



MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúi

Sendandi: Lögfræðideild - Skrifstofa stjórnslu og gæða USK

Dagsetning: 20. mars 2025

EFNI: Urðarstígur 16 – hornhús við aðalgötu

Minnisblað þetta er tekið saman að beiðni skipulagsfulltrúa. Tekin verða til skoðunar lögfræðileg álitæfni er varðar hornhús við aðalgötu, einkum m.t.t. Urðarstígs 16, 101 Reykjavík.

I. Aðalgötuheimildir

Í AR2040, bls 70 kemur fram um aðalgötuheimildir:

„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“

Skilyrðin:

- standa fast upp við götulínu aðalgötu
- virk hlið eða meginhlið húss snýr að götunni

Til skoðunar kemur hvenær ofangreind skilyrði geta átt við. Fyrri skilyrðið er skýrt og samkvæmt orðanna hljóðan. Seinna skilyrðið er þó að mati lögfræðings óljósara, og kann það að vera háð mati skipulagsfulltrúa hverju sinni hvað sé „virk hlið“ eða „meginhlið“.

Við ofangreint mat er nauðsynlegt að hafa í huga þau sjónarmið sem liggja að baki breytingum á lögum nr. 85/2007 um veitingarstaði, gististaði og skemmtanahald, bæði breytingum frá árinu 2017 og 2024. Annars vegar voru rekstrarleyfi gerð **ótímabundið** (2017) og hins vegar var rekstrarleyfisskyld gististarfsemi gert að vera í **samþykktu atvinnuhúsnæði** (2024).

Einnig ber að hafa í huga markmið AR2040 þar sem kveðið er á um sjónarmið er snertir húsnæðis, samgöngu- og umhverfismál, og sjónarmið um vistvæna byggð. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar¹ er samofin skipulaginu.

II. Fordæmi

Þau leyfi sem þegar hafa verið veitt í gildistíð eldri laga eru ekki fordæmisgefandi. Þar eru helst tvenns konar skýringar. Bæði hefur ofangreindum lögum verið breytt tvisvar á skömmum tíma sem herða mjög skilyrði gististarfsemi í þéttbýli. Að auki hefur AR2040 verið

¹ Heimasvæði og upplýsingar um gildandi Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar (sótt nóvember 2024): <https://reykjavik.is/carousel/husnaedisaaetlun>



breytt (nú síðast 18. janúar 2022), þar sem skýr eru þau sjónarmið og viðmið um staðsetningu, þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og framboð og staðsetningu íbúða á hinum almenna húsnæðismarkaði. Þannig er eitt af meginmarkmiðum AR2040 að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og mæta félagslegum markmiðum um húsnæði.

III. Breytingarlög nr. 67/2016 – rekstrarleyfi gerð ótímabundin

Það liggur fyrir að rekstrarleyfi voru gerð **ótímabundin** með breytingarlögum nr. 67/2016. Í ljósi þessa eru enn ríkari kröfur fyrir því að rekstrarleyfi uppfylli skipulagsskilmála og lög og ber að túlka vafatilvik þröngt. Enn fremur kunna að vera ríkari ástæður og heimild til að afturkalla þegar útgefin rekstrarleyfi, þ.e.a.s. sé grunur á að leyfi hafi verið byggt á röngum upplýsingum, öðrum forsendum, eða ef lög eða skipulagsskilmálar hafa breyst.

IV. Breytingarlög nr. 43/2024 – gististarfsemi í þéttbýli skal vera í samþykktu atvinnuhúsnæði

Breytingarlög nr. 43/2024 á lögum um veitingarstaði, gististaði og skemmtanahald, voru lögð fram á Alþingi þann 9. febrúar og tóku gildi 13. maí 2024.

Samkvæmt gildandi lögum skal „**rekstrarleyfisskyld gististarfsemi innan þéttbýlis [að] vera í samþykktu atvinnuhúsnæði**“, skv. 1. mgr. 3. gr. laganna.

Um breytingarlögin og efni þeirra var fjallað töluvert í fjölmiðlum, sem og á vef stjórnarráðsins. Í tilkynningunni á vef stjórnarráðsins kemur m.a fram að með breytingunum sé skýrari skil gerð á milli íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis þegar kemur að gistingu, og horft er til raunverulegrar notkunar húsnæðis. Ofangreind lagabreyting lýsir skýrum vilja kjörinna fulltrúa til að fjölga íbúðum til búsetu. Í framsöguræðu þáverandi ráðherra kom fram:

„Frumvarpið er hluti af mótvægisáðgerðum ríkisstjórnarinnar á framboðshlið íbúðarhúsnæðis, á suðvesturhorni landsins, og liður í því að mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Með frumvarpinu er þannig þrengt að þeim skilyrðum sem gilda um útgáfu rekstrarleyfis til gististarfsemi, og tryggt að það verði í samþykktu atvinnuhúsnæði.“

Á vef stjórnarráðsins þann 3. maí s.l. segir meðal annars í tilkynningu frá menningar- og viðskiptaráðherra:

„Því er ekki lengur hægt að kaupa íbúðarhúsnæði í þéttbýli og gera það út sem gististað umfram 90 daga regluna líkt og gerst hefur í miðborginni þar sem jafnvel heilu íbúðablokkirnar hafi breyst í hótél.“

Markmið lagabreytingarinnar má taka saman á eftirfarandi hátt út frá skýringum við frumvarpið:

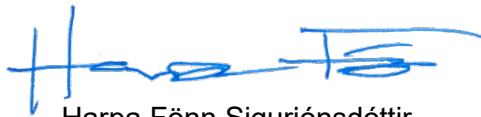
- a. tryggja að starfsemi rekstrarleyfisskyldra gististaða falli að skipulagi sveitarfélags hverju sinni.
- b. raunveruleg notkun húsnæðis falli undir viðeigandi notkunarflokk samkvæmt byggingarreglugerðinni, sem og undir viðeigandi ákvæði reglugerðar um eldvarnir og eldvarnareftirlit nr. 723/2017.



- c. álagning skatta verði í samræmi við raunverulega notkun húsnæðis, auk þess að tryggja fullnægjandi eldvarnareftirlit, forvarnir og viðbúnað við eldsvoða til verndar lífi og heilsu fólks, eignum og umhverfi.
- d. breytingin muni auðvelda sveitarfélögum að draga úr frekari uppbyggingu atvinnustarfsemi þar sem slík starfsemi samræmist ekki skipulagi á viðkomandi svæði, ásamt því að
- e. auðvelda sveitarfélögum að stýra rekstrarleyfisskyldri gististarfsemi innan svæðis þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Niðurstaða - Samantekt

Við yfirferðina og í ljósi ofangreindra sjónarmiða og lagaraka þykir ljóst að túlka beri aðalgötuheimildir í gildandi AR2040 þröngt. Lögfræðingur ráðleggur skipulagsfulltrúa að veita neikvæða umsögn vegna Urðarstígs 16, þar sem einhver vafi liggur á því hvort *virkt hlið hússins eða meginhlið Urðarstíg 16*, liggja að aðalgötu.



Harpa Fönn Sigurjónsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða – lögfræðideild