

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3,
150 Reykjavík

uuu@uuu.is

Reykjavík 16. júní 2026

Kæra

Kæruefni:

Kærð er til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sú ákvörðum byggingarfulltrúans í Reykjavík þann 19.05.2026 að synja umsókn um breytingar á húsinu Sóleyjargötu 27 í Reykjavík (USK25060237). Húsið er í dag skráð sem gistiheimili, en ósk eigenda er að fá húsið samþykkt sem fjölbýlishús með 8 íbúðum.

Kærandi:

Kærandi er eigandi að gistiheimili 01-0101, F2009319, R. Guðmundsson ehf, kt. 550289-1219, Skólavörðustíg 42, Reykjavík.

Kæruheimild:

Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála er byggð á ákvæði 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirkni.

Kröfugerð:

Þess er krafist að ákvörðun byggingarfulltrúa í Reykjavík frá 19.05.2026 um að synja umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingu á notkun húsnæðisins verði ógild.

Málavextir, rök og heimildir.

Húsið Sóleyjargata 27 er byggt árið 1931, og er það skráð sem gistiheimili í fasteignaskrá Íslands. Fyrir ári síðan keypti kærandi húsið og þá var kvöð á því að ekki mætti reka gistiheimili þar, þar sem það samræmdist ekki Aðalskipulagi Reykjavíkur, en í húsinu hefur verið rekið gistiheimili á vegum Reykjavíkurborgar frá árinu 2014 og voru þar samþykkt 8 misstór gistirými, en minnstu gistirýmin eru 4 talsins. Teikningar af gistiheimilinu voru samþykktar hjá byggingarfulltrúa 2013. Minnstu gistirýmin eru stúkuð niður og þar er snyrting með sturtu og eldhúsaðstöðu, stærð á heildarrými er 21,3m² brúttó, án geymslu.

Kærandi sótti um byggingarleyfi þann 17.06.2025, með teikningum sem sýndu rýmin eins og þau voru samþykkt 2014, og hugðist fá samþykktar íbúðir í mismunandi stærðarflokkum, til samræmis við það sem þegar er búið að gera. Upphaflega var sótt um leyfi fyrir 9 íbúðir en fallið frá því meðferð málsins þar sem ein íbúðin í kjallara til austurs uppfyllti ekki birtuskilyrði. Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur gerði ekki skipulagslegar athugasemdir við að breyta notkun hússins en taldi að skoða þyrfti betur hönnun og útfærslu íbúðanna og benti á léleg birtuskilyrði íbúða í kjallara. Þá gætti misskilnings hjá skipulagsfulltrúanum um fjölda íbúða á 2. hæð en þær eru tvær en inngangur í íbúð á þriðju hæð er á þeirri hæð.

Erindið hefur verið í vinnslu hjá Reykjavíkurborg og þegar þessu var synjað þá hafði það verið í vinnslu í 11 mánuði. Rök Reykjavíkurborgar fyrir synjuninni er að þær tvær einstaklingsíbúðir í kjallara hússins sem sótt var um leyfi fyrir uppfylla ekki ákvæði reglugerðar sjá

Eins og í fram kom í bókuninni á afgreiðslufundinum þann 19. maí þá var erindinu synjað á þeim forsendum að erindið samræmdist ekki byggingareglugerð um íbúðarhúsnæði og á það þá fyrst og fremst við um kjallaraíbúðirnar sbr. kafli 6 í byggingareglugerð.

Í 6. kafla byggingarreglugerðarinnar er hvergi getið um stærð á íbúð, hvorki hámark né lágmark. Kærandi telur að fjölbreytileiki í stærðum sé mjög gott framlag til hverfisins 101, nálægt Háskóla samfélaginu og fleira. Minni íbúðirnar eru hannaðar og ætlaðar fyrir einstaklinga fyrst og fremst.

Ábending kom frá Reykjavíkurborg um að stækka lítillaga kjallaraíbúðirnar tvær, en erfitt er að brjóta niður þykka burðarveggi og breyta lögun þeirra þar sem t.d. baðherbergiskjarnar með stömmum ofl. eru staðsettir við þessa burðarveggi. Kjallaraíbúðirnar eru ekki niðurgrafnar til suðurs, lofthæð 2.52m að innanmáli. Á teikningum eru gert ráð fyrir að gluggar til suðurs verði stækkaðir svo að tilskilið birtumagn náist. Flóttaleiðir eru með björgunaropi og hefur brunahönnuður yfirfarið teikningarnar og húsið, en þar er brunaviðvörðunarkerfi og hver eining er sérstakt brunahólf. Húsið uppfyllir ekki algilda hönnun enda hannað í tíð eldri reglugerðar, og til að komast inn í húsið þarf annað hvort að fara upp hálfa hæð eða niður hálfa hæð um útistiga.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina.

Kærandi getur ekki fallist á synjun hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, þar sem kærandi telur að íbúðirnar sem sótt er um breytingu fyrir uppfylla ákvæði kafla 6 í byggingareglugerð og því byggji ákvörðunin á röngum lagagrunni eða misskilningi. Kærandi bendir á að rökstuðningur fyrir synjun er óljós og erfitt að ráða nákvæmlega hvað það var sem réði niðurstöðunni og að hvaða leyti kjallaraíbúðir skorti þær kröfur sem fram koma í 6. kafla reglugerðarinnar, en eins og áður segir telur kærandi að umræddar íbúðir fullnægi áskilnaði reglugerðarinnar.


Á kærandi erfitt um vik að bregðast við þar sem svo virðist sem fleiri þættir hafi ráðið niðurstöðunni en einungis kjallaraíbúðirnar sbr. orðalagið „...fyrst og fremst..“. Er ákvörðunin haldin verulegum annmarka að þessu leyti, en ákvörðunin þarf að vera skýr og ljóst á hvaða grunni hún byggir, þannig að kærandi geti áttað sig á réttarstöðu sinni.

Þá telur kærandi að hafi það verið mat Reykjavíkurborgar að tvær íbúðir í kjallara hafi ekki uppfyllt ákvæði reglugerðar, bar að veita heimild fyrir breytingum á þeim íbúðum sem þó töldust uppfylla skilyrði reglugerðarinnar að öðru leyti, eða leiðbeina kæranda í því efni þannig að hann næði fram þeim breytingum sem að var stefnt. Með því að synja erindinu að öllu leyti án frekari rökstuðnings hafi Reykjavíkurborg ekki gætt að reglum um meðalhóf og réttmæti.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið er þess krafist að fyrrgreind ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur um að synja kæranda um að breyta húsnæðinu í íbúðir verði ógild og lagt verði fyrir byggingarfulltrúa að taka málið til lögmætrar meðferðar og afgreiðslu að nýju.

Kærandi áskilur sér rétt til að gera nánari grein fyrir kröfum sínum og rökstuðningi á síðari stigum málsins svo að leggja fram frekari gögn kröfum sínum til stuðnings.

F.h. R. Guðmundssonar ehf.



Hilmar Magnússon hrl.

Meðfylgjandi fylgigögn

Fylgiskjal 1, aðaluppdráttur lagður inn til byggingarfulltrúa tillaga

Fylgiskjal 2, aðaluppdráttur þegar samþykktur árið 2013

Fylgiskjal 3, Umsögn Skipulagsfulltrúa 23.09.2025

Fylgiskjal 4, Rökstuðningur fyrir synjun erindis

Fylgiskjal 5, Umboð