

Helena Stefánsdóttir

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

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

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

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

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

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

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



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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 REYKJAVÍK

Reykjavík, 14. janúar 2019

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

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

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

I. KRÖFUGERÐ

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

II. MÁLAVEXTIR

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

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

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

Eldri samningar um lóðarleigu að Hallarmúla 2 og Suðurlandsbraut 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar 2

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

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

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

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

Stofnskjal um lóðina Hallarmúli 2

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

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

III. MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK

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

Fyrirhugaður hótélrekstur er í andstöðu við þinglýstar kvaðir

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

Kærandi leggur ríka áherslu á, að þinglýstir eigendur fasteignarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiðir rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsalsins, en af efni þess megi ráða að forsenda fyrrum eiganda fasteignarinnar hafi verið að 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. 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 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 samanstandur af fyrrnefndum þremur lóðum. Á þeim hvíla ýmsar sameiginlegar kvaðir, s.s. um bílastæði og gegnumakstur, sbr. ákvæði eldri lóðaleigusamnings og núgildandi lóðaleigusamnings um lóð að Hallarmúla 2 (fskj. 8), afsal vegna Hallarmúla 2 (fskj. 9 og 10), stofnskjal lóðarinnar Hallarmúla 2 (fskj. 7) og deiliskipulagi sem vísað er til í stofnskjali lóðar. Kærandi byggir á að áfram verði að líta á svæðið í heild sinni og að breyting á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 einvörðungu, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á notkun þeirrar lóðar, verulega auknu byggingarmagni og engum bílastæðum á lóð feli í sér mjög veigamikla breytingu á svæðinu sem fallin er til þess að raska því jafnvægi sem ríkir innan þess á kostnað kæranda.

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

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

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

Neikvæð grenndaráhrif breytingarinnar gagnvart Suðurlandsbraut 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Málsmeðferð sveitarfélags felur í sér brot á rannsóknarreglu stjórnsýslulaga

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

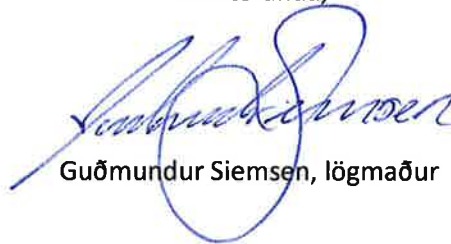
Þá áskilur kærandi sér allan rétt til þess að neyta allra þeirra úrræða sem lög leyfa nái krafa hans ekki fram að ganga, þ.m.t. að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar sbr. 51. gr. skpl.

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 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

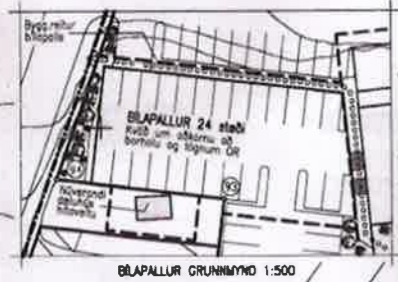
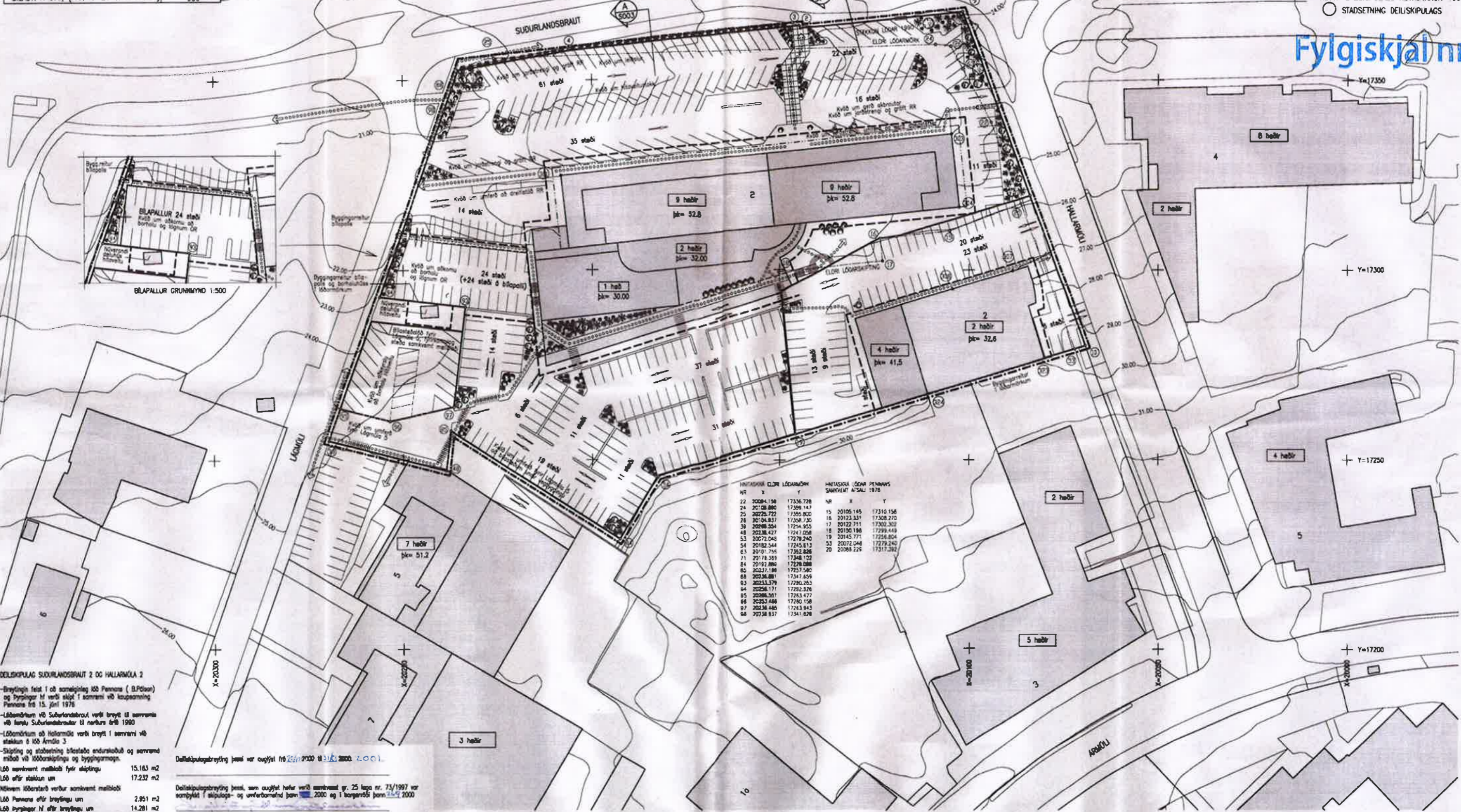
UPPLÝSINGAR UM LÓÐ HALLARMÓLA 2	
STÆRD LÓÐAR	2951 m ²
BYGGINGARMAGN Á LÓÐ :	
PENNINN	2934 m ²
NÝTINGARHLUTFALL	1,01
FJÖLDI BÍLASTEDA 1534 m ² /50 m ²	31
FJÖLDI BÍLASTEDA 1400 m ² /35 m ²	40
FJÖLDI BÍLASTEDA Á LÓÐ	72

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 DELISKIPULAGS

Fylgiskjal nr.2



HINTASKIÐ ELDRI LÓÐARÓHR				HINTASKIÐ LÓÐAR PENNANS SAMKVÆMT ÁSALU 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	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					

DELISKIPULAG SUDURLANDSBRAUT 2 OG HALLARMÓLA 2
 -Breytingin felst í að samþingling 108 Pennans (B.Pólar) og Þyrpingar hf verði skipt í samræmi við kaupþingling Pennans frá 15. júní 1978
 -Lóðarmörkum við Sudurlandsbraut verði breytt til samræmis við harku Sudurlandsbrautar til nerturs frá 1980
 -Lóðarmörkum að Hallarmóla verði breytt í samræmi við staðkun á 100 Árnóla 3
 -Skipting og staðsetning bílastæða endurskiptuð og samræmi við staðkun og bílastæðing og byggingarmagn.
 LÖB samræmt matliði fyrir skiptingu 15.183 m²
 LÖB eftir staðkun um 17.232 m²
 Niðverri lóðarstarf verður samræmt matliði
 LÖB Pennans eftir breytingu um 2.951 m²
 LÖB Þyrpingar hf eftir breytingu um 14.281 m²

Dalshéðabreyting þessi var útgáfa frá 26/11/2000 til 31/12/2000 2001.

Dalshéðabreyting þessi, sem útgáfa hefur verið samræmt gr. 25 laga nr. 73/1997 var samþykkt í skiptinga- og umferðarnefnd þann 22.11.2000 og í borgarstjórn þann 21.12.2000

Útgáfa um breytingu dalshéðabreytingar var birt í B-dæli Stjórnartíðnis þann 2000

DELISKIPULAGSTILLAGA

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

SKÝRNINGAR

- Mörk skiptingarmála
- Lóðarmörk
- Byggingarreiður
- Núverandi byggingar
- Þyrpingar
- Grænir leiðir og LÖB harku Reykjavíkurborgar

4 hæðir Hæðir harku
 þ= 52,8 KÖB á palli

Bláaelli
 Kvæð um...
 Hvítt á 100
 ÖB-gæðir

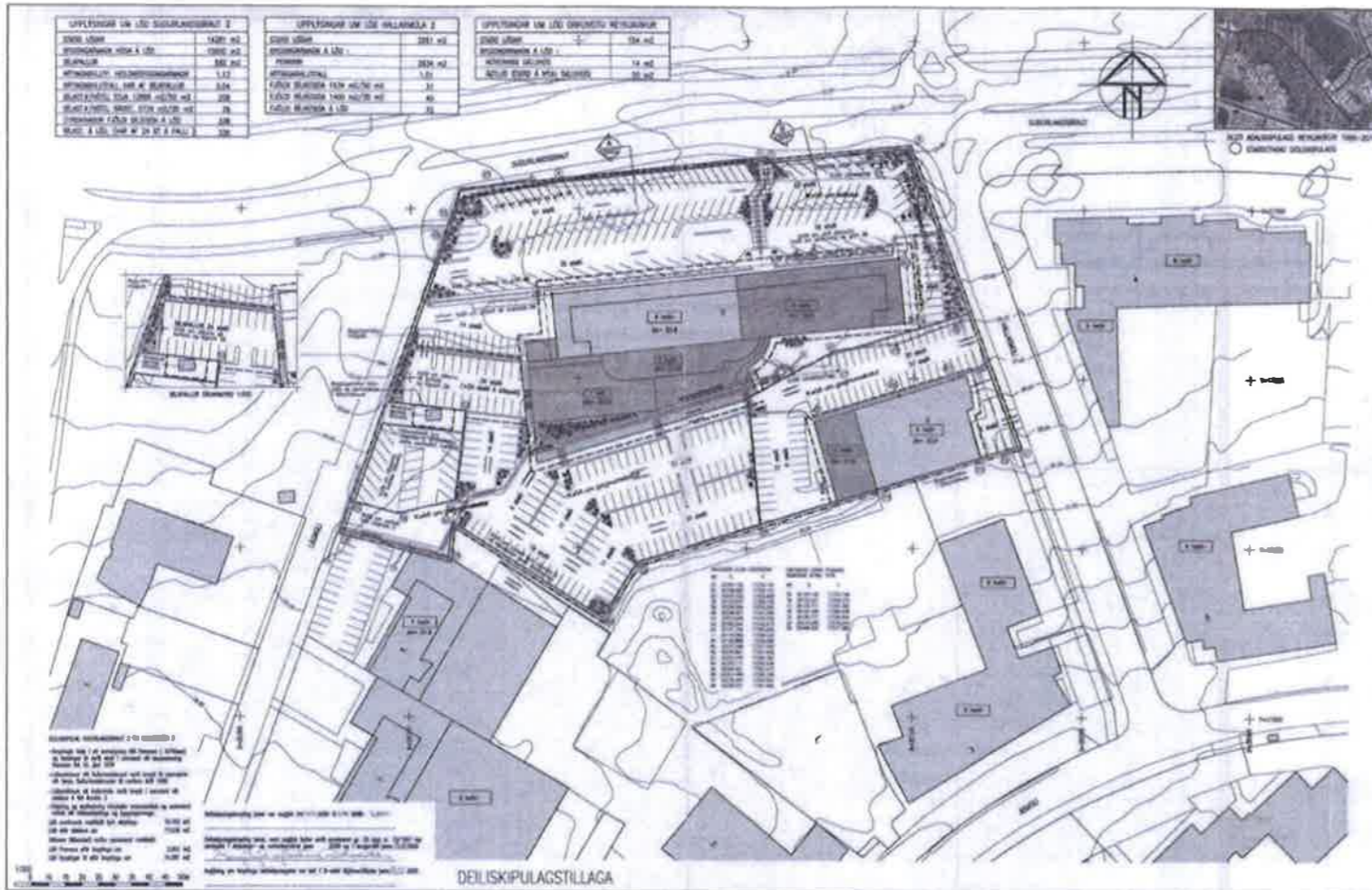
Núverandi byggingar á 100 að tekin S 001
 Skiptingarmálaþreir á 100. S 003 og S 004

SUDURLANDSBRAUT 2
 108 REYKJAVÍK

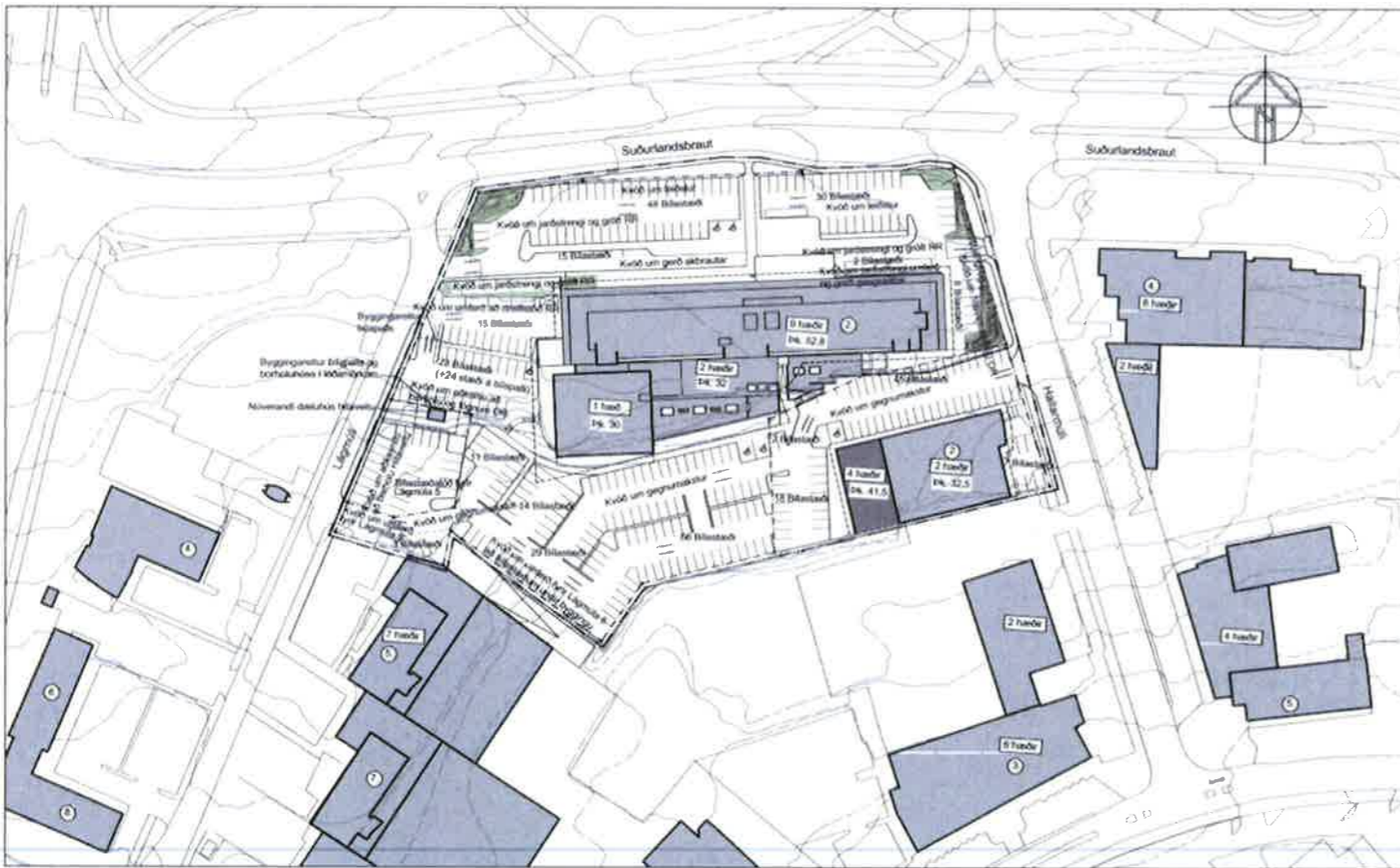
Arkitektar Skógarhlöð
 Skógarhlöð 18 - 101 Reykjavík
 S. 551 1010 - Fax 562 0588
 www.arkitektar.is

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

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



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



Tillaga að breyttu deiliskipulag, mælikvarði, 1:1000

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

Seiða á grasnarir á vesturhorn lóðanna og á austurhlöðna, markarar verða að öllu leyfi innan lóðar. Hæð á grasnum er 0,5 - 1,2 metra upp fyrir núverandi gangastíð. Húsgangandi á suðurlandsbraut 2 mun að öllu leyfi sjá um umhirðu grasanna.

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

Suðurlandsbraut 2:	
Flatarmál lóðar (samkvæmt mælitæði)	14 169,0 m ²
Byggingarmagn á lóð:	
Hús á lóð	18 300,0 m ²
Bílastætur	562,0 m ²
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 húsnæðis	2 000 m ² / 35 m ² = 57 stæði
Örnur rými svo sem: mótaka, eiddhús, starfsmannabætaðe, lager og fl.	6 000 m ² / 50 m ² = 120 stæði
Útreikningur fjölda bílastæða á lóð	278 stæði

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

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



Úrdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2010 til 2030

Staðsetning deiliskipulags

Skýringar:

- Möguleg mörk, hámarks hæð 1,2 metra upp frá gangastíð.
- Mörk skilpólsga.
- Lóðarmörk.
- Byggingarmörk.
- 1 hæð.
- Hæðir húsa.
- Núverandi byggingar.
- Öbyggt.
- Húsnúmer.
- Fl.
- Kv00.
- Kv00.
- Kv00.
- um

Deiliskipulagsskýring 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 breytt og gætt gætt þess þess
 sem hér er stafrænt með höfundum svæðis og Svæðisráðgjafar og Svæði 2
 21. mars 2014
 Björn Axelsson

SVÆÐISRÁÐGJAFAR

Suðurlandsbraut 2,
 stgr. 1.261.1

SVÆÐISRÁÐGJAFAR

Breyting á deiliskipulagi

MA: 1:1000 / A1
 HANNAÐ: AA
 -VERIÐ ARIÐ: AA
 -LAÞRIFAÐ: AA

FRÓÐ: 12. febrúar 2014
 LIÞNAÐ: HH

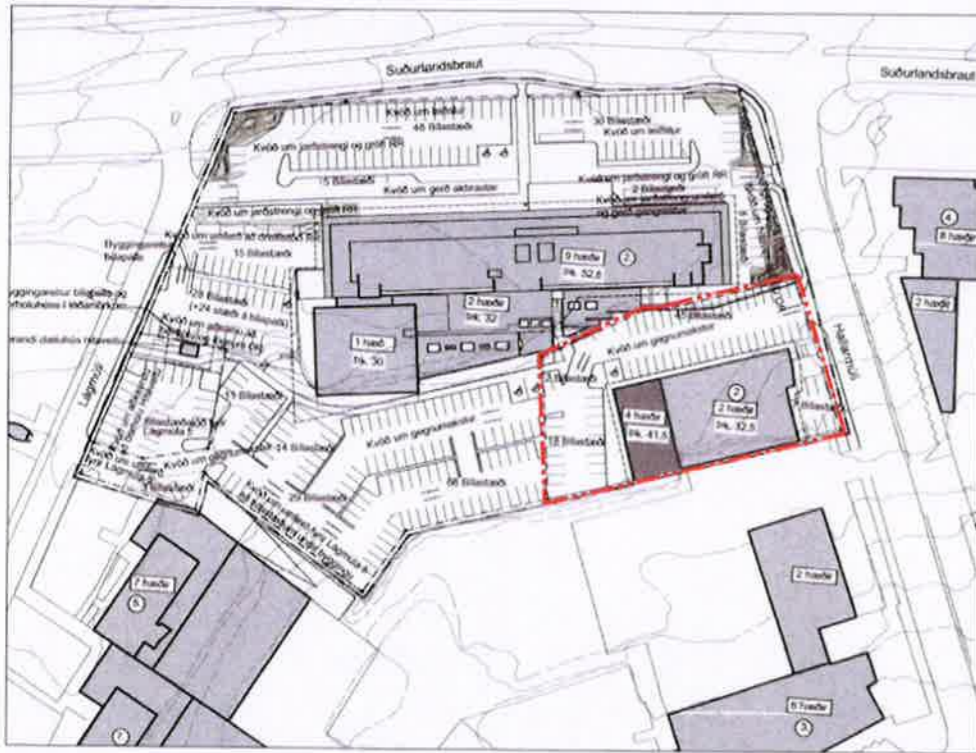
TEIKNUNARSKEMMA: 04 001

253-21

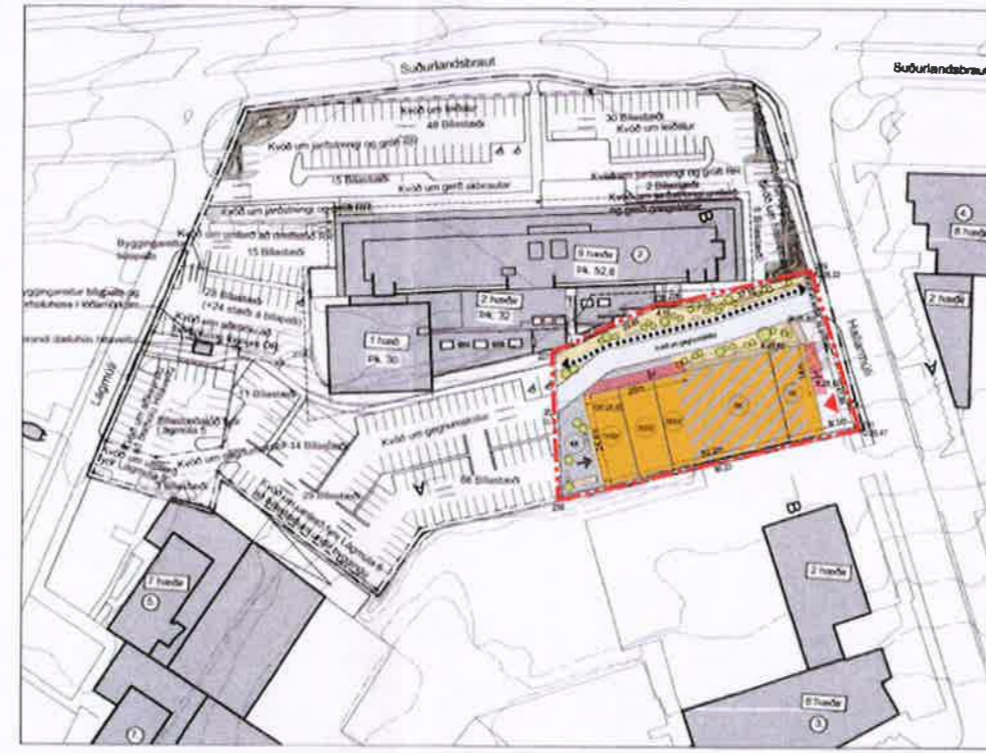
T.ark
 TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf
 BRAUTARHÖLTI 6 - 105 REYKJAVÍK ISLAND
 Sími: 540 5700 FAX: 540 5701
 teiknistofan@tark.is www.tark.is

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2 Staðgreinireitur 0-1-1261102

Fskj. 6, síða 2



1:1000



1:1000

Hluti gildandi deiliskipulags
Heldarskipulag samþykkt 26.09.2000, ásamt síðri breytingu samþykkt 05.03.2014, bókaleið gildi 21.03.2014.

Deiliskipulagsbreyting

SKILMÁLATAFLA - HALLARMÚLA 2

	slv. eða skululeg	slv. illögu eða nýju skululeg
Lóðarstær m ²	2.861	3.081
Fjöldi hæða án kjallara	2-4 hæðir	1-5 hæðir
Byggingarmagn ofanjarðar A rými m ²	2.934	6.500
Nýjringtúlfir ofanjarðar A rými m ²	0.96	2.11
Byggingarmagn ofanjarðar B rými m ²		300
Samtals byggingarmagn ofanjarðar A og B rýma m ²		6.800
Nýjringtúlfir ofanjarðar A og B rýma m ²		3.21
Byggingarmagn lóðarvins nederjarðar m ²		880
Byggingarmagn bílagæmslu nederjarðar m ²		1.945
Samtals byggingarmagn A og B rýma og bílagæmslu á nederjarð m ²		2.825
Samtals byggingarmagn A og B rýma og bílagæmslu á nederjarð m ²		9.408
Nýjringtúlfir ofan- og nederjarðar A og B rýma (samstaða 9.408m ²)		3.05
Hámarks fjöldi bílastæða innan lóðar	/2 stæði	06 stæði
Lágmarg fjöldi hjólastæða innan lóðar	0 stæði	14 stæði

Mörking tákna:

- Deiliskipulagsbreyting:**
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi bygging innan deiliskipulagsbreytingar
 - Byggingareitir stækkunar
 - Lóðarétt skipting hæða
 - Byggingareitir brunastiga
 - Byggingareitir kjallara (B.M.I. undir byggingum)
 - Hjólastæði byggingarmittar löðvinnandi staðsetning
 - Græn svæði innan lóðar löðvinnandi staðsetning
 - Góðgustigur innan lóðar löðvinnandi staðsetning
 - Akbraut innan lóðar löðvinnandi staðsetning
 - Mörk leyfilega akstursreiða í bílakjallara
 - Innkeyrsla bílakjallara löðvinnandi staðsetning
 - Aðalringangur
 - Hæðir bygginga
 - Göfðótt jarðhæða
 - Tré - löðvinnandi staðsetning
 - Gróðurveggar
 - Kvöð um gönguleið
 - Núverandi hæðarlínur

1. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

I gildi er höfðarskipulag svefnis, samþykkt í borgarráði 16.09.2000, ásamt þátt deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 05.03.2014. Deiliskipulagsbreyting nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Dikuvestu Reykjavíkur og Hallarmúla 2. Deiliskipulagsbreyting þessi vikur einungis til lóðar Hallarmúla 2.

Slagvæðing eru gerð stíð á skýringuþáttinum.

ADALSKIPULAG

[Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæði skilgreint sem miðsvæði (M2). Fjallað er um það m.a. í kaflinum „Hálfstíðarsvæði“ í umhverfis- og skipulagsráði þann 05.03.2014. Deiliskipulagsbreyting nær yfir lóðirnar Suðurlandsbraut 2, lóð Dikuvestu Reykjavíkur og Hallarmúla 2. Deiliskipulagsbreyting þessi vikur einungis til lóðar Hallarmúla 2.

Slagvæðing eru gerð stíð á skýringuþáttinum.

2. SKIPULAGSVEIÐ

2.1 Almenn

Deiliskipulagsbreyting þessi gildir fyrir lóð Hallarmúla 2 sem afmarkast til austurs af Hallarmúla, norðan og vestan megin af lóð Suðurlandsbrautar 2 og sunnan megin af lóð Ármála 3. Samkvæmt málbókun 11.04.2014 er lóðarstær 3.081 m².

2.2 Umhverfi og byggingarmagn

Upphafleg hlutverk skipulagsins er fyrir lóðir og bjónustustærfermi og því eru góður og aðkomur að húsum aðrir skipulagsleg og forsendum almenn umferð. Í dag einnast svæði af skýringuþáttinum og atvinnuþáttinum sem eru umliðun bilastæðna og umferðarþátta. Stafræn Hallarmúla, austan og vestan megin, er nú þegar samfelld ríð millianna bygginga, 2-9 hæðir aðallega með lóðum þósum. Á baklæðum eru fyrirlit 1-2 hæða vöðbyggingar. Skv. niðarlönd deiliskipulagsins í niðernu, ásamt síðri breytingu, er fyrirhuguð löðvinnandi aukning á byggingarmagn niðarnáðna. Á baklæð Ármála 3 er fyrirhuguð 7 hæða vöðbygging. Sein á milli Hallarmúla 2 er heimilt samkvæmt deiliskipulagi að hækka baklæð Suðurlandsbrautar 4 til einn hæð í fjórar hæðir. Einnig eru heimil bílakjallara og hækka baklæð Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2.

3. UMHVÆRISÁHRIF

3.1 Lóðvinnandi

Þessi deiliskipulagsbreyting er í samræmi við mark- og hæðarlínu, skilmála þessa, byggingarmagn og ónaur. Lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

3.2 Almenn og hæðarlína

Uppbygging skal vera í samræmi við mark- og hæðarlínu, skilmála þessa, byggingarmagn og ónaur. Lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

3.3 Almenn og hæðarlína

Uppbygging skal vera í samræmi við mark- og hæðarlínu, skilmála þessa, byggingarmagn og ónaur. Lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

4. DEILISKIPULAGSSTILLAGA

4.1 Almenn

Málbókun er að byggja upp 1-2 hæða vöðbyggingu, 2-9 hæðir aðallega með lóðum þósum. Á baklæðum eru fyrirlit 1-2 hæða vöðbyggingar. Skv. niðarlönd deiliskipulagsins í niðernu, ásamt síðri breytingu, er fyrirhuguð löðvinnandi aukning á byggingarmagn niðarnáðna. Á baklæð Ármála 3 er fyrirhuguð 7 hæða vöðbygging. Sein á milli Hallarmúla 2 er heimilt samkvæmt deiliskipulagi að hækka baklæð Suðurlandsbrautar 4 til einn hæð í fjórar hæðir. Einnig eru heimil bílakjallara og hækka baklæð Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almenn

Skilmálar þessi gilda fyrir lóð afmarkaða skipulagsveði. Á svæðinu geta orðið allt að 6.800 m² bygging (ofanjarðar) sem heimilt er að rýta til skýringu, atvinnuþáttar og loftslagsþáttar (lúðar).
5.2 Almenn og hæðarlína
 Uppbygging skal vera í samræmi við mark- og hæðarlínu, skilmála þessa, byggingarmagn og ónaur. Lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.
5.3 Almenn og hæðarlína
 Uppbygging skal vera í samræmi við mark- og hæðarlínu, skilmála þessa, byggingarmagn og ónaur. Lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

5.4 Byggingarmagn og byggingarmagn

Byggingarmagn er yfir 10% af byggingarmagn og deiliskipulagsþáttur í grunnmynd og áreiðing og skulu byggingar standa innan þessa. Einnig eru yfir 10% deiliskipulagsþáttur fyrir fötastiga nautan megin, við Hallarmúla, og við norðvestur horni byggingar. Heimilt er að hafa fötastiga á vesturhlíð byggingar utan við skýringuþáttinn. Einstaka innviðastiga byggingarhúsa svo sem gluggaþingurur sem tekur sér löðvinnu mega fara 60 sm út yfir byggingareit en þó aðrei meira en sem nemur 10% af hverri byggingareit.

Byggingin stótt til vesturs samkvæmt áreiðingum og áreiðingum. Við hönnun byggingarinnar er þessi lóðin huguð sem gróðurveg og löðvinnuþáttur sem veður sem einnasta skýringuþáttur og dreigur úr byggingarmagn byggingarinnar til vesturs. 5 hæð skal vera innviðastiga á lóðinni 5 metra frá Hallarmúla. Aðrir hæðir skulu stáðar á þessum hætt sem veður minnstu skýringuþáttur á aðreiðing lóðar og mótur stíllent form byggingar. Stóttu byggingar til vesturs skal vera í hverju stífla fyrir sig og lóðarmark B merkt.

5.5 Hólmur og þak

Hámarksþakhláði og stóttu hólmur eru tilgreind á deiliskipulagsþáttinum. Þak skulu vera flöt, með vatnhalla.

Þar sem lóðvinnar hæðir eru skal gera róf fyrir þakvöðum með deilarsvæði, heimilt er að höndri ferl upp fyrir byggingareit á bilum 1,20 - 1,50 m á hæð. Höndrið skulu samræmið einnvið byggingar og verða hluti af heildarformi byggingarinnar. Deilarsvæðið skulu stáðar þarvort að hægt sé að rýta þar sólar, stjóns og fríðstæði.

Fyrirbór þakgarða skal vera með vandaðri frágang, gróður og gróður.

Selarhæðir eru löðvinnandi en uppgerfi hámarksþakhláði og skilmálanum er bindandi. Einstaka minniháttar byggingarhúsa (vegna lóðvinnuþáttar eða lyftuþátta) mega standa upp úr þaki allt að 2m og skulu þær vera lúðvinnandi og útjarðir í samræmi við hönnun hólmur. Heimilt er að hafa allt að 3 m djúpt stöngi yfir aðalringangar byggingar. Sein og stífla fyrir þakvöðum til austurs á eftstu hæðinni sem nær yfir allt að 50% hluta þakvöðar.

5.6 Jarðhæð

Gera skal róf fyrir að framhlíð hús sem stífla og götu sé virk, björt og spín. Einnig er heimilt að hafa vinkar lóðir sem vinna inn að garðvæði og að niðarnáðna.

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

5.7 Almenn og aðgangur

Aðlöngu fyrir gangandi að byggingunni er frá Hallarmúla um 1. hæð hólmur lúð og fram kemur á deiliskipulagsþáttinum. Byggingin er staðsett í miðjum hálka. Sunnan megin er aðlöngu á lóðinni og þarvort að hægt sé að rýta til skýringu, atvinnuþáttar og loftslagsþáttar (lúðar).
5.8 Almenn og hæðarlína
 Uppbygging skal vera í samræmi við mark- og hæðarlínu, skilmála þessa, byggingarmagn og ónaur. Lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.
5.9 Almenn og hæðarlína
 Uppbygging skal vera í samræmi við mark- og hæðarlínu, skilmála þessa, byggingarmagn og ónaur. Lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

5.8 Almenn og hæðarlína

Leggja skal áherslu á niðurlit og vandað fyrirbór byggingar og að hús verði heildstær á þess að vera einvið. Brjóta skal upp veggfalli með gluggum og t.d. timburlistum og stóttu skilum til húðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera róf fyrir gróðu á þakvöðum og gróðurvegnum sem myndu einnig gróðurþakur í stóttu frá þaki og niður á jörð.

Svelli herbergja mega fara út yfir byggingareit og norðavertu um allt að 1,2 m. Þar mega þó auki.

5.9 Almenn og hæðarlína

Leggja skal áherslu á niðurlit og vandað fyrirbór byggingar og að hús verði heildstær á þess að vera einvið. Brjóta skal upp veggfalli með gluggum og t.d. timburlistum og stóttu skilum til húðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera róf fyrir gróðu á þakvöðum og gróðurvegnum sem myndu einnig gróðurþakur í stóttu frá þaki og niður á jörð.

Svelli herbergja mega fara út yfir byggingareit og norðavertu um allt að 1,2 m. Þar mega þó auki.

5.10 Almenn og hæðarlína

Leggja skal áherslu á niðurlit og vandað fyrirbór byggingar og að hús verði heildstær á þess að vera einvið. Brjóta skal upp veggfalli með gluggum og t.d. timburlistum og stóttu skilum til húðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera róf fyrir gróðu á þakvöðum og gróðurvegnum sem myndu einnig gróðurþakur í stóttu frá þaki og niður á jörð.

Svelli herbergja mega fara út yfir byggingareit og norðavertu um allt að 1,2 m. Þar mega þó auki.

5.11 Almenn og hæðarlína

Leggja skal áherslu á niðurlit og vandað fyrirbór byggingar og að hús verði heildstær á þess að vera einvið. Brjóta skal upp veggfalli með gluggum og t.d. timburlistum og stóttu skilum til húðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera róf fyrir gróðu á þakvöðum og gróðurvegnum sem myndu einnig gróðurþakur í stóttu frá þaki og niður á jörð.

Svelli herbergja mega fara út yfir byggingareit og norðavertu um allt að 1,2 m. Þar mega þó auki.

5.12 Almenn og hæðarlína



Snið A-A 1:1000

5.13 Almenn og hæðarlína

Leggja skal áherslu á niðurlit og vandað fyrirbór byggingar og að hús verði heildstær á þess að vera einvið. Brjóta skal upp veggfalli með gluggum og t.d. timburlistum og stóttu skilum til húðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera róf fyrir gróðu á þakvöðum og gróðurvegnum sem myndu einnig gróðurþakur í stóttu frá þaki og niður á jörð.

Svelli herbergja mega fara út yfir byggingareit og norðavertu um allt að 1,2 m. Þar mega þó auki.

5.14 Almenn og hæðarlína

Leggja skal áherslu á niðurlit og vandað fyrirbór byggingar og að hús verði heildstær á þess að vera einvið. Brjóta skal upp veggfalli með gluggum og t.d. timburlistum og stóttu skilum til húðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera róf fyrir gróðu á þakvöðum og gróðurvegnum sem myndu einnig gróðurþakur í stóttu frá þaki og niður á jörð.

Svelli herbergja mega fara út yfir byggingareit og norðavertu um allt að 1,2 m. Þar mega þó auki.

5.15 Almenn og hæðarlína

Leggja skal áherslu á niðurlit og vandað fyrirbór byggingar og að hús verði heildstær á þess að vera einvið. Brjóta skal upp veggfalli með gluggum og t.d. timburlistum og stóttu skilum til húðar. Til vesturs þar sem byggingin er tröppuð niður skal gera róf fyrir gróðu á þakvöðum og gróðurvegnum sem myndu einnig gróðurþakur í stóttu frá þaki og niður á jörð.

Svelli herbergja mega fara út yfir byggingareit og norðavertu um allt að 1,2 m. Þar mega þó auki.

5.16 Almenn og hæðarlína



Snið B-B 1:1000

Gildandi deiliskipulag:

Áttungd mín, hámarks hæð 1,2 metrar upp frá gangstíð.

Mörk skipulags:

— Lóðarmörk
 — Byggingarmagn
 — Hæðir hús
 — Núverandi byggingar
 — Öttingar
 — Húsmúrur
 — Koff á þaki
 — Kvæði á lóð

DEILISKIPULAGSBREYTING HESSI SEM FENDUÐ HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁRVIÐ 1 mpr. 43 v. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAN SAMÞYKKT í skipulags- og samþættingu
 DANN 5. sept. 2014 OG
 BORGARRÁÐI DANN 13. sept. 18

TILLAGAN VAR AUKLÝST FRÁ 28. MAÍ 2018 MED
 ATHUGASEMDAFRETTIL 9. MAÍ 2018

AUKLÝSING UM QLDSTOKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DELÐ STJÓRNARTÍÐINDA DANN

YRKI ARKITEKTAR
 Hvatlagáttu 76, 101 Reykjavík
 Sími: +354 552 6620
 Kt: 680907-3100
 www.yrki.is
 yrki@yrki.is

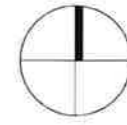
Audi H. Ágústsson, Audna H. Ágústsson, Þorgerður Ágústsson

VEFUR: **HALLARMÚLA 2**

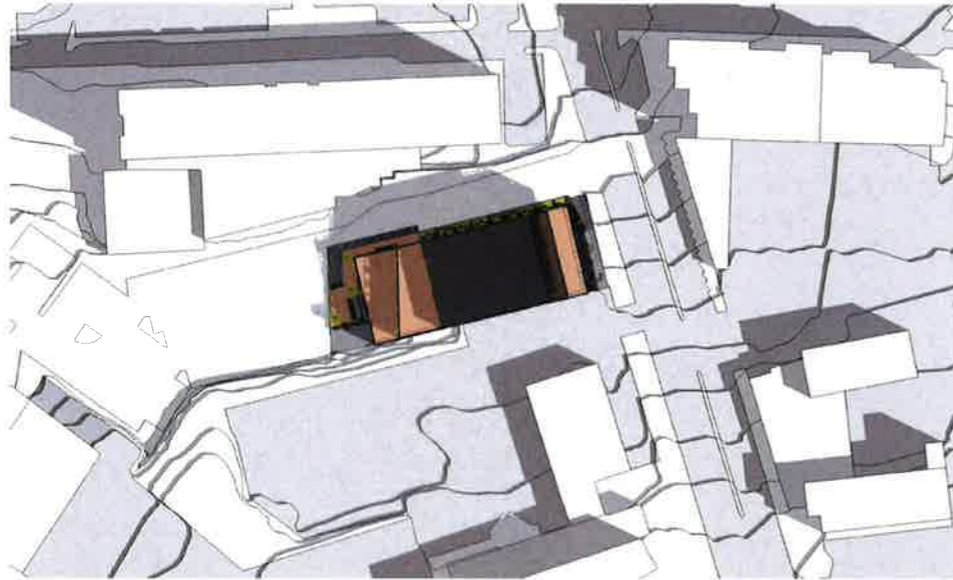
DAÐSETNING	ÁR	TEKINGARFR	UPPLÝSINGARFR
18.11.17	2017	1:1000	SÖNNVAL
03.09.18	2018	1:1000	ÁHVAÐ
12.11.18	2018	1:1000	ÁHVAÐ

TEKINGARFR: V280 1 af 3

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2
SKÝRINGARMYNDIR - SKUGGAVARP



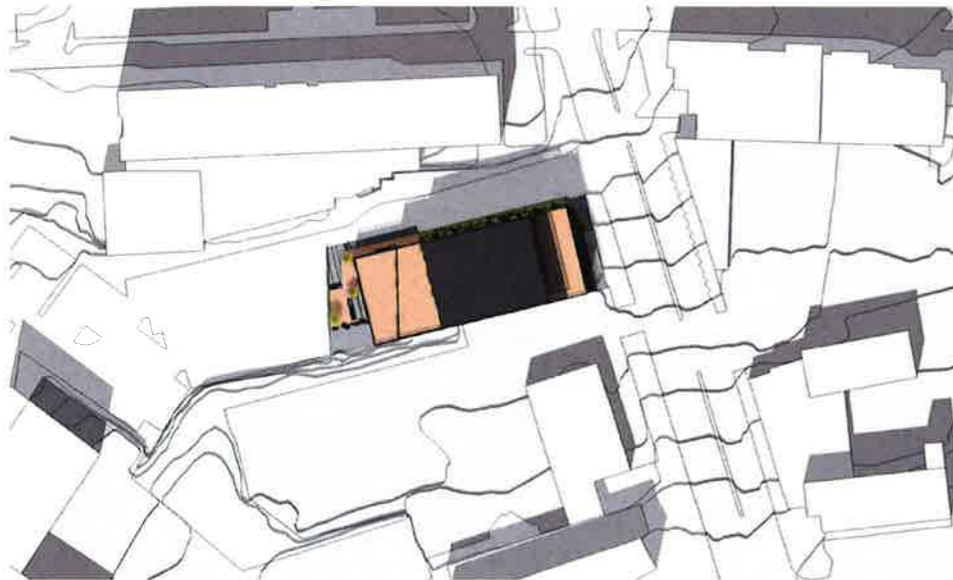
Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



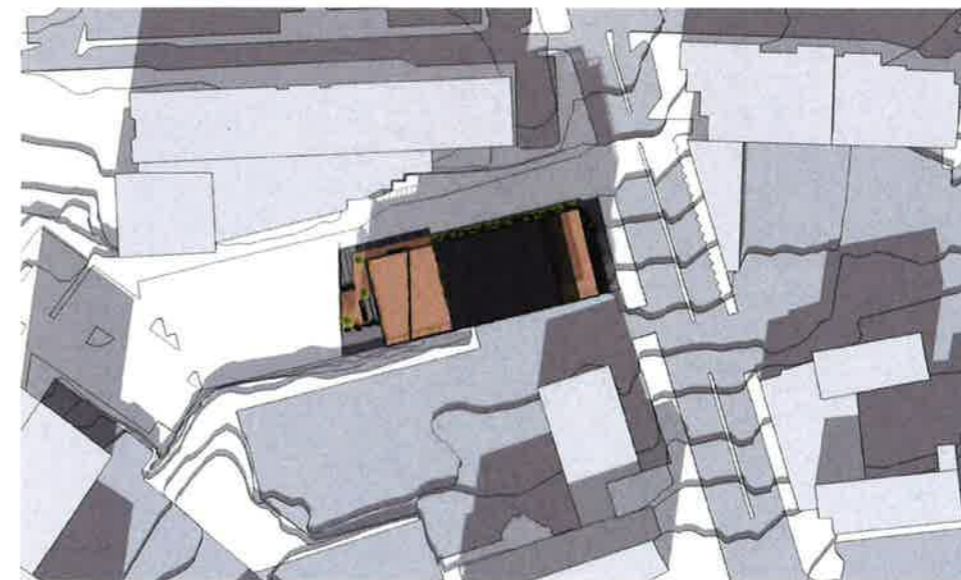
Sumarsólstöður kl. 09:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 09:00



Sumarsólstöður kl. 13:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 13:00



Sumarsólstöður kl. 17:00



Jafndægur að vori og hausti kl. 17:00

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

HANN _____ OG Í _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEM DAFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD

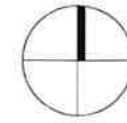
STJÓRNARTÍÐINDA HANN _____

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

Ásra H. Agústsdóttir, Arkitekt FAU
Sölveig Berg, Arkitekt FAU

VIRKI			
HALLARMÚLI 2			
DAGSETNING 15.11.17 SIGURD BREYTT 02.03.18.	MKV 1:1000	TEIÐNAÐ AF SÖH/ML	ÚTGEFIÐ AF ÁHÁ/BB
TEIÐNING D03	VERK NR V260	TEIÐINGAR NR 3 af 3	ÚTGAFA

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



Hvít Ábolskipulags 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 VÍÐ ÁRVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPLAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDAFREST 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
Ást & H. AGNARSSON / ANNA FAI
 SÖWU BERG / ANNA FAI

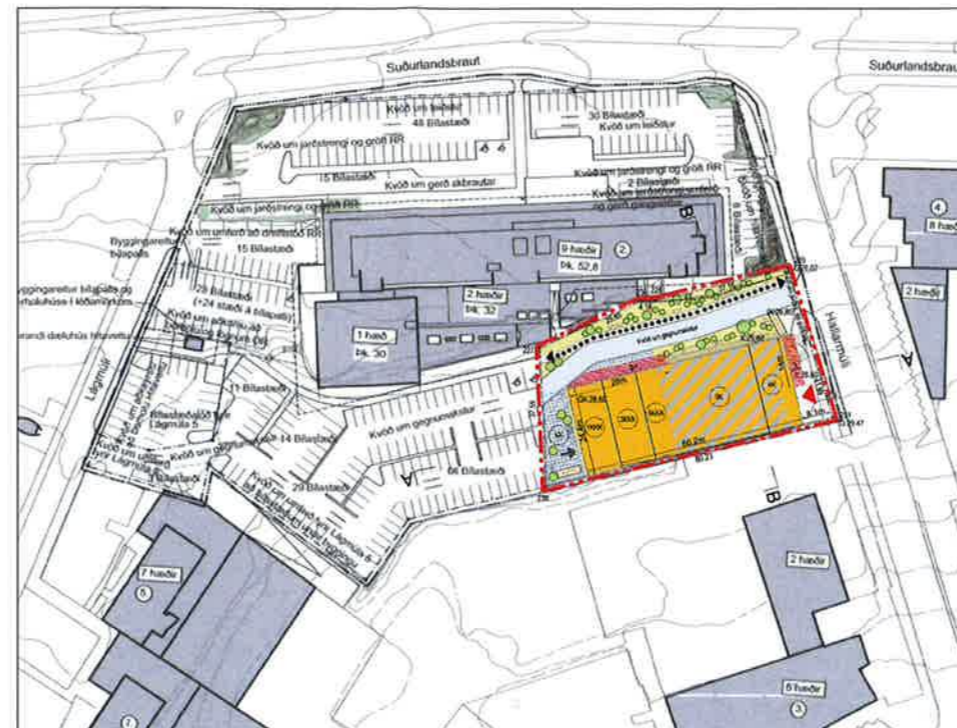
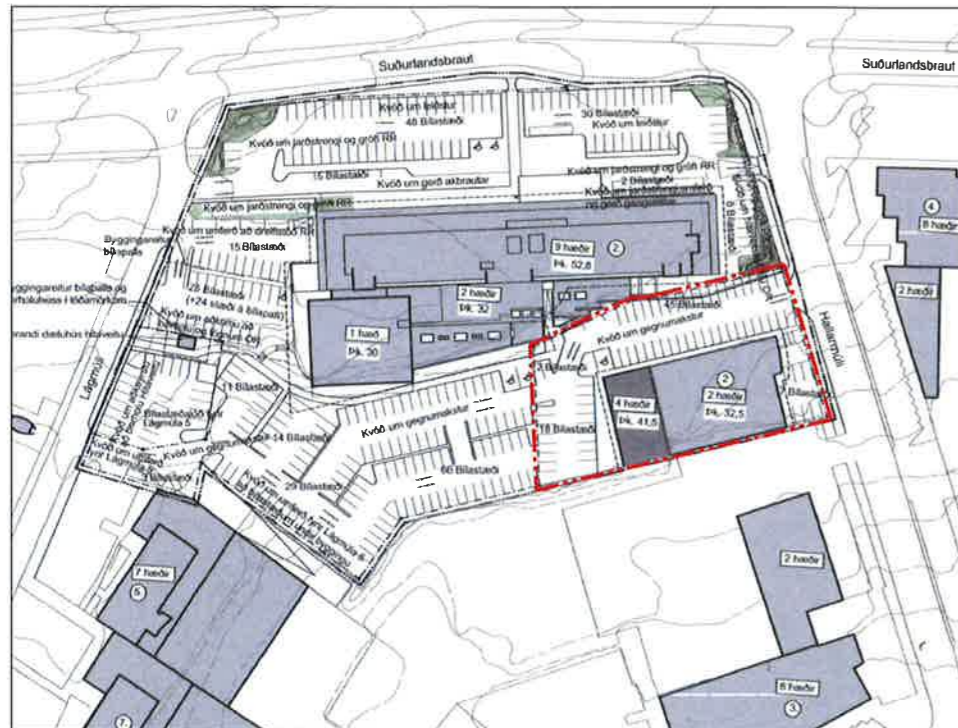
VERK			
HALLARMÚLI 2			
DAÐBRETTING	MOV.	TEKINGD AF	ÚTDEIÐ AF
15.11.17.	án svarða	SÖHML	ÁHÁ/SB
SOÐST BIRNITT			
02.03.18.			
TEKING	VERK NÚL	TEKINGAR	ÚTGAFA
D02	V260	2 af 3	

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURLANDSBRAUTAR 2 VEGNA HALLARMÚLA 2

Staðgreinireitur 0-1-1261102



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



SKILMÁLATAFLA - HALLARMÚLI 2

	skv. eindra skipulagi	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
Nýtingarlutfall 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
Nýtingarlutfall ofanjarðar A og B rýma m ²		2,21
Byggingarmagn læknirýmis neðanjarðar m ²		650
Byggingarmagn bílageymslu neðanjarðar m ²		1.945
Samtals byggingarmagn A og B rýma og bílageymslu án læknir. m ²		8.745
Samtals byggingarmagn A og B rýma og bílageymslu með læknir. m ²		9.405
Hámarksfjöldi bílastæða innan lóðar	72 stæði	55 stæði
Lagmarksfjöldi hjólastæði innan lóðar	0 stæði	54 stæði

Merking tákna:

- Deiliskipulagsbreyting:**
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi bygging innan deiliskipulagsbreytingar
 - Byggingarreitir stækkunar
 - Lóðrétt skipting hæða
 - Byggingarreitir brunastiga
 - Byggingarreitir kjallara þ.m.t. undir byggingum
 - Hjólaskýli byggingarreitir leiðbeinandi staðsetning
 - Græn svæði innan lóðar leiðbeinandi staðsetning
 - Göngustígur innan lóðar leiðbeinandi staðsetning
 - Akraut innan lóðar leiðbeinandi staðsetning
 - Mörk leyfilingar skjalurleitis í blakjallara
 - Innkeyrsla blakjallara leiðbeinandi staðsetning
 - Aðalinnangangur
 - Hæðir bygginga
 - Gólfkoti jarðhæða
 - Tré - leiðbeinandi staðsetning
 - Gróðurveggur
 - Kvöð um gönguleið
 - Núverandi hæðarlínur

Hluti gildandi deiliskipulags

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

1:1000

Deiliskipulagsbreyting

1:1000

1. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

[Gildi er heldarskipulag svæðisins, samþykkt í borgarráði 26.09.2000, ásamt síðari deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 05.03.2014. Deiliskipulagsvæðing nær fyrir lóðnar Suðurlandsbraut 2, lóð Orkuveit Reykjavíkur og Hallarmúla 2. Deiliskipulagsbreyting þessi vísar einungis til lóðar Hallarmúla 2.]

Skuggavegari eru gerð skil á skýringarupplýttum.

ADALSCHIPULAG
 [Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M2c). Fjallað er um það m.a. í kaflanum „Háaleiti-Bústaðir - Borgarlíni 5“, Mikilvæg atvinnusvæði eru í borgarlínanum sem eru en í þróun og uppbyggingu. Tölur í höfðum tilvísar byggisamgönguleikar eru í Miðlum. Uppbygging við Suðurlandsbraut 2 og hlöðum er miðvæg til að styrkja þróunarsíðin Örlifrey-Keldur. Það er einnig skilgreint sem þróunarsvæði B57 Miðlar-Suðurlandsbraut. „Einkum ger ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrétt smáloftum, stofnum, náðgöngum, náðgöngum og þjónustufyrirtækjum, fjárféttastofum, veitingastofum og hótélum. Hæðir bygginga að þjóðvegi 4-8. Aætluð aukning hæðnaðs um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 búðir.“]

2. SKIPULAGSLEG BREPING

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 mællíðun dag. 11.04.2014 er lóðarstærð 3 081 m².

2.2 Umhverfi og byggiamyndun
 Upphaflegt hlutverk skipulagsins er fyrir lóðar- og búnaðar- og þvi eru götur og aðkomur að húsum aflið skipulagðar á forsendum akandi umferðar. Í dag einkennið svæðið af skrifstofu/hótelbyggingum og atvinnuhúsnæðis sem eru umkinn bílastæðum og umferðagötum. Meðfram Hallarmúla, austan og vestan megin, er nú þegar samfelld röð mismisra bygginga, 2-9 hæðir aðallega með flötum þökum. Á bílastæðum eru fyrirleitt 1-2 hæða viðbyggingar. Sv. möguleg deiliskipulag í nágrenni, ásamt síðari breytingum, er fyrirhugað tilvæðing aukning á byggingarmagn nágrenni. Á bakléd Ármúla 3 er fyrirhugað 2 hæða bakbygging. Beint á mótt Hallarmúla 2 er heimil samkvæmt deiliskipulagi að hækka bakhúð Suðurlandsbrautar 4 úr einni hæð í fjórar hæðir. Einnig eru heimilir blakjallara á flestum baklédum svæðinu (fyrirleitt 1-2 hæðir).

Ástand hinsanna er álagt en ekki er lagt mat á vörðveggilíði svæðisins skv. Byggðakönnun um borgarlíta 5 frá Minjafni Reykjavíkur, 2014.

2.3 Starfsemi
 [Miklum er mikilvæg atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum (rýmisfrétt smáloftum). Á lóð Suðurlandsbrautar 2 er nú hæða hótellbygging. Öbyggingar fleir í hverfinu eru að mestu notaðir undir bílastæði og aðkomuleitir þetta.

2.4 Umferð og aksturshæðir
 Aksturshæðir að lóðinni er göð. Aðkoma að lóðinni er aðallega frá Hallarmúla einnig er hægt að koma að lóðinni frá Lágumla um bílastæði á bakléd Suðurlandsbrautar 2. Í dag er kvöð um gegnumastur á lóð Suðurlandsbrautar 2 og Hallarmúla 2.

Göð tenging er við almenningssamgöngu í allar helstu áttir við Suðurlandsbraut, þar sem Borgarlína er fyrirhugað sem mun bæta tengingir svæðisins en frekar. Hjólaleiðir eru vel uppbyggðar meðfram Suðurlandsbraut en þeim er ástæðan við Ármúla. Göngustígur er til staðar, gönguleið er frá Lágumla um bílastæði á bakléd Suðurlandsbrautar 2. Tengingin er í dag bætt tækniröð og dórugg fyrir gagnandi vegfarendur.

3. UMHVÉRFAHRI
 3.1 Jákveð áhrif
 Þessi deiliskipulagsbreyting:

- styrkir líf í svæðinu allan sólarhringinn með uppbyggingu atvinnuhúsnæðis og/eda hótels í lóðinni stærkt þjónusta og veitingastofu, verslun og fl.
- bætir þjónustu á miðsvæðinu og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif.

3.2 Almennir skilmálar
 3.1 Almennir skilmálar
 Skilmálar þessi gilda fyrir hlað afmarkaða skipulagsvæði. Á svæðinu geta orðið allt að 6 800 m² bygging (ofanjarðar) sem heimil er að nýta til skrifstofu, atvinnuhúsnæðis og hótels í flokki IV.

3.2 Hönnun mannvirka
 Uppbygging skal vera í samræmi við mæli- og hæðarlíð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem framkvæmdina gilda.

3.3 Mæli- og hæðarlíð
 Útbúin verða mæli- og hæðarlíð sem kveða málar á um ýmis atriði vö sem lóðarstærð og hæðarsetningu. Nýjsta mællíð frá 11.04.2014 verður upplært.

- 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 skuggavepári 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. Tilagan nýir 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 lóðanna og auka í staðinn gróður. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróðri og auknum lífræðigæmum fjölbreytileika.
- gerir ráð fyrir að bæta aðstæður fyrir gangandi vegfarendur með því að setja á lóð kvöð um gönguleið, eignum grænt garðsvæði.

3.2 Nælvæð áhrif
 Gera skal ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega við Hallarmúla ásamt aukningu á hópförum. En nákvæm aukning er djöps en teist óveruleg. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin nælvæð áhrif á loftgæði og hljóðvíð.

4. DEILISKIPULAGSSTILLAGA

- 4.1 Mærlíð
 Mærlíð 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 öryggi fólgaþingandi og hlífandi fólks með öryggis leiðum.
 - auka byggingarmagn til að tryggja betri nýtingu á innviðum.
 - vinnu sérstaklega með landhalla og hæðarmáttum milli lóða.
 - auka græna ásjnd 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 virkjarstaklega áherslu um lífræðilegan fjölbreytileika gróðurs.
 - tryggja gott aðgengi fyrir fátgangandi milli bygginga og að bakgarði reitissins.
 - aðgengi fyrir alla verði tryggt.

4.2 Lýsing á deiliskipulagsstillingu
 Breytingin leitt í megin atriðum í því að stækka byggingareit, auka leyfing byggjarmagn/ nýtingarlutfall ofanjarðar m.v. Á rými úr 0,99 í 2,11 og fjölla hæðum húsa á lóðinni með líttli til aðlágandi byggðar. Leyfing hámarks hæðarfjöldi verður 5 hæðir, efsta hæðin skal vera innregin frá Hallarmúla en til vesturs staltast byggingin niður í 1 hæð til að lágmarki skuggavepar og skapa skjól og sótr garðsvæði. Þar sem hæðir eru innregnar nýtt þakrymi sem granar þaksvallir. Í byggingunni er fyrirhugað hótell/atvinnustarfsemi með björtu, aðlaðandi inngangsrými í fyrstu hæðinni sem opast í Hallarmúla. Gert er ráð fyrir að fjarlægja bílastæði á yfirborði lóðanna og gera þess í stað bílastæðum og garðsvæði á lóð. Lóð er áhersla á góðar gönguleingingar gegnum svæðið, mannlégn mælikvarða og góða aðstöðu fyrir hljóðleg vegfarendur.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR
 5.1 Almennir skilmálar
 Skilmálar þessi gilda fyrir hlað afmarkaða skipulagsvæði. Á svæðinu geta orðið allt að 6 800 m² bygging (ofanjarðar) sem heimil er að nýta til skrifstofu, atvinnuhúsnæðis og hótels í flokki IV.

5.2 Hönnun mannvirka
 Uppbygging skal vera í samræmi við mæli- og hæðarlíð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem framkvæmdina gilda.

5.3 Mæli- og hæðarlíð
 Útbúin verða mæli- og hæðarlíð sem kveða málar á um ýmis atriði vö sem lóðarstærð og hæðarsetningu. Nýjsta mællíð frá 11.04.2014 verður upplært.

5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur.
 Byggingarreitir eru sýndir á mællíðum og á deiliskipulagsupplætti í grunnmynd og sneidningu og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru sýndir sérstakir byggingarreitir fyrir fjölstaklega austan megin, við Hallarmúla, og við norðvestur horni byggingar. Heimilt er að hafa fjölstaklega 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 staltast til vesturs samkvæmt afstöðumynd og sneidningu. Við hönnun byggingarinnar er þessi stöðlu hugað sem gróðurvent útsæðið sem veldur sem minnstu skuggavepari á viðliggjandi lóðir og dregur úr byggingarmassa byggingarinnar til vesturs. 5. hæð skal vera innregin á lágmarki 9,5 metra frá Hallarmúla. Aðrar hæðir skulu staltast á þann hátt sem veldur minnstu skuggavepari á viðliggjandi lóðir og mótir stíllíneform byggingar. Stöðlu byggingar til vesturs skal vera í hverju tilfalli fyrir sig á lágmarki 6 metrar.

5.5 Höshæðir og þök
 Hámarksstöðlufjöldi og stöðlu hússins eru tilgreind á deiliskipulagsupplætti. Þök skulu vera flöt, með vatnshalla.

Þar sem innregnar hæðir eru skal gera ráð fyrir þaksvolum með dvalarsvæði, heimilt er að handrið fari upp fyrir byggingareit á bilinu 1,20 - 1,50 m á hæð. Handrið 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.

Salarnæðir eru leiðbeinandi uppgefin hámarksstöðlufjöldi og skilmáttum eru bindandi. Einstaka minniháttar byggingarhútar (vegna tæknihjúta eða lyftuakka) mega standa upp úr þaki allt að 2m og skulu þeir vera lífið áberandi og útlærðir í samræmi við hönnun hússins. Heimilt er að hafa allt að 3 m djúpt skýgni fyrir aðalinnangangi byggingar sem og skýgni fyrir þaksvolum til austurs á éstu hæðinni sem nær fyrir allt að 50% flatar þaksvalla.

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 hlífir sem snúa inn að garðsvæði og að nágrenni.

Norðan megin við byggingu er í dag hlífingurhlíf 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 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 blakjallara er frá norðurhlíð og vesturhlíð byggingar og á þá vega innan svæðis sem er skilgreint á deiliskipulagsupplætti. Ítaldd er í núverandi kvöð um gegnumastur á lóð.

5.8 Útlit og yfirbragð byggingar
 Leggja skal áherslu á náttúrulegt útlit og vandað yfirbragð byggingar og að hlíðir verði heildstætt þar þess að vera einleitt. Þrjúta skal upp veggfleti með gluggum og t.d. timburlistum og lítum svolum til hlífir. Til vesturs þar sem byggingin er tröppu niður skal gera ráð fyrir gróðri á þaksvolum og gróðurvegglum sem mynda einkinn gróðurberuú 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 Blakjallari, gestablað og hljóðstöð
 Gert er ráð fyrir blakjallara undir nýbyggingu. Gera skal ráð fyrir:

- 1 bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.
- 1 bílastæði á hverja 130 m² hótellhúsnæðis fyrir gistiðotel.
- 1 bílastæði á hverja 300 m² lager- og tæknirýmis.
- 2 reihljóstæði skulu vera á lágmarki á hverja 1.000 m² hótellhúsnæðis fyrir gistiðotel.
- fjöldi stæða fyrir hreyfihalla skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.

Ef ekki tekst að koma tilskýðu magni almenna bílastæða fyrir innan lóðar þá er heimilt að greiða lóðarinnar skal þakið fjölbreyttu efni og einkennast af vöðumum 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 leiðbeinandi staðsetningu trjáa á deiliskipulagsupplætti. Trjágróður gerir umhverfið hlíflega, skjólir fyrir vind, bindur kolefni og kemur með fuglafléttu á svæði. Við val á gróðri er lögð áhersla á lífræðilegan fjölbreytileika. Tryggt barf að tré og annar gróður sem er staðsettur utan bílageymslu hafi rétta varðveislu og að gróður sem á að koma ofan á bílageymslu sé settur í ker eða sambærilegar lausir til að tryggja jarðveg. Hlíðar sem snúa til vesturs skulu hafa græna vegg. Á þaksvolum og þar sem lítið rými er fyrir tré en nægt veggpláss er bergríflega kjörn leið til að auka gróður því hlífir ekki mikil röðarmýri ásamt því að vera vind-, salt- og skuggbolin.

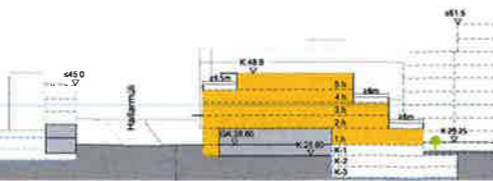
Stefnt skal að því að ofnæfnt og regnvatn af þökum og yfirborði lands verði mótlað í jarðveg í stað fráveitkerfis. Einnig er nýta heitt afnæfnt til snjóþröðslu á lóð.

Lýsing á svæðinu skal samræmd og miðuð við að tryggja öryggi á aksturshólmum og göngustígum. Við val á löpum skal horft til orkunninn og löðmengunar.

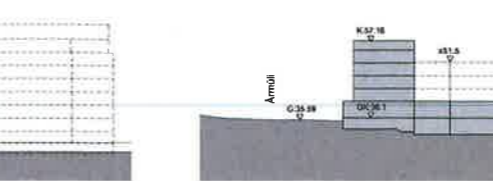
Kvöð er um almenna umferð gagnandi á lóðinni og um snjóþröðslu á ákveðnum gönguleiðum sem tengist göngustígakerfi hvernissins. Frágangur á gönguleiðum skal vera vandaður og nota skal hellur af vandaðri gerð. Hugað barf að ferðumum fallaðu í samræmi við lög og reglugerðir. Lóðaruppláttur sem sýnir hönnun lóðar skal fylgja aðaluppláttum.

6.2 Líti á almenningurými
 Stefnt skulu að því að nýta listaverk í garðrymum til þess að gera svæðið meira aðlaðandi bæði fyrir nágranna og gesti. Esklegt er að listaverk samræmt lóðarhönnun og/eda lýsing á lóð.

6.3 Sorphlita
 Sorphlita skal leytt innan lóðar og skal aðkoma sorphlita vera tryggð. Skila skal með aðaluppláttum útreikningum á rúmmáli og staðsetningu gæma miðast við umfang verslunar- hótels og/eda þjónustuhúsnæðis. Sorphlita skal vera leytt innan byggingarreit.



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

Gildandi deiliskipulag:
 Möguleg mín, hámarks hönd 1,2 metrar upp frá gangstétt.
 Mörk skipulags.
 Lóðarmörk.
 Byggingarreitir.
 Hæðir húsa.
 Núverandi byggingar.
 Öbygging.
 Húsnúmer.
 Kvöð á þaki.
 Kvöð á lóð.
 um.

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

VAR SAMÞYKKT Í _____ OG Í _____

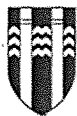
TILLAGAN VAR AÐGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEM DAFREIST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU Breytingarinnar VAR BIRTI Í B-EIÐ STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____



TEKING	VERK NÚL	TEKINGAR NÚL	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 megin atriðum 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 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 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 hópferðabíreiða 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

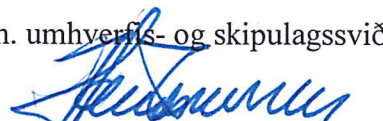
Því er jafnframt hafnað að rannsóknarregla stjórnarsýslulaga hafi verið brotin. Eins og venja er í deiliskipulagi margra svæða m.a þeirra sem hér um ræðir þá ber hverri lóð að sjá fyrir sinni bílastæðapörf út frá notkun húsa, hús hluta og þeim bílastæðaskilmála sem eru hluti deiliskipulags. Skilmálar 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.



Árið 2019, föstudaginn 29. nóvember kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 5/2019, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 13. september 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar Hallarmúla 2.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 14. janúar 2019, er barst nefndinni sama dag, kærir Flugleiðahótel ehf., rekstraraðili hótels í fasteigninni Suðurlandsbraut 2, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 13. september 2018 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar Hallarmúla 2.

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 14. janúar 2019, er barst nefndinni sama dag, kærir Reitir-hótel ehf., þinglýstur eigandi fasteignarinnar Suðurlandsbrautar 2, fyrrgreinda ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur með sömu rökum og fram koma í fyrrgreindri kæru ásamt fylgigögnum. Þar sem kærumálin varða sömu ákvörðun og hagsmunir kæranda þykja ekki standa því í vegi verður greint kærumál, sem er nr. 6/2019, sameinað máli þessu. Gera kærundur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 14. febrúar 2019.

Málavextir: Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 5. september 2018 var að lokinni auglýsingunni tekin fyrir umsókn sem unnin var fyrir hönd eiganda hússins Hallarmúla 2 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar Hallarmúla 2. Breytingin fólst í því að auka leyfilegt byggingarmagn og fjölda hæða húss á lóðinni Hallarmúla 2 með tilliti til aðliggjandi byggðar. Einnig var heimilað að í byggingunni yrði hótél og að þar yrðu fimm hæðir með efstu hæð inndregna frá Hallarmúla, en til vesturs stallist byggingin niður í eina hæð, bílastæði yrðu fjarlægð af yfirborði lóðarinnar og gerður yrði bílakjallari. Tillagan var auglýst frá 28. mars til og með 9. maí 2018. Athugasemdir bárust á kynningartíma, m.a. frá öðrum kæranda. Tillagan var samþykkt í ráðinu með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. ágúst 2018, og henni vísað til borgarráðs, sem staðfesti tillöguna 13. september s.á. Var skipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til lögboðinnar yfirferðar, sem með bréfi, dags. 10. október s.á., tilkynnti að stofnunin gæti ekki tekið afstöðu til erindisins þar sem hún teldi að athugasemd varðandi samræmi við aðalskipulag hefði ekki verið svarað á fullnægjandi hátt. Þá þyrfti að skýra betur hvernig aðkoma hópferðabifreiða yrði leyst. Athugasemdum stofnunarinnar var svarað með bréfi skipulagsfulltrúa 22. nóvember 2018. Með bréfi, dags. 28. s.m., tilkynnti Skipulagsstofnun að hún gerði ekki athugasemdir við birtingu

auglýsingar um gildistöku skipulagsbreytingarinnar, sem öðlaðist gildi með auglýsingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 17. desember 2018.

Annar kæranda og eigandi hússins að Hallarmúla 2 hafa deilt um þinglýsingu kvaðar um heimilaða starfsemi í fasteigninni að Hallarmúla 2 eins og henni hafði verið lýst í þinglýstu skjali frá 1975. Þeim deilum lauk með dómi Hæstaréttar Íslands 9. október 2019 í máli 32/2019.

Málsrök kæranda: Kærendur benda á að á fasteigninni Hallarmúla 2 hvíli sú kvöð að húsnæði á lóðinni verði ekki tekið til annarra nota en almennrar verslunar og verslunar með nýjar eða notaðar bifreiðar samkvæmt þinglýstum afsölum frá 1975 og 1994. Þinglýstir eigendur lóðarinnar að Hallarmúla 2, sem lóðarhafi leiði rétt sinn frá, hafi gengist undir framangreinda kvöð um notkun fasteignarinnar með undirritun afsals, 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. Núverandi lóðarhafi og eigandi fasteignarinnar að Hallarmúla 2 geti ekki átt rýmri eða frekari rétt til hagnýtingar fasteignarinnar en fyrrum þinglýstir eigendur hennar sem hann leiði rétt sinn frá, enda sé það meginregla að við framsal beinna eignarréttinda fylgi óbein eignarréttindi og kvaðir sem stofnað hafi verið til yfir fasteignum. Lóðarhafi verði því að haga hagnýtingu fasteignarinnar til samræmis við þær kvaðir sem á henni hvíli og hverfa frá fyrirætlunum um breytingar á henni sem geri ráð fyrir að hún verði nýtt til hótélrekstrar eða annarra nota í andstöðu við hina þinglýstu kvöð.

Sérstaklega sé hafnað fullyrðingu skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar um að kvöðin, sem sé einkaréttarlegs eðlis, geti ekki hindrað skipulagsrétt sveitarfélagsins. Með deiliskipulagi taki sveitarfélag m.a. ákvarðanir um landnotkun, byggðamynstur, hagnýtingu lóðar, þ.m.t. fyrirkomulag bílastæða, sem og aðrar forsendur sem þurfi að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa, sbr. 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þannig hafi deiliskipulagsáætlun bein áhrif á hagsmuni lóðarhafa, s.s. vegna útgáfu byggingarleyfis, en jafnframt á hagsmuni kæranda, sem séu sérstaklega verndaðir með hinni þinglýstu kvöð. Þannig muni lóðarhafi geta reist mannvirki á lóðinni til rekstrar sem sé í andstöðu við þær kvaðir sem á henni hvíli. Þrátt fyrir að ætla megi sveitarstjórnnum rúmar heimildir til þess að ráða efnislegu innihaldi skipulagsáætlana þá sé ákvörðunin bersýnilega afar íþyngjandi fyrir kærendur og því verði að gæta þess sérstaklega að ákvörðunin sé tekin í samræmi við málsmeðferðarreglur stjórnisýsluréttarins. Kærandi telji verulega skorta á að svo hafi verið gert 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 samþykktu breytingu á gildandi deiliskipulagi svæðisins sem miði að því einu að gera honum kleift að ráðast í uppbyggingu sem sé í andstöðu við kvöð um heimila nýtingu mannvirkisins á lóðinni og hagsmuni kæranda.

Núgildandi deiliskipulag taki til svæðis sem samanstandi af þremur lóðum. Á þeim hvíli ýmsar sameiginlegar kvaðir, s.s. um bílastæði og gegnumakstur. Áfram verði að líta á svæðið í heild sinni en breyting á deiliskipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 einvörðungu, þar sem gert sé ráð fyrir breyttri notkun lóðarinnar, verulega auknu byggingarmagni og engum bílastæðum á lóð, feli í sér mjög veigamikla breytingu á svæðinu sem fallin sé til þess að raska því jafnvægi sem ríki innan þess á kostnað kæranda. Hin kærða ákvörðun feli í sér verulegar breytingar frá gildandi deiliskipulagi svæðisins og núverandi byggðamynstri. Deiliskipulagi svæðisins hafi síðast verið breytt árið 2014 og hafi sú breyting tekið til svæðisins í heild sinni. Það brjóti í bága við skipulagslög að breyta skipulagi lóðarinnar að Hallarmúla 2 með svo umfangsmiklum hætti

án þess að virða og meta skipulagssvæðið í heild. Breyting sem þessi líkist fremur byggingarleyfisumsókn en skipulagsáætlun. Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skuli deiliskipulag jafnan taka til svæðis sem myndi heildstæða einingu. Af því leiði að svo umfangsmiklar breytingar kalli á heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins með nærliggjandi skipulagssvæði og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 í huga. Því til stuðnings bendi kærendur á úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 25/2000, þar sem komist var að þeirri niðurstöðu að deiliskipulag fyrir eina lóð teljist ekki vera skipulagsáætlun. Sama gildi í máli þessu þar sem um verulega breytingu á einni lóð sé að ræða. Ljóst sé af orðalagi 37. gr. skipulagslaga að umrætt ákvæði taki ekki einungis til nýrra deiliskipulagsáætlana heldur fjalli ákvæðið um deiliskipulagsáætlanir almennt. Þá leiði af 1. mgr. 43. gr. laganna að sömu efnis- og formreglur eigi við um breytingu á deiliskipulagi og um nýtt skipulag, að undanskildum þeim undantekningum sem sérstaklega séu tilgreindar í ákvæðinu. Þær undantekningar beri að túlka þröngt.

Meginatriði deiliskipulagsbreytingarinnar felist í verulegri stækkun á byggingarreit og aukningu á nýtingarhlutfalli ofanjarðar úr 0,99 í 2,11, þ.e. allt að 6.800 m² byggingu ofanjarðar og fjölgun hæða hússins. Grenndaráhrif mannvirkisins séu því umtalsverð og fyrirséð að þröngt verði á milli húsa að Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2 ef byggt verði í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Kröfur um fjölda bílastæða samkvæmt deiliskipulaginu séu sérstaklega gagnrýnisverðar þar sem bílastæðum fækki verulega. Samkvæmt eldra deiliskipulagi hafi verið gerð krafa um 72 bílastæði á lóðinni eða eitt stæði á hverja 50 m² af 1.534 m² af núverandi húsnæði og eitt stæði á hverja 35 m² af 1.400 m². Samkvæmt reglum eldri byggingarreglugerðar hefði krafa um bílastæði átt að nema að lágmarki 136 stæðum eða 1 stæði á hverja 50 m² húsnæðis. Deiliskipulagsbreytingin geri hins vegar ráð fyrir einungis 55 bílastæðum, sem séu mun færri stæði en gerð hafi verið krafa um í eldra deiliskipulagi. Þá geri deiliskipulagið jafnframt ráð fyrir að aðgengi að bílastæðum verði erfitt og takmarkað, en gert sé 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 felist í eldri reglugerð viðmið um ætlaða þörf á bílastæðum, sér í lagi þegar ekki liggi fyrir frekari gögn. Kærandi telji af og frá að bílastæðapörf fyrirhugaðs hótels sé vel innan við helming af fjölda stæða sem áður hafi verið gerð krafa um. Þörfin sé því umtalsvert vanáætluð í hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu.

Ekki sé gert ráð fyrir aðkomu hópferðabíla að hótelinu og ekki séu bílastæði ofanjarðar fyrir hópferðabíla. Við afgreiðslu byggingarfulltrúa sé því haldið fram að hópferðarbifreiðum sé mögulegt að stöðva við gegnumakstursgötu sunnan hússins eða í almennum bílastæðum við Hallarmúla. Ekki sé gert ráð fyrir almennum bílastæðum á yfirborði lóðar að Hallarmúla 2 og virðist sem byggingarfulltrúi geri ráð fyrir að hópferðarbílar stöðvi á aðliggjandi lóðum. Þessu fylgi umtalsvert ónæði og rask fyrir almenna umferð, sem og fyrir lóðarhafa aðliggjandi lóða og þau sem þangað sækja sér þjónustu.

Í athugasemdum við skipulagstillöguna hafi verið bent á að lóðarhafa virtist í sjálfsvald sett hvort hann réðist í gerð bílakjallara eða greiddi bílastæðagjald til Reykjavíkurborgar. Af þessu tilefni hafi byggingarfulltrúi lagt fram breytingartillögu um að heimilt yrði að greiða bílastæðagjald fyrir þann fjölda bílastæða sem gerð væri krafa um, umfram 55 bílastæði. Borgarráð samþykkti deiliskipulagsbreytinguna með hliðsjón af breytingartillögu byggingarfulltrúa. Kærandi bendi aftur á móti á að deiliskipulagið heimili nýtingu mannvirkja á lóðinni til skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis auk hótélstarfsemi samkvæmt skilmálum í kafla 5.1., en skilmálar skv. kafla 5.9., um 55 bílastæði að lágmarki, séu ekki skilyrtir við að starfrækt verði hótél í byggingunni. Því sé mögulegt að byggt verði skrifstofu- eða atvinnuhúsnæði sem krefjist

umtalsvert fleiri bílastæða. Raunar standi 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 krefjist 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 lágmarksfjölda aðgengilegra bílastæða sem nauðsynlegur væri fyrir verslunarhúsnæði eða hótélrekstur. Hvorugt hafi verið gert heldur hafi of fáum og óaðgengilegum bílastæðum verið komið fyrir í bílakjallara. Samkvæmt 2. mgr. 19. gr. skipulagslaga skuli bílastæðagjöldum varið í uppbyggingu almenningsstæða í nágrenni þeirrar lóðar sem lóðarhafa sé gert að greiða fyrir slík gjöld. Kærendur telji 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 séu skilyrði skipulagslaga fyrir álagningu bílastæðagjalda ekki uppfyllt.

Kærendur bendi einnig á að rannsóknarregla stjórnisýslulaga nr. 37/1993 hafi verið brotin við meðferð málsins. Þrátt fyrir ábendingar hafi Reykjavíkurborg ekki aflað nokkurra gagna um raunverulega bílastæðapörf fyrirhugaðrar byggingar að Hallarmúla 2 heldur samþykkt breytinguna án fullnægjandi upplýsinga um þetta atriði. Borgaryfirvöldum hafi 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 hafa verið lagt til grundvallar að hvorki gestir né starfsfólk hins fyrirhugaða hótels muni koma á bílum að hótélínu eða að þeim verði lagt á einu bílastæðin í nágrenninu, sem séu við hótél annars kæranda. Enn síður hafi farið fram 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.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld benda á að samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sé lóðin Hallarmúli 2 á miðsvæði M2c. Á því svæði sé gert ráð fyrir skrifstofum, rýmifreki smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður sé heimill á svæðinu, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfi. Fjölpætt starfsemi sé því heimil innan reitsins og geti samkvæmt heimildum aðalskipulags geti þar m.a. verið hótél. Tillagan sé því í samræmi við landnotkunarheimildir aðalskipulags.

Með deiliskipulagsbreytingunni sé ekki um neinar breytingar á kvöðum að ræða fyrir lóðina Hallarmúla 2. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi haldist kvöð um gegnumakstur og bílastæðaskilmála. Búið sé að gera lóðarleigusamning fyrir Hallarmúla 2 samkvæmt breyttu deiliskipulagi. Allar kvaðir sem komi fram á lóðaruppdrætti eða í lóðarleigusamningi falli út með nýjum samningi. Kvöð um gerð akbrautar og bílastæða sé felld út með nýjum lóðaruppdrætti fyrir Suðurlandsbraut 2. Kvöðina um notkun í afsalinu frá 1975 komi ekki í veg fyrir að deiliskipulagi verði breytt í þá veru sem gert hafi verið. Almennt sé ekki hægt að þrengja heimildir sveitarstjórnar til deiliskipulagsgerðar með einkaréttarlegum samningum. Í afsalinu sé enn fremur vísað til yfirlýsingar Kr. Kristjánssonar hf., dags. 9. apríl 1974, en sú yfirlýsing liggi ekki fyrir í máli þessu. Um sé að ræða samkomulag þáverandi eigenda og ekki verði skorið úr um gildi þess af hálfu borgaryfirvalda. Efni kvaðarinnar sé auk þess óljóst. Hvergi komi skýrt fram að óheimilt sé að reka hótél. Í kaupsamningi og afsali frá 2017 sé kvaðarinnar auk þess hvergi getið.

Því sé mótmælt að breyting deiliskipulagsins stríði gegn sjónarmiðum um heildstætt skipulag svæðisins. Tillagan hafi tekið mið af hæðum og umfangi húsa á svæðinu þannig að hún félli

sem best að götummynd og byggðamynstri og hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif, en byggðin í kring einkennist af 4-7 hæða húsum að götu og lægri húsum í inngörðum. Eitt af markmiðum deiliskipulagsvinnunnar hafi verið að heildarramma til uppbyggingar á lóðinni félli vel að svæðinu hvað starfsemi, uppbot og fjölbreytileika varði. Í þróunarferli tillögunnar hafi verið unnið í því að aðlaga hana að byggðamynstri svæðisins og aðliggjandi svæða. Byggingin hafi m.a. verið lækkuð og brotin upp þannig að hún hefði sem minnst neikvæð umhverfisáhrif og félli vel að byggðamynstri.

Frá því að fram hafi farið endurskoðun á deiliskipulagi göturreitanna milli Suðurlandsbrautar og Ármúla upp úr árinu 2000 hafi verið samþykktar nokkrar breytingar á deiliskipulagi einstakra lóða innan þeirra. Þar hafi m.a. verið samþykkt hækkun á nýtingarhlutfalli og breyttir skilmálar vegna bílastæða. Það komi til af ýmsu, m.a. því að svæðið sé virkt verslunar- og þjónustusvæði og einstaklega vel staðsett miðsvæðis í borginni. Það nýtingarhlutfall sem tillagan reikni með sé áþekkt því sem leyft hafi verið á þeim lóðum svæðisins þar sem skipulagi hafi verið breytt. Enn fremur megi benda á að mismunur á nýtingarhlutfalli einstakra lóða helgist einnig af stærð þeirra, en lóð Hallarmúla 2 sé lítil lóð og lóðir í nágrenninu, s.s. lóðir Suðurlandsbrautar 2 og Ármúla 3, séu mun stærri. Hæð hússins og umfang þess komi til með að verða í samræmi við byggðamynstrið á svæðinu. Það eigi þó ekki við um Ármúla 3, þar sem heimilt sé að byggja sjö hæða húshluta inn í reitinn. Einnig sé tillagan þannig að byggingin inn í reitinn til vesturs lækki en hækki að götu, sem sé í takt við byggðamynstur og stuðli að betri nýtingu innreitanna og minni neikvæðum umhverfisáhrifum.

Því sé jafnframt hafnað að rannsóknarregla stjórnsýslulaga hafi verið brotin. Eins og venja sé í deiliskipulagi margra svæða, m.a. þeirra sem hér um ræði, þá beri hverri lóð að sjá fyrir sinni bílastæðapörf út frá notkun húsa, húshluta og þeim bílastæðaskilmálum sem séu hluti deiliskipulags. Skilmálar vegna bílastæða og þörf fyrir þau hafi þróast og breyst í tímans rás miðað við breyttar þarfir, innviði og hegðunarmynstur. Á umliðnum árum hafi skilmálar vegna bílastæða breyst, m.a. þannig að þörfin sé flokkuð niður eftir notkun húshluta. Þannig sé minni þörf áætluð vegna hótélstarfsemi, lager- og tæknirýma heldur en fyrir verslun og þjónustu. Í anda þess hafi skilmálum vegna bílastæða verið breytt fyrir allmargar lóðir á svæðinu og jákvætt hafi þótt að gera það, þ.e.a.s. samræma og nútímavæða bílastæðaskilmála á svæðum. Nokkrir möguleikar séu fyrir langferðabíla til að stoppa nálægt húsinu, t.d. við gegnumakstursgötu sunnan hússins og í almennum bílastæðum við Hallarmúla, séu þau laus, en ekki standi til að gera sérstakt rútbílastæði í Hallarmúla.

Bent sé á að í 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 komi fram að deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir séu fyrirhugaðar og skuli jafnan miða við að það taki til svæða sem myndi heildstæða einingu. Það sé því heimilt að breyta deiliskipulagi fyrir eina lóð innan reits. Það sé í samræmi við skipulagslög að gera breytingar á deiliskipulagi án þess að skipulag sé tekið til endurskoðunar í heild.

Athugasemdir eiganda lóðarinnar Hallarmúla 2: Hin meinta kvöð um starfsemi í Hallarmúla 2 geti aldrei gengið framur heimildum Reykjavíkurborgar til að setja deiliskipulag um notkun og nýtingu lóðarinnar. Ef eigendur fasteigna gætu bundið hendur sveitarfélaga með kvöðum þá væri deiliskipulagsvaldið til lítils, enda gætu fasteignaeigendur þá komið í veg fyrir breytingar í almannabágu með þinglýsingu kvaða. Í dómi Hæstaréttar nr. 134/1958 frá 26. júní 1959 taldi Hæstiréttur að yfirvöldum væri heimilt að kveða á um hvers konar byggingar væru reistar á lóðum, jafnvel þótt skipulag bryti í bága við þinglýstar kvaðir væru þær til staðar. Um deiliskipulagsbreytingu sé að ræða og málið því ekki sambærilegt við málið sem úrskurður nr.

25/2000 fjalli um. Í því máli hafi verið um grunndeiliskipulagsferli að ræða en ekki deiliskipulagsbreytingu.

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins sé sérstakur kafli um bílakjallara, gestabílastæði og hjólastæði. Þar komi fram að gert sé ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingu og gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis, einu bílastæði á hverja 130 m² hótelhúsnæðis fyrir gistihótel og einu bílastæði á hverja 300 m² lager- og tæknirýmis. Þá segi að ef ekki takist að koma tilskyldu magni almennra bílastæða fyrir innan lóðar þá sé heimilt að greiða bílastæðagjald með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni. Reykjavíkurborg hafi sett sér reglur um bílastæðagiöld með heimild í 1. mgr. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í reglunum segi að fjöldi bílastæða skuli vera í samræmi við skipulagsskilmála og bílastæðareglur. Ef ekki sé unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur séu gerðar um í deiliskipulagi geti sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald vegna hlutaðeigandi lóðar. Gjaldið megi nema allt að átluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vanti. Með reglum þessum sé fylgiskjal um skiptingu borgarinnar í svæði og sé Hallarmúli 2 á svæði 2. Samkvæmt almennum viðmiðunum um stæði innan svæða skv. fylgiskjali 2 sé ljóst að skipulagsskilmálar Hallarmúla 2 séu í samræmi við viðmiðin varðandi bílastæði fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði, þ.e. eitt bílastæði á hverja 50 m². Í viðmiðunum séu engin ákvæði um fjölda bílastæða fyrir hótelhúsnæði. Í fylgiskjalinu komi fram að um almenn viðmið sé að ræða fyrir viðkomandi svæði og mögulegt sé að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags. Þetta geti átt við um sérhæft húsnæði, svo sem skóla og hótél og annað húsnæði sem erfitt sé að sjá bílastæðapörf fyrir. Við afgreiðslu byggingarleyfis muni koma í ljós hvort tilskyldum fjölda bílastæða verði komið fyrir á lóðinni eða hvort byggingarleyfishafi verði að greiða bílastæðagiöld til Reykjavíkurborgar.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Lóðarréttindi leigusala kæranda og eiganda mannvirkisins að Hallarmúla 2 hafi verið byggð á einum og sama löggerningnum fram til 12. október 2018, þ.e. lóðarleigusamningi, dags. 15. febrúar 2008, og sé hann undirritaður af hálfu eigenda beggja mannvirkja. Sérstökum lóðarleigusamningi fyrir Hallarmúla 2 hafi verið þinglýst 12. október 2018, en þá fyrst hafi lóðin orðið til sem sjálfstæð og sérstaklega afmörkuð eign. Fram að þeim tíma hafi annar lóðarhafa hinnar sameiginlegu lóðar ekki haft heimild til að leggja til breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar án þess að afla afdráttarlausss samþykkis leigusala kæranda. Kærendur hafi þannig mátt treysta því að deiliskipulagi heildarlóðarinnar yrði ekki breytt í trássi við hagsmuni hans á grundvelli tillögu eiganda mannvirkis að Hallarmúla 2, sem hafi aðeins átt tilkall til hluta lóðarleiguréttindanna. Hin kærða ákvörðun hafi verið tekin áður en lóðarleigusamningi um Hallarmúla 2 hafi verið þinglýst, en eiganda Hallarmúla 2 hafi skort umboð og heimild til þess að hafa frumkvæði að breytingu á deiliskipulagi hluta heildarlóðarinnar Suðurlandsbrautar 2.

Niðurstaða: Samkvæmt 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ber sveitarstjórn ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags, sbr. einnig 1. másl. 3. mgr. 3. gr. sömu laga. Í 2. mgr. 38. gr. laganna kemur fram að landeigandi eða framkvæmdaraðili geti óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Það er því sveitarstjórn sem ber ábyrgð á gerð og breytingu deiliskipulags, hvort sem það er að eigin frumkvæði eða að frumkvæði landeiganda eða framkvæmdaraðila.

Kærendur deila m.a. um þýðingu kvaða sem fram koma í lóðarleigusamningi og afsölum um Suðurlandsbraut 2 og Hallarmúla 2. Samkvæmt 20. tölul. 2. gr. skipulagslaga eru skipulagskvaðir skilgreindar sem kvaðir sem lagðar eru á einstakar lóðir eða landsvæði í deiliskipulagi,

svo sem um umferðarrétt og legu lagna. Hinar umdeildu kvaðir eru ekki lagðar á með deiliskipulagi og teljast því ekki skipulagskvaðir. Kvaðir þessar eru því einkaréttarlegs eðlis og geta sem slíkar haft áhrif á innbyrðis réttarstöðu lóðarhafa, en geta ekki bundið hendur skipulagsyfirvalda Reykjavíkurborgar við skipulagsgerð, sem að lögum bera ábyrgð á gerð og breytingu deiliskipulags. Skipulagskvaðir á lóðinni Hallarmúla 2 breytast ekki með hinni umdeildu deiliskipulagsbreytingu. Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal gera deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í athugasemdum við 2. mgr. 37. gr. í frumvarpi því sem varð að skipulagslögum kemur fram að ætlunin með ákvæðinu sé að koma í veg fyrir að skipulagðar séu einstakar lóðir þó að slíkt geti stundum átt við. Þá er tekið fram í 1. mgr. sama ákvæðis að deiliskipulag sé skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í athugasemdum með 1. mgr. 37. gr. er tekið fram að dæmi um þætti sem varði útlit og form mannvirkja í deiliskipulagi sé þegar tekin sé afstaða til byggingar átta hæða húss í lágri, þéttri byggð sem geti verið veruleg breyting á svipmóti þeirrar byggðar. Í götu þar sem hús séu almennt stakstæð geti bygging þriggja hæða fjölbýlishúss með tveimur stigagögnum breytt þeirri götumynd verulega. Akvarðanir um útlit og form varði stefnumótun um skipulag og geti sveitarstjórn þannig lagt fram stefnu sína í þessum málum í deiliskipulagi, t.d. hvort hún vilji slíkar breytingar á byggð og götumyndum sem að framan séu nefndar. Telji sveitarstjórn þörf á að breyta samþykktu deiliskipulagi fer um málsmeðferð hennar eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, en sé um óverulega breytingu að ræða að mati sveitarstjórnar skal hún grenndarkynnt skv. 44. gr. laganna. Framangreind lagaákvæði og athugasemdir með þeim bera með sér að sveitarstjórn er falið í lögum viðtækt skipulagsvald við gerð deiliskipulags og breytingar á því, sem geta eftir atvikum verið verulegar og tekið til afmarkaðs svæðis innan skipulagssvæðisins eða einnar lóðar. Með hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu eykst leyfilegt nýtingarhlutfall ofanjarðar á lóðinni Hallarmúla 2 úr 0,95 í 2,11, sem er umtalsvert enda var farið með breytinguna skv. 1. mgr. 43. gr. laganna.

Í 1. mgr. 19. gr. skipulagslaga er kveðið á um að sveitarstjórn geti ákveðið að innheimta bílastæðagjald ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi og skv. 1. másl. 1. mgr. b-liðar gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal í deiliskipulagi setja skilmála um fjölda bílastæða og frágang þeirra innan og utan lóðar. Samkvæmt framangreindum ákvæðum eru það skilmálar deiliskipulags hverju sinni sem ákvarða fjölda bílastæða á hinu skipulagða svæði. Samkvæmt skilmálum umrædds skipulags er hámarksfjöldi bílastæða innan lóðar 55 stæði en var fyrir breytinguna 72 stæði. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis, einu bílastæði á hverja 130 m² hótelhúsnæðis fyrir gistihótel, einu bílastæði á hverja 300 m² lager- og tæknirýmis og að fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skuli vera í samræmi við byggingarreglugerð. Takist ekki að koma fyrir tilskyldum fjölda almennra bílastæða innan lóðar sé heimilt að greiða bílastæðagjald samkvæmt samþykkt Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni. Skilmálar skipulagsins eru þannig skýrir um fjölda bílastæða og um bílastæðapörf á svæðinu eftir því hvaða starfsemi komi til með að verða þar. Ákvæði eldri byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða hafa ekki þýðingu í máli þessu enda féll hún úr gildi við gildistöku núgildandi byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Þá er hvergi í lögum eða reglugerðum skylda til að tryggja að unnt sé að leggja hópferðabílum til lengri tíma við byggingar, hvort sem heimilt er að byggja hótél á lóðinni eða ekki.

Fjallað er um bílastæðagjald í 19. gr. skipulagslaga. Þar kemur fram að ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald vegna hlutaðeigandi lóðar. Gjaldið má nema allt að áætluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Sveitarstjórn getur sett

sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu, sem birta skal í B-deild Stjórnartíðinda. Í 3. tölul. 1. mgr. gr. 2.4.4. í byggingarreglugerð kemur fram að eitt af skilyrðum fyrir útgáfu byggingarleyfis sé að bílastæðagjald hafi verið greitt eða samið um greiðslu þess. Reykjavíkurborg hefur sett reglur um bílastæðagjald í Reykjavík og birtust þær í B-deild Stjórnartíðinda 27. maí 2016. Samkvæmt 1. gr. reglnanna skal umsækjandi um byggingarleyfi greiða bílastæðagjald ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi. Bílastæðagjald er samkvæmt framansögðu greitt við afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda verður ekki fyrr ljóst hver notkun viðkomandi húsnæðis verður og hversu mörg bílastæði þurfi að vera samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Því verður ekki tekin afstaða til málsástæðna kæranda um bílastæðagjöld í máli þessu.

Lóðinni Hallarmúla 2 var skipt út úr lóðinni Suðurlandsbraut 2 á grundvelli stofnskjals, dags. 28. mars 2007. Lóðarleigusamningur var á hinn bóginn ekki gerður um þá lóð fyrr en 22. desember 2017. Samkvæmt 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga getur landeigandi eða framkvæmdaradili óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Umsókn vegna hinnar umdeildu deiliskipulagsbreytingar var lögð fram fyrir hönd eigenda hússins að Hallarmúla 2. Umsóknin var móttækin 20. nóvember 2017, en á þeim tíma var ekki í gildi sérstakur lóðarleigusamningur fyrir lóðina Hallarmúla 2. Orðalag 1. og 2. mgr. 38. gr. ber hins vegar með sér að endanlegt ákvörðunarvald um deiliskipulagsbreytingar liggi hjá viðkomandi sveitarfélagi án tillits til þess hver aðdragandinn er að slíkri ákvörðun.

Af fyrirliggjandi gögnum verður ekki annað ráðið en að umrædd deiliskipulagsbreyting hafi hlotið lögbundna málsmeðferð samkvæmt skipulagslögum.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið liggja ekki fyrir þeir annmarkar á hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu sem raskað geta gildi hennar. Verður kröfu kæranda um ógildingu hennar því hafnað.

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

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 13. september 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar 2 vegna lóðarinnar Hallarmúla 2.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)