

## Helena Stefánsdóttir

---

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

Góðan dag

### **Efni. Tilkynning um kæru.**

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

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

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

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

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

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



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

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

Reykjavík, 14. janúar 2019

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

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

Reykjavíkurborg sendi Skipulagsstofnun samþykktu breytingu deiliskipulagsins sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (skpl.) en stofnunin gerði tilteknar athugasemdir við skipulagið með bréfi dags. 10. október 2018 (fskj. 4). Með bréfi dags. dags. 22. nóvember 2018 (fskj. 5) til Skipulagsstofnunar fylgdu tilteknar skýringar Reykjavíkurborgar og uppfærður deiliskipulagsuppráttur þar sem tilteknar 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 þinglýstur eigandi fasteignar að Suðurlandsbraut 2 (fnr. 201-2604) en fasteignin er leigð undir rekstur hótels. Fasteign kæranda er í næsta nágrenni lóðarinnar að Hallarmúla 2 og hefur breyting á deiliskipulagi hennar því bein áhrif á hagsmuni kæranda eins og nánar verður rakið hér á eftir.

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

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

#### *Eldri samningar um lóðarleigu að Hallarmúla 2 og Suðurlandsbraut 2*

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

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

Lóðarleigusamningnum um Suðurlandsbraut 2 var breytt með yfirlýsingu, dags. 3. maí 1978, en með henni var lóðin tilgreind sem 18.183 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> og á henni hvíla ýmsar kvaðir, s.s. kvöð um jarðstrengi, bílastæði og gegnumakstur.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2*

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

Á deiliskipulaginu er tilgreind sú breyting, að sameiginlegri lóð Pennans (B. Pálsson) og Þyrpingar hf. verði skipt í samræmi við kaupsamning frá 15. júní 1975 en samningurinn er ranglega sagður frá árinu 1976 á deiliskipulagsuppdráttinum. 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 m<sup>2</sup>, og lóð Þyrpingar hf. við Suðurlandsbraut um 14.281 m<sup>2</sup>. 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 uppdrátti með stofnskjalinu er sérstaklega tekið fram, að fjöldi, frágangur og staðsetning bílastæða, og akstursleiðir skuli vera í samræmi við gildandi deiliskipulag.

### **III. MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK**

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

*Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir*

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

Kærandi leggur ríka áherslu á, að þinglýstir eigendur fasteignarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiðir rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsalsins, en af efni þess megi ráða að forsenda fyrrum eiganda fasteignarinnar hafi verið að 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 óuppsegjanleg en af því leiðir að hún verður hvorki felld úr gildi né verður henni einhliða sagt upp.

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

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

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

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

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

#### *Breyting deiliskipulagsins stríðir gegn sjónarmiðum um heildstætt deiliskipulag svæðisins*

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

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

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

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

## *Neikvæð grenndaráhrif breytingarinnar gagnvart Suðurlandsbraut 2*

Meginatriði breytingar á deiliskipulagi svæðisins felast í verulegri stækkun á byggingareit og aukningu á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 0,99 í 2,11, þ.e. allt að 6.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> af 1534 m<sup>2</sup> af núverandi húsnæði, og 1 stæði á hverja 35 m<sup>2</sup> af 1.400 m<sup>2</sup> húsnæðinu. Hótelbygging sú sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni getur orðið allt að 6.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> húsnæðis. Deiliskipulagsbreytingin gerir hins vegar ráð fyrir einungis 55 bílastæðum sem er miklum mun færri stæði en gerð var krafa um í eldra deiliskipulagi. Þá gerir deiliskipulagið jafnframt ráð fyrir að aðgengi að bílastæðunum verði erfitt og takmarkað, en gert er ráð fyrir að þau verði staðsett í þriggja hæða bílageymslukjallara með bílalyftu á milli hæða.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Málsmeðferð sveitarfélags felur í sér brot á rannsóknarreglu stjórnsýslulaga*

Kærandi byggir enn fremur á að rannsóknarregla stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. 10. gr. þeirra, hafi verið brotin í málsmeðferð Reykjavíkurborgar. Kærandi bendir á að þrátt fyrir ábendingu hans til borgarráðs hafi Reykjavíkurborg ekki aflað nokkurra gagna um raunverulega bílastæðapörf fyrirhugaðrar byggingar að Hallarmúla 2 en þess í stað samþykkt breytinguna án fullnægjandi upplýsinga um þetta mikilvæga atriði. Hafi Reykjavíkurborg t.a.m. verið í lófa lagið að krefja höfunda deiliskipulagstillögunnar um skýringar á því hvernig eigandi mannvirkisins að Hallarmúla 2 muni tryggja að hagsmunum kæranda verði ekki raskað í þessu tilliti, en í stað þess virðist sveitarfélagið af einhverjum óútskýrðum ástæðum hafa lagt til grundvallar að hvorki gestir né starfsfólk hins fyrirhugaða hótels muni koma á bílum að hótelinu eða að þeim verði lagt á einu 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 undirritaður, Guðjón Auðunsson, stjórnarmaður Reita - hótela ehf., kt. 530117-0300, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík („félagið“), veiti hér með Guðmundi Siemsen lögmanni hjá ADVEL lögmonnum slf. eða öðrum þeim sem hann kann að tilnefna í sinn stað, fullt umboð til að undirrita fyrir hönd félagsins kæru til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur þann 13. september 2018 um samþykkt á deiliskipulagi fyrir lóðina Hallarmúli 2.

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

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

Reykjavík, 11. janúar 2019

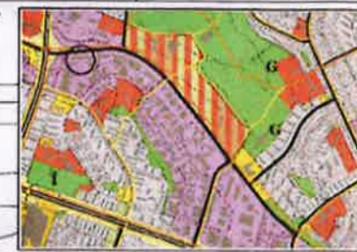


Guðjón Auðunsson

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

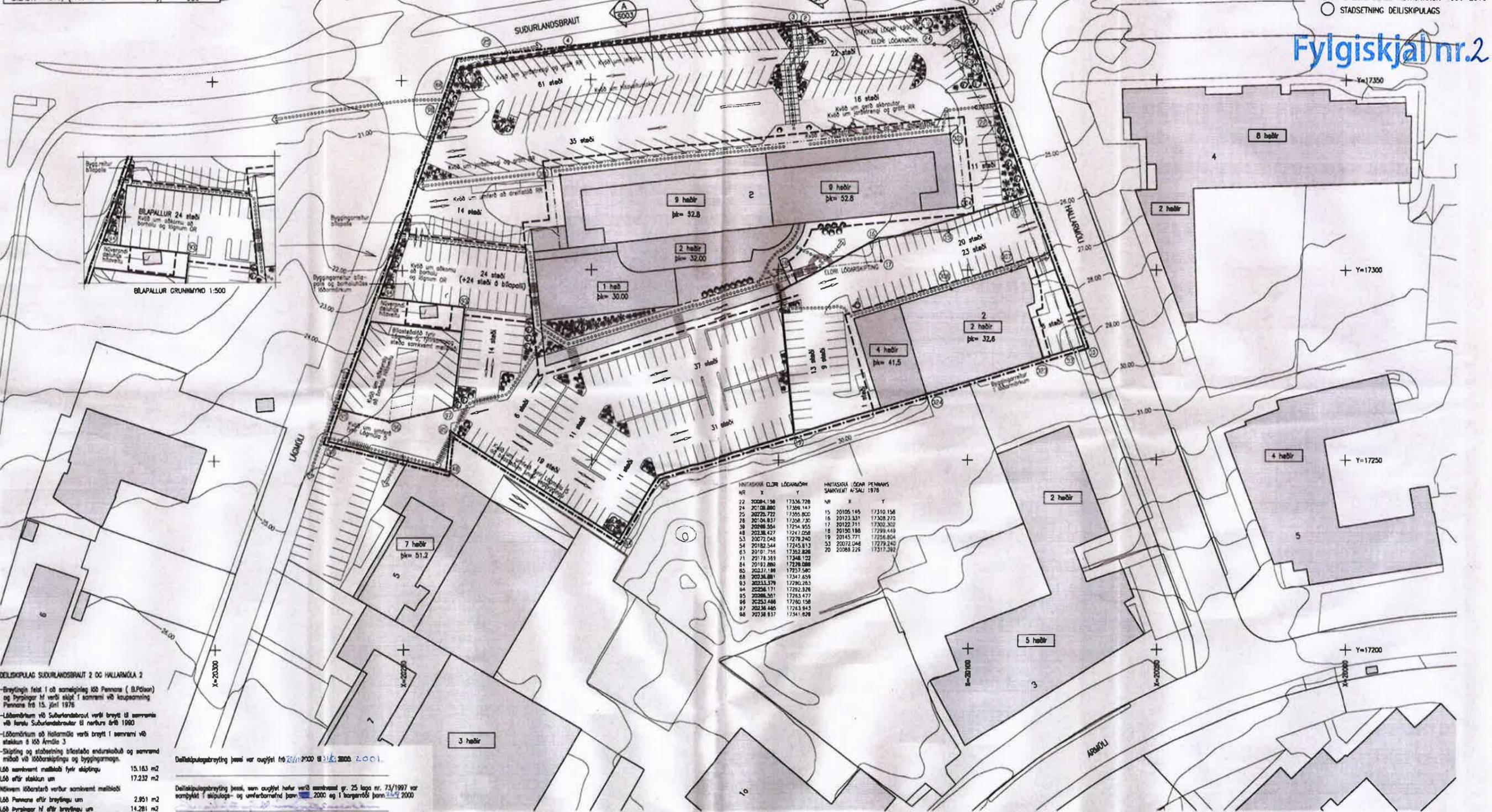
UPPLÝSINGAR UM LÓÐ HALLARMÓLA 2	
STÆRD LÓÐAR	2951 m <sup>2</sup>
BYGGINGARMAGN Á LÓÐ :	
PENNINN	2934 m <sup>2</sup>
NÝTINGARHLUTFALL	1,01
FJÖLDI BÍLASTEDA 1534 m <sup>2</sup> /50 m <sup>2</sup>	31
FJÖLDI BÍLASTEDA 1400 m <sup>2</sup> /35 m <sup>2</sup>	40
FJÖLDI BÍLASTEDA Á LÓÐ	72

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



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016  
 ○ STADSETNING DEILISKIPULAGS

# Fylgiskjal nr.2



HINTASKIÐUR ELJÖR LÓÐARÖR				HINTASKIÐUR LÓÐAR PENNINN			
NR	X	Y	SAKVIKT	NR	X	Y	SAKVIKT
22	20084.150	17336.728	17336.728	15	20105.145	17310.156	17310.156
24	20108.880	17309.147	17309.147	16	20123.331	17308.270	17308.270
25	20226.722	17355.800	17355.800	17	20122.711	17302.302	17302.302
28	20104.837	17358.730	17358.730	18	20150.186	17299.449	17299.449
38	20088.554	17254.955	17254.955	19	20145.771	17256.804	17256.804
48	20238.427	17247.026	17247.026	20	20072.048	17279.240	17279.240
53	20072.048	17279.240	17279.240	53	20072.048	17279.240	17279.240
54	20182.544	17245.813	17245.813	54	20182.544	17245.813	17245.813
63	20101.751	17352.826	17352.826	63	20101.751	17352.826	17352.826
71	20178.353	17348.122	17348.122	71	20178.353	17348.122	17348.122
84	20192.880	17278.088	17278.088	84	20192.880	17278.088	17278.088
85	20237.189	17257.580	17257.580	85	20237.189	17257.580	17257.580
88	20238.881	17347.459	17347.459	88	20238.881	17347.459	17347.459
89	20233.379	17280.263	17280.263	89	20233.379	17280.263	17280.263
84	20258.171	17282.928	17282.928	84	20258.171	17282.928	17282.928
85	20288.351	17283.477	17283.477	85	20288.351	17283.477	17283.477
86	20253.488	17260.158	17260.158	86	20253.488	17260.158	17260.158
87	20238.465	17243.943	17243.943	87	20238.465	17243.943	17243.943
88	20238.837	17341.829	17341.829	88	20238.837	17341.829	17341.829

**DEILISKIPULAG SUDURLANDSBRAUT 2 OG HALLARMÓLA 2**  
 -Breytingin felst í að samþingling 108 Pennanna (B.Pólar) og Þyrpingar hf verði skipt í samræmi við kaupþingling Pennanna frá 15. júní 1976  
 -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 Ármóla 3  
 -Skipting og staðsetning tilkastaða endurskipta og samræmi við staðkun á 100 Ármóla 3 og byggingarmagn.  
 LÖÐ samræmt málhóli fyrir skiptingu 15.163 m<sup>2</sup>  
 LÖÐ eftir staðkun um 17.232 m<sup>2</sup>  
 Növersum löðumörkum verður samræmt málhóli  
 LÖÐ Pennanna eftir breytingu um 2.951 m<sup>2</sup>  
 LÖÐ Þyrpingar hf eftir breytingu um 14.281 m<sup>2</sup>

Dalshöfnubreyting þessi var útgáfið frá 26/11/2000 til 31/12/2000 2001.  
 Dalshöfnubreyting þessi, sem útgáfið hefur verið samræmt gr. 25 laga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og umhverfisstjórn þann 21/12/2000

## DEILISKIPULAGSTILLAGA

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

**SKÝRNINGAR**

- Míkr skýringarmálhóli
- Löðumörk
- Byggingarreitir
- Növersum byggjar
- Þyrpingar
- Grænslíki tengið frá LÖR harku Reykjavíkurborgar

4 hæðir Hæðir hátt  
 þ= 52,8 KG á þaki  
 Bláskall  
 Kvæð um...  
 Hvítir á 100  
 Önguleiðir

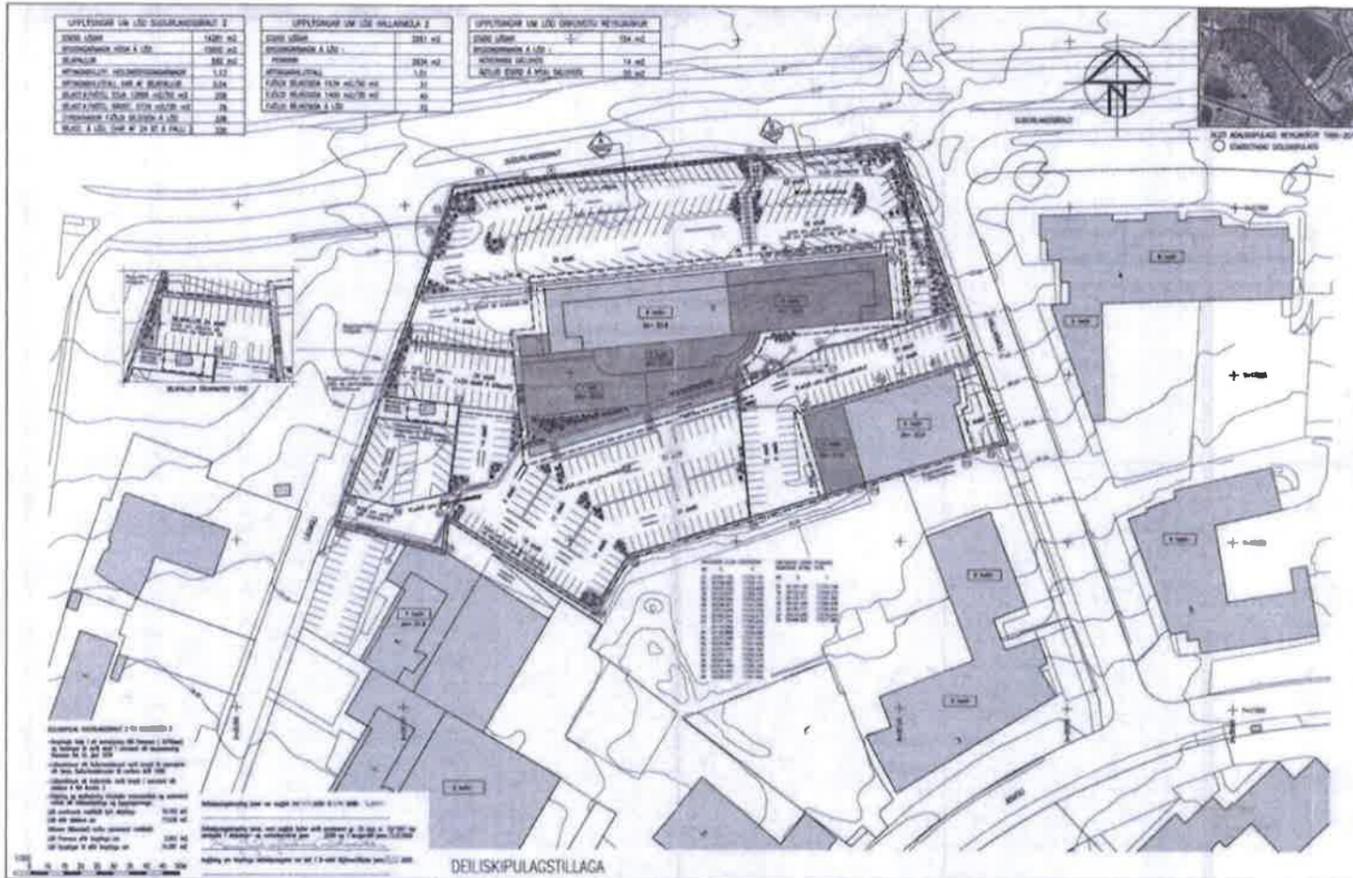
Növersum byggjar á 100 að tölku S 001  
 Skýringarþráttir sjá tölku S 003 og S 004

**SUDURLANDSBRAUT 2**  
 108 REYKJAVÍK

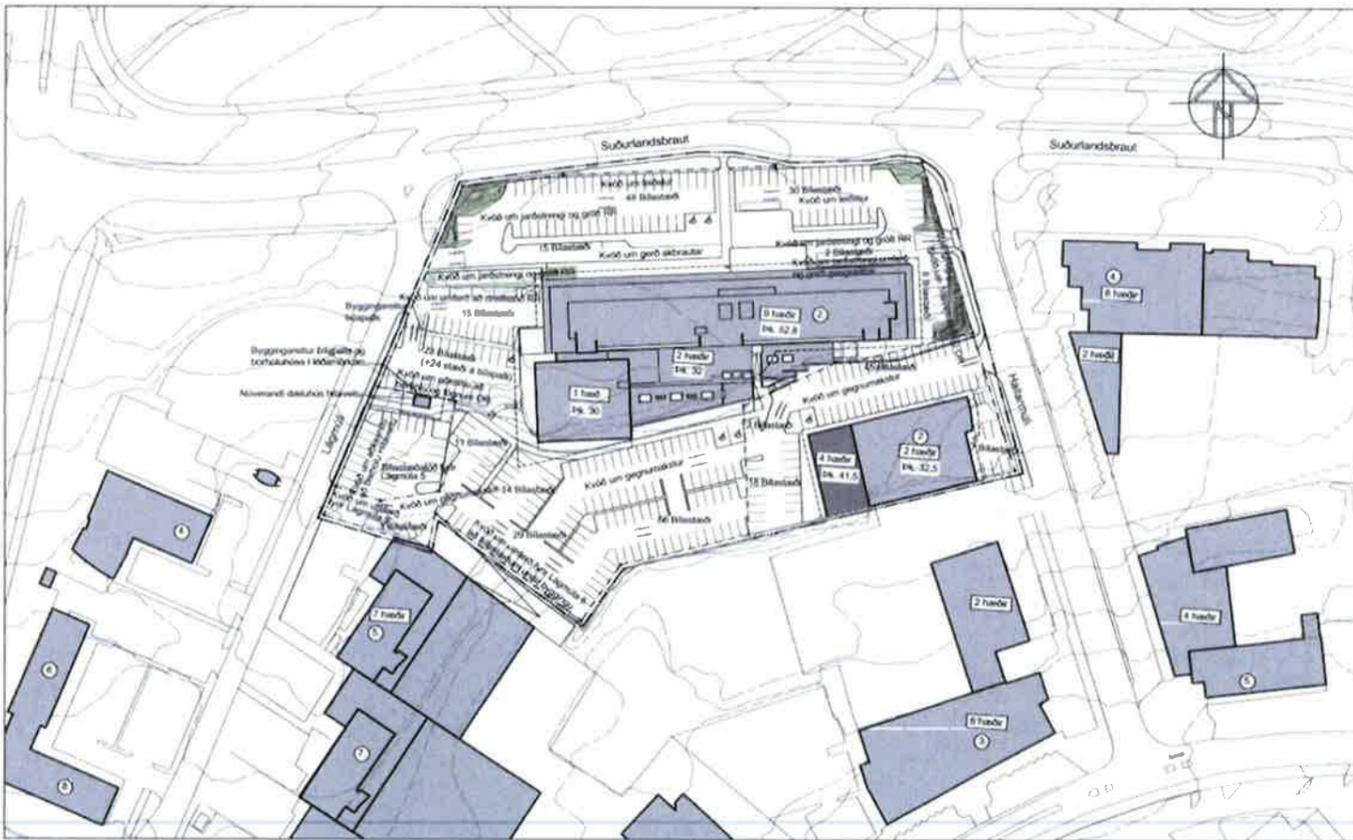
**Arkitektar Skógarhlíð**  
 Skógarhlíð 18 - 101 Reykjavík  
 S. 551 1010 - Fax 562 0588  
 www.arkitektar.is

**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

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

Seiða á grasnarir á vestrufhorn lóðarinnar og á austurhléna, markarar verða að öllu leyfi innan lóðar. Hæð á grasnumunum verður 0,5 - 1,2 metra upp fyrir núverandi gangastétt. Húsgæandi á suðurlandsbraut 2 mun að öllu leyfi sjá um umhirðu grasanna.

Bílastæði í dag eru bílastæði framan við húsið mikió notuð en bílastæði sunnan og vestan til mína notað. Með þessum framfarvæðum á að færa stógt yfir á stæðin vestan megin. Stírv. útreikningur hér að neðan verður bílastæðum fæskja úr 336 í 278 og nýtingarhútfallið fer úr 1,13 í 1,2.

**Suðurlandsbraut 2:**

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

**Hallarmúli 2:**

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

**Lóð Drukuveltu Reykjavíkur:**

Flatarmál lóðar:	154 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn á lóð:	
Núverandi dekkhúsi	14 m <sup>2</sup>
Áætluð stærð á nýju dekkhúsi	20 m <sup>2</sup>



Úrdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2010 til 2030

**Staðsetning deiliskipulags**

**Skýringar:**

- Möguleg mörk, hámarks hæð 1,2 metra upp frá gangastétt.
- Mörk skilpólsga.
- Lóðarmörk.
- Byggingarmörk.
- 1 hæð. Hæðir húsa.
- Núverandi byggingar.
- Óbyggð.
- Húsnúmer.
- St. Kóli á þaki.
- Kvóð. Kvæði á lóð.
- um...

Deiliskipulagbreyting þess, sem ferðir hafa verið í samráði við Svæði 2  
 mrg. 43 gr. skilpólsga frá 12/2011, var samþykkt í B-deild borgarráðs Reykjavíkur 21. mars 2014.  
 Til samráða við Svæði 2 mrg. 44 gr. 11 var brytting á deiliskipulagi þess sem hér er birt á milli Svæði 2 og Svæði 1. Svæði 2 er skilpólsga svæði.  
 Hagnýting um gæðislaus bryttingar var birt í Svæði 1 Svæði 2 þess 21. mars 2014.  
 Einar Arnarson

SVÆÐI 2  
 SVÆÐI 1

**Suðurlandsbraut 2,**  
 stgr. 1.261.1

SVÆÐI 2  
**Breyting á deiliskipulagi**

MA: 1:1000 / A1  
 HANNAÐ: AA  
 TÍÐAR: AA  
 VÉÐUR: AA  
 VÉÐUR: AA

12 febrúar 2014  
 HH

TEIKNUNARSKEMMUR  
 253-21 04 001

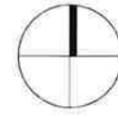
**T.ark**  
 TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf  
 BRAUTARHOLT 6 - 105 REYKJAVÍK ISLAND  
 Sími: 540 5700 FAX: 540 5701  
 teiknistofan@tark.is www.tark.is

Áskilningur: Áskilningur á vörum og þjónu. Áskilningur á vörum og þjónu. Áskilningur á vörum og þjónu.

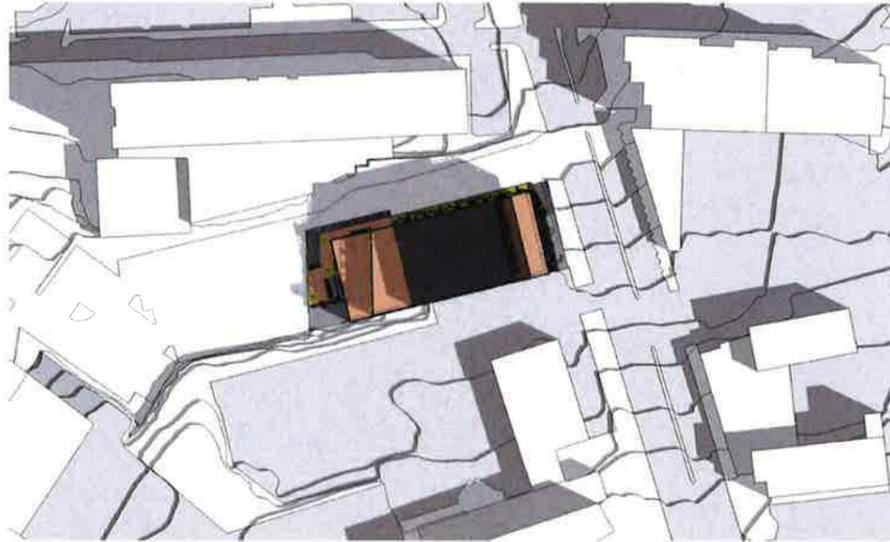


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2

## SKÝRINGARMYNDIR - SKUGGAVARP



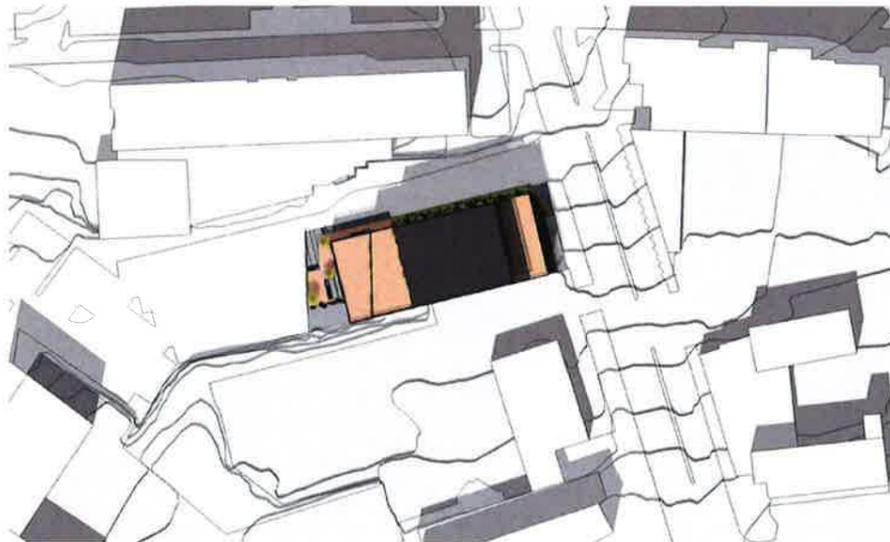
Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



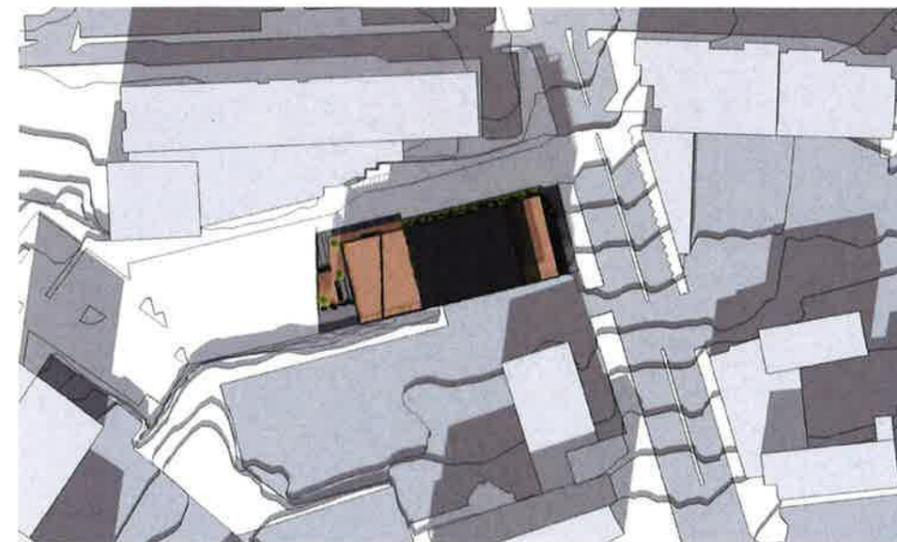
Sumarsólstöður kl. 09:00



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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ HÁNN \_\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ \_\_\_\_\_ MED \_\_\_\_\_

ATHUGASEM DAFREST TIL \_\_\_\_\_

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

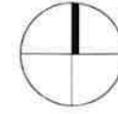
STJÓRNARTÍÐINDA HANN \_\_\_\_\_

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

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

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

BREYTING Á DEILISKIPLAGI 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

DEILISKIPLAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VID ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPLAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í \_\_\_\_\_

ÞANN \_\_\_\_\_ OG Í \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ÞANN \_\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ \_\_\_\_\_ MED \_\_\_\_\_

ATHUGASEMDFREST TIL \_\_\_\_\_

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

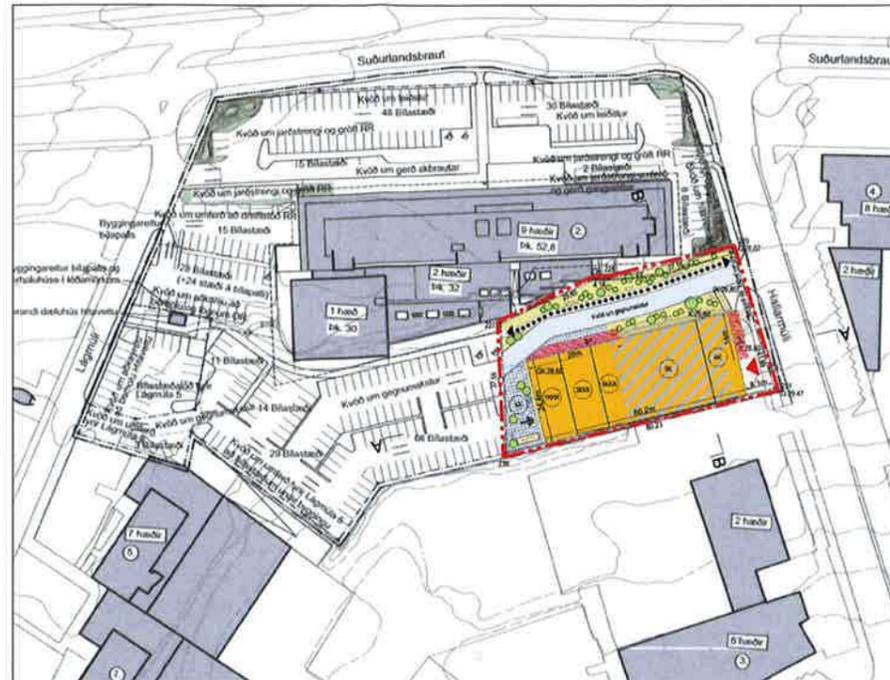
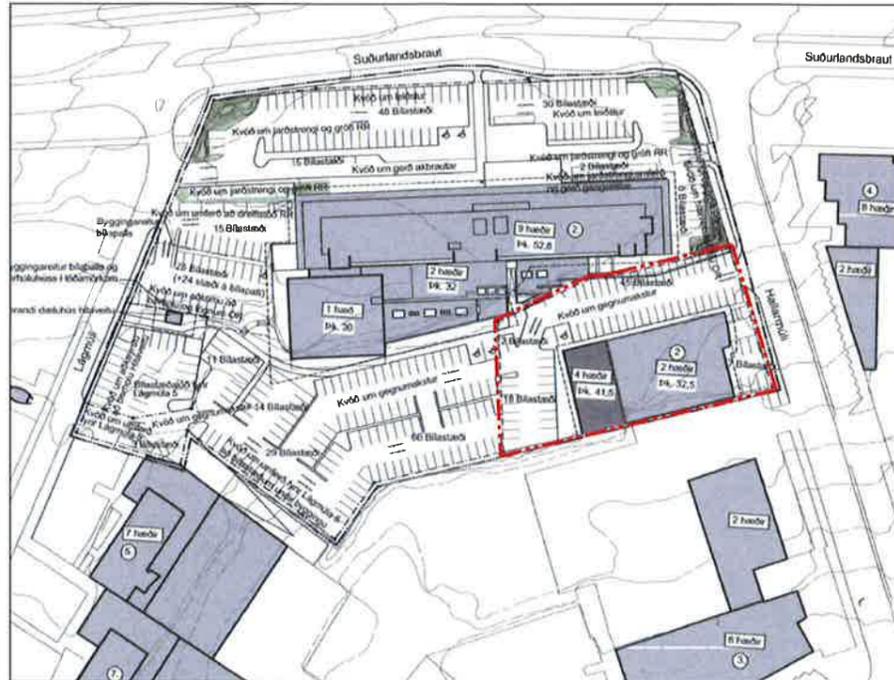
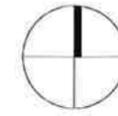
STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_

**YRKI ARKITEKTAR**  
 Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík  
 Sími: +354 552 6629  
 Kí: 560997-3109  
 www.yrki.is  
 yrki@yrki.is  
Áskilningur á eigin myndum og höfundarhagkerfi  
Söfnuðs- og höfundarhagkerfi

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 <sup>2</sup>	2.951	3.081
Fjöldi hæða án kjallara	2-4 hæðir	1-5 hæðir
Byggingarmagn ofanjarðar A rými m <sup>2</sup>	2.934	6.500
Nýtingarlutfell ofanjarðar A rými m <sup>2</sup>	0,99	2,11
Byggingarmagn ofanjarðar B rými m <sup>2</sup>		300
Samtals byggingarmagn ofanjarðar A og B rými m <sup>2</sup>		6.800
Nýtingarlutfell ofanjarðar A og B rými m <sup>2</sup>		2,21
Byggingarmagn læknirýmis neðanjarðar m <sup>2</sup>		650
Byggingarmagn bílagæmslu neðanjarðar m <sup>2</sup>		1.945
Samtals byggingarmagn A og B rými og bílagæmslu án læknir, m <sup>2</sup>		8.745
Samtals byggingarmagn A og B rými og bílagæmslu með læknir, m <sup>2</sup>		9.405
Hámarksfjöldi bílastæða innan lóðar	72 stæði	55 stæði
Lagmarksfjöldi hjólastæða innan lóðar	0 stæði	54 stæði

### Hluti gildandi deiliskipulags

Heildarskipulag samþykkt 26.09.2000, ásamt síðari breytingu samþykkt 05.03.2014, dölalóðist gildi 21.03.2014.

1:1000

### Deiliskipulagsbreyting

1:1000

#### 1. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

(Gildi er heildarskipulag svæðisins, samþykkt í borgarráði 26.09.2000, ásamt síðari deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 05.03.2014. Deiliskipulagsvæðið nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveitu Reykjavíkur og Hallarmúla 2. Deiliskipulagsbreyting þessi vísar einungis til lóðar Hallarmúla 2.

Skuggavepari eru gerð skil á skýringarupplýttum.

#### ADALSKIPULAG

Í Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M2c). Fjallað er um það m.a. í kaflanum „Háleit“ - Bústæðir - Borgarlíni 5. „Mikilvæg atvinnusvæði eru í borgarlínanum“ sem eru en í þróun og uppbyggingu. Tölur eru til uppbyggingarmöguleika eru í Miðjum. Uppbygging við Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla er miðsvæði til að styrkja þróunarsíðan Orfirney-Keldur. Hæð er einnig skilgreint sem þróunarsvæði B57 Miðlar-Suðurlandsbraut. „Einkum ger ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrétt smásköpunum, stofnumum, náðgöngum, náðgöngum og þjónustufyrirtækjum, fjárfélagastofum, veitingastofum og hótélum. Hæðir bygginga að þjófnúli 4-8. Áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 búðir.“

#### 2. SKIPULAGSLEG BREYTING

##### 2.1 Afmörkun

Deiliskipulagsbreyting þessi gildir 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 m<sup>2</sup>.

##### 2.2 Umhverfi og byggiamynd

Upphaflegt hlutverk skipulagsins er fyrir lóðina og umhverfið og því eru götur og aðkomur að húsum aflið skipulagðar á forsendum akandi umferðar. Í dag einkennist svæðið af skrifstofu/hótelbyggingum og atvinnuhúsnæði sem eru umkinn bílastæðum og umferðargötum. Meðfram Hallarmúla, austan og vestan megin, er nú þegar samfelld röð mihæðra bygginga, 2-9 hæðir aðallega með flötum þökum. Á bílastæðum eru fyrirleitt 1-2 hæða viðbyggingar. Svæðið er deiliskipulag í 1. hæðinni, ásamt síðari breytingum, er fyrirhuguð tölurverð aukning á byggingarmagn nágrannalóða. Á baklóð Ármúla 3 er fyrirhuguð 2 hæða bakbygging. Beint á mótt Hallarmúla 2 er heimilt samkvæmt deiliskipulagi að hækka bakhúsið Suðurlandsbrautar 2 í einni hæð í fjórar hæðir. Einnig eru heimildir til að hækka bakhúsið Suðurlandsbrautar 2 í einni hæð í fjórar hæðir. Einnig eru heimildir til að hækka bakhúsið Suðurlandsbrautar 2 í einni hæð í fjórar hæðir.

Ástand húsanna er álagt en ekki er lagt mat á varðveisluhlutill svæðisins skv. Byggingahönnun um borgarlínu 5 frá Mínlafsalví Reykjavíkur, 2014.

##### 2.3 Starfsleið

Miklunum er mikilvæg atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum (rýmisfrétt smásköpunum). Á lóð Suðurlandsbrautar 2 er nú hæða hótellbygging. Öbyggingar flætur í hverfinu eru að mestu notaðir undir bílastæði og aðkomuleitri þetta.

##### 2.4 Umferð og aksturshæðir

Aktursvæðið er lóðinni er góð. Aðkoma að lóðinni er aðallega frá Hallarmúla einnig er hægt að koma að lóðinni frá Lágumla um bílastæði á baklóð 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 fyrirhuguð 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 baklóð Suðurlandsbrautar 2. Tengingin er í dag bætt tæknirúð og dórugg fyrir gagnandi vegfarendur.

#### 3. UMVERFISÁHRIF

##### 3.1 Jákvað áhrif

Þessi deiliskipulagsbreyting:

- styrkir líf á svæðinu allan sólarhringinn með uppbyggingu atvinnuhúsnæðis og/eda hótels í lóðinni stíkt stíktar þjónusta í d. veitingastofu, verslun og fl.
- bætir þjónustu á miðsvæðinu og hefur jákvað 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 heildur 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 deiliskipulagsáætlananna. Tilgangur nýrra betur núverandi innvið og fjárfestingar borgarinnar, það felst meðal annars í betri nýtingu á núverandi vaxandi og veltuferri.
- gerir ráð fyrir að fækka bílastæðum á yfirborði lóðarinnar 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, segnum grænt garðsvæði.

##### 3.2 Neikvað áhrif

- Gera ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega við Hallarmúla ásamt aukningu á hópförum. En neikvæm aukning er djúps en teist óveruleg. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvað áhrif á loftgæði og hljóðvið.

#### 4. DEILISKIPULAGSSTILLAGA

##### 4.1 Markmið

Markmiðið er að

- auka framboð hótellherbergja og/eda atvinnuhúsnæðis á miðsvæði þar sem stutt er bæði inn í miðbæinn og út í borginni um Suðurlandsbraut. Einnig að auka druggi fjölgandi og hlífandi fólks með druggari leiðum.
- auka byggingarmagn til að tryggja betri nýtingu á innviðum.
- vinna sérstaklega með landhalla og hæðarmánum milli lóða.
- auka græna ásjón svæðisins með vandaðri lóðarhönnun, gróðri og grænu yfirborði.
- tryggja gegndrátt yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri á yfirborði bílastæða.
- skoðaðar verja sérstaklega áherslu um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.
- tryggja gott aðgengi fyrir fótgangandi milli bygginga og að bakgarði reitissins.
- aðgengi fyrir alla verði tryggt.

##### 4.2 Lýsing á deiliskipulagsstillingunni

Breytingin leitt í meginatriðum í því að stækka byggingareit, auka leyfilegt byggingarmagn/ nýtingarlutfell ofanjarðar m.v. A rými úr 0,99 í 2,11 og fjölga hæðum húsa á lóðinni með líttli til aðlagaðri byggð. Leyfilegur hámarks hæðarfjöldi verður 5 hæðir, efsta hæðin skal vera í andregin frá Hallarmúla en til vesturs stíktar byggingin niður í 1 hæð til að lágmarki skuggavepar og skapa skjólgöð og sótr garðsvæði. Þar sem hæðir eru innregnar nýtt þakrymi sem granar þaksvallir. Í byggingunni er fyrirhuguð hótell/atvinnustarfssemi með björtu, aðlaðandi inngangsrými í fyrstu hæðinni sem opast í Hallarmúla. Gert er ráð fyrir að fjarlægja bílastæði á yfirborði lóðarinnar og gera þess í stað bílastæðum og garðsvæði á lóð. Lóð er áhersla á góðar gönguleitir gegnum svæðið, mannlæg mælikvarða og góða aðstöðu fyrir hlífandi vegfarendur.

#### 5. ALMENNIR SKILMÁLAR

##### 5.1 Almenn

Skilmálar þessi gilda fyrir hlið afmarkaða skipulagsvæði. Á svæðinu geta orðið allt að 6 800 m<sup>2</sup> bygging (ofanjarðar) sem heimilt er að nýta til skrifstofu, atvinnuhúsnæðis og hótellstarfsemi í flokki IV.

##### 5.2 Hönnun mannvirka

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

##### 5.3 Mæli- og hæðarlöð

Útbúin verða mæli- og hæðarlöð sem kveða mánar á um ýmis atriði vö sem lóðarstærð og hæðarsetningu. Nýjsta mæliklaði frá 11.04.2014 verður upplært.

##### 5.4 Byggingareitir og byggingarlínur.

Byggingareitir eru sýndir á mæliplötum og á deiliskipulagsupplætti í grunnmynd og sneidningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru sýndir sérstakir byggingareitir fyrir fjölstakiga austan megin, við Hallarmúla, og við norðvestur horni byggingar. Heimilt er að hafa fjölstakiga á vesturhlíð byggingar utan við skilgreinda stöðlu. Einstaka minniháttar byggingarhútar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér röðingun mega fara 60 sm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en sem nemur 10% af hverri byggingarhlíð.

Byggingin stíktar til vesturs samkvæmt afstöðumynd og sneidningu. Við hönnun byggingarinnar er þessi stöðlu hugað sem gróðurvent útsæði sem veldur sem minnstu skuggavepari á flíggandi lóðir og dregur úr byggingarmassa byggingarinnar til vesturs. 5. hæð skal vera innregin að lágmarki 9,5 metra frá Hallarmúla. Aðrar hæðir skulu stíktar á þann hátt sem veldur minnstu skuggavepari á aðlagaðri lóðir og mótur stíktar form byggingar. Stöðlu byggingar til vesturs skal vera í hverju tilfalli fyrir sig að lágmarki 8 metrar.

##### 5.5 Húshæðir og þök

Hámarksþakhláði og stöðlu hússins eru tilgreind á deiliskipulagsupplætti. Þök skulu vera flöt, með vatnshalla.

Þar sem innregnar hæðir eru skal gera ráð fyrir þakvolum með dvalarsvæði, heimilt er að handrifið fari upp fyrir byggingareit á bilinu 1,20 - 1,50 m á hæð. Handrifið skulu samræmt efnisval byggingar og verða hluti af heildarútliti byggingarinnar. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og fríðsærs.

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

Salarhæðir eru hlífðandi og uppgelín hámarksþakhláði á skilmáslöðum er bindandi. Einstaka minniháttar byggingarhútar (vegna tæknihjúðar eða lyftuþoka) mega standa upp úr þaki allt að 2m og skulu þeir vera hlífð áberandi og útlærðir í samræmi við hönnun hússins. 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 þaksvæði.

##### 5.6 Jarðhæðir

Gera skal ráð fyrir að framhlíð húss sem snýr að götu sé vírk, björt og opin. Einnig er heimilt að hafa vírkir hliðar sem snúa inn að garðsvæði og að nágrannalóð.

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

##### 5.7 Aðkoma og aðgengi

Aðkoma fyrir gangandi af byggingunni er frá Hallarmúla um 1. hæð hússins líkt og fram kemur á deiliskipulagsupplætti. Byggingin er staðseti 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 stoðveggi við gangstétt.

Aðkoma í bílastæðum er frá norðurhlíð og vesturhlíð byggingar og á þá vera innan svæðis sem er skilgreint á deiliskipulagsupplætti. Ítalði er í núverandi kvöld um gegnumakstur á lóð.

##### 5.8 Útlit og yfirbragð byggingar

Leggja skal áherslu á náttúrulegt útlit og vandað yfirbragð byggingar og að húsloð verði heildstætt en þess að vera einleitt. Þrjúta skal upp veggfleti með gluggum og t.d. tumburistum og lítum svolum til hliðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppu niður skal gera ráð fyrir gróðri á þakvolum og gróðurvegglum sem mynda einkinn gróðurbrækkju stöðlu frá þaki og niður á jörð.

Svalir herbergja mega fara út fyrir byggingareit að norðanverðu um allt að 3,2 m. Þær mega þó aldrei vera meira en sem nemur 5% af byggingarhlíð. En fremur mega ekki vera svalir nær húsborni en 1 m og ekki á göllum byggingar.

##### 5.9 Bílajallari, gestabílastæði og hljólastæði

Gert er ráð fyrir bílajallara undir nýbyggingu. Gera skal ráð fyrir:

- 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.
- 1 bílastæði á hverja 130 m<sup>2</sup> hótellhúsnæðis fyrir gistihotel.
- 1 bílastæði á hverja 300 m<sup>2</sup> lager- og tæknirýmis.
- 2 reihljóstæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m<sup>2</sup> hótellhúsnæðis fyrir gistihotel.
- Fjöldi stæða fyrir hreyfihalla skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Ef ekki tekst að koma tilskýðu magni almennra bílastæða fyrir innan lóðar þá er heimilt að greiða lóðarinnar skal þakkið fjölbreyttu efnis og einkennast af vönduðum frágangi. Aðlögun að hönnun á aðlagnum lóðum skal vera gerð í samræmi við viðkomandi lóðarhafa.

Á lóð skal gera ráð fyrir dvalarsvæði á sótrikum og skjólsælu stað innan garðrýmis. Yfirborð allra lóðarinnar skal þakkið fjölbreyttu efnis og einkennast af vönduðum frágangi. Aðlögun að hönnun á aðlagnum lóðum skal vera gerð í samræmi við viðkomandi lóðarhafa.

Mikil áhersla er lögð á markvissa gróðursetningu trjáa og annars gróðurs á yfirborði, húshlíðum og þaksvolum. Trjá (leifbeinandi staðsetningu trjáa á deiliskipulagsupplætti). Trjágróður gerir umhverfið hlíflega, skjólr fyrir vind, bindur kolefni og kemur með fuglalíf inn á svæðið. Við val á gróðri er lögð áhersla á líffræðilegan fjölbreytileika. Trýgja þarf að tré og annar gróður sem er staðsetur utan bílagæmslu hafi rótarvænt 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 lítið rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergríflega kjörn leið til að auka gróður því hún þarf ekki mikil rötarmýri ásamt því að vera vind-, salt- og skuggþolin.

Stærkt skal að því að ofnæfnt og regnvatn af þökum og yfirborði lands verði mótlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Einnig er nýta heitt afvalvatn til snjóbræðslu á lóð.

##### 5.11 Hljóðvæði

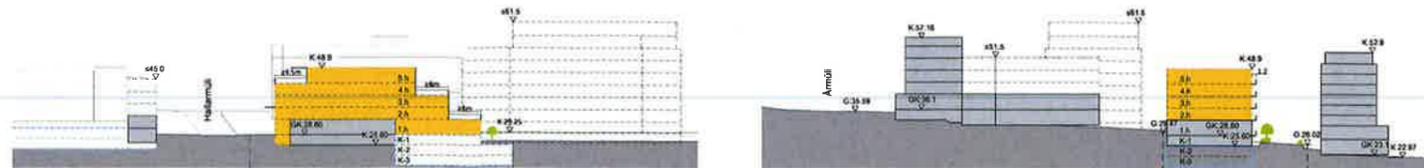
Tryggja skal að hljóðvæði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvæði þarf að uppfylla staðal ÍST 45:2016 Hljóðvæði - Flokkun lóðar- og atvinnuhúsnæðis. Húsnæði skal skipulagð á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistarverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðargötum sé því komið við. Hljóðvæði verði leytt á byggingartæknilegan hátt.

##### 5.12 Skilti

Skilti eru aðeins leyfð á jarðhæð. Óheimilt er að vera með skilti innan lóðar sem eru trufandi vegna stærðar, lýsingar eða ásjónar. Skilti má vera að hámarki 7m x 5m. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skal merkt á aðaluppdrátt.

##### 5.13 Niðurfylling húsa

Gerð hefur verið frumathugun á burðarvirki núverandi húss með líttli til þess að byggja ofan á það 6-8 hæðir. Núverandi staða er sú að það sé raunhæft að láta núverandi húsi standa með því að fjarlægja þaklið og styrkja burðarvirkið. Ef ljós kemur að engu að síður að ekki er hægt að halda í núverandi byggingu og byggja ofan á hana þá er heimilt að rífa hana og byggja nýbyggingu í hennar stað, uppgelín góðfjöldi kjallara er ekki bindandi. Fastanúmer húss sem um ræðir er 232-7700.



Snið A-A

1:1000

Snið B-B

1:1000

### Merking tákna:

- Deiliskipulagsbreyting:
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Núverandi bygging innan deiliskipulagsbreytingar
- Byggingareitir stækkunar
- Lóðrétt skipting hæða
- Byggingareitir brunastiga
- Byggingareitir kjallara þ m. l. undir byggingum
- Hjólastýli byggingareitir leiðbeinandi staðsetning
- Græn svæði innan lóðar leiðbeinandi staðsetning
- Göngustígur innan lóðar leiðbeinandi staðsetning
- Akraut innan lóðar leiðbeinandi staðsetning
- Mörk leyfilegs aksturssvæðis í bílajallara
- Innkeyrsla bílajallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinnangangur
- Hæðir bygginga
- Gólfkoti jarðhæða
- Tré - leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggur
- Kvöld um gönguleið
- Núverandi hæðarlínur

### Gildandi deiliskipulag:

- Möguleg mín. hámarks hæð 1,2 metrar upp frá gangstétt
- Mörk skipulags
- Lóðarmörk
- Byggingareitir
- Hæðir húsa
- Núverandi byggingar
- Öbygging
- Húsnúmer
- Kóði á þaki
- Kvöld á lóð
- Um

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

VAR SAMÞYKKT Í \_\_\_\_\_ OG Í \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BANN

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ \_\_\_\_\_ MED

ATHUGASEM DAFREIST TIL \_\_\_\_\_

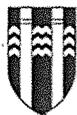
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU Breytingarinnar VAR BIRT Í B-EIÐ

STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_

**YRKI ARKITEKTAR**  
Hverfisgötu 78, 101 Reykjavík  
Sími: +354 552 6629  
Kí: 580997-3109  
www.yrki.is  
yrki@yrki.is

Ást H. Ágústsson, Anna H. Ágústsson  
Sölvberg, Anna H. Ágústsson

HALLARMÚLI 2			
DAGSETNING	MKV.	TEIÐNAD AF	ÚTGEF AF
15.11.17.	1:1000	SÖHML	AHA/BB
SDR 03.18.			
TEIÐNUNG	VERK NÚM.	TEIÐNUNG NÚM.	ÚTGAFA
D01	V280	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.



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 kæranda verði hafnað.

### **Málsástæður og lagarök:**

Málsástæður kæranda koma fram í kærum 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 bílastæðum 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.**

