



RVK-27689 Tilkynning um stjórnsýslukæru nr_ 2601002_

Móttekið	5.1.2026 10:35:22
Búið til dags.	5.1.2026 10:50:03
Tilheyrir	USK26010038 - Háteigsvegur 35 - deiliskipulag - stjórnsýslukæra 2601002
Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald



uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-27689

Beiðnin var stofnuð 05.01.2026
10:02

Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 2601002.

Diljá - Í dag 10:34

Góðan dag,
áframsendi
kv. Diljá

Upphafleg beiðni:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 2. janúar 2026 ásamt fylgigögnum, þar sem 21 einstaklingar sem eiga heimili næst fyrirhugaðri og aðliggjandi uppbyggingu að Háteigsvegi 35 kæra ákvörðun borgarskipulags að breyta deiliskipulagi fyrir reitinn án þess að ákvörðunin sé sett í lögbundið ferli.

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.

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.
nefndarin
nar **Ólöf**
Harðardóttir,
skrifstof
umaður

Úrskurðar nefnd umhverfis- og auðlinda mála Borgartún i 21, 105 Reykjavík, Ísland
Sími / Tel: 5758710
(+354)
símatími
kl.10-12
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaime
r
https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C097d6ec8f3c44f80f45808de4c414dfe%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C639032041416535802%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIslIAiOiJXaW4zMilslkFOljoiTWFpbiClslldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=cGxUKZ0xExnlkjbRf299qRYpr8CR9DzHF6OiRyxobxs%3D&reserved=0]



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 10:02

[1_K%C3%A6ruskjal+%E2%80%93+Ha%CC%81teigsvegur+35.pdf](#)  (9.89 MB)

[A%C3%B0koma_%C3%9Eorgeirs_Tryggvasonar.pdf](#)  (12 kB)

[K%C3%A6ra+til+%C3%BArskur%C3%B0arnefndar+umhverfis-
+og+au%C3%B0lindam%C3%A1la.pdf](#)  (16 kB)

[Sta%C3%B0festing_a%C3%B0komu.pdf](#)  (156 kB)

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>

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

2.1.2026 19:08

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	Helgi Hilmarsson
Kennitala	
Heimilisfang	Skipholt 36
Póstnúmer	105
Staður	Reykjavík
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/kæranda 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.

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

Efni kærunnar

Fyrir hönd 21 eintaklings sem eiga heimili næst fyrirhugaðri og aðliggjandi uppbyggingu að Háteigsvegi 35 kærir undirritaður þá ákvörðun borgarskipulags að breyta deiliskipulagi fyrir reitinn án þess að ákvörðunin sé sett í lögbundið ferli. Skipulagsyfirlönd í Reykjavík bera fyrir sig að breytingarnar séu svo veigalítar að um þær gildi ákvæði 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem leyfi breytingar án kynningar þar sem breytingarnar varði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda (og borgarinnar).

Þessu erum við ósammála og færum fyrir því rök í meðfylgjandi kæruskjali „Kæruskjal – Háteigsvegur 35“. Fylgiskjöl með kærinni eru samskipti okkar við borgarskipulag sem staðið hafa yfir allt þetta ár og enda nú óhjákvæmilega í þessu kærufarli.

Þeir sem standa að kærinni eru í stafrófsröð:

Ágústa Hrefna Lárusdóttir
Baldur Már Pétursson
Björk Vilhelmsdóttir
Dagbjört Hákonardóttir
Gerður Sveinsdóttir
Guðmundur Fannar Guðjónsson
Helga Vala Helgadóttir
Helgi Hilmarsson
Hildur Skarphéðinsdóttir
Hrafnhildur Ragnarsdóttir
Hugrún Magnúsdóttir
Hulda B Hákonardóttir
Lilja Björg Rúnarsdóttir

Magnús Hjartarson
Marcos Zotes
Sigurlaug Hrund Svavarsdóttir
Sílja Björk Huldudóttir
Sveinn Rúnar Hauksson
Þórhallur Samúelsson
Þorgeir Tryggvason
Þróstur Ingólfur Víðisson

Staðfesting á aðkomu ofangreindra að kærinni mun berast Úrskurðarnefnd innan örfárra daga.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Borgarskipulag – Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Dagsetning ákvörðunar	02.12.2025

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.

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

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

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

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

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

Nokkrum dögum eftir samþykkt hennar á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. desember. Nánar tiltekið þegar ákvörðunin var gerð opinber með birtingu fundargerðar frá afgreiðslufundinum.

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	Kæruskjal – Háteigsvegur 35
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	1_Kæruskjal – Ha#teigsvegur 35.pdf

KÆRUSKJAL

HÁTEIGSVEGUR 35

Kærð er til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sú ákvörðun skipulagsfulltrúa að breyta deiliskipulagi fyrir Háteigsveg 35 og samþykkt var á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa nr. 1039 þann 2. desember sl. enda gengur sú samþykkt þvert á lög og reglugerðir sem mæla svo fyrir: (leturbr. okkar)

Skipulagslög 2010 nr. 123 22. sept. 1. mgr. 43. gr. Breytingar á deiliskipulagi. Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

Skiplagsyfirvöld réttlæta þessa afgreiðslu með því að vísa til 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010:

Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Við teljum ekki hægt að nýta ofangreint ákvæði til að losna undan lögformlegu deiliskipulagsferli enda segir í skipulagslögum og bygginarreglugerð (leturbr. okkar)

Skipulagslög 2010 nr. 123 22. sept. 4. mgr. 43. gr.: Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Í 2. mgr sömu laga segir einnig: Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

Byggingarreglugerð 2.3.4. gr.: Breyting er varðar útlit eða form mannvirkis. Til að breyting á mannvirki geti talist óveruleg má hún ekki skerða hagsmuni nágranna, t.d. hvað varðar útsýni, skuggavarp eða innsýn, ekki breyta eða hafa áhrif á götummynd, né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt, nema stækkunin sé smávægileg og falli innan byggingarreits og breyti ekki eða hafi áhrif á götummynd.

Áður en við færum fram rök okkar fyrir því að þessi breyting hafi óumdeilanleg áhrif á **skuggavarp, innsýn og fleira** er rétt að benda á að skipulagsyfirvöld í Reykjavík hafa í þrigang í þessu ferli orðið uppvís að því að samþykkja ólöglega aðaluppdrætti og það þrátt fyrir að þeim hafi verið með vel ígunduðum og myndrænt rökstuddum hætti bent á gallana og ótal tækifæri hafi gefist til að standa löglega og rétt að þessari framkvæmd (sjá fylgiskjöl). Nú hafa breytingar verið þvingaðar inn í deiliskipulag án lögboðins ferlis og það sjáum við okkur tilneydd að kæra.

Við viljum einnig benda á að deiliskipulagsbreytingin nær ekki yfir alla ágalla sem eru á nýjustu aðaluppdráttunum þannig að enn brjóta þeir í bága við deiliskipulag – það breytta deiliskipulag sem samþykkt var 2. desember sl.

Hér í framhaldi færum við rök fyrir efni kærunnar.

Deiliskipulagsbreyting

Sótt var um og samþykktar breytingar á deiliskipulagsskilmálum – kennisniðum

1. Þegar mænistefna húsategundar III er þvert á lengd byggingareits (90°), og mænir myndar „gaff“ á fram- og bakhlið húss, má hæð portveggjar ekki vera meiri en 10,5m frá gólfi 1.hæðar (byggingareitir K1 og K2).

ATHUGASEMDIR OKKAR

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal hámarkshæð portveggjar vera 9,0m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 1,5m hækkun portveggjar, upp í samtals 10,5m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**

2. Þegar mænistefna húsategundar IV er þvert á lengd byggingareits (90°), og mænir myndar „gaff“ á fram- og bakhlið húss, má hæð portveggjar ekki vera meiri en 8,4m frá gólfi 1.hæðar (byggingareitir K1, K2 og K3).

ATHUGASEMDIR OKKAR

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hámarkshæð portveggjar 7,0m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 1,4m hækkun portveggjar, upp í samtals 8,4m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn, og götumynd.**

3. Þegar mænistefna húsategundar IV er samsíða stefnu byggingareits þá má hæð portveggja vera að hámarki 7,05.

ATHUGASEMDIR OKKAR

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hámarkshæð portveggjar 7,0m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 0,05m hækkun portveggjar, samtals 7,0m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur vissulega óveruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**

Aftur á móti er hámarkshæð kvista 2,5 m samkvæmt gildandi deiliskipulagi og 1,0m niður fyrir hámarkshæð byggingar eða 9,5m frá gólfi 1.hæðar. Breytingin felur í sér 0,95m hækkun kvistar, samtals 3,45m og er jafn há og hámarkshæð byggingar eða 10,5m frá gólfi 1.hæðar. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götumynd.**

4. Á byggingareit K3 er hámarks mænishæð lækkuð úr 10,5m niður í 10,2m frá gólfi 1.hæðar.

ATHUGASEMDIR OKKAR

Breytingin felur í sér 0,3m lækkun á hámarkshæð mænishæðar. **Vakin er athygli á að samkvæmt kennisniði húsategunda IV eftir breytingu, er leyfilegt hámarkshæð mænishæðar á byggingareit K3 bæði 10,5m (sneiðing á skammhið) og 10,2m (sneiðing á langhlið).** Þannig að þessi breyting getur vart talist nokkrum til tekna.

5. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar deiliskipulags.

Hér í framhaldi eru atriði sem ekki eru tiltekin í breyttu deiliskipulagi en við gerum athugasemdir við.

A BREYTT MÆNISTEFNA.

Í grein 8.11.1 Húsagerð í deiliskipulagi segir: **megin stefna byggingar af húsategund III skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingareits.**

ATHUGASEMDIR OKKAR

Skipulagsfulltrúi kýs að samþykkja túlkun lóðahafa á þessari grein þannig að hægt sé að snúa mæni byggingar 90° en byggingin standi að öðru leyti óbreytt. Þessu mótmælum við og höfum margsinnis bent á að brjóti í bága við deiliskipulag. **Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn, og götumynd.**

Í samþykktum breytingum frá 2. desember er þessi 90°snúningur mænis ekki tiltekin sem hluti breytinga á deiliskipulagi. Það veur því furðu okkar að í auglýsingu sem birt er 23. desember með dagsetningu 9. desember skuli fullyrt að í deiliskipulagsbreytingunni felist breytt mænisstefna. (<https://island.is/stjornartidindi/nr/eb78a1bd-594f-462d-9110-25dd5258a077>)

B HÆKKUN Á HÁMARKSHÆÐ PORTVEGGJA

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að þak rishæðar gangi upp frá gólfplötu sbr. kennisnið hústegunda III. Í kennisniðum breytts deiliskipulags hefur hins vegar 1,5m háum portveggjum verið bætt á rishæðina þannig að neðri brún þaks hækkar sem því nemur (1,4 m á hústegund IV).

ATHUGASEMDIR OKKAR

Við teljum enga heimild fyrir þessari breytingu á deiliskipulagi og hún er ekki hluti þeirra breytinga sem gerðar eru á deiliskipulagi. Þessi breyting á útliti og formi mannvirkis hefur veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götummynd.

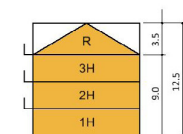
C HÆKKUN HÁMARKSHÆÐAR KVISTA OG FJARLÆGÐ FRÁ ÚTVEGGJUM

Í gildandi deiliskipulagi (8.11.2 Húshæðir og þök) er kveðið á um að a.m.k. 50% kvista skuli vera dregnir inn um a.m.k. 0,5m frá útbrún (útvegg) byggingar og í gildandi kennisniði er gert ráð fyrir að kvistir séu 1 metra lægri en mænir í hústategund IV. Í kennisniðum breytts deiliskipulags hefur þessu verið breytt á þann veg að kvistir eru ekki dregnir inn og þeir ná alla leið upp í þakmæni.

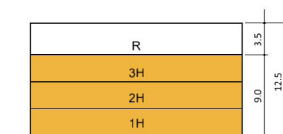
ATHUGASEMDIR OKKAR

Þessar breytingar brjóta gegn gildandi deiliskipulagi og þær eru ekki hluti nýsamþykktar deiliskipulagsbreytinga þrátt fyrir að þær megi lesa út úr kennisniðum þeirra. Við höfum ítrekað gert athugasemdir við þetta brot á deiliskipulagi án þess að brugðist hafi verið við. Þessar breytingar á útliti og formi mannvirkis hafa veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götummynd.

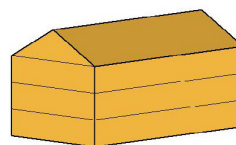
Kennisnið hústegunda III fyrir breytingu



Hústategund III sneiðing á skammhlið
Byggingarrellir: K1, K2

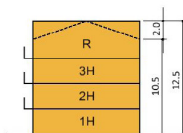


Hústategund III sneiðing á langhlið
Byggingarrellir: K1, K2

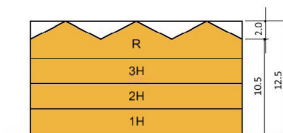


Hústategund III þrívíddarmynd
Byggingarrellir: K1, K2

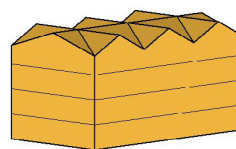
Kennisnið hústegunda III eftir breytingu



Hústategund III sneiðing á skammhlið
Byggingarrellir: K1, K2

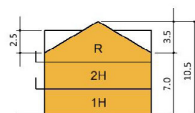


Hústategund III sneiðing á langhlið
Byggingarrellir: K1, K2

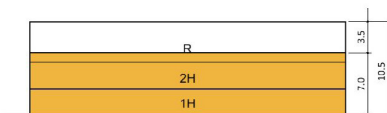


Hústategund III þrívíddarmynd
Byggingarrellir: K1, K2

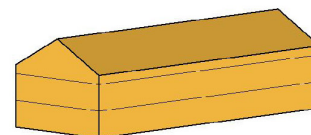
Kennisnið hústegunda IV fyrir breytingu



Hústategund IV sneiðing á skammhlið
Byggingarrellir: K1, K2, K3

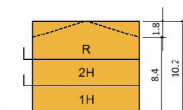


Hústategund IV sneiðing á langhlið
Byggingarrellir: K3

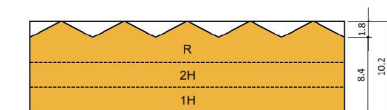


Hústategund IV þrívíddarmynd
Byggingarrellir: K3

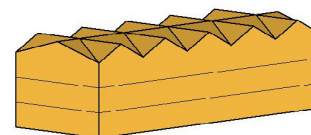
Kennisnið hústegunda IV eftir breytingu



Hústategund IV sneiðing á skammhlið
Byggingarrellir: K3



Hústategund IV sneiðing á langhlið
Byggingarrellir: K3



Hústategund IV þrívíddarmynd
Byggingarrellir: K3

Framangreindar breytingar hafa hver um sig áhrif á skuggavarp, innsýn, götummynd o.fl. Samanlagt má segja að þær hafi veruleg áhrif á alla þessa þætti. Fullyrðingar um að þær snerti ekki hagsmuni neinna nema lóðahafa og borgarinnar eru ekki studdar neinum rökum. Engar myndir eða teikningar eru lagðar fram sem styðja þær fullyrðingar. Þau kennisnið sem fylgja deiliskipulagsbreytingunum sýna ekki raunverulegar breytingar. Hér að framan eru kennisnið fyrir og eftir breytingar og þar má sjá hverjar breytingarnar eru í raun. Vísað er til þeirra í athugasemdum okkar hér á undan. Hér er um viðamiklar breytingar að ræða sem hafa veruleg áhrif og við krefjumst þess að þær fái afgreiðslu eins og skipulagslög gera ráð fyrir þ.e.a.s

Skipulagslög 2010 nr. 123 22. sept. 1. mgr. 43. gr. Breytingar á deiliskipulagi. Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða.

Reykjavík 30. desember 2025

Virðingarfyllst,

Ágústa Hrefna Lárusdóttir [REDACTED]
Baldur Már Pétursson [REDACTED]
Björk Vilhelmsdóttir [REDACTED]
Dagbjört Hákonardóttir [REDACTED]
Gerður Sveinsdóttir [REDACTED]
Guðmundur Fannar Guðjónsson [REDACTED]
Helga Vala Helgadóttir [REDACTED]
Helgi Hilmarsson [REDACTED]
Hildur Skarphéðinsdóttir [REDACTED]
Hrafnhildur Ragnarsdóttir [REDACTED]
Hugrún Magnúsdóttir [REDACTED]
Hulda B Hákonardóttir [REDACTED]
Lilja Björg Rúnarsdóttir [REDACTED]
Magnús Hjartarson [REDACTED]
Marcos Zotes [REDACTED]
Sigurlaug Hrund Svavarsdóttir [REDACTED]
Silja Björk Huldudóttir [REDACTED]
Sveinn Rúnar Hauksson [REDACTED]
Þórhallur Samúelsson [REDACTED]
Þorgeir Tryggvason [REDACTED]
Þröstur Ingólfur Víðisson [REDACTED]

Staðfesting á aðkomu ofangreindra að kærinni með eiginhandarundirskriftum mun berast Úrskurðarnefnd innan örfárra daga.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. febrúar 2026
USK26010038

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 2601002

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 2. janúar sl. er kærð ákvörðun skipulagsfulltrúa að breyta deiliskipulagi fyrir Háteigsveg 35 án þess að ákvörðunin sé sett í lögbundið ferli.

Kærendur telja að skipulagsfulltrúa hafi verið óheimilt að beita 3. mgr. 44. skipulagslaga til að losna undan lögformlegu deiliskipulagsferli í ljósi þess að breytingin hefur áhrif á skuggavarp, innsýn o.fl.

1. Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kærenda verði hafnað.

2. Málavextir

2.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er Háteigsvegur 35 á íbúðarsvæði (ÍB14) sem nefnist Holt-Vestur.

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Í leiðbeinandi forsendum og skýringargögnum, B-hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, er umfjöllun um ÍB14 Holt-vestur. Þar segir að svæðið sé fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að mestu upp á fimmta og sjötta áratug 20. aldar. Á tímabilinu 1986 til 1997 var byggð þétt í hverfinu og voru byggðar um 90 nýjar íbúðir. Yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og er stærsti hluti hverfisins byggður upp samkvæmt séruppdrætti frá 1939, sem er meðal elstu deiliskipulagstillagna fyrir hverfi í Reykjavík.

2.3 Deiliskipulag frá 1996

Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands var samþykkt í borgarráði 10. september 1996. Skipulagið er upphaflega hluti af stærra deiliskipulagi. Samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir bílastæðum þar sem nú er lóðin nr. 35 við



Háteigsveg. Markmið skipulagsins var að „skapa heildstætt skólahverfi sem myndi umgjörð um lifandi skólastarf og stuðli að samstarfi skólanna“.

Þann 11. maí 1999 samþykkti borgarráð breytingu á deiliskipulaginu. Með breytingunni var m.a. byggingarmagn lóðar Sjómannaskóla Íslands m.t.t. byggingar nemendaíbúða og dagheimilis breytt ásamt því að afmörkuð var lóð innan lóðar Sjómannaskólans. Áfram var gert ráð fyrir bílastæðum fyrir Sjómannaskólann, sem nú er lóð nr. 35 við Háteigsveg.

Borgarráð samþykkti breyting á deiliskipulaginu 20. janúar 2004 og var auglýsing þess efnis birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. febrúar s.á. Með breytingunni var hluta lóðar Sjómannaskólans afmörkuð fyrir námsmannaíbúðir á vegum Byggingarfélags Námsmanna. Breytingin náði ekki til bílastæða Sjómannaskólans sem nú er lóð nr. 35 við Háteigsveg.

Breyting á deiliskipulaginu var samþykkt í skipulagsráði 1. mars 2006 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 15. mars s.á. Með breytingunni var lóð afmörkuð fyrir vatnstanka Orkuveitur Reykjavíkur við Háteigsveg 43. Að öðru leyti var skipulagið óbreytt.

2.4 Deiliskipulag fyrir Sjómannaskólareit 1.254.2

2.4.1 Almennir skilmálar

Borgarráð samþykkti breytingu á deiliskipulaginu þann 13. febrúar 2020 sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 27. apríl s.á. Með breytingunni var hið deiliskipulagða svæði skilgreint sem „Sjómannaskólareitur 1.254“. Breytingin byggði á samkomulagi Reykjavíkurborgar og íslenska ríkisins um endurskipulagningu nokkurra svæða sem voru á forsjá ríkisins og uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis fyrir ungt fólk á hluta þeirra. Fyrst og fremst felur breytingin í sér heimild til uppbyggingar íbúða á þremur lóðum sem verða til við að lóð Sjómannaskólans er skipt upp.

Samkvæmt greinargerð sem fylgdi skipulagsbreytingunni fjölga íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á innviðum borgarinnar og þjónustu. Þá verða göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins betur tengdar við aðliggjandi stígakerfi. Heimilt verður að byggja lágreistar byggingar í takti við aðliggjandi byggð. Í þessu samhengi er fjallað um íbúðabyggðina sunnan við Háteigsveginn sem er þriggja hæða íbúðarhús, byggð á 6. áratug síðustu aldar og íbúðabyggðina austan megin við Vatnsholt eru íbúðarhús á 2-3 hæðum byggð á 7. áratug síðustu aldar. Markmið skipulagsbreytingarinnar var m.a. að þetta byggðina á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er. Húshæðir á reitnum geta verið frá einni hæð og upp í þrjár hæðir og ris. Þakform er mænispak, ýmist með lágu risi eða háu, einhalla og flöt þök.

Svalir nýbygginga geta náð út fyrir byggingarreiti um allt að einn (1) metra, sbr. almennir skilmálar deiliskipulagsins. Svalalokanir eru leyfðar og skal heildaryfirbragð og útlit vera samræmt.

2.4.2 Sérskilmálar

Samkvæmt sér sérskilmálum, kafla 8. sem fylgir greinargerð skipulagsins, er reiturinn, sem nú er lóð nr. 35 við Háteigsveg, skilgreindur sem reitur K (stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K3, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K4 og hjóla- og/eða sorpskýli K5). Heimilt er að byggja allt að 50-60 nýjar íbúðir á reitum K1, K2, K3 og K4. Húsin geta verið ein, tvær og þrjár hæðir, auk rishæðar með kvistum.



Íbúðasvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginga og geta þær farið út fyrir byggingareit um allt að einn (1) metra nema þar sem 15 metra helgunarreitur Stakkstæðis er skilgreindur. Þar mega svalir ekki fara út fyrir byggingarreit. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingarreit á jarðhæð. Svalagangur er heimilaður og þakform er frjálst. Þá geta einstaka minniháttar byggingarhlutar, svo sem þakskegg og gluggafrágangur, sem felur í sér útkrögun, farið 30 cm út fyrir byggingarreit. Heildaryfirbragð bygginga skal vera með þeim hætti að byggingar séu brotnar upp líkt og þær séu samsettar úr fleiri einingum. Í sérskilmálanum kemur fram að gera skuli ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga (báðum megin) með tilteknum hætti: „Á útveggjum án svalaganga skal draga útvegg inn eða út um a.m.k. 0,5 metra þannig að samfelldur vegg hluti verði ekki lengri en 18 metrar. Á útveggjum svalaganga skal skipta um klæðningarefni á a.m.k. 18 metra fresti. Megin stefna byggingar skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits.“

Samkvæmt tl. 8.11.2 skal þakgerð vera mænispak, sbr. nánari skýringar fyrir þakhalla og hámarkshæðir á kennisniði sem fylgir greinargerðinni. Þá eru kvistir heimilaðir á allt að helmingi (50%) af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er fjórir (4) metrar. Að minnsta kosti helmingur (50%) kvista skal vera dreginn inn um að minnsta kosti 0,5 metra frá útbrún (útvegg) byggingar. Ennfremur skulu hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar og skal hæsti hluti bygginga vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.

2.5 Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Þann 6. nóvember 2025 barst skipulagsfulltrúa umsókn T.ark Arkitektar ehf. um breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits vegna lóðarinnar nr. 35 við Háteigsveg. Í breytingunni sem lögð er til felst breytt mænisstefna og lækkun hámarks mænishæðar, samkvæmt uppdretti T.ark, dags. 25. nóvember 2025. Nánar tiltekið var sótt um breytingu á skipulagsskilmálum – kennisniðum með eftirfarandi hætti:

1. Þegar mænisstefna húsategundar III (byggingarreitir K1 og K2 skv. sérskilmálum) er þvert á lengd byggingarreits (90°) og mænir myndar „gafli“ á fram- og bakhlið húss, má hæð portveggjar ekki vera hærri en 10,5 metrar frá gólfi 1. hæðar.
2. Þegar mænisstefna húsategundar IV (byggingarreitir K1, K2 og K3 skv. sérskilmálum) er þvert á lengd byggingarreits (90°) og mænir myndar „gafli“ á fram- og bakhlið húss, má hæð portveggjar ekki vera hærri en 8,4 metrar frá gólfi 1. hæðar.
3. Þegar mænisstefna húsategundar IV er samsíða stefnu byggingarreits þá má hæð portveggja vera að hámarki 7.05 metrar.
4. Á byggingarreit K3 er hámarks mænishæð lækkuð úr 10,5 metrum niður í 10,2 metra frá gólfi 1. hæðar.
5. Að öðru leyti gilda eldri skilmár deiliskipulagsins.



2.6 Breyting á deiliskipulagi Sjómannaskólareits samþykkt

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 2. desember 2025 var breyting á deiliskipulagi Sjómannaskólareits vegna lóðarinnar nr. 35 við Háteigsveg samþykkt með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar. Til samræmis við heimild í lokamálslið 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breyting ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Samþykkt breyting á deiliskipulagi Háteigsvegar 35 var birt í B-deild Stjórnartíðinda 23. desember 2025.

Skipulagsstofnun var tilkynnt um breytinguna með bréfi, dags. 12. janúar sl., ásamt skipulagsuppdraetti, dags. 25. nóvember 2025 og afriti af auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

3. Afstaða Reykjavíkurborgar

3.1 Breyting á deiliskipulagi varðar ekki hagsmuni nágranna

Í lokamálslið 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga er fjallað um heimild til að falla frá grenndarkynningu ef breytingar á deiliskipulagi varða ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda. Samkvæmt frumvarpi sem varð að skipulagslögum nr. 123/2010 er þessi varnagli settur enda augljóst að engin þörf er fyrir sérstaka grenndarkynningu í slíkum tilvikum þar sem breytingarnar varða eingöngu framangreinda aðila.

Reykjavíkurborg byggir á því að ákvörðun skipulagsfulltrúa frá 2. desember 2025 um breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits 1.254.2 falli undir fyrrgreindan lokamálslið 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga þar sem ákvörðunin feli í sér óverulega breytingu á skipulagsskilmálum sem hefur svo óveruleg áhrif á hagsmuni nágranna að þeir skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

3.2 Svör við athugasemdum kæranda

Athugasemdum kæranda er hafnað en þar er því m.a. haldið fram að 1,5 m hækkun portveggjar hafi veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götummynd, sbr. töluliður 1. Athugasemdin snýr að byggingareitum K1 og K2 og mænistefnu húsategundar III. Þá er því haldið fram að 1,4 m hækkun portveggjar upp í samtals 8,4 m frá gólfi 1. hæðar hafi sömu áhrif, þ.e. veruleg áhrif á skuggavarp, innsýn og götummynd.

Reykjavíkurborg telur fullyrðingar kæranda rangar þar sem breytingarnar rúmast innan gildandi deiliskipulags en breytingarnar fela í sér óbreytta mænishæð (mænishæð hækkar ekki) og að mænir myndar gafla á langhlið í stað skammhliðar sem er heimilt skv. skipulaginu. Reykjavíkurborg fullyrðir að breytingarnar hafa ekki neikvæð áhrif á nærliggjandi byggð.

Varðandi húshæðir og þök þá samanstendur matshluti 01 bæði af húsategund III og IV. Því ber að taka mið af kennisniðum beggja húsagerða. Í grein **8.11.1 Húsagerð** í greinargerð með gildandi deiliskipulagi segir að megin stefna byggingar af húsategund III skal vera samsíða **eða** 90° á stefnu byggingareits. Þetta kemur jafnframt fram á kennisniði fyrir húsategund III, K1 og K2. Þetta ákvæði er nokkuð sérstakt þar sem það heimilar hvoru tveggja, að stefna byggingar/mænis sé samsíða byggingareit og líka 90° á stefnu byggingarreits, sem gerir mat á hvort tillaga samræmist deiliskipulagi flóknara



en ella. Til þess að skera úr um hvort vegg hæðir aðaltekninga séu í samræmi við ákvæði gildandi deiliskipulags þarf því ekki einungis að beita kennisniðum beggja húsagerða heldur líka að taka mið af heimild til að snúa megin stefnu byggingar/mæni þvert á byggingareit.

Hönnuðir húsa hafa valið að nota þessa heimild til að gefa aukið sjónarspil/uppbrot í útlit langhliða, sem telst jákvætt. Hins vegar eru í skilmálum deiliskipulags ekki sett nein takmörk fyrir því hversu mikill hluti langhliða megi vera gaflar sem tilkomnir eru vegna snúnings á stefnu byggingar/mæni. Því voru ekki gerðar athugasemdir við útlit bygginga á aðaltekningum enda er útlit þeirra í samræmi við skilmála skipulagsins.

Til viðbótar kemur að afleiðing þess að mæni er snúið 90° er að vegg hæðir á göflum verða hærri en hámarks hæð veggja á hliðum sem eru samsíða megin stefnu byggingar/mænis. Megin sjónarmið skipulagsfulltrúa við mat á hvort samþykktar aðaltekningar uppfylltu gildandi deiliskipulag voru því eftirfarandi:

Í fyrsta lagi var spurningin hvort hús fari yfir hámarkshæðir sem uppgefnar eru í deiliskipulagi og hafi þannig áhrif á nærumhverfið. Samþykktar aðaltekningar sýna að svo er ekki og því sé ekki um grenndaráhrif að ræða. Í öðru lagi var skoðað hvort vegg hæð þess hluta húshliða sem teljast til húsategunda IV og eru samsíða megin mænisstefnu sé hærri 7 m, sbr. kennisnið byggingareita K1 og K2. Samþykktar aðaltekningar sýna að vegg hæð er 7,05 metrar sem telst innan skekkjumarka. Í þriðja lagi var skoðaður sá hluti húshliða þar sem mænisstefnu hefur verið snúið 90° og gaflar koma fram í langhlið. Litið er svo á að hæð gafla megi vera allt frá 9 metrum til 12,5 metrar, sbr. kennisnið húsagerðar III. Í skilmálum kemur ekki fram hversu þétt slíkir gaflar megi vera eða hve mikill hluti langhliða megi vera gaflar þá var miðað við að vegg hæð gafla fyrir húsategund III mætti vera 9 – 12,5 metrar. Þar sem gafl er hins vegar á enda húshliðar, eins og þar sem brot kemur í miðjan húskroppinn og hlið þvert á gafl kemur í ljós, var litið svo á að vegg hæð þar skuli vera mest 9 metrar, sbr. kennisnið húsagerðar III. Til þess að aðaltekningar töldust uppfylla gildandi deiliskipulag var því farið fram á það að aðaltekningum yrði breytt þannig að vegg hæð á horni gafls þar sem bygging hlykkjast yrði breytt svo vegg hæð verði ekki meiri en 9 metrar. Skv. breyttum uppdráttum mhl. 01 er þakantur nú 8,4 metrar frá gólfkóta og því í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Varðandi uppbrot bygginga þá telst útlit matshluta 01, sem samanstendur af bæði húsategund III og IV, uppfylla skilmála gildandi deiliskipulags um að heildaryfirbragð byggingar skuli gefa til kynna að byggingin sé samsett úr fleiri einingum.

Hvað varðar hæðir húsa þá er hámarkshæð mhl. 01 undir 12,5 metrum og því í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Að lokum gera kærendur athugasemd við ákvörðun um að lækka mænishæð úr 10,5 metrum í 10,2 metra frá gólfi 1. hæðar og telja breytinguna geta vart talist til tekna. Breytingin nær eingöngu til byggingarreits K3 og húsategundar IV. Samkvæmt kennisniði fyrir K3 (sneiðing á langhlið) getur mænishæð húsategundar IV verið að hámarki 10,2 metrar frá gólfi 1. hæðar. Breytingin leiðir til þess að hámarks mænishæð húsa á byggingareit K3 lækkar um 0,3 metra og hefur þannig jákvæð áhrif á útsýni og ásýnd frá öðrum lóðum í nágrenninu.



4. Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu ákvörðunar skipulagsfulltrúa frá 2. desember 2025 um breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits 1.254.2. Fellur ákvörðunin undir fyrrgreindan lokamálslið 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga þar sem ákvörðunin feli í sér óverulega breytingu á skipulagsskilmálum sem hefur svo óveruleg áhrif á hagsmuni nágranna að þeir skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Með hliðsjón af öllu framangreindu 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,

Auðun Helgason
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*