



Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ UUA2602025_

Móttekið	24.2.2026 10:58:38
Búið til dags.	24.2.2026 13:40:35
Tilheyrir	 USK26020399 - Stjórnsýslukæra til ÚUA nr. UUA2602025 - Hlaðbær 17 (leikskólinn Árborg) og hverfisskipulag Árbæjar
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is, logfraedideild.usk@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttækin 23. febrúar 2026 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu á byggingarleyfi, samþykktu 2. desember 2025, einnig hverfisskipulag Árbæjar, auglýst 31. október 2019.

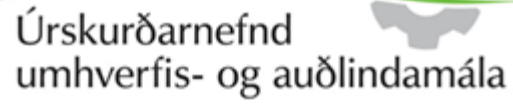
Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, **þ. á m. fundargerðir, uppdrættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir**, fyrir 4. mars næstkomandi og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að 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 leyfishafa, netfang og/eða símanúmer.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir skrifstofumaður ; &n
**bsp; **
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

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/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

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

Efni kærunnar

Við eigendur Hábæjar 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 Háðæ 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 steypustyrktarjána í síðustu viku, sem okkur virðist eiga nota í grunn steinsteyptra 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 húsbyggingar, 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 byggingarreitir á lóðinni sem er sérlega bagalegt í ljósi þess hversu stutt er í neðstu íbúðarhúsi í Háðæ. 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 Háðæ 42 og 44. Með grenndarkynningu undir höndum fengjum við færi á að kynna okkur eðli framkvæmdanna og áhrif þeirra gagnvart Háðæ 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 stjórnsýslulaga 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 nágranna 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 stjórnskrár, 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 Háðæjar 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 skuggavarpi 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 Háðæ 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 hverfisSKIPULAGSBREYTINGIN 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.

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 nágranna og án þess að þeir séu upplýstir eða gefinn kostur til andmæla. Þannig séu borgarar sviptir mikilvægri réttarvernd. Vegna líklegar verðmætaryrnunar eigna teljum við einnig 72. grein stjórnskrár, 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 Háðæjar 44 um hvað sé í gangi. Aðflutningur mikilla steypustyrktarjána 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 skuggavarpi 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 Háðæ 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 steypustyrktarjána í síðustu viku, sem okkur virðist eiga nota í grunn steinsteyptra 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 Háðæ. 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 Háðæ 42 og 44.

Vð eigendur Háðæjar 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 skuggavarpi 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 Háðæ 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 stjórnsýslulaga um andmælarétt, enda teljum við okkur aðila þessa máls sökum ríkra hagsmuna.

Þá verður ekki séð af gögnum Reykjavíkurborgar, sem nágrannar okkar í Háðæ 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 nágranna og án þess að þeir séu upplýstir eða gefinn kostur til andmæla. Þannig séu borgarar sviptir mikilvægri réttarvernd. Vegna líklegar verðmætaryrnunar eigna teljum við einnig 72. grein stjórnskrár, 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 ógildingu hverfisSKIPULAGS. Til vara að fram fari grenndarkynning og að byggingarframkvæmdir verði stöðvaðar tímabundið.

Þorgerður Sigurðardóttir og Kristján Már Unnarsson, Háðæ 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 hólfín í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

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