúar 2026 þar sem kærð er ákvörðun borgarinnar um útgáfu á byggingarleyfi í mars 2025 og varðar framkvæmdir á húsnæðinu að Þverholti 18.

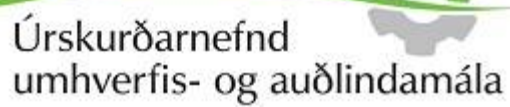
Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, upprættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir** fyrir 3. febrúar næstkomandi og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til 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 hagsmunaaðila/leyfishafa netfang og/eða símanúmer.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir skrifstofumaður ; ; &n
bsp; &n
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Ísland
Sími / Tel: (+354) 5758710, símatími kl. 10-12
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

Please consider the environment before printing and choosing transport.

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

24.1.2026 11:41

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 kærán er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Guðni Ólafsson
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Staður	
Sími	
Netfang	

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 þáttttökurétti 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	Byggingarleyfi útgefið af Reykjavíkurborg
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Reykjavíkurborg - Skipulag
Dagsetning ákvörðunar	13.03.2025
	Dagsetning ákvörðunar á ekki við
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 tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögþætti 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
	Krafist er þess að ákvörðun verði felld úr gildi, þ.e. byggingarleyfi.

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.
Fylgiskjalalisti

Hef gríðarlega mikla hagsmuni í þessu máli. Verið er að skerða lífsgæði okkar hjóna með þessari fyrirhuguðu framkvæmd, m.a. vegna nálægðar við svalir sem til stendur að byggja á húsnæðið að Þverholti 18.

6. Kærufrestur

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

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

Vissi fyrst af þessari ákvörðun í lok desember.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

Rökstuðningur kemur fram í meðfylgjandi skjali.

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	Kæra
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Þverholt 18.docx



Árið 2026, þriðjudaginn 17. febrúar, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. UUA2601013, kæra á ákvörðun byggingafulltrúans í Reykjavík frá 21. nóvember 2023 um að samþykkja byggingaráform til að innrétta 26 íbúðir, sex vinnustofur og eina bílageymslu í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á lóðinni Þverholt 18.

Í málinu er nú kveðinn upp til bráðabirgða

úrskurður **um kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda:**

1. Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 24. janúar 2026, kæra Guðni Ólafsson og Olga Lúsía Pálsdóttir, Rauðarárstíg 33, þá ákvörðun byggingafulltrúans í Reykjavík frá 21. nóvember 2023 að samþykkja byggingaráform til að innrétta 26 íbúðir, sex vinnustofur og eina bílageymslu í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á lóðinni Þverholt 18. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar „á meðan ný grenndarkynning fari fram“. Verður af hálfu úrskurðarnefndarinnar litið svo á að með þeirri kröfugerð sé farið fram á stöðvun framkvæmda til bráðabirgða á grundvelli 5. gr. laga nr. 130/2011. Verður nú tekin afstaða til framkominnar stöðvunarkröfu.
2. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 16. febrúar 2026.

Málsatvik og rök

3. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 21. nóvember 2023 var tekin fyrir umsókn um leyfi til þess að innrétta 26 íbúðir, sex vinnustofur og eina bílageymslu á jarðhæð skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis á lóðinni Þverholt 18. Var umsóknin samþykkt á fundinum og sama dag áritaði byggingarfulltrúi framlagða uppdrátti til samþykktar. Hinn 26. mars 2026 var byggingarleyfi veitt fyrir framkvæmdinni.
4. Kærendur greina frá því að í desember 2025 hafi þau orðið vör við framkvæmdir í iðnaðarhúsnæði á lóðinni Þverholti 18. Við nánari athugun hafi komið í ljós að verið væri að breyta notkun hússins í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Í framkvæmdunum felist meðal annars að komið verði komið fyrir svölum á þeirri hlið hússins sem snúi að Rauðarárstíg 33, en einungis 6–8 m verði þá milli svala Þverholts 18 og svala íbúðar kæranda. Kærendur kannist ekki við að þau áform hafi verið grenndarkynnt fyrir þeim. Hefði það verið gert hefðu þeir komið að margháttuðum athugasemdum. Sé þess því krafist að byggingarleyfið verði felld úr gildi og framkvæmdir stöðvaðar þar til ný grenndarkynning fari fram með réttum hætti.
5. Af hálfu Reykjavíkurborgar er bent á að byggingarleyfi hafi verið gefið út 26. mars 2025. Sé því kærufrestur löngu liðinn og því beri að vísa kærinni frá úrskurðarnefndinni.

Niðurstaða

6. Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er tekið fram að kæra til úrskurðarnefndarinnar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar en jafnframt er kæranda þar heimilað að krefjast stöðvunar framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Með sama hætti er kveðið á um það í 29. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar en þó sé heimilt að fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar til bráðabirgða meðan málið sé til meðferðar hjá kærustjórnvaldi þar sem ástæður mæli með því. Tilvitnuð lagaákvæði bera með sér að meginreglan sé sú að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og séu heimildarákvæði fyrir frestun framkvæmda kærðar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra beri þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um stöðvun framkvæmda. Almennt mælir það á móti því að fallast á kröfu um stöðvun ef fleiri en einn aðili eru að máli og þeir eiga gagnstæðra hagsmuna að gæta. Einnig geta komið til álita þau tilvik þar sem kæruehimild verður í raun þýðingarlaus ef framkvæmdir eru ekki stöðvaðar, svo sem ef sú framkvæmd sem krafist er stöðvunar á er óafturkræf.
7. Í máli þessu er gerð krafa um stöðvun framkvæmda á grundvelli samþykktra byggingaráforma er fela í sér heimild til að innrétta íbúðir, vinnuskúra og bílageymslu í húsnæði á lóð Þverholts 18 í Reykjavík. Með hliðsjón af framangreindum lagaákvæðum og þeim sjónarmiðum sem liggja þeim að baki, því tjóni sem stöðvun framkvæmda myndi hafa í för með sér fyrir leyfishafa og því að um er að ræða afturkræfar framkvæmdir, verður ekki talin knýjandi þörf á að stöðva þær á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða á grundvelli hinnar kærðu ákvörðunar byggingarfulltrúa.

Arnór Snæbjörnsson (sign)



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. mars 2026
USK26010382

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. UUA2601013

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 24. janúar sl., kæra íbúar á Rauðarárstíg 33, þá ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 21. nóvember 2023, að samþykkja byggingaráform til að innrétta 26 íbúðir, sex vinnustofur og eina bílageymslu í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á lóðinni Þverholt 18. Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar „á meðan ný grenndarkynning fari fram“.

Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess *aðallega* að kærinni verði vísað frá en *til vara* að kröfum kærenda verði hafnað.

Málavextir

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans 21. nóvember 2023 var tekin fyrir umsókn um leyfi til þess að innrétta 26 íbúðir með aðkomu frá Þverholti, sex vinnustofur og eina bílageymslu á jarðhæð skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis á lóðinni Þverholt 18, landeignanúmer L103175. Var umsóknin samþykkt á fundinum og sama dag áritaði byggingarfulltrúi framlagða uppdrátti til samþykktar. Hinn 26. mars 2025 var byggingarleyfi samþykkt fyrir framkvæmdinni og byggingarleyfið gefið út (BN059059).

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, dags. 14. október 2025, var tekið fyrir breytingarerindi vegna Þverholts 18, mál nr. USK25080334. Með erindinu er sótt um leyfi til að breyta þegar útgefnu byggingarleyfi (BN059059) þannig að bætt er við tveimur hæðum og íbúðum fjölgað úr 26 í alls 37 í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði (mhl.01) á lóðinni Þverholt 18. Á fundinum var erindinu vísað til skipulagsfulltrúa til umsagnar en málinu frestað að öðru leyti með vísan til athugasemda byggingarfulltrúa.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, dags. 21. október 2025, var erindið lagt fram og vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 25. nóvember 2025 var erindið tekið fyrir á nýjan leik. Erindinu fylgdi samþykki lóðarhafa á Rauðarárstíg 31, dags. 28. september 2025 og yfirlit breytinga á aðaluppdráttum sem samþykktir voru 21. nóvember 2023. Afgreiðslu erindisins var frestað með vísan til athugasemda byggingarfulltrúa.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 20. janúar sl. var umsögn skipulagsfulltrúa, dags. sama dag, samþykkt. Skipulagsfulltrúi tók neikvætt í breytingarerindið þar sem tillaga lóðarhafa að breytingum í Þverholti 18 samræmist ekki



ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um yfirbragð aðliggjandi byggðar og hæðir húsa. Þá eru gæði dvalarsvæða og íbúðarhúsnæðis m.t.t. dagsbirtu ófullnægjandi, auk þess sem blöndun íbúðagerða er ekki nægjanleg. Telur skipulagsfulltrúi þörf á endurskoðun tillögunnar með vísan til umsagnarinnar.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er þverholt 18 á skilgreindu miðsvæði. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir þverholt 18.

Engin ný gögn hafa borist embætti byggingarfulltrúa og hefur breytingarerindið þ.a.l. ekki verið samþykkt.

Málsástæður og lagarök

Af hálfu Reykjavíkurborgar er bent á að byggingarleyfi fyrir þverholt 18 (BN059059) var gefið út 26. mars 2025. Sé því kærufrestur löngu liðinn og því beri að vísa kærunni frá úrskurðarnefndinni, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verða ákvarðanir sem ekki binda enda á mál ekki kærðar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Breytingarerindi, dags. 31. ágúst 2025, hefur ekki verið samþykkt og því liggur ekki fyrir lokaákvörðun í skilningi fyrrgreindrar 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga heldur er erindið enn til meðferðar hjá embætti byggingarfulltrúa sem eftir atvikum lýkur með samþykki byggingarfulltrúa á byggingaráformum. Liggur því ekki fyrir stjórnvaldsákvörðun sem borin verður undir nefndina og ber því að vísa kærunni frá nefndinni.

Niðurstaða

Farið er fram á að kærumáli þessu verði vísað frá nefndinni þar sem kærufrestur vegna útgáfu byggingarleyfis BN059059, dags. 26. mars 2026, er löngu liðinn. Jafnframt er farið fram á að kröfum kærenda vegna umsóknar á breytingu á byggingarleyfi BN059059 verði vísað frá þar sem ekki liggur stjórnvaldsákvörðun sem borin verður undir nefndina og ber því að vísa kærunni frá nefndinni.

Verði ekki fallist á kröfu um frávísun málsins er þess krafist að öllum kröfum kærenda verði hafnað.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Auðun Helgason
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*



Reykjavík