

 Mýrargata 6 - Kæra 123/2023

Búið til	23.10.2023 15:13:14
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	23.10.2023 15:02:02
Tilheyrir	 USK23100271 - Mýrargata 6 - Kæra 123/2023

## Efni

Mýrargata 6 - Kæra 123/2023
-----------------------------

## Upplýsingar

## Vinnsla

Móttekið dags.	23.10.2023 15:02:02	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	08.16.08 Rekstrarleyfi		
Lykilorð			

## Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is, harri.ormarsson@reykjavik.is, Erna.Hronn.Geirsdottir@reykjavik.is, Vigdis.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is, Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is, Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is

## Innihald

<p>Góðan dag.</p> <p>Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 20. október 2023 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun Reykjavíkurborgar dags. 20. september 2023, um að staðfesta umsögn skipulagsfulltrúa frá 3. ágúst 2023 sem fól í sér að kæranda var synja um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II í íbúð nr. 206 í fjöleignarhúsinu að Mýrargötu 26 í Reykjavík</p> <p>Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu <b>innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar</b>, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.</p> <p>Með kveðju, f.h. nefndarinnar</p>
--

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; &nbsp; &nbsp; ; &nbsp; &nbsp; ; &nbsp; &nbsp; &nbsp;

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

www.uua.is (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C90be8427bf27444ee22408dbd3d90954%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638336702290501672%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQljoiv2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=LN9f4V2lldIsSyQUjk9n8daOwVhvazjGjcAZy1wxHTs%3D&reserved=0>) - Fyrirvari/Disclaimer

(<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C90be8427bf27444ee22408dbd3d90954%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638336702290501672%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQljoiv2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=zCnPGlylaMyKHFlrpOytjZYFxrT66TqzVnvE4QQUBM%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.

&nbsp; &nbsp; &nbsp;

## Viðhengi

Fskj. 2 - bréf skipulagsfulltr. 9. ágúst.pdf.pdf (614 KB)

Fskj. 1 - umsögn skipulagsfulltrúa.pdf.pdf (262 KB)

Kæra.pdf.pdf (2 MB)

Fskj. 5 - dsk.pdf.pdf (3 MB)

Fskj. 6 - tölvupóstur embættis byggingarfulltrúa.pdf.pdf (499 KB)

Fskj. 4 - hin kærða ákvörðun Reykjavíkurborgar.pdf.pdf (262 KB)

Fskj. 3 - andmæli kæranda 4. sept.pdf.pdf (168 KB)

Umboð til LEX.pdf.pdf (280 KB)

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála,  
Borgartúni 21, Höfðaborg  
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. október 2023

## KÆRA

Til LEX hefur leitað 132 ehf., kt. 670416-0110, Víkurgötu 8, 210 Garðabæ (hér eftir „**kærandi**“) og falið undirrituðum að kæra ákvörðun Reykjavíkurborgar, dags. 20. september 2023, um að staðfesta umsögn skipulagsfulltrúa frá 3. ágúst 2023 sem fól í sér að kæranda var synjað um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II í íbúð nr. 206 í fjöleignarhúsinu að Mýrargötu 26, 101 Reykjavík, fasteignanúmer 2326621.

Kæruheimild byggir á lögum nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

### I. KRÖFUGERÐ

Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun Reykjavíkurborgar, þar sem staðfest var umsögn skipulagsfulltrúa frá 3. ágúst 2023 um að synja kæranda um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II í íbúð kæranda á lóð Mýrargötu nr. 26, fnr. 2326621, verði felld úr gildi.

### II. HAGSMUNIR KÆRANDA

Kærandi er eigandi íbúðar í fjöleignarhúsinu að Mýrargötu 26, fnr. 2326621, og hefur lögvarða hagsmuni af úrlausn um gildi hinnar kærðu ákvörðunar, er lýtur að veitingu rekstrarleyfis fyrir gististarfsemi í þeirri íbúð.

### III. MÁLSATVIK

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. ágúst 2023 var lögð fram fyrirspurn kæranda, dags. 14. júní 2023, um rekstur gististaðar í flokki II í fjöleignarhúsinu á lóð nr. 26 við Mýrargötu, fnr. 2326621, landeignanr. 100059. Með umsögn skipulagsfulltrúa um rekstrarleyfi var ekki fallist á veitingu rekstrarleyfis fyrir gistingu í flokki II í íbúð kæranda, fnr. 2326621, þar sem það var ekki talið samræmast Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar (**fskj. 1**). Með bréfi skipulagsfulltrúa, dags. 9. ágúst 2023, var kæranda send ákvörðun afgreiðslufundar embættis skipulagsfulltrúa þar sem kæranda var synjað um rekstrarleyfi fyrir gististað í íbúð sinni með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa frá 3. ágúst 2023 (**fskj. 2**).

Með bréfi til Reykjavíkurborgar, dags. 4. september 2023, kom kærandi á framfæri andmælum sínum við neikvæðri afgreiðslu skipulagsfulltrúa um rekstur gististaðar í fasteign hans (**fskj. 3**). Þeim andmælum var svarað með bréfi Reykjavíkurborgar þann 20. september 2023, þar sem umsögn skipulagsfulltrúa frá 3. ágúst 2023 var staðfest. Lagðist Reykjavíkurborg þar með gegn

Því að kæranda yrði veitt rekstrarleyfi fyrir gistingu í flokki II í íbúð sinni nr. 206 að Mýrargötu 26 (**fskj. 4**). Er umrædd afgreiðsla Reykjavíkurborgar á fyrirspurn kæranda um rekstrarleyfi því hér með kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

#### IV. RÖKSEMDIR OG MÁLSÁSTÆÐUR KÆRANDA

Kærandi telur að afgreiðsla Reykjavíkurborgar á fyrirspurn hans um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II í íbúð sinni að Mýrargötu 26, fnr. 2326621, skuli felld úr gildi, einkum á þeim grundvelli að hún brjóti í bága við jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, og þá framkvæmd sem hefur tíðkast um veitingu rekstrarleyfa í fjöleignarhúsinu að Mýrargötu 26 samkvæmt skipulagsáætlunum síðastliðinna ára. Jafnframt telur kærandi að hin kærða ákvörðun eða afgreiðsla borgarinnar skuli felld úr gildi þar sem hún byggir ekki á málefnalegum sjónarmiðum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040 er íbúð kæranda á svæðinu M1c, *Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð*. Samkvæmt deiliskipulagi fyrir Slippa- og Ellingsensreit, sem var samþykkt í borgarráði þann 26. maí 2007 og síðast breytt þann 10. júní 2020, er gert ráð fyrir bæði íbúðum og atvinnustarfsemi á Mýrargötu nr. 26, reitur R18 (**fskj. 5**). Mýrargata 26 er 7 hæða fjöleignarhús og er um að ræða blandað íbúðar- og atvinnuhúsnæði, þar sem í húsinu eru bæði íbúðir og þjónustustarfsemi af ýmsu tagi. Íbúð kæranda er staðsett á jarðhæð.

Fyrir liggur staðfesting embættis byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 12. júní sl. á því að á síðastliðnum 5 árum hafi a.m.k. tvær íbúðir í fjöleignarhúsinu að Mýrargötu 26 fengið rekstrarleyfi fyrir gististað (**fskj. 6**). Frá þeim tíma hafa aðstæður ekki breyst að neinu leyti þannig að réttlætt geti breytta afstöðu Reykjavíkurborgar til veitingar rekstrarleyfis fyrir gistingu í flokki II í íbúð kæranda í sama húsi. Samkvæmt jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 skulu stjórnvöld við úrlausn mála gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti. Felur jafnræðisreglan í sér að þeir sem svipað er ástatt um skuli sæta sambærilegri meðferð af hálfu stjórnvalda, en um er að ræða grundvallarreglu sem á að vera ráðandi í allri stjórnsýslu.

Eigendur allra íbúða að Mýrargötu nr. 26 eru bersýnilega í sömu stöðu þegar kemur að umsókn um leyfi til að reka gististað í fjöleignarhúsinu. Skulu umsóknir þeirra því hljóta sömu afgreiðslu í þeim efnum. Verður að telja að með því að fallist hafi verið á rekstrarleyfi fyrir gistingu í húsinu að Mýrargötu 26 á síðastliðnum árum hafi skapast venjubundin framkvæmd Reykjavíkurborgar um slíka afgreiðslu, sem ekki verður vikið frá nema veigamikil rök séu fyrir því. Hér verður hins vegar ekki séð að nein rök standi til þess að víkja frá þeirri framkvæmd sem tíðkast hefur á grundvelli skipulagsáætlana um umrætt svæði.

Hvað sem líður fyrirmælum Aðalskipulags Reykjavíkurborgar 2040 verður því að telja að með synjun Reykjavíkurborgar á fyrirspurn kæranda um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II hafi verið raskað óhæfilega jafnræði eigenda fasteigna í fjöleignarhúsinu að Mýrargötu 26 hvað varðar leyfilega starfsemi í íbúðum þeirra. Telur kærandi það fara í bága við meginreglu stjórnsýsluréttar um jafnræði, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, að mismuna eigendum fasteigna að Mýrargötu 26 á þann veg að veita sumum fasteignareigendum leyfi til rekstrar gististaðar í húsinu, en synja öðrum um veitingu slíks leyfis með svo stuttu millibili sem raun ber vitni. Þykir synjun um veitingu rekstrarleyfis til handa kæranda því fela í sér brot á jafnræðisreglunni.

Þess ber að geta að á gildandi deiliskipulagsuppdraetti fyrir Slippa- og Ellingsensreit, sem var samþykktur í borgarráði 26. maí 2007 og var síðast breytt þann 10. júní 2020, er gert ráð fyrir

bæði íbúðum og atvinnustarfsemi á Mýrargötu nr. 26, reitur R18 (**fskj. 5**). Ekki kemur þar fram að gististarfsemi sé ekki heimiluð á lóðinni. Þvert á móti verður að telja að rekstur gististaðar í flokki II falli undir atvinnustarfsemi, líkt og önnur þjónusta, og að gististarfsemi sé því heimiluð samkvæmt deiliskipulaginu. Þá segir á deiliskipulagsupprættinum um reit R18, þ.e. Mýrargötu 26, að „[í] úrskurði úrskurðarnefndar í málinu 41/2005 kemur m.a. fram að óheimilt sé að mismuna lóðarhöfum verulega við ákvörðun um byggingarheimildir nema veigamiklar málefnalegar ástæður séu færðar fram er réttlæti slíka mismunun.“ Þannig er sérstaklega hnykkt á jafnræðisreglunni í deiliskipulagsupprætti fyrir svæðið. Verður að telja að sömu jafnræðis-sjónarmið gildi um veitingu leyfis til rekstrar gististaðar í einstökum fasteignum að Mýrargötu 26, þ.e. að óheimilt sé að mismuna eigendum í húsinu verulega við ákvarðanatöku um veitingu leyfis til reksturs gististaðar í húsinu.

Samkvæmt þessu byggir kærandi á því að það brjóti gegn jafnræðisreglu stjórnarsýsluréttarins og venjubundinni framkvæmd yfirvalda á grundvelli skipulagsáætlana fyrir lóðina að Mýrargötu 26, að synja kæranda um veitingu rekstrarleyfis fyrir gististað í flokki II í íbúð hans í fjöleignarhúsinu á lóðinni.

Í þessu sambandi er vert að nefna að fyrir liggur að synjun Reykjavíkurborgar um rekstrarleyfi fyrir gististaði í Bríetartúni 9 og 11, 105 Reykjavík, var snúið við af hálfu borgarinnar eftir að sýnt hafði verið fram á að fordæmi væru fyrir veitingu rekstrarleyfa í sömu fasteign. Þykir því ljóst að veita ber rekstrarleyfi fyrir gististað í tiltekinni fasteign ef öðrum fasteignareigendum á sömu lóð hefur skömmu áður verið veitt slíkt leyfi, nema sérstakar réttlætningarástæður heimili að víkja frá fyrri framkvæmd og veita umsækjanda ólíka meðferð í hans máli.

Nú þegar eru ýmis fyrirtæki með þjónustu sína við Mýrargötu 26, þ.e. Yrki arkitektar ehf., Sifka ehf., Tero ehf., Strax ehf., Holtasóley ehf., Óli lokbrá ehf., svo og Lax-inn fræðslumiðstöð. Þannig er þegar fyrir að fara þónokkurri atvinnustarfsemi af ýmsu tagi í fjöleignarhúsinu, en samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Mýrargötu 26 er sem fyrr segir bæði gert ráð fyrir íbúðum og atvinnustarfsemi á lóðinni. Gististarfsemi í íbúð kæranda kemur ekki til með að valda auknu ónæði eða óþægindum fyrir aðra íbúa fjöleignarhússins að Mýrargötu 26 umfram það sem þeir þurfa að þola vegna búsetu í fjöleignarhúsi. Ekki verður heldur séð að veiting rekstrarleyfis fyrir gistingu í flokki II í íbúð umsækjanda hafi neikvæð áhrif á svæðið sem slíkt, aðrar fasteignir eða fasteignareigendur í nágrenninu. Er neikvæð afstaða Reykjavíkurborgar um rekstrarleyfi fyrir gistingu í flokki II því ekki byggð á málefnalegum sjónarmiðum.

Hér skal einnig bent á að eitt af meginmarkmiðum skipulagslaga nr. 123/2010 er að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið 1. gr. laganna. Telur kærandi umrædda synjun um rekstrarleyfi samrýmast illa þessu markmiði, enda leiðir hún til þess að eignarréttur kæranda er fyrir borð borinn án þess að málefnaleg rök búi þar að baki. Þar sem skipulagsfulltrúi hefur nú þegar á síðastliðnum árum fallist á leyfi til rekstrar gististaðar í einstökum íbúðum að Mýrargötu 26, svo og í ljósi þeirrar fjölbreyttu atvinnustarfsemi sem á sér nú þegar stað í fjöleignarhúsinu að Mýrargötu 26, hafði kærandi réttmætar væntingar til þess að hljóta leyfi til reksturs gististaðar í flokki II í íbúð sinni í umræddu fjöleignarhúsi.

Með vísan til alls framangreinds telur kærandi að fella beri úr gildi ákvörðun Reykjavíkurborgar um að leggjast gegn því að kæranda verði veitt rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II í íbúð á lóð nr. 26 við Mýrargötu, 101 Reykjavík, fasteignanúmer 2326621.

**V. LOKAORÐ OG ÁSKILNAÐUR**

Kærandi áskilur sér rétt til að leggja fram frekari gögn og setja fram frekari málsástæður og lagarök á síðari stigum ef þess gerist þörf.

Virðingarfyllt,  
LEX Lögmannsstofa



F.h. Óskars Sigurðssonar hrl.  
Guðrún Sólveig Sigríðardóttir

**Fylgiskjöl:**

1. Neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. ágúst 2023.
2. Bréf skipulagsfulltrúa til kæranda, dags. 9. ágúst 2023.
3. Andmæli kæranda við synjun um rekstrarleyfi, dags. 4. september 2023.
4. Ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar um að staðfesta niðurstöðu skipulagsfulltrúa um synjun um veitingu rekstrarleyfis, dags. 20. september 2023.
5. Deiliskipulagsuppráttur fyrir Slippa- og Ellingsensreit, dags. 26. maí 2007.
6. Tölvupóstur frá skrifstofufulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 12. júní 2023.