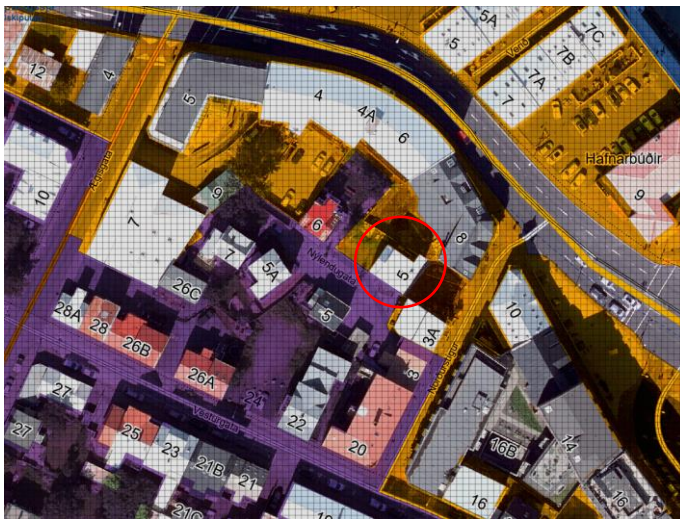


## Varðar: Norðurstígsreitur – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. september 2023 var lögð fram fyrirspurn Höllu Daggar Önnudóttur, dags. 13. júlí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 5 við Norðurstíg sem felst í breytingum á lóðarmörkum Norðurstígs 5 og niðurfellingu á umferðarkvöð yfir lóðina. Einnig er lagt fram bréf LEX lögmannsstofu, dags. 27. maí 2016, dómur héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 16. október 2018, úrskurður Sýslumanns, dags. 23. apríl 2023 og leiðrétt ósamþykkt mælibleið, dags. 3. júlí 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

## Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin staðsett á miðborgarsvæði (M1c), blönduð miðborgarbyggð - íbúðir.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag, Norðurstígsreitur, samþykkt 20. janúar 2004 með síðari breytingum deiliskipulag er í gildi um reitinn.

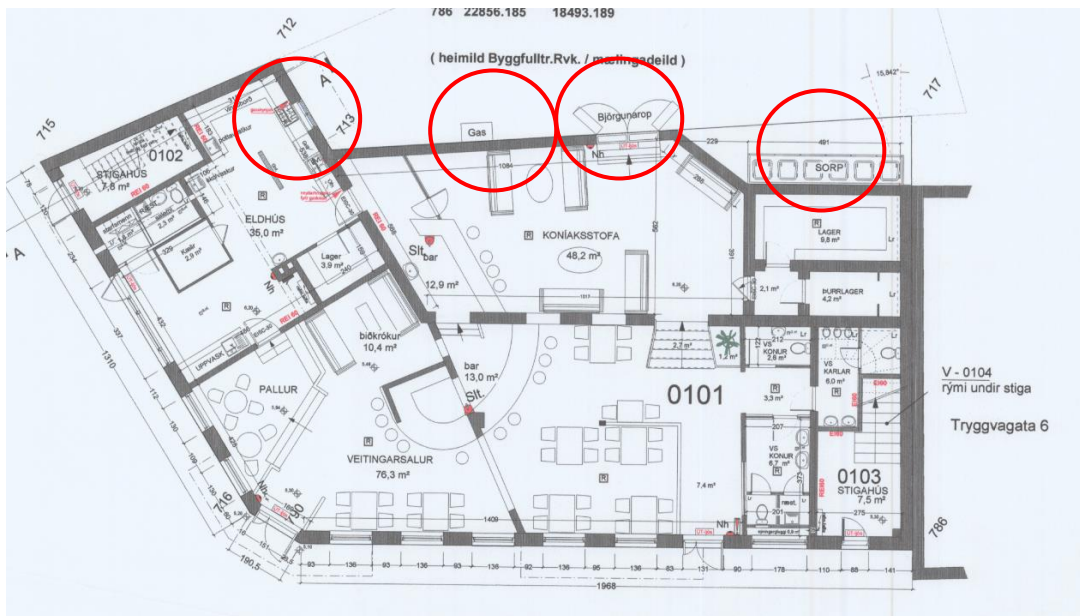
## Umsögn

Húsið á lóð nr. 5 við Norðurstíg er íbúðarhús úr timbri með tveim íbúðum, byggt árið 1902 skv. fasteignaskrá. Það er því friðað skv. *Lögum um menningarminjar 80/2012*, kafli VII, 29. gr. og má því ekki spilla því eða breyta, rífa það eða flytja úr stað nema með leyfi og í samráði við Minjastofnun Íslands. Spurst er fyrir um breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 5 við Norðurstíg sem felst í breytingum á lóðarmörkum Norðurstígs 5 og niðurfellingu á umferðarkvöð yfir lóðina vegna lóðar nr. 8 við Tryggvagötu.

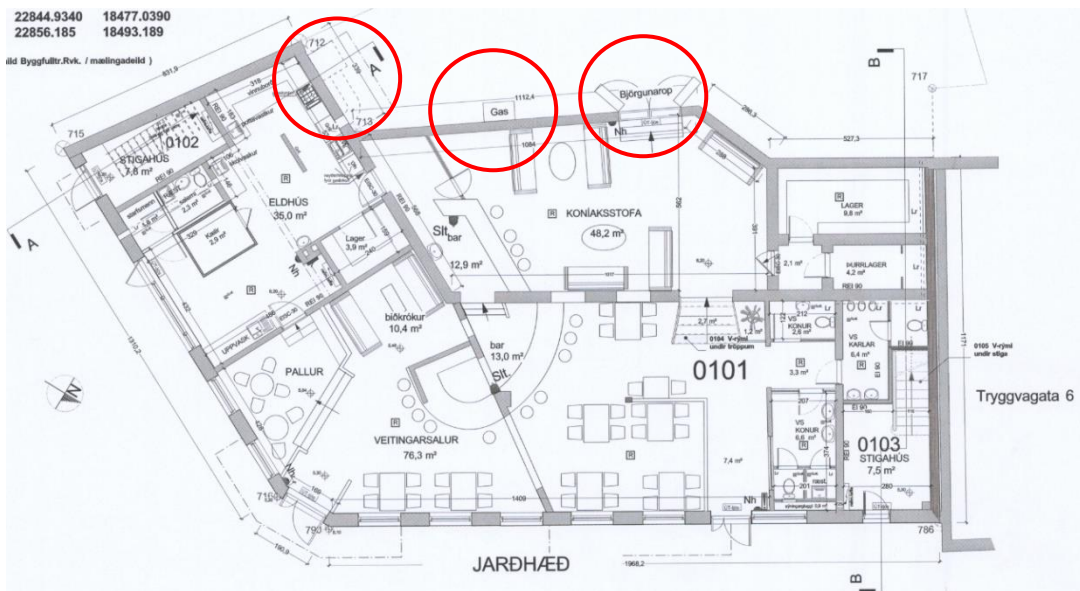
Með fylgir dómur héraðsdóms, dags. 16. október 218 í máli nr. E-2159/2017, sem úrskurðuðu að „þótt hin formlega skráning byggi í dag á breytingum sem gerðar voru á lóðinni með lóðablaði þann 10. september 1958, og staðfestar voru af byggingnefnd þann 14. júní 1962, liggur ekki fyrir í málinu að formlega hafi verið gengið frá þeirri breytingu milli eigenda.“. Hér er um að ræða eignarlóð og skv. dómnum verður eignarréttindum ekki breytt nema með formlegum löggæringum sem skv. dómnum „hafi aldrei orðin efnislega.“. Ennfremur segir að deiliskipulag eða röng skráning lóðar breytir ein og sér ekki eignarhaldi skv.

dómnum. Lóðarræma sú, sem upphaflega tilheyrði Tryggvagötu 8 (þá Norðurstígur 7) hafi verið nýtt undir stækkun húss, utan lítills skika við norðurenda hans.

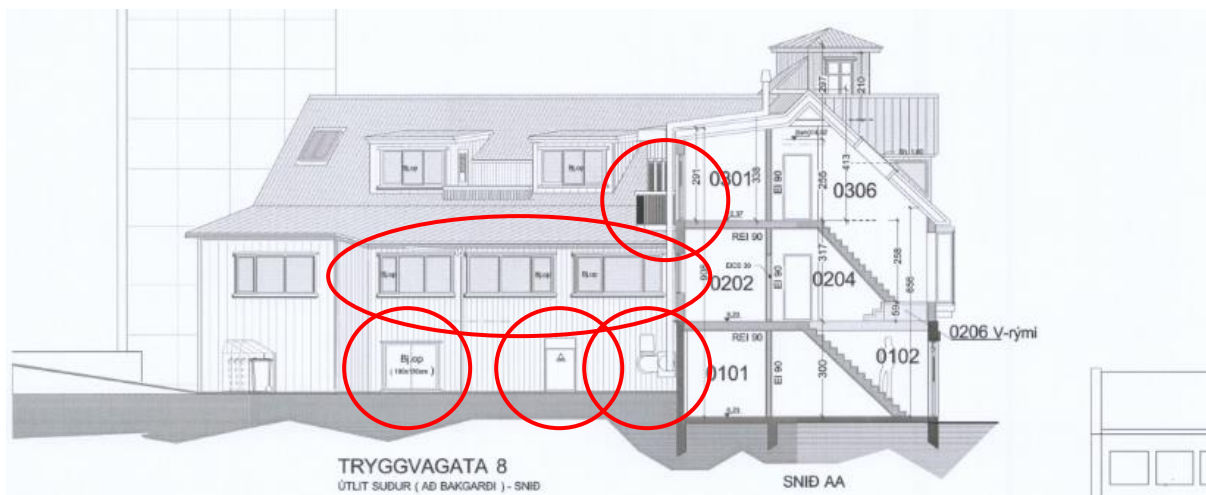
Það er samt sem áður ljóst að húsið á lóð nr. 8 við Tryggvagötu hefur nýtt sér baklóðina, sem skv. dómnum tilheyrir Norðurstíg 5, með margvíslegum hætti. Meðal þess sem staðsett hefur verið á baklóð og lóðamörkum er gaskútar og neyðarútgangur, sem sést á samþykktum teikningum frá árinu 2004. Einnig hafa sorpilát verið staðsett á þeim hluta sem sannarlega tilheyrir nr. 8 við Tryggvagötu, og gert ráð fyrir aðgengi að því. Skv. dómnum eru einnig margir gluggar, sem snúa út að umræddu porti á lóðamörkum. Teikningar frá árinu 2011 sýna enn fremur svalir og utánaliggjandi loftræstikerfi fyrir eldhús veitingastaðarins, sem telst þá vera innan lóðar skv. dómnum.



Samþykkt teikning frá 2004



Samþykkt teikning frá 2011



Samþykkt teikning frá 2011

Fallist er á breytingu á deiliskipulagi til að breyta lóðamörkum til samræmis við dóm héraðsdóms, dags. 16. október 218 í máli nr. E-2159/2017.

Með erindinu fylgir einnig úrskurður sýslumanns, dags. 23. apríl 2017 þar sem segir að þinglýsingarstjóri hafnar kröfu Reykjavíkurborgar um „leiðréttingu á aflýsingu kvaðar sem fram kemur í afsali, ... á grundvelli 27. gr. þinglýsingarlaga og vísar til fyrri ákvörðunar þinglýsingarstjóra frá 28. júlí 2005.

Aðgengi að húshlið skal vera tryggt skv. deiliskipulagsbreytingunni.

## Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi til að breyta lóðamörkum til samræmis við dóm héraðsdóms, dags. 16. október 2018 í máli nr. E-2159/2017.
- Í breytingum á deiliskipulagi skal kveða á um heimild til að halda núverandi gluggum á lóðamörkum og að svalir og loftræstikerfi Tryggvagötu 8 megi skaga inn á lóð nr. 5 við Norðurstíg. Þinglýsa skal kvöð á Norðurstíg 5 um að Tryggvagötu 8 verði heimilt að vera með gaskúta inn á lóð Norðurstígs 5, á meðan veitingastarfsemi er í húsinu. Einnig skal þinglýst kvöð um að svalir megi skaga yfir lóðamörk eins og byggingarleyfi hafa verið samþykkt fyrir Tryggvagötu 8.
- Aðgengi að suðvestur-húshlið Tryggvagötu 8 skal vera tryggt skv. deiliskipulagsbreytingunni.
- Samhliða breytingu á deiliskipulagi skal þinglýsa nýju mælibleði.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 997/2023 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl