

**Umræða vegna mistaka Reykjavíkurborgar við gerð deiliskipulags lóðanna Gufunesvegur 34 og Þengilsbás 1, Loftkastalinn (að beiðni borgarfulltrúa Flokks fólksins)**

**Greinargerð**

Málið er um lóðirnar Gufunesvegur 34 (G34) og Þengilsbás 1. Eigandi fyrirtækisins Loftkastalinn keypti af Reykjavíkurborg árið 2018 eina lóð með húsi og byggingarrétti. Loftkastalinn er fyrirtæki sem vinnur að leikmunagerð og var tilgangurinn með kaupunum að nota eignina fyrir stóra leikmuni sem smáa. Um er að ræða gamalt sérhæft verksmiðjuhús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og birgðaskemmur Áburðarverksmiðjunnar og óbyggðbaklóð. Hlutar húsnæðisins eru með mikilli lofthæð sem getur t.a.m. hentað vel til leikmyndagerðar. Allar eignirnar þarfnast talsverðs viðhalds. Ein af forsendum kaupanna var að gólf væntanlegrar viðbyggingar og lóðin væru sem mest á jafnsléttu og gólfín í svipaðri hæð og er í gömlu húsunum. Það er til að auðvelt sé að renna t.d. stórum leikmyndum á milli húsa.

Áður en skrifað var undir kaupsamning lá ljóst fyrir af hálfu Reykjavíkurborgar í hvaða sérstaka tilgangi fyrirtækið hygðist nota eignina. Þetta er staðfest í fréttatilkynningu sem barst frá Reykjavíkurborg 12. janúar 2018 eða 4 dögum áður en skrifað var undir kaupsamninginn.

Eftir að kaupin voru frágengin var ákveðið að skipta lóðinni í tvennt og eigendum sagt að það hefði engin áhrif á neitt hjá þeim. Síðar kom í ljós að hækka átti baklóðina um 60 sentímetra, því gatan hækkaði meðfram óbyggðu lóðinni. Sem er ekki samkvæmt sniðmyndum sem gefnar eru upp í skipulagi. Lóðarhafi reyndi að fá staðfesta hæðarmælingar í kringum eignir sínar sem dróst. Seint og um síðir, í lok ágúst 2020 bárust upplýsingar um hæðarmælingar og kom þá í ljós að þær voru rangar. Lóðarhafi telur að allt að 54 cm skekkja sé milli uppgefna hæðarpunkta frá Reykjavíkurborg.

Eigendur hafa ekki getað nýtt byggingarréttinn vegna mistakanna. Reykjavíkurborg hefur þegar viðurkennt mistökin m.a. í viðaukum við kaupsamning. Óbyggð lóð sem liggur upp við núverandi hús er hækkuð um allt að 60 cm sem útilokar að Loftkastalinn geti nýtt eignina í þeim tilgangi sem stóð til. Einnig hindrar þessi mismunur aðkomu að núverandi húsum. Landslag hallar og í raun stendur eignin ofan í holu.

Málið hefur verið í hnút í á sjötta ár. Staðfest hefur verið m.a. af kærunefnd umhverfis- og auðlindamála en þangað var málinu vísað í þrígang að þessa skekkju hefði mátt laga strax í upphafi ef hlustað hefði verið á ábendingar frá Loftkastalanum og fleirum. Reykjavíkurborg hefur nú, 8. október sl., lýst yfir riftun kaupsamnings og viðaukum við hann og er það gert á grunni vanefnda kaupanda á greiðslum. Forsvarsmenn Loftkastalans hafa andmælt. Meint vanefnd snýr að greiðslu 3 og 4 sem eru vegna byggingarréttar og gatnagerðargjalda og eru háðar því að hægt sé að byggja á lóðinni en það er ekki hægt vegna ofangreinds hæðarmismunar. Það skal áréttað að

Reykjavíkurborg hefur ekki orðið fyrir tjóni þrátt fyrir að þessar greiðslur hafi dregist því samkvæmt kaupsamningnum þá eiga bæði greiðslur vegna byggingarréttargjalda og gatnagerðargjalda að taka verðbreytingum og eru þar með verðtryggðar. Borgin hefur þar af leiðandi ekki orðið fyrir tjóni þó byggingarrétturinn hafi ekki enn verið nýttur.

Borgarfulltrúi Flokks fólksins óskar eftir umræðu um þetta mál í Borgarstjórn Reykjavíkur.