

Umhverfis- og skipulagssvið
Harri Ormarsson lögfræðingur
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Árbæjarblettur 62 -skilyrði til eignarnáms

Óskað hefur verið eftir umsögn undirritaðrar varðandi af hverju niðurstaða undirritaðrar, sem fram kom í meðfylgjandi umsögn dags. 12. september 2006, eigi ekki við nú um heimildir til eignarnáms á Árbæjarbletti 62.

Er undirrituð gekk frá tilvitnaðri umsögn var í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 þar sem sagði m.a. í kafla 3.3.13 í greinargerð aðalskipulagsins:

Almennt er ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m og í ákveðnum tilvikum allt að 250 m og 20 m frá sjó og ekki sé hindruð leið fótgangandi með fram þeim. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum, ám og sjó er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og deiliskipulags viðkomandi svæða. Gera má þó ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast notkun svæðanna til útivistar innan 100 m frá bökkum áa og vatna og innan 20 m frá sjó. Afmörkun hverfisverndarsvæða við ár og vötn er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Stefnt er að því að vinna heildarskipulag fyrir strandsvæði borgarinnar innan tveggja ára frá staðfestingu aðalskipulagsins.

Svæðið þar sem húsið Árbæjarblettur 62 stendur var skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og aðallega gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð í tengslum við útivistariðkun á svæðinu. Fjarlægð lóðar, ef mörkuð verður utan um húsið Árbæjarblettur 62, er um 50 m frá nyrðri kvísl Elliðaánna en eins og áður er komið fram var almennt ekki gert ráð fyrir að byggt væri nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m. Samskonar ákvæði um fjarlægðir frá ám og vötnum er ekki að finna í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Þar er Elliðaárdalur skilgreindur sem borgargarður (OP4) en um borgargarða segir m.a. í greinargerð aðalskipulagsins að þar sé gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru. Ef skipulagsuppdráttur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er skoðaður sést að Árbæjarblettur 62 er ekki innan þess svæðis sem skilgreint er sem borgargarður heldur stendur innan svæðis sem skilgreint er sem íbúðarhverfi (ÍB45).

Í tilvitnaðri umsögn frá 12. september 2006 komst undirrituð að þeirri niðurstöðu að sú nýting sem færi fram að Árbæjarbletti 62 væri í trássi við gildandi skipulag, þar sem fasteignin stæði á opnu svæði þar sem ekki væri gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Svo sem að framan er rakið hafa aðstæður breyst frá því sem þá var. Þannig er ekki lengur kveðið á um þá almennu reglu að byggð skuli ekki vera nær ám og vötnum en 100 m auk þess sem húsið er innan þess svæðis sem skilgreint er sem íbúðarhverfi. Með dómi héraðsdóms í máli nr. E-3981/2005 var staðfestur afnotaréttur eiganda hússins Árbæjarblettur 62 að þeim skika sem húsið stendur á og afmarkaður var með girðingu. Með þeirri deiliskipulagstillögu sem nú er til umfjöllunar er

einvörðungu verið að marka lóð utan um húsið. Verður að líta svo á að með deiliskipulagstillögunni sé því aðeins verið að formgera í deiliskipulagi áður staðfestan afnotarétt enda fer staðsetning hússins og starfsemin þar ekki gegn gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Af þeim sökum verður ekki talið að sömu skilyrði séu til að taka húsið Árbæjarblett 62 eignarnámi og voru fyrir hendi er undirrituð gekk frá tilvitnaðri umsögn, dags. 12. september 2006.

Kristbjörg Stephensen