



Reykjavík 19.10.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 18. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

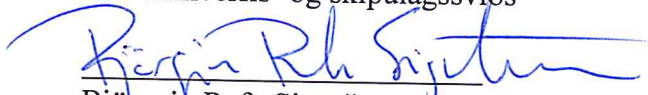
Suðurlandsbraut 4-4A

Lögð fram umsókn Mænis Reykjavík ehf., mótt. 18. október 2016, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Ármúla, Vegmúla, Hallarmúla vegna lóðarinnar nr. 4-4A við Suðurlandsbraut. Breytingin varðar kvöð um bílastæði, samkvæmt tillögu Urban arkitekta ehf., dags. 29. maí 2017, br. 12. október 2017. Einnig er lagt fram bréf umsækjanda, dags. 3. október 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppd. Urban arkitekta ehf. dags. 29. maí 2017 br. 12. október 2017 og bréf umsækjanda, dags. 3. október 2017.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar nr. 4 - 4a. við Suðurlandsbraut. St.gr. 1.262.001

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 30. apríl 2002 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 30. okt. 2002. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu en ekki á lóðinni nr. 4-4a við Suðurlandsbraut.

Helstu breytingar á skilmálum lóðarinnar nr. 4-4a við Suðurlandsbraut:

Breytingin fellst í því að breyta skilmálum deiliskipulagsins hvað varðar kvöð um bílastæði.

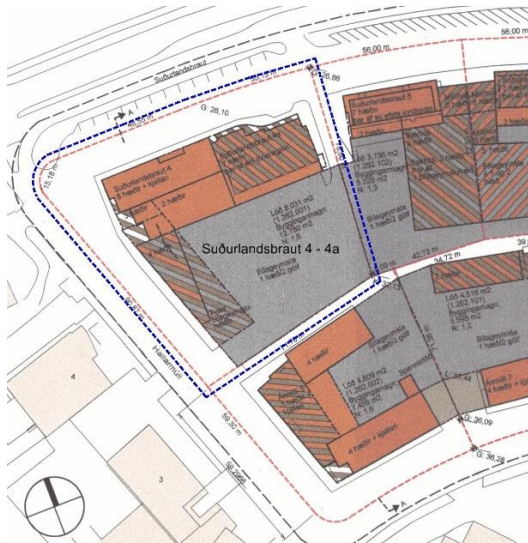
Skilmálar fyrir breytingu:

- Kvöð er um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfflatar vegna nýbygginga.
- Kvöð er um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar fyrir núverandi byggingar. (kafli 3.2 í greinargerð, liður 2)

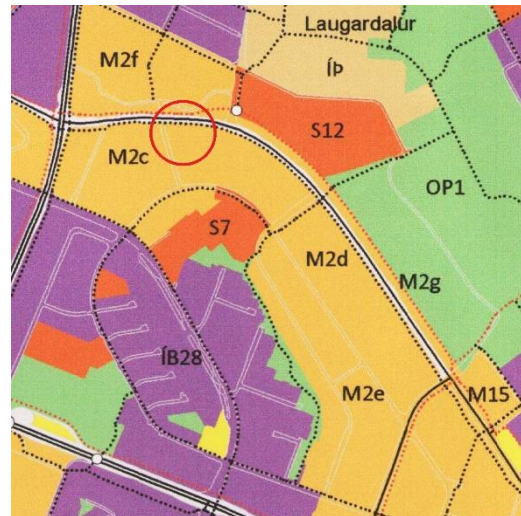
Skilmálar eftir breytingu:

- 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.
- 1 bílastæði á hverja íbúð.
- 1 bílastæði á hverja 130 m² hótelrymis fyrir gistihótel.
- 1 bílastæði á hverja 300 m² lager- og tækniryms.
- 6 reiðhjólstæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis.
- 2 reiðhjólstæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² gistihótels.
- 1 reiðhjólstæði á hverja íbúð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Hluti gildandi deiliskipulags



Hluti gildandi aðalskipulags 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____. Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
b.t. Harra Ormarssonar, lögfræðings og
Lilju Grétarsdóttur, verkefnisstjóra
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. október 2017

Málefni: Ósk um breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar nr. 4-4a við Suðurlandsbraut. St.gr. 1 262 001.

Vísað er til fundar okkar þann 12. júlí síðastliðinn vegna beiðni um breytingu á deiliskipulagi ofangreindrar lóðar.

Breytingin sem óskað er eftir kemur fram í fylgiskjali 1 með bréfi þessu og felst einkum í eftirfarandi:

Breytingin felst í því að breyta skilmálum deiliskipulagsins hvað varðar kvöð um bílastæði.

Skilmálar fyrir breytingu:

- Kvöð er um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfflatar vegna nýbygginga.
- Kvöð er um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar fyrir núverandi byggingar. (kaflí 3.2. í greinargerð, liður 2)

Skilmálar eftir breytingu:

- 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.
- 1 bílastæði á hverja íbúð.
- 1 bílastæði á hverja 130 m² hótélrymis.
- 1 bílastæði á hverja 300 m² lager og tæknirýma.
- 6 reiðhjólasteræði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis.
- 2 reiðhjólasteræði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² hótélrymis.
- 1 reiðhjólasteræði á hverja íbúð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Í tölvupósti frá Lilju Grétarsdóttur til Guðmundar hjá Urban arkitektum, sem dagsettur er þann 6. júní sl. kemur fram að það þurfi að liggja fyrir samþykki allra skráðra eigenda. Gengið var í að kynna þetta mál á húsfundum í húsfélögunum að Suðurlandsbraut 4 og 4a (sbr. fylgiskjöl 4-5) og fá samþykki fyrir deiliskipulagsbreytingunni þar og síðan voru sóttar þær undirskriftir sem upp á vantaði (fylgiskjali 2 með bréfi þessu). Rétt er að taka fram að undirskrift frá einum

húseigenda hefur ekki fengist en sá á lítinn eignarhlut að Suðurlandsbraut 4. Þar er um að ræða S4 eignarhaldsfélag ehf. (eignarhluti 010401). Hefur sá húseigandi sett það skilyrði fyrir undirskrift sinni að samhliða verði gengið frá sölu á hlutfallslegum byggingarrétti hans til annars húseigenda. Hér er um að ræða algjörlega ótengt atriði og engin leið að verða við slíku skilyrði. Óskað hefur verið eftir skriflegum svörum frá viðkomandi húseiganda á hverju hann byggir neitun sína en hann hefur ekki orðið við því.

Rétt er að taka fram að í þinglýstum eignaskiptasamningi fyrir Suðurlandsbraut 4 - matshluta 1, sem er fylgiskjal 3 með bréfi þessu –kemur eftirfarandi fram í kafla um byggingarrétt:

„Byggingarréttur fylgir ekki 8 af eignunum. Samkomulag er um að byggingarréttur sem fylgir Suðurlandsbraut nr. 4 skuli vera eign mhl 02 nema sá réttur sem fylgir eign 0401 samkvæmt hlutfallstölum þeirrar eignar. Eigendur mhl 01 samþykkja að byggt verði hús þar sem mhl 02 stendur nú í samræmi við ákvæði deiliskipulags fyrir lóðina. Allar eignir munu hliðra til vegna nauðsynlegra framkvæmda á reitnum ef til kemur og taka á sig tímabundin óþægindi vegna þeirra svo sem teppt aðgengi að bílastæðum bæði á reit F1 og F2A á framkvæmdatíma. Komi til nýtingar á þessum byggingarrétti þarf að gera sérstakar ráðstafanir vegna fjölgunar bílastæða á reit F1 á lóðinni. Allir eigendur fallast á nauðsynlegar framkvæmdir vegna bílastæðafjölgunar á reitnum s.s. byggingu bílageymslu á tveim hæðum eða viðlíka framkvæmdir. Þegar ákveðin hefur verið nýbygging á reitnum þurfa eigendur að matshluta 01 og 02 að semja um breytingu á bílastæðum á reit F1 og reit F2A. Nýtt hús mun fá nýtingarrétt á síðar tilgreindum bílastæðum næst húsinu (mhl 02) og er þá átt við ákveðin stæði fyrir framan í brekkunni (F2A). Rétti þeirra aðila sem eiga bílastæði fyrir, á þeim stað, hvort sem er til sérmerktra bílastæða eða ekki, skal í þess stað komið fyrir á þann hátt að þeir fái sambærileg bílastæði, að gæðum og fjölda, á reit F1 annað hvort ofanjarðar eða í bílageymslu.“

Ljóst er að nægilegt er að mikill meirihluti húseigenda hefur samþykkt deiliskipulagsbreytinguna fyrir sitt leyti og enginn grundvöllur er fyrir því að eigandi eignarhluta 010401, sem á vel innan við 5% í fasteigninni, geti stöðvað málið vegna annars óskylds máls. Aðrir húseigendur samþykktu þetta m.a. á grundvelli skuldbindandi yfirlýsingar um byggingarréttinn í eignaskiptasamningnum þar sem búið var að semja um þessa hluti og einnig vegna þess að um ívilnandi breytingu er að ræða fyrir alla húseigendur. Undirritaður getur ekki séð á hverju eigandi eignarhluta 010401 byggir það að hann þurfi ekki að samþykkja umbeðna breytingu enda hafði hann skuldbundið sig til þess í hinum þinglýsta eignaskiptasamningi.

Undirritaður telur einnig að engin ákvæði séu í fjöleignarhúsalögnum um það að samþykki allra húseigenda sé skilyrði fyrir deiliskipulagsbreytingu í tilviki sem þessu. Hér er ekki um að ræða atriði sem hefur í för með sér verulegar breytingar á sameign eða atriði er varða skiptingu bílastæða. Um er að ræða óverulega breytingu á hagnýtingu sameignar sem fellur undir 4. tl. B í 41. gr. fjöleignarhúsalaga en þar kemur fram að til slíkrar breytinga sé nægilegt að hafa samþykki 2/3 hluta eigenda. Það skilyrði er uppfyllt og skal í því sambandi nefnt að eignarhluti 010401 er 180,3 m² og er þar aðeins um að ræða 3,223% í matshluta 1 í Suðurlandsbraut 4 skv. eignaskiptasamningi og prósentan er enn lægri sé Suðurlandsbraut 4a tekin með. Þetta þýðir

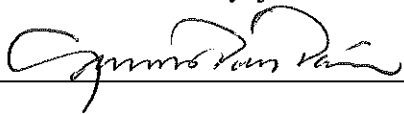
með öðrum orðum að mun meira en 9/10 hafa samþykkt deiliskipulagsbreytinguna og því er skilyrði 4. tl. B í 41. gr. fjöleignarhúsalaga uppfyllt.

Á grunvelli framangreindrar umfjöllunar er nú óskað eftir því að farið verði í framangreinda deiliskipulagsbreytingu þannig að málið tefjist ekki meira en orðið er.

Ef óskað er eftir frekari upplýsingum um málið eða fundi er undirritaður til í að hitta ykkur hvenær sem er á næstu dögum.

Virðingarfyllst,

f.h. Mænis Reykjavík ehf.



Fylgiskjal:

- Nr. 1 – Tillaga að breyttu deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar nr. 4-4a við Suðurlandsbraut. St.gr. 1 262 001
- Nr. 2 – Samþykki húseigenda að Suðurlandsbraut 4 og 4a fyrir deiliskipulagsbreytingu.
- Nr. 3 – Eignaskiptasamningur.
- Nr. 4 – Fundargerð húsfundar í húsfélaginu Suðurlandsbraut 4 sem haldinn var þann 26. janúar 2017.
- Nr. 5 - Fundargerð húsfundar í húsfélaginu Suðurlandsbraut 4a sem haldinn var þann 4. maí 2017.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar nr. 4-4a við Suðurlandsbraut. St.gr. 1.262.001

Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 30. apríl 2002 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 30. okt. 2002. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu en ekki á lóðinni nr. 4-4a við Suðurlandsbraut.

Helstu breytingar á skilmálum lóðarinnar nr. 4-4a við Suðurlandsbraut:

Breytingin fellst í því að breyta skilmálum deiliskipulagsins hvað varðar kvöð um bílastæði.

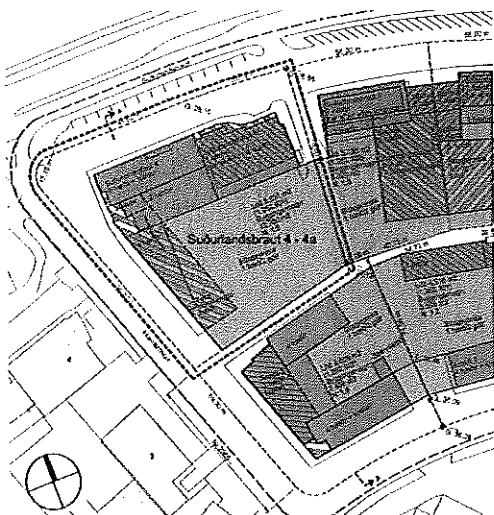
Skilmálar fyrir breytingu:

- Kvöð er um 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfplatar vegna nýbygginga.
- Kvöð er um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar fyrir núverandi byggingar. (kafli 3.2 í greinagerð, liður 2)

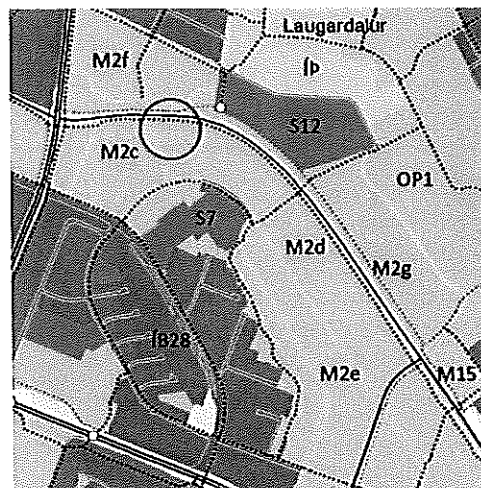
Skilmálar eftir breytingu:

- 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.
- 1 bílastæði á hverja íbúð.
- 1 bílastæði á hverja 130 m² hótélrýmis.
- 1 bílastæði á hverja 300 m² lager og tæknirýma.
- 6 reiðhjólstæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis.
- 2 reiðhjólstæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² hótélrýmis.
- 1 reiðhjólstæði á hverja íbúð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Hluti gildandi deiliskipulags



Hluti gildandi aðalskipulags 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 2017 og í _____ þann _____ 2017.

Tillagan var auglýst frá _____ 2017 með athugasemdafresti til _____ 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2017.

Ár 2017, fimmtudaginn 26. janúar, kl. 12:00 var haldinn fundur í húsfélaginu Suðurlandsbraut 4, að skrifstofu Markarinnar lögmannsstofu, Suðurlandsbraut 4, 3. hæð, Reykjavík.

Til fundarins voru mættir fulltrúar allra eigenda Suðurlandsbrautar 4: Helgi S. Gunnarsson og Páll V. Bjarnason frá Reginn, Gunnar Jónsson og Helena Erlingsdóttir frá Mörkinni lögmannsstofu, Steingrímur Eiríksson frá Lögmannstofunni Suðurlandsbraut 4, Bjarni Pálsson og Gunnar Páll Pálsson frá Mæni.

Gunnar Jónsson, formaður húsfélagsins, setti fundinn og fékk Helenu Erlingsdóttur til að rita fundargerð. Eftirfarandi mál voru tekin fyrir:

1. Framkvæmdir við sameign Suðurlandsbraut 4. Farið var yfir uppgjör á framkvæmdum við sameign S4. Raunkostnaður varð 39% hærri en gert var ráð fyrir í kostnaðaráætlun. Páll sagði það aðallega skýrast af vanáætluðu magni málningarvinnu. Menn voru sammála um að betra hefði verið að gera grein fyrir framúrkeyrslu áður en reikningar voru sendir. Eignaumsjón mun hafa umsjón með sambærilegum verkum í framtíðinni. Viðgerðum vegna skemmda sem hlutust af því að koma leigutökum Regins í hús var haldið utan við sameiginlegan kostnað.
2. Viðhald á ytra byrði Suðurlandsbrautar 4. Gunnar Páll ræddi viðgerðir sem þarf að fara í á gluggum á gangi út á bílplán aftan við S4 á 2. hæð. Nefndur var leki frá svölum inn á WC á 3. hæð. Farið var yfir viðgerðir á gluggum á 1. og 2. hæð sem snúa að Hallarmúla. Gunnar Páll fær Eignaumsjón til þess að láta fara yfir nauðsynlegar framkvæmdir og gera tillögur í framhaldinu. Rætt var að fá mann reglulega á staðinn til að fara yfir niðurföll, þakrennur og hitastýringu á plani. Gunnar Páll ræðir það einnig við Eignaumsjón.
3. Fyrirhuguð nýbygging – bílastæði á baklóð Suðurlandsbrautar 4 og 4a. Farið var yfir tillögur Mænis um nýbyggingu á lóð S4. Fyrir fund hafði Mæniir Reykjavík ehf. sent öðrum eigendum eftirgreindar tillögur:

1. Mæniir Reykjavík, eigandi að matshluta 02, áformar að byggja 4ra hæða hús auk kjallara á lóð Suðurlandsbrautar 4, upp með Hallarmúlanum. Staerð nýbyggingar verði í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Gert er ráð fyrir byggingunni í eignaskiptalýsingu Suðurlandsbrautar 4 og stendur þar að aðrir eigendur „munu hllðra til vegna nauðsynlegra framkvæmda á reitnum ef til kemur og taka á sig ílmabundin óþæginda vegna þeirra svo sem teppt aðgengi að bílastæðum á reit F1 og reit F2A.“

2. Fjölga þarf bílastæðum vegna nýrrar byggingar. Mæniir leggur til að grafin verði út bílageymsla undir níverandi bílastæðum á baklóðum Suðurlandsbrautar 4 og Suðurlandsbrautar 4a (bílastæði merkt F1 og F3 í eignaskiptalýsingu) og að hæðarmunur á bílastæðum fyrir aftan Suðurlandsbraut 4 og 4a verði mögulega jafnaður. Jafnframt er lagt til að skoðað verði að innkeyrsla inn í bílageymslu verði á



milli Suðurlandsbrautar 4a og Suðurlandsbrautar 6 en innkeyrsla á efri hæð verði frá Hallarmúla.

3. Mænin Reykjavík ehf. áformar að sækja um deiliskipulagsbreytingu þar sem óskað verði eftir að bætt verði við heimild til að starfrækja hótél í nýbyggingu.

4. Lagðar eru fram tillögu teikningar að nýbyggingu og fyrirkomulagi bílageymslu. Vakin er athygli á að ekki er um endanlegt úllit á byggingu eða fyrirkomulagi, en tillögur sýna þó að hægt verði að leysa bílastæðahörf með góðu móti. Tillögur sýna fleiri bílastæði en væntanleg hótélbygging kallar á, umfram bílastæði munu tilheyra nýbyggingu til að mæta kröfum ef önnur starfsemi verður í húsinu. ..

Tillaga Mænis var rædd í þátt. Allir voru sammála um að jákvætt væri að bætt yrði hæð neðan við bílastæði fyrir aftan 4 og 4a, en eigendur Suðurlandsbrautar 4 eiga um 40% bílastæða á baklóð 4a. Við framkvæmdir, ef af yrði, þyrfti að leggja megináherslu á að þær ynnust svo hratt og örugglega sem verða má og enn fremur að ná sumri inn í framkvæmdatíma bílastæða.

Á fundinum komu ekki fram mótmæli við því að Mænin sækti um deiliskipulagsbreytingu vegna bílastæða á tveimur hæðum á báðum baklóðum eða því að afnot nýbyggingar mættu vera til hótélrekstrar. Rétt var að framkvæmdin yrði í þremur áföngum, þar sem fyrst yrði farið í að bæta við bílastæðahæð á baklóð 4a þau fullkláruð og tekin í notkun, síðan á baklóð 4 og fyrst að þessu tvennu loknu yrði farið í nýbygginguna sjálfa. Þá ber Mæni að leita allra tiltækra leiða til þess að tryggja að rask af framkvæmdum, sérstaklega fækkun bílastæða á framkvæmdatíma, verði svo lítið sem nokkur kostur er og framvinda verks svo skjót sem verða má. Mænin skal fara yfir slík úrræði með öðrum eigendum hússins og fá samþykki þeirra áður en lagt verði í framkvæmdir. Sameigendum Mænis er ljóst að framkvæmdir verða aldrei án einhverrar tímabundinnar röskunar og þekkja ofangreint ákvæði eignaskiptayfirlýsingar um tilhliðrun. Mænin þekkir rétt annarra eigenda til bílastæða og er ljóst að sá réttur má ekki rýna við framkvæmdirnar, hvorki að því er varðar fjölda stæða né gæði þeirra..

4. Önnur mál.

Engin önnur mál lágu fyrir fundinum.

Fleira ekki tekið fyrir og fundi slitið kl. 13:30

Gunnar Gunnarsson
Páll V. Jónsson
Sigrún Páll Páll

Fundargerð húsfundar húsfélagsins Suðurlandsbraut 4a., Reykjavík haldinn 4. maí 2017 kl. 9:00. Mætt eru Magnús Einarsson og með honum Einar Símonarson vegna Stensils ehf., Bjarni Pálsson vegna Mænis ehf., LHF ehf. og MF104 ehf., Gunnar Rafn Birgisson og Erla Gísladóttir vegna Ferðalanga ehf.

Á fundinum er lögð fram svohljóðandi tillaga að samþykkt af Bjarna Pálssyni fh. Mænis ehf.

"Vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar á lóð Suðurlandsbraut 4, óskar Mæni Reykjavík ehf. eftir að í deiliskipulagi verði bætt við helmild til að nýta nýbyggingu undir hótél til viðbótar við skrifstofu/verslun og að fjöldi bílastæða fyrir hótél verði í samræmi við kröfur skipulags á svæðinu. Væntanlega 1 stæði fyrir hverja 140 m². Ef ef bygging verður nýtt fyrir skrifstofu/verslun þá verði fjöldi bílastæða í samræmi við það. Útfærsla bílastæða verði skoðuð síðar."

Fundarmenn samþykkja fyrir sltt leyti að Mæni Reykjavík ehf. sækir um þær breytingar sem óskað er eftir með svofelldum fyrirvara. "Að bygging og byggingamagn verði innan marka núgildandi deiliskipulags og að endanleg útfærsla bílastæða verði ásættanleg að mati eigenda húsfélagsins Suðurlandsbraut 4a".

RvG. 4. 5. 2017

Magnús Einarsson
fh. Stensils

fh. Ferðalangi ehf

Gunnar Rafn Birgisson

Bjarni Pálsson fh. Mæni Reykjavík

Bjarni Pálsson fh. MF104

Bjarni Pálsson fh. LHF ehf

Silvaran Helgason

Samskipti 3/8 2017
SAG fh. SHS Veitingar 710899-2669