



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

22.2.2026 17:38

1. Kærandi/kærendur

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

Fullt nafn	Hildur Kristín Hermannsdóttir
Kennitala	██████████
Heimilisfang	██████████
Póstnúmer	██████████
Staður	ICELAND
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 þátttökurétti almennings eða önnur afgangiðla 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	Ósk um stöðvun byggingarframkvæmda í Hlaðbæ 17 og afturköllun byggingaleyfis
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Reykjavíkurborg
Dagsetning ákvörðunar	17.10.2025
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 tiltekna 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
	Ósk um stöðvun byggingarframkvæmda í Hlaðbæ 17 og afturköllun byggingaleyfis

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

Ósk um stöðvun byggingarframkvæmda í Hlaðbæ 17 og
afturköllun byggingaleyfis

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

Ósk um stöðvun byggingarframkvæmda í Hlaðbæ 17 og
afturköllun byggingaleyfis

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

Ósk um stöðvun byggingarframkvæmda í Hlaðbæ 17 og
afturköllun byggingaleyfis

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	V Hlaðbær 17
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Hlaðbær 17.docx bréf.docx

9. Fylgiskjalalisti²

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	v Hlaðbær 17
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Hlaðbær 17.docx bréf.docx



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. mars 2026
USK26020398

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. UUA2602024

Umsögn þessi er veitt vegna framkominnar kæru Hildar Kristínar Hermannsdóttur (hér eftir „*kærandi*“), til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála dags. 22. febrúar 2026, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um útgáfu byggingarleyfis fyrir færanlegum kennslustofum við Hlaðbæ 17, samþykkt 2. desember 2025, sem og samþykkt borgarráðs frá 10. október 2019 um hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás.

Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess aðallega að framkominni kæru verði vísað frá þar sem hún barst að liðnum kærufresti, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Til vara krefst Reykjavíkurborg þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

Málavextir

Hinn 19. desember 2018 voru á fundi skipulags- og samgönguráðs Reykjavíkur lagðar fram tillögur að hverfisskipulagi fyrir Árbæ, sem er innan borgarhluta 7. Voru tillögurnar fyrir hverfi 7.1 Ártúnsholt, hverfi, 7.2 Árbær og hverfi 7.3 Selás. Með tillögunum voru jafnframt lagðar fram almennar greinargerðir og stefnur, dags. 14. desember 2018, uppdrættir fyrir hvert svæði hverfisskipulagsins, dags. 14. desember 2018, verklýsing fyrir borgarhlutann frá árinu 2015, skýrsla um íbúabátttöku og samráð og byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur fyrir borgarhlutann frá árinu 2017. Var samþykkt að auglýsa framlagðar tillögur samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og vísað til borgarráðs. Staðfesti borgarráð greindar afgreiðslur þann 24. janúar 2019.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 30. janúar 2019 voru framangreindar tillögur lagðar fram að nýju með leiðréttri bókun frá fundi ráðsins frá 19. desember 2018. Voru leiðréttar bókanir að samþykkja að auglýsa framlagðar tillögur skv. 5. mgr. 37. gr., sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Var tillögunum vísað til borgarráðs.

Tillögurnar voru auglýstar til kynningar frá 2. febrúar 2019 til og með 17. mars 2019. Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 25. september 2019, að lokinni kynningu, voru tillögurnar lagðar fram að nýju. Voru tillögurnar allar samþykktar, sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga, með þeim breytingum sem komu fram í umsögn skipulagsfulltrúa, dags.



Reykjavík



22. september 2019 (fylgiskjal 1) og vísað til borgarráðs. Samþykkti borgarráð nefndar afgreiðslur á fundi 10. október s.á. og í framhaldinu var hverfisskipulagið sent Skipulagsstofnun til lögboðinnar yfirferðar.

Tók hverfisskipulagið fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás ásamt leiðbeiningum hverfisskipulags gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 5. nóvember 2019 og féllu þá úr gildi eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir skipulagssvæðið.

Með umsókn, dags. 23. október 2025, var sótt um byggingarleyfi til að koma fyrir tveimur færanlegum kennslustofum auk tengibyggingar, mhl. 02, 03 og 04 fyrir alls 24 börn og 5 starfsmenn leikskólans Árborg á lóð nr. 17 við Hlaðbæ. (fylgiskjal 2) Fylgdu umsókninni aðaluppdrættir BÓ verks ehf. og skráningartöflur, dags. 17. október 2025. (fylgiskjal 3)

Samkvæmt greinargerð hönnunarstjóra (fylgiskjal 4) er um að ræða byggingar í notkunarflokki 5 samkvæmt gr. 9.1.3 byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og kemur leikskólinn til með að hýsa 24 börn, 18 mánaða til fimm ára. Munu þar starfa fimm starfsmenn.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 2. desember 2025 var umsóknin samþykkt og áritaði byggingarfulltrúi uppdrætti hinn sama dag. Með bréfi, dags. 15. desember 2025 var umsækjendum send tilkynning um afgreiðslu málsins. (fylgiskjal 5)

Byggingarleyfi var gefið út hinn 13. janúar 2026. (fylgiskjal 6)

Afstaða Reykjavíkurborgar

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 skal kæra vera fram komin innan fjögurra vikna frá því að kæranda var eða mátti vera ljóst um hina kærðu ákvörðun.

Kæran var móttækin af hálfu nefndarinnar þann 23. febrúar 2026. Er það rúmum sex árum eftir gildistöku hverfisskipulagsins, sem var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019.

Jafnframt var kæran framkomin rúmum tveimur mánuðum eftir að hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa var birt í fundargerð byggingarfulltrúa á vefsíðu Reykjavíkurborgar og mánuði og tíu dögum eftir að byggingarleyfi var gefið út.

Þótt kærandi hafi mögulega ekki haft vitneskju um ákvörðunina við formlega birtingu hennar verður að líta til þess að samkvæmt eigin frásögn hafi hann haft vitneskju um fyrirhugaðar framkvæmdir, enda hafi kærandi verið í samskiptum við starfsmenn borgarinnar.

Að framangreindu virtu verður að telja að kæranda hafi verið, eða a.m.k. mátt vera, ljóst að tilefni væri til að kynna sér málið nánar og eftir atvikum gæta kærufrests. Það gerði hann ekki. Ber þegar af þeirri ástæðu að vísa kæru frá.



Verði ekki fallist á að vísa málinu frá er þess krafist til vara að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

Kærandi gerir annars vegar þá kröfu að hverfisskipulagið verði ógilt. Byggir kærandi kröfu sína um ógildingu hverfisskipulagsins á því að samþykkt þess hafi í för með sér að Reykjavíkurborg hafi heimild til uppbyggingar án þess að nægilegt tillit sé tekið til hagsmuna grenndarinnar. Þar með hafi réttur borgara til upplýsinga og andmæla verið skertur og séu borgararnir sviptir mikilvægri réttarvernd. Byggir kærandi einnig á því að grenndarkynning hefði átt að fara fram.

Hins vegar gerir kærandi þá kröfu að byggingarleyfi verði afturkallað. Reykjavíkurborg bendir á að í kæru er þess krafist að byggingarleyfi verði afturkallað, en í rökstuðningi kærunnar er vísað til þess að leyfið skuli fellt úr gildi. Sveitarfélagið lítur svo á að kærandi byggji málalíbúnað sinn á því að annmarkar séu á ákvörðuninni sem leiði til ógildingar hennar og verður kæran því tekin til efnismeðferðar á þeim grundvelli.

Reykjavíkurborg hafnar framangreindum málsástæðum kæranda í heild sinni.

Að mati borgarinnar hefur kærandi hvorki sýnt fram á annmarka á undirbúningi né málsmeðferð hverfisskipulagsins sem leitt geta til ógildingar þess. Þá eru efnisleg rök kæranda ekki til þess fallin að hnekkja gildi skipulagsins.

Samkvæmt 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 telst hverfisskipulag vera form deiliskipulags. Við gerð deiliskipulags í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar. Þegar unnið er að slíku hverfisskipulagi er heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja þess í stað áherslu á almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar auk almennra rammaskilmála. Reglur um málsmeðferð deiliskipulags gilda um hverfisskipulag eftir því sem við á.

Samkvæmt gr. 1.3 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hverfisskipulag skilgreint sem tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Í gr. 5.3.3.3 sömu reglugerðar, þar sem fjallað er um viðfangsefni hverfisskipulags, kemur fram að í hverfisskipulagi skuli meðal annars taka afstöðu til ónýttara byggingarheimilda og heimilt sé að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskyldu að framkvæmdarheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

Samkvæmt gr. 5.8.1. skipulagsreglugerðar skal við heildarendurskoðun deiliskipulags, sem fellir eldri áætlanir úr gildi, framsetning og málsmeðferð vera sem um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Slíkri áætlun skulu fylgja skýringargögn sem lýsa hvaða



áætlanir falla úr gildi og helstu breytingum sem gerðar eru frá fyrri áætlunum. Sama á við þegar eldri deiliskipulagsáætlunum er breytt í hverfisskipulag.

Við undirbúning og gerð hverfisskipulagsins fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás var í einu og öllu farið að ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Var tillagan því kynnt almenningi með lögbundnum hætti og íbúum og hagaðilum jafnframt veitt tækifæri til að koma á framfæri athugasemdum sínum. Hafði kærandi því raunhæft tækifæri til að kynna sér þær heimildir sem skipulagið felur í sér.

Lóðin nr. 17 að Hlaðbæ tilheyrir skilmálaeiningu 7.2.9 í hverfisskipulaginu, og er landnotkun samfélagsþjónusta samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur. Á lóðinni er starfræktur leikskólinn Árborg.

Samkvæmt skipulagsskilmálum, dags. 14. desember 2018, með breytingum 12. september 2019, (fylgiskjal 6) voru byggingarskilmálar eldri deiliskipulags yfirfærðir í hverfisskipulagið. Lóðin er 2.911m² og innan hennar eru takmarkaður byggingarreitur. Eru slíkir byggingarreitir ekki ætlaðir til fullnýtingar, heldur sýna heimildir til minni viðbygginga og stakstæðra mannvirkja. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Í skipulagsskilmálum er kveðið á um að innan takmarkaðra byggingarreita sé heimilt að reisa færanlegar kennslustofur. Á lóðinni nr. 17 að Hlaðbæ er jafnframt sérstaklega tiltekið að heimilað byggingarmagn fyrir færanlega kennslustofur sé 220m², á einni hæð. Hafi borginni því verið heimilt að reisa kennslustofurnar án þess að sýndur var sérstakur byggingarreitur á lóðinni, þvert á það sem kærandi bendir á.

Að mati borgarinnar liggja því ekkert fyrir varðandi hið kærða byggingarleyfi sem valdið geti ógildingu þess og áréttar borgin að útgáfa leyfisins hafi m.a. verið í samræmi við skipulagsskilmála á svæðinu, sem sé eitt af skilyrðum fyrir útgáfu byggingarleyfis, sbr. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Er aukinheldur vert að benda til þess að við mat á því hvort framangreint skilyrði telst uppfyllt er m.a. nauðsynlegt að líta til skipulagslaga nr. 123/2010, einkum ákvæðis 7. mgr. 12. gr. þess efnis að gildandi skipulagsáætlanir skuli vera í innbyrðist samræmi og aðalskipulag sé rétt hærra en deiliskipulag. Telst hverfisskipulagið fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás til deiliskipulags, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Hverfisskipulagið byggir á markmiðum sem fram komi í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur og sé ætlað að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkurborgar með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari, meira heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Til vara gerir kærandi þá kröfu að fram fari grenndarkynning og byggingarframkvæmdir verði stöðvaðar tímabundið.



Með bráðabirgðaúrskurði, dags. 6. mars sl. var hafnað kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða.

Að því er varðar grenndarkynningu ítrekar Reykjavíkurborg að hið útgefna byggingarleyfi sé í samræmi við gildandi hverfisskipulag. Samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga skal grenndarkynning fara fram þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir. Jafnframt skal fara fram grenndarkynning þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna. Í ljósi þess að hverfisskipulag telst til deiliskipulags, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga, og að fyrir liggur gilt skipulag sem heimilar þá framkvæmd, voru skilyrði grenndarkynningar ekki uppfyllt.

Með vísan til alls framangreinds er það niðurstaða borgarinnar að engir þeir annmarkar séu fyrir hendi sem valdið geti ógildingu byggingarleyfisins eða hverfisskipulagsins.

Kærandi heldur því einnig framan fram að umfang framkvæmdanna bendi til þess að um varanlegt mannvirki sé að ræða.

Reykjavíkurborg áréttar að byggingarleyfi var veitt fyrir færanlegum kennslustofum auk tengibyggingar. Samkvæmt greinargerð hönnunarstjóra og uppdrætti BÓ verks ehf. eru gólfbitar settir á stálbita með þeim hætti að unnt er að fjarlægja bygginguna með einföldum hætti, sem styður að um tímabundið mannvirki sé að ræða.

Kærandi vísa einnig til þess að þeir eigi ríkra hagsmuna að gæta vegna nálægðar við framkvæmdarsvæðið, m.a. vegna mögulegs skuggavarps, skerðingar á útsýni og verðrymnunar fasteignar. Áskilur kærandi sig jafnframt rétt til skaðabóta vegna framkvæmdanna.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags skulu hinar færanlegu kennslustofur vera á einni hæð. Af þeirri ástæður verður ekki séð að kennslustofurnar muni hafa áhrif á birtuskilyrði eða skuggavarp umfram það sem vænta megi í þéttbýli. Þá nýtur óbreyttur réttur til útsýnis ekki sérstakrar verndar í lögum og geta íbúar í borg átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem geti haft í för með sér skerðingu á útsýni. Þá verði ekki séð að hinar færanlegu kennslustofur geti leitt til verðmætaryrnunar fasteignarinnar í ljósi þess að um tímabundið mannvirki er að ræða.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 2. desember 2025 og samþykkt borgarráðs frá 10. október 2019. Ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu, verði kærinni ekki vísað frá.





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,

Dagný Alma Jónasdóttir
Skrifstofa stjórnýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt

1. umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. september 2019
2. Umsókn um byggingarleyfi, dags. 23. október 2025
3. Aðaluppdrættir BÓ verks ehf. og skráningartöflur, dags. 17. október 2025.
4. Greinargerð hönnunarstjóra, dags nóvember 2025
5. Bréf, dags. 15. desember 2025, tilkynning um afgreiðslu máls
6. Byggingarleyfi, útgefið 13. janúar 2026.
7. skipulagsskilmálar, dags. 14. desember 2018, með breytingu 12. september 2019



Árið 2026, mánudaginn 4. maí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru, Arnór Snæbjörnsson formaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. UUA26022024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. desember 2025 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir tveimur færanlegum kennslustofum auk tengibyggingar á lóð nr. 17 við Hlaðbæ.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

1. Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 22. febrúar 2026, er barst nefndinni sama dag, kærir Hildur Kristín Hermannsdóttir, Háabæ 42, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. desember 2025 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir tveimur færanlegum kennslustofum auk tengibyggingar á lóð nr. 17 við Hlaðbæ. Er þess krafist að byggingarleyfið verði fellt úr gildi sem og að hverfisskipulag Árbæjar verði úrskurðað ógilt. Með kæru er barst úrskurðarnefndinni sama dag kæra Kristján Már Unnarsson og Þorgerður Sigurðardóttir, Háabæ 44, sömu ákvörðun og gera sömu kröfur. Verður kærumál það, sem er nr. UUA2602025, sameinað máli þessu enda þykja hagsmunir kæranda ekki standa því í vegi.
2. Allir kærendur gera þá kröfu til vara að fram fari grenndarkynning vegna byggingarframkvæmda á lóð nr. 17 við Hlaðbæ sem og að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið sé til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Með bráðabirgðaúrskurði nefndarinnar uppkeðnum 6. mars 2026 var kröfu um stöðvun framkvæmda hafnað.
3. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 30. mars 2026.

Málavextir

4. Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, var samþykkt á fundi borgarráðs Reykjavíkur 10. október 2019 og öðlaðist gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 5. nóvember sama ár. Féllu eldri deiliskipulagsáætlanir á svæðinu niður við gildistöku þess. Í hverfisskipulaginu er svæðinu skipt í skilmálaeiningar. Lóðin Hlaðbær 17 er innan skilmálaeiningar 7.2.9., *Samfélagsþjónusta* og kemur fram í skipulaginu að byggingarheimildir á lóðinni séu auknar úr 406 í 579 m² um leið og heimilað er að reisa allt að 220 m² af færanlegum kennslustofum. Afmarkaður er svonefndur „takmarkaður byggingarreitur“ á lóðinni sem nær til hennar allrar að frágreindri tveggja metra rein meðfram lóðarmörkum gegnt íbúðarlóðum kæranda.
5. Með umsókn, dags. 23. október 2025, sótti Reykjavíkurborg – eignasjóður um byggingarleyfi fyrir tveimur færanlegum kennslustofum auk tengibyggingar á lóð leikskólans Árborgar að Hlaðbæ 17. Var umsóknin samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík 2. desember s.á. og umsækjendum tilkynnt um afgreiðsluna með bréfi, dags. 15. s.m. Byggingarleyfi var gefið út 13. janúar 2026.

Málsrök kæranda

6. Í kæru er rakið að undanfarnar vikur hafi staðið yfir framkvæmdir á lóð leikskólans við Hlaðbæ 17 án þess að íbúar í nágrenni hafi verið upplýstir um að það stæði til. Óskað hafi verið eftir upplýsingum hjá Reykjavíkurborg sem hafi í framhaldinu upplýst kærendur um að fyrirhugað væri að reisa svonefndar færanlegar kennslustofur á lóðinni. Framkvæmdirnar hefðu ekki verið grenndarkynntar þar sem þær væru í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG frá árinu 2019. HverfisSKIPULAG Árbæjar heimili byggingu 220 m² færanlegra kennslustofa, en þær framkvæmdir sem eigi sér stað á lóðinni bendi til að ekki sé ætlunin að reisa þar tímabundið mannvirki heldur varanlega byggingu sem sé ætlað að standa þar til framtíðar. Ekki sé skilgreindur byggingarreitur á lóðinni sem sé bagalegt í ljósi þess hve stutt sé í næstu íbúðarhúsi í Háabæ.
7. Reykjavíkurborg hafi ranglega talið að ekki bæri að grenndarkynna framkvæmdina. Sú afstaða fari gegn ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 um grenndarkynningu og reglum stjórnisýsluréttar um andmælarétt, enda liggi fyrir að um sé að ræða aðila sem hafi verulegra einstaklingsbundinna hagsmuna að gæta vegna nálægðar íbúðarlóða þeirra við ráðgert mannvirki, en það muni rísa í einungis um 3–5 m fjarlægð frá lóðamörkum. Það geti valdið skuggavarpi og skerðingu útsýnis til Elliðaárdals sem kunni að leiða til verðmætarýrnunar fasteignanna. Gildandi hverfisSKIPULAG veiti Reykjavíkurborg of víðtækar heimildir til uppbyggingar án tillits til nágretta og án þess að tryggja þeim lögbundinn rétt til upplýsinga og andmæla.

Málsrök Reykjavíkurborgar

8. Af hálfu Reykjavíkurborgar er bent á að kæra í máli þessu hafi borist 23. febrúar 2026, löngu eftir að ákvörðun byggingarfulltrúa hafi verið birt og byggingarleyfi verið gefið út, sem var 13. janúar sama ár. Auk þess lúti kæran að hverfisSKIPULAGI sem tekið hafi gildi árið 2019. Verði að telja að kærendum hafi verið eða a.m.k. mátt vera ljóst að tilefni væri til að kynna sér málið og gæta kærufrests, enda hafi þau haft vitneskju um fyrirhugaðar framkvæmdir.
9. Lóðin að Hlaðbæ 17 tilheyri skilmálaeiningu 7.2.9 samkvæmt hverfisSKIPULAGI fyrir Ártúns-holt, Árbæ og Selás og sé á svæði fyrir samfélagsþjónustu. Lóðin sé 2.911 m² og innan hennar sé takmarkaður byggingarreitur. Í skipulagsskilmálum sé kveðið á um að innan takmarkaðra byggingarreitna sé heimilt að reisa færanlegar kennslustofur. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur á lóðinni sé 220 m² á einni hæð. Um sé að ræða framkvæmd í samræmi við gilt hverfisSKIPULAG, sem teljist deiliskipulag í skilningi 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og hafi ekki verið tilefni til grenndarkynningar, sbr. 44. gr. laganna.
10. Áréttað sé að byggingarleyfi hafi verið veitt fyrir færanlegum kennslustofum auk tengibyggingar. Samkvæmt greinargerð hönnunarstjóra og uppdrætti verkfræðistofu séu gólfbitar settir á stálbita með þeim hætti að unnt sé að fjarlægja bygginguna með einföldum hætti. Að því er varði áhrif framkvæmdarinnar á hagsmuni kæranda hafi ekki verið sýnt fram á að þau séu umfram það sem almennt megir búast við í þéttbýli. Um sé að ræða færanlegar kennslustofur á einni hæð og ekki verði séð að þær hafi veruleg áhrif á birtu, skuggavarp eða útsýni. Þá njóti óbreytt útsýni ekki sérstakrar verndar að lögum og er því mótmælt að framkvæmdin leiði til verðrýrnunar fasteignar kæranda í ljósi þess að um tímabundið mannvirki sé að ræða.

Viðbótarathugasemdir kæranda

11. Í viðbótarathugasemdum frá þeim kærendum sem eru búsettir að Hlaðbæ 44 var bent á að sú réttarvernd sem borgurum sé tryggð með 13. og 14. gr. stjórnisýslulaga um andmælarétt sé grundvallaratriði í máli þessu. Að þeirra mati hafi Reykjavíkurborg, með setningu og fram-

kvæmd viðkomandi hverfisSKIPulags, í reynd svipt kærendur þessari réttarvernd, þar sem þeim hafi ekki gefist kostur á að koma á framfæri athugasemdum eða andmælum vegna ákvörðunar sem snerti hagsmuni þeirra.

12. Því sé mótmælt að stjórnslukæran hafi borist of seint. Það hafi ekki verið fyrir en 14. febrúar 2026 þegar umfangsmiklar framkvæmdir voru augljósar á svæðinu að fyrir lá að um væri að ræða umfangsmikla, varanlega framkvæmd sem virðist ætlað að standa til langs tíma. Því beri að miða við þann dag við mat á kærufresti og skuli vafi um upphaf frestsins metinn kærendum í hag.
13. Staðsetning bygginganna við lóðamörk í norðausturhorni lóðarinnar Hlaðbæjar 17 sé afar óhagstæð nágrönnum og hafi engin tilraun verið gerð til að velja vægari úrræði með annarri staðsetningu innan lóðarinnar, þrátt fyrir að hún sé stór og svigrúm sé til þess. Þar sem framkvæmdir séu þegar hafnar sé þess krafist að byggingarnar verði fjarlægðar án tafar. Til vara að valin verði staðsetning sem sé síður íþyngjandi fyrir nágranna, svo sem við suðurmörk lóðarinnar sem ætti að vera raunhæft í ljósi þess sem haldið sé fram að mannvirkin séu færanleg.

Niðurstaða

14. Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. desember 2025 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir tveimur færanlegum kennslustofum auk tengibyggingar á lóð nr. 17 við Hlaðbæ. Er þess krafist að byggingarleyfið verði fellt úr gildi sem og að hverfisSKIPulag Árbæjar verði úrskurðað ógilt. Til vara er þess krafist að framkvæmdin verði grenndarkynnt samkvæmt 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þannig að hagsmunaaðilum gefist kostur á að koma að athugasemdum sínum. Byggja kærendur m.a. á því að framkvæmdin hafi áhrif á skuggavarp og útsýni frá nærliggjandi eignum og að óljóst sé hversu lengi umrædd mannvirki eigi að standa. Þá telja þeir það hafa þýðingu að mannvirkin séu í reynd ekki tímabundin heldur varanleg. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.
15. Kærendur í máli þessu krefjast ógildingar á hverfisSKIPulagi Árbæjar sem tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 5. nóvember 2019. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Sé um að ræða ákvarðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar. Verður kröfu um ógildingu hverfisSKIPulagsins af þessum sökum vísað frá úrskurðarnefndinni enda kærufrestur vegna þess löngu liðinn.
16. Af gögnum þessa máls, m.a. tölvubréfi, dags. 17. desember 2025, frá Reykjavíkurborg til þess kæranda sem búsettur er að Háabæ 42, verður ráðið að honum hafi þá verið kunnugt um að hið umdeilda byggingarleyfi hafi þá verið samþykkt. Sama dag sendi viðkomandi fyrirspurn til Reykjavíkurborgar og óskaði eftir nánari upplýsingum. Svör bárust ekki fyrir en með tölvubréfi dags. 16. janúar 2026 og eru í því hvorki veittar leiðbeiningar um kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar né um kærufrest. Þá hafa kærendur greint frá því að það hafi ekki verið fyrir en 14. febrúar s.á., þegar framkvæmdir hófust á svæðinu, að þeim varð ljóst umfang framkvæmdanna. Að þessu virtu verður að telja afsakanlegt að kæra í máli þessu hafi borist að kærufresti liðnum, sbr. 1. tl. 1. mgr. 28. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, og verður hún því tekin til efnismeðferðar.

17. Samkvæmt 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ber að grenndarkynna umsókn um byggingarleyfi þegar framkvæmd er ekki í samræmi við aðalskipulag og deiliskipulag liggur ekki fyrir. Af ákvæðinu leiðir jafnframt að grenndarkynning er almennt ekki nauðsynleg þegar framkvæmd er í samræmi við gildandi skipulag. Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð, sbr. gr. 1.3. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Reglur um málsmeðferð deiliskipulags gilda því um hverfisskipulag eftir því sem við á, sbr. 5. mgr. 37. gr. laga nr. 123/2010.
18. Hverfisskipulag fyrir Árbæ tók gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 5. nóvember 2019. Samkvæmt skilmálum þess er svæðinu skipt upp í skilmálaeiningar. Lóðin Hlaðbær 17 er innan skilmálaeiningar 7.2.9., *Samfélagsþjónusta*. Á hverfisskipulagsuppdrætti innan skilmálaeiningarinnar eru sýndar tvær gerðir byggingarreita. Í skilmálum segir að þar sem „aðalbyggingarreitir“ séu skilgreindir megi fullnýta þá. Á hinn bóginn eru „takmarkaðir byggingarreitir“ sýndir fyrir „minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð“. Tekið er fram að þessir byggingarreitir séu rúmir og ekki sé gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýni þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga eigi sér stað á hönnunarstigi og skuli fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar byggingar heimildir séu nýttar.
19. Í ákvæðum skilmálaeiningar 7.2.9. í hverfisskipulaginu kemur fram að byggingarheimildir á lóðinni að Hlaðbæ 17 séu auknar úr 406 í 579 m². Þar að auki þess að heimilað sé að reisa allt að 220 m² af færanlegum kennslustofum. Á hverfisskipulagsuppdrætti er enginn aðalbyggingarreitur sýndur á lóðinni en þar er með rauðri brotalínu markaður takmarkaður byggingarreitur, sem nær til lóðarinnar allrar að frágreindri tveggja metra rein meðfram lóðamörkum að norðanverðu, þar sem eru lóðarmörk við íbúðarlóðir kæranda í máli þessu. Tekið er fram að færanlegar kennslustofur séu heimilar innan byggingarreits og um það vísað til skilmálaliðar um byggingarreiti og gjöld.
20. Með hinni kærðu ákvörðun var heimilað að byggja 199,2 m² hús á norðausturhluta lóðarinnar að Hlaðbæ 17, skammt frá lóðarmörkum við lóðir kæranda. Samkvæmt aðaluppdráttum er um að ræða tvö færanleg hús og tengibyggingu með þjónusturými. Hafa kærundur bent á að húsin muni valda skuggavarpri inn á lóð þeirra og skerðingu útsýnis frá eignum þeirra. Slík sjónarmið kunna eftir atvikum að hafa þýðingu við mat á því hvort skylt sé að grenndarkynna framkvæmd, enda er við það mat m.a. litið til áhrifa á útsýni og skuggavarp. Þar sem skipulag svæðisins heimilar slík mannvirki, þ.e. færanlegar kennslustofur innan takmarkaðs byggingarreits á lóðinni, verður þó talið að óskylt hafi verið að ráðast í grenndarkynningu framkvæmdarinnar skv. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010.

Um andmælarétt er fjallað í IV. kafla stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Í 13. gr. segir að aðili máls skuli eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggja ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni eða slíkt sé augljóslega óþarft. Sú skylda hvílir jafnframt á stjórnvaldi að hafa frumkvæði að því að gefa aðila kost á að tjá sig áður en ákvörðun er tekin ef honum er ókunnugt um að ný gögn og upplýsingar hafa bæst við mál hans og telja verður að upplýsingarnar séu honum í óhag og að þær hafi verulega þýðingu við úrlausn málsins. Nágrannar verða ekki sjálfkrafa taldir eiga slíkra lögvarinna einstaklingsbundinna hagsmuna að gæta að þeir teljist til aðila að stjórnsýslumáli um byggingarleyfi á aðlægrri lóð. Séu aðstæður á hinn bóginn slíkar að mannvirki hefur í för með sér umtalsverð áhrif sökum t.d. innsýnar, skuggavarpis eða væntrar lyktar/hávaða verður að játa þeim slíka

málsaðild. Sjónarmið um missi útsýnis geta einnig verið af þýðingu við heildarmat á því hvort nágranni verði talinn til aðila að máli.

21. Af gögnum þessa máls verður ekki ráðið að kærendum hafi verið gefinn kostur á að kynna sér gögn máls og koma sjónarmiðum sínum á framfæri, áður en hin kærða ákvörðun var tekin sbr. 13. og 14. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Þá verður ekki talið að slíkt hafi verið augljóslega óþarft í skilningi 13. gr. stjórnslulaga. Athuga verður að samkvæmt gildandi hverfisskipulagi eru rúmar heimildir fyrir því hvar hinum færanlegu kennslustofum verði komið fyrir á lóðinni Hlaðbæ 17 um leið og hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að ákvörðun um nánari staðsetningu mannvirkja innan takmarkaðs byggingarreits, svo sem þess sem á lóðinni er, fari fram á hönnunar- og leyfisstigi. Að auki verður á það bent að umsækjandi um byggingarleyfi var sveitarfélagið sjálf, sem gefa ætti ríkara tilefni en ella til þess að gætt verði að réttaröryggi við málsmeðferð. Þar sem þessara reglna var ekki gætt verður að álíta að undirbúningur hinnar kærðu ákvörðunar hafi verið annmörkum háður.
22. Við mat á því hvaða afleiðingar þessir annmarkar verði látnar hafa á gildi hinnar kærðu ákvörðunar má til þess horfa að kærundur hafa nú fengið tækifæri fyrir úrskurðarnefndinni til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Um leið má til þess líta hvort þau sjónarmið sem kærundur hafa fært fram hefðu getað leitt til annarrar niðurstöðu, hefðu þau komið fram tímanlega. Miðað við aðstæður allar væri óvarlegt af úrskurðarnefndinni að útiloka að svo hefði ekki orðið. Verður af þeim ástæðum ekki komist hjá því að fella úr gildi hina kærðu ákvörðun.

Úrskurðarorð

Vísað er frá úrskurðarnefndinni kröfu um ógildingu hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás.

Fellð er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 2. desember 2025 um að samþykkja umsókn um byggingarleyfi fyrir tveimur færanlegum kennslustofum auk tengi-byggingar á lóð nr. 17 við Hlaðbæ.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)