



Reykjavík 08.02.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 7. febrúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

#### **Suðurlandsbraut 4-4A**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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. Tillagan var auglýst frá 7. nóvember 2017 til og með 19. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Páll V. Bjarnason f.h. Reginn atvinnuhúsnæði ehf. dags. 18. desember 2017 og S4 eignarhaldsfélag ásamt 3 fylgiskjöllum, dags. 18. desember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. janúar 2018.

*Synjað með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. janúar 2018.*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Harri Órmarsson

Fylgiskjöl: tillögu Urban arkitekta ehf., dags. 29. maí 2017, br. 12. október 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. janúar 2018.

## 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.

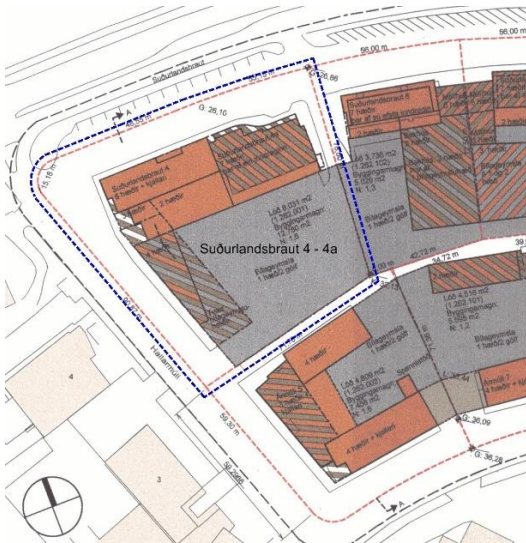
### Skilmálar fyrir breytingu:

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

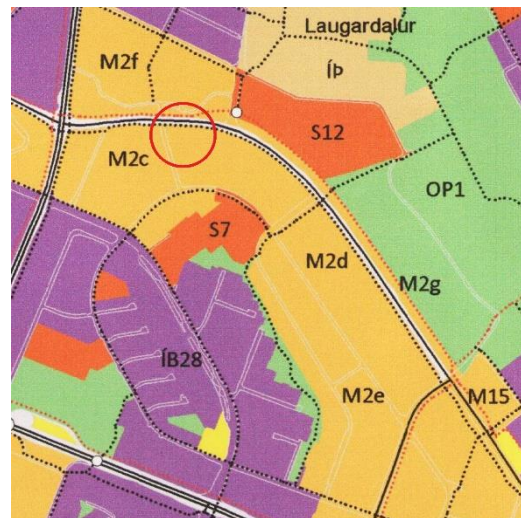
### Skilmálar eftir breytingu:

- 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.
- 1 bílastæði á hverja íbúð.
- 1 bílastæði á hverja 130 m<sup>2</sup> hótélrýmis fyrir gistihótel.
- 1 bílastæði á hverja 300 m<sup>2</sup> lager- og tæknirýmis.
- 6 reiðhjólstæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.
- 2 reiðhjólstæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m<sup>2</sup> 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\_\_\_\_

Umhverfis – og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Kópavogi, 18. desember 2017

### **Efni: Mótmæli við auglýsta deiliskipulagstillögu vegna Suðurlandsbrautar 4 og 4a**

Reginn Atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010, hér eftir vísað til sem „Reginn“, (dótturfélag fasteignafélagsins Reginn hf., kt. 630109-1080), þinglýstur eigandi fimm eignarhluta fasteignarinnar Suðurlandsbraut 4, fnr. 223-9023, 227-1717, 227-1718, 227-1719 og 227-1720 eða helmings allra eignarhluta fasteignarinnar, gerir athugasemdir við tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðina Suðurlandsbraut 4-4a. Með tillögunni eru lagðar til breytingar að skilmálum um bílastæði á lóð.

#### **Deiliskipulag í gildi**

Gildandi deiliskipulag fyrir lóðina Suðurlandsbraut 4-4a er Deiliskipulag Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla frá 2002. Þar er kveðið á um 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> af þegar byggðu húsnæði og 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> fyrir nýbyggingar. Kveðið er á um hámarks nýtingarhlutfall upp á 1,6 fyrir utan bílgeymslu, en heimilt er að byggja bílastæðapall og útbúa bílastæði á tveimur hæðum á baklóð auk bílgeymslu á tveimur hæðum undir nýbyggingu meðfram Hallarmúla.

#### **Tillaga að breytingu**

Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu er þessum kvöðum breytt þannig að ekki verði sömu skilmálar og áður. Sjá nánar tillögu að breyttu deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar Suðurlandsbraut nr. 4 – 4a við Suðurlandsbraut. St.gr. 1.262.001. Urban arkitektar 29. maí 2017 m/br. 12.10.2017.

#### **Athugasemd við breytingu**

Reginn gerir athugasemdir við að ekki séu sömu skilmálar og áður fyrir núverandi byggingar eða 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> fyrir núverandi gólfplöt. Það er mat Regins að tillaga að skilmálabreytingu rýri gæði lóðarinnar m.t.t. bílastæða og aðgengis.

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni gæti verið hægt að fullbyggja lóðina án þess að bæta við bílastæðum, sem eru í dag 182 talsins.

Samkvæmt tillögu að deiliskipulagsbreytingu er ekki lengur gerður munur á núverandi byggingum og nýjum byggingum á lóðinni. Kvaðir verða um færri bílastæði en í gildandi skipulagi. Í dag er gert ráð fyrir 282 stæðum, yfirborðsstæði og bílgeymslur. Með nýjum skilmálum verða bílastæðin að hámarki 255, ef gert er ráð fyrir að byggingar og

byggingarheimildir verði nýttar fyrir hefðbundna atvinnustarfsemi og verða talsvert færri sé gert ráð fyrir hótélbyggingum.

Reginn leggst gegn framangreindum tillögum og fer fram á að gildandi bílastæðaskilmálar haldi sér. Reginn telur að orðalag skilmálanna í breytingatillögunni bjóði upp á að núverandi bílastæðum fækki frá því sem nú er. Það gengur gegn hagsmunum Regins sem fasteignaeiganda og gegn hagsmunum þeirra leigutaka sem eru í langtíma leigusambandi við Reginn um viðkomandi húsnæði. Forsendur leigusamninga eru að framboð bílastæða við húsið sé með þeim hætti sem það var þegar samningar voru undirritaðir. Verðmæti fasteignanna er sömuleiðis háð því að framboð bílastæða verði með sama hætti til framtíðar. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skulu nýjar kröfur almennt ekki vera afturvirkar fyrir samþykkt deiliskipulag og í þessu tilfelli telur Reginn ástæðulaust að gera það (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, kafli 9: Vistvænar samgöngur, bíla- og hjólastæðastefna bls. 154, 7. mgr.).

Fyrir liggja margar reynslutölur úr sambærilegum verkefnum annars staðar í borginni um bílastæðapörf við hótél sem eðlilegt er að nota til hliðsjónar ef ákveðið verður að reisa hótél á lóðinni, hinsvegar þarf að hafa í huga að hótél geta breyst í tímanna rás t.d. mætti gefa sér að aukin áhersla á innlendar ráðstefnur gæti aukið bílastæðaálag.

Byggingaraðilar hafa hagsmuni af því að gera ekki ráð fyrir of stórum og þar af leiðandi dýrum bílastæðamannvirkjum á baklód hússins. Það eitt og sér gerir að verkum að þeir hafa hagsmuni af því að reikna ekki með óhóflega mörgum bílastæðum fyrir þá starfsemi sem bætist við. Reginn telur mikilvægt að hagsmunir handhafar byggingarréttarins, sem eru einungis hluti fasteignaeigenda við Suðurlandsbraut 4-4a, gangi ekki framur hagsmunum annarra eigenda fasteignarinnar sem og langtímahagsmunum notenda byggingarinnar.

Það er ljóst að tillagan, verði hún samþykkt, skerðir umtalsvert gæði lóðarinnar við Suðurlandsbraut 4 og 4a og hefur skaðleg áhrif á hagsmuni Regins, auk þess sem tillagan gæti beinlínis valdið félaginu og eða leigutökum þess tjóni. Ennfremur er bent á að hvergi kemur fram í auglýstri tillögu hver sé tilgangur skilmálabreytinga, þannig að unnt sé að vega skerðingu saman við væntan ávinning. Telur Reginn að taka beri mið af því markmiði skipulagslaga að tryggja að réttindi einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn með breytingum á gildandi deiliskipulagi. Að öllu framansögðu virtu telur Reginn ekki þörf á svo takmarkandi skilmálum hvað varðar bílastæði og hafnar framkominni tillögu. Jafnframt er allur réttur áskilinn vegna tjóns sem af samþykkt tillögunnar getur hlotist, ef til þess kemur.

Virðingarfyllst,

f.h. Reginn Atvinnuhúsnæði ehf.



Páll V. Bjarnason

Framkvæmdastjóri

# EIGNASKIPTAYFIRLÝSING

## SUÐURLANDSBRAUT NR. 4 REYKJAVÍK

Landnúmer      103513  
 Staðgreinir    1.262.001  
 Matshluti      01

Hvers vegna þessi eignaskiptayfirlýsing er gerð:  
 Eignaskiptayfirlýsing þessi er breyting á eignaskiptayfirlýsingu frá september 1998. Nú er Suðurlandsbraut nr 4 mhl 01 skipt í 9 eignir, en áður voru þær 3. Auk þess eru settar fram skýrari reglur um skiptingu bílastæða og kveðið á um að byggingarréttur fylgir ekki 8 af þessum 9 eignum. Ákveðið hefur verið að byggingarréttur mhl 01 og mhl 02, Suðurlandsbrautar nr 4 á lóðinni fylgi mhl 02 nema byggingarréttur eignarinnar 010401 sem fylgir þeirri eign. Með þessari eignaskiptayfirlýsingu fellur fyrri eignaskiptayfirlýsing úr gildi. Þær breytingar sem gerðar eru snerta ekki Suðurlandsbraut 4A.

### Eignaskiptayfirlýsing

Undirritaðir eigendur Suðurlandsbrautar nr 4, Reykjavík, ákveða með eignaskiptayfirlýsingu þessari að skipta húseigninni, mhl 01, í 9 eignir. Eignaskiptayfirlýsingin er alls 10 blöð tölusett auk 6 fylgiskjala eða alls 43 blöð.

### Forsendur

Eignaskiptayfirlýsing þessi er unnin af Guðm. G. Þórarinssyni, kt 291039-7669, en skráningartafla er unnin af Jóni M. Halldórssyni, kt 091162-3509. Guðm. G. Þórarinsson hefur breytt henni vegna fjölgunar eigna en ekki breytt stærðarútreikningum. Litaðar teikningar og afstöðumynd hefur Tekton ehf, Háteigsvegi 7, Reykjavík, gert. Við gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar var stuðst við eftirfarandi gögn.

- 1) Lög nr 26/1994 um fjöleignarhús með síðari breytingum.
- 2) Reglugerð nr 910/2000, um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.
- 3) Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa um skráningu mannvirkja.
- 4) Teikningar frá Tekton ehf, samþykktar af byggingarfulltrúa 18. maí 2004.

### Fylgiskjöl

- 1) Skráningartafla fyrir mhl 01, fylgiskjal 2
- 2) Teikningar frá Tekton ehf dags. 22.03.2004. „sem sýna skiptingu eigna, grunnmyndir, snið og afstöðumynd, fylgiskjal 1
- 3) Hlutfallstölutafla, fylgiskjal 3
- 4) Ákvörðun eigenda um skiptingu bílastæða, fylgiskjal 4.
- 5) Samkomulag um skiptingu lóðar og viðhalds milli Suðurlandsbrautar nr 4 og Suðurlandsbrautar nr 4A fylgiskjal 5.
- 6) Lóðarleigusamningur, fylgiskjal 6.

24/504  
 66

#### Hitakostnaður

Einn mællir er fyrir hitanotkun í húsinu og skiptist kostnaður samkvæmt hlutfallstölum hitakostnaðar.

#### Snjóbræðsla

Snjóbræðsla er í reit F1 á lóð. Snjóbræðslan er upphituð með bakrásarvatni og innspýting er á sér mæli. Kostnaðar vegna innspýtingar skiptist á eignir eftir fjölda bílastæða þeirra á F1 sbr. fylgiskjöl 3 og 4.

Snjóbræðsla er í stétt framan við hús, lokað kerfi með forhitara, hituð með bakrásarvatni án innspýtingar.

#### Rafmagnskostnaður

Sér rafmagnsmællir er fyrir hverja eign og sér mællir fyrir sameign allra.

Lýsing í rými 0403, Y1, er á mæli eignar 0402.

Útlýsing er á sameignarmæli. Kostnaður vegna sameignarmæla greiðist jafnt, 1/9 greiðist af hverri eign, sjá þó málgrein hér að neðan.

Á sameignarmæli er lýsing í geymslum í kjallara. Áætluð notkun hvorrar geymslu er:  $0,06 \text{ kw} \times 2 \text{ klst} \times 100 \text{ dagar} = 12 \text{ kwh}$  á ári.

Eignirnar 0101, 0301, 0501 og 0701 greiði andvirði 12 kwh á ári og eignin 0201 andvirði 24 kwh á ári inn á sameignarreikning rafmagns vegna þessarar notkunar.

#### Brunaviðvörunarkerfi

Brunaviðvörunarkerfi er í húsinu. Kerfið er í sameign allra og viðhaldskostnaður fer eftir hlutfallstölum fyrir sameign allra í mhl 01. Breytingar innan einstakra eigna s.s. vegna breytinga á innréttingum o.fl. eru á kostnað viðkomandi eignar. Stjórnstöð er á 1. hæð við inngang.

#### Kalt vatn

Einn mællir er fyrir kalt vatn í húsinu. Kostnaður skiptist jafnt á allar eignir, 1/9 á hverja eign.

#### Flaggstangir

Þrjár flaggstangir eru á lóðarmörkum að norðanverðu Ein stöng er í eigu 1. og 2. hæðar, 1 stöng er í eigu 3. hæðar og 1 stöng í eigu 4-8. hæðar.

#### Byggingarréttur

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 reit F2A á framkvæmdatíma. Komí 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

24/5'09  
65



LIBRA  
LÖGMENN

Lögmannsstofan Suðurlandsbraut 4 ehf.  
Suðurlandsbraut 4  
108 Reykjavík

Reykjavík, 31. júlí 2017

Málefni: Framkvæmdir á lóð fasteignarinnar Suðurlandsbraut 4

Vísað er til fundar okkar, fyrr á þessu ári, vegna fyrirhugaðra framkvæmda umbj. míns Mænis Reykjavík ehf., á lóð fasteignarinnar Suðurlandsbraut 4 (hér eftir „S4“). Sá fundur var haldinn vegna þess að Lögmannsstofan Suðurlandsbraut 4 ehf. er eigandi að eignarhluta nr. 010401 í matshluta 01 (aðalhúsið) að Suðurlandsbraut 4.<sup>1</sup>

Málið lýtur að því að umbj. minn er einn eigandi að byggingarrétti á matshluta 02 á lóðinni (bakhúsið). Í eignaskiptasamningi um matshluta 01 á lóðinni frá því maí 2004 kemur eftirfarandi fram:

Á bls. 2 í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu kemur eftirfarandi fram í kafla sem fjallar um það af hverju eignaskiptayfirlýsingin er gerð:

*„Nú er Suðurlandsbraut 4 mhl 01 skipt í 9 eignir, en áður voru þær 3. Auk þess eru settar fram skýrari reglur um skiptingu bílastæða og kveðið á um að byggingarréttur fylgir ekki 8 af þessum 9 eignum. Ákveðið hefur verið að byggingarréttur mhl 01 og mhl 02. Suðurlandsbrautar nr. 4 á lóðinni fylgi mhl 02 nema byggingarréttur eignarinnar 010401 sem fylgir þeirri eign.“ (áherslubreyting ÁÁÁ).<sup>2</sup>*

Í tilvitnaðri grein felst að byggingarréttur sem fylgir eignarhluta 010401 fylgi matshluta 01 en allur annar byggingarréttur fylgir matshluta 02 en af því leiðir að eigandi matshluta 02 getur einn nýtt byggingarrétt á séreign sinni á matshluta 02. Af því leiðir einnig að eigandi að byggingarrétti sem fylgir eigninni 010401 getur eingöngu notað þann byggingarrétt á matshluta 01 ef frekari stækkun verður leyfð á því húsi og á sama hátt er honum óheimilt að nota byggingarréttinn á matshluta 02.

Á bls. 2 í eignaskiptayfirlýsingu 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*

<sup>1</sup> Eignarhluturinn mun vera skráð ur á S4 eignarhaldsfélag ehf.

<sup>2</sup> Eignaskiptasamningurinn er frjálss samningur allra eigenda í matshluta 01. Gangi einstök ákvæði hans að einhverju leyti lengra en lög 26/1994 um fjöleignarhús ganga ákvæði eignaskiptasamnings fyrir enda kemur fram í 2. mgr. 2. gr. laganna að eigendum sé heimilt að vika frá ákvæðum laganna með samningum sín á milli.

*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 bílastæðaffölgunar 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.“<sup>3</sup>*

Umbj. minn er nú að fara af stað með húsbyggingu á matshluta 02 og fylgja því lítilsháttar breytingar á deiliskipulagi<sup>4</sup> sem kemur einkum til vegna breytinga á bílastæðum. Embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík hefur óskað eftir því að umbj. minn leggi fram samþykki allra eigenda í matshluta 01 vegna breytingarinnar. Á húsfundi sem haldinn var vegna málsins þann 26. janúar síðastliðinn var farið ítarlega yfir málið eins og fundargerð fundarins ber með sér og komu þar ekki fram nein mótmæli við því að umbj. minn sækti um framangreinda deiliskipulagsbreytingu. Annar húsfundur var haldinn vegna málsins þann 4. maí sl. þar sem fundarmenn samþykktu að umbj. minn myndi sækja um deiliskipulagsbreytingarnar.

Þann 23. mars sl. eða um tveimur mánuðum eftir fyrri húsfundinn sem haldinn var þann 26. jan. sl. barst bókun frá stjórn S4 eignarhaldsfélags ehf. vegna þess húsfundar og kemur þar eftirfarandi fram:

*„S4 eignarhaldsfélag ehf. samþykkir ekki fyrirbyggjandi fundargerð fundar í húsfélaginu að Suðurlandsbraut 4, Reykjavík frá 26. janúar 2017 af eftirfarandi ástæðu:*

*Í fundargerðinni er gert ráð fyrir að Mænir Reykjavík ehf. fari með öll réttindi sem varðar byggingarrétt að Suðurlandsbraut 4, þrátt fyrir að byggingarrétturinn sé í óskiptri sameign Mænis Reykjavík og S4 eignarhaldsfélags ehf.“*

Fullyrðingin í framangreindri bókun um að byggingarrétturinn sé í óskiptri sameign umbj. míns og S4 eignarhaldsfélags ehf. er einfaldlega röng eins og rökstutt hefur verið ítarlega fyrir í þessu bréfi. Nú liggur fyrir að allir húseigendur hafa samþykkt að sótt verði um deiliskipulagsbreytinguna nema eigandi eignarhluta 010401 og er því málið stopp sökum þess að embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík vill ekki setja málið í auglýsingu fyrir en samþykki allra eigendanna er komið. Aðrir húseigendur samþykktu þetta á grundvelli skuldbindandi yfirlýsingar um byggingarréttinn í eignaskiptasamningnum þar sem búið var að semja um þessa

<sup>3</sup> Þetta ákvæði um byggingarréttinn er þinglýst heimild eiganda matshluta 02 um að byggingarrétturinn á vesturhluta lóðarinnar sé hans séreign sbr. og 1. mgr. 28. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

<sup>4</sup> Í deiliskipulagsupprætti er mögulegu nýju byggingarmagni lýst á vesturhlutanum þar sem matshluti 02 er en á um það bil helmingi stærri bletti.



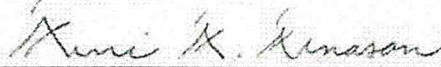
hluti. Umbj. minn getur ekki séð á hverju eigandi eignarhluta 010401 byggir það að hann þurfi ekki að samþykka umbeðna breytingu enda hafði hann skuldbundið sig til þess í hinum þinglýsta eignaskiptasamningi. Ljóst er að tafir á undirritun geta valdið umbj. mínum fjárhagslegu tjóni.

Á grunvelli framangreindrar umfjöllunar óska ég nú eftir því f.h. umbj. míns að þegar í stað verði skrifað undir samþykki fyrir breyttu deiliskipulagi þannig að málið tefjist ekki meira en orðið er.

Ef þið viljið frekari upplýsingar um málið eða viljið ræða það frekar á fundi er ég til í að hitta ykkur hvenær sem er á næstu dögum.

Virðingarfyllst,

f.h. Mænis Reykjavík ehf.



Árni Ármann Árnason, hrl.



## Steingrímur Eiríksson

---

**From:** Árni Á Arnason <arni@libralaw.is>  
**Sent:** 10. ágúst 2017 12:08  
**To:** steingrimur@logmannsstofan.is  
**Cc:** 'Bjarni Pálsson (bjarnip@mfe.is)'  
**Subject:** Bréf á S4 eignarhaldsfélag ehf. vegna deiliskipulags.docx  
**Attachments:** Bréf á S4 eignarhaldsfélag ehf. vegna deiliskipulags.docx

Reykjavík, 10. ágúst 2017

Sæll Steingrímur

Vísað er til símtals okkar. Því lauk með því að ég sagðist myndi senda þér texta sem Bjarni óskar eftir því að þið Árni Einars skrifi undir og varðar lítilsháttar breytingar á deiliskipulag. Sá texti kemur fram í meðfylgjandi viðhengi.

Bjarni Pálsson hefur upplýst mig um að allir aðrir eigendur að S4 og S4a hafi skrifað upp á samskonar samþykki og þið séuð einir eftir.

Umbj. minn óskar nú eftir að þið skrifið undir yfirlýsinguna og komið henni undirritaðri á mig eða Bjarna sem allra fyrst.

Kveðja/Regards,

Árni Ármann Arnason, hrl.  
Supreme Court Attorney /Partner  
Libra lögmenn ehf.  
Tjarnargata 36, 101 Reykjavík, Iceland  
Sími/Tel: +354 551 1348  
[www.libralaw.is](http://www.libralaw.is) / [arni@libralaw.is](mailto:arni@libralaw.is)



**LIBRA**  
**LÖGMENN**

## SAMÞYKKI

Vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 4, hefur Mænir Reykjavík ehf. óskað eftir að í deiliskipulagi verði bætt við heimild 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. Vætanlega 1 stæði fyrir hverja 140 fermetra. Ef bygging verður nýtt fyrir skrifstofu / verslun þá verði fjöldi bílastæða í samræmi við það. Útfærsla bílastæða verði skoðuð síðar.

S4 eignarhaldsfélag ehf. samþykkir fyrir sitt leyti að Mænir Reykjavík ehf. sækir um þær breytingar sem óskað er eftir með svofelldum fyrirvara. „Að bygging og byggingarmagn verði innan marka núgildandi deiliskipulags og að endanleg útfærsla bílastæða verði ásættanleg að mati eigenda að Suðurlandsbraut 4.“

Reykjavík, ágúst 2017

f.h. Eignarhaldsfélagsins S4 ehf.

Til Reykjavíkurborgar, umhverfis- og skipulagssviðs  
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

**Efni: Athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 4 - 4a við Suðurlandsbraut.**

S4 eignarhaldsfélag ehf. kt. 541005-1100 er eigandi að eignarhluta nr. 010401 í fasteigninni Suðurlandsbraut 4, Reykjavík. Eftirfarandi athugasemdir eru gerðar af hálfu félagsins við tillögu að breyttu deiluskipulagi Suðurlandsbrautar, Hallarmúla, Ármúla og Vegmúla vegna lóðarinnar nr. 4-4a við Suðurlandsbraut, sbr. auglýsingu dags. 12. október 2017.

1. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 50 fermetra gólfplata húseignanna, en einu bílastæði fyrir hverja 35 fermetra að mögulegri nýbyggingu. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að heimild verði veitt fyrir einu bílastæði að hámarki á hverja 50 fermetra atvinnuhúsnæðis. Þessari tillögu að breytingu er mótmælt harðlega þar sem fjöldi bílastæða mun fækka hlutfallslega verulega. Á það skal bent að nú þegar eru veruleg vandamál vegna vöntunar bílastæða við húseignirnar 4 - 4-a, sem skapað hafa óþægindi fyrir starfsfólk fyrirtækjanna og viðskiptavini þeirra.
2. Því er mótmælt að hugsanlegar reglur sem taka til breytinga á fjölda bílastæða geti leitt til með afturvirkum hætti að gildandi deiliskipulagi verði breytt, enda mun kynnt breyting leiða til röskunar á starfsemi og þar með til fjárhaglegs tjóns eigenda fasteignanna.
3. Fyrir liggur í beiðni Mænis Reykjavík ehf. um breytingu á deiliskipulaginu að félagið hafi möguleika til byggingar hótels, í stað hefðbundins skrifstofu- og verslunarhúsnæðis, sem myndi leiða til enn færri bílastæða fyrir hverja fermetra gólfplatar. Varðandi þetta atriði kemur það glögg fram í tölvupósti sem lögmaður Mænis Reykjavík ehf. sendi S4 eignarhaldsfélagi ehf. með skrifuðum texta á „word skjali“ 10. ágúst 2017. Þar var gert ráð fyrir að S4 eignarhaldsfélag ehf. samþykkti að nýta nýbyggingu fyrir hótél til viðbótar við skrifstofu/verslun sem þýddi væntanleg að krafa um eitt bílastæði yrði fyrir hverja 140 fermetra. Reyndar var gert ráð fyrir í textanum að fyrirvari væri gerður „að bygging og byggingarmagn yrði innan marka núgildandi deiliskipulags og að endanleg útfærsla bílastæða yrði ásættanleg að mati eigenda að Suðurlandsbraut 4“.
4. S4 eignarhaldsfélag ehf. er eigandi að litlum prósentuhluta að byggingarétti á lóð Suðurlandsbrautar 4 samkvæmt gildandi eignaskiptayfirlýsingu. Félagið hefur verið hundsáð af Mæni Reykjavík ehf. varðandi þann rétt og er ekki aðili að ósk Mænis Reykjavík ehf. um beiðni til borgarinnar um breytingu á deiluskipulagi. Varðandi hlutdeild í byggingarréttinum áskilur S4 eignarhaldsfélag ehf. sér rétt til að mótmæla öllum hugsanlegum byggingaframkvæmdum Mænis Reykjavík ehf á lóðinni nr. 4 við Suðurlandsbraut.

Reykjavík, 18. desember 2017.  
Í stjórn S4 eignarhaldsfélags ehf.

Fylgigiskjöl:

1. Utdráttur úr eignaskiptayfirlýsingu
2. Tölvubréf (pdf) frá lögmanni Mænis Reykjavík ehf. dags. 31. júlí 2017
3. Tölvupóstur ásamt „Word skjali“ dags. 10. ágúst 2017, sbr. lið 3.



## Varðar: Suðurlandsbraut 4-4a, breyting á skilmálum deiliskipulags

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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.

Tillagan var auglýst frá 7. nóvember 2017 til og með 19. desember 2017.

### Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Páll V. Bjarnason f.h. Reginn atvinnuhúsnæði ehf. dags. 18. desember 2017.
2. S4 eignarhaldsfélag ásamt 3 fylgiskjöllum, dags. 18. desember 2017.

### Athugasemdir eru í megin atriðum eftirfarandi:

#### Bréf 1. Páll V. Bjarnason f.h. Reginn atvinnuhúsnæði

Reginn hf sem er þinglýstur eigandi fimm eignarhluta fasteignarinnar Suðurlandsbraut 4 gerir athugasemd við að skilmálum um bílastæði fyrir lóðina sé breytt. Þ.e.a.s. að þeim verði breytt úr 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> af þegar byggðu húsnæði og 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> nýbygginga yfir í að vera meira uppskipt eftir notkun byggingarhluta.

#### Bréf 2. S4 eignarhaldsfélag

S4 eignarhaldsfélag ehf mótmælir tillögu að breytingu harðlega þar sem fjöldi bílastæða muni fækka verulega hlutfallslega. Bent er á að nú þegar eru veruleg vandamál vegna vöntunar bílastæða við húseignina.

**Niðurstaða:** Ljóst þykir að ekki verður ráðist í breytingar á sameiginlegri lóð án samþykkis allra meðlóðarhafa sbr. 41. gr. fjöleignarhúsalaga, en breytingin mun hafa í för með sér breytta nýtingu sameignar. Í ljósi þess að ekki er einhugur meðal eigenda fasteigna á lóðinni um tillögu að breyttum skilmálum fyrir bílastæði þá er lagt til að tillagan verði ekki samþykkt.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri