



Reykjavík 24.03.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 23. mars 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Fossháls 13-15

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar dags. 1. október 2021 um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 13-15 við Fossháls. Í fyrirhugaðri breytingu felst stækkun á byggingarreit lóðarinnar fyrir einnar hæðar viðbyggingu. Um er að ræða lagerhúsnæði við austurhluta lóðarinnar. Gert er ráð fyrir kjallara undir viðbyggingunni og að bætt verði við innkeyrslu á lóð vegna aðgengi að kjallara, samkvæmt uppdr. K.J. ARK elf. dags. 28. september 2021. Tillagan var grenndarkynnt frá 10. nóvember 2021 til og með 8. desember 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Finnbogi Geirsson f.h. Stjörnublikks ehf. dags. 26. nóvember 2021 og Kristín Lára Helgadóttir f.h. Hávarðsstaða ehf. dags. 7. desember 2021. Einnig er lagt fram samþykki eigenda að Fosshálsi 13 mótt. 31. janúar 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. mars 2022. Lagt er til að tillögunni verði synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

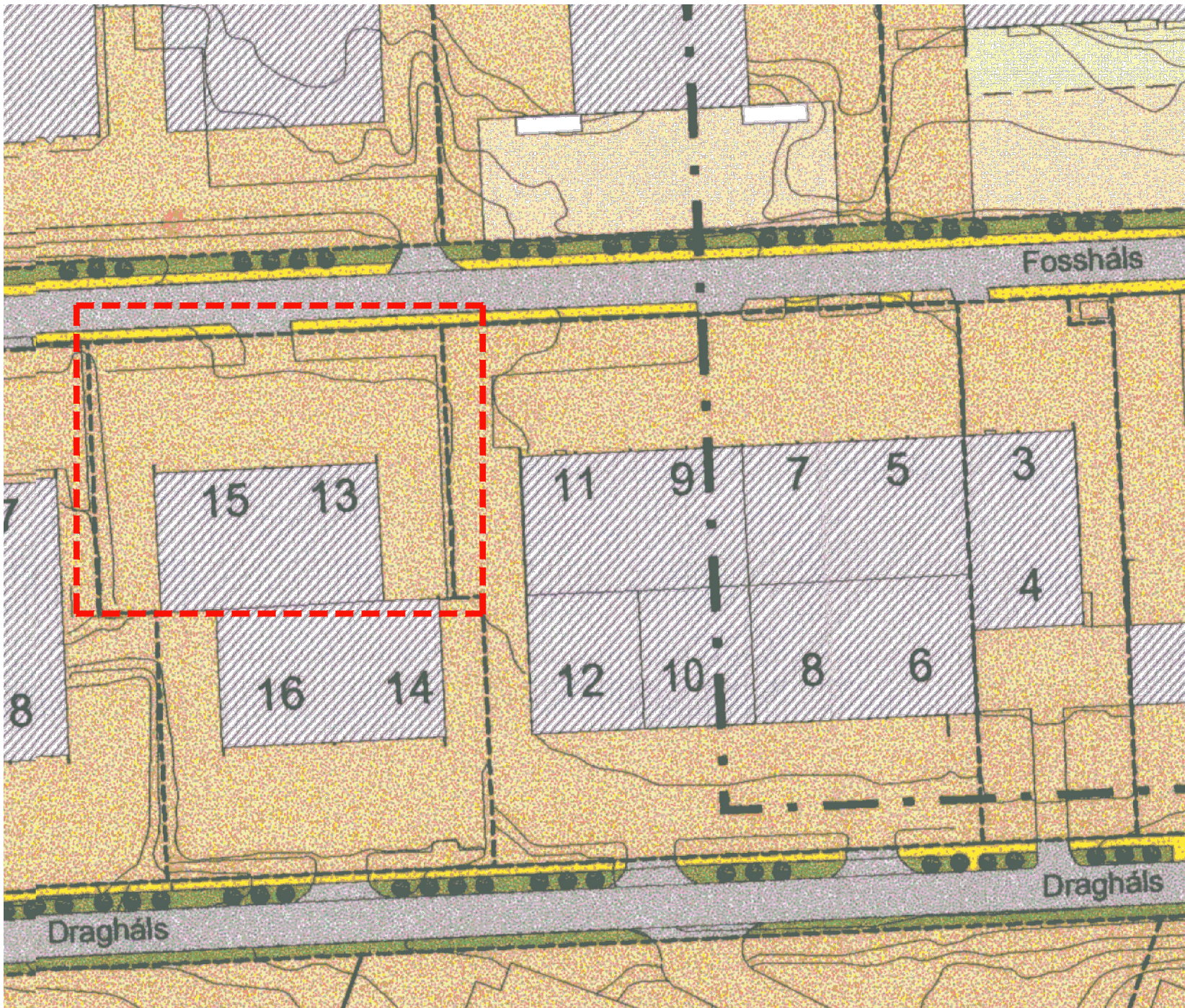
*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 11. mars 2022.
Vísan til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

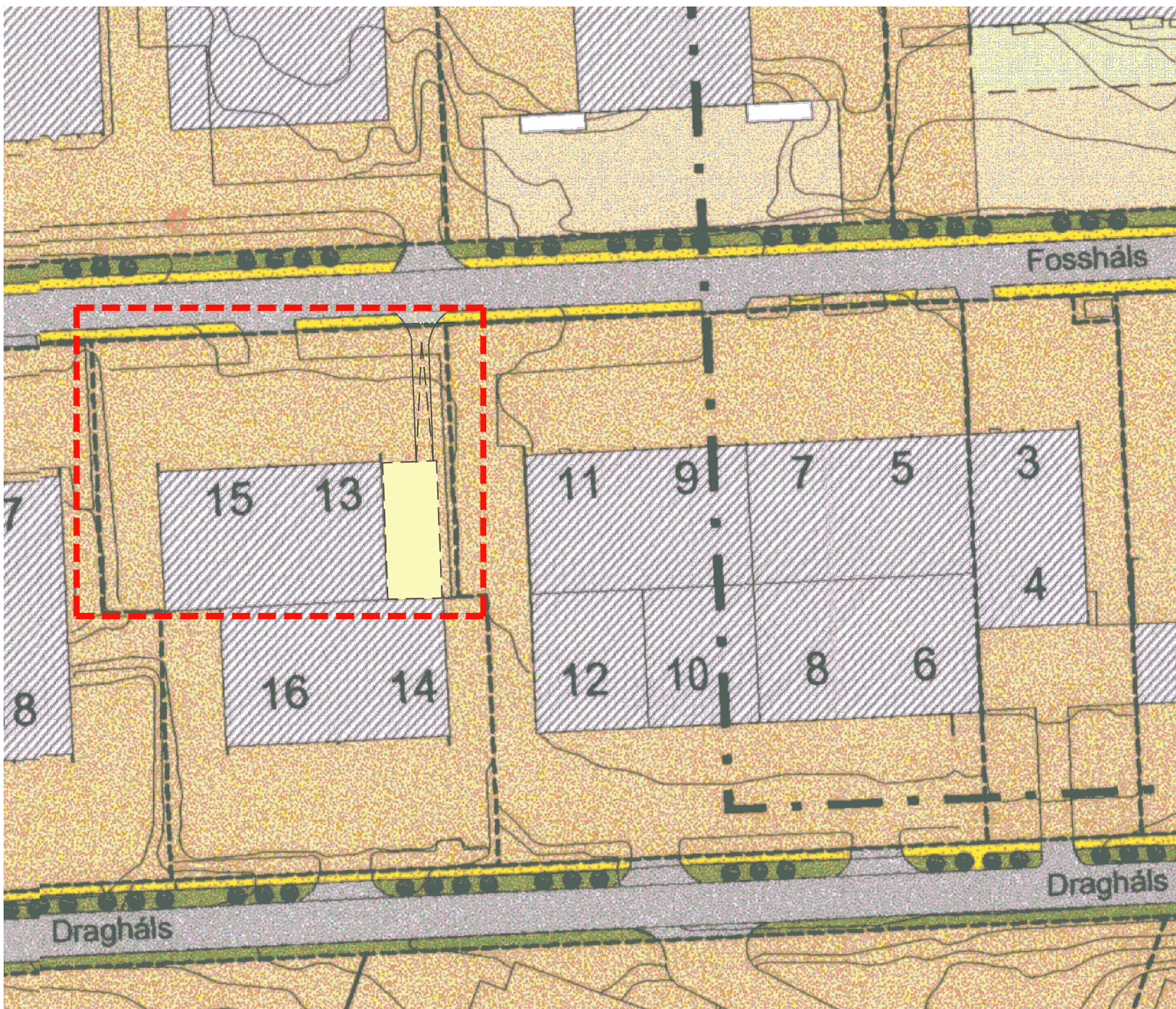
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 28. september 2021, innkomnar athugasemdir, samþykki eigenda að Fosshálsi 13 mótt. 31. janúar 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. mars 2022.

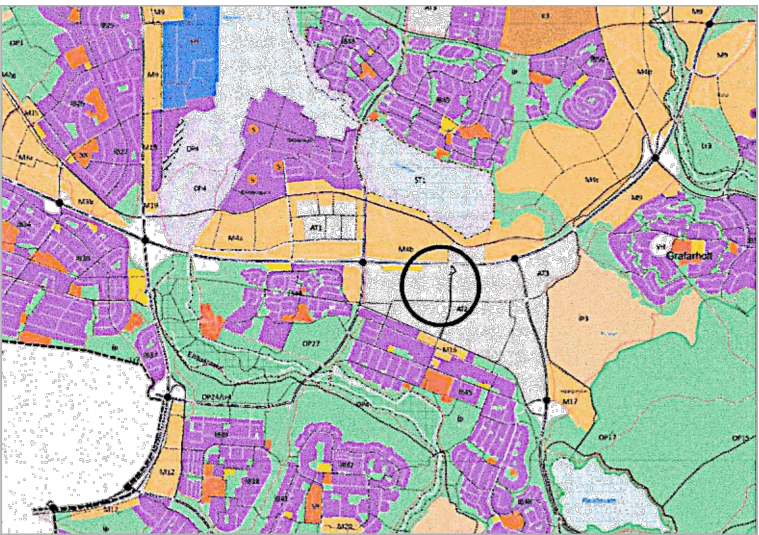
HÁLSAHVERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR FOSSHÁLS 13-15



NÚVERANDI DEILISKIPULAG 1:1000
SAMÞYKKT ÞANN 26.09.2000 ÁSAMT SÍÐARI BREYTINGUM



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:1000



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- MÖRK SVÆÐIS SEM SKIPULAGSBREYTING TEKUR TIL
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR NEDANJARDAR
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
- LÖÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- HÚS Í BYGGINGU
- GANGSTÍGAR
- NÝR BYGGINGAREITUR
- NÝ LÖÐAMÖRK 2004

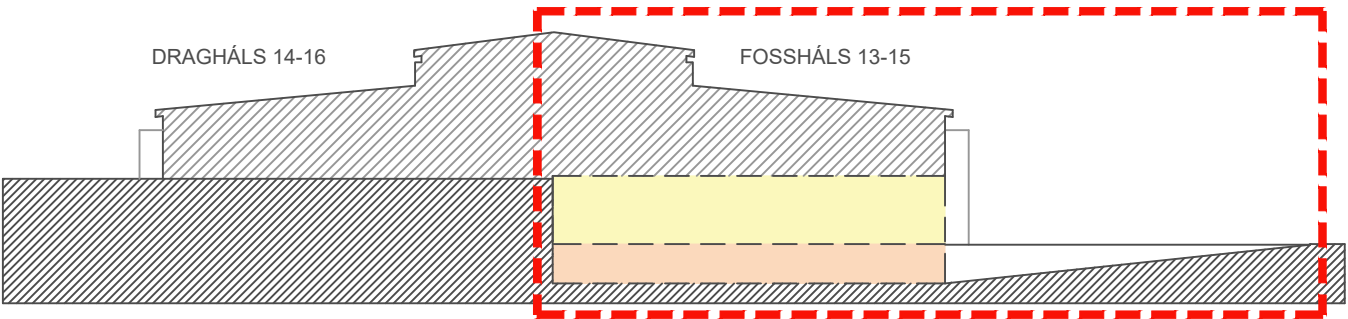
GREINARGERÐ:

Í GILDI FYRIR SVÆÐIÐ ER ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG
HÁLSAHVERFIS, ÁSAMT GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM
SAMÞYKKTUM Í BORGARRÁÐI ÞANN 26.09.2000.

LÝSING Á BREYTINGUNNI:

EIGANDI AÐ MATSHLUTA 0101 VILL BÆTA VIÐ U.P.B. 320 m² VIÐBYGGINGU Á EINNI HÆÐ.
UM VERÐUR AÐ RÆÐA LAGERHÚSNÆÐI VIÐ AUSTURHLUTA LÓÐARINNAR. KJALLARI
VERÐUR UNDIR VIÐBYGGINGU OG VERÐUR BÆTT VIÐ INNKEYRSLU Á LÓÐ VEGNA
AÐGENGIS AÐ KJALLARA.
NÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR ER 0,7 MEÐ NÝRRI VIÐBYGGINGU EN 0,76 MEÐ KJALLARA.

AÐ ÖÐRU LEITI GILDA ELDRI SKILMÁLAR.



ÚTLIT AUSTUR 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

þann _____ 20.
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

DEILISKIPULAG HÁLSAHVERFIS - BREYTING Á DEILISKIPULAGI	
FOSSHÁLS 13-15	
MKV 1:1000	
28.09.2021	
BLAÐASTÆRÐ A2	MÁLSNR.
K.J. ARK slf 650319-0360	
TEL: 897-0375	
TEL: 899-3234	
E-MAIL: jon@kjonnun.is	
kjartan@kjonnun.is	
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF	
KJARTAN RAFNSSON FÍ/IDSA	
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR.	

Kópavogi 26/11/2021

TiL: Skipulagsfulltrúans í Reykjavík, bt. Ólafs Melsted

Efni: Mótmæli við stækkun á byggingarreit á lóðinni nr. 13-15 við Fossháls, Reykjavík

Í bréfi frá embætti skipulagsfulltrúa dags. 05.11.2021 til Stjörnublikks ehf, kemur fram að lögð hefur verið fram tillaga að breytingu á deiliskipulag Hálsahverfis vegna lóðarinnar Fossháls 13-15. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit lóðarinnar fyrir einnar hæðar viðbyggingu. Um væri að ræða lagerhúsnæði á austurhluta lóðarinnar með kjallara og bætt verði við innkeyrslu á lóð vegna aðgengi að kjallara.

Samkvæmt leigulóðarsamningi dags. 13.01.1988 er lóðin nr. 13-15 við Fossháls og nr. 14-16 við Dragháls ein óskipt lóð og er hún að stærð 6.202 fm að flatarmáli. Lóðin er leigð til 50 ára frá 1988 að telja.

Stjörnublikk ehf er eigandi að eignarhluta með fasteignanúmer 204-4183 01 0301 sem er 777.3 fm skráð skrifstofhúsnæði á 3ju hæð hússins. Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu dags. 29.08.2013 um heildarfasteignina Fossháls 13-15 og Dragháls 14-16, (matshluti 01), Reykjavík, telst eignarhluti Stjörnublikks ehf vera 16% af heildarhúseigninni (matshluta 01) og lóð. Á lóðinni eru skv. eignaskiptayfirlýsingu 90 bílastæði þar af eitt fyrir fatlaða.

Í framgreindri eignaskiptayfirlýsingu er ekkert kveðið á um neinn byggingarétt og hvergi eru þinglýstar heimildir um það að einhver einn eigandi í fasteigninni eigi byggingarétt umfram annan.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 36/1994, 28 gr. segir: „Sérstakur réttur til byggingar ofan á eða við húsið eða á lóð þess verður að byggjast á þinglýstum heimildum. Að öðrum kosti er slíkur byggingaréttur í sameign allra eigenda hússins. Ef ekki leiðir annað af þinglýstum heimildum er slík bygging, sem um ræði í 1. mg. háð samþykki allra eigenda nema gert hafi verð ráð fyrir henni í samþykkttri teikningu“. Á samþykktum teikningum eignarinnar samþykktum 11.12.2012 er ekki gert ráð fyrir neinni viðbyggingu.

Með nýrri viðbyggingu skv. uppdráttum K. J. Ark slf þá lokast fyrir stigahús merkt skv. eignaskiptayfirlýsingu 0303 sem er flóttaleið fyrir hluta hæðir 01 0201 og 01 0301. Þá tekur hin fyrirhugað viðbygginga af öll bílastæði á austurkanti lóðarinnar sem í dag eru 13 að tölu og væntanlega tvö til viðbótar fyrir innkeyrsludyr í kjallara viðbyggingarinnar.

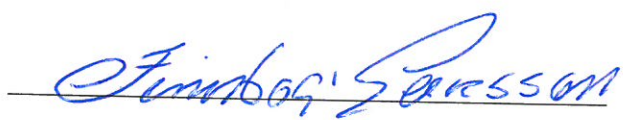
Beiðni um breytingar deiliskipulags voru að beiðni Djúpadals ehf, sem er eigandi að tveimur eignarhlutum í húsinu fnr. 204-4179 01 0101 og fnr. 204-4180 01 0102, en samtalt er eignarhluti Djúpadals í heildarfasteigninni 16.25%.

Stjörnublikk ehf mótmælir og samþykkir ekki fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi og fyrirhugaða viðbyggingu á lóðinni Fossháls 13-15 og Dragháls 14-16. (Þá er jafnframt bent á að eigandi getur ekki tekið sér einhliða viðbyggingarrétt sem rýrir nýtingarrétt annara eigenda á lóðinni og lokar fyrir flóttaleið frá 2. og 3ju hæð hússins.)

Verði skipulagi breytt þrátt fyrir framangreind mótmæli mun því verða mótmælt og leitað til dómstóla ef með þarf og krafist ógildingar deiliskipulagsins og bóta.

Virðingarfyllst,

F.h. Stjörnublikks ehf.



Finnbogi Geirsson, forstjóri.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

B.t. Ólafs Melsted, verkefnastjóra

Sent til: skipulag@reykjavik.is

7. desember 2021

Efni: Athugasemdir við grenndarkynningu Reykjavíkurborgar á nýju deiliskipulagi við Fosshálsi 13-15

Með kaupsamningi dags. 4. nóvember 2021 festu Hávarðsstaðir ehf., kt. 540617-0150, kaup á Draghálssi 14-16. Seljandi var Íslandsbanki hf. Undirbúningur stendur nú yfir á því að færa starfsemi og verslun Stoðar ehf., sem tilheyrir sömu samstæðu og Hávarðsstaðir ehf., í húsnaðið.

Með bréfi, dags. 5. nóvember 2021 tilkynnti umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar Íslandsbanka hf. um tillögu frá embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 28. október 2021 um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 13-15 við Fossháls. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit lóðarinnar fyrir einnar hæðar viðbyggingu. Í bréfinu er húseigendum að Fosshálsi 11 og Draghálssi 14-16 gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna.

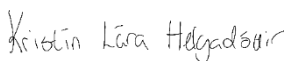
Umrædd lóð er samkvæmt fasteignamati samtals 6202,0 m² og er með með byggingarmagn upp á samtals 4053,2 m² skv. fasteignamati. Hávarðsstaðir ehf. eru eigandi 2187,9 m² byggingarmagns á sameiginlegri lóð. Hlutfall eignar félagsins er því 54% af húsnaðinu. Í gildandi deiliskipulag Hálsahverfis frá árinu 2000 er nýtingarhlutfall á lóðinni 0.7, sem er það hæsta sem leyfilegt er. Samkvæmt núgildandi deiliskipulaginu er gert ráð fyrir u.þ.b. 85 stæðum á allri lóðinni, sem er rúmlega 1 stæði á hverja 50 m² af byggingarmagni lóðarinnar. Skipting er nokkuð jöfn milli efri og neðri hluta lóðarinnar. Vakin er athygli á því að miða við eignarhlutfall þá eiga Hávarðsstaðir ehf. tilkall til að hluti af bílastæði á neðri hluta lóðarinnar eigi að nýtast Draghálssi 14-16. Gert er ráð fyrir því að nýta þau bílastæði fyrir starfsmenn Stoðar ehf. og mun því Hávarðsstaðir ehf. engan veginn fallast á framkvæmdir sem fækka bílastæðum.

Við Fossháls 13 er inngangur á austurhlið sem leiðir uppí húsnaði Hávarðsstaða að Draghálssi 14-16. Samkvæmt grenndarkynningunni er gert ráð fyrir stækkun byggingareitar á þeim gafl. Hvergi kemur fram í gögnum málsins að þessar framkvæmdir uppfylli skilyrði reglugerðar um eldvarnir og eldvarnaeftirlit.

Með vísan til ofangreinds andmælir Hávarðsstaðir ehf. fyrirhuguðum framkvæmdum á Fosshálssi 13-15 og áskilur sér rétt til að leita réttar síns á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllst,

f.h. Hávarðsstaða ehf.



Kristín Lára Helgadóttir, lögfræðingur



Móðurfyrirtæki / Parent Company of:



Reykjavík, 11.mars 2022

Varðar: Fossháls 13-15 – greinargerð vegna synjunar á deiliskipulagsbreytingum



Forsögu málsins má rekja til þess að á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. júní 2021 var lögð fram fyrirspurn Kjartans Hafsteins Rafnssonar dags. 10. maí 2021 um stækkun hússins á lóð nr. 13-15 við Fossháls sem fólst í byggingu lagerhúsnæði við austurhluta byggingarinnar, samkvæmt uppdráttum K.J.ARK slf. dags. 22. febrúar 2021.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. júlí 2021 er tekið fram að í erindinu er óskað eftir, *í samráði við aðra eigendur byggingarinnar*, að stækka húsið með því að byggja yfir hluta bílastæðisins. Umrædd stækkun sé hins vegar utan byggingarreits og því þurfi að breyta deiliskipulaginu. Niðurstaða umsagnarinnar er sú að jákvætt er tekið í erindið og veitt heimild til breytingar á deiliskipulagi svo af stækkun hússins geti orðið.

Deiliskipulagsbreyting var móttækin og á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. október 2021 var samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir hagsmunaaðilum að Fosshálsi 11 og Draghálsi 14 og 16.

Tillagan var grenndarkynnt frá 10. nóvember 2021 til og með 8. desember 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Finnbogí Geirsson f.h. Stjörnuhlík ehf. dags. 26. nóvember 2021 og Kristín Lára Helgadóttir f.h. Hávarðsstaða ehf. dags. 7. desember 2021. Einnig barst jákvæð athugasemd frá Antoni Guðmundssyni f.h. Fjallajappa ehf, móttækin 31. janúar 2022, töluvert eftir að athugasemdarfrestur var liðinn.

Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. desember 2021.

Samantekt verkefnistjóra, Ólafs Melsteds á athugasemdum dags. 31. janúar 2022:

Athugasemd/ábending

Hávarðsstaðir ehf. 7. desember 2021

Umrædd lóð er samkvæmt fasteignamati samtals 6202 fm og er með byggingarmagn upp á samtals 4053,2 fm. skv. fasteignamati. Hávarðsstaðir ehf. eru eigandi 2187,9 fm. byggingarmagns á sameiginlegri lóð. Hlutfall eignar félagsins er því 54% af húsnæðinu. Í gildandi deiliskipulagi Hálsahverfis frá árinu 2000 er nýtingarhlutfall á lóðinni 0,7, sem er það hæsta sem leyfilegt er. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir u.þ.b. 85 stæðum á allri lóðinni, sem er rúmlega 1 stæði á hverja 50 fm. af byggingarmagni lóðarinnar. Skipting er nokkuð jöfn milli efri og neðri hluta lóðarinnar. Vakin er athygli á því að miða við eignarhlutfall þá eiga Hávarðsstaðir ehf. tilkall til að hluti af bílastæði á neðri hluta lóðarinnar eigi að nýtast Draghálsi 14-16. Gert er ráð fyrir því að nýta þau bílastæði fyrir starfsmenn Stoðar ehf. og mun Hávarðsstaðir ehf. engan veginn fallast á framkvæmdir sem fækka bílastæðum.

Við Fossháls 13 er inngangur á austurhlið sem leiðir uppí húsnæði Hávarðsstaða að Draghálsi 14-16. Samkvæmt grenndarkynningu er gert ráð fyrir stækkun byggingareitar á þeim gaffli. Hvergi kemur fram í gögnum málsins að þessar framkvæmdir uppfylli skilyrði reglugerðar um eldvarnir og eldvarnareftirlit. Með vísan til ofangreinds andmælir Hávarðsstaðir ehf. fyrirhuguðum framkvæmum að Fosshálsi 13-15 og áskilur sér rétt til að leita réttar síns í síðari stigum málsins.

Viðbrögð

Samþykki meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir svo hægt sé að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna.

Athugasemd/ábending

Stjórnumblik ehf. 26. nóvember 2021

Samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 13.01.1988 er lóðin nr. 13-15 við Fossháls og nr. 14-16 við Dragháls ein óskipt lóð og er hún að stærð 6.202 fm. að flatarmáli. Lóðin er leigð til 50 ára frá 1988 að telja.

Stjórnumblik ehf. er eigandi að eignarhluta með fasteignanúmer 204-4183 01 0301 sem er 777,3 fm. skráð skrifstofuhúsnæði á 3 ju hæð hússins. Samkvæmt þinglýstri eignarskiptayfirlýsingu dags. 29.08. 2013 um heildarfasteignina Fossháls 13-15 og Dragháls 14-16, (matshluti 01), Reykjavík, telst eignarhluti Stjórnumblikks ehf. vera 16% af heildarhúseigninni (matshluti 01) og lóð. Á lóðinni er skv. eignarskiptayfirlýsingu 90 bílastæði þar af eitt fyrir fatlaða.

Í framangreindri eignarskiptayfirlýsingu er ekkert kveðið á um neinn byggingarétt og hvergi eru þinglýstar heimildir um það að einhver eigandi í fasteigninni eigi byggingarétt umfram annan. Samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 36/1994, 28 gr. segir: „Sérstakur réttur til byggingar ofan á eða við húsið eða lóð þess verður að byggjast á þinglýstum heimildum. Að öðrum kosti er slíkur byggingarréttur í sameign allra eigenda hússins. Ef ekki leiðir annað af þinglýstum heimildum er slík bygging, sem um ræði í 1. mgr. háð samþykki allra eigenda nema gert hafi verið ráð fyrir henni á samþykkttri teikningu“. Á samþykktum teikningum eignarinnar samþykktum 11.12.2012 er ekki gert ráð fyrir neinni viðbyggingu.

Með nýrri viðbyggingu skv. uppdráttum K.J.Ark slf. þá lokast fyrir stigahús merkt skv. eignarskiptayfirlýsingu 0303 sem er flóttaleið fyrir hluta hæðir 01 0201 og 01 0301. Þá tekur hin fyrirhugaða viðbygging af öll bílastæði á austurkanti lóðarinnar sem í dag eru 13 að tölu og væntanlega tvö til viðbótar fyrir innkeyrsludyr í kjallara viðbyggingarinnar.

Beiðni um breytingar á deiliskipulags voru að beiðni Djúpadals ehf, sem er eigandi að tveimur eignarhlutum í húsinu fnr. 204-4179 01 0101 og fnr. 204-4180 01 0102 en samtals er eignarhluti Djúpadals í heildarfasteigninni 16.25%.

Stjörnublikk ehf. mótmælir og samþykkir ekki fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi og fyrirhugaða viðbyggingu á lóðinni Fossháls 13-15 og Dragháls 14-16. (Þá er jafnframt bent á að eigandi getur ekki tekið sér einhliða byggingarétt sem rýrir nýtingarrétt annara eiganda á lóðinni og lokar fyrir flóttaleið frá 2. og 3. ju hæð hússins.

Verði skipulagi breytt þrátt fyrir framangreind mótmæli mun því verða mótmælt og leitað til dómstóla ef með þarf og krafist ógildingar deiliskipulags og bóta.

Viðbrögð

Samþykki meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir svo hægt sé að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna.

Athugasemd/ábending

Fjallajeppar ehf. 31. janúar 2022

Samþykkt.

Viðbrögð

Samþykki berst eftir að athugasemdarfresturinn rann út.

Niðurstaða:

Í ljósi ofangreindra athugasemda og mótmæla meðlóðarhafa er lagt til að erindið verði ekki samþykkt.

f.h skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, sérfræðingur