



RVK-12203 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 73_2025_ Upplýsingar óskast um leyfishafa _ hagsmunaaðila!

Búið til	12.5.2025 15:21:34
Höfundur	[REDACTED]
Móttekið dags.	12.5.2025 15:09:28
Tilheyrir	USK25050122 - Stjórnsýslukæra nr. 73/2025 - Grettisgata 87

Efni

RVK-12203 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 73_2025_ Upplýsingar óskast um leyfishafa _ hagsmunaaðila!

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	12.5.2025 15:09:28	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kærur og dómsmál		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Upplýsingar - Pósthólf Síma-ver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	[REDACTED]

Innihald

 **uua@uua.is** has just sent this issue

Reykjavík / RVK-12203

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 73/2025. Upplýsingar óskast um leyfishafa / hagsmunaaðila!

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru móttækin 7. maí 2025 ásamt fylgiskjalum þar sem kærð er afgreiðsla byggingarfulltrúa 8. apríl 2025 um að samþykki leyfi til að endurbyggja stálgrinda hús að Grettisgötu 87.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendu gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsókn 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.

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

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf
Harðardóttir,
skrifstof
umaður**

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartún 21, 105 Reykjavík, Ísland
Sími / Fax: 5758710
Tel: (+354) 5758710
[www.uua.is](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvupdf%2Femail-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cb770beed18094fb179c308ee6fb9b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882384514263233CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIlIAiOiJXaW4zMFOljoITWFpbiIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=8rRCWlly0yyPJvIqLafAvZITaIVTj8R%2FqHr2MF6A%3D&reserved=0)

Tel:
(+354)
5758710
[www.uua.is](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvupdf%2Femail-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7Cb770beed18094fb179c308ee6fb9b%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882384514263233CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIlIAiOiJXaW4zMFOljoITWFpbiIldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=8rRCWlly0yyPJvIqLafAvZITaIVTj8R%2FqHr2MF6A%3D&reserved=0) - [



University of Utah

Please consider the environment before printing and choosing transport.

https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%
2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvup
email-disclaimer%2F&data=05%7C02
%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C4aeb44ac2c954406a0c1
9160ba18%7C6aed0be3a6ff4
c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882656847395751
CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJFbXB
0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zM
FOljoiTWFPbClldUljoyfQ%
3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=zWHOqFVwcvRNKhWZc
WXzZGfW6ePymPaFQObRF1uw%3D&reserved=0]

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.

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA

Sent: föstudagur, 9. maí 2025 10:48

Til: USK Þjónustu netfang <usk@reykjavik.is>

Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

[Redacted] Snædís Karlsdóttir Bergman
[Redacted]; Jóhanna Guðjónsdóttir
[Redacted]; Harpa Fönn Sigurjónsdóttir
[Redacted]; Magnea Lillý Friðgeirsdóttir
[Redacted]; Bjarki Freyr Arngrímsson
[Redacted]; Auðun Helgason

Efni: Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 73/2025. Upplýsingar óskast um leyfishafa / hagsmunaaðila!

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru móttækin 7. maí 2025 ásamt fylgiskjölum þar sem kærð er afgreiðsla byggingarfulltrúa 8. apríl 2025 um að samþykki leyfi til að endurbyggja stálgrinda hús að Grettisgötu 87.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendu gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsókn 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.

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

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf
Harðard
óttir,
skrifstof
umaður

Úrskurðar

nefnd

umhverfis

-og

auðlinda

mála

Borgartún

i 21, 105

Reykjavík

, Iceland

Sími /

Tel:

(+354)

5758710

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.

[ÚUA, Kæra Emblu Fasteignafélags \(undirritad\).pdf \(775e30a5-5da1-402b4f5-59f83aa12ec5\).pdf](#) (2.61 MB)

[Document 250509 101946 \(64427b29-c9a8-4e7f-ad22-3d937341b85e\)](#) (25 kB)

uua@uua.is - föstudagur 10:49

[Document 250509 101946.pdf](#) (25 kB)

[ÚUA, Kæra Emblu Fasteignafélags \(undirritad\).pdf.pdf](#) (2.61 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>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.
Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 2. hæð, Höfðaborg
105 Reykjavík

Reykjavík, 8. maí 2025

Efni: Kæra Emblu fasteignafélags ehf., kt. 470316-1360 vegna afgreiðslu byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025, um að samþykkja leyfi til að endurbyggja stálgrindihús að Grettisgötu 87 (USK24080164)

1. Hin kærða ákvörðun, aðild o.fl.:

Embla fasteignafélag ehf., kt. 470316-1360, Reynihvammi 22, 200 Kópavogi („Embla fasteignafélag“ eða „kærandi“) er kærandi samkvæmt kæru þessari til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Borgartúni 21, 2. hæð, Höfðaborg („úrskurðarnefndin“).

Kærð er sú ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík, á afgreiðslufundi hans hinn 8. apríl 2025, að samþykkja umsókn um leyfi til endurbyggingar stálgrindihúss að Grettisgötu 87 í Reykjavíkurborg (USK24080164).

Hin kærða ákvörðun útleggst svo í fundargerð framangreinds afgreiðslufundar:

20. Grettisgata 87 - USK24080164

Sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta rétttingaverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu.

Stærð: 1.704,1 ferm., 6.800,1 rúmm.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Samþykkt. Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. Áskilið samþykki heilbrigðiseftirlits.

Embla fasteignafélag, kærandi, er eigandi fasteigna að Rauðarárstíg 12, F2270968 og Rauðarárstíg 14, F2010361, báðar í 105 Reykjavík, sjá fskj. 2–3. Fasteignirnar eru báðar í aðeins nokkurra metra fjarlægð frá Grettisgötu 87. Þá er þinglýstur eigandi fasteignanna að Rauðarárstíg 12–14 (þ.e. kærandi) annars vegar og Grettisgötu 87 hins vegar, meðlimir í sama lóðarfélagi, ásamt fleiri lóðarhöfum, á svokölluðum Tryggingastofnunarreit (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89, sbr. fskj. 5), sem afmarkast af

Laugavegi 116, 118, 118B, Rauðarárstíg 6–14 og Grettisgötu 87–89, sjá fskj. 4–6. Telur kærandi, m.a. af framangreindum ástæðum, engum vafa undirorpið að hann hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála („ÚNL“).

2. Kröfur kæranda

Kærandi gerir *aðallega* þá kröfu að sú afgreiðsla byggingarfulltrúans í Reykjavík á fundi sínum hinn 8. apríl 2025, að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús að Grettisgötu 87 (USK24080164), verði felld úr gildi.

Til vara er þess krafist að ákvörðuninni verði breytt þannig að áskilið sé samþykki allra aðila í Lóðarfélaginu um lóðina Laugaveg 118 (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89) fyrir endurbyggingu hússins, sbr. lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Til þrautarvara er þess krafist að ákvörðuninni verði breytt þannig að áskilið sé samþykki aukins meiri hluta aðila í Lóðarfélaginu um lóðina Laugaveg 118 (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89) fyrir endurbyggingu hússins, sbr. lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Til þrautarþrautarvara er þess krafist að ákvörðuninni verði breytt þannig að áskilið sé samþykki meiri hluta aðila í Lóðarfélaginu um lóðina Laugaveg 118 (Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89) fyrir endurbyggingu hússins, sbr. lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Í öllum tilvikum er gerð krafa um stöðvun framkvæmdar, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 enda eru framkvæmdir yfirvofandi.

3. Rök. Málsatvik og málsástæður

Líkt og áður segir er kærandi eigandi fasteignanna að Rauðarárstíg 12–14, sem er á svokölluðum Tryggingastofnunarreit í Reykjavík, sjá fskj. 7. Hafa eigendur fasteigna á reitnum stofnað með sér lóðarfélag um reitinn, sem ber heitið Lóðarfélagið Laugavegi 116–118 og Grettisgötu 87–89 og afmarkast af Laugavegi 116, 118, 118B, Rauðarárstíg 6–14 og Grettisgötu 87–89, sjá fskj. 4–6 („Lóðarfélagið“).

Telja kærendur að fella beri byggingarleyfið úr gildi, einkum með tilliti til neðangreindra ástæðna.

3.1. Samþykki meðeiganda fékkst ekki fyrir byggingarleyfi bílakjallara

Kveðið er á um það í *samningi um afnot og rekstur lóðar að Laugavegi 118 frá 2001*, sbr. fskj. 5 (hér eftir „*Samningurinn frá 2001*“) að hann byggji á lögum nr. 26/1994 um fjöleignahús („*fjöl.*“). Þá kemur fram í Samningnum frá 2001 að lóðin sé að hluta eignarlóð og að hluta til leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Er það í samræmi við lóðarleigusamning um lóðina, sbr. fskj. 6.

Framangreint er og í samræmi við í gr. 1.1.1. eignaskiptayfirlýsingar, dagsett í janúar 2005, um Laugaveg 118 (hér eftir „Eignaskiptayfirlýsing frá 2005“), sbr. fskj. 4. Þar kemur meðal annars fram að Samningurinn frá 2001 kveði á um hlutfallslegan rétt matshluta til bílastæða á lóð. Í 2. kafla Samningsins frá 2001 kemur fram að 24 bílastæði séu í kjallara í bílageymslu. Þar af séu 17 stæði í eign 01-0101 í húsi K en 7 stæði sameign allra annarra eigna í húsum A-E.

Samkvæmt 10. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 („MVL“) er gerð krafa um að byggingarleyfi skuli sent hlutaðeigandi byggingarfulltrúa eða eftir atvikum húsnæðis- og mannvirkjastofnun ásamt hönnunargögnum og öðrum nauðsynlegum gögnum, þ.m.t. tilkynningu um hver verði hönnunarstjóri mannvirkisins, og samþykki meðeigenda samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994. Hefur krafa þessi um samþykki meðeiganda jafnframt verið staðfest í mörgum úrskurðum ÚUA. Má hér nefna úrskurð ÚUA 18. mars 2022 (154/2021 Bríetartún). Í málinu var deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að samþykkja leyfi til að fjarlægja útigeymslu og innrétta leikskóla þar þess í stað. Var byggingarleyfi þetta ekki talið fullnægja kröfum 2. mgr. 19. gr. fjöl. enda hefði meðal annars þurft að gefa öllum eigendum kost að eiga hlut að ákvörðun um það á löglegum húsfundi.

Telur kærandi engum vafa undirorpið að hið sama eigi við í máli þessu. Hluti bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu er í sameign Lóðarfélagsins sem starfar eftir fjöl. líkt og áður greinir, og ber því að afla samþykki meðeiganda samkvæmt 10. gr. MVL. Slíkt var ekki gert í málinu sem um ræðir og telur kærandi að það eigi að leiða til þess að byggingarleyfið skuli fellt úr gildi.

3.2. Byggingarleyfið er í ósamræmi við fyrri afgreiðslur byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa

Fram kemur í hinni kærðu ákvörðun að ekki hafi verið gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Telur kærandi það ekki standast skoðun m.t.t. ferils málsins sem er líkt og hér greinir.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík þann 10. desember 2024 var sótt um byggingarleyfi það sem hér er kært (USK24080164). Umsókn sú var svo:

*Sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta réttingaverkstæði og heildverslun á lóð nr. 87 við Grettisgötu. Lögð er fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. júní 2019. Stærð: 1.700,7 ferm., 6.800,2 rúmm.
Frestað. Málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.*

Hvergi í framangreindri umsókn er vísað til þess að byggingarleyfið taki til bílakjallara. Skipulagsfulltrúi tók málið fyrir á fundi sínum þann 12. desember 2024 og var afgreiðsla hans svo:

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. desember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta rétttingaverkstæði og heildverslun á lóð nr. 87 við Grettisgötu.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Sama gildir í framangreindri afgreiðslu skipulagsfulltrúa, þ.e. hvergi er nefnt að byggingarleyfið taki til bílajakjallarans á lóðinni. Það breytist svo með afgreiðslu byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025 sem tekin er upp frammar í kæru þessari en þar kom meðal annars fram að byggingarleyfið tæki til þess að: ... „innrétta rétttingaverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu“. Í nefndri afgreiðslu frá 8. apríl 2025 kemur aftur á móti fram að ekki hafi verið gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið án frekari útskýringa þar um.

Telur kærandi af gögnum málsins að skipulagsfulltrúi hafi ekki að öllu leyti tekið skipulagslega afstöðu til erindisins enda er bílajakjallari hvergi nefndur fyrr en í lokaafgreiðslu byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025. Telur kærandi því ekki liggja ljóst fyrir að skipulagsfulltrúi hafi með fullnægjandi hætti gefið upp afstöðu sína til erindisins, s.s. m.t.t. skipulagslaga nr. 123/2010 („SLL“) og MVL. Eitt skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis er að þau séu í samræmi við skipulagsáætlanir á svæðinu. Til þess að fullnægja því skilyrði sendi byggingarfulltrúi erindið til skipulagsfulltrúa, sbr. afgreiðslufundur byggingarfulltrúa 10. desember 2024 og afgreiðslufundur skipulagsfulltrúa 12. desember s.á. Svo virðist sem skipulagsfulltrúi hafi ekki tekið tillit til allra skipulagslegra álitaefna málsins á þeim fundi, einkum þeirra er varða bílajakjallarann. Hér vísast til þess að fyrst kom fram á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025 að hann væri hluti byggingarleyfisumsóknar og þar með byggingarleyfisins. Telur kærandi því að ekki hafi farið fram fullnægjandi könnun á því af hálfu skipulags- og byggingarfulltrúa hvort byggingarleyfi fyrir öllum fyrirhuguðum framkvæmdum, þ.m.t. þeim er varða byggingarkjallarann, samræmdist skipulagsáætlunum. Telur kærandi þegar af þeirri ástæðu að byggingarleyfið standist ekki áskilnað SLL og MVL, s.s. 1. tölul. 1. mgr. 13. gr. MVL. Með vísan til þessa telur hann að byggingarleyfið skuli fellt úr gildi.

3.3. Byggingarleyfið er í ósamræmi við skipulagsáætlanir

a) Byggingarleyfið er andsætt deiliskipulagi

Kærandi telur einnig að byggingarleyfið sé í ósamræmi við skipulagsáætlanir fyrir lóð þá er það tekur til (deiliskipulag og aðalskipulag).

Vísar kærandi hér í fyrsta lagi til þess að samkvæmt deiliskipulagi fyrir Tryggingarstofnunarreit, sbr. fskj. 7, kemur eftirfarandi fram:

Á reitnum er nú mjög blönduð byggð. Í suðvesturhorni við Grettisgötu og Snorrabraut eru 3–4 hæða fjölbýlishús en við Laugaveg og Rauðarárstíg er verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum í 4 – 5 hæða byggingum. Á miðjum reitnum að Grettisgötu er há einnar hæðar verkstæðisbygging, leifar „bílaverksmiðju“ Egils Vilhjálmssonar, sem setti mark sitt á reitinn á síðustu öld. Gert er ráð fyrir að sú byggð víki fyrir randbyggð til suðurs.

Þá segir um helstu breytingar sem lagðar eru til samkvæmt deiliskipulaginu:

Lagt er til að íbúðarhúsnæði við Grettisgötu verði rífið og þess í stað byggt íbúðarhúsnæði í beinu framhaldi af Snorrabraut 35.

Kærandi telur einsýnt af framangreindum ákvæðum deiliskipulagsins að ekki sé gert ráð fyrir sams konar byggingu og þeirri sem hið kærða byggingarleyfi gerir ráð fyrir. Gerir hið kærða byggingarleyfi enda ráð fyrir eins byggingu og þeirri sem lagt var til að rífa samkvæmt deiliskipulaginu sem hér hefur verið vitnað til að framan.

Til viðbótar er vert að nefna að samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir byggingu 3 hæðar íbúðarhúsnæðis (randbyggð) og bílakjallara sem tengjast má bílakjallara á suðausturhorni, Grettisgötu 89, í stað hinnar víkjandi verksmiðjubyggingar. Sá byggingarréttur er sameign allra í Lóðarfélaginu enda tekur slík bygging að stærstum hluta til lóðarinnar sem engin fasteign stendur nú á. Hámarksbyggingarmagn slíkrar byggingar er 3.900 m og því ljóst að um mikla og sameiginlega hagsmuni lóðarhafa er að ræða.

b) Byggingarleyfi er andstætt aðalskipulagi og heimilli landnotkun samkvæmt landnotkunarflokk svæðisins

Telur kærandi að auki að byggingarleyfið sé andstætt aðalskipulagi. Vísar hann til þess Grettisgata 87 er staðsett á miðborg og miðsvæði (M) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 („AR2040“). Í aðalskipulaginu er tekin upp skilgreining miðsvæðis (landnotkunarflokkur) í 6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013:

Svæði fyrir verslunar og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga og gistihús, menningar stofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð)

Telur kærandi að starfsemi réttingarverkstæðis og heildverslunar, sem gert er ráð fyrir samkvæmt byggingarleyfinu, samræmist ekki heimilli landnotkun á svæðinu.

Af a) og b) lið hér að framan virtum telur kærandi einsýnt að byggingarleyfið sé í ósamræmi við skipulagsáætlanir og því séu skilyrði fyrir útgáfu hins kærða byggingarleyfis ekki uppfyllt.

4. Áskorun til úrskurðarnefndar

Í ljósi alls framangreinds telur kærandi einboðið að fella beri úr gildi hið kærða byggingarleyfi um leyfi til endurbyggingar stálgrindihúss að Grettisgötu 87 í Reykjavíkurborg (USK24080164), sem samþykkt var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúans í Reykjavík hinn 8. apríl 2025.

Áskilinn er allur réttur til þess að leggja fram frekari gögn og athugasemdir (s.s. viðbótarathugasemdir) á síðari stigum og til þess að hafa uppi allar þær málsástæður og þau lagarök sem standa til boða til viðbótar eða í staðinn fyrir þau sjónarmið sem fram koma í bréfi þessu eða fyrri bréfum, eftir því sem við á og tilefni verður til.

Virðingarfyllst, f.h. Emblu fasteignafélags ehf.,
Jóhann Ágúst Hansen, kt. [REDACTED]
framkvæmdastjóri

(undirritað með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti)

Fylgiskjöl

1. Upplýsingar um Emblu fasteignafélag ehf., kt. 470316–1360, sóttar frá Creditinfo.
2. Upplýsingar frá Creditinfo um Rauðarárstíg 12, F2010361.
3. Upplýsingar frá Creditinfo um Rauðarárstíg 14, F2270968.
4. Eignaskiptayfirlýsing, dagsett í janúar 2005, um Laugaveg 118 (hús og lóð).
5. Samningur um afnot og rekstur lóðar að Laugavegi 118 frá 2001.
6. Lóðarleigusamningur, Laugavegur 116, 118, 118B, Rauðarárstígur 6–14, Grettisgata 87–89, dagsettur 8. febrúar 2023.
7. Deiliskipulag, Tryggingarstofnunarreitur, dags. 20. júlí 2006.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. júní 2025

USK25050122

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 73/2025 vegna kæru á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um að samþykkja umsókn um leyfi til að endurbyggja stálgrinda hús að Grettisgötu 87 frá 8. apríl sl.

Málavextir

Þann 15. ágúst 2024 var lögð inn byggingarleyfisumsókn vegna Grettisgötu 87. Í umsókninni kom fram að á lóðinni stendur steiptur kjallari þar sem áður reis bílaverkstæði (bílúðuskipti og – réttingar). Byggingin brann en eftir standa steiptir kjallaraveggir og sökklar. Áætlað er að endurbyggja húsnaðið sem var og nota undirstöður og kjallaraveggi sem eru til staðar. Eigandi/ umsækjandi er Melholt ehf. Stærð: 1.700,7 ferm., 6.800,2 rúmm.

Erindið var fyrst tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 27. ágúst 2024, þar var málinu frestað og vísað til athugasemda.

Þann 10. desember 2024 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa. Málinu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Þann 17. desember 2024 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar kom fram að ekki væru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Málinu var frestað og vísað til athugasemda.

Þann 18. febrúar 2025 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar var málinu frestað og vísað til athugasemda.

Þann 11. mars 2025 var málið tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, þar var málinu frestað og vísað til athugasemda.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. apríl 2025 voru samþykkt byggingaráform þar sem sótt var um leyfi til að endurbyggja stálgrindarhús klætt steinullareiningum eftir bruna á kjallara sem fyrir er og innrétta réttingarverkstæði og heildverslun á 1. hæð og bílageymslu í kjallara á lóð nr. 87 við Grettisgötu.



Kröfugerð

Reykjavíkurborg gerir aðallega þá kröfu að aðalkröfu kæranda verði vísað frá úrskurðarnefndinni sökum þess að ekki er um kæranlega stjórnvaldsákvörðun að ræða, einnig að úrskurðarnefndin vísi frá vara-, þrautarvara- og þrautarþrautarvarakröfu kæranda sökum þess að efni þeirra kæruliða heyrir ekki undir úrskurðarnefndina. Til vara gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda.

Álit Reykjavíkurborgar

Samþykkt byggingaráform

Eins og segir í málavaxtalýsingu þá voru byggingaráform vegna Grettisgötu 87 samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. apríl s.l. sbr. 11 gr. laga um mannvirki og gr. 2.4.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Byggingarleyfi hefur ekki verið gefið út í samræmi við 13. gr. laga um mannvirki og gr. 2.4.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Í 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er fjallað um samþykkt byggingaráform en þar segir:

Ef mannvirki er háð byggingarleyfi skv. 9. gr. fer byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun yfir byggingarleyfisumsókn og gengur úr skugga um að aðaluppdættir uppfylli ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra og að tilkynnt hafi verið um hönnunarstjóra mannvirkisins. Tilkynnir byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun umsækjanda skriflega um samþykkt byggingaráforma hans, enda sé fyrirhuguð mannvirkjagerð í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði eða skipulag á haf- og strandsvæðum sé um að ræða svæði utan netlaga. Tilkynning samkvæmt þessari grein veitir umsækjanda ekki heimild til að hefja byggingarframkvæmdir.

Í athugasemdum um frumvarp sem varð að lögum um mannvirki nr. 160/2010 segir að hér sé um nýtt ákvæði að ræða og að þessi tvískipting á samþykki byggingaryfirvalda sé nauðsynleg þar sem hönnun mannvirkis er afar umfangsmikið verkefni og rétt að umsækjandi fái fyrst vilyrði fyrir byggingaráformum. En eins og segir í ákvæðinu þá veitir samþykkt byggingaráform ekki leyfi til þess að hefja byggingarframkvæmdir.

Í 2.4.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er fjallað um umsókn um byggingarleyfi. Þar segir meðal annars í 1. mgr. að umsókn um byggingarleyfi skuli vera skrifleg og send hlutaðeigandi leyfisveitanda. **Á fyrra stigi umsóknar, þ.e. vegna byggingaráforma**, skal skila inn gögnum sem tilgreind eru í 2. mgr.



Á seinna stigi, þ.e. vegna endanlegrar afgreiðslu byggingarleyfis, skal skila inn gögnum sem tilgreind eru í 3. mgr. Af framansögðu er ljóst að byggingarleyfisumsókn er skipt upp í tvö stig sem leiðir til stjórnvaldsákvörðunar þ.e. endanlega afgreiðslu byggingarleyfis.

Samþykkt byggingaráform eru því ekki lokaákvörðun stjórnssýslumáls sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Samþykkt byggingaráform er ekki ákvörðun sem kveður á um réttindi eða skyldur eða bindur enda á stjórnssýslumál og er samþykkt byggingaráform því ekki stjórnvaldsákvörðun sem er kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Skipulag

Í gildi er deiliskipulag 1.240.1.Tryggingarstofnunarreitur samþykkt í borgarráði 20. júlí 2006. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er stefnt að þéttingu byggðar og endurbótum á yfirbragði byggðar á reitnum til samræmis við aðalskipulags á miðborgarsvæði. Hugsunin bak við gildandi deiliskipulag var að veita lóðarhöfum heimild til að rífa núverandi iðnaðarhúsnæði við Grettisgötu og opna á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Í gildandi skipulagi er hvergi kveðið á um skyldu eiganda Grettisgötu 87 til að byggja nýtt hús heldur eingöngu heimilt að byggja með öðrum hætti.

Samþykki í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994

Í 29. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er fjallað um byggingu samkvæmt samþykktri teikningu. Í 1. mgr. segir að rúmist bygging innan samþykktar teikningar og sé byggingarrétturinn í eigu ákveðins eiganda sbr. 1. málsl. 1. mgr. 28. gr., getur hann ráðist í framkvæmdir að fengnum nauðsynlegum byggingarleyfum, enda taki hann sanngjarnt tillit til annarra eigenda við framkvæmdirnar og kosti kapps um að halda röskun og óþægindum í lámarki. Ekki verður annað séð en að umsókn umsækjanda frá 15. ágúst sl. sé í samræmi við teikningar samþykktar á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur frá 1966 er varðar stærð og lögun mannvirkisins. Því verður ekki annað séð að 29. gr. fjöleignarhúsalaga taki til hina samþykktu byggingaráforma.

Hlutfall samþykkis

Vara-, þrautarvara- og þrautarþrautarvarakrafa kæranda fjalla allar um hlutfall aðila sem kærandi telur að þurfi til þess að samþykkja framkvæmdina sbr. lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Ágreining milli eigenda í fjöleignarhúsum sem varðar réttindi þeirra og skyldur samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 er kæránlegur til kærunefndar húsamála.



Ákvörðun um hlutfall samþykkis verður ekki tekin af byggingarfulltrúa á grundvelli laga um mannvirki nr. 160/2010, en ákvarðanir byggingarfulltrúa á grundvelli þeirra laga eru kærarlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Stöðvun framkvæmda

Í kæru er farið fram á stöðvun framkvæmda, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011. Ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi vegna framkvæmdanna og því hefur ekki verið veitt leyfi til framkvæmda, því eru engar framkvæmdir til þess að stöðva.

Niðurstaða

Af öllu framansögðu verður ekki séð að ákvörðun byggingarfulltrúa um að samþykkja byggingaráform vegna Grettisgötu 87 sé háð slíkum annmörkum að varðað gæti ógildingu hennar. Reykjavíkurborg ítrekar fyrrgreindar kröfur sínar er koma fram í kröfugerð.

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,

Bjarki Freyr Arngrímsson,
lögfræðingur
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða