

Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 19. júní 2018

UMSÓKN TIL SKIPULAGSFULLTRÚA UM BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

1) Breyting á deiliskipulagi

RR hótél ehf., kt. 530906-0940, Laugavegi 182, Reykjavík (hér eftir „RR”), hefur falið mér undirrituðum að sækja um breytingu á deiliskipulagi vegna Skipholts 11-13.

Með erindi þessu er AÐALLEGA óskað eftir því að heimilað verði í deiliskipulagi að vera með íbúðagistingu (gististað í flokki II) á 2-3 hæð hússins í Skipholti 11-13. Fyrir liggur þinglýst kvöð um samþykki allra eigenda í Skipholti 11-13.

Með erindi þessu er TIL VARA óskað eftir því að heimilað verði í deiliskipulagi að vera með íbúðagistingu (gististað í flokki II) á eingöngu 3 hæð hússins í Skipholti 11-13.

2) Afgreiðsla á fyrri beiðni

Með fyrirspurn RR sem móttækin var af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar 29. mars 2016 var spurst fyrir um hvort heimild fengist til að breyta deiliskipulagi lóðarinnar nr. 11-13 við Skipholt þannig að heimilt væri að reka þar gististað/íbúðagistingu í flokki II á efri hæðum hússins. Skipulagsfulltrúi skilaði umsögn um fyrirspurnina 31. mars 2016. Niðurlag umsagnarinnar er eftirfarandi:

Jákvætt er tekið í að breyta deiliskipulagi þannig að heimilað verði að vera með íbúðagistingu (gististað í flokki II) á efri hæðum hússins þar sem sú notkun samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030.

Þrátt fyrir jákvæða umsögn skipulagsfulltrúa synjaði umhverfis- og skipulagsráð umsókninni um að heimila gististað við Skipholt 11-13. Í bókun ráðsins frá 15. júní 2016 segir að nýlegt deiliskipulag hafi verið gert á forsendum íbúðarbyggðar og að mikilvægt sé að standa vörð um þegar skipulögð íbúðasvæði í borginni. Rétt er að fram komi að deiliskipulag Skipholts 11-13 er frá árinu 2008 og síðan hefur tekið gildi nýtt aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, sem skilgreinir landnotkun reitsins með öðrum hætti en áður var. Enn aðrar breytingar hafa síðan verið gerðar á aðalskipulaginu sbr. hér síðar. Borgarráð staðfesti synjun umhverfis- og skipulagsráðs 21. júlí 2016.

3) Rök fyrir samþykkt á breytingu á deiliskipulagi

Í fyrsta lagi skal á það bent að samkvæmt 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal við gerð deiliskipulags byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit. Sú landnotkun sem farið er fram á, gististaður/íbúðahótel, er að öllu leyti í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur og umbeðna breytingu á landnotkun ber því að heimila í deiliskipulagi. Reiturinn er ekki skilgreindur íbúðareitur samkvæmt aðalskipulagi.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 skilgreinir reitinn á landnotkunarsvæði M2a og M2b. Holt- Laugavegur. Í greinargerð með aðalskipulaginu segir, bls. 208:

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki, og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Á svæðinu eru heimilir gististaðir í flokki I-V.

Af aðalskipulagi Reykjavíkur verður ráðið að íbúðarhúsnæði er ekki ráðandi þáttur í uppbyggingu nefndra landnotkunarreita.

Í öðru lagi hefur aðalskipulag Reykjavíkurborgar tekið breytingum frá því að framangreindar afgreiðslur hafa átt sér stað. Þannig gerir breyting á aðalskipulagi frá því í mars 2018 ráð fyrir því að Skipholt 11-13 sé við aðalgötu og með breytingu á aðalskipulaginu er með beinum hætti verið að beina gististarfsemi inn á umræddar aðalgötur.

Í þriðja lagi skal það nefnt að samkvæmt 1. mgr. 11. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 skulu stjórnvöld við úrlausn mála gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Reykjavíkurborg hefur á grundvelli gildandi aðalskipulags þegar heimilað gististað á landnotkunarreitnum. Á aðliggjandi lóð, Brautarholti 12-14, er deiliskipulag frá árinu 2015 og þar hefur verið byggt hótél, hótél Eyja, með gistileyfi í flokki V. Stjórnvaldið, Reykjavíkurborg, getur ekki mismunað umsækjendum með því að banna einum það sem öðrum hefur verið leyft. Slíkt stríðir gegn jafnræðisreglu ekki aðeins stjórnslulaga heldur einnig stjórnarskrár.

Í ljósi alls framangreinds er þess óskað að Reykjavíkurborg heimili í deiliskipulagi íbúðagistingu (gististað í flokki II) á 2-3 hæð hússins í Skipholti 11-13. Til vara, á 3 hæð hússins.

Virðingarfyllt,
f.h. RR Hótél ehf.



Björn Þór Karlsson, lögfr.
bjorn@ip.is
s. 6919818