



## FS Framsending kærúmáls nr. 1392023

Búið til	11.12.2023 11:30:05
Höfundur	[REDACTED]
Móttekið dags.	11.12.2023 11:14:52
Tilheyrir	USK23120080 - Kæra 139 / 2023 vegna afgreiðslu - Snorrabraut 62

### Efni

FS Framsending kærúmáls nr. 1392023

#### Upplýsingar

#### Vinnsla

Móttekið dags.	11.12.2023 11:14:52	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.14.02 Kæzur og dómsmál		
Lykilorð	kæzur		

#### Þátttakendur

Frá	USK Skipulag (skipulag@reykjavik.is)
Til	usk@reykjavik.is

### Innihald

áframsent.



**Með kveðju,**

[REDACTED]  
Verkefnastjóri

Sími: +354 411 1111

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14

105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: [www.reykjavik.is/trunadur](http://www.reykjavik.is/trunadur)

---

**Frá:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA  
<uua@uua.is>

**Sent:** mánudagur, 11. desember 2023 11:09

**Til:** [REDACTED]

**Afrit:** [REDACTED] USK Skipulag  
<skipulag@reykjavik.is>; [REDACTED]

**Efni:** Framsending kærumáls nr. 139/2023

Góðan dag.

Meðfylgjandi er framsendingarbréf úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála vegna kærumáls nr. 139/2023 ásamt stjórnýslukæru Snorrahúss ehf. og fylgigögnum.

Með kveðju,

**Unnpór Jónsson, lögfræðingur**  
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland  
Sími / Tel: (+354) 575 8710  
[www.uua.is](http://www.uua.is) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Höfðaborg Borgartúni 21  
105 Reykjavík

(Skjalið er eingöngu sent með tölvupósti nema annars verði óskað)

Reykjavík, 7. desember 2023.

## KÆRA VEGNA TAFÁ Á AFGREIÐSLU, SNORRABRAUT 62, REKSTUR GISTISTAÐA

Til Landslaga lögfræðistofu hafa leitað forsvarsmenn Snorrahúss ehf. Hafa þeir falið Landslögum að kæra drátt á afgreiðslu erindis sem sent var skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 1. ágúst sl.

### 1. Krafa

Þess er krafist að Reykjavíkurborg verði án tafar gert að afgreiða beiðni Snorrahúss ehf., dags. 1. ágúst 2023, um endurupptöku á erindi Snorrahúsa um fyrirspurn um rekstur gististaða.

### 2. Málavextir

Kanon arkitektar sendu Reykjavíkurborg, skipulagsfulltrúa, fyrir hönd Snorrahúsa ehf., fyrirspurn, dags. 26. apríl 2023, um heimild til þess að leigja íbúðir að Snorrabraut 62 í skammtímaleigu.

Með bréfi umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 15. júní 2023, var gefin neikvæð umsögn um að heimila skammtímaleigu í flokki II-IV í fasteigninni.

Snorrahús ehf. töldu afgreiðsluna ranga og leituðu til Landslaga. Landslög sendu skipulagsfulltrúa beiðni um endurupptöku á afgreiðslunni með bréfi, dags. 1. ágúst sl. Fjöldi ítrekana hafa verið sendar skipulagsfulltrúa en þrátt fyrir það hefur málið enn ekki verið afgreitt, nú 4 mánuðum seinna, án nokkurra eðlilegra skýringa.

### 3. Málsástæður og lagarök

Málið er ekki flókið að mati kæranda.

Í bréfi Landslaga til skipulagsfulltrúa er farið ítarlega yfir þær reglur sem gilda í málinu í stuttu

máli. Einfalt ætti að vera fyrir skipulagsfulltrúa að taka afstöðu til þeirra sjónarmiða sem þar eru rakin einkum m.t.t. þess að skipulagsfulltrúi hefur þegar skoðað málið og gefið umsögn um það.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin að Snorrabraut 62 innan svokallaðs reits M29 sem fellur undir Miðsvæði í skipulaginu. Samkvæmt greinargerð með aðalskipulaginu eru gististaðir í flokki I-IV almennt heimilaðir á miðborgarsvæðum og miðsvæðum<sup>1</sup>. Þá segir um reit M29 „Egilsgata – Snorrabraut“ að landnotkun fari eftir almennri skilgreiningu miðsvæða í skipulagsreglugerð<sup>2</sup>. Samkvæmt skipulagsreglugerð 90/2013 falla veitinga- og gistihús undir skilgreiningu Miðsvæða. Engin takmörkun er því á heimild til reksturs gististaða á lóðinni í aðalskipulagi.

Engar takmarkanir eru á heimild til reksturs gististaða á lóðinni að Snorrabraut 62 samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Í hinum þinglýsta samningi, sem vísað er til í svari umhverfis- og skipulagssviðs, kemur fram að stefnt sé að uppbyggingu íbúða með atvinnuhúsnæði á jarðhæð í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu. Þá felur hinn þinglýsti samningur jafnframt í sér kvöð um að 15% íbúða skuli vera leiguíbúðir, sbr. 7. gr. samningsins, auk þess sem að samningurinn felur í sér kvöð um sölu á tveimur íbúðum í húsinu til Félagsbústaða. Í hinum þinglýsta samningi er hvergi að finna takmörkun á hverskonar íbúðir húseiganda er heimilt að byggja eða hverskonar leiguíbúðir skuli vera í húsnæðinu. Innviðasamningurinn takmarkar því ekki heimild umbjóðanda míns til að leigja út íbúðir í húsinu í skammtímaleigu. Umbjóðandi minni hyggst auðvitað virða kvaðir um að 15% skuli vera leiguíbúðir og um sölu á tveimur íbúðum til félagsbústaða.

Að auki er bent á að umbjóðandi minn mun byggja íbúðir, eins og samningurinn gerir ráð fyrir, en hyggst nýta þær a.m.k. um tíma sem skammtímagistingu. Ekkert í samningnum bannar það.

Til viðbótar framangreindu geta skipulagsyfirvöld, að mati umbjóðanda míns, ekki takmarkað rétt húseiganda til þess að ráðstafa húseign sinni umfram það sem kveðið er á um í skipulagi. Jafnvel þó það yrði talið heimilt, með „einkaréttarlegum samningi“ yrði slík takmörkun að vera skýr í slíkum samningi. Áréttað er að engin slík takmörkun er í innviðasamningi aðila.

Með hliðsjón af öllu framangreindu telur umbjóðandi minn að umsögn skipulagsfulltrúa sé röng. Niðurstaða umsagnarinnar og eigi sér hvorki stoð í hinum þinglýsta samningi, aðalskipulagi né í gildandi skipulagi. Hafi það verið ætlun Reykjavíkurborgar, f.h. eignasjóðs Reykjavíkurborgar, að semja um og þinglýsa kvöð sem kæmi í veg fyrir að heimilt væri að gefa út rekstraleyfi fyrir

<sup>1</sup> Greinargerð með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, bls. 90.

<sup>2</sup> Greinargerð með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, bls. 94.

gististað sem rekin yrði í íbúðum hefði verið nauðsynlegt að taka slíkt fram með skýrum og afdráttarlausum hætti.

Rétt er að geta þess sérstaklega að í beiðninni um endurupptöku er þess krafist að skipulagsfulltrúi endurskoði umsögn sína án tafar. Óskað var eftir að afgreiðslunni yrði hraðað þar sem dráttur á afgreiðslunni myndi leiða til verulegs tjóns fyrir umbjóðanda minn.

Þrátt fyrir þetta og þrátt fyrir skýrar reglur liggur greind fyrirspurn enn óafgreidd hjá Reykjavíkurborg. Dráttur á afgreiðslu málsins er því mjög óeðlilegur og vekur upp spurningar hjá umbjóðanda mínum um hvort verið sé að leita leiða til að afgreiða fyrirspurninga á öðrum forsendum en á grundvelli þeirra skýru reglna og skipulagsáætlana sem í gildi eru.

Ef spurningar vakna eða óskað er eftir frekari skýringum er velkomið að hafa samband við undirritaðan í síma 520-2900 eða með tölvupósti í ivar@landslog.is.

Virðingarfyllst,

f.h. Snorrahúss ehf.,



Ívar Pálsson lögmaður

Meðfylgjandi eru eftirtalin gögn:

1. Fyrirspurn Kanon, dags. 26. apríl 2023
2. Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. júní 2023
3. Samningur Reykjavíkurborgar og Snorrahúsa um uppbyggingu lóðarinnar
4. Beiðni Landslaga um endurupptöku, dags. 1. ágúst 2023
5. Umboð til Landslaga um heimild til kæru, dags. 7. desember 2023
6. Skráning Snorrahúsa ehf.