



Borgarráð

***Síðumúla 39 - beiðni um aðilaskipti að skuldbindingu um greiðslu fyrir byggingarrétt og útgáfu afsals gegn tryggingu.***

Óskað er eftir því að borgarráð heimili að gefið verði út afsal til Hverasólar ehf. kt. 501215-0310, kaupanda að fasteigninni að Síðumúla 39 auk eignarhlutar í sameiginlegu bílastæðahúsi að Grensásvegi 16A, gegn þinglýsingu tryggingabréfs með veði í eignarhlut í fasteigninni nr. 39 við Síðumúla með fastanúmerið 236-5931. Jafnframt er óskað eftir því að borgarráð samþykki að skylda til greiðslu fyrir byggingarrétt skv. nefndum kaupsamningi færist frá kaupanda yfir á Iborg ehf. kt. 580815-1110.

*Greinargerð:* Umræddar fasteignir voru seldar með kaupsamningi dags. 26. janúar 2016. Kaupverð fasteignanna er að fullu greitt en kaupverð fyrir samþykktum byggingarrétti er ógreitt. Nemur sú greiðsla kr. 57.480.000.- m.v. 1437 fermetra aukinn byggingarrétt sem fékkst samþykktur með staðfestingu deiliskipulags þann 2.3.2017.

Umræddar fasteignir eru á lóð þar sem standa þrjú hús, Grensásvegur 16A og Síðumúli 37 auk Síðumúla 39. Með kaupunum voru tvær fasteignanna að fullu í eigu kaupanda en sú þriðja, Síðumúli 37, í eigu þriðju aðila. Til stóð af hálfu kaupanda að kaupa Síðumúla 37 en þau áform gengu ekki eftir. Var mikil andstaða frá hluta af eigendum nr. 37 við framkomnar breytingar í deiliskipulagi. Varð að samkomulagi að greiðsla fyrir byggingarréttinn yrði látin ráðast af því hvort sá ágreiningur yrði leiddur til lykta með jákvæðum úrskurði hjá Úrskurðarnefnd auðlinda- og umhverfismála. Gekk sá úrskurður þann 1.12.2017 þar sem lögmæti deiliskipulagsins var staðfest. Ágreiningurinn snerist m.a. um hvort hægt væri að skipuleggja eina lóð og hvort allir eigendur húsa á sömu lóð þyrftu að samþykkja gerð deiliskipulagsins. Var fallist á hvoruga málsástæðuna í nefndum úrskurði.

Vegna breytinga á fjárfestingahópi eigenda og krafna fjármálastofnunar um að kaupendur fái afsal sem skilyrði fyrir áframhaldandi fjármögnun framkvæmda, hafa eigendur óskað eftir því að skuldbinding um greiðslu fyrir byggingarréttinn verði færð á annað félag gegn annarri sambærilegri tryggingu. Lagt er til að verða við þeirri ósk enda liggi trygging fyrir þinglýst á fyrrgreindi fasteign á 1. veðrétti áður en afsal verði gefið út sem nánar er útfært í hjálögðu samkomulagi sem gagnaðilar hafa samþykkt fyrir sitt leyti.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Úrskurður úrskurðarnefndar dags. 1.12.2017.

Samkomulag dags. 11.12.2017 um aðilaskipti og tryggingar í stað afsals.

Kaupsamningur dags. 26.1.2016.



## 27/2017 Grensásvegur / Síðumúli

Árið 2017, föstudaginn 1. desember, 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. 27/2017, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 9. febrúar 2017 um að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir óskipta lóð Grensásvegar 16A, Síðumúla 37 og Síðumúla 39 og ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 18. júlí s.á. um að samþykkja byggingarleyfi fyrir niðurrífi á bílastæðahúsi að Grensásvegi 16A.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. mars 2017, er barst nefndinni 9. s.m., kærir Fróði ehf., eigandi 1. hæðar og kjallara Síðumúla 37, Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 9. febrúar 2017 að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Grensásveg 16A, Síðumúla 37 og Síðumúla 39. Með bréfi, dags. 16. mars 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir Steinnes s.f., Síðumúla 34, Reykjavík, sömu ákvörðun borgarráðs og verður það mál, sem er nr. 32/2017, sameinað máli þessu.

Gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og réttaráhrifum hennar frestað meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Í ljósi þess að ákvörðun um deiliskipulag felur ekki í sér heimild til að hefja framkvæmdir, og að málið þykir nú nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar, verður ekki tekin afstaða til kröfunnar um frestun réttaráhrifa.

Með bréfi, dags. 25. ágúst 2017, er barst nefndinni sama dag, kærir Fróði ehf. þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 18. júlí 2017 að samþykkja byggingarleyfi til niðurrífs á bílastæðahúsi að Grensásvegi 16A. Er gerð krafa um ógildingu ákvörðunarinnar og að framkvæmdir verði stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Verður það kærsmål, sem er nr. 94/2017, sameinað máli þessu, þar sem hagsmunir kæranda þykja ekki standa því í vegi og málin auk þess samofin. Þar sem málið verður nú tekið til endanlegs úrskurðar verður ekki tekin afstaða til framkominnar stöðvunarkröfu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 22. mars og 4. september 2017.

**Málavextir:** Á fundi sínum 16. desember 2015 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir óskipta lóð Grensásvegar 16A, Síðumúla 37 og Síðumúla 39, að beiðni hluta lóðareigenda. Fól tillagan í sér að byggt yrði við núverandi húsnæði á lóðinni og að það yrði nýtt sem íbúðir, hótél og skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Eftir staðfestingu borgarráðs var tillagan auglýst til kynningar 10. febrúar 2016 með athugasemdafresti til 23. mars s.á. og bárust athugasemdir frá kærendum innan frestsins. Málinu var síðan frestað á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 1. apríl 2016 þar sem skorti á samþykki allra eigenda lóðarinnar.

Málið var tekið fyrir að nýju á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 2. nóvember 2016 og tillagan samþykkt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 28. október s.á. Með bréfi, dags. 25. nóvember s.á., gerði Skipulagsstofnun athugasemdir við auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins, þar sem afmörkun þess væri ekki í samræmi við ákvæði 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá gerði stofnunin einnig athugasemd við að samráð virtist ekki hafa verið haft við alla lóðarhafa við vinnslu skipulagstillögunnar, sbr. 4. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Var það mat stofnunarinnar að gera hefði átt skipulagslýsingu fyrir deiliskipulagsvinnu á þessu svæði og að ekki hefði verið gerð grein fyrir umhverfisáhrifum vegna tillögunnar skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 14. desember 2016 var lagður fram breyttur deiliskipulagsuppráttur ásamt svarbréfi umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 12. s.m., í tilefni af athugasemdum Skipulagsstofnunar. Var málinu vísað til borgarráðs, sem staðfesti afgreiðsluna hinn 22. desember s.á. Með bréfi, dags. 12. janúar 2017, gerði Skipulagsstofnun athugasemdir við tillöguna þar sem ítrekað var mikilvægi þess að við deiliskipulagsgerð sé litið til þess að tillögur nái yfir heildstætt svæði, sbr. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 1. febrúar s.á. var tillagan tekin fyrir að nýju og hún samþykkt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 26. janúar 2017. Var afgreiðslan staðfest af borgarráði 9. febrúar s.á. og tók skipulagið gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 2. mars 2017.

Á embættisafgreiðslufundi byggingarfulltrúa 16. febrúar 2016 var tekin fyrir umsókn um leyfi til niðurrífs á bílastæðahúsi að Grensásvegi 16A. Var málinu frestað og umsækjanda bent á að hafa samband við embætti byggingarfulltrúa. Hinn 1. mars s.á. var málið tekið fyrir að nýju og bókað að skipulagsferli væri ólokið og málinu frestað að nýju. Því var enn frestað á fundi byggingarfulltrúa 14. apríl 2017, þar sem ekki lá fyrir samþykki meðeigenda. Umsóknin var að lokum samþykkt á embættisafgreiðslufundi byggingarfulltrúa 18. júlí 2017 og byggingarleyfi gefið út 26. s.m.

**Málslök kæranda:** Kærandinn að Síðumúla 37 tekur fram að hann sé eigandi húsnæðis í nefndu húsi sem standi á heildarlóðinni Síðumúla 37, Síðumúla 39 og Grensásvegi 16A.

Kærandinn bendir í fyrsta lagi á það að borgaryfirvöld kunni að hafa verið vanhæf við töku ákvörðunar um skipulag á lóðinni einni og sér vegna verulegra fjárhagslegra hagsmuna af gildistöku skipulagsins. Ástæða þess sé sú að með kaupsamningi, dags. 26. janúar 2016, hafi Reykjavíkurborg selt húsið að Síðumúla 39, ásamt 41,2% hlutdeild í bílastæðahúsi, á 311.000.000 króna. Í kaupsamningi hafi jafnframt verið seldur byggingarréttur „... sem samþykktur verður í nýju deiliskipulagi á heildarlóðinni Grensásvegur 16 og Síðumúla 37 og 39 er kr. 40.000 pr. m<sup>2</sup> og er eignarhlutur seljanda í heildarbyggingarrétti 41,41%. Greiðsla fyrir byggingarréttinn verður innt af hendi þegar nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi í B-deild Stjórnartíðinda.“ Þá sé kveðið á um það í kaupsamningi að hafi hið nýja deiliskipulag ekki tekið gildi fyrir 1. maí 2016 frestist afsal þar til deiliskipulag hafi verið staðfest og að sala byggingarréttarins sé óháð því hvort samkomulag náist við aðra lóðarhafa um kaup þess réttar. Að mati kæranda felist í orðalagi kaupsamningsins fyrirheit seljanda um samþykki nýs deiliskipulags, hvort sem skilyrði laga til þess kunni að vera uppfyllt eða ekki.

Ekki hafi verið gætt að lögmætisreglu stjórnsýsluréttar við töku hinnar kærðu ákvörðunar, enda sé hún haldin verulegum göllum og lagareglur er um málið gildi þverbrotnar. Skipulagsstofnun hafi gert margvíslegar athugasemdir við afgreiðslu umræddrar skipulagstillögu, sem hafi falið í sér að gera þyrfti nýtt skipulag en ekki að gera breytingu á eldra skipulagi. Athugasemdirnar hafi lotið bæði að efni og formi deiliskipulagsins, en sveitarstjórn hafi ekki brugðist við athugasemdum stofnunarinnar um form skipulagsins, svo sem henni hafi borið að gera, sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þær athugasemdir hafi að mestu lotið að því að ekki hafi verið unnin lýsing fyrir tillögu að nýju skipulagi, eins og skylt sé skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Þá hafi verið gerð athugasemd við að ekki hafi allir landeigendur staðið að ósk um gerð deiliskipulags, eins og skylt sé að lögum, þar sem kærandi hafi ekki staðið að henni.

Ekkert samráð hafi verið haft við kæranda, þrátt fyrir að í deiliskipulaginu sé gert ráð fyrir verulega breyttum notum á lóðinni og umfangsmiklum framkvæmdum, þ. á m. á húseign hans. Sé vandséð hvernig tillagan geti náð fram að ganga þegar litið sé til þess að engin grein sé gerð fyrir hlutdeild hinna ýmsu lóðarhafa í framkvæmdunum, breyttum eignarhlutföllum eða skiptingu kostnaðar. Þá séu eigendur húseignanna á lóðinni aðilar að sérstökum húsfélögum en ná til einstakra húsa, en jafnframt séu þeir aðilar að húsfélagi er ná til allra húsanna saman. Í 3. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús komi fram að ákvæði laganna gildi, eftir því sem við geti átt, um þau atriði og málefni sem sameiginleg séu, svo sem um lóð sé hún sameiginleg að öllu leyti eða nokkru. Þessa atriðis hafi ekki verið gætt er einn húseigandi hafi óskað eftir að unnin yrði deiliskipulagstillaga fyrir alla lóðina. Hafi Reykjavíkurborg verið skylt að hafna framkominni beiðni vegna skorts á samþykki allra lóðarhafa. Vegna skýlausra brota á fjöleignarhúsalögum beri að ógilda ákvörðun borgarráðs.

Þá sé deiliskipulagstillagan og samþykkt hennar háð verulegum efnislegum annmörkum. Bent sé á að skv. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skuli tillögur að deiliskipulagi ná yfir heildstæð svæði, en samkvæmt borgarvefsjá sé ekkert deiliskipulag í gildi fyrir Síðumúla og Ármúla að Suðurlandsbraut.

Samþykktar framkvæmdir samkvæmt hinu kærða byggingarleyfi muni leiða til mikils óhagræðis, m.a. með tilheyrandi girðingum og skertu aðgengi að fasteign kæranda.

Af hálfu þess kæranda sem er eigandi hluta Síðumúla 34 er á það bent að með nýju deiliskipulagi séu hagsmunir hans verulega skertir vegna fyrirsjáanlegrar verðrýrnunar fasteignar hans sökum skerts útsýnis, einkum frá íbúðum á 4. og 5. hæð. Þetta fái stoð í umsögn skipulagsfulltrúa borgarinnar þar sem tekið sé fram: „Er einnig bent á að um er að ræða möguleg áhrif útsýnisskerðingar og skuggavarps á atvinnuhúsnæði þar sem starfsemi fer fram á daginn en ekki íbúðir eða garða, þar sem aukið skuggavarp getur vissulega skert gæði lóða.“ Í dag sé einstaklega mikið útsýni frá efri hæðum húss kæranda og þaðan sjáist yfir alla austurborgina og allur fjallahringurinn. Fram kemur í álits- og matsgerð löggjilts fasteignasala um áhrif samþykktra breytinga á verð fasteignar kæranda að „verðrýrnun á Síðumúla 34, Reykjavík er almennt 5% á 1., 2., og 3. hæð hússins. Verðrýrnun á 4. hæðinni er 7% og verðrýrnun á 5. hæðinni er 12%“.

Hvað hið kærða byggingarleyfi varði telji kærandinn að Síðumúla 37 að við útgáfu þess hafi borið að afla samþykkis allra eigenda, þ.e. allra lóðarhafa. Bygging sú sem leyfið náti til standi ásamt tveimur öðrum húsum á einni sameiginlegri lóð. Gildi því ákvæði 3. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús um ákvarðanir er snerti að öllu eða nokkru leyti útilit og heildarsvip lóðar og mannvirkja er á henni standi.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Af hálfu borgaryfirvalda er á því byggt að málsmeðferð hinnar kærðu skipulagsbreytingar hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Sveitarstjórn sé heimilt að falla frá gerð lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggi fyrir í aðalskipulagi, sbr. 40. gr. skipulagslaga, líkt og hér eigi við. Einungis sé verið að nýta lítinn hluta af þeim heimildum sem séu tilgreindar í aðalskipulagi. Þannig sé gert ráð fyrir hækkun húsanna að Síðumúla 37 og 39 um eina hæð en að Grensásvegur 16A hækki um tvær hæðir. Gert sé ráð fyrir hótelfstarfsemi og verslunarrými að Grensásvegi 16A og verði 40-65 íbúðir á efri hæðum.

Við undirbúning tillögunnar hafi annar kæranda ekki verið búinn að festa kaup á eign sinni að Síðumúla 37. Þegar vinna við deiliskipulagstillöguna hafi farið af stað hafi sú eign verið til sölu og ekki kominn nýr eigandi. Það að umrædd ákvörðun hafi ekki verið lögð fyrir kærandann komi ekki að sök þar sem hann hafi allt að einu gert athugasemdir við auglýsta deiliskipulagstillögu. Það að samráð sé ekki haft við eiganda eignar sem deiliskipulag varði verði ekki talið til annmarka á málsmeðferð skipulagsins í ljósi aðstæðna, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 42/2003. Skipulagsvaldið sé hjá sveitarfélaginu hvort sem tillögur um gerð deiliskipulags stafi frá því eða einstökum eigendum. Skipulagsvaldi Reykjavíkurborgar séu ekki sett takmörk vegna eignarhalds á landi eða lóðum, sbr. niðurstöðu framangreinds úrskurðar.

Þegar embætti skipulagsfulltrúa berist erindi frá lóðarhöfum er varði deiliskipulagningu lóðar hafi sú vinnuregla verið viðhöfð að kalla eftir samþykki sameigenda lóðarinnar fyrir umsókninni án þess að krafa sé gerð um það í lögum, enda geti skipulagsákvæðanir ekki falið í sér ráðstöfun eignarréttinda milli sameigenda.

Í greinargerð hins umprætta deiliskipulags sé skýrt tekið fram hver sé afmörkun skipulagssvæðisins. Lóðin afmarkist af götum á þrjá vegu. Sé afmörkunin í samræmi við próunarsvæði í aðalskipulagi og verði fyrsta skref í átt að deiliskipulagi fyrir reitinn allan. Samkvæmt gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þurfi að færa rök fyrir afmörkun skipulagssvæðis. Reiturinn afmarkist af Grensásvegi til austurs, Fellsmúla til suðurs, Síðumúla til vesturs og Grensásvegi 18 til norðurs. Deiliskipulagið taki til einnar sameiginlegrar lóðar með þremur sjálfstæðum þriggja hæða húsum með kjallara. Á milli Grensásvegur 16a og Síðumúla 39 sé einnar hæðar bílageymslúhús fyrir 55 bíla, í húsi og á þaki. Rökin fyrir því að deiliskipulag sé afmarkað á þennan hátt séu þau að götuteiturinn milli Síðumúla annars vegar og Grensásvegur/Ármúla hins vegar og frá Selmúla til Fellsmúla sé alls 4,5 ha. Vegna stærðar götureitsins verði hann deiliskipulagður í áföngum. Í byggðum hverfum, eins og um ræði í þessu tilviki, liggi fyrir umferðarskipulag og samsetning atvinnurekstrar á viðkomandi svæði. Hús innan reitsins séu ólík að formi og gerð og því verði ekki séð að skipulagsleg rök eða forsendur mæli sérstaklega fyrir um að deiliskipuleggja skuli svo stórt svæði í einu.

Málsmeðferð umprættis byggingarleyfis hafi að öllu leyti verið í samræmi við hið nýja deiliskipulag umræddrar lóðar, sem samþykkt hafi verið í borgarráði 22. desember 2016, ákvæði laga nr. 160/2010 um mannvirki og stjórnsýslulög nr. 37/1993.

**Athugasemdir leyfishafa:** Leyfishafi vísar til þess að fram komi á skýringarmynd með hinu kærða deiliskipulagi að útsýnisskerðing frá Síðumúla 34 verði óveruleg og að ekki hafi legið fyrir deiliskipulag sem gæfi eiganda þess húsnæðis væntingar um hámarkshæð húsa. Húsið að Síðumúla 34 sé herra en leyfileg hæð húss nr. 39 eftir breytinguna. Mat á verðrýrnun sé ekki marktækt enda um einhliða mat að ræða. Um sé að ræða próunarsvæði Reykjavíkurborgar og því sé ljóst að eigendur fasteigna þurfi að þola að hverfið taki breytingum ef fyrirhuguð uppbygging borgarinnar eigi að verða að veruleika. Skýringaruppdráttur sýni að enginn skuggi muni falla á Síðumúla 34 frá Síðumúla 37 og 39. Loks liggi fyrir að bilastæðafjöldi samkvæmt skipulaginu sé í samræmi við gildandi aðalskipulag, skipulagslýsingu fyrir svæði merkt Þ57 í aðalskipulagi og stefnu Reykjavíkurborgar í samgöngumálum.

Aðgengi kæranda að eign sinni að Síðumúla 37 verði ekki skert frá því sem fyrir hafi verið og kappkostað verði að fyrirhugaðar framkvæmdir muni hafa sem minnsta röskun í för með sér. Ötvírætt sé að byggingarleyfið veiti heimild til að rífa húsnæði sem kærandi sé ekki eigandi að og að það feli ekki í sér ráðstöfun

neinna lögvarinna hagsmuna hans. Hlutdeild hans í sameiginlegri lóð færi honum engan ráðstöfunarrétt yfir umræddri fasteign. Ljóst sé af lóðarleigusamningum að um þrjár sjálfstæða lóðarhluta sé að ræða sem saman mynda eina lóð. Í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 44/2009, þar sem sams konar álítaefni hafi verið til úrlausnar fyrir nefndinni, segi m.a.: „Lóðin Láland 17-23 (stök nr.) er ein óskipt lóð, að stærð 4323 fern., skv. viðfestum uppdraetti. Lóðin Láland nr. 19 er hluti af þeirri lóð. Samhljóða ákvæði er í samningi um lóðina nr. 21 við Láland. Verður að skilja tilgreind ákvæði deiliskipulags svæðisins og lóðarleigusamninga á þann veg að ekki hafi verið skylt að afla samþykkis annarra rétthafa hinnar sameiginlegu lóðar til framkvæmda á sérgreindum lóðarhluta byggingarleyfishafa.“

Ekki sé hægt að túlka ákvæði laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús svo rúmt að þau taki almennt til hagnýtingar húseigenda á lóðum undir fasteignum þeirra. Það sé beinlínis tilgangurinn með skiptingu lóðarinnar að Grensásvegi 16A, Síðumúla 37 og 39 í tiltekna byggingarreiti að afmarka nýtingarrétt hvers lóðarhafa um sig, þar með talið byggingarrétt.

Niðurrif húsa á sameiginlegri lóð sé einungis breyting á þeim lóðarhluta sem undir húsinu sé og hafi ekki varanleg áhrif á lóð sem sé til sameiginlegra nota. Fasteignin að Síðumúla 37 verði ekki skert með útgáfu niðurrifsleyfis eða fyrirhuguðum framkvæmdum.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 9. febrúar 2017 að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir sameiginlega lóð Grensásvegur 16A, Síðumúla 37 og Síðumúla 39 og þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að samþykkja byggingarleyfi til niðurrifs bílastæðahúss að Grensásvegi 16A með stoð í því skipulagi.

Sveitarstjórnir bera ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags skv. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eðli máls samkvæmt geta skipulagsáætlanir haft fjárhagslega þýðingu fyrir sveitarfélög og haft áhrif bæði á kostnaðar- og tekjuhlíð í bókhaldi þeirra. Leiðir sú staðreind ekki til vanhæfis borgarráðs til þess að samþykkja deiliskipulagsáætlun.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórnin hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum, sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Í 3. mgr. ákvæðisins kemur fram að sveitarstjórn sé heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er á umræddu svæði, sem merkt er M2e, gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrokri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er einnig heimill á svæðinu, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Þá er íbúðarhúsnæði heimilt á efri hæðum bygginga, enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga samkvæmt nánara ákvæði þar um í deiliskipulagi. Hæðir bygginga verði að jafnaði 4-8. Þar kemur og fram áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund m<sup>2</sup>, þar af mögulega 300 íbúðir.

Í 2. mgr. 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. Í greinargerð sem fylgdi frumvarpi því er varð að skipulagslögum kemur fram að með þessu hafi ætlunin verið að koma í veg fyrir að skipulagðar séu einstakar lóðir þó að slíkt geti þó stundum átt við. Sveitarstjórn hefur samkvæmt orðalaginu „jafnan“ nokkurt svigrúm til að ákveða mörk svæðis sem deiliskipulag á að taka til, en orðlagið veitir sveitarstjórnnum þó ekki frelsi til að ákvarða mörkin án málefnalegra sjónarmiða og skipulagsraka. Með deiliskipulagi er markmiðið m.a. að útfæra nánar ákvæði aðalskipulags, taka ákvarðanir um notkun lóða og stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands. Við skipulagsgerð skal og tryggja réttaröryggi einstaklinga og lögaðila þótt almannahagsmunir séu hafðir að leiðarljósi, sbr. 1. gr. skipulagslaga. Hið kærða deiliskipulag tekur til 4.484 m<sup>2</sup> lóðar, sem tilheyrir um 4,5 ha götureits sem þegar er byggður en ekki verið deiliskipulagður. Í gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er tekið fram að í greinargerð deiliskipulags skuli færð rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins. Í greinargerð umrædds deiliskipulags kemur fram að vegna stærðar skipulagssvæðisins, þ.e. götureits sem afmarkast af Síðumúla, Fellsmúla, Grensásvegi, Ármúla og Selmúla, verði það deiliskipulagt í áföngum og sé þetta deiliskipulag fyrsti áfangi þess. Með vísan til þess að í aðalskipulagi kemur fram ætluð aukning byggingarmagns og fjöldi íbúða á svæðinu, ásamt rökstuðningi þeim sem fram kemur í greinargerð deiliskipulagsins, verður að telja að sveitarfélaginu hafi verið heimilt að afmarka deiliskipulagið með þeim hætti sem gert var.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður kröfu kæranda um ógildingu hins kærða deiliskipulags hafnað.

Að framangreindri niðurstöðu fenginni á hið kærða byggingarleyfi sér stoð í gildandi deiliskipulagi umrædds svæðis, sem samþykkt var með áðurgreindri skipulagsákvörðun. Þá liggur fyrir að leyfið fól í sér heimild til niðurrifs bílageymsluhúss, sem að hluta til er í eigu umsækjanda, og að samþykki meðeigenda þess lá fyrir við samþykki umsóknarinnar. Að því virtu, og þar sem ekki liggur fyrir að annmarkar hafi verið á málsmæðferð við samþykkt leyfisins, verður gildi þess ekki raskað.

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

### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 9. febrúar 2017 um að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir sameiginlega lóð Grensásvegur 16A, Síðumúla 37 og Síðumúla 39.

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 18. júlí 2017 um að samþykkja byggingarleyfi til niðurrifs á bílastæðahúsi að Grensásvegi 16A.

---

Ómar Stefánsson

---

Ásgeir Magnússon

---

Þorsteinn Þorsteinsson

12/11/2017

UUA

## Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Sími 561-5111, Fax 561-5145, Netfang: [uua@uua.is](mailto:uua@uua.is)

## Opnunartími:

kl. 9-16 alla virka daga. Símsvörun milli kl. 10:00 - 12:00

ALLRA ÆTTA  
**8**

# Samkomulag

Neðangreindir aðilar gera með sér eftirfarandi samkomulag um afhendingu afsals og bráðabirgðauppgjörs á greiðslu fyrir keyptan byggingarrétt vegna Síðumúla 39.

**Aðilar að samningi þessum eru eftirfarandi:**

- (1) **Reykjavíkurborg**, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149
- (2) **Hverasól ehf.** kt. 501215-0310, (hér eftir nefnt “Hverasól” eða „kaupandi“)
- (3) **lborg ehf.** kt. 580815-1110 (hér eftir nefnt „lborg“)
- (4) **S39 ehf.** kt. 550416-1150 (hér eftir nefnt „S39“)

## 1. EFNI SAMNINGS

- 1.1. Þann 26.1.2016 gerðu Reykjavíkurborg., og Hverasól með sér samning um kaup Hverasólar á fasteignunum Síðumúla 39 fnr., 201-56401, landanúmer 103854 og 41,2 % eignarhlut í samtengdu bílastæðahúsi Grensásvegur 16A sem hefur fnr., 201-5642. Samningurinn er fylgiskjal nr. 1 við samning þennan.
- 1.2. Kaupverð umræddra eigna var kr. 311.000.000 auk 40.000 kr/m<sup>2</sup> fyrir byggingarrétt í samræmi við fyrirhugað deiliskipulag sbr. drög að deiliskipulagi með kaupsamningi. Greiða átti fyrir byggingarrétt þennan þegar deiliskipulagið yrði samþykkt í B-deild Stjórnartíðinda sem fór fram þann 2.3.2017. Umræddar kr. 311.000.000 hafa þegar verið greiddar auk lögskilauppgjörs vegna þeirra viðskipta. Samkomulag þetta snýr að greiðslu fyrir samþykktan byggingarrétt og og tryggingar fyrir henni.
- 1.3. Umræddur byggingarréttur nemur 1437 fermetrum. Greiðsla fyrir hann nemur kr. 57.480.000. skv. umræddum kaupsamningi. Dregist hefur að ganga frá greiðslu fyrir byggingarréttinn þar sem gildi deiliskipulagsins sem staðfestir byggingarréttinn hefur verið véfengt með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Úrskurðarnefndin hefur nú staðfest lögmæti deiliskipulagsins, sbr. úrskurð dags. 1.12.2017; <http://uua.is/?c=verdic&id=1511>
- 1.4. Greiðsla fyrir byggingarréttinn skal bundin byggingavísitölu til greiðsludags en vera án vaxta. Gjaldtagi skuldarinnar skal vera í síðasta lagi 2. mánuðum eftir að borgarráð hefur samþykkt breytingu á fyrrgreindum kaupsamningi með staðfestingu samkomulags þessa. Gefa skal út skuldabréf fyrir þessari skuld sem verður tryggð með tryggingabréfi, sbr. grein 1.5.

1.5. Aðilar kaupsamningsins hafa óskað eftir því að krafa Reykjavíkurborgar., gagnvart Hverasól vegna umrædds byggingarréttar verði færð yfir í félagið S39 ehf., samhliða því sem Reykjavíkurborg., mun gefa út afsal skv. kaupsamningnum frá 26.1.2016 til Hverasólar. Skuldbindingin færist ekki á milli félaganna fyrr en sú þinglýsing er athugasemdalaus. Þegar athugasemdalaus þinglýsing hefur farið fram skal gefa út afsal til Hverasólar á Síðumúla 39 á grundvelli fyrrgreinds kaupsamnings.

Áður en að útgáfu afsals á Síðumúla 39 kemur, skal eftirfarandi þáttum vera lokið:

1. Þinglýsing eignaskiptayfirlýsingar sbr. meðfylgjandi drög, fyrir Síðumúla 39 og Grensásveg 16a og 16 c sem gerð er af Axel Rúdolfssyni í nóvember 2017.
2. Aflýsing áhvílandi veðskulda af eigninni 0110 með fastanúmerið 236 5931.
3. Athugasemdalaus þinglýsing tryggingabréfs skv. lið 1.8 á eignarhluta skv. lið 2.

1.6. Til tryggingar kröfu Reykjavíkurborgar mun eign lborgar í fasteigninni Síðumúla 39, nánar tiltekið eignin merkt E 0110 með fastanúmerið 236-5931 verða sett að veði með þinglýsingu tryggingarbréfs á eignina, sbr. töluliði 1.6. og 1.7. Eignin er atvinnuhúsnaði á 1. hæð; birt stærð 122,8 m<sup>2</sup> auk þess sem eigninni tilheyrir sem er 72,69% hlutdeild í sameign sumra (eignarhlutur merktur Y2) og 1,54% í lóðinni. Sameign sumra (Y2) er snyrtiaðstaða og gangur. Frekari skýringar og lýsing á eigninni er að finna í eignaskiptayfirlýsingu fasteignanna Síðumúla 39, Grensásvegi 16A og Grensásvegi 16C sbr. fylgiskj. 2.

1.7. Um leið og eignaskiptayfirlýsingunni í fylgiskjali nr. 2 hefur verið þinglýst mun tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 60.000.000 sbr. töluliður 1.6 verða þinglýst. Tryggingarbréfið er fylgiskjali nr. 3 við samning þennan. Skuld sem tryggð er með tryggingabréfinu er á gjalddaga 2 mánuðum eftir að borgarráð hefur staðfest samkomulag þetta. Gegn greiðslu fyrir byggingarréttinn skal Reykjavíkurborg aflýsa umræddu tryggingabréfi.

## **2. RÉTTARÚRRÆÐI SAMNINGSADILA**

2.1. Almennar reglur kröfuréttar skulu gilda um réttarúrræði aðila vegna vanefnda á skuldbindingum þeirra samkvæmt kaupsamningi þessum.

## **3. TRÚNAÐUR**

3.1. Leggja þarf umrætt samkomulag fyrir borgarráð og er samkomulagið þar með undanþegið trúarskyldu þar sem framlagning þess í borgarráði telst vera opinber birting.

## **4. LÖG OG LÖGSAGA**

4.1. Um samning þennan gilda íslensk lög.



4.2. Komi upp ágreiningur milli aðila um framkvæmd samnings þessa, einstök ákvæði hans eða annað sem viðkemur samskiptum þeirra í tengslum við samninginn, skulu aðilarnir leita eftir að leysa ágreininginn með samkomulagi í góðri trú.

4.3. Takist ekki að leysa ágreininginn með samkomulagi er hvorum aðila um sig heimilt að leggja þann ágreining fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur sem skal einn hafa lögsögu í málum er samninginn varða.

## 5. ÖNNUR ÁKVÆÐI

5.1. Þeir sem skrifa undir samning þennan fyrir hönd aðila staðfesta að þeir hafi fulla heimild til að skuldbinda viðkomandi aðila og að engin ákvæði séu í samþykktum lögaðilans sem takmarki heimildir undirritaðra til að undirrita samning þennan.

5.2. Engar breytingar verða gerðar á samningi þessum nema með skriflegum hætti og samþykki aðila.

## 6. EINTÖK SAMNINGSINS

6.1. Samkomulag þetta þessi er gert í fjórum samhljóða eintökum einu fyrir hvern aðila.

6.2. Ofangreindu til staðfestu rita aðilar samnings þessa nöfn sín hér undir eigin hendi og í votta viðurvist.

6.3. Samkomulag þetta var staðfest í borgarráði þann / 2017.

Reykjavík 11.12.2017

F. h. Reykjavíkurborgar

F. h. Hverasólar ehf.

F.h. Iborgar ehf.

F.h. S39 ehf.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetning, fjárræði og undirskrift samningsaðila:

\_\_\_\_\_

Nafn, kt.

\_\_\_\_\_

Nafn, kt.

## KAUPSAMNINGUR

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 (seljandi), vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149 selur hér með til Hverasól kt. 501215-0310, (kaupandi) sem lofar jafnframt að kaupa fasteignina Síðumúla 39 með fastanúmerið 201-5640 og landnúmerið 103854, auk 41,2% eignarhlutdeildar í bílastæðahúsi sem skráð er undir fasteignina Grensásvegur 16 a með fastanúmerið 201-5642, og sama landnúmer auk allt það sem eignunum fylgir og fylgja ber.

Kaupverð hinnar seldu eignar er kr. 311.000.000.- skrifað krónur þrjúhundruðogellefumilljónir 00/100.

Kaupverð byggingarréttarins sem samþykktur verður í nýju deiliskipulagi á *heildarlóðinni Grensásvegur 16 og Síðumúla 37 og 39* er kr. 40.000.- pr. m<sup>2</sup> og er eignarhluti seljanda í heildarbyggingarrétti 41,14%. Greiðsla fyrir byggingarréttinn verður innt af hendi þegar nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi í B-deild Stjórnartíðinda. Í fyrirbyggjandi drögum að deiliskipulagi sem nú er í auglýsingu er gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á heildarlóðinni verði eftir samþykkt deiliskipulag 8.800 fermetrar. Skráðir fermetrar eru 4.929. Mismunur er 3.871 fermetrar sem telst þá byggingarréttur sem 41,14% hlutdeild reiknast af. Þessi tala getur bæði hækkað og lækkað í meðförum umhverfis- og skipulagsráðs á auglýstri deiliskipulagstillögu.

Drög að breyttu deiliskipulagi er fylgiskjal með kaupsamningi þessum. Það hefur verið samþykkt að auglýsa það. Hafi deiliskipulagið ekki tekið gildi fyrir 1.5.2016 frestast afsal þar til deiliskipulag hefur verið staðfest. Falli niður fermetrar í bílakjallara dragast þeir ekki frá við útreikning á stærð byggingarréttarins. Ef fermetrar í núverandi bílakjallara fækka í nýjum bílakjallara greiðist sama verð eða kr. 40.000 pr. m<sup>2</sup> fyrir þá fermetra í arðberandi fermetrum sem koma í stað fermetra í bílakjallara. Sala byggingarréttarins er óháð því hvort samkomulag náist við aðra lóðarhafa um kaup byggingarréttarins. Fyrirsvar hinnar seldu eignar gagnvart umhverfis- og skipulagssviði vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi er hjá seljanda þar til afsal er útgefið. Gatnagerðargjöld eru ekki innifalin í verði byggingarréttarins og greiðast af kaupanda þegar byggingaleyfi verður gefið út.

Afhendingardagur eignarinnar er 5. janúar 2016.

Kaupverðið greiðist þannig:

1. Hinn 5. janúar 2016 kr. 155.500.000. gegn skilyrtu veðleyfi seljanda.
2. Hinn 1. maí við afsal kr. 155.500.000. gegn skilyrtu veðleyfi seljanda.  
Frá lokagreiðslu dregst 49% af kostnaði við gerð deiliskipulags eða að hámarki kt. 2.500.000.-

Veðbandayfirlit eignarinnar liggur fyrir dags. 26.1.2016.

Matstölur eru eftirfarandi fyrir Síðumúla 39, fastanúmer 201-5640: Brunabótamat er 546.850.000.- fasteignamat er 316.050.000.-, skráð flatarmál 2.087,0 m<sup>2</sup>.

Matstölur fyrir Grensásveg 16a fastanúmer 201-5642, bílastæðahús eru: Brunabótamat er kr. 56.400.000.-, fasteignamat er kr. 41.450.000.-, stærð 541,2 m<sup>2</sup>. Eignarhluti í húsi er 41,2%.

Eignirnar eru seldar í því ástandi sem hún var við skoðun sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við það.

Uppgjör opinberra gjalda fer fram í síðasta lagi við útgáfu afsals. Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingagjöld af kaupsamningi þessum og afsali.

1. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að svo miklu leiti sem ekki er samið um sérstök frávík í samningi þessum sbr. 8. tl.
2. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
3. Eignina skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Áhættan af eigninni flyst til seljanda til kaupanda við afhendingu.
4. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Gjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda ber að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu sem fellur næst á eftir gjalddögum.
5. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið að seljandi skal greiða venjuleg rekstargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda þ.m.t. safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Lögskilauppgjör fer fram við útgáfu afsals.
6. Aðilar samnings hafa kynnt sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau: a) veðbókavottorð b) tvö vottorð Þjóðskrár c) lóðarleigusamningur, dags.
7. Samningi þessum skal þinglýsa svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 1,6% af fasteignamati lóðar. Önnur gjöld sem kaupanda ber að greiða við undirritun er kaupsamnings skulu tilgreind hér fyrir neðan.
8. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti tilgreina frávík frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, enda standi ófrávíkjanleg lagafyrirmæli ekki í vegi fyrir slíkum frávikum. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
9. Að öðru leiti en að ofan greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
10. Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi kaupsamning þennan í viðurvist tveggja vitundarvotta.

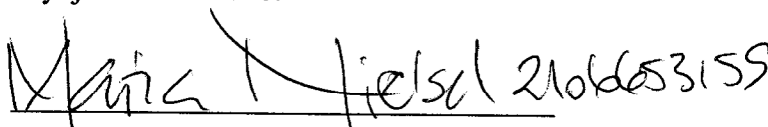
  
f.h. Reykjavíkurborgar

  
f.h. íborgar ehf.

Vottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Reykjavík 26.1.2016.

  
Nafn kt.

  
Nafn kt.