

Tilkynning ÚUA um kæru í máli nr. UUA2607008 - Laugavegur 74 - -
Synjað um leyfi fyrir gistiherbergjum

Móttekið	9.7.2026 08:20:08
Búið til dags.	10.7.2026 13:28:40
Tilheyrir	 USK26070173 - Stjórnsýslukæra til ÚUA nr. UUA2607008 - Laugavegur 74 - Synjað um leyfi fyrir gistiherbergjum
Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is, logfraedideild.usk@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 8. júlí 2026 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að synja umsókn um leyfi fyrir gistiherbergjum á jarðhæð á Laugavegi 74.

Vegna framkominnar kæru 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**, og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn 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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

Ólöf Þórunn Hafliðadóttir, laganemi
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
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.

Viðhengi

02 - Rökstuðningur.pdf ()
Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.pdf ()
08/07/2026 - - 00 - Fylgiskjalalisti - Orri Árnason - (GoPro Self Service).pdf ()
05 - Aðaluppdrættir v_Úrskurðarnefnd.pdf ()
03 - Umboð Eiganda.jpeg ()
01 - Kæra.pdf ()
04- Afgreiðsla byggingarfulltrúa þriðjudaginn 02. júní 2026 nr. 1259_1.pdf ()

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

8.7.2026 17:05

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	Borgarhraun ehf
Kennitala	4102212-1880
Heimilisfang	Grundarás 1
Póstnúmer	110
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	kristjan@leiguibudir.is

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	Orri Árnason
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	orri@zeppelin.is
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.

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

Efni kærunnar	
Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúi Reykjavíkur
Dagsetning ákvörðunar	02.06.2026
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

5. Hagsmunir kæranda/kæranda

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

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

6. Kærufrestur

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

12. júní 2026, í fundargerð byggingarfulltrúa Reykjavíkur á vefsíðu Reykjavíkur

7. Rökstuðningur fyrir kæru

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

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	FYLGISKJALALISTI
Númer skjals:	00
Fylgiskjal	00 - Fylgiskjalalisti.pdf

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	KÆRA
Númer skjals:	01
Fylgiskjal	01 - Kæra.pdf

9. Fylgiskjalalisti³

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	Rökstuðningur
Númer skjals:	02
Fylgiskjal	02 - Rökstuðningur.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁴

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	Umboð eiganda
Númer skjals:	03
Fylgiskjal	03 - Umboð Eiganda.jpeg

9. Fylgiskjalalisti⁵

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	Afgreiðsla Byggingarfulltrúa
Númer skjals:	04
Fylgiskjal	04- Afgreiðsla byggingarfulltru#a þriðjudaginn 02. ju#ni# 2026 nr. 1259_1.pdf

9. Fylgiskjalalisti⁶

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	Aðaluppdrættir
Númer skjals:	05
Fylgiskjal	05 - Aðaluppdrættir v_U#rskurðarnefnd.pdf



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. júlí 2026
USK26030316

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. UUA2607008. Kæra Orra Árnasonar arkitekts fyrir hönd Borgarhrauns ehf., eigenda Laugavegar 74, dags. 6. júlí 2026. Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúa að hafna umsókn um leyfi til að innrétta fjögur gistirými í bakhúsi og innrétta óuppfyllt sökkulými í kjallara sem stoðrymi fyrir hótél í húsi á lóð nr. 74 við Laugaveg.

Málavextir

Þann 18. mars 2026 var lögð inn umsókn um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir leyfi til að nýta óuppfyllt rými í kjallara og breyta notkun herbergja í botni jarðhæðar. Einnig var sótt um að setja glugga í vegg á lóðamörkum, á milli Laugavegar 72 og 74. Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 21. apríl 2026 þar sem málinu var frestað og vísað til athugasemda. Verkefnastjóri málsins gerði athugasemd við það 21. apríl sl. að breyting í gistiherbergi væri ekki heimil með vísan til gr. 6.10.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem fram kemur að öll gistiherbergi hótela, gistiheimila og gistiskála skulu vera með glugga á útvegg. Í umsögn verkefnastjóra dags. 2. júní 2026 kemur fram að rökstuðningur vegna fyrirhugaðra gistiherbergja á jarðhæð hafi borist en verkefnastjóri hafni rökstuðningi hönnuðar þar sem ljósop í lofti rýmis geti ekki talist gluggi á útvegg. Málið var í framhaldinu tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 5. júní 2026 þar sem umsókninni var hafnað.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Þess er jafnframt krafist að heimilt verði að breyta umræddum herbergjum í gistiherbergi eftir að ofangreindar breytingar hafa verið framkvæmdar.

Reykjavíkurborg fer fram á að hin kærða ákvörðun verði staðfest og kröfum kæranda hafnað.

Málsástæður og lagarök kæranda

Kærandi heldur því fram að þakkvistir upp úr flötu þakinu uppfylli kröfur gr. 6.10.3. í byggingarreglugerðinni þar sem kvistirnir standi upp úr þakinu og hafa lóðréttan útveggi á þrjá vegur og eru aflokaðir með hallandi þaki. Kærandi bendir jafnframt á að í byggingarreglugerðinni komi ekkert fram um það hvar útveggir í gistiherbergjum þurfi að vera staðsettir né í hvaða plani þeir þurfi að vera, í hvaða hæð frá gólfi glugginn þurfi að vera ásamt því að ekki sé gerð krafa um útsýni.



Reykjavík



Afstaða Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg hafnar því alfarið að tillagan um að byggja kvist upp úr flötu þakinu geti uppfyllt það að vera gluggi á útvegg skv. gr. 6.10.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Hinn svokallaði kvistur er byggður ofan á flatt þakið sem er í 3,31 metra hæð frá gólfi herbergisins, neðri brún gluggans er því í rúmlega þeirri hæð. Þeir sem dveljast í herberginu sjá því ekki út um gluggann. Það eru lítið varið í það að dvelja í slíku hótélherbergi. Veggurinn sem glugginn er staðsettur á stendur upp úr flötu þaki og því ekki hægt að tala um það sem útvegg. Ætla má að birtan frá ljósopinu muni að miklu leyti bara lýsa upp rýmið inni í kvistinum en lítið ná að lýsa upp vistarverurnar. Eins er stutt á milli þakkvistanna og má því ætla að kvistirnir skyggi á næstu glugga og skerði ljósmagnið sem berst að ljósopinu. Því má leiða líkur að því að umræddir gluggar nái ekki að uppfylla kröfur 10. kafla byggingarreglugerðarinnar um ljósvist og útsýni. Meginregla gr. 10.4.4. er sú að í vistarverum sé fullnægjandi dagsljós. Meginregla gr. 10.4.6. er sú að staðsetning glugga í vistarverum mannvirkja, útfærsla þeirra og afskermun skuli tryggja útsýni í fullnægjandi hluta rýmis. Í leiðbeiningunum við gr. 10.4.6. kemur fram að útsýni til umhverfisins sé mikilvægur þáttur í upplifun rýma í byggingum. Vistarverur skulu vera búnar gluggum sem staðsettir eru þannig að fólk í rýminu geti horft út á umhverfið. Einnig kemur fram að rými sem aðallega fá ljós í gegnum þakglugga, skuli ætíð jafnframt hafa lóðréttan glugga til að tryggja útsýni.

Niðurstaða

Tillagan að gluggum í kvistum á flötu þaki Laugavegs 74 uppfyllir ekki skilyrði gr. 6.10.3. í byggingarreglugerð um glugga á útvegg. Tillagan tryggir hvorki fullnægjandi dagsbirtu né útsýni í vistarverunum, sbr. 10. kafla byggingarreglugerðarinnar. Ekkert hefur komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa um að hafna umsókn um byggingarleyfi til að innrétta fjögur gistirými í bakhúsi og innrétta óuppfyllt sökkulrými í kjallara sem stoðrými fyrir hótél í húsi á lóð nr. 74 við Laugaveg. Ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. 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,

Jóhanna Guðjónsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík