

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 15. janúar 2019 11:18
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um stjórnslukæru 5/2019
Viðhengi: 15.1.2019 - 20190114-kæra ÚUA - Flugleiðahótel með fskj. utan A3.pdf - (Ó.H.).pdf;
15.1.2019 - 20190114-kæra ÚUA - fskj. A3.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

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

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

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

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



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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 REYKJAVÍK

Reykjavík, 14. janúar 2019

Efni: Kæra Flugleiðahótel ehf. á samþykkt borgarráðs Reykjavíkurborgar á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2.

Flugleiðahótel ehf., kt. 621297-6949, Nauthólsvegi 52, 101 Reykjavík, (hér eftir: kærandi), eigandi og rekstraraðili hótels í fasteigninni að Suðurlandsbraut 2, hefur falið undirrituðum lögmanni að kæra ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar, um samþykkt á deiliskipulagi fyrir lóðina Hallarmúli 2, þann 13. september 2018 (fskj. 1). Umrædd lóð stendur innan deiliskipulagssvæðis sem nær yfir lóðir að Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2, samkvæmt núgildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 26. september 2000 og síðari breytingu sem samþykkt var þann 5. mars 2014 (fskj. 2 og 3).

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

I. KRÖFUGERÐ

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

II. MÁLAVEXTIR

Kærandi er leigutaki fasteignar að Suðurlandsbraut 2 (fnr. 201-2604) þar sem hann á og rekur hótél en fasteignin er í næsta nágrenni lóðarinnar að Hallarmúla 2. Breyting á deiliskipulagi Hallarmúla 2 hefur því bein áhrif á hagsmuni kæranda eins og nánar verður rakið hér á eftir.

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

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

Eldri samningar um lóðarleigu að Hallarmúla 2 og Suðurlandsbraut 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Þessar þinglýstu kvaðir voru áréttáðar að nýju í afsali árið 1994 (fskj. 10) og hvíla þær því enn á fasteigninni að Hallarmúla 2, enda eru þær ótímabundnar og óuppsegjanlegar, sbr. til hliðsjónar tímabundna kvöð um forkaupsrétt og kauprétt afsalsgjafa samkvæmt c-lið afsalsins. Í samræmi við það hefur almenn verslun verið rekin að Hallarmúla 2 allt fram til þessa dags, en nú er þar rekin verslun með tölvur og tilheyrandi búnað. Þá er mannvirkið skráð sem verslunarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2

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

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

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

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

Stofnskjal um lóðina Hallarmúli 2

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

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

III. MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK

Kærandi krefst þess að ógilda skuli ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur á fundi 13. september 2018 um samþykkt á breytingu deiliskipulags að Hallarmúla 2 sbr. auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda dags. 17. desember 2018 og byggir á eftirfarandi sjónarmiðum kröfu sinni til stuðnings: (a) fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir; (b) breyting deiliskipulagsins stríðir gegn sjónarmiðum

um heildstætt deiliskipulag svæðisins; (c) samþykktar breytingar hafa neikvæð grenndaráhrif gagnvart Suðurlandsbraut 2; og (d) rannsóknarregla stjórnarsýslulaga hafi verið brotin við meðferð málsins.

Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir

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

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

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

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

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

Að gefnu tilefni hafnar kærandi sérstaklega þeirri fullyrðingu skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, í bréfi hans, dags. 24. ágúst 2018 (fskj. 6), að kvöðin sem er einkaréttarlegs eðlis geti ekki hindrað skipulagsrétt sveitarfélagsins. Í því sambandi bendir kærandi á að með deiliskipulagi taki sveitarfélagið m.a. ákvarðanir um landnotkun, byggðamynstur, hagnýtingu lóðar, þ.m.t. fyrirkomulagi bílastæða sem og aðrar forsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa, sbr. 1. mgr. 37. gr. skpl. Þannig hafi deiliskipulagsáætlun, eins og sú sem hér um ræðir, bein áhrif á hagsmuni lóðarhafa, s.s. til útgáfu byggingarleyfis, en jafnframt hagsmuni kæranda sem eru sérstaklega verndaðir með hinni

þinglýstu kvöð. Með öðrum orðum mun lóðarhafi geta skákað í skjóli stjórnvaldsákvörðunar Reykjavíkurborgar um samþykkt deiliskipulagsins og reist mannvirki á lóðinni til rekstrar sem er í andstöðu við þær kvaðir sem á henni hvíla. Þrátt fyrir að ætla megi sveitarstjórnnum rúmar heimildir til þess að ráða efnislegu innihaldi skipulagsáætlana þá telur kærandi að sveitarstjórn beri að gæta sérstaklega að því að ákvörðun um samþykkt skipulagsáætlunar, sem er bersýnilega afar íþyngjandi fyrir kæranda, sé tekin í samræmi við málsmeðferðarreglur stjórnsýsluréttarins. Kærandi telur verulega skorta á að svo sé í þessu tilviki, enda megi ná markmiði lóðarhafa um frekari uppbyggingu á lóðinni með öðru og vægара móti þannig að gætt sé að hinni þinglýstu kvöð og grenndarhagsmunum kæranda. Þá geti lóðarhafi og höfundar deiliskipulagstillögunnar með engu móti haft lögmæta hagsmuni af því að fá samþykktu breytingu á gildandi deiliskipulagi svæðisins, sem miðar að því einu að gera honum kleift að ráðast í uppbyggingu sem eru í andstöðu við kvöð um heimila nýtingu mannvirkisins á lóðinni og hagsmuni kæranda.

Breyting deiliskipulagsins stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins

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

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

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

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

sem sérstaklega eru tilgreindar í ákvæðinu en undantekningar ber að túlka þröngt í samræmi við almenn lögskýringarsjónarmið.

Neikvæð grenndaráhrif breytingarinnar gagnvart Suðurlandsbraut 2

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

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

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

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

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

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

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

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

Málsmeðferð sveitarfélags felur í sér brot á rannsóknarreglu stjórnarsýslulaga

Kærandi byggir enn fremur á að rannsóknarregla stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, sbr. 10. gr. þeirra, hafi verið brotin í málsmeðferð Reykjavíkurborgar. Kærandi bendir á að þrátt fyrir ábendingu hans til borgarráðs hafi Reykjavíkurborg ekki aflað nokkurra gagna um raunverulega bílastæðapörf fyrirhugaðrar byggingar að Hallarmúla 2 en þess í stað samþykkt breytinguna án fullnægjandi upplýsinga um þetta mikilvæga atriði. Hafi Reykjavíkurborg t.a.m. verið í lófa lagið að krefja höfunda deiliskipulagstillögunnar um skýringar á því hvernig eigandi mannvirkisins að Hallarmúla 2 muni tryggja að hagsmunum kæranda verði ekki raskað í þessu tilliti, en í stað þess virðist sveitarfélagið af einhverjum óútskýrðum ástæðum hafa lagt til grundvallar að hvorki gestir né starfsfólk hins fyrirhugaða hótels muni koma á bilum að hótelinu eða að þeim verði lagt á einu bílastæðin í nágrenninu sem eru

við hótél kæranda. Enn síður fór fram nokkur skoðun á bílastæðapörf mannvirkisins miðað við að það yrði tekið til notkunar sem verslunar- eða skrifstofuhúsnæði, þrátt fyrir að fullt tilefni hafi verið til slíkrar skoðunar, sbr. fyrri umfjöllun um þær kvaðir sem á húsnæðinu hvíla.

IV. ÁSKILNAÐUR

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

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

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

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

Virðingarfyllst,

f.h. kæranda,



Guðmundur Siemsen, lögmaður

Fylgiskjöl:

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

UMBOÐ

Ég undirrituð, Magnea Þórey Hjálmarsdóttir, framkvæmdarstjóri Flugleiðahótela ehf., kt. 621297-6949, Nauthólsvegi 52, 101 Reykjavík („félagið“), veiti hér með Guðmundi Siemsen lögmanni hjá ADVEL lögmonnum slf. eða öðrum þeim sem hann kann að tilnefna í sinn stað, fullt umboð til að undirrita fyrir hönd félagsins kæru til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur þann 13. september 2018 um samþykkt á deiliskipulagi fyrir lóðina Hallarmúli 2.

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

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

Reykjavík, 11. janúar 2019


Magnea Þórey Hjálmarsdóttir



Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 10. október 2018
Tilvísun: 201809076 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, vegna Hallarmúla 2, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 25. september 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, vegna Hallarmúla 2, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 9. maí 2018. Athugasemdir bárust á kynningartímanum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í borgarráði þann 13. september 2018 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 24. ágúst 2018.

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðar nr. 2 við Hallarmúla þar sem gert er ráð fyrir hóteli, atvinnuhúsnæði og/eða skrifstofum. Byggingarmagn er aukið úr 2934 m² í 9405m² og leyfligur hæðafjöldi verður allt að 5 hæðir. Efst hæðin skal vera inndregin frá Hallarmúla auk þess sem byggingin stallað niður í 1 hæð til vesturs. Gert er ráð fyrir að bílastæði á yfirborði verði fjarlægð og gerður bílakjallari á 3 hæðum fyrir 55 stæði.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á þremur kortblöðum. Það fyrsta (merkt D01) með grelnargerð, uppdrætti og sniðmyndum, í mkv. 1:1000, dags. 15. nóvember 2017, með breytingum dags. 3. september 2018. Hin tvö (merkt D02 og D03) með skýringarmyndum sem sýna skuggavarp og ásýndir, dags. 15. nóvember 2017, með breytingum dags. 2. mars 2018.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og getur ekki tekið afstöðu þar sem stofnunin telur að athugasemd, sem varðar samræmi við aðalskipulag, hafi ekki verið svarað á fullnægjandi hátt. Skýra þarf hvað þegar hefur samþykkt og byggt, af heimildum aðalskipulags til uppbyggingar, á svæðum M2c,d,e og f (Múlar-Suðurlandsbraut).

Auk þess þarf að skýra betur hvernig aðkoma hópferðabíla verður leyst. Ljóst er að ef gata þar sem kvöð um gegnumakstur er notuð í þeim tilgangi, eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa, munu hópferðabílar teppa akstur annarra bifreiða.

Ágætlega er gerð grein fyrir hámarksbyggingarmagni í skipulagstillögu. Aftur á móti er nýtingarhlutfall reiknað án bílakjallara sem getur verið villandi. Reikna skal nýtingarhlutfall skv. skipulagsreglugerð, sbr. breytingu nr. 90/2013.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 22. nóvember 2018

Skipulagsstofnun
Borgartún 7b
105 Reykjavík.

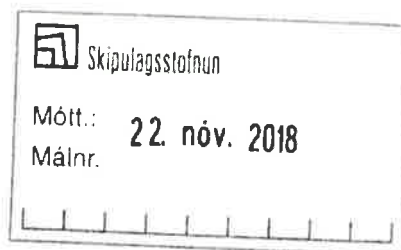
Erindi: Hallarmúli 2.

Meðfylgjandi er umsögn/svarbréf skipulagsfulltrúa ásamt uppfærðum uppdráttum til yfirferðar hjá Skipulagsstofnun. Ef að svarbréf berst mun erindið verða tekið fyrir á fund á ný til samþykktar.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Meðfylgjandi:
Skipulagsuppdráttur, dags. 15.11.17/ uppf. 12.11.18
Umsögn/svarbréf skipulagsfulltrúa, dags. 09.11.18





Efni: Hallarmúli 2, breyting á deiliskipulagi

Ofangreind tillaga hefur verið til skoðunar hjá Skipulagsstofnun. Bréf dags 10.10. 2018 barst vegna yfirferðar á tillögunni. Niðurlag bréfsins var:

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og getur ekki tekið afstöðu þar sem stofnunin telur að athugasemd, sem varðar samræmi við aðalskipulag, hafi ekki verið svarað á fullnægjandi hátt. Skýra þarf hvað þegar hefur samþykkt og byggt, af heimildum aðalskipulags til uppbyggingar, á svæðum M2c,d,e og f (Múlar-Suðurlandsbraut).

Auk þess þarf að skýra betur hvernig aðkoma hópferðabíla verður leyst. Ljóst er að ef gata þar sem kvöð um gegnumakstur er notuð í þeim tilgangi, eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa, munu hópferðabílar teppa akstur annarra bifreiða.

Ágætlega er gerð grein fyrir hámarksbyggingarmagni í skipulagstillögu. Aftur á móti er nýtingarhlutfall reiknað án bílakjallara sem getur verið villandi. Reikna skal nýtingarhlutfall skv. skipulagsreglugerð, sbr. breytingu nr. 90/2013.

Úrvinnsla þeirra þriggja atriða sem þörf er á að taka fyrir er:

1. Deildarstjóri Aðalskipulags Reykjavíkur fór nánar yfir athugasemdina er varðar Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og er svar hans eftirfarandi:

Á miðsvæði M2 (c,d,e,f) Múlar-Suðurlandsbraut hefur atvinnuhúsnæði aukist um u.þ.b. 12 þúsund fermetra, úr 306 þúsund fermetrum grunnárið 2010 í 318 þúsund fermetra í október 2018.

Í AR2010-2030 er áætlað að byggingarmagn á svæðinu aukist að hámarki um 72 þúsund fermetra til ársins 2030 (þá miðað við að 20% vikmörk séu fullnýtt, sjá töflu 3, bls. 52 í kaflanum Skapandi borg)

Lauslega áætlað gætu vannýttar heimildir í þegar samþykktu deiliskipulagi á svæðinu numið um 60-70% af áætlaðri aukningu AR2010-2030. Það er hinsvegar ólíklegt að allar þær heimildir verði nýttar fyrir árið 2030.

Í Hallarmúla er nettó aukning byggingarmagns um 3 þús. fermetrar sem er innan við 1% af byggingarstofninum á svæðinu í heild árið 2010. Samkvæmt ofangreindu er aukning samkvæmt umræddu deiliskipulagi því vel innan marka þeirra heimilda sem gefnar eru í aðalskipulagi

2. Yfirverkfræðingur hjá samgöngudeild Reykjavíkur fór nánar yfir athugasemdina og er viðbót við umrætt svar hans eftirfarandi:

Akstursleiðin á lóðinni, eins og hún er teiknuð í tillögu að deiliskipulagi, er nægjanlega breið til að hægt sé að aka framhjá ökutæki sem stöðvar þar. Ekki er gert ráð fyrir að hópferðarbílar stöðvi í lengri tíma við hótelið, hvorki í götu eða inn á lóð.

Við útfærslu lóðarinnar væri æskilegt að lóðarhafi útbúi svæði sem hægt sé að aka inn á til að draga enn frekar úr áhrifum á aðra umferð sem á leið um lóðina. Lagt er til að þetta verði áréttað í texta deiliskipulagsins.

3. Byggingarmagn/nýtingarhlutfall:

Misfarist hefur að setja fram byggingarmagn/nýtingarhlutfall með bílakjallara í tillögunni og verður því bætt við.

Tillagan hefur verið uppfærð miðað við ofangreint þ.e.a.s. er varðar eftirfarandi tvö atriði:

- gerð hefur verið grein fyrir byggingarmagni bílakjallara og nýtingarhlutfalls með honum.
- Bætt hefur verið inn í skilmála kafla „5.7 Aðgengi og aðkoma“ eftirfarandi settningu: Við útfærslu/hönnun lóðarinnar skal reikna með innskoti/svæði þar sem langferðabifreiðar geta stoppað með sem minnstum áhrifum á aðra umferð sem á leið um lóðina.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri



Skipulagsstofnun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	15. OKT. 2018	<i>Ann</i> sign
Skjalnúmer	← 13677	Umh. 26

Reykjavík, 10. október 2018
Tilvísun: 201809076 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, vegna Hallarmúla 2, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 25. september 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, vegna Hallarmúla 2, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 9. maí 2018. Athugasemdir bárust á kynningartímanum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í borgarráði þann 13. september 2018 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 24. ágúst 2018.

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðar nr. 2 við Hallarmúla þar sem gert er ráð fyrir hóteli, atvinnuhúsnæði og/eða skrifstofum. Byggingarmagn er aukið úr 2934 m² í 9405m² og leyfilegur hæðafjöldi verður allt að 5 hæðir. Efsta hæðin skal vera inndregin frá Hallarmúla auk þess sem byggingin stallast niður í 1 hæð til vesturs. Gert er ráð fyrir að bílastæði á yfirborði verði fjarlægð og gerður bílakjallari á 3 hæðum fyrir 55 stæði.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á þremur kortblöðum. Það fyrsta (merkt D01) með greinargerð, uppdrætti og sniðmyndum, í mkv. 1:1000, dags. 15. nóvember 2017, með breytingum dags. 3. september 2018. Hin tvö (merkt D02 og D03) með skýringarmyndum sem sýna skuggavarp og ásýndir, dags. 15. nóvember 2017, með breytingum dags. 2. mars 2018.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og getur ekki tekið afstöðu þar sem stofnunin telur að athugasemd, sem varðar samræmi við aðalskipulag, hafi ekki verið svarað á fullnægjandi hátt. Skýra þarf hvað þegar hefur samþykkt og byggt, af heimildum aðalskipulags til uppbyggingar, á svæðum M2c,d,e og f (Múlar-Suðurlandsbraut).

Auk þess þarf að skýra betur hvernig aðkoma hópferðabíla verður leyst. Ljóst er að ef gata þar sem kvöð um gegnumakstur er notuð í þeim tilgangi, eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa, munu hópferðabílar teppa akstur annarra bifreiða.

Ágætlega er gerð grein fyrir hámarksbyggingarmagni í skipulagstillögu. Aftur á móti er nýtingarhlutfall reiknað án bílakjallara sem getur verið villandi. Reikna skal nýtingarhlutfall skv. skipulagsreglugerð, sbr. breytingu nr. 90/2013.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

AUGLÝSING

um breytingar á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg.

Hallarmúli 2.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 13. september 2018, breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla. Í breytingunni felst að auka leyfilegt byggingarmagn, auka hæðafjölda á lóðinni, í byggingunni verður hótél, leyfilegur hæðafjöldi verður 5 hæðir, efsta hæðin verður inndregin frá Hallarmúla, bílastæði verða fjarlægð af yfirborði lóðarinnar og gerður bílakjallari. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagið öðlast þegar gildi.

Suður-Mjódd.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 1. nóvember 2018, breytingu á deiliskipulagi Suður-Mjóddar. Í breytingunni felst stækkun á lóðinni við Álfabakka 4, aukning á nýtingu og byggingarmagni ásamt því að hámarkshæð bygginga hækkar auk uppfærðra kvaða um settjörn og legu rafstrengja. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagið öðlast þegar gildi.

Kjalarnes, Vallá.

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 2. nóvember 2018, breytingu á deiliskipulagi Vallár á Kjalarnesi. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit A til suðurs og vesturs og bætt er við nýjum aðkomuvegi. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Kjalarnes, Jörfagrund 54-60.

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 16. nóvember 2018, breytingu á deiliskipulagi Grundarhverfis vegna lóðarinnar nr. 54-60 við Jörfagrund. Í breytingunni felst að íbúðum er fjölgað úr átta í þrettán, hús fært framur í lóðina og bílastæði fært aftur í lóð. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, 3. desember 2018.

Björn Axelsson.

B-deild – Útgáfud.: 17. desember 2018

Borgarráð

Ár 2018, fimmtudaginn 13. september, var haldinn 5515. fundur borgarráðs. Fundurinn var haldinn í Ráðhúsi Reykjavíkur og hófst kl. 9:07. Viðstödd voru auk borgarstjóra: Líf Magneudóttir, Skúli Helgason, Sigurborg Ósk Haraldsdóttir, Pawel Bartoszek, Eyþór Laxdal Arnalds, Valgerður Sigurðardóttir og Marta Guðjónsdóttir. Einnig sátu fundinn áheyrnarfulltrúarnir Sanna Magdalena Mörtudóttir, Vigdís Hauksdóttir og Kolbrún Baldursdóttir. Eftirtaldir embættismenn og aðrir starfsmenn sátu fundinn: Stefán Eiríksson, Birgir Björn Sigurjónsson, Óli Jón Hertervig, Ólöf Örvarsdóttir, Hallur Símonarson, Ebba Schram og Bjarni Þóroddsson.

Fundarritari var Helga Björk Laxdal.

[...]

Liður 5:

Lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 7. september 2018, sbr. samþykkt skipulags- og samgönguráðs frá 5. september 2018 á breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla. R18030083
Samþykkt.

Borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðsluna og leggja fram svohljóðandi bókun ásamt áheyrnarfulltrúa Miðflokksins og Flokks fólksins:

Það skýtur skökku við að hér sé samþykkt breyting á deiliskipulagi sem leyfir einstaka nýbyggingu, þar sem breytingu á Ármúla 7 var nýlega hafnað með þeim rökum að þar þyrfti breytingu á deiliskipulagi í heild. Það gerðist 22. ágúst síðastliðin. Það er ekki gert hér þó reiturinn sé á sama skipulagssvæði. Miðað við framlögð rök hefði átt að samþykkja breytingar á Ármúla 7, enda voru þær í samræmi við hæð nærliggjandi húsa. Mikilvægt er að ákvarðanir í skipulagsmálum séu ekki óhóflega matskenndar.

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi bókun:

Afgreiðsla þessa máls er eðlisólík afgreiðslu máls er varðar breytingar á Ármúla 7 þótt lóðirnar séu í sama hverfi. Í Hallarmúla er um ófullbyggða lóð að ræða en lóðin við Ármúla er fullbyggð. Fyrirhuguð breyting við Hallarmúla gerir ráð fyrir stakstæðu húsi sem er bæði í takt við þau hús sem fyrir eru sem og skipulagsheimildir á svæðinu. Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar, Viðreisnar, Pírata og Vinstri grænna taka undir mikilvægi þess að málsmeðferð þurfi að vera skýr og fagleg og í þessu máli er tekið undir og farið eftir áliti og ábendingum sérfræðinga umhverfis- og skipulagssviðs.

Sigurborg Ósk Haraldsdóttir víkur af fundi við afgreiðslu málsins.

Fylgigögn

-  **Hallarmúli 2 - deiliskipulag**

Fundi slitið klukkan 12:39

Undir fundargerð rita:

Líf Magneudóttir

Sigurborg Ósk Haraldsdóttir

Pawel Bartoszek

Skúli Helgason

Eyþór Laxdal Arnalds

Valgerður Sigurðardóttir

Marta Guðjónsdóttir



Reykjavík 07.09.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. september 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Hallarmúli 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf. mótt. 20. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla. Breytingin felst í megin atriðum í því að auka leyfilegt byggingarmagn og auka hæðarfjölda á lóðinni með tilliti til aðliggjandi byggðar, í byggingunni verður hótél, leyfilegur hæðarfjöldi verður 5 hæðir með efstu hæðina inndregna frá Hallarmúla en til vesturs stallast byggingin niður í 1 hæð, bílastæði verða fjarlægð af yfirborði lóðarinnar og gerður er bílakjallari, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf. dags. 15. nóvember 2017, síðast br. 2. mars 2018. Tillagan var auglýst frá 28. mars 2018 til og með 9. maí 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Eik fasteignafélag hf. f.h. LF2 dótturfélag dags. 2. maí 2018, Advel lögmenn f.h. Reita-hótela dags. 8. maí 2018, Advel lögmenn f.h. Flugleiðahótela ehf. dags. 8. maí 2018, Landslög f.h. Íslenskar Orkuvirkjunar ehf. dags. 9. maí 2018 og Rúnar S. Gíslason lögm. formaður Húsfélagsins Lág múla 5 dags. 9. maí 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

Kl. 9:09 taka Kristín Soffía Jónsdóttir og Eyþór Laxdal Arnalds sæti á fundinum.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

Vísad í borgarráð.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eyþór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka: "Það vekur furðu að hér sé samþykkt breyting á deiliskipulagi til að leyfa einstaka nýbyggingu þar sem breytingu á Ármúla 7 var nýlega hafnað með þeim rökum að þar þyrfti breytingu á deiliskipulagi í heild. Það gerðist 22. ágúst síðastliðinn. Það er ekki gert hér þó reiturinn sé á sama skipulagssvæði. Miðað við framlögð rök hefði átt að samþykkja breytingar á Ármúla 7, enda voru þær í samræmi við hæð nærliggjandi húsa. Mikilvægt er að ákvarðanir í skipulagsmálum séu ekki óhóflega matskenndar".

Fulltrúi Pírata Alexandra Briem, fulltrúar Samfylkingarinnar Kristín Soffía Jónsdóttir og Hjálmar Sveinsson og fulltrúi Viðreisnar Geir Finnsson bóka:

"Fulltrúar Pírata, Samfylkingar og Viðreisnar telja eru að sumu leyti ólík þótt lóðirnar



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

séu í sama hverfi. Í Hallarmúla er um ófullbyggða lóð að ræða en lóðin við Ármúla er að heita má fullbyggð. Fyrirhuguð breyting við Hallarmúla gerir ráð fyrir stakstæðu húsi sem er mjög í takt við þau hús sem fyrir eru og skipulagsheimildir á svæðinu. Við tökum undir mikilvægi þess að málsmeðferð þurfi að vera skýr og fagleg. Við tökum álit sérfræðinga umhverfis og skipulags".

Kl. 9:51 vikur Alexandra Briem af fundi, Sigurborg Ósk Haraldsdóttir tekur sæti á fundinum á sama tíma og tekur við formennsku af Hjálmari Sveinssyni.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 15. nóvember 2017, síðast br. 2. mars 2018, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

Reykjavíkurborg - skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 8. maí 2018

Efni: Athugasemdir við tillögur að breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúli 2.

Flugleiðahótel ehf., kt. 621297-6949, hafa leitað til ADVEL lögmanna slf., og óskað eftir því að undirritaður komi á framfæri athugasemdum félagsins við framkomna tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 í Reykjavík, sem stendur innan deiliskipulagssvæðisins sem nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2, samkvæmt núgildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 26. september 2000 og síðari breytingu sem samþykkt var þann 5. mars 2014.

Umbjóðandi minn á og rekur hótél í fasteigninni að Suðurlandsbraut 2 (fnr. 201-2604), en fasteignin er leigð undir rekstur hótels. Tillagan að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúla 2 hefur því bein og veruleg áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns.

I - Lóðin að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2

1. Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962

Umbjóðandi minn vekur athygli á því, að lóðin að Hallarmúla 2 (lnr. 211260) var upphaflega hluti af heildarlóðinni Suðurlandsbraut 2 (lnr. 103505). Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962, tekur til beggja lóðanna, en samkvæmt honum var lóðin sögð 14.416 m² að stærð til bráðabirgða (fylgiskjal nr. 1).

Samkvæmt lóðarleigusamningnum voru ýmsar kvaðir á lóðinni, s.s. kvöð um gerð akbrautar, bílastæði, jarðstrengi o.fl.

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

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

Lóðinni að Hallarmúla 2 var ekki skipt út úr lóðinni að Suðurlandsbraut 2 fyrr en á árinu 2007, en stofnskjal lóðarinnar var gefið út þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Rétt er þó að geta þess, að ekki var gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina við sama tímamark og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð á lóðina Suðurlandsbraut 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og í þinglýsingabókum (fylgiskjal nr. 4). Lóðin að Hallarmúla 2 er aftur á móti skráð sem óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar (fylgiskjal nr. 5).

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

Samkvæmt þinglýstu afsali, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6), var mannvirkinu sem nú stendur á lóðinni nr. 2 við Hallarmúla, Ford skálanum svokallaða, afsalað til nýrra eigenda. Við gerð afsalsins hafði sérstök lóð þó ekki verið stofnuð undir mannvirkið og var því í afsalinu vísað til þess að mannvirkinu tilheyrði hluti af austurluta lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, sem nánar er afmarkaður á teikningu með afsalinu.

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

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

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

Framangreindar kvaðir hvíla enn á fasteigninni að Hallarmúla 2, enda eru þær ótímabundnar og óuppsegjanlegar, sbr. til hliðsjónar tímabundna kvöð um forkaupsrétt og kauprétt afsalgjafa samkvæmt c-lið afsalsins sem fallin er úr gildi. Í samræmi við það hefur almenn verslun verið rekin að Hallarmúla 2 allt fram til þessa dags, en nú er þar rekin verslun með tölvur og tilheyrandi búnað. Þá er mannvirkið skráð sem verslunarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

3. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2

Deiliskipulag lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2 var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 26. september árið 2000, og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. febrúar 2001.

Á þeim grundvelli að um væri að ræða eina og sömu lóðina tók deiliskipulagið til svæðisins í heild sinni, þ.e. Suðurlandsbrautar 2, Hallarmúla 2 og lóðar Orkuveitur Reykjavíkur.

Á deiliskipulaginu er tilgreind sú breyting, að sameiginlegri lóð Pennans (B. Pálsson) og Þyrpingar hf. verði skipt í samræmi við kaupsamning frá 15. júní 1975 (ranglega sagður frá 1976 á

deiliskipulagsuppdrætti). Hafði B. Pálsson sf. þá eignast mannvirkið að Hallarmúla 2, og Þyrping hf. eignast hótélbygginguna að Suðurlandsbraut 2. Athygli er vakin á því að í kaupsamningnum/afsalinu frá árinu 1975 eru ýmsar kvaðir lagðar á fasteignina eins og áður er rakið.

Með deiliskipulaginu var lóðarmörkum við gagnvart Suðurlandsbraut og Hallarmúla jafnframt breytt og taldist lóð Pennans (B. Pálssonar sf.) við Hallarmúla eftir breytingu um 2.951 m², og lóð Þyrpingar hf. við Suðurlandsbraut um 14.281 m².

Þá var skipting og staðsetning bílastæða endurskoðuð og samræmd miðað við lóðarskiptingu og byggingarmagn, en gert var ráð fyrir kvöðum um akbraut og bílastæði á lóð til samræmis við kvaðir í lóðarleigusamningi frá árinu 1962, með síðari breytingu.

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

4. Stofnskjal um lóðina Hallarmúli 2

Lóðin að Hallarmúla 2 var ekki stofnuð sem sjálfstæð fasteign í fasteignaskrá fyrr en með útgáfu stofnskjals lóðarinnar þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Samkvæmt stofnskjalinu er lóðin með landnúmerið 211260 og staðgreini 1.261.102. Um mörk lóðarinnar er vísað til afsalsins frá árinu 1975.

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

Sem fyrr segir var þó ekki gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð sem eignarhluti innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2.

II - Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Hallarmúla 2

1. Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir

Vegna framkominnar tillögu um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 telur umbjóðandi minn nauðsynlegt að árétta, að á fasteigninni að Hallarmúla 2 hvílir sú kvöð að húsnæðið verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðir, sbr. þinglýst afsal, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6).

Umbjóðandi minn leggur ríka áherslu á, að þinglýstir eigendur fasteignarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiðir rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsalsins, en af efni þess megi ráða að forsenda fyrrum eiganda fasteignarinnar hafi verið að mannvirkið yrði ekki notað til starfsemi sem færi í bága við rekstur hótelsins að Suðurlandsbraut 2. Kvöðin sé þinglýst, óskilyrt, ótímabundin og óuppsegjanleg og því verði hún

hvorki felld úr gildi né henni sagt upp. Þá byggir umbjóðandi minn á því, að núverandi lóðarhafi og eigandi fasteignarinnar að Hallarmúla 2 geti ekki átt rýmri eða frekari rétt til hagnýtingar fasteignarinnar en fyrrum þinglýstir eigendur fasteignarinnar sem hann leiði rétt sinn frá, enda er meginregla að við framsal beinna eignarréttinda fylgi óbein eignarréttindi og kvaðir sem stofnað hefur verið til yfir fasteignum. Af því leiði, að lóðarhafi verði að haga hagnýtingu fasteignarinnar til samræmis við þær kvaðir sem á henni hvíla og hverfa frá byggingu og rekstri hótels á lóðinni.

Að gefnu tilefni er rétt að geta þess, að ekki virðist getið um kvöðina í veðbókarvottorði fasteignarinnar að Hallarmúla 2 og munu mistök því hafa orðið við skráningu fasteignarinnar í þinglýsingabækur. Þau mistök raska þó í engu tilvist kvaðarinnar, enda var sannanlega stofnað til hennar með framangreindum samningi sem færður var inn í þinglýsingabækur og vísað er til í núgildandi deiliskipulagi svæðisins og stofnskjali lóðarinnar, sbr. jafnframt til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 154/2001.

Þegar af þessari ástæðu getur tillagan ekki náð fram að ganga í óbreyttri mynd, enda einsýnt að lóðarhafi verði að hverfa frá fyrirætlunum sínum um hótélrekstur á lóðinni.

2. Samræmi við aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er lóðin að Hallarmúla 2 á svæði, sem skilgreint er sem Miðsvæði M2c. Þar er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrokri smásöluverslunum, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum, auk íbúða á efri hæðum. Í bindandi stefnu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að nettó byggingarmagn á svæðunum M2c, d, e og f aukist um 60.000 m² á gildistíma aðalskipulagsins og að íbúðum fjölgi um 300.

Samkvæmt fram kominni tillögu að breytingu deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2, er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóðinni aukist um rúmlega 3.800 m², sem er um 6,4% af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni.

Athygli er vakin á því, að í greinargerð deiliskipulagsins kemur ekkert fram um hvað hefur þegar verið nýtt mikið af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni á svæðunum og hvað gert er ráð fyrir miklu svigrúmi til uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu í heild sinni, þ.e. hversu mikið svigrúm er til áframhaldandi uppbyggingar innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, ef sömu forsendur eru lagðar til grundvallar við mat á möguleikum til uppbyggingar og í deiliskipulagstillögunni, s.s. um áætlaða bílastæðapörf o.fl.

3. Deiliskipulagstillagan stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins

Umbjóðandi minn bendir á, að núgildandi deiliskipulag tekur til svæðisins í heild sinni, þ.e. beggja lóðanna auk lóðar Orkuveitu Reykjavíkur. Á lóðunum hvíla ýmsar sameiginlegar kvaðir, s.s. um bílastæði og gegnumakstur, sbr. ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings (fylgiskjal nr. 1), afsal vegna Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 6), stofnskjali lóðarinnar Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 3) og núgildandi deiliskipulag sem stofnskjalið vísar til. Umbjóðandi minn telur að áfram verði að líta á svæðið í heild sinni, og að tillaga að breytingu deiliskipulags lóðarinnar að Hallarmúla 2 einvörðungu, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á notkun lóðarinnar, verulega auknu

byggingarmagni og engum bílastæðum á lóð, feli í sér mjög veigamikla breytingu á svæðinu, sem fallin er til þess að raska því jafnvægi sem ríkir innan þess á kostnað umbjóðanda míns.

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

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með vísan til þess verður að líta svo á, að eins umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð Hallarmúla 2, borið saman við núverandi byggðamynstur á svæðinu og gildandi deiliskipulag þess, kalli á heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hallarmúla 2 einvörðungu uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til lögformlegs deiliskipulags í því tilliti.

4. Neikvæð grenndaráhrif tillögunnar gagnvart Suðurlandsbraut 2

Meginatriði breytingar á deiliskipulagi svæðisins samkvæmt tillögunni felast í verulegri stækkun á byggingareit og aukningu á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 0,99 í 2,11, þ.e. allt að 6.800 m² bygging ofanjarðar og fjölgun á hæðum hússins. Grenndaráhrif mannvirkisins eru því umtalsverð og fyrirséð að þröngt verði á milli hússins að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2 ef tillagan nær fram að ganga.

Sérstaka athygli vekur að þrátt fyrir að gerð sé tillaga um verulega aukið byggingarmagn á lóðinni í deiliskipulagstillögunni, er bílastæðum fækkað mjög verulega. Núgildandi deiliskipulag gerir kröfu um að bílastæði á lóðinni séu 72 talsins, eða 1 stæði á hverja 50 m² af 1534 m² af núverandi húsnæði, og 1 stæði á hverja 35 m² af 1.400 m² húsnæðinu. Fyrirhuguð hótélbygging að Hallarmúla 2 má verða um 6.800 m² að flatarmáli samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Samkvæmt kröfum eldri byggingarreglugerðar hefði slíkt mannvirki þurft að lágmarki 136 bílastæði eða 1 bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis, en samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að fjöldi bílastæða innan lóðarinnar verði aðeins 55 talsins og að þau verði staðsett í bílageymslukjallara á þremur hæðum með lyftu á milli hæða.

Þrátt fyrir að ekki séu lengur ákvæði í byggingarreglugerð um lágmarksfjölda bílastæða á lóð, má hafa nokkra hliðsjón af ákvæðum eldri byggingarreglugerðar um áætlaða bílastæðaþörf þeirra mannvirkja sem lóðarhafi hyggst reisa á lóðinni á grundvelli fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi svæðisins, a.m.k. á meðan ekki liggur fyrir rannsókn á áætlaðri bílastæðaþörf þeirra. Telur umbjóðandi minn, að hugmyndir lóðarhafa um að bílastæðaþörf fyrirhugaðs hótels sé innan við helmingur af þeim stæðum, sem gerð var krafa um samkvæmt eldri byggingarreglugerð, eigi ekki við nokkur rök að styðjast.

Með öðrum orðum telur umbjóðandi minn augljóst, að miðað við fyrirhugaða stærð nýbyggingarinnar á lóðinni Hallarmúli 2 og fyrirætlan lóðarhafa um hótélrekstur með tilheyrandi fjölda gesta- og starfsmanna, sé bílastæðaþörf mannvirkisins langt umfram þau 55 bílastæði sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni. Þess utan verði aðgengi að bílastæðunum í kjallaranum takmarkað þar sem notast þarf við lyftu til að komast að hluta stæðanna. Þá átelur umbjóðandi

minn sérstaklega, að hvergi sé gert ráð fyrir aðkomu eða stæðum fyrir hópferðabifreiðir, sem munu óhjákvæmilega fylgja rekstri hótels á lóðinni. Líkur standi því til þess að bifreiðum, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði lagt innan lóðar umbjóðanda míns og hagsmunum hans sem leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 raskað að óþörfu og umfram það sem eðlilegt getur talist.

Þá sé sá jafnframt sá alvarlegi ágalli á tillögunni, að lóðarhafa virðist vera í sjálfsvald sett hvort hann ráðist í gerð bílakjallara eða greiði þess í stað bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar eftir því hvað hann telur hagkvæmara. Af því tilefni er bent á, að aðstæður í næsta nágrenni lóðarinnar eru með þeim hætti, að útilokað er fyrir Reykjavíkurborg að nýta slíkt bílastæðagjald til uppbyggingar á nægilegum fjölda almennra bílastæða í nágrenni lóðarinnar, sbr. gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík. Skilyrði eru því ekki uppfyllt til þess að bílastæðagjald verði lagt á lóðarhafa og því óhjákvæmilegt að horfið verði frá þeirri tillögu.

Þegar allt framangreint er virt telur umbjóðandi minn einsýnt, að engar forsendur séu til þess að breyta deiliskipulagi svæðisins með þeim hætti sem lóðarhafi leggur til enda geti lóðin einfaldlega ekki staðið undir hugmyndum um uppbyggingu hótels. Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarmagn að Hallarmúla 2 verði aukið svo verulega, að hvorki verði hægt að gera ráð fyrir eðlilegri aðkomu að mannvirkinu né einu einasta bílastæði á lóðinni. Hvort tveggja mun ótvírátt hafa neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns, þar sem gestir og starfsfólk hótelsins yrði að reiða sig á aðkomu og bílastæði á lóðar Suðurlandsbrautar 2, sem þegar eru í fullri notkun.

III - Kröfur Flugleiðahótela ehf.

Umbjóðandi minn gerir einkum kröfu um að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd.

Verði deiliskipulagstillögunni ekki hafnað gerir umbjóðandi minn kröfu um, að lagt verði fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- getið verði um þær kvaðir sem hvíla á fasteigninni um notkun hennar samkvæmt afsali, dags. 19. júní 1975, þ.e. að í fasteigninni megi aðeins reka almenna verslun eða verslun með nýjar og/eða notaðar bifreiðir. Í því felst að horfið verði frá fyrirætlunum um rekstur hótels að Hallarmúla 2.
- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar miðað við nýtingu mannvirkisins sem verslunarhúsnæðis.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Verði af einhverjum ástæðum ekki lagt fyrir skipulagshöfunda, að hverfa frá fyrirætlunum um rekstur hótels á lóðinni krefst umbjóðandi minn þess, að aflað verði fullnægjandi upplýsinga um bílastæðapörf mannvirkisins miðað við stærð þess og fyrirhugaða notkun, þannig að gera megi viðeigandi ráðstafanir til þess að sá yfirvofandi skortur sem umbjóðandi minn telur vera á bílastæðum innan lóðarinnar hafi ekki neikvæð áhrif á hagsmuni hans, sem leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.

Þá verði jafnframt lagt fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillöggunni:

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar eða dregið ella úr byggingarmagni þannig að yfirvofandi skortur á bílastæðum muni ekki hafa fyrisjáanleg neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns sem leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.
- gert verði ráð fyrir aðkomu og sleppistæði fyrir hópferðabifreiðar við aðalinngang byggingarinnar.
- gerð verði krafa um að fullnægjandi ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að bifreiðum hótélgesta og starfsmanna hótelsins, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði ekki lagt innan lóðar umbjóðanda míns, með fullnægjandi afmörkun og merkingum á þeim bílastæðum sem standa eiga þeim til afnota, gagnvart bílastæðum á lóð Suðurlandsbrautar 2.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Með vísan til alls framangreinds áréttar umbjóðandi minn mótmæli sín við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu lóðarinnar að Hallarmúla 2. Verði tillagan samþykkt óbreytt, eða án þess að tillit verði tekið til athugasemda umbjóðanda míns, áskilur hann sér fullan rétt til þess að neyta allra þeirra úrræða sem lög leyfa, þ.m.t. að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar, á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Virðingarfyllst,

Guðmundur Siemsen, lögmaður

Fylgiskjöl:

- Nr. 1 Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962
- Nr. 2 Yfirlýsing, dags. 3. maí 1978.
- Nr. 3 Stofnskjal, 28. mars 2007.
- Nr. 4 Skráning fnr. 201-2606 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 5 Skráning Hallarmúla 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 6 Afsal, dags. 15. júní 1975.

Reykjavíkurborg - skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 8. maí 2018

Efni: Athugasemdir við tillögur að breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúli 2.

Reitir-hótel ehf., kt. 530117-0300, hafa leitað til ADVEL lögmannna slf., og óskað eftir því að undirritaður komi á framfæri athugasemdum félagsins við framkomna tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 í Reykjavík, sem stendur innan deiliskipulagssvæðisins sem nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2, samkvæmt núgildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 26. september 2000 og síðari breytingu sem samþykkt var þann 5. mars 2014.

Umbjóðandi minn er fasteignafélag, sem er þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 (fnr. 201-2604), en fasteignin er leigð undir rekstur hótels. Tillagan að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Hallarmúla 2 hefur því bein og veruleg áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns.

I - Lóðin að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2

1. Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962

Umbjóðandi minn vekur athygli á því, að lóðin að Hallarmúla 2 (lnr. 211260) var upphaflega hluti af heildarlóðinni Suðurlandsbraut 2 (lnr. 103505). Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962, tekur til beggja lóðanna, en samkvæmt honum var lóðin sögð 14.416 m² að stærð til bráðabirgða (fylgiskjal nr. 1).

Samkvæmt lóðarleigusamningnum voru ýmsar kvaðir á lóðinni, s.s. kvöð um gerð akbrautar, bílastæði, jarðstrengi o.fl.

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

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

Lóðinni að Hallarmúla 2 var ekki skipt út úr lóðinni að Suðurlandsbraut 2 fyrr en á árinu 2007, en stofnskjal lóðarinnar var gefið út þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Rétt er þó að geta þess, að ekki var gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina við sama tímamark og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð á lóðina Suðurlandsbraut 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og í þinglýsingabókum (fylgiskjal nr. 4). Lóðin að Hallarmúla 2 er aftur á móti skráð sem óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar (fylgiskjal nr. 5).

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

Samkvæmt þinglýstu afsali, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6), var mannvirkinu sem nú stendur á lóðinni nr. 2 við Hallarmúla, Ford skálanum svokallaða, afsalað til nýrra eigenda. Við gerð afsalsins hafði sérstök lóð þó ekki verið stofnuð undir mannvirkið og var því í afsalinu vísað til þess að mannvirkinu tilheyrði hluti af austurhluta lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, sem nánar er afmarkaður á teikningu með afsalinu.

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

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

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

Framangreindar kvaðir hvíla enn á fasteigninni að Hallarmúla 2, enda eru þær ótímabundnar og óuppsægjanlegar, sbr. til hliðsjónar tímabundna kvöð um forkaupsrétt og kauprétt afsalsgjafa samkvæmt c-lið afsalsins sem fallin er úr gildi. Í samræmi við það hefur almenn verslun verið rekin í að Hallarmúla 2 allt fram til þessa dags, en nú er þar rekin verslun með tölvur og tilheyrandi búnað. Þá er mannvirkið skráð sem verslunarhúsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

3. Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2

Deiliskipulag lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2 var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 26. september árið 2000, og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. febrúar 2001.

Á þeim grundvelli að um væri að ræða eina og sömu lóðina tók deiliskipulagið til svæðisins í heild sinni, þ.e. Suðurlandsbrautar 2, Hallarmúla 2 og lóðar Orkuveitur Reykjavíkur.

Á deiliskipulaginu er tilgreind sú breyting, að sameiginlegri lóð Pennans (B. Pálsson) og Þyrpingar hf. verði skipt í samræmi við kaupsamning frá 15. júní 1975 (ranglega sagður frá 1976 á deiliskipulagsupprætti). Hafði B. Pálsson sf. þá eignast mannvirkið að Hallarmúla 2, og Þyrping hf. eignast hótélbygginguna að Suðurlandsbraut 2. Athygli er vakin á því að í kaupsamningnum/afsalinu frá árinu 1975 eru ýmsar kvaðir lagðar á fasteignina eins og áður er rakið.

Með deiliskipulaginu var lóðarmörkum við gagnvart Suðurlandsbraut og Hallarmúla jafnframt breytt og taldist lóð Pennans (B. Pálssonar sf.) við Hallarmúla eftir breytingu um 2.951 m², og lóð Þyrpingar hf. við Suðurlandsbraut um 14.281 m².

Þá var skipting og staðsetning bílastæða endurskoðuð og samræmd miðað við lóðarskiptingu og byggingarmagn, en gert var ráð fyrir kvöðum um akbraut og bílastæði á lóð til samræmis við kvaðir í lóðarleigusamningi frá árinu 1962, með síðari breytingu.

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

4. Stofnskjal um lóðina Hallarmúli 2

Lóðin að Hallarmúla 2 var ekki stofnuð sem sjálfstæð fasteign í fasteignaskrá fyrr en með útgáfu stofnskjals lóðarinnar þann 28. mars 2007 (fylgiskjal nr. 3). Samkvæmt stofnskjalinu er lóðin með landnúmerið 211260 og staðgreini 1.261.102. Um mörk lóðarinnar er vísað til afsalsins frá árinu 1975.

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

Sem fyrr segir var þó ekki gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina og er mannvirkið að Hallarmúla 2 enn skráð sem eignarhluti innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2.

II - Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Hallarmúla 2

1. Fyrirhugaður hótelsrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir

Vegna framkominnar tillögu um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 telur umbjóðandi minn nauðsynlegt að áréttta, að á fasteigninni að Hallarmúla 2 hvílir sú kvöð að húsnæðið verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðir, sbr. þinglýst afsal, dags. 15. júní 1975 (fylgiskjal nr. 6).

Umbjóðandi minn leggur ríka áherslu á, að þinglýstir eigendur fasteignarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiðir rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsalsins, en af efni þess megi ráða að forsenda fyrrum eiganda fasteignarinnar hafi verið að mannvirkið yrði ekki notað til starfsemi sem færi í bága við rekstur hótelsins að Suðurlandsbraut 2. Kvöðin sé þinglýst, óskilyrt, ótímabundin og óuppsegjanleg og því verði hún hvorki felld úr gildi né henni sagt upp. Þá byggir umbjóðandi minn á því, að núverandi lóðarhafi og eigandi fasteignarinnar að Hallarmúla 2 geti ekki átt rýmri eða frekari rétt til hagnýtingar fasteignarinnar en fyrrum þinglýstir eigendur fasteignarinnar sem hann leiði rétt sinn frá, enda er meginregla að við framsal beinna eignarréttinda fylgi óbein eignarréttindi og kvaðir sem stofnað

hefur verið til yfir fasteignum. Af því leiði, að lóðarhafi verði að haga hagnýtingu fasteignarinnar til samræmis við þær kvaðir sem á henni hvíla og hverfa frá byggingu og rekstri hótels á lóðinni.

Að gefnu tilefni er rétt að geta þess, að ekki virðist getið um kvöðina í veðbókarvottorði fasteignarinnar að Hallarmúla 2 og munu mistök því hafa orðið við skráningu fasteignarinnar í þinglýsingabækur. Þau mistök raska þó í engu tilvist kvaðarinnar, enda var sannanlega stofnað til hennar með framangreindum samningi sem færður var inn í þinglýsingabækur og vísað er til í núgildandi deiliskipulagi svæðisins og stofnskjali lóðarinnar, sbr. jafnframt til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 154/2001.

Þegar af þessari ástæðu getur tillagan ekki náð fram að ganga í óbreyttri mynd, enda einsýnt að lóðarhafi verði að hverfa frá fyrirætlunum sínum um hótellekstur á lóðinni.

2. Samræmi við aðalskipulag

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er lóðin að Hallarmúla 2 á svæði, sem skilgreint er sem Miðsvæði M2c. Þar er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrokri smásöluverslunum, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum, auk íbúða á efri hæðum. Í bindandi stefnu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að nettó byggingarmagn á svæðunum M2c, d, e og f aukist um 60.000 m² á gildistíma aðalskipulagsins og að íbúðum fjölgi um 300.

Samkvæmt fram kominni tillögu að breytingu deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2, er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóðinni aukist um rúmlega 3.800 m², sem er um 6,4% af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni.

Athygli er vakin á því, að í greinargerð deiliskipulagsins kemur ekkert fram um hvað hefur þegar verið nýtt mikið af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni á svæðunum og hvað gert er ráð fyrir miklu svigrúmi til uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu í heild sinni, þ.e. hversu mikið svigrúm er til áframhaldandi uppbyggingar innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, ef sömu forsendur eru lagðar til grundvallar við mat á möguleikum til uppbyggingar og í deiliskipulagstillögunni, s.s. um áætlaða bílastæðapörf o.fl.

Framangreint varðar umbjóðanda minn verulegum hagsmunum, sem leigutaka lóðarinnar og eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2, eins og nánar verður rakið hér á eftir.

3. Deiliskipulagstillagan stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins

Umbjóðandi minn bendir á, að núgildandi deiliskipulag tekur til svæðisins í heild sinni, þ.e. beggja lóðanna auk lóðar Orkuveitu Reykjavíkur. Á lóðunum hvíla ýmsar sameiginlegar kvaðir, s.s. um bílastæði og gegnumakstur, sbr. ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings (fylgiskjal nr. 1), afsal vegna Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 6), stofnskjal lóðarinnar Hallarmúla 2 (fylgiskjal nr. 3) og núgildandi deiliskipulag sem stofnskjalið vísar til. Umbjóðandi minn telur að áfram verði að líta á svæðið í heild sinni, og að tillaga að breytingu deiliskipulags lóðarinnar að Hallarmúla 2 einvörðungu, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á notkun lóðarinnar, verulega auknu byggingarmagni og engum bílastæðum á lóð, feli í sér mjög veigamikla breytingu á svæðinu, sem fallin er til þess að raska því jafnvægi sem ríkir innan þess á kostnað umbjóðanda míns.

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

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með vísan til þess verður að líta svo á, að eins umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð Hallarmúla 2, borið saman við núverandi byggðamynstur á svæðinu og gildandi deiliskipulag þess, kalli á heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hallarmúla 2 einvörðungu uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til lögformlegs deiliskipulags í því tilliti.

4. Neikvæð grenndaráhrif tillögunnar gagnvart Suðurlandsbraut 2

Meginatriði breytingar á deiliskipulagi svæðisins samkvæmt tillögunni felast í verulegri stækkun á byggingareit og aukningu á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 0,99 í 2,11, þ.e. allt að 6.800 m² bygging ofanjarðar og fjölgun á hæðum hússins. Grenndaráhrif mannvirkisins eru því umtalsverð og fyrirséð að þröngt verði á milli hússins að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2 ef tillagan nær fram að ganga.

Sérstaka athygli vekur að þrátt fyrir að gerð sé tillaga um verulega aukið byggingarmagn á lóðinni í deiliskipulagstillögunni, er bílastæðum fækkað mjög verulega. Núgildandi deiliskipulag gerir kröfu um að bílastæði á lóðinni séu 72 talsins, eða 1 stæði á hverja 50 m² af 1534 m² af núverandi húsnæði, og 1 stæði á hverja 35 m² af 1.400 m² húsnæðinu. Fyrirhuguð hótélbygging að Hallarmúla 2 má verða um 6.800 m² að flatarmáli samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Samkvæmt kröfum eldri byggingarreglugerðar hefði slíkt mannvirki þurft að lágmarki 136 bílastæði eða 1 bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis, en samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að fjöldi bílastæða innan lóðarinnar verði aðeins 55 talsins og að þau verði staðsett í bílageymslukjallara á þremur hæðum með lyftu á milli hæða.

Þrátt fyrir að ekki séu lengur ákvæði í byggingarreglugerð um lágmarksfjölda bílastæða á lóð, má hafa nokkra hliðsjón af ákvæðum eldri byggingarreglugerðar um áætlaða bílastæðapörf þeirra mannvirkja sem lóðarhafi hyggst reisa á lóðinni á grundvelli fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi svæðisins, a.m.k. á meðan ekki liggur fyrir rannsókn á áætlaðri bílastæðapörf þeirra. Telur umbjóðandi minn, að hugmyndir lóðarhafa um að bílastæðapörf fyrirhugaðs hótels sé innan við helmingur af þeim stæðum, sem gerð var krafa um samkvæmt eldri byggingarreglugerð, eigi ekki við nokkur rök að styðjast.

Með öðrum orðum telur umbjóðandi minn augljóst, að miðað við fyrirhugaða stærð nýbyggingarinnar á lóðinni Hallarmúli 2 og fyrirætlan lóðarhafa um hótélrekstur með tilheyrandi fjölda gesta- og starfsmanna, sé bílastæðapörf mannvirkisins langt umfram þau 55 bílastæði sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni. Þess utan verði aðgengi að bílastæðunum í kjallaranum takmarkað þar sem notast þarf við lyftu til að komast að hluta stæðanna. Þá átelur umbjóðandi minn sérstaklega, að hvergi sé gert ráð fyrir aðkomu eða stæðum fyrir hópferðabifreiðir, sem munu óhjákvæmilega fylgja rekstri hótels á lóðinni. Líkur standi því til þess að bifreiðum, þ.m.t.

hópfærðabifreiðum, verði lagt innan lóðar umbjóðanda míns og hagsmunum hans og leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 raskað að óþörfu og umfram það sem eðlilegt getur talist.

Þá sé sá jafnframt sá alvarlegi ágalli á tillögunni, að lóðarhafa virðist vera í sjálfsvald sett hvort hann ráðist í gerð bílakjallara eða greiði þess í stað bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar eftir því hvað hann telur hagkvæmara. Af því tilefni er bent á, að aðstæður í næsta nágrenni lóðarinnar eru með þeim hætti, að útilokað er fyrir Reykjavíkurborg að nýta slíkt bílastæðagjald til uppbyggingar á nægilegum fjölda almennra bílastæða í nágrenni lóðarinnar, sbr. gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík. Skilyrði eru því ekki uppfyllt til þess að bílastæðagjald verði lagt á lóðarhafa og því óhjákvæmilegt að horfið verði frá þeirri tillögu.

Þegar allt framangreint er virt telur umbjóðandi minn einsýnt, að engar forsendur séu til þess að breyta deiliskipulagi svæðisins með þeim hætti sem lóðarhafi leggur til enda geti lóðin einfaldlega ekki staðið undir hugmyndum um uppbyggingu hótels. Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarmagn að Hallarmúla 2 verði aukið svo verulega, að hvorki verði hægt að gera ráð fyrir eðlilegri aðkomu að mannvirkinu né einu einasta bílastæði á lóðinni. Hvort tveggja mun ótvírætt hafa neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns, þar sem gestir og starfsfólk hótelsins yrði að reiða sig á aðkomu og bílastæði á lóð umbjóðanda míns, sem þegar eru í fullri notkun.

III - Kröfur Reita-hótela ehf.

Umbjóðandi minn gerir einkum kröfu um að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd.

Verði deiliskipulagstillögunni ekki hafnað gerir umbjóðandi minn kröfu um, að lagt verði fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- getið verði um þær kvaðir sem hvíla á fasteigninni um notkun hennar samkvæmt afsali, dags. 19. júní 1975, þ.e. að í fasteigninni megi aðeins reka almenna verslun eða verslun með nýjar og/eða notaðar bifreiðir. Í því felst að horfið verði frá fyrirætlunum um rekstur hótels að Hallarmúla 2.
- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar miðað við nýtingu mannvirkisins sem verslunarhúsnæðis.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Verði af einhverjum ástæðum ekki lagt fyrir skipulagshöfunda, að hverfa frá fyrirætlunum um rekstur hótels á lóðinni krefst umbjóðandi minn þess, að aflað verði fullnægjandi upplýsinga um bílastæðapörf mannvirkisins miðað við stærð þess og fyrirhugaða notkun, þannig að gera megi viðeigandi ráðstafanir til þess að sá yfirvofandi skortur sem umbjóðandi minn telur vera á bílastæðum innan lóðarinnar hafi ekki neikvæð áhrif á hagsmuni hans, sem lóðarhafa og eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.

Þá verði jafnframt lagt fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar eða dregið ella úr byggingarmagni þannig að yfirvofandi skortur á bílastæðum muni ekki hafa fyrrsjáanleg neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns sem eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.
- gert verði ráð fyrir aðkomu og sleppistæði fyrir hópferðabifreiðar við aðalinngang byggingarinnar.
- gerð verði krafa um að fullnægjandi ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að bifreiðum hótलगesta og starfsmanna hótलगsins, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði ekki lagt innan lóðar umbjóðanda míns, með fullnægjandi afmörkun og merkingum á þeim bílastæðum sem standa eiga þeim til afnota, gagnvart bílastæðum á lóð Suðurlandsbrautar 2.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Með vísan til alls framangreinds áréttar umbjóðandi minn mótmæli sín við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu lóðarinnar að Hallarmúla 2. Verði tillagan samþykkt óbreytt, eða án þess að tillit verði tekið til athugasemda umbjóðanda míns, áskilur hann sér fullan rétt til þess að neyta allra þeirra úrræða sem lög leyfa, þ.m.t. að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar, á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Virðingarfyllt,

Guðmundur Siemsen, lögmaður

Fylgiskjöl:

- Nr. 1 Lóðarleigusamningur, dags. 7. desember 1962
- Nr. 2 Yfirlýsing, dags. 3. maí 1978.
- Nr. 3 Stofnskjal, 28. mars 2007.
- Nr. 4 Skráning fnr. 201-2606 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 5 Skráning Hallarmúla 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.
- Nr. 6 Afsal, dags. 15. júní 1975.

Reykjavíkurborg
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14

Reykjavík, 2. maí 2018

Efni: Athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar Suðurlandsbraut 2 vegna Hallarmúla 2

Eik fasteignafélag hf., f.h. dótturfélags síns LF2 ehf., kt. 691206-4750, Álfheimum 74, Reykjavík, Gerir hér með eftirfarandi athugasemdir við tillögu um breytingar á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna Hallarmúla 2, sem samþykkt var að auglýsa á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 7. mars 2018 og í borgarráði Reykjavíkur þann 15. mars 2018.

Í þeim breytingatillögum að deiliskipulag sem að framan greinir er m.a. lagt til að nýtingarhlutfall lóðarinnar verði hækkað umtalsvert, aukinn hæðarfjöldi verði leyfður á lóðinni og að í húsinu verði heimilt að starfrækja hótél.

LF2 ehf. er eigandi húseignarinnar að Ármúla 3, en á þeirri lóð er hámarksnýtingarhlutfall 1,3. Leyfilegt byggingamagn á lóðinni hefur þó ekki verið fullnýtt á þessum tímapunkti og nýtingarhlutfall á lóðinni í dag er um 0,62. Ljóst er að verði deiliskipulagstillagan samþykkt, og gangi áform um stækkun húsnæðisins á lóðinni eftir, mun það hafa umtalsverð áhrif á gæði og virði húseignarinnar að Ármúla 3. Gæði núverandi húsnæðis munu skerðast þar sem útsýni úr eigninni verður að stórum hluta takmarkað, og þá er ljóst að breytingarnar myndu hafa mikil áhrif á gæði og virði framtíðaráforma félagsins um uppbyggingu á grundvelli leyfilegs byggingamagns á lóðinni. Þá er ljóst að það nýtingarhlutfall sem lagt er til að heimila á lóðinni gerir ráð fyrir byggingamagni sem er langt umfram það sem gildir á aðliggjandi lóðum, en lagt er til að nýtingarhlutfall verði 2,11 sem er 113% hækkun frá því byggingarmagni sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

LF2 ehf. mótmælir því umræddum breytingum á deiliskipulagi og mælist til þess að tillögunni sem liggur fyrir verði hafnað. Breytingarnar hafa í för með sér skerðingu á útsýni langt umfram það sem er í gildandi deiliskipulagi, sem skerðir gæði og notagildi lóðarinnar að Ármúla 3 og er til þess fallið að hafa neikvæð áhrif á eignaverð.

Virðingarfyllst,

Pálína Gísladóttir



Pálína Gísladóttir

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs
Eikar fasteignafélags hf.

Reykjavíkurborg / Skrifstofa Skipulagsfulltrúa

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík 9. maí 2018.

Breyting á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 varðandi Hallarmúla 2

Til Landslaga hefur leitað Íslensk Orkuvirkjun ehf., sem er eigandi hluta hússins að Lág múla nr. 5. Hefur Íslensk Orkuvirkjun ehf. falið Landslögum að koma eftirfarandi athugasemdum og andmælum á framfæri vegna auglýstrar breytingar á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2, varðandi lóðina að Hallarmúla 2.

Deiliskipulagsbreytingunni er mótmælt og lagt til að fallið verði frá henni. Tillagan gerir ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni á einni lóð þ.e. úr tæplega 3100 fm. í 9405 fm. án þess að fyrir því séu nokkur skipulagsleg rök. Fyrirhuguð bygging að Hallarmúla 2 virðist t.d. ekki í takt við byggðamynstur svæðisins.

Eins og borgaryfirvöldum má vera ljóst eru bílastæðamál á svæðinu í ólestri og augljóst að þau munu ekki batna við auglýsta breytingu. Í tillögunni sjálfri kemur m.a. fram að neikvæð áhrif tillögunnar felist í aukinni umferð og staðbundnum neikvæðum áhrifum á hljóðvist og loftgæði. Jafnframt er fullyrt að nákvæm aukning á umferð sé óviss. Hvorutveggja er auðvitað óásættanlegt.

Íslensk Orkuvirkjun ehf. telur raunar andstætt skipulagslögum að breyta skipulagi lóðarinnar og heimila svo verulega breytingu og uppbyggingu án þess að skoða svæðið/göturéitinn í heild sem afmarkast af Suðurlandsbraut, Hallarmúla, Ármúla og Lág múla. Slík breyting, á einni lóð, sé í raun ekki skipulag heldur byggingarleyfisumsókn. Tæplega er hægt að halda því fram að skipulagsáhrif tillögunnar hafi verið skoðuðu eða áhrif sambærilegrar uppbyggingar annarra lóðarhafa á svæðinu. Engin gögn liggja a.m.k. um fyrir það í tillögunni. Slíka tillaga er því andstæð meginreglu skipulagslaga um skipulags skyldu á sambærilegan hátt og úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála ályktaði í fjölmörgum úrskurðum

sínum, í upphafi aldarinnar, um byggingarleyfi í þegar byggðum en ódeiliskipulögðum hverfum. Þá er minnt á að nefndin hefur jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að deiliskipulag fyrir eina lóð sé í raun ekki skipulag sbr. úrskurð úrskurðarnefndarinnar um Skógarhlíð 12 nr. 25/2000. Telja verður að hið sama eigi við þegar um svo verulega breytingu á einni lóð er að ræða.

Meta verði mögulega heildaruppbyggingu á svæðinu óháð fyrirætlunum einstakra lóðarhafa til að tapa ekki möguleikum á uppbyggingu eða skipta byggingarmagni á handahófskenndan hátt. Það geti leitt til þess að uppbygging eins lóðarhafa skerði hagsmuni annarra og hagsmuni heildarinnar.

Er skorað á skorað á skipulagsyfirvöld að falla frá tillögunni og skoða skipulag og uppbyggingarmöguleika á heildarsvæðinu í samráði við alla lóðarhafa. Verði það ekki gert áskilur umbjóðandi minn sér allan rétt til að leita réttar síns eins og hann telur best fara. Eins áskilur hann sér rétt til skaðabóta verði hann fyrir tjóni vegna málsins.

Undirritaður mun góðfúslega veita frekari upplýsingar verði þess óskað.

Virðingarfyllt,

f.h. Landslaga,

Ívar Pálsson.

Rúnar S. Gíslason, lögm. lfs

Lögmansstofa

Lágmúla 5, 108 Reykjavík
gsm 895 6300 runarg@netheimar.is
kt. 100752-3449

Skipulagsfulltrúi
skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 9. maí 2018

Varðar tillögu Hallarmúla 2

Undirritaður formaður Húsfélagsins Lágmúla 5, Reykjavík, mótmæli hér með tillögu að breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla.

Í tillögunni kemur m.a. fram að bílastæði verða fjarlægð og gerður bílakjallari.

Það má öllum verð ljóst að bílakjallarinn, en fjöldi bílastæða er ekki tilgreindur né fyrir hverja hann verður starfsmenn aða viðskiptamenn, mun aldrei anna þeirri viðbótarþörf sem skapast þegar fjöldi núverandi bílastæða er fjarlægður.

Ásóknin í bílastæði lóðarinnar Lágmúla 5 mun því aukast verulega frá því sem nú er þegar hin nýja bygging verður tekin í notkun. Reglulega hafa fyrirtæki í Lágmúla 5 ráðið starfsmann til að vísa frá aðilum sem ætla að leggja í bílastæði okkar án þess að eiga erindi við fyrirtæki í Lágmúla 5. Með þessari tillögu skipulags mun kostnaður við eftirlit með bílastæðum hússins til að tryggja viðskiptamönnum hússins bílastæði aukast verulega og það er ekki ásættanlegt.

Ítreka hér með mótmæli eigenda Lágmúla 5 við fyrrgreindri tillögu skipulags og borgarráðs Reykjavíkur og vísa í framangreind rök.

Rúnar S. Gíslason lögm.



Varðar: Hallarmúli 2, breyting á deiliskipulagi

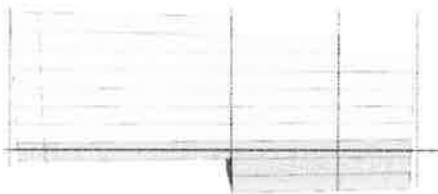
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf. mótt. 20. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla. Breytingin felst í meginatriðum í því að auka leyfilegt byggingarmagn og auka hæðarfjölda á lóðinni með tilliti til aðliggjandi byggðar, í byggingunni verður hótél, leyfilegur hæðarfjöldi verður 5 hæðir með efstu hæðina inndregna frá Hallarmúla en til vesturs stallast byggingin niður í 1 hæð, bílastæði verða fjarlægð af yfirborði lóðarinnar og gerður er bílakjallari, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf. dags. 15. nóvember 2017, síðast br. 2. mars 2018.

Tillagan var auglýst frá 28. mars 2018 til og með 9. maí 2018.

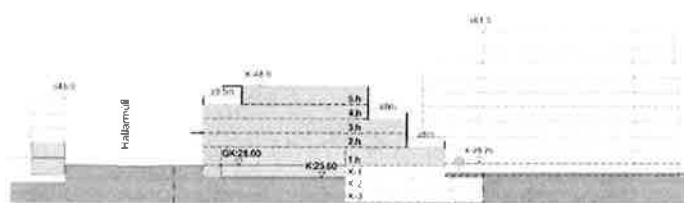
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Eik fasteignafélag hf. f.h. LF2 dótturfélags dags. 2. maí 2018,
2. Advel lögmenn f.h. Reita-hótela dags. 8. maí 2018,
3. Advel lögmenn f.h. Flugleiðahótela ehf. dags. 8. maí 2018,
4. Landslög f.h. íslenskar Orkuvirkjunar ehf. dags. 9. maí 2018
5. Rúnar S. Gíslason lögm. formaður Húsfélagsins Lág múla 5 dags. 9. maí 2018.

Forsaga: Unnið var með þróun tillögu að uppbyggingu á lóðinni af ráðgjafa fyrir hönd lóðarhafa í fyrirspurnarformi frá haustinu 2016 og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá embætti skipulagsfulltrúa. Í fyrstu fyrirspurnar tillögu, í nóvember 2016, var óskað eftir að byggja mun hærra og umfangsmeira hús en tillagan nú. Byggingin var frá því að vera 7 hæða að götu og 5 að inngarði yfir í að vera 4 hæðir að götu (5 inndregin) og ein að inngarði. Unnið var með að forma tillöguna í hæðum og umfangi þannig að hún færi sem best í götumyndinni og byggðamynstrinu og hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif, en byggðin umhverfis einkennist af 4-7 hæða húsum að götu og lægri húsum í inngörðum.



Snið í tillögu nóv 2016 7-5 hæðir



Snið í kynnta tillögu 4/5-1 hæð, punktalínur eru óbyggðar byggingar

Helstu atriði athugasendanna eru eftirfarandi:

Bréf 1, Eik fasteignafélag hf. f.h. LF2 dótturfélags

Tillögunni er mótmælt þar sem breytingarnar eru talda hafa í för með sér skerðingu á útsýni langt umfram það sem er í gildandi deiliskipulagi, sem skerði gæði og notagildi lóðarinnar að Ármúla 3 og sé til þess fallið að hafa neikvæð áhrif á eignaverð. Einnig er bent á það að nýtingarhlutfall það sem tillagan reiknar með sé langt umfram það sem gildi fyrir aðliggjandi lóðir.

Svar: Frá því að endurskoðun á deiliskipulagi götueitanna milli Suðurlandsbrautar og Ármúla var unnin upp úr 2000 hafa verið samþykktar nokkrar breytingar á deiliskipulagi einstakra lóða innan þeirra. Þar hefur m.a. verið samþykkt hækkun á nýtingarhlutfalli og breyttir skilmálar vegna bílastæða. Það kemur til af ýmsu m.a. því að svæðið er virkt verslunar og þjónustusvæði og einstaklega vel staðsett miðsvæðis í

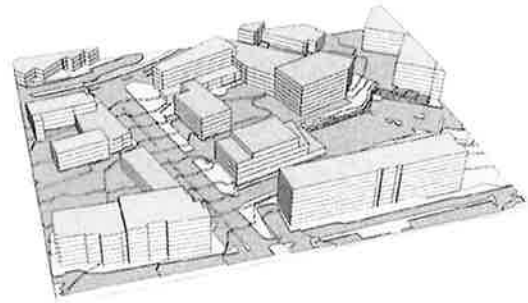
borginni. Þess vegna er m.a. mikilvægt að nýta það vel, einnig er stefnt að því að styrkja innviði og aðgegni þess í framtíðinni þar sem ein megin leið fyrirhugaðrar borgarlínu liggur í jaðri svæðisins um Suðurlandsbraut. Það nýtingarhlutfall sem tillagan reiknar með er áþekkt því sem leyft hefur verið á þeim lóðum svæðisins þar sem skipulagi hefur verið breytt. Enn fremur má benda á að mismunur á nýtingarhlutfalli einstakra lóða helgast einnig af stærð þeirra, lóð Hallarmúla 2 er lítil lóð og lóðir í nágrenninu, s.s. lóð Suðurlandsbrautar 2 og Ármúla 3 eru mun stærri. Hæð hússins og umfang þess kemur til með að vera í samræmi við byggðamynstrið á svæðinu sem einkennist af því að hús að götu eru 4-7 hæðir með lægri húsum inn í reitinn, það á þó ekki við Ármúla 3 sem hefur heimild til þess að byggja 7 hæða húshluta inn í reitinn.

Fallist er á að tillagan hefur þau áhrif að útsýni kæranda skerðist/breytist eitthvað, sú útsýnisskerðing er þó óveruleg og ekki umfram það sem búast má við þegar byggt er í þéttn borgarumhverfi. Benda má á að aðilar í þéttri borgarbyggð geta ekki búist við því að óbyggðar og vannýtar lóðir í nágrenni þeirra haldist óbyggðar eða óbreyttar um aldur og æfi og að réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundið í lög. Jafnframt má benda á að breytingar á skuggavarpí eru innan þeirra marka sem við má búast þegar uppbygging á sér stað í þéttri borgarbyggð.

EKKI er því fallist á að breyting þessi sem m.a. heimilar breyttar hæðir húshluta leiði til auknar útsýnisskerðingar umfram það sem búast hefði mátt við vegna framkvæmda í samræmi við gildandi deiliskipulag m.a. þar sem byggt er inn í inngarð og að byggingin er umlukin öðrum byggingum. Einnig er tillagan þannig að byggingin inn í reitinn til vesturs lækkar en hækkar að götu sem er í takt við byggðamynstur og stuðlar að betri nýtingu innreitanna og minni neikvæðum umhverfisáhrifum.



Reist mynd gildandi heimildir



reist mynd gildandi heimildir og kynnt tillaga

Bent er á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði.

Bréf 2 og 3 Advel lögmenn f.h. Reita-hótela og Flugleiðahótela ehf eru samhljóðandi

I – Lóðin að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2

1. **Lóðarleigusamningur, dags 7.12.1962.** Rakin er saga lóðarleigusamninga fyrir lóðina og bent á að mannvirkni að Hallarmúla 2 sé enn skráð á lóðina Suðurlandsbraut 2 í fasteignaskrá Þjóðskrár og í þinglýsingarbókum, einnig að lóðin að Hallarmúla 2 sé skráð sem óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar.
2. **Kvaðir á mannvirkinu að Hallarmúla 2 samkvæmt afsali dags 15. 6. 1975.** Rakin er saga eignaskipta og kvaða á lóðinni/tengt Hallarmúla 2 m.a. bent á að eftirfarandi kvaðir sem fram koma í yfirlýsingu dags 9.4.1974 hvíli enn á fasteinginni. Að í húsinu skuli reka almenna verslun, svo sem með varahluti í bifreiðar og önnur tæki, nýjar og notaðar bifreiðar enda brjóti sú starfsemi ekki í bága við rekstur hótelsins eða eigenda þess.
3. **Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2.** Rakin er saga deiliskipulags lóðarinnar, skipting í lóðir, bílastæðapörf.

4. **Stofnskjal um lóðina Hallarmúla 2.** Athygli er vakin á því, að á uppdrætti með stofnskjalinu er sérstaklega tekið fram, að fjöldi, frágangur og staðsetning bílastæða og akstursleiðir skuli vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og að ekki hafi verið gengið frá lóðarleigusamningi um lóðina og er mannvirkni að Hallarmúla 2 enn skráð sem eignarhluti innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut.

Svar:

1. Samkvæmt tillögunni er ekki um neinar breytingar á kvöðum að ræða fyrir lóðina Hallarmúla 2. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi helst kvöð um gegnumakstur og bílastæðaskilmálum og kvöðum um þau er breytt. Búið er að gera lóðarleigusamning fyrir Hallarmúla 2 skv. breyttu deiliskipulagi sem liggur hjá sýslumanni til þinglýsingar. Allar kvaðir sem koma fram á lóðaruppdrætti eða í lóðarleigusamning falla út með nýjum samningi. Hvað kvaðir varða fyrir Suðurlandsbraut 2, þá er t.d. kvöð um gerð akbrautar og bílastæða felld út með nýjum lóðaruppdrætti.
2. Hvað varðar kvöðina í afsalínu frá 1975 varðandi notkun þá kemur hún ekki í veg fyrir að deiliskipulagi verði breytt í þá veru sem tillagan gerir. Menn geta almennt ekki með samningum sína á milli þrengt heimildir sveitastjórna til deiliskipulagsgerðar. Í afsalínu er enn fremur vísað til yfirlýsingar Kr. Kristjánssonar hf. dags. 9. apríl 1974, en sú yfirlýsing liggur ekki fyrir í máli þessu. Um er að ræða samkomulag þáverandi eigenda og verður ekki skorið úr um gildi þess af hálfu borgaryfirvalda. Efni kvaðarinnar er auk þess óljóst. Hvergi kemur skýrt fram að óheimilt sé að reka hótél. Í kaupsamningi og afsali frá 2017 er kvaðarinnar auk þess hvergi getið.
3. Ekki er þörf á að svara þessu atriði enda er verið að rekja sögu deiliskipulags.
4. Búið er að gera nýjan lóðarleigusamning sem er í þinglýsingu. Ákvæði í stofnskjali varðandi það að akstursleiðir og bílastæði skuli vera í samræmi við gildandi deiliskipulag koma ekki í veg fyrir að deiliskipulagi sé síðar breytt hvað þetta varðar. Vakinn er athygli á að akstursleiðir haldast óbreyttar.

II – Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Hallarmúla 2.

1. **Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir.**
Bent er á að fyrirhugaður hótélrekstur sé í andstöðu við þinglýstar kvaðir og að á fasteigninni hvíli sú kvöð að húsnæðið verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðar sbr. þinglýst afsal dags 15.6. 1975.
2. **Samræmi við aðalskipulag.**
Athygli er vakin á því, að í greinargerð deiliskipulagsins kemur ekkert fram um hvað hefur þegar verið nýtt mikið af því svigrúmi sem aðalskipulagið veitir til aukningar á byggingarmagni á svæðum M2 og hvað gert er ráð fyrir miklu svigrúmi til uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu í heild sinni (60.000 m²), þ.e. hversu mikið svigrúm er til áframhaldandi uppbyggingar innan lóðarinnar að Suðurlandsbraut 2, ef sömu forsendur eru lagðar til grundvallar við mat á möguleikum til uppbyggingar og í deiliskipulagstillögunni (3.800 m² 6,4 %), s.s. um áætlaða bílastæðapörf o.fl.
3. **Deiliskipulagstillagan stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins**
Bent er á að samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skuli deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með vísan til þess verður að líta svo á, að eins umfangsmiklar breytingar og ráðgerðar eru á lóð Hallarmúla 2, borið saman við núverandi byggðamynstur á svæðinu og gildandi deiliskipulag þess, kalli á heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hallarmúla 2 einvörðungu uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til lögformlegs deiliskipulags í því tilliti.
4. **Neikvæð grenndaráhrif tillögunnar gagnvart Suðurlandsbraut 2**
Miðað við fyrirhugaða stærð nýbyggingarinnar á lóðinni Hallarmúli 2 og fyrirættlan lóðarhafa um hótélrekstur með tilheyrandi fjölda gesta- og starfsmanna, er sett fram sú skoðun að bílastæðapörf mannvirkisins sé langt umfram þau 55 bílastæði sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni. Þess utan verði aðgengi að bílastæðunum í kjallaranum takmarkað þar sem notast þarf við lyftu til að komast að

hluta stæðana. Þá átelur umbjóðandi minn sérstaklega, að hvergi sé gert ráð fyrir aðkomu eða stæðum fyrir hópferðabifreiðir, sem munu óhjákvæmilega fylgja rekstri hótels á lóðinni. Líkur standi því til þess að bifreiðum, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði lagt innan lóðar umbjóðanda míns og hagsmunum hans og leigutaka fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 raskað að óþörfu og umfram það sem eðlilegt getur talist.

Svar:

1. Vísað er til framkomins svars hér að framan við bréfum 2 og 3, liðum 1 og 2, varðandi kvöðina.
2. Ekki er venja að uppreikna heimildir allra lóða innan svæða, út frá heildar heimildum Aðalskipulags, í hvert sinn sem deiliskipulagi er breytt heldur er heildin höfð til hliðsjónar, vert er að nefna að nýtingarhlutfals heimildir og stærðir lóða á svæðinu eru núþegar mismunandi. Stærri lóðirnar sýna oft minna nýtingarhlutfall þó að heimildir á þeim séu miklar eins og reyndin er fyrir lóðina Ármúla 3 sem fékk miklar nýbyggingarheimildir í deiliskipulaginu árið 2005.

Lóðin Hallarmúli 2 er á miðsvæði M2c í Aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði segir:

„M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmifrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð videigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi.“

Eins og hér að ofan segir, þá er innan reitsins heimil fjölþætt starfsemi sem rúmast innan starfsemisheimilda M2c. Starfsemi innan reitsins og í einstökum húsum getur orðið hótél eða annað. Vel þekkt er að starfsemi í húsum breytist í tímans rás og að hús sem einu sinni hýsti t.a.m. verslun með nýja og notaða bíla, ritfangaverslun hýsi síðar hótél eða jafnvel íbúðir. Samanber ofangreint er tillagan í samræmi við landnotkunarheimildir í AR.

3. Eitt af markmiðum deiliskipulagsvinnunnar var að heimildarammi til uppbyggingar á lóðinni félli vel að svæðinu hvað stafsemi, uppbrot, fjölbreytileika og byggðamynstur varðar. Í gegnum þróunarferli tillögunar var unnið í því að aðlaga hana að byggðamynstri svæðisins og aðliggjandi svæða m.a. var byggingin lækkuð og brotin upp þannig að hún hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif og félli vel að byggðamynstri. Byggðin á svæðinu hefur nokkuð sterkt yfirbragð, hærri hús að götu 4-7 hæða og lægri inn í reitinn.

Ekki er fallist á að óheimilt sé að breyta deiliskipulagi lóðarinnar. Tilvitnað ákvæði í skipulagslögum á einungis við um þau tilvik þegar verið er að vinna nýtt deiliskipulag.

4. Eins og venja er í deiliskipulagi margra svæða m.a. þeirra sem hér um ræðir þá ber hverri lóð að sjá fyrir sinni bílastæðapörf út frá notkun húsa, hús hluta og þeim bílastæðaskilmála sem eru hluti deiliskipulags. Skilmálar vegna bílastæða og þörf fyrir þau hefur þróast og breyst í tímans rás m.v. breyttar þarfr, innviði og hegðunarmynstur. Á umliðnum árum hafa skilmálar vegna bílastæða breyst, m.a. þannig að þörfin er flokkuð niður eftir notkun húshluta m.a. er minni þörf áætluð vegna hótélstarfsemi, lager- og tæknirýma heldur en fyrir til að mynda verslun- og þjónustu. Í anda þess hefur skilmálum vegna bílastæða verið breytt fyrir allmargar lóðir á svæðinu og jákvætt hefur þótt að gera það, þ.e.a.s. samræma og nútímavæða bílastæðaskilmála á svæðum/fyrir skipulagslegar heildir. Nokkrir möguleikar eru fyrir langferðabíla að stoppa í nálægð við húsið m.a. við gegnumakstursgötu sunnan hússins og í almennum bílastæðum við Hallarmúla séu þau laus, ekki stendur til að gera sérstakt rútbílastæði í Hallarmúla.

III- Kröfur Reita-hótela ehf.

Gerð er krafa um að deiliskipulagstillögunni verði hafnað í núverandi mynd.

Verði deiliskipulagstillögunni ekki hafnað gerir umbjóðandi minn kröfu um, að lagt verði fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

1. getið verði um þær kvaðir sem hvíla á fasteigninni um notkun hennar samkvæmt afsali, dags. 19. júní 1975, þ.e. að í fasteigninni megi aðeins reka almenna verslun eða verslun með nýjar og/eða notaðar bifreiðir. Í því felst að horfið verði frá fyrirætlunum um rekstur hótels að Hallarmúla 2.

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar miðað við nýtingu mannvirkisins sem verslunarhúsnæðis.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Þá verði jafnframt lagt fyrir skipulagshöfunda, að gera eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- gerðar verði viðeigandi ráðstafanir til að tryggja nægilegan fjölda bílastæða innan lóðarinnar eða dregið ella úr byggingarmagni þannig að yfirvofandi skortur á bílastæðum muni ekki hafa fyrrsjáanleg neikvæð áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns sem eiganda fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2.
- gert verði ráð fyrir aðkomu og sleppistæði fyrir hópferðabifreiðar við aðalinngang byggingarinnar.
- gerð verði krafa um að fullnægjandi ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að bifreiðum hótél gesta og starfsmanna hótelsins, þ.m.t. hópferðabifreiðum, verði ekki lagt innan lóðar umbjóðanda míns, með fullnægjandi afmörkun og merkingum á þeim bílastæðum sem standa eiga þeim til afnota, gagnvart bílastæðum á lóð Suðurlandsbrautar 2.
- horfið verði frá þeim möguleika, að lóðarhafi geti greitt bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar í stað þess að fullnægja skilgreindri bílastæðapörf innan lóðar.

Svar:

- Vísað er til framkominna svara bréfa 2 og 3, liða II 1 og 2, vegna kvaðarinnar.
- Það er gert samanber svar við bréfum 2 og 3, lið II 4.
- Ekki er fallist á þessa kröfu enda er almennt heimilt að greiða fyrir þau bílastæði sem ekki verður komið fyrir innan lóðar samanber 19. gr skipulagslaga. Lagt er til að þessu ákvæði verði breytt þannig að heimilt verði að greiða fyrir bílastæðapörf umfram það magn bílastæða sem tillagan reiknar með að koma fyrir í kjallara.
- Vísað er til svars við bréfum 2 og 3, lið II 4.
- Nokkrir möguleikar eru fyrir langferðabíla að stoppa í nálægð við húsið m.a. við gegnumakstursgötu sunnan hússins og í almennum bílastæðum við Hallarmúla séu þau laus, ekki stendur til að gera sérstakt rútbílastæði í Hallarmúla.
- Bent er á hverri lóð ber að sjá um sína bílastæðapörf einnig fyrir hópferðabíla m.t.t. reksturs og þarfa og að heimilt er að merkja bílastæði innan lóða séu allir sammála um að gera það.
- Fallist er á að breyta þessu ákvæði samanber lið 3.

Bréf 4 Landslög f.h. íslenskar Orkuvirkjunar ehf

Deiliskipulagsbreytingunni er mótmælt og lagt til að fallið verði frá henni þar sem tillagan gerir ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni á einni lóð þ.e. úr tæplega 3100 fm. í 9405 fm. án þess að fyrir því séu nokkur skipulagsleg rök.

Einnig vegna þess að fyrirhuguð bygging að Hallarmúla 2 virðist t.d. ekki vera í takt við byggðamynstur svæðisins og bílastæðamál eru í ólestri.

Íslensk Orkuvirkjun ehf. telur raunar andstætt skipulagslögum að breyta skipulagi lóðarinnar og heimila svo verulega breytingu og uppbyggingu án þess að skoða svæðið/göturéitinn í heild sem afmarkast af Suðurlandsbraut, Hallarmúla, Ármúla og Lág múla. Slík breyting, á einni lóð, sé í raun ekki skipulag heldur byggingarleyfisumsókn.

Svar: Varðandi aukningu byggingarmagns og ósamræmi er vísað til svara við bréfi 1. Í 37 gr. skipulagslaga kemur fram að deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Hefð og heimild er fyrir því að deiliskipulagi sé breytt fyrir eina lóð innan reits, hinsvegar er ekki mögulegt að gera nýtt deiliskipulag fyrir eina lóð.

Í gildi er deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2 sem tekur til lóðanna Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2. Það er í samræmi við skipulagslög að gera breytingar á því skipulagi, án þess að reiturinn sé víkkaður út frekar.

Bréf 5 Rúnar S. Gíslason lögm. formaður Húsfélagsins Lágmúla 5

Lýst er áhyggjum yfir því að bílakjallarin muni ekki anna eftirspurn eftir bílastæðum vegna uppbyggingar á lóðinni og að ásókn í bílastæði lóðarinnar Lágmúla 5 muni því aukast verulega frá því sem nú er með auknum kostnaði vegna eftirlits með notkun bílastæða til handa Lágmúla 5.

Svar: Ekki er fallist á að fyrirjáanlegt sé að bílakjallarin muni ekki anna eftirspurn. Eigendur bílastæða í nágrenninu geta einnig gert ráðstafanir til að koma í veg fyrir að aðrir leggi í þeirra stæði s.s. með sérmerkingum. Að öðruleiti er vísað til svara við bréfum 2 og 3, lið II 4, er þetta varðar.

Niðurstaða: Samanber ofangreint er mælt með því að tillögunni verði breytt eftirfarandi:

- Ákvæði um heimild til að greiða fyrir umfram bílastæðapörf verði breytt þannig að heimilt sé að greiða fyrir bílastæðapörf umfram 55 bílastæði sé þess þörf.

Að öðru leiti verði tillagan samþykkt óbreytt

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri
Harri Ormarsson, hdl



Reykjavíkurborg
Framkvæmdasvið

2007904

Fylgiskjal nr. 7

Reykjavík, 28. mars 2007
2007030165

Skjal nr. T
Móttakið til þinglýsingar

4 APR 2007

FRUMRIT STIMPLAD m. kr.

Hallarmúli 2 - stofnskjal.

**Stofnskjal
fasteignar í Reykjavík**

sbr. 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og 2. mgr. 20. gr. laga nr. 39/1978 um þinglýsingar með síðari breytingum

Heiti fasteignar/lóðar: Hallarmúli 2

Landnúmer: 211260

Staðgreinir: 1.261.102

INNFAERT

10 APR. 2007



Lóðin er úr óskráðu landi Reykjavíkur. Stærð lóðarinnar er 3.081 m² og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmdasviðs, dags. 19.03.2007.

Lóðin er ætluð fyrir atvinnuhúsnæði.

Reykjavíkurborg ráðstafar byggingarrétti á lóðinni og nefnist handhafi hans lóðarhafi en þegar hefur verið byggt hús á lóðinni.

Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum byggingaryfirvalda um framkvæmdahraða og skilmálum Reykjavíkurborgar um frágang lóðar, kvaðir og mannvirki á lóðinni.

Áður en gerður hefur verið leigusamningur um lóðina er óheimilt að þinglýsa skjölum varðandi ráðstöfun byggingarréttarins eða lóðarinnar sjálfrar með sölu, leigu, veðsetningu eða á annan hátt nema að fengnu sérstöku leyfi Reykjavíkurborgar.

Þegar lóðarhafi hefur uppfyllt viðeigandi skilyrði úthlutunarskilmála verður gerður við hann lóðarleigusamningur. Í þeim samningi verður kveðið nánar á um lóðina, endanlega stærð hennar, mannvirki á henni og fastanúmer, kvaðir og almenna leiguskilmála o.s.frv. Sama gildir eftir því sem við á, ef lóðinni er afsalað til lóðarhafa.

Reykjavík, 27. mars.

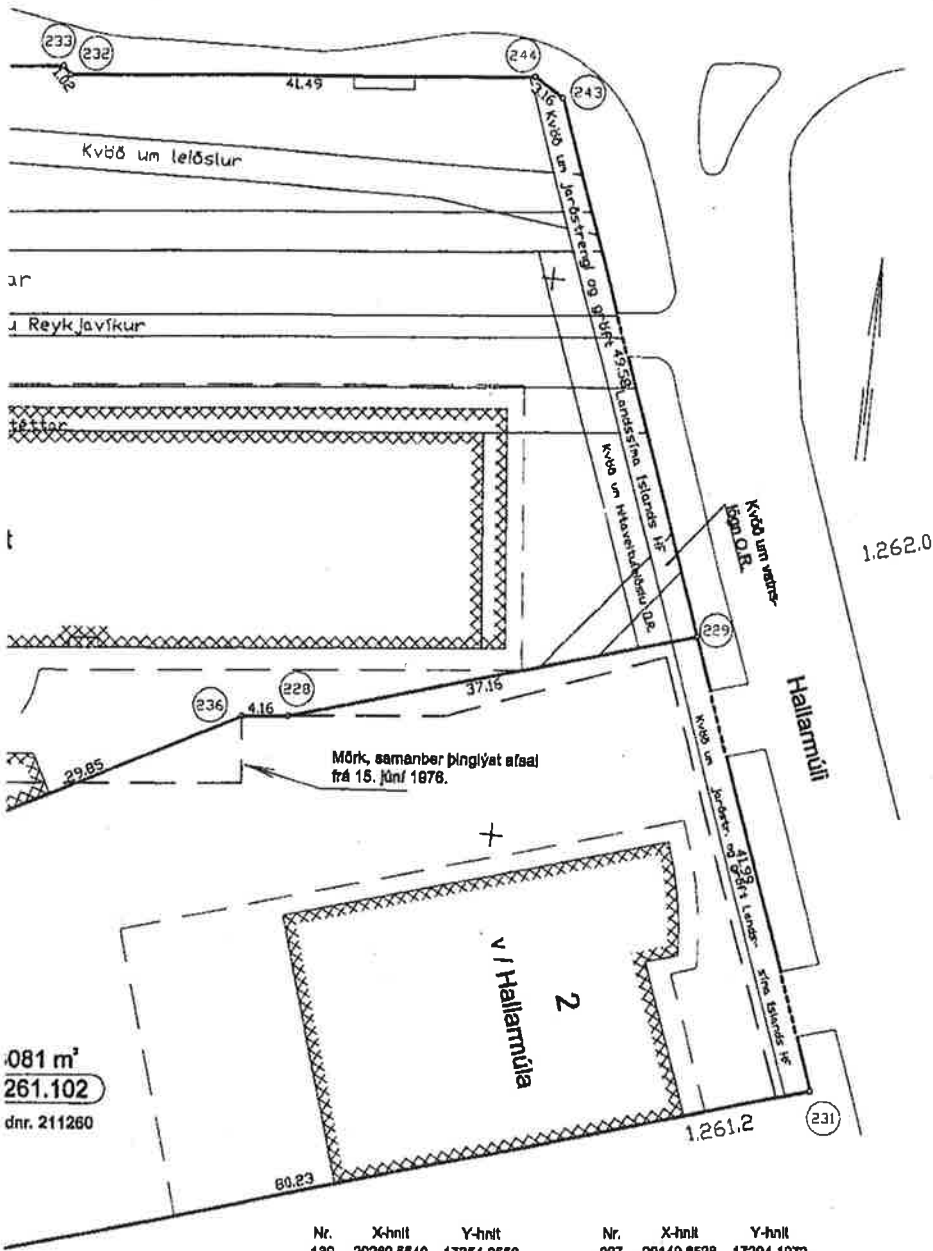
Þórunn Elögsson
2007

30

35

40

Séruppdráttur 1.261.1 Reykjavík,



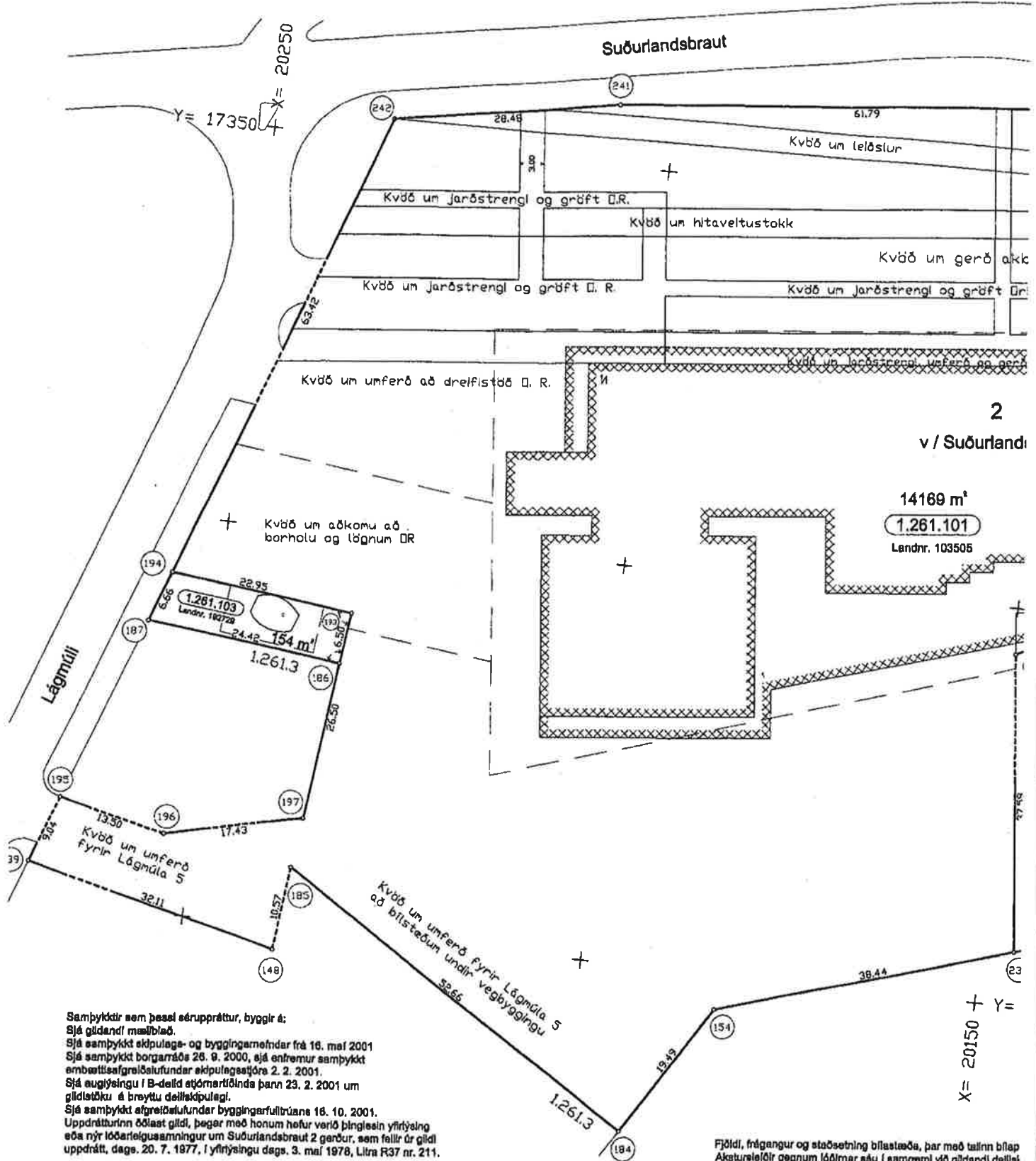
Nr.	X-hnit	Y-hnit	Nr.	X-hnit	Y-hnit
139	20266.5340	17264.8660	227	20149.8528	17294.1972
148	20238.4270	17247.0580	228	20119.1852	17308.6998
154	20182.5440	17245.6130	229	20083.6468	17319.5171
164	20192.8890	17229.0980	231	20069.0184	17280.1617
185	20237.1990	17267.8600	232	20144.8627	17363.3869
186	20234.1340	17283.8080	233	20145.5903	17364.1148
187	20268.3660	17286.8410	238	20123.3307	17308.2703
193	20233.3790	17290.2630	239	20145.7711	17256.8040
194	20265.1710	17292.8280	241	20207.0647	17367.7473
195	20266.5610	17283.4770	242	20235.0912	17362.7361
196	20263.4660	17290.1580	243	20100.9260	17365.9910
197	20236.4560	17283.8430	244	20103.6123	17367.6596

samræmi við gildandi deiliskipulag,
ályktun umferðardeilidar frá 10. 3. 1996.

30

35

40



2
v / Suðurlandi

14169 m²
1.261.101
Lendnr. 103505

Sampykktir sém þessi séruppráttur, byggir á:
Sjá gildandi mæliblað.
Sjá samþykkt ekkpulaga- og byggingarnefndar frá 16. maí 2001
Sjá samþykkt borgarráðs 26. 9. 2000, sjá ennfremur samþykkt
embættisafgreiðslufundar ekkpulagastjóra 2. 2. 2001.
Sjá auglýsingu í B-dælið stjómartíðinda þann 23. 2. 2001 um
gildistöku á breyttu dælliskipulagi.
Sjá samþykkt afgreiðslufundar byggingarfulltrúans 16. 10. 2001.
Uppdrátturinn óðlast gildi, þegar með honum hefur verið þinglesin yfirlysing
eða nýr lóðartelgusamningur um Suðurlandsbraut 2 garður, sém fellir úr gildi
upprátt, dags. 20. 7. 1977, í yfirlysingu dags. 3. maí 1978, Litra R37 nr. 211.

Frankvæmdarsvið
Landupplýsingadælið
16. 3. 2007

Blainius Pinnólfsson

Fjöldi, frágangur og staðsetning bílastæða, þar með talinn bílap
Aktureiðilífr gegnum lóðlmar séu í samræmi við gildandi dællis
Gönguleiðir á lóðunum séu í samræmi við gildandi dælliskipulag

INNFÆRT

12. OKT. 2018

Skjal B
Mótttekið til þinglýsingar

11. JAN 2018

Hallarmúli 2

Landnúmer 211260
 Fasteignanúmer 201-2606
 Staðgreinir 0000 01 126 1102

Leigusamningur um lóð fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík

HM2 ehf., kt. 600792-2619 er leigjandi lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla af Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem lýst er í 1. grein hér á eftir með eftirgreindum skilmálum:


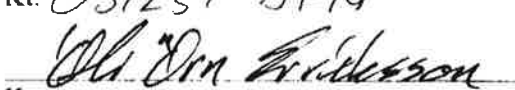
1. gr. Lóðin, Hallarmúli 2, hér í borg er 3.081 m² að stærð. Lögun hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði Umhverfis- og skipulagssviðs, Landupplýsingadeildar, dags. 11. apríl 2014, sem telst hluti þessa leigusamnings.
Lóðarleigusamningur þessi byggir á núverandi deiliskipulagi en verið er að breyta deiliskipulagi fyrir Hallarmúla 2 og þegar það hefur verið samþykkt verður gefið út nýtt mæliblað sem verður þinglýst og mun eldra mæliblaðið falla úr gildi.
Á lóðinni Hallarmúli 2 eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestu mæliblaði:
 - a. almenn kvöð um hvers konar lagnir og jarðstrengi Orkuveitu Reykjavíkur og Mílu sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
 - b. fjöldi staðsetning og frágangur bílastæða, þar með talinn bílapallur og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.
 - c. kvöð um gegnumakstur.
2. gr. Lóðin er leigð til 50 ára, talið frá 1. degi desember mánaðar árið 2017.
3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykktu lóðaruppdrætti og viðhalda henni.
4. gr. Brjótí leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.
5. gr. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta hússgerð, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.
6. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðamörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðrétta lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði

landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðastærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðamörk.

7. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fjármámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum, samkvæmt lögum um aðför nr. 90 frá 1989 og eru hús og önnur mannvirki á lóðinni að veði fyrir lóðargjaldinu.
8. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86 frá 1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurborgar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að innheimta hana með aðför í húsum og mannvirkjum á lóðinni án undangengis dóms eða sáttar samkvæmt 9. tl. 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90 frá 1989 án undangengis dóms eða réttarsáttar. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um vexti og dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma og 5. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.
9. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki leyfa leigutaka með nýjum leigusamningi að láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.
10. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni eru. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
11. gr. Rísi ágreiningur um samning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
12. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á leigusamningi þessum.
13. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskilmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
14. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.


F.h. Reykjavíkurborgar  22. desember 2017.
skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og hjartaði leigutaka:


Kl. 037257-3799

Kl. 220579-5469

Samþykki þinglýstra eigenda:

F.h. Hmz est
Einar Axel
Ómar Páll Jónsson
Sif Elía

Planið 1.2.06.2014

Endurskipti 11.04.2014

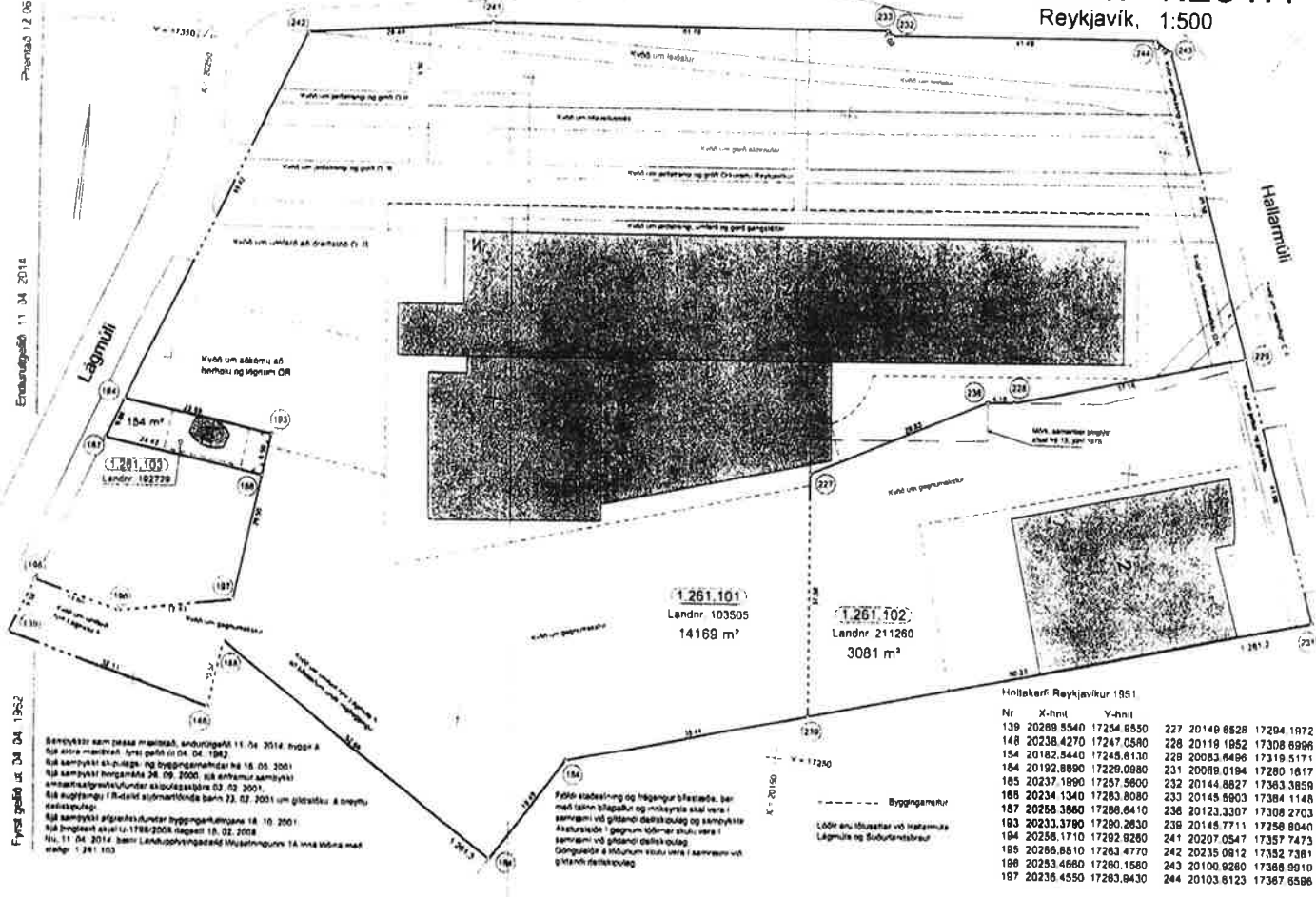
Fyrst gefið út 04.10.2012

Suðurlandsbraut

Uþprentun þarf ekki að vera í uppgegnum kvarða

Mæliblað 1.261.1

Reykjavík, 1:500



Berýktir sam þessa máttad, andrúgað 11.04.2014, hvort á
 þá einn máttad, svari þetta 04.04.1962
 þá samþykki skilningi og byggingarhættur frá 15.05.2001
 þá samþykki hörgun frá 09.09.2000, all afhentar samþykki
 skilningi hörgun frá skilningi frá 02.02.2001
 þá skilningi í húsnæðisráðgjafi barn 22.02.2001 um gildisloft á öryggi
 skilningi
 þá samþykki skilningi hörgun frá 18.10.2001
 þá hörgun frá 11.11.2001 hörgun frá 18.02.2008
 Nu, 11.04.2014, benti Landspítali hörgun frá 14.11.2014 með
 stafr. 1.261.103

Þessi skilningur og hörgunir tiltekið, þar
 með tekið tilgreiðing og hörgunir skal vera í
 samræmi við gildandi deiliskrá og samþykki
 skilningi hörgun frá skilningi skilningi
 samræmi við gildandi deiliskrá og
 gildandi hörgunir skal vera í samræmi við
 gildandi deiliskrá og

Byggingarhættur
 Lögumúti Hörgunir og Hörgunir
 Lögumúti og Suðurlandsbraut

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr	X-hnit	Y-hnit	Nr	X-hnit	Y-hnit
139	20269.5540	17234.8550	227	20148.8528	17294.1972
148	20238.4270	17247.0580	228	20119.1852	17308.8996
154	20182.5440	17245.6130	229	20083.6496	17319.5171
184	20192.8990	17229.0980	231	20089.0194	17280.1617
185	20237.1990	17287.5600	232	20144.8827	17363.3859
186	20234.1340	17283.8080	233	20149.5903	17384.1148
187	20258.3860	17286.6410	236	20123.3307	17308.2703
193	20233.3790	17280.2830	239	20148.7711	17258.8040
194	20256.1710	17282.8260	241	20207.0547	17357.7473
195	20286.8610	17283.4770	242	20235.0812	17352.7381
198	20253.4680	17280.1580	243	20100.9280	17368.9910
197	20236.4550	17283.8430	244	20103.6123	17367.8586

187 4.762.000

FRUMRITID STIMPLAD MEÐ KR. 23810

A F S A L

Undirritað hlutafélag, Kr. Kristjánsson h/f afsalar hér með til fullrar eignar fasteign félagsins sem nefnd er Ford - skálinn og sem stendur á lóðinni nr. 2 við Suðurlandsbraut Reykjavík og snýr að götunni Mallarmúla, til eftirgreindra aðila og í þeim eignahlutföllum sem hér segir:

Kolbrún Kristjánsdóttir, Háteigsveg 10, Reykjavík, 32,323%
 Friðrik Kristjánsson, Sunnuvegur 29, Reykjavík, 35,354%
 Kristján Kristjánsson, Rauðarárstígur 36, Reykjavík, 32,323%

Leigulöð sú, sem fylgir með í kaupunum er merkt með rauðum ramma á meðfylgjandi teikningu af lóðinni nr. 2 við Suðurlandsbraut, en öll lóðin takmarkast af Lágmúla til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og Mallarmúla til austurs. Er lóðinni skipt milli vestur- og austur hluta fasteignar þeirrar, sem stendur á lóðinni og snýr að Suðurlandsbraut, þannig, að austurhlutinn er 37,37% en vesturhlutinn 62,63%. Löð sú, sem fylgir húsi því, sem verið er að afsala, er því hluti úr austurhlutunum og vísast síðar í afsali þessu til kvæðar, sem henni fylgir.

Eigninni er afsalað í því ástandi sem hún var í þegar aðilar tóku við eigninni 1. júlí 1974.

Söluverð eignarinnar hefur verið greitt að fullu.

Fasteignamat eignarinnar er Kr. 4.762.000,00.

Eignin er seld með eftirtöldum kvæðum:

- Kvæðir um gerð akbrautar, opin bílastæði, jarðstrengi og gerð gangstéttar. Kvæð um spennistöð í væntanlegum byggingum og aðkoma að henni. Ennfremur kvæð um jarðstrengi og spennustöð, fyrirkomulag spennistöðvar, aðkomu vegar eins og Raftagnsveita Reykjavíkur ákvæður (Þing. Ö 13/412).
- Kvæð um forkaupsrétt Hótel Esju h/f leiguréttindum á austurhluta lóðar ásamt mannvirkjum. (Þing E 23/394).
- Yfirlýsing, dags. 9/4 '74, af Kr. Kristjánsson h/f, þess efnis, að félagið veiti eigendum Hótel Esju h/f forkaupsrétt að eign seljanda eins og hún er, eða verður fullbyggð. Þór er Kr. Kristjánssyni h/f heimilt af afsala eigninni til eins eða fleirri hluthafa þess félags, enda samþykki hann eða þeir forkaupsréttar-ákvæðin. Forkaupsréttarákvæðin skulu gilda í 10 ár frá 1. apríl 1974 til 31. marz 1984. Á þeim tína loknum geta eigendur Hótel Esju h/f krafist kaupa á eigninni, enda hafi þeir tilkynnt eigendum fasteignarinnar fyrir 1. apríl 1983 um þá ákvæðum sína. Verði eignin seld samkvæmt þessum ákvæðum og verði ágreiningur um söluverðið og skilmála, skal söluverðið og greiðsluskilmálar ákveðið af 3 mönnum, 1 tilnefndum af eiganda, 1 tilnefndum af kaupanda eða eiganda hótelsins og 1 oddamanni, dómkvæðum af yfirborgarvæðingum í Reykjavík.
- Yfirlýsing Kr. Kristjánssonar h/f dags. 9/4 '74 um, að Hótel Esja h/f njóti aðkeyrslu og umferðaréttar að baklööð hótelsins um lóð fremanskráðrar húseignar (" FORDSKJÁLANS ") eins og lóðin nú er, eða síðar kann að verða. Umferðaréttur þessi gildir um öll skutæði, hverju nafni sem nefnast og einnig um umferð gangandi fólks, hvort sem er að ræða starfsfólk eða gesti hótelsins.

1284

E. Yfirlýsing Kr. Kristjánssonar h/f, dags. 9/4 '74 um starfsemi þá, sem fram nægi fara í framskráðri húseign við Hallarmúla.

- A. Almenn verzlun, svo sem verzlun með varahluti í bifreiðar og önnur útæki, enda brjóti sú starfsemi ekki í bága við rekstur hótelsins, eða eiganda þess.
- B. Verzlun með nýjar bifreiðir.
- C. Verzlun með notaðar bifreiðir.

Eigendur eignarinnar skuldbinda sig til að sjá svo um, að gætt verði ytrasta hreinlætis, bæði innan húss og utan. Sérstaklega þá á þess þeirri, er fylgir húseigninni og annfremur, að návaði verði sem minnstur vegna starfsemi þeirrar er fram fer í húsinu og á lóðinni.

Samkvæmt framanrituðu er því lýst yfir, að framanritaðir aðilar, Kolbrún Kristjánsdóttir, Friðrik Kristjánsson og Kristján Kristjánsson eru löglegir eigendur framangreindrar eignar í þeim eignahlutföllum sem getið er hér að framan.

Reykjavík, 15. júní 1975.

í stjórn Kr. Kristjánsson h/f.

[Handwritten signature]
 K. Kristjánsdóttir.

Samþykkt afsali þessu í öllum atriðum.

[Handwritten signature]
 K. Kristjánsdóttir.

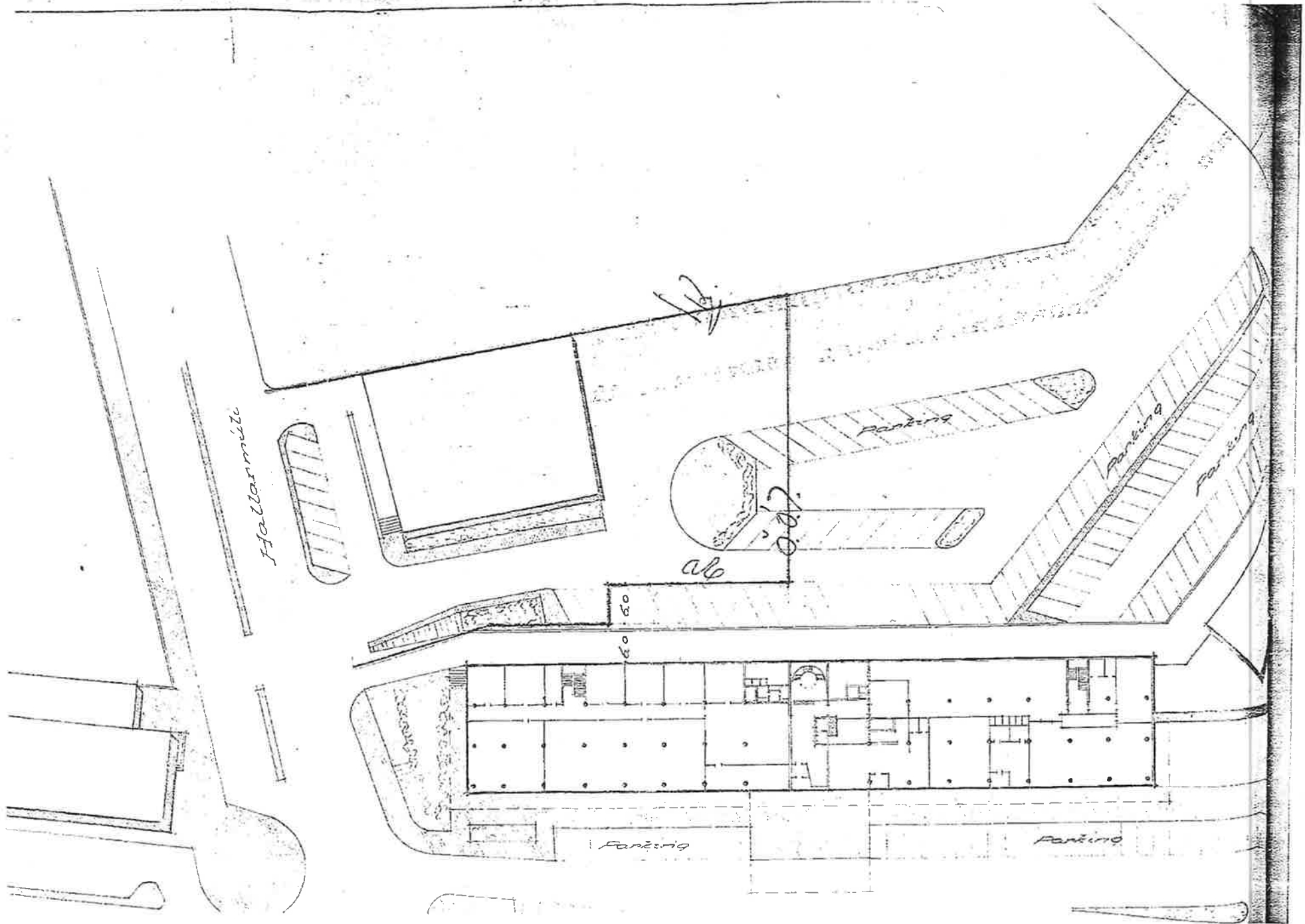
Vottar:

[Handwritten signatures]

Móttengi 14.7 19 75 kl. 10⁴⁵
 og lært í veðmáskrá í Reykjavík að.
 Merkt: Litra nr. 191
 Gjald kr. 70357450
 Stimpilgjald 25810
 Samtals kr. 21.098
 Greitt

Eigendaskipta er getið
 Lóðaskráningin í Reykjavík
 21. júní 1975
 Gjald kr. 1000 - Greitt
[Handwritten signature]

Óaflýstaðk veðskuldir: á 1. veðr.
 kr. 1.100.000,- til Iðnlánasjóðs skv.
 veðbr. dags. 22/11 '68, á 2. veðr. kr.
 7.300.000,- skv. veðbr. dags. 5/2 '68
 og á 3. veðr. kr. 150.000,- til handa
 kv. veðbr. dags. 19/3 '69.



008929

Skjalið sámi:
Axel Kristjánsson hrl.
Kt. 201128-7499.

A F S A L

Undirrituð, Kristján Kristjánsson, kt. 020929-3089, Laugateig 29, Reykjavík, Friðrik Kristjánsson, kt. 181130-4079, Sunnuvegi 29, Reykjavík, og Kolbrún Kristjánsdóttir, kt. 150334-2789, Hagamel 46, Reykjavík, hér eftir nefnd seljendur, selja með afsali þessu Pennanum sf., kt. 411271-0569, Hallarmúla 4, Reykjavík, hér eftir nefnt kaupandi, fasteign seljenda að Suðurlandsbraut 2 v/Hallarmúla í Reykjavík.

Í þinglýsingarþóku sýslumannsins í Reykjavík er hin seldu eign skráð *Suðurlandsbraut 2, Fordskálinn + afmörkuð lóðarréttindi (eignahluti III)*.

Eignin er seld með öllu múr og naglföstu og með tilheyrandi leigulóðarréttindum, en lóðin er afmarkaður hluti af heildarlóðinni Suðurlandsbraut 2.

Leigulóð sú, sem fylgir hinni seldu eign er hluti af heildarlóðinni nr. 2 við Suðurlandsbraut. Heildarlóðin takmarkast af Lágmúla að vestan, af Suðurlandsbraut að norðan og af Hallarmúla að austan. Heildarlóðinni er skipt sákv. sáningum frá 1975 í vestur- og austurhluta, og er vesturhlutinn 62,83% en austurhlutinn 37,37%. Síðar var Suðurlandsbraut færð til norðurs og lóð Hótelis Esju þar með aukin. Í ofangreindri skiptingu er ekki tekið tillit til þeirrar aukningar. Lóð sú, sem fylgir hinni seldu húseign, er hluti af austurhluta heildarlóðarinnar og er afmörkuð á uppdrætti, sem fylgdi afsali til seljenda, dags. 15. júní 1975, þingl. B31-181.

Eignin er seld í því ástandi, sem hún nú er, og sem kaupandi þekkir fullkomlega, enda hefur hann haft eignina á leigu. Kaupandi gerir því engar athugasemdir við ástand hins seldu.

Um sámið kaupverð hefur kaupandi greitt að fullu við útgáfu og undirskrift afsals þessa.

Engar veðskuldir hvíla á hinni seldu eign.

Á eigninni hvíla eftirtaldir kvaðir, sem kaupanda er kunnugt um, og sem hann skuldbindur sig til að hlíta:

1. Sákvæmt lóðarsáningi dags. 7/12. 1962, þingl. 013-412, og yfirlýsingu dags. 3/5. 1978, þingl. R37-211.
2. Yfirlýsing um aðkeyrslu og umferðarrétt að baklóð hótelsins, dags. 9/4. 1974, þingl. B31-181
3. Yfirlýsing um starfsemi þá, sem fram má fara í hinni seldu húseign. dags. 9/4. 1974, þingl. B31-181.

Á eigninni hvíldi kvöð um forkaupsrétt og kauprétt Hótelis Esju hf. og síðar Flugleiða hf., en þeirri kvöð hefur verið aflétt með yfirlýsingu Flugleiða hf., dags. 14/12. 1993, þingl. A24895/93.

Hin seldu eign er afhent við undirskrift afsals þessa og mið-

24 199 219

ast eigendaskipti við þann dag.

Leigusamningur um hina seldu eign milli seljenda og kaupanda, dags. 12. apríl 1991, fellur úr gildi við undirskrift afsals.

Uppgjör húsaleigu, fasteignagjalda og annarra gjalda hefur farið fram nú við undirskrift afsals.

Þinglýsingarvottorð dags. 25. janúar 1994 og áritað 1. febrúar 1994 liggur frammi við gerð afsals þessa, og hefur kaupandi kynnt sér það.

Kaupandi greiðir þinglýsingar- og stimpilgjöld af afsali.

Rísi mál út kaupum þessum, má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, þótt aðilar eigi annars staðar varnarþing.

Til staðfestu eru nöfn seljenda og kaupanda undirritað í votta viðurvist.

Reykjavík, 20. apríl 1994.

Seljendur:

Fyrir hönd Kristjáns Kristjánssonar

Kristján Kristjánsson
Selja Kristjánsson

sankvent umboði dags. 28. desember 1993.

F. Kristjánsson
Friðrik Kristjánsson

Kolbrún Kristjánsdóttir
Kolbrún Kristjánsdóttir

Kaupandi:

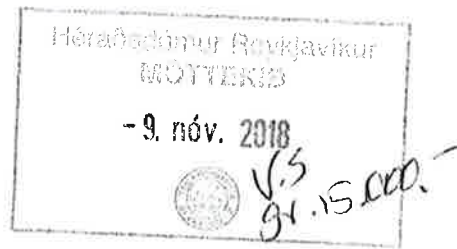
F.h. Pennaps Gf.

Pennaps Gf.
Þórunn Sigrúnardóttir

Vottur að undirskriftum, dags. og fjárreði aðila:

AXEL KRISTJÁNSSON
HÆSTARÉTTARLÖGMAÐUR
Kt. 201128-7499 Vsk 2150

AK



Héraðsdómur Reykjavíkur
Dómhúsinu við Lækjartorg
101 REYKJAVÍK

BODSENT

Reykjavík, 9. nóvember 2018

Efni: Krafa um ógildingu á úrlausn þinglýsingastjóra samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978

Reitir-hótel ehf. (hér eftir: „sóknaraðili“) hafa falið undirrituðum lögmanni hjá ADVEL lögmonnum slf., að bera undir Héraðsdóm Reykjavíkur með vísan til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þá ákvörðun þinglýsingastjóra sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, að verða ekki við þeim kröfum sem gerðar voru með bréfi, dags. 30. maí 2018, að kvöð um heimila starfsemi í fasteigninni að Hallarmúla 2 í Reykjavík verði færð inn í þinglýsingabækur embættisins, getið á veðbókavottorðum lóðar og mannvirkis, og jafnframt, að athugasemd um kvöðina yrði færð inn á afsal, dags. 18. apríl 2018 (skjal 411-E-4915-2018).

Sóknaraðili gerði með framangreindu bréfi þá kröfu, að þinglýsingastjóri leiðrétti mistök sem orðið hafa við framkvæmd þinglýsingar hjá embættinu þar sem kvöð sem stofnað var til um heimila starfsemi í fasteigninni að Hallarmúla 2 í Reykjavík virðist annað hvort ekki hafa verið færð inn í þinglýsingabækur í öndverðu eða afmáð úr þeim að ósekju. Kröfuna gerir sóknaraðili sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2, en stofnað var til kvaðarinnar þegar upphaflegur leigutaki lóðarinnar, seldi húseign sína að Hallarmúla 2 til nýrra eigenda en sú eign og lóðin undir henni var á þeim tíma hluti af lóðinni Suðurlandsbraut 2. Var kvöðinni um heimila starfsemi í húseigninni að Hallarmúla 2 ætlað að tryggja að starfsemin bryti ekki í bága við rekstur hótels í húseigninni að Suðurlandsbraut 2, en hótél hefur um langt árabil verið rekið í húseign sóknaraðila. Er nánari grein gerð fyrir staðháttum, tilurð kvaðarinnar o.fl. í bréfi sóknaraðila til þinglýsingastjóra, dags. 30. maí 2018 (fylgiskjal nr. 1).

Úrlausn þinglýsingastjóra var tilkynnt sóknaraðila með tölvupósti þinglýsingastjóra, dags. 12. október 2018 (fylgiskjal nr. 2).

Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu var tilkynnt um að sóknaraðili hygðist bera úrlausn þinglýsingastjóra undir héraðsdóm með bréfi, dags. 6. nóvember sl. (fylgiskjal nr. 3). Embættið hefur ekki haft tæk á að afhenda sóknaraðila staðfest afrit allra málgagna og verða þau því afhent dóminum við fyrsta tækifæri.

VARNARAÐILI

Þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Hallarmúla 2 í Reykjavík er einkahlutafélagið HM2 hótél ehf., kt. 510418-0180. Félagið á lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins og er því vísað til þess sem varnaraðila.

KRÖFUGERÐ

Fyrir hönd sóknaraðila er fyrir héraðsdómi gerð sú krafa, að héraðsdómur ógildi úrlausn þinglýsingastjóra sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 12. október 2018, og að lagt verði fyrir þinglýsingastjóra að færa inn í þinglýsingabækur kvöð um heimila starfsemi í fasteigninni að Hallarmúla 2 samkvæmt yfirlýsingu dags. 9. apríl 1974 (skjal B31-181), afsali fasteignarinnar, dags. 15. júní 1975 og afsali fasteignarinnar, dags. 20. apríl 1994, kvaðarinnar verði getið á veðbókarvottorði fasteignarinnar og jafnframt, að athugasemd um kvöðina verði færð inn á afsal fasteignarinnar, dags. 18. apríl 2018.

Þá krefst sóknaraðili hæfilegs málskostnaðar úr hendi varnaraðila samkvæmt mati dómsins.

MÁLSATVIK OG MÁLSÁSTÆÐUR

Með afsali, dags. 15. júní 1975, þinglnr. B31-181 (sjá fylgiskjal nr. 3, afsalaði Kr. Kristjánsson hf. Fordskálanum svokallaða, þ.e. mannvirkinu sem nú stendur að Hallarmúla 2 í Reykjavík, til þriggja einstaklinga. Með afsalinu var stofnað til ýmissa kvaða sem hvíla skyldu á mannvirkinu, þ.m.t. kvöð um forkaupsrétt, kvöð um umferðarrétt og kvöð um heimila starfsemi í mannvirkinu. Í afsalinu er vísað til yfirlýsingar um starfsemi, sem fara má fram í húseigninni, dags. 9. apríl 1974.

Upplýsingar um efni kvaðarinnar um heimila starfsemi í húsinu virðast ekki hafa verið færðar inn í þinglýsingabækur við þinglýsingu afsalsins í öndverðu að því er virðist fyrir mistök við framkvæmd þinglýsingarinnar.

Með yfirlýsingu, dags. 14. desember 1993 (skjal 411-A-024695/1993) lýstu Flugleiðir hf. því yfir að fallið væri frá forkaupsrétti félagsins að mannvirkinu að Hallarmúla 2 samkvæmt afsali, dags. 15. júní 1975. Ástæða er til að áréttta sérstaklega að í yfirlýsingunni kemur ekkert fram um að afmá eigi af eigninni aðrar kvaðir sem getið er um í afsalinu.

Með afsali dags. 20. apríl 1994 (sjá fylgiskjal nr. 3), afsöluðu framangreindir þrír einstaklingar mannvirkinu að Hallarmúla 2 til Pennans sf. (þá B. Pálsson sf.), og er kvaðar um heimila starfsemi í því þar sérstaklega getið með vísan til yfirlýsingar dags. 9. apríl 1974 en um efni yfirlýsingarinnar er vísað til þinglnr. afsalsins dags. 15. júní 1975, þ.e. þinglnr. B31-181. Þá er þess jafnframt getið að kvöð um forkaupsrétt og kauprétt hafi verið aflétt með yfirlýsingunni dags. 14. desember 1993. Allt er það í samræmi við þá staðreynd að kvöð um heimila starfsemi í eigninni hafði ekki verið aflétt og allir hlutaðeigandi litu bersýnilega svo á að kvöðin hvíldi enn á mannvirkinu.

Með bréfi, dags. 30. maí 2018, gerði sóknaraðili kröfu um að kvöð um heimila starfsemi í fasteigninni að Hallarmúla 2 yrði færð inn í þinglýsingabækur embættisins og jafnframt, að

athugasemnd um kvöðina yrði færð inn á afsal, dags. 18. apríl 2018. Varnaraðili mótmælti því að krafa sóknaraðila næði fram að ganga.

Þann 12. október sl. barst málsaðilum tölvuskeyti þar sem tilkynnt var um þá ákvörðun þinglýsingastjóra, að fallast ekki á kröfur sóknaraðila.

Í úrlausn þinglýsingastjóra er tekið undir það sjónarmið sóknaraðila, að kvaðir teljist ótímabundnar og sé ætlað að hafa ævarandi gildi nema annað sé sérstaklega tekið fram. Með sama hætti er slegið föstu að réttilega hafi verið stofnað til kvaðarinnar í öndverðu. Að því sögðu er tekið til skoðunar hvort kvöðin hafi síðar verið felld niður á grundvelli þinglýsts skjals.

Vísar þinglýsingastjóri til þess, að kvöðin hafi verið afmáð á grundvelli yfirlýsingar Flugleiða hf., þáverandi þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2, dags. 14. desember 1993 (skjal 411-A-024695/1993), um að félagið hygðist ekki neyta forkaupsréttar að Hallarmúla 2.

Þá vísar þinglýsingastjóri einnig til þess að fasteigninni hafi með afsali árið 1999 (skjal 411-A-027531/1999) verið afsalað frá Flugleiðum hf. til Þyrpingar hf., án þess að kvaðar um heimila starfsemi væri getið. Þinglýsingastjóri tekur jafnframt fram, að litið sé svo á að með því hafi fasteignin verið seld undir aðra starfsemi og það árétti þá skoðun þinglýsingastjóra að kvöðin hafi fallið niður með fyrrnefndri yfirlýsingu Flugleiða hf. árið 1993.

Sóknaraðili tekur undir það sjónarmið þinglýsingastjóra, að réttilega hafi verið stofnað til kvaðarinnar í öndverðu og að hún hafi verið ótímabundin og því ætlað að hafa ævarandi gildi.

Sóknaraðili telur aftur á móti, að sú ákvörðun þinglýsingastjóra, að hafna kröfu hans um að kvöðin um heimila starfsemi í húseigninni að Hallarmúla 2 verði færð inn í þinglýsingabækur embættisins, byggji á rangtúlkun og misskilningi um efnisatriði þeirra skjala sem embættið byggir hana á.

Í fyrsta lagi bendir sóknaraðili á að hvorki afsalshafar samkvæmt afsali dags. 15. júní 1975 né síðari afsalshafar að mannvirkinu að Hallarmúla 2 eru bærir til þess að aflétta umræddri kvöð um heimila starfsemi af eigninni. Þetta leiðir af almennri reglu eignaréttar um að eigandi eignar á hverjum tíma getur ekki átt rýmri rétt en sá aðili átti er hann leiðir rétt sinn frá. Mannvirkinu að Hallarmúla 2 var á árinu 1975 afsalað með kvöð um heimila starfsemi. Af því leiðir að það er einungis afsalsgjafi samkvæmt afsali dags. 15. júní 1975 sem þá var eigandi mannvirkjanna að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2 og stofnaði til kvaðarinnar eða sá aðili sem nú leiðir rétt sinn til afsalsgjafa, sem eigandi lóðar og mannvirkja að Suðurlandsbraut 2 sem er bær til þess að aflétta kvöð um heimila starfsemi á mannvirkinu að Hallarmúla 2. Af framansögðu leiðir að einungis sóknaraðili, sem eigandi Suðurlandsbrautar 2, er bær til að aflétta kvöð um heimila starfsemi af mannvirkinu að Hallarmúla 2.

Í öðru lagi hafnar sóknaraðili því alfarið, að unnt sé að líta svo á að kvöð um heimila starfsemi að Hallarmúla 2 hafi verið felld niður með yfirlýsingu um að fallið væri frá forkaupsrétti, enda kemur ekkert fram í efni yfirlýsingarinnar sem bendir til þess að fyrirætlan útgefanda hennar hafi verið að létta kvöð um heimila starfsemi af eigninni. Gera verður þá sjálfsögðu kröfu til þinglýsingastjóra, að þeir ráðstafi ekki hagsmunum og réttindum aðila með einhvers konar rýmkandi skýringu þinglýstum skjölum sem á sér enga stoð í efni þeirra.

Þá bendir sóknaraðili á þá augljósu staðreynd, að með afsali, dags. 28. apríl 1994, er fasteigninni að Hallarmúla 2 afsalað til nýs eiganda og er sérstaklega getið um þinglýsta kvöð um heimila starfsemi í afsalinu. Sú ályktun þinglýsingastjóra, að kvöðinni hafi réttilega verið létt af fasteigninni með yfirlýsingu vegna forkaupsréttar á árinu 1993, á því bersýnilega ekki við nokkur rök að styðjast.

Af framangreindu leiðir jafnframt að verði á annað borð litið svo á, að með yfirlýsingu vegna forkaupsréttar á árinu 1993 hafi kvöð um heimila starfsemi réttilega verið aflýst af fasteigninni, hafi verið stofnað til hennar að nýju með útgáfu afsalsins þann 28. apríl 1994 þar sem hennar er getið. Hefði þinglýsingastjóra við það tímamark borið að færa kvöðina inn í þinglýsingabækur, en það lét hann af einhverjum ástæðum hjá líða.

Þá á ályktun þinglýsingastjóra enn síður stoð í afsali, dags. 24. nóvember 1999 (skjal 411-A-027531/1999), vegna þeirrar einföldu staðreyndar að með því afsali er ekki verið að framselja fasteignina að Hallarmúla 2, heldur hluta fasteignarinnar að Suðurlandsbraut 2 eins og efni skjalsins ber með sér. Þannig segir í skjalinu: „*Hið afsalaða: Suðurlandsbraut 2, Vesturhluti og austurhluti.*“ Skjalið getur því með engu móti raskað kvöðinni á fasteigninni að Hallarmúla 2 þar sem það er eigninni með öllu óviðkomandi.

Telur sóknaraðili, að í úrlausn þinglýsingastjóra felist í reynd, að tekin sé afstaða til efnislegra réttinda að baki því skjali sem krafist var þinglýsingar á, þar sem ákvörðun embættisins virðist meðal annars byggð á ályktun þess um vilja og fyrirætlan útgefanda skjala sem eiga sér hvorki stoð í efni þeirra né öðrum þinglýstum heimildum. Stríðir sú afstaða embættisins gegn þeirri meginreglu þinglýsinga, að ekki verði skorið úr ágreiningi um efnisatvik að baki skjali með stjórnvaldsákvörðun þinglýsingastjóra samkvæmt þinglýsingalögum. Með sama hætti verður ekki leyst úr slíkum ágreiningi í væntu kærumáli. Á þetta sjónarmið jafnframt við um þann rökstuðning þinglýsingastjóra, að kvöðinni hafi réttilega verið aflýst með vísan til einhvers meints tómlætis eigenda Suðurlandsbrautar 2 eða umlíðun þeirra á starfsemi í Hallarmúla 2. Er þeim fullyrðingum jafnframt mótmælt sem röngum og þýðingarlausum, enda hefur sú starfsemi sem rekin hefur verið í fasteigninni ekki verið í andstöðu við kvöðina sem heimilar verslunarrekstur sbr. texti kvaðarinnar: „*Almenn verzlun, svo sem [...]*“.

Þar sem engra þinglýstra gagna eða annarra heimilda nýtur við um að fasteignin að Hallarmúla 2 hafi verið leyst undan þeim kvöðum, sem stofnað var til með afsali dags. 15. júní 1975 og síðar voru áréttaðar og/eða stofnaðar að nýju með afsali, dags. 28. apríl 1994, þar þinglýsingastjóra að verða við kröfu sóknaraðila um að færa upplýsingar um kvöðina inn á fasteignina að Hallarmúla 2 í þinglýsingabók embættisins og geta athugasemdar um kvöðina á veðbókavottorði eignarinnar.

Með vísan til framangreinds telur sóknaraðili ákvörðun þinglýsingastjóra bersýnilega ólögmeata, enda feli hún í sér að kvöðinni sé aflýst án þess að fullnægt sé skilyrðum 39. gr. þinglýsingalaga um sönnun fyrir brottfalli hennar eða yfirlýsingu um aflýsingu. Jafn ljóst sé, að samkvæmt 27. gr. laganna beri sýslumaður skyldu til þess að leiðrétta, jafnvel að eigin frumkvæði, mistök við framkvæmd þinglýsinga. Fyrir liggur að ekki er getið um kvöðina í þinglýsingabókum embættisins þrátt fyrir að sýnt hafi verið fram á að til hennar hafi verið

stofnað og ber þinglýsingastjóra að bæta úr þeim mistökum. Þar sem þinglýsingastjóri hefur ekki orðið við kröfu sóknaraðila er hann knúinn til þess að skjóta úrlausn þinglýsingastjóra til héraðsdóms.

LAGARÖK

Sóknaraðili byggir kröfur sínar í málinu á ákvæðum þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum 3. gr., 8. gr., 27. gr. og 39. gr. laganna. Krafa sóknaraðila um málskostnað er byggð á 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

FRAMLÖGÐ SKJÖL

Sóknaraðili leggur að svo stöddu fram eftirtalin skjöl í málinu:


- Nr. 1 Bréf sóknaraðila, dags. 30. maí 2018.
- Nr. 2 Úrlausn þinglýsingastjóra, dags. 12. október 2018.
- Nr. 3 Tilkynning sóknaraðila til þinglýsingastjóra, dags. 6. nóvember 2018.
- Nr. 4 Upplýsingar úr fasteignaskrá um eignarhald Suðurlandsbrautar 2.
- Nr. 5 Upplýsingar úr fasteignaskrá um eignarhald Hallarmúla 2.
- Nr. 6 Upplýsingar um sóknaraðila úr fyrirtækjaskrá.
- Nr. 7 Upplýsingar um varnaraðila úr fyrirtækjaskrá.

ÁSKILNAÐUR

Sóknaraðili áskilur sér rétt til þess að koma að frekari málsástæðum, lagarökum og gögnum á síðari stigum málsins ef tilefni gefst til.

Sóknaraðili mun afhenda héraðsdómi öll málgögn um leið og þau berast frá þinglýsingastjóra.

Virðingarfyllst,
f.h. sóknaraðila,


Hulda Katrín Stefánsdóttir, lögmaður
f.h. Guðmundar Siemsen, lögmanns

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

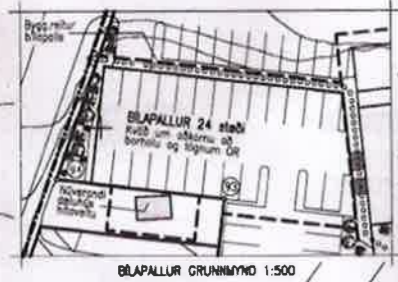
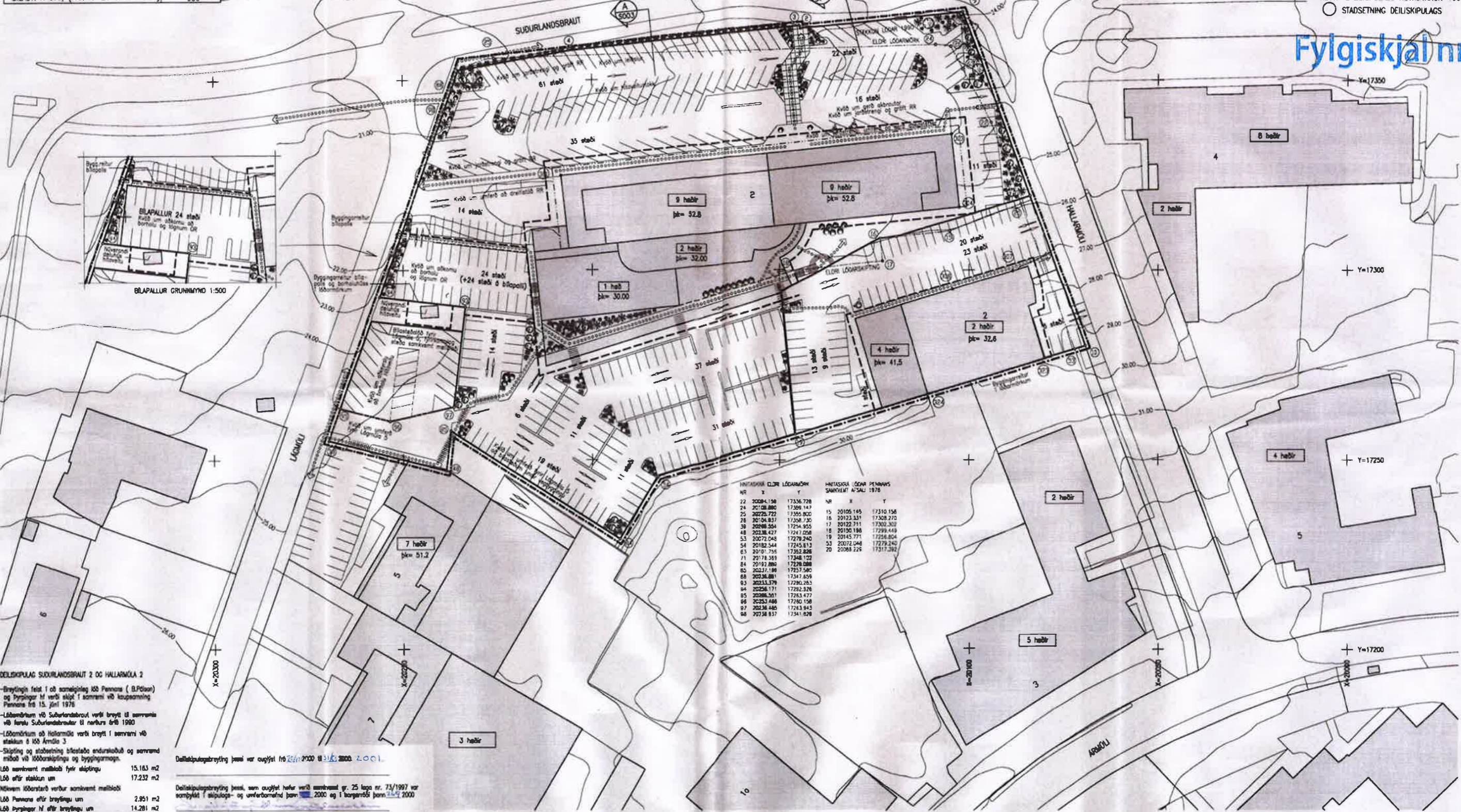
UPPLÝSINGAR UM LÓÐ HALLARMÓLA 2	
STÆRD LÓÐAR	2951 m ²
BYGGINGARMAGN Á LÓÐ :	
PENNINN	2934 m ²
NÝTINGARHLUTFALL	1,01
FJÖLDI BÍLASTEDA 1534 m ² /50 m ²	31
FJÖLDI BÍLASTEDA 1400 m ² /35 m ²	40
FJÖLDI BÍLASTEDA Á LÓÐ	72

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



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016
 ○ STADSETNING DEILISKIPULAGS

Fylgiskjal nr.2



HINTASKIÐ ELDRI LÓÐARÖR				HINTASKIÐ LÓÐAR PENNINS SAMKVÆMT AFSALU 1978			
NR	X	Y		NR	X	Y	
22	20084.150	17336.728		15	20105.145	17310.156	
24	20108.880	17309.147		16	20123.331	17308.270	
25	20226.722	17355.800		17	20122.711	17302.302	
28	20104.837	17358.730		18	20150.186	17299.449	
38	20088.554	17254.955		19	20145.771	17256.804	
48	20238.427	17247.028		20	20072.048	17279.240	
53	20072.048	17279.240		53	20072.048	17279.240	
54	20182.544	17245.813		54	20182.544	17245.813	
63	20101.751	17352.826		63	20101.751	17352.826	
71	20178.353	17348.122		71	20178.353	17348.122	
84	20192.880	17278.088		84	20192.880	17278.088	
85	20237.189	17257.580		85	20237.189	17257.580	
88	20238.481	17347.459		88	20238.481	17347.459	
93	20233.379	17280.263		93	20233.379	17280.263	
94	20258.171	17282.928		94	20258.171	17282.928	
95	20288.351	17283.477		95	20288.351	17283.477	
96	20253.488	17260.158		96	20253.488	17260.158	
97	20238.485	17243.943		97	20238.485	17243.943	
98	20738.837	17341.029		98	20738.837	17341.029	

DEILISKIPULAG SUDURLANDSBRAUT 2 OG HALLARMÓLA 2
 -Breytingin felst í að samþingling 108 Pennans (B.Pólan) og Þyrpingar hf verði skipt í samræmi við kaupþingling Pennans frá 15. júní 1978
 -Löðumörkum við Sudurlandsbraut verði breytt til samræmis við harku Sudurlandsbrautar til norðurs frá 1980
 -Löðumörkum að Hallarmóla verði breytt í samræmi við staðkun á 100 Árnóla 3
 -Skipting og staðsetning bílastæða endurskiptubúð og samræmi við bílastæði og bílastæðing og byggingarmagn.
 LÖÐ SAMRÆMI MALLIBÓI FYR SKIPTINGU 15.183 m²
 LÖÐ EFTIR STAÐKUN 17.232 m²
 Növersam löðumörk verður samræmi mallibó
 LÖÐ PENNANS EFTIR Breytingu um 2.951 m²
 LÖÐ Þyrpingar hf eftir Breytingu um 14.281 m²

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

Dælliskipulagsbreyting þessi, sem útgáfið hefur verið samræmi gr. 25 laga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og umhverfisstjórn þann 21/12/2000

Útgáfið um breytingu dælliskipulagsins var birt í B-dæli Stjórnartíðnis þann 2000

DEILISKIPULAGSTILLAGA

NR.	DAGS.	BREYTING	NR.	DAGS.	BREYTING
A	21.08.00	BR. BÍLAST., EFTIR BÍLAPALLUR TÆKNING DÍ E	15.09.00	LAGFERD TÆKNING SAMKVÆMT BOKUN SKIPULAGSNEFNDAR	
B	30.08.00	KVÖÐ V/OR, NYTTING V/BÍLAPALLUR			
C	04.08.00	BYGGINGARREITUR OR, BREYTT BÍLAST., BETT INN ÖÖNGULEIÐUM			
D	06.09.00	STÆKKAD SKIPULAGSSVEÐI			

SKÝRNINGAR

- Míkr skýringarmál
- Löðumörk
- Byggingarreitir
- Növersam byggjar
- Þyrpingar
- Grænnt ferðir og LÖR harku Reykjavíkurborgar

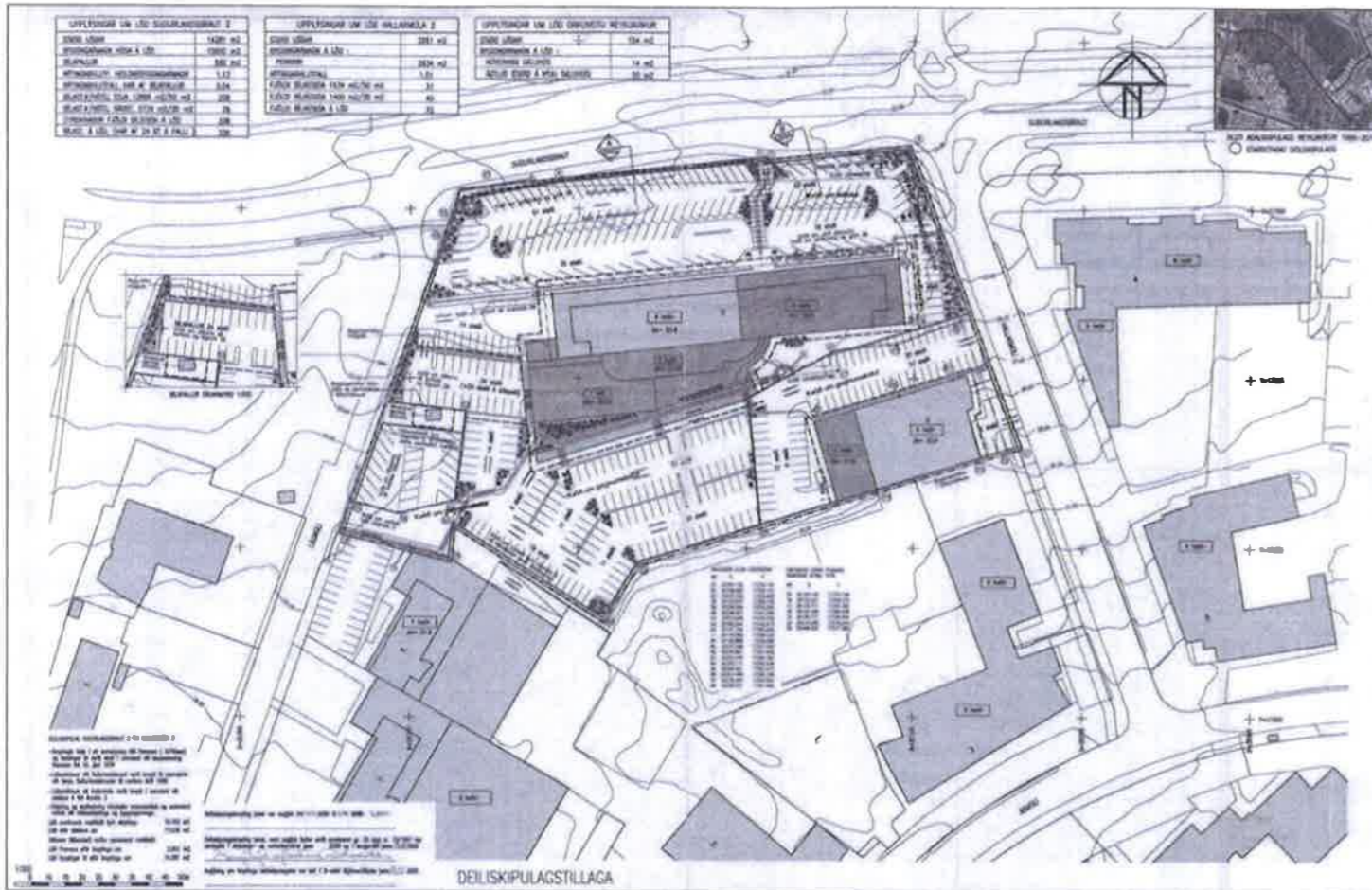
4 hæðir Hæðir hátt
 þ= 52,8 KG á þétt
 Kvæð um...
 Növersam byggjar á 100 að tækn S 001
 Skýringarþyrpingar á tækn. S 003 og S 004

SUDURLANDSBRAUT 2
 108 REYKJAVÍK

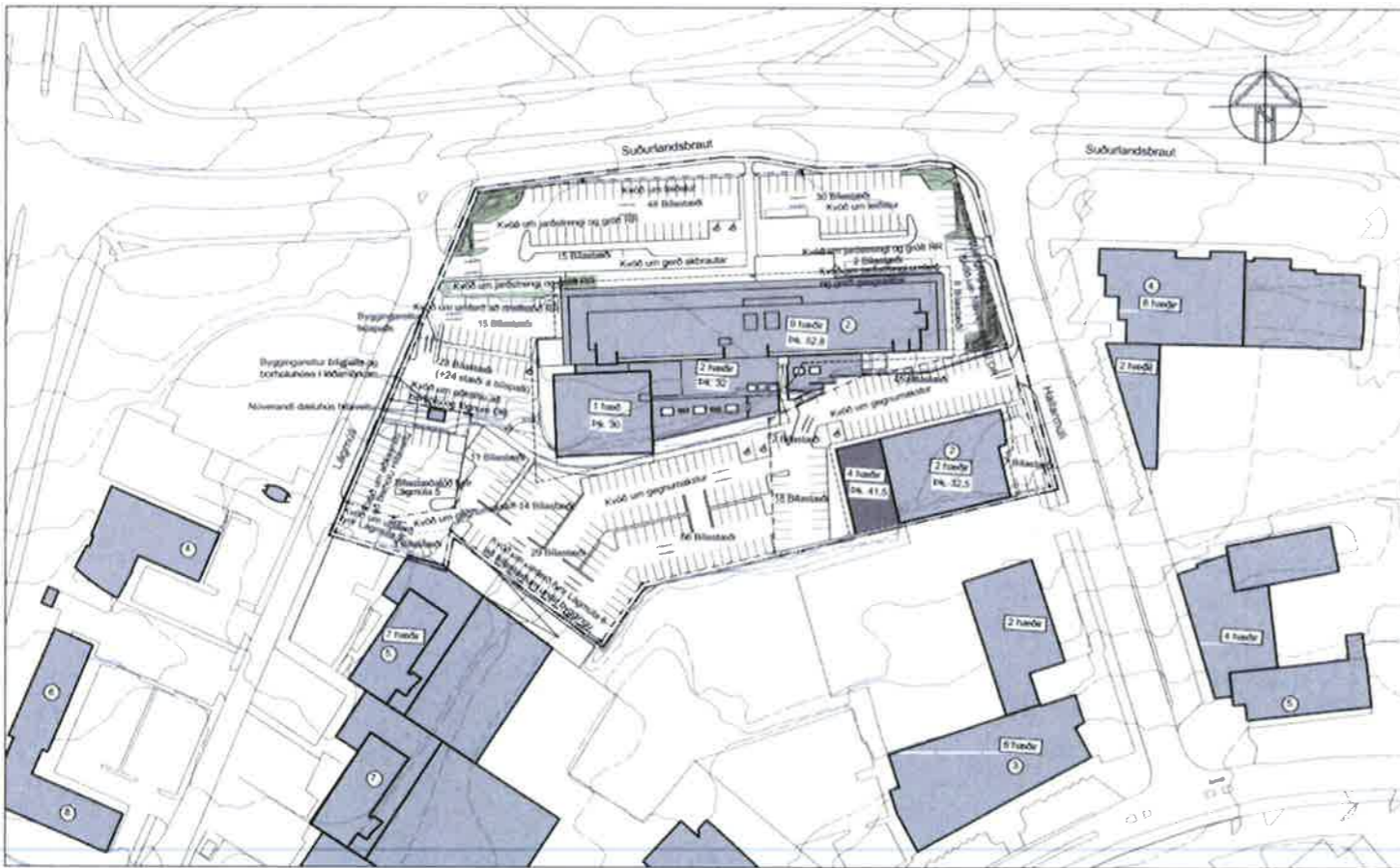
Arkitektar Skógarhlíð
 Skógarhlíð 18 - 101 Reykjavík
 S. 551 1010 - Fax 562 0588
 www.arkitektar.is

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

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



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



Tillaga að breyttu deiliskipulag, mælikvarði, 1:1000

Suðurlandsbraut 2:	
Flatarmál löðar (samt kvæmt málbleði)	14 169,0 m ²
Byggingarmagn á lóð:	
Hús á lóð	18 300,0 m ²
Bílaparkur	562,0 m ²
Nýtingarhútfall (hæðerbyggingarmagn)	1,2
Nýtingarhútfall þar af bílaparkur	0,04
Bílastöðabúrf:	
Vagna hótelis 0,4 stöðir á hvert hótelstærbergi	0,4 x 252 = 101 stöðir
Vagna hótelstærbergi	2 000 m ² / 35 m ² = 57 stöðir
Örnur rými svo sem: mótakka, eiddhús, starfsmannabætaðe, lager og fl.	6 000 m ² / 50 m ² = 120 stöðir
Útreikningur fjölda bílastöða á lóð	278 stöðir
Hallarmúli 2:	
Flatarmál löðar:	2 051,0 m ²
Byggingarmagn á lóð:	
Hús á lóð	2 034,0 m ²
Nýtingarhútfall (hæðerbyggingarmagn)	1,01
Bílastöðabúrf:	
1 534 m ² / 50 m ² = 31 stöðir	
1 400 m ² / 35 m ² = 40 stöðir	
Útreikningur fjölda bílastöða á lóð	72 stöðir
Lóð Drúkuveitu Reykjavíkur:	
Flatarmál löðar:	154 m ²
Byggingarmagn á lóð:	
Núverandi dekkhús	14 m ²
Áætluð stærð á nýju dekkhúsi	20 m ²



Úrdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2010 til 2030

Staðsetning deiliskipulags

Skýringar:

- Möguleg mörk, hámarks hæð 1,2 metrar upp frá gangsmál.
- Mörk skilpólsgæmslu
- Löðarmörk
- Byggingarmörk
- 1 hæð
- Hæðir húsa
- Núverandi byggingar
- Óbyggð
- Húsnúmer
- PK
- Kv00
- Kv00
- Kv00
- um

Deiliskipulagsskýring bygg. sem tengt hefur myndir í samhengi við Brúard 2

21. mars 2014

Þráumur

SKIPULAG

SKIPULAG
Suðurlandsbraut 2,
 stgr. 1.261.1

SKIPULAG
Breyting á deiliskipulagi

MA: 1:1000 / A1
 HANNA: AA
 -VERJARI: AA
 -VERJARI: AA

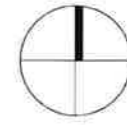
FRÖG: 12 febrúar 2014
 LI: HH

TEKNIPLAN: 04 001

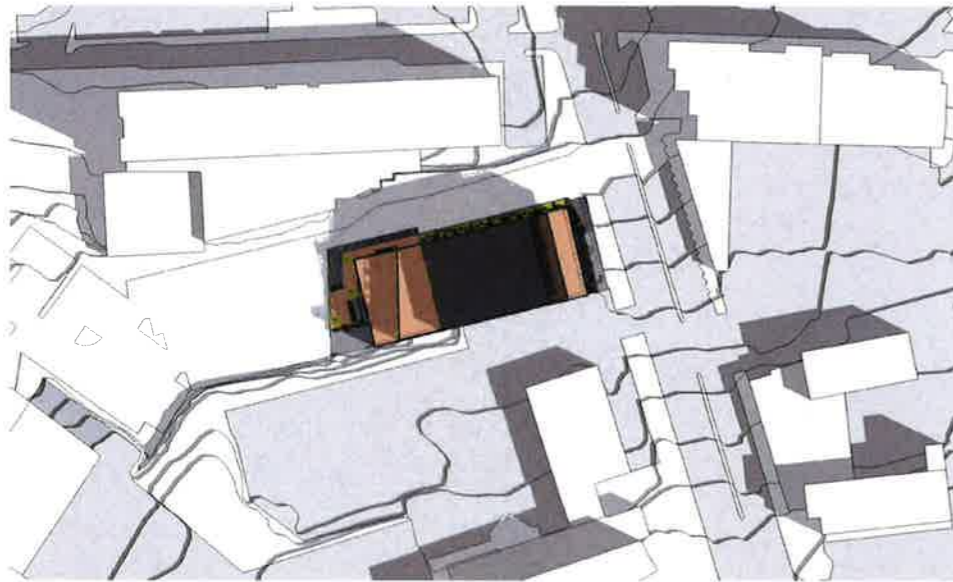
253-21

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

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2
SKÝRINGARMYNDIR - SKUGGAVARP



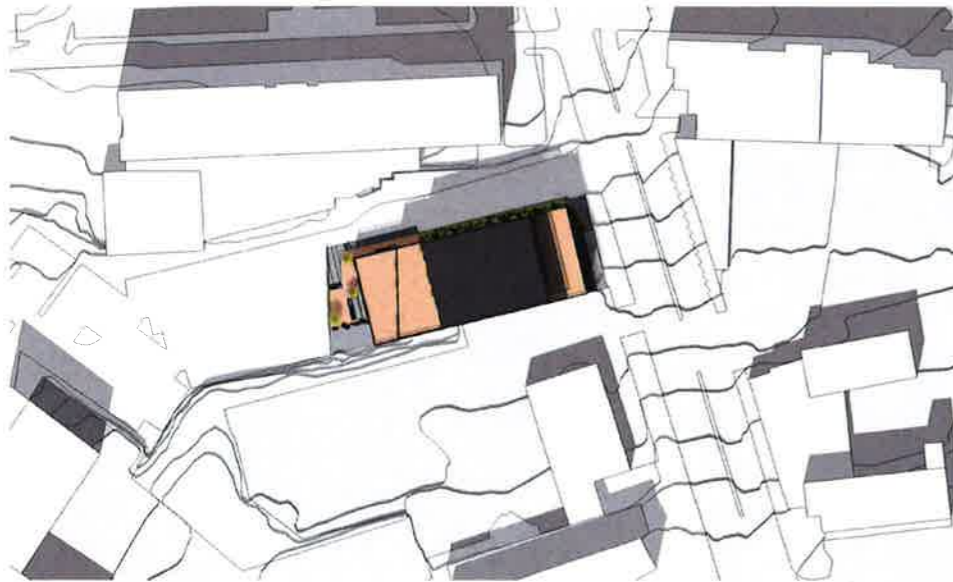
Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



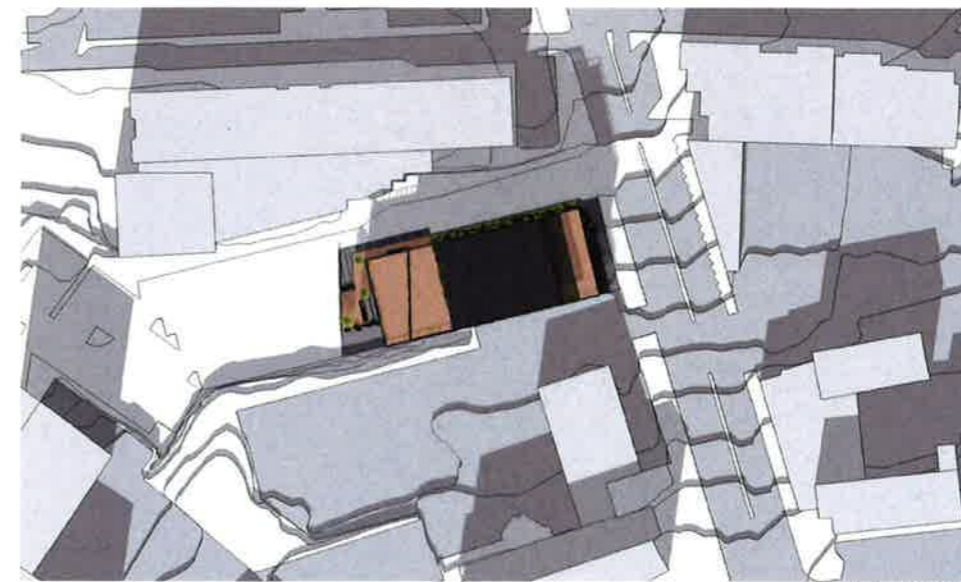
Sumarsólstöður kl. 09:00



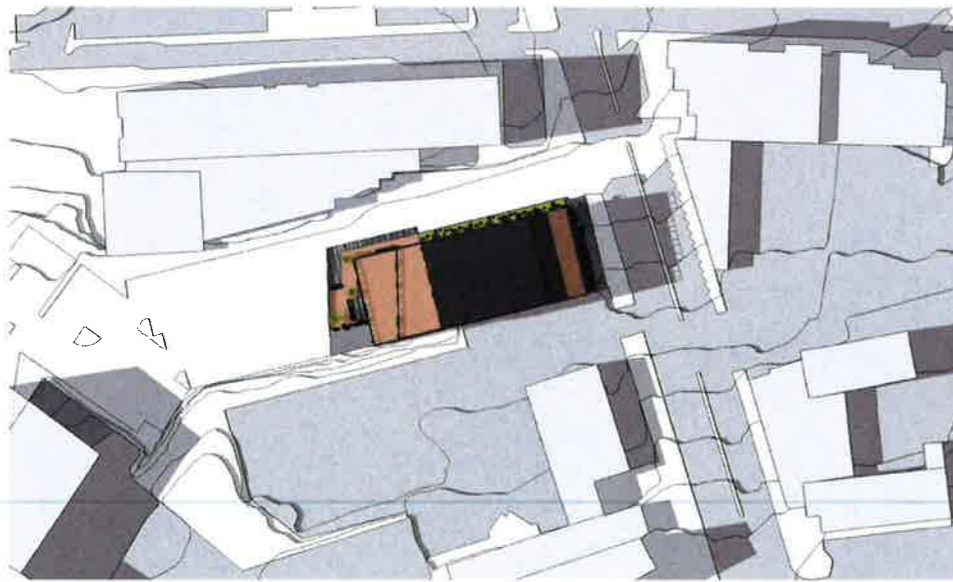
Jafndægur að vori og hausti kl. 09:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 17:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 17:00

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

HANN _____ OG Í _____

_____ HANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEM DAFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

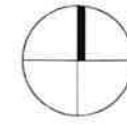
STJÓRNARTÍÐINDA HANN _____

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

Ásís H. Agústsdóttir, Arnaldur Pálsson
Sölveig Berg, Arnaldur Pálsson

VIRK			
HALLARMÚLI 2			
DAGSETNING 15.11.17 SIGURD BREYTT 02.03.18.	MKV 1:1000	TEIKNAD AF SÖH/M	ÚTGEFIÐ AF ÁHÁ/BB
TEIKNING D03	VIRK NR V260	TEIKNINGAR 3 af 3	ÚTGAFA

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



Hvítu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



Ásýnd frá Hallarmúla

FYRIR



Ásýnd úr áttinni Lág múla

FYRIR



Ásýnd frá Hallarmúla

EFTIR



Ásýnd úr áttinni Lág múla

EFTIR

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

VAR SAMÞYKKT I _____

ÞANN _____ OG I _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDAFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT I B-DEILD

STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

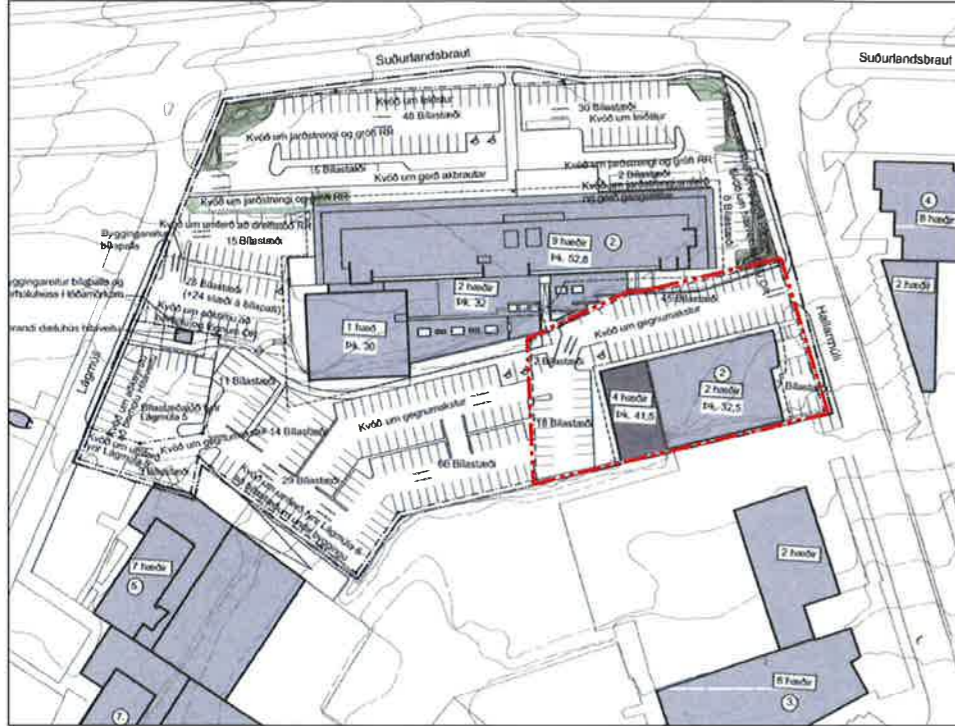
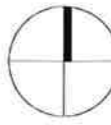
YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kí: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Áskilningur á eiginlegum höfundum
Söfnun Breytingarinnar

VERK			
HALLARMÚLI 2			
DRÖG 15.11.17	MYN Án svarða	TEKNIÐ AF SÖHML	ÚTDEIÐ AF ÁHÁSB
DRÖG 02.03.18	MYN V280	TEKNIÐ AF 2 af 3	ÚTDEIÐ AF

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2

Staðgreinireitur 0-1-1261102



SKILMÁLATAFLA - HALLARMÚLI 2

	skv. eindra skipulags	skv. tilfögu að nýju skipulagi
Lóðarstærð m ²	2.951	3.081
Fjöldi hæða án kjallara	2-4 hæðir	1-5 hæðir
Byggingarmagn ofanjarðar A rými m ²	2.934	6.500
Nýtingarlutféll ofanjarðar A rými m ²	0,99	2,11
Byggingarmagn ofanjarðar B rými m ²		300
Samtals byggingarmagn ofanjarðar A og B rýma m ²		6.800
Nýtingarlutféll ofanjarðar A og B rýma m ²		2,21
Byggingarmagn læknirýmis neðanjarðar m ²		650
Byggingarmagn bílagæmslu neðanjarðar m ²		1.945
Samtals byggingarmagn A og B rýma og bílagæmslu án læknir, m ²		8.745
Samtals byggingarmagn A og B rýma og bílagæmslu með læknir, m ²		9.405
Hámarks fjöldi bílastæða innan lóðar	72 stæði	55 stæði
Lagmarks fjöldi hjólastæða innan lóðar	0 stæði	54 stæði

Hluti gildandi deiliskipulags

Heldarskipulag samþykkt 26.09.2000, ásamt síðari breytingu samþykkt 05.03.2014, döláðist gildi 21.03.2014.

1:1000

Deiliskipulagsbreyting

1:1000

1. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA OG FYRRHUGUÐ BREYTING

Í gildi er heldarskipulag svæðisins, samþykkt í borgarráði 26.09.2000, ásamt síðari deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 05.03.2014. Deiliskipulagsvæðið nær yfir lóðnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuvelu Reykjavíkur og Hallarmúla 2. Deiliskipulagsbreyting þessi vísar einungis til lóðar Hallarmúla 2.

ADALSCHIPULAG
Í Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M2c). Fjallað er um það m.a. í kaflinum „Háleitit-Bústaðir - Borgarlífi 5“ „Mikilvæg atvinnusvæði eru í borgarlífanum“ sem eru en í þróun og uppbyggingu. Tilverndi uppbyggingarmöguleikar eru í Miðlunum. Uppbygging við Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla er miðsvæði til að styrkja þróunarsíðan Orfirney-Keldur í hálð er einnig skilgreint sem þróunarsvæði B57 Miðlar-Suðurlandsbraut. „Einkum ger ræð fyrir skrifstofum, rýmisfrétt smáskoolum, stofnumum, náðgálar- og þjónustufyrirtækjum, fjárfestisáttum, veltisráðgjöf og hótélum. Hæðir bygginga að þjónustulínum eru að 4-8. Áætluð aukning húsnáðs um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 húðir.“

2. SKIPULAGSLEG BREYTING

2.1 Afmörkun
Deiliskipulagsbreyting þessi glíðir fyrir lóð Hallarmúla 2 sem afmarkast til austurs af Hallarmúla, norðan og vestan megin af lóð Suðurlandsbraut 2 og sunnan megin af lóð Ármúla 3. Samkvæmt mæliklaði dags. 11.04.2014 er lóðarstærð 3 081 m².

2.2 Umhverfi og byggiamynstur
Upphæflegt hlutverk skipulagsins er fyrir löðnar- og þjónustaríð og því eru götur og aðkomur að húsum aflið skipulagðar í forsendum ákandi umferðar. Í dag einkennið svæðið af skrifstofu/hótelbyggingum og atvinnuhúsnáð sem eru umkinn bílastæðum og umferðargötum. Meðfram Hallarmúla, austan og vestan megin, er nú þegar samfelld röð mishaðra bygginga, 2-9 hæðir aðallega með flötum þökum. Á bílastæðum eru fyrirlit 1-2 hæða viðbyggingar. Svá möguleiðir deiliskipulagnum í nýjfermi, ásamt síðari breytingum, er fyrirhugað tilvernd aukning á byggingarmagni nýgrannlööð. Á þaklööð Ármúla 3 er fyrirhugað 2 hæða bakbygging. Beint á mótt Hallarmúla 2 er heimil samkvæmt deiliskipulagi að hækka þaklööð Suðurlandsbrautar 4 úr einni hæð í fjórar hæðir. Einnig eru heimildir tilakalljarar á flestum þaklööðum svæðinu (fyrirlit 1-2 hæðir).

2.3 Starfsleið

Mikunum er mikilvægur atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum (rýmisfrétt smáskoolastofnum). Á lóð Suðurlandsbrautar 2 er nú hæða hótellbygging. Öbyggingir flætr í hverfinu eru að mestu notaðir undir bílastæði og aðkomuleiðir þetta.

2.4 Umferð og aksturshæðir

Aktursaðkoma að löðinni er göð. Aðkoma að löðinni er aðallega frá Hallarmúla einnig er hægt að koma að löðinni frá Lágumla um bílastæði á þaklööð Suðurlandsbrautar 2. Í dag er kvöld um gegnumakstur á lóð Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2.

Góð tenging er við almenningssamgöngu í allar helstu áttir við Suðurlandsbraut, þar sem Borgarlína er fyrirhugað sem mun bæta tengingar svæðisins en frekar. Hjólastæði eru vel uppbyggðar meðfram Suðurlandsbraut en þeim er ástættan við Ármúla. Göngustígur er til staðar, gönguleið er frá Lágumla um bílastæði á þaklööð Suðurlandsbrautar 2. Tengingin er í dag þaklökkuð og óþugg fyrir gagnandi vegfarendur.

3. UMVERFISÁHRIF

3.1 Jákvæð áhrif
Þessi deiliskipulagsbreyting:

- styrkir líf í svæðinu allan sóðartíðninginn með uppbyggingu atvinnuhúsnáðs og/éða hótels í löðinni stíkt stjórnarað þjónusta í d. veltisráttar, verslun og fl.
- bætir þjónustu á miðsvæðinu og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif.

- styrkir yfirbragð byggðarinnar með uppbyggingu sem endurspeglar gæði núverandi byggðar. Þetta er gert með því að láta byggðina taka mið af þeim dökum byggingum sem umlykja hana, í mannvænum mælikvarða.
- styrkir götumynd Hallarmúla og hefur skuggavepari til vesturs í lágmarki með því að stalla niður byggingarmassa.
- er betri og sjálfbærari nýting á landi, hvort sem horft er til hvernig svæðið er í dag eða til fyrri deiliskipulagsáttanna. Tilagan nýir betur núverandi innvið og fjárfestingar borgarinnar, það felst meðal annars í betri nýtingu á núverandi vágakerfi og velutærfi.
- gerir ráð fyrir að fækka bílastæðum á yfirbörð löðanna og auka í staðinn gróður. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróðri og auknum líffræðilegum fjölbreytileika.
- gerir ráð fyrir að bæta aðstæður fyrir gangandi vegfarendur með því að setja á lóð kvöld um gönguleið, eignum grænt garðsvæði.

4. DEILISKIPULAGSSTILLAGA

4.1 Markmið
Markmið er að

- auka íframboð hótellherbergja og/éða atvinnuhúsnáðs á miðsvæði þar sem stutt er bæði inn í miðbæinn og út í borginni um Suðurlandsbraut. Einnig að auka óþugg fjölgangandi og hjólandi fólks með druggari leiðum.
- auka byggingarmagn til að tryggja betri nýtingu á innviðum.
- vinnu sérstaklega með landhalla og hæðarmáttum milli löða.
- auka græna ásjnd svæðisins með vandaðri löðarhönnun, gróðri og grænu yfirborði.
- tryggja gegndrátt yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri á yfirbörð bílastæðanna.
- skoðaðar virkjarstaklega áherslur um líffræðilegan fjölbreytileika gróður.
- tryggja gott aðgengi fyrir fótgangandi milli bygginga og að þaklökku reitissins.
- aðgengi fyrir alla verði tryggt.

4.2 Lýsing á deiliskipulagsstillingu

Breytingin felst í meginatriðum í því að stækka byggingareit, auka leyfilegt byggingarmagn/ nýtingarlutféll ofanjarðar m.v. A rými úr 0,99 í 2,11 og fjöla hæðum húsa löðinni með lítili til aðlignandi byggðar. Leyfilegur hámarks hæðafjöldi verður 5 hæðir, efsta hæðin skal vera iandregin frá Hallarmúla en til vesturs stíkt byggingin niður í 1 hæð til að lágmarka skuggavepar og skapa skjólgöð og sótrk garðsvæði. Þar sem hæðir eru iandregnar nýtt þakrymi sem grannar þaksvallir. Í byggingunni er fyrirhugað hótell/atvinnustarfssemi með björtu, aðlaðandi inngangsrými í fyrstu hæðinni sem opast í Hallarmúla. Gert er ráð fyrir að fjarlægja bílastæði á yfirbörð löðanna og gera þess í stað bílastæðilana og garðsvæði á lóð. Löð er áhersla á góðar göngustígungar gegnum svæðið, mannlegan mælikvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almenn
Skilmálar þessi glíða fyrir hið afmarkaða skipulagsvæði. Á svæðinu geta orðið allt að 6 800 m² bygging (ofanjarðar) sem heimil er að nýta til skrifstofu, atvinnuhúsnáðs og hótellstarfsemi í flokki IV.

5.2 Hönnun mannvirkja
Uppbygging skal vera í samræmi við mæli- og hæðarlöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina glíða.

5.3 Mæli- og hæðarlöð
Útbótn verða mæli- og hæðarlöð sem kveða nánar á um ýmis atriði vö sem löðarstærð og hæðarsetningu. Nýjsta mæliklaði frá 11.04.2014 verður upplært.

5.4 Byggingareitir og byggingarlínur.
Byggingareitir eru sjúndir á mæliþöðum og á deiliskipulagsupprætti í grunnmynd og sneidningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru sjúndir sérstakir byggingareitir fyrir fjórtákta austan megin, við Hallarmúla, og við norðvestur horni byggingar. Heimilt er að hafa fjórtákta á vesturlöð byggingar utan við skilgreinda stöðlu. Einstaka minniháttar byggingarhútar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útböðun mega fara 60 sm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en sem nemur 10% af hverri byggingarlöð.

Byggingin stíkt til vesturs samkvæmt afstöðumynd og sneidningu. Við hönnun byggingarinnar er þessi stöðlu hugað sem gróðurvatn útsæðið sem veldur sem minnsta skuggavepari á flíggandi löð og drögur úr byggingarmassa byggingarinnar til vesturs. 5. hæð skal vera iandregin að lágmarki 9,5 metra frá Hallarmúla. Aðrar hæðir skulu stíkt í þann hátt sem veldur minnsta skuggavepari á aðlignandi löðir og mótar stíktreini form byggingar. Stöðlu byggingar til vesturs skal vera í hverju tilfalli fyrir sig að lágmarki 8 metrar.

5.5 Hóshæðir og þök
Hámarksstöðlu og stöðlu hönnis eru tilgreind á deiliskipulagsupprætti. Þök skulu vera flöt, með vatnhalla.

Þar sem iandregnar hæðir eru skal gera ráð fyrir þakvolum með dvalarsvæði, heimilt er að handrið fari upp fyrir byggingareit á bilinu 1,20 - 1,50 m á hæð. Handrið skulu samræmt efnisvall byggingar og verða hluti af heildarútliti byggingarinnar. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóts og fróðsærs.

Yfirbörð þakgarða skal vera með vandaðan frágang, gróðurker og gróður.

Salarhæðir eru löðbeinandi en uppeflin hámarksstöðlu á skilmáslöðum er bindandi. Einstaka minniháttar byggingarhútar (vegna takmörkuðar eða lyftuþakka) mega standa upp úr þaki allt að 2m og skulu þeir vera í lóð ábeindir og útlærðir í samræmi við hönnun hönnis. Heimilt er að hafa allt að 3 m djúpt skuggi fyrir aðalinnangangi byggingar sem og skuggi fyrir þakvolum til austurs á estu hæðinni sem nær yfir allt að 50% flatar þaksvalla.

5.6 Jarðhæðir
Gera skal ráð fyrir að framhlið húss sem snýr að götu sé vírk, björt og opin. Einnig er heimilt að hafa vörku hliðar sem snúa inn að garðsvæði og að nýgrannlööð.

Norðan megin við byggingu er í dag hlífuburgarlí rými. Heimilt er grafa frá byggingunni til að auka nýtingarmöguleika kjallara til norðurs.

5.7 Aðkoma og aðgengi
Aðkoma fyrir gangandi að byggingunni er frá Hallarmúla um 1. hæð hönnis líkt og fram kemur á deiliskipulagsupprætti. Byggingin er staðset í miklum halla. Sunnan megin er möguleiki á aðkomu á stéttu og þannig er aðkoma fyrir alla tryggð. Norðan megin er heimilt að útbúa tröppur fyrir aðkomu. Ekki er heimilt að setja stoðvegg við gangstítt.

Aðkoma í bílastæðilana er frá norðurlöð og vesturlöð byggingar og áður vera innan svæðis sem er skilgreint á deiliskipulagsupprætti. Ítalöð er í núverandi kvöld um gegnumakstur á löð.

5.8 Útlit og yfirbragð byggingar
Leggja skal áherslu á náttúrulegt útlit og vandað yfirbragð byggingar og að hösið verði heildstætt en þess að vera einleitt. Þrjúta skal upp veggfleti með gluggum og t.d. timburlistum og litlum svölum til hliðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera ráð fyrir gróðri á þakvolum og gróðurvegglum sem mynda einkinnar gróðurbrökkur í stöðlu frá þaki og niður á jörð.

Svallir herbergja mega fara út fyrir byggingareit að norðanverðu um allt að 1,2 m. Þær mega þó aldrei vera meira en sem nemur 5% af byggingarlöð. En fremur mega ekki vera svallir nær húsbörni en 1 m og ekki á göllum byggingar.

5.9 Bílajakjallari, gestabílastæði og hjólastæði
Gert er ráð fyrir bílajakjallara undir nýbyggingu. Gera skal ráð fyrir:

- 1 bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og skrifstofuhúsnáðs.
- 1 bílastæði á hverja 130 m² hótellshúsnáðs fyrir gistiðotel.
- 1 bílastæði á hverja 300 m² lager- og tæknirýmis.
- 2 reihjólastæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² hótellshúsnáðs fyrir gistiðotel.
- Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Ef ekki tekst að koma tilskýðu magni almennra bílastæða fyrir innan löðar þá er heimilt að greiða löðarinnar skal þakkið fjölbreyttu efnis og einkennast af vöðubúnum frágangi. Aðlögun að hönnun á aðlagnum löðum skal vera gerð í samræmi við viðkomandi löðarhafa.

Á löð skal gera ráð fyrir dvalarsvæði á sótrikum og skjólsælum stað innan garðrymis. Yfirborð allra löðarinnar skal þakkið fjölbreyttu efnis og einkennast af vöðubúnum frágangi. Aðlögun að hönnun á aðlagnum löðum skal vera gerð í samræmi við viðkomandi löðarhafa.

Mikil áhersla er lögð á markvissa gróðursetningu trjáa og annars gróðurs á yfirbörð, húshlíðum og þaksvolum. Trjá löðbeinandi staðsetningu trjáa á deiliskipulagsupprætti. Trjágróður gerir umhverfið hlýlega, skjóli fyrir vind, bindur kolefni og kemur með fuglallífinn á svæðið. Við val á gróðri er lögð áhersla á líffræðilegan fjölbreytileika. Trýggja þarf að tré og annar gróður sem er staðsetur utan bílagæmslu hafi rótarvatn burðarlag og að gróður sem á að koma ofan á bílagæmslu sé settur í ker eða sambærilegar lausir til að tryggja jarðveg. Hliðar sem snúa til vesturs skulu hafa græna vegg. Á þakvolum og þar sem lítill rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergrífletta kjörin löð til að auka gróður því hún þarf ekki mikil rótarrymi ásamt því að vera vind-, salt- og skuggaboll.

Stærft skal að því að ofanfætt og regnvatn af þökum og yfirbörð lands verði miðlað í jarðveg í stað fráveitkerfis. Einnig er nýta heitt afvallvatn til snjóbræðslu á löð.

6. SKILMÁLAR FYRIR LÖÐ

6.1 Útlit og yfirbragð löðar
Leggja skal mikla áherslu á að bæta gæði löðar með vandaðri löðarhönnun og auka græna ásjnd hennar með gróðri og grænu yfirborði. Mikilvægt er að tryggja gegndrátt yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri á yfirbörð bílajakjallara. Skoða skal sérstaklega notkun grastelns og annarra gegndráttar yfirborðsforma á allri löðinni.

Á löð skal gera ráð fyrir dvalarsvæði á sótrikum og skjólsælum stað innan garðrymis. Yfirborð allra löðarinnar skal þakkið fjölbreyttu efnis og einkennast af vöðubúnum frágangi. Aðlögun að hönnun á aðlagnum löðum skal vera gerð í samræmi við viðkomandi löðarhafa.

Mikil áhersla er lögð á markvissa gróðursetningu trjáa og annars gróðurs á yfirbörð, húshlíðum og þaksvolum. Trjá löðbeinandi staðsetningu trjáa á deiliskipulagsupprætti. Trjágróður gerir umhverfið hlýlega, skjóli fyrir vind, bindur kolefni og kemur með fuglallífinn á svæðið. Við val á gróðri er lögð áhersla á líffræðilegan fjölbreytileika. Trýggja þarf að tré og annar gróður sem er staðsetur utan bílagæmslu hafi rótarvatn burðarlag og að gróður sem á að koma ofan á bílagæmslu sé settur í ker eða sambærilegar lausir til að tryggja jarðveg. Hliðar sem snúa til vesturs skulu hafa græna vegg. Á þakvolum og þar sem lítill rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergrífletta kjörin löð til að auka gróður því hún þarf ekki mikil rótarrymi ásamt því að vera vind-, salt- og skuggaboll.

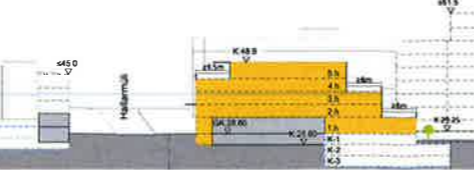
Stærft skal að því að ofanfætt og regnvatn af þökum og yfirbörð lands verði miðlað í jarðveg í stað fráveitkerfis. Einnig er nýta heitt afvallvatn til snjóbræðslu á löð.

Lýsing á svæðinu skal samræmd og miðuð við að tryggja óþuggi á akturisleiðum og göngustígum. Við val á löppum skal horft til orkuþyrntu og ljósmengunar.

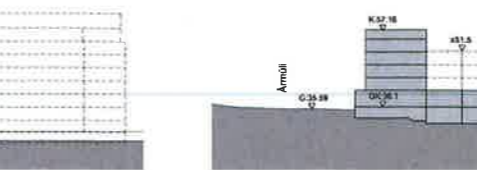
Kvöld er um almenna umferð gangandi á löðinni og um snjóbræðslu á ákveðnum gönguleiðum sem tengist göngustígakerfi hversins. Frágangur á gönguleiðum skal vera vandaður og nota skal hellur af vandaðri gerð. Hugad þarf að ferntímum falldraga í samræmi við lög og reglugerðir. Löðaruppráttur sem snýr hönnun löðar skal fylgja aðaluppráttum.

6.2 Lít á almenningurými
Stærft skal að því að nýta listaverk í garðrymum til þess að gera svæðið meira aðlaðandi bæði fyrir nágranna og gesti. Eskilegt er að listaverk samræmt löðarhönnun og/éða lýsingu á löð.

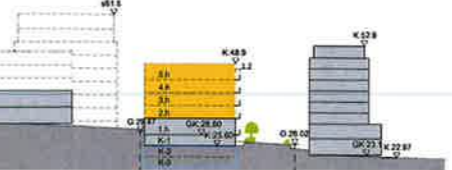
6.3 Sorphliða
Sorphliða skal leyfð innan löðar og skal aðkoma sorphliða vera tryggð. Skila skal með aðaluppráttum útreikningum á rúmum og staðsetningu gæma miðast við umfang verslunar- hótels og/éða þjónustuhúsnáðs. Sorphliða skal vera leyfð innan byggingarareits.



Snið A-A



1:1000



Snið B-B

1:1000

Merking tákna:

Deiliskipulagsbreyting:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Núverandi bygging innan deiliskipulagsbreytingar
- Byggingareitir stækkunar
- Lóðarétt skipting hæða
- Byggingareitir brunastiga
- Byggingareitir kjallara þ.m.l. undir byggingum
- Hjólastýll byggðareitir löðbeinandi staðsetning
- Græn svæði innan löðar löðbeinandi staðsetning
- Göngustígur innan löðar löðbeinandi staðsetning
- Akraut innan löðar löðbeinandi staðsetning
- Mörk leyfilegs aktursreits í bílajakjallara
- Innkeyrsla bílajakjallara löðbeinandi staðsetning
- Aðalinnangangur
- Hæðir bygginga
- Gólfkoti jarðhæða
- Tré - löðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggar
- Kvöld um gönguleið
- Núverandi hæðarlínur

Gildandi deiliskipulag:

- Möguleg mín. hámarks hæð 1,2 metrar upp frá gangstígi
- Mörk skipulags
- Lóðarmörk
- Byggingareitir
- Hæðir húsa
- Byggingarhluti byggingar
- Öbygging
- Húsnúmer
- Köfi á þaki
- Kvöld á löð
- um

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VED AKVÆÐI 1, mgr. 43. GR. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____ OG Í _____ BANN

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED

ATHUGASEMDARFEST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDIÐ TÖKU Breytingarinnar VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 78, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kí: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Asta H. Áspendardóttir, Arnlindur P. Áspendardóttir, Sölvberg Arnlindur P.

HALLARMÚLI 2

DAGSETNING 15.11.17. SKIPT BREVIT 02.03.18.

MKV. 1:1000. TEIKNAD AF BÖHMIL. ÚTGEFJA AF AHA/BB.

TEIKNING VERNIR. TEIKNINGAR NÚ. ÚTSAÐ A. DÖ1 V2B0 1 af 3.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 18. febrúar 2019.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 5/2019, vegna kæru Flugleiðahótela, Nauthólsvegi 52, dags. 14. janúar sl. og í málinu nr. 6/2019, kæra Reita hótela ehf., Kringlunni 4-12, dags. 14. janúar sl., Í málunum eru kærðar ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla.

Með tölvupóstum dags. 15. janúar sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreindar kærur og óskaði eftir að nefndinni yrðu látin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kæranna. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til beggja kæranna en efnislega eru þær samhljóða.

Málavextir:

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 5. september 2018 var að lokinni auglýsing tekin fyrir umsókn Yrki arkitekta ehf. móttekin 20. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Hallarmúla. Breytingin fólst í meginatriðum í því að auka leyfilegt byggingarmagn og auka hæðarfjölda á lóðinni með tilliti til aðliggjandi byggðar, í byggingunni yrði hótél, leyfilegur hæðarfjöldi yrði 5 hæðir með efstu hæðina inndregna frá Hallarmúla en til vesturs stallast byggingin niður í 1 hæð, bílastæði yrðu fjarlægð af yfirborði lóðarinnar og gerður væri bílakjallari, samkvæmt uppdráttum Yrki arkitekta ehf. dags. 15. nóvember 2017, síðast breytt 2. mars 2018. Tillagan var auglýst frá 28. mars 2018 til og með 9. maí 2018. Athugasemdir við tillöguna bárust frá Eik fasteignafélagi hf. f.h. LF2 dótturfélagi, dags. 2. maí 2018, Advel lögmönnum f.h. flugleiðahótela ehf., dags. 8. maí 2018, Landslögum f.h. Íslenskrar Orkuvirkjunar ehf., dags. 9. maí 2018 og Rúnari Gíslasyni lögmanni, formanni húsfélagsins Lág múla 5, dags. 9. maí 2018. Einnig var lögð fram á fundinum umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

Tillagan var samþykkt á með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018 og henni vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eyþór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir sátu hjá við afgreiðslu málsins og bókuðu "Það vekur furðu að hér sé samþykkt breyting á deiliskipulagi til að leyfa einstaka nýbyggingu þar sem breytingu á Ármúla 7 var nýlega hafnað með þeim rökum að þar þyrfti breytingu á deiliskipulagi í heild. Það gerðist 22.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

ágúst síðastliðinn. Það er ekki gert hér þó reiturinn sé á sama skipulagssvæði. Miðað við framlögð rök hefði átt að samþykkja breytingar á Ármúla 7, enda voru þær í samræmi við hæð nærliggjandi húsa. Mikilvægt er að ákvarðanir í skipulagsmálum séu ekki óhóflega matskenndar".

Fulltrúi Pírata Alexandra Briem, fulltrúar Samfylkingarinnar Kristín Soffía Jónsdóttir og Hjálmar Sveinsson og fulltrúi Viðreisnar Geir Finnsson bókuðu:

"Fulltrúar Pírata, Samfylkingar og Viðreisnar telja eru að sumu leyti ólík þótt lóðirnar séu í sama hverfi. Í Hallarmúla er um ófullbyggða lóð að ræða en lóðin við Ármúla er að heita má fullbyggð. Fyrirhuguð breyting við Hallarmúla gerir ráð fyrir stakstæðu húsi sem er mjög í takt við þau hús sem fyrir eru og skipulagsheimildir á svæðinu. Við tökum undir mikilvægi þess að málsmeðferð þurfi að vera skýr og fagleg. Við tökum álit sérfræðinga umhverfis og skipulags".

Afgreiðsla umhverfis – og skipulagsráðs var staðfest á fundi borgarráðs þann 13. september 2018.

Með bréfi dags. 10. október 2018 tilkynnti skipulagsstofnun að stofnunin gæti ekki tekið afstöðu til erindisins þar sem stofnunin telur að athugasemd, sem varðar samræmi við aðalskipulag, hafi ekki verið svarað á fullnægjandi hátt. Auk þess sem skýra þyrfti betur hvernig aðkoma hópferðabifreiða yrði leyst.

Athugasemdum skipulagsstofnunnar var svarað með bréfi skipulagsfulltrúa dags. 22. nóvember 2018.

Með bréfi skipulagsstofnunnar dags. 28. nóvember 2018 tilkynnti stofnunin að hún gerði ekki athugasemdir við birtingu á gildistöku tillögunnar í b-deild stjórnartíðinda.

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst í b-deild stjórnartíðinda þann 17. desember 2018.

Kröfugerð:

Kærendur krefjast þess að úrskurðarnefndin felli framangreinda deiliskipulagsbreytingu úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kærenda verði hafnað.

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kærenda koma fram í kærnum og vísast til þeirrar. Er aðallega á því byggt að á lóðinni hvíli kvaðir varðandi gerð akbrautar og bílastæða og að í húsnæðinu megi aðeins reka tiltekna starfsemi, þ.e. almenna verslun, svo sem verslun með varahluti í bifreiðar og önnur ökutæki enda brjóti sú starfsemi ekki í bága við rekstur hótelsins eða eigenda þess. Verslun með bifreiður og verslun með notaðar bifreiðir. Fyrirhugaður rekstur hótels sé því í andstöðu við umræddar kvaðir.





Með deiliskipulagi lóðarinnar Suðurlandsbraut 2 frá árinu 2000 hafi lóðamörkum Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2 verið breytt og jafnframt hafi skipting og staðsetning bílastæða verið endurskoðuð. Deiliskipulagi svæðisins hafi svo verið breytt árið 2014, en þá hafi nýtingarhlutfalli verið breytt og bíalstæðum fækkað á lóðinni Suðurlandsbraut 2. Bílastæði hafi verið merkt inn á deiliskipulagsuppráttinn og hefði bílastæðapörf að Suðurlandsbraut 2 verið talin 278 stæði, en 72 stæði fyrir Hallarmúla 2. Núgildandi deiliskipulag svæðisins geri því ráð fyrir að innan þess séu 350 bílastæði. Áfram hafi verið gert ráð fyrir kvöð um gegnumakstur um lóðirnar.

Kærendur telja að breyting deiliskipulagsins stríði gegn sjónarmiðum um heildstætt skipulag svæðisins sem samanstandi af þremur lóðum, en tillagan fali í sér verulegar breytingar frá gildandi deiliskipulagi og núverandi byggðamynstri. Það brjóti í bága við skipulagslög að að breyta skipulagi lóðarinnar Hallarmúla 2 án þess að virða í heild skipulagssvæðið. Er m.a. vísað til úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 25/2000, þar sem fram komi að deiliskipulag fyrir eina lóð geti ekki talist skipulagsáætlun.

Kærendur telja enn fremur að breytingin hafi neikvæð grenndaráhrif gagnvart Suðurlandsbraut 2. Breytingin feli í sér verulega stækkun á byggingarreit og aukningu á byggingarmagni. Kærendur telja að kröfur um fjölda bílastæða séu sérstaklega gagnrýniverðar þar sem bílastæðum sé fækkað verulega. Ekki sé heldur gert ráð fyrir aðkomu hópferðabíla að hótelinu né séu bílastæði ofanjarðar fyrir hópferðabíla.

Kærendur telja enn fremur að málsmeðferð Reykjavíkurborgar feli í sér brot á rannsóknarreglu stjórnsýslulaga en ekki hafi verið aflað neinna gagna um raunverulega bílastæðapörf fyrirhugaðrar hótél byggingar að Hallarmúla 2. Engar skýringar liggi fyrir á því hvernig eigandi mannvirkisins að Hallarmúla 2 muni tryggja að hagsmunum kæranda verði ekki raskað í þessu tilliti.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg fellst ekki á það með kæranda að mál þetta sé þannig vaxið að ógildingu varði.

Lóðin Hallarmúli 2 er á miðsvæði M2c í Aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði segir:

„M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmifrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi.“

Eins og hér að ofan segir, þá er innan reitsins heimil fjölþætt starfsemi sem rúmast innan



starfsemisheimilda M2c. Starfsemi innan reitsins og í einstökum húsum getur orðið hótél eða annað. Tillagan er því í samræmi við landnotkunarheimildir í Aðalskipulagi..

Samkvæmt tillögunni er ekki um neinar breytingar á kvöðum að ræða fyrir lóðina Hallarmúla 2. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi helst kvöð um gegnumakstur og bílastæðaskilmálum og kvöðum um þau er breytt. Búið er að gera lóðarleigusamning fyrir Hallarmúla 2 skv. breyttu deiliskipulagi. Allar kvaðir sem koma fram á lóðaruppdrætti eða í lóðarleigusamning falla út með nýjum samningi. Hvað kvaðir varða fyrir Suðurlandsbraut 2, þá er t.d. kvöð um gerð akbrautar og bílastæða felld út með nýjum lóðaruppdrætti.

Hvað varðar kvöðina í afsalinu frá 1975 varðandi notkun þá kemur hún ekki í veg fyrir að deiliskipulagi verði breytt í þá veru sem tillagan gerir. Menn geta almennt ekki með samningum sín á milli þrengt heimildir sveitastjórna til deiliskipulagsgerðar. Í afsalinu er enn fremur vísað til yfirlýsingar Kr. Kristjánssonar hf. dags. 9. apríl 1974, en sú yfirlýsing liggur ekki fyrir í máli þessu. Um er að ræða samkomulag þáverandi eigenda og verður ekki skorið úr um gildi þess af hálfu borgaryfirvalda. Efni kvaðarinnar er auk þess óljóst. Hvergi kemur skýrt fram að óheimilt sé að reka hótél. Í kaupsamningi og afsali frá 2017 er kvaðarinnar auk þess hvergi getið.

Því er mótmælt að breyting deiliskipulagsins stríði gegn sjónarmiðum um heildstætt skipulag svæðisins. Unnið var með að forma tillöguna í hæðum og umfangi þannig að hún færi sem best í götumyndinni og byggðamynstrinu og hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif, en byggðin umhverfis einkennist af 4-7 hæða húsum að götu og lægri húsum í inngörðum. Eitt af markmiðum deiliskipulagsvinnunnar var að heimildarammi til uppbyggingar á lóðinni félli vel að svæðinu hvað stafsemi, uppbrot, fjölbreytileika og byggðamynstur varðar. Í gegnum þróunarferli tillögunar var unnið í því að aðlaga hana að byggðamynstri svæðisins og aðliggjandi svæða m.a. var byggingin lækkuð og brotin upp þannig að hún hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif og félli vel að byggðamynstri. Byggðin á svæðinu hefur nokkuð sterkt yfirbragð, hærri hús að götu 4-7 hæða og lægri inn í reitinn.

Frá því að endurskoðun á deiliskipulagi götureitanna milli Suðurlandsbrautar og Ármúla var unnin upp úr 2000 hafa verið samþykktar nokkrar breytingar á deiliskipulagi einstakra lóða innan þeirra. Þar hefur m.a. verið samþykkt hækkun á nýtingarhlutfalli og breyttir skilmálar vegna bílastæða. Það kemur til af ýmsu m.a. því að svæðið er virkt verslunar og þjónustusvæði og einstaklega vel staðsett miðsvæðis í borginni. Þess vegna er m.a. mikilvægt að nýta það vel, einnig er stefnt að því að styrkja innviði og aðgegni þess í framtíðinni þar sem ein megin leið fyrirhugaðrar borgarlínu liggur í jaðri svæðisins um Suðurlandsbraut. Það nýtingarhlutfall sem tillagan reiknar með er áþekkt því sem leyft hefur verið á þeim lóðum svæðisins þar sem skipulagi hefur verið breytt. Enn fremur má benda á að mismunur á nýtingarhlutfalli einstakra lóða helgast einnig af stærð þeirra, lóð Hallarmúla 2 er lítil lóð og lóðir í nágrenninu, s.s. lóð Suðurlandsbrautar 2 og Ármúla 3 eru mun stærri. Hæð hússins og umfang þess kemur til með að vera í samræmi við byggðamynstrið á svæðinu sem einkennist af því að hús að götu eru 4-7 hæðir með lægri húsum inn í reitinn, það á þó ekki við Ármúla 3 sem hefur heimild til þess að byggja 7 hæða húshluta inn í reitinn. Einnig er tillagan þannig að byggingin inn í reitinn til



vesturs lækkar en hækkar að götu sem er í takt við byggðamynstur og stuðlar að betri nýtingu innreitanna og minni neikvæðum umhverfisáhrifum

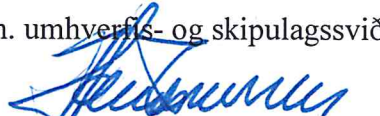
Því er jafnframt hafnað að rannsóknarregla stjórnarsýslulaga hafi verið brotin. Eins og venja er í deiliskipulagi margra svæða m.a þeirra sem hér um ræðir þá ber hverri lóð að sjá fyrir sinni bílastæðapörf út frá notkun húsa, hús hluta og þeim bílastæðaskilmála sem eru hluti deiliskipulags. Skilmálar vegna bílastæða og þörf fyrir þau hefur þróast og breyst í tímans rás m.v. breyttar þarfir, innviði og hegðunarmynstur. Á umliðnum árum hafa skilmálar vegna bílastæða breyst, m.a. þannig að þörfin er flokkuð niður eftir notkun húshluta m.a. er minni þörf áætluð vegna hótélstarfsemi, lager- og tæknirýma heldur en fyrir til að mynda verslun- og þjónustu. Í anda þess hefur skilmálum vegna bílastæða verið breytt fyrir allmargar lóðir á svæðinu og jákvætt hefur þótt að gera það, þ.e.a.s. samræma og nútímavæða bílastæðaskilmála á svæðum/fyrir skipulagslegar heildir.

Nokkrir möguleikar eru fyrir langferðabíla að stoppa í nálægð við húsið m.a. við gegnumakstursgötu sunnan hússins og í almennum bílastæðum við Hallarmúla séu þau laus, ekki stendur til að gera sérstakt rútubílatæði í Hallarmúla.

Hvað varðar þá málsástæðu að það brjóti í bága við skipulagslög að að breyta skipulagi lóðarinnar Hallarmúla 2 án þess að virða í heild skipulagssvæðið skal á það bent að í 37 gr. skipulagslaga kemur fram að deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Það er því heimilt að breyta deiliskipulagi fyrir eina lóð innan reits. Í gildi er deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2 sem tekur til lóðanna Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2. Það er í samræmi við skipulagslög að gera breytingar á því skipulagi, án þess að reiturinn sé víkkaður út frekar

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda um að fella úr gildi hina umþrættu ákvörðun Reykjavíkurborgar í málinu, enda ekkert komið fram 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, lögmaður.

Meðfylgjandi gögn:

Útprintun úr málaskrá
Samþykktur deiliskipulagsuppdráttur
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018.

