



Reykjavík 17.08.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Árbæjarblettur 62/Þykkvibær 21

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás samþykkt í borgarráði 25. október 1966. Í breytingunni felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21, samkvæmt uppdr. Landark ehf., dags. 20. mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Stjórn Hollvinasamtaka Elliðaárdalsins, dags. 8. maí 2017, Nestor, Heimir Örn Herbertsson hrl. f.h. eigenda að Árbæjarbletti 62/Þykkvabæ 21, dags. 22. maí 2017, Stefán Thors, dags. 28. apríl 2017, KPMG ehf. f.h. Ástu Marinósdóttur, Bjarna Ágústssonar, Guðrúnar Helgu Theodórsdóttur og Jóns Hilmarssonar, dags. 22. maí 2017, f.h. ásamt fylgigögnum og undirskriftalista 188 íbúa Árbæjar-Selás og Ártúnsholts. Erindinu var vísað til umsagnar skrifstofu sviðsstjóra og er nu lagt fram að nýju ásamt umsögn skrifstofu sviðsstjóra dags. 11. ágúst 2017.

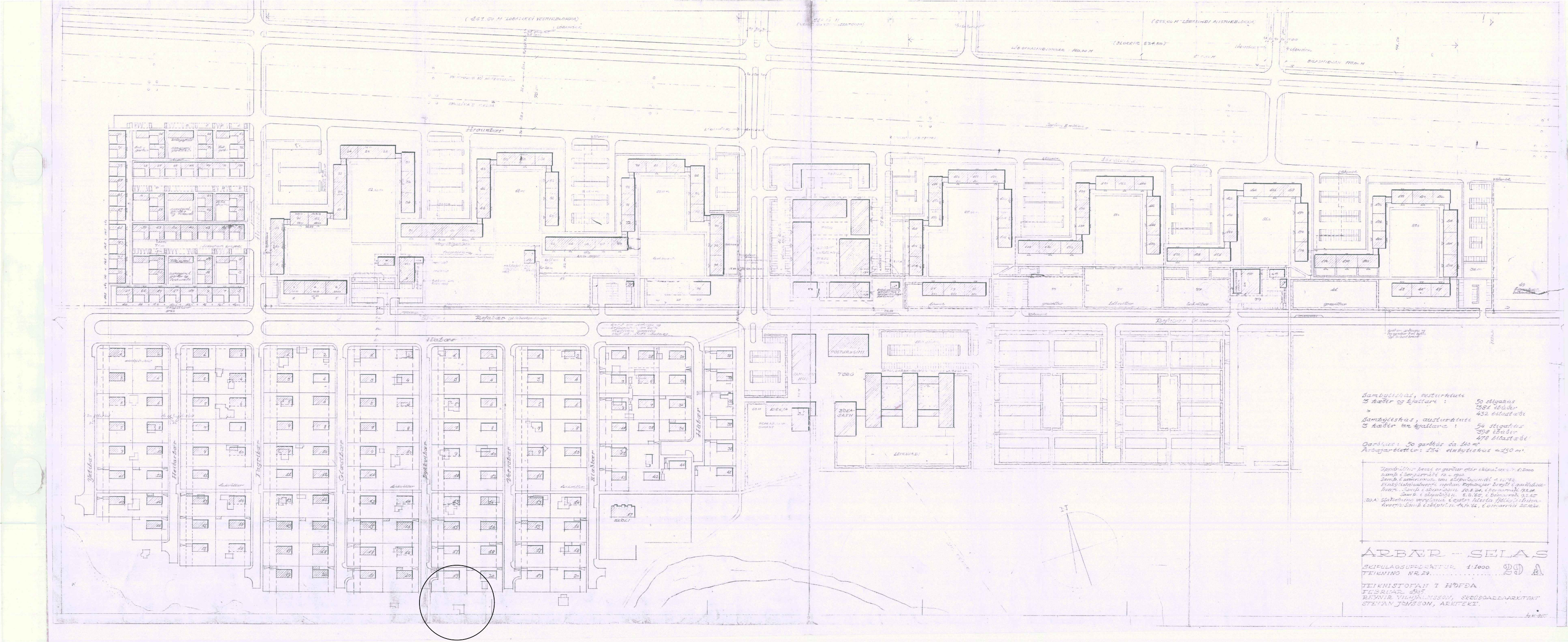
*Samþykkt með vísan til umsagnar skrifstofu sviðsstjóra dags. 11. ágúst 2017
Vísan til borgarráðs.*

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Áslaug María Friðriksdóttir og fulltrúi Framsóknar- og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

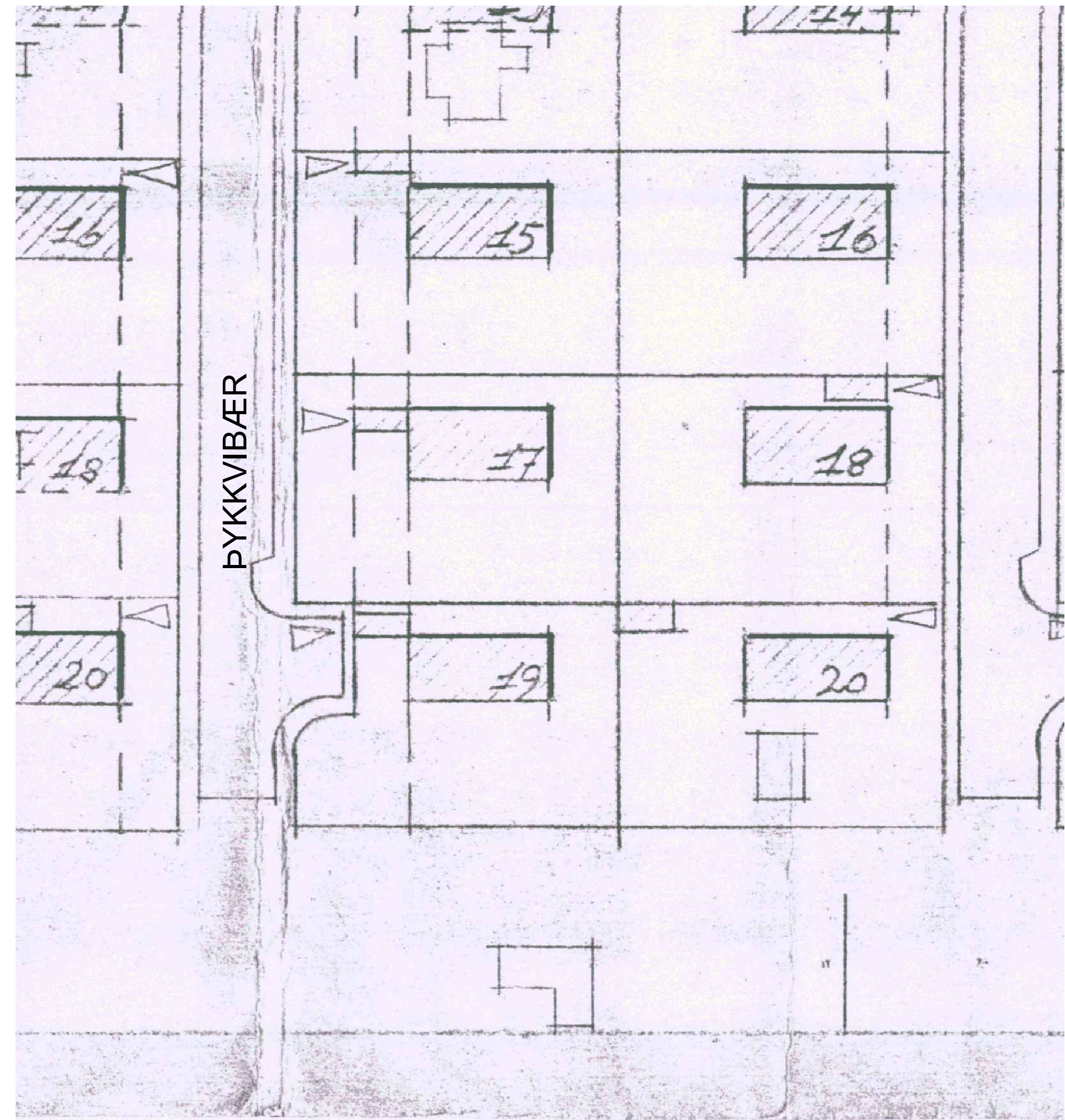
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttur Landark ehf., dags. 20. mars 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skrifstofu sviðsstjóra dags. 11. ágúst 2017.



GILDANDI DEILISKIPULAGS "ÁRBÆR SELÁS"
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. OKT 1966.

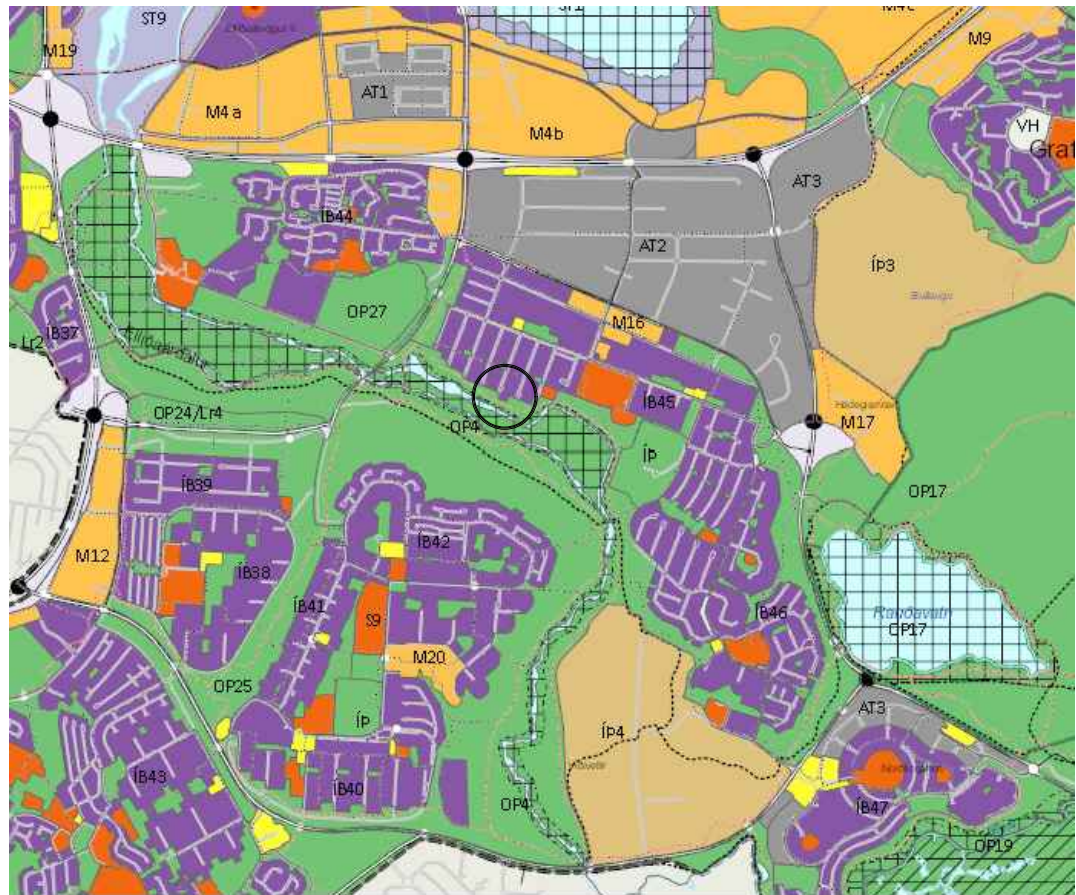
STADSETNING SKIPULAGSBREYTINGAR



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS "ÁRBÆR SELÁS"
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. OKT 1966.
MKV 1:500



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI "ÁRBÆR SELÁS"
MKV 1:500



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
EKKI Í HVARÐA

SKIPULAGSSVÆÐI

- SKÝRINGAR
- BYGGINGARREITUR
 - ÚTLÍNUR HÚSS SBR. MÆLIBLAÐI
 - LÓÐAMÖRK

LYKILMYND

HEITI

VERK ÞYKKVIBÆR 21 REYKJAVÍK

VERKHLUTI DEILISKIPULAG

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTING

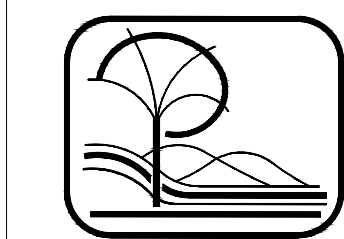
MKV.	1:500 í A1
DAGS.	20.03.17
HANNAD	PJ/HHP
TEIKNAD	HHP

LANDARK

PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITEKT

TEIKNISTOFA STÓRHÖFÐA 17

SÍMI 567-7737 FAX 567-7736



VNO. 13106arb

TNR.

01

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR:

Í GILDI ER DEILISKIPULAGIÐ ÁRBÆR - SELÁS, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25.10.1966 MEÐ SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM. Í DEILISKIPULAGSBREYTINGUNNI FELLST AÐ AFMÖRKUÐ ER LÓÐ FYRIR ÞYKKVABÆ 21 OG SETTUR INN BYGGINGARREITUR UM NÚVERANDI HÚS. EKKI ER HEIMILD TIL STÆKKUNAR NÉ BREYTINGA Á NÚVERANDI HÚSI.

STÆRÐ LÓÐAR ER 1.051 M2
STÆRÐ BYGGINGARREITAR ER 89.2 M2

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá til var samþykkt í sveitarstjórn þann 2012.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Ann María Andreassen

Frá: Guðrún Helga Theodórsdóttir <ght@z.is>
Sent: 22. maí 2017 13:17
Til: USK Skipulag
Efni: V deiliskipulags.
Viðhengi: Erindi til skipulagsráðs.pdf

Til Skipulagsráðs.

Við undirrituð sendum ykkur gögn okkar, sem innihalda mótmæli við tillögu að breyttu deiliskipulagi vegna lóðar að Árbæjarbletti 62 (Þykkvibær 21)
Endurrit út Dómabók Hérðasdóms Reykjavíkur .
Einning fylgja undirskriftir 188 íbúa Árbæjar-Selás og Ártúnsholts.

Við förum þess á leit við ykkur .að þið kynnið ykkur vel innihalds þessa gana.

Með ósk um góðar undirtektir

Viðringarfylls.

Ásta María Marinósdóttir Bjarni Ágústsson
Guðrún Helga THEodórsdóttir Jón Hilmarsson



KPMG ehf.
Borgartúni 27
105 Reykjavík

Sími 545 6000
Fax 545 6001
Veffang www.kpmg.is

Reykjavíkurborg
B.t. skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Einnig sent á netfangið: skipulag@reykjavik.is

Reykjavík 18. maí 2017

Efni: Mótmæli við tillögu að breyttu deiliskipulagi vegna lóðar að Árbæjarbletti 62 (Þykkvabæ 21).

Til KPMG hafa leitað íbúar og eigendur fasteignarinnar að Þykkvabæ 19, 110 Reykjavík, hjónin Bjarni Ágústsson, kt. 060340-2509 og Ásta Marinósdóttir kt. 010739-7999, ásamt íbúum og eigendum fasteignarinnar að Vorsabæ 20, 110 Reykjavík, hjónin Guðrún Helga Theodórsdóttir, kt. 070558-3869 og Jón Hilmarsson, kt. 281256-4759. Þau hafa falið KPMG að gæta hagsmuna sinna varðandi auglýsta tillögu að breyttu deiliskipulagi Árbæjar-Selás er varðar Árbæjarblett 62 / Þykkvabæ 21 (hér eftir „Árbæjarblettur 62“).

Eins og fram kemur í kynningargögnum Reykjavíkurborgar var samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars sl. og borgarráði Reykjavíkur þann 6. apríl sl. að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Selás en í breytingunni felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62. Í greinargerð og skilmálum við tillöguna kemur fram að afmörkuð sé lóð fyrir Árbæjarblett 62 og settur inn byggingarreitur um núverandi húsnæði. Einnig kemur fram að ekki sé heimild til stækkunar né breytinga á núverandi húsi.

Fyrir hönd umbjóðenda KPMG er þessum tillögum harðlega mótmælt. Eins og hér verður rakið virðist mál þetta einkennast af röð mistaka af hálfu Reykjavíkurborgar og afar ámælisverðri málsmeðferð. Umbjóðendur mínir telja einsýnt að borgaryfirvöld hafi skyldu til að tryggja að það ástand komist á sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir og borgin verði að beita eignarnámsheimildum sínum sem hún hefur lögum samkvæmt ef þess gerist þörf. Að öðrum kosti áskilja umbjóðendur mínir sér allan rétt til að krefja Reykjavíkurborg um bætur fyrir þann skaða sem þau hafa orðið fyrir og verða fyrir ef borgin festir þessa aðstöðu endanlega í sessi með úthlutun lóðar og tilheyrandi breytingu á deiliskipulagi.

I. Forsaga.

Almennt um málsatvik má vísa til málavaxtalýsingar í héraðsdómsmáli nr. E-3981/2005 en afrit dómsins er fylgiskjal þessa bréfs. Rétt er þó að reifa málsatvik eins og þau snúa að umbjóðendum mínum nánar.

Hvað varðar umbjóðendur mína rekur saga málsins sig aftur til ársins 1964 þegar samliggjandi lóðum að Þykkvabæ 19 og Vorsabæ 20 var úthlutað annars vegar til umbjóðenda minna Ástu og Bjarna og hins vegar til foreldra og tengdforeldra Guðrúnar og Jóns. Hér eftir verður vísað til þeirra saman. Lóðirnar sem umbjóðendur mínir fengu úthlutað voru endalóðir hvor við sína götuna samkvæmt skipulagi hverfisins.

Þegar lóðunum var úthlutað og húsbyggingar hófust var gamall skúr á afmarkaðri spildu á Árbæjarbletti 62. Á þessum tíma voru nokkrir viðlíka skúrar á svæðinu í kringum Elliðaárna. Við skipulag og uppbyggingu Árbæjarhverfis á 6. áratugnum var gert ráð fyrir að allir þessir skúrar yrðu fjarlægðir en réthöfum lóðanna stóð til boða að fá lóð til byggingar í hverfinu sjálfu. Allir umræddir skúrar voru fjarlægðir eins og áætlanir gerðu ráð fyrir. Umbjóðendur mínir gerðu auðvitað ráð fyrir því að skúrinn að Árbæjarbletti 62 yrði einnig fjarlægður og lóðir þeirra yrðu endalóðir eins og skipulag kvað á um.

Nokkrum árum seinna fór umráðahafi Árbæjarblettis 62 hins vegar að byggja við skúrinn og lagnir voru lagðar að honum. Umbjóðendur mínir mótmæltu þessu ítrekað við borgaryfirvöld og voru ætíð fullvissuð um skúrinn yrði fjarlægður. Í fyrirnefndum héraðsdómi er lagt til grundvallar að skúrinn og seinna húsið að Árbæjarbletti 62 hafi fengið að standa þarna *athugasemdarlaust* í gegnum árin. Umbjóðendur mínir benda á að þetta er alrangt. Þeir og aðrir næstu nágrannar höfðu alla tíð uppi mikil og ítrekuð mótmæli vegna stöðu þessara mála. Mótmæli voru höfð uppi við borgaryfirvöld og eiganda hússins. Mótmælin voru að engu höfð og ástandið hélst óbreytt.

Á árinu 2004 stefndi núverandi eigandi mannvirkjanna að Árbæjarbletti 62 Reykjavíkurborg í fyrirnefndu héraðsdómsmáli nr. E-3981/2005 og krafðist þess að ákvörðun borgaryfirvalda um að synja beiðni stefnanda um afmörkun lóðar að Árbæjarbletti 62 yrði ógild og felld niður. Dómurinn tók kröfuna til greina og lagði til grundvallar að stefnandi hafi unnið afnotahefð að skikanum að Árbæjarbletti 62. Málsmeðferð Reykjavíkurborgar í tengslum við þetta dómsmál vekur mikla furðu en borgarlögmaður hafði aldrei samband við næstu nágranna til að afla upplýsinga um afstöðu þeirra og því kom þeirra vitnisburður aldrei fram undir rekstri málsins. Hefði borgarlögmaður unnið gagnaöflun betur og leitt fram nágranna til vitnisburðar hefði glögglega komið í ljós að alla tíð voru uppi mikil mótmæli vegna þessa og húsið stóð þarna í mikilli ósátt við nærumhverfi sitt. Skilyrði afnotahefðar voru með öðrum orðum ekki uppfyllt. Umbjóðendur mínir höfðu enga vitneskju um flutning dómsmálsins fyrir en löngu eftir uppkvaðningu dómsins og fengu því aldrei tækifæri til að upplýsa um þessi atriði.

Að dóminum gengnum fór eigandi mannvirkjanna fram á það við Reykjavíkurborg að afmörkuð yrði lóð í samræmi við niðurstöður dómsins. Á fundi skipulagsráðs borgarinnar þann 25. janúar 2006 var tillagan afgreidd með svohljóðandi bókun: „*Tillaga skipulagsfulltrúa að afmörkun lóðar samþykkt með vísan í d.lið 12. gr. samþykktar fyrir skipulagsráð. Málinu vísað til skrifstofustjóra Framkvæmdasviðs til frágangs á lóðarleigusamningi. Ráðið felur skipulagsfulltrúa að gera tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjarhversfis vegna lóðarinnar.*“ Í framhaldinu fór af stað málsmeðferð til breytingar á deiliskipulagi Árbær-Selás sem nánar er lýst í málavaxtalýsingu úrskurðar Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 85/2015 (Þykkvibær). Tillögunni var harðlega mótmælt af fjölda aðila sem hagsmuna eiga að gæta, þar á meðal af umbjóðendum mínum. Á fundi skipulagsráðs þann 27. október 2010 var tillögunni um breytingu deiliskipulags hafnað og var sú ákvörðun staðfest af borgarráði þann 4. nóvember 2010.

Í framhaldinu kærði eigandi mannvirkjanna ákvörðun borgarinnar til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Nefndin kvað upp úrskurð sinn 25. júní 2015 og felldi úr gildi ákvörðun borgarráðs um að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss vegna lóðarinnar að Árbæjarbletti 62. Úrskurðarnefndin leit svo á að í tilvitnaðri bókun á fyrirnefndum fundi skipulagsráðs þann 25. janúar 2006 hafi falist stjórnvaldsákvörðun sem ekki verði öðruvísi efnd en með breytingu á deiliskipulagi. Með hliðsjón af þeirri forsendu taldi nefndin að hin kærða ákvörðun, þ.e. ákvörðun borgarráðs þann 4. nóvember 2010 sbr. ákvörðun skipulagsráðs 27. október 2010 um að hafna breytingartillögu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss, hafi í raun falið í sér afturköllun á fyrri ákvörðun skipulagsráðs frá 25. janúar 2006 um stofnun lóðarinnar. Úrskurðarnefndin felldi hina kærðu ákvörðun úr gildi með vísan til þess að skilyrði afturköllunar stjórnvaldsákvörðunar hafi ekki verið fyrir hendi í þessu tilviki en skv. 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur stjórnvald afturkallað ákvörðun sína að eigin frumkvæði, sem tilkynnt hafi verið aðila máls, þegar það er ekki til tjóns fyrir aðila eða ákvörðun er ógildanleg. Hvorugt skilyrðanna var talið eiga við og því var kærð ákvörðun felld úr gildi.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. mars 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 6. apríl 2017 var samþykkt að auglýsa þá tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás sem hér er mótmælt.

II. Afstaða til breytingartillögu deiliskipulagsins.

Fyrir hönd umbjóðenda minna er breytingartillögunni harðlega mótmælt. Staða hússins hefur alla tíða verið í trássi við gildandi deiliskipulag og í mikilli óþökk umbjóðenda minna sem hafa ávallt beðið eftir því að húsið verði fjarlægt og réttmætt ástand komist á, þ.e. það ástand sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir og hefur gert alla tíð.

Fyrir það fyrsta eiga umbjóðendur mínir réttmætar og lögmætar væntingar og kröfu á að það ástand komist loksins á sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi og þeir fái þar af leiðandi útsýni til Elliðaánna sem þeir máttu gera ráð fyrir að hafa þegar þeir fengu úthlutað endalóðum. Endalóðir með góðu útsýni eru verðmætari en lóðir í miðri götu og umbjóðendur mínir eiga skýran rétt á því að fá loksins þau gæði sem skipulagið hefur ávallt gert ráð fyrir. Verði skipulaginu breytt áskilja umbjóðendur mínir sér allan rétt til að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar fyrir missi þeirra verðmæta sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir að lóðir þeirra hafi.

Í öðru lagi benda umbjóðendur mínir á að fjarlægð hússins að Árbæjarbletti 62 frá nyrðri kvísl Elliðaánna er um 50 m en húsið stendur mun nær Elliðaánum en önnur hús á svæðinu. Vatnsverndar- og náttúruverndarsjónarmið mæla gegn því að íbúðarhús standi svo nálægt ánum. Órækt og óþrifnaður er mikill í kringum húsið. Húsið sjálft er enn fremur mjög illa farið og óhrjállegt en líklegt má telja að það sé ónýtt og hafi verið það í mörg ár. Í ljósi skilmálanna í greinargerð við breytingartillöguna er þess ekki að vænta að breyting verði á þessu. Þar sem húsið stendur við opið svæði Elliðaánna, svæðis sem nýtur hverfisverndar samkvæmt gildandi deiliskipulagi Reykjavíkur fyrir árin 2010-2030 þá telja umbjóðendur mínir einsýnt að synja beri þessari breytingartillögu á deiliskipulaginu. Hagsmunir heildarinnar sem umhverfis- og skipulagsráði ber að líta til krefjast þess að breytingartillögunni verði hafnað.

Í þriðja lagi benda umbjóðendur mínir á að skipulagsráð Reykjavíkurborgar þraut augljóslega vald til að taka ákvörðun um afmörkun lóðar á fundi sínum þann 25. janúar 2006. Ákvörðunin var tekin í trássi við gildandi deiliskipulag og braut freklega gagnvart meginreglu skipulagsréttar um samræmi en meginreglan kveður á um að ákvarðanir um lóðir og byggingarleyfi skuli vera í samræmi við skipulagsáætlanir svo og um innra samræmi skipulagsáætlana. Með ákvörðun skipulagsráðsins er freklega gengið á rétt umbjóðenda minna svo og annarra sem láta sig málið varða til að hafa áhrif á deiliskipulag í næsta nágrenni sínu sbr. ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Með ákvörðun skipulagsráðsins er það ferli sem skipulagslög gera ráð fyrir að skuli viðhaft við breytingu á deiliskipulagi að engu gert. Séu forsendur úrskurðarnefndarinnar lagðar til grundvallar þá för skipulagsráðið langt fram úr valdheimildum sínum en ráðið hefur augljóslega ekki heimild til að breyta deiliskipulagi upp á sitt einsdæmi eða taka endanlegar ákvarðanir sem krefjast breytts deiliskipulags. Fyrir hönd umbjóðenda minna er því með öllu mótmælt að fyrrnefnd ákvörðun skipulagsráðs í janúar 2006 skapi eiganda mannvirkjanna að Árbæjarbletti 62 neinn rétt til afmörkunar lóðar.

Eins og fyrr er rakið í þessu bréfi hefur málsmeðferð Reykjavíkurborgar á öllum stigum þessa máls verið afar ámælisverð. Til að byrja með með því að sinna ekki mótmælum nærsamfélagsins og láta fjarlægja húsið og koma ástandi mála í það horf sem deiliskipulag gerir ráð fyrir. Enn fremur með því að afla ekki upplýsinga hjá nágrönnum þegar dómsmálið stóð yfir og síðast en ekki síst með ámælisverðri málsmeðferð borgarráðs í janúar 2006. Umbjóðendur mínir áskilja sér allan rétt til að krefja Reykjavíkurborg um bætur fyrir þann skaða sem borgin hefur valdið þeim ef Reykjavíkurborg festir ástand þetta í sessi með breytingu deiliskipulags og úthlutun lóðar.

Tjón umbjóðenda minna felst aðallega í því að endalóðir við götu eru verðmætari en aðrar lóðir. Verðmætið felst annars vegar í meira næði þar sem umferð er minni við lóðir sem standa við enda götu í botnlanga og hins vegar í meira útsýni sem augljóslega á hér við en umbjóðendur mínir hafa aldrei fengið að njóta óskerts þess útsýnis sem lóðir þeirra eiga að hafa samkvæmt skipulagi. Nýverið fengu umbjóðendur mínir það óformlega mat fasteignasala að verðmat þessara lóða ætti með réttu að vera í það minnsta fimm millj.kr. hærra en annarra lóða í götunni, þ.e. ef ástand mála væri í samræmi við skipulag.

Loks vil ég koma á framfæri eðlilegri og skýrri kröfu umbjóðenda minna á að Reykjavíkurborg nýti sér heimildir sínar til að taka mannvirkin eignarnámi sbr. 50. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sér í lagi 1. tl. 2. mgr. ákvæðisins um almannabörf. Það er algerlega forkastanlegt að umbjóðendur mínir hafi aldrei fengið að njóta þeirrar stöðu sem skipulagið gerir ráð fyrir. Einnig er hætta á að lóðaúthlutun á þessum stað skapi fordæmi og í kjölfarið verði fleiri lóðum úthlutað svo nærri Elliðaánum. Í ljósi mikilvægis

svæðisins, þeirrar náttúruferlu í borgarlandslaginu, sem Elliðaárdalurinn er, er hér klárlega um almannaþörf að ræða og því á ákvæðið ljóslega við um þær aðstæður sem hér eru uppi.

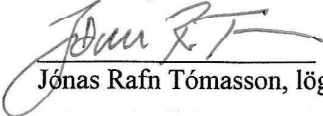
Fyrir hönd umbjóðenda minna vil ég að lokum koma þeim upplýsingum á framfæri að síðastliðin 1-2 ár hefur ekki verið búið í húsinu. Eins og fram hefur komið þá standa hús umbjóðenda minna á aðliggjandi lóðum. Ef nú væri búið í húsinu myndu umbjóðendur mínir því vita af því.

Umbjóðendur mínir benda á að eðlilegast er að Reykjavíkurborg hrindi framkvæmdum sem fyrst af stað með því að fjarlægja þetta mannlausa hús sem er að hruni komið og hreinsi allan trjágróður, órækt og gaddavírgirðingar af svæðinu. Það er nauðsynlegt að hafa hraðar hendur þar sem að trén eru að brotna niður og stefna í átt að húsinu að Þykkvabæ 19 en tjón gæti orðið töluvert ef fer fram sem horfir. Börnum í nágrenninu stafar hættu af gaddavírgirðingum á lóðinni.

Verði það niðurstaða þessa máls að fyrirbyggjandi breytingartillaga á gildandi deiliskipulagi Árbæjar-Seláss verði samþykkt gera umbjóðendur mínir þá kröfu til vara að afmörkun lóðarinnar að Árbæjarbletti 62 verði aðlöguð að samliggjandi lóðum.

Virðingarfyllt,

KPMG ehf.



Jónas Rafn Tómasson, lögfræðingur.

Fylgigögn:

- Dómur E-3981/2005
- Afrit af bréfi Theodórs Marinóssonar til skipulagsfulltrúa dags. 19. apríl 2006.
- Afrit af bréfi Bjarna S. Ásgeirssonar hrl. til skipulagsfulltrúa dags. 10. apríl 2006.
- Afrit af bréfi Inga G. Sigurðssonar til skipulags- og byggingarsviðs í febrúar 2006.
- Bréf til borgarráðs Reykjavíkur f.h. íbúa í Árbæ dags. 26. apríl 2006.
- Úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 85/2015.
- Ljósrit bréfs til borgarráðs dags. 18. maí 2017.

4/11/11

Helga B. Landa lagmann
g. Ágústa hjo skiptur.

**ENDURRIT
ÚR
DÓMABÓK
HÉRAÐSDÓMS REYKJAVÍKUR**

Mál nr. E-3981/2005

Linda Hrönn Ágústdóttir

(Heimir Örn Herbertsson hdl.)

gegn

Reykjavíkurborg

(Benedikt E. Guðbjartsson hdl.)

Dómur 13. desember 2005.

SM/eh

Ár 2005, föstudaginn 9. desember, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr. E-3981/2005

Linda Hrönn Ágústsdóttir
gegn
Reykjavíkurborg

kveðinn upp svohljóðandi

D Ó M U R

Mál þetta var höfðað með stefnu birtri 1. júní 2005 og dómtekið 28. nóvember sl. Stefnandi er Linda Hrönn Ágústsdóttir, Fjarðarási 5, Reykjavík. Stefndi er Reykjavíkurborg, Ráðhúsi Reykjavíkur, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar stefnda 6. september 2004, þar sem synjað var beiðni hans um afmörkun lóðar að Árbæjarbletti 62 (Þykkvabæ 21), Reykjavík. Hann krefst þess einnig að viðurkenndur verði með dómi réttur hans til þess að afmörkuð verði hæfileg lóð utan um hús hans á framangreindum stað. Hann krefst einnig málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar.

Í upphafi aðalmeðferðar málsins óskaði dómari eftir því að aðilar tjáðu sig um það hvort vísa bæri viðurkenningarkröfu stefnanda sjálfkrafa frá dómi með vísan til þess að hún væri utan valdssviðs dómstóla.

I.

Málsatvik

Atvik málsins eru að meginstefnu ágreiningslaus.

Hinn 20. febrúar 1941 leigði stefndi Karli Sæmundssyni 0,33 hektara landspildu til byggingar sumarskýlis og ræktunar. Nefndist spildan Árbæjarblettur 62 og var ein af fjölmörgum spildum sem stefndi leigði einkaaðilum í sama tilgangi á því svæði þar sem síðar reis Árbæjarhverfi. Í leigusamningi um spilduna, sem jafnan er nefndur erfðafestusamningur í gögnum málsins, kom fram að leigutaki skyldi greiða árlega 33 krónur í leigu. Þá voru í samningnum ákvæði um rétt stefnda til að leysa til sín landið hvenær sem hann teldi sig þurfa þess gegn tilteknu endurgjaldi. Hins vegar var gert ráð fyrir því að stefndi greiddi bætur fyrir mannvirki eftir mati tveggja dómkvaddra manna.

Árið 1958 falaðist faðir stefnanda, Ágúst Friðþjófsson, eftir kaupum á spildunni og sumarhúsi sem á henni stóð. Fékk hann útgefið afsal fyrir spildunni 27. maí 1958. Í

framhaldi af útgáfu afsalsins var stefnda boðinn forkaupsréttur að eigninni. Eftir umsögn bæjarverkfræðings hafnaði bæjarráð stefnda forkaupsrétti 20. júní 1958, en tók jafnframt fram að byggingar á spildunni væru reistar í óleyfi. Var áritun þessa efnis rituð á afsalið og því þinglýst. Hinn 31. júlí 1958 samþykkti byggingarfulltrúinn í Reykjavík teikningar af sumarhúsi á spildunni. Er ekki um það deilt að þær byggingar sem nú standa að Árbæjarbletti 62 hafi verið reistar með leyfi byggingaryfirvalda.

Með bréfi 29. mars 1963 óskaði Ágúst Friðþjófsson eftir því að borgarráð stefnda veitti honum heimild til að veðsetja hús sitt á nefndum stað til næstu 15 eða 20 ára. Með bréfinu lagði hann fram teikningar af stækkun á því húsi sem stóð að Árbæjarbletti 62. Í umsögn borgarverkfræðings 23. júlí 1963 kemur fram að húsið hafi verið samþykkt í byggingarnefnd 31. júlí 1958. Í umsögninni er mælt með því að heimild til veðsetningar verði veitt, en tekið fram að húseignin standi á landsvæði sem verið sé að skipuleggja og tekið verði úr erfðafestu á næstunni. Þegar að því komi sé gert ráð fyrir því að eigendum hússins verði gefinn kostur á hæfilegri leigulóð. Með bréfi 27. júlí 1963 féllst borgarstjórnin í Reykjavík á beiðni Ágústs með eftirfarandi yfirlýsingu:

Í tilefni af fyrirhugaðri lántöku Ágústs Friðþjófssonar, erfðafestuhafa Árbæjarblettis 62, en lánið verður tryggt með veði í húseign á nefndu erfðafestulandi, er hér með gefið fyrirheit um, að lánveitandi bíði ekki tjón vegna skipulagsaðgerða borgarinnar, á næstu 15 árum frá dagsetningu þessarar yfirlýsingar. Húseignin stendur á landsvæði sem verið er að skipuleggja og tekið verður úr erfðafestu á næstunni. Þegar að því kemur, er gert ráð fyrir, að hæfileg leigulóð verði látin með húsinu.

Hinn 2. september 1963 staðfesti byggingarfulltrúinn í Reykjavík að viðbygging við húsið Árbæjarblett 62 væri að mestu búin. Með yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík 26. október 1963 var Ágústi Friðþjófssyni tilkynnt að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu ásamt löndunum Árbæjarbletti 1-71. Í yfirlýsingunni segir að endurgjald greiðist samkvæmt erfðafestusamningnum. Jafnframt sagði að borgarráð gerði ráð fyrir að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð.

Af ástæðum sem ekki hafa verið skýrðar í málinu kom ekki til þess að uppgjör færi fram í samræmi við fyrrgreinda ákvörðun stefnda. Samkvæmt því sem fram kemur í stefnu bjó Ágúst Friðþjófsson að Árbæjarbletti 62 allt til ársins 2003 er dóttir hans, stefnandi málsins, eignaðist húsið sem fyrirfram greiddan arf. Samkvæmt því sem fram kemur í stefnu greiddi Ágúst árlega til Reykjavíkurborgar leigugjald fyrir lóðina auk annarra opinberra gjalda af fasteign sinni, auk þess sem lóðin umhverfis húsið var reglubundið metin til fasteignamats. Af hálfu stefnda hefur því verið haldið fram að sú leiga sem Ágúst greiddi hafi verið leiga samkvæmt þeim erfðafestusamningi sem áður

hefur verið gerð grein fyrir, en stefnandi telur að um hafi verið að ræða leigu samkvæmt venjulegum lóðarleigusamningi.

Í stefnu er greint frá viðræðum stefnanda við starfsmenn stefnda árið 2003 og óskir hans um að gengið yrði frá úthlutun á lóðinni í samræmi við þau fyrirheit sem gefin voru á sínum tíma. Í tilefni af þessum umleitunum stefnanda gaf Ágúst Jónsson, skrifstofustjóri umhverfis- og tæknisviðs stefnda, skipulags- og byggingarnefnd stefnda umsögn 1. september 2004. Kom meðal annars fram í umsögn skrifstofustjórans að sá háttur hafi verið hafður á um áratuga skeið við uppgjör erfðafesturéttinda að erfðafestuhafa væri úthlutað byggingarlóð án greiðslu gatnagerðargjalda. Þar sem því hafi verið við komið hafi íbúðarhúsum á erfðafestulöndunum verið markaður staður á lóðum sem hafi verið hluti viðkomandi erfðafestulands, þó með undanþágu að því er varði gatnagerðargjöld. Í umsögninni kemur fram að Árbæjarblettur virðist vera utan íbúðarsvæðis samkvæmt gildandi aðalskipulagi og virðist því tryggara að óveruleg breyting færi fram á aðalskipulagi ef umsókn stefnanda væri tekin til greina. Þá kemur fram í umsögninni að ekki verði ráðið hvort skikinn falli undir deiliskipulag fyrir Árbæ og Selás frá 1966 eða deiliskipulag fyrir Elliðaárdal frá 1994. Í umsögninni er lagt til að skipulögð verði sérstök lóð fyrir íbúðarhúsið að Árbæjarbletti 62 og samhliða sé gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi þannig að óyggjandi sé að hin nýja lóð sé á íbúðarsvæði.

Hinn 6. september 2004 hafnaði skipulags- og byggingarnefnd stefnda umleitan stefnanda með svofelldri bókun: „Tillögu að lóðarafmörkun hafnað. Skrifstofustjóra borgarverkfræðings falið að ganga til viðræðna við eigendur um uppgjör erfðafestu.“ Með bréfi 13. september 2004 var krafist rökstuðnings fyrir synjun nefndarinnar. Rökstuðningurinn var veittur með bréfi 28. september 2004. Er í bréfinu vísað til gildandi aðalskipulags Reykjavíkur og deiliskipulags fyrir Árbæ-Selás, en deiliskipulag Elliðaárdals er ekki talið taka til skikans. Kemur fram í bréfinu að ef afmarka ætti húsinu lóð þyrfti að breyta bæði aðalskipulagi og deiliskipulagi svæðisins. Þá þyrfti að setja húsinu skilmála. Þá eru rakin ákvæði í aðalskipulagi um fjarlægð byggðar frá ám og vötnum og stefnumörkun skipulagsins um Elliðaárdalinn. Segir að umrætt hús standi nokkru neðar en húsin sem byggð hafi verið samkvæmt umræddu deiliskipulagi milli Fagrabæjar og Hlaðbæjar og sé töluvert minna en þau. Væri húsið ekki til staðar mynduðu húsin samkvæmt skipulaginu „heildstæða beina línu“ að útivistarsvæðinu og útivistarsvæðið yrði heillegra á þessum kafla. Hvorki húsið, staðsetning þess né lóð yrðu því í samræmi við annars heildstæða afmörkun lóða og húsa sem gildandi deiliskipulag geri ráð fyrir. Þá er bent á að öll hús á því svæði sem hér um ræði, sem staðsett hafi verið svo nálægt ánni eins og umrætt hús, hafi verið látin víkja. Í bréfinu er komist að þeirri niðurstöðu að samþykkt á varanlegri lóð fyrir húsið væri andstæð stefnu aðalskipulags og byggðafyrirkomulagi samkvæmt gildandi

deiliskipulagi. Slík ákvörðun myndi jafnframt ganga á útivistarsvæði og þrengja nokkuð að göngustíg sem liggi milli hússins og árinna. Er því talið eðlilegra í ljósi heildarhagsmuna Reykvíkinga að gengið sé til samninga við eigendur um uppgjör á erfðafestunni, enda eigi slíkt uppgjör ekki að hafa í för með sér fjárhagstjón fyrir þá. Segir í lok bréfsins að í ljósi alls framangreinds og þess að Elliðaárdalur sé eitt helsta útivistarsvæði Reykvíkinga telji nefndin ekki æskilegt að breyta gildandi skipulagi.

Við aðalmeðferð málsins var gengið á vettvang. Á vettvangi var dómara bent á gróf endimörk þeirrar spildu sem leigð hefði verið erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941, en spildan er nú óafgirt. Þá var dómara bent á þann skika umhverfis hús stefnanda, inni á erfðafestulandinu, sem er girtur af, en skikinn sést einnig á ljósmyndum sem lagðar hafa verið fram í málinu. Þá var gengið með Elliðaá spölkorn til Fagrabæjar, þar sem dómara var bent á staðsetningu húsa með tilliti til fjarlægðar frá ánni.

Ekki var um munnlegar skýrslur að ræða við aðalmeðferð málsins.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi vísar til þess að fasteignin að Árbæjarbletti 62 hafi staðið athugasemdalaust á sínum stað um áratugaskeið og verið í óslitinni notkun allan tímann. Rétt hafi fasteignarinnar og lóðar hefur greitt öll gjöld af fasteign og lóð allan þann tíma. Umverfis húsið sé lóð í rækt og nýtingu sem staðið hafi afgirt án athugasemda allan ofangreindan tíma. Samkvæmt þinglýsingarvottorði 4. nóvember 2002 standi fasteignin að Árbæjarbletti 62 á leigulóð. Þar sé reyndar getið þeirrar úreltu athugasemdar að bygging á landinu sé talin í óleyfi, en úr því atriði hafi verið bætt í lok 6. áratugar síðustu aldar. Ágúst Friðþjófsson, og síðar stefnandi hafi alla tíð talið fasteignina að Árbæjarbletti 62 ásamt með lóðarréttindum fram til skatts.

Stefnandi vísar til yfirlýsingar borgarstjórans í Reykjavík 27. júlí 1963, þar sem Ágústi Friðþjófssyni hafi verið heitið því að þegar land hans yrði tekið úr erfðafestu, yrði honum látin í té hæfileg leigulóð með húsi hans. Stefnandi telur stefnda bundinn af þessari yfirlýsingu sem hafi verið virt í framkvæmd í yfir 40 ár. Í þessu sambandi vísar stefnandi til þess að fasteignin hafi verið nýtt án nokkurra athugasemda frá stefnda. Þá skipti einnig máli að í bréfi borgarstjórans í Reykjavík 26. október 1963, þegar tilkynnt var að land Ágústs væri tekið úr erfðafestu, hafi verið áréttað loforð um að honum yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð. Frá þessum tíma hafi bæði stefndi og stefnandi í framkvæmd virt það fyrirkomulag sem þannig komst á.

Hvernig sem á málið verður annars liðið telur stefnandi ljóst að Ágúst Friðþjófsson og síðar stefnandi hafi byggt Árbæjarblett 62, bæði fasteign og lóð, athugasemdalaust í fullnaðan hefðartíma, sbr. lög nr. 46/1905, einkum 7. gr., sbr. og 2. og 3. gr. Stefnandi

eigi því skýlausan rétt til þess að lóðin umhverfis fasteignina verði formlega afmörkuð og felld inn í gildandi skipulag og stefnanda þannig tryggður eðlilegur réttur til nýtingar lands og fasteignar.

Stefnandi mótmælir því sem kemur fram í rökstuðningi skipulags- og byggingarnefndar 28. september 2004. Í fyrsta lagi bendir hann á að kröfur stefnanda lúti ekki að því að landnýtingu við Árbæjarblett 62 verði breytt í trássi við gildandi skipulag. Stefnandi fari aðeins fram á að sú nýting sem athugasemdalaust hafi verið fyrir hendi á þessum stað í meira en 40 ár fái formlega staðfestingu til samræmis við þau loforð sem gefin voru af hálfu stefnda á sínum tíma. Hafi stefnda láðst að gera ráð fyrir húsi stefnanda og lóð við gerð eða breytingu skipulags beri honum að gera lagfæringu þar á til samræmis við fyrri yfirlýsingar og viðurkenningu á rétti stefnanda. Í öðru lagi bendir stefnandi á að fasteign stefnanda sé skilgreind í Fasteignamati ríkisins sem íbúð og að lóðin sé skilgreind sem leigulóð. Í þriðja lagi bendir stefnandi á að hús og lóð stefnanda standi ekki nær Elliðaánum nú en verið hafi undanfarna áratugi. Hús og lóð stefnanda hafi alls engum vandkvæðum valdið vegna framkvæmdar skipulags allan þann tíma. Með öðrum orðum þrengi húsið ekki að ám né vötnum og umferð með því sé óheft. Afmörkun lóðar um húsið sem ekki feli annað í sér en staðfestingu á áratuga veruleika fari því alls ekki gegn stefnumörkun aðalskipulags. Í fjórða lagi er bent á umsögn Ágústs Jónssonar skrifstofustjóra því til stuðnings að engin skipulagsleg vandkvæði séu á því að samþykkja beiðni stefnanda. Í fimmta lagi mótmælir stefnandi því að hús hans standi neðar og nær Elliðaánum en hús sem stefndi heimilaði byggingu á samkvæmt deiliskipulagi milli Fagrabæjar og Hlaðbæjar. Afstaða stefnda brjóti því gegn jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar. Að lokum mótmælir stefnandi því sjónarmiði að formleg afmörkun lóðar um hús hans raski heildstæðu útliti skipulags á svæðinu.

Stefnandi vísar til meginreglna stjórnsýsluréttar, bæði lögfestra og ólögfestra. Stefnandi telur blasa við að lögmætar væntingar hafi mátt standa til þess að hann fengi haldið áfram nýtingu húss síns og hæfilegrar lóðar í kringum það, enda hafi því verið lofað af stefnda á sínum tíma og það fyrirkomulag verið virt um áratugi. Þá telur stefnandi það brýnt brot á meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar að synja nú erindi hans um formlega afmörkun lóðar í kringum húsið til samræmis við þann veruleika sem fyrir hendi hefur verið allan þennan tíma.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi leggur á það áherslu að eigandi hússins að Árbæjarbletti 62 hafi aldrei getað verið í góðri trú um að lóðarréttindi væru í lögmæltu ástandi. Hann vísar í fyrsta lagi til þess að eigandanum hafi verið tilkynnt um þá ákvörðun borgaryfirvalda að taka fasteignina úr erfðafestu 26. október 1963. Stefndi telur ekki hægt að fallast á að gögn

um tilgreiningu lóðar hjá Fasteignamati ríkisins og greiðsla gjalda af henni hafi skapað stefnanda eignarrétt, hvorki beinan né óbeinan, enda geti slík réttindi ekki skapast á grundvelli rangrar skráningar. Þar sem aldrei hafi verið afmörkuð lóð fyrir fasteignina, hvorki gefinn út formlegur lóðarleigusamningur fyrir íbúðarhús, né nokkur heimildarskjöl vegna meintra óbeinna eignarréttinda yfir þeim landskika sem fasteignin stendur á, sé ekki unnt að vísa til rangrar skráningar hjá Fasteignamati ríkisins sem einhvers konar staðfestingar á tilvist réttar til landsins. Þinglýsing eignarinnar geti haft þýðingu í málinu þar sem þau skjöl sem þinglýsingin byggir á hafi ekki lengur gildi eftir að lóðin var tekin úr erfðafestu árið 1963. Stefnandi geti ekki borið fyrir vankunnáttu á lögum líkt og gert sé í stefnu. Þannig sé stefnanda ekki stætt á því að halda því fram að þáverandi eigandi hafi mátt telja að hann hefði öðlast einhvers konar leigulóðarréttindi yfir landskikanum. Ekkert sé komið fram í málinu sem leiði til þess að eigandi hafi mátt draga þá ályktun að horfið væri frá uppgjöri á erfðafestu og útgáfu formlegs lóðarleigusamnings til þinglýsingar.

Stefndi bendir á að í yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík árið 27. júlí 1963 komi ekkert annað fram en það að húseignin standi á landsvæði sem verið sé að skipuleggja og tekið verði úr erfðafestu á næstunni. Einungis hafi verið gert ráð fyrir að hæfileg leigulóð yrði látin með húsinu, en þessi yfirlýsing hafi ekki verið bindandi samningur milli aðila, enda geri meginreglur skipulagslaga ráð fyrir því að skipulagsvaldið sé hjá sveitarfélögunum. Sérstaklega verði að líta til þess að yfirlýsingin sé gefin að því tilefni að eigandi þurfti á þessari yfirlýsingu að halda til að hann gæti veðsett fasteignina. Megininntak yfirlýsingarinnar hafi falist í því að lýsa því yfir gagnvart væntanlegum lánveitanda að hann myndi ekki bíða tjón vegna skipulagsaðgerða er vörðuðu veðandlagið næstu 15 árin. Sama sjónarmið hafi verið staðfest í bréfi borgarstjóra þann 26. október 1963 þar sem eiganda hafi verið tilkynnt um þá samþykkt borgarráðs að taka landið úr erfðafestu. Gert hafi verið ráð fyrir því að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð, með ótilgreindri staðsetningu, en ekkert hafi verið fullyrt um að borgin skuldbyndi sig til að afmarka fyrri erfðafestulóð fyrir hvert hús, enda væri það óeðlileg yfirlýsing í ljósi þess að vinna stóð yfir við skipulag svæðisins. Sé yfirlýsingin í samræmi við þá skoðun stefnda enn þann dag í dag, enda hafi viðræður um uppgjör ávallt falið í sér boð um eina byggingarlóð í samræmi við yfirlýsingu borgarstjóra frá 1963.

Stefndi hafnar þeirri málsástæðu að ákvæði hefðalaga eigi við um ástand það sem skapast hafi um fasteignina og möguleg lóðarréttindi hennar. Skilyrði um 20 ára óslitið eignarhald eiganda fasteignarinnar og þeirra, sem hann leiðir rétt sinn frá, skorti. Í þessu sambandi bendir stefndi á að slík umráð sem hér er um rætt þ.e. lánsumráð heimili ekki hefð samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905. Eiganda eigi að hafa verið það ljóst að hann njóti aðeins afnotaréttar af borgarlandi, sérstaklega í ljósi

Þess að því hafi ekki verið andmælt að eiganda hafi verið kunnugt um samþykkt borgarráðs þess efnis að landið væri tekið úr erfðafestu. Í ljósi þess hafi eiganda mátt vera kunnugt um að umráð hans yfir lóðinni gætu ekki leitt til eignarréttar í skjóli hefðar. Stefndi bendir á að af umræddu ákvæði megi ráða að huglæg afstaða hefðanda ráði úrslitum um myndun hefðarréttar. Sé þeim, sem fari með umráð eignar, kunnugt um eignarrétt annars aðila að eign, girði það fyrir það, að hefð geti unnist. Eiganda hafi verið fullkunnugt um eignarrétt Reykjavíkurborgar að landinu og geti ekki vænst þess að borgin hafi fallið frá þeim eignarrétti sínum. Eigandi hafi einnig haft vitneskju um áform Reykjavíkurborgar um að skipuleggja svæðið.

Stefndi vísar til þess að í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sé það svæði sem hér um ræði skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota. Á þeim svæðum sé aðallega gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð í tengslum við útivistariðkun eins og fram komi í kafla 3.9.1 í greinargerð aðalskipulagsins. Í gildandi deiliskipulagi svæðisins, sem heiti „Árbær – Selás“, sem staðfest hafi verið af félagsmálaráðherra 21. ágúst 1970, sé ekki gert ráð fyrir íbúðarlóð á þeim stað þar sem húsið standi, heldur opnu svæði (leikvöllum o.fl.). Deiliskipulag Elliðaárdals taki ekki til umrædds húss. Ljóst sé því að ef marka ætti húsinu lóð þyrfti að breyta bæði aðalskipulagi sem og deiliskipulagi svæðisins. Þá þyrfti að setja húsinu og lóðinni skilmála. Með umþrættari ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar 6. september 2004 hafi verið staðfest að ekki sé talið æskilegt vegna skipulagssjónarmiða að ráðast í slíka breytingu svo unnt sé að marka húsinu þá lóð sem farið hefur verið fram á. Sú nýting sem fram fari að Árbæjarbletti 62 sé því í trássi við gildandi skipulag þótt að hún hafi verið látin óátalin af hálfu Reykjavíkurborgar. Engar athugasemdir eiganda hússins vegna skipulags hafi þó nokkurn tímann borist.

Stefndi bendir á að húsið hafi verið samþykkt sem sumarbústaður í byggingarnefnd 31. júlí 1958. Fjarlægð þess frá nyrðri kvísi Elliðaánna sé um 50 m. Um vötn og ár segi svo í kafla 3.1.13 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024:

Almennt er ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m og í ákveðnum tilvikum allt að 250 m og 20 m frá sjó og ekki sé hindruð leið fótgangandi með fram þeim. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum, ám og sjó er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og deiliskipulags viðkomandi svæða. Gera má þó ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast notkun svæðanna til útivistar innan 100 m frá bökkum áa og vatna og innan 20 m frá sjó. Afmörkun hverfisverndarsvæða við ár og vötn er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Stefnt er að því að vinna heildarskipulag fyrir strandsvæði borgarinnar innan tveggja ára frá staðfestingu aðalskipulagsins.

Í framangreindu felist sú stefnumörkun að þrengja ekki að ám og vötnum og tryggja óhefta umferð með þeim. Ljóst sé að með afmörkun lóðar fyrir húsið væri verið að ganga gegn framangreindri stefnumörkun aðalskipulagsins. Heimildir sveitarstjórnar til að tryggja hagsmuni heildarinnar með ákvæðum aðal- og deiliskipulags séu ríkar. Í því ljósi sé 33. gr. skipulags- og byggingarlaga mjög mikilvæg en þar sé fjallað um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna. Hægt sé að hugsa sér að stefnandi eigi rétt til bóta í samræmi við ákvæðið en í því komi beinlínis fram að sveitarstjórn sé heimilt að samþykkja skipulag sem hafi í för með sér lækkun á verðmæti fasteignar eða skerðingu á nýtingarmöguleikum. Á því sjónarmiði hafi verið byggt þegar erindi stefnda var synjað og honum boðið að ganga til uppgjörs.

Stefndi bendir á að þótt ágreiningur kunni að vera uppi um hvort unnt sé að marka húsinu lóð samkvæmt gildandi skipulagi sé það sveitarstjórnin sem hafi skipulagsvaldið og með vísan til skipulagssjónarmiða hafi verið tekin sú ákvörðun að marka húsinu ekki lóð. Umrætt hús standi nokkru neðar en húsin sem byggð hafi verið samkvæmt umræddu deiliskipulagi milli Fagrabæjar og Hlaðbæjar og er bent á að öll hús á svæðinu sem staðsett voru svo nálægt ánni eins og umrætt hús hafi verið látin víkja. Stefndi áréttar að öðru leyti og vísar til þeirra sjónarmiða sem fram komu í rökstuðningi skipulags- og byggingarnefndar 28. september 2004 sem áður hefur verið gerð grein fyrir. Samkvæmt öllu þessu telur stefndi að sýkna beri hann af kröfum stefnanda.

IV.

Niðurstaða

Eins og áður greinir var Ágústi Friðþjófssyni, fyrrverandi eiganda Árbæjarblettar 62, tilkynnt með bréfi borgarstjórans í Reykjavík 26. október 1963 að ákveðið hefði verið að taka úr erfðafestu umrædda landspildu hans. Sagði í bréfinu að endurgjald greiddist samkvæmt erfðafestusamningnum og jafnframt kom fram að gert væri ráð fyrir því að erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð. Að mati dómara verður orðalag þessarar yfirlýsingar stefnda ekki túlkað á aðra leið en að með henni hafi stefndi sagt upp leigu á spildunni í samræmi við 7. tölulið svonefnds erfðafestusamnings 20. febrúar 1941 og skuldbundið sig til að greiða þær bætur sem nánar er kveðið á um í samningnum. Hins vegar verður ekki á það fallist að í þessari yfirlýsingu hafi falist skuldbindandi yfirlýsing um að stefnandi fengi úthlutað lóð umhverfis hús sitt. Verður málsástæðu stefnanda þessa efnis því hafnað. Koma þá til skoðunar þær málsástæður stefnanda sem lúta að hefð.

Af hálfu stefndu er sjónarmið stefnanda um hefð mótmælt með vísan til þess að erfðafestusamningurinn frá 1941 hafi haldið áfram að vera grundvöllur réttarsambands aðila, þrátt fyrir formlega uppsögn hans 1963, og sé hefð því útilokuð vegna ákvæða

3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð. Hefur stefndi andmælt fullyrðingu stefnanda um að Ágúst Friðþjófsson, og síðar stefnandi sjálfur, hafi greitt lóðarleigu með sambærilegum hætti og aðrir leigjendur byggingarlóða í hverfinu. Var því þannig haldið fram í munnlegum málflutningi að leiga hafi ráðist af erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941 og megi af þessu ráða að málsaðilar hafi gengið út frá því að sá samningur hafi legið til grundvallar réttarsambandi aðila.

Í málinu liggja ekki fyrir önnur gögn um lóðarleigugreiðslur vegna umræddrar spildu en tilkynning um álagningu fasteignagjalda fyrir árið 2003. Á þeirri tilkynningu sést að umkrafin lóðarleiga er reiknuð sem hlutfall af fasteignamati lóðar. Dómari telur að af þessu megi ráða að á árinu 2003 hafi stefndi ekki krafið Ágúst Friðþjófsson um leigu samkvæmt erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941, en sá samningur kvað á um leigu að ákveðinni krónutölu. Eins og gögn málsins liggja fyrir er því ekki unnt að ganga út frá því að Ágústi Friðþjófssyni hafi af mátt vera ljóst af fjárhæð lóðarleigu að litið svo á af hálfu stefnda að erfðafestusamningurinn 20. febrúar 1941 væri enn í framkvæmd þrátt fyrir fyrirnefndar yfirlýsingar stefnda um uppsögn samningsins.

Að því er varðar þá málsástæðu stefndu að erfðafestusamningurinn 20. febrúar 1941 hafi haldið gildi sínu, þrátt fyrir formlega uppsögn, bendir dómari einnig á að ekkert er komið fram í málinu um að stefndi hafi talið sig eiga forkaupsrétt í samræmi við ákvæði samningsins þegar umræddri eign var afsalað frá Ágústi Friðþjófssyni til stefnanda málsins. Verður þannig ekki séð af gögnum málsins að stefndi hafi með beinum eða óbeinum hætti áréttað að umráð eiganda íbúðarhússins að Ártúnsbletti 62 grundvölluðust á erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941 frá því að tilkynnt var um uppsögn þess samnings árið 1963. Að lokum verður að líta til þess að ágreiningslaust er í málinu að um langt skeið hefur verið litið svo á af hálfu umráðamanna húsa að Árbæjarbletti 62 að þeir hefðu ekki umráð yfir öllu því landi sem samningurinn 20. febrúar 1941 tók til. Telja þeir sig aðeins eiga tilkall til mun minna svæðis, þ.e. nokkurn veginn þess svæðis sem er innan girðingar sem liggur í kringum íbúðarhúsið. Telur dómari að þetta síðastgreinda atriði mæli gegn því að af hálfu aðila hafi verið litið svo á að samningurinn 20. febrúar 1941 væri enn í gildi eftir að lýst var yfir uppsögn hans árið 1963.

Samkvæmt framangreindu hlýtur niðurstaða dómara að vera sú að með yfirlýsingu stefnda um uppsögn erfðafestu 26. október 1963 hafi erfðafestusamningur sem gerður var 20. febrúar 1941 liðið undir lok. Gátu afnot Ágústs Friðþjófssonar af skikanum að Árbæjarbletti 62 ekki grundvallast á umræddum erfðafestusamningi frá þessu tímamarki. Standa fyrirmæli 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 þannig ekki í vegi fyrir hefð að þessu leyti. Kemur því næst til skoðunar hvort nefndum Ágústi hafi verið rétt að líta svo á að hann ætti að skila umræddri spildu til stefnda eða hvort hann hafi mátt líta svo á að honum hefði verið fengin lóð umhverfis íbúðarhús sitt með þeim kjörum

sem eru tíðkanleg um leigu stefnda á byggingarlóðum, sbr. enn þau skilyrði hefðar sem leiða af 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905.

Líkt og áður greinir samþykktu byggingaryfirvöld sumarið 1963 teikningar sem gerðu ráð fyrir stækkun sumarhúss sem var fyrir á spildunni og byggt hafði verið samkvæmt teikningum samþykktum árið 1958. Gerðu teikningarnar ráð fyrir 88,5 fm² húsi með þremur svefnherbergjum, eldhúsi og salerni. Telur dómari ljóst að ekki hafi getað farið á milli mála að hér var um að ræða íbúðarhús til varanlegrar búsetu. Þá liggur fyrir að stefndi heimilaði veðsetningu á húsinu 27. júlí 1963 og upplýsti við það tækifæri að húseignin stæði á landsvæði sem verið væri að skipuleggja og tekið yrði úr erfðafestu á næstunni. Sagði í bréfinu, líkt og síðar var áréttað í áðurgreindu bréfi borgarstjóra 26. október 1963, að þegar að þessu kæmi yrði eigendum hússins gefinn kostur á hæfilegri leigulóð með því. Liggur jafnframt fyrir í málinu að af hálfu stefnda hefur um áratuga skeið verið hafður sá háttur á við uppgjör erfðafesturéttinda að erfðafestuhöfum hefur verið úthlutað byggingarlóð, án greiðslu gatnagerðargjalda, og þá á viðkomandi erfðafestulandi, eftir því sem við hefur verið komist, sbr. umsögn Ágústs Jónssonar skrifstofustjóra sem áður greinir. Í þessu sambandi verður heldur ekki litið fram hjá því að ekkert er komið fram í málinu um að hafist hafi verið handa við að greiða Ágústi Friðþjófssyni bætur fyrir eignir sínar, líkt og skylt hefði verið ef stefndi ætlaðist til þess að hann viki að fullu af skikanum með vísan til skipulagningar stefnda á svæðinu. Þess í stað bjó Ágúst í húsinu án afskipta stefnda og virðist húsið hafa athugasemdalaust verið tengt við það gatna-, rafmagns-, skólp- og vatnskerfi sem lagt var á vegum stefnda í það hverfi sem byggt var upp á umræddu svæði.

Að öllu þessu virtu er það álit dómara að fyrrverandi eigandi umrædds húss, Ágúst Friðþjófsson, hafi með réttu mátt gera ráð fyrir því árið 1963 að honum væri heimilt að láta húsið standa óhreyft á landinu og nýta það áfram til íbúðar, enda þótt óvissa væri um nákvæma afmörkun lóðarinnar. Nánar tiltekið telur dómari að Ágúst hafi með réttu mátt ætla að ekki stæði til að bjóða honum aðrar bætur í tilefni af uppsögn samningsins 20. febrúar 1941 en að hann fengi úthlutað hæfilegri lóð undir íbúðarhús sitt og við hann yrði gerður lóðarleigusamningur með venjulegum hætti. Verður því ekki talið að nefndum Ágústi hafi borið líta svo á að honum væri skylt að skila umræddu landssvæði þannig að 3. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 standi í vegi fyrir hefð. Koma því ákvæði 2. mgr. sömu greinar næst til skoðunar.

Að mati dómara verður það vissulega virt nefndum Ágústi til vanrækslu að hafa ekki gengið fastar eftir því en raun ber vitni að gerður yrði við hann formlegur lóðarleigusamningur. Er þá litið til þess að Ágúst virðist hafa afmarkað lóð sína sjálfur með girðingu án beins eða óbeins samþykkis stefnda. Hlutaðist hann jafnvel ekki til um aðgerðir stefnda þegar fram komu deiliskipulagstillögur fyrir Árbæjarhverfi sem telja verður að hafi verið ósamrýmanlegar nýtingu hans á landinu. Til þess verður þó

að líta að af hálfu stefnanda er því ekki haldið fram að stefnandi eigi nauðsynlega rétt til alls þess svæðis sem er innan girðingar sem umkringir íbúðarhús. Eins og atvik málsins liggja fyrir verður því vanræksla Ágústs og síðari eiganda hússins að Árbæjarbletti 62 ekki talin svo stórfelld að jafnað verði til glæps eða óráðvendilegs atferlis í skilningi 2. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905. Samkvæmt þessu hefur sá skiki, sem hús stefnanda við Árbæjarblett 62 stendur á og afmarkaður er með girðingu, verið nýttur í meira en 20 ár, eins og um væri að ræða venjulegan lóðarleigusamning. Með vísan til 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905, sbr. 7. gr. laganna, verður því lagt til grundvallar við úrlausn málsins að stefnandi hafi unnið afnotahefð af umræddum skika.

Að mati dómara verður bréf stefnda 7. september 2004 og rökstuðningur hans í bréfi 28. sama mánaðar ekki túlkaður á aðra leið en þá að ákvörðun hans 6. sama mánaðar byggist á þeirri forsendu að stefnandi eigi ekki afnotarétt til umrædds skika umfram það sem leiði af erfðafestusamningnum 20. febrúar 1941. Samkvæmt þessu er ákvörðun stefnda grundvölluð á ólögmætri forsendu. Er sá annmarki á ákvörðun stefnda, sem hér um ræðir, verulegur og leiðir hann til þess að fallast verður á kröfu stefnanda um að ákvörðunin verði felld úr gildi. Víkur þá næst að kröfu stefnanda um að viðurkenndur verði réttur hans til þess að honum verði afmörkuð hæfileg lóð utan um hús hans að Árbæjarbletti 62.

Í íslensku lagamáli er heitið „lóð“ venjulega notað um landskika í þéttbýli sem ætlaður til húsbyggingar eða annarrar mannvirkjagerðar. Getur þá bæði verið um það að ræða að til grundvallar lóð liggja eignayfirfærslugerningur þannig að lóð sé „eignarlóð“ eða þá að stofnað hafi verið til lóðar með lóðarleigusamningi þannig að lóð teljist „leigulóð“. Samkvæmt gildandi lögum, sbr. einkum III. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, er meginreglan sú að lóð verður til með skiptingu landsvæðis í lóðir með deiliskipulagi, en samkvæmt 23. gr. laganna, sbr. 5. gr. laga nr. 170/2000, bera sveitarstjórnir ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Að mati dómara gerir stefnandi því í raun kröfu um að stefndi hagi deiliskipulagi og lóðarúthlutun með ákveðnum hætti með umræddri viðurkenningarkröfu sinni. Það er hins vegar ekki í valdi dómsins samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, að mæla fyrir um hvernig sveitarstjórnir skuli haga deiliskipulagi samkvæmt ákvæðum laga nr. 73/1997. Er þá haft í huga að stefndi getur brugðist við afnotarétti stefnanda að umræddri fasteign með ýmsum öðrum hætti en að breyta gildandi skipulagi og úthluta honum lóð, sbr. r.d. heimildir til eignarnáms í 32. gr. laga nr. 73/1997. Er því óhjákvæmilegt að vísa umræddri viðurkenningarkröfu stefnanda sjálfkrafa frá dómi.

Eftir úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað. Samkvæmt málskostnaðaryfirliti lögmanns stefnanda hefur talsverðum tíma lögmanns

verið varið í viðræður við starfsmenn stefnda vegna umsóknar stefnanda um lóðarafmörkun og vegna sáttaumleitana. Beinn kostnaður stefnanda við að sækja um lóðaaufmörkun til stefnda telst ekki til málskostnaðar samkvæmt 129. gr. laga nr. 91/1991. Að þessu athuguðu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn, að teknu tilliti til upplýsinga á málskostnaðaryfirliti lögmannsins, 400.000 krónur. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Heimir Örn Herbertsson hdl.

Af hálfu stefnda flutti málið Benedikt E. Guðbjartsson hdl.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Kröfu stefnanda, Lindu Hrannar Ágústsdóttur, um að viðurkenndur verði réttur hans til að afmörkuð verði hæfileg lóð um hús hans að Árbæjarbletti 62, Reykjavík, er vísað frá dómi.

Felld er úr gildi sú ákvörðun byggingar- og skipulagsnefndar stefnda, Reykjavíkurborgar, 6. september 2004 að synja stefnanda um lóðarafmörkun að Árbæjarbletti 62, Reykjavík.

Stefndi greiði stefnanda 400.000 krónur í málskostnað.

Skúli Magnússon

Rétt endurrit staðfestir,

Héraðsdómi Reykjavíkur, 13. desember 2005

Gjald 1.800 krónur

Greitt



Til skipulagsfulltrúa
Reykjavíkurborgar
Borgartúni 3
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. apríl 2006

Efni: Breyting á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss vegna lóðarinnar Þykkvabæ 21.

Með óundirrituðu bréfi yðar, dags. 28. 3. 2006 er undirrituðum kynnt tillaga yðar dags. 16.02.06 um breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21, og gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna eigi síðar en 27. apríl n.k.. Bréfi þessu fylgdi óundirritaður uppdráttur, dags. 16.02.2006, sem ber yfirskriftina "Breyting á deiliskipulagi "Árbær-Selás", vegna nýrrar lóðar við Þykkvabæ.

Undirritaður gerir eftirfarandi athugasemdir við breytingu þessa:

1. Í hinum boðuðu breytingum felst breyting á aðlaskipulagi og deiliskipulagi og skal meðferð hennar fara samkvæmt ákvæðum 17.-21, gr, skipulagslaga nr. 73/1997 með síðari breytingum.
2. Af framlögðum uppdrætti af breytingu á deiliskipulagi má ráða að gert er ráð fyrir að sumarhús það sem stendur á þeim stað sem hin nýja lóð verður á að standa þar áfram. Fer þetta gegn aðal- og deiliskipulagi íbúðarbyggðarinnar og gegn þeirri ákvörðun sem fólst í uppsögn erfðafestunnar í framhaldi af samþykkt skipulagsins.
3. Samkvæmt sérskilmálum sem ætlunin er að setja fyrir lóðina, er lóðin stærri en aðrar lóðir á hinu skipulagða svæði og húsið stærra en úthlutunarskilmálar lóða á svæðinu hljóðuðu um.
4. Svo virðist sem skipulagsfulltrúi telji að dómur héraðsdóms Reykjavíkur, sem ekki hefur verið áfrýjað svo vitað sé, skyldi Reykjavíkurborg til að láta húseiganda í té lóð umhverfis húsið. Þessi skoðun fer gegn þeim reglum, sem farið var eftir við uppgjör erfðafestusamninga, en þær voru m.a. að viðkomandi erfðafestuhafi fékk lóð fyrir nýtt hús á skipulögðu svæði í nágrenni við erfðafestuland sitt umfram þær bætur, sem í samningnum greindi. Erfðafestuhafi Árbæjarblettis 62 hafnaði slíku uppgjöri eða óskaði ekki eftir slíku uppgjöri. Verður ekki séð að núverandi eigandi, sem aðeins hefur átt húsið á landinu síðan 2003 eigi nú rétt til lóðar fyrir það hús, sem átti að hverfa samkvæmt uppsögninni.

Til nánari útlistunar skal eftirfarandi tekið fram:

Um 1.

Í bréfi yðar kemur fram að framangreind tillaga hafi verið lögð fram á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 16.02.06 og er ákveðið að húseigendum og leigutökum Þykkvabæjar 1-20 ásamt Vorsabæ 20 skuli kynnt tillagan sem hagsmunaaðilum og er í því sambandi vísað til 7. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997.

Samkvæmt upplýsingum sem ég hef fengið mun breyting þessi eiga sér rætur til dóms héraðsdóms Reykjavíkur frá 13. desember 2005 í máli sem núverandi eigandi Árbæjarblettis 62, höfðaði gegn Reykjavíkurborg, en samkvæmt honum var felld úr gildi ákvörðun byggingar- og skilulagsnefndar Reykjavíkurborgar, 6. september 2004 að synja stefnanda um lóðarafinörkun á Árbæjarbletti 62, Reykjavík.

Í málavaxtalýsingu dómsins kemur fram að fyrri eiganda húss á erfðafestunni, föður stefnanda, hafi verið tilkynnt hinn 26. október 1963, að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu. Uppgjör á erfðafestunni hafi ekki farið fram og hafi fyrri eigandi búið áfram í húsinu allt til ársins 2003 er stefnandi eignaðist húsið sem fyrirfram greiddan arf. Hafi stefnandi átt í viðræðum við

starfsmenn Reykjavíkurborgar á árinu 2003 vegna óskar hans um að hann fengi úthlutað lóð umhverfis húsið, en erfðafestulandið að Árbæjarbletti 62 var utan aðal- og deiliskipulags hins byggða íbúðarsvæðis. Fram kemur að skrifstofustjóri umhverfis- og tæknisviðs hafi í umsögn til skipulags- og bygginganefndar hinn 1. september 2004 m.a. bent á að það væri tryggara að óveruleg breyting færi fram á aðalskipulagi ef umsókn stefnanda væri tekin til greina, en ekki væri ráðið hvort skikinn falli undir deiliskipulag fyrir Árbæ og Selás frá 1966 eða deiliskipulag fyrir Elliðaárdal frá 1994.

Hinn 6. september 2004 hafnaði skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkurborgar umleitan stefnanda með svofelldri bókun:

”Tillögu að lóðarafmörkun hafnað. Skrifstofustjóra borgarverkfræðings falið að ganga til viðræðna við eigendur um uppgjör erfðafestu.” Í bréfi nefndarinnar frá 28. september 2004 rökstyður hún úrskurð sinn, þar sem hún vísar til gildandi aðalskipulags Reykjavíkur og deiliskipulags fyrir Árbæ-Selás. Kemur fram í bréfinu að ef afmarka ætti húsinu lóð **þyrfti að breyta bæði aðalskipulagi og deiliskipulagi svæðisins. Þá þyrfti að setja húsinu skilmála.** Þá voru rakin ákvæði í aðalskipulagi um fjarlægð byggðar frá ám og vötnum og stefnumörkun skipulagsins um Elliðaárdalinn. Segir að umrætt hús standi nokkru neðan en húsin sem byggð hafi verið samkvæmt umræddu deiliskipulagi milli Fagrabæjar og Hlaðbæjar og sé töluvert minna en þau. Væri húsið ekki til staðar mynduðu húsin samkvæmt skipulaginu ”heilðstæða beina línu” að útivistarsvæðinu og útivistarsvæðið yrði heillegra á þessum kafla. Hvorki húsið, staðsetning þess né lóð yrðu því í samræmi við annars heilðstæða afmörkun lóða og húsa sem gildandi deiliskipulag geri ráð fyrir. Þá er bent á að öll hús á því svæði sem hér um ræði, sem staðsett hafi verið svo nálægt ánni eins og umrætt hús, hafi verið látin víkja. Í bréfinu er komist að þeirri niðurstöðu að samþykkt á varanlegri lóð fyrir húsið væri andstæð stefnu aðalskipulags og byggðafyrirkomulagi samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Slík ákvörðun myndi jafnframt ganga á útivistarsvæði og þrengja nokkuð að göngustíg sem liggi milli hússins og árinna. **Er því talið eðlilegra í ljósi heildarhagsmuna Reykvíkinga að gengið sé til samninga við eigendur um uppgjör á erfðafestunni, enda eigi slíkt uppgjör ekki að hafa í för með sér fjárhagstjón fyrir þá.** Segir í lok bréfsins að í ljósi alls framangreinds og þess að Elliðaárdalur sé eitt helsta útivistarsvæði Reykvíkinga telji nefndin ekki æskilegt að breyta gildandi skipulagi.

Í greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu var bent á að hús stefnanda hafi verið samþykkt sem sumarbústaður í bygginganefnd 31. júlí 1958. Fjarlægð þess frá nyðri kvísl Elliðaánna sé um 50 m. Um vötn og ár segi svo í kafla 3.1.13 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024:

”Almennt er ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m og í ákveðnum tilvikum allt að 250 m og 20 m frá sjó og ekki sé hindruð leið fótgangandi með fram þeim. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum, ám og sjó er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og deiliskipulags viðkomandi svæða. Gera má þó ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast notkun svæðanna til útivistar innan 100 m frá bökkum áa og vatna og innan 20 m frá sjó. Afmörkun hverfisverndarsvæða við ár og vötn er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Stefnt er að því að vinna heildarskipulag fyrir strandsvæði borgarinnar innan tveggja ára frá staðfestingu aðalskipulagsins.

Að mati undirritaðs eru rök skipulagsnefndarinnar frá 2004 fyrir að úthlutun lóðar á erfðafestunni leiði til breytinga á aðalskipulagi og deiliskipulagi svæðisins sé það veruleg að þau krefjist þeirrar málsmeðferðar, sem ráð er fyrir gert í tilgreindum ákvæðum skipulagslaga. Sérstaklega er vakin athygli á þeirri skoðun nefndarinnar að slíkar breytingar varði alla Reykvíkinga. Í bréfi yðar er tekið fram að breytingar þessar séu aðeins kynntar húseigendum og leigutökum Þykkvabæjar 1-20 og Vorsabæ 20 Er í þessu sambandi vísað til 7. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 73/1997. Það ákvæði fjallar um byggingarleyfi sbr. 1. mgr. greinarinnar, þar sem segir að óheimilt sé að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því, burðarkerfi þess, formi, svipmóti eða notkun þess eða gera önnur þau mannvirki sem falla undir IV. kafla laganna nema að

7.

fengnu leyfi viðkomandi sveitarstjórnar. Þá skal bent á að ekki verður séð að skipulagsnefnd hafi fjallað um málið áður en grenndarkynning fer fram eins og ákveðið er í 7. mgr. 43. gr. ef um er að ræða byggingarleyfi vegna minni háttar framkvæmda utan deiliskipulags.

Um 2-3.

Eins og fram kemur á framlögðum uppdrætti er gert ráð fyrir að hin nýja lóð nái út fyrir þá línu, sem myndast af lóðunum Þykkvabæ 1-19 og brýtur sömu línu vegna lóðanna Vorsabæ 2-20. Þetta bendir ótvírætt til þess að reiknað er með að núverandi sumarhús, sem hverfa átti af erfðafestunni við uppsögn erfðafestusamningsins, standi áfram. Verði svo verður húsið og lóðin í annari byggingar- og lóðarlínu en þau hús og lóðir, sem eru við götur þessar. Hingað til hefur húsið og umhverfi þess verið íbúum svæðisins til ama og hafa þeir ítrekað leitað til starfsmanna Reykjavíkurborgar eftir lausn á því.

Verði niðurstaðan sú að húsið verði rífið og nýtt komi í staðinn, er bent á að hin nýja lóð er ákveðin stærri en aðrar lóðir á svæðinu og ætti í því tilviki að minnka til samræmi við aðrar lóðir og mynda beina línu við þær. Þá er að því fundið að sérskilmálar lóðarinnar heimila stærra hús, en úthlutunarreglur lóða á sínum tíma leyfðu. Verður ekki séð hvað réttlæti slíka stærð sérstaklega þegar litið er til staðsetningar.

Um 4.

Að áliti undirritaðs eru ávirðingar héraðsdóms Reykjavíkur í garð Skipulagsnefndar Reykjavíkur lítt skiljanlegar, þegar litið er til vandaðra vinnubragða við úrskurðinn frá 2004 og rökstuðning við hann, sem er í samræmi við skilning minn og fleiri á erfðafestusamningnum og rétti erfðafestuhafa. Verður ekki séð hvernig núverandi eigandi hússins, sem ekki hefur verið aðili að erfðafestusamningnum, getur talið sig eiga rétt samkvæmt honum, a.m.k. ekki á erfðafestunni sjálfri, en aðrir erfðafestuhafar að löndum utan skipulags, urðu að setta sig við lóðir annars staðar þar sem skipulag var. Er því eðlilegast að Reykjavíkurborg semji við núverandi eiganda í stað þess að koma skipulagi Árbæjar-Seláss í óefni.

Virðingarfyllst,

Theodór Marinósson
Vorsabæ 20
110 Reykjavík

Hafnarfirði 10. apríl 2006.

Reykjavíkurborg,
skipulagsfulltrúi,
Borgartúni 3,
105 Reykjavík.

Handwritten notes:
Ad. á Bjarni
No longer
Ad.

**Varðar: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðar að
Árbæjarbletti 62 (Þykkvabæ 21).
Mótmæli við breytingu á deiliskipulagi.**

Til mín hafa leitað hjónin Bjarni Ágústsson kt. 060340-2509 og Ásta Marinósdóttir kt. 010739-7999, íbúar og eigendur fasteignarinnar að Þykkvabæ 19, 110 Reykjavík og falið mér að gæta hagsmuna sinna varðandi bréf yðar dags. 28. mars 2006 þar sem kynnt eru fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi varðandi lóðar að Þykkvabæ 21.

Fyrir hönd umbjóðenda minna er þessum tillögum harðlega mótmælt.

Á sínum tíma eða árið 1964 fengu umbjóðendur mínir úthlutað fyrrgreindri lóð að Þykkvabæ 19, Reykjavík og byggðu þar einbýlishús. Fyrir neðan lóð þeirra var þá "skúrræfill" og einhvers konar afmarkaður kartöflugarður. Þessi mannvirki voru fullkomlega á skjön við skipulag og að því þau best vissu án staðfesta heimilda Reykjavíkurborgar.

Til frekari skýringa, sem þér þekkið væntanlega til, er vísað til greinargerðar Reykjavíkurborgar í Héraðsdómsmálinu í Reykjavík nr. E-3981-2005, þar sem málavöxtum varðandi spildu eða lóð nr. 62 við Árbæjarblett (Þykkvabæ 21) er frekar lýst. Í því máli höfðaði nýr eigandi mannvirkjanna mál á hendur Reykjavíkurborg til að fá fellda niður ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar frá 6. september 2004, þar sem synjað var um beiðni stefnanda um afmörkun lóðar að Árbæjarbletti 62 (Þykkvabæ 21), auk þess sem stefnandi krafðist viðurkenningar á rétti til afmörkunar hæfilegrar lóðar í kringum hús stefnanda á framangreindum stað. Meðfylgjandi sendist yður afrit greinargerðarinnar, sem lögmaður Reykjavíkurborgar hefur heimilað mér að láta fylgja.

Umbjóðendum mínum hafði verið tjáð að tímaspursmál yrði hvenær þessi mannvirki yrðu fjarlægð. Því miður hefur það dregist að mannvirkin hafi verið fjarlægð, en þau hafa allan þennan tíma verið í fullri ósátt við

umbjóðendur mína, sem eru þarna á næstu lóð. Fyrir utan staðsetningu þessara mannvirkja, sem skyggja á útsýni umbjóðenda minna og valda þeim margs konar angri, er ekki síst slæmur umgangur og órækt á svæðinu. Lóðin sé illa hirt og illa umgengin. Þetta hafi ekki síst aukist eftir að kartöflurækt féll þarna niður á umræddri spildu. Hafi umbjóðendur mínir oft orðið að bregðast við og kvarta við borgaryfirvöld vegna hinnar slæmu umgengni. Þá sé lóðin í fullu ósamræmi við skipulag og umbjóðendur mínir hafi hlakkað til þess tíma er þessi “mannvirki” yrðu fjarlægð og þau fengju útsýni til Elliðarárdals, eins og skipulag geri ráð fyrir.

Sé vísað til fyrrgreindrar greinargerðar Reykjavíkurborgar og ofangreinds héraðsdómsmáls nr. E-3981/2005, má telja ljóst að skoðun Reykjavíkurborgar sé sú að þessi mannvirki og “lóð” séu í fullri ósátt við umhverfi sitt, skipulag og íbúa staðarins sem og við Reykjavíkurborg. Vísa má t.d. til 6. tl. málsástæðna.

Með bréfi dagsettu í dag til borgarráðs (sjá afrit) geri ég þær kröfur f.h. umbjóðenda minna, að án tafa verði gerð gangskör að því að Reykjavíkurborg sjái um að fjarlægja þessi mannvirki hið snarasta, með þeim löglegu heimildum sem Reykjavíkurborg hefur yfir að ráða s.s. með eignarnámi. Er í því sambandi vísað til ábendingar um þetta úrræði í niðurstöðum fyrrgreinds dóms.

Ekki síst sé mikilvægt að tekið verði nú þegar til hendinni í þessu sambandi, þar sem umbjóðendum mínum hafi borist bréf yðar, skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 28. mars 2006, þar sem verið sé að kynna nýjar tillögur að breytingu að deiliskipulagi Árbæjar – Seláss, vegna fyrirhugaðrar lóðar að Þykkvabæ 21. Í bréfinu leyfi ég mér m.a. að benda á að áður hafi verið hafnað að samþykkja skipulagða lóð á þessu svæði m.a. út frá vatnsverndarsjónarmiðum. Umbjóðendur mínir leyfa sér að ætla að hafi þessi rök átt á einhverjum tíma rétt á sér, þá séu þau rök enn í fullu gildi. Bent er þar á þann aukna þunga sem snúa að náttúruvernd.

Svo virðist sem samkvæmt tillögum þeim sem kynntar eru í fyrrgreindu bréfi yðar, að nú eigi að breyta skipulagi og heimila þessa lóð, sem telja verður að hafi verið í heimildarleysi og í andstöðu við vilja Reykjavíkurborgar og ekki síst umbjóðenda minna, sem næstu “nágranna”. Þessi nýja tillaga beri þess allan keim að verið sé að reyna að verða við einhvers konar sjónarmiðum nýs eiganda mannvirkjanna, þvert ofan í almenna hagsmunum. Þá má telja víst að bygging á þessari lóð, ef af verður, sé fullkomlega á skjön við áður gefin fyrirheit og í óþökk íbúa svæðisins. Ekki er þörf á að rökstyðja það mikið

frekar en vísað aftur til greinargerðar Reykjavíkurborgar í fyrrgreindu héraðsdómsmáli.

Þá verð ég að gera áskilnað f.h. umbjóðenda minna að ef deiliskipulagi verði breytt, þannig að heimiluð verði fyrrgreind lóð, að umbjóðendur mínir eigi allan rétt til að krefjast hvers konar bóta sér til handa vegna þessarar lóðar.

Vænti svars yðar sem fyrst.

Virðingarfyllst.

Bjarni S. Ásgeirsson hrl.

Meðfylgjandi:

Ljósrit bréfs skipulagsfulltrúa dags. 28. mars 2006.

Dómur í máli E-3981/2005.

Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli E-3981/2005.

Ljósrit bréf til borgarráðs, dagsett í dag.

Ábyrgð.

Skipulags- og byggingarsvið
Borgartúni 3, 3 hæð, Reykjavík.
Hverfisarkitekt Ágústa Sveinbjörnsdóttir

Vegna bréfs frá embættisafgreiðslu skipulagsfulltrúa frá 16.02.06, um breytingu á deiluskipulagi Árbær- Selás vegna lóðarinnar Þykkvabæ 21.

Ég vill harðlega mótmæla þessari breytingu sem boðuð er í bréfinu.

Ég er með endurrit úr dómabók Héraðsdóms Reykjavíkur frá 13.des 2005. Þar segir meðal annars:

Málsástæður og lagarök stefnanda. Þar segir stefnandi “að fasteignin að Árbæjarbletti 62 hafi stað athugasemdalaust á sínum stað um áratugaskeið og verið í óslitinni notkun allan tímann”

Þarna er um rangfærslu að ræða, allt frá því að Árbæjarhverfið var byggt hafa íbúar í Þykkvabæ, Vorsabæ ofl. gert athugasemdi við Reykjavíkurborg um að sumarbústaður Árbæjarblettur 62 sé ekki látinn víkja eins og aðrir sumarbústaðir utan skipulags Árbæjar og Selás. Þegar ég flutti í Þykkvabæinn 1990 var altalað í hverfinu að Ágúst Friðþjófsson fengi að vera í sumarbústaðnum Árbæjarblett 62 meðan líf hans og heilsa leyfðu, en ef hann færi úr bústaðnum yrði hann fjarlægður.

Á síðurstu árum kom upp orðrómur um að sótt væri um að fá viðurkennda lóð fyrir Árbæjarblett 62, en því hefur borgin ávalt hafnað. Íbúar í neðstu húsum Þykkvabæjar og Vorsabæjar mótmæltu því harðlega, þegar þeir fengu vitneskju að beiðni lægi hjá byggingar- og skipulagssviði borgarinnar.

Undirritaður hafði samband við byggingar og skipulagssvið borgarinnar fyrir 2-3 árum og átti ég alllangt samtal við Ágústu Sveinbjörnsdóttir og tjáði hún mér að ekki kæmi til greina að leyft verði að byggja íbúðarhús á Árbæjarbletti 62, sömu yfirlýsingu fékk ég í hinu símtalinu, en ég man ekki nafn viðmælandi hjá skipulaginu. Íbúar í neðstu húsum í Þykkvabæ og Vorsabæ höfðu marg oft samband við skrifstofu skipulags- og byggingarsvið borgarinnar og alltaf fengu þeir sömu svör og undirritaður að ekki kæmi til greina að leyft yrði að byggja íbúðarhús á Árbæjarbletti 62.

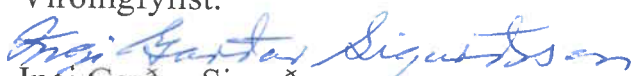
Þá segir í rökum stefnanda að búið hafi verið óslitið allan tímann, þarna tel ég að gæti nokkurra ónæmkvæmni, því eftir að Ágúst Friðþjófsson fór á dvalarheimili stóð bústaðurinn ónotaður í nokkra mánuði, uns flutt var í hann til búsetu síðar. Það vekur undrun mína og tortryggni gagnvart lögfræðingi borgarinnar að þetta kemur ekki fram í málflutningi hans fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, því fyrr greindar upplýsingar hefði hann að sjálfsögðu getað fengið bæði hjá skipulagsfulltrúa og hjá íbúum í neðstu húsum bæði í Þykkvabæ og Vorsabæ, cf eftir því hefði verið leytað, nema að hann hafi verið látinn vita að það væri gott mál að hann tapaði málinu fyrir héraðsdómi Reykjavíkur? Í löngu máli héraðsdómara um niðurstöðu að dómi verð ég að játa að þau mörgu orð sem þar eru mér lítt skiljanleg, enda ekki lögfræðingur.

Dómsorð um að “ felld er úr gildi sú ákvörðun byggingar- og skipulagsnefndar stefnda, Reykjavíkurborgar 6. sept 2004 að synja stefnanda um lóðarafmörkun að Árbæjarbletti 62, Reykjavík.

Héraðsdómari felldi úr gildi fyrrgreinda samþykkt byggingar- og skipulagsnefndar. Héraðsdómari vissi að sjálfsögðu að skipulagsmál eru á verksviði sveitarfélaga, enda reynir dómari ekki að skipa Reykjavíkurborg að breyta aðalskipulagi eða deiluskipulagi í Árbæ – Selás, þess vegna er mér óskiljanlegt: “Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, dags 24.03.06, var lögð fram meðfylgjandi tillaga skipulagsfulltrúa 16.02.06, að breytingu á deiluskipulagi Árbær-Selás vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21”, að dómsorð um eina samþykkt, byggingar- og skipulagsnefndar kalli á þessar breytingar á deiluskipulagi Árbæjar-Selás er fyrir ofan eða neðan minn skilning. Ef farið verður að þessum tillögum að breytingu á deiluskipulagi hljóta fulltrúar á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa að gera sér grein fyrir því að fjöldi umsókna um lóðir: Hlaðbæ 22, Vorsabæ 21 og 22, Þykkvabæ 22, Glæsibæ 21 og ef til vill fleiri lóðir til vesturs með Elliðaánum. Ekki fæ ég séð að embættisafgreiðslufundir skipulagsfulltrúa geti fundið nein rök fyrir að hafna þeim lóðar umsóknum, ef samþykkt verður að úthluta lóð á Árbæjarbletti 62 sem yrði Þykkvibær 21. Síðast þegar Þykkvibær 20 var seldur fyrir nokkrum árum var húsið einni milljón króna dýrara en sambærileg hús ofar í götunni neðan Rofabæjar. Reikna má með að skaðabótakröfur á Reykjavíkurborg frá eigendum nú neðstu húsa myndu nema nokkrum milljónum króna vegna hvers húss. Augljóst er að fundur embættisafgreiðslu og skipulagsfulltrúa hafi ekki virt verndunar ákvæði áa og vatna og ekki er Perlu Reykjavíkurborgar Elliðaá hlýft með tillögu að breyttu skipulagi. Fjarlægð frá Elliðaá um 35 metrar að lóðarmörkum og að afmörkuðum reiti fyrir íbúðarhús um 40 metrar, þrátt fyrir að þar sé gert ráð fyrir stærstu lóð við götuna og snökkt um stærra húsi en er í götunni og hærri en húsin við götuna. Eins og allir vita sem vilja vita er kveðið á um að fjarlægð frá byggð að ám og vötnum skuli vera 100 metrar og í sumum tilfellum 250 metrar. Vegna ógreinilegs uppdráttar frá skipulagsfulltrúa og rangs mælihvarða getur munað einhverju litlu um fyrr greinda fjarlægð frá Elliðaám að lóðarmörkum og reit á lóð fyrir væntanlegt hús. Til glöggvunar fyrir þá sem ekki eru staðkunnugir læt ég fylgja staðfestan uppdrátt af deiluskipulagi og afmarka svo hugsanlega lóðir, ef Þykkvibær 21 verður staðfestur allar “nýjar” ljóðir eru merktar með rauðum ramma.

Ég held að framangreind rök gegn breytingu á deiluskipulagi Árbær-Selás svo ekki verði um villst hve afleitt sú tillaga er, myndi valda Reykjavíkurborg mörgum vandamálum skipulagslega og fjárhagslega.

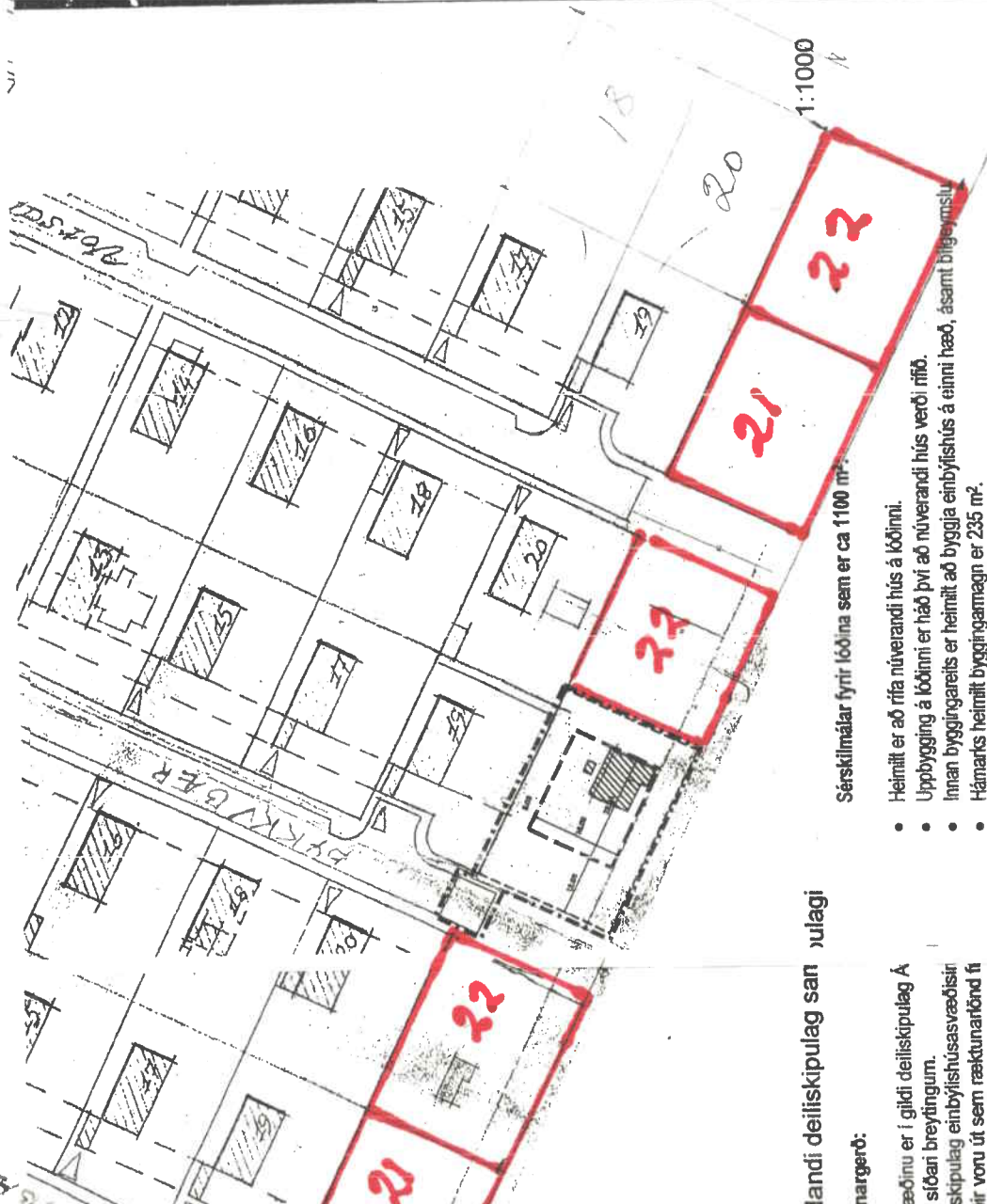
Virðingfyllst.


Ingí Garðar Sigurðsson

Þykkvibær 17, 110 Reykjavík.

Afrit sent nokkrum borgarfulltrúum.

Breyting á deiliskipulagi "Árbær - Selás", vegna nýrrar lóðar við Bykkvabæ



Landi deiliskipulag san ulagi

nargero:

æðinu er í gildi deiliskipulag Á
síðari breytingum.
skipulag einbýlishúsaðvöðis
kir voru út sem ræktunarfónd fi
1 voru til íbúðar. Blettirnir voru
rum meðfram ánni var breytt í
kvíðar 21, einn þeirra. Búseta

- Heimilt er að rífa núverandi hús á lóðinni.
- Uppbygging á lóðinni er háð því að núverandi hús verði rífið.
- Innan byggingareits er heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð, ásamt bílagangslu
- Hámarks heimilt byggingarmagn er 235 m².
- Heimil hámarks hæð er 4,5 m. yfir gólfkóta.
- Þakform er frjálst innan hámarks hæðar.

Sérskilmálar fyrir lóðina sem er ca 1100 m²



Staðsetning svæðisins
Hluti Ábalskipulags Reykjavíkur 2001-2024

Skýringar

- Mörk skipulagsbreytingar
- Tilaga að nýrri lóð
- Nýr byggingarmalur
- Núverandi hús sem heimilt er að rífa

Breyting á deiliskipulagi "Árbær Selás"
vegna Bykkvabæjar 21

Reykjavík, 26. apríl 2006

Til borgarráðs Reykjavíkur
og borgarfulltrúa.

Hópur íbúa í Árbæjartverfi hefur í dag afhent skipulagsfyrirvöldum í Reykjavík undirskriftir á annað hundrað íbúa þar sem mótmælt er áformum um að leyfa nýja húsbýggingu á bökkum Elliðaánna, neðan Þykkvabæjar. Undirskriftum var safnað á tveimur dögum og aðeins meðal íbúa þeirra gatna sem næst eru viðkomandi svæði.

Tilfnið er að skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar kynnti nýlega tillögu að breytingu á deiliskipulagi þar sem afmótkuð er ný 1100 fermetra einbýlishúsalóð aðeins 30-40 metra frá Elliðaánnum, sem ætlunin er að fái gótunúmerið Þykkvibær 21. Tillagan gerir ráð fyrir að leyft verði að reisa allt að 235 fermetra einbýlishús á lóðinni og allt að 4,5 metra hátt.

Við teljum að þessi tillaga gangi þvert gegn þeim markmiðum sem borgaryfirvöld hafa sett um nýtingu Elliðaárdals til útivistar og náttúrskoðunar. Viljayfirlýsingar um verndun lífríkis Elliðaánna verða um leið ótrúverðugar, leyfi borgaryfirvöld nýbyggingu svo nærri laxveiðiaðni. Við minnum á að dalurinn nýtur borgarverndar og að samkvæmt sérstakri samþykkt skal borgarsjórn sjálf samþykkja allar skipulagsákvæðanir varðandi Elliðaárdal.

Samkvæmt deiliskipulagi frá árinu 1966 átti umrædd lóð að verða útivistarsvæði og gamall sumarbústaður, sem þar stendur, að fjartægjast enda upphaflega reistur í óleyfi. Umhírðulítið húsið og umhverfi þess hafa æ síðan verið nágrönnum til ama. Vekur það furðu okkar að nú sé ætlunin að verðlauna eigendur þess með því að afhenda þeim tugmilljóna verðmæti með slíkri lóðarúhlutun og leyfisveitingu.

Athugi er vakin á svohljóðandi texta í Aðalskipulagi Reykjavíkur: “Almennt er ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m og í ákveðnum tilvikum allt að 250 m og 20 m frá sjó og ekki sé hindruð leið fótgangandi meðfram þeim.”

Við mótmælum því harðlega að vegið sé með svo gróflegum hætti að borgarfríðlandi og helstu útivistarparadis Reykjavíkur. Viðkvæmu lífríki Elliðaánna er ógnað enn frekar um leið og sérhagsmunum er þjónað fram yfir hagsmunum almennings í borginni.

Fyrir hönd íbúa,

Árni Vigfússon
Hlaðbæ 20
Sigurður R. Halldórsson
Heiðarbæ 16
Theodór S. Marínósson
Vorsabæ 20

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Styrmir Jónsson	060787-2399	Fiskakvísl 9
Andri Sigurd	2901572509	Fiskakvísl 9
Helga Willebrand	280237 8099	Vorsabæ 18
Póli E. Magnússon	8509333329	Vorsabæ 14
Magnus Jónsson	100965-5429	Vorsabæ 15
Guðrún Vala Dátisd	140466-4689	Melbar 34
Mikael Traustason	210567-3059	Melbar 34
Gunnbjörg Gústaf	060452 3939	Vorsabæ 17
Kristjana Møller	090451-2009	Vorsabæ 17
Brundis Davíðsdóttir	100962989	Vorsabær 15
Victor Leifur	241082-5209	Vorsabær 13
Anna Margrét K.	240887-3049	Vorsabær 13
Knut Gunn	210263 3659	Vorsabær 9
Kristín Ólafsd.	260656-4579	Vorsabær 9
Johanna Karlsson	110648-2439	Vorsabæ 7
Ragnhildur Björnsd.	201151-3929	Vorsabæ 7
Þorgerður	201243-3439	Jarsabæ 5
Blissinn	230960-5349	Vorsabæ 1
Sigríður Björnsd.	060730-3429	Vorsabæ 8
Jenny Þurmeigsdóttir	231136-7899	Vorsabæ 19
J. Magnússon		2703 33-489
Helga		Vorsabæ 8
Jón Ragnar	230259-4889	Vorsabæ 10
Þorgerður Magnúsd.	190557-4809	Vorsabæ 10
Gunnar Þorgilsson	051082-3979	Vorsabær 12
Ólafur Valdimarsson	150337-4379	Vorsabæ 19
Diljá Mikalsd.	020799 2509	Melbar 34

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Elín Hrund Heiðarsd.	160377-4029	Þykkvibær 18
Hristrún Marinisdóttir	200735-3829	Þykkvabæ 17
Hörður P. Ingason	170361-4829	Þykkvibær 17
G. Ketursdóttir	141250-3969	Þykkvabæ 16
Marta Þórsdóttir	070292-2549	Þykkvibær 16
Abdullah Marinósd.	010739-7999	Þykkvabæ 19
Bjarni J. O. Þórusson	060340-2509	— " —
Birta Sif Melsteet	231285-3269	Þykkvabæ 20
Pórir Amundason	100881-5439	Þykkvabæ 20
Tapas P. Raxdal	300362-5089	Þykkvibær 13
Sigríður Þorvaldsson	181246-2129	Þykkvabæ 11
Ólafur Sigmundsson	180642-4399	— " —
Yngvildur Þorvaldsson	011046-3559	Þykkvabæ 6
Sigurður Þorvaldsson	261146-5099	Þykkvabæ 6
Ashley E. B. W.	260635-3369	— " — 15
Ingvar Ragnarsson	250537-2839	— " —
Ólafur Þorvaldsson	190358-2249	Þykkvabæ 9
Hrafnhildur Leósd.	170545-2399	Þykkvibær 9
Hall P. Halmarsson	260329-5939	Þykkvibær 10
Aslaug Dógg Sigmundsson	190980-3599	Þykkvibær 10
Ólafur Páll Þórs	020268-4419	Þykkvibær 8
Margrét Stefánsd.	051256-4769	Þykkvabæ 1
Egill Ólafur Einarsson	160370-5729	Þykkvabæ 2
Magnús Eiríkur	140861-5459	— " — 4
Ása Þórsdóttir	040781-5959	Þykkvabæ 3
Yrís Sigmundsd.	120165-4619	Glæsibæ 19
Ólafur Jóhannsson	281167-3919	Glæsibær 19

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Hulda G. Flippin	290624-4959	Hlaðbæ 18
Björn Gunnarsson	020970-5109	Hlaðbæ 16
Reynir Gunnlaugsson	031059-6319	Hlaðbæ 14
Þórunn Þórunn	060150-5039	Hlaðbæ 13
Valfríður	180775-4719	Hlaðbæ 11
Ólafur	300942-3189	Hlaðbæ 6
Richard R. Rasmussen	110839-4489	Hlaðbæ 9
Ólafur Rasmussen	190937-4969	Hlaðbæ 9 R
Ólafur Rasmussen	160739-4959	Hlaðbæ 8
Rudolf Rasmussen	051138-3849	Hlaðbæ 3
Hely Gudnason	240369-5409	Hlaðbæ 33
Elin Gudnason	300371-4939	-
Ólafur Rasmussen	021168-4839	Hlaðbæ 32
Gissela Björnsdóttir	261053-5949	Hlaðbæ 35
Ólafur Rasmussen	171052-2979	Hlaðbæ 35
Ólafur Rasmussen	070558-3869	Vorsabæ 20
Ólafur Rasmussen	281256-4759	Vorsabæ 20
Ólafur Rasmussen	061248-2979	Hlaðbæ 41
Ólafur Rasmussen	240649-2929	Hlaðbæ 41
Ólafur Rasmussen	060861-3749	Hlaðbæ 44
Ólafur Rasmussen	140955-5379	Hlaðbæ 44
Ólafur Rasmussen	111292-2729	Hlaðbæ 44
Ólafur Rasmussen	140498-2709	Hlaðbæ 44
Ólafur Rasmussen	240465-3329	Hlaðbæ 38
Ólafur Rasmussen	210332-2509	Hlaðbæ 39
Ólafur Rasmussen	061133-4101	Hlaðbæ 39
Ólafur Rasmussen	050462-4479	Hlaðbæ 36

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Þóris Einarsson	02033-3409	Háku 37, 110 R
Ólaf Grönnud	290450-4899	Háku 34, 110 R
Maarni Jónsson	111250-3919	— 11 —
Vallgarður Jónsson	251260-4278	HÁBÆR 31, 110 R
Hafðið Róðinn	070760-2879	HÁBÆR 31, 110 R
202 ———	140865-4519	Wíðbær 5
180 ———	130566 4319	Húðbær 5
Ólaf K. Ólafsson	280435-7599	Húðbær 7
Halldora V. Steinsdóttir	106032449	Húðbær 7
Dína V. Hansdóttir	180464-2049	Glasibær 20
fh. Ingvor Bernds ÓVH	230163-3919	Glasibær 20
Matthías Pálsson	310566-5359	Glasibær 18
Berglind Jónsdóttir	291273-4409	Glasibær 18
Pjetur Jónsson	140966-3209	Glasibær 17
Baldur Gunnbjörnsson	260280-5119	Stegarás 5
Elin Dóra Þórhánsdóttir	220956-2539	Glasibær 16
Viðhjálmur Karlsson	020157-5269	— 11 —
Rannveig Guðmundsdóttir	301086-2619	Glasibær 14
Kári A. Þorsteinsson	080383-3719	— 11 —
Halldór Halldórsson	060757-3649	Glasibær 15
Yohanne X. Jónsson	100553 4069	— 11 —
Guðrún Axel Guðrún	260968-5809	Glasibær 3
Elisabet Björg Sund	030245-2459	Fagribær 7
Kollunn V. Halldórsson	290743-346	— 11 —
Birgitta Þorsteinsdóttir	0905653709	Fagribær 8
Jacek Jón Rantorski	151159-2819	Fagribær 10
ARON RANTORSKI	270707-2379	Fagribær 10

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásætlanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Margrét K. Konráð	140868-2059	FAGRI BÆK 8
Veiggrás Þórgunn	021258-3859	Fagnibær 9
Elga María	260961-2179	Fagnibær 9
Guðrún Elfa	070837-3319	Fagnibær 18
Reyja Vilhjálms	070834-2789	Fagnibær 19
Sigríður Jóhanna	170843-3399	Fagnibær 19
Jóna Brazaitien	150976-2789	Ystibær 13
Ánna Bráun	100173-2399	Ystibær 13
Þórunn Ragn	281067-4199	Ystibær 11
Guðrún Svana	050747-3609	— — 9
Brúna Ragn	050249 4929	— — 9
Eva Halilshelene	150775 2999	Ystibær 7
Guðrún Ragn	100175 - 3399	Ystibær 5
Leifur Ragn	110556 - 5199	Ystibær 3
Þórunn Elfa	030658-2489	Heiðarþær 2
Hanna Ragn	300655 2389	Heiðarþær 2
Hanna K. Ragn	201175-5349	Heiðarþær 1
Ánna Ragn	160482-4789	Heiðarþær 3
Þórunn Ragn	210550-2349	Heiðarþær 4
Þórunn Ragn	020554-5179	Heiðarþær 6
Þórunn Ragn	051046 3589	Heiðarþær 6
Steinþór Ragn	190176-4369	Heiðarþær 7
Berghildur Ragn	210883-6149	Heiðarþær 7
Guðrún Ragn	140869-4869	Heiðarþær 17
Birgitta Ragn	130471-3669	Heiðarþær 17
Sigurður Örn Stefánsson	120882-7169	Fagnibær 2

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og skipulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

Nafn	Kennitala	Heimilisfang
Halldór Páll Guðnason	280464-4149	Kleifarás 1
Arni G. Jónsson	140950-3519	Reiðubakkavegur 31
Haraldur Friðriksson	210553 5099	Scitakutöl 20.
Halldóra Sveinsdóttir	020653 5449	Laxabísl 11
Ólafur Þ. Þorsteinsson	200154-5769	Vesturás 49
Sigrún Baldersdóttir	110961-5539	Vesturás 49
Arni D. Þorvaldsson	090861-3799	Myrarasi 12
Arnar Þorvaldsson	140756-4749	— 11 —
STEIN JON INGVARSSON	191292-2279	— 11 —
Ingibjörg H. Gunnarsdóttir	240347-2029	Skogaraví 6
Ólafur Þorvaldsson	020416-3899	Rafabær 3
Ólafur Þorvaldsson	010817 3119	Fiskabísl 24
Þorvald Þorvaldsson	061144-2559	Sandabær 13
Ólafur Þorvaldsson	220888-7249	Mulhús 16
Elín Jónsdóttir	270392-2379	Vorsdættur 20
Gunnar Sveinsson	201045-2639	Sandabær 13
Jón Ólafsson	260865-5749	Rautarafi 23
Ólafur Þorvaldsson	260962-7749	Rautarafi 23
Ólafur Þorvaldsson	291260-5519	Randabær 21
Jón Ólafsson	250361-4519	Heiðarabær 8
Ólafur Þorvaldsson	160959-3719	Heiðarabær 9
Dominique R. Jónsson	101248-2169	Heiðarabær 12
Jón Jónsson	260935 6669	Heiðarabær 12
Ólafur Þorvaldsson	210856 2509	Heiðarabær 13
Torfi Gunnarsson	010483 2989	Heiðarabær 13
María Þorvaldsson	1882-3909	Tugnabe 7
Sigrún Ólafsdóttir	070882-4859	Fagrabe 2

Árbæjarblett 62 - Þykkvibær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

[illegible]

Við undirritaðir íbúar Árbæjar & Selás, mótmælum harðlega breytingu á deiliskipulagi auglýst þ.04.04.2017 í samræmi við 1. mgr 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi umhverfis-og ípulagsráð þann 29.04.2017 og borgarráði Rvík þann 6. apríl 2017 var gerð tillaga að breytingu eiliskipulagi Árbæjar & Seláss. Í breytingunni felst að afmörkuð verði lóð og byggingarréttur um Árbæjarblett 62 - bykkvíbær 21 sem er óásættanlegt fyrir okkur íbúa hverfisins.

Reykjavík 01.5.2017

[illegible]

Reykjavík 01.5.2017

2

Ann María Andreassen

Frá: Stefán Thors <stefanthors7@gmail.com>
Sent: 28. apríl 2017 14:29
Til: USK Skipulag
Efni: Árbæjarblettur- Þykkvibær - Smánarblettur

Góðan dag

Ég geri alvarlegar athugasemdir við þau áform Reykjavíkurborgar að festa í sessi áratuga gamlan smánarblett í miðjum Elliðaárdal.

Þegar ég flutti í Árbæjarhverfið fyrir rúmum áratug tók ég fljótlega eftir því á göngu í dalnum að við enda Þykkvabæjar var illa farið hús á afgirtum reit með miklum úr sér vöxnum trágróðri og þrengdi þessi ósómi að útivistarsvæðinu í dalnum. Þegar ég spurðist fyrir um ástæður þessa fékk ég þau svör að þetta afgirta svæði væri utan skipulags og yrði fjarlægð.

Það var svo fyrir nokkrum árum að mér varð kunnugt um að verið væri að kynna nágrönnum áform Reykjavíkurborgar um að breyta deiliskipulaginu og bæta við lóð við enda Þykkvabæjar og setja þar á nýjan byggingarreit. Þessu var harðlega mótmælt og ekkert framhald varð á sem betur fer. Ég þóttist viss um að borgaryfirvöld hefðu áttað sig á þeim neikvæðu áhrifum sem lóð á þessum stað hefði.

Það reyndist því miður ekki rétt og enn er haldið áfram. Nú er reyndar ekki verið að gera nýjan byggingarreit heldur að bæta við lóð og heimila að húsið standi áfram óbreytt ef ég skil málið rétt. Það er ekkert betra og er einungis ávísun á að eftir nokkur ár verður deiliskipulaginu breytt og heimilað að byggja nýtt enda búið að staðfesta lóðina.

Það eina rétta í þessu máli er að borgin leysi til sín húsið, rífi það og felli ónýtt tré á reitnum. Svæðið verði hluti af útivistarsvæðinu í Elliðaárdal.

Kveðja,

Stefán Thors
Hábæ 41
110 Reykjavík
kt: 240649-2929



Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 11. ágúst 2017.

Efni: Árbæjarblettur 62 – samantekt athugasemda og umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. maí sl, var að lokinni auglýsing lögð fram að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Árbær-Selás samþykkt í borgarráði 25. október 1966. Í breytingunni felst að afmörkuð er lóð og byggingarreitur um Árbæjarblett 62/Þykkvabæ 21, samkvæmt uppdrætti Landark ehf. dags. 20. mars 2017. Tillagan var auglýst frá 10. apríl til og með 22. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Stjórn Hollvinasamtaka Elliðaárdalsins, dags. 8. maí 2017, Nestor, Heimir Örn Herbertsson hrl. f.h. eigenda að Árbæjarbletti 62/Þykkvabæ 21, dags. 22. maí 2017, Stefán Thors, dags. 28. apríl 2017, KPMG ehf. f.h. Ástu Marinósdóttur, Bjarna Ágústssonar, Guðrúnar Helgu Theodórsdóttur og Jóns Hilmarssonar, dags. 22. maí 2017, f.h. ásamt fylgigögnum og undirskriftalista 188 íbúa Árbæjar-Selás og Ártúnsholts.

Var málinu vísað til umsagnar skrifstofu sviðsstjóra.

Innsendar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Stjórn Hollvinasamtaka Elliðaárdalsins.

Telja tillöguna ganga gegn yfirlýstri stefnu samtakanna um að ekki verði heimiluð þétting byggðar í Elliðaárdal auk þess sem þetta geti haft ófyrirséðar afleiðingar varðandi kröfur annarra um byggingarlóðir á þessu svæði. Vilja benda á nauðsyn þess að ytri mörk Elliðaárdalsins verði afmörkuð svo komist verði hjá skipulagsslysum í dalnum.

Svar: Ekki er verið að þetta byggðina í dalnum né veita fordæmi fyrir öðrum byggingarlóðum. Einungis er verið að afmarka lóð og byggingarreit um Árbæjarblett 62 í samræmi við dóm Héraðsdóms Reykjavíkur þann 13. desember 2005 um að stofnast hefði afnotahefð af því landi sem í kringum húsið stæði og afgirt hefði verið um árabíl.

2. Nestor, Heimir Örn Herbertsson hrl. f.h. eigenda að Árbæjarbletti 62.

Gera athugasemd við að ekki sé gerð ráð fyrir heimild til stækkunar hússins eða breytinga á núverandi húsi á lóðinni. Krefst þess að sömu, eða a.m.k. ekki lakari, skilmálar gildi um byggingarreit, byggingarmagn og annað og giltu um samkvæmt auglýsingu skipulagsfulltrúa um lóðina 2006. Ljóst sé að eigandi eigi skýlausan rétt skv. dómi að fá afmarkaða lóð með m.a. með þeim kjörum sem tíðkanleg eru um leigu á byggingarlóðum. Eigandi lóðarinn hafi

unnið afnotahefð af lóð með sömu kjörum og tíðkanleg eru um byggingarlóðir í Reykjavík og að réttur eiganda standi til þess að gengið verði frá venjulegum lóðaleigusamningi. Reykjavíkurborg sé skylt að leggja þessar forsendur til grundvallar við afmörkun lóðarinnar og við útfærslu á þeirri deiliskipulagstillögu sem sé til umfjöllunar í málinu. Tillagan brjóti gegn jafnræðis – og meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar, enda standi engin þörf til þeirra sértæku og íþyngjandi skilmála sem ráðagerðir séu.

Svar: Í tilvitnuðum dómi héraðsdóms Reykjavíkur var niðurstaðan sú að fella úr gildi ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar Reykjavíkur frá 6. september 2004 um að synja eiganda um lóðarafmörkun að Árbæjarbletti 62, enda hefði eigandi unnið afnotahefð af umræddum skika. Hvað varðar þá málsástæðu að eigandi eigi skýlausan rétt skv. dómi að fá afmarkaða lóð með m.a. með þeim kjörum sem tíðkanleg eru um leigu á byggingarlóðum, skal á það bent að í niðurstöðu dómsins hvað þetta varðar segir einungis að „Að öllu þessu virtu er það álit dómara að fyrrverandi eigandi umrædds húss, Ágúst Friðbjólfsson, hafi með réttu mátt gera ráð fyrir því árið 1963 að honum væri heimilt að láta húsið standa óhreyft á landinu og nýta það áfram til íbúðar, enda þótt óvissa væri um nákvæma afmörkun lóðarinnar“.

Ennfremur segir dóminum: „Að mati dómara gerir stefnandi því í raun kröfu um að stefndi hagi deiliskipulagi og lóðaúthlutun með ákveðnum hætti með umræddri viðurkenningarkröfu sinni. Það er hins vegar ekki í valdi dómsins samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, að mæla fyrir um hvernig sveitastjórnir skuli haga deiliskipulagi samkvæmt ákvæðum laga nr. 73/1997. Er þá haft í huga að stefndi getur brugðist við afnotarétti stefnanda að umræddri fasteign með ýmsum öðrum hætti en að breyta gildandi deiliskipulagi og úthluta honum lóð, sbr. r.d. heimildir til eignarnáms í 32. gr. laga nr. 73/1997. Er því óhjákvæmilegt að vísa umræddri viðurkenningarkröfu stefnanda sjálfkrafa frá dómi.“

Fær undirritaður ekki séð annað að dómari sé með þessu að viðurkenna tilvist áður byggðs 88.5 fermetra húss, en byggingaryfirvöld samþykktu sumarið 1963 teikningar sem gerðu ráð fyrir stækkun sumarhúss sem fyrir var á spildunni og byggt hafði verið skv. samþykktum teikningum árið 1958. Gerðu teikningarnar ráð fyrir 88.5 fermetra húsi með þremur svefnherbergjum, eldhúsi og salerni. Taldi dómari ljóst að um væri að ræða íbúðarhús til varanlegrar búsetu. Hvergi í dóminum er hinsvegar vikið að því að eigandi lóðarinnar eigi tilkall til þess að byggingarheimildir verði auknar á lóðinni og verður ekki séð að lóðarhafi eigi neina lögvarða kröfu á að fá aukna heimildir á lóðinni. Ekki er þannig fallist á að tilvitnaðar reglur stjórnsýsluréttar séu brotnar á lóðarhafa, enda eru aðstæður mismunandi á lóðum í borginni og ekki sjálfgefið að sambærilegar eða sömu heimildir gildi í skipulagi hvað varðar uppbyggingarheimildir og annað.



3. Stefán Thors.

Gerir alvarlegar athugasemdir við að verið sé að festa í sessi áratuga gamlan smánarblett í miðjum Elliðaárdal. Þarna sé illa farið hús á afgirtum reit með úr sér vöxnum trjágróðri.

Svar: Vísað er til svars við lið 2. hér á undan, en með tillögunni er verið er að framfylgja dómi héraðsdóms Reykjavíkur.

4. KPMG ehf. f.h. Ástu Marinósdóttur, Bjarna Ágústssonar, Guðrúnar Helgu Theodórsdóttur og Jóns Hilmarssonar.

Mótmæla tillögunni. Vísa til þess að þegar samliggjandi lóðum að Þykkvabæ 19 og Vorsabæ 20 var úthlutað og byggingar hófust hafi gamall skúr verið á afmarkaðri spildu á Árbæjarbletti 62 og viðlíka skúrar hafi verið á svæðinu í kringum Elliðaánnar. Við skipulag og uppbyggingu á 6. áratugnum hafi verið gert ráð fyrir að allir skúrar yrðu fjarlægðir. Það hafi gengið eftir en ekki hvað varðaði þessa lóð sem hafi byggt við hann. Athugasemdaraðilar telja sig eiga réttmætar væntingar til þess að það ástand verði sem upprunalegt skipulag gerði ráð fyrir og þeir fái útsýni yfir Elliðaánnar. Áskilja sér rétt til skaðabóta.

Benda á að fjarlægð hússins að Árbæjarbletti 62 frá nyrðri kvísl Elliðaánnar sé um 50 metrar og standi því mun nær Elliðaánum en önnur hús á svæðinu. Vatnsverndar- og náttúruverndarsjónarmið mæli gegn því að íbúðarhús standi svo nálægt ánum.

Skipulagsráð Reykjavíkurborgar hafi ekki haft vald til að taka ákvörðun um afmörkun lóðar árið 2006 þar sem sú ákvörðun hafi verið í trássi við gildandi skipulag.

Þess er enn fremur krafist að Reykjavíkurborg nýti sér heimildir til að taka lóðina eignarnámi sbr. 50. gr. skipulagslaga. Lóðaúthlutun á þessu svæði skapi mögulega fordæmi og í kjölfarið verði fleiri lóðum úthlutað svona nærri ánum.

Svar: Vísað er til svars við lið 2. hér á undan, þ.e. með tillögunni er verið er að framfylgja dómi héraðsdóms Reykjavíkur um afmörkun lóðar. Ekki er verið að veita neinar auknar heimildir á lóðinni og skipulagstillagan er ekki fordæmisgefandi.

Sveitastjórnir hafa víðtækt vald skv. skipulagslögum til að ákveða nýtingu lands með skipulagsgerð. Skipulagsáætlanir eru tæki sveitarfélaganna til að stýra og skipuleggja nýtingu lands og eru forsenda allra framkvæmda og mannvirkjagerðar. Er því ekki fallist á að Reykjavíkurborg hafi brostið eða bresti vald til að afmarka hina umræddu lóð og vísast enn fremur til þess sem fram hefur komið að verið er að framfylgja dómi.

Hvað varðar bótarétt skal minnt á 51. gr. skipulagslaga þar sem fram kemur að Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem



við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Hvað varðar eignarnám þá hefur borgarlögmaður komist að þeirri niðurstöðu í umsögn sinni dags. 2. ágúst 2017 að skilyrði eignarnáms sé ekki lengur fyrir hendi. Í umsögn borgarlögmanns frá 12. september 2006 var komist að þeirri niðurstöðu að sú nýting sem færi fram að Árbæjarbletti 62 væri í trássi við gildandi skipulag, þar sem fasteignin stæði á opnu svæði þar sem ekki væri gert ráð fyrir íbúðarbyggð.

Svo sem að framan er rakið hafa aðstæður breyst frá því sem þá var. Þannig er ekki lengur kveðið á um þá almennu reglu að byggð skuli ekki vera nær ám og vötnum en 100 m auk þess sem húsið er innan þess svæðis sem skilgreint er sem íbúðarhverfi. Með dómi héraðsdóms í máli nr. E-3981/2005 var staðfestur afnotaréttur eiganda hússins Árbæjarblettur 62 að þeim skika sem húsið stendur á og afmarkaður var með girðingu. Með þeirri deiliskipulagstillögu sem nú er til umfjöllunar er einvörðungu verið að marka lóð utan um húsið. Verður að líta svo á að með deiliskipulagstillögunni sé því aðeins verið að formgera í deiliskipulagi áður staðfestan afnotarétt enda fer staðsetning hússins og starfsemin þar ekki gegn gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Af þeim sökum verður ekki talið að sömu skilyrði séu til að taka húsið Árbæjarblett 62 eignarnámi og voru fyrir hendi er borgarlögmaður gekk frá tilvitnaðri umsögn, dags. 12. september 2006.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

F.h. skrifstofu sviðsstjóra,

Harri Ormarsson, hdl.

Umhverfis- og skipulagssvið
Harri Ormarsson lögfræðingur
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Árbæjarblettur 62 -skilyrði til eignarnáms

Óskað hefur verið eftir umsögn undirritaðrar varðandi af hverju niðurstaða undirritaðrar, sem fram kom í meðfylgjandi umsögn dags. 12. september 2006, eigi ekki við nú um heimildir til eignarnáms á Árbæjarbletti 62.

Er undirrituð gekk frá tilvitnaðri umsögn var í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 þar sem sagði m.a. í kafla 3.3.13 í greinargerð aðalskipulagsins:

Almennt er ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m og í ákveðnum tilvikum allt að 250 m og 20 m frá sjó og ekki sé hindruð leið fótgangandi með fram þeim. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum, ám og sjó er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og deiliskipulags viðkomandi svæða. Gera má þó ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast notkun svæðanna til útivistar innan 100 m frá bökkum áa og vatna og innan 20 m frá sjó. Afmörkun hverfisverndarsvæða við ár og vötn er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Stefnt er að því að vinna heildarskipulag fyrir strandsvæði borgarinnar innan tveggja ára frá staðfestingu aðalskipulagsins.

Svæðið þar sem húsið Árbæjarblettur 62 stendur var skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og aðallega gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð í tengslum við útivistariðkun á svæðinu. Fjarlægð lóðar, ef mörkuð verður utan um húsið Árbæjarblettur 62, er um 50 m frá nyrðri kvísl Elliðaánna en eins og áður er komið fram var almennt ekki gert ráð fyrir að byggt væri nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m. Samskonar ákvæði um fjarlægðir frá ám og vötnum er ekki að finna í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Þar er Elliðaárdalur skilgreindur sem borgargarður (OP4) en um borgargarða segir m.a. í greinargerð aðalskipulagsins að þar sé gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru. Ef skipulagsuppdráttur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er skoðaður sést að Árbæjarblettur 62 er ekki innan þess svæðis sem skilgreint er sem borgargarður heldur stendur innan svæðis sem skilgreint er sem íbúðarhverfi (ÍB45).

Í tilvitnaðri umsögn frá 12. september 2006 komst undirrituð að þeirri niðurstöðu að sú nýting sem færi fram að Árbæjarbletti 62 væri í trássi við gildandi skipulag, þar sem fasteignin stæði á opnu svæði þar sem ekki væri gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Svo sem að framan er rakið hafa aðstæður breyst frá því sem þá var. Þannig er ekki lengur kveðið á um þá almennu reglu að byggð skuli ekki vera nær ám og vötnum en 100 m auk þess sem húsið er innan þess svæðis sem skilgreint er sem íbúðarhverfi. Með dómi héraðsdóms í máli nr. E-3981/2005 var staðfestur afnotaréttur eiganda hússins Árbæjarblettur 62 að þeim skika sem húsið stendur á og afmarkaður var með girðingu. Með þeirri deiliskipulagstillögu sem nú er til umfjöllunar er

einvörðungu verið að marka lóð utan um húsið. Verður að líta svo á að með deiliskipulagstillögunni sé því aðeins verið að formgera í deiliskipulagi áður staðfestan afnotarétt enda fer staðsetning hússins og starfsemin þar ekki gegn gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Af þeim sökum verður ekki talið að sömu skilyrði séu til að taka húsið Árbæjarblett 62 eignarnámi og voru fyrir hendi er undirrituð gekk frá tilvitnaðri umsögn, dags. 12. september 2006.

Kristbjörg Stephensen