



Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Mál nr. 128/2017

Reykjavík, 27. október 2017

Meðfylgjandi er afrit af kæru dags. 27. október 2017, þar sem kærð er synjun á leiðréttingu og deiliskipulagsbreytingu vegna Laugaveg 59, Reykjavík.

Með vísan til 10. og 13. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993 er þess óskað að úrskurðarnefndinni verði send gögn er málið varða innan 30 daga frá dagsetningu bréfs þessa, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, og er borgaryfirvöldum gefinn kostur á að tjá sig um kærana til sama tíma.

Virðingarfyllst,

  
Helena Þráinsdóttir *ritari*

Vesturgarður ehf.,  
Laugavegi 59,  
101 Reykjavík.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála,  
Skuggasundi 3,  
101 Reykjavík.

Kæra.

Reykjavík 27. október 2017.

Vesturgarður ehf., Laugavegi 59, 101 Reykjavík, kt. 550570-0259, kærir hér með til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 28. september 2017 að synja umsókn félagsins um breytingu og leiðréttingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg.

**Kröfur:** Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

**Málsatvik:** Kærandi er eigandi að fasteigninni Laugavegur 59 í Reykjavík. Haustið 2015 sótti kærandi um breytingu á deiliskipulagi sem aðallega fól í sér leyfi til að byggja inndregna 5. hæð ofan á hús félagsins að Laugavegi 59 og að innrétta íbúðir á 3. - 5. hæð hússins. Var breytingin samþykkt í desember 2015. Í framhaldi af breytingunni kom upp ágreiningur um túlkun á heimildum skipulagsins í tengslum við útgáfu byggingarleyfis fyrir breytingum á húsinu og leiddi það til kæru til úrskurðarnefndarinnar í ágúst 2016. Er það mál til meðferðar hjá nefndinni.

Síðar á árinu 2016 kom upp ágreiningur um túlkun á skilmálum skipulagsins sem laut að því hvort heimilt væri að leigja íbúðir í húsinu út í skammtímaleigu til ferðamanna. Jafnframt kom í ljós að villa er í greinargerð skipulagsins, svo sem því var breytt í desember 2015, sem birtist í rangri tilvísun í aðalskipulag Reykjavíkur. Hefur kærandi frá þeim tíma árangurslaust reynt að fá heimild til að nýta íbúðir í húsinu í samræmi við þær heimildir sem hann telur felast í skipulaginu, miðað við eðlilega túlkun þess. Sótti kærandi loks um smávægilega breytingu á skipulagsskilmálum til leiðréttingar á rangri vísan í aðalskipulag og til að taka af tvímæli um heimildir skipulagsins en þeirri umsókn var hafnað með hinni kærðu ákvörðun.

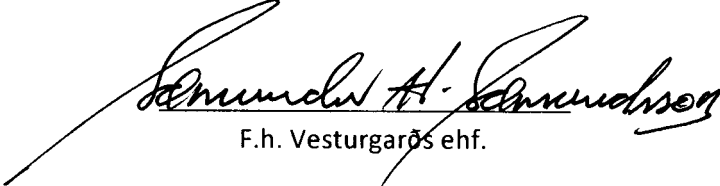
**Málsrök kæranda:** Kærandi telur hina kærðu ákvörðun ómálefnalega og ekki studda haldbærum rökum. Mun kærandi gera nánari grein fyrir sjónarmiðum sínum í greinargerð sem send verður úrskurðarnefndinni ásamt fylgiskjölum á næstunni en kæra þessi er send inn nú til að rjúfa kærufrest sem senn er á enda.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "S.S." followed by a flourish.

Um hina kærðu ákvörðun vísast til 11. liðar í fundagerð borgarráðs Reykjavíkur nr. 5468 frá 28. september 2017, sem birt hefur verið á vef Reykjavíkurborgar, en kæranda var tilkynnt um hina kærðu ákvörðun með bréfi, dags. 3. október síðastliðinn.

Allur réttur er áskilinn til frekari málsreifunar, framlagningar gagna og andmæla á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllst,



F.h. Vesturgarðs ehf.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

Reykjavík 27. júní 2018.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 128/2017, vegna kæru Vesturgarðs ehf., Laugavegi 59, Reykjavík, dags. 27. október sl. þar sem kærð er ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur að synja umsókn félagins um breytingu og leiðréttingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg.**

Með bréfi dags. 27. október sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrðu látin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

#### Málavextir:

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. september 2017 var, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017, synjað umsókn Vesturgarðs ehf. um breytingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg. Í breytingunni fólst að leiðrétta landnotkun svæðisins úr M1c í M1a.

Afgreiðsla umhverfis- og skipulagsráðs var staðfest á fundi borgarráðs þann 28. september sl.

#### Kröfugerð:

Kærandi krefst þess að framangreind synjun borgarráðs verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

#### Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

#### Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg fellst ekki á það með kæranda að mál þetta sé þannig vaxið að ógildingur varði.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er lóðin nr. 59 við Laugaveg á miðborgarsvæði M1a. Á svæðinu er lögð áhersla á að styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda, en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Í gildi er deiliskipulag reits 1.173.0, sem samþykkt var í borgarráði þann 26. október með breytingum sem samþykktar voru í borgarráði þann 10. desember 2015. Með þeirri breytingu var heimilað að byggja inndregna hæð ofan á fjórðu hæð hússins og er áskilið að á 3,4 og 5. hæð verði íbúðir.

Það er rétt að við meðferð umsóknarinnar hafi komið fram athugasemdir af hálfu embættis skipulagsfulltrúa um að æskilegt væri að að setja notkun hússins að Laugavegi 59 inn í skilmálana: „*Á jarðhæð verði verslun. Á annarri hæð verði verslun og þjónusta. Á þriðju til fimmtu hæð verði íbúðir*“. Sú athugasemd var í fullu samræmi við þær forsendur sem lágu að baki deiliskipulagsbreytingunni og óskir lóðarhafa, enda stóð ekki annað til en að vera með íbúðir í langtímaleigu skv. breytingunni. Í umsókn til skipulagsfulltrúa um deiliskipulagsbreytingu, móttækinni 29. júlí 2015, kemur skýrt fram að breytingin gangi út á að byggja inndregna þakhæð ofan



á núverandi hús og breyta 3. og 4. hæð hússins í íbúðir. Allar íbúðir verði í langtímaleigu. Kærandi stóð sjálfur að deiliskipulagsbreytingunni í samráði við Reykjavíkurborg og var ljóst frá upphafi við vinnslu deiliskipulagsbreytingarinnar að forsendan fyrir auknu byggingarmagni væri að á umræddum hæðum skyldu verða íbúðir en ekki gististarfsemi.

Það að sú villa hafi verið í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar frá 2015 að svæðið hafi verið skilgreint í aðalskipulagi sem blönduð miðborgarbyggð, í stað Miðborgarkjarna, hefur enga þýðingu í máli þessu, enda heimilt að þrengja heimildir í aðalskipulagi í deiliskipulagi sbr. 2. mgr. 5.3.2. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar segir að heimilt sé að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi og kveða á um mismunandi notkun og tegund starfsemi á einstökum lóðum, lóðahlutum eða byggingarhlutum. „Það var gert í máli þessu og tekið fram að um íbúðir yrði að ræða. Umrætt skipulag er í gildi og bindandi fyrir lóðarhafa, eiga þeir enga lögvarða kröfu á því að fá því breytt.

Ekki er hægt að fallast á þau rök að það hafi verið röng túlkun á skipulagi að telja að á 2. hæð eigi að vera bæði verslun og þjónusta. Samkvæmt skipulagi skal vera verslun og þjónusta á 2. hæð og verður því ekki annað séð en að skilyrt sé að það skuli vera hvorutveggja. Í greinargerð á deiliskipulagsupprætti segir: „*Samkvæmt þessari deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og verslun, þjónustu og skrifstofum á 2. hæð. Einnig segir orðrétt í skilmálum: Á jarðhæð verði verslun. Á annarri hæð verði verslun og þjónusta. Á þriðju til fimmtu hæð verði íbúðir.*“

Ekki er þannig boðið upp á val um annaðhvort og sú túlkun kæranda að um sé að ræða sérstakan landnotkunarflokk fæst ekki staðist.

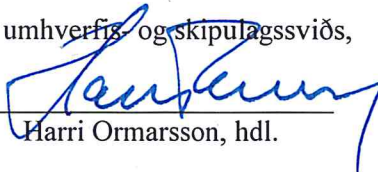
Umrætt skipulag er í gildi og bindandi fyrir lóðarhafa, eiga þeir enga lögvarða kröfu á því að fá því breytt. Í umsögn skipulagsfulltrúa vegna hinnar kærðu synjunar kom fram að skv. gildandi deiliskipulagi sé hvergi minnst á gististarfsemi og að þær heimildir sem veittar voru hafi verið á grundvelli þess að aukið byggingarmagn og breytt starfsemi myndi fjölga íbúðum í miðborg reykjavíkur í samræmi við stefnu aðalskipulags um fjölgun íbúða á svæðinu.

Rétt er svo að áréttu að ekki var gerð athugasemd við að lóðarhafi léti leiðréttu texta í deiliskipulagi m.t.t. vísunar í rétta landnotkun á lóðinni á eigin kostnað.

#### Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í máli þessu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,



Harri Ormarsson, hdl.

#### Meðfylgjandi:

Útprintun úr málaskrá

Umsókn til skipulagsfulltrúa mótt. 30.8.2017.

Breyting á deiliskipulagi – uppdráttur.

Bréf LEX dags. 21.8.2017.

Bréf Trípóli arkitekta dags. 23.8.17.

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8.9. 2017.

Bréf borgarstjóra dags. 28.9.2017.

Árið 2018, fimmtudaginn 15. nóvember kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 128/2017, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 28. september 2017 um að synja umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg í Reykjavík.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 27. október 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir Vesturgarður ehf., lóðarhafi Laugavegar 59, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 28. september 2017 að synja umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 27. júní 2018.

**Málavextir:** Haustið 2015 sótti kærandi um breytingu á deiliskipulagi, sem fól í sér leyfi til að byggja inndregna hæð ofan á hús félagsins að Laugavegi 59 og til að innrétta íbúðir á 3.-5. hæð þess. Deiliskipulagsbreytingin tók gildi með birtingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 3. febrúar 2016. Ágreiningur kom upp um túlkun heimilda skipulagsins í tengslum við umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingum á húsinu og var umsókninni synjað. Sú ákvörðun var kærð til úrskurðarnefndarinnar, sem vísaði málinu frá með úrskurði uppkveðnum 27. júlí 2017

Með bréfi, dags. 6. júní 2017, spurðist kærandi fyrir um hvort leyft yrði að hafa gistipjónustu á 3.-5. hæð hússins að Laugavegi 59. Erindinu var svarað með bréfi umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 26. júní 2017, þar sem tekið var fram að samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 væri Laugavegur á landnotkunarsvæði M1a, sem heimilaði fjölbreytta landnotkun. Í skipulagslögum væri heimild til að þrengja heimildir í aðalskipulagi með deiliskipulagi, líkt og gert hefði verið, sbr. 2. mgr. gr. 5.3.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Neikvætt svar skipulagsyfirvalda við umsókn kæranda væri því í fullu samræmi við heimildir í deiliskipulaginu. Þar væri sett skilyrði um að íbúðir í húsinu verði í langtímaleigu en ekki skammtímaleigu, sem félli undir gististarfsemi.

Kærandi krafðist rökstuðnings fyrir niðurstöðu umhverfis- og skipulagssviðs með bréfi, dags. 21. júlí 2017, auk þess að krefjast þess að ákvörðun yrði tekin um kröfu félagsins um leiðréttingu og breytingu á greinargerð deiliskipulags Laugavegar 59 sem hefði ekki enn verið svarað. Kærandi árétaði kröfur sínar með bréfi lögmanns, dags. 21. ágúst s.á., og með bréfi arkitektastofu, dags. 23. ágúst 2017, þar sem óskað var eftir leiðréttingu á skilgreiningu landnotkunar í greinargerð deiliskipulagsins varðandi Laugaveg 59 á þann veg að vísað yrði í

landnotkunarheimild aðalskipulags vegna svæðis M1a í stað M1c. Með bréfi til borgaryfirvalda, dags. 30. ágúst 2017, sótti kærandi síðan um leiðréttingu á gildandi deiliskipulagi, sem hafnað var á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 20. september s.á. með vísan til neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa frá 8. s.m. Borgarráð staðfesti synjun umhverfis- og skipulagsráðs á fundi 28. september 2017 og hefur kærandi skotið þeirri ákvörðun til úrskurðarnefndarinnar, eins og að framan greinir.

**Málsrök kæranda:** Kærandi telur villu vera í núgildandi deiliskipulagi sem taki til fasteignar hans að Laugavegi 59. Vísað sé þar til landnotkunar svæðis M1c, blönduð miðborgarbyggð, en hið rétta sé að lóðin tilheyri svæði M1a, miðborgarkjarna. Munur sé á skilgreindri landnotkun á svæðunum, þar sem á svæði M1c sé annars vegar lögð áhersla á íbúðir til heilsársbúsetu, að lágmarki 40% landnotkunar, en hins vegar séu heimildir fyrir skrifstofu- og íbúðarhúsnæði svo og gistipjónustu.

Röng trú kæranda um að á svæðinu gildi landnotkun M1c hafi haft áhrif á væntingar hans um þá starfsemi sem gæti verið í umræddu húsi. Í greinargerð á upphaflegum uppdrætti að tillögu að breyttu deiliskipulagi svæðisins segi að gert sé ráð fyrir að allar íbúðir verði í langtímaleigu. Dragi þessi setning augljóslega dóm af landnotkun svæðis M1c sem hönnuðir kæranda hafi talið eiga við. Þessi villa hafi leitt til þess að kærandi hafi fallist á tilmæli starfsmanns skipulagsfulltrúa um að afmarka nánar í skilmálatöflu landnotkun einstakra hæða hússins. Tilmælin hafi verið bæði óþörf og ómálefnaleg enda hafi öll starfsemi sem fyrirhuguð hafi verið í húsinu rúmast innan landnotkunar í miðborgarkjarna M1a og þar með innan landnotkunar gildandi deiliskipulags svæðisins frá 1999. Með afmörkun á landnotkun einstakra hæða hafi landnotkun verið þrengd frá því sem annars gildi á svæðinu og lóðarhöfum þannig mismunað án þess að nokkur rök eða málefnalegar ástæður hafi staðið til þess. Kærandi eigi því lögvarða kröfu til þess að fá þetta leiðrétt og ekki sé lögmaður grundvöllur til að synja erindi hans.

Á lóð sem sé á sama staðgreinireit og fasteign kæranda hafi árið 2013 verið heimilað að auka byggingarmagn verulega og auka nýtingarlutfall úr 2,51 í 3,5 og tekið fram að heimilt væri að hafa hótél/gistiheimili á lóðinni. Í húsinu séu íbúðir sem leigðar séu skammtímaleigu til ferðamanna þrátt fyrir að lóðin sé á svæði M1c, þar sem í aðalskipulagi segi að styrkja eigi íbúðarbyggð og að íbúðir skuli almennt vera til heilsársbúsetu. Ekki falli saman mörk deiliskipulags fyrir umræddan staðgreinireit og mörk svæða M1a og M1c meðfram Hverfisgötu og sé Hverfisgata 78 innan deiliskipulagsreitsins en utan svæðis M1a. Þá hafi á Laugavegi 55 verið leyft að reisa hótél, væntanlega á þeirri forsendu að heimild væri fyrir því í gildandi deiliskipulagi, sem um landnotkun vísi til aðalskipulags.

Við ýmsar breytingar sem gerðar hafi verið á gildandi deiliskipulagi svæðisins hafi hvergi verið gerð krafa um að landnotkun væri sett í skilmálatöflu eða með öðrum hætti þrengd frá því sem gildi á svæðinu samkvæmt deiliskipulaginu frá 1999. Í raun sé farið á svig við skilmála varðandi Hverfisgötu 79 þar sem það fari í bága við landnotkun M1c, sem gildi um lóðina, að reka þar íbúðir til útleigu fyrir ferðamenn. Hafi borgaryfirvöld með þessu haft rækilega endaskipti á hlutunum og ljóst sé að ekki hafi verið gætt jafnræðis milli lóðarhafa á reitnum við breytingar á deiliskipulagi vegna einstakra lóða. Hafi réttur kæranda verið brotinn með því að knýja hann til að afmarka landnotkun einstakra hæða, svo og með þeirri túlkun á skilmálum skipulagsins sem fylgt hafi í kjölfarið.



Að lokum sé tekið fram að með synjun sinni hafi borgaryfirvöld vegið að stjórnarskrárvörðum eignarrétti og atvinnurétti kæranda og sé allur réttur áskilinn til skaðabóta vegna þess tjóns sem af hinni ólögætu afgreiðslu hafi hlotist.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að samkvæmt aðalskipulagi sé lóð kæranda á miðborgarsvæði M1a, þar sem lögð sé áhersla á að styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda, en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem falli að íbúðarbyggð. Í gildi sé deiliskipulag reits 1.173.0, sem heimili að byggja inndregna hæð ofan á fjórðu hæð húss kæranda og áskilji að íbúðir verði á 3.-5. hæð.

Kærandi hafi sjálfur staðið að deiliskipulagsbreytingu reitsins í samráði við Reykjavíkurborg og ljóst hafi verið frá upphafi að forsendan fyrir auknu byggingarmagni væri að á umræddum hæðum hússins skyldu vera íbúðir en ekki gististarfsemi. Skýrt komi fram í umsókn kæranda, dags. 29. júlí 2015, að breytingin gangi út á að byggja inndregna þakhæð ofan á núverandi hús og breyta 3. og 4. hæð hússins í íbúðir sem yrðu í langtímaleigu. Skilgreiningu á afmörkun notkunar hússins hafi verið bætt við skilmálana að ósk embættis skipulagsfulltrúa. Hún hafi verið í fullu samræmi við þær forsendur sem lágu að baki deiliskipulagsbreytingunni og óskir lóðarhafa.

Í umsögn skipulagsfulltrúa vegna hinnar kærðu synjunar hafi komið fram að samkvæmt gildandi deiliskipulagi væri hvergi minnst á gististarfsemi. Forsenda breytingarinnar hafi verið að á umræddum hæðum skyldu verða íbúðir en ekki gististarfsemi. Enga þýðingu hafi að sú villa hafi verið í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar frá 2015 að svæðið hafi verið skilgreint sem blönduð miðborgarbyggð í stað miðborgarkjarna. Heimilt sé að þrengja heimildir aðalskipulags í deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. gr. 5.3.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þar sem segi að heimilt sé að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert sé í aðalskipulagi og kveða á um mismunandi notkun og tegund á starfsemi á einstökum lóðum, lóðahlutum eða byggingarhlutum. Það hafi verið gert í þessu tilviki og tekið fram að um íbúðir yrði að ræða. Umrætt deiliskipulag sé í gildi og sé bindandi fyrir lóðarhafa og hann eigi enga lögvarða kröfu á að fá því breytt.

Ekki sé hægt að fallast á þau rök að það hafi verið röng túlkun á skipulagi að telja að á 2. hæð eigi að vera bæði verslun og þjónusta. Það standi í skipulagi og því verði ekki annað séð en að skilyrt sé að það skuli vera hvoru tveggja. Ekki sé boðið upp á val um annað hvort og ekki fáist staðist sú túlkun kæranda að um sérstakan landnotkunarflokk sé að ræða.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögæti ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur um að synja umsókn kæranda um breytingu á deiliskipulagi sem tekur til fasteignar hans að Laugarvegi 59 í Reykjavík.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórnar sem annast og ber ábyrgð á gerð aðal- og deiliskipulags í sínu umdæmi, sbr. 29. og 38. gr. laganna. Í aðalskipulagi er sett fram stefna borgaryfirvalda um þróun byggðar, m.a. varðandi landnotkun, sbr. 1. mgr. 28. gr. nefndra laga. Í skipulagsvaldi sveitarstjórnar felst m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, líkt og kveðið er á um í 43. gr. laganna, en gert er að skilyrði að breytingin rúmist innan heimilda aðalskipulags, sbr. 7. mgr. 12. gr.

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Á bls. 199-201 í skipulaginu er fjallað um skilgreiningu landnotkunar í miðborg Reykjavíkur. Er landnotkun skipt eftir svæðum í M1a,



M1b og M1c. Samkvæmt aðalskipulaginu er lóð nr. 59 við Laugaveg á svæði M1a, miðborgarkjarna. Breyting var gerð á kafla aðalskipulags um landnotkun svæðis M1a, sem tók gildi með birtingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 4. september 2017. Með breytingunni voru sett inn sérákvæði sem takmarka uppbyggingu hótela og gististaða í miðborgarkjarna M1a. Var bætt inn ákvæði um að á svæðinu megi ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum og verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt sé að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis. Var tilgangurinn með breytingunni sá að tryggja að íbúðarbyggð í miðborgarkjarna héldist óbreytt og yrði aðeins að takmörkuðu leyti nýtt undir gististarfsemi. Í greinargerð aðalskipulagsins segir um svæðið að íbúðir skuli almennt vera til heilsársbúsetu en hægt sé að heimila í deiliskipulagi íbúðarhúsnæði sem sérstaklega væri ætlað til útleigu fyrir ferðamenn.

Svæði M1c er skilgreint sem blönduð miðborgarbyggð, þar sem lögð sé áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en efla um leið verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem falli að íbúðarsvæðum. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skuli vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skuli almennt vera til heilsársbúsetu en í deiliskipulagi sé þó hægt að heimila íbúðarhúsnæði sem sérstaklega sé ætlað til útleigu fyrir ferðamenn.

Deiliskipulag umrædds svæðis er frá árinu 1999, en breyting er lýtur að deiliskipulagi staðgreinireits 1.173.0, er markast af Laugavegi, Frakkastíg, Hverfisgötu og Vitastíg, tók gildi 3. febrúar 2016. Í greinargerð umræddrar breytingar er m.a. tekið fram að lögð sé áhersla á að styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem falli að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skuli vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu og skuli íbúðir almennt vera til heilsársbúsetu. Um fasteign kæranda er tekið fram að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð, verslun, þjónustu og skrifstofum á 2. hæð og að skrifstofurými á 3. og 4. hæð víki fyrir íbúðum en ný inndregin þakhæð (5. hæð) muni hýsa íbúðir. Gert sé ráð fyrir að allar íbúðir verði í langtímaleigu.

Í gr. 5.3.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 kemur fram að heimilt sé að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert sé í aðalskipulagi og kveða á um mismunandi notkun og tegund starfsemi á einstökum lóðum, lóðarhlutum eða byggingarhlutum.

Framangreind deiliskipulagsbreyting var unnin í samráði við kæranda og er sérstaklega tekið fram í skilmálum með henni að umræddar íbúðir skuli vera til langtímaleigu. Umsókn kæranda um skammtímaleigu íbúðanna var synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, þar sem fram kemur að í umsókninni felist beiðni um breytta notkun á umræddum íbúðum og þar með breyting frá gildandi skilmálum deiliskipulags. Hafi heimild til deiliskipulagsbreytingarinnar m.a. verið veitt á grundvelli þess að aukið byggingarmagn og breytt starfsemi myndi fjölga íbúðum í miðborg Reykjavíkur í samræmi við stefnu aðalskipulags um fjölgun íbúða á svæðinu. Samkvæmt framangreindu lágu því skipulagsrök að baki hinni kærðu ákvörðun og er hún jafnframt í samræmi við stefnu aðalskipulags fyrir umrætt svæði. Breytir misvísun í texta deiliskipulags varðandi landnotkun fyrir svæðið ekki þeirri niðurstöðu.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er hin kærða ákvörðun ekki haldin ágöllum sem áhrif geta haft á gildi hennar og verður ógildingarkröfu kæranda því hafnað.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

## Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að fella úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 28. september 2017 um að synja umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg í Reykjavík.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Ásgeir Magnússon (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

