



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Mál nr. 122/2017

Reykjavík, 13.október 2017

Meðfylgjandi er afrit af kæru dags. 12.október 2017, ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er álagning bílastæðagjalds vegna viðbyggingar við fasteignina Laugvegur 95-99, Reykjavík.

Með vísan til 10. og 13. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 er þess óskað að úrskurðarnefndinni verði send gögn er málið varða innan 30 daga frá dagsetningu bréfs þessa, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, og er borgaryfirvöldum gefinn kostur á að tjá sig um kærana til sama tíma.

Virðingarfyllst,

Helena Þráins

Helena Þráinsdóttir ritari



Úrskurðarnefnd umhverfis- og
auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 12. október 2017,

Efni: Kæra vegna álagningar bílastæðagjalds vegna viðbyggingar við fasteignina Laugavegur 95-99, fastanr. 200-5355.

Rit og bækur ehf., kt. 470691-1589, Stórhöfða 34-40, Reykjavík, hafa falið skrifstofu minni að kæra til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála álagningu Reykjavíkurborgar (RVK) á bílastæðagjöldum á félagið vegna stækkunar á fasteigninni Laugavegur 95-99, í Reykjavík, en RVK hefur beint kröfu á félagið vegna viðbótarbílastæða vegna umræddrar stækkunar.

Meðfylgjandi bréfi þessu er umboð kæranda til undirritaðs lögmanns til þess að kæra fyrrgreinda álagningu á gjaldi vegna meintra viðbótarbílastæða.

Umbjóðandi minn gerir þá kröfu að umrætt bílastæðagjald, að fjárhæð kr. 8.224.545, fyrir 4,2 viðbótarbílastæði vegna viðbyggingar við fasteignina Laugavegi 95-99 og innrétting hennar sem hótels í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, verði fellt niður með eftirfarandi rökum.

Málavextir eru þeir að þann 22.12.2016 sendi umbjóðandi minn bréf til RVK þar sem farið var fram á að fellt yrði niður bílastæðagjald fyrir 4,2 meint viðbótarbílastæði sem embætti byggingarfulltrúa hafði gert honum að greiða vegna viðbyggingar við fasteignina Laugavegur 95-99 og innréttingar hennar sem hótels í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, sbr. fylgiskjal nr. 2.

Þar var bent á að fyrir lægi að á árinu 2007 hafi verið aflað samþykkis fyrir viðbyggingu við húsið. Þar var nánar tiltekið samþykkt að rífa hús sem stóð við Snorrabraut 24 og mhl. 02 við Laugaveg 99. Þá var samþykkt að lóðirnar Laugavegur 95, Laugavegur 97, Laugavegur 99 og Snorrabraut 24 yrðu sameinaðar í eina lóð lóðina Laugaveg 95-99.



Í bréfinu kom fram að af þeim sökum hefði umbjóðandi minn sent umsókn, sem fékk númerið BN051774, um leyfi til að byggja við framangreint hús og innrétta það sem hótél í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð. Umsóknin var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 06.12.2016, sjá fylgiskjal 10. Í byggingarlýsingu í aðaluppdrætti sem samþykktur var á framangreindum fundi var bílastæðabókhald eignarinnar sem hér segir:

Starfsemi	Brúttó m2	Deilitala	Bílastæði
Hótelstarfsemi, bílastæðapörf	3744,2	130	28,8
Verslun og þjónustustarfsemi, bílastæðapörf	519,8	50	10,4
Bílastæði á lóð til frádráttar			8,0
Bílastæðapörf byggingar umfram bílastæði á lóð			31,2
Fjöldi bílastæða afgreiddur fyrir lóðina v. byggingarleyfis 07.02.2007 *)			34,3
Umframstæði tilheyrandi lóðinni nú, „inneign“			3,1

*) : sjá samþykktan aðaluppdrátt frá 07.02.2007, sjá fskj. nr. 1.

Í bréfinu er jafnframt bent á að í greinum nr. 4.1 og 4.2 í greinargerð gildandi deiliskipulags staðgreinireits 1.174.1, dags. 12.12.2001 kæmi fram að fyrir hótelstarfsemi í byggingunni reiknast 1 bílastæði fyrir hverja 130m² og fyrir atvinnuhúsnæði (verslun og þjónusta) reiknast 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² skv. Þannig lægi fyrir að samkvæmt bílastæðabókhaldi lóðarinnar væru 3,1 umframbílastæði á lóðinni miðað við fyrirhugaða samþykktu notkun.

Í bréfinu var bent á að fyrir lægi að réttur eignarinnar frá 7. febrúar 2007 næði til 34,3 bílastæða utan lóðarinnar Laugavegs 95-99. Sá réttur hafi ekki og gæti ekki fallið niður þrátt fyrir samþykktu breytta notkun hússins nú. Þannig fengi félagið engan veginn séð hvernig Reykjavíkurborg teldi sér heimilt að innheimta gjald fyrir 4,2 viðbótarbílastæða þegar fyrir lægi að 3,1 umframbílastæði tilheyrðu lóðinni.

Með þeim rökum var þess farið á leit við Reykjavíkurborg að umrætt bílastæðagjald fyrir 4,2 viðbótarbílastæði vegna viðbyggingar við fasteignina Laugaveg 95-99 og innréttingu hennar sem hótels í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, yrði fellt niður í samræmi við framangreint.

Þann 28.4.2017 barst umbjóðanda mínum bréf RVK, dagsett 25.4. s.á. þar sem RVK kvaðst hafa beint erindi umbjóðanda míns til einhvers konar fyrirbæris, sem kallaðist starfshópur lögfræðinga um meðferð bótakrafna á hendur RVK.

Í bréfinu kom fram að umræddur hópur lögfræðinga hefði komist að þeirri niðurstöðu að álagning gjalds vegna „viðbótarbílastæða“ væri í samræmi við gildandi reglur, án þess að það væri rökstutt nánar við hvaða reglur væri átt, og talið að skilyrði endurgreiðslu væri ekki til staðar og því erindi umbjóðanda míns hafnað. Þá var ekkert skýrt út hvaða lögbundna hlutverk umræddur hópur hefði eða hvaða reglur giltu um hlutverk hans og verkefni.

Umbjóðandi minn sætti sig ekki við niðurstöðu umrædds starfshóps og ritaði annað bréf dagsett 2.6.2017. Þar var bent á að niðurstaða umrædds starfshóps fengi á engan hátt staðist. Benti umbjóðandi minn á að hann hefði ekki greitt umkrafid gjald, heldur hefði hann hafnað greiðsluskyldu með framangreindu bréfi á þeim forsendum að ekki vanti bílastæði, heldur tilheyrðu 3,1 umframbílastæði lóðinni miðað við fyrirhugaða breytta notkun. Hann fór því fram á að krafan um gjald fyrir viðbótarbílastæði yrði felld niður vegna þess að ekki væru skilyrði til innheimtu gjaldsins. Rétt er að taka fram að umrætt gjald hefur enn ekki verið



greitt.

Umbjóðandi minn benti á að í áðurgreindu bréfi RVK frá 25.4.2017 hafi komið fram að álagning gjalds vegna „viðbótarbílástæða“ væri í samræmi við gildandi reglur, án þess að rökstutt væri við hvaða reglur væri átt.

Taldi hann alveg ljóst að innheimta gjaldsins væri ekki í samræmi við Gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík nr. 441/2016 en þar kæmi fram í 2. gr. að greiða skyldi bílastæðagjald fyrir þann fjölda bílastæða sem á skorti til að uppfylltar væru kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi sbr. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Benti umbjóðandi minn á að í 19. gr. skipulagslaga kæmi fram að heimilt væri að innheimta bílastæðagjald, ef ekki væri hægt að koma þeim fjölda bílastæða fyrir á lóð sem kröfur væru gerðar um í deiliskipulagi. Benti umbjóðandi minn á að fyrir lægi að samkvæmt byggingarlýsingu á aðaluppdrætti sem samþykktur var á framangreindum fundi væri bílastæðapörf lóðarinnar miðað við þá starfsemi sem yrði í húsinu 39,2 bílastæði. Benti umbjóðandi minn á að á lóðinni væru 8 bílastæði og greitt hafi verið árið 2007 fyrir 34,3 aukastæði. Það þýði að lóðin á rétt á 42,3 bílastæðum, en þarf 39,2 bílastæði til að uppfylla kröfur skipulags vegna þeirra nota sem fyrirhuguð eru fyrir bygginguna. Það þýddi að lóðinni tilheyrðu 3,1 umframbílastæði og því skorti ekki bílastæði á lóðinni til að uppfylltar séu kröfur um fjölda bílastæða skv. deiliskipulagi.

Í bréfi RVK kom fram að „viðbótarbílástæði“ miði við stærð viðbyggingar 548,5 fm. Umbjóðandi minn benti á að fyrir lægi að skv. 2. gr. fyrrgreindrar gjaldskrár nr. 441/2016 að ekki ætti að miða við viðbótarfermetra heldur kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi. Þannig taldi umbjóðandi minn að fyrir lægi að höfnun borgarinnar væri ekki í samræmi við framangreindar reglur, en ekki væri rökstutt hvort og þá við hvaða aðrar reglur borgin miði við í nefndu bréfi sínu.

Jafnframt þessu óskaði umbjóðandi minn eftir rökstuðningi við niðurstöðu RVK og áskildi sér rétt, ef til kæmi að hann þyrfti að greiða gjaldið, til þess að fá útgefið byggingarleyfi og forða með því að framkvæmdir tefðust, til að höfða mál og krefjast endurgreiðslu gjaldsins.

Með bréfi dagsettu 14.8.2017 svaraði RVK bréfi umbjóðanda míns. Þar virtist RVK enn vera í villu um það að umbjóðandi minn væri að krefjast endurgreiðslu bílastæðagjalds og vísaði til þess heimilt sé að synja um endurgreiðslu bílastæðagjalds sé liðið ár frá því að greiðsla átti sér stað.

Þá var því haldið fram að lóðarhafar geti ekki dregið frá bílastæðagjöld vegna breyttar notkunar eða myndað inneign og því tilheyrir ekki 3,1 umframbílastæði lóðinni.

Umbjóðandi minn telur að mat RVK fái engan veginn staðist. Samkvæmt gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík nr. 441/2016 kemur fram í 2. gr. að greiða skuli bílastæðagjald fyrir þann fjölda bílastæða sem á skorti til að uppfylltar séu kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi sbr. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í 19. gr. skipulagslaga kemur fram að heimilt sé að innheimta bílastæðagjald, ef ekki er hægt að koma þeim fjölda bílastæða fyrir á lóð sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi. Fyrir liggur, samkvæmt byggingarlýsingu á aðaluppdrætti sem samþykktur var, að bílastæðapörf lóðarinnar miðað við þá starfsemi sem verður í húsinu er 39,2 bílastæði. Á lóðinni eru 8 stæði og afluði þáverandi eigandi hússins á árinu 2007 34,3 aukabílastæða utan lóðar. Það þýðir að lóðin á rétt



á 42,3 bílastæðum, en þarf 39,2 stæði til að uppfylla kröfur skipulags vegna þeirra breyttu nota sem fyrirhuguð eru fyrir bygginguna. Það þýðir að lóðinni tilheyra 3,1 umframbílastæði og því skortir ekki bílastæði á lóðinni til að uppfylltar séu kröfur um fjölda bílastæða skv. deiliskipulagi.

Í framangreindu bréfi RVK kemur fram að „viðbótarbílastæði“ miði við stærð viðbyggingar 548,5 fm. Fyrir liggur að skv. 2. gr. fyrrgreindrar gjaldskrár nr. 441/2016 á ekki að miða við viðbótarfermetra heldur kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi. Liggur því fyrir að höfnun borgarinnar er ekki í samræmi við framangreindar reglur, en engin tilraun er gerð til þess af hálfu RVK til að skýra hvers vegna borgin telji að ekki eigi að miða við kröfur skipulags vegna tiltekinnar starfsemi heldur við viðbótarfermetra.

Réttur til bílastæða eru eignarréttindi sem ekki verða tekin af lögaðilum, en slík aðgerð færi freklega í bága við eignaréttarákvæði stjórnarskrár. Þannig skiptir engu máli þó að framangreind gjaldskrá kveði á um að ekki sé hægt að fá gjaldið endurgreitt ef fleiri bílastæði tilheyra lóð en nauðsynleg eru til að uppfylla kröfur skipulags. Rétturinn til bílastæðanna er eftir sem áður til staðar.

Umbjóðandi minn bendir á að skv. 44. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 hafi verið óheimilt að gefa út byggingarleyfi án þess að byggingarleyfisgjald hafi verið greitt. Fyrir liggur að farið var í framangreindar byggingarframkvæmdir við stækkun hússins á árinu 2007. Til þess að það væri mögulegt þurfti umbjóðandi minn að afla utan lóðar 34,3 bílastæða til að fullnægja bílastæðapörf lóðarinnar sem hann og gerði og fékk heimild til stækkunar hússins árið 2007, sem fyrr segir. Óheimilt hefði verið með vísan í framangreinda lagagrein, af hálfu RVK, að samþykkja framkvæmdirnar án þess að viðbótarbílastæða væri aflað með greiðslu bílastæðagjalds.

Umbjóðandi minn bendir á að skerðing á fasteignaréttindum geti haft veruleg áhrif á afnotamöguleika og verðmæti fasteigna. Þurfi stjórnvöld að gæta hófs við slíkar aðgerðir og alls ekki ráðast í slíkar skerðingar nema á grundvelli lögmætra og málefnalegra sjónarmiða. Engin lögmæt og málefnaleg sjónarmið hafi verið færð fyrir því bílastæðaréttindi þau sem tilheyrðu lóðinni séu ekki lengur til staðar. Umbjóðandi minn telur að framangreind skerðing sé í andstöðu við meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar.

Umbjóðandi minn bendir á að það sé grundvallarregla í íslenskum rétti að gjaldskrár verði að hafa ótvíræða lagaheimild og megi ekki fela í sér ríkari gjaldtökuheimildir eða skerðingar en lög kveða á um. Fyrir liggur að skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hefur sveitastjórn heimild til innheimtu bílastæðagjalds vegna bílastæða sem ekki er hægt að koma fyrir á lóð. Í ákvæðinu kemur ennfremur fram að sveitastjórn geti sett sér sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöldin og heimilt sé að synja um endurgreiðslu bílastæðagjalds ef liðið er meira en eitt ár frá greiðslu þess.

Í gjaldskrá RVK nr. 441/2016 kemur jafnframt fram, í 2. mgr. 4. gr., að heimilt sé að synja endurgreiðslu bílastæðagjalds ef liðið er meira en ár frá greiðslu þess. Í gjaldskrána er síðan bætt ákvæði um að sama gildi sé notkun húss breytt þannig að kröfur um fjölda bílastæða verði minni en voru vegna fyrri notkunar þess. Þá sé jafnframt heimilt að synja endurgreiðslu. Umrætt ákvæði um breytta notkun húss þannig að kröfur til fjölda bílastæða séu minni, á sér ekki lagastöð í 19. gr. skipulagslaga og því vandséð á hvaða lagaheimild umrætt ákvæði í gjaldskrá er byggt.



Þess fyrir utan er umbjóðandi minn ekki að krefjast endurgreiðslu bílastæðagjalds heldur þess að fá að nýta þau bílastæði sem sannanlega tilheyra lóðinni. Þannig hefur krafa umbjóðanda míns ekki för með sér nein fjárútlát fyrir borgarsjóð, heldur er einungis verið að fara fram á að umbjóðandi minn fái að nýta þau réttindi sem tilheyra lóðinni og hann er eigandi að. Ekkert í skipulagslögum eða framangreindri gjaldskrá gefur tilefni til að ætla að bílastæðaréttindi falli niður, enda vandséð hvernig það samræmist almennum reglum eignarréttar.

Þá bendir umbjóðandi minn á að 2. mgr. 4. gr. framangreindrar gjaldskrár er heimildarákvæði, en samkvæmt ákvæðinu er heimilt að synja endurgreiðslu, en ákvæðið felur ekki í sér skyldu RVK til að synja beiðni umbjóðanda míns. Væri ákvæðið orðað með þeim hætti að beinlínis ætti alltaf að synja um endurgreiðslu væri slíkt ákvæði í ósamræmi við 19. gr. skipulagslaga. Þá bendir umbjóðandi minn á að engin málefnaleg rök séu fyrir synjun RVK.

Jafnframt bendir umbjóðandi minn á, að með greiðslu bílastæðagjalds, þar sem ekki sé hægt að koma bílastæðum fyrir inn á lóð, flyst skyldan til að útvega bílastæði á RVK gegn gjaldi, þannig að borgin þarf að koma bílastæðum annarsstaðar fyrir í borgarlandinu. Þannig, að hafi RVK staðið rétt að málum á árinu 2007, þá hefði það átt að bæta við í borgarlandinu 34,3 bílastæðum sem greitt var fyrir vegna stækkunar fasteignarinnar. Þau bílastæði hefðu ekki orðið til nema vegna þess að umbjóðandi minn greiddi fyrir þau. Í dómi Hæstaréttar nr. 646/2010 er fjallað um þetta, þar segir:

„Skylda til að greiða þetta gjald stofnaðist við að varnaraðili hafði fallist á að leysa sóknaraðila undan þeirri kvöð að hafa tilskilinn fjölda bílastæða á lóð sinni samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, en slík undanþága er veitt gegn því skilyrði að viðkomandi lóðarhafi greiði gjald til bílastæðasjóðs varnaraðila, sem tekur þá á sig að koma fyrir almenningsbílastæðum í nágrenni viðkomandi lóðar. Fjárhæðin, sem sóknaraðili greiddi, miðaðist við að skylda til að koma fyrir 20,5 bílastæðum færðist yfir á varnaraðila. Um lagaheimild til að binda útgáfu byggingarleyfis við að þetta gjald sé greitt vísar varnaraðili til 1. mgr. 44. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.“

Af framangreindri niðurstöðu Hæstaréttar má ráða, að hafi RVK staðið rétt að málum, þá hefði borgin átt að bæta við 34,3 bílastæðum utan lóðar, vegna stækkunar Laugavegs 95-99 á árinu 2007. Hafi það verið gert þá hljóta umrædd bílastæði að vera til staðar og því vandséð hvers vegna þau standi umbjóðanda mínum ekki til reiðu til að uppfylla kröfur skipulags um fjölda bílastæða, svo sem ákvæði 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, kveður á um og framangreint ákvæði gjaldskrá RVK.

Vegna ákvæðis 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, um að kærufrestur sé einn mánuður frá því kæranda var kunnugt um ákvörðun þá telur umbjóðandi minn ljóst að ákvæðið eigi ekki við. Krafa umbjóðanda míns lýtur að því að hann telur að hann eigi ekki að greiða gjald vegna 4,2 meintra umframbílastæða á lóð fasteignarinnar Laugavegur 95-99, að fjárhæð kr. 8.224.545. Gjaldið hefur verið lagt á en ekki greitt af hálfu umbjóðanda míns en ekki er þörf á greiðslu gjaldsins fyrr en áður en byggingarleyfi er gefið út, sbr. 13. gr. laga nr. 160/2010, um mannvirki. Það er því mat umbjóðanda míns að umræddur kærufrestur gæti í fyrsta lagi byrjað að líða eftir að gjaldið sé greitt og/eða ef RVK synjar útgáfu byggingarleyfis vegna höfnunar umbjóðanda míns um greiðslu umrædds bílastæðagjalds.

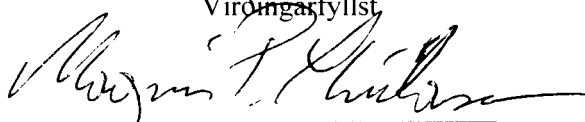
Jafnframt því er tekið fram í bréfi RVK frá 14.8.2017 að þar sé lýst því mati embættisins að bílastæðagjaldið sé réttilega lagt á, án þess að endanleg ákvörðun um það sé tekin. Það vísar



væntanlega til þess að RVK meti það sem svo að til þess að umbjóðandi minn fái útgefið byggingarleyfi þá þurfi hann að greiða umrætt bílastæðagjald. Umbjóðandi minn telur því að umræddur frestur geti fyrst byrjað að líða þegar umrætt bílastæðagjald er greitt eða höfnun á byggingarleyfi á sér stað, en það er eitt af þeim almennu skilyrðum fyrir því að byggingarleyfi sé gefið út sbr. áðurnefnd 13. gr. mannvirkjalaga er að bílastæðagjald sé greitt.

Líkt og fram kom í bréfi umbjóðanda míns frá 2.6.2017, þá gæti komið til þess að hann þyrfti að greiða bílastæðagjaldið til þess að fá byggingarleyfi og tefja ekki framkvæmdir. Komi til þess verður það greitt með fyrirvara um réttmæti þess og áskilnaði um að endurkrefja RVK um bílastæðagjaldið, sbr. fyrirvari í bréfi umbjóðanda míns frá 2.6.2017.

Virðingarfyllst



Magnús Pálmi Skúlason, hdl.

Meðfylgjandi skjöl:

1. Samþykktur aðaluppdráttur frá 07.02.2007.
2. Greiðsluseðill vegna bílastæðagjalds dagsettur 14.12.2016.
3. Bréf Rits og bóka ehf. dagsett 22.1.2016.
4. Bréf RVK dagsett 25.4.2017.
5. Bréf undirritaðs, dagsett 2.6.2017.
6. Bréf RVK dagsett 25.4.2017.14.8.2017.
7. Umboð.
8. Ljósrit úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dagsett 30.11.2016 (fundur 172).
9. Ljósrit úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dagsett 7.12.2016 (fundur 173).
10. Ljósrit úr fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrá frá 6.12.2016.
11. Ljósrit úr fundargerð skipulagsráðs frá 7.2.2007.

NR 2



Reykjavíkurborg

Aukabílastæðagjald
Vonarstræti 4
101 REYKJAVÍK
Sími 411-1111 Kt: 501170-0119

Reikningur

Gjald dagsi 14.12.2016
Eindagsi 14.12.2016

Bykt ef. *Rit & Bokur*,
Stórhöfða 34-40

110 REYKJAVÍK

Reikningur nr. 87022307
Dags. 14.12.2016
Pöntun 30000409
VSK númer 19009
Tilvísun BN051774
110

Kt: 560192-2319

Vara	Lýsing	Einin	Fjöldi	Verð	Afst %	Fjárhæð
ERINDREK	Bílastæðagjald, Erindi :BN051774	EIN	1,00	8.224.545,0 0	0,00	8.224.545
	Laugavegur 95-99 Hótel fl.V 4,2 bílast. x 1.958.225 kr/stk					
			Samtals			8.224.545
			Samtals til greiðslu			8.224.545

Þessi reikningur á uppruna sinn í rafrænu bókhaldskerfi skv. reglugerð nr. 505/2013.

Ef greitt er eftir eindaga reiknast dráttarvextir frá gjalddaga til greiðsludags.

20 dögum eftir eindaga verður krafan send í millinnheimtu.

Til greiðslu á gjalddaga	Samtals greitt
8.224.545	

KENNITALA > NÚMÉR [+ FL < BANKIHB > GJALDDAGI [+ SAMTALS GREITT

5011700119> 0000409+ 03< 030166> 141216+

NR 3

Rit og bækur ehf.

Stórhöfða 34-40
110 Reykjavík

Reykjavíkurborg
Kristbjörg Stephensen, borgarlögmaður
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Reykjavík, 22. desember 2016

Efni: Bílastæðagjald af lóðinni Laugavegi 95-99.

Rit og bækur ehf., kt. 470691-1589 (hér eftir Rit og bækur), er eigandi fasteignarinnar Laugavegi 95-99, Reykjavík. Í fasteigninni er í dag til húsa innheimtufyrirtækið Motus ásamt tengdum fyrirtækjum. Fyrir liggur að Motus og tengd fyrirtæki munu flytja starfsemi sína úr húsinu og hyggst Rit og bækur breyta eigninni í húsnæði fyrir hótelfarfsemi en jafnframt verður í húsinu starfsemi fyrir verslun og þjónustu.

Á árinu 2007 var aflað samþykkis fyrir viðbyggingu við húsið. Þar var nánar tiltekið samþykkt að rífa hús sem stóð við Snorrabraut 24 og mhl. 02 við Laugaveg 99. Þá var samþykkt að lóðirnar Laugavegur 95, Laugavegur 97, Laugavegur 99 og Snorrabraut 24 yrðu sameinaðar í eina lóð, lóðina Laugaveg 95-99. Samþykkt nýbygging sem síðar var reist var lýst svo í byggingarlýsingu:

„Sú framkvæmd sem hér með er sótt um byggingarleyfi fyrir er annars vegar að reisa nýbyggingu við Snorrabraut sem spennt er milli gafla Hverfisgötu 108 og hornhússins Laugavegi 99“

Fram kom í framangreindu samþykki að upp á vantaði 34,3 bílastæði. Byggingin var síðan reist og Reykjavíkurborg innheimti bílastæðagjald fyrir 34,3 bílastæði af þáverandi eiganda fasteignarinnar, Lögskjali ehf., kt. 560305-1090 og byggingin var byggð. Rit og bækur eiga því rétt á 34,3 bílastæðum utan lóðarinnar Laugavegi 95-99.

Vegna fyrirhugaðrar breyttrar nýtingar á húsnæðinu sendi Rit og bækur inn umsókn, sem fékk númerið BN051774, um leyfi til að byggja við framangreint hús og innrétta það sem hótél í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð. Umsóknin var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 06.12.2016. Skv. byggingarlýsingu í aðaluppdrætti sem samþykktur var á framangreindum fundi er bílastæðabókhald eignarinnar efnislega sem hér segir:

Starfsemi	Brúttó m2	Deilitala	Bílastæði
Hótelfarfsemi, bílastæðabörf	3744.2	130	28.8
Verslun og þjónustustarfsemi, bílastæðabörf	519.8	50	10.4
Bílastæði á lóð til frádráttar			8.0
Bílastæðabörf byggingar umfram bílastæði á lóð			31.2
Bílastæðabörf utan lóðar, afgreiðsla v. byggingarleyfis 07.02.2007 *)			34.3
Umframstæði tilheyrandi lóðinni nú, „inneign“			3,1

*) : sjá samþykktan aðaluppdrátt frá 07.02.2007, fskj. 1 með bréfi þessu.

Í greinum nr. 4.1 og 4.2 í greinargerð gildandi deiliskipulags staðgreinireits 1.174.1, dags. 12.12.2001, kemur fram að fyrir hótelfstarfsemi í byggingunni reiknist 1 bílastæði fyrir hverja 130m² og fyrir atvinnuhúsnæði (verslun og þjónusta) reiknist 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² skv. Þannig liggur fyrir að samkvæmt bílastæðabókhalddi lóðarinnar er 3,1 umframstæði á lóðinni miðað við fyrirhugaða samþykktu notkun.

Í framhaldi af samþykktu embættis byggingarfulltrúa þann 6. desember sl. á framangreindri umsókn nr. BN051774 um leyfi til að byggja við húsið og innrétta það sem hótell í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð hefur félaginu verið tilkynnt, þrátt fyrir að 3,1 umframstæði séu til staðar skv. bílastæðabókhalddi á aðaluppdrætti, um álagningu bílastæðagjalds fyrir 4,2 bílastæði sem teljist vanta fyrir nýja starfsemi hússins en þar hefur til fjölda ára verið framangreind skrifstofustarfsemi ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð.

Í gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík nr 337/2003, 1. mgr. 4. gr. – Greiðsla bílastæðagjalds, segir:

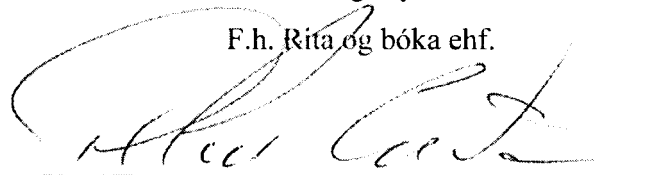
„Bílastæðagjald skal greitt eða um greiðslu þess samið áður en byggingarleyfi er gefið út.“

Fyrir liggur að réttur eignarinnar frá 7. febrúar 2007 nær til 34,3 bílastæða utan lóðarinnar Laugavegi 95-99. Sá réttur hefur ekki og getur ekki fallið niður þrátt fyrir samþykktu breytta notkun hússins nú. Félagið fær þannig engan veginn séð hvernig Reykjavíkurborg telur sér heimilt að innheimta gjald fyrir 4,2 viðbótarbílastæði þegar fyrir liggur að 3,1 umframstæði eru til staðar, en nauðsynlegt bílastæðamagn fyrir breytta notkun er 31,2 bílastæði.

Er þess hér með farið á leit að umrætt bílastæðagjald fyrir 4,2 viðbótarbílastæði sem embætti byggingarfulltrúa hefur gert eiganda fasteignarinnar Laugavegi 95-99 að greiða vegna viðbyggingar við fasteignina og innréttingar hennar sem hótells í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, verði fellt niður í samræmi við framangreint.

Virðingarfyllst

F.h. Rita og bóka ehf.



Pétur Guðmundsson, stjórnarformaður

NR 4



Reykjavíkurborg
borgarlögmaður

Reykjavík, 25. apríl 2017
R16120118
61390

Rit og bækur ehf.
Pétur Guðmundsson, stjórnarformaður
Stórhöfði 34 - 40
110 REYKJAVÍK

Álagning gjalds vegna viðbótarbílataða við Laugaveg 95-99

Vísað er til bréfs yðar dags. 22. desember 2016 þar sem krafist er niðurfellingar á bílastæðagjaldi fyrir 4,2 viðbótarbílataði vegna viðbyggingar við Laugaveg 95-99.

Málið var tekið fyrir á fundi starfshóps lögfræðina um meðferð bótakrafna á hendur Reykjavíkurborg þann 9. mars sl. Á fundinum var lagt fram framangreint bréf Rita og bóka ehf., dags. 22. desember 2016, þar sem þess er krafist að bílastæðagjald fyrir 4,2 viðbótarbílataði, sem embætti byggingarfulltrúa gerði eiganda fasteignarinnar Laugavegs 95-99 að greiða vegna viðbyggingar við fasteignina sem hótels í flokki V, teg. A, ásamt verzlun og þjónustu á jarðhæð, verði felld niður.

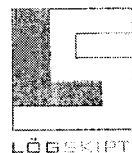
Álagning gjalds vegna viðbótarbílataða sem á vantaði vegna viðbyggingar við fasteignina Laugavegi 95-99 var í samræmi við gildandi reglur og takmarkast einungis við viðbygginguna að stærð 548,5 fm. Skilyrði til endurgreiðslu umkrafðrar fjárhæðar eru því ekki fyrir hendi, erindi yðar er því hafnað.

Beðist er velvirðingar á þeim drætti sem orðið hefur á að svara erindi yðar.

F.h. starfshóps lögfræðinga um meðferð bótakrafna á hendur Reykjavíkurborg

Kristbjörg Stephensen, borgarlögmaður

MÓTTAKIÐ
28. APR. 2017
RIT OG BÆKUR EHF.



Reykjavíkurborg
Kristbjörg Stephensen, borgarlögmaður
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Reykjavík 2. júní 2017

Efni: Álagning bílastæðagjalds af lóðinni Laugavegi 95-99.

Til skrifstofu minnar hefur leitað Rit og bækur ehf., kt. 470691-1589 (hér eftir Rit og bækur), sem er eigandi fasteignarinnar að Laugavegi 95-99, Reykjavík og falið mér að gæta hagsmuna sinna vegna höfnunar Reykjavíkurborgar (hér eftir RVK) á erindi þess frá 22.12.2016, þar sem farið var fram á að fellt yrði niður bílastæðagjald fyrir 4,2 meint viðbótarbílastæði sem embætti byggingarfulltrúa hefur gert eiganda fasteignarinnar Laugavegi 95-99 að greiða vegna viðbyggingar við fasteignina og innréttingar hennar sem hótels í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð.

Þann 28.4.2017 barst umbjóðanda mínum bréf umbjóðanda þíns, RVK, dagsett 25.4. s.á. þar sem umbjóðandi þinn kvaðst hafa beint erindi umbjóðanda míns til einhvers konar fyrirbæris, sem kallaðist starfshópur lögfræðinga um meðferð bótaskrafa á hendur RVK.

Í bréfi þínu kom fram að þessi ágæti hópur lögfræðinga hefði komist að þeirri niðurstöðu að álagning gjalds vegna „viðbótarbílastæða“ væri í samræmi við gildandi reglur, án þess að það væri rökstutt nánar við hvaða reglur væri átt, og talið að skilyrði endurgreiðslu væri ekki til staðar og því erindi umbjóðanda míns hafnað. Þá var ekkert skýrt út hvaða lögbundna hlutverk umræddur hópur hefði eða hvaða reglur giltu um hlutverk hans og verkefni.

Umbjóðanda mínum er bréf RVK í raun hulin ráðgáta og áttar sig engan veginn á hvers vegna starfshópi lögfræðinga um meðferð bótaskrafa á hendur RVK sé falið að svara erindi hans og sá hópur komist að þeirri niðurstöðu, án þess að nokkur rökstuðningur fylgi, að endurgreiðslu sé hafnað.

Í fyrsta lagi hefur umbjóðandi minn ekki greitt umkrafid gjald, heldur hefur hann hafnað greiðsluskyldu með framangreindu bréfi á þeim forsendum að ekki vanti stæði, heldur tilheyri 3,1 umframstæði lóðinni. Hann fór því fram á að krafan yrði felld niður vegna þess að ekki eru skilyrði til innheimtu gjaldsins.



Svo sem ítarlega var rakið í framangreindu bréfi umbjóðanda míns frá 22.12.2016 var á árinu 2007 aflað samþykkis fyrir viðbyggingu við húsið. Þar var nánar tiltekið samþykkt að rífa hús sem stóð við Snorrabraut 24 og mhl. 02 við Laugaveg 99 og samþykkt að lóðirnar Laugavegur 95, Laugavegur 97, Laugavegur 99 og Snorrabraut 24 yrðu sameinadar í eina lóð, lóðina Laugaveg 95-99. Samþykkt var nýbygging og fram kom í framangreindu samþykki að upp á vantaði 34,3 bílastæði. Byggingin var reist og innheimti Reykjavíkurborg bílastæðagjald fyrir 34,3 bílastæði af þáverandi eiganda fasteignarinnar, Lögskjali ehf., kt. 560305-1090 og byggingin var byggð. Rit og bækur eiga því rétt á 34,3 bílastæðum utan lóðarinnar Laugavegi 95-99.

Vegna fyrirhugaðrar breyttrar nýtingar á húsnæðinu sendi umbjóðandi minn Rit og bækur inn umsókn, sem fékk númerið BN051774, um leyfi til að byggja við framangreint hús og innrétta það sem hótél í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð. Umsóknin var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 06.12.2016. Skv. byggingarlýsingu í aðaluppdrætti sem samþykktur var á framangreindum fundi er bílastæðabókhald eignarinnar efnislega sem hér segir:

Starfsemi	Brúttó m ²	Deilitala	Bílastæði
Hótelstarfsemi, bílastæðabörf	3744,2	130	28,8
Verslun og þjónustustarfsemi, bílastæðabörf	519,8	50	10,4
Bílastæði á lóð til frádráttar			8,0
Bílastæðabörf byggingar umfram bílastæði á lóð			31,2
Bílastæðabörf utan lóðar, afgreiðsla v. byggingarlýtis 07.02.2007 *)			34,3
Umframstæði tilheyrandi lóðinni nú „inneign“			3,1

*) : sjá samþykktan aðaluppdrátt frá 07.02.2007, fskj. 1 með bréfi þessu.

Svo sem fram kom í áðursendu bréfi kemur fram í greinum nr. 4.1 og 4.2 í greinargerð gildandi deiliskipulags staðgreinireits 1.174.1, dags. 12.12.2001, að fyrir hótélstarfsemi í byggingunni reiknist 1 bílastæði fyrir hverja 130m² og fyrir atvinnuhúsnæði (verslun og þjónusta) reiknist 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² skv. Þannig liggur fyrir að samkvæmt bílastæðabókhaldi lóðarinnar er 3,1 umframstæði á lóðinni miðað við fyrirhugaða samþykktu notkun.

Í framhaldi af samþykkt embættis byggingarfulltrúa þann 6. desember sl. á framangreindri umsókn nr. BN051774 um leyfi til að byggja við húsið og innrétta það sem hótél í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð hefur félaginu verið tilkynnt, þrátt fyrir að 3,1 umframstæði séu til staðar skv. bílastæðabókhaldi á aðaluppdrætti á lóðinni, að borgin ætli eftir sem áður að leggja á umbjóðanda minn bílastæðagjald fyrir 4,2 bílastæði sem teljist vanta fyrir nýja starfsemi hússins.

Í áðurgreindu bréfi RVK frá 25.4.2017 kemur fram að álagning gjalds vegna „viðbótarbílastæða“ sé í samræmi við gildandi reglur, án þess að rökstutt sé við hvaða reglur sé átt.

Alveg er ljóst að innheimta gjaldsins er ekki í samræmi við Gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík nr. 441/2016 en þar kemur fram í 2. gr. að greiða skuli bílastæðagjald fyrir þann fjölda bílastæða sem á skorti til að uppfylltar séu kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi sbr. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Í 19. gr. skipulagslaga kemur fram að heimilt sé að innheimta bílastæðagjald, ef ekki er hægt að koma þeim fjölda bílastæða fyrir á lóð sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi. Fyrir liggur að samkvæmt byggingarlýsingu á aðaluppdrætti sem samþykktur var á framangreindum fundi er bílastæðapörf lóðarinnar miðað við þá starfsemi sem verður í húsinu 39,2 bílastæði. Á lóðinni eru 8 stæði og greitt var árið 2007 fyrir 34,3 aukastæði. Það þýðir að lóðin á rétt á 42,3 bílastæðum, en þarf 39,2 stæði til að uppfylla kröfur skipulags vegna þeirra nota sem hann hyggst nota bygginguna í. Það þýðir að lóðinni tilheyrja 3,1 umframbílastæði og því skortir ekki bílastæði á lóðinni til að uppfylltar séu kröfur um fjölda bílastæða skv. deiliskipulagi.

Í bréfi RVK kemur fram að „viðbótarbílastæði“ miði við stærð viðbyggingar 548,5 fm. Fyrir liggur skv. 2. gr. fyrrgreindrar gjaldskrár nr. 441/2016 á ekki að miða við viðbótarfermetra heldur kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi. Liggur því fyrir að höfnun borgarinnar er ekki í samræmi við framangreindar reglur, en ekki er rökstutt hvort og þá við hvaða aðrar reglur borgin miðar við í nefndu bréfi sínu.

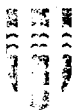
Óskað er eftir því að RVK rökstyðji höfnun sína með vísan til V. kafla stjórnisýslulaga, sér í lagi 22. gr. laganna, en fyrrgreint bréf RVK uppfyllir engan veginn áskilnað framangreindra laga um rökstuðning. Þá er sérstaklega óskað eftir því að rökstutt verði hvers vegna RVK telji að umbjóðandi minn geti ekki nýtt sér þau umfram bílastæði sem sannanlega hefur verið greitt fyrir og hvers vegna borgin miðar við viðbótarfermetra í þessu máli, en ekki kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi eins og framangreind gjaldskrá kveður á um. Í því samhengi bendir umbjóðandi minn á að réttur til bílastæða eru eignarréttindi sem umbjóðandi minn hefur hvorki selt eða afsalað sér með nokkrum hætti.

Vegna áskilnaðar í 2. ml. 1. mgr. 4. gr. gjaldskrár fyrir bílastæðagjald í Reykjavík nr. 441/2016, um að bílastæðagjald skuli greitt áður en byggingarleyfi er gefið út, kann að vera að umbjóðandi minn neyðist til að greiða framangreint gjald til þess að forða því að framkvæmdir teljist vegna ólögætrar gjaldtöku Reykjavíkurborgar. Greiði umbjóðandi minn álagt gjald er það gert með þeim fyrirvara og áskilnaði að hann áskilji sér rétt til þess að skjóta málinu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og/eða höfða mál fyrir íslenskum dómstólum þar sem krafist verður endurgreiðslu gjaldsins úr hendi Reykjavíkurborgar, ásamt dráttarvöxtum og kostnaði sem af hinni ólögættu gjaldtöku hlýst.

Virðingarfyllt

F.h. Rita og Bóka ehf.

Magnús Pálmi Skúlason, hdl.



Reykjavíkurborg
borgarlögmaður

NR 6

Reykjavík, 14. ágúst 2017
R16120118
61390

Lögskipti ehf

B.t. Magnúasar Pálma Skúlasonar hdl.
Ármúli 18
108 REYKJAVÍK

Laugavegur 95-99, álagning bílastæðagjalds.

Við er til bréfs yðar dags. 2. júní 2017, vegna álagningu bílastæðagjalds á lóðina Laugaveg 95-99.

Þann 7. febrúar 2007 var samþykkt byggingarleyfisumsókn nr. BN034998, þar sem sótt var um leyfi til þess að byggja þriggja hæða steinsteypt skrifstofuhús við norðurhlið núverandi húss nr. 99 við Laugaveg (matshluta 01) auk inndreginnar fjórðu hæðar og geymslukjallara allt einangrað að utan og að mestu klætt með dökkgráum steinflísum. Jafnframt var sótt um að breyta húsunum nr. 95 og 97, við Laugaveg, loka áður undirgöngum að Laugavegi, byggja við norðurhlið 2. og 3. hæðar, byggja inndregna 4. hæð yfir Laugaveg 95, 97 og núverandi Laugaveg 99 sem allt yrði sameinað í einn matshluta á sameinaðri lóð nr. 9 -99 við Laugaveg og 24 við Snorrabraut.

Þann 6. desember 2016 var samþykkt byggingarleyfisumsókn nr. BN051774 um leyfi til að byggja viðbyggingu að stærð 548,5 ferm. og innrétta hótél í flokki V ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð. Álagning bílastæðagjalds vegna bílastæða sem á vantaði vegna stækkunar tók mið af reglum um bílastæðagjald í Reykjavík nr. 440/2016, gjaldskrá um bílastæðagjald nr. 441/2016 og samkvæmt bílastæðakröfum skipulags. Bílastæðakrafa við álagningu var 1 bílastæði fyrir hverja 130 fermetra byggingarmagns samkvæmt deiliskipulagi fyrir hótél. Álagning var fyrir 4,2 bílastæði sem á vantaði á lóð með hliðsjón af kröfum og stækkun húss um 548,5 ferm. ($548,5/130=4,2$).

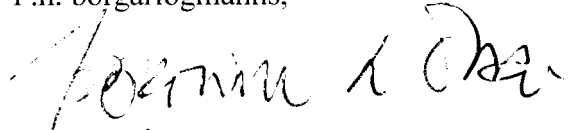
Í 4. gr. reglna um bílastæðagjald er skýrt tekið fram að heimilt sé að synja endurgreiðslu bílastæðagjalds ef liðið er meira en eitt ár frá greiðslu þess og gildir einu þótt byggingarleyfi falli úr gildi eða sé felld úr gildi. **Sama gildir ef notkun húss er breytt þannig að kröfur um fjölda bílastæða vegna þess séu minni en voru vegna fyrri notkunar þess.**

Lóðarhafar geta ekki dregið frá bílastæðagjöld vegna breyttrar notkunar nú eða myndað inneign vegna bílastæðagjalda sem aldrei voru greidd vegna samþykktar á byggingarleyfi nr. BN034998 fyrir nýbyggingu þann 7. febrúar 2007. Kemur því ekki til þess að 3.1 umframstæði tilheyri lóðinni eins og haldið er fram, enda er nú einungis verið að leggja á bílastæðagjöld í samræmi við bílastæðakröfur vegna nýbyggingarinnar.

Það er því mat embættis borgarlögmanns að álögd bílastæðagjöld vegna nýbyggingarinnar séu réttilega álögd og í samræmi við gjaldskrá Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald í Reykjavík nr. 440/2016, gjaldskrá um bílastæðagjald nr. 441/2016 og samkvæmt bílastæðakröfum skipulags.

Beiðist er velvirðingar á því hvað dregist hefur að svara erindi yðar.

F.h. borgarlögmanns,



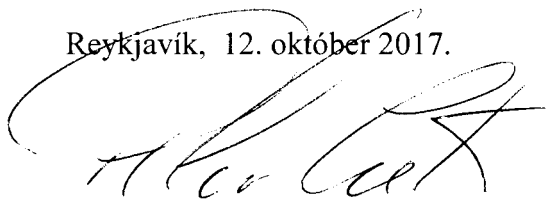
Þórhildur L Ólafsdóttir hdl.

NR 7

U M B O ð

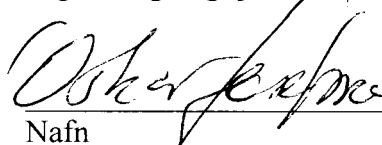
Undirritaður f.h. Rits og bóka ehf., kt. 470691-1589, Stórhöfða 34 – 40 , 110 Reykjavík, eiganda fasteignarinnar Laugavegur 95-99, fastanr. 200-5355, veiti Magnús Pálma Skúlasyni, hdl., Ármúla 18, Reykjavík, umboð til kára til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála álagningu Reykjavíkurborgar (RVK) á bílastæðagjöldum vegna viðbótarbílastæða vegna stækkunar framangreindrar fasteignar.

Reykjavík, 12. október 2017.




F.h. Rit og bóka ehf.

Vottar að rétttri undirskrift,
dagsetningu og fjárræði:

 310857-4629

Nafn

kt.

 311080-5040

Nafn

kt

Umhverfis- og skipulagsráð

Ár 2016, miðvikudaginn 30. nóvember kl. 9.13, var haldinn 172. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur. Fundurinn var haldinn að Borgartúni 12 - 14, 7. hæð. Ráðssal. Viðstaddir voru: Hjálmar Sveinsson, Magnea Guðmundsdóttir, Halldór Halldórsson, Hildur Sverrisdóttir og Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir. Eftirtaldir embættismenn sátu fundinn: Ólöf Örvarsdóttir, Björn Axelsson, Nikulás Úlfar Másson, Þorsteinn Hermannsson, Magnús Ingi Erlingsson og Marta Grettisdóttir. Fundarritari er Harri Ormarsson.

Þetta gerðist:

(A) Skipulagsmál

1. **Afgreiðslufundur skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, fundargerð** Mál nr. SN010070

Lögð fram fundargerð afgreiðslufundar skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 25. nóvember 2016.

2. **Aðalskipulag Reykjavíkur, veitinga- og gististaðir, breyting á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði** Mál nr. SN160890

Lögð fram verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. nóvember 2016 á breytingu á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði. Um er að ræða uppfærslu vegna gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007.

Kl. 9:17 taka Sigurborg Ó Haraldsdóttir og Sverrir Bollason sæti á fundinum.

Kl. 9:25 tekur Gísli Garðarsson sæti á fundinum.

Lýsing á skipulagsgerð samþykkt til kynningar og umsagna, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsingin verður send til skilgreindra umsagnaraðila

Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur Vísað til borgarráðs.

Haraldur Sigurðsson deildarstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

3. **Skeifan, heildarendurskoðun deiliskipulags** (01.46) Mál nr. SN160020

Kynntar tillögur úr hugmyndaleit vegna heildarendurskoðunar deiliskipulags Skeifunnar.
Kynnt.

Halldóra Hrólfsdóttir verkefnisstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

4. **Vogahverfi v/ Gnoðarvogur 44, nr. 44 - (01.444.1)** Mál nr. SN160688
breyting á deiliskipulagi
160759-2919 Björn Leósson, Kjarrhólmi 38, 200 Kópavogur

Lögð fram umsókn Björns Leóssonar, mótt. 14. september 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogahverfis vegna hússins nr. 44 á lóð nr. 44-46 við Gnoðarvog. Í breytingunni felst að heimila gististað í flokki II á 2. hæð hússins, samkvæmt tillögu Teiknilist ehf., dags. 3. nóvember 2016.

631007-1630 Novator F11 ehf, Óðinsgötu 7, 101 Reykjavík

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. ágúst 2016 þar sem sótt er um leyfi til að breyta áður samþykktu erindi BN049604 sem felst í breytingu á aðgengi að kjallara við sunnanvert húsið á lóð nr. 11 við Fríkirkjuveg. Erindi var grenndarkynnt frá 18. október til og með 15. nóvember 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sigrún Valdimarsdóttir, Valdimar Helgason og H. Walter Schmitz, dags. 12. nóvember 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2016.

Sjá enn fremur erindi BN050726. Bréf hönnuða um ábyrgðasvið dags. 05.08.2016 fylgir erindi. Gjald kr. 10.100

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. nóvember 2016 samþykkt.

Vísad til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

Hildur Gunnarsdóttir verkefnisstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

9. **Hverfisgata 40, Brynjureitur -** (01.172.001) Mál nr. BN051112
Fjölbýlishús og atvinnuhúsnæði
671106-0750 Þingvangur ehf., Hlíðasmára 9, 201 Kópavogur

Sótt er um leyfi til að byggja íbúðar- og atvinnuhús með 72 íbúðum og verslunum á jarðhæðum, þrjár til sex hæðir á sameiginlegum bílakjallara með 20 stæðum á Brynjureit á lóð nr. 40 við Hverfisgötu.

Útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 7. október 2016 fylgir erindinu ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. október 2016. Einnig brunahönnun frá EFLU uppfærð í september 2016, umsögn fagrýnihóps, dags. 21. nóvember 2016 og bréf frá hönnuðum dags. 13. maí og 20. september 2016.

Kynnt.

Vísad til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

10. **Laugavegur 95-99, Hótel fl.V** (01.174.130) Mál nr. BN051774
080849-3709 Björn Stefán Hallsson, Álakvísl 134, 110 Reykjavík
470105-2160 Plan 21 ehf, Álakvísl 134, 110 Reykjavík
470691-1589 Rit og bækur ehf., Stórhöfða 30-40, 110 Reykjavík

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu samhliða endurbyggingu útveggja og þaks, og innréttu hótél í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, í húsi á lóð nr. 95-99 við Laugaveg. Einnig er lögð fram umsögn fagrýnihóps, dags., 21. nóvember 2016.

Kynnt.

Vísad til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

(C) Fyrirspurnir

11. **Hlíðarendi 20-26, (fsp) fjölgun íbúða** (01.629.6) Mál nr. SN160815
090466-4109 Hilmar Þór Kristinsson, Sæbraut 9, 170 Seltjarnarnes
500191-1049 Arkþing ehf., Bolholti 8, 105 Reykjavík

Lögð fram fyrirspurn Sigurðar Hallgrímssonar, mótt. 1. nóvember 2016, varðandi fjölgun íbúða á lóð nr. 20-26 við Hlíðarenda, merkt E á gildandi deiliskipulagsupprætti. Einnig er lögð fram greinargerð Arkþings ehf., dags. 28. október 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. nóvember 2016.

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. nóvember 2016 samþykkt.

Umhverfis- og skipulagsráð

Ár 2016, miðvikudaginn 7. desember kl. 9.15, var haldinn 173. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur. Fundurinn var haldinn að Borgartúni 12 - 14, 7. hæð. Ráðssal Viðstaddir voru: Hjálmar Sveinsson, Magnea Guðmundsdóttir, Gísli Garðarsson, Stefán Benediktsson, Herdís Anna Þorvaldsdóttir, Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir og Sigurborg Ó Haraldsdóttir áheyrnarfulltrúi. Eftirtaldir embættismenn sátu fundinn: Ólöf Örvarsdóttir, Björn Axelsson, Nikulás Úlfar Mátsson, Þorsteinn Hermannsson, Gunnar Mát Jakobsson og Marta Grettisdóttir Fundarritari er Harri Ormarsson.

Þetta gerðist:

(E) Umhverfis- og samgöngumál

1. **Klettagarðar 9, Hringrás**, vegna bruna á athafnasvæði Hringrásar Mál nr. US160286
Kynnt viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs vegna nýlegs bruna á athafnasvæði Hringrásar að Klettagörðum 9.
Kynnt.
- Kl. 9.25 tekur Marta Guðjónsdóttir sæti á fundinum.
Rósa Magnúsdóttir deildarstjóri og Guðjón Eggertsson heilbrigðisfulltrúi taka sæti á fundinum undir þessum lið.
2. **Sorpa bs.**, fundargerð Mál nr. US130002
Lögð fram fundargerð Sorpu bs. nr. 368 frá 28. nóvember 2016.
3. **Negldir og ónegldir hjólbarðar í Reykjavík**, kynning Mál nr. US160282
Kynnt meðaldreifing á notkun negldra og ónegldra hjólbarða í Reykjavík
Kynnt.
Björg Helgadóttir verkefnisstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.
4. **Geirsgata-Lækjargata**, kynning Mál nr. US160281
Kynning á hönnun og frágangi Geirsgötu-Lækjargötu.
Kynnt.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Marta Guðjónsdóttir og Herdís Anna Þorvaldsdóttir bóka: „Umferðarsérfræðingar hafa bent á að heppilegra væri að leggja Sæbraut og Geirsgötu í stökk því fyrirsjáanlegt er að umferðarþungi og álag þar mun aukast verulegra vegna mikillar uppbyggingar í miðbænum og vestur í bæ og að fyrirliggjandi umferðarlausnir, T- gatnamót, munu ekki anna þeirri umferð. Auk þess sem slík gatnamót og fyrirhugað umferðarskipulag munu koma í veg fyrir að svæðið frá Lækjartorgi að Hörpu geti myndað órofa heild. Með stökkalausn skapast hins vegar tækifæri til að hanna aðlaðandi heildstætt útirými fyrir gangandi vegfarendur í tengslum við höfnina, Arnarhól og Lækjartorg. Í ljósi þessa ætti að taka til alvarlegrar athugunar að falla frá T gatnamótunum og huga að því að koma umræddum götum í stökk á meðan jarðvegsvinna er enn í gangi og tækifæri gefst, áður en það verður of seint.“

Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Stefán Benediktsson, fulltrúi Bjartrar framtíðar Magnea Guðmundsdóttir, fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson og fulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir bóka: „Ekki er ljóst til hvaða umferðarsérfræðinga fulltrúar Sjálfstæðisflokksins

Gjald kr. 10.100
Frestað.
Málinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

31. **Langholtsvegur 160** (01.441.304) 105458 Mál nr.
BN052039
200491-2899 Þorsteinn Hjalti Aðalgeirsson, Gnoðarvogur 74, 104 Reykjavík
Sótt er um leyfi til að breyta núverandi glugga í hurð, lækka jarðveg fyrir
framan suðurhlið, koma fyrir stétt, stoðvegg og tröppur á lóð nr. 160 við
Langholtsveg.
Fyrirspurn BN051725 dags. 4. okt. 2016 fylgir erindinu.
Samþykki meðlóðarhafa dags. 25. nóv. 2016 fylgir erindinu.
Gjald kr. 10.100
Samþykkt.
Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.
Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og
lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu
byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í
byggingarreglugerð nr. 112/2012.
Askilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.
32. **Laugavegur 103** (01.240.007) 102975 Mál nr.
BN051983
541016-0660 Reykjavík núðlur ehf., Frostafold 23, 112 Reykjavík
050478-2119 Sinh Xuan Luu, Kleppsvegur 136, 104 Reykjavík
Sótt er um leyfi til að breyta áður samþykktu erindi BN050470 þannig að
veitingastaður verði í flokk I, teg. C fyrir 80 gesti í húsi á lóð nr. 103 við
Laugaveg.
Leigusamningur ódagsettur og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. okt. 2016
fylgir erindi.
Gjald kr. 10.100
Frestað.
Vísan til athugasemda á umsóknarblaði.
33. **Laugavegur 95-99** (01.174.130) 210318 Mál nr.
BN051774
080849-3709 Björn Stefán Hallsson, Álakvísl 134, 110 Reykjavík
470105-2160 Plan 21 ehf, Álakvísl 134, 110 Reykjavík
470691-1589 Rit og bækur ehf., Stórhöfða 30-40, 110 Reykjavík
Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu samhliða endurbyggingu útveggja og
þaks, og innréttu hótél í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, í
húsi á lóð nr. 95-99 við Laugaveg.
Stækkun A-rými: 548,5 ferm., 694,0 rúmm.
Bréf arkitekts dags. 01.12.2016 fylgir erindi.
Gjald kr. 10.100
Samþykkt.
Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.
Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og
lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu
byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í
byggingarreglugerð nr. 112/2012.
Með vísan til samþykktar umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 22. maí 2013, skal
lóðarhafi, í samráði við byggingarfulltrúa, setja upp skilti til kynningar á
fyrirhuguðum framkvæmdum á byggingarstað.
Askilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. Askilið samþykki heilbrigðiseftirlits.
Askilið samþykki Vinnueftirlits ríkisins.

Arnarholt 221217, Austurbakki 2, Austurv Thorvaldsenss, Baldursgata 25B, Bankastræti 2, Bauganes 39, Básiendi 12, Bergþórugata 23, Borgartún 24, Brautarholt 5 173345, Faxafen 12, Fiskislóð 1, Flétturimi 1-7, Flugvöllur 106748, Frikirkjuvegur 11, Gnoðarvogur 44, Hallveigarstígur 2, Haukdælabraut 78-92, Hádegismóar 6, Heiðargerði 16, Hvassaleiti 38, Hverfisgata 20, Hverfisgata 40, Hverfisgata 61, Hverfisgata 78, Jónsgeisli 61, Kistumelur 16, Kistumelur 18, Klapparstígur 28, Klapparstígur 30, Langholtsvegur 160, Laugavegur 103, Laugavegur 95-99, Lofnarbrunnur 36-38, Meistaravellir 5-7, Miðtún 18, Naustabryggja 31-33, Nýlendugata 15, Óðinsgata 11A, Rauðarárstígur 12-14, Skaftahlíð 38, Skaftahlíð 7, Skeifan 11, Skeifan 7, Skólavörðustígur 42, Sóleyjargata 13, Stangarhylur 7, Sturlugata 6, Tangabryggja 18-24, Tjarnargata 36, Torfufell 21-35, Viðimelur 35, Þverás 4, Esjumelur 11, Esjumelur 9, Hólmasund 2, Hverfisgata 92, Laugavegur 73, Framnesvegur 66, Hátún 41, Sólvallagata 72,

Afgreiðsla byggingarfulltrúa samkv. samþykkt nr. 161/2005

903. fundur 2016

Árið 2016, þriðjudaginn 6. desember kl. 10:08 fyrir hádegi hélt byggingarfulltrúinn í Reykjavík 903. fund sinn til afgreiðslu mála án staðfestingar skipulagsráðs. Fundurinn var haldinn í fundarherbergi 2. hæð austur Borgartúni 12-14. Þessi sátu fundinn: Nikulás Úlfar Másson, Óskar Torfi Þorvaldsson, Eva Geirsdóttir, Jón Hafberg Björnsson, Sigríður Maack, Harri Ormarsson og Sigrún Reynisdóttir

Þetta gerðist:

Umsókn nr. 50431 (32.16.110.1)

540169-3229 Fylkir ehf.

Dugguvogi 4 104 Reykjavík

1. Arnarholt 221217, *Gistiheimili*

Sótt er um leyfi til að innrétta gistiheimili í flokki II, teg. B fyrir 75 gesti í mhl. 10 í Arnarholti á Kjalarnesi.

Gjald kr. 9.823

Frestað.

Vísað til athugasemda á umsóknarblaði.

Umsókn nr. 51968 (01.11.980.1)

450314-0210 REYKJAVÍK DEVELOPMENT ehf.

Lágmúla 7 108 Reykjavík

2. Austurbakki 2, *Breytingar reitur 1 - bílakjallari og 6. hæð*

Sótt er um leyfi til að breyta erindi BN048688, m.a. eru þakhæðir G1 og G2 stækkaðar til vesturs og gluggasetningu þakhæða og inngöngum á 1. hæð breytt, inngöngum í T1, T2 og T3 er breytt og breytingar verða á innréttingu bílakjallara vegna steinhleðslu í íbúðar- og atvinnuhúsum á lóð nr. 2 við Austurbakka.

Stækkun: 116,5 ferm., 402,4 rúmm.

Gjald kr. 10.100

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Með vísan til samþykktar umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 22. maí 2013, skal lóðarhafi, í

Sótt er um leyfi til að breyta núverandi glugga í hurð, lækka jarðveg fyrir framan suðurhlið, koma fyrir stétt, stoðvegg og tröppur á lóð nr. 160 við Langholtsveg.

Fyrirspurn BN051725 dags. 4. okt. 2016 fylgir erindinu.

Samþykki meðlóðarhafa dags. 25. nóv. 2016 fylgir erindinu.

Gjald kr. 10.100

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr.

greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

Umsókn nr. 51983 (01.24.000.7)

541016-0660 Reykjavík núðlur ehf.

Frostafold 23 112 Reykjavík

050478-2119 Sinh Xuan Luu

Kleppsvegur 136 104 Reykjavík

32. Laugavegur 103, Veitingahús fl.I - 0102

Sótt er um leyfi til að breyta áður samþykktu erindi BN050470 þannig að veitingastaður verði í flokk I, teg. C fyrir 80 gesti í húsi á lóð nr. 103 við Laugaveg.

Leigusamningur ódagsettur og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. okt. 2016 fylgir erindi.

Gjald kr. 10.100

Frestað.

Vísað til athugasemda á umsóknarblaði.

Umsókn nr. 51774 (01.17.413.0)

080849-3709 Björn Stefán Hallsson

Álakvísl 134 110 Reykjavík

470105-2160 Plan 21 ehf

Álakvísl 134 110 Reykjavík

470691-1589 Rit og bækur ehf.

Stórhöfða 30-40 110 Reykjavík

33. Laugavegur 95-99, Hótel fl.V

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu samhliða endurbyggingu útveggja og þaks, og innrétta hótél í flokki V - teg. a, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, í húsi á lóð nr. 95-99 við Laugaveg.

Stækkun A-rými: 548,5 ferm., 694,0 rúmm.

Bréf arkitekts dags. 01.12.2016 fylgir erindi.

Gjald kr. 10.100

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 160 / 2010.

Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr.

greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Með vísan til samþykktar umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 22. maí 2013, skal lóðarhafi, í samráði við byggingarfulltrúa, setja upp skilti til kynningar á fyrirhuguðum framkvæmdum á byggingarstað.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. Áskilið samþykki heilbrigðiseftirlits. Áskilið samþykki Vinnueftirlits ríkisins.

Baldursgötureitur 1, Fálkagötureitur, Héðinsreitur, Lýsisreitur, Holtavegur, Höfðatorg, Skútuvogur 8, Reynisvatnsás Grafarholt, Fylkisvegur 6, íþróttasvæði Fylkis, Kjalarnes, Kistumelur 10, Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa, Almannaadalur 1-7, Borgartún 41, Brekkustígur 3, Eirhöfði 12, Fiskislóð 29, Freyjubrunnur 2-8, Kistumelur 10, Laugavegur 99, Skarfagarðar 4, Kirkjutorg 4, Frostaskjól 2-6, Afgreiðslufundur Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, Flugvöllur 106930 / Hlíðarfótur, Vesturhús 9, Háskóli Íslands, Lóðarumsókn fyrir slökkvistöðvar, Þórðarhöfði, Örfirisey, Borgartún 28, Borgartún 31 og 33, Útilistaverk, Vesturberg 195, Frakkastígur 7, Laugavegur 161, Sóltún, Ármannsreitur,

Skipulagsráð

82. fundur 2007

Ár 2007, miðvikudaginn 7. febrúar kl. 09:08, var haldinn 82. fundur skipulagsráðs Reykjavíkur. Fundurinn var haldinn að Borgartúni 3, 4. hæð. Viðstaddir voru: Óskar Bergsson, Stefán Þór Björnsson, Heiða Björg Pálmsdóttir, Svandís Svavarsdóttir og áheyrnarfulltrúinn Ásta Þorleifsdóttir. Eftirtaldir embættismenn sátu fundinn: Magnús Sædal Svavarsson, Ágúst Jónsson, Ólafur Bjarnason, Jón Árni Halldórsson og Sigríður K. Þórisdóttir. Auk þess gerðu eftirtaldir embættismenn grein fyrir einstökum málum: Jóhannes Kjarval, Margrét Þómar, Ólög Örvarsdóttir og Björn Axelsson. Fundarritari var Helga Björk Laxdal.

Þetta gerðist:

Umsókn nr. 70031 (01.18.63)

1. Baldursgötureitur 1, forsögn að deiliskipulagi reits 1.186.3

Lögð fram forsögn að deiliskipulagi Baldursgötureits 1, sem afmarkast af Freyjugötu, Baldursgötu, Þórgötu og Njarðargötu.

Forsögn skipulagsfulltrúa samþykkt.

Samþykkt að kynna forsögnina fyrirhagsmunaaðilum innan reitsins.

Umsókn nr. 60758 (01.55)

2. Fálkagötureitur, forsögn að deiliskipulagi 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2, 1.554.2

Lögð fram forsögn skipulagsfulltrúa, dags. febrúar 2007, að deiliskipulagi fyrir Fálkagötureit, 1.553.0, 1.553.1, 1.553.2 og hluta af reit 1.554.2. Svæðið afmarkast af Tómasarhaga, Hjarðarhaga, Suðurgötu og lóðum við Fálkagötu 1-13 og Tómasarhaga 7.

Forsögn skipulagsfulltrúa samþykkt.

Samþykkt að kynna forsögnina fyrir hagsmunaaðilum innan reitsins.

Umsókn nr. 40433 (01.13.01)

450400-3510 VA arkitektar ehf

Skólavörðustíg 12 101 Reykjavík

3. Héðinsreitur, deiliskipulag reitur 1.130.1

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga VA arkitekta að deiliskipulagi Héðinsreits. Lagt er til að sameina allar lóðir á reitnum utan Seljavegar 2 þannig að á reitnum verði aðeins tvær lóðir. Á sameinuðum lóðum er gert ráð fyrir að byggja á allri lóðinni og að bilgeymslur verði á fyrstu hæð og hluta annarrar hæðar. Þar fyrir ofan verði heimilt að byggja íbúðir og atvinnuhúsnæði á allt að fimm hæðum. Málið var í auglýsingu frá 25. október til 6. desember 2006. Athugasemdarbréf barst frá Lex lögmannsstofu f.h. Sjálfstæðs fólks ehf. dags. 5. desember 2006 og Guðna Pálssyni f.h. eigenda Ánanausts ehf., dags. 6. desember 2006. Einnig lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. febrúar 2007.

Birgir H. Sigurðsson tók sæti á fundinum kl. 10:20

Auglýst tillaga samþykkt.

Visað til borgarráðs.

Umsókn nr. 40452 (01.52.0)

670885-0549 Gláma, vinnustofa sf

*• samræmi við athugasemdir á umsóknareyðublaði.
Málinu vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.*

Umsókn nr. 34998 (01.17.411.6)

560305-1090 Lögskjal ehf
Laugavegi 99 101 Reykjavík

19. Laugavegur 99, nýbygging og viðbygging

Sótt er um leyfi til þess að byggja þriggja hæða steinsteypt skrifstofuhús við norðurhlið núverandi húss nr. 99 (matshluta 01) auk inndreginnar fjórðu hæðar og geymslukjallara allt einangrað að utan og að mestu klætt með dökkgráum steinflisum, einnig er sótt um að breyta húsum nr. 95 og 97, loka áður undirgöngum að Laugavegi, byggja við norðurhlið 2. og 3. hæðar, byggja inndregna 4. hæð yfir Laugaveg 95, 97 og núverandi Laugaveg 99 sem allt verður sameinað í einn matshluta á sameinaðri lóð nr. 95 -99 við Laugaveg og 24 við Snorrabraut.

Jafnframt er erindi 33125 dregið til baka.

Brunahönnun VSI dags. 11. nóvember 2006, bréf VHÁ dags. 31. október 2006, ástandskönnun útveggja dags. 10. desember 2006, bréf f.h. umsækjenda dags. 15. nóvember 2006 og fundargerð rýnihóps um útlit bygginga í miðborg Reykjavíkur frá fundi 27. nóvember 2006 fylgja erindinu. Einnig lagt fram bréf Húsfélagsins Snorrabr./Hverfisgötu 108, dags. 28. janúar 2007.

Stærð: Stækkun kjallari 339,5 ferm., 1. hæð 350 ferm., 2. hæð 432,4 ferm., 3. hæð 417,4 ferm., 4. hæð 544,6 ferm., samtals 2083,9 ferm., 6786,5 rúmm.

Gjald kr. 6.100 + 6.800 + 461.482

Samþykkt.

Samræmist ákvæðum laga nr. 73/1997.

Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. Áskilið samþykki heilbrigðisefirlits.

Með vísan til samþykktar borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektarákvæðum 57. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Umsókn nr. 35353 (13.21.501)

590169-3079 Hampiðjan hf
Flatahrauni 3 220 Hafnarfjörður

20. Skarfagarðar 4, atvinnuhúsnæði

Sótt er um leyfi fyrir tvískiptri byggingu að hluta einnar hæðar stálgrindarhús og á norðausturenda að hluta 3. hæða steinsteypt hús á lóðinni nr. 4 við Skarfagarða. Bréf hönnuðar fylgir erindinu dags. 30. janúar 2007 og brunahönnun dags. 1. febrúar 2007 frá VSI.

Stærðir. 5802,0 ferm., 53.170,4 rúmm.

Gjald kr. 6.800 + 3.547.560

Ráðið gerir ekki athugasemd við að veitt verði byggingarleyfi þegar teikningar hafa verið lagfærðar í samræmi við athugasemdir á umsóknareyðublaði.

Málinu vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

Umsókn nr. 33715 (01.14.121.0 03)

440703-2590 Teiknistofa Halldórs Guðm ehf
Faxafeni 9 108 Reykjavík

21. Kirkjutorg 4, (f.sþ) breytingar inni og úti -málskot

Lagt fram bréf teiknistofu Halldórs Guðmundssonar, dags. 28. nóvember 2006 ásamt bréfi sama til húsafríðunarnefndar, dags. 20. nóvember 2006 og uppdrátti, dags. 27. nóvember 2006. Óskað er eftir málskoti, að erindið verði lagt fyrir skipulagsráð. Spurt er hvort leyfi yrði að breyta lágu þakrými í nýtanlegt rými á efstu hæð og gera núverandi flatt þak yfir 3. hæð að svölum, stækka glugga á framhlið húss og bæta við litlum svölum á 2. og 3. hæð húss á lóð nr. 4 við Kirkjutorg.

Umsagnir Húsafríðunarnefndar ríkisins dags. 15. maí 2006 og 8. janúar 2007, bréf hönnuðar dags. 23. júní 2006 og útskrift úr gerðabók embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa frá 14. júlí 2006 fylgja erindinu.

Gísli Marteinn Baldursson vék af fundi kl. 11:45

Neikvætt með vísan til framlagðra umsagna Húsafríðunarnefndar ríkisins og bókunar skipulagsfulltrúa.

Árið 2018, fimmtudaginn 8. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Ásgeir Magnússon dómstjóri.

Fyrir var tekið mál nr. 122/2017, kæra á álagningu bílastæðagjalds vegna viðbyggingar við Laugaveg 95-99.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 12. október 2017, er barst nefndinni 13. október s.á., kærir Rit og bækur ehf., eigandi fasteignarinnar að Laugavegi 95-99, þá ákvörðun starfshóps lögfræðinga um meðferð bótakrafna á hendur Reykjavíkurborg frá 25. apríl s.á. að hafna beiðni um niðurfellingu bílastæðagjalds vegna viðbyggingar við Laugaveg 95-99. Er þess krafist að umrætt bílastæðagjald verði fellt niður.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 15. nóvember 2017.

Málavextir: Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 6. desember 2016 var samþykkt umsókn kæranda um leyfi til að byggja 548,5 m² viðbyggingu, samhliða endurbyggingu útveggja og þaks, og að innrétta hótél í flokki V, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð, í húsi á lóð nr. 95-99 við Laugaveg. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 7. s.m. var fundargerð byggingarfulltrúa lögð fram og bókað að hún væri fylgiskjal með fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs. Vegna stækkunar hússins var kæranda með reikningi, dags. 14. s.m., gert að greiða bílastæðagjald fyrir 4,2 viðbótarbílastæði. Var gjaldið lagt á með hliðsjón af reglum nr. 440/2016 um bílastæðagjald í Reykjavík og gjaldskrá nr. 441/2016 fyrir bílastæðagjald í Reykjavík. Með bréfi, dags. 22. desember 2016, fór kærandi fram á niðurfellingu bílastæðagjaldsins, en þeirri beiðni var synjað með bréfi starfshóps lögfræðinga um meðferð bótakrafna á hendur Reykjavíkurborg, dags. 25. apríl 2017. Kærandi óskaði eftir rökstuðningi fyrir ákvörðuninni með bréfi, dags. 2. júní s.á., og var umbeðinn rökstuðningur veittur með bréfi, dags. 14. ágúst s.á. Kærandi kærði álagninguna til úrskurðarnefndarinnar 12. október s.á.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að 3,1 umframbílastæði tilheyri lóð Laugavegs 95-99 og því skorti ekki bílastæði á lóðinni til að uppfylltar séu kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi. Samkvæmt 2. gr. reglna nr. 440/2016 eigi ekki að miða við viðbótarfermetra, líkt og borgaryfirvöld hafi gert, heldur við kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulagi. Kærandi hafi árið 2007 fengið leyfi til að stækka húsið en til þess hafi hann þurft að afla 34,3 bílastæða utan lóðar, sem hann hafi og gert. Þau bílastæði tilheyri ekki lengur lóðinni en slíkt sé skerðing á fasteignaréttindum hans. Sú skerðing sé í andstöðu við meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar. Þá geti eins mánaðar kærufrestur skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ekki átt við þar sem kærufrestur

byrji annað hvort að líða þegar bílastæðagjaldið hafi verið greitt eða þegar Reykjavíkurborg hafi synjað útgáfu byggingarleyfis vegna þess að hið umrædda bílastæðagjald hafi ekki verið greitt.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að ákvörðun um álagningu bílastæðagjalds hafi tekið mið af reglum nr. 440/2016 um bílastæðagjald í Reykjavík, gjaldskrá nr. 441/2016 fyrir bílastæðagjald í Reykjavík og deiliskipulagi svæðisins. Í 2. mgr. 4. gr. gjaldskrárinnar sé skýrt tekið fram að heimilt sé að synja endurgreiðslu bílastæðagjalds ef liðið sé meira en eitt ár frá greiðslu þess. Gildi einu þótt byggingarleyfi falli úr gildi eða sé fellt úr gildi. Sama gildi ef notkun húss sé breytt þannig að kröfur um fjölda bílastæða vegna þess verði minni en verið hafi vegna fyrri notkunar þess. Lóðarhafi geti ekki dregið frá bílastæðagjöld vegna breyttrar notkunar nú eða myndað inneign vegna bílastæðagjalda sem aldrei hafi verið greidd vegna samþykktar á byggingarleyfi á árinu 2007.

Niðurstaða: Í samræmi við 1. mgr. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af lóð nýbyggingar ef á henni er ekki unnt að koma fyrir þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi. Getur sveitarstjórn einnig sett gjaldskrá um bílastæðagjöld sem birt er í B-deild Stjórnartíðinda. Á grundvelli ákvæðisins hafa í B-deild Stjórnartíðinda verið birtar reglur nr. 440/2016 um bílastæðagjald í Reykjavík og gjaldskrá nr. 441/2016 fyrir bílastæðagjald í Reykjavík. Kemur fram í 4. gr. gjaldskrárinnar að embætti byggingarfulltrúa leggi á bílastæðagjald við samþykkt byggingarleyfis og að gjaldið skuli greitt áður en byggingarleyfi er gefið út. Er það í samræmi við ákvæði 3. tölul. 1. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki þar sem fram kemur að það sé skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að t.a.m. bílastæðagjald hafi verið greitt eða samið um greiðslu þeirra. Svo sem fram kemur í málavaxtalýsingu fór álagning fram með útgáfu reiknings og hóf kærufrestur að líða þegar kæranda var kunnugt um álagninguna.

Með bréfi, dags. 22. desember 2016, fór kærandi fram á niðurfellingu hinnar kærðu álagningar, en því var synjað 25. apríl 2017. Frekari rökstuðningur var færður fyrir þeirri synjun með bréfi, dags. 14. ágúst s.á., og barst kæra í máli þessu 13. október 2017.

Kærufrestur til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina skv. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Var kærufrestur því liðinn hvað varðar hvoru tveggja hina kærðu álagningu og synjun borgaryfirvalda um niðurfellingu bílastæðagjaldsins þegar kæra barst úrskurðarnefndinni. Berist kæra að liðnum kærufresti ber að vísa henni frá skv. 1. mgr. 28. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, nema afsakanlegt verði talið að kæran hafi ekki borist fyrr eða veigamiklar ástæður mæli með því að kæran verði tekin til efnismeðferðar.

Hvorki í reikningi frá 14. desember 2016 né í rökstuðningi borgarlögmanns frá 14. ágúst 2017 er að finna upplýsingar um kærheimild eða kærufrest. Aftur á móti er í beiðni lögmanns kæranda til borgarlögmanns um rökstuðning, dags. 2. júní s.á., áskilinn réttur til að skjóta málinu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Er því ljóst að kæranda var á því stigi kunnugt um kærheimild til úrskurðarnefndarinnar og naut hann aðstoðar lögmanns í málinu. Verður að telja að kæranda hafi verið í lófa lagið að gera reka að því að skjóta málinu til úrskurðarnefndarinnar innan lögmæltis kærufrests og ber kæran raunar með sér að kærandi hafi verið meðvitaður um hver kærufresturinn væri þótt hann teldi kærufrest ekki hafinn. Verður með vísan til framangreinds ekki séð að fyrir hendi séu þau atvik eða ástæður er mæli

með því að kærán verði tekin til efnismeðferðar á grundvelli undantekningarheimilda 28. gr. stjórnslulaga og verður henni því vísað frá úrskurðarnefndinni.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Nanna Magnadóttir (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Lögskipti ehf

B.t. Magnúasar Pálma Skúlasonar hdl.
Ármúli 18
108 REYKJAVÍK

Efni:

Laugavegur 95-99, álagning bílastæðagjalds.

Vísað er til bréfs yðar dags. 2. júní 2017, vegna álagningu bílastæðagjalds á lóðina Laugaveg 95-99.

Þann 7. febrúar 2007 var samþykkt byggingarleyfisumsókn nr. BN034998, þar sem sótt var um leyfi til þess að byggja þriggja hæða steinsteypt skrifstofuhús við norðurhlið núverandi húss nr. 99 við Laugaveg (matshluta 01) auk inndreginnar fjórðu hæðar og geymslukjallara allt einangrað að utan og að mestu klætt með dökkgráum steinflísunum. Jafnframt var sótt um að breyta húsunum nr. 95 og 97, við Laugaveg, loka áður undirgöngum að Laugavegi, byggja við norðurhlið 2. og 3. hæðar, byggja inndregna 4. hæð yfir Laugaveg 95, 97 og núverandi Laugaveg 99 sem allt yrði sameinað í einn matshluta á sameinaðri lóð nr. 9 -99 við Laugaveg og 24 við Snorrabraut.

Þann 6. desember 2016 var samþykkt byggingarleyfisumsókn nr. BN051774 um leyfi til að byggja viðbyggingu að stærð 548,5 ferm. og innréttu hótél í flokki V ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð. Álagning bílastæðagjalds vegna bílastæða sem á vantaði vegna stækkunar tók mið af reglum um bílastæðagjald í Reykjavík nr. 440/2016, gjaldskrá um bílastæðagjald nr. 441/2016 og samkvæmt bílastæðakröfum skipulags. Bílastæðakrafa við álagningu var 1 bílastæði fyrir hverja 130 fermetra byggingarmagns samkvæmt deiliskipulagi fyrir hótél. Álagning var fyrir 4,2 bílastæði sem á vantaði á lóð með hliðsjón af kröfum og stækkun húss um 548,5 ferm. ($548,5/130=4,2$).

Í 4. gr. reglna um bílastæðagjald er skýrt tekið fram að heimilt sé að synja endurgreiðslu bílastæðagjalds ef liðið er meira en eitt ár frá greiðslu þess og gildir einu þótt byggingarleyfi falli úr gildi eða sé fellt úr gildi. **Sama gildir ef notkun húss er breytt þannig að kröfur um fjölda bílastæða vegna þess séu minni en voru vegna fyrri notkunar þess.**

Lóðarhafar geta ekki dregið frá bílastæðagjöld vegna breyttrar notkunar nú eða myndað inneign vegna bílastæðagjalda sem aldrei voru greidd vegna samþykktar á byggingarleyfi nr. BN034998 fyrir nýbyggingu þann 7.febrúar 2007. Kemur því ekki til þess að 3.1 umframstæði tilheyrir lóðinni eins og haldið er fram, enda er nú einungis verið að leggja á bílastæðagjöld í samræmi við bílastæðakröfur vegna nýbyggingarinnar.

Það er því mat embættis borgarlögmanns að álögð bílastæðagjöld vegna nýbyggingarinnar séu réttilega álögð og í samræmi við gjaldskrá Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald í Reykjavík nr. 440/2016, gjaldskrá um bílastæðagjald nr. 441/2016 og samkvæmt bílastæðakröfum skipulags.

Beiðist er velvirðingar á því hvað dregist hefur að svara erindi yðar.

F.h. borgarlögmanns,

Þórhildur L. Ólafsdóttir hdl.