



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 19:21

1. Kærandi/kærendur

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

Fullt nafn	Þorgerður Sigurðardóttir
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.

1. Kærandi/kærendur²

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

Fullt nafn	Kristján Már Unnarsson
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/kæranda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

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

Efni kærunnar

Við eigendur Háþéjar 44, 110 Reykjavík, kærum hér með byggingarframkvæmdir Reykjavíkurborgar á lóðinni Hlaðbær 17. Málavextir eru þeir að undanfarnar vikur hafa staðið yfir framkvæmdir á lóð leikskólans Árborgar við Hlaðbæ 17 án þess að íbúar í grennd hafi verið upplýstir um hvað sé í gangi.

Nágranni okkar, í Háabæ 42, hefur óskað eftir svörum og fengið þær upplýsingar frá Reykjavíkurborg, og áframsent til okkar, að þar standi til að reisa „færanlegar kennslustofur“. Þar kemur fram sú afstaða borgarinnar að ekki sé þörf á grenndarkynningu þar sem framkvæmdin samræmist hverfisskipulagi, sem Reykjavíkurborg samþykkti árið 2019.

Umfangsmiklar lóðarframkvæmdir frá áramótum, með 2-3ja metra djúpum jarðvegsskiptum, sem og aðflutningur mikilla steypustyrktarjárna í síðustu viku, sem okkur virðist eiga nota í grunn steinsteypra mannvirkja, benda hins vegar til að hér sé ekki ætlunin að reisa tímabundið bráðabirgðamannvirki. Fremur að verið sé að reisa varanlega byggingu sem ætlað er að standa áratugum saman, hið minnsta. Miðað við þá miklu fjárfestingu, sem okkur virðist að verið sé að setja í grunn húsbýggingar, teljum við það hreina blekkingu að tala um „færanlegar kennslustofur“.

Samkvæmt hverfisskipulagi er heimilt að byggja 220 fermetra færanlegar kennslustofur á lóðinni nr. 17 við Hlaðbæ. Ekki er hins vegar sýndur byggingarreitur á lóðinni sem er sérlega bagalegt í ljósi þess hversu stutt er í neðstu íbúðarhúsi í Háabæ. Af framkvæmdum að dæma virðist afar ólíklegt að væntanlegar kennslustofur verði mikið á ferðinni.

Það er því lágmarkskrafa að framkvæmdir verði stöðvaðar nú þegar og þær grenndarkynntar þar sem m.a. komi fram rök fyrir staðarvali svo nálægt húsunum við Háabæ 42 og 44. Með grenndarkynningu undir höndum fengjum við færi á að kynna okkur eðli framkvæmdanna og áhrif þeirra gagnvart Háabæ 44 um leið og okkur gæfist jafnframt ráðrúm til að leita okkur lögfræðilegrar ráðgjafar.

Við teljum að sú túlkun Reykjavíkurborgar, að hverfisskipulagsbreytingin frá árinu 2019 firri hana skyldu til grenndarkynningar, gangi gegn þeirri réttarvernd sem borgurum er tryggð í lögum, svo sem í c-lið 1. málsgreinar skipulagslaga og ákvæðum skipulagslaga um grenndarkynningu. Jafnframt teljum við að borgin geti ekki með hverfisskipulagsbreytingu gengið gegn ákvæðum stjórnslulaga um andmælarétt, enda teljum við okkur aðila þessa máls sökum ríkra hagsmuna.

Við teljum raunar að með umræddri hverfisskipulagsbreytingu frá 2019 hafi Reykjavíkurborg veitt sér víðtækar heimildir til að skerða réttindi borgara til upplýsinga og andmæla, sem tryggð eru með lögum. Ennfremur virðist borgin hafa tekið sér nánast opna heimild til að byggt verði nánast hvar sem er á lóðum án tillits til nággranna og án þess að þeir séu upplýstir eða gefinn kostur til andmæla. Þannig séu borgarar sviptir mikilvægri réttarvernd. Vegna líklegrar verðmætaryrnunar eigna teljum við einnig 72. grein stjórnarskrár, um vernd eignarréttar, eiga við. Því beri að ógilda hverfisskipulagið í heild sinni.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Reykjavíkurborg
Dagsetning ákvörðunar	22.02.2026
	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 lögmæti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Þess er krafist að byggingarframkvæmdir í Hlaðbæ 17 verði stöðvaðar, byggingarleyfi afturkallað og hverfisskipulag úrskurðað ógilt. Til vara að fram fari grenndarkynning og byggingarframkvæmdir verði stöðvaðar tímabundið.

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

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

Við eigendur Háabæjar 44 teljum okkur eiga ríkra hagsmuna að gæta. Lóð okkar stendur aðeins um það bil tvo metra frá lóðinni að Hlaðbæ 17. Bygging/byggingar á þessum stað, kannski 4-5 metra frá okkar lóð, geti valdið skuggavarp inn á lóð okkar og girt algerlega fyrir það útsýni sem við núna njótum til Elliðarárdals.

Hús okkar nýtur þeirrar sérstöðu að vera neðst í botnlanga við mörk útivistarsvæðis Elliðaárdals. Hægt er að sýna fram á að hús með slíka staðsetningu seljast á hærra verði fyrir vikið. Þannig greiddum við árið 1994 um það bil 18-20% hærra verð fyrir þetta hús í Háabæ 44 en annarra sambærilegra húsa, sem voru til sölu ofar í hverfinu á sama tíma. Mismunurinn fólst í verðmætri staðsetningu.

Við teljum líkur á að hús það sem Reykjavíkurborg virðist ætla að reisa í Hlaðbæ 17 muni vegna skuggavarps og skerðingar útsýnis geta rýrt verðmæti eignar okkar. Við áskiljum okkur því allan rétt til skaðabóta, verði byggingin reist.

Við teljum að sú túlkun Reykjavíkurborgar að hverfisskipulagsbreyting firri hana skyldu til grenndarkynningar gangi gegn þeirri réttarvernd sem borgurum er tryggð í lögum, svo sem í c-lið 1. málsgreinar skipulagslaga og ákvæðum skipulagslaga um grenndarkynningu. Jafnframt teljum við að borgin geti ekki með hverfisskipulagsbreytingu gengið gegn ákvæðum stjórnslulaga um andmælarétt, enda teljum við okkur aðila þessa máls sökum ríkra hagsmuna.

Við teljum raunar að með umræddri hverfisskipulagsbreytingu frá 2019 hafi Reykjavíkurborg veitt sér víðtækar heimildir til að skerða réttindi borgara til upplýsinga og andmæla, sem tryggð eru með lögum. Ennfremur virðist borgin hafa tekið sér nánast opna heimild til að byggt verði nánast hvar sem er á lóðum án tillits til nágretta og án þess að þeir séu upplýstir eða gefinn kostur til andmæla. Þannig séu borgarar sviptir mikilvægri réttarvernd. Vegna líklegrar verðmætaryrnunar eigna teljum við einnig 72. grein stjórnarskrár, um vernd eignarréttar, eiga við. Því beri að ógilda hverfisskipulagið í heild sinni.

6. Kærufrestur

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

Reykjavíkurborg hefur enn ekki upplýst okkur eigendur Háabæjar 44 um hvað sé í gangi. Aðflutningur mikilla steypustyrktarjarna inn á lóðina í síðustu viku, að undangengnum miklum jarðvegsskiptum, vekja okkur grunsemdir um að ætlunin sé að reisa varanleg mannvirki í sjónlínu til Elliðaárdals frá okkar húsi og lóð, sem einnig geti valdið skuggavarpum inn á lóð okkar.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Málavextir eru þeir að undanfarnar vikur hafa staðið yfir framkvæmdir á lóð leikskólans Árborgar við Hlaðbæ 17 án þess að íbúar í grennd hafi verið upplýstir um hvað sé í gangi. Nágranni okkar, í Háabæ 42, hefur óskað eftir svörum og fengið þær upplýsingar frá Reykjavíkurborg, og áframsent til okkar, að þar standi til að reisa „færanlegar kennslustofur“. Þar kemur fram sú afstaða borgarinnar að ekki sé þörf á grenndarkynningu þar sem framkvæmdin samræmist hverfisskipulagi, sem Reykjavíkurborg samþykkti árið 2019.

Umfangsmiklar lóðarframkvæmdir frá áramótum, með 2-3ja metra djúpum jarðvegsskiptum sem og aðflutningur mikilla steypustyrktarjarna í síðustu viku, sem okkur virðist eiga nota í grunn steinsteypra mannvirkja, benda hins vegar til að hér sé ekki ætlunin að reisa tímabundið bráðabirgðamannvirki. Fremur að verið sé að reisa varanlega byggingu sem ætlað er að standa áratugum saman, hið minnsta. Miðað við þá miklu fjárfestingu, sem okkur virðist að verið sé að setja í grunn húsbýggingar, teljum við það hreina blekkingu að tala um „færanlegar kennslustofur“.

Samkvæmt hverfisskipulagi er heimilt að byggja 220 fermetra færanlegar kennslustofur á lóðinni nr. 17 við Hlaðbæ. Ekki er hins vegar sýndur byggingarreitur á lóðinni sem er sérlega bagalegt í ljósi þess hversu stutt er í neðstu íbúðarhúsi í Háabæ. Af framkvæmdum að dæma virðist afar ólíklegt að væntanlegar kennslustofur verði mikið á ferðinni. Það er því lágmarkskrafa að framkvæmdir verði stöðvaðar og þær grenndarkynntar þar sem m.a. komi fram rök fyrir staðarvali svo nálægt húsunum við Háabæ 42 og 44.

Vð eigendur Háabæjar 44 teljum okkur eiga ríkra hagsmuna að gæta. Lóð okkar stendur aðeins um það bil tvo metra frá lóðinni að Hlaðbæ 17. Bygging/byggingar á þessum stað, kannski 4-5 metra frá okkar lóð, geti valdið skuggavarpum inn á lóð okkar og girt algerlega fyrir það útsýni sem við núna njótum til Elliðarárdals.

Hús okkar nýtur þeirrar sérstöðu að vera neðst í botnlanga við mörk útivistarsvæðis Elliðaárdals. Hægt er að sýna fram á að hús með slíka staðsetningu seljast á hærra verði fyrir vikið. Þannig greiddum við árið 1994 um það bil 18-20% hærra verð fyrir þetta hús í Háabæ 44 en annarra sambærilegra húsa, sem voru til sölu ofar í hverfinu á sama tíma. Mismunurinn fólst í verðmætri staðsetningu.

Við teljum líkur á að hús það sem Reykjavíkurborg virðist ætla að reisa í Hlaðbæ 17 muni vegna skuggavarpis og skerðingar útsýnis geta rýrt verðmæti eignar okkar. Við áskiljum okkur því allan rétt til skaðabóta, verði byggingin reist.

Við teljum að sú túlkun Reykjavíkurborgar að hverfisskipulagsbreyting firri hana skyldu til grenndarkynningar gangi gegn þeirri réttarvernd sem borgurum er tryggð í lögum, svo sem í c-lið 1. málsgreinar skipulagslaga og ákvæðum skipulagslaga um grenndarkynningu. Jafnframt teljum við að borgin geti ekki með hverfisskipulagsbreytingu gengið gegn ákvæðum stjórnsýslulaga um andmælarétt, enda teljum við okkur aðila þessa máls sökum ríkra hagsmuna.

Þá verður ekki séð af gögnum Reykjavíkurborgar, sem nágrannar okkar í Háabæ 42 hafa fengið, að byggingarreitur sé sýndur fyrir byggingu á þessum stað í hverfisskipulagi.

Við teljum raunar að með umræddri hverfisskipulagsbreytingu frá 2019 hafi Reykjavíkurborg veitt sér víðtækar heimildir til að skerða réttindi borgara til upplýsinga og andmæla, sem tryggð eru með lögum. Ennfremur virðist borgin hafa tekið sér nánast opna heimild til að byggt verði nánast hvar sem er á lóðum án tillits til nágretta og án þess að þeir séu upplýstir eða gefinn kostur til andmæla. Þannig séu borgarar sviptir mikilvægri réttarvernd. Vegna líklegrar verðmætaryrnunar eigna teljum við einnig 72. grein stjórnarskrár, um vernd eignarréttar, eiga við. Því beri að ógilda hverfisskipulagið í heild sinni.

Við förum því fram á stöðvun byggingarframkvæmda í Hlaðbæ 17, afturköllun byggingarleyfis og ógildingur hverfisskipulags. Til vara að fram fari grenndarkynning og að byggingarframkvæmdir verði stöðvaðar tímabundið.

Þorgerður Sigurðardóttir og Kristján Már Unnarsson, Háabæ 44.

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 kærur er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfir í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Teikning frá Reykjavíkurborg
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Hlaðbær 17 teikningar.pdf



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. mars 2026
USK26020399

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli UUA2602025

Umsögn þessi er veitt vegna framkominnar kæru Þorgerðar Sigurðardóttur og Kristjáns Más Unnarssonar (hér eftir „*kærendur*“), 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 kærenda 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 íbúapátttöku 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. 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 kærendur hafi mögulega ekki haft vitneskju um ákvörðunina við formlega birtingu hennar verður að líta til þess að samkvæmt eigin frásögn þeirra hafi þeir haft vitneskju um fyrirhugaðar framkvæmdir.

Í kæru kemur fram að framkvæmdir hafi staðið yfir á lóð leikskólans Árborgar við Hlaðbæ 17 í nokkrar vikur, a.m.k. frá áramótum. Í kærinni komi einnig fram að nágrenni kæranda



hafi aflað upplýsinga frá Reykjavíkurborg um fyrirhugaðar framkvæmdir og miðlað þeim til kæranda.

Að framangreindu virtu verður að telja að kærendum hafi verið, eða a.m.k. mátt vera, ljóst að tilefni væri til að kynna sér málið nánar og eftir atvikum gæta kærufrests. Það gerðu þeir 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.

Kærendur gera annars vegar þá kröfu að hverfisskipulagið verði ógilt í heild sinni og hins vegar að samþykkt byggingarleyfis fyrir færanlegum kennslustofum verði ógilt og að grenndarkynning fari fram. Byggja kærendur 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.

Reykjavíkurborg hafnar framangreindum málsástæðum kæranda í heild sinni.

Að mati borgarinnar hafa kærendur 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 ónýttra 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 áætlunir 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. Höfðu kærændur 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 breytingu 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 kærændur benda 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 skipulagsáætlunir 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 byggi 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.

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.

Kærendur halda 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 uppdraetti 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.

Kærendur vísa einnig til þess að þeir eigi ríkra hagsmuna að gæta vegna nálægðar við framkvæmdarsvæðið, m.a. vegna mögulegs skuggavarps, skerðingar á útsýni og verðyrnunar fasteignar. Áskilja kærendur 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 megji 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 kærenda í málinu, verði kærunni 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 stjórnáslu 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



Reykjavík