



Reykjavík 07.09.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. september 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Hallarmúli 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf. mótt. 20. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla. Breytingin felst í megin atriðum í því að auka leyfilegt byggingarmagn og auka hæðarfjölda á lóðinni með tilliti til aðliggjandi byggðar, í byggingunni verður hótél, leyfilegur hæðarfjöldi verður 5 hæðir með efstu hæðina inndregna frá Hallarmúla en til vesturs stallast byggingin niður í 1 hæð, bílastæði verða fjarlægð af yfirborði lóðarinnar og gerður er bílajakallari, samkvæmt uppd. Yrki arkitekta ehf. dags. 15. nóvember 2017, síðast br. 2. mars 2018. Tillagan var auglýst frá 28. mars 2018 til og með 9. maí 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Eik fasteignafélag hf. f.h. LF2 dótturfélag dags. 2. maí 2018, Advel lögmenn f.h. Reita-hótela dags. 8. maí 2018, Advel lögmenn f.h. Flugleiðahótela ehf. dags. 8. maí 2018, Landslög f.h. Íslenskar Orkuvirkjunar ehf. dags. 9. maí 2018 og Rúnar S. Gíslason lögm. formaður Húsfélagsins Lágmúla 5 dags. 9. maí 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

Kl. 9:09 taka Kristín Soffía Jónsdóttir og Eypór Laxdal Arnalds sæti á fundinum.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

Vísað í borgarráð.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eypór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka: "Það vekur furðu að hér sé samþykkt breyting á deiliskipulagi til að leyfa einstaka nýbyggingu þar sem breytingu á Ármúla 7 var nýlega hafnað með þeim rökum að þar þyrfti breytingu á deiliskipulagi í heild. Það gerðist 22. ágúst síðastliðinn. Það er ekki gert hér þó reiturinn sé á sama skipulagssvæði. Miðað við framlögð rök hefði átt að samþykkja breytingar á Ármúla 7, enda voru þær í samræmi við hæð nærliggjandi húsa. Mikilvægt er að ákvarðanir í skipulagsmálum séu ekki óhóflega matskenndar".

Fulltrúi Pírata Alexandra Briem, fulltrúar Samfylkingarinnar Kristín Soffía Jónsdóttir og Hjálmar Sveinsson og fulltrúi Viðreisnar Geir Finnsson bóka: "Fulltrúar Pírata, Samfylkingar og Viðreisnar telja eru að sumu leyti ólík þótt lóðirnar



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

séu í sama hverfi. Í Hallarmúla er um ófullbyggða lóð að ræða en lóðin við Ármúla er að heita má fullbyggð. Fyrirhuguð breyting við Hallarmúla gerir ráð fyrir stakstæðu húsi sem er mjög í takt við þau hús sem fyrir eru og skipulagsheimildir á svæðinu. Við tökum undir mikilvægi þess að málsmeðferð þurfi að vera skýr og fagleg. Við tökum álit sérfræðinga umhverfis og skipulags".

Kl. 9:51 vikur Alexandra Briem af fundi, Sigurborg Ósk Haraldsdóttir tekur sæti á fundinum á sama tíma og tekur við formennsku af Hjálmari Sveinssyni.

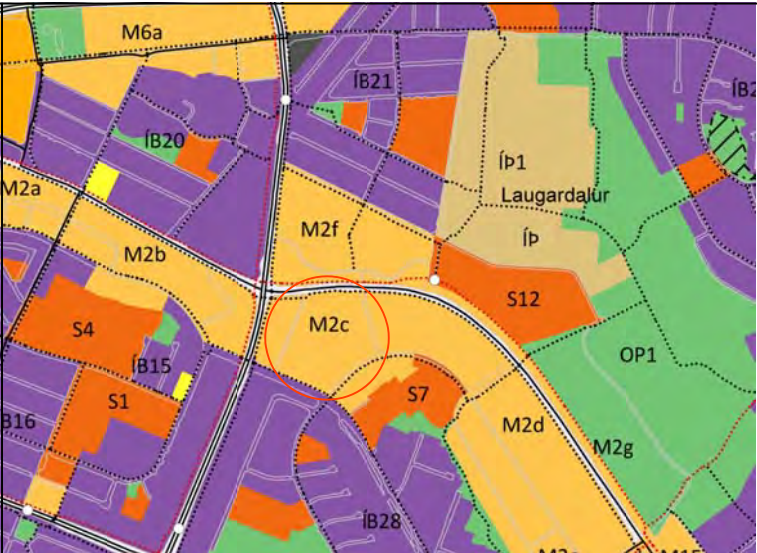
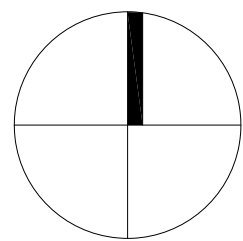
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppd. dags. 15. nóvember 2017, síðast br. 2. mars 2018, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2

SKÝRINGARMYNDIR - NÚVERANDI ÁSTAND OG TILLAGA AÐ UPPBYGGINGU



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



Ásýnd frá Hallarmúla

FYRIR



Ásýnd úr áttinni Lágsmúla

FYRIR



Ásýnd frá Hallarmúla

EFTIR



Ásýnd úr áttinni Lágsmúla

EFTIR

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD I SAMRÆMI VID AKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT I _____

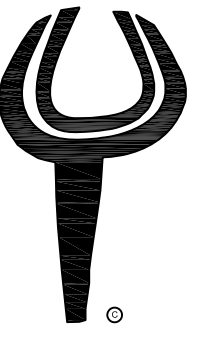
ÞANN _____ OG I _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDAFREST TIL _____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT I B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____.

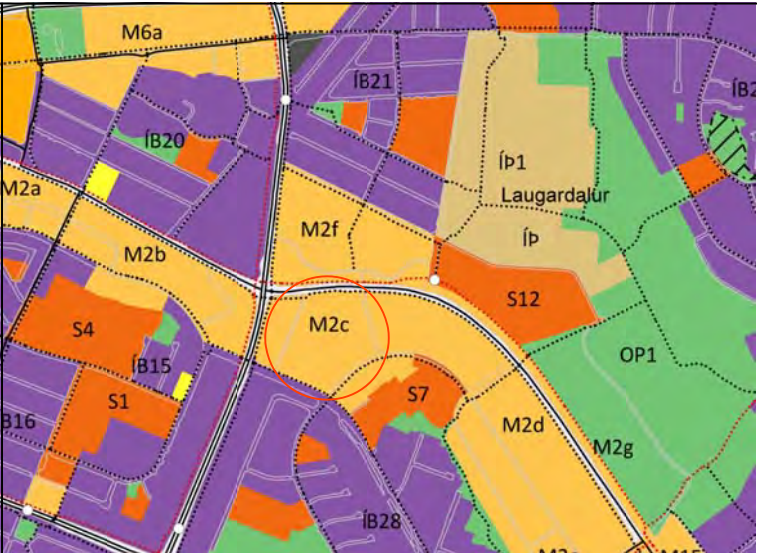
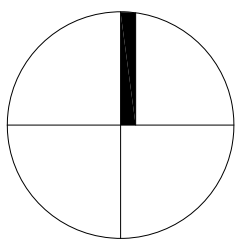


YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is
Ásleik H. Ágústssóttir Arkitekt FAÍ
Sölveig Berg Arkitekt FAÍ

VERK			
HALLARMÚLI 2			
DAGSETNING 15.11.17. SÍÐAST BREYTT 02.03.18.	MIKV. án kvarða	TEIKNAD AF SÖH/ML	ÚTGEFID AF AHÁ/SB
TEIKNING D02	VERK NR. V280	TEIKNING NR. 2 af 3	ÚTGÁFA

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2

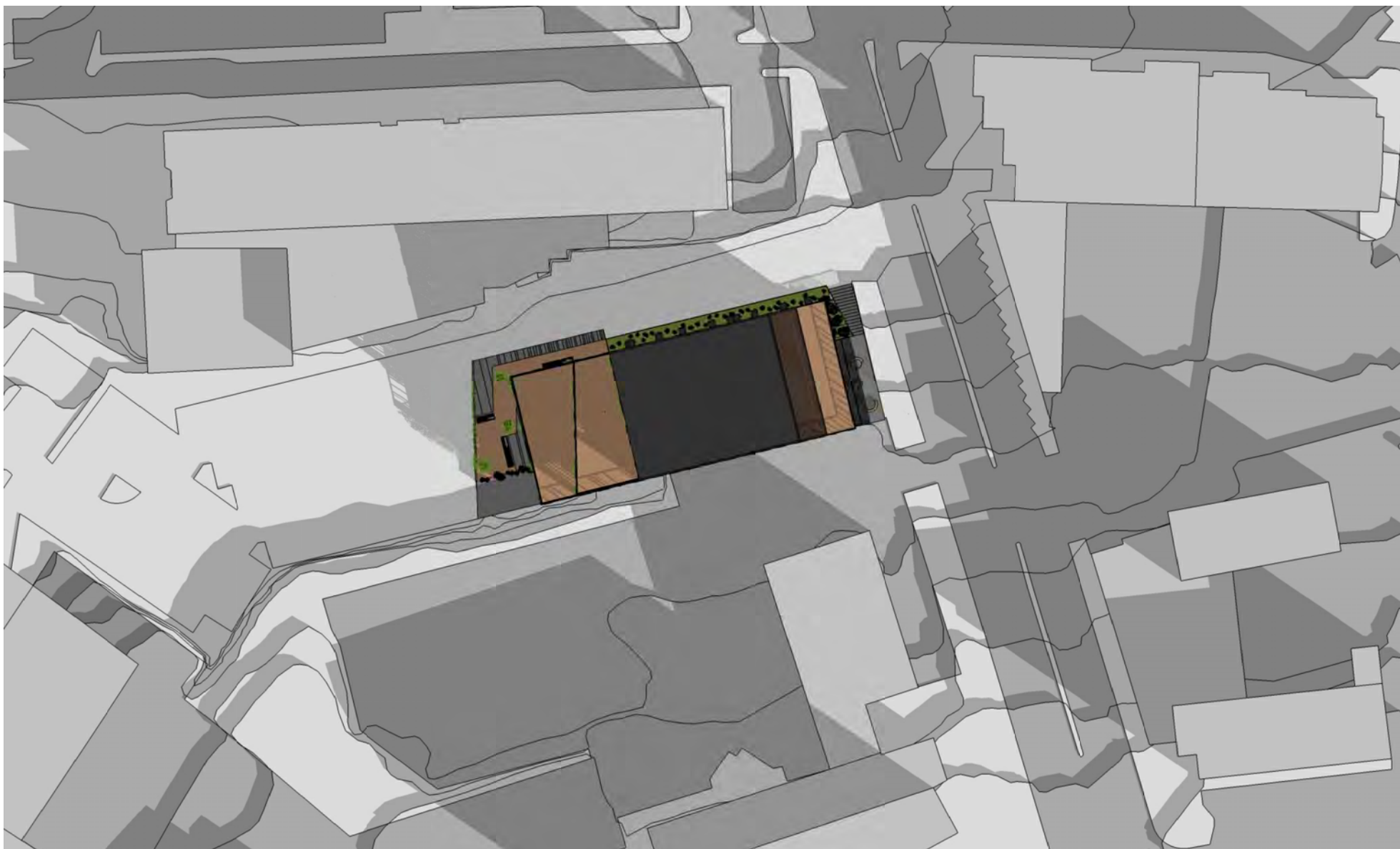
SKÝRINGARMYNDIR - SKUGGAVARP



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



Sumarsólstöður kl. 09:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 09:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 17:00



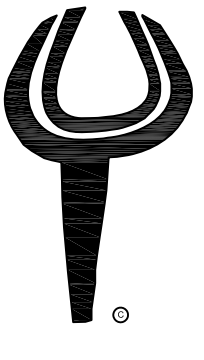
Jafndægur að vori og hausti kl. 17:00

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VID AKV/EDI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____
ÞANN _____ OG Í _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED
ATHUGASEMDAFREST TIL _____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD
STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____.



YRKI **ARKITEKTAR**
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásleik H. Ágústsskóttir Arkitekti Fél
Sölveig Berg Arkitekti Fél

VERK			
HALLARMÚLI 2			
DAGSETNING 15.11.17. SÍÐAST BREYTT 02.03.18.	MRK. 1:1000	TEIKNAD AF SÖH/ML	ÚTGEFID AF AHÁ/SB
TEIKNING D03	VERK NR. V280	TEIKNING NR. 3 af 3	ÚTGÁFA

Reykjavíkurborg - skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 8. maí 2018

Efni: Athugasemdir við tillögur að breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúli 2.

Flugleiðahótel ehf., kt. 621297-6949, hafa leitað til ADVEL lögmanna slf., og óskað eftir því að undirritaður komi á framfæri athugasemdum félagsins við framkomna tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 í Reykjavík, sem stendur innan deiliskipulagssvæðisins sem nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2, samkvæmt núgildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 26. september 2000 og síðari breytingu sem samþykkt var þann 5. mars 2014.

Umbjóðandi minn á og rekur hótél í fasteigninni að Suðurlandsbraut 2 (fnr. 201-2604), en fasteignin er leigð undir rekstur hótels. Tillagan að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúla 2 hefur því bein og veruleg áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns.

I - Lóðin að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2

1. Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962

Umbjóðandi minn vekur athygli á því, að lóðin að Hallarmúla 2 (lnr. 211260) var upphaflega hluti af heildarlóðinni Suðurlandsbraut 2 (lnr. 103505). Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962, tekur til beggja lóðanna, en samkvæmt honum var lóðin sögð 14.416 m² að stærð til bráðabirgða (fylgiskjal nr. 1).

Samkvæmt lóðarleigusamningnum voru ýmsar kvaðir á lóðinni, s.s. kvöð um gerð akbrautar, bílastæði, jarðstrengi o.fl.

Lóðarleigutaki, Kr. Kristjánsson hf., rak um árábil Ford bílaumboðið í húsinu sem nú stendur að Hallarmúla 2 og var í daglegu tali nefnt Ford-skálinn, en húsið stóð sem fyrr segir innan vébanda lóðarinnar Suðurlandsbrautar 2. Þá reisti lóðarleigutaki jafnframt hótélbyggingu á lóðinni; Hótél Esju, sem tekin var í notkun árið 1970 og er þinglýstur eigandi þess nú Reitir-hótél ehf., leigusali umbjóðanda míns.

Lóðarleigusamningnum um Suðurlandsbraut 2 var breytt með yfirlýsingu, dags. 3. maí 1978, en með henni var lóðin skilgreind sem 18.183 m², auk þess sem áréttaðar voru kvaðir um opin bílastæði, gerð akbrautar, umferð, jarðstrengi o.fl. (fylgiskjal nr. 2).

Lóðinni að Hallarmúla 2 var ekki skipt út úr lóðinni að Suðurlandsbraut 2 fyrr en á árinu 2007, en stofnskjal lóðarinnar var gefið út þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Rétt er þó að geta þess, að ekki var gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina við sama tímamark og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð á lóðina Suðurlandsbraut 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og í þinglýsingabókum (fylgiskjal nr. 4). Lóðin að Hallarmúla 2 er aftur á móti skráð sem óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar (fylgiskjal nr. 5).

2. Kvaðir á mannvirkinu að Hallarmúla 2 samkvæmt afsali, dags. 15. júní 1975

Samkvæmt þinglýstu afsali, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6), var mannvirkinu sem nú stendur á lóðinni nr. 2 við Hallarmúla, Ford skálanum svokallaða, afsalað til nýrra eigenda. Við gerð afsalsins hafði sérstök lóð þó ekki verið stofnuð undir mannvirkið og var því í afsalinu vísað til þess að mannvirkinu tilheyrði hluti af austurhluta lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, sem nánar er afmarkaður á teikningu með afsalinu.

Sérstök athygli er vakin á því, að samkvæmt afsalinu var eignin framseld nýjum eigendum með ýmsum kvöðum, en meðal þeirra var árétuð kvöð um gerð akbrautar og bílastæði, sbr. A-liður afsalsins þar sem vísað er til lóðarleigusamningsins frá árinu 1962.

Jafnframt gengust nýir eigendur fasteignarinnar sérstaklega undir þá kvöð, að í húsnæðinu, mætti aðeins reka eftirtalda starfsemi í samræmi við yfirlýsingu Kr. Kristjánssonar hf., dags. 9. apríl 1974:

- A. Almenna verslun, svo sem verslun með varahluti í bifreiðar og önnur ökutæki, enda brjóti sú starfsemi ekki í bága við rekstur hótelsins, eða eiganda þess.
- B. Verslun með nýjar bifreiðir.
- C. Verslun með notaðar bifreiðir.

Framangreindar kvaðir hvíla enn á fasteigninni að Hallarmúla 2, enda eru þær ótímabundnar og óuppsegjanlegar, sbr. til hliðsjónar tímabundna kvöð um forkaupsrétt og kauprétt afsalsgjafa samkvæmt c-lið afsalsins sem fallin er úr gildi. Í samræmi við það hefur almenn verslun verið rekin að Hallarmúla 2 allt fram til þessa dags, en nú er þar rekin verslun með tölvur og tilheyrandi búnað. Þá er mannvirkið skráð sem verslunarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

3. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2

Deiliskipulag lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2 var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 26. september árið 2000, og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. febrúar 2001.

Á þeim grundvelli að um væri að ræða eina og sömu lóðina tók deiliskipulagið til svæðisins í heild sinni, þ.e. Suðurlandsbrautar 2, Hallarmúla 2 og lóðar Orkuveitur Reykjavíkur.

Á deiliskipulaginu er tilgreind sú breyting, að sameiginlegri lóð Pennans (B. Pálsson) og Þyrpingar hf. verði skipt í samræmi við kaupsamning frá 15. júní 1975 (ranglega sagður frá 1976 á

deiliskipulagsuppdraetti). Hafði B. Pálsson sf. þá eignast mannvirkið að Hallarmúla 2, og Þyrping hf. eignast hótélbygginguna að Suðurlandsbraut 2. Athygli er vakin á því að í kaupsamningnum/afsalinu frá árinu 1975 eru ýmsar kvaðir lagðar á fasteignina eins og áður er rakið.

Með deiliskipulaginu var lóðarmörkum við gagnvart Suðurlandsbraut og Hallarmúla jafnframt breytt og taldist lóð Pennans (B. Pálssonar sf.) við Hallarmúla eftir breytingu um 2.951 m², og lóð Þyrpingar hf. við Suðurlandsbraut um 14.281 m².

Þá var skipting og staðsetning bílastæða endurskoðuð og samræmd miðað við lóðarskiptingu og byggingarmagn, en gert var ráð fyrir kvöðum um akbraut og bílastæði á lóð til samræmis við kvaðir í lóðarleigusamningi frá árinu 1962, með síðari breytingu.

Deiliskipulagi svæðisins var breytt árið 2014, en þá var nýtingarhlutfalli breytt og bílastæðum fækkað á lóðinni Suðurlandsbraut 2. Bílastæði voru merkt inn á deiliskipulagsuppdráttinn og var bílastæðapörf að Suðurlandsbraut 2 talin vera 278 stæði, en 72 stæði að Hallarmúla 2. Núgildandi deiliskipulag svæðisins gerir því ráð fyrir að innan þess séu alls 350 bílastæði. Áfram var gert ráð fyrir kvöð um gegnumakstur um lóðirnar.

4. Stofnskjal um lóðina Hallarmúli 2

Lóðin að Hallarmúla 2 var ekki stofnuð sem sjálfstæð fasteign í fasteignaskrá fyrr en með útgáfu stofnskjals lóðarinnar þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Samkvæmt stofnskjalinu er lóðin með landnúmerið 211260 og staðgreini 1.261.102. Um mörk lóðarinnar er vísað til afsalsins frá árinu 1975.

Athygli er vakin á því, að á uppdraetti með stofnskjalinu er sérstaklega tekið fram, að fjöldi, frágangur og staðsetning bílastæða, og akstursleiðir skuli vera í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Sem fyrr segir var þó ekki gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð sem eignarhluti innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2.

II - Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Hallarmúla 2

1. Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir

Vegna framkominnar tillögu um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 telur umbjóðandi minn nauðsynlegt að árétta, að á fasteigninni að Hallarmúla 2 hvílir sú kvöð að húsnæðið verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðir, sbr. þinglýst afsal, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6).

Umbjóðandi minn leggur ríka áherslu á, að þinglýstir eigendur fasteignarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiðir rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsalsins, en af efni þess megi ráða að forsenda fyrrum eiganda fasteignarinnar hafi verið að mannvirkið yrði ekki notað til starfsemi sem færi í bága við rekstur hótelsins að Suðurlandsbraut 2. Kvöðin sé þinglýst, óskilyrt, ótímabundin og óuppseggjanleg og því verði hún

hvorki felld úr gildi né henni sagt upp. Þá byggir umbjóðandi minn á því, að núverandi lóðarhafi og eigandi fasteignarinnar að Hallarmúla 2 geti ekki átt rýmri eða frekari rétt til hagnýtingar fasteignarinnar en fyrrum þinglýstir eigendur fasteignarinnar sem hann leiði rétt sinn frá, enda er meginregla að við framsal beinna eignarréttinda fylgi óbein eignarréttindi og kvaðir sem stofnað hefur verið til yfir fasteignum. Af því leiði, að lóðarhafi verði að haga hagnýtingu fasteignarinnar til samræmis við þær kvaðir sem á henni hvíla og hverfa frá byggingu og rekstri hótels á lóðinni.

Að gefnu tilefni er rétt að geta þess, að ekki virðist getið um kvöðina í veðbókavottorði fasteignarinnar að Hallarmúla 2 og munu mistök því hafa orðið við skráningu fasteignarinnar í þinglýsingabækur. Þau mistök raska þó í engu tilvist kvaðarinnar, enda var sannanlega stofnað til hennar með framangreindum samningi sem færður var inn í þinglýsingabækur og vísað er til í nágildandi deiliskipulagi svæðisins og stofnskjali lóðarinnar, sbr. jafnframt til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 154/2001.

Þegar af þessari ástæðu getur tillagan ekki náð fram að ganga í óbreyttri mynd, enda einsýnt að lóðarhafi verði að hverfa frá fyrirætlunum sínum um hótélrekstur á lóðinni.

2. Samræmi við aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er lóðin að Hallarmúla 2 á svæði, sem skilgreint er sem Miðsvæði M2c. Þar er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslunum, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum, auk íbúða á efri hæðum. Í bindandi stefnu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að nettó byggingarmagn á svæðunum M2c, d, e og f aukist um 60.000 m² á gildistíma aðalskipulagsins og að íbúðum fjölgi um 300.

Samkvæmt fram kominni tillögu að breytingu deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2, er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóðinni aukist um rúmlega 3.800 m², sem er um 6,4% af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni.

Athygli er vakin á því, að í greinargerð deiliskipulagsins kemur ekkert fram um hvað hefur þegar verið nýtt mikið af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni á svæðunum og hvað gert er ráð fyrir miklu svigrúmi til uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu í heild sinni, þ.e. hversu mikið svigrúm er til áframhaldandi uppbyggingar innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, ef sömu forsendur eru lagðar til grundvallar við mat á möguleikum til uppbyggingar og í deiliskipulagstillögunni, s.s. um áætlaða bílastæðapörf o.fl.

3. Deiliskipulagstillagan stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins

Umbjóðandi minn bendir á, að nágildandi deiliskipulag tekur til svæðisins í heild sinni, þ.e. beggja lóðanna auk lóðar Orkuveitu Reykjavíkur. Á lóðunum hvíla ýmsar sameiginlegar kvaðir, s.s. um bílastæði og gegnumakstur, sbr. ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings (fylgiskjal nr. 1), afsal vegna Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 6), stofnskjali lóðarinnar Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 3) og nágildandi deiliskipulag sem stofnskjalið vísar til. Umbjóðandi minn telur að áfram verði að líta á svæðið í heild sinni, og að tillaga að breytingu deiliskipulags lóðarinnar að Hallarmúla 2 einvörðungu, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á notkun lóðarinnar, verulega auknu

byggingarmagni og engum bílastæðum á lóð, feli í sér mjög veigamikla breytingu á svæðinu, sem fallin er til þess að raska því jafnvægi sem ríkir innan þess á kostnað umbjóðanda míns.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar felur í sér verulegar breytingar frá gildandi deiliskipulagi svæðisins og núverandi byggðamynstri, en umbjóðandi minn bendir á að deiliskipulagi svæðisins var síðast breytt árið 2014 og tók sú breyting til svæðisins í heild sinni.

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með vísan til þess verður að líta svo á, að eins umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð Hallarmúla 2, borið saman við núverandi byggðamynstur á svæðinu og gildandi deiliskipulag þess, kalli á heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hallarmúla 2 einvörðungu uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til lögformlegs deiliskipulags í því tilliti.

4. Neikvæð grenndaráhrif tillögunnar gagnvart Suðurlandsbraut 2

Meginatriði breytingar á deiliskipulagi svæðisins samkvæmt tillögunni felast í verulegri stækkun á byggingareit og aukningu á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 0,99 í 2,11, þ.e. allt að 6.800 m² bygging ofanjarðar og fjölgun á hæðum hússins. Grenndaráhrif mannvirkisins eru því umtalsverð og fyrirséð að þröngt verði á milli hússins að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2 ef tillagan nær fram að ganga.

Sérstaka athygli vekur að þrátt fyrir að gerð sé tillaga um verulega aukið byggingarmagn á lóðinni í deiliskipulagstillögunni, er bílastæðum fækkað mjög verulega. Núgildandi deiliskipulag gerir kröfu um að bílastæði á lóðinni séu 72 talsins, eða 1 stæði á hverja 50 m² af 1534 m² af núverandi húsnæði, og 1 stæði á hverja 35 m² af 1.400 m² húsnæðinu. Fyrirhuguð hótélbygging að Hallarmúla 2 má verða um 6.800 m² að flatarmáli samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Samkvæmt kröfum eldri byggingarreglugerðar hefði slíkt mannvirki þurft að lágmarki 136 bílastæði eða 1 bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis, en samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að fjöldi bílastæða innan lóðarinnar verði aðeins 55 talsins og að þau verði staðsett í bílageymslukjallara á þremur hæðum með lyftu á milli hæða.

Þrátt fyrir að ekki séu lengur ákvæði í byggingarreglugerð um lágmarksfjölda bílastæða á lóð, má hafa nokkra hliðsjón af ákvæðum eldri byggingarreglugerðar um áætlaða bílastæðapörf þeirra mannvirkja sem lóðarhafi hyggst reisa á lóðinni á grundvelli fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi svæðisins, a.m.k. á meðan ekki liggur fyrir rannsókn á áætlaðri bílastæðapörf þeirra. Telur umbjóðandi minn, að hugmyndir lóðarhafa um að bílastæðapörf fyrirhugaðs hótels sé innan við helmingur af þeim stæðum, sem gerð var krafa um samkvæmt eldri byggingarreglugerð, eigi ekki við nokkur rök að styðjast.

Með öðrum orðum telur umbjóðandi minn augljóst, að miðað við fyrirhugaða stærð nýbyggingarinnar á lóðinni Hallarmúli 2 og fyrirætlan lóðarhafa um hótélrekstur með tilheyrandi fjölda gesta- og starfsmanna, sé bílastæðapörf mannvirkisins langt umfram þau 55 bílastæði sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni. Þess utan verði aðgengi að bílastæðunum í kjallaranum takmarkað þar sem notast þarf við lyftu til að komast að hluta stæðanna. Þá átelur umbjóðandi

minn sérstaklega, að hvergi sé gert ráð fyrir aðkomu eða stæðum fyrir hópferðabifreiðir, sem munu óhjákvæmilega fylgja rekstri hótels á lóðinni. Líkur standi því til þess að bifreiðum, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði lagt innan lóðar umbjóðanda míns og hagsmunum hans sem leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 raskað að óþörfu og umfram það sem eðlilegt getur talist.

Þá sé sá jafnframt sá alvarlegi ágalli á tillögunni, að lóðarhafa virðist vera í sjálfsvald sett hvort hann ráðist í gerð bílakjallara eða greiði þess í stað bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar eftir því hvað hann telur hagkvæmara. Af því tilefni er bent á, að aðstæður í næsta nágrenni lóðarinnar eru með þeim hætti, að útilokað er fyrir Reykjavíkurborg að nýta slíkt bílastæðagjald til uppbyggingar á nægilegum fjölda almennra bílastæða í nágrenni lóðarinnar, sbr. gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík. Skilyrði eru því ekki uppfyllt til þess að bílastæðagjald verði lagt á lóðarhafa og því óhjákvæmilegt að horfið verði frá þeirri tillögu.

Þegar allt framangreint er virt telur umbjóðandi minn einsýnt, að engar forsendur séu til þess að breyta deiliskipulagi svæðisins með þeim hætti sem lóðarhafi leggur til enda geti lóðin einfaldlega ekki staðið undir hugmyndum um uppbyggingu hótels. Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarmagn að Hallarmúla 2 verði aukið svo verulega, að hvorki verði hægt að gera ráð fyrir eðlilegri aðkomu að mannvirkinu né einu einasta bílastæði á lóðinni. Hvort tveggja mun ótvírætt hafa neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns, þar sem gestir og starfsfólk hótelsins yrði að reiða sig á aðkomu og bílastæði á lóðar Suðurlandsbrautar 2, sem þegar eru í fullri notkun.

III - Kröfur Flugleiðahótela ehf.

Umbjóðandi minn gerir einkum kröfu um að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd.

Verði deiliskipulagstillögunni ekki hafnað gerir umbjóðandi minn kröfu um, að lagt verði fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- getið verði um þær kvaðir sem hvíla á fasteigninni um notkun hennar samkvæmt afsali, dags. 19. júní 1975, þ.e. að í fasteigninni megi aðeins reka almenna verslun eða verslun með nýjar og/eða notaðar bifreiðir. Í því felst að horfið verði frá fyrirætlunum um rekstur hótels að Hallarmúla 2.
- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar miðað við nýtingu mannvirkisins sem verslunarhúsnæðis.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Verði af einhverjum ástæðum ekki lagt fyrir skipulagshöfunda, að hverfa frá fyrirætlunum um rekstur hótels á lóðinni krefst umbjóðandi minn þess, að aflað verði fullnægjandi upplýsinga um bílastæðapörf mannvirkisins miðað við stærð þess og fyrirhugaða notkun, þannig að gera megi viðeigandi ráðstafanir til þess að sá yfirvofandi skortur sem umbjóðandi minn telur vera á bílastæðum innan lóðarinnar hafi ekki neikvæð áhrif á hagsmuni hans, sem leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.

Þá verði jafnframt lagt fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar eða dregið ella úr byggingarmagni þannig að yfirvofandi skortur á bílastæðum muni ekki hafa fyrirsjáanleg neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns sem leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.
- gert verði ráð fyrir aðkomu og sleppistæði fyrir hópferðabifreiðar við aðalinngang byggingarinnar.
- gerð verði krafa um að fullnægjandi ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að bifreiðum hótelfesta og starfsmanna hótelsins, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði ekki lagt innan lóðar umbjóðanda míns, með fullnægjandi afmörkun og merkingum á þeim bílastæðum sem standa eiga þeim til afnota, gagnvart bílastæðum á lóð Suðurlandsbrautar 2.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Með vísan til alls framangreinds áréttar umbjóðandi minn mótmæli sín við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu lóðarinnar að Hallarmúla 2. Verði tillagan samþykkt óbreytt, eða án þess að tillit verði tekið til athugasemda umbjóðanda míns, áskilur hann sér fullan rétt til þess að neyta allra þeirra úrræða sem lög leyfa, þ.m.t. að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar, á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Virðingarfyllst,

Guðmundur Siemsen, lögmaður

Fylgiskjöl:

- Nr. 1 Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962
- Nr. 2 Yfirlýsing, dags. 3. maí 1978.
- Nr. 3 Stofnskjal, 28. mars 2007.
- Nr. 4 Skráning fnr. 201-2606 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 5 Skráning Hallarmúla 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 6 Afsal, dags. 15. júní 1975.

Reykjavíkurborg - skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 8. maí 2018

Efni: Athugasemdir við tillögur að breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúli 2.

Reitir-hótel ehf., kt. 530117-0300, hafa leitað til ADVEL lögmanna slf., og óskað eftir því að undirritaður komi á framfæri athugasemdum félagsins við framkomna tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 í Reykjavík, sem stendur innan deiliskipulagssvæðisins sem nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2, samkvæmt núgildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 26. september 2000 og síðari breytingu sem samþykkt var þann 5. mars 2014.

Umbjóðandi minn er fasteignafélag, sem er þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 (fnr. 201-2604), en fasteignin er leigð undir rekstur hótels. Tillagan að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúla 2 hefur því bein og veruleg áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns.

I - Lóðin að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2

1. Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962

Umbjóðandi minn vekur athygli á því, að lóðin að Hallarmúla 2 (Inr. 211260) var upphaflega hluti af heildarlóðinni Suðurlandsbraut 2 (Inr. 103505). Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962, tekur til beggja lóðanna, en samkvæmt honum var lóðin sögð 14.416 m² að stærð til bráðabirgða (fylgiskjal nr. 1).

Samkvæmt lóðarleigusamningnum voru ýmsar kvaðir á lóðinni, s.s. kvöð um gerð akbrautar, bílastæði, jarðstrengi o.fl.

Lóðarleigutaki, Kr. Kristjánsson hf., rak um árábil Ford bílaumboðið í húsinu sem nú stendur að Hallarmúla 2 og var í daglegu tali nefnt Ford-skálinn, en húsið stóð sem fyrr segir innan vébanda lóðarinnar Suðurlandsbrautar 2. Þá reisti lóðarleigutaki jafnframt hótélbyggingu á lóðinni; Hótel Esju, sem tekin var í notkun árið 1970 og er það mannvirki nú í eigu umbjóðanda míns.

Lóðarleigusamningnum um Suðurlandsbraut 2 var breytt með yfirlýsingu, dags. 3. maí 1978, en með henni var lóðin skilgreind sem 18.183 m², auk þess sem áréttaðar voru kvaðir um opin bílastæði, gerð akbrautar, umferð, jarðstrengi o.fl. (fylgiskjal nr. 2).

Lóðinni að Hallarmúla 2 var ekki skipt út úr lóðinni að Suðurlandsbraut 2 fyrr en á árinu 2007, en stofnskjal lóðarinnar var gefið út þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Rétt er þó að geta þess, að ekki var gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina við sama tímamark og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð á lóðina Suðurlandsbraut 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og í þinglýsingabókum (fylgiskjal nr. 4). Lóðin að Hallarmúla 2 er aftur á móti skráð sem óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar (fylgiskjal nr. 5).

2. Kvaðir á mannvirkinu að Hallarmúla 2 samkvæmt afsali, dags. 15. júní 1975

Samkvæmt þinglýstu afsali, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6), var mannvirkinu sem nú stendur á lóðinni nr. 2 við Hallarmúla, Ford skálanum svokallaða, afsalað til nýrra eigenda. Við gerð afsalsins hafði sérstök lóð þó ekki verið stofnuð undir mannvirkið og var því í afsalinu vísað til þess að mannvirkinu tilheyrði hluti af austurhluta lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, sem nánar er afmarkaður á teikningu með afsalinu.

Sérstök athygli er vakin á því, að samkvæmt afsalinu var eignin framseld nýjum eigendum með ýmsum kvöðum, en meðal þeirra var áréttuð kvöð um gerð akbrautar og bílastæði, sbr. A-liður afsalsins þar sem vísað er til lóðarleigusamningsins frá árinu 1962.

Jafnframt gengust nýir eigendur fasteignarinnar sérstaklega undir þá kvöð, að í húsnæðinu, mætti aðeins reka eftirtalda starfsemi í samræmi við yfirlýsingu Kr. Kristjánssonar hf., dags. 9. apríl 1974:

- A. Almenna verslun, svo sem verslun með varahluti í bifreiðar og önnur ökutæki, enda brjóti sú starfsemi ekki í bága við rekstur hótelsins, eða eiganda þess.
- B. Verslun með nýjar bifreiðir.
- C. Verslun með notaðar bifreiðir.

Framangreindar kvaðir hvíla enn á fasteigninni að Hallarmúla 2, enda eru þær ótímabundnar og óuppsegjanlegar, sbr. til hliðsjónar tímabundna kvöð um forkaupsrétt og kauprétt afsalsgjafa samkvæmt c-lið afsalsins sem fallin er úr gildi. Í samræmi við það hefur almenn verslun verið rekin í að Hallarmúla 2 allt fram til þessa dags, en nú er þar rekin verslun með tölvur og tilheyrandi búnað. Þá er mannvirkið skráð sem verslunarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

3. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2

Deiliskipulag lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2 var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 26. september árið 2000, og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. febrúar 2001.

Á þeim grundvelli að um væri að ræða eina og sömu lóðina tók deiliskipulagið til svæðisins í heild sinni, þ.e. Suðurlandsbrautar 2, Hallarmúla 2 og lóðar Orkuveitur Reykjavíkur.

Á deiliskipulaginu er tilgreind sú breyting, að sameiginlegri lóð Pennans (B. Pálsson) og Þyrpingar hf. verði skipt í samræmi við kaupsamning frá 15. júní 1975 (ranglega sagður frá 1976 á deiliskipulagsupprætti). Hafði B. Pálsson sf. þá eignast mannvirkið að Hallarmúla 2, og Þyrping hf. eignast hótélbygginguna að Suðurlandsbraut 2. Athygli er vakin á því að í kaupsamningnum/afsalinu frá árinu 1975 eru ýmsar kvaðir lagðar á fasteignina eins og áður er rakið.

Með deiliskipulaginu var lóðarmörkum við gagnvart Suðurlandsbraut og Hallarmúla jafnframt breytt og taldist lóð Pennans (B. Pálssonar sf.) við Hallarmúla eftir breytingu um 2.951 m², og lóð Þyrpingar hf. við Suðurlandsbraut um 14.281 m².

Þá var skipting og staðsetning bílastæða endurskoðuð og samræmd miðað við lóðarskiptingu og byggingarmagn, en gert var ráð fyrir kvöðum um akbraut og bílastæði á lóð til samræmis við kvaðir í lóðarleigusamningi frá árinu 1962, með síðari breytingu.

Deiliskipulagi svæðisins var breytt árið 2014, en þá var nýtingarhlutfalli breytt og bílastæðum fækkað á lóðinni Suðurlandsbraut 2. Bílastæði voru merkt inn á deiliskipulagsuppdráttinn og var bílastæðapörf að Suðurlandsbraut 2 talin vera 278 stæði, en 72 stæði að Hallarmúla 2. Núgildandi deiliskipulag svæðisins gerir því ráð fyrir að innan þess séu alls 350 bílastæði. Áfram var gert ráð fyrir kvöð um gegnumakstur um lóðirnar.

4. Stofnskjal um lóðina Hallarmúli 2

Lóðin að Hallarmúla 2 var ekki stofnuð sem sjálfstæð fasteign í fasteignaskrá fyrr en með útgáfu stofnskjals lóðarinnar þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Samkvæmt stofnskjalinu er lóðin með landnúmerið 211260 og staðgreini 1.261.102. Um mörk lóðarinnar er vísað til afsalsins frá árinu 1975.

Athygli er vakin á því, að á uppdrætti með stofnskjalinu er sérstaklega tekið fram, að fjöldi, frágangur og staðsetning bílastæða, og akstursleiðir skuli vera í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Sem fyrr segir var þó ekki gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð sem eignarhluti innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2.

II - Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Hallarmúla 2

1. Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir

Vegna framkominnar tillögu um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 telur umbjóðandi minn nauðsynlegt að árétta, að á fasteigninni að Hallarmúla 2 hvílir sú kvöð að húsnæðið verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðir, sbr. þinglýst afsal, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6).

Umbjóðandi minn leggur ríka áherslu á, að þinglýstir eigendur fasteignarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiðir rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsalsins, en af efni þess megi ráða að forsenda fyrrum eiganda fasteignarinnar hafi verið að mannvirkið yrði ekki notað til starfsemi sem færi í bága við rekstur hótelsins að Suðurlandsbraut 2. Kvöðin sé þinglýst, óskilyrt, ótímabundin og óuppseggjanleg og því verði hún hvorki felld úr gildi né henni sagt upp. Þá byggir umbjóðandi minn á því, að núverandi lóðarhafi og eigandi fasteignarinnar að Hallarmúla 2 geti ekki átt rýmri eða frekari rétt til hagnýtingar fasteignarinnar en fyrrum þinglýstir eigendur fasteignarinnar sem hann leiði rétt sinn frá, enda er meginregla að við framsal beinna eignarréttinda fylgi óbein eignarréttindi og kvaðir sem stofnað

hefur verið til yfir fasteignum. Af því leiði, að lóðarhafi verði að haga hagnýtingu fasteignarinnar til samræmis við þær kvaðir sem á henni hvíla og hverfa frá byggingu og rekstri hótels á lóðinni.

Að gefnu tilefni er rétt að geta þess, að ekki virðist getið um kvöðina í veðbókarvottorði fasteignarinnar að Hallarmúla 2 og munu mistök því hafa orðið við skráningu fasteignarinnar í þinglýsingabækur. Þau mistök raska þó í engu tilvist kvaðarinnar, enda var sannanlega stofnað til hennar með framangreindum samningi sem færður var inn í þinglýsingabækur og vísað er til í núgildandi deiliskipulagi svæðisins og stofnskjali lóðarinnar, sbr. jafnframt til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 154/2001.

Þegar af þessari ástæðu getur tillagan ekki náð fram að ganga í óbreyttri mynd, enda einsýnt að lóðarhafi verði að hverfa frá fyrirætlunum sínum um hótélrekstur á lóðinni.

2. Samræmi við aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er lóðin að Hallarmúla 2 á svæði, sem skilgreint er sem Miðsvæði M2c. Þar er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslunum, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum, auk íbúða á efri hæðum. Í bindandi stefnu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að nettó byggingarmagn á svæðunum M2c, d, e og f aukist um 60.000 m² á gildistíma aðalskipulagsins og að íbúðum fjölgi um 300.

Samkvæmt fram kominni tillögu að breytingu deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2, er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóðinni aukist um rúmlega 3.800 m², sem er um 6,4% af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni.

Athygli er vakin á því, að í greinargerð deiliskipulagsins kemur ekkert fram um hvað hefur þegar verið nýtt mikið af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni á svæðunum og hvað gert er ráð fyrir miklu svigrúmi til uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu í heild sinni, þ.e. hversu mikið svigrúm er til áframhaldandi uppbyggingar innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, ef sömu forsendur eru lagðar til grundvallar við mat á möguleikum til uppbyggingar og í deiliskipulagstillögunni, s.s. um áætlaða bílastæðapörf o.fl.

Framangreint varðar umbjóðanda minn verulegum hagsmunum, sem leigutaka lóðarinnar og eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2, eins og nánar verður rakið hér á eftir.

3. Deiliskipulagstillagan stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins

Umbjóðandi minn bendir á, að núgildandi deiliskipulag tekur til svæðisins í heild sinni, þ.e. beggja lóðanna auk lóðar Orkuveitu Reykjavíkur. Á lóðunum hvíla ýmsar sameiginlegar kvaðir, s.s. um bílastæði og gegnumakstur, sbr. ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings (fylgiskjal nr. 1), afsal vegna Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 6), stofnskjali lóðarinnar Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 3) og núgildandi deiliskipulag sem stofnskjalið vísar til. Umbjóðandi minn telur að áfram verði að líta á svæðið í heild sinni, og að tillaga að breytingu deiliskipulags lóðarinnar að Hallarmúla 2 einvörðungu, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á notkun lóðarinnar, verulega auknu byggingarmagni og engum bílastæðum á lóð, feli í sér mjög veigamikla breytingu á svæðinu, sem fallin er til þess að raska því jafnvægi sem ríkir innan þess á kostnað umbjóðanda míns.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar felur í sér verulegar breytingar frá gildandi deiliskipulagi svæðisins og núverandi byggðamynstri, en umbjóðandi minn bendir á að deiliskipulagi svæðisins var síðast breytt árið 2014 og tók sú breyting til svæðisins í heild sinni.

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með vísan til þess verður að líta svo á, að eins umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð Hallarmúla 2, borið saman við núverandi byggðamynstur á svæðinu og gildandi deiliskipulag þess, kalli á heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hallarmúla 2 einvörðungu uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til lögformlegs deiliskipulags í því tilliti.

4. Neikvæð grenndaráhrif tillögunnar gagnvart Suðurlandsbraut 2

Meginatriði breytingar á deiliskipulagi svæðisins samkvæmt tillögunni felast í verulegri stækkun á byggingareit og aukningu á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 0,99 í 2,11, þ.e. allt að 6.800 m² bygging ofanjarðar og fjölgun á hæðum hússins. Grenndaráhrif mannvirkisins eru því umtalsverð og fyrirséð að þröngt verði á milli hússins að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2 ef tillagan nær fram að ganga.

Sérstaka athygli vekur að þrátt fyrir að gerð sé tillaga um verulega aukið byggingarmagn á lóðinni í deiliskipulagstillögunni, er bílastæðum fækkað mjög verulega. Núgildandi deiliskipulag gerir kröfu um að bílastæði á lóðinni séu 72 talsins, eða 1 stæði á hverja 50 m² af 1534 m² af núverandi húsnæði, og 1 stæði á hverja 35 m² af 1.400 m² húsnæðinu. Fyrirhuguð hótélbygging að Hallarmúla 2 má verða um 6.800 m² að flatarmáli samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Samkvæmt kröfum eldri byggingarreglugerðar hefði slíkt mannvirki þurft að lágmarki 136 bílastæði eða 1 bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis, en samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að fjöldi bílastæða innan lóðarinnar verði aðeins 55 talsins og að þau verði staðsett í bílageymslukjallara á þremur hæðum með lyftu á milli hæða.

Þrátt fyrir að ekki séu lengur ákvæði í byggingarreglugerð um lágmarksfjölda bílastæða á lóð, má hafa nokkra hliðsjón af ákvæðum eldri byggingarreglugerðar um áætlaða bílastæðapörf þeirra mannvirkja sem lóðarhafi hyggst reisa á lóðinni á grundvelli fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi svæðisins, a.m.k. á meðan ekki liggur fyrir rannsókn á áætlaðri bílastæðapörf þeirra. Telur umbjóðandi minn, að hugmyndir lóðarhafa um að bílastæðapörf fyrirhugaðs hótels sé innan við helmingur af þeim stæðum, sem gerð var krafa um samkvæmt eldri byggingarreglugerð, eigi ekki við nokkur rök að styðjast.

Með öðrum orðum telur umbjóðandi minn augljóst, að miðað við fyrirhugaða stærð nýbyggingarinnar á lóðinni Hallarmúli 2 og fyrirætlan lóðarhafa um hótélrekstur með tilheyrandi fjölda gesta- og starfsmanna, sé bílastæðapörf mannvirkisins langt umfram þau 55 bílastæði sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni. Þess utan verði aðgengi að bílastæðunum í kjallaranum takmarkað þar sem notast þarf við lyftu til að komast að hluta stæðanna. Þá átelur umbjóðandi minn sérstaklega, að hvergi sé gert ráð fyrir aðkomu eða stæðum fyrir hópferðabifreiðir, sem munu óhjákvæmilega fylgja rekstri hótels á lóðinni. Líkur standi því til þess að bifreiðum, þ.m.t.

hópfæðabifreiðum, verði lagt innan lóðar umbjóðanda míns og hagsmunum hans og leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 raskað að óþörfu og umfram það sem eðlilegt getur talist.

Þá sé sá jafnframt sá alvarlegi ágalli á tillögunni, að lóðarhafa virðist vera í sjálfsveld sett hvort hann ráðist í gerð bílakjallara eða greiði þess í stað bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar eftir því hvað hann telur hagkvæmara. Af því tilefni er bent á, að aðstæður í næsta nágrenni lóðarinnar eru með þeim hætti, að útilokað er fyrir Reykjavíkurborg að nýta slíkt bílastæðagjald til uppbyggingar á nægilegum fjölda almennra bílastæða í nágrenni lóðarinnar, sbr. gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík. Skilyrði eru því ekki uppfyllt til þess að bílastæðagjald verði lagt á lóðarhafa og því óhjákvæmilegt að horfið verði frá þeirri tillögu.

Þegar allt framangreint er virt telur umbjóðandi minn einsýnt, að engar forsendur séu til þess að breyta deiliskipulagi svæðisins með þeim hætti sem lóðarhafi leggur til enda geti lóðin einfaldlega ekki staðið undir hugmyndum um uppbyggingu hótels. Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarmagn að Hallarmúla 2 verði aukið svo verulega, að hvorki verði hægt að gera ráð fyrir eðlilegri aðkomu að mannvirkinu né einu einasta bílastæði á lóðinni. Hvort tveggja mun ótvírætt hafa neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns, þar sem gestir og starfsfólk hótelsins yrði að reiða sig á aðkomu og bílastæði á lóð umbjóðanda míns, sem þegar eru í fullri notkun.

III - Kröfur Reita-hótela ehf.

Umbjóðandi minn gerir einkum kröfu um að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd.

Verði deiliskipulagstillögunni ekki hafnað gerir umbjóðandi minn kröfu um, að lagt verði fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- getið verði um þær kvaðir sem hvíla á fasteigninni um notkun hennar samkvæmt afsali, dags. 19. júní 1975, þ.e. að í fasteigninni megi aðeins reka almenna verslun eða verslun með nýjar og/eða notaðar bifreiðir. Í því felst að horfið verði frá fyrirætlunum um rekstur hótels að Hallarmúla 2.
- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar miðað við nýtingu mannvirkisins sem verslunarhúsnæðis.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Verði af einhverjum ástæðum ekki lagt fyrir skipulagshöfunda, að hverfa frá fyrirætlunum um rekstur hótels á lóðinni krefst umbjóðandi minn þess, að aflað verði fullnægjandi upplýsinga um bílastæðapörf mannvirkisins miðað við stærð þess og fyrirhugaða notkun, þannig að gera megi viðeigandi ráðstafanir til þess að sá yfirvofandi skortur sem umbjóðandi minn telur vera á bílastæðum innan lóðarinnar hafi ekki neikvæð áhrif á hagsmuni hans, sem lóðarhafa og eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.

Þá verði jafnframt lagt fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar eða dregið ella úr byggingarmagni þannig að yfirvofandi skortur á bílastæðum muni ekki hafa fyrirsjáanleg neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns sem eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.
- gert verði ráð fyrir aðkomu og sleppistæði fyrir hópferðabifreiðar við aðalinngang byggingarinnar.
- gerð verði krafa um að fullnægjandi ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að bifreiðum hótélgesta og starfsmanna hótelsins, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði ekki lagt innan lóðar umbjóðanda míns, með fullnægjandi afmörkun og merkingum á þeim bílastæðum sem standa eiga þeim til afnota, gagnvart bílastæðum á lóð Suðurlandsbrautar 2.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Með vísan til alls framangreinds áréttar umbjóðandi minn mótmæli sín við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu lóðarinnar að Hallarmúla 2. Verði tillagan samþykkt óbreytt, eða án þess að tillit verði tekið til athugasemda umbjóðanda míns, áskilur hann sér fullan rétt til þess að neyta allra þeirra úrræða sem lög leyfa, þ.m.t. að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar, á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Virðingarfyllst,

Guðmundur Siemsen, lögmaður

Fylgiskjöl:

- Nr. 1 Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962
- Nr. 2 Yfirlýsing, dags. 3. maí 1978.
- Nr. 3 Stofnskjal, 28. mars 2007.
- Nr. 4 Skráning fnr. 201-2606 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 5 Skráning Hallarmúla 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 6 Afsal, dags. 15. júní 1975.

Reykjavíkurborg
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14

Reykjavík, 2. maí 2018

Efni: Athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar Suðurlandsbraut 2 vegna Hallarmúla 2

Eik fasteignafélag hf., f.h. dótturfélags síns LF2 ehf., kt. 691206-4750, Álfheimum 74, Reykjavík, Gerir hér með eftirfarandi athugasemdir við tillögu um breytingar á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna Hallarmúla 2, sem samþykkt var að auglýsa á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 7. mars 2018 og í borgarráði Reykjavíkur þann 15. mars 2018.

Í þeim breytingatillögum að deiliskipulag sem að framan greinir er m.a. lagt til að nýtingarhlutfall lóðarinnar verði hækkað umtalsvert, aukinn hæðarfjöldi verði leyfður á lóðinni og að í húsinu verði heimilt að starfrækja hótél.

LF2 ehf. er eigandi húseignarinnar að Ármúla 3, en á þeirri lóð er hámarksnýtingarhlutfall 1,3. Leyfilegt byggingamagn á lóðinni hefur þó ekki verið fullnýtt á þessum tímapunkti og nýtingarhlutfall á lóðinni í dag er um 0,62. Ljóst er að verði deiliskipulagstillagan samþykkt, og gangi áform um stækkun húsnæðisins á lóðinni eftir, mun það hafa umtalsverð áhrif á gæði og virði húseignarinnar að Ármúla 3. Gæði núverandi húsnæðis munu skerðast þar sem útsýni úr eigninni verður að stórum hluta takmarkað, og þá er ljóst að breytingarnar myndu hafa mikil áhrif á gæði og virði framtíðaráforma félagsins um uppbyggingu á grundvelli leyfilegs byggingamagns á lóðinni. Þá er ljóst að það nýtingarhlutfall sem lagt er til að heimila á lóðinni gerir ráð fyrir byggingamagni sem er langt umfram það sem gildir á aðliggjandi lóðum, en lagt er til að nýtingarhlutfall verði 2,11 sem er 113% hækkun frá því byggingarmagni sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

LF2 ehf. mótmælir því umræddum breytingum á deiliskipulagi og mælist til þess að tillögunni sem liggur fyrir verði hafnað. Breytingarnar hafa í för með sér skerðingu á útsýni langt umfram það sem er í gildandi deiliskipulagi, sem skerðir gæði og notagildi lóðarinnar að Ármúla 3 og er til þess fallið að hafa neikvæð áhrif á eignaverð.

Virðingarfyllt,

Pálína Gísladóttir



Pálína Gísladóttir
Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs
Eikar fasteignafélags hf.

Reykjavíkurborg / Skrifstofa Skipulagsfulltrúa

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík 9. maí 2018.

Breyting á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 varðandi Hallarmúla 2

Til Landslaga hefur leitað Íslensk Orkuvirkjun ehf., sem er eigandi hluta hússins að Lág múla nr. 5. Hefur Íslensk Orkuvirkjun ehf. falið Landslögum að koma eftirfarandi athugasemdum og andmælum á framfæri vegna auglýstrar breytingar á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, varðandi lóðina að Hallarmúla 2.

Deiliskipulagsbreytingunni er mótmælt og lagt til að fallið verði frá henni. Tillagan gerir ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni á einni lóð þ.e. úr tæplega 3100 fm. í 9405 fm. án þess að fyrir því séu nokkur skipulagsleg rök. Fyrirhuguð bygging að Hallarmúla 2 virðist t.d. ekki í takt við byggðamynstur svæðisins.

Eins og borgaryfirvöldum má vera ljóst eru bílastæðamál á svæðinu í ólestri og augljóst að þau munu ekki batna við auglýsta breytingu. Í tillögunni sjálfri kemur m.a. fram að neikvæð áhrif tillögunnar felist í aukinni umferð og staðbundnum neikvæðum áhrifum á hljóðvist og loftgæði. Jafnframt er fullyrt að nákvæm aukning á umferð sé óviss. Hvorutveggja er auðvitað óásættanlegt.

Íslensk Orkuvirkjun ehf. telur raunar andstætt skipulagslögum að breyta skipulagi lóðarinnar og heimila svo verulega breytingu og uppbyggingu án þess að skoða svæðið/götureitinn í heild sem afmarkast af Suðurlandsbraut, Hallarmúla, Ármúla og Lág múla. Slík breyting, á einni lóð, sé í raun ekki skipulag heldur byggingarleyfisumsókn. Tæplega er hægt að halda því fram að skipulagsáhrif tillögunnar hafi verið skoðuðu eða áhrif sambærilegrar uppbyggingar annarra lóðarhafa á svæðinu. Engin gögn liggja a.m.k. um fyrir það í tillögunni. Slíka tillaga er því andstæð meginreglu skipulagslaga um skipulagsskyldu á sambærilegan hátt og úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála ályktaði í fjölmörgum úrskurðum

sínum, í upphafi aldarinnar, um byggingarleyfi í þegar byggðum en ódeiliskipulögðum hverfum. Þá er minnt á að nefndin hefur jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að deiliskipulag fyrir eina lóð sé í raun ekki skipulag sbr. úrskurð úrskurðarnefndarinnar um Skógarhlíð 12 nr. 25/2000. Telja verður að hið sama eigi við þegar um svo verulega breytingu á einni lóð er að ræða.

Meta verði mögulega heildaruppbyggingu á svæðinu óháð fyrirætlunum einstakra lóðarhafa til að tapa ekki möguleikum á uppbyggingu eða skipta byggingarmagni á handahófskenndan hátt. Það geti leitt til þess að uppbygging eins lóðarhafa skerði hagsmuni annarra og hagsmuni heildarinnar.

Er skorað á skorað á skipulagsyfirvöld að falla frá tillögunni og skoða skipulag og uppbyggingarmöguleika á heildarsvæðinu í samráði við alla lóðarhafa. Verði það ekki gert áskilur umbjóðandi minn sér allan rétt til að leita réttar síns eins og hann telur best fara. Eins áskilur hann sér rétt til skaðabóta verði hann fyrir tjóni vegna málsins.

Undirritaður mun góðfúslega veita frekari upplýsingar verði þess óskað.

Virðingarfyllst,

f.h. Landslaga,

Ívar Pálsson.

Skipulagsfulltrúi

skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 9. maí 2018

Varðar tillögu Hallarmúla 2

Undirritaður formaður Húsfélagsins Lágmúla 5, Reykjavík, mótmæli hér með tillögu að breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla.

Í tillögunni kemur m.a. fram að bílastæði verða fjarlægð og gerður bílakjallari.

Það má öllum verð ljóst að bílakjallarinn, en fjöldi bílastæða er ekki tilgreindur né fyrir hverja hann verður starfsmenn aða viðskiptamenn, mun aldrei anna þeirri viðbótarþörf sem skapast þegar fjöldi núverandi bílastæða er fjarlægður.

Ásóknin í bílastæði lóðarinnar Lágmúla 5 mun því aukast verulega frá því sem nú er þegar hin nýja bygging verður tekin í notkun. Reglulega hafa fyrirtæki í Lágmúla 5 ráðið starfsmann til að vísa frá aðilum sem ætla að leggja í bílastæði okkar án þess að eiga erindi við fyrirtæki í Lágmúla 5. Með þessari tillögu skipulags mun kostnaður við eftirlit með bílastæðum hússins til að tryggja viðskiptamönnum hússins bílastæði aukast verulega og það er ekki ásættanlegt.

Ítreka hér með mótmæli eigenda Lágmúla 5 við fyrrgreindri tillögu skipulags og borgarráðs Reykjavíkur og vísa í framangreind rök.

Rúnar S. Gíslason lögm.

Varðar: Hallarmúli 2, breyting á deiliskipulagi

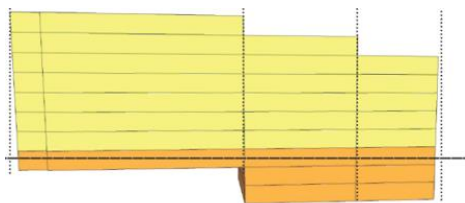
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf. mótt. 20. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla. Breytingin felst í meginatriðum í því að auka leyfilegt byggingarmagn og auka hæðarfjölda á lóðinni með tilliti til aðliggjandi byggðar, í byggingunni verður hótél, leyfilegur hæðarfjöldi verður 5 hæðir með efstu hæðina inndregna frá Hallarmúla en til vesturs stallast byggingin niður í 1 hæð, bílastæði verða fjarlægð af yfirborði lóðarinnar og gerður er bílakjallari, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf. dags. 15. nóvember 2017, síðast br. 2. mars 2018.

Tillagan var auglýst frá 28. mars 2018 til og með 9. maí 2018.

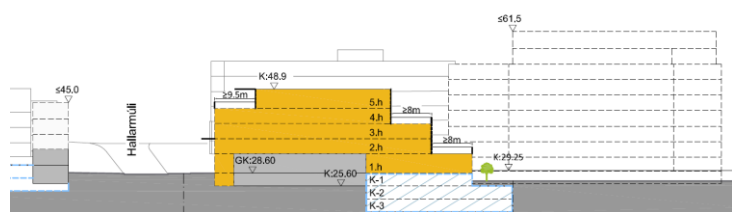
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Eik fasteignafélag hf. f.h. LF2 dótturfélags dags. 2. maí 2018,
2. Advel lögmenn f.h. Reita-hótela dags. 8. maí 2018,
3. Advel lögmenn f.h. Flugleiðahótela ehf. dags. 8. maí 2018,
4. Landslög f.h. íslenskar Orkuvirkjunar ehf. dags. 9. maí 2018
5. Rúnar S. Gíslason lögm. formaður Húsfélagsins Lág múla 5 dags. 9. maí 2018.

Forsaga: Unnið var með þróun tillögu að uppbyggingu á lóðinni af ráðgjafa fyrir hönd lóðarhafa í fyrirspurnarformi frá haustinu 2016 og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá embætti skipulagsfulltrúa. Í fyrstu fyrirspurnar tillögu, í nóvember 2016, var óskað eftir að byggja mun hærra og umfangsmeira hús en tillagan nú. Byggingin var frá því að vera 7 hæða að götu og 5 að inngarði yfir í að vera 4 hæðir að götu (5 inndregin) og ein að inngarði. Unnið var með að forma tillöguna í hæðum og umfangi þannig að hún færi sem best í götumyndinni og byggðamynstrinu og hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif, en byggðin umhverfis einkennist af 4-7 hæða húsum að götu og lægri húsum í inngörðum.



Snið í tillögu nóv 2016 7-5 hæðir



Snið í kynnta tillögu 4/5-1 hæð, punktalínur eru óbyggðar byggingar

Helstu atriði athugasendanna eru eftirfarandi:**Bréf 1, Eik fasteignafélag hf. f.h. LF2 dótturfélags**

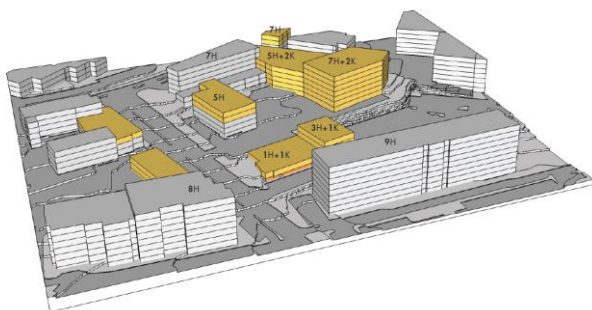
Tillögunni er mótmælt þar sem breytingarnar eru talda hafa í för með sér skerðingu á útsýni langt umfram það sem er í gildandi deiliskipulagi, sem skerði gæði og notagildi lóðarinnar að Ármúla 3 og sé til þess fallið að hafa neikvæð áhrif á eignaverð. Einnig er bent á það að nýtingarhlutfall það sem tillagan reiknar með sé langt umfram það sem gildi fyrir aðliggjandi lóðir.

Svar: Frá því að endurskoðun á deiliskipulagi göturreitanna milli Suðurlandsbrautar og Ármúla var unnin upp úr 2000 hafa verið samþykktar nokkrar breytingar á deiliskipulagi einstakra lóða innan þeirra. Þar hefur m.a. verið samþykkt hækkun á nýtingarhlutfalli og breyttir skilmálar vegna bílastæða. Það kemur til af ýmsu m.a. því að svæðið er virkt verslunar og þjónustusvæði og einstaklega vel staðsett miðsvæðis í

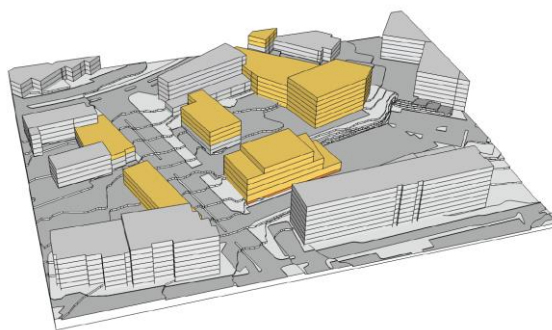
borginni. Þess vega er m.a. mikilvægt að nýta það vel, einnig er stefnt að því að styrkja innviði og aðgegni þess í framtíðinni þar sem ein megin leið fyrirhugaðrar borgarlínu liggur í jaðri svæðisins um Suðurlandsbraut. Það nýtingarhlutfall sem tillagan reiknar með er áþekkt því sem leyft hefur verið á þeim lóðum svæðisins þar sem skipulagi hefur verið breytt. Enn fremur má benda á að mismunur á nýtingarhlutfalli einstakra lóða helgast einnig af stærð þeirra, lóð Hallarmúla 2 er lítil lóð og lóðir í nágrenninu, s.s. lóð Suðurlandsbrautar 2 og Ármúla 3 eru mun stærri. Hæð hússins og umfang þess kemur til með að vera í samræmi við byggðamynstrið á svæðinu sem einkennist af því að hús að götu eru 4-7 hæðir með lægri húsum inn í reitinn, það á þó ekki við Ármúla 3 sem hefur heimild til þess að byggja 7 hæða húshluta inn í reitinn.

Fallist er á að tillagan hefur þau áhrif að útsýni kæranda skerðist/breytist eitthvað, sú útsýnisskerðing er þó óveruleg og ekki umfram það sem búast má við þegar byggt er í þétu borgarumhverfi. Benda má á að aðilar í þéttri borgarbyggð geta ekki búist við því að óbyggðar og vannýtar lóðir í nágrenni þeirra haldist óbyggðar eða óbreyttar um aldur og æfi og að réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundið í lög. Jafnframt má benda á að breytingar á skuggavarpi eru innan þeirra marka sem við má búast þegar uppbygging á sér stað í þéttri borgarbyggð.

Ekki er því fallist á að breyting þessi sem m.a. heimilar breyttar hæðir húshluta leiði til aukinar útsýnisskerðingar umfram það sem búast hefði mátt við vegna framkvæmda í samræmi við gildandi deiliskipulag m.a. þar sem byggt er inn í inngarð og að byggingin er umlukin öðrum byggingum. Einnig er tillagan þannig að byggingin inn í reitinn til vesturs lækkar en hækkar að götu sem er í takt við byggðamynstur og stuðlar að betri nýtingu innreitanna og minni neikvæðum umhverfisáhrifum.



Reist mynd gildandi heimildir



reist mynd gildandi heimildir og kynnt tillaga

Bent er á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rými svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði.

Bréf 2 og 3 Advel lögmenn f.h. Reita-hótela og Flugleiðahótela ehf eru samhljóðandi

I – Lóðin að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2

- Lóðarleigusamningur, dags 7.12.1962.** Rakin er saga lóðarleigusamninga fyrir lóðina og bent á að mannvirkið að Hallarmúla 2 sé enn skráð á lóðina Suðurlandsbraut 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár og í þinglýsingarbókum, einnig að lóðin að Hallarmúla 2 sé skráð sem óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar.
- Kvaðir á mannvirkinu að Hallarmúla 2 samkvæmt afsali dags 15. 6. 1975.** Rakin er saga eignaskipta og kvaða á lóðinni/tengt Hallarmúla 2 m.a. bent á að eftirfarandi kvaðir sem fram koma í yfirlýsingu dags 9.4.1974 hvíli enn á fasteinginni. Að í húsinu skuli reka almenna verslun, svo sem með varahluti í bifreiðar og önnur tæki, nýjar og notaðar bifreiðar enda brjóti sú starfsemi ekki í bága við rekstur hótelsins eða eigenda þess.
- Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2.** Rakin er saga deiliskipulags lóðarinnar, skipting í lóðir, bílastæðapörf.

4. **Stofnskjal um lóðina Hallarmúla 2.** Athygli er vakin á því, að á uppdrætti með stofnskjalinu er sérstaklega tekið fram, að fjöldi, frágangur og staðsetning bílastæða og akstursleiðir skuli vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og að ekki hafi verið gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina og er mannvirkni að Hallarmúla 2 enn skráð sem eignarhluti innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut.

Svar:

1. Samkvæmt tillögunni er ekki um neinar breytingar á kvöðum að ræða fyrir lóðina Hallarmúla 2. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi helst kvöð um gegnumakstur og bílastæðaskilmálum og kvöðum um þau er breytt. Búið er að gera lóðarleigusamning fyrir Hallarmúla 2 skv. breyttu deiliskipulagi sem liggur hjá sýslumanni til þinglýsingar. Allar kvaðir sem koma fram á lóðaruppdrætti eða í lóðarleigusamning falla út með nýjum samningi. Hvað kvaðir varða fyrir Suðurlandsbraut 2, þá er t.d. kvöð um gerð akbrautar og bílastæða felld út með nýjum lóðaruppdrætti.
2. Hvað varðar kvöðina í afsalinu frá 1975 varðandi notkun þá kemur hún ekki í veg fyrir að deiliskipulagi verði breytt í þá veru sem tillagan gerir. Menn geta almennt ekki með samningum sín á milli þrengt heimildir sveitastjórna til deiliskipulagsgerðar. Í afsalinu er enn fremur vísað til yfirlýsingar Kr. Kristjánssonar hf. dags. 9. apríl 1974, en sú yfirlýsing liggur ekki fyrir í máli þessu. Um er að ræða samkomulag þáverandi eigenda og verður ekki skorið úr um gildi þess af hálfu borgaryfirvalda. Efni kvaðarinnar er auk þess óljóst. Hvergi kemur skýrt fram að óheimilt sé að reka hótél. Í kaupsamningi og afsali frá 2017 er kvaðarinnar auk þess hvergi getið.
3. Ekki er þörf á að svara þessu atriði enda er verið að rekja sögu deiliskipulags.
4. Búið er að gera nýjan lóðarleigusamning sem er í þinglýsingu. Ákvæði í stofnskjali varðandi það að akstursleiðir og bílastæði skuli vera í samræmi við gildandi deiliskipulag koma ekki í veg fyrir að deiliskipulagi sé síðar breytt hvað þetta varðar. Vakin er athygli á að akstursleiðir haldast óbreyttar.

II – Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Hallarmúla 2.

1. **Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir.**
Bent er á að fyrirhugaður hótél rekstur sé í andstöðu við þinglýstar kvaðir og að á fasteigninni hvíli sú kvöð að húsnæðið verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðar sbr. þinglýst afsal dags 15.6. 1975.
2. **Samræmi við aðalskipulag.**
Athygli er vakin á því, að í greinargerð deiliskipulagsins kemur ekkert fram um hvað hefur þegar verið nýtt mikið af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni á svæðum M2 og hvað gert er ráð fyrir miklu svigrúmi til uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu í heild sinni (60.000 m²), þ.e. hversu mikið svigrúm er til áframhaldandi uppbyggingar innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, ef sömu forsendur eru lagðar til grundvallar við mat á möguleikum til uppbyggingar og í deiliskipulagstillögunni (3.800 m² 6,4 %), s.s. um áætlaða bílastæðapörf o.fl.
3. **Deiliskipulagstillagan stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins**
Bent er á að samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skuli deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með vísan til þess verður að líta svo á, að eins umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð Hallarmúla 2, borið saman við núverandi byggðamynstur á svæðinu og gildandi deiliskipulag þess, kalli á heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hallarmúla 2 einvörðungu uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til lögformlegs deiliskipulags í því tilliti.
4. **Neikvæð grenndaráhrif tillögunnar gagnvart Suðurlandsbraut 2**
Miðað við fyrirhugaða stærð nýbyggingarinnar á lóðinni Hallarmúli 2 og fyrirætlan lóðarhafa um hótélrekstur með tilheyrandi fjölda gesta- og starfsmanna, er sett fram sú skoðun að bílastæðapörf mannvirkisins sé langt umfram þau 55 bílastæði sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni. Þess utan verði aðgengi að bílastæðunum í kjallaranum takmarkað þar sem notast þarf við lyftu til að komast að

hluta stæðana. Þá átelur umbjóðandi minn sérstaklega, að hvergi sé gert ráð fyrir aðkomu eða stæðum fyrir hópferðabifreiðir, sem munu óhjákvæmilega fylgja rekstri hótels á lóðinni. Líkur standi því til þess að bifreiðum, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði lagt innan lóðar umbjóðanda míns og hagsmunum hans og leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 raskað að óþörfu og umfram það sem eðlilegt getur talist.

Svar:

1. Vísað er til framkomins svars hér að framan við bréfum 2 og 3, liðum 1 og 2, varðandi kvöðina.
2. Ekki er venja að uppreikna heimildir allra lóða innan svæða, út frá heildar heimildum Aðalskipulags, í hvert sinn sem deiliskipulagi er breytt heldur er heildin höfð til hliðsjónar, vert er að nefna að nýtingarhlutfals heimildir og stærðir lóða á svæðinu eru núþegar mismunandi. Stærri lóðirnar sýna oft minna nýtingarhlutfall þó að heimildir á þeim séu miklar eins og reyndin er fyrir lóðina Ármúla 3 sem fékk miklar nýbyggingarheimildir í deiliskipulaginu árið 2005.

Lóðin Hallarmúli 2 er á miðsvæði M2c í Aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði segir:

„M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggt viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi.“

Eins og hér að ofan segir, þá er innan reitsins heimil fjölþætt starfsemi sem rúmast innan starfsemisheimilda M2c. Starfsemi innan reitsins og í einstökum húsum getur orðið hótél eða annað. Vel þekkt er að starfsemi í húsum breytist í tímans rás og að hús sem einu sinni hýsti t.a.m. verslun með nýja og notaða bíla, rítfangaverslun hýsi síðar hótél eða jafnvel íbúðir. Samanber ofangreint er tillagan í samræmi við landnotkunarheimildir í AR.

3. Eitt af markmiðum deiliskipulagsvinnunnar var að heimildarammi til uppbyggingar á lóðinni félli vel að svæðinu hvað stafsemi, uppbrót, fjölbreytileika og byggðamynstur varðar. Í gegnum þróunarferli tillögunar var unnið í því að aðlaga hana að byggðamynstri svæðisins og aðliggjandi svæða m.a. var byggingin lækkuð og brotin upp þannig að hún hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif og félli vel að byggðamynstri. Byggðin á svæðinu hefur nokkuð sterkt yfirbragð, hærri hús að götu 4-7 hæða og lægri inn í reitinn. Ekki er fallist á að óheimilt sé að breyta deiliskipulagi lóðarinnar. Tilvitnað ákvæði í skipulagslögum á einungis við um þau tilvik þegar verið er að vinna nýtt deiliskipulag.
4. Eins og venja er í deiliskipulagi margra svæða m.a. þeirra sem hér um ræðir þá ber hverri lóð að sjá fyrir sinni bílastæðapörf út frá notkun húsa, hús hluta og þeim bílastæðaskilmála sem eru hluti deiliskipulags. Skilmálar vegna bílastæða og þörf fyrir þau hefur þróast og breyst í tímans rás m.v. breyttar þarfir, innviði og hegðunarmynstur. Á umliðnum árum hafa skilmálar vegna bílastæða breyst, m.a. þannig að þörfin er flokkuð niður eftir notkun húshluta m.a. er minni þörf áætluð vegna hótélstarfsemi, lager- og tæknirýma heldur en fyrir til að mynda verslun- og þjónustu. Í anda þess hefur skilmálum vegna bílastæða verið breytt fyrir allmargar lóðir á svæðinu og jákvætt hefur þótt að gera það, þ.e.a.s. samræma og nútímavæða bílastæðaskilmála á svæðum/fyrir skipulagslegar heildir. Nokkrir möguleikar eru fyrir langferðabíla að stoppa í nálægð við húsið m.a. við gegnumakstursgötu sunnan hússins og í almennum bílastæðum við Hallarmúla séu þau laus, ekki stendur til að gera sérstakt rútbílastæði í Hallarmúla.

III- Kröfur Reita-hótela ehf.

Gerð er krafa um að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd.

Verði deiliskipulagstillögunni ekki hafnað gerir umbjóðandi minn kröfu um, að lagt verði fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

1. getið verði um þær kvaðir sem hvíla á fasteigninni um notkun hennar samkvæmt afsali, dags. 19. júní 1975, þ.e. að í fasteigninni megi aðeins reka almenna verslun eða verslun með nýjar og/eða notaðar bifreiðir. Í því felst að horfið verði frá fyrirætlunum um rekstur hótels að Hallarmúla 2.

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar miðað við nýtingu mannvirkisins sem verslunarhúsnæðis.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Þá verði jafnframt lagt fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar eða dregið ella úr byggingarmagni þannig að yfirvofandi skortur á bílastæðum muni ekki hafa fyrirsjáanleg neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns sem eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.
- gert verði ráð fyrir aðkomu og sleppistæði fyrir hópferðabifreiðar við aðalinngang byggingarinnar.
- gerð verði krafa um að fullnægjandi ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að bifreiðum hótél gesta og starfsmanna hótelsins, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði ekki lagt innan lóðar umbjóðanda míns, með fullnægjandi afmörkun og merkingum á þeim bílastæðum sem standa eiga þeim til afnota, gagnvart bílastæðum á lóð Suðurlandsbrautar 2.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Svar:

- Vísað er til framkominna svara bréfa 2 og 3, liða II 1 og 2, vegna kvaðarinnar.
- Það er gert samanber svar við bréfum 2 og 3, lið II 4.
- Ekki er fallist á þessa kröfu enda er almennt heimilt að greiða fyrir þau bílastæði sem ekki verður komið fyrir innan lóðar samanber 19. gr skipulagslaga. Lagt er til að þessu ákvæði verði breytt þannig að heimilt verði að greiða fyrir bílastæðapörf umfram það magn bílastæða sem tillagan reiknar með að koma fyrir í kjallara.
- Vísað er til svars við bréfum 2 og 3, lið II 4.
- Nokkrir möguleikar eru fyrir langferðabíla að stoppa í nálægð við húsið m.a. við gegnumakstursgötu sunnan hússins og í almennum bílastæðum við Hallarmúla séu þau laus, ekki stendur til að gera sérstakt rútbílatæði í Hallarmúla.
- Bent er á hverri lóð ber að sjá um sína bílastæðapörf einnig fyrir hópferðabíla m.t.t. reksturs og þarfa og að heimilt er að merkja bílastæði innan lóða séu allir sammála um að gera það.
- Fallist er á að breyta þessu ákvæði samanber lið 3.

Bréf 4 Landslög f.h. Íslenskar Orkuvirkjunar ehf

Deiliskipulagsbreytingunni er mótmælt og lagt til að fallið verði frá henni þar sem tillagan gerir ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni á einni lóð þ.e. úr tæplega 3100 fm. í 9405 fm. án þess að fyrir því séu nokkur skipulagsleg rök.

Einnig vegna þess að fyrirhuguð bygging að Hallarmúla 2 virðist t.d. ekki vera í takt við byggðamynstur svæðisins og bílastæðamál eru í ólestri.

Íslensk Orkuvirkjun ehf. telur raunar andstætt skipulagslögum að breyta skipulagi lóðarinnar og heimila svo verulega breytingu og uppbyggingu án þess að skoða svæðið/götureitinn í heild sem afmarkast af Suðurlandsbraut, Hallarmúla, Ármúla og Lág múla. Slík breyting, á einni lóð, sé í raun ekki skipulag heldur byggingarleyfisumsókn.

Svar: Varðandi aukningu byggingarmagns og ósamræmi er vísað til svara við bréfi 1. Í 37 gr. skipulagslaga kemur fram að deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Hefð og heimild er fyrir því að deiliskipulagi sé breytt fyrir eina lóð innan reits, hinsvegar er ekki mögulegt að gera nýtt deiliskipulag fyrir eina lóð.

Í gildi er deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2 sem tekur til lóðanna Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2. Það er í samræmi við skipulagslög að gera breytingar á því skipulagi, án þess að reiturinn sé víkkaður út frekar.

Bréf 5 Rúnar S. Gíslason lögm. formaður Húsfélagsins Lágmúla 5

Lýst er áhyggjum yfir því að bílakjallarinn muni ekki anna eftirspurn eftir bílastæðum vegna uppbyggingar á lóðinni og að ásókn í bílastæði lóðarinnar Lágmúla 5 muni því aukast verulega frá því sem nú er með auknum kostnaði vegna eftirlits með notkun bílastæða til handa Lágmúla 5.

Svar: Ekki er fallist á að fyrirsjáanlegt sé að bílakjallarinn muni ekki anna eftirspurn. Eigendur bílastæða í nágrenninu geta einnig gert ráðstafanir til að koma í veg fyrir að aðrir leggi í þeirra stæði s.s. með sérmerkingum. Að öðruleiti er vísað til svara við bréfum 2 og 3, lið II 4, er þetta varðar.

Niðurstaða: Samanber ofangreint er mælt með því að tillögunni verði breytt eftirfarandi:

- Ákvæði um heimild til að greiða fyrir umfram bílastæðapörf verði breytt þannig að heimilt sé að greiða fyrir bílastæðapörf umfram 55 bílastæði sé þess þörf.

Að öðru leiti verði tillagan samþykkt óbreytt

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri
Harri Ormarsson, hdl