



Tilvísun: USK24090123

USK24040341

MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúi
Sendandi: Skrifstofa stjórnssýslu og gæða - lögfræðideild
Dags.: 28. nóvember 2024

Minnisblað þetta er tekið saman að beiðni skipulagsfulltrúa en byggingarfulltrúi hefur leitað umsagnar hans vegna umsóknar um leyfi til að breyta að innan 1. 2. og 3. hæð hússins að Hringbraut 121 í Reykjavík.

1 Umsókn um byggingarleyfi

1.1 Hringbraut 121 (JL-húsið)

Samkvæmt fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar er Hringbraut 121 skráð sem **atvinnuhúsnæði** og **íbúðarhúsnæði**. Byggingin er 5 hæðir.

Umsókn um byggingarleyfi lýtur að 10 eignarhlutum í húsinu sem skiptast með eftirfarandi hætti:

- Á 1. hæð er sótt um breytingar á tveimur eignarhlutum, fasteignanúmer F2223325 og F2223326, sem skráðir eru sem **veitingahús og verslun**.
- Á 2. hæð er sótt um breytingar á 6 eignarhlutum, fasteignanúmer F2223328, F2223329, F2223330, F2223332, F2223333 og F2223334, sem skráðir eru sem **skrifstofur og skólahúsnæði**. Þar var síðast starfsemi Myndlistarskólans í Reykjavík.
- Á 3. hæðinni er sótt um breytingar á tveimur eignarhlutum, fasteignanúmer F2223335 og F2223338, sem skráðir eru sem **gistiheimili**. Þar var síðast starfrækt farfuglaheimili og hótél, m.a. Hótél Oddsson.

Í húsinu að Hringbraut 121 eru einnig 10 íbúðir í eigu Félagsbústaða hf. Byggingarleyfisumsóknin nær ekki til þessara íbúða.

1.2 Breytingar innanhúss á 1., 2. og 3. hæð

Með umsókn um byggingarleyfi fylgir byggingarlýsing á aðaluppdrætti, dags. 29. júlí 2024, og í breytingarerindi til byggingarfulltrúa vegna umsóknarinnar, sbr. aðaluppdrátt, dags. 14. október 2024, kemur fram að sótt sé um „leyfi til að breyta 1. 2. og 3. hæð hússins að Hringbraut 121 í húsnæði sem verður notað sem tímabundinn dvalastaður umsækjenda um alþjóðlega vernd á meðan þau bíða úrlausna umsóknar sinnar hjá íslenskum stjórnvöldum.“ Í byggingarlýsingu kemur fram að meðaldvalartími einstaklinga í slíkum úrræðum séu 6 mánuðir. Jafnframt kemur fram að



Vinnumálastofnun verður með starfsmann á staðnum allan sólarhringinn sem er íbúum til taks ef eitthvað kemur upp á inni í húsnæðinu og verður rekstur hússins á vegum Vinnumálastofnunar.

Samkvæmt umsókn um byggingarleyfi er á 1. hæð gert ráð fyrir vinnuaðstöðu Vinnumálastofnunar, skrifstofum, opnum rýmum, kaffiaðstöðu, baðherbergjum (salernum), viðtalsrýmum og “hobby” herbergjum.

Á 2. hæð hússins er gert ráð fyrir 20-25 m² fjölskylduherbergjum fyrir 4-6 fjölskyldumeðlimi. Þar verður eldunaraðstaða og salerni staðsett utan íbúðarrýmis, á gangi gengt herbergjunum. Sameiginleg sturtuaðstaða verður afmörkuð á hæðinni norðvestan megin. Jafnframt eru teiknuð inn á hæðina stærri fjölskylduherbergi, um 30-50 m² að stærð, sem hafa þá salerni, sturtuaðstöðu og eldhúskrók innan herbergja. Þar er einnig gert ráð fyrir öðrum húsgögnum, svo sem sófa og eldhúsborði. Á 2. hæðinni eru einnig gert ráð fyrir samverustofum, leikherbergi fyrir börn og borðtennisborði, sem og sameiginlegri sjónvarpsstofu. Að auki má finna geymslur og ræstiherbergi.

Á 3. hæð er gert ráð fyrir sambærilegum fjölskylduherbergjum og verða á 2. hæð, sem og minni herbergjum sem skilgreind eru sem svefnherbergi (svefnsalir) fyrir 2 – 6 einstaklinga. Flest herbergin verða um 20 m². Á 3. hæðinni norðaustan megin er gert ráð fyrir baðherbergi, sturtuaðstöðu og ræstiherbergi. Í alrýminu er svo gert ráð fyrir samveruherbergi og kaffiaðstöðu. Á hæðinni austan megin er gert ráð fyrir setustofu og matsal, sem og þvottaðstöðu, sameiginlegu eldhúsi og ræstiherbergi.

1.3 Deilihúsnæði

Samkvæmt uppdráttum og byggingarlýsingu, sem fylgja umsókn um byggingarleyfi, er sótt um leyfi til að gera breytingar á innra skipulagi og innréttu búsetuúrræði á 1., 2. og 3. hæð á Hringbraut 121. Falla umsóttar breytingar undir 24. tölulið gr. 1.2.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 en deilihúsnæði er skilgreint sem íbúðarhúsnæði með sameiginlegt eldhús og alrými.

Í byggingarreglugerðinni er nánar fjallað um skilyrði íbúða og deilihúsnæðis, sbr. kafli 6.7. Þar segir að íbúð og deilihúsnæði skuli hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi, eldunaraðstöðu og baðherbergi. Öll slík rými skulu tengd innbyrðis og ekki skal þurfa að fara um sameign á milli rýmanna. Íbúð skal tilheyra geymslurými og þvottaðstaða í séreign eða sameign. Öll rými íbúða skulu vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða. Hönnuður skal rökstyðja skriflega að rýmið sé fullnægjandi að stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa. Umsóttar breytingar virðast uppfylla almennar kröfur til deilihúsnæðis, sbr. 6.7.1. gr. byggingareglugerðar.

2 Skipulagsáætlanir fyrir Hringbraut 121

2.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er Hringbraut 121 (JL-húsið) á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (VP1). JL-húsið er skilgreint sem hverfiskjarni við aðalgötu. Samkvæmt aðalskipulaginu er hverfiskjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.



2.1.1 Sértaekt búsetuúrræði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er fjallað um sérákvæði um sértæk búsetuúrræði, sbr. kafli 3.4. Í kaflanum kemur fram að sértæk búsetuúrræði séu húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis og/eða þjónustubarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar. Innan verslunar- og þjónustusvæða er heimilt að staðsetja búsetuúrræði og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi.

Með umsókn um byggingarleyfi er sótt um breytingar á húsnæðinu sem falla undir sértækt búsetuúrræði, samkvæmt skilmálum aðalskipulagsins, sbr. áðurnefndur kafli 3.4.1. Líkt og komið hefur fram eru sértæk búsetuúrræði heimil innan verslunar og þjónustusvæða að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði er að ræða, s.s. tímabundið húsaskjól fyrir heimilislausa, þarf ekki að gera breytingu á deiliskipulagi. Sú skyndilega og aðkallandi neyð sem neyðarúrræði tekur til á ekki við um umsækjendur um alþjóðlega vernd þar sem þeim er tryggt svokallað móttöku- og þjónustuúrræði á vegum stjórnvalda við komu til landsins. Umsækjendur um alþjóðlega vernd er þ.a.l. ekki heimilislausir í þeim skilningi að fólkið sé húsnæðislaust. Byggingarleyfisumsóknin og fyrirhuguð notkun húsnæðisins á Hringbraut 121 gerir ráð fyrir tímabundinni dvöl fólks á meðan umsókn þeirra um alþjóðlega vernd er til meðferðar hjá Útlendingastofnun.

Með hliðsjón byggingarleyfisumsókn og gildandi skipulagsáætlunun fyrir Hringbraut 121 fellur fyrirhuguð notkun hússins undir sértækt búsetuúrræði innan verslunar- og þjónustusvæðis sem krefst breytingar á deiliskipulagi, sbr. kafli 3.4.1. í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

2.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hringbraut 121 sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 15. júní 2007. Í deiliskipulaginu er ekki kveðið sérstaklega á um notkun og tegund starfsemi á Hringbraut 121. Þá er starfsemi hússins ekki settar ákveðnar takmarkanir, eins og tímamörk eða opnunartíma. Samkvæmt skilmálum fyrir húsið er m.a. heimilt að byggja kvisti á þakið, lagaða að útliti þess, á allt að fjórðung þakflatarins og anddyri á einni hæð innan byggingarreits við götuna.

3 Umfang og einkenni fyrirhugaðrar starfsemi

Með umsókn um byggingarleyfi er sótt um leyfi til að innrétta búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernda á 1., 2. og 3. hæð hússins. Við mat á umfangi starfseminnar sem fyrirhuguð er í húsinu skal horfa til staðsetningar, notkunar og fjölda dvalarrýma.

Á undanförunum árum hefur starfsemin í húsinu að Hringbraut 121 verið fjölbreytt. Þar hefur m.a. verið starfræktur veitingastaður, verslun, gistiheimili (frá árinu 2016) og skóli (frá aldamótum).

Á jarðhæð og 4. og 5. hæð hússins var um tveggja ára skeið (frá 2016 – 2018) starfrækt farfuglaheimili og Hótel Oddsson. Hótelið var með rekstrarleyfi fyrir allt að 240 gesti á 4. og 5. hæð, eða samtals 61 gistiherbergi. Einnig var starfræktur veitingastaður á jarðhæð sem og verslun og kaffihús.



Á 2. og 3. hæð hússins var Myndlistaskólinn í Reykjavík með aðstöðu, svo sem kennslustofur, skrifstofur og vinnustofur. Samkvæmt árskýrslu skólans 2023¹ var fjöldi nemenda í fullu námi á haust- og vorönn 2022 um 240-260 talsins. Að auki var í skólinn í samstarfi við leik- og grunnskóla sem hýsti tímabundið um 500 nemendur. Námskeið fyrir fullorðna og sumarnámskeið skólans hýstu rúmlega 200 nemendur.

Af framangreindu má sjá að notkun hússins og umfang starfseminnar í húsinu hefur verið fjölbreytt um árabíl. Eins og rakið var hér að framan þá voru tvær hæðir hússins með leyfi fyrir 240 gesti í gistingu. Á sama tíma voru hátt í 500 nemendur sem sóttu nám í húsinu. Þá var starfræktur á sama tíma veitingastaður á jarðhæð.

Samkvæmt byggingarlýsingu umsækjenda, dags. 14. október s.l., er ætlaður fjöldi þeirra sem gista samstundis í húsinu 326 einstaklingar. Ekki verður talið að umfangið sé verulegt miðað við þá starfsemi verið hefur í húsinu um árabíl, eins og fjallað var um hér á undan. Að auki má telja að umfang þeirrar starfsemi sem verið hefur á jarðhæð hússins á undanförunum árum, þ.e.a.s. veitingastaður, kaffihús og verslun, sé sambærilegt því umfangi sem nú er fyrirhugað.

Að lokum verður ekki talið að sá félagshópur sem hér um ræðir, umsækjendur um alþjóðlega vernd, kalli á að eðli starfseminnar verði frábrugðið þeirri starfsemi sem verið hefur í húsinu á undanförunum árum, þegar það hýsti farfuglaheimili, hótél og veitingastað fyrir ferðamenn, starfsmenn, nemendur og veitingahúsagesti og aðra gesti.

4 Skipulagslög nr. 123/2010

4.1 Breytingar á deiliskipulagi

Ákvæði 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fjalla um málsmeðferð við breytingu á deili-skipulagi. Í 2. mgr. lagagreinarinnar kemur fram að telji sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á sam-þykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. skuli fara fram grenndar-kynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skuli taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víki frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

Þá segir í 3. mgr. lagaákvæðisins að við útgáfu framkvæmda- eða byggingar-leyfis geti sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deili-skipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávík sé að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

4.2 Óverulegt frávík frá gildandi deiliskipulagi

Sótt er um leyfi byggingarfulltrúa til að breyta 1. 2. og 3. hæð hússins að Hringbraut 121 í húsnæði sem verður notað sem tímabundinn dvalastaður umsækjenda um alþjóðlega vernd á meðan þau bíða úrlausna umsóknar sinnar hjá íslenskum stjórnvöldum. Samkvæmt framangreindri 3. mgr. 43. gr. Skipulagslaga er heimilt að víkja frá kröfum 2. mgr. sömu greinar um grenndarkynningu „þegar um svo óveruleg frávík er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.“ Hin umsóttu breyting á húsnæðinu hefur ekki grenndaráhrif þar sem engin breyting verður á hæð eða ásýnd hússins. Þá hefur hin umsóttu breyting engin áhrif á nágretta hvað varði útsýni eða skuggavarp umfram það sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Því er ljóst að

¹ <https://issuu.com/myndlistaskolinnireykjavik/docs/rssk.2023.30okt.f.asl>



byggingarleyfisumsóknin er ekki þess eðlis að hún breyti nokkru um skilmála núverandi deiliskipulags um landnotkun, nýtingar-hlutfall, útlit og form húsnæðisins.

Með vísan til umfjöllunar um fyrirmæli í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um breytingu á deiliskipulagi vegna sértæks búsetuúrræðis þá kallar fyrirhuguð starfsemi í húsnæðinu á að núverandi deiliskipulagi fyrir Hringbraut 121 sé breytt.

5 Lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald

Lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald taka m.a. til sölu á gistingu og sölu og veitingar hvers kyns veitinga í atvinnuskyni á veitingastöðum og gististöðum. Samkvæmt 3. gr. laganna eru *gististaðir staðir þar sem boðin er gisting að hámarki í 30 daga samfleytt í senn gegn endurgjaldi, svo sem á hótelum, gistiheimilum, í gistiskálum, íbúðum og sumarhúsum, með eða án veitinga.*

Umsókn um byggingarleyfi snýst um að breyta 1. 2. og 3. hæð hússins að Hringbraut 121 í tímabundinn dvalastað umsækjenda um alþjóðlega vernd á meðan þau bíða úrlausna umsóknar sinnar hjá íslenskum stjórnvöldum. Umsækjendur um alþjóðlega vernd munu dvelja í húsnæðinu að meðaltali 6 mánuði, og án endurgjalds. Því gilda lög nr. 85/2007 ekki um fyrirhugaða starfsemi í húsnæðinu að Hringbraut 121.

6 Samantekt

Umsókn um byggingarleyfi felur í sér að sótt er um leyfi til að breyta hluta húsnæðisins að Hringbraut 121 í deilihúsnæði og fellur fyrirhuguð notkun þar með að gildandi skipulagsáætlunum á svæðinu.

Starfsemin sem fyrirhuguð er í húsnæðinu, þ.e. sértækt búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, fellur ekki undir skilgreiningu á neyðarúrræði, sbr. kafla 3.4.1. Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Þar af leiðandi þarf að breyta núverandi deiliskipulagi fyrir Hringbraut 121.

Mat á áhrifum byggingarleyfisumsóknar á hagsmuni nágretta leiðir til þess að landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn nágretta skerðist ekki þar sem umsótt framkvæmd tekur einungis til innanhúss breytinga.

Líkt og komið hefur fram getur borgarstjórn við útgáfu byggingarleyfis heimilað að vikið sé frá kröfum um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óverulegt frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Samkvæmt viðauka 2.3 um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar nr. 1020/2019 m.s.b., er skipulagsfulltrúa heimilt, án staðfestingar umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, að afgreiða mál sem fellur undir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga þegar um svo óverulegt frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn þegar kemur að útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis.

Af framangreindu leiðir að skipulagsfulltrúa er heimilt að afgreiða breytingu á núverandi deiliskipulagi fyrir Hringbraut 121 sem felur í sér sértækt búsetuúrræði á lóðinni. Sú ráðagerð að húsnæðið verði notað að hluta til tímabundinnar dvalar umsækjenda um alþjóðlega vernd felur ekki í sér aðra eða víðtækari notkun en fylgir húsnæði á verslunar- og þjónustusvæðum.