



LÖGMANNSSTOFA

Reykjavíkurborg
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 4. september 2023

Varðar: Mýrargata 26 – umsögn um rekstrarleyfi

Til LEX hefur leitað félagið 132 ehf., kt. 670416-0110, Vikurgötu 8, 210 Garðabæ, og falið undirrituðum lögmanni að koma á framfæri mótmælum við skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar vegna afgreiðslu skipulagsfulltrúa á fyrirspurn félagsins um rekstrarleyfi.

Fyrir hönd 132 ehf. er hér með mótmælt afgreiðslu skipulagsfulltrúa á fyrirspurn félagsins um rekstrarleyfi, þar sem félaginu var synjað um veitingu rekstrarleyfis fyrir gistingu í flokki II í íbúð nr. 206 í húsinu á lóðinni að Mýrargötu 26, fastanr. 2326621, sbr. bréf skipulagsfulltrúa frá 9. ágúst sl. Í bréfi skipulagsfulltrúa er vísað til neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa frá 3. ágúst sl. þar sem synjun um veitingu rekstrarleyfis fyrir gististað í flokki II er á því byggð að slík leyfisveiting samræmist ekki Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040, sem var samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022.

Umsækjandi, 132 ehf., mótmælir þessari afgreiðslu skipulagsfulltrúa á þeim grundvelli að hún brjóti í bága við jafnræðisreglu stjórnarsýsluréttar, sbr. 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, og byggist ekki á málefnalegum sjónarmiðum.

Mýrargata 26 tilheyrir borgarhluta 2, Miðborg, og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1c samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar. Fyrir liggur staðfesting byggingarfulltrúa á því að a.m.k. tvær íbúðir að Mýrargötu 26 hafa fengið rekstrarleyfi fyrir gististað á síðastliðnum 5 árum (sjá fskj. með bréfi þessu). 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 umsækjanda, 132 ehf., á sömu lóð. Samkvæmt jafnræðisreglu 11. gr. stjórnarsýslulaga 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, skulu sæta sömu meðferð af hálfu stjórnvalda. Reglan er grundvallarregla sem á að vera ráðandi í allri stjórnarsýslu. Eigendur íbúða að Mýrargötu nr. 26 eru bersýnilega í sömu stöðu þegar kemur að umsókn um leyfi til að reka gististað í fjöleignarhúsinu og skulu umsóknir þeirra því hljóta sömu afgreiðslu í þeim efnum. Hvað sem líður fyrimælum Aðalskipulags Reykjavíkurborgar 2040 verður að telja að með skipulaginu sé raskað óhæfilega möguleikum til jafnræðis hvað varðar leyfða starfsemi á svæðinu. Fer það í bága við jafnræðisregluna að mismuna eigendum íbúða að Mýrargötu 26 með því að veita nokkrum íbúðareigendum leyfi til rekstrar gististaðar í húsinu en synja öðrum um veitingu slíks leyfis með svo stuttu millibili.



LÖGMANNSSTOFA

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 (sjá fskj. með bréfi þessu). 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 þannig sé gististarfsemi heimiluð samkvæmt deiliskipulaginu. Þá segir á deiliskipulagsuppdraettinum 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.“ Verður að telja að sömu jafnræðissjónarmið gildi um veitingu leyfis til rekstrar gististaða í einstökum íbúðum að Mýrargötu 26, enda er sérstaklega hnykk á þessari jafnræðisreglu á umræddum deiliskipulagsuppdraetti.

Telur umsækjandi því að það brjóti gegn jafnræðisreglu stjórnsluréttarins að synja honum um veitingu rekstrarleyfis fyrir gististað í flokki II í íbúð hans að Mýrargötu 26.

Fyrir liggur að synjun Reykjavíkurborgar um rekstrarleyfi fyrir gististaði í Bríetartúni 9 og 11, 105 Reykjavík, var snúið við eftir að sýnt hafði verið fram á að fordæmi væru fyrir veitingu rekstrarleyfa í sömu fasteign. Telur umsækjandi að geri verði hið sama í máli þessu.

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. Þá kemur gististarfsemi í íbúð umsækjanda, 132 ehf., ekki til með að valda auknu ónæði eða óþægindum fyrir aðra íbúa fjöleignarhússins að Mýrargötu 26. 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 synjun sveitarfélagsins 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 hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. b-lið 1. gr. laganna. Verður að telja að umrædd synjun um rekstrarleyfi fyrir gististað samrýmist illa þessu markmiði, enda leiðir hún til þess að eignarréttur umsækjanda er fyrir borð borinn án þess að málefnaleg rök búi þar að baki.

Með vísan til alls framangreinds er mótmælt þeirri afstöðu skipulagsfulltrúa að synja um veitingu rekstrarleyfis í húsinu að Mýrargötu nr. 26.



LÖGMANNSSTOFA

Sé þörf frekari upplýsinga eða skýringa er velkomið að hafa samband við undirritaðan í síma 590 2600 eða netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllst,
LEX Lögmansstofa

A blue ink handwritten signature, appearing to be "Óskar Sigurðsson", written over a horizontal line.

Óskar Sigurðsson hrl.

Varðar: Mýrargata 26 - umsögn um rekstrarleyfi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. ágúst 2023 var lögð fram fyrirspurn 123 ehf, dags. 14. Júní 2023, um rekstur gististaðar í flokki II í húsinu á lóð nr. 26 við Mýrargötu.

Skipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyrir Mýrargata 26 borgarhluta 2. Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1c. Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 10. júní 2020.

Umsögn

Mýrargata 26 er 7 hæða íbúðablokk með bílakjallara sem var byggt árið 2014 skv. fasteignaskrá. Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa á fyrirspurn um gistingu í flokki í íbúð, fnr.2326621. Íbúðin er staðsett á jarðhæð. Umrædd íbúð er á svæði M1c, blönduð miðborgarbyggð, íbúðabyggð. Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040 stendur:

„Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu... Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.“*
(Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2040, bls. 95-96).

Í deiliskipulagi er ekki fjallað sérstaklega um gististarfsemi og því skal fara að ákvæðum aðalskipulags.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á veitingu rekstrarleyfis fyrir gistingu í flokki II í íbúð á lóð nr. 26 við Mýrargötu, fnr. 2326621, þar sem það samræmist ekki Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040.