



RVK-16808 Tilkynning um kæru nr_106_2025

Móttekið	18.7.2025 13:52:02
Búið til dags.	18.7.2025 14:42:44
Tilheyrir	 USK25070260 - Stjórnsýslukæra nr. 106/2025 - Jöfursbás 9C
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Síma-ver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-16808

Tilkynning um kæru nr. 106/2025

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 18. júlí, þar sem kærð er ákvörðun Reykjavíkurborgar frá 14. nóvember 2023 um að gefa út byggingarleyfi fyrir nýbyggingu að Jöfursbási 9. Jafnframt er kærð sú ákvörðun borgarráðs frá 21. febrúar 2019 um að samþykkja deiliskipulag fyrir Jöfursbás 9.

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 25. júlí 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.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf
Þórunn
Haflíðadóttir,
laganemi
Úrskurðar

nefnd https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-og-auðlinda-mála%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Ca716e1366ac94a71ac7c08ddc6007933%7C6aed0be3a6ff4Borgartún 21, 105
i 21, 105 Unknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFReykjavík, Iceland OljoiTWFpbGlldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=vQyoVfygtw7cONYaFacSTMe(+354) 5758710 V7rFe6T%2BcvBTgSfBk4xg%3D&reserved=0]

www.uua.is
is -
[Fyrirvari/
Disclaime
r



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Samskipti í beiðni:

uua@uua.is - Í dag 13:40

[Kæra til ÚUA.pdf](#) (2.52 MB)

Vinsamlegast svaraðu viðkomandi á eftirfarandi netfang: uua@uua.is

This email was sent by the [Email This Issue](#) Cloud addon

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Úrskurðarnefnd umhverfis-
og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 18.07. 2025

Málefni: Deiliskipulag og byggingarleyfi fyrir fjölbýlshús að Jöfursbási 9C

Til Húseigendafélagsins hefur leitað Húsfélagið Jöfursbás 11, kt. 660521-0890 (hér eftir umbj. minn) og óskað þess að undirrituð leggi fram kæru fyrir hönd þess varðandi neðangreint:

Kröfur kæranda eru eftirfarandi:

- I. Í fyrsta lagi að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til úrlausnar hjá úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála.
- II. Að deiliskipulag fyrir Jöfursbás 9, nýtt skipulag sem samþykkt var í borgarráði 21. febrúar 2019 með síðari breytingum, verði ógilt.
- III. Að byggingarleyfi fyrir nýbyggingu að Jöfursbási 9C, gefið út 14. nóvember 2023, verði ógilt.

Málsatvik og sjónarmið kæranda

Málsatvik eru þau að fyrstu íbúar nýs hverfis í Gufunesi fluttu inn í Jöfursbás 11 árið 2022. Deiliskipulag fyrir Jöfursbás 9 var gert árið 2019 en breytingar voru gerðar á því árið 2021 og aftur árið 2022. Síðari breytingin var samþykkt án auglýsingar og kynningar. Á þeim tíma höfðu engir íbúar flutt inn í Jöfurbás 11 og eðlilega voru því engar athugasemdir gerðar við skipulagið af hálfu tilvonandi íbúa.

Eftir að íbúar fluttu inn í Jöfursbás 11 var áfram mikil uppbygging í hverfinu. Nú síðast var hafist handa við að reisa byggingu að Jöfursbási 9C. Bygging sú er í þann mund að rísa beinlínis í miðju svæðisins, með hús allt um kring og í raun beint fyrir framan og þétt upp við Jöfursbás 11B. Þar er verið að byggja fimm hæða fjölbýlishús. Um tíu til tólf metrar eru á milli húsa að Jöfursbási 9 og 11. Eins og gefur að skilja skerðir það útsýni íbúa að Jöfursbási 11 svo um munar.

Nokkrir íbúar voru meðvitaðir um að frekari framkvæmdir væru fyrirhugaðar en áttuðu sig engan veginn á því að ráðgert væri að svipta þá svo mikilli dagsbirtu.

Málsástæður og lagarök

Kæruheimild sem byggt er á er að finna í 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 59. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Fyrst skal tekið fram að þótt deiliskipulag hafi fyrst verið samþykkt fyrir sex árum og að byggingarleyfi hafi verið gefið út fyrir rúmlega einu og hálfu ári hófust framkvæmdir ekki fyrr en í mars 2025. Íbúum var ekki kunnugt um þessar ráðagerðir fyrr en þá. Því verður að telja að kærufrestur hafi byrjað að líða þá, sbr. álit úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 58/2001 (Steinás). Þar segir m.a. „Við mat á því hvenær kærufrestur fer að líða gagnvart aðila, sem telur rétti sínum hallað með veitingu byggingarleyfis til annars aðila, verður að miða við það tímamark hvenær honum mátti vera ljóst af framvindu framkvæmda að þær kynnu að fara gegn hagsmunum hans...”

Þótt kærufrestur sé liðinn skv. lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er fjallað um ástæður sem réttlæta að mál sé tekið til meðferðar þrátt fyrir liðinn kærufrest í 1. mgr. 28. gr. stjórnslulaga nr. 37/1994 (hér eftir ssl.)

Þar segir að berist kæra að liðnum kærufresti skuli vísa henni frá nema afsakanlegt verði talið að kærán hafi ekki borist fyrr eða að veigamiklar ástæður mæli með því að kærán verði tekin til meðferðar. Í þessu máli varð umbj. mínum ákvörðunin ljós er framkvæmdir hófust að Jöfursbási 9C líkt og áður kom fram. Hins vegar áttuðu íbúar sig ekki þá þegar á því hvað umrædd nýbygging kæmi til með að skerða rétt þeirra að miklu leyti. Játa verður íbúum nokkuð svigrúm til þess að átta sig á aðstæðum og hver næstu skref ættu að vera. Telja verður afsakanlegt að kærán hafi ekki borist fyrr auk þess sem mikilvægt er að úr málinu verði leyst sbr. 1. og 2. tölul. 1. mgr. 28. gr. ssl. Að auki má benda á að beðið er svara frá Reykjavíkurborg að því er varðar málsmeðferð og vegna fyrirspurnar um það hvort könnun á skuggavarpri hafi farið fram.

Í fyrsta lagi er þess krafist að framkvæmdir að Jöfursbási 9 verði stöðvaðar til bráðabirgða skv. 1. mgr. 5. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Ljóst er að miklir hagsmunir eru í húfi og því verður að telja eðlilegt að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan beðið er niðurstöðu í málinu.

Þá er þess krafist að deiliskipulag fyrir Jöfursbás 9 og byggingarleyfi á grundvelli þess verði ógild. Þrátt fyrir að íbúar í þéttbýli geti átt von á að byggingar rísi í nálægð við sínar eignir verður ekki talið eðlilegt að fimm hæða blokk sé reist beint fyrir framan aðra blokk. Engin ákvæði er að finna í lögum eða byggingarreglugerð um lágmarksbirtuskilyrði íbúða en þrátt fyrir það verður ekki talið að íbúar að Jöfursbási 11 hafi mátt gera ráð fyrir svo mikilli birtuskerðingu og raun ber vitni.

Í b - lið 5.3.2.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir að við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita skuli tekið tillit til sólarhæðar, skuggavarps o.fl. Ekki er að sjá að tekið hafi verið tillit til þessa við gerð deiliskipulags fyrir Jöfursbás 9 og veitingu byggingarleyfis fyrir Jöfursbás 9C enda berst lítið sólarljós inn til íbúa að Jöfursbási 11.

Þá er einnig bent á að skv. 10. gr. ssl. skal stjórnvald sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun í því er tekin. Sú regla, rannsóknarreglan, gildir sem óskráð meginregla um allar athafnir stjórnvalda. Næg rannsókn virðist ekki hafa farið fram af hálfu Reykjavíkurborgar varðandi Jöfursbás 9C, þar sem ekki er að sjá að gögn liggi fyrir um skuggavarp eða birtuskilyrði. Þá hafa athugasemdir komið fram um málsmeðferð borgarinnar við gerð deiliskipulagsins og breytingar á því og er beðið svara frá Reykjavíkurborg hvað það varðar.

Áskilnaður

Áskilinn er réttur til að koma að gögnum og frekari upplýsingum síðar ef tilefni gefst til. Þá er áskilinn réttur til frekari rökstuðnings á síðari stigum málsins ef þörf er á.

Virðingarfyllst,
f.h. Jónínu Þórdísar Karlsdóttur, lögmanns


Erna Birgisdóttir



106/2025 Jöfursbás

Árið 2025, föstudaginn 8. ágúst, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. 106/2025, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. febrúar 2019 að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir Gufunes, áfangi 1, og ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. nóvember 2023 að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja þriggja hæða fjölbýlishús að Jöfursbási 9c.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 18. júlí 2025, er barst nefndinni sama dag, kærir Húsfélagið Jöfursbás 11 þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. febrúar 2019 að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir Gufunes, áfangi 1. Einnig er kærð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 14. nóvember 2023 að samþykkja umsókn um leyfi til að byggja þriggja hæða fjölbýlishús að Jöfursbási 9c. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og er því ekki tilefni til að taka afstöðu til stöðvunarkröfu kæranda.

Málsatvik og rök: Á fundi borgarráðs 21. febrúar 2019 var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir fyrsta áfanga Gufuness. Tók deiliskipulagið gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 1. mars s.á. Gerðar hafa verið tvær breytingar á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 9 við Jöfursbás sem tóku gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda, 12. ágúst 2021 og 7. október 2022. Umsókn um leyfi til að byggja þriggja hæða fjölbýlishús að Jöfursbási 9c var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. nóvember 2023.

Kærandi bendir á að fjölbýlishúsið að Jöfursbási 9c sé fimm hæða fjölbýlishús sem sé einungis í 10 til 12 m fjarlægð frá Jöfursbási 11. Nokkrir íbúar hafi verið meðvitaðir um að frekari framkvæmdir væru fyrirhugaðar en hafi ekki gert sér grein fyrir því að ráðgert væri að svipta þá svo mikilli dagsbirtu. Þrátt fyrir að sex ár séu væru því að deiliskipulag hafi verið samþykkt og að byggingarleyfi hafi verið gefið út fyrir rúmlega einu og hálfu ári hafi framkvæmdir ekki hafist fyrr en í mars 2025. Íbúum hafi ekki verið kunnugt um þessar ráðagerðir fyrr en þá og þeir hafi ekki áttað sig á því hversu mikið nýbyggingin kæmi til með að skerða rétt þeirra. Það verði að jata þeim nokkuð svigrúm til að átta sig á aðstæðum og taka ákvörðun um næstu skref. Telja verði afsakanlegt að kæran hafi ekki borist fyrr auk þess sem mikilvægt sé að úr málinu verði leyst sbr. 1. og 2. tl. 1. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Reykjavíkurborg vísar til þess að ekkert hafi komið fram sem bendi til þess að útgefið byggingarleyfi sé ekki í samræmi við gildandi skipulag. Þá sé kærufrestur fyrir hinar kærðu ákvarðanir liðinn sbr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála sbr. einnig 27. og 28. gr. stjórnsýslulaga.

Leyfishafi vísar til þess að kærufrestur sé liðinn bæði vegna hins kærða deiliskipulags sem og byggingarleyfis. Framkvæmdir við Jöfursbás 9c séu hálfnaðar og í samræmi við upphaflegt deiliskipulag frá árinu 2019. Fyrstu íbúar að Jöfursbási 11 hafi flutt inn árið 2022, þremur árum eftir að deiliskipulag fyrir svæðið hafi verið samþykkt og auglýst. Þáverandi og núverandi eigendur hússins hafi mátt þekkja skipulag svæðisins og hvar stæði til að reisa fjölbýlishús í nágrenninu. Ekkert hafi breyst frá þeim tíma. Þær undantekningar sem fram komi í 1. mgr. 28. gr. stjórnsýslulaga eigi ekki við um aðstæður sem þessar.

Niðurstaða: Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 er kærufrestur til nefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um þá ákvörðun sem kæra lýtur að. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu telst kærufrestur frá fyrstu birtingu ákvörðunar skv. 2. mgr. 27. gr. stjórnsýslulaga. Auglýsing um gildistöku deiliskipulags þess sem deilt er um í máli þessu var birt í B-deild Stjórnartíðinda 21. febrúar 2019 og breytingar á því annars vegar 12. ágúst 2021 og 7. október 2022. Kæra í máli þessu barst úrskurðarnefndinni 18. júlí 2025 og var kærufrestur því löngu liðinn.

Hvað varðar byggingarleyfi fyrir fjölbýlishúsi á lóð nr. 9c liggur fyrir að byggingarleyfi var samþykkt af hálfu byggingarfulltrúa 14. nóvember 2023. Í kæru kom fram að íbúum hafi verið kunnugt um framkvæmdir á lóðinni í mars 2025 og verður að telja að þá hafi þeim verið kunnugt eða mátt vera kunnugt um ákvörðun þá er kæra þessi lýtur að, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Eins og áður greinir barst kæra vegna byggingarleyfisins 18. júlí s.á. og var kærufrestur þá liðinn.

Í 28. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 er fjallað um áhrif þess ef kæra berst að liðnum kærufresti. Ber þá samkvæmt 1. mgr. ákvæðisins að vísa kæru frá nema að afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr eða veigamiklar ástæður mæli með því að kæran verði tekin til efnismeðferðar. Tiltekið er í athugasemdum með 28. gr. í frumvarpi því sem varð að stjórnsýslulögum að við mat á því hvort skilyrði séu til að taka mál til meðferðar að loknum kærufresti þurfi að líta til þess hvort aðilar að málinu séu fleiri en einn og með andstæða hagsmunum. Sé svo sé rétt að taka mál einungis til kærumeðferðar að liðnum kærufresti í algjörum undantekningartilvikum. Skilyrði 28. gr. stjórnsýslulaga fyrir töku máls til efnismeðferðar að liðnum kærufresti þykja ekki uppfyllt í máli þessu. Verður máli þessu því vísað frá nefndinni.

Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.