

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>  
**Sent:** 26. nóvember 2018 14:04  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson  
**Efni:** Tilkynning um stjórnslukæru 137/2018  
**Viðhengi:** 25.11.2018 - Kæran 137/2018 - (Ó.H.).pdf; 20181122\_142148.jpg

Góðan dag

### **Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 25. nóvember sl. ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er breyting á skiptingu lóðarinnar Sólvallagötu 68, Reykjavík.

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

### **Óskast staðfest um móttöku.**

Með kveðju

#### **Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður**

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 561 5111

[www.uua.is](http://www.uua.is) - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

## Ólöf Harðardóttir

---

**Frá:** Gunnlaugur Karlsson <gulli@sfg.is>  
**Sent:** sunnudagur, 25. nóvember 2018 11:09  
**Til:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
**Efni:** Sólvallagata 68  
**Viðhengi:** 20181122\_142148.jpg

Ágæti viðtakandi

Vakin er athygli á eftirfarandi máli og eftir atvikum lögð fram kæra, þ.e. ef svo ólíklega vilji til að erindið hljóti samykki.

Hér með er lögð fram kæra á breytingu á skiptingu lóðarinnar Sóvallagötu 68, sbr. meðfylgjandi bréf.

Virðingarfyllst,

Gunnlaugur Karlsson  
Formaður húsfélags Sólvallagötu 68

**From:** Gunnlaugur Karlsson  
**Sent:** fimmtudagur, 22. nóvember 2018 14:35  
**To:** smh@sylumenn.is  
**Subject:** FW: Sólvallagata 68

Ágæti viðtakandi

Neðangreint bréf var sent á Byggingafulltrúann í Reykjavík.  
En eins og fram kemur í bréfinu er mótmælt þeim gjörningi sem ætlunin er að þinglýsa.

Kv.

Gunnlaugur Karlsson  
Form. Húsfélags Sólvallagötu 68

**From:** Gunnlaugur Karlsson  
**Sent:** fimmtudagur, 22. nóvember 2018 14:31  
**To:** 'nikulasulfar.masson@reykjavik.is' <nikulasulfar.masson@reykjavik.is>  
**Cc:** 'Margrét Þormar' <margret.thormar@reykjavik.is>; Harri Ormarsson <harri.ormarsson@reykjavik.is>; 'Dögg Pálsdóttir' <dogg@dp.is>; 'Einar Þór Sverrisson' <einar@law.is>; Sigurður Hafsteinsson (sigurdur@vektor.is) <sigurdur@vektor.is>; Maria Helena Sarabia <mariahelena.sarabia@gmail.com>; 'Einar Þór Sverrisson' <einar@law.is>  
**Subject:** Sólvallagata 68

Sæll Nikulás

Á fundi með Margréti Þormar og Harra Ómarssyni fékk ég þær upplýsingar að búið væri að samþykkja sbr. afrit af meðfylgjandi bréfi að heimila ætti nýja skiptingu á lóðinni Sólvallagötu 68.

Þetta erindi er lagt inn án samráðs við lóðaréttarhafa og er hér með mótmælt mjög kröftuglega.

Umrædd lóð er í sameiginlegri eigu Sólvallagötu 68a og 68 og umræddir eigendur hafa ekki heimilað þennan gjörning.

Óska hér með eftir fundi sem allra fyrst með byggingafulltrúanum í Reykjavík til að fara betur yfir málið og skýra okkar afstöðu.

Virðingarfyllst,

Gunnlaugur Karlsson  
Form. Húsfélags Sólvallagötu 68



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

Reykjavík 22. janúar 2019.

**Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 137/2018, kæra Gunnlaugs Karlssonar, Sólvallagötu 68, Reykjavík, þar sem kærð er samþykkt breyting á skiptingu lóðarinnar Sólvallagötu 68.**

Með tölvupósti dags. 26. nóvember sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrðu látnin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

#### **Málavextir**

Að beiðni lóðarhafans að Framnesvegi 31 B lagði Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar þann 13. nóvember 2018 fram tillögu á afgreiðslufundi byggingafulltrúans í Reykjavík á afmörkun lóðarinnar Framnesvegs 31 B. Tillagan var í samræmi samþykkt deiliskipulag fyrir lóðina sem birt var í b-deild Stjórnartíðinda 13. nóvember 2012.

Byggingafulltrúinn í Reykjavík samþykkti tillöguna á afgreiðslufundi 13. nóvember 2018, sbr. fylgiskjal 1, 2 og 3. Samkvæmt tillögunni er Sólvallagata 68 891 fermetrar og lóðin Framnesvegur 31 B 28 fermetrar að stærð, sjá fylgiskjal 1

Afgreiðsla byggingarfulltrúa var staðfest á fundi borgarráðs þann 29. nóvember 2018 með samþykkt á B-hluta fundargerðar umhverfis- og skipulagssviðs frá 28. nóvember 2018.

#### **Kröfugerð**

Reykjavíkurborg lítur svo á að þess sé krafist af hálfu kæranda að framagreind samþykkt verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda í málunum verði hafnað.

#### **Málsástæður og lagarök**

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til ofangreindra kæru, en einnig helst er á því byggt að lóðin Sólvallagata sé í sameiginlegri eigu Sólvallagötu 68a og 68 og að umræddir eigendur hafi ekki samþykkt skiptinguna.



## Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málatilbúnað kæranda, enda hefur kærandi ekki getað sýnt fram á neinar eignarheimildir er styðji við málatilbúnað hans. Varðandi rökstuðning Reykjavíkurborgar í málinu vísast að öðru leiti til meðfylgjandi umsagnar skrifstofu eigna – og atvinnuþróunnar og landupplýsingadeildar dags. 18. janúar 2019, sem skoðast sem hluti umsagnar þessarrar, en í henni kemur eftirfarandi fram:

„Í skipulagslögum nr. 123/2010 segir í 37. gr. um lóðir:

**37. gr. Deiliskipulag.**

Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Í samþykktu deiliskipulagi er lóðin við Sólvallagötu 68 tilgreind sem 840,4 fermetra lóð og Framnesvegur 31 B 402,4 fermetrar að stærð.

Í deiliskipulaginu kemur fram að ónákvæmni gæti í landupplýsingargrunni um lóðarmörk og eru þau lagfærð með deiliskipulagi en rétt lóðarstærð muni koma fram á mæli- og/eða lóðablöðum. Jafnframt er tekið fram í deiliskipulagstexta á umræddu deiliskipulagi að núverandi lóðarmörk á uppdrætti og stærðir lóða eru skv. mæliblöðum Mælingadeildar (Landupplýsingadeild) Reykjavíkur og er gerður fyrirvari um smávægilega ónákvæmni. Auk þessa segir að vegna skiptinga lóða er gerður fyrirvari um nákvæma lóðarstærð sem mun ákvarðast á mæliblaði (lóðaruppdrætti).

Skipting lóðar í samræmi við samþykkt deiliskipulag tekur ekki afstöðu til þeirra eignarheimilda sem búa að baki lóðaskiptingu. Lóðaskipting og lóðaaufmörkun byggir á deiliskipulagi sem er allsherjarréttarlegs eðlis. Deiliskipulag hefur hliðstæða stöðu og reglugerð sem hvorki getur myndað eða fellt niður einkaréttarleg lóðarréttindi. Einkaréttarleg lóðarréttindi byggjast á einkaréttarlegum samningum ýmist um kaup á eignarlandi eða með leigu lóðarréttinda. Þinglýstar heimildir um lóðarréttindin eða samningar sem tilgreina lóðarréttindin hvort sem um eignarland eða leigulóðarréttindi eru stofnskjöl slíkra réttinda.

Lóðarhafi að Framnesvegi 31B hefur bent á að umrædd lóðaskipting hafi verið samþykkt í eignarheimildum við sölu eigna á Framnesvegi 31B og við sölu eigna að Sólvallagötu 68 og jafnframt hafi lóðaskiptingaskiptingin verið staðfest í eignaskiptayfirlýsingu um lóðina að Sólvallagötu 68.

Lóðaskipting skv. þinglýstum heimildum bindur ekki hendur Landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar um að útbúa lóðaruppdrátt í samræmi við lóðaskiptingu sem er tilgreind og ákveðin í gildandi deiliskipulagi.

### **Skráningarsaga Framnesvegs 31 B og Sólvallagötu 68.**

Skráningarsaga lóðarinnar hjá embætti byggingafulltrúans í Reykjavík (áður byggingarnefnd og bæjarstjórn) á Framnesvegi 31B er eftirfarandi:

Lóðin Framnesvegur 31B (áður Framnesvegur 25 og Framnesvegur 31A) var afmörkuð fyrst úr þremur lóðarhlutum, sbr. fylgiskjal 5, og 5 b sem voru 287,6 m<sup>2</sup> og 44,9 m<sup>2</sup> sbr. þingl. skjal 19. maí 1927, sbr. fylgiskjal 6. og 22,7 m<sup>2</sup> lóðarhlutum, sbr. uppdrátt dags. 28. febrúar 1927, sbr. fylgiskjal 5c1 samþykktan í byggingarnefnd eða samtals 355,2 m<sup>2</sup> að stærð, sbr. fylgiskjal 5 c2 og. yfirlýsingu í fylgiskjali 8, þinglýst sem Q10 nr. 376. Við þessa lóð bættust síðan með



afsali 47,2 m<sup>2</sup>, sbr. fylgiskjal 6 a, skjal K2 nr. 519 þingl. 30. ágúst 1928 og fylgiskjöl 6 b (endurrit) og 6c, samþykkt byggingarnefndar dags. 16. júní 1928 og fylgiskjal 6 d, lóðauppráttur dags. 10. mars 1928. Heildarstærð lóðarinnar var því við vísan til lóðaskiptingarinnar og afsalanna orðin 402,4 m<sup>2</sup>.

Í fylgiskjali 8 kemur fram að hin nýja lóð Framnesvegur 31 b (áður Framnesvegur 25/Framnesvegur 31A) teljist því með Ráðagerðislóðinni (Sólvallagötu 68) „*meðan bygging þessi er ekki fráskilin þeirri eign.*“ Lóðin var ekki sameinuð lóðinni Sólvallagötu 68 með þessu bréfi. Virðast hér hafa blandast saman tveir óskyldir hlutir þ.e. eigendaskráning og lóðarskráning þar sem eigendaskráning lóðarinnar er látin ráða því að lóðin tilheyri Sólvallagötu 68 án þess að gengið sé frá formlegri sameiningu lóðarinnar með sérstökum uppdrætti samþykktum í byggingarnefnd sem sýnir heildarstærð hinnar sameinuðu lóðar.

Lóðin Sólvallagötu 68 er eftir þessa lóðarstaðfestingu og lóðaafrmörkun á lóðinni Framnesvegur 31B staðfest í bókum byggingafulltrúans í Reykjavík án lóðarinnar að Framnesvegi 31B með samþykkt byggingarnefndar og bæjarstjórnar Reykjavíkur þann 18. febrúar 1938, sbr. fylgiskjöl 7b og 7c. Þar kemur fram að Sólvallagata 68 er 907,6 fermetrar (áður Sellandsstígur 28).

### Eigendaskráning lóðarinnar:

Lóðin Sólvallagata 68 og Framnesvegur 31B er í upphafi í eigu sama aðila, Steindórs Einarssonar. Dóttir hans (erfingi), Fjóra Steindórsdóttir selur bifreiðaverkstæðið að Framnesvegi 31B ásamt lóðarréttindum sérstaklega þannig að eigendur Sólvallagötu 68 og eigenda bifreiðaverkstæðisins voru ekki áfram þeir sömu, sbr. afsal dags. 7. júní 1983, fylgiskjal 11. Bifreiðaverkstæðið þar er selt með eignarlóðarréttindum eins og þau eru skilgreind í þeim skjölum sem að ofan greinir. Það liggur því ljóst fyrir að lóðarréttindi Framnesvegs 31B hafa verið seld sérstaklega frá Sólvallagötu 68 með þessu afsali.

Upphafleg skráning lóðarinnar og síðari skráningar sem samþykkt eru af byggingafulltrúanum í Reykjavík hefðu því átt að valda því að opinber skráning lóðarinnar væri rétt skráð hjá Þjóðskrá.

Í afsali sama aðila fyrir íbúð á 1. hæð að Sólvallagötu 68 dags. 26. apríl 1982, sbr. fylgiskjal 13, er lóðinni að Sólvallagötu 68 lýst þannig:

*„Þá fylgir hlutdeild í tilheyrandi eignarlóð, sem er sameiginleg fyrir aðalhúsið og tvö sambyggð bakhús á lóðinni, en lóðin takmarkast að norðanverðu af beinni línu sem hugsast dregin milli nyrðra bakhússins og bifreiðaverkstæðis, sem stendur upp að bakhúsinu. Nær sú lína að lóðarmörkum Sólvallagötu 70.“*

Hér er verið að staðfesta gagnvart eiganda að Sólvallagötu 68, hver eru nákvæm lóðarmörk lóðarinnar Sólvallagötu 68 og kemur sú afmörkun heim og saman við lóðarmörk Framnesvegs 31B, sbr. fylgiskjöl 5, 5b og 5 c 6, 6b og 6 c og 6d, , 7b og 7c og 8. Síðari eigendaskipti að fasteigninni og lóðinni byggjast á þessu upphaflegu afsali, sjá hér kaupsamning dags. 21. des. 1988, og afsal dags. 26. janúar 1990 sbr. fylgiskjal 9 og 10.

Af þessu má ljóst vera að Framnesvegur 31B er að stofni til sjálfstæð lóð og er látinn fylgja lóðinni Sólvallagötu 68 þar sem eigandi beggja lóðanna var sá sami í upphafi. Það var hins vegar ekki gerð nein formleg samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar um að þessa breyttu eigendastöðu þegar lóðin ásamt fasteign var seld frá Sólvallagötu 68, Reykjavík til óskyldra aðila með afsali dags. 7.6.1983 þinglýstu 7. júlí 1983, enda voru lóðarmörkin ekkert breytt fyrir hvoruga lóðina frá því sem samþykkt hafi verið í byggingarnefnd og rakið er hér að ofan.

Lóðirnar hafa aldrei verið formlega sameinaðar með sérstakri lóðarafmörkun einnar lóðar.



Eignaskiptayfirlýsing, sbr. fylgiskjal 12, fyrir Sólvallagötu 68, Reykjavík sem þinglýst er 1. júlí 1999, tekur m.a. til eignarhlutdeildar húsa sem á lóðinni standa í lóð (matshlutar 01, 02 og 03). Í henni kemur fram að matshlutar á lóð séu þrír og þeir eru allir innan lóðarinnar við Sólvallagötu 68 enda eru lóðarhafar umræddrar lóðar ekki þinglýstir eigendur að lóðinni Framnesvegur 31B, sbr. fyrrgreint afsal frá 7. júlí 1983 og síðari þinglýst heimildaskjöl um sömu eign. Kemur það glöggt fram á afmörkun lóðarinnar sem fylgir eignaskiptyfirlýsingunni. Lóðarstærðin er hins vegar að meðtalinni lóðinni Framnesvegur 31B þar sem leiðrétt skráning hjá Þjóðskrá um lóðarstærð virðist ekki hafa verið leiðrétt í kjölfarið.

### Niðurstöður.

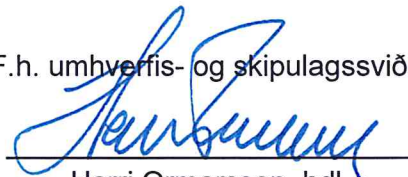
Lóðaskipting og lóðamarkabreytingar ráðast af samþykktu deiliskipulagi á hverjum tíma. Hin kærða lóðamarkabreyting er í samræmi við gildandi deiliskipulag. Þá er hún jafnframt í samræmi við þinglýsta eigendaskráningu lóðanna Framnesveg 31 B skv. fylgiskjali 11 og Sólvallagötu 68, Reykjavík, skv. fylgiskjölum 12 og 13.

Lóðin Framnesvegur 31B hefur verið til óbreytt að stærð frá árinu 1928 frá því hún var sameinuð úr 4 lóðarhlutum. Vegna eigendasögu hennar og lóðarinnar að Sólvallagötu 68 Reykjavík hefur stærð lóðarinnar við Sólvallagötu 68 verið rangt tilgreind í Þjóðskrá. Lóðirnar tvær hafa ekki verið formlega sameinaðar. Lóðin Framnesvegur 31B var seld skv. fylgiskjali 11, ásamt þeirri fasteign sem á henni stendur 7. júní árið 1983 til þriðja aðila með vísan til samþykkrar lóðaafmörkunar frá 10. mars 1927, skv. fylgiskjali 5 og 5 b og afsali frá 7. ágúst 1928 skv. fylgiskjali 6 og 6 b. Með því afsali var fasteignin sem stóð á lóðinni Framnesvegur 31 B, fráskilin lóðinni að Sólvallagötu 68. Þinglýst gögn um lóðirnar staðfesta að lóðirnar tvær eru sjálfstæðar lóðir, tvö sjálfstæð þinglýsingarandlög og er kærð lóðaafmörkun einnig í samræmi við eignarheimildir um lóðirnar.“

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu, þ.e. kröfu um ógildinguna á samþykkt byggingarfulltrúa frá 13. nóvember 2018, enda ekkert komið fram í málinu sem leitt getur til ógildingar hennar.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,



Harri Ormarsson, hdl.

*Meðfylgjandi gögn.*

1. Umsögn skrifstofu eigna – og atvinnuþróunnar og landupplýsingadeildar dags. 18. janúar 2019.
2. Tilkynning um afgreiðslu byggingarfulltrúans í Reykjavík dags. 14. nóvember 2018, fylgiskjal 1.
3. Lóðauppdráttur Landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar dags. 12. nóvember 2018, fylgiskjal 2.



## Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

4. Breytingablað Landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar dags. 12. nóvember 2018, fylgiskjal 3.
5. Tölvupóstur um kæru til kærunefndar umhverfis- og skipulagsmála frá eiganda Sólvallagötu 68, dags. 25. nóvember 2018, fylgiskjal 4.
6. Afsal á lóð að Framnesvegi 25 (Framnesvegi 31B), þinglýst 19.maí 1927, fylgiskjal 5.
7. Endurrit afsals á Framnesvegi 25, dags. 10. febrúar 1958, fylgiskjal 5b.
8. Fundargerð bygginganefndar Reykjavíkurborgar (9.tl.), dags. 28. febrúar 1927, fylgiskjal 5c1.
9. Lóðaruppdráttur með samþykkt byggingarnefndar dags. 25. febrúar 1927, fylgiskjal 5c2.
10. Afsal á lóðarspildu úr lóðinni Sellandsstígur 30 (Sólvallagata 70), þinglýst 30. ágúst 1928, fylgiskjal 6a.
11. Endurrit afsals lóðarspildu að Sellandsstíg 30, dags. 4. febrúar 1958, fylgiskjal 6b. Samþykkt byggingarnefndar Reykjavíkurborgar (19. tl.), dags. 16. júní 1928, fylgiskjal 6 c.
12. Lóðauppdráttur af Framnesvegi 25 A (30B) dags. 10. mars 1927, fylgiskjal 6d.
13. Tilkynning borgarstjórans í Reykjavík um lóðarskiptingu Sellandsstígs 28 (Sólvallagötu 68) og Sellandsstígs 26 (Sólvallagötu 66), dags. 18. febrúar 1938, fylgiskjal 7b.
14. Afstöðumynd af lóðaskiptingu Sellandsstígs 28 og 26, samþykkt á fundi byggingarnefndar dags. 10. febrúar 1938, fylgiskjal 7c.
15. Tilkynning borgarstjórans í Reykjavík dags. 10. mars 1927 um sameiningu lóðanna nr. 25 við Framnesveg 25 og breytt heiti í Framnesveg 25 A (Framnesvegur 31B) við tvo aðra lóðarhluta, annar úr Sellandsstíg 5, þinglýst 22. ágúst 1958, fylgiskjal 8.
16. Afsal bifreiðasmiðju ásamt eignarlóðarréttindum á Framnesvegi 31A (31B), dags. 26. janúar 1990, fylgiskjal 9.
17. Kaupsamningur um bifreiðaverksmiðju ásamt eignarlóðarréttindum á Framnesvegi 31 A (31B), dags. 21. desember 1988, fylgiskjal 10.
18. Kaupsamningur um bifreiðaverksmiðju ásamt eignarlóðarréttindum á Framnesvegi 31 A (31B), dags. 7. júní 1983, fylgiskjal 11.
19. Eignaskiptayfirlýsing fyrir Sólvallagötu 68, Reykjavík, dags. í desember 1998, þinglýst 1. júlí 1999, fylgiskjal 12.
20. Afsal á eign á 1. hæð hússins að Sólvallagötu 68, Reykjavík, dags. 26. apríl 1982, fylgiskjal 13.