

**From:** Ólöf Harðardóttir [<mailto:olof@uua.is>]

**Sent:** 24. janúar 2018 15:34

**To:** Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Jón Árne Halldórsson

**Subject:** {Disarmed} Tilkynning um kæru 10/2018

Góðan dag

**Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit kæru, mótt. 22. janúar sl. ásamt fylgigögnum þar sem krafist er ógildingar ákvörðunar Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 17. ágúst sl. og í borgarráði þann 14. september sl. á þann veg að afmörkuð var lóð og byggingarreitur um lóðina Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21.

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

Meðfylgjandi eru gögn málsins.

**Óskast staðfest um móttöku.**

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir skrifstofumaður f.h.

*Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála*  
*Skuggasundi 3, 101 Reykjavík*  
*sími 561 5111.*  
[uua@uua.is](mailto:uua@uua.is)

eru fskj 1-8

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík

MÖTTEKID

22. JAN. 2018

Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

# KÆRA

## Kærendur:

Með kæru þessari, dags. 22. janúar 2018, koma Bjarni Ágústsson, Ásta Marinósdóttir íbúar við Þykkvabæ nr.19 og Jón Hilmarsson Guðrún Helga Theodórsdóttir Vorsabæ 20, í nágrenni lóðarinnar sem auðkennd er með heitinu „Árbæjarblettur 62/Þykkvabær 21“ (hér eftir „lóðin“) á framfæri við úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála eftirfarandi kæru.

## Hin kærða ákvörðun:

Ákvörðun Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 17. ágúst sl. og í borgarráði þann 14. september sl. á þann veg að afmörkuð var lóð og byggingarreitur um lóðina Árbæjarblett 62/Þykkvabær 21 (fylgiskjöl 1 og 2).

Ágreiningur málsins snýr tillögu um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss þar sem lóðin er afmörkuð með nánari hætti (fylgiskjöl 1 og 2). Eiga kærendur því, sem íbúar í nágrenni lóðarinnar, lögvarinna og sérstakra hagsmuna að gæta að því er varðar hina samþykktu tillögu að breytingu á deiliskipulagi svæðisins og njóta þannig aðildar að málinu.

## Kærufrestur:

Hin kærða ákvörðun var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. desember 2017. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur einn mánuður frá opinberri birtingu ákvörðunar þar sem gert er ráð fyrir slíkri birtingu. Að því er varðar hina kærðu ákvörðun er því ljóst að kærufrestur vegna hennar er til laugardagsins 20. janúar 2018. Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 framlengist kærufrestur til næsta opnunardags í þeim tilvikum sem lokadagur frests er almennur frídagur. Verður því að gera ráð fyrir því að kærufresti vegna hinnar kærðu ákvörðunar ljúki í fyrsta lagi þann 22. janúar 2018.

## Kröfugerð:

Þess er krafist að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ógildi hina kærðu ákvörðun Reykjavíkurborgar enda sé hún verulegum annmörkum háð.

## Málsatvik:

Málið á sér talsverðan aðdraganda og má rekja atvik þess að minnsta kosti allt aftur til ársins 1963. Um nánari forsögu málsins vísa kærendur til dóms héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-3981/2005 sem kveðinn var upp þann 13. desember 2005 (fylgiskjal 3) og úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 75/2010 sem kveðinn var upp þann 25.

júní 2015 (fylgiskjal 4). Með úrskurði sínum ógilti úrskurðarnefndin ákvörðun Reykjavíkurborgar um synjun á breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss vegna lóðarinnar í samræmi við tillögu eiganda hennar þar um. Sú tillaga hafði verið samþykkt í því sem var og hét skipulagsráð Reykjavíkurborgar þann 25. janúar 2006.

Í kjölfar niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar, þ.e. á árinu 2016, hófst að nýju vinna við gerð tillögu að breyttu deiliskipulagi Árbæjar-Seláss vegna afmörkun lóðarinnar og byggingarreits á henni. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars 2017, og í kjölfarið á fundi borgarráðs þann 6. apríl 2017, var samþykkt að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Árbæjar-Seláss vegna afmörkun lóðarinnar (fylgiskjöl 5 og 6). Bárust nokkrar athugasemdir vegna tillögunnar, þ. á m. af hálfu kæranda og einnig af hálfu eiganda lóðarinnar. Með athugasemdum kæranda fylgdu auk þess undirskriftir 188 íbúa í nágrenni lóðarinnar sem mótmæltu breytingartillögunni. (fylgiskjal 6 og 7). Í athugasemdum kæranda var meðal annars vísað til þess að vatnsverndar- og náttúruverndarsjónarmið mæli gegn því að íbúðarhús standi eins nálægt Elliðaánum líkt og byggingarreitur lóðarinnar, sem breytingartillagan gerir ráð fyrir. felur í sér en fjarlægð lóðarinnar sem afmörkuð er hinu breytingartillögunni frá Elliðaánum er um 50 metrar.

Í umsögn skrifstofu sviðsstjóra umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 11. ágúst 2017 (fylgiskjal 6), var brugðist við þeim athugasemdum sem borist höfðu og þeim vísað á bug. Var í umsögninni lagt til að tillagan yrði samþykkt óbreytt. Í kjölfarið var tillagan, eins og áður hefur komið fram, samþykkt með hinni kærðu ákvörðun Reykjavíkurborgar.

#### **Málsrök kæranda:**

Kærandur byggja í *fyrsta lagi* á því að hin kærða ákvörðun sé annmörkum háð. Samkvæmt b-lið 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 eru markmið laganna meðal annars þau að „stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi“. Má ljóst vera að af þessu leiðir að allar ákvarðanir um landnotkun þurfi að vera yfirvegaðar enda kann ákvörðun um slíka notkun að hafa í för með sér skerðingu á umhverfi og náttúru eða útiloka að önnur landnotkun verði möguleg í náinni framtíð. Slík sjónarmið eru viðurkennd víða í íslenskum rétti, sbr. t.d. varúðarregla 9. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd, sbr. einnig 2. gr. laga nr. 109/2015 um breytingu á lögum um náttúruvernd. Má ljóst vera að sjónarmið í tengslum við vernd umhverfis og náttúru hafa talsvert vægi þegar kemur að skipulagi í nágrenni Elliðaánna. Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er þannig gert ráð fyrir því að afmörkuð verði hverfisverndarsvæði fyrir Elliðaárna og nánast umhverfi þeirra í deiliskipulagi. Auk þess kemur fram í aðalskipulaginu að megin stefna í skipulagi svæðisins sé að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingar svæðisins til útivistar, enda um eitt mest sóttá útivistarsvæði borgarinnar að ræða.

Á meðal gagna málsins er að finna umsögn borgarlögmans, dags. 2. ágúst 2017, í tengslum við mögulegar eignarnámsheimildir Reykjavíkurborgar á lóðinni (fylgiskjal 8). Þar er sérstaklega vísað til þess að í eldra aðalskipulagi Reykjavíkur hafi verið gert ráð fyrir því að ekki væri byggt nær ám og vötnun innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 metra og í ákveðnum tilvikum allt að 250 metrum. Auk þess hafi komið fram í hinu eldra aðalskipulagi að endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum og ám væri skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og deiliskipulags viðkomandi svæða. Rekur borgarlögmaður í umsögn sinni að með hliðsjón af þessu hafi í gildistíð hins eldra aðalskipulags verið, eftir atvikum, tilefni til þess að taka lóðina eignarnámi á grundvelli heimildar skipulagslaga þar um, sbr. umsögn borgarlögmans þar um,

dags. 12. september 2006. Í umsögn borgarlögmanns kemur á hinn bóginn fram að í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki mælt fyrir um almenna reglu um fjarlægð byggðar frá vötnum eða ám. Auk þess er rakið lóðin staðsett innan svæðis sem skilgreint er sem íbúðarhverfi (ÍB45) í núgildandi aðalskipulagi en ekki innan þess svæðis sem skilgreint er sem borgargarður og Elliðaárnar tilheyra. Þannig fari afmörkun lóðarinnar og byggingarreits innan hennar ekki gegn núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

Í áður nefndri umsögn skrifstofu sviðstjóra umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 11. ágúst 2017, er sérstaklega vísað til niðurstöðu borgarlögmanns að þessu leyti í tengslum við athugasemdir kæranda við hinni auglýstu tillögu að þessu leyti. Af gögnum málsins verður ekki séð að horft hafi verið frekar til nálægðar lóðarinnar við Elliðaárnar.

Í 1. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er mælt fyrir um skipulagsskyldu sveitarfélaga. Í 2. mgr. 12. gr. kemur fram að í skipulagáætlunum, þ. á m. deiliskipulagi, sbr. einnig 7. mgr. 37. gr. laganna, sé mörkuð stefna um landnotkun og byggðaþróun og að þar séu sett fram stefnumið um einstaka þætti, þ. á m. náttúru- og vatnsvernd. Í 3. mgr. 12. gr. segir að í skipulagsáætlunum skuli meðal annars lýsa umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við við upphaf áætlunar og forsendum þeirrar stefnu sem hún felur í sér. Af þessum ákvæðum má að mati kæranda draga þá ályktun að sveitarfélögum sé skylt, þar sem tilefni er til, taka tillit til umhverfis og náttúru á þeim svæðum sem undirorpin eru viðkomandi skipulagsáætlunum. Samkvæmt 7. mgr. 37. gr. skipulagslaga gilda auk ofangreinds ákvæði skipulagsreglugerðar um gerð og framsetningu deiliskipulags. Í 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir að við gerð deiliskipulags skuli í þéttbýli lögð áhersla á að almenningur getir komist að og meðfram vötnum eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði. Í 5.3.2.17. gr. reglugerðarinnar segir auk þess að í deiliskipulagi skuli gera grein fyrir gildandi stefnu aðalskipulags og ákvæðum laga um friðun og vernd, þ. á m. að því er varðar náttúruvernd og vatnsvernd.

Hvað sem líður þögn núgildandi aðalskipulags Reykjavíkur um æskilega fjarlægð byggðar frá vötnum og ám í þéttbýli verður að mati kæranda ekki dregin sú ályktun að að Reykjavíkurborg sé þar með heimilt að skipuleggja byggð óháð sjónarmiðum að þessu leyti. Í þessu samhengi vísa kærundur sérstaklega til þess að í núgildandi aðalskipulagi er ekki að nokkru leyti vikið að ástæðum þess að það svæði sem skilgreint er sem íbúðarhverfi (ÍB45) nái nú til lóðarinnar sem afmörkuð er með hinni kærðu ákvörðun og að lóðin tilheyri ekki lengur því svæði sem nú er formlega skilgreint sem borgargarður (OP4). Að mati kæranda stenst ofangreind afstaða Reykjavíkurborgar, sem birtist í ákvarðanatöku hennar um afmörkun lóðarinnar í deiliskipulagi, varðandi sjónarmið tengd fjarlægð byggðar frá ám og vötnum ekki skoðun enda ótækt að draga slíkar ályktanir af þögn aðalskipulagsins að þessu leyti. Þvert á móti beri núgildandi aðalskipulag Reykjavíkur, líkt og áður hefur komið fram, með sér að lögð sé rík áhersla á verndum Elliðaána og umhverfis þeirra.

Hin kærða ákvörðun og málsmeðferð Reykjavíkurborgar í tengslum við hana og tillögu til breytingar á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss ber að mati kæranda ekki með sér tekin hafi verið afstaða til sjónarmiða í tengslum við vernd Elliðaána að nokkru leyti. Er rannsókn málsins þannig verulega ábótavant og ekki í samræmi við þá rannsóknarskyldu sem leiðir af ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. einnig rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og óskráða meginreglu stjórnsýsluréttarins sama efnis og skyldur Reykjavíkurborgar á þeim grundvelli. Er hin kærða ákvörðun því verulegum annmörkum háð sem varða ógildi hennar enda hefur Reykjavíkurborg ekki með nokkrum hætti sýnt að ákvörðunin hefði verið sú hin sama hefði meðferð málsins tekið mið af sjónarmiðum um vernd Elliðaána og umhverfis þess, líkt og ógildingarreglur í íslenskum stjórnsýslurétti gera ráð fyrir.

Kærendur byggja í öðru lagi á því að við ákvörðun Reykjavíkurborgar um hið breytta deiliskipulag hafi ekki verið með fullnægjandi hætti tekið mið af hagsmunum íbúa í nágrenni lóðarinnar. Aðbúnaður á lóðinni, þ. á m. í tengslum við trjágróður sem á henni vex, rýri gildi fasteigna í nágrenni hennar, bæði hvað varðar notkun þeirra og verðmæti. Ljóst má vera, með tilliti til þess byggingarreits sem deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir á lóðinni, að gert er ráð fyrir búsetu á henni. Telja kærendur hina kærðu ákvörðun þannig festa í sessi ólögmaett ástand sem brýtur í bága við hagsmuni þeirra og þannig hafi Reykjavíkurborg ekki gætt meðalhófs við ákvörðunartöku sína, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og óskráð meginregla stjórnsýsluréttarins sama efnis.

Kærendur vísa í þessu samhengi til þess að hvað sem líður möguleika þeirra til skaðabóta, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, leiði það ákvæði ekki til þess að Reykjavíkurborg sé ekki skylt að gæta meðalhófs við ákvörðunartöku sína. Telja kærendur hina kærðu ákvörðun ekki að neinu leyti bera með sér að horft hafi verið sérstaklega til hagsmuna íbúa í nágrenni lóðarinnar.

Virðingarfyllst.

Arda N. Marinósdóttir 010739-7999  
F.h. Bjarna T. Ingólfssonar 060340-2509 AMB  
Sn. Hilmarsson 281256-4759  
Guðrún H. Heiðesdóttir 070558-3381

**Fylgiskjöl:**

1. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss.
2. Auglýsing vegna breytingar á deiliskipulagi, dags. 20. desember 2017.
3. Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur þann 13. desember 2005 í máli nr. E-3981/2005.
4. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 75/2010.
5. Auglýsing um nýtt deiliskipulag og breytingar á deiliskipulagi í Reykjavík, dags. 6. apríl 2017.
6. Samantekt athugasemda og umsögn skrifstofu sviðsstjóra umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi Árbæjar-Seláss, dags. 11. ágúst 2017.
7. Undirskriftarlisti íbúa Árbæjar og Seláss vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi.
8. Umsögn borgarlögmans um skilyrði til eignarnáms, dags. 2. ágúst 2017.



Borgarstjórnin í Reykjavík

FS. 1

Reykjavík, 6. apríl 2017  
R17040012  
6631  
HBL/bp

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

*Árbæjarblettur 62 - Þykkvabær 21 - deiliskipulag*

Á fundi borgarráðs þann 6. apríl 2017 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 3. apríl 2017, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. mars 2017 á auglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss á þann veg að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um lóðina að Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21.

Borgarráð samþykkti erindið.

Helga Björk Laxdal  
e.u.



Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 15. september  
2017  
R17040012  
6631  
ÞLÓ/lss

Umhverfis- og skipulagssvið  
Örn Sigurðsson  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

*Árbæjarblettur 62/Þykkvabær 21*

Á fundi borgarráðs þann 14. september 2017 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 17. ágúst 2017, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. ágúst 2017 á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar Árbæjarblettur 62/Þykkvabær 21. Einnig er lögð fram umsögn borgarlögmans, dags. 2. ágúst 2017.

Borgarráð samþykkti erindið.

Þórhildur Lilja Ólafsdóttir  
e.u.



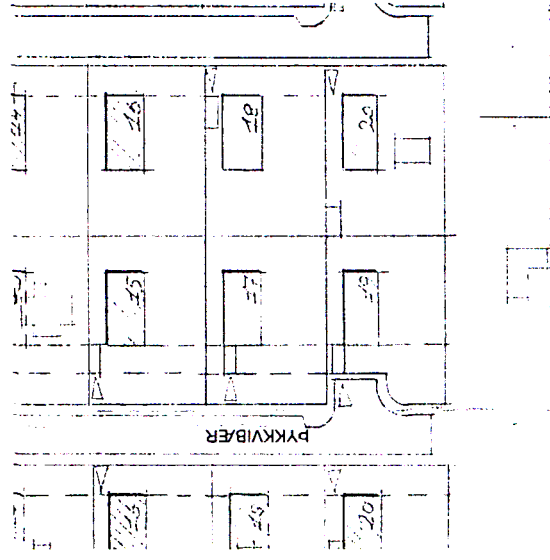


HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030  
EKKI HVARÐA

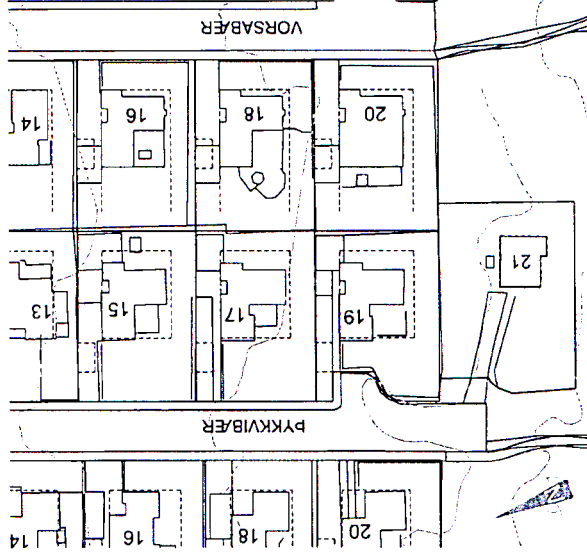
○ SKIPULAGSSVÆÐI

GILDANDI DEILISKIPLAGS "ÁRBÆR SELÁS"  
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. OKT 1966.

○ STADSETNING SKIPULAGSBREYTINGAR



HLUTI GILDANDI DEILISKIPLAGS "ÁRBÆR SELÁS"  
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. OKT 1966.  
MKV 1:500



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPLAGI "ÁRBÆR SELÁS"  
MKV 1:500

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR:

Í GILDI ER DEILISKIPLAGIÐ ÁRBÆR - SELÁS, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25.10.1966 MEÐ SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM. Í DEILISKIPLAGSBREYTINGUNNI FELLIST AÐ AFMÖRKUÐ ER LÖÐ FYRIR PYKKVABÆ 21 OG SETTUR INN BYGGINGARREIÐUR UM NÚVERANDI HÚS. EKKI ER HEIMILD TIL STÆKKUNAR NEY BREYTINGA Á NÚVERANDI HÚSI.

STÆRÐ LÖÐAR ER 1.051 M<sup>2</sup>  
STÆRÐ BYGGINGARREITAR ER 89,2 M<sup>2</sup>

Deiliskiplagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2012.

Samþykkt deiliskiplagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

SKYRINGAR

BYGGINGARREIÐUR

ÚTLINUR HÚSS SÍR. MÆLIBLADI

LÖÐAMÖRK

LYKLAMÖRK

HEITI

VERK: ÞYNNVÆR 21 REYKJAVÍK  
VERKHUFI: DEILISKIPLAG  
LYSING: DEILISKIPLAGSBREYTING

MPV: 1:500 / A1  
DAGS: 20.03.17  
MANNAD: P.J.P.P.  
TEKNAÐ: H.P.

**LANDARK**  
PÉTRUR JÓNSSON LANDSKAPSARKITECT  
TEKNIHÖFUA STORHÖFUDA 17  
SÍMI 587-7737 FAX 587-7736



MKG 131068P

TRR 01

TEKNINGAR ÚR LOKK GRUNNI

## AUGLÝSING

### um breytingar á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg.

#### *Árbæjarblettur 62/Þykkvibær 21.*

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 14. september 2017, breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás sem samþykkt var í borgarráði 25. október 1966. Í breytingunni felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

#### *Birkimelur 3.*

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 20. október 2017, breytingu á deiliskipulagi Háskóla Íslands vestan Suðurgötu vegna lóðar nr. 3 við Birkimel. Í breytingunni felst að lögun lóðar og byggingarreits er breytt. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

#### *Hvammserði 7.*

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 15. desember 2017, breytingu á deiliskipulagi Heiðargerðisreits vegna lóðarinnar nr. 7 við Hvammserði. Í breytingunni felst að byggingarreitur er stækkaður á hluta suðurhlíðar um 12 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall hækkað úr 0,45 í 0,48. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

#### *Stórhöfði 32.*

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 15. desember 2017, breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða eystri vegna Stórhöfða 32. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit til austurs. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

#### *Nýlendugata 34.*

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 9. nóvember 2017, breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 34 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit og aukning á byggingarmagni vegna nýbyggingar á lóðinni, timburhús með allt að 6-7 íbúðum. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Breyting öðlast þegar gildi.

#### *Hafnarstræti 18.*

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 30. nóvember 2017, breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 18 við Hafnarstræti. Í breytingunni felst m.a. aukning á byggingarmagni, ný viðbygging sunnan við húsið, kjallari og tvær hæðir og að skúrar sem byggðir eru á baklóð verði rifnir. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breyting öðlast þegar gildi.

#### *Lambhagavegur 8-10.*

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 8. desember 2017, breytingu á deiliskipulagi við Vesturlandsveg, Hallar, vegna lóðanna

4111111

FS. 3

Helga Þ. Tomala Lagmannsdóttir  
g. Águsta hjó skiptur.

**ENDURRIT  
ÚR  
DÓMABÓK  
HÉRAÐSDÓMS REYKJAVÍKUR**

**Mál nr. E-3981/2005**

**Linda Hrönn Ágústsdóttir**

*(Heimir Örn Herbertsson hdl.)*

**gegn**

**Reykjavíkurborg**

*(Benedikt E. Guðbjartsson hdl.)*

**Dómur 13. desember 2005.**

**SM/eh**

Ár 2005, föstudaginn 9. desember, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr. E-3981/2005

Linda Hrönn Ágústsdóttir  
gegn  
Reykjavíkurborg

kveðinn upp svohljóðandi

## D Ó M U R

Mál þetta var höfðað með stefnu birtri 1. júní 2005 og dómtekið 28. nóvember sl. Stefnandi er Linda Hrönn Ágústsdóttir, Fjarðarási 5, Reykjavík. Stefndi er Reykjavíkurborg, Ráðhúsi Reykjavíkur, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar stefnda 6. september 2004, þar sem synjað var beiðni hans um afmörkun lóðar að Árbæjarbletti 62 (Þykkvabæ 21), Reykjavík. Hann krefst þess einnig að viðurkenndur verði með dómi réttur hans til þess að afmörkuð verði hæfileg lóð utan um hús hans á framangreindum stað. Hann krefst einnig málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar.

Í upphafi aðalmeðferðar málsins óskaði dómari eftir því að aðilar tjáðu sig um það hvort vísa bæri viðurkenningarkröfu stefnanda sjálfkrafa frá dómi með vísan til þess að hún væri utan valdssviðs dómstóla.

### I.

#### *Málsatvik*

Atvik málsins eru að meginstefnu ágreiningslaus.

Hinn 20. febrúar 1941 leigði stefndi Karli Sæmundssyni 0,33 hektara landspildu til byggingar sumarskýlis og ræktunar. Nefndist spildan Árbæjarblettur 62 og var ein af fjölmörgum spildum sem stefndi leigði einkaaðilum í sama tilgangi á því svæði þar sem síðar reis Árbæjarhverfi. Í leigusamningi um spilduna, sem jafnan er nefndur erfðafestusamningur í gögnum málsins, kom fram að leigutaki skyldi greiða árlega 33 krónur í leigu. Þá voru í samningnum ákvæði um rétt stefnda til að leysa til sín landið hvenær sem hann teldi sig þurfa þess gegn tilteknu endurgjaldi. Hins vegar var gert ráð fyrir því að stefndi greiddi bætur fyrir mannvirki eftir mati tveggja dómkvaddra manna.

Árið 1958 falaðist faðir stefnanda, Ágúst Friðþjófsson, eftir kaupum á spildunni og sumarhúsi sem á henni stóð. Fékk hann útgefið afsal fyrir spildunni 27. maí 1958. Í

framhaldi af útgáfu afsalsins var stefnda boðinn forkaupsréttur að eigninni. Eftir umsögn bæjarverkfræðings hafnaði bæjarráð stefnda forkaupsrétti 20. júní 1958, en tók jafnframt fram að byggingar á spildunni væru reistar í óleyfi. Var áritun þessa efnis rituð á afsalið og því þinglýst. Hinn 31. júlí 1958 samþykkti byggingarfulltrúinn í Reykjavík teikningar af sumarhúsi á spildunni. Er ekki um það deilt að þær byggingar sem nú standa að Árbæjarbletti 62 hafi verið reistar með leyfi byggingaryfirvalda.

Með bréfi 29. mars 1963 óskaði Ágúst Friðþjófsson eftir því að borgarráð stefnda veitti honum heimild til að veðsetja hús sitt á nefndum stað til næstu 15 eða 20 ára. Með bréfinu lagði hann fram teikningar af stækkun á því húsi sem stóð að Árbæjarbletti 62. Í umsögn borgarverkfræðings 23. júlí 1963 kemur fram að húsið hafi verið samþykkt í byggingarnefnd 31. júlí 1958. Í umsögninni er mælt með því að heimild til veðsetningar verði veitt, en tekið fram að húseignin stæði á landsvæði sem verið sé að skipuleggja og tekið verði úr erfðafestu á næstunni. Þegar að því komi sé gert ráð fyrir því að eigendum hússins verði gefinn kostur á hæfilegri leigulóð. Með bréfi 27. júlí 1963 féllst borgarstjórnin í Reykjavík á beiðni Ágústss með eftirfarandi yfirlýsingu:

Í tilefni af fyrirhugaðri lántöku Ágústss Friðþjófssonar, erfðafestuhafa Árbæjarblettis 62, en lánið verður tryggt með veði í húseign á nefndu erfðafestulandi, er hér með gefið fyrirheit um, að lánveitandi bíði ekki tjón vegna skipulagsaðgerða borgarinnar, á næstu 15 árum frá dagsetningu þessarar yfirlýsingar. Húseignin stendur á landsvæði sem verið er að skipuleggja og tekið verður úr erfðafestu á næstunni. Þegar að því kemur, er gert ráð fyrir, að hæfileg leigulóð verði látin með húsinu.

Hinn 2. september 1963 staðfesti byggingarfulltrúinn í Reykjavík að viðbygging við húsið Árbæjarblett 62 væri að mestu búin. Með yfirlýsingu borgarstjórnans í Reykjavík 26. október 1963 var Ágústi Friðþjófssyni tilkynnt að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu ásamt löndunum Árbæjarbletti 1-71. Í yfirlýsingunni segir að endurgjald greiðist samkvæmt erfðafestusamningnum. Jafnframt sagði að borgarráð gerði ráð fyrir að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð.

Af ástæðum sem ekki hafa verið skýrðar í málinu kom ekki til þess að uppgjör færi fram í samræmi við fyrrgreinda ákvörðun stefnda. Samkvæmt því sem fram kemur í stefnu bjó Ágúst Friðþjófsson að Árbæjarbletti 62 allt til ársins 2003 er dóttir hans, stefnandi málsins, eignaðist húsið sem fyrirfram greiddan arf. Samkvæmt því sem fram kemur í stefnu greiddi Ágúst árlega til Reykjavíkurborgar leigugjald fyrir lóðina auk annarra opinberra gjalda af fasteign sinni, auk þess sem lóðin umhverfis húsið var reglubundið metin til fasteignamats. Af hálfu stefnda hefur því verið haldið fram að sú leiga sem Ágúst greiddi hafi verið leiga samkvæmt þeim erfðafestusamningi sem áður

hefur verið gerð grein fyrir, en stefnandi telur að um hafi verið að ræða leigu samkvæmt venjulegum lóðarleigusamningi.

Í stefnu er greint frá viðræðum stefnanda við starfsmenn stefnda árið 2003 og óskir hans um að gengið yrði frá úthlutun á lóðinni í samræmi við þau fyrirheit sem gefin voru á sínum tíma. Í tilefni af þessum umleitunum stefnanda gaf Ágúst Jónsson, skrifstofustjóri umhverfis- og tæknisviðs stefnda, skipulags- og byggingarnefnd stefnda umsögn 1. september 2004. Kom meðal annars fram í umsögn skrifstofustjórans að sá háttur hafi verið hafður á um áratuga skeið við uppgjör erfðafesturéttinda að erfðafestuhafa væri úthlutað byggingarlóð án greiðslu gatnagerðargjalda. Þar sem því hafi verið við komið hafi íbúðarhúsum á erfðafestulöndunum verið markaður staður á lóðum sem hafi verið hluti viðkomandi erfðafestulands, þó með undanþágu að því er varði gatnagerðargjöld. Í umsögninni kemur fram að Árbæjarblettur virðist vera utan íbúðarsvæðis samkvæmt gildandi aðalskipulagi og virðist því tryggara að óveruleg breyting færi fram á aðalskipulagi ef umsókn stefnanda væri tekin til greina. Þá kemur fram í umsögninni að ekki verði ráðið hvort skikinn falli undir deiliskipulag fyrir Árbæ og Selás frá 1966 eða deiliskipulag fyrir Elliðaárdal frá 1994. Í umsögninni er lagt til að skipulögð verði sérstök lóð fyrir íbúðarhúsið að Árbæjarbletti 62 og samhliða sé gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi þannig að óyggjandi sé að hin nýja lóð sé á íbúðarsvæði.

Hinn 6. september 2004 hafnaði skipulags- og byggingarnefnd stefnda umleitan stefnanda með svofelldri bókun: „Tillögu að lóðarafmörkun hafnað. Skrifstofustjóra borgarverkfræðings falið að ganga til viðræðna við eigendur um uppgjör erfðafestu.“ Með bréfi 13. september 2004 var krafist rökstuðnings fyrir synjun nefndarinnar. Rökstuðningurinn var veittur með bréfi 28. september 2004. Er í bréfinu vísað til gildandi aðalskipulags Reykjavíkur og deiliskipulags fyrir Árbæ-Selás, en deiliskipulag Elliðaárdals er ekki talið taka til skikans. Kemur fram í bréfinu að ef afmarka ætti húsinu lóð þyrfti að breyta bæði aðalskipulagi og deiliskipulagi svæðisins. Þá þyrfti að setja húsinu skilmála. Þá eru rakin ákvæði í aðalskipulagi um fjarlægð byggðar frá ám og vötnum og stefnumörkun skipulagsins um Elliðaárdalinn. Segir að umrætt hús standi nokkru neðar en húsin sem byggð hafi verið samkvæmt umræddu deiliskipulagi milli Fagrabæjar og Hlaðbæjar og sé töluvert minna en þau. Væri húsið ekki til staðar mynduðu húsin samkvæmt skipulaginu „heildstæða beina línu“ að útivistarsvæðinu og útivistarsvæðið yrði heillegra á þessum kafla. Hvorki húsið, staðsetning þess né lóð yrðu því í samræmi við annars heildstæða afmörkun lóða og húsa sem gildandi deiliskipulag geri ráð fyrir. Þá er bent á að öll hús á því svæði sem hér um ræði, sem staðsett hafi verið svo nálægt ánni eins og umrætt hús, hafi verið látin víkja. Í bréfinu er komist að þeirri niðurstöðu að samþykkt á varanlegri lóð fyrir húsið væri andstæð stefnu aðalskipulags og byggðafyrirkomulagi samkvæmt gildandi

deiliskipulagi. Slík ákvörðun myndi jafnframt ganga á útvistarsvæði og þrengja nokkuð að göngustígg sem liggja milli hússins og árinna. Er því talið eðlilegra í ljósi heildarhagsmuna Reykvíkinga að gengið sé til samninga við eigendur um uppgjör á erfðafestunni, enda eigi slíkt uppgjör ekki að hafa í för með sér fjárhagstjón fyrir þá. Segir í lok bréfsins að í ljósi alls framangreinds og þess að Elliðaárdalur sé eitt helsta útvistarsvæði Reykvíkinga telji nefndin ekki æskilegt að breyta gildandi skipulagi.

Við aðalmeðferð málsins var gengið á vettvang. Á vettvangi var dómara bent á gróf endimörk þeirrar spildu sem leigð hefði verið erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941, en spildan er nú óafgirt. Þá var dómara bent á þann skika umhverfis hús stefnanda, inni á erfðafestulandinu, sem er girtur af, en skikinn sést einnig á ljósmyndum sem lagðar hafa verið fram í málinu. Þá var gengið með Elliðaáá spölkorn til Fagrabæjar, þar sem dómara var bent á staðsetningu húsa með tilliti til fjarlægðar frá ánni.

Ekki var um munnlegar skýrslur að ræða við aðalmeðferð málsins.

## II.

### *Málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefnandi vísar til þess að fasteignin að Árbæjarbletti 62 hafi staðið athugasemdalaust á sínum stað um áratugaskeið og verið í óslitinni notkun allan tímann. Réttthafi fasteignarinnar og lóðar hefur greitt öll gjöld af fasteign og lóð allan þann tíma. Umverfis húsið sé lóð í rækt og nýtingu sem staðið hafi afgirt án athugasemda allan ofangreindan tíma. Samkvæmt þinglýsingarvottorði 4. nóvember 2002 standi fasteignin að Árbæjarbletti 62 á leigulóð. Þar sé reyndar getið þeirrar úreltu athugasemdar að bygging á landinu sé talin í óleyfi, en úr því atriði hafi verið bætt í lok 6. áratugar síðustu aldar. Ágúst Friðþjófsson, og síðar stefnandi hafi alla tíð talið fasteignina að Árbæjarbletti 62 ásamt með lóðarréttindum fram til skatts.

Stefnandi vísar til yfirlýsingar borgarstjórans í Reykjavík 27. júlí 1963, þar sem Ágústi Friðþjófssyni hafi verið heitið því að þegar land hans yrði tekið úr erfðafestu, yrði honum látni í té hæfileg leigulóð með húsi hans. Stefnandi telur stefnda bundinn af þessari yfirlýsingu sem hafi verið virt í framkvæmd í yfir 40 ár. Í þessu sambandi vísar stefnandi til þess að fasteignin hafi verið nýtt án nokkurra athugasemda frá stefnda. Þá skipti einnig máli að í bréfi borgarstjórans í Reykjavík 26. október 1963, þegar tilkynnt var að land Ágústs væri tekið úr erfðafestu, hafi verið áréttað loforð um að honum yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð. Frá þessum tíma hafi bæði stefndi og stefnandi í framkvæmd virt það fyrirkomulag sem þannig komst á.

Hvernig sem á málið verður annars lítið telur stefnandi ljóst að Ágúst Friðþjófsson og síðar stefnandi hafi byggt Árbæjarblett 62, bæði fasteign og lóð, athugasemdalaust í fullnaðan hefðartíma, sbr. lög nr. 46/1905, einkum 7. gr., sbr. og 2. og 3. gr. Stefnandi

eigi því skýlausan rétt til þess að lóðin umhverfis fasteignina verði formlega afmörkuð og felld inn í gildandi skipulag og stefnanda þannig tryggður eðlilegur réttur til nýtingar lands og fasteignar.

Stefnandi mótmælir því sem kemur fram í rökstuðningi skipulags- og byggingarnefndar 28. september 2004. Í fyrsta lagi bendir hann á að kröfur stefnanda lúti ekki að því að landnýtingu við Árbæjarblett 62 verði breytt í trássi við gildandi skipulag. Stefnandi fari aðeins fram á að sú nýting sem athugasemdalaust hafi verið fyrir hendi á þessum stað í meira en 40 ár fái formlega staðfestingu til samræmis við þau loforð sem gefin voru af hálfu stefnda á sínum tíma. Hafi stefnda láðst að gera ráð fyrir húsi stefnanda og lóð við gerð eða breytingu skipulags beri honum að gera lagfæringu þar á til samræmis við fyrri yfirlýsingar og viðurkenningu á rétti stefnanda. Í öðru lagi bendir stefnandi á að fasteign stefnanda sé skilgreind í Fasteignamati ríkisins sem íbúð og að lóðin sé skilgreind sem leigulóð. Í þriðja lagi bendir stefnandi á að hús og lóð stefnanda standi ekki nær Elliðaánum nú en verið hafi undanfarna áratugi. Hús og lóð stefnanda hafi alls engum vandkvæðum valdið vegna framkvæmdar skipulags allan þann tíma. Með öðrum orðum þrengi húsið ekki að ám né vötnum og umferð með því sé óheft. Afmörkun lóðar um húsið sem ekki feli annað í sér en staðfestingu á áratuga veruleika fari því alls ekki gegn stefnumörkun aðalskipulags. Í fjórða lagi er bent á umsögn Ágústis Jónssonar skrifstofustjóra því til stuðnings að engin skipulagsleg vandkvæði séu á því að samþykkja beiðni stefnanda. Í fimmta lagi mótmælir stefnandi því að hús hans standi neðar og nær Elliðaánum en hús sem stefndi heimilaði byggingu á samkvæmt deiliskipulagi milli Fagrabæjar og Hlaðbæjar. Afstaða stefnda brjóti því gegn jafnræðisreglu stjórnsluréttar. Að lokum mótmælir stefnandi því sjónarmiði að formleg afmörkun lóðar um hús hans raski heildstæðu útliti skipulags á svæðinu.

Stefnandi vísar til meginreglna stjórnsluréttar, bæði lögfestra og ólögfestra. Stefnandi telur blasa við að lögmætar væntingar hafi mátt standa til þess að hann fengi haldið áfram nýtingu húss síns og hæfilegrar lóðar í kringum það, enda hafi því verið lofað af stefnda á sínum tíma og það fyrirkomulag verið virt um áratugi. Þá telur stefnandi það brynt brot á meðalhófsreglu stjórnsluréttar að synja nú erindi hans um formlega afmörkun lóðar í kringum húsið til samræmis við þann veruleika sem fyrir hendi hefur verið allan þennan tíma.

### III.

#### *Málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi leggur á það áherslu að eigandi hússins að Árbæjarbletti 62 hafi aldrei getað verið í góðri trú um að lóðarréttindi væru í lögmæltu ástandi. Hann vísar í fyrsta lagi til þess að eigandanum hafi verið tilkynnt um þá ákvörðun borgaryfirvalda að taka fasteignina úr erfðafestu 26. október 1963. Stefndi telur ekki hægt að fallast á að gögn



um tilgreiningu lóðar hjá Fasteignamati ríkisins og greiðsla gjalda af henni hafi skapað stefnanda eignarrétt, hvorki beinan né óbeinan, enda geti slík réttindi ekki skapast á grundvelli rangrar skráningar. Þar sem aldrei hafi verið afmörkuð lóð fyrir fasteignina, hvorki gefinn út formlegur lóðarleigusamningur fyrir íbúðarhús, né nokkur heimildarskjöl vegna meintra óbeinna eignaréttinda yfir þeim landskika sem fasteignin stendur á, sé ekki unnt að vísa til rangrar skráningar hjá Fasteignamati ríkisins sem einhvers konar staðfestingar á tilvist réttar til landsins. Þinglýsing eignarinnar geti hafi þýðingu í málinu þar sem þau skjöl sem þinglýsingin byggir á hafi ekki lengur gildi eftir að lóðin var tekin úr erfðafestu árið 1963. Stefnandi geti ekki borið fyrir vankunnáttu á lögum líkt og gert sé í stefnu. Þannig sé stefnanda ekki stætt á því að halda því fram að þáverandi eigandi hafi mátt telja að hann hefði öðlast einhvers konar leigulóðarréttindi yfir landskikanum. Ekkert sé komið fram í málinu sem leiði til þess að eigandi hafi mátt draga þá ályktun að horfið væri frá uppgjöri á erfðafestu og útgáfu formlegs lóðarleigusamnings til þinglýsingar.

Stefndi bendir á að í yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík árið 27. júlí 1963 komi ekkert annað fram en það að húseignin standi á landsvæði sem verið sé að skipuleggja og tekið verði úr erfðafestu á næstunni. Einungis hafi verið gert ráð fyrir að hæfileg leigulóð yrði látin með húsinu, en þessi yfirlýsing hafi ekki verið bindandi samningur milli aðila, enda geri meginreglur skipulagslaga ráð fyrir því að skipulagsvaldið sé hjá sveitarfélögunum. Sérstaklega verði að líta til þess að yfirlýsingin sé gefin að því tilefni að eigandi þurfi á þessari yfirlýsingu að halda til að hann gæti veðsett fasteignina. Megininntak yfirlýsingarinnar hafi falist í því að lýsa því yfir gagnvart væntanlegum lánveitanda að hann myndi ekki bíða tjón vegna skipulagsaðgerða er vörðuðu veðandlagið næstu 15 árin. Sama sjónarmið hafi verið staðfest í bréfi borgarstjóra þann 26. október 1963 þar sem eiganda hafi verið tilkynnt um þá samþykkt borgarráðs að taka landið úr erfðafestu. Gert hafi verið ráð fyrir því að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð, með ótilgreindri staðsetningu, en ekkert hafi verið fullyrt um að borgin skuldbyndi sig til að afmarka fyrri erfðafestulóð fyrir hvert hús, enda væri það óeðlileg yfirlýsing í ljósi þess að vinna stóð yfir við skipulag svæðisins. Sé yfirlýsingin í samræmi við þá skoðun stefnda enn þann dag í dag, enda hafi viðræður um uppgjör ávallt falið í sér boð um eina byggingarlóð í samræmi við yfirlýsingu borgarstjóra frá 1963.

Stefndi hafnar þeirri málsástæðu að ákvæði hefðalaga eigi við um ástand það sem skapast hafi um fasteignina og möguleg lóðarréttindi hennar. Skilyrði um 20 ára óslitið eignarhald eiganda fasteignarinnar og þeirra, sem hann leiðir rétt sinn frá, skorti. Í þessu sambandi bendir stefndi á að slík umráð sem hér er um rætt þ.e. lánsúmráð heimili ekki hefð samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905. Eiganda eigi að hafa verið það ljóst að hann njóti aðeins afnotaréttar af borgarlandi, sérstaklega í ljósi

Þess að því hafi ekki verið andmælt að eiganda hafi verið kunnugt um samþykkt borgarráðs þess efnis að landið væri tekið úr erfðafestu. Í ljósi þess hafi eiganda mátt vera kunnugt um að umráð hans yfir lóðinni gætu ekki leitt til eignarréttar í skjóli hefðar. Stefndi bendir á að af umræddu ákvæði megi ráða að huglæg afstaða hefðanda ráði úrslitum um myndun hefðarréttar. Sé þeim, sem fari með umráð eignar, kunnugt um eignarrétt annars aðila að eign, girði það fyrir það, að hefð geti unnist. Eiganda hafi verið fullkunnugt um eignarrétt Reykjavíkurborgar að landinu og geti ekki vænst þess að borgin hafi fallið frá þeim eignarrétti sínum. Eigandi hafi einnig haft vitneskju um áform Reykjavíkurborgar um að skipuleggja svæðið.

Stefndi vísar til þess að í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sé það svæði sem hér um ræði skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota. Á þeim svæðum sé aðallega gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð í tengslum við útivistariðkun eins og fram komi í kafla 3.9.1 í greinargerð aðalskipulagsins. Í gildandi deiliskipulagi svæðisins, sem heiti „Árbær – Selás“, sem staðfest hafi verið af félagsmálaráðherra 21. ágúst 1970, sé ekki gert ráð fyrir íbúðarlóð á þeim stað þar sem húsið standi, heldur opnu svæði (leikvöllum o.fl.). Deiliskipulag Elliðaárdals taki ekki til umrædds húss. Ljóst sé því að ef marka ætti húsinu lóð þyrfti að breyta bæði aðalskipulagi sem og deiliskipulagi svæðisins. Þá þyrfti að setja húsinu og lóðinni skilmála. Með umþrætti ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar 6. september 2004 hafi verið staðfest að ekki sé talið æskilegt vegna skipulagssjónarmiða að ráðast í slíka breytingu svo unnt sé að marka húsinu þá lóð sem farið hefur verið fram á. Sú nýting sem fram fari að Árbæjarbletti 62 sé því í trássi við gildandi skipulag þótt að hún hafi verið látin óátalin af hálfu Reykjavíkurborgar. Engar athugasemdir eiganda hússins vegna skipulags hafi þó nokkum tímann borist.

Stefndi bendir á að húsið hafi verið samþykkt sem sumarbústaður í byggingarnefnd 31. júlí 1958. Fjarlægð þess frá nyrðri kvísi Elliðaánna sé um 50 m. Um vötn og ár segi svo í kafla 3.1.13 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024:

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

Í framangreindu felist sú stefnumörkun að þrengja ekki að ám og vötnum og tryggja óhefta umferð með þeim. Ljóst sé að með afmörkun lóðar fyrir húsið væri verið að ganga gegn framangreindri stefnumörkun aðalskipulagsins. Heimildir sveitarstjórnar til að tryggja hagsmuni heildarinnar með ákvæðum aðal- og deiliskipulags séu ríkar. Í því ljósi sé 33. gr. skipulags- og byggingarlaga mjög mikilvæg en þar sé fjallað um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna. Hægt sé að hugsa sér að stefnandi eigi rétt til bóta í samræmi við ákvæðið en í því komi beinlínis fram að sveitarstjórn sé heimilt að samþykkja skipulag sem hafi í för með sér lækkun á verðmæti fasteignar eða skerðingu á nýtingarmöguleikum. Á því sjónarmiði hafi verið byggt þegar erindi stefnda var synjað og honum boðið að ganga til uppgjors.

Stefndi bendir á að þótt ágreiningur kunni að vera uppi um hvort unnt sé að marka húsinu lóð samkvæmt gildandi skipulagi sé það sveitarstjórnin sem hafi skipulagsvaldið og með vísan til skipulagssjónarmiða hafi verið tekin sú ákvörðun að marka húsinu ekki lóð. Umrætt hús standi nokkru neðar en húsin sem byggð hafi verið samkvæmt umræddu deiliskipulagi milli Fagrabæjar og Hlaðbæjar og er bent á að öll hús á svæðinu sem staðsett voru svo nálægt ánni eins og umrætt hús hafi verið látin víkja. Stefndi áréttar að öðru leyti og vísar til þeirra sjónarmiða sem fram komu í rökstuðningi skipulags- og byggingarnefndar 28. september 2004 sem áður hefur verið gerð grein fyrir. Samkvæmt öllu þessu telur stefndi að sýkna beri hann af kröfum stefnanda.

#### IV.

##### *Niðurstaða*

Eins og áður greinir var Ágústi Friðþjófssyni, fyrrverandi eiganda Árbæjarblettar 62, tilkynnt með bréfi borgarstjórnans í Reykjavík 26. október 1963 að ákveðið hefði verið að taka úr erfðafestu umrædda landspildu hans. Sagði í bréfinu að endurgjald greiddist samkvæmt erfðafestusamningnum og jafnframt kom fram að gert væri ráð fyrir því að erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð. Að mati dómara verður orðalag þessarar yfirlýsingar stefnda ekki túlkað á aðra leið en að með henni hafi stefndi sagt upp leigu á spildunni í samræmi við 7. tölulið svonefnds erfðafestusamnings 20. febrúar 1941 og skuldbundið sig til að greiða þær bætur sem nánar er kveðið á um í samningnum. Hins vegar verður ekki á það fallist að í þessari yfirlýsingu hafi falist skuldbindandi yfirlýsing um að stefnandi fengi úthlutað lóð umhverfis hús sitt. Verður málsástæðu stefnanda þessa efnis því hafnað. Koma þá til skoðunar þær málsástæður stefnanda sem lúta að hefð.

Af hálfu stefndu er sjónarmið stefnanda um hefð mótmælt með vísan til þess að erfðafestusamningurinn frá 1941 hafi haldið áfram að vera grundvöllur réttarsambands aðila, þrátt fyrir formlega uppsögn hans 1963, og sé hefð því útilokuð vegna ákvæða

3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð. Hefur stefndi andmælt fullyrðingu stefnanda um að Ágúst Friðþjófsson, og síðar stefnandi sjálfur, hafi greitt lóðarleigu með sambærilegum hætti og aðrir leigjendur byggingarlóða í hverfinu. Var því þannig haldið fram í munnlegum málflutningi að leiga hafi ráðist af erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941 og megi af þessu ráða að málsaðilar hafi gengið út frá því að sá samningur hafi legið til grundvallar réttarsambandi aðila.

Í málinu liggja ekki fyrir önnur gögn um lóðarleigugreiðslur vegna umræddrar spildu en tilkynning um álagningu fasteignagjalda fyrir árið 2003. Á þeirri tilkynningu sést að umkrafin lóðarleiga er reiknuð sem hlutfall af fasteignamati lóðar. Dómari telur að af þessu megi ráða að á árinu 2003 hafi stefndi ekki krafið Ágúst Friðþjófsson um leigu samkvæmt erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941, en sá samningur kvað á um leigu að ákveðinni krónutölu. Eins og gögn málsins liggja fyrir er því ekki unnt að ganga út frá því að Ágústi Friðþjófssyni hafi af mátt vera ljóst af fjárhæð lóðarleigu að litið svo á af hálfu stefnda að erfðafestusamningurinn 20. febrúar 1941 væri enn í framkvæmd þrátt fyrir fyrrnefndar yfirlýsingar stefnda um uppsögn samningsins.

Að því er varðar þá málsástæðu stefndu að erfðafestusamningurinn 20. febrúar 1941 hafi haldið gildi sínu, þrátt fyrir formlega uppsögn, bendir dómari einnig á að ekkert er komið fram í málinu um að stefndi hafi talið sig eiga forkaupsrétt í samræmi við ákvæði samningsins þegar umræddri eign var afsalað frá Ágústi Friðþjófssyni til stefnanda málsins. Verður þannig ekki séð af gögnum málsins að stefndi hafi með beinum eða óbeinum hætti áréttað að umráð eiganda íbúðarhússins að Ártúnsbletti 62 grundvölluðust á erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941 frá því að tilkynnt var um uppsögn þess samnings árið 1963. Að lokum verður að líta til þess að ágreiningslaust er í málinu að um langt skeið hefur verið litið svo á af hálfu umráðamanna húsa að Árbæjarbletti 62 að þeir hefðu ekki umráð yfir öllu því landi sem samningurinn 20. febrúar 1941 tók til. Telja þeir sig aðeins eiga tilkall til mun minna svæðis, þ.e. nokkurn veginn þess svæðis sem er innan girðingar sem liggur í kringum íbúðarhúsið. Telur dómari að þetta síðastgreinda atriði mæli gegn því að af hálfu aðila hafi verið litið svo á að samningurinn 20. febrúar 1941 væri enn í gildi eftir að lýst var yfir uppsögn hans árið 1963.

Samkvæmt framangreindu hlýtur niðurstaða dómara að vera sú að með yfirlýsingu stefnda um uppsögn erfðafestu 26. október 1963 hafi erfðafestusamningur sem gerður var 20. febrúar 1941 liðið undir lok. Gátu afnot Ágúst Friðþjófssonar af skikanum að Árbæjarbletti 62 ekki grundvallast á umræddum erfðafestusamningi frá þessu tímamarki. Standa fyrirmæli 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 þannig ekki í vegi fyrir hefð að þessu leyti. Kemur því næst til skoðunar hvort nefndum Ágústi hafi verið rétt að líta svo á að hann ætti að skila umræddri spildu til stefnda eða hvort hann hafi mátt líta svo á að honum hefði verið fengið lóð umhverfis íbúðarhús sitt með þeim kjörum

sem eru tíðkanleg um leigu stefnda á byggingarlóðum, sbr. enn þau skilyrði hefðar sem leiða af 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905.

Líkt og áður greinir samþykktu byggingaryfirvöld sumarið 1963 teikningar sem gerðu ráð fyrir stækkun sumarhúss sem var fyrir á spildunni og byggt hafði verið samkvæmt teikningum samþykktum árið 1958. Gerðu teikningarnar ráð fyrir 88,5 fm<sup>2</sup> húsi með þremur svefnherbergjum, eldhúsi og salerni. Telur dómari ljóst að ekki hafi getað farið á milli mála að hér var um að ræða íbúðarhús til varanlegrar búsetu. Þá liggur fyrir að stefndi heimilaði veðsetningu á húsinu 27. júlí 1963 og upplýsti við það tækifæri að húseignin stæði á landsvæði sem verið væri að skipuleggja og tekið yrði úr erfðafestu á næstunni. Sagði í bréfinu, líkt og síðar var áréttað í áðurgreindu bréfi borgarstjóra 26. október 1963, að þegar að þessu kæmi yrði eigendum hússins gefinn kostur á hæfilegri leigulóð með því. Liggur jafnframt fyrir í málinu að af hálfu stefnda hefur um áratuga skeið verið hafður sá háttur á við uppgjör erfðafesturéttinda að erfðafestuhöfum hefur verið úthlutað byggingarlóð, án greiðslu gatnagerðargjalda, og þá á viðkomandi erfðafestulandi, eftir því sem við hefur verið komist, sbr. umsögn Ágústs Jónssonar skrifstofustjóra sem áður greinir. Í þessu sambandi verður heldur ekki litið fram hjá því að ekkert er komið fram í málinu um að hafist hafi verið handa við að greiða Ágústi Friðþjófsyni bætur fyrir eignir sínar, líkt og skylt hefði verið ef stefndi ætlaðist til þess að hann viki að fullu af skikanum með vísan til skipulagningar stefnda á svæðinu. Þess í stað bjó Ágúst í húsinu án afskipta stefnda og virðist húsið hafa athugasemdalaust verið tengt við það gatna-, rafmagns-, skólp- og vatnskerfi sem lagt var á vegum stefnda í það hverfi sem byggt var upp á umræddu svæði.

Að öllu þessu virtu er það álit dómara að fyrrverandi eigandi umrædds húss, Ágúst Friðþjófsson, hafi með réttu mátt gera ráð fyrir því árið 1963 að honum væri heimilt að láta húsið standa óhreyft á landinu og nýta það áfram til íbúðar, enda þótt óvissa væri um nákvæma afmörkun lóðarinnar. Nánar tiltekið telur dómari að Ágúst hafi með réttu mátt ætla að ekki stæði til að bjóða honum aðrar bætur í tilefni af uppsögn samningsins 20. febrúar 1941 en að hann fengi úthlutað hæfilegri lóð undir íbúðarhús sitt og við hann yrði gerður lóðarleigusamningur með venjulegum hætti. Verður því ekki talið að nefndum Ágústi hafi borið líta svo á að honum væri skylt að skila umræddu landssvæði þannig að 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 standi í vegi fyrir hefð. Koma því ákvæði 2. mgr. sömu greinar næst til skoðunar.

Að mati dómara verður það vissulega virt nefndum Ágústi til vanrækslu að hafa ekki gengið fastar eftir því en raun ber vitni að gerður yrði við hann formlegur lóðarleigusamningur. Er þá litið til þess að Ágúst virðist hafa afmarkað lóð sína sjálfur með girðingu án beins eða óbeins samþykkis stefnda. Hlutaðist hann jafnvel ekki til um aðgerðir stefnda þegar fram komu deiliskipulagstillögur fyrir Árbæjarhverfi sem telja verður að hafi verið ósamrýmanlegar nýtingu hans á landinu. Til þess verður þó

að líta að af hálfu stefnanda er því ekki haldið fram að stefnandi eigi nauðsynlega rétt til alls þess svæðis sem er innan girðingar sem umkringir íbúðarhús. Eins og atvik málsins liggja fyrir verður því vanræksla Ágústs og síðari eiganda hússins að Árbæjarbletti 62 ekki talin svo stórfelld að jafnað verði til glæps eða óráðvendilegs atferlis í skilningi 2. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Samkvæmt þessu hefur sá skiki, sem hús stefnanda við Árbæjarblett 62 stendur á og afmarkaður er með girðingu, verið nýttur í meira en 20 ár, eins og um væri að ræða venjulegan lóðarleigusamning. Með vísan til 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, sbr. 7. gr. laganna, verður því lagt til grundvallar við úrlausn málsins að stefnandi hafi unnið afnotahefð af umræddum skika.

Að mati dómara verður bréf stefnda 7. september 2004 og rökstuðningur hans í bréfi 28. sama mánaðar ekki túlkaður á aðra leið en þá að ákvörðun hans 6. sama mánaðar byggist á þeirri forsendu að stefnandi eigi ekki afnotarétt til umrædds skika umfram það sem leiði af erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941. Samkvæmt þessu er ákvörðun stefnda grundvölluð á ólögumatri forsendu. Er sá annmarki á ákvörðun stefnda, sem hér um ræðir, verulegur og leiðir hann til þess að fallast verður á kröfu stefnanda um að ákvörðunin verði felld úr gildi. Víkur þá næst að kröfu stefnanda um að viðurkenndur verði réttur hans til þess að honum verði afmörkuð hæfileg lóð utan um hús hans að Árbæjarbletti 62.

Í íslensku lagamáli er heitið „lóð“ venjulega notað um landskika í þéttbýli sem ætlaður til húsbyggingar eða annarrar mannvirkjagerðar. Getur þá bæði verið um það að ræða að til grundvallar lóð liggja eignayfirfærslugerningur þannig að lóð sé „eignarlóð“ eða þá að stofnað hafi verið til lóðar með lóðarleigusamningi þannig að lóð teljist „leigulóð“. Samkvæmt gildandi lögum, sbr. einkum III. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, er meginreglan sú að lóð verður til með skiptingu landsvæðis í lóðir með deiliskipulagi, en samkvæmt 23. gr. laganna, sbr. 5. gr. laga nr. 170/2000, bera sveitarstjórnir ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Að mati dómara gerir stefnandi því í raun kröfu um að stefndi hagi deiliskipulagi og lóðarúthlutun með ákveðnum hætti með umræddri viðurkenningarkröfu sinni. Það er hins vegar ekki í valdi dómsins samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, að mæla fyrir um hvernig sveitarstjórnir skuli haga deiliskipulagi samkvæmt ákvæðum laga nr. 73/1997. Er þá haft í huga að stefndi getur brugðist við afnotarétti stefnanda að umræddri fasteign með ýmsum öðrum hætti en að breyta gildandi skipulagi og úthluta honum lóð, sbr. r.d. heimildir til eignarnáms í 32. gr. laga nr. 73/1997. Er því óhjákvæmilegt að vísa umræddri viðurkenningarkröfu stefnanda sjálfkrafa frá dómi.

Eftir úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað. Samkvæmt málskostnaðaryfirliti lögmanns stefnanda hefur talsverðum tíma lögmanns

verið varið í viðræður við starfsmenn stefnda vegna umsóknar stefnanda um lóðarafmörkun og vegna sáttaumleitana. Beinn kostnaður stefnanda við að sækja um lóðaafmörkun til stefnda telst ekki til málskostnaðar samkvæmt 129. gr. laga nr. 91/1991. Að þessu athuguðu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn, að teknu tilliti til upplýsinga á málskostnaðaryfirliti lögmannsins, 400.000 krónur. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Heimir Örn Herbertsson hdl.

Af hálfu stefnda flutti málið Benedikt E. Guðbjartsson hdl.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### D Ó M S O R Ð

Kröfu stefnanda, Lindu Hrannar Ágústsdóttur, um að viðurkenndur verði réttur hans til að afmörkuð verði hæfileg lóð um hús hans að Árbæjarbletti 62, Reykjavík, er vísað frá dómi.

Felld er úr gildi sú ákvörðun byggingar- og skipulagsnefndar stefnda, Reykjavíkurborgar, 6. september 2004 aðsynja stefnanda um lóðarafmörkun að Árbæjarbletti 62, Reykjavík.

Stefndi greiði stefnanda 400.000 krónur í málskostnað.

Skúli Magnússon

-----  
Rétt endurrit staðfestir,

Héraðsdómi Reykjavíkur, 13. desember 2005

Gjald 1.800 krónur

Greitt



Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2015, fimmtudaginn 25. júní, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson yfirlögfræðingur, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 75/2010, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 um að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

**úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, dags. 8. desember 2010, er barst nefndinni 9. s.m., kærir Linda Hrönn Ágústsdóttir, Fjarðarási 5, Reykjavík, þá ákvörðun skipulagsráðs Reykjavíkurborgar frá 27. október 2010 að synja um endurauglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ. Skilja verður málskot kæranda svo að kærð sé ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 um að synja nefndri deiliskipulagstillögu. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að lagt verði fyrir stjórnvöld í Reykjavík að endurauglýsa umrædda tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss, en til vara að lagt verði fyrir stjórnvöld í Reykjavík að taka mál kæranda til meðferðar að nýju.

Tekur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála málið nú til úrskurðar á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða II í lögum nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. breytingu á þeim lögum nr. 139/2014.

Gögn málsins bárust frá Reykjavíkurborg 29. nóvember 2011 og 21. maí 2015.

**Málavextir:** Forsögu máls þessa má rekja aftur til ársins 1958 þegar faðir kæranda keypti sumarhús að Árbæjarbletti 62, sem síðar varð Þykkvibær 21. Lóðin var þá í erfðafestu samkvæmt samningi frá 20. febrúar 1941. Húsið var síðar stækkað og því breytt í samræmi við teikningar sem samþykktar voru í maí 1963. Hinn 27. júlí s.á. gaf borgarstjórnin í Reykjavík út svohljóðandi yfirlýsingu samkvæmt ályktun borgarráðs frá 23. s.m.: „Í tilefni af fyrirhugaðri lántöku [föður kæranda], erfðafestuhafa Árbæjarbletts 62, en lánið verður tryggt með veði í húseign á nefndu erfðafestulandi, er hér með gefið fyrirheit um, að lánveitandi bíði ekki tjón vegna skipulagsaðgerða borgarinnar, á næstu 15 árum frá dagsetningu þessarar yfirlýsingar. Húseignin stendur á landssvæði, sem verið er að skipuleggja og tekið verður úr erfðafestu á næstunni. Þegar að því kemur, er gert ráð fyrir, að hæfileg leigulóð verði látin með húsinu.“



Með yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík, dags. 26. október 1963, var föður kæranda tilkynnt að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu og að endurgjald greiddist samkvæmt erfðafestusamningnum. Jafnframt sagði að borgarráð gerði ráð fyrir að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð.

Faðir kæranda bjó í húsinu allt til ársins 2003 þegar kærandi eignaðist það við fyrirframgreiðslu arfs. Á árinu 2003 lét kærandi kanna stöðu Árbæjarblettis 62 í skipulagi Reykjavíkurborgar og óskaði eftir upplýsingum um hvort gengið hefði verið formlega frá úthlutun lóðarinnar til föður hans á sínum tíma. Í ljós kom að svo var ekki og var upplýst að ekki hefði verið gert ráð fyrir afmarkaðri lóð fyrir húsið í deiliskipulagi Árbæjar – Seláss frá 1966. Í kjölfarið var lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkur tillaga um að afmarka lóð undir hús kæranda en tillögunni var sýnjað á fundi nefndarinnar hinn 6. september 2004. Kærandi höfðaði þá dómsmál á hendur Reykjavíkurborg og krafðist þess að ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar yrði felld úr gildi. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 13. desember 2005 var fallist á að kærandi, sem tekið hefði við réttindum og skyldum fyrri eiganda við eigendaskiptin, hefði unnið afnotahefð af skikanum í kringum húsið. Var ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar felld úr gildi með vísan til þess að hún hefði verið grundvölluð á þeirri ólögmetu forsendu að kærandi ætti ekki afnotarétt til umrædds skika umfram það sem leiddi af erfðafestusamningnum frá 1941. Í rökstuðningi dómsins kemur meðal annars fram að ekki sé fallist á að í yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík frá 26. október 1963 hafi fallist skuldbindandi yfirlýsing um að stefnandi fengi úthlutað lóð umhverfis hús sitt.

Að dóminum gengnum fór lögmaður kæranda þess á leit við Reykjavíkurborg að afmörkuð yrði hæfileg lóð undir hús kæranda. Á fundi skipulagsráðs 25. janúar 2006 var tillaga þar að lútandi rædd og afgreidd með svohljóðandi bókun: „Tillaga skipulagsfulltrúa að afmörkun lóðar samþykkt með vísan í d. lið 12. gr. samþykktar fyrir skipulagsráð. Málinu vísað til skrifstofustjóra Framkvæmdasviðs til frágangs á lóðarleigusamningi. Ráðið felur skipulagsfulltrúa að gera tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjarhverfis vegna lóðarinnar.“

Drög að tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ voru útbúin og lögð fyrir embættisafgreiðslufund skipulagsfulltrúa hinn 17. febrúar 2006. Málinu var frestað og hverfisarkitekt falið að kynna tillöguna fyrir eiganda hússins að Þykkvabæ 21. Á fundi hinn 24. mars s.á. samþykkti skipulagsfulltrúi að grenndarkynna tillöguna fyrir hagsmunaaðilum að Þykkvabæ 1-20 og Vorsabæ 20. Grenndarkynning fór fram frá 30. mars til 27. apríl 2006 og bárust skipulagsfulltrúa nokkur bréf með athugasemdum frá nágrönnum auk lista með undirskriftum 127 eigenda og íbúa í Árbæ sem mótmæltu deiliskipulagsbreytingunni.

Tillagan var tekin fyrir á ný á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa hinn 28. apríl 2006 og afgreiðslu hennar frestað, en athugasemdum við grenndarkynningu vísað til umsagnar hverfisarkitekts ásamt lögfræði og stjórnsýslu. Þá var fyrirspurn um beitingu eignarnámsheimilda vísað til umsagnar lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar. Umsögn lögfræðiskrifstofunnar um beitingu eignarnámsheimilda, dags. 12. september 2006, var lögð fyrir skipulagsfulltrúa á embættisafgreiðslufundi hinn 22. s.m. og málinu vísað til skipulagsráðs, sem tók það fyrir á fundi 27. s.m. Með vísan til umsagnar lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar vísaði skipulagsráð málinu til borgarráðs til ákvörðunar um frekari samningsviðræður við lóðarhafa Árbæjarblettis 62 vegna mögulegra kaupa Reykjavíkurborgar á lóðinni. Borgarráð veitti samþykki sitt á fundi hinn 5. október 2006.

Viðræður milli aðila um hugsanleg kaup Reykjavíkurborgar á fasteign kæranda báru ekki árangur. Með bréfi, dags. 5. desember 2007, áréttaði kærandi kröfu sína um að afmörkuð yrði lóð í kringum hús hans. Tillaga um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss var tekin fyrir á nokkrum fundum hjá skipulagsfulltrúa og skipulagsráði frá 25. janúar 2008 til 6. október 2010 og var þá meðal annars aflað umsagnar framkvæmda- og eignaráðs Reykjavíkurborgar, auk nýrrar umsagnar lögfræði og stjórnslu, dags. 4. október 2010.

Málið var að endingu tekið fyrir á fundi skipulagsráðs 27. október 2010. Voru þá lögð fram ný drög að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ, dags. 16. febrúar 2006. Skipulagsráð afgreiddi málið með svofelldri bókun: „Synjað með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnslu.“ Borgarráð staðfesti synjunina hinn 4. nóvember 2010.

**Málsrök kæranda:** Kærandi telur lögmetar væntingar og rétt sinn standa til þess að Reykjavíkurborg gangi frá afmörkun lóðarinnar Þykkvabæjar 21 í samræmi við þá tillögu til breytingar á deiliskipulagi sem grenndarkynnt hafi verið á sínum tíma.

Þótt skipulagsvald sé að stofni til á hendi sveitarfélaga geti sveitarfélög ekki beitt því valdi eins og þeim sýnist óháð öllum aðstæðum, atvikum og þeim væntingum sem aðilar megi löglega gera til réttinda sinna í þeim efnum. Hús kæranda hafi verið byggt árið 1963 og hverfið hafi byggst upp í kringum það. Gatnakerfi, lagnir, göngustigar og allar framkvæmdir á þessum stað hafi tekið mið af húsinu. Þegar deiliskipulag hafi verið unnið fyrir hverfið á sínum tíma hafi lóð undir hús kæranda ekki verið mörkuð á skipulagsupprætti. Krafa kæranda hafi frá upphafi verið sú að gert yrði ráð fyrir lóð undir húsið í skipulaginu og það þannig fært að þeim skipulagslega veruleika sem ávallt hafi verið fyrir hendi. Engar aðrar breytingar þurfi að gera.

Í yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík, dags. 27. júlí 1963, hafi falist bindandi loforð um að kærandi skyldi fá úthlutað hæfilegri leigulóð með húsi sínu þar sem það standi. Þetta loforð hafi verið efnt í verki í áratugi eftir þetta með því að húsið hafi staðið afgirt á sínum stað athugasemdalaut, á það hafi verið lagðir skattar og skyldur eins og um leigulóð væri að ræða og eignarinnar hafi verið getið í skattframtölum og öðrum opinberum gögnum alla tíð.

Eftir að dómur héraðsdóms gekk þann 13. desember 2005 hafi verið unnin tillaga að breyttu deiliskipulagi og hafi borgaryfirvöldum verið óheimilt að taka hana úr því lögbundna ferli sem hún hafi verið í með hinni kærðu ákvörðun. Samþykkt hafi verið á árinu 2006 að grenndarkynna breytingu á deiliskipulagi. Samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 beri, þegar frestur til athugasemda sé liðinn, að fjalla um tillöguna á nýjan leik að undangenginni umsögn skipulagsnefndar. Þar skuli taka afstöðu til athugasemda sem borist hafi og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Þetta hafi ekki verið gert. Athugasemdirnar sem borist hafi við grenndarkynninguna hafi ekki verið þess eðlis að þær kæmu í veg fyrir að tillagan yrði samþykkt. Þótt vera kunni að vegna seinangangs borgarinnar við meðferð málsins hefði verið rétt að grenndarkynna tillöguna aftur hafi Reykjavíkurborg ekki mátt binda enda á það lögbundna ferli sem málið hafi verið í og svipta kæranda þannig rétti sínum til löglegrar málsmeðferðar.

Þá hafi hin kærða ákvörðun brotið gegn jafnræðis- og meðalhófsreglum stjórnsluréttar, sbr. 11. og 12. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Kærandi telji sig eiga að fá notið sambærilegra lögréttinda um eign sína og gildi um aðrar eignir í hverfinu. Engar forsendur standi til þess að

synja kæranda um að hús hans og tilheyrandi lóð verið dregin inn á skipulagsuppdráttinn þar sem húsið hafi fengið sömu meðferð og hús í nágrenninu varðandi alla uppbyggingu hverfisins í áratugi. Þá brjóti hin kærða synjun gegn meðalhófsreglu þar sem enga nauðsyn hafi borið til að synja beiðni kæranda um afmörkun lóðar sem þegar hafi verið fyrir hendi um langt skeið.

Að lokum sé bent á að málsmeðferð Reykjavíkurborgar feli í sér brot á málshraðareglu 9. gr. stjórnsýslulaga, rannsóknarreglu 10. gr. laganna og reglu 13. gr. þeirra um andmælarétt.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Reykjavíkurborg vekur athygli á því að misskilnings gæti hjá kæranda varðandi afgreiðslu skipulagsráðs í málinu þar sem kærð hafi verið synjun skipulagsráðs um endurauglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21. Hið rétta sé að skipulagsráð hafi synjað tillögunni sjálfri og hafi sú ákvörðun verið staðfest í borgarráði. Tillagan hafi aldrei verið auglýst heldur hafi hún verið grenndarkynnt. Textinn „að lokinni auglýsingu“ hafi hins vegar ratað inn í málaskrá borgarinnar en þar sé um hreina villu að ræða, þar hafi átt að standa „að lokinni grenndarkynningu“. Þó sé augljóst af gögnum málsins að skipulagsráð hafi synjað tillögunni sjálfri. Vegna þessa galla á málartilbúnaði kæranda beri að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Fallist nefndin ekki á frávisunarkröfu Reykjavíkurborgar í málinu sé farið fram á að afgreiðsla skipulagsráðs verði staðfest. Byggt sé á því að synjun skipulagsráðs hafi verið lögleg og eðlileg í ljósi allra málavaxta. Rétt sé að málið hafi tekið langan tíma, en það hafi meðal annars verið vegna málaferla sem hafi lokið í desember 2005 og samningaumleitana milli kæranda og Reykjavíkurborgar. Reykjavíkurborg hafi ávallt reynt að finna einhverja meðalhófsleið til lausnar á málinu og reynt hafi verið að koma til móts við kæranda í kjölfar fyrrgreinds dóms. Hins vegar hafi borist margar athugasemdir úr hverfinu við grenndarkynningu á tillögu að deiliskipulagsbreytingu, sérstaklega varðandi það að útivistarsvæði yrði skert næði hún fram að ganga, og hafi skipulagsyfirvöld talið íbúana hafa talsvert til síns máls. Þá sé svæðið, sem húsið standi á, skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og þar sé aðallega gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð í tengslum við hana. Einnig standi húsið nálægt Elliðaáam, en öll hús sem staðsett hafi verið eins nálægt ánum og hús kæranda hafi verið látin víkja. Deiliskipulag svæðisins geri ekki ráð fyrir íbúðarbyggð þar sem húsið standi.

Í ljósi málavaxta hafi málinu verið frestað í því skyni að kanna hvort beita ætti eignarnámsheimildum skipulags- og byggingarlaga. Kærandi hafi jafnan verið upplýstur um ástæður tafa í málinu, þótt ekki hafi alltaf verið hægt að upplýsa um hvenær ákvörðunar væri að vænta.

Ljóst sé að um ómöguleika sé að ræða í málinu en skipulagstillagan hafi vart verið samþykkjanleg vegna þess langa tíma sem liðið hafi frá kynningu hennar í apríl 2006 og þar til hún hafi verið afgreidd í október 2010. Það hafi því verið mat Reykjavíkurborgar að ekki væri annað hægt en að ljúka málinu með synjun vegna þess hversu langur tími var liðinn frá upphafi málsins, ellegar hefja málsmeðferð að nýju. Í öllu falli sé þó ljóst að skipulagsyfirvöldum hefði verið heimilt að synja tillögunni með tilliti til þeirra athugasemda sem borist hafi, en ekki hafi verið talin nauðsyn á að taka formlega afstöðu til þeirra í ljósi þess langa tíma sem hefði liðið frá því að málið hafi verið tekið fyrir fyrst og þar til það hafi hlotið afgreiðslu. Ekki sé fallist á það með kæranda að reglur um andmælarétt hafi verið brotnar. Öll gögn málsins hafi legið fyrir og því hafi ekki verið skylt að kynna kæranda ákvörðun

skipulagsráðs áður en hún hafi verið tekin. Að lokum sé á það bent að í undirbúningi sé að hefja nýja málsmeðferð að loknu kærumáli þessu.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ.

Valdheimildir úrskurðarnefndarinnar einskorðast lögum samkvæmt við endurskoðun á lögmæti þeirra ákvarðana sem undir hana verða bornar, sbr. þágildandi 5. mgr. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ákvarðanir, svo sem um að leggja fyrir stjórnvöld í Reykjavík að endurauglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss, eða að taka mál kæranda til meðferðar að nýju, falla utan valdsviðs úrskurðarnefndarinnar. Af þeim sökum verður ekki tekin afstaða til krafna kæranda þar að lútandi.

Eins og að framan er rakið var tillaga skipulagsfulltrúa að afmörkun lóðar að Þykkvabæ 21 samþykkt í skipulagsráði hinn 25. janúar 2006 með vísan í d-lið 12. gr. samþykktar fyrir skipulagsráð, en þar var ráðinu veitt heimild til að afgreiða, án staðfestingar borgarráðs, skiptingu jarða, landa, lóða og breytingar á landamerkjum, sbr. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga. Ekki liggur annað fyrir í málinu en að ákvörðun þessi haldi enn gildi sínu. Í henni fólst bindandi yfirlýsing gagnvart kæranda sem ekki varð efnd öðruvísi en með breytingu á gildandi deiliskipulagi, sbr. m.a. 2. mgr. greinar 3.1.4 í þágildandi skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Hin kærða ákvörðun um að synja um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21 var rökstudd með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnsýslu, dags. 4. október 2010. Í umsögninni kom fram að of langur tími hefði liðið frá kynningu til að unnt væri að samþykkja tillöguna án þess að kynna hana á ný. Ef vilji skipulagsráðs stæði til þess að samþykkja hana væri mælt með að hún yrði kynnt á ný og að bréf yrðu send til þeirra aðila sem áður gerðu athugasemdir við tillöguna. Að öðrum kosti gæti skipulagsráð ákveðið að synja tillögunni og vísa þeirri afgreiðslu til staðfestingar borgarráðs. Í framhaldinu myndi skipulagsráð óska eftir því við borgarráð að málinu yrði vísað til skrifstofu borgarlögmanns til þess að unnt væri að hefja eignarnámsferli.

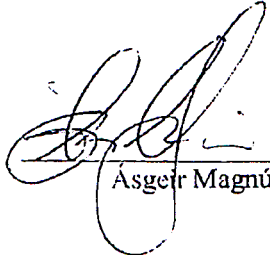
Með vísan til þessara forsendna verður að telja að hin kærða ákvörðun hafi falið í sér ákvörðun um að hverfa frá áætlunum um að gera þær breytingar á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss sem nauðsynlegar voru til þess að marka lóð undir hús kæranda. Ákvörðunin fól því í raun í sér afturköllun á fyrri ákvörðun skipulagsráðs frá 25. janúar 2006 um stofnun lóðarinnar.

Í 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 kemur fram að stjórnvald geti afturkallað ákvörðun sína að eigin frumkvæði, sem tilkynnt hafi verið aðila máls, þegar það er ekki til tjóns fyrir aðila eða ákvörðun er ógildanleg. Verður ekki séð að skilyrði afturköllunar hafi verið fyrir hendi í þessu tilviki. Af þeim sökum ber að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

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

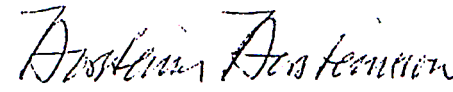
**Úrskurðarorð:**

Felld er úr gildi sú ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ.




---

Asgeir Magnússon



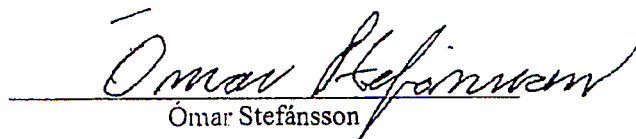

---

Þorsteinn Þorsteinsson

**Sérálit Ómars Stefánssonar varaformanns:** Ég er ósammála þeirri niðurstöðu meirihlutans að fella úr gildi hina kærðu ákvörðun.

Í greinargerð borgaryfirvalda er tekið fram að ný málsmeðferð sé fyrirhuguð að fenginni niðurstöðu í kærumáli þessu, en ekki liggur fyrir í hverju sú málsmeðferð muni felast. Hin kærða ákvörðun var rökstudd með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnsýslu, dags. 4. október 2010, þar sem kom fram að of langur tími hefði liðið frá kynningu til að unnt væri að samþykkja tillöguna án þess að kynna hana á ný. Að öðrum kosti gæti skipulagsráð ákveðið að synja tillögunni og vísa þeirri afgreiðslu til staðfestingar borgarráðs. Í framhaldinu myndi skipulagsráð óska eftir því við borgarráð að málinu yrði vísað til skrifstofu borgarlögmanns til þess að unnt væri að hefja eignarnámsferli.

Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verður ákvörðun, sem ekki bindur enda á mál, ekki skotið til æðra stjórnvalds fyrr en málið hefur verið til lykta leitt. Í ljósi þess rökstuðnings, sem bjó að baki synjun á umræddri tillögu til breytingar á deiliskipulagi, verður hún ekki talin fela í sér lokaákvörðun, í skilningi fyrrgreinds lagaákvæðis, um erindi kæranda um afmörkun lóðar undir hús hans, en fyrir liggur að tillaga þar að lútandi var samþykkt í skipulagsráði hinn 25. janúar 2006. Því er það mitt álit að máli þessu beri að vísa frá úrskurðarnefndinni.




---

Ómar Stefánsson



➤ Útsend auglýsing ‹

<b>Til:</b> H. Pálsson	<b>Tengill:</b> Ann Andreassen
<b>Berist til:</b>	<b>Staða:</b> <a href="mailto:skipulag@reykjavik.is">skipulag@reykjavik.is</a>
<b>Efni:</b> Auglýsing	<b>Sími:</b> 411 3014
<b>Dags.:</b> 6. apríl 2017	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:ann.andreassen@reykjavik.is">ann.andreassen@reykjavik.is</a>
<b>Fax nr.:</b> 577-7778	
<b>1</b>	

**Auglýsing um nýtt deiliskipulag og breytingar á deiliskipulagi í Reykjavík**

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er hér með auglýst tillaga að nýju deiliskipulagi í Reykjavík.

**Kennaraháskóli Íslands, reitur 1.254**

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 5. apríl 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 6. apríl 2017 var samþykkt að endurauglýsa framlagða tillögu að deiliskipulagi reits 1.254, Kennaraháskóli Íslands samhliða auglýsingu á breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í deiliskipulaginu felst uppbygging á hluta núverandi lóðar Kennaraháskóla Íslands fyrir byggingu 60 íbúða fyrir eldri borgara og allt að 100 íbúðir fyrir námsmenn. Auk þess verða skilgreindar upp á nýtt byggingarheimildir fyrir lóð Kennaraháskóla Íslands. Deiliskiplagstillagan er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi varðandi „heimildir um fjölgun íbúða“ sem birtist einnig í dag. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, eru hér með auglýstar tillögur að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík.

**Árbæjarblettur 62/Þykkvibær 21**

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 6. apríl 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás. Í breytingunni felst felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62/Þykkvabær 21. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

**Fálkagöturéitur vegna Þrastargötu 1 og 5**

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 6. apríl 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Fálkagöturéits 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Þrastargötu 1 og 5. Í breytingunni felst m.a. að heimilt verði að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið að Þrastargötu 5, lóðin að Þrastargötu 1 verður aftur hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11, ásamt skilgreindum kvöðum um gangstíga og kvöð um aðkomu neyðarbíla. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

**Laugavegur 66-68 og 70**

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 6. apríl 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.174.2 vegna lóðanna nr. 66-68 og 70 við Laugaveg. Í breytingunni felst að kröfu um fjölda bílastæða sem fram kemur í kafla 5.0 gr. 5.1. í almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2003 er breytt. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

### Njálsgötureitur

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 6. apríl 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað er að hafa gististarfsemi við Barónsstíg sem er skilgreind sem aðalgata samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Tillögurnar er einnig hægt að fara yfir á skjá og tölvu í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að **Borgartúni 12-14**, 1. hæð, virka daga kl. 8:20 – 16:15 frá **10. apríl 2017 til og með 22. maí 2017**. Einnig má sjá tillögurnar á vefsíðunni, [www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is), skipulag í kynningu. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögurnar. **Ábendingum og athugasemdum við tillögurnar skal skila skriflega til skipulagsfulltrúa eða á netfangið [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is), eigi síðar en 22. maí 2017. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.**

Reykjavík 6. apríl 2017  
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



## Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 11. ágúst 2017.

### Efni: Árbæjarblettur 62 – samantekt athugasemda og umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. maí sl, var að lokinni auglýsing lögð fram að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás samþykkt í borgarráði 25. október 1966. Í breytingunni felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21, samkvæmt uppdrætti Landark ehf. dags. 20. mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Stjórn Hollvinasamtaka Elliðaárdalsins, dags. 8. maí 2017, Nestor, Heimir Örn Herbertsson hrl. f.h. eigenda að Árbæjarbletti 62/Þykkvabæ 21, dags. 22. maí 2017, Stefán Thors, dags. 28. apríl 2017, KPMG ehf. f.h. Ástu Marinósdóttur, Bjarna Ágústssonar, Guðrúnar Helgu Theodórsdóttur og Jóns Hilmarssonar, dags. 22. maí 2017, f.h. ásamt fylgigögnum og undirskriftalista 188 íbúa Árbæjar-Selás og Ártúnsholts.

Var málinu vísað til umsagnar skrifstofu sviðsstjóra.

### Innsendar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

#### 1. Stjórn Hollvinasamtaka Elliðaárdalsins.

Telja tillöguna ganga gegn yfirlýstri stefnu samtakanna um að ekki verði heimiluð þétting byggðar í Elliðaárdal auk þess sem þetta geti haft ófyrirséðar afleiðingar varðandi kröfur annarra um byggingarlóðir á þessu svæði. Vilja benda á nauðsyn þess að ytri mörk Elliðaárdalsins verði afmörkuð svo komist verði hjá skipulagsslysum í dalnum.

Svar: Ekki er verið að þetta byggðina í dalnum né veita fordæmi fyrir öðrum byggingarlóðum. Einungis er verið að afmarka lóð og byggingarreit um Árbæjarblett 62 í samræmi við dóm Héraðsdóms Reykjavíkur þann 13. desember 2005 um að stofnast hefði afnotahefð af því landi sem í kringum húsið stæði og afgirt hefði verið um árabíl.

#### 2. Nestor, Heimir Örn Herbertsson hrl. f.h. eigenda að Árbæjarbletti 62.

Gera athugasemd við að ekki sé gerð ráð fyrir heimild til stækkunar hússins eða breytinga á núverandi húsi á lóðinni. Krefst þess að sömu, eða a.m.k. ekki lakari, skilmálar gildi um byggingarreit, byggingarmagn og annað og giltu um samkvæmt auglýsingu skipulagsfulltrúa um lóðina 2006. Ljóst sé að eigandi eigi skýlausan rétt skv. dómi að fá afmarkaða lóð með m.a. með þeim kjörum sem tíðkanleg eru um leigu á byggingarlóðum. Eigandi lóðarinn hafi





unnið afnotahefð af lóð með sömu kjörum og tíðkanleg eru um byggingarlóðir í Reykjavík og að réttur eiganda standi til þess að gengið verði frá venjulegum lóðaleigusamningi. Reykjavíkurborg sé skylt að leggja þessar forsendur til grundvallar við afmörkun lóðarinnar og við útfærslu á þeirri deiliskipulagstillögu sem sé til umfjöllunar í málinu. Tillagan brjóti gegn jafnræðis – og meðalhófsreglu stjórnsluréttar, enda standi engin þörf til þeirra sértæku og íþyngjandi skilmála sem ráðagerðir séu.

**Svar:** Í tilvitnuðum dómi héraðsdóms Reykjavíkur var niðurstaðan sú að fella úr gildi ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar Reykjavíkur frá 6. september 2004 um að synja eiganda um lóðarafmörkun að Árbæjarbletti 62, enda hefði eigandi unnið afnotahefð af umræddum skika. Hvað varðar þá málsástæðu að eigandi eigi skýlausan rétt skv. dómi að fá afmarkaða lóð með m.a. með þeim kjörum sem tíðkanleg eru um leigu á byggingarlóðum, skal á það bent að í niðurstöðu dómsins hvað þetta varðar segir einungis að „Að öllu þessu virtu er það álit dómara að fyrirverandi eigandi umrædds húss, Ágúst Friðþjófsson, hafi með réttu mátt gera ráð fyrir því árið 1963 að honum væri heimilt að láta húsið standa óhreyft á landinu og nýta það áfram til íbúðar. enda þótt óvissa væri um nákvæma afmörkun lóðarinnar“.

Ennfremur segir dóminum: „Að mati dómara gerir stefnandi því í raun kröfu um að stefndi hagi deiliskipulagi og lóðaúthlutun með ákveðnum hætti með umræddri viðurkenningarkröfu sinni. Það er hins vegar ekki í valdi dómsins samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 917/1991, sbr. 2. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins íslands nr. 33/1944, að mæla fyrir um hvernig sveitastjórnir skuli haga deiliskipulagi samkvæmt ákvæðum laga nr. 73/1997. Er þá haft í huga að stefndi getur brugðist við afnotarétti stefnanda að umræddri fasteign með ýmsum öðrum hætti en að breyta gildandi deiliskipulagi og úthluta honum lóð. sbr. r.d. heimildir til eignarnáms í 32. gr. laga nr. 737/1997. Er því óhjákvæmilegt að vísa umræddri viðurkenningarkröfu stefnanda sjálfkrafa frá dómi.“

Fær undirritaður ekki séð annað að dómari sé með þessu að viðurkenna tilvist áður byggðs 88.5 fermetra húss, en byggingaryfirvöld samþykktu sumarið 1963 teikningar sem gerðu ráð fyrir stækkun sumarhúss sem fyrir var á spildunni og byggt hafði verið skv. samþykktum teikningum árið 1958. Gerðu teikningarnar ráð fyrir 88.5 fermetra húsi með þremur svefnherbergjum, eldhúsi og salerni. Taldi dómari ljóst að um væri að ræða íbúðarhús til varanlegrar búsetu. Hvergi í dóminum er hins vegar vikið að því að eigandi lóðarinnar eigi tilkall til þess að byggingarheimildir verði auknar á lóðinni og verður ekki séð að lóðarhafi eigi neina lögvarða kröfu á að fá aukna heimildir á lóðinni. Ekki er þannig fallist á að tilvitnaðar reglur stjórnsluréttar séu brotnar á lóðarhafa, enda eru aðstæður mismunandi á lóðum í borginni og ekki sjálfgefið að sambærilegar eða sömu heimildir gildi í skipulagi hvað varðar uppbyggingarheimildir og annað.



### 3. Stefán Thors.

Gerir alvarlegar athugasemdir við að verið sé að festa í sessi áratuga gamlan smánarblett í miðjum Elliðaárdal. Þarna sé illa farið hús á afgirtum reit með úr sér vöxnum trjágróðri.

**Svar:** Vísað er til svars við lið 2. hér á undan, en með tillögunni er verið er að framfylgja dómi héraðsdóms Reykjavíkur.

### 4. KPMG ehf. f.h. Ástu Marinósdóttur, Bjarna Ágústssonar, Guðrúnar Helgu Theodórsdóttur og Jóns Hilmarssonar.

Mótmæla tillögunni. Vísa til þess að þegar samliggjandi lóðum að Þykkvabæ 19 og Vorsabæ 20 var úthlutað og byggingar hófust hafi gamall skúr verið á afmarkaðri spildu á Árbæjarbletti 62 og viðlíka skúrar hafi verið á svæðinu í kringum Elliðaárna. Við skipulag og uppbyggingu á 6. áratugnum hafi verið gert ráð fyrir að allir skúrar yrðu fjarlægðir. Það hafi gengið eftir en ekki hvað varðaði þessa lóð sem hafi byggt við hann. Athugasemdaraðilar telja sig eiga réttmætar væntingar til þess að það ástand verði sem upprunalegt skipulag gerði ráð fyrir og þeir fái útsýni yfir Elliðaárna. Áskilja sér rétt til skaðabóta.

Benda á að fjarlægð hússins að Árbæjarbletti 62 frá nyrðri kvísl Elliðaána sé um 50 metrar og standi því mun nær Elliðaánum en önnur hús á svæðinu. Vatnsverndar- og náttúruverndarsjónarmið mæli gegn því að íbúðarhús standi svo nálægt ánum.

Skipulagsráð Reykjavíkurborgar hafi ekki haft vald til að taka ákvörðun um afmörkun lóðar árið 2006 þar sem sú ákvörðun hafi verið í trássi við gildandi skipulag.

Þess er enn fremur krafist að Reykjavíkurborg nýti sér heimildir til að taka lóðina eignarnámi sbr. 50. gr. skipulagslaga. Lóðaúthlutun á þessu svæði skapi mögulega fordæmi og í kjölfarið verði fleiri lóðum úthlutað svona nærri ánum.

**Svar:** Vísað er til svars við lið 2. hér á undan, þ.e. með tillögunni er verið er að framfylgja dómi héraðsdóms Reykjavíkur um afmörkun lóðar. Ekki er verið að veita neinar auknar heimildir á lóðinni og skipulagstillagan er ekki fordæmisgefandi.

Sveitastjórnir hafa víðtækt vald skv. skipulagslögum til að ákveða nýtingu lands með skipulagsgerð. Skipulagsáætlanir eru tæki sveitarfélaganna til að stýra og skipuleggja nýtingu lands og eru forsenda allra framkvæmda og mannvirkjagerðar. Er því ekki fallist á að Reykjavíkurborg hafi brostið eða bresti vald til að afmarka hina umræddu lóð og vísast enn fremur til þess sem fram hefur komið að verið er að framfylgja dómi.

Hvað varðar bótarétt skal minnt á 51. gr. skipulagslaga þar sem fram kemur að Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem



við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Hvað varðar eignarnám þá hefur borgarlögmaður komist að þeirri niðurstöðu í umsögn sinni dags. 2. ágúst 2017 að skilyrði eignarnáms sé ekki lengur fyrir hendi. Í umsögn borgarlögmanns frá 12. september 2006 var komist að þeirri niðurstöðu að sú nýting sem færi fram að Árbæjarbletti 62 væri í trássi við gildandi skipulag, þar sem fasteignin stæði á opnu svæði þar sem ekki væri gert ráð fyrir íbúðarbyggð.

Svo sem að framan er rakið hafa aðstæður breyst frá því sem þá var. Þannig er ekki lengur kveðið á um þá almennu reglu að byggð skuli ekki vera nær ám og vötnum en 100 m auk þess sem húsið er innan þess svæðis sem skilgreint er sem íbúðarhverfi. Með dómi héraðsdóms í máli nr. E-3981/2005 var staðfestur afnotaréttur eiganda hússins Árbæjarblettur 62 að þeim skika sem húsið stendur á og afmarkaður var með girðingu. Með þeirri deiliskipulagstillögu sem nú er til umfjöllunar er einvörðungu verið að marka lóð utan um húsið. Verður að líta svo á að með deiliskipulagstillögunni sé því aðeins verið að formgera í deiliskipulagi áður staðfestan afnotarétt enda fer staðsetning hússins og starfsemin þar ekki gegn gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Af þeim sökum verður ekki talið að sömu skilyrði séu til að taka húsið Árbæjarblett 62 eignarnámi og voru fyrir hendi er borgarlögmaður gekk frá tilvitnaðri umsögn, dags. 12. september 2006.

#### Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

F.h. skrifstofu sviðsstjóra,

Harri Ormarsson, hdl.



Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Elín Hrund Heiðarsel	160377-4029	Fiskholmur 13
Andrius Maríus	200735-3029	Þykkvabær 17
Harður E. Ingvar	170301-4829	Þykkvabær 17
Sigrúnur Sigrún	171250-3939	Þykkvabær 16
Matthías	070002-2549	Þykkvabær 6
Þórunn	010739-2989	Þykkvabær 19
<b>Bjarni J. Ólafsson</b>	<b>060340-2509</b>	— " —
Sigrún	231785-3769	Þykkvabær 20
Páll Almandason	100881-5439	Þykkvabær 20
Stefán P. Lárusson	300302-5089	Þykkvabær 13
Stefán P. Lárusson	111246-2129	Þykkvabær 11
Stefán P. Lárusson	800420-3799	— " —
Stefán P. Lárusson	011040-3559	Þykkvabær 6
Stefán P. Lárusson	261146-2099	Þykkvabær 6
Stefán P. Lárusson	200005-230	— " — 15
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " —
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " — 5
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " —
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " —
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " — 11
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " — 11
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " — 1
Stefán P. Lárusson	200007-2889	— " — 2
MAGNÚS ERÍKSSON	140861-5459	— " — 14
Hsa Gísladóttir	040781-5059	Þykkvabær 3
Hrafnhildur	120165-4619	Glæsibær 19
Ólafur Jóhannsson	281167-3919	Glæsibær 19

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Hildur Frippur	240624-4959	Flóa 18
Björn Gunnarsson	020970-5109	Flóa 16
Rannveig Gunnlaugs	031059-6319	Flóa 14
Þorbjörn Þorsteinsson	060150-5059	Hlíðarhl. 13
Valfur J. L.	180775-4719	Hlíðarhl. 11
Þorbjörn Þorsteinsson	300942-3189	Hlíðarhl. 6
Ríkharður Ríkharðsson	110839-4489	Hlíðarhl. 9
Halvarð Halvarðsson	140937-4909	Hlíðarhl. R
Ólafur Ólafsson	100729-4959	Hlíðarhl. 8
Ólafur Ólafsson	051138-3849	Hlíðarhl. 3
Höfnun Ólafsson	240509-5409	Hlíðarhl. 33
Elin Guðjónsdóttir	300371-4939	-
Halvarð Halvarðsson	021161-4559	Hlíðarhl. 52
Sissala Þorvaldsson	261053-5449	Hlíðarhl. 35
Þorbjörn Þorsteinsson	171052-2979	Hlíðarhl. 35
Ólafur Ólafsson	070558-3809	Varsabæ 20
Ólafur Ólafsson	281256-4759	Varsabæ 20
Ólafur Ólafsson	061248-2979	Hlíðarhl. 41
Stefán Þorsteinsson	240649-2929	Hlíðarhl. 41
Ólafur Ólafsson	060861-3749	Hlíðarhl. 44
Ólafur Ólafsson	140958-5379	Hlíðarhl. 44
Ólafur Ólafsson	111292-2729	Hlíðarhl. 44
Ólafur Ólafsson	140498-2709	Hlíðarhl. 44
Ólafur Ólafsson	270605-3379	Hlíðarhl. 38
Ólafur Ólafsson	210332-2909	Hlíðarhl. 39
Ólafur Ólafsson	061133-1101	Hlíðarhl. 39
Ólafur Ólafsson	050462-4479	Hlíðarhl. 36

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Selás. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Ólafur Ólafsson	020002-2202	Reið 37 110 R
Þórunn Ólafsdóttir	241450-9100	Flötuvík 30 110 R
Halldór Ólafsson	111250-3919	—
Halldór Ólafsson	1251260-4278	Flötuvík 31 110 R
Halldór Ólafsson	090780-2029	Flötuvík 31 110 R
—	110780-2029	Flötuvík 31
—	130300-4119	Flötuvík 5
—	280430-7099	Flötuvík 7
Halldór Ólafsson	06032-49	Flötuvík 7
Dína V. Haraldsdóttir	180464-2049	Glassibær 20
Fr. Ingvarr Berndís Ört	230163-3919	Glassibær 20
Matthías Pálsson	310566-5359	Glassibær 18
Björgvinur Þorvaldur	241273-4409	Glassibær 18
Ólafur Jónsson	140966-3209	Glassibær 17
Baldur Gunnbjörnsson	260290-5119	Stígur 5
Ólafur Ólafsson	230163-3919	—
—	230163-3919	—
Rannveig Ólafsdóttir	230163-3919	Glassibær 14
—	180464-2049	—
—	240780-2029	Leirvík 5
—	020002-2202	—
—	260290-5119	Flötuvík 3
—	180464-2049	Flötuvík 3
—	180464-2049	—
—	180464-2049	Flötuvík 8
Jacobi Ólafsson	180464-2049	Flötuvík 10
—	180464-2049	Flötuvík 10





Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingaréttur um Árbæjarblett 62 - bykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Valdís Vilkvistur	280464-4149	161, Þorðs 1
Jónni G. Steinar	148980-3519	Þóttakvísl 31
Yasdy Jónsson	20553-5099	Seitakvísl 20.
Halldóra Guðmúndsdóttir	020653-5749	Kannaból 11
Ólafur P. Pálsson	220154-5709	Þestakvísl 49
Sigrún Baldvinsdóttir	110961-5539	Þestakvísl 49
Helga Þ. Þorvaldsson	090861-7799	Almannalind 12
Þórunn Þorvaldsson	140756-4749	- 11 -
Steinunn Þorvaldsson	191292-2779	- 11 -
Jónvignýtt Guðmúndsdóttir	240377-2029	Skinnarvísl 6
Halldóra Guðmúndsdóttir	020446-3889	Rafaból 23
Valdís Vilkvistur	010847-3119	Fiskaból 24
Þórunn Þorvaldsson	061144-2339	Sandakvísl 13
Allynni Guðmúndsdóttir	270888-7249	Helbær 16
Elín Jónsdóttir	270392-0379	Vorskrá 20
Guðlaugur Guðmúndsson	301043-2639	Seitakvísl 13
Leifur Ólafsson	260825-5749	Rauðarvísl 23
Þórunn Þorvaldsson	260967-7799	Kannaból 23
Ólafur P. Pálsson	291260-5519	Randaból 21
Þórunn Þorvaldsson	250361-4919	Heiðaraból 8
Helga Þ. Þorvaldsson	160959-3719	Heiðaraból 9
Dominique P. Pálsson	101248-2169	Heiðaraból 12
Jón Þorvaldsson	260935-6669	Heiðaraból 12
Ólafur P. Pálsson	21-08-56-2509	Heiðaraból 13
Torfi Guðmúndsson	010483-2939	Heiðaraból 13
María Þorvaldsson	1887-3909	Þorvaldaból 4
Sigrún Baldvinsdóttir	070882-4859	Fiskaból 2









Reykjavíkurborg  
Borgarlögmaður

FS. 8

Reykjavík, 2. ágúst 2017  
R17040012  
6631

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

### *Árbæjarblettur 62 -skilyrði til eignarnáms*

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

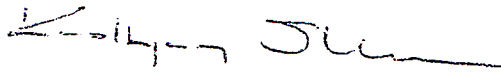
Er undirrituð gekk frá tilvitnaðri umsögn var í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 þar sem sagði m.a. í kafla 3.3.13 í greinargerð aðalskipulagsins:

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

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

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

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



Kristbjörg Stephensen



**Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála**  
**Skuggasundi 3**  
**101 Reykjavík**

Reykjavík 13. mars 2018.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 10/2018 kæra þeirra Bjarna Ágústssonar og Ástu Marinósdóttur, Þykkvabæ 19 og Jóns Hilmarssonar og Guðrúnar Helgu Theodórsdóttur, Vorsabæ 20, dags. 22. janúar 2018, á breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás samþykktu í borgarráði 25. október 1966. Í breytingunni felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21.**

Með tölvupósti dags. 24. janúar sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

**Málavextir**

Varðandi meðferð máls þessa er vísað til meðfylgjandi útprintana úr málaskrá sem skoðast sem hluti umsagnar þessarar, en málavextir eru helstir þeir að á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu á breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás samþykktu í borgarráði 25. október 1966. Í breytingunni felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21, samkvæmt uppdrætti Landark ehf. dags. 20. mars 2017.

Tillagan var auglýst frá 15. febrúar til og með 29. mars 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Bryndís Guðjónsdóttir og Óskar Reykdalsson, dags. 12. apríl 2017, Magnús Magnússon, dags. 23. apríl 2017, Krístrún Guðbergisdóttir, dags. 25. apríl 2017, Ester Harðardóttir, dags. 26. apríl 2017, Bryndís Guðjónsdóttir og Óskar Reykdalsson, dags. 27. apríl 2017, íbúar við Brekkubæ tölvupóstur, ásamt undirrituðu skjali og skýringarmyndum með texta, dags. 28. apríl 2017 og Hermann Stefánsson og Elín Harðardóttir, dags. 1. maí 2017 ásamt fylgiskjölum frá íbúum Brekkubæjar.

Umhverfis- og skipulagsráð tók tillöguna fyrir á fundi sínum þann 18. október 2017 og samþykkti tillöguna, með þeim breytingum og skilyrðum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. október 2017 og vísaði málinu til borgarráðs.

Með bréfi borgarstjóra dags. 26. október 2017 var tilkynnt um samþykki borgarráðs s.d. varðandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar.

Með bréfi skipulagsstofnunnar dags. 15. nóvember 2017 var tilkynnt að stofnunin gerði



engar athugasemdir við birtingu auglýsingar í b- deild stjórnartíðinda.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagstillögunnar var birt í b-deild stjórnartíðinda þann 24. nóvember 2018.

## Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að framangreind breyting á deiliskipulagi verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kærenda í málum þessu verði hafnað.

## Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en kærendur byggja í fyrsta lagi á því að hin kærða ákvörðun sé annmörkum háð, en sjónarmið sem líta beri til varðandi vernd umhverfis og náttúru hljóti að hafa talsvert vægi þegar kemur að skipulagi í nágrenni Elliðaánna. Vísa kærendur til varúðarreglu 9. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur sé þannig gert ráð fyrir að afmörkuð verði hverfisverndarsvæði fyrir Elliðaánnar og nánasta umhverfi hennar og að meginstefnan sé að skapa jafnvægi milli verndunar og nýtingar svæðisins til útivistar. Telja kærendur að þó ekki séu ákvæði í núgildandi aðalskipulagi um æskilega fjarlægð byggðar frá vötnum og ám í þéttbýli, verði af því ekki dregin sú ályktun að Reykjavíkurborg sé heimilt að skipuleggja byggð óháð tilvitnuðum ákvæðum ákvæðum skipulagslaga í kæru varðandi framsetningu skipulagsáætlana m.t.t. m.a. náttúru – og vatnsverndar. Hin kærða ákvörðun beri ekki með sér að tekin hafi verið afstaða til sjónarmiða í tengslum við vernd Elliðaánna. Sé því rannsóknarskyldu sem leiði af ákvæðum skipulagslaga sbr. einnig rannsóknarreglu stjórnsýslulaga ábótavant.

Í öðru lagi er á því byggt að ekki hafi verið tekið fullnægjandi tillit til hagsmuna íbúa í nágrenni lóðarinnar. Aðbúnaður á lóðinni, m.a. trjágróður, rýri gildi fasteigna í nágrenninu, bæði er varðar notkun og verðmæti. Ljóst sé að gert sé ráð fyrir búsetu á lóðunni. Telja kærendur þannig að verið sé að festa í sessi ólögmett ástand sem brjóti gegn hagsmunum þeirra.

## Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málalíbúnað kæranda.

Með hinni umrættu skipulagsákvörðun var verið að afmarka lóð og byggingarreit um Árbæjarblett 62 í samræmi við dóm Héraðsdóms Reykjavíkur þann 13. desember 2005 um að stofnast hefði afnotahefð af því landi sem í kringum húsið stæði og afgirt hefði verið um árabíl. Í tilvitnuðum dómi héraðsdóms Reykjavíkur var niðurstaðan sú að fella úr gildi ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar Reykjavíkur frá 6. september 2004 um að synja eiganda um lóðarafmörkun að Árbæjarbletti 62, enda hefði eigandi unnið afnotahefð af





umræddum skika. Er því ekki fallist á að verið sé að festa í sessi ólögmætt ástand, en ekki er verið að veita neinar auknar byggingarheimildir á lóðinni.

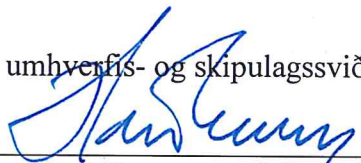
Um er að ræða hús sem hefur verið til staðar um áratugaskeið og því ekki verið að skipuleggja nýja byggð og það að afmarka því lóð núna veitir ekki tilefni til þess að rannsaka áhrif lóðarinnar á Elliðarárdalinn eða vernd Elliðaánna.

Ekki er fallist á að hagsmunir kæranda séu fyrir borð bornir með ákvörðuninni eða að hún feli í sér rýrnun á verðgildi fasteigna þeirra, en í þessu sambandi skal minnt á 51. gr. skipulagslaga þar sem fram kemur að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

#### Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda um að fella úr gildi hina umþrættu deiliskipulagbreytingu enda ekkert komið fram í málinu er leitt getur til ógildingar hennar. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,



---

Harri Ormarsson, hdl.

*Meðfylgjandi eru gögn málsins.*





Árið 2019, fimmtudaginn 14. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 10/2018, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 14. september 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar Þykkvabæjar 21.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 22. janúar 2018, er barst nefndinni sama dag, kæra Bjarni Ágústsson og Ásta Marinósdóttir, Þykkvabæ 19, og Jón Hilmarsson og Guðrún Helga Theodórsdóttir, Vorsabæ 20, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 14. september 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar Þykkvabæjar 21. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 13. mars 2018.

**Málavextir:** Forsögu máls þessa má rekja aftur til ársins 1958 þegar faðir lóðarhafa Árbæjarblettis 62, sem síðar varð Þykkvibær 21, keypti sumarhús á lóðinni. Lóðin var þá í erfðafestu samkvæmt samningi frá 20. febrúar 1941. Með yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík, dags. 26. október 1963, var föður lóðarhafa tilkynnt að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu og að endurgjald greiddist samkvæmt erfðafestusamningnum. Jafnframt sagði að borgarráð gerði ráð fyrir að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð. Lóðarhafi eignaðist húsið við fyrirframgreiðslu arfs árið 2003 og lét þá kanna stöðu lóðarinnar í skipulagi Reykjavíkurborgar. Í ljós kom að ekki hefði verið gengið formlega frá úthlutun lóðarinnar til föður hennar og ekki hefði verið gert ráð fyrir afmarkaðri lóð fyrir húsið í deiliskipulagi Árbæjar – Seláss frá 1966. Í kjölfarið var lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkur tillaga um að afmarka lóð undir hús lóðarhafa, en tillögunni var synjað á fundi nefndarinnar 6. september 2004. Lóðarhafi höfðaði þá dómsmál á hendur Reykjavíkurborg og krafðist þess að ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar yrði felld úr gildi. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 13. desember 2005 var fallist á að lóðarhafi, sem tekið hefði við réttindum og skyldum fyrri eiganda við eigendaskiptin, hefði unnið afnotahefð af skikanum í kringum húsið. Var ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar felld úr gildi með vísan til þess að hún hefði verið grundvölluð á þeirri ólögsmætu forsendu að kærandi ætti ekki afnotarétt til umrædds skika umfram það sem leiddi af erfðafestusamningnum frá 1941.

Að dóminum gengnum fór lögmaður lóðarhafa þess á leit við Reykjavíkurborg að afmörkuð yrði hæfileg lóð undir hús kæranda. Á fundi skipulagsráðs 25. janúar 2006 var tillaga þar að lútandi rædd og afgreidd með svohljóðandi bókun: „Tillaga skipulagsfulltrúa að afmörkun lóðar samþykkt með vísan í d. lið 12. gr. samþykktar fyrir skipulagsráð. Málinu vísað til

skrifstofustjóra Framkvæmdasviðs til frágangs á lóðarleigusamningi. Ráðið felur skipulagsfulltrúa að gera tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjarhverfis vegna lóðarinnar.“ Viðræður áttu sér stað milli aðila um hugsanleg kaup Reykjavíkurborgar á fasteign lóðarhafa en báru ekki árangur. Að endingu var málið tekið aftur fyrir á fundi skipulagsráðs 27. október 2010 og voru þá lögð fram ný drög að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ, dags. 16. febrúar 2006. Skipulagsráð afgreiddi málið með svofelldri bókun: „Synjað með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnsýslu.“ Borgarráð staðfesti synjunina 4. nóvember 2010 og var sú ákvörðun kærð til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Í úrskurði kveðnum upp 25. júní 2015 af úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála komst nefndin að þeirri niðurstöðu að ákvörðun borgarráðs hefði falið í sér afturköllun á fyrri ákvörðun skipulagsráðs frá 25. janúar 2006 um stofnun lóðarinnar, en þar sem ekki yrði séð að skilyrði afturköllunar væri fyrir hendi bæri að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 29. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss. Í breytingunni fólst að afmarka lóðina umrædda lóð og byggingarreit um núverandi hús. Á fundi borgarráðs 6. apríl s.á. var afgreiðsla ráðsins staðfest. Athugasemdir bárust á kynningartíma tillögunnar, m.a. frá kærendum. Deiliskipulagstillagan var lögð fram að nýju á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 16. ágúst s.á. ásamt umsögn skrifstofu sviðsstjóra um athugasemdir sem bárust á kynningartíma. Var erindið samþykkt með vísan til nefndrar umsagnar og staðfesti borgarráð afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum 14. september s.á. Tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 22. desember s.á.

**Málsrök kæranda:** Kærendur byggja kröfugerð sína á því að hin kærða ákvörðun sé annmörkum háð. Samkvæmt b-lið 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 séu markmið laganna meðal annars þau að „stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.“ Ljóst megi vera að af þessu leiði að allar ákvarðanir um landnotkun þurfi að vera yfirvegaðar, enda kunni ákvörðun um slíka notkun að hafa í för með sér skerðingu á umhverfi og náttúru eða útiloka að önnur landnotkun verði möguleg í náinni framtíð. Slík sjónarmið séu viðurkennd víða í íslenskum rétti, sbr. t.d. varúðarregla 9. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd, sbr. einnig 2. gr. laga nr. 109/2015 um breytingu á þeim lögum. Sjónarmið í tengslum við vernd umhverfis og náttúru hafi talsvert vægi þegar komi að skipulagi í nágrenni Elliðaánna. Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur sé þannig gert ráð fyrir því að afmörkuð verði hverfisverndarsvæði fyrir Elliðaánnar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi. Auk þess komi fram í aðalskipulaginu að meginstefna í skipulagi svæðisins sé að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingar svæðisins til útivistar, enda um eitt mest sóttá útivistarsvæði borgarinnar að ræða.

Á meðal gagna málsins sé að finna umsögn borgarlögmanns, dags. 2. ágúst 2017, í tengslum við mögulegar eignarnámsheimildir Reykjavíkurborgar á lóðinni. Þar sé sérstaklega vísað til þess að í eldra aðalskipulagi Reykjavíkur hafi verið gert ráð fyrir því að ekki væri byggt nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæða borgarinnar en 100 m og í ákveðnum tilvikum allt að 250 m, en í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur sé ekki mælt fyrir um almenna reglu um fjarlægð byggðar frá vötnum eða ám. Auk þess sé rakið að lóðin sé staðsett innan svæðis sem skilgreint sé sem íbúðarhverfi (ÍB45) í núgildandi aðalskipulagi, en ekki innan þess svæðis sem skilgreint sé sem borgargarður og Elliðaánnar tilheyri. Þannig fari afmörkun lóðarinnar og byggingarreits innan hennar ekki gegn núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Í umsögn skrifstofu sviðsstjóra umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar frá 11. ágúst 2017 sé sérstaklega vísað til

niðurstöðu borgarlögmans í tengslum við athugasemdir kæranda við hinni auglýstu tillögu. Ekki verði hins vegar séð að horft hafi verið frekar til nálægðar lóðarinnar við Elliðaánnar.

Í 1. mgr. 12. gr. skipulagslaga sé mælt fyrir um skipulagskyldu sveitarfélaga. Í 2. mgr. ákvæðisins komi fram að í skipulagsáætlunum, þ. á m. deiliskipulagi, sbr. einnig 7. mgr. 37. gr. laganna, sé mörkuð stefna um landnotkun og byggðaþróun og að þar séu sett fram stefnumið um einstaka þætti, þ. á m. náttúru og vatnsvernd. Í 3. mgr. 12. gr. segi að í skipulagsáætlunum skuli meðal annars lýsa umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf áætlunar og forsendum þeirrar stefnu sem hún feli í sér. Af þessum ákvæðum megi að mati kæranda draga þá ályktun að sveitarfélögum sé skylt, þar sem tilefni sé til, að taka tillit til umhverfis og náttúru á þeim svæðum sem undirorpin sé viðkomandi skipulagsáætlunum. Samkvæmt 7. mgr. 37. gr. skipulagslaga gildi, auk framangreindra ákvæða, skipulagsreglugerð um gerð og framsetningu deiliskipulags. Í gr. 5.3.2.14. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segi að við gerð deiliskipulags skuli í þéttbýli lögð áhersla á að almenningur geti komist að og meðfram vötnum, eftir því sem hægt sé á viðkomandi svæði. Í gr. 5.3.2.17. í reglugerðinni segi auk þess að í deiliskipulagi skuli gera grein fyrir gildandi stefnu aðalskipulags og ákvæðum laga um friðun og vernd, þ. á m. að því er varði náttúruvernd og vatnsvernd.

Hvað sem líði þögn núgildandi aðalskipulags Reykjavíkur um æskilega fjarlægð byggðar frá vötnum og ám í þéttbýli verði að mati kæranda ekki dregin sú ályktun að Reykjavíkurborg sé þar með heimilt að skipuleggja byggð óháð sjónarmiðum að þessu leyti. Í þessu samhengi vísi kærundur sérstaklega til þess að í núgildandi aðalskipulagi sé ekki að nokkru leyti vikið að ástæðum þess að það svæði sem skilgreint sé sem íbúðarhverfi (ÍB45) nái nú til lóðarinnar sem afmörkuð sé með hinni kærðu ákvörðun og að lóðin tilheyri ekki lengur því svæði sem nú sé formlega skilgreint sem borgargarður (OP4). Afstaða Reykjavíkurborgar varðandi sjónarmið tengd fjarlægð byggðar frá ám og vötnum standist ekki skoðun, enda ótækt að draga slíkar ályktanir af þögn aðalskipulagsins. Þvert á móti beri núgildandi aðalskipulag Reykjavíkur með sér að lögð sé rík áhersla á verndun Elliðaáanna og umhverfis þeirra.

Hin kærða ákvörðun beri með sér að ekki hafi verið tekin afstaða til sjónarmiða í tengslum við vernd Elliðaáanna að nokkru leyti. Sé rannsókn málsins þannig verulega ábótavant og ekki í samræmi við þá rannsóknarskyldu sem leiði af ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. einnig rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og óskráða meginreglu stjórnsýsluréttarins sama efnis. Ákvörðunin sé því verulegum annmörkum háð, sem varði ógildingu hennar, enda hafi Reykjavíkurborg ekki sýnt að ákvörðunin hefði verið sú sama ef meðferð málsins hefði tekið mið af sjónarmiðum um vernd Elliðaáanna og umhverfis þeirra, líkt og ógildingarreglur í íslenskum stjórnsýslurétti geri ráð fyrir.

Ákvörðun Reykjavíkur um breytt deiliskipulag hafi ekki tekið með fullnægjandi hætti mið af hagsmunum íbúa í nágrenni lóðarinnar. Aðbúnaður á lóðinni, þ. á m. í tengslum við trjágróður sem á henni vaxi, rýri gildi fasteigna í nágrenni hennar, bæði hvað varði notkun þeirra og verðmæti. Með tilliti til þess byggingarreits sem deiliskipulagsbreytingin geri ráð fyrir sé ljóst að þar sé gert ráð fyrir búsetu. Ákvörðunin sé þannig að festa í sessi ólögmeitt ástand, sem brjóti í bága við hagsmuni þeirra, og hafi sveitarfélagið þannig ekki gætt meðalhófs við ákvörðunartöku sína, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga og óskráða meginreglu stjórnsýsluréttarins sama efnis. Hvað sem líði möguleika kæranda til skaðabóta, sbr. 51. gr. skipulagslaga, leiði það ákvæði ekki til þess að sveitarfélaginu sé ekki skylt að gæta meðalhófs við ákvörðunartöku sína.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu sveitarfélagsins er vísað til þess að með hinni umræddu skipulagsákvörðun hafi lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62 verið afmarkaður í samræmi

við þá niðurstöðu dóms Héraðsdóms Reykjavíkur frá 13. desember 2005 að stofnast hefði afnotahefð af því landi sem í kringum húsið stæði og afgirt hefði verið um árabíl. Í dóminum hafi ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar Reykjavíkur frá 6. september 2004 um að synja eiganda um lóðarafmörkun að Árbæjarbletti 62 verið felld úr gildi, enda hefði eigandi unnið afnotahefð að umræddum skika. Sé því ekki fallist á að verið sé að festa í sessi ólögmætt ástand og sé ekki verið að veita neinar auknar byggingarheimildir á lóðinni. Um sé að ræða hús sem hafi verið til staðar um áratugaskeið og því sé ekki verið að skipuleggja nýja byggð. Það að afmarka lóðina núna veiti ekki tilefni til þess að rannsaka áhrif lóðarinnar á Elliðaárdalinn eða vernd Elliðaánna.

Hvorki sé fallist á að hagsmunir kæranda séu fyrir borð bornir með ákvörðuninni né að hún feli í sér rýrnun á verðgildi fasteigna þeirra. Í því sambandi sé minnst á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem fram komi að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við eigi um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, eigi sá er geti sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkurborgar frá 14. september 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss. Í hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu felst að afmörkuð er lóðin Þykkvabær 21 og markaður byggingarreitur um það hús sem á henni stendur. Hvorki er veitt heimild til stækkunar né breytinga á húsinu, en heimilt er að endurbyggja það í sömu mynd ef það eyðileggst.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 annast sveitarstjórnir og bera ábyrgð á gerð aðalskipulags og deiliskipulags í sínu umdæmi. Í skipulagsvaldi sveitarstjórna felst m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, eins og kveðið er á um í 43. gr. laganna, en þess ber að gæta að breytingin rúmist innan heimilda aðalskipulags, sbr. 7. mgr. 12. gr. sömu laga. Sveitarstjórnnum er því gefið viðtækt vald til ákvarðana um skipulag innan marka sveitarfélags, en við beitingu þess valds ber þeim þó að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra. Þeirra á meðal er að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi, sbr. b-lið lagagreinarinnar, og að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið.

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Elliðaárdalur skilgreindur sem opið svæði, OP4. Er tekið fram í greinargerð skipulagsins að stefnt sé að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Elliðaármar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi, en það hefur ekki enn gengið eftir. Felur hin kærða deiliskipulagsbreyting í sér að afmörkuð er lóð og byggingarreitur á aðliggjandi íbúðarsvæði, ÍB-45, í um 50 m fjarlægð frá ánum, en líkt og rakið er í málavöxtum vann faðir lóðarhafa afnotahefð af skika í kringum hús það sem staðið hefur á lóðinni samkvæmt dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 13. desember 2005. Hin kærða deiliskipulagsákvörðun er þar af leiðandi í samræmi við landnotkun aðalskipulags og er áskilnaði 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga um innbyrðis samræmi skipulagsáætlana því fullnægt.

Með hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu var hvorki verið að skipuleggja nýja byggð né veita fordæmi fyrir frekari byggð nálægt Elliðaánum. Fól breytingin það í sér, sem fyrr segir, að afmarka lóð og byggingarreit utan um þegar byggt hús í samræmi við fyrrnefndan dóm Héraðsdóms Reykjavíkur. Stóðu ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, t.a.m. gr. 5.3.2.14, eða gildandi aðalskipulags því ekki í vegi. Var með hliðsjón af framangreindu ekki þörf fyrir

Reykjavíkurborg að rannsaka nánar áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfi Elliðaáanna. Verður ekki heldur séð að með afmörkun lóðar og byggingarreits hafi verið farið gegn meðalhófi eða þeim markmiðum skipulagslaga sem áður eru rakin. Skal áréttað í því sambandi að samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands var hús það sem um ræðir byggt árið 1958, eða um 10 árum áður en hús kæranda voru byggð.

Breytingartillagan var kynnt með almennri auglýsingu, hún afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði að kynningu lokinni, framkomnum athugasemdum kæranda og annarra svarað og tillagan staðfest í borgarráði lögum samkvæmt. Deiliskipulagsbreytingin tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni lögboðinni yfirferð Skipulagsstofnunar. Var málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar því í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er hin kærða ákvörðun ekki haldin ágöllum sem áhrif geta haft á gildi hennar og verður ógildingarkröfu kæranda því hafnað.

Telji kærundur ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi hins umrædda húss eða lóðar ábótavant geta þeir þó beint því til byggingarfulltrúa að úrbóta kunni að vera þörf, sbr. 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki.

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

#### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 14. september 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar Þykkvabæjar 21.

---

Nanna Magnadóttir (sign)

---

Ásgeir Magnússon (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

