



Reykjavík, 9. janúar 2025

uppfært. 22. janúar 2025

USK24100100

SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Skipulagsfulltrúi

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 9. október 2024, var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn fulltrúa Sjálfstæðisflokksins

Nú stendur til að breyta JL-húsinu í búsetuúrræði fyrir 400 umsækjendur um alþjóðlega vernd. Óska fulltrúar Sjálfstæðisflokks eftir upplýsingum um það hvort breytt notkun hússins sé í samræmi við gildandi deiliskipulag? Hafa fyrirhugaðar breytingar á húsnæðinu verið lagðar fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar? Jafnframt er óskað upplýsinga um það hvort um rekstrarleyfisskylda starfsemi sé að ræða, og hvort þegar hafi verið sótt um slíkt leyfi?

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar, umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 16. október 2024.

Svar:

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. nóv. sl. var lögð fram umsókn Yrki arkitekta ehf., dags. 13. nóvember 2024, um breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.520, Lýsisreits, vegna lóðarinnar nr. 121 við Hringbraut (sjá fylgiskjal 1). Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að vera með sérstök búsetuúrræði í húsinu sbr. kafla 3.4.1 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2024. Málinu var vísað til meðferðar verkefnisstjóra.

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. nóvember sl. var erindi Yrki arkitekta ehf., dags. 13. nóvember 2024, lagt aftur lagt fyrir ásamt minnisblaði skrifstofu stjórnvöld og gæða, dags. 28. nóvember 2024 þar sem færð eru rök fyrir afgreiðslu og málsmeðferð erindisins (sjá fylgiskjal 2). Erindi umsækjanda snéri að því að húsnæðið yrði notað sem tímabundinn dvalastaður umsækjenda um alþjóðlega vernd á meðan þau bíða úrlausna umsóknar sinnar hjá íslenskum stjórnvöldum. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimilt að staðsetja sértæk búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernda innan verslunar og þjónustusvæða og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi.



Reykjavík



Samkvæmt 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 nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.“ Hin umsóttá breyting á húsnæðinu var metin þannig að hún hefði ekki grenndaráhrif þar sem engin breyting yrði á hæð eða ásýnd hússins. Þá var það einnig metið svo að hin umsóttá breyting hefði engin áhrif á nágranna hvað varði útsýni eða skuggavarp umfram það sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Einnig var ljóst að byggingarleyfisumsóknin væri ekki þess eðlis að hún breyti nokkru um skilmála núverandi deiliskipulags um landnotkun, nýtingar-hlutfall, útlit og form húsnæðisins. Með vísan til umfjöllunar um fyriræli í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um breytingu á deiliskipulagi vegna sértæks búsetuúrræðis þá kallaði fyrirhuguð starfsemi í húsnæðinu aftur á móti á að núverandi deiliskipulagi fyrir Hringbraut 121 yrði breytt.

Málið er afgreitt á fundinum og breyting á skipulagi samþykkt með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka 2.3. við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar, sbr. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa 25. og 28. nóvember 2024 voru lagðar fram í umhverfis- og skipulagráði 11. desember 2024. Auglýsing um afgreiðslu málsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. janúar 2025

uppf. 22.jan. 2025

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála fellir úr gildi ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 28. nóvember 2024 um að samþykkja tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.520, Lýsisreits, vegna lóðar nr. 121 við Hringbraut. Rök nefndarinnar felast helst í því „...að ekki hafi verið færð fram fullnægjandi rök fyrir því að heimilt hafi verið að fara með málið sem óverulega breytingu á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga og hefði borið að auglýsa tillöguna opinberlega. Er þar jafnframt til þess að líta að húsið er skilgreint sem hverfiskjarni sem ætlað er að þjóna nærumhverfinu. Var því ekki heimilt að viðhafa málsmeðferð skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga við meðferð málsins.“ (Sjá fylgiskjal 3)

Farið verður yfir afgreiðslu málsins í kjölfarið.

Beðist er velvirðingar á þeim tögum sem hafa orðið á því að svar fyrirspurninni

Virðingarfyllst,
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Fylgiskj.1. Skilmálabreyting birt. 9. janúar 2025

Fylgiskj.2. Umsögn stjórnisýslu og gæða 28.nóv. 2024

Fylgiskj.3. Úrskurður umhverfis- og auðlindanefndar 22. janúar 2025



Reykjavík

BREYTING Á DEILISKIPULAGI STGR. 1.520 LÝSISREITUR

Viðbót við sérskilmála fyrir Hringbraut 121

Breyting þessi á aðeins við um Hringbraut 121. Eftirfarandi sérskilmála er bætt við fyrir lóðina Hringbraut nr. 121:



„Heimilt er að vera með sérstök búsetuúrræði í húsinu Hringbraut 121 sbr. kafla 3.4.1 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2024.“

SAMÞYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt á emb. afg. f. skipulagsfulltrúa þann 28. nóvemb. 2024.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðina þann 9. janúar 2025





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 sturtuáðstaða verður afmörkuð á hæðinni norðvestan megin. Jafnframt eru teiknuð inn á hæðina stærri fjölskylduherbergi, um 30-50 m² að stærð, sem hafa þá salerni, sturtuáðstöðu og eldhúskrök innan herbergja. Þar er einnig gert ráð fyrir öðrum húsgögnum, svo sem sófa og eldhúsbörði. 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, sturtuáðstöðu 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 þvottaáðstöðu, 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 þvottaáðstaða 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 nággranna 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 nággranna 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 nággranna 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.



Árið 2025, miðvikudaginn 22. janúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Halldóra Vífilsdóttir arkitekt og Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður.

Fyrir var tekið mál nr. 179/2024, kæra á ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 28. nóvember 2024 um að samþykkja tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.520, Lýsisreits, vegna lóðar nr. 121 við Hringbraut.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 20. desember 2024, kærir húsfélagið að Grandavegi 42, þá ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 28. nóvember 2024 að samþykkja tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.520, Lýsisreits, vegna lóðar nr. 121 við Hringbraut. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og farið fram á að framkvæmdir verði stöðvaðar.

Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar. Er því ekki tilefni til að taka afstöðu til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 6. janúar 2025.

Málavextir: Á lóð nr. 121 við Hringbraut í Vesturbæ Reykjavíkur stendur hús sem byggt var árið 1953. Almenn er vísað til þess sem JL-hússins og hefur það hýst ýmsa starfsemi í gegnum tíðina. Með umsókn, dags. 13. nóvember 2024, var sótt um breytingu á deiliskipulagi reits 1.520, Lýsisreits, vegna lóðarinnar. Umsóknin var tekin fyrir á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. nóvember 2024 og vísað til meðferðar verkefnastjóra hjá embættinu. Umsóknin var aftur tekin fyrir á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. s.m. og hún samþykkt með vísan til 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing um breytinguna var birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. janúar 2024 og kom þar fram að hún fæli í sér að heimilt yrði að vera með sérstök búsetuúrræði í húsinu, sbr. kafla 3.4.1 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Fyrir liggur að áformað er að hin sérstöku búsetuúrræði að Hringbraut 121 hýsi umsækjendur um alþjóðlega vernd hér á landi.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er byggt á því að samkvæmt meginreglu skipulagslaga nr. 123/2010 skuli fara með breytingar á deiliskipulagi eins og um nýtt skipulag sé að ræða og túlka beri öll frávik frá þeirri meginreglu þröngt. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sé Hringbraut 121 á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði, VP1, og sé fasteignin skilgreind sem hverfiskjarni við aðalgötu. Þar sé heimilt að hafa stærri matvöruverslanir og fjölbreytta verslun og þjónustu sem þjóni heilu hverfi. Þá sé, samkvæmt gildandi skipulagi, heimilt að reka veitingastaði í flokki I og II í hverfiskjörnum, sem og gististaði í flokki I-III. Feli hin kærða ákvörðun í sér breytingu á landnotkun frá því sem kveðið er á um í gildandi skipulagi enda ekki að finna heimild fyrir sértækt búsetuúrræði á lóðinni. Því hafi borið að fara með deiliskipulagsbreytinguna eftir 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga eða í það minnsta að grenndarkynna

fyrirhugaðar breytingar fyrir nágrönnum og öðrum aðilum sem hafi lögvarinna hagsmuna að gæta, skv. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er byggt á því að sú ráðagerð að húsnæði á lóð nr. 121 við Hringbraut verði notað að hluta til tímabundinnar dvalar umsækjenda um alþjóðlega vernd feli ekki í sér aðra eða víðtækari notkun en fylgir húsnæði á verslunar- og þjónustusvæðum. Ákvörðun skipulagsfulltrúa um að samþykkja breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir lóðina hafi hvorki í för með sér breytta notkun hússins né umfangsmeiri starfsemi en almennt sé heimil á verslunar- og þjónustusvæðum. Þá sé tímabundin búseta umsækjenda um alþjóðlega vernd í fullu samræmi við þá starfsemi sem um árábil hafi verið í húsinu. Ákvörðun skipulagsfulltrúa sé hvorki veruleg né óveruleg í skilningi skipulagslaga. Umþrætt breyting á skipulagsskilmálum víki að engu leyti frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti, formi eða svipmóti hins deiliskipulagða svæðis. Þá feli breytingin hvorki í sér breytingu á landnotkun né útliti hússins. Breytingin hafi ekki í för með sér skerðingu á hagsmunum nágranna heldur aðeins breytingu á deiliskipulagsskilmálum sem rúmist innan skilmála í aðalskipulagi og landnotkun lóðarinnar, sbr. c-lið gr. 6.2. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í gildi sé deiliskipulag fyrir Hringbraut 121 sem tekið hafi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 15. júní 2007. Í deiliskipulaginu sé ekki kveðið sérstaklega á um notkun og tegund starfsemi á Hringbraut 121. Þá sé starfsemi hússins ekki settar ákveðnar takmarkanir, s.s. um tímamörk eða opnunartíma. Samkvæmt fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sé Hringbraut 121 skráð sem atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði. Á undanförunum árum hafi starfsemi þar verið fjölbreytt. Þar hafi m.a. verið starfræktur veitingastaður, verslun, gistiheimili og skóli. Hótelíð hafi verið með rekstrarleyfi fyrir allt að 240 gesti á 4. og 5. hæð, eða samtals 61 gistiherbergi. Einnig hafi verið 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 2023 var fjöldi nemenda í fullu námi á haust- og vorönn 2022 um 240-260 talsins. Að auki hafi skólinn verið í samstarfi við leik- og grunnskóla og hýsti tímabundið um 500 nemendur. Námskeið fyrir fullorðna og sumarnámskeið skólans hýstu rúmlega 200 nemendur.

Samkvæmt byggingarlýsingu umsækjanda, dags. 14. október 2024, sé ætlaður fjöldi þeirra sem gista samstundis í húsnæðinu 326 einstaklingar og verði ekki talið að umfangið sé verulegt miðað við þá starfsemi verið hafi í húsnæðinu um árábil. Að auki megi telja að umfang þeirrar starfsemi sem verið hafi á jarðhæð á undanförunum árum, þ.e.a.s. veitingastaður, kaffihús og verslun, sé sambærilegt því umfangi sem nú sé fyrirhugað. Eðli starfseminnar sem nú sé heimiluð með breytingu á skilmálum deiliskipulagsins, þ.e. tímabundin búseta umsækjenda um alþjóðlega vernd, sé í eðli sínu sambærileg starfsemi og verið hafi í húsnæðinu á undanförunum árum. Ekki sé að sjá að fyrirhuguð starfsemi í húsnæðinu sé frábrugðin þeirri starfsemi. Í öllum tilvikum, hvort heldur um sé að ræða tímabundna gistingu ferðamanna á farfuglaheimili eða hóteli eða umsækjenda um alþjóðlega vernd sé um að ræða manneskjur með ólíka eiginleika og þarfir, menntun og trúarbrögð. Bakgrunnur þeirra sem dvelji á farfuglaheimili eða hóteli geti verið jafn fjölbreyttur og þeirra sem sækja um alþjóðlega vernd hér á landi.

Athugasemdir umsækjanda: Af hálfu umsækjanda um hina umdeildu breytingu á deiliskipulagi er vísað til þess að kæranda skorti lögvarða hagsmuni af úrlausn kærumálsins í skilningi 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Þröskuldur íslensks réttar um lögvarða hagsmuni sé hár og beri framkvæmd úrskurðarnefndarinnar þess merki. Nálægð fasteigna nægi þannig ekki ein og sér til þess að aðild sé játuð að kærumáli. Er um það vísað til tveggja úrskurða úrskurðarnefndarinnar, annars

vegar í málum nr. 35/2008 og 44/2008, Urðarmói, uppkveðnum 2. desember 2009, og hins vegar í máli nr. 11/2024, Gauksstaðir, uppkveðnum 22. mars 2024. Til þess sé að líta að ekki verði aukning á fjölda þess fólks sem dvelji í fasteigninni enda hafi 500 nemendur um tíma sótt nám í hluta hússins auk þess að þar hafi verið starfrækt hótél fyrir allt að 240 manns. Þá sé ótalin sú veitingastarfsemi sem verið hafi á jarðhæð hússins á sama tíma. Fjöl margar íbúðir á lóð nr. 121 við Hringbraut séu í eigu Félagsbústaða og hafi m.a. erlendir aðilar á þeirra vegum dvalið í húsnæðinu í langtíma dvöl.

Þá er vísað til sjónarmiða um túlkun 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Það að bæta við ákvæði um sérstök búsetuúrræði í deiliskipulag geti ekki talist til breyttrar landnotkunar í skilningi 3. mgr. 43. skipulagslaga. Hugtakið landnotkun sé skilgreint í gr. 1.3. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sem ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað, verslun, útivist og landbúnað. Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi sé Lýsisreiturinn á verslunar- og þjónustuvæði sem sé einn landnotkunarflokkur sem taldir séu upp í gr. 6.2. í reglugerðinni. Nánar tiltekið tilheyri reiturinn svæði VP1 sem skilgreint sé sem hverfiskjarni, slíkir kjarnar séu kjarnar með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjóni heilu hverfi. Á meðal þess sem heimilt sé að hafa í hverfiskjörnum sé „landnotkunarflokkurinn samfélagsþjónusta og húsnæðislausnin sérstök búsetuúrræði.“ Hvergi sé í skipulagsreglugerð eða skipulagslögum minnst á sérstök búsetuúrræði og því ljóst að tilvikið falli ekki undir hugtakið landnotkun í skilningi skipulagsréttar. Megi ráða að sérstök búsetuúrræði teljist til húsnæðislausnar en séu ekki landnotkun í sjálfu sér og geti verið á þeim landnotkunarflokkum sem kveðið sé á um í aðalskipulagi.

Athugasemdir Vinnumálastofnunar: Af hálfu Vinnumálastofnunar er bent á að niðurstaða úrskurðarnefndarinnar í málinu varði verulega hagsmuni. Umfangsmikill undirbúningur hafi átt sér stað til að koma úrræðinu á laggirnar og séu framkvæmdir á lokastigi. Bæði stofnunin og eigandi húsnæðisins hafi lagt í kostnaðarsama vinnu við að gera viðeigandi viðbætur og endurbætur á húsnæðinu, fullviss um að viðhlítandi heimildir væru fyrir nýtingu á húsnæðinu.

Vinnumálastofnun veiti umsækjendum um alþjóðlega vernd þjónustu á meðan umsókn þeirra sé til meðferðar hér á landi og leigi aðstöðu í umræddu húsnæði að Hringbraut 121 og nýti fyrir umsækjendur. Í húsnæðinu muni búa konur, pör og fjölskyldur og þegar hafi um 60 konur flutt inn á 4. hæð þess. Alls sé rými fyrir 400 einstaklinga í húsnæðinu en ekki sé gert ráð fyrir fullnýtingu á rýmum enda bjóði samsetning umsækjendahópa og fjölskyldustærðir ekki upp á það. Á fyrstu hæð hússins sé gert ráð fyrir virknimiðstöð fyrir einstaklingana sem búa í húsnæðinu ásamt vinnuáðstöðu fyrir þjónustuteymi Vinnumálastofnunar sem þjónusti einstaklingana meðan þeir dvelji þar. Öryggisgæsla sé í húsnæðinu allan sólarhringinn og sé Vinnumálastofnun með húsnæðisteymi sem sinni viðhaldi.

Aðilar máls þessa hafa fært fram ítarlegri rök fyrir máli sínu, sem ekki verða rakin hér frekar, en úrskurðarnefndin hefur haft þau öll til hliðsjónar við úrlausn málsins.

Niðurstaða: Samkvæmt 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála geta þeir einir kært stjórnvaldsákvörðun til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda ákvörðun sem kæra á. Kæruheimild til úrskurðarnefndarinnar er í 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Að stjórnarsýslurétti hefur skilyrðið um lögvarða hagsmuni fyrir kæruaðild verið túlkað svo að þeir einir teljist aðilar kærumáls sem eigi einstaklegra hagsmuna að gæta af úrlausn máls umfram aðra og jafnframt að þeir hagsmunir séu verulegir. Kærandi í máli þessu er húsfélagið að Grandavegi 42 A–G. Á þeirri lóð stóð áður verksmiðja Lýsis hf. og á lóðin m.a. mörk að lóð nr. 121 við Hringbraut. Við skipulagsbreytingar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni voru lagðar kvaðir á lóð nr. 121 við Hringbraut og lóðir nr. 42 og 44 við Grandaveg, sem síðar voru sameinaðar sem lóð nr. 42. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi fyrir svæðið, sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 4. september 2013, er í gildi kvöð um umferð fótgangandi um lóð kæranda frá Grandavegi og í port á lóð nr. 121 við Hringbraut. Þá er í gildi kvöð um umferðarrétt ökutækja á lóð nr. 121 við Hringbraut í bílgeymslu á lóð nr. 42 við Grandaveg. Má í þessu sambandi nefna að gert er ráð fyrir því að annar megin inngangurinn í JL-húsið verði um inngangsdýr við vesturgafli gegnt Grandavegi 42. Að þessu virtu verður að álíta að kærandi eigi slíkra hagsmuna að gæta af breytingum á skipulagi lóðarinnar að játa verður honum kæruaðild að máli þessu.

Vegna framkominnar kröfu um frestun réttaráhrifa var af hálfu borgaryfirvalda upplýst um að umsókn um byggingarleyfi hefði ekki verið samþykkt og því hefði byggingarleyfi ekki verið gefið út og var í umsögn borgarinnar vísað til þess að gildistaka deiliskipulags og breytingar á deiliskipulagi feli ekki í sér heimildir til að hefja umsóttar breytingar heldur þurfi til að koma veiting byggingarleyfis, sbr. 11. og 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Skipulag lands innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórnar skv. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en í því felst einnig heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, sbr. 43. gr. laganna. Við beitingu þessara ákvæða ber að fylgja markmiðum skipulagslaga sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra, en meðal þeirra er að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið. Jafnframt skal tryggja að haft sé samráð við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að gefið sé tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana, sbr. d-lið lagagreinarinnar. Við töku skipulagsákvæðana er sveitarstjórn bundin af meginreglum stjórnarsýsluréttarins, þ. á m. lögmætisreglunni. Að gættum framangreindum reglum hafa sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi og breytingum á því skuli háttað.

Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur að gerð deiliskipulags varðandi landnotkun og takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstri, þ.m.t. þéttleika byggðar, sbr. 2. mgr. 28. gr. laganna. Samkvæmt 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga skulu gildandi skipulagsáætlanir vera í innbyrðis samræmi og er aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag. Skal við gerð deiliskipulags byggja á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit, sbr. 3. mgr. 37. gr. laganna.

Samkvæmt 1. mgr. gr. 6.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal stefna um landnotkun í skipulagi sýnd með einum landnotkunarflokki. Sé gert ráð fyrir landnotkun á sama reit sem falli undir fleiri en einn landnotkunarflokk skuli sá flokkur tiltekinn fyrir reitinn sem er ríkjandi en umfang annarrar landnotkunar skilgreint í skilmálum, sbr. 2. másl. ákvæðisins. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóð nr. 121 við Hringbraut hverfiskjarni við aðalgötu á verslunar- og þjónustusvæði, VP1. Samkvæmt aðalskipulaginu er hverfiskjarni „kjarni 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. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrífalegrar atvinnustarfsemi.

Í 3. kafla aðalskipulags Reykjavíkur eru sett fram bindandi ákvæði um íbúðarbyggð ásamt því að m.a. eru skilgreindar heimildir sem gilda um „sértæk búsetuúrræði“ og íverurými utan hefðbundinnar íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar. Er fjallað um sértæk búsetuúrræði í kafla 3.4.1. og hugtakið þar skilgreint sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustufarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Kemur þar fram að þessi búsetuúrræði geti verið heimil innan íbúðarbyggðar, verslunar- og þjónustusvæða, miðsvæða, athafnasvæða, hafnarsvæða, opinna svæða og landbúnaðarsvæða. Þá sé að undangenginni breytingu á deiliskipulagi, hægt að staðsetja búsetuúrræðin innan m.a. verslunar- og þjónustusvæða. Í þessari skyldu til að breyta deiliskipulagi felst viðurkenning á því að nokkrum grenndaráhrifum geti verið til að dreifa vegna slíkra úrræða sem krafist geti ítarlegri málsmeðferðar.

Í 43. gr. skipulagslaga er fjallað um málsmeðferð við breytingu á deiliskipulagi. Í 1. mgr. kemur fram sú meginregla að um breytinguna skuli fara eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Samkvæmt 2. mgr. er heimilt að grenndarkynna óverulega breytingu á deiliskipulagi að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Skal við mat á því hvort breyting teljist óveruleg taka mið af því að hve miklu leyti tillagan viku frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Sambærilegt ákvæði er að finna í gr. 5.8.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar er jafnframt tilgreint að meta skuli hvort um fordæmisgefandi breytingu sé að ræða eða breytingu er varði almannahagsmuni. Í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga er síðan mælt fyrir um heimild skipulagsnefndar til að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Í umsókn um hina kærðu breytingu á deiliskipulagi, dags. 13. nóvember 2024, kom fram að umsóknin væri í samræmi við kafla 3.4.1. í aðalskipulagi. Engin nánari gögn fylgdu umsókninni sem varpað gátu skýrari mynd af ráðgerðum áformum umsækjanda. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, dags. 28. nóvember 2024, var við töku hinnar kærðu ákvörðunar bókað um að breyting væri gerð á „núverandi deiliskipulagi í samræmi við fyrirmæli í aðalskipulagi, sbr. minnisblað skrifstofu stjórnarsýslu og gæða“, sem dagsett var sama dag. Í minnisblaðinu var að finna nánari lýsingu á áformunum og þá afstöðu að deiliskipulagsbreytingin væri í samræmi við aðalskipulag, en í kafla 3.4. í aðalskipulaginu eru sett almennt leiðbeinandi viðmið um staðsetningu búsetuúrræða af þessu tagi. Við auglýsingu deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda kom einungis fram að heimilt yrði að vera með sérstök búsetuúrræði í húsinu og að uppdráttir hefðu fengið meðferð skv. 2. mgr. 43. gr. og 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Var með þessu ekki með greinargóðum hætti gerð grein fyrir umfangi ráðgerðra áforma, m.a. í ljósi landnotkunar svæðisins sem hverfiskjarna.

Af gögnum þessa máls, m.a. fyrrgreindu minnisblaði sem einnig var sent Skipulagsstofnun í tilefni af breytingu á deiliskipulaginu, verður ráðið að um sé að ræða búsetuúrræði sem ætlað er fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, allt að 326 talsins, og aðstaða verði á fyrstu hæð þar sem Vinnuálastofnun verði með vinnuáðstöðu, einnig verði þar skrifstofur, opin rými, kaffiaðstaða, salerni, viðtalsrými og tómstundaherbergi. Þá er gert ráð fyrir einhverri tegund af gæslu eða eftirliti og þjónustu sem krefjist viðveru starfsmanns allan sólarhringinn. Að þessu virtu verður ekki fallist á þau sjónarmið Reykjavíkurborgar að ráðgerð notkun hússins sé sambærileg þeirri notkun sem áður hafi verið á húsinu. Það orkar þannig tvímælis að leggja að jöfnu grenndaráhrif sértæks búsetuúrræðis eins og hér um ræðir, þar sem dvalið er til lengri tíma, við starfsemi hótels og gistihúss eða skóla. Hafa samantekið að álitu úrskurðar-

nefndarinnar ekki verið færð fram fullnægjandi rök fyrir því að heimilt hafi verið að fara með málið sem óverulega breytingu á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga og hefði borið að auglýsa tillögunu opinberlega. Er þar jafnframt til þess að líta að húsið er skilgreint sem hverfiskjarni sem ætlað er að þjóna nærumhverfinu. Var því ekki heimilt að viðhafa málsmeðferð skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga við meðferð málsins. Verður af þeirri ástæðu fallist á kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 28. nóvember 2024 um að samþykkja tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.520, Lýsisreits, vegna lóðar nr. 121 við Hringbraut.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Halldóra Vífilsdóttir (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)