



Borgarráð

Reykjavík, 1. október 2024

MSS24010234

Minnisblað um málefni Loftkastalans ehf.

Hjálagt er minnisblað borgarlögmanns, dags. 23. september 2024, unnið að beiðni borgarstjóra, sem hefur að geyma rýni á málefni Loftkastalans ehf. vegna kaupa á fasteign og byggingarrétti í Gufunesi. Nánar tiltekið eru efnistösk minnisblaðsins afmörkuð við helstu ábendingar og umkvartanir Loftkastalans ehf. sem lúta að hæðarkótum og ætluðum forsendum félagsins við kaupin.

Einar Þorsteinsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Minnisblað borgarlögmanns, dags. 23. september 2024, um málefni Loftkastalans ehf.



Reykjavík



Viðtakandi: Borgarstjóri
Sendandi: Borgarlögmaður

Reykjavík, 23. september 2024

MSS24010234

MINNISBLAÐ

Efni: Málefni Loftkastalans ehf.

Vísað er til beiðni borgarstjóra, dags. 29. janúar 2024, þar sem óskað er að embætti borgarlögmanns rýni málefni Loftkastalans ehf. (hér eftir L) vegna fasteigna og lóða ásamt byggingarrétti félagsins í Gufunesi frá upphafi þess að L keypti þær af Reykjavíkurborg (hér eftir R) árið 2018. Í minnisblaði þessu verður rýni afmörkuð við helstu umkvartanir L sem lúta að hæðarkótum og ætluðum forsendum L við kaupin.

Forsaga málsins

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 24. febrúar 2014 og öðlaðist gildi við birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014, var Gufunessvæðið skilgreint sem iðnaðar/hafnarsvæði. Í greinargerð með aðalskipulaginu segir eftirfarandi um landnotkun þar:

„Einkum [er] gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi.“

Hinn 7. júlí 2015 var undirritaður kaupsamningur milli R og Faxaflóahafna sf. (F) um kaup á þremur lóðum í eigu F í Gufunesi, þ.e. lóð Áburðaverksmiðjunnar í Gufunesi, land á Geldinganesi og í Eiðsvík. Lóð Áburðaverksmiðjunnar var 200.172 m² að stærð, ásamt öllu því sem henni fylgdi, þar með talin óskráð landfylling vestan lóðarinnar sem var 2.062 m² að stærð og aðrar landfyllingar sem gerðar höfðu verið við sjávarsíðu lóðarinnar. Við Geldinganes keypti R 70 hektara landssvæði og þá voru keyptar tvær lóðir í Eiðsvík, samtals 21.300 m².

Fyrri hluta árs 2016 efndi R til hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag Gufunessvæðisins og reyndist hönnunarteymið Jvantspijker + Felixx frá Rotterdam undir leiðsögn Orra Steinarssonar hönnuðar hlutskarpast. Meðal leiðarljósa í tillögu hönnunarteymisins var að skipuleggja uppbyggingarsvæði fyrir kvikmyndaver og blandaða byggð og leggja drög að nýju deiliskipulagi fyrir 1. áfanga Gufuness. Árið 2017 lýsti L yfir áhuga á að kaupa fasteign á þróunarsvæðinu við Gufunes og taka þátt í uppbyggingu á svæðinu. Á fundi borgarráðs 11. janúar 2018 var lagður fram og samþykktur kaupsamningur við L um fasteignir ásamt tilheyrandi lóðaréttindum auk byggingarréttar í landi Gufuness, Áburðaverksmiðju, með landeignanúmerið L108955, nánar tiltekið: Saltpéturssýruverksmiðju, sýruhús og iðnaðarhúsnæði öll með fastanúmerið 203-8431.



Í aðfararorðum kaupsamningsins segir eftirfarandi:

„Nákvæm afmörkun lóðarinnar fer fram eftir gildistöku deiliskipulags sem nú er í vinnslu en gerður verður lóðarhlutdeildarsamningur sem afmarkar stærð lóðarinnar í hlutfalli af heildarlóðinni [...]. Endanlegur fermetrafjöldi ræðst af stærð lóðar sem skilgreind verður á lóðaruppdrætti fyrir lóðina sem unninn er af landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.“

Af þessu mátti fyrirsvarsmönnum L vera fullkunnugt um að lóðirnar væru ekki að fullu þróaðar enda sérstaklega tilgreint í kaupsamningi milli aðila að deiliskipulag lægi ekki fyrir.

Í 1. gr. framangreinds kaupsamnings er fjallað um markaðsverð byggingarréttar en þar kemur fram að tölur miðist við að samþykkt aukið byggingarmagn verði við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið 932 m² fyrir atvinnustarfsemi og 2.215 m² fyrir íbúðarhúsnæði eða samtals 3.147 m². Í 2. gr. kaupsamningsins kemur fram að heildarverð keyptrra fasteigna auk byggingarréttar með gatnagerðargjöldum sé kr. 226.013.250,- og að fyrirkomulag greiðslna skuli vera í samræmi við eftirfarandi:

Fyrsta greiðsla er við afhendingu keyptrar eigna skv. samningi þessum kr. 15.000.000.- Afsal skal gefið út þegar kaupsamningsgreiðslan hefur verið innt af hendi.

Önnur greiðsla, kr. 31.622.250,-. Kemur þegar eignin verður tilbúin til veðsetningar. Gefið verður út skilyrt veðleyfi samhliða greiðslunni.

Þriðja greiðsla, kr. 67.818.617,-. Er greiðsla fyrir helmingshluta byggingarréttar. Fer greiðsla fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi á annan stað en í síðasta lagi 15. janúar 2020.

Lokagreiðsla, kr. 67.818.617,-. Er helmingur af greiðslu fyrir byggingarrétt. Greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hverrar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.

Gatnagerðargjöld, kr. 43.753.766,-, greiðast við útgáfu byggingarleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert sinn af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.

Í 3. gr. kaupsamningsins kemur fram að fjárhæð byggingarréttar verðbætist samkvæmt breytingu á byggingarvísitölu frá og með 1. janúar 2020 bundið við grunnvísitölu frá og með 1. janúar 2020 til greiðsludags. Í 4. gr. kaupsamningsins er eftirfarandi tekið fram með skýrum hætti: „Verði byggingarmagn meira eða minna en sem fram kemur í þessum samningi, leiðréttist það hlutfallslega miðað við fyrrgreint verð til hækkunar eða lækkunar.“

Framangreindur kaupsamningur kvað því á um kaup á tveimur fasteignum og viðbótar byggingarrétti fyrir samtals 3.147 m². Samhengisins vegna er rétt að fram komi að R gerði ekki lóðarhlutdeildarsamning um lóðina sem afmarkaði stærð hinnar keyptu lóðar í hlutfalli af heildarlóðinni og ekki hafa verið útfærðir lóðarleigusamningar þar sem L hefur ekki staðið við greiðslur samkvæmt efni kaupsamningsins.




Uppskipting heildarlóðarinnar

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa R hinn 12. mars 2019 var lögð fram tillaga um að stofna lóðir í Gufunesi út úr heildarlóð Gufuness Áburðaverksmiðju með landeignanúmerið L108955. Lóðirnar, Þ1 með landeignanúmerið L228377 og G34 með landeignanúmerið L228380, náðu til lóðaréttinda L samkvæmt framangreindum kaupsamningi. Tillagan var samþykkt og fyrir liggja tvær yfirlýsingar í málinu sem staðfesta framangreinda samþykkt byggingarfulltrúa frá 12. mars 2019, báðar dags. 6. júní 2019. Annars vegar yfirlýsing um lóðamarkabreytingu og nýskráningu lóða og hins vegar yfirlýsing um minnkun heildarlóðar Gufuness Áburðaverksmiðju. Fyrirsvarsmaður L undirritaði báðar yfirlýsingarnar sem eigandi samkvæmt kaupsamningi. Umræddum yfirlýsingum var ásamt mæliblöðum þinglýst og sýna nákvæma afmörkun beggja lóðanna. Mæliblöðin voru í samræmi við deiliskipulag það sem öðlaðist gildi 1. mars 2019 og sýndu lóðamörk, nákvæma afmörkun lóðanna, stærð, aðalinngang húsa, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir. Á þessum tíma lágu ekki fyrir hæðarblöð enda gatnagerð þá ekki hafin og hið samþykkt deiliskipulag inniheldur ekki hæðarkóta lóða og húsa en í skilmálum þess segir að þessir kótar komi fram á hæðarblaði sem unnið verði og gefið út í kjölfar deiliskipulagsins. Er sá fyrirvari jafnframt gerður að lóðastærðir og hæðarlega geti breyst við gerð hæðar- og mæliblaða. Þannig eru hæðarkótar ekki hluti af gildandi deiliskipulagi svæðisins og breytingar á þeim lúta því ekki þeim reglum sem gilda um breytingar á skipulagi.

Hinn 5. janúar 2021 kærðu fyrirsvarsmenn L þinglýsingu tilgreindra skjala í þinglýsingabók sýslumannsins í Reykjavík sem vörðuðu lóðamarkabreytingu og nýskráningu lóðanna G34 og Þ1. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 23. apríl 2021, í máli T-93/2021 var málinu vísað frá þar sem kæra var of seint fram komin. Kærði L úrskurðinn til Landsréttar sem í máli nr. 295/2021 ómerkti úrskurðinn og heimvísaði málinu á þeim grundvelli að láðst hafi að gefa nærliggjandi lóðarhafa GN Studios ehf. og eftir atvikum öðrum sem hagsmuni kynnu að eiga kost á að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Hinn 20. desember 2021 tók héraðsdómur málið fyrir að nýju og kvað upp nýjan úrskurð og sýknaði R af kröfum L. Sá úrskurður var einnig kærður til Landsréttar sem staðfesti úrskurð héraðsdóms með úrskurði í máli nr. 6/2022 hinn 18. febrúar 2022. Í framhaldinu sendi L kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem með úrskurði í máli nr. 1/2023, dags. 14. mars 2023, vísaði málinu frá þar eð ekki var talið að um væri fyrir að fara „kæranlegri ákvörðun“ sem nefndin gæti úrskurðað um. Í framhaldinu komu fram beiðnir um endurupptöku úrskurðarins af hálfu L sem var jafnóðum hafnað.

Skipulagsferlið

Lýsing á breytingu á skipulagi fyrir Gufunes vegna 1. áfanga var samþykkt til kynningar á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 28. júní 2017 og drög að deiliskipulagi kynnt í sama ráði hinn 27. september 2017 og aftur þann 28. febrúar 2018. Endanleg tillaga var svo samþykkt í auglýsingu hinn 16. maí 2018. Málið var tekið fyrir að lokinni auglýsingu í skipulags- og samgönguráði hinn 12. september 2018 og samþykkt með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa R. Borgarráð samþykkti málið á fundi sínum hinn 20. september 2018. Í desember sama ár var málið tekið fyrir að nýju hjá R og lagðir fram lagfærðir uppdættir vegna ábendinga Skipulagsstofnunnar. Deiliskipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 1. mars 2019 og öðlaðist gildi sama dag. Í öllu framangreindu ferli kom L aldrei á framfæri athugasemdum við deiliskipulagið við skipulagsyfirlýsingu.




Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að fasteignir L verði tvær lóðir. Annars vegar er um að ræða lóð sem var auðkennd A1.5 (Þengilsbás 1, L228377) Þ1 (óbyggð lóð) og hins vegar lóð sem var auðkennd A1.6 (Gufunesvegur 34, L228380) G34 (byggð lóð). Í deiliskipulaginu er tilgreint heimilað byggingarmagn á nefndum lóðum. Þar er gert fyrir að á lóð Þ1 sé heimilt að byggja 3.035 m² ofanjarðar (2.549 m² íbúðir og 486 m² atvinnustarfsemi) og 867 m² neðanjarðar. Á lóð G34 kemur fram að heimilt sé að byggja 3.801 m² ofanjarðar (3.193 m² íbúðir og 608 m² atvinnustarfsemi) en ekki er gert ráð fyrir byggingarmagni neðanjarðar.

Um miðbik árs 2019 kom í ljós að heimilað byggingarmagn samkvæmt deiliskipulagi á lóðum L var umfram það sem gert var ráð fyrir samkvæmt efni fyrirbyggjandi kaupsamnings eða 5.899 m² í stað 3.147 m². Skipulagsyfirvöld hófu strax vinnu við að leiðrétta oftalið byggingarmagn með vinnslu nýrrar breytingar á deiliskipulaginu. R gaf út yfirlýsingu, dags. 22. ágúst 2019, þar sem villan var viðurkennd og að vinna væri hafin við að leiðrétta hana. Orri Steinarsson arkitekt, hönnuður deiliskipulagsins, lagði fram umsókn, dags. 13. maí 2020, um breytingu á byggingarmagnstölum varðandi G 34 og Þ1. Þegar yfirlýsingin, dags. 22. ágúst 2019, var gerð höfðu skipulagsyfirvöldum ekki enn borist endanlegar tölur varðandi uppfærslu á byggingarmagni frá L. Vinna við leiðréttingu hélt áfram í samvinnu við L og lá ekki fyrir fyrr en umsókn hönnuðar var lögð fram í maímánuði 2020. Verður því ekki talið að ætlaðar tafir á leiðréttingu á deiliskipulagi hafi verið eða eftir atvikum geti talist hafa verið á ábyrgð R. Tillagan var tekin fyrir og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa R hinn 26. júní 2020. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í skipulags- og samgönguráði 1. júlí 2020 án kynningar og breytingin auglýst í B-deild Stjórnartíðinda hinn 7. september 2020 og öðlaðist gildi frá þeim tíma, eða rúmum tveimur mánuðum síðar. Í leiðréttu deiliskipulagi kemur fram að vegna villu í deiliskipulagsgögnum hafi verið lagt til að uppfæra byggingarmagnstölur fyrir G 34 og Þ1. Byggingarmagn ofanjarðar á lóð Þ1, bæði fyrir atvinnurými og íbúðarhúsnæði, var minnkað svo hægt væri unnt að koma fyrir þeim byggingum sem fyrirhugað var að reisa á lóðunum. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er heimilað að byggja ofanjarðar 2.250 m² og 862 m² neðanjarðar á lóð Þ1. Á lóð G34 er heimilað að byggja 1.500 m² ofanjarðar og 220 m² neðanjarðar. Allir hlutaðeigandi aðilar voru sáttir við framangreinda lúkningu málsins.

L greiddi fyrstu og aðra kaupsamningsgreiðslu samkvæmt efni samningsins en þegar kom að þriðju greiðslunni óskaði L eftir frestun á greiðslum, sem R varð við. Borgarráð hefur í þriggja samþykkt viðauka við kaupsamning vegna G34 og Þ1 með samþykki dags. 23. ágúst 2019, 23. júní 2020 og 21. júlí 2022. Í framangreindum viðaukum kemur fram að vegna villu í deiliskipulagi hafi L ekki getað hagnýtt sér þann byggingarrétt sem kaupsamningurinn taki til. Af þeim sökum hafi aðilar samið um breytingu á greiðslutilhögun kaupverðs byggingarréttar. Rétt er að taka fram að að mati borgarlögmans réttlætti umrædd villa í deiliskipulagi tæplega framangreinda frestun á greiðslu kaupverðs, enda var eingöngu í deiliskipulaginu verið að tilgreina hámarksbyggingarmagn og L ekki skylt að fullnýta það. Heimilað byggingarmagn eins og það var upphaflega tilgreint í deiliskipulagi hefði því ekki átt að standa í vegi fyrir áform L um uppbyggingu.

Framkvæmdaleyfi, gatnagerð og lagning veitukerfa í 1. áfanga Gufuness

Hinn 26. september 2019 gaf skipulagsfulltrúi R út framkvæmdaleyfi fyrir gatnagerð og lagningu veitukerfa í 1. áfanga uppbyggingar í Gufunesi sem byggðist m.a. á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og teikningasetti Verkíss ehf., dags. 12. ágúst 2019. R hafði samið við og gert verksamning varðandi alla gatnagerð á svæðinu við




Verkís hf., sem var auk þess falið að hafa umsjón með verkinu. Á vormánuðum 2020 bárust R þær upplýsingar frá L að hæð hannaðrar aðliggjandi götu við hús L væri of há. R brást við því með því að sannreyna í samráði við L, gólfkóta með GPS mælingum. Hönnunin var uppfærð og breytt í kringum núverandi hús við G34 vegna þessa og tekur núverandi gatnahönnun því fullt tillit til núverandi húsa. Eftir að þessar breytingar höfðu verið gerðar gætti enn óánægju meðal fyrirsvarsmanna L sem töldu að taka bæri tillit til gólfkóta G34 við hönnun Þ1, þannig að það húsnæði sem byggja ætti í framtíðinni hefði sama gólfkóta og þegar byggð hús. Á það var ekki fallist af hálfu R og talið var að um óraunhæfa kröfu væri að ræða fyrir jafn stórar lóðir og hér um ræðir og einnig með vísan til þeirrar forsendu að götur séu ekki hannaðar láréttar. Hönnun óbyggðra bygginga taki tillit til gatnahönnunar og útgefina gólfkóta. Óbyggðar lóðir fá hæðarpunkta, þ.e. gólfkóta út frá gatnahönnun en götur þarf að hanna með lang- og þverhalla svo þær losi sig við ofanvatn. Samkvæmt upplýsingum frá umhverfis- og skipulagssviði þá er það í höndum L að leysa atriði tengd hæðarkóta aðliggjandi gatna innan lóðar, enda taka hæðarblöð mið af gatnagerð á svæðinu. Með kærnu, dags. 3. september 2020, kærði L ákvörðun skipulagsfulltrúa R um útgáfu framangreinds framkvæmdaleyfis fyrir gatnagerð og lagningu veitukerfa í Gufunesi, dags. 26. september 2019, til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og krafðist ógildingar á ákvörðuninni. Var megininntak kærunnar að fyrirhuguð gata lægi of hátt miðað við lóð L. Úrskurðarnefndin kvað upp bráðabirgðaúrskurð 30. september 2020 í máli nr. 79/2020 þar sem kröfu um að stöðva framkvæmdir var hafnað. Í endanlegum úrskurði nefndarinnar, dags. 1. desember 2020, komst nefndin að þeirri niðurstöðu að hið kærða framkvæmdaleyfi væri ekki haldið slíkum form- eða efnisánmörkum að leitt gætu til ógildingar og var því kröfu L hafnað.

Nánar um samskipti aðila og hvort ætluð forsenda L um legu heildarlóðarinnar og framtíðarnotkun hafi mátt vera R kunn

Fyrir lá strax árið 2017 þegar L lýsti yfir áhuga á kaupum á fasteignum og byggingarrétti á svæðinu að um þróunarverkefni var að ræða sem L tók þátt í sem og að ekki lægi fyrir deiliskipulag á svæðinu. Fyrirsvarsmenn L tóku því þátt í hönnun svæðisins allt frá upphafi og voru í ítrekuðum samskiptum við deiliskipulagshöfunda og R. Með kaupsamningi, dags. 18. janúar 2018, keypti L tvö hús, ásamt nánar tilgreindum byggingarrétti af R.

Eftir að kaupin voru frágengin var lóðinni skipt í tvær lóðir Þ1 og G34. Hæðarmunur er á framangreindum lóðum sem fyrirsvarsmenn L hafa ekki getað sætt sig við. Í síðari tíma gögnum málsins, þ.e. eftir gerð kaupsamnings og afhendingu, kemur ítrekað fram hjá fyrirsvarsmönnum L að ein af meginforsendum fyrir því að ráðast í þessa fjárfestingu á sínum tíma hafi verið sú að lóðin væru sem mest á jafnsléttu og gólfín í nýju húsunum sem stóð til að byggja yrðu svipaðri hæð og í gömlu húsunum. Það var að sögn L til að auðvelt yrði að renna stórum leikmyndum á milli húsa. Orri Steinarsson hönnuður hefur staðfest framangreint í yfirlýsingu, dags. 25. ágúst 2021.

Af hálfu R þá lá slík vitneskja ekki fyrir í málinu fyrir kaupsamningsgerð, þ.e. um þessa forsendu L, enda hefði ekki verið unnt af hálfu R að efna slíkt atriði, þar sem í upphafi var um eina óskipta lóð að ræða sem ekki var búið að deiliskipuleggja. Þrátt fyrir framangreinda fullyrðingu L um að öllum hafi mátt vera kunnugt um forsendur félagsins fyrir kaupunum þá verður þeim ekki fundinn neinn staður í fyrirliggjandi gögnum málsins og þess hvergi getið í kaupsamningi aðila. Þvert á móti má finna gögn sem hafa að geyma tillögur sem stafa frá L og var komið á framfæri við R og höfund deiliskipulagsins þar sem ekki er gert ráð fyrir sléttri lóð eða algerlega jöfnum gólfkóta. Þannig kemur fram í drögum að deiliskipulagi frá árinu 2018, sem fyrirsvarsmenn L höfðu aðkomu að, að



gert var ráð fyrir innkeyrslu á heildarlóðina frá hlið og bílastæði fyrir framan þar sem L vill nú hafa gegnumkeyrslu. Fyrirsvarsmenn L kynntu hugmyndir sínar að nýtingu lóða árið 2018 sem send var bæði R og skipulagshöfundu, sjá fskj. nr. 1, þar sem gert var ráð fyrir að hafa bílakjallara undir nýbyggingu sem keyrt er ofan í frá norðurhlið. Í þessum tillögum L var þannig ekki gert ráð fyrir gegnumkeyrslu milli húsa enda voru húsin ótengd í hugmyndum félagsins og engin fyrirstaða fyrir misháum gólfkóta og ekki var gert ráð fyrir einni sléttri lóð.

Fyrirsvarsmenn L hafa allt frá árinu 2020 haldið því fram að í einstaka hæðarpunktum, sem teknir voru á hönnunarstigi við og á lóðum L, sé að finna skekkju. Þau frávik sem L hefur bent á má að mati hönnuða rekja til færslu/nýrrar uppstillingar mælitækja og hafa ætluðu frávikin ekkert að segja við heildarhönnunina, enda tekur hönnun mið af svæðinu í heild, en er ekki út frá einum eða fáum mælipunktum. Vegna mikillar óánægju L fór R í þá vinnu, umfram skyldu, að skoða hvort hægt væri að gera breytingar á gatnahönnun til að koma til móts við óskir L og var Verkís falið að skoða slíkar breytingar. R var m.a. reiðubúin til að heimila að byggt yrði yfir lóðamörk sem er öllu jafna ekki heimilt, auk þess sem fyrirsvarsmanni L var ítrekað boðið á fundi til að kanna möguleika á slíkum breytingum, án árangurs.


Hinn 25. apríl 2022 var haldinn fundur með fyrirsvarsmönnum R og L um útgáfu lóðauppdráttu og mögulegan framlengdan greiðslufrest til handa L. R kynnti L fyrirbyggjandi lóðaruppdrætti og farið var yfir hæðakóta, akstursleiðir og innkeyrslur sem samræmdust hugmyndum L sem var samþykkt af hálfu L. Þegar kom að því að ræða gjalddagi næstu kaupsamningsgreiðslu samkvæmt samþykkt borgarráðs var 15. júlí 2022 og upplýsti L að þau hygðust ekki inna neina greiðslu af hendi og krafðist kr. 3.000.000.- í skaðabætur frá R og yfirgáfu fyrirsvarsmenn L fundinn.

Hinn 1. september 2022 funduðu fyrirsvarsmenn R og L á ný um hugsanlega breytta hæðarlegu lóðanna G34 og Þ1. Í kjölfarið voru drög að nýju hæðarblaði útbúin af hálfu R og send L. Hinn 30. september sama ár gerði L fjölmargar athugasemdir við drögin og fór fram á að annað hvort yrði athugasemdum félagsins svarað með skýringum og rökstuðningi eða að boðin yrði ásættanlegri lausn við hverri og einni athugasemd. Af hálfu R var þessum athugasemdum svarað ítarlega hinn 18. nóvember 2022. Í svari R kom m.a. fram að hönnun ýmissa stíga og gatna hefði enn ekki farið fram, ýmsar fráveitulausnir væru enn ógerðar bæði af hálfu R og L og því ótímabært að álykta hvernig bregðast ætti við þeim annmörkum sem L taldi vera fyrir hendi. Í tölvuskeyti til borgarritara, dags. 8. desember 2022, lýsti L yfir vonbrigðum með svör R við athugasemdum L og að L væri fús til að gera lokatilraun til að leita sátta í málinu og færi í því ljósi fram á einhver jákvæð viðbrögð frá borgaryfirvöldum fyrir 15. desember s.á., en að öðrum kosti myndi L leita annarra leiða við að ná fram rétti sínum.

Endanleg sáttatillaga R sem fólst í því að L samþykkti fyrirbyggjandi hæðarblöð og greiddi eftirstöðvar kaupverðsins var á ný borin undir L á fundi í lok árs 2022, en fyrirsvarsmenn L yfirgáfu fundinn þegar þeim var neitað um greiðslu skaðabóta sem þeir kröfðust í upphafi fundarins. Nokkrum mánuðum síðar var tillagan á ný borin undir fyrirsvarsmenn L, en hafnað af þeirra hálfu þar sem hún var ekki algerlega í samræmi við óskir/kröfur þeirra.

Niðurstaða

Eftir yfirferð gagna málsins er ljóst að fyrirsvarsmenn L telja að uppbygging gatnakerfisins á aðbyggjandi svæði lóðanna í Gufunesi falli ekki að þeim grundvallarforsendum sem hafi að þeirra mati legið að baki uppbyggingu og nýtingu af



hálfu L. Virðast fyrirsvarsmenn L hafa haft ákveðnar væntingar til hönnunar aðliggjandi götu við G34 sem hafi að þeirra mati ekki gengið eftir. Ekki er hægt að fallast á það að væntingar og/eða ætlaðar forsendur L hafi verið þess eðlis að aðilar hafi með bindandi hætti samþykkt að leggja þær til grundvallar í deiliskipulagi og/eða gatnahönnun eða að R hafi á annað borð haft fulla vitneskju um væntingar og/eða forsendur L. Er ljóst að hvergi var vísað til þeirra forsendna L í kaupsamningi milli aðila og þá sækja þessar forsendur/væntingar ekki stoð í samþykktu deiliskipulagi að mati R eða þeim upplýsingum sem lágu fyrir af hálfu L við þá vinnu og getið er um hér að framan.

Þegar framkvæmdaleyfið fyrir 1. áfanga Gufuness var samþykkt árið 2019 var allt svæðið sem var undir í hönnun yfirborðsmælt eins og það var á forhönnunarstigi. Við verkhönnun er svo svæðið mælt í heild eftir þörfum. Gatnakerfið er því hannað í heild sinni þannig að það aðlagist sem best núverandi umhverfi og uppfylli þær kröfur sem almennt eru gerðar til gatnagerðar, s.s. þverhalla og langhalla svo vatn eigi greiða leið af yfirborði í niðurföll eða blágrænar lausnir, sem og fylgi deiliskipulagi fyrir umrætt svæði. R hefur ítrekað reynt, umfram skyldu, að koma til móts við L með ákveðinni breytingu á hæð gatna við óbyggða lóð L. Sú breyting sem L hefur krafist hefur veruleg áhrif á gæði gatnakerfisins á þessu svæði auk þess sem tillögur L hafa í för með sér, ef þær myndu ná fram að ganga, að endurleggja þyrfti allar lagnir sem þegar hafa verið lagðar með tilheyrandi kostnaði. Að mati umhverfis- og skipulagssviðs og hönnuða gatna- og veitukerfa í 1. áfanga uppbyggingar í Gufunesi hefði raunar ekki reynst framkvæmanlegt að verða við kröfum L vegna ákveðinna hönnunarforsendna en ákveðinn vatnshalli þarf að vera á götunni svo vatn renni af henni og valdi ekki tjóni. Ljóst er jafnframt að það er engan veginn raunhæft að koma að fullu til móts við óskir/kröfur L án stórkostlegra áhrifa á bæði gæði gatnakerfisins og lagna á umræddu svæði og sem yrði til tjóns fyrir aðra lóðarhafa á svæðinu. Þá yrðu slíkar framkvæmdir verulega kostnaðarsamar.

Það er mat borgarlögmans, sem byggir á þeim gögnum sem embættinu bárust við vinnslu þessa minnisblaðs, að ekki verði séð að L eigi kröfu að lögum til þess að R breyti gatnagerð á Gufunessvæðinu í samræmi við kröfur L.. Virðist liggja fyrir að þau sáttaboð sem R hefur þegar boðið L á fyrri stigum hafi gengið eins langt og mögulegt er í því að mæta óskum L og er hér áréttað að þau boð hafa verið sett fram af hálfu R umfram skyldu. Umræddum boðum hefur þegar verið hafnað af L og því ljóst að þau eru ekki lengur skuldbindandi boð af hálfu R.

Að öllu framangreindu vertu er það mat borgarlögmans að engin lagaskylda hvíli á R til að grípa til aðgerða til að mæta óskum/kröfum L um breytingar á gatnagerð á Gufunessvæðinu og að í raun hafi R ítrekað langt umfram skyldu reynt að koma til móts við kröfur/óskir L án árangurs. Að lokum er rétt að geta þess að L hefur, sem fyrr getur, fengið ítrekaða greiðslufresti vegna síðari greiðslna kaupsamnings á grundvelli samþykktu borgarráðs. Framlengdir greiðslufrestir eru þó liðnir án þess að frekari greiðslur hafi borist frá L. Í samræmi við skilmála í kaupsamningi aðila geta veruleg vanskil leitt til riftunar kaupsamnings.



Ebba Schram
borgarlögmaður

Hjálagt

Fskj. nr. 1. Tölvuskeyti frá skrifstofustjóra eignaskrifstofu Reykjavíkur.

From: Óli Jón Hertervig <oli.jon.hertervig@reykjavik.is>

Sent: miðvikudagur, 15. maí 2024 22:32

To: Þórhildur Lilja Ólafsdóttir <thorhildur.lilja.olafsdottir@reykjavik.is>

Subject: Loftkastali

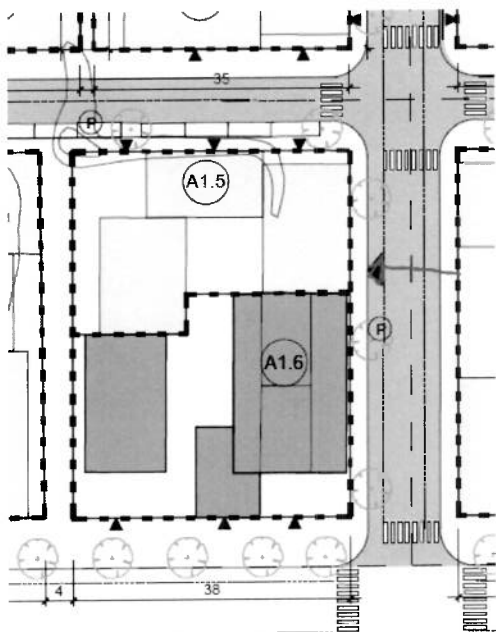
Fann þetta um lóð Loftkastala eftir mikla leit.

Í drögum að skipulagi frá 2018 var innkeyrsla á þessa lóð frá hlið og bílastæði fyrir framan þar sem þau vilja hafa gegnumkeyrslu.

Síðan eru hér hugmyndir Loftkastala frá 2018 þar sem þau ætla að hafa bílakjallara undir nýbyggingu sem keyrt er ofan í frá norðurhlið.

Ekki gegnumkeyrsla milli húsa enda eru húsin ótengd í þeirra hugmyndum og ekki vandamál misjafn gólfkvóti. Þetta voru þeirra eigin hugmyndir. Þarna er líka lýsing frá þeim á því sem þau höfðu áhuga á að gera sem skipulagshöfundur fékk á sínum tíma.

Það eru bílastæði fyrir framan þar sem þau vilja núna hafa innkeyrslu í mynd á fylgiskjali samnings við þau eins og ég skil skipulagið.



Bestu kveðjur/Best regards,

Óli Jón Hertervig

Skrifstofustjóri/Director

Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar