

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 15. janúar 2019 11:21
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um stjórnslukæru 6/2019 - Hallarmúli 2 - fskj. með kæru 5/2019
Viðhengi: 15.1.2019 - 20191114-kæra ÚUA - Reitir-hótel og umboð.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 14. janúar 2019 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 frá 13. september sl.

Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Fylgiskjölin með kærinni eru þau sömu og eru send með kæru 5/2019 sem var send hérna rétt áðan.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 561 5111
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 REYKJAVÍK

Reykjavík, 14. janúar 2019

Efni: Kæra Reita-hótela ehf. á samþykkt borgarráðs Reykjavíkurborgar á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2.

Reitir-hótel ehf., kt. 530117-0300, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, (hér eftir: kærandi), þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2, hefur falið undirrituðum lögmanni að kæra ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar, um samþykkt á deiliskipulagi fyrir lóðina Hallarmúli 2, þann 13. september 2018 (fskj. 1). Umrædd lóð stendur innan deiliskipulagssvæðis sem nær yfir lóðir að Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2, samkvæmt núgildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 26. september 2000 og síðari breytingu sem samþykkt var þann 5. mars 2014 (fskj. 2 og 3).

Reykjavíkurborg sendi Skipulagsstofnun samþykktu breytingu deiliskipulagsins sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (skpl.) en stofnunin gerði tiltekna athugasemdir við skipulagið með bréfi dags. 10. október 2018 (fskj. 4). Með bréfi dags. dags. 22. nóvember 2018 (fskj. 5) til Skipulagsstofnunar fylgdu tiltekna skýringar Reykjavíkurborgar og uppfærður deiliskipulagsuppráttur þar sem tiltekna athugasemdir voru teknar til greina. Samþykkt og gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda hinn 17. desember 2018 í samræmi við fyriræli 1. mgr. 42. gr. skpl. (fskj. 6).

I. KRÖFUGERÐ

Kærandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar frá 13. september 2018 um samþykkt á deiliskipulagi fyrir lóðina Hallarmúli 2 sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. desember 2018.

II. MÁLAVEXTIR

Kærandi er þinglýstur eigandi fasteignar að Suðurlandsbraut 2 (fnr. 201-2604) en fasteignin er leigð undir rekstur hótels. Fasteign kæranda er í næsta nágrenni lóðarinnar að Hallarmúla 2 og hefur breyting á deiliskipulagi hennar því bein áhrif á hagsmuni kæranda eins og nánar verður rakið hér á eftir.

Hallarmúli 2 stendur innan deiliskipulagssvæðisins „Suðurlandsbraut 2“ en innan svæðisins eru nú lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2, samkvæmt gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 26. september 2000 (fskj. 2) og síðari breytingu sem samþykkt var þann 5. mars 2014 (fskj. 3) og 13. september 2018 (fskj. 6).

Lóðin að Hallarmúla 2 (Inr. 211260) var upphaflega hluti af heildarlóðinni að Suðurlandsbraut 2 (Inr. 103505) en samhengisins vegna er nauðsynlegt að rekja sögu lóðarinnar og tilurð og skilmála eignaréttinda þess aðila sem núverandi eigandi mannvirkis að Hallarmúla 2 rekur rétt sinn til.

Eldri samningar um lóðarleigu að Hallarmúla 2 og Suðurlandsbraut 2

Líkt og áður segir var lóðin að Hallarmúla 2 upphaflega hluti af heildarlóð Suðurlandsbrautar 2. Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962, tók til beggja lóðanna sem þar eru sagðar samtals 14.416 m² að stærð. Samningurinn tilgreindi ýmsar kvaðir á lóðinni, s.s. kvöð um gerð akbrautar, bílastæði, jarðstrengi o.fl.

Lóðarleigutaki, Kr. Kristjánsson hf., rak um árabíl Ford bílaumboðið í húsinu sem nú stendur að Hallarmúla 2 og var í daglegu tali nefnt Ford-skálinn, en húsið stóð sem fyrr segir innan vébanda lóðarinnar Suðurlandsbraut 2. Þá reisti lóðarleigutaki jafnframt hótélbyggingu á lóðinni; Hótel Esju, sem tekin var í notkun árið 1970 og er kærandi þinglýstur eigandi byggingarinnar.

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

Lóðinni að Hallarmúla 2 var ekki skipt út úr lóðinni að Suðurlandsbraut 2 fyrr en á árinu 2007 og var stofnskjal lóðarinnar gefið út þann 28. mars 2007 (fskj. 7). Ekki var gengið frá lóðarleigusamningi fyrir lóðina fyrr en með samningi dags. 22. desember 2017 (fskj. 8) sem þinglýst var 12. október 2018. Samkvæmt samningnum er lóðin 3.081 m² og á henni hvíla ýmsar kvaðir, s.s. kvöð um jarðstrengi, bílastæði og gegnumakstur.

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

Samkvæmt þinglýstu afsali, dags. 15. júní 1975 (fskj. 9), var mannvirkinu sem nú stendur á lóðinni nr. 2 við Hallarmúla, Ford skálanum svokallaða, afsalað til nýrra eigenda en afsalshafi var þá eigandi allra mannvirkja á heildarlóð Suðurlandsbrautar 2. Nauðsynlegt er að áréttað að við útgáfu afsalsins hafði sérstök lóð ekki verið stofnuð undir mannvirkið og var því í afsalinu vísað til þess að mannvirkið tilheyrði hluta af austurhluta lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2 sem nánar er afmarkaður á teikningu með afsalinu.

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

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

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

Þessar þinglýstu kvaðir voru áréttaðar að nýju í afsali árið 1994 (fskj. 10) og hvíla þær því enn á fasteigninni að Hallarmúla 2, enda eru þær ótímabundnar og óuppsegjanlegar, sbr. til hliðsjónar

tímabundna kvöð um forkaupsrétt og kauprétt afsalsgjafa samkvæmt c-lið afsalsins. Í samræmi við það hefur almenn verslun verið rekin að Hallarmúla 2 allt fram til þessa dags, en nú er þar rekin verslun með tölvur og tilheyrandi búnað. Þá er mannvirkið skráð sem verslunarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2

Deiliskipulag lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2 var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 26. september árið 2000, og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. febrúar 2001. Deiliskipulagið tók til heildarlóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, sem síðar hefur verið skipt í lóðirnar Suðurlandsbraut 2, Hallarmúla 2 og lóð Orkuveitu Reykjavíkur, en á þessum tíma var svæðið ein óskipt lóð.

Á deiliskipulaginu er tilgreind sú breyting, að sameiginlegri lóð Pennans (B. Pálsson) og Þyrpingar hf. verði skipt í samræmi við kaupsamning frá 15. júní 1975 en samningurinn er ranglega sagður frá árinu 1976 á deiliskipulagsupprættinum. Þegar deiliskipulagið var gert hafði B. Pálsson sf. eignast mannvirkið að Hallarmúla 2 og Þyrping hf. eignast hótélbygginguna að Suðurlandsbraut 2. Athygli er vakin á því að með kaupsamningnum/afsalinu frá árinu 1975 voru ýmsar kvaðir lagðar á fasteignina eins og áður er rakið.

Með deiliskipulaginu var lóðamörkum Suðurlandsbrautar og Hallarmúla jafnframt breytt og taldist lóð Pennans (B. Pálssonar sf.) við Hallarmúla eftir breytingu um 2.951 m², og lóð Þyrpingar hf. við Suðurlandsbraut um 14.281 m². Þá var skipting og staðsetning bílastæða endurskoðuð og samræmd miðað við lóðarskiptingu og byggingarmagn, en gert var ráð fyrir kvöðum um akbraut og bílastæði á lóð til samræmis við kvaðir í lóðarleigusamningi frá árinu 1962, með síðari breytingu.

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

Stofnskjal um lóðina Hallarmúli 2

Lóðin að Hallarmúla 2 var ekki stofnuð sem sjálfstæð fasteign í fasteignaskrá fyrr en með útgáfu stofnskjals lóðarinnar þann 28. mars 2007 (fskj. 7). Samkvæmt stofnskjalinu er lóðin með landnúmerið 211260 og staðgreini 1.261.102. Um mörk lóðarinnar er vísað til afsalsins frá árinu 1975.

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

III. MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK

Kærandi krefst þess að ógilda skuli ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur á fundi 13. september 2018 um samþykkt á breytingu deiliskipulags að Hallarmúla 2 sbr. auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda dags. 17. desember 2018 og byggir á eftirfarandi sjónarmiðum kröfu sinni til stuðnings: (a) fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir; (b) breyting deiliskipulagsins stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins; (c) samþykktar breytingar hafa neikvæð grenndaráhrif gagnvart Suðurlandsbraut 2; og (d) rannsóknarregla stjórnsýslulaga hafi verið brotin við meðferð málsins.

Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir

Vegna framkominnar tillögu um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 áréttar kærandi að á fasteigninni að Hallarmúla 2 hvílir sú kvöð að húsnæðið verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðir, sbr. þinglýst afsal, dags. 15. júní 1975 (fskj. 9) svo og þinglýst afsal, dags. 1994 (fskj. 10).

Kærandi leggur ríka áherslu á, að þinglýstir eigendur fasteignarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiðir rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsalsins, en af efni þess megi ráða að forsenda fyrrum eiganda fasteignarinnar hafi verið að mannvirkid yrði ekki notað til starfsemi sem færi í bága við rekstur hótelsins að Suðurlandsbraut 2. Kærandi bendir á að kvöðin er þinglýst, óskilyrt, ótímabundin og óuppseggjanleg en af því leiðir að hún verður hvorki felld úr gildi né verður henni einhliða sagt upp.

Þá byggir kærandi á því að núverandi lóðarhafi og eigandi fasteignarinnar að Hallarmúla 2 geti ekki átt rýmri eða frekari rétt til hagnýtingar fasteignarinnar en fyrrum þinglýstir eigendur fasteignarinnar sem hann leiði rétt sinn frá, enda er meginregla að við framsal beinna eignarréttinda fylgi óbein eignarréttindi og kvaðir sem stofnað hefur verið til yfir fasteignum. Lóðarhafi verði því að haga hagnýtingu fasteignarinnar til samræmis við þær kvaðir sem á henni hvíla og hverfa frá fyrirætlunum um breytingar á henni sem gera ráð fyrir að hún verði nýtt til hótélrekstrar eða annarra nota í andstöðu við hina þinglýstu kvöð.

Að gefnu tilefni er rétt að geta þess, vegna mistaka við skráningu fasteignarinnar í þinglýsingabækur er ekki getið réttilega um kvöðina í veðbókarvottorði fasteignarinnar að Hallarmúla 2. Kærandi hefur krafist leiðréttingar á mistökunum og er krafa hans til meðferðar hjá héraðsdómi Reykjavíkur sem stendur (fskj. 11). Kærandi bendir á að mistök þinglýsingarstjóra raska í engu tilvist kvaðarinnar enda var sannanlega stofnað til hennar með framangreindum samningi sem færður var inn í þinglýsingabækur og vísað er til í núgildandi deiliskipulagi svæðisins og stofnskjali lóðarinnar, sbr. jafnframt til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 154/2001. Með hliðsjón af framansögðu er einsýnt að leigutaki lóðarinnar að Hallarmúla 2 mun þurfa að hverfa frá fyrirætlunum sínum um uppbyggingu hótels á henni.

Kærandi byggir á að þegar af þessari ástæðu beri að fella úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar frá 13. september 2018 um samþykkt á deiliskipulagi fyrir lóðina Hallarmúli 2 þar sem ákvörðun Reykjavíkurborgar byggir ekki á lögmatum sjónarmiðum enda er efni breytingar deiliskipulagsins andstætt gildandi kvöðum um hagnýtingu mannvirkisins sem á lóðinni er.

Að gefnu tilefni hafnar kærandi sérstaklega þeirri fullyrðingu skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, í bréfi hans, dags. 24. ágúst 2018 (fskj. 6), að kvöðin sem er einkaréttarlegs eðlis geti ekki hindrað skipulagsrétt sveitarfélagsins. Í því sambandi bendir kærandi á að með deiliskipulagi taki sveitarfélagið m.a. ákvarðanir um landnotkun, byggðamynstur, hagnýtingu lóðar, þ.m.t. fyrirkomulagi bílastæða sem og aðrar forsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa, sbr. 1. mgr. 37. gr. skpl. Þannig hafi deiliskipulagsáætlun, eins og sú sem hér um ræðir, bein áhrif á hagsmuni lóðarhafa, s.s. til útgáfu byggingarleyfis, en jafnframt hagsmuni kæranda sem eru sérstaklega verndaðir með hinni þinglýstu kvöð. Með öðrum orðum mun lóðarhafi geta skákað í skjóli stjórnvaldsákvörðunar Reykjavíkurborgar um samþykkt deiliskipulagsins og reist mannvirki á lóðinni til rekstrar sem er í andstöðu við þær kvaðir sem á henni hvíla. Þrátt fyrir að ætla megi sveitarstjórnnum rúmar heimildir til

Þess að ráða efnislegu innihaldi skipulagsáætlana þá telur kærandi að sveitarstjórn beri að gæta sérstaklega að því að ákvörðun um samþykkt skipulagsáætlunar, sem er bersýnilega afar íþyngjandi fyrir kæranda, sé tekin í samræmi við málsmeðferðarreglur stjórnisýsluréttarins. Kærandi telur verulega skorta á að svo sé í þessu tilviki, enda megi ná markmiði lóðarhafa um frekari uppbyggingu á lóðinni með öðru og vægara móti þannig að gætt sé að hinni þinglýstu kvöð og grenndarhagsmunum kæranda. Þá geti lóðarhafi og höfundar deiliskipulagstillögunnar með engu móti haft lögmæta hagsmuni af því að fá samþykka breytingu á gildandi deiliskipulagi svæðisins, sem miðar að því einu að gera honum kleift að ráðast í uppbyggingu sem eru í andstöðu við kvöð um heimila nýtingu mannvirkisins á lóðinni og hagsmuni kæranda.

Breyting deiliskipulagsins stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins

Kærandi bendir á að núgildandi deiliskipulag tekur til svæðisins í heild sinni sem samanstendur af fyrrnefndum þremur lóðum. Á þeim hvíla ýmsar sameiginlegar kvaðir, s.s. um bílastæði og gegnumakstur, sbr. ákvæði eldri lóðaleigusamnings og núgildandi lóðaleigusamnings um lóð að Hallarmúla 2 (fskj. 8), afsal vegna Hallarmúla 2 (fskj. 9 og 10), stofnskjal lóðarinnar Hallarmúla 2 (fskj. 7) og deiliskipulagi sem vísað er til í stofnskjali lóðar. Kærandi byggir á að áfram verði að líta á svæðið í heild sinni og að breyting á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 einvörðungu, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á notkun þeirrar lóðar, verulega auknu byggingarmagni og engum bílastæðum á lóð feli í sér mjög veigamikla breytingu á svæðinu sem fallin er til þess að raska því jafnvægi sem ríkir innan þess á kostnað kæranda.

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

Kærandi byggir á að það brjóti í bága við skipulagslög að breyta skipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 með svo umfangsmiklum hætti án þess að virða og meta í heild skipulagssvæðið sem afmarkast af Suðurlandsbraut, Hallarmúla, Ármúla og Lág múla. Breyting sem þessi líkist byggingarleyfisumsókn frekar en skipulagsáætlun. Þá bendir kærandi á að skv. 2. mgr. 37. gr. skpl. skal deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Af því leiðir að svo umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð að Hallarmúla 2 kalla á heildarendurskoðun á deiliskipulagi skipulagssvæðisins Suðurlandsbraut 2 sérstaklega, en jafnframt í samhengi þess við skipulag nærliggjandi skipulagssvæða sem skilgreind eru sem miðsvæði M2 c, d, e, f og g - Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030.

Þessu til stuðnings bendir kærandi á úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 25/2000 en niðurstaða þess máls var að deiliskipulag fyrir eina lóð teljist ekki vera skipulagsáætlun. Kærandi byggir á að það sama gildi í þessu máli þegar um verulega breytingu á einni lóð er að ræða. Þá mótmælir kærandi afstöðu skipulagsfulltrúans í Reykjavík, sbr. bréf dags. 24. ágúst 2018 (fskj. 6), um að umrætt ákvæði taki einungis til nýrra deiliskipulagsáætlana enda er ljóst af orðalagi ákvæði 37. gr. skpl. að það fjallar almennt um deiliskipulagsáætlanir. Þá leiðir af 1. mgr. 43. gr. skpl. að sömu efnis- og formreglur eiga við um breytingu á deiliskipulagi og um nýtt skipulag, þ.e. utan þeirra undantekinga sem sérstaklega eru tilgreindar í ákvæðinu en undantekningar ber að túlka þröngt í samræmi við almenn lögskýringarsjónarmið.

Neikvæð grenndaráhrif breytingarinnar gagnvart Suðurlandsbraut 2

Meginatriði breytingar á deiliskipulagi svæðisins felast í verulegri stækkun á byggingareit og aukningu á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 0,99 í 2,11, þ.e. allt að 6.800 m² bygging ofanjarðar og fjölgun á hæðum hússins. Grenndaráhrif mannvirkisins eru því umtalsverð og fyrirséð er að þröngt verður á milli húsa að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2 ef byggt verður í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

Kærandi telur kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulaginu vera sérstaklega gagnrýniverðar þar sem bílastæðum er fækkað verulega. Samkvæmt eldra deiliskipulagi var gerð krafa um 72 bílastæði á lóðinni eða 1 stæði á hverja 50 m² af 1534 m² af núverandi húsnæði, og 1 stæði á hverja 35 m² af 1.400 m² húsnæðinu. Hótelbygging sú sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni getur orðið allt að 6.800 m² að flatarmáli en kærandi bendir á að samkvæmt reglum eldri byggingarreglugerðar hefði krafa um bílastæði átt að nema að lágmarki 136 stæðum eða 1 bílastæði á 50 m² húsnæðis. Deiliskipulagsbreytingin gerir hins vegar ráð fyrir einungis 55 bílastæðum sem er miklum mun færri stæði en gerð var krafa um í eldra deiliskipulagi. Þá gerir deiliskipulagið jafnframt ráð fyrir að aðgengi að bílastæðunum verði erfitt og takmarkað, en gert er ráð fyrir að þau verði staðsett í þriggja hæða bílageymslukjallara með bílalyftu á milli hæða.

Þrátt fyrir að ekki séu lengur ákvæði í byggingarreglugerð um lágmarksfjölda bílastæða á lóð felst í eldri reglugerð viðmið um ætlaða þörf á bílastæðum, sér í lagi þegar ekki liggja fyrir frekari gögn. Kærandi telur af og frá að bílastæðþörf fyrirhugaðs hótels sé vel innan við helmingur af fjölda stæða sem áður var gerð krafa um. Með hliðsjón af framansögðu telur kærandi augljóst að bílastæðþörf fyrirhugaðs hótels sé umtalsvert vanáætluð í samþykkttri breytingu á deiliskipulaginu. Þá bendir kærandi á að aðgengi að bílastæðum í bílakjallara verður afar takmarkað þar sem ekki verður hægt að nýta bílakjallara nema með bílalyftu.

Enn fremur telur kærandi sérstaklega gagnrýnivert að ekki er gert ráð fyrir aðkomu hópferðabíla að hótelinu né bílastæði ofanjarðar fyrir hópferðabíla. Kærandi átelur sérstaklega að í afgreiðslu byggingarfulltrúa Reykjavíkur (fskj. 6) er gagnrýni þessi afskrifuð með rökum sem ekki standast skoðun. Þannig er því haldið fram að hópferðarbifreiðum verði mögulegt að stoppa við gegnumaksturgötu sunnan hússins eða í almennum bílastæðum við Hallarmúla. Kærandi bendir á að ekki er gert ráð fyrir almennum bílastæðum á yfirborði lóðar að Hallarmúla 2 og þá virðist sem byggingarfulltrúi geri ráð fyrir að hópferðarbílar stöðvi á aðliggjandi lóðum. Kærandi bendir á að slíku fylgir umtalsvert ónæði og rask fyrir almenna umferð sem og lóðarhafa aðliggjandi lóða og þeirra sem sækja þangað þjónustu.

Ljóst má vera að hagsmunum kæranda og annarra aðliggjandi lóðarhafa er verulega raskað verði ákvörðun borgarráðs um samþykkt breytingar deiliskipulagsins ekki felld niður. Kærandi telur að sú breyting sem gerð var á deiliskipulaginu eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar sbr. bréfi Reykjavíkurborgar dags. 22. nóvember 2018 (fskj. 5) með viðbótarskilmálum sé öldungis ófullnægjandi til að bæta úr þessum veigamikla galla á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2. Því til stuðnings bendir kærandi á að viðbótarskilmálar, sbr. 3. mgr. skilmála deiliskipulags undir kafla 5.7 (aðgengi og aðkoma), gangi of skammt og séu of matskenndir og því ófullnægjandi.

Kærandi benti á í athugasemdum sínum við tillöguna að sá alvarlegi ágalli var á henni að lóðarhafa virtist vera í sjálfsvald sett hvort hann réðist í gerð bílakjallara eða greiddi bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar. Af þessu tilefni setti byggingarfulltrúi fram breytingartillögu um að heimilt sé að

greiða bílastæðagjald fyrir þann fjölda bílastæða sem gerð er krafa um, umfram 55 bílastæði. Borgarráð samþykkti að lokum deiliskipulagsbreytinguna með hliðsjón af breytingartillögu byggingarfulltrúa. Kærandi bendir aftur á móti á að deiliskipulagið, sbr. samþykkt borgarráðs 13. september sl., heimilar nýtingu mannvirkja á lóðinni til skrifstofu og atvinnuhúsnæðis auk hótelfarfsemi skv. skilmálum í kafla 5.1. en skilmálar skv. kafla 5.9 um 55 bílastæði að lágmarki eru ekki skilyrtir við að starfrækt verði hótél í byggingunni. Því er mögulegt að byggt verði skrifstofu eða atvinnuhúsnæði sem krefst umtalsvert fleiri bílastæða. Raunar standa líkur til þess að aldrei verði rekið hótél á lóðinni vegna fyrrnefndrar kvaðar um heimila notkun húsnæðisins og því megi gera ráð fyrir að nýta verði það til verslunarreksturs sem krefst bersýnilega fleiri bílastæða. Hafi sveitarfélaginu því borið að meta bílastæðapörf mannvirkisins miðað við að í húsinu færi fram önnur starfsemi en hótélrekstur og gæta sérstaklega að því að á lóðinni mætti koma fyrir þeim fjölda aðgengilegra bílastæða sem nauðsynlegur er fyrir verslunarhúsnæði eða hótélrekstrar að lágmarki. Hvorugt hafi verið gert heldur hafi of fáum og óaðgengilegum bílastæðum verið komið fyrir í bílakjallara. Kærandi telur vinnubrögð skipulagsfulltrúa og borgarráðs að þessu leyti sérlega ámælisverð.

Þá bendir kærandi á að af 2. mgr. 19. gr. skpl. leiði að bílastæðagjöldum skuli varið í uppbyggingu almenningsbílastæða í nágrenni þeirrar lóðar hvers lóðarhafa er gert að greiða slík gjöld. Kærandi telur að ekki sé hægt að raungera markmið bílastæðagjalda með hliðsjón af aðstæðum í næsta nágrenni lóðarinnar, enda sé ekkert svigrúm til uppbyggingar fullnægjandi almenningsbílastæða í næsta nágrenni lóðarinnar. Því byggir kærandi á að ekki séu uppfyllt skilyrði skipulagslaga til álagningar bílastæðagjalda.

Þegar allt framangreint er virt telur kærandi einsýnt, að engar forsendur séu til þess að breyta deiliskipulagi svæðisins eins og gert hefur verið enda geti lóðin einfaldlega ekki staðið undir hugmyndum um uppbyggingu af því umfangi sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir, hvorki til hótélrekstrar eða annars rekstrar sem samrýmist kvöð um heimila notkun húsnæðisins. Samþykkt borgarráðs gerir ráð fyrir að byggingarmagn að Hallarmúla 2 verði aukið svo verulega, að hvorki verði hægt að gera ráð fyrir eðlilegri aðkomu að mannvirkinu né einu einasta bílastæði á lóðinni. Hvort tveggja mun ótvírætt hafa neikvæð áhrif á hagsmunum kæranda, ekki síst þar sem yfirgnæfandi líkur eru á því að gestir og starfsfólk fyrirhugaðs hótels muni leggja í bílastæði á lóð Suðurlandsbrautar 2 í óþökk kæranda, sem þegar eru í fullri notkun fyrir gesti og starfsfólk leigutaka kæranda.

Málsmeðferð sveitarfélags felur í sér brot á rannsóknarreglu stjórnsýslulaga

Kærandi byggir enn fremur á að rannsóknarregla stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. 10. gr. þeirra, hafi verið brotin í málsmeðferð Reykjavíkurborgar. Kærandi bendir á að þrátt fyrir ábendingu hans til borgarráðs hafi Reykjavíkurborg ekki aflað nokkurra gagna um raunverulega bílastæðapörf fyrirhugaðrar byggingar að Hallarmúla 2 en þess í stað samþykkt breytinguna án fullnægjandi upplýsinga um þetta mikilvæga atriði. Hafi Reykjavíkurborg t.a.m. verið í lófa lagið að krefja höfunda deiliskipulagstillögunnar um skýringar á því hvernig eigandi mannvirkisins að Hallarmúla 2 muni tryggja að hagsmunum kæranda verði ekki raskað í þessu tilliti, en í stað þess virðist sveitarfélagið af einhverjum óútskýrðum ástæðum hafa lagt til grundvallar að hvorki gestir né starfsfólk hins fyrirhugaða hótels muni koma á bílum að hótelinu eða að þeim verði lagt á einu bílastæðinu í nágrenninu sem eru við hótél kæranda. Enn síður fór fram nokkur skoðun á bílastæðapörf mannvirkisins miðað við að það yrði tekið til notkunar sem verslunar- eða skrifstofuhúsnæði, þrátt fyrir að fullt tilefni hafi verið til slíkrar skoðunar, sbr. fyrri umfjöllun um þær kvaðir sem á húsnæðinu hvíla.

IV. ÁSKILNAÐUR

Með vísan til alls framangreinds áréttar kærandi kröfu sína um að úrskurðarnefndin felli úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur 13. september 2018 um samþykkt á breytingu deiliskipulags reitsins Suðurlandsbrautar 2 er viðvíkur lóðinni að Hallarmúla 2.

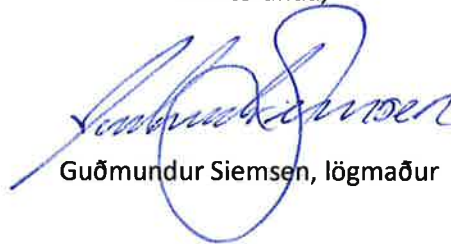
Þá áskilur kærandi sér allan rétt til þess að neyta allra þeirra úrræða sem lög leyfa nái krafa hans ekki fram að ganga, þ.m.t. að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar sbr. 51. gr. skpl.

Ekki er gerð krafa um stöðvun framkvæmda á svæðinu þar sem deiliskipulag felur ekki í sér heimild til að hefja framkvæmdir. Verði aftur á móti veitt framkvæmda- og/eða byggingarleyfi á meðan mál þetta er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni áskilur kærandi sér rétt til þess að kæra þá ákvörðun sérstaklega og krefjast þá jafnframt að úrskurðað verði um stöðvun framkvæmda á grundvelli skipulagsins og viðeigandi leyfis.

Kærandi áskilur sér jafnframt rétt til að setja fram frekari kröfur, rök eða gögn, gefi viðbrögð Reykjavíkurborgar við kæru þessari tilefni til.

Virðingarfyllst,

f.h. kæranda,



Guðmundur Siemsen, lögmaður

Fylgiskjöl:

1. Umboð.
2. Deiliskipulag Suðurlandsbraut 2, 26. september 2000.
3. Breyting deiliskipulags samþykkt 5. mars 2014.
4. Bréf Skipulagsstofnunar til Reykjavíkurborgar dags. 10. október 2018
5. Bréf Reykjavíkurborgar til Skipulagsstofnunar dags. 22. nóvember 2018.
6. Auglýsing B-deild Stjórnartíðinda, 17. desember 2018, auglýst deiliskipulag auk fundargerðar borgarráðs og fylgigagna.
7. Stofnskjal lóðar að Hallarmúla 2, dags. 28. mars 2007.
8. Lóðaleigusamningur, dags. 22. desember 2017.
9. Afsal að mannvirki að Hallarmúla 2, dags. 15. júní 1975.
10. Afsal að mannvirki að Hallarmúla 2, 1994.
11. Krafa Reita-Hótela ehf. um ógildingu á úrlausn þinglýsingarstjóra skv. 3. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978, dags. 9. nóvember 2018, til Héraðsdóms Reykjavíkur.

UMBOÐ

Ég undirritaður, Guðjón Auðunsson, stjórnarmaður Reita - hótela ehf., kt. 530117-0300, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík („félagið“), veiti hér með Guðmundi Siemsen lögmanni hjá ADVEL lögmonnum slf. eða öðrum þeim sem hann kann að tilnefna í sinn stað, fullt umboð til að undirrita fyrir hönd félagsins kæru til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur þann 13. september 2018 um samþykkt á deiliskipulagi fyrir lóðina Hallarmúli 2.

Í krafti umboðs þessa er umboðsmanni félagsins heimilt að grípa til hvers kyns ráðstafana sem hann telur nauðsynlegar vegna framangreinds. Er honum því meðal annars heimilt að undirrita skjöl, taka við skjölum og kvitta fyrir móttöku þeirra, afla gagna hjá stjórnvöldum og einkaaðilum og reka málið fyrir úrskurðarnefndinni.

Allt sem gert er samkvæmt umboði þessu telst jafngilda eigin gjörðum undirritaðs fyrir hönd félagsins.

Reykjavík, 11. janúar 2019



Guðjón Auðunsson

UPPLÝSINGAR UM LÓÐ SUDURLANDSBRAUT 2	
STÆRD LÓÐAR	14281 m ²
BYGGINGARMAGN HÚSA Á LÓÐ	15600 m ²
BÍLAPALLUR	562 m ²
NÝTINGARHLUTF. HEILDARBYGGINGARMAGN	1.13
NÝTINGARHLUTFALL ÞAR AF BÍLAPALLUR	0.04
BÍLAST.V/HÓTEL ESJA 12866 m ² /50 m ²	258
BÍLAST.V/HÓTEL RÁDST. 2734 m ² /35 m ²	78
ÓTREIKNADUR FJÖLDI BÍLASTEDA Á LÓÐ	336
BÍLAST. Á LÓÐ, (ÞAR AF 24 ST Á PALLI)	336

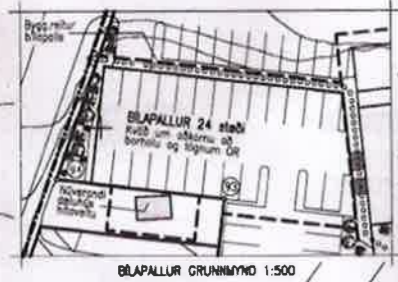
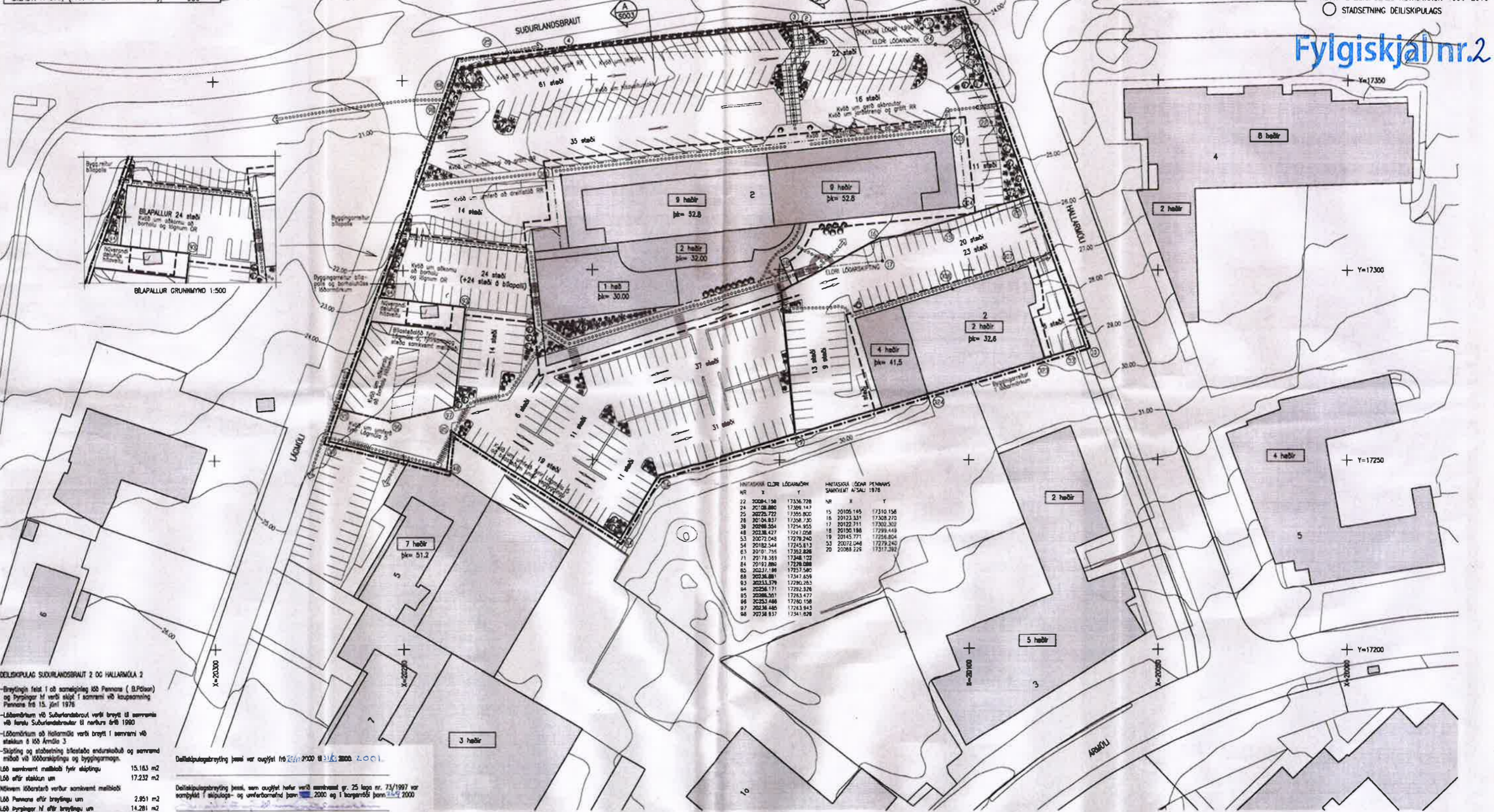
UPPLÝSINGAR UM LÓÐ HALLARMÓLA 2	
STÆRD LÓÐAR	2951 m ²
BYGGINGARMAGN Á LÓÐ :	
PENNINN	2934 m ²
NÝTINGARHLUTFALL	1,01
FJÖLDI BÍLASTEDA 1534 m ² /50 m ²	31
FJÖLDI BÍLASTEDA 1400 m ² /35 m ²	40
FJÖLDI BÍLASTEDA Á LÓÐ	72

UPPLÝSINGAR UM LÓÐ ORKUVEITU REYKJAVÍKUR	
STÆRD LÓÐAR	154 m ²
BYGGINGARMAGN Á LÓÐ :	
NÓVERANDI DELUHÓSI	14 m ²
ÆTLUÐ STÆRD Á NÝJU DELUHÓSI	20 m ²



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016
 ○ STADSETNING DEILISKIPULAGS

Fylgiskjal nr.2



HINTASKIÐ ELDRI LÓÐARÖR				HINTASKIÐ LÓÐAR PENNINS SAMKVÆMT ÁSALU 1978			
NR	X	Y		NR	X	Y	
22	20084.150	17336.728		15	20105.145	17310.156	
24	20108.800	17309.147		16	20123.331	17308.270	
25	20226.722	17355.800		17	20122.711	17302.302	
26	20104.837	17358.730		18	20150.186	17299.449	
28	20088.554	17254.955		19	20145.771	17256.804	
48	20238.427	17247.028		20	20072.048	17279.240	
53	20072.048	17279.240		53	20072.048	17279.240	
54	20182.544	17245.813		54	20182.544	17245.813	
63	20101.751	17352.826		63	20101.751	17352.826	
71	20178.353	17348.122		71	20178.353	17348.122	
84	20192.880	17278.088		84	20192.880	17278.088	
85	20237.189	17257.580		85	20237.189	17257.580	
88	20238.427	17347.459		88	20238.427	17347.459	
89	20233.379	17280.263		89	20233.379	17280.263	
94	20258.171	17282.928		94	20258.171	17282.928	
95	20288.321	17283.477		95	20288.321	17283.477	
96	20253.488	17260.158		96	20253.488	17260.158	
97	20238.465	17243.943		97	20238.465	17243.943	
98	20738.837	17341.029		98	20738.837	17341.029	

DEILISKIPULAG SUDURLANDSBRAUT 2 OG HALLARMÓLA 2
 -Breytingin felir í eð samþinging 100 Pennona (B.Pönnar) og þyrpingar hf verið skipt í samræmi við kaupþinging Pennona frá 15. júní 1978
 -Löðumörkum við Sudurlandsbraut verið breytt til samræmis við harku Sudurlandsbrautar til norðurs frá 1980
 -Löðumörkum að Hallarmóla verið breytt í samræmi við staðkun á 100 Ármóla 3
 -Skipting og staðsetning bílastæða endurskipt og samræmi við bílastæði og bílastæðing og byggingarmagn.
 LÖÐ samræmt málbáði fyrir skiptingu 15.183 m²
 LÖÐ eftir staðkun um 17.232 m²
 Növersum löðumstarb verður samræmt málbáði
 LÖÐ Pennona eftir breytingu um 2.951 m²
 LÖÐ þyrpingar hf eftir breytingu um 14.281 m²

Deiliskipulagsbreyting þessi var útgáfið frá 26/11/2000 til 31/12/2000 2001.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem útgáfið hefur verið samræmt gr. 25 laga nr. 73/1997 var samþykkt í skiptilaga- og umferðarnefnd þann 2000 og í borgarstjórn þann 2000.

Útgáfið um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnis þann 2000

DEILISKIPULAGSTILLAGA

NR.	DAGS.	BREYTING	NR.	DAGS.	BREYTING
A	21.08.00	BR. BÍLAST., EFTIR BÍLAPALLUR TEEKINN ÖT E	15.09.00	LAGFERD TEIKNING SAMKVÆMT BOKUN SKIPULAGSNEFNDAR	
B	30.08.00	KVÖÐ V/ÖR, NYTTING V/BÍLAPALLUR			
C	04.08.00	BYGGINGARREIÐUR ÖR, BREYTT BÍLAST., BETT INN ÖÖNGULEIÐUM			
D	06.09.00	STÆKKAD SKIPULAGSSVEÐI			

SKÝRNINGAR

- Míkr skiptulagsmálbáði
- Löðumörk
- Byggingarreiður
- Növersum löðumstarb
- Þyrpingar
- Grænslíki fengib ór LLAR harku Reykjavíkurborgar

4 hæðir Hæðir háðar
 þ= 52,8 KG 6 þóð

Bláaflíki Kvæð um...
 Hvítflíki 100
 Öðruflíki

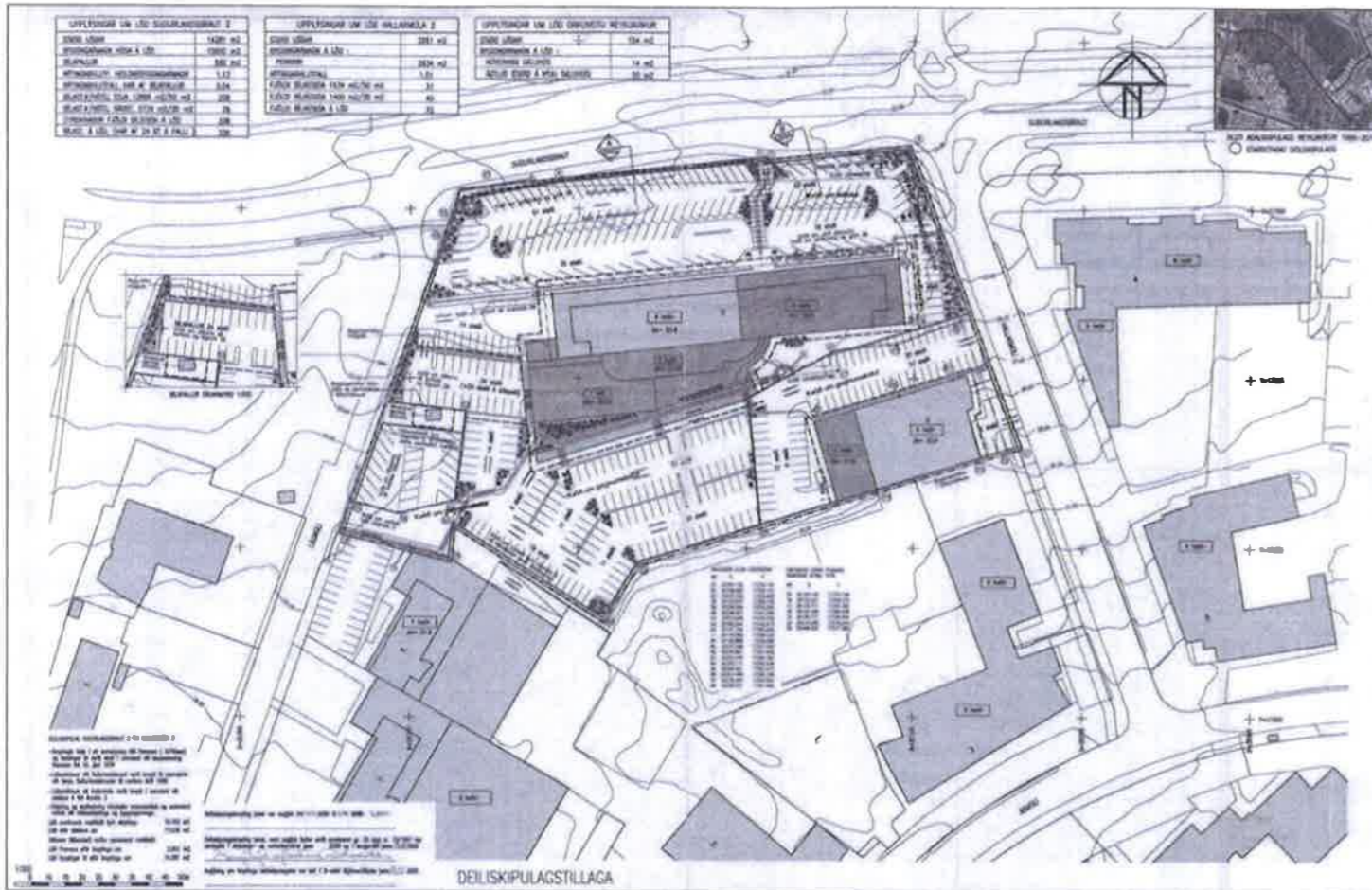
Növersum byggingar á 100 að tálku S 001
 Skýringarupplýsingar sjá tálku S 003 og S 004

SUDURLANDSBRAUT 2
 108 REYKJAVÍK

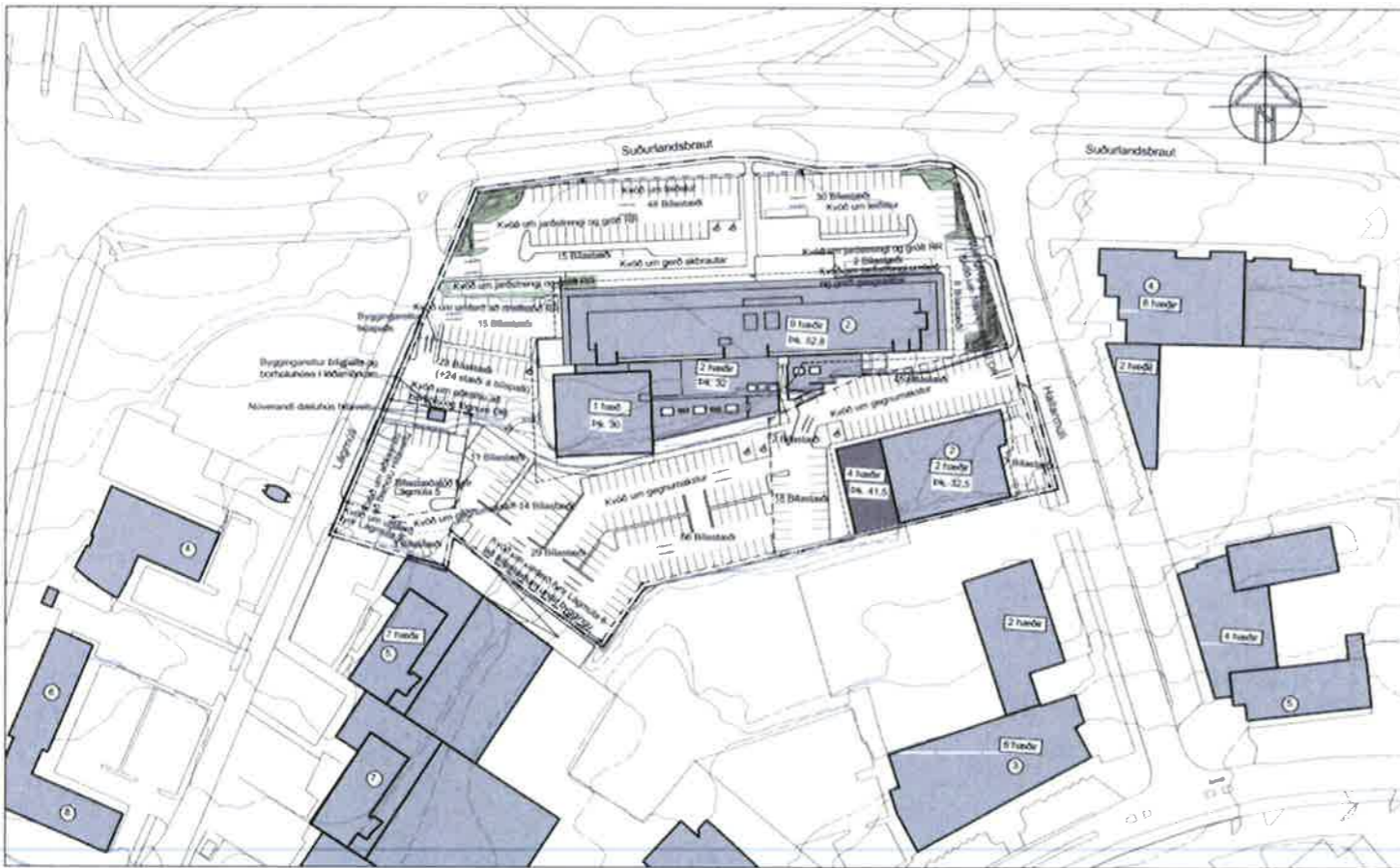
Arkitektar Skógarhlíð
 Skógarhlíð 18 - 101 Reykjavík
 S. 551 1010 - Fax 562 0588
 www.arkitektar.is

KLÖPP
 KLÖPP ARKITEKTAR-VERKFRÉÐINGAR EHF
 NETHYL 2, PÓSTHÓLF 10050, 110 REYKJAVÍK
 SM 577 2277, 699 7747 FAX 577 2280

HEITI TEIKN. SUDURLANDSBRAUT 2 DEILISKIPULAG	
MÆLKVARDI	1:500 DAGS. 12.05.00
TEIKNING	S 002 VERK V78-101
BREYTING	E YFIRFARID S.E.



Núgildandi deiliskipulag, samþykktur í borgarráði 26.sept 2000 og samþykktur í B-deild stjórnartíðinda 23.02.2000, mælikvarði 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulag, mælikvarði, 1:1000

Græningero
 Í gildi er deiliskipulag fyrir suðurlandsbraut 2 og hallarmúla 2 frá 2000. Breytingar tilagan fætur í sér að gera grasnarir innan lóðarmarkna framan við hótelið, suðurlandsbraut 2, breyta nýtingarhúttalli og fækkja bílastæðum.

Setja á grasnarir á vesturhorn lóðanna og á austurhlöðna, markarar verða að öllu leyfi innan lóðar. Hæð á grasnum mun verður 0.5 - 1.2 metra upp fyrir núverandi gangstétt. Húsgæandi á suðurlandsbraut 2 mun að öllu leyfi sjá um umhirðu grasanna.

Bílastæði í dag eru bílastæði framan við húsið miðrið notað en bílastæði sunnan og vestan til mína notað. Með þessum framfarvörðum á að færa stógt yfir á stæðin vestan megin. Stírv. útreikningur hér að neðan verður bílastæðum fækkuað úr 336 í 278 og nýtingarhúttallið fer úr 1.13 í 1.2.

Suðurlandsbraut 2:	
Flatarmál lóðar (samkvæmt mælitæði)	14 169,0 m ²
Byggingarmagn á lóð:	
Hús á lóð	18 300,0 m ²
Bílastætur	562,0 m ²
Nýtingarhúttali (hæðerbyggingarmagn)	1,2
Nýtingarhúttali þar af bílastætur	0,04
Bílastæðabörf:	
Vegna hótels 0,4 stæði á hvert hótelherbergi	0,4 x 252 = 101 stæði
Vegna húsnæðis	2 000 m ² / 35 m ² = 57 stæði
Örnur rými svo sem: mótaka, eiddhús, starfsmannabætaðe, lager og fl.	6 000 m ² / 50 m ² = 120 stæði
Útreikningur fjölda bílastæða á lóð	278 stæði

Hallarmúli 2:	
Flatarmál lóðar:	2 051,0 m ²
Byggingarmagn á lóð:	
Hús á lóð	2 034,0 m ²
Nýtingarhúttali (hæðerbyggingarmagn)	1,01
Bílastæðabörf:	
1 534 m ² / 50 m ² = 31 stæði	
1 400 m ² / 35 m ² = 40 stæði	
Útreikningur fjölda bílastæða á lóð	72 stæði

Lóð Drukuveitu Reykjavíkur:	
Flatarmál lóðar:	154 m ²
Byggingarmagn á lóð:	
Núverandi dekkhús	14 m ²
Áætluð stærð á nýju dekkhúsi	20 m ²



Úrdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2010 til 2030

Staðsetning deiliskipulags

Skýringar:

- Möguleg mörk, hámarks hæð 1,2 metra upp frá gangstétt.
- Mörk skilpólsga
- Lóðarmörk
- Byggingarmörk
- 1 hæð
- Hæðir húsa
- Núverandi byggingar
- Óbyggð
- Húsnúmer
- hl.
- Kv00
- Kv00
- Kv00
- um

Deiliskipulagbreyting þess, sem ferðir hafa verið í samráði við Svæði 2
 mrg. 43 gr. skilpólsga frá 12/2011, var samþykkt í B-deild borgarráðs Reykjavíkur 21. mars 2014.

Til samráða við Svæði 2 mrg. 44 gr. 11 var brytting á deiliskipulagi þess sem hér er birt á milli Svæði 2 og Svæði 1. Þessi brytting hefur verið samþykkt í Svæði 2.

Ástæða þess er gáttir bryttingarinnar var birt í Svæði 2 Svæði 2 þess 21. mars 2014.

Eginn Ástæða

SVÆÐI 2
 SVÆÐI 2

SVÆÐI 2
Suðurlandsbraut 2,
 stgr. 1.261.1

SVÆÐI 2
Breyting á deiliskipulagi

MA:
 1:1000 / A1
 HANNAÐUR
 AA

FRÁ
 12. febrúar 2014
 LL MNAK
 HH

SVÆÐI 2
 AA

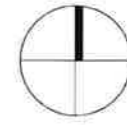
TEKNI
 253-21 04 001

T.ark
 TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf
 BRAUTARHOLT 6 - 105 REYKJAVÍK ISLAND
 Sími: 540 5700 FAX: 540 5701
 teiknistofan@tark.is www.tark.is

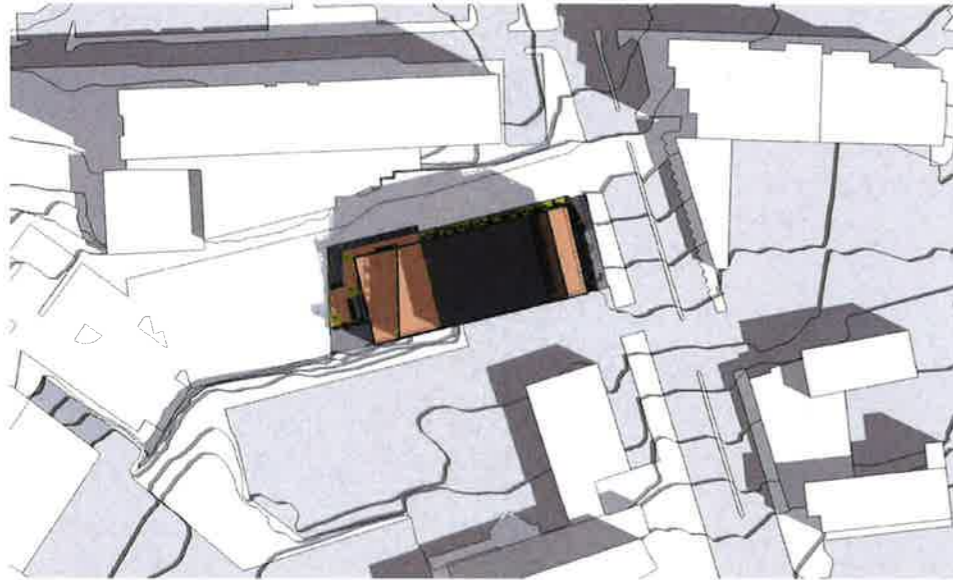
AA

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2

SKÝRINGARMYNDIR - SKUGGAVARP



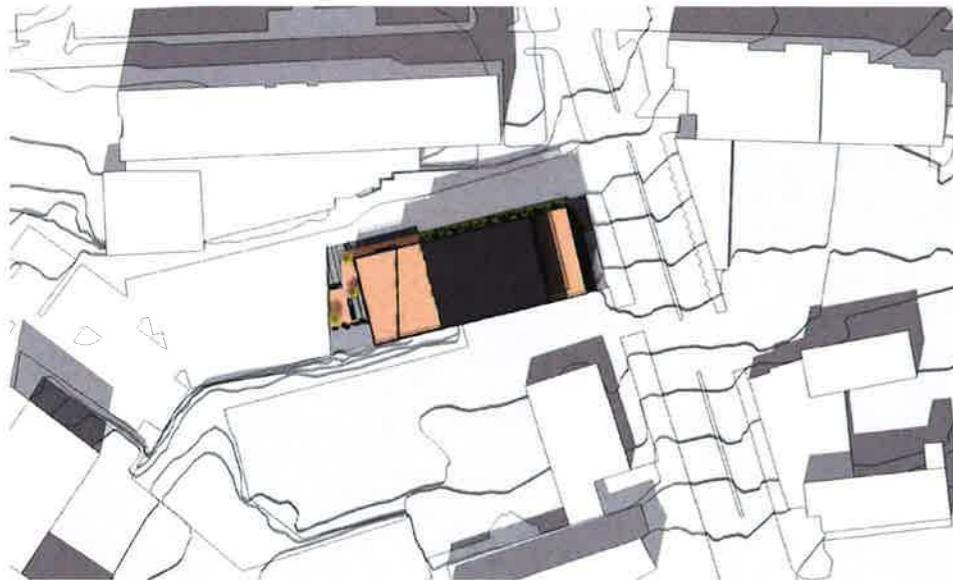
Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



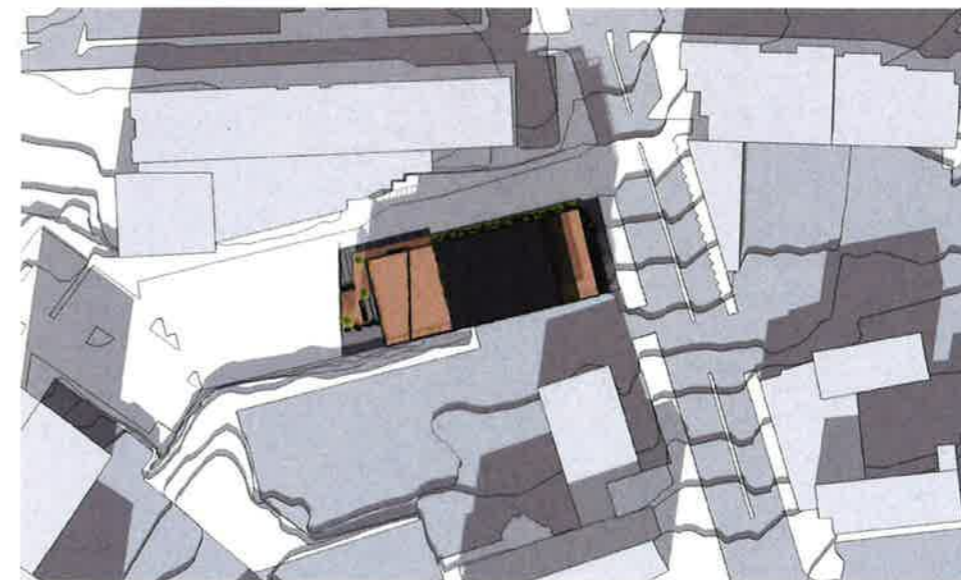
Sumarsólstöður kl. 09:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 09:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 17:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 17:00

DEILISKIPULAGSBREYTING PESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPLAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

HANN _____ OG Í _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEM DAFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

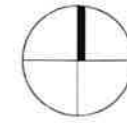
STJÓRNARTÍÐINDA HANN _____

YRKI ARKITEKTAR
 Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
 Sími: +354 552 6629
 Kt: 560987-3108
 www.yrki.is
 yrki@yrki.is

Ásja H. Agústsdóttir, Anna H. Pál
 Sólveig Berg, Arnheiður FAI

VIRKI			
HALLARMÚLI 2			
DAGSETNING 15.11.17	MKV 1:1000	TEIÐNAÐ AF SÖH/ML	ÚTGEFIÐ AF ÁHÁ/BB
SIÐASTI Breytti 02.03.18.			
TEIÐNING D03	VIRKI NR V280	TEIÐNING NR 3 af 3	ÚTGAFA

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2
SKÝRINGARMYNDIR - NÚVERANDI ÁSTAND OG TILLAGA AÐ UPPBYGGINGU



Hvítu Aðalekkipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



Ásýnd frá Hallarmúla

FYRIR



Ásýnd úr áttinni Lág múla

FYRIR



Ásýnd frá Hallarmúla

EFTIR



Ásýnd úr áttinni Lág múla

EFTIR

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

VAR SAMÞYKKT I _____

ÞANN _____ OG I _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDAFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT I B-DEILD

STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

YRKI ARKITEKTAR
 Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
 Sími: +354 552 6629
 Kí: 560997-3109
 www.yrki.is
 yrki@yrki.is
Áskilningur á eiginlegum höfundum
 Sönnuð með Áskilningum

VERK			
HALLARMÚLI 2			
ÞAKSETNING	MOV.	TEKINGU AF	ÚTDEIÐ AF
15.11.17.	án svarða	SÖHML	ÁHÁ/SB
SOÐI BIRTTI			
02.03.18.			
TEKING	VERK NÚ	TEKINGAR	ÚTGAFA
D02	V260	2 af 3	

