



RVK-12326 Tilkynnning um stjórnsýslukæru nr_ 75_2025_

Búið til	12.5.2025 11:08:11
Höfundur	
Móttekið dags.	12.5.2025 10:54:07
Tilheyrir	USK25050159 - Stjórnsýslukæra nr. 75/ 2025 - Urðarstígur 16

Efni

RVK-12326 Tilkynnning um stjórnsýslukæru nr_ 75_2025_

Upplýsingar		Vinnsla	
Móttekið dags.	12.5.2025 10:54:07	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	08.14.04 Leyfisveitingar		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Upplýsingar - Pósthólf Símmaver (upplýsingar@reykjavik.is)
Til	skjalastyring@reykjavik.is

Innihald

uua@uua.is has just sent this issue

Reykjavík / RVK-12326

Tilkynnning um stjórnsýslukæru nr. 75/2025.

Description:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttækin 12. maí 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík f. 15. apríl 2025 að synja umsókn kæranda um leyfi til þess að breyta notku íbúðarhúss Urðarstíg 16 í gististað í flokki II tegund g.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendu 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 þess tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf
Harðard
óttir,
skrifstof
umaður**

Úrskurðar

nefnd

umhverfis

-og

auðlinda

mála

Borgartún

í 21, 105

Reykjavík

, Íceland

Sími /

Tel:

(+354)

5758710

www.uua.is

[is](#) - [

[Fyrirvari/](#)

[Disclaime](#)

[r](#)

<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvup-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplysingar%40reykjavik.is%7C2fd7862ce9474614103009138f1cb%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882639727616731CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIiIAiJXaW4zMFOljoiTWFpbGlldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=FG472Ix8GPI7V%2FsyXFTZTkzBJQWGsWqJZZ6R5kMr70%3D&reserved=0>



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður o
samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Samskipti í beiðni:

Harpa Fönn Sigurjónsdóttir - Í dag 10:21

Sæl

Við staðfestum móttöku og takk fyrir,
kv.



| **Harpa Fönn Sigurjónsdóttir** Lögfræðingur |



Sími: +354 411 1111 Skrifstofa stjórnsýslu og gæða Umhverfis- og

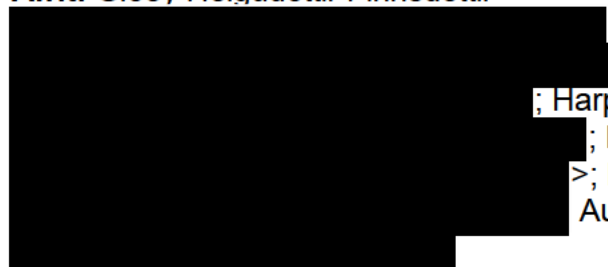
skipulagssvið Reykjavíkurborgar Borgartúni 12–14 105 Reykjavík  R
um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur

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

Sent: mánudagur, 12. maí 2025 09:49

Til: USK Þjónustu netfang <usk@reykjavik.is>

Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

; Snædís Karlsdóttir Bergman
>; Jóhanna Guðjónsdóttir
>; Harpa Fönn Sigurjónsdóttir
>; Magnea Lillý Friðgeirsdóttir
>; Bjarki Freyr Arngrímsson
Auðun Helgason

Efni: Leiðrétt málanr: Tilkynning um stjórnsýslukæru nr. 76/2025.

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 12. maí 2025 ásamt
fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík f

15. apríl 2025 að synja umsókn kæranda um leyfi til þess að breyta notku
íbúðarhúss Urðarstig 16 í gististað í flokki II tegund g.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendu
gögn er málið varða, **p. á m. fundargerðir, uppdraettir, umsóknir,
samskipti við aðila máls og stofnanir**, og er stjórnvaldi jafnframt gefið
kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þess
tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr.
gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólöf
Harðard
óttir,
skrifstof
umaður**

Úrskurðar

nefnd

umhverfis

-og

auðlinda

mála

Borgartún

í 21, 105

Reykjavík

, Íceland

Sími /

Tel:

(+354)

5758710

www.uua.is

is - [

Fyrirvari/

Disclaime

r

[https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvup-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C8ca2c786700b4810f890013e9cec%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882642028929143CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiJlZlJlYjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMjow%7C%7C%7C%7C%7C%7C&sdata=ePyJeuBGJw7tmo01ra%3D%3D%7C0%7C%7C%7C%7C%7C&reserved=0\]](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvup-email-disclaimer%2F&data=05%7C02%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C8ca2c786700b4810f890013e9cec%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882642028929143CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiJlZlJlYjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMjow%7C%7C%7C%7C%7C%7C&sdata=ePyJeuBGJw7tmo01ra%3D%3D%7C0%7C%7C%7C%7C&reserved=0)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður o samgöngumáti er valinn.

uua@uua.is - Í dag 09:50

Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru, móttækin 12. maí 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 15. apríl 2025 að synja umsókn kæranda um leyfi til þess að breyta notkun íbúðarhúss Urðarstíg 16 í gististað í flokki II tegund g.

Óskast staðfest um móttöku.

Međ kveđju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf
Harðard
óttir,
skrifstof
umaður

Borgartún
i 21, 105
Reykjavík
, Iceland
Sími /
Tel:

(+354)

5758710

www.uua.org

is - [

Fyrirvari/

https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%
2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvupr
email-disclaimer%2F&data=05%7C02
%7Cupplýsingar%40reykjavik.is%7C481166009a9343f517280
913a4de1%7C6aed0be3a6ff4
c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C63882640193173046
CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJFbXB
0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOilwLjAuMDAwMCIsIIAiOiJXaW4zM
FOljoiTWFPbClldUljoyfQ%
3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=HruG2VSACC68icijfmWf
RV%2Bb4LfYBzp%2FkeL7xA4%3D&reserved=0]

Disclaime
r



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður o
samgöngumáti er valinn.

Please consider the environment before printing and choosing transport.

[5 Arhugasemdir byggingarfulltr. SVARAÐ \(808ee5c7-01cb-413b-8aaa-
ea701dd8d223\).pdf](#) (124 kB)

[4 Greinagerð v. Urðarstígs 16 \(8caa22b7-17c7-4787-ba13-
320a5d4f265d\).pdf](#) (2.24 MB)

[9 Beiðni um endurskoðun afgreiðslu \(9fdb389-f0fa-4454-af9d-
944b6a5119f7\).pdf](#) (152 kB)

[7 Tölvup. 19. 2 \(5a041bfa-c4a5-443c-a97a-b9ca93efdd9a\).pdf](#) (178 kB)

[2 Úr aðalskipulagi Reykjavíkur \(f55c503f-0fe5-426d-919f-8d2bd28a564c
\).pdf](#) (145 kB)

[11 Athugasemdir við minnisblað \(1a27428a-595a-4aef-b98a-
cbafabf17949\).pdf](#) (297 kB)

[1 Umboð Hjalti \(adf7cd75-5b80-4141-8f40-caa5e110f80a\).pdf](#) (87 kB)

[8 Umsögn skipulagsfulltrúa \(b737e78f-c5c5-4952-beea-71dd1c3457f4\).p
df](#) (711 kB)

[10 Minnisbl skrifstofu stjórnsýslu og gæða - Urðarstígur 16 \(b62fcb32-6a
4f87-8ccc-7ff7434b6686\).pdf](#) (221 kB)

[12 Bréf skrifstofu stjórnsýslu og gæða \(18cc5a56-2fbc-4c53-aada-
5e7aea4f75eb\).pdf](#) (483 kB)

[0 Urðarstígur 16 kæra \(64591edd-c680-4edd-b516-724c3f4eb76a\).pdf](#) (10
kB)

[3 Endursk umsögn skipulagsfulltrúa \(f089ec63-f3bc-4f89-b9cc-
32a803da57ff\).pdf](#) (206 kB)

[6 Tölvupóstur 12. 2 \(cba91506-3e8c-4cbf-94e7-66cd9a47a208\).pdf](#) (10
kB)

[13 Úrdráttur úr fundargerð \(30e57bc7-f6f6-41af-aa23-68a3716daf95\).pdf](#)
(160 kB)

uua@uua.is - Í dag 09:42

[0 Urðarstígur 16 kæra.pdf](#) (226 kB)

[1 Umboð Hjalti.pdf](#) (87 kB)

[10 Minnisbl skrifstofu stjórnslu og gæða - Urðarstígur 16.pdf](#) (221 kB)

[11 Athugasemdir við minnisblað.pdf](#) (297 kB)

[12 Bréf skrifstofu stjórnslu og gæða.pdf](#) (483 kB)

[13 Úrdráttur úr fundargerð.pdf](#) (160 kB)

[2 Úr aðalskipulagi Reykjavíkur.pdf](#) (145 kB)

[3 Endursk umsögn skipulagsfulltrúa.pdf](#) (206 kB)

[4 Greinagerð v. Urðarstígs 16.pdf](#) (2.24 MB)

[5 Arhugasemdir byggingarfulltr. SVARAÐ.pdf](#) (124 kB)

[6 Tölvupóstur 12. 2.pdf](#) (108 kB)

[7 Tölvup. 19. 2.pdf](#) (178 kB)

[8 Umsögn skipulagsfulltrúa.pdf](#) (711 kB)

[9 Beiðni um endurskoðun afgreiðslu.pdf](#) (152 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>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.
Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Bæjarlind 4
201 Kópavogi
S. 5511082

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Stjórnsýslukæra.

Til mín hefur leitað Sjöfn Sigurgísladóttir stjórnarmaður, kt. [REDACTED] f.h. einkahlutafélagsins Landás ehf., kt. 650505-0770, og falið mér að kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 15. apríl 2025 að synja umsókn kæranda um leyfi til þess að breyta notkun íbúðarhúss í gististað í flokki II tegund g, fyrir allt að 10 gesti og bæta við flóttaleið með því að gera brú yfir kjallarainngang á vesturhlið húss á lóð nr. 16 við Urðarstíg í Reykjavík.

Kröfur kæranda: Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Þá er þess krafist, með vísun til 2. ml. 6. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011, að málið sæti flýtimeðferð enda varðar það atvinnuréttindi kæra og mikla fjárhagslega hagsmuni hans.

Málsatvik: Snemma árs 2023 spurðist um bj. minn fyrir um það hvort leyft yrði að starfrækja gistiheimili í flokki II í húsi hans að Urðarstíg 16 í Reykjavík. Húsið er á horni Urðarstíg og Njarðargötu, sem er aðalgata, en á gagnstæðu horni að Urðarstíg 15 hefur verið rekin sambærileg starfsemi. Eftir ítarlega skoðum á málinu barst um bj. mínum endurskoðuð umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. 2. 2023 þar sem fram kom að tekið væri jákvætt í hugmyndir um rekstur gististaðar í flokki II í húsinu og sagði svo í niðurstöðu umsagnarinnar: „*Ekki yrðu gerðar skipulagslegar athugasemdir við umsókn um rekstrarleyfi fyrir gististað án veitinga í húsi nr. 16 við Urðarstíg, er í samræmi við aðalskipulag.*“ Enginn fyrirvari var gerður um gildi eða gildistíma þessarar umsagnar. Í framhaldi af þessu hófst um bj. minn handa við að gera húsið upp innan- og utanhúss og undirbúa það fyrir fyrirhugaða starfsemi með aðstoð brunahönnuðar og arkitekta ásamt því að leitað var til opinberra aðila svo sem slökkviliðs. Í framhaldi af því sótti hann í janúar 2024 um rekstarleyfi til sýslumanns fyrir gististarfsemi að Urðarstíg 16. Í apríl 2024 sótti hann jafnframt um byggingarleyfi til minni háttar breytinga, m.a. með tilliti til brunavarna, á annarri af tveimur íbúðum sem fyrirhugað var að nota til gististarfstarfsemi en húsnæði það sem ætlað var fyrir starfseminu var fyrir samþykkt íbúðarhúsnæði. Hófst um bj. minn jafnframt handa við nauðsynlegar úrbætur og gerði í kjölfarið reka að því að hefja starfseminu, sem auðvitað þarf að hafa sinn aðdraganda. Gekk hönnuður breytinganna út frá því að stuttan tíma tæki að fá þær samþykktar þar sem þær væru minni háttar og einungis til þess gerðar að bæta öryggi með tilliti til brunavarna. Það fór þó á annan veg og gerði byggingarfulltrúi óvæntar athugasemdir, m.a. vegna þess að í ljós kom að breytingar hefðu verið gerðar á húsnæðinu innanhúss af fyrri eiganda sem ekki hafið verið aflað samþykkis fyrir. Fór byggingarfulltrúi m.a. fram má að sótt yrði um þessar fyrri breytingar með sjálfstæðri umsókn og bar við breyttu verklagi, enda var þessi áskilnaður ekki í samræmi við það sem áður hafði tíðkast. Er skemmst frá því að segja að sífellt nýjar og nýjar athugasemdir komu fram af hálfu byggingarfulltrúa og dróst afgreiðsla málsins úr hömlu af þeim sökum.

Húsaskoðun var framkvæmd að hálfu byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 6. ágúst 2024 þar sem staðfest var að *“húsnæðið er eins og aðaluppdrættir sýna nema það vantar útgang (BO) frá herbergi í íbúð 0101 ásamt útitröppum þar”* sem voru á innsendum teikningum frá arkitekt og hönnuði og gerðar til að uppfylla kröfur um gistihús.

Arkitektinn og hönnuðurinn reyndu að tryggja að ekki væri misskilningur við lagfæringar á teikningum og fundaði með byggingarfulltrúa a.m.k. þrisvar sinnum frá júní 2024 til desember 2024, en þrátt fyrir það dróst afgreiðsla málsins úr hömlu.

Þegar komið var fram í febrúar 2025 virtist málið vera að komast á lokastig í afgreiðsluferli hjá byggingarfulltrúa en á afgreiðslufundi hans 11. febrúar 2025 var málinu enn frestað og því vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa en í svari starfsmanns byggingarfulltrúa við fyrirspurn lögmanns kæranda um afgreiðslu málsins kom eftirfarandi fram: *Niðurstaða fundar var síðan að vísa notkunarbreytingunni yfir til skipulagsfulltrúa þrátt fyrir að fyrir lægi þessi umsögn skipulagsfulltrúa, en eins og við er að búast er nú farið sérlega vandlega í öllum svona málum í ljósi umræðunnar í kringum Álfabakkann (hið svokallaða „Græna skrímsli“). Einnig vildu menn fá uppfærða húsaskoðunarskýrslu þar sem teikningar af núverandi skipulagi kjallarans hefur breyst milli afgreiðslna frá því að vera íbúðir, geymslur og/eða þvottahús. Best væri að drífa þessa húsaskoðun af og ef hún er í lagi verður a.m.k. hægt að samþykkja áður gerðu breytingarnar fljótlega. Og þá er ekkert því til fyrirstöðu að samþykkja notkunarbreytinguna um leið og málið kemur frá skipulaginu, enda reiknum við með að það sé bara formsatriði að fá notkunarbreytinguna samþykkt.*

Í framhaldi af þessu átti lögmaður kæranda fund með byggingarfulltrúa það sem sá síðarnefndi féll frá kröfu um uppfærða húsaskoðunarskýrslu og yrði málið því afgreitt án frekari tafa að fenginni umsögn skipulagsfulltrúa sem gengið var út frá að yrði jákvæð.

Það fór hins vegar svo að skipulagsfulltrúi lét í té neikvæða umsögn, þvert á fyrri afstöðu. Féllst hann þó á að taka umsögnina til endurskoðunar að beiðni kæranda en niðurstaðan varð óbreytt þrátt fyrir að kærandi hefði teft fram rökum sem að hans dómi hefðu átt að leiða til annarrar niðurstöðu. Synjaði byggingarfulltrúi erindi kæranda í kjölfarið með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa og er það sú ákvörðun sem kærð er í máli þessu.

Málsrök kæranda: Rekstur gistiheimila er meðal þeirrar atvinnustarfsemi sem heimil er á íbúðarsvæðum, þó með þeim fyrirvara að það eigi sér stoð í aðalskipulagi viðkomandi sveitarfélags. Í því tilviki sem hér um ræðir er slík starfsemi heimil í þeim húsum sem standa við aðalgötur sem liggja um íbúðarsvæði eða taka aðalgötuheimildir og gildir það m.a. um hornhús sem hafa hlið að aðalgötu þó þau hafi lóðanúmer við hliðargötu. Þetta á við um Urðarstíg 16 eins og raunar var lagt til grundvallar í fyrri jákvæðri umsögn skipulagsstjóra frá 23. 3. 2023 en húsið stendur þétt upp að Njarðargötu, sem er aðalgata. Er sú túlkun jafnframt studd þeirri staðreynd að í gagnstæðu húsi við Urðarstíg, Urðarstíg 15, hefur verið heimiluð gististarfsemi en það hús hefur inngang frá Urðarstíg eins og hús umbj. mín. Þó er sá munur á að inngangur Urðarstígs 15 er fjær götuhorni og þarf í raun að fara á bak við húsið til að komast að innganginum.

Ákvæði gildandi aðalskipulags Reykjavíkur um þetta efni er í kafla 3.3 og er hljóðar svo:

„Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talinn hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.“* Í ákvæðinu er vísað til neðanmálgreinar þar sem sett eru fram nánari skilyrði en mar segir orðrétt: *„Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið*

aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. hornhús og bakhús. ...“ Að því marki sem ákvæðið í neðanmálgreininni þrengir heimildir sem settar eru fram í meginmáli greinargerðar aðalskipulagsins ber að skýra þau þröngt, enda er með þeim vikið frá meginreglu, auk þess sem ákvæðin skerða bæði atvinnuréttindi og eignarréttindi lóðarhafa sem er stjórnarskrárvarinn, en skerðingar á slíkum réttindum ber að skýra þröngt.

Af hálfu borgaryfirvalda hefur verið á það bent að svör skipulagsfulltrúa við fyrirspurnum séu ekki stjórnvaldsákvarðanir og feli því ekki í sér lokaákvörðun máls. Séu slík svör því ekki bindandi við afgreiðslu síðara erindis um sama efni. Við þessu er því til að svara að enda þótt svar við fyrirspurn feli ekki í sér endanlegar lýktir máls þýðir það ekki að slíku svari verði breytt eftir geðþótta hverju sinni. Sérstakleg er vandséð að svari við fyrirspurn, sem stutt er sjálfstæðri rannsókn í formi umsagnar, verði breytt nema aðstæður hafi að öðru leyti breyst, svo sem að breytt hafi verið heimildum aðalskipulags eða réttarheimildum á borð við lög eða reglugerðir. Samkvæmt 2. mgr. 10. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er skipulagsfulltrúa falið að skera úr um það hvort umsókn um byggingarleyfi sé í samræmi við skipulagsáætlanir, og verður að líta á umsögn skipulagsfulltrúa sem bindandi úrlausn um það atriði enda er sú umsögn sem látin er í té í tilefni af fyrirspurn alveg sambærileg þeim umsögnum sem lánar eru í té við umsókn um byggingarleyfi og lagðar eru til grundvallar við endanlega afgreiðslu máls. Má augljóst vera að slíkri umsögn verður ekki breytt nema forsendur eða réttarheimildir hafi tekið breytingum en engu slíku er til að dreifa í því tilviki sem hér um ræðir.

Kærandi byggir enn fremur á því að hann hafi haft réttmætar væntingar til þess að mega hagnýta eign sína í samræmi við fyrri umsögn skipulagsfulltrúa og er á það bent að hann hefir í góðri trú lagt í miklar fjárfestingar sem verða honum að miklu leyti ónýtar verði honum synjað um leyfi fyrir þeirri starfsemi sem fyrirhuguð var í húsinu. Má jafnframt benda á að eftir að farið var að leyfa umferð stórra hópferðabíla um Njarðargötu og hún gerð að aðalgötu er mikið ónæði við götuna, jafnt nætur sem daga, sem hefur það í för með sér að íbúðir í húsi umbj. míns henta illa til langtímaleigu.

Eins og að framan er getið byggir kærandi einnig á því að fordæmi hafi verið sett með leyfi til reksturs gististaðar í flokki II að Urðarstíg 15 en þar var síðast veitt slíkt leyfi á árinu 2022 og hefur engin breyting verið gerð á lagaumhverfi slíkrar starfsemi síðan þá sem skipt gæti máli við mat á því hvort húsnæði á umræddu svæði fullnægi því skilyrði fyrir rekstrarleyfi að það sé í samræmi við heimildir aðalskipulags. Gagnir furðu að borgaryfirvöld skuli halda því fram að þarna sé ekki um fordæmi að ræða enda tilvikin fyllilega sambærileg.

Auk þess sem nú var rakið er á því byggt að meðferð málsins hjá byggingarfulltrúa hafi ekki verið í samræmi við lög. Ekki var gætt málshraðareglu 9. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 auk þess sem ákvörðun byggingarfulltrúa á afgreiðslufundi hans 11. 2. 2025 um að leita umsagnar skipulagsfulltrúa var ólögmæt þar sem leita hefði átt þeirrar umsagnar við fyrstu hentugleika eftir að umsókn kæranda um byggingarleyfið barst í apríl 2024, sbr. 2. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga.

Við úrlausn þessa máls ber sérstaklega að hafa í huga að engar breytingar hafa verið gerðar á aðalskipulagi Reykjavíkur hvað varðar heimildir til reksturs gistiheimila frá því jákvæð umsögn skipulagsfulltrúa var látin í té hinn 23. 2. 2023 og þar til umsókn hans var synjað 15. 4. 2025. Þá hafa ekki verið gerðar breytingar á lagaumhverfi gististaða í flokki II á þessum tíma sem ættu að hafa áhrif á það hvort leyfa eigi slíka starfsemi í húsi umbj. míns að Urðarstíg 16.

Af hálfu borgaryfirvalda er m.a. á því byggt að tvær breytingar hafi verið gerðar á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald sem hafi áhrif á niðurstöðu málsins. Er fyrri breytingin sú að rekstrarleyfi fyrir starfsemi samkvæmt lögunum var gerð ótímabundin en áður voru leyfin veitt til fjögurra ára í senn. Telja borgaryfirvöld að af þessum sökum verði að gera

strangari kröfur fyrir veitingu leyfanna en áður hafi verið. Þessi röksemdafærsla fær þó engan veginn staðist og má fyrst benda á það að umrædd lagabreyting tók gildi 1. janúar 2017 og hefði því átt að hafa neikvæð áhrif á umsögn skipulagsfulltrúa sem látnin var í té hinn 23. 2. 2023 í tilefni af fyrirspurn kæranda en ekki verður séð að umrædd lagabreyting hafi haft áhrif á umsögnina eða að til álita hafi komið að þetta atriði skipti máli við mat á því hvort erindi kæranda væri í samræmi við gildandi aðalskipulag svæðisins. Þess var ekki heldur að vænta vegna þess að ekkert í tengslum við umrædda lagabreytingu gefur til kynna að ætlunin hafi verið að þrengja skilyrði fyrir veitingu rekstrarleyfa samhliða því að leyfin yrðu gerð ótímabundin.

Seinni breytingin sem borgaryfirvöld vísa til er sú sem gerð var með lögum nr. 43/2024 sem tóku gildi hinn 22. maí 2024 þar sem kveðið var á um að rekstrarleyfis skyld starfsemi innan þéttbýlis skyldi vera í samþykktu atvinnuhúsnæði og að á aðaluppdráttum væri tilgreint að húsnæði tilheyrði notkunarflokki 4 samkvæmt byggingarreglugerð.

Kærandi telur þessa breytingu ekki hafa nein áhrif á ákvörðun um það hvort leyfa skuli rekstur gististaðar í flokki II í húsnæðis hans að Urðarstíg 16. Er það í fyrsta lagi vegna þess að umrædd breyting hafi ekki öðlast gildi þegar hann sótti um byggingarleyfi fyrir breytingum á húsnæðinu vegna fyrirhugaðs reksturs gististaðar í húsinu hinn 23. 4. 2024 og ætti þessi breyting því ekki að koma til álita við afgreiðslu þeirrar umsóknar. Í öðru lagi er engin innistæða fyrir þeirri fullyrðingu að með breyting þessari hafi verið þrengt að þeim skilyrðum sem gildi um útgáfu rekstrarleyfis til gististarfsemi eins og haldi hefur verið fram en ekkert í greinargerð með frumvarpi til nefndra breytingalaga gefur tilefni til þeirrar ályktunar. Eftir sem áður eru það skilmálar gildandi skipulags sem ráða því hvar reka megi gististarfsemi í flokki II og stendur krafan um skráð atvinnuhúsnæði ekki í vegi fyrir því að leyfi til gististarfsemi verði veitt enda er þar um hreint formsatriði að ræða, sem heyrir undir Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að framfylgja eftir óskum viðkomandi sveitarfélags á grundvelli umsóknar húseiganda þar að lútandi. Er þetta ekki heldur meðal þeirra skilyrða sem skipulagsfulltrúa ber að gæta við umsögn um það hvort umsókn um rekstrarleyfi sé í samræmi við skipulag, heldur er það leyfisveitandinn, í þessu tilviki byggingarfulltrúi, sem ber að gæta að því að þessu skilyrði sé fullnægt en hann hvatti umbj. minn til að sækja um að umrætt húsnæði yrði skráð sem atvinnuhúsnæði og taldi engin torkerki vera á því að verða við slíku erindi. Eðli máls samkvæmt verður húsnæði sem ætlað er til skammtímaleigu til ferðamanna að vera áfram innréttað sem íbúðarhúsnæði en ekkert er því þó til fyrirstöðu að það sé skráð sem atvinnuhúsnæði meðan gistiheimili er rekið í húsnæðinu.

Nánar er gerð grein fyrir þessum sjónarmiðum aðila í minnisblaði lögfræðideildar skrifstofu stjórnsýslu og gæða USK dags. 20. mars 2025 og athugasemdum sem undirritaður gerði við minnisblaðið hinn 30. mars 2025 og eru meðal fylgiskjala með kæru þessari.

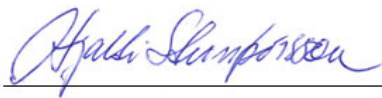
Rétt er að taka fram að sveitarstjórnnum er í lófa lagið að taka af öll tvímæli um heimildir til atvinnureksturs á íbúðarsvæðum en það hefur þó ekki verið gert í þessu tilviki. Deiliskipulag var að vísu samþykkt fyrir umræddan staðgreinireit seint á árinu 2009 en þar var aðeins vísað til aðalskipulags varðandi landnotkunarheimildir. Það skipulag var síðar fellt úr gildi fyrir reitinn með úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála 20. janúar 2012 og hefur nýtt deiliskipulags ekki verið gert fyrir reitinn eftir það.

Um kröfu kæranda um flýtimeðferð vísast til þess að allur dráttur á meðferð málsins veldur kæranda miklum fjárhagslegum skaða, sbr. 2. ml. 6. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Einnig vísast til þess að mikill dráttur hefur þegar orðið á meðferð málsins hjá borgaryfirvöldum sem að miklu leyti er á þeirra ábyrgð.

Með vísun til þess sem að framan er rakið ítreka ég kröfu kæranda um að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og að málið fái flýtimeðferð.

Áskilinn er réttur til að leggja fram frekari gögn og málsástæður á síðari stigum þyki tilefni til. Þá er áskilinn réttur til að koma að andmælum við greinargerð borgarinnar í málinu þegar hún hefur borist nefndinni.

Hafnafirði 12 maí 2025



Hjalti Steinþórsson lögmaður

Kæru þessari fylgja eftirtalin skjöl:

- 1 Umboð
- 2 Úr aðalskipulagi Reykjavíkur
- 3 Endurskoðuð umsögn
- 4 Greinargerð v. Urðarstígs 16
- 5 Athugasemdir byggingarfulltrúa
- 6 Tölvupóstur 12. 2. 2025
- 7 Tölvupóstur 19. 2. 2025
- 8 Umsögn skipulagsfulltrúa
- 9 Beiðni um endurskoðun afgreiðslu
- 10 Minnisblað skrifstofu stjórnsýslu og gæða
- 11 Athugasemdir við minnisblað
- 12 Bréf skrifstofu stjórnsýslu og gæða - Urðarstígur 16.pdf
- 13 Úrdráttur úr fundargerð.