

USK Skipulag

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
Sent: föstudagur, 28. maí 2021 14:06
Til: USK Skipulag
Afrit: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um kæru 69/2021, stjórnvald.
Viðhengi: 20210527 Kæra til úrskurðarnefndar.pdf; 1.pdf; 2.pdf; 3.pdf; 4.pdf; 5.pdf; 6.pdf; 7.pdf; 8.pdf; 9.pdf; 10.pdf; 11.pdf
Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnssýslukæru, móttækin 28. maí 2021 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 30. apríl 2021 vegna Reykjavíkurvegs 31b um skiptingu lóðarinnar.

Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland

Sími / Tel: (+354) 5758710

www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



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

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála,
Borgartúni 21,
Höfðaborg,
105 Reykjavík

Reykjavík, 27. maí 2021

Efni: Kæra á ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 30. apríl 2021.

1.0 Inngangur

- 1.1 Ég gæti hagsmuna Arons Inga Óskarssonar, kt. [REDACTED] og Mikhaels Aaron Óskarssonar, kt. [REDACTED] en þeir eru eigendur fasteignarinnar Reykjavíkurvegs 31b, fastanr. F250-2184, í Reykjavík. Þann 18. mars sl. sendu umbj. mínir umsókn til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur um skiptingu framangreindrar lóðar, þar sem m.a. voru lögð fram drög að lóðarblaði, dags. 31. mars 2019, og afsalsbréf dags. 10. ágúst 1988. Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur synjaði beiðni umbj. minna með ákvörðun dags. 30. apríl 2021.
- 1.2 Umbj. mínum var tilkynnt að ákvörðun þessi væri kæránleg innan mánaðar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Er kæra þessi því fram komin innan tímafrests.

2.0 Kröfugerð

- 2.1 Umbj. mínir krefjast þess að framangreind ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 30. apríl 2021, um synjun umsóknar umbj. minna um skiptingu lóðarinnar að Reykjavíkurvegi 31b, verði felld úr gildi.

3.0 Málsatvik, málsástæður og lagarök

- 3.1 Á Reykjavíkurvegi 31 stendur hús sem byggt var árið 1930. Í húsinu eru fjórar íbúðir í eigu fjögurra mismunandi aðila.
- 3.2 Þann 24. október 1964 seldi og afsalaði Konráð Þorsteinsson, einn eigenda, íbúð sinni á fyrstu hæð hússins til Kristjáns Sveinssonar, sbr. **fylgiskjal 1**. Í afsalsbréfi um þessi viðskipti er hið selda tilgreint nokkuð rækilega, og kemur svo eftirfarandi fram:

„Kaupanda er kunnugt um, að hluti af eignarlóðinni fyrir sunnan húsið fylgir ekki með í kaupunum. Lóðin sem ekki fylgir er 15 m. með götu.“

Að þessum viðskiptum loknum var sem sagt þannig ástatt um eignina, að Kristján Sveinsson eignaðist íbúð á fyrstu hæð hússins, en Konráð Þorsteinsson átti áfram hluta af eignarlóðinni fyrir sunnan húsið, þar sem stærð hennar var skilgreind „15 m. með götu“.

- 3.3 Framangreindur Konráð Þorsteinsson lést nokkru síðar og eignuðust erfingjar hans framangreinda lóð sem hann hafði undanskilið í viðskiptum sínum um íbúðina að Reykjavíkurvegi 31 við Kristján Sveinsson. Þann 4. ágúst 1988 keypti Sigurður I. Snorrason, þáv. eigandi efri hæðar og riss að Reykjavíkurvegi 31, lóðina af erfingjunum og var þá einn eigandi að henni, sbr. **fylgiskjal 2**.
- 3.4 Þann 8. júní 1989 var gerður skiptasamningur með eigendum húseignarinnar að Reykjavíkurvegi 31, sbr. **fylgiskjal 3**. Í samningnum kom fram að lóðin, sem húsið stendur á, væri í heild 900 fermetrar, þ.e. 30 metrar á lengd og 30 metrar á breidd. Lóðin skiptist í tvo jafna hluta samkvæmt uppdrætti sem fylgdi skiptasamningnum. Lóðarhluti A (450 fermetrar), skiptist á milli húseigenda í samræmi við eignarhluta hvers eiganda í húseigninni. Lóðarhluti B, sem einnig var 450 fermetrar að stærð, væri í eigu framangreinds Sigurðar I. Snorrasonar, en þessi hluti hafi um árabil fram til ársins 1988 verið í eigu utanaðkomandi aðila.
- 3.5 Undir framangreindan skiptasamning skrifuðu allir eigendur að Reykjavíkurvegi 31 að einum undanskildum, Hallgeiri B. Sigurðssyni, sem skráður var fyrir 10% eignarhlut. Seldi hann síðar eign sína að Reykjavíkurvegi 31 og hafa eigendur þessa eignarhluta ekki gert ágreining um framangreindan skiptasamning, heldur talið hann gildan. Til þess að taka af öll tvímæli um þetta verður yfirlýsing núverandi eiganda þessarar eignar um að hann fallist á efni skiptasamningsins lögð fram til nefndarinnar undir rekstri málsins.
- 3.6 Þann 3. júlí 1989 sótti Sigurður I. Snorrason um leyfi til að byggja bílskúr á lóðinni hjá Reykjavíkurborg og fékk þá umsókn samþykkt, sbr. **fylgiskjal 4**. Aldrei varð hins vegar úr þeim framkvæmdum.
- 3.7 Foreldrar umbj. minna, Nora Kornblueh, kt. [REDACTED] og Óskar Ingólfsson, kt. [REDACTED] festu kaup á fasteigninni nr. 31 við Reykjavíkurveg af Sigurði Snorrasyni, kt. [REDACTED] og Önnu G. Guðmundsdóttur, kt. [REDACTED] með kaupsamningi undirrituðum 25. september 1991, sbr. **fylgiskjal 5**. [REDACTED]

- 3.8 Í júní 2018 tóku umbj. mínir eftir því að ekki hafði verið gengið frá skráningu fasteignarinnar að Reykjavíkurvegi 31b hjá Þjóðskrá Íslands. Höfðu þeir þá samband við stofnunina sem, eftir staðfestingu sýslumanns, skráði fasteignina með fastanr. F250-2184 og landeignanr. L227482, sbr. **fylgiskjal 6**. Skráð stærð var 450 fermetrar. Þá var stærðarskráningu eignarlóðarinnar á Reykjavíkurvegi 31, sem hefur landeignanr. L106688, breytt úr 900 fermetrum í 450 fermetra, sbr. **fylgiskjal 7**. Voru þá skráðar tvær fasteignir í stað einnar, báðar 450 fermetrar að stærð, að Reykjavíkurvegi 31 annars vegar og Reykjavíkurvegi 31b hins vegar.
- 3.9 Í byrjun árs 2021 ákváðu umbj. mínir að selja eign sína að Reykjavíkurvegi 31, en eiga áfram fasteignina að Reykjavíkurvegi 31b. Í febrúar 2021 kom í ljós að skv. gögnum Reykjavíkurborgar væri lóðin að Reykjavíkurvegi 31 skráð 900 fermetrar og þannig væri hún sýnd á gildandi deiliskipulagi. Fóru umbj. mínir þá að velta fyrir sér hvort ekki væri tryggt að þeir héldu eignarréttindum sínum að Reykjavíkurvegi 31b ef þeir seldu eign sína að Reykjavíkurvegi 31. Var umbj. mínum þá ráðlagt af Ernu Hrönn Geirsdóttur, lögfræðingi á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, að sækja formlega um skiptingu á lóðinni til þess að hafa skráninguna rétta. Aftur á móti þyrftu umbj. mínir ekki að hafa áhyggjur af sölunni á Reykjavíkurvegi 31, ef skýrt væri í kaupsamningi um þá eign að aðeins væri verið að selja hana og ekki Reykjavíkurveg 31b, með tilvísun til viðeigandi skjala þar um. Vísast um þessi samskipti til **fylgiskjals 8**. Fylgdu umbj. mínir þessum ráðum, sóttu um skiptingu á lóðinni, og settu fyrrgreindan skilmála í kaupsamning um eignina að Reykjavíkurvegi 31, þ.e. skilmála um að lóðin að Reykjavíkurvegi 31b fylgdi ekki með í kaupunum.
- 3.10 Umbj. mínir vildu halda eftir lóðinni á Reykjavíkurvegi 31b í því skyni að byggja þar smáhýsi. Í samskiptum sínum við Reykjavíkurborg var umbj. mínum tjáð að þeir þyrftu að láta útbúa sérstakt lóðarblað fyrir 31b sem fylgja ætti umsókn um skiptingu lóðarinnar, en aðeins væri til eitt lóðarblað hjá borginni fyrir alla 900 fermetra lóðina. Fengu umbj. mínir Sigurbjart Loftsson byggingafræðing til að útbúa sérstakt lóðarblað fyrir Reykjavíkurveg 31b, sbr. **fylgiskjal 9**, og sendu umsókn um að skipta lóðinni m.t.t. lóðarblaðsins.
- 3.11 Þann 30. apríl 2021 tók Reykjavíkurborg ákvörðun um að synja umsókn umbj. minna um skiptingu lóðarinnar, sbr. **fylgiskjal 10**. Kom fram í ákvörðuninni að ljóst væri að möguleg uppbygging á lóðinni þarfnaðist ekki sérstakrar lóðarskiptingar. Skipulagsfulltrúi teldi, m.a. í ljósi lagnakvaðar sem væri á lóðinni, að það samræmðist ekki hagsmunum Reykjavíkurborgar að skipta lóðinni upp, vegna þess að borginni bæri skylda til að þjónusta sérhverja lóð á ýmsan hátt. Ljóst væri að fyrirspyrjandi hefði aðeins hug á að byggja smáhýsi á

lóðinni og þyrfti því ekki lóðarskiptingu til þar sem ekki væri þörf á byggingarreit. Auk þess mætti koma fyrir smáhýsi innan lóðar án aðkomu byggingarfulltrúa komi til framkvæmda.

- 3.12 Þann 10. maí 2021 fór umbj. minn Aron Ingi á rafrænan fund með starfsmönnum Reykjavíkurborgar um málið, þ.á m. Ernu Hrönn Geirsdóttur, lögfræðingi á umhverfis- og skipulagssviði borgarinnar. Þá tjáði hún umbj. mínum að ef ekki væri búið að skipta lóðinni að Reykjavíkurvegi 31b áður en afsal færi fram um Reykjavíkurveg 31 gætu umbj. mínir misst öll réttindi til fasteignarinnar, þrátt fyrir að fram kæmi í kaupsamningnum að Reykjavíkurvegur 31b væri undanskilinn kaupunum. Fyrirhugað er að afsal fari fram í ágúst nk. Umbj. mínir eru efins um að þetta sé rétt hjá lögfræðingi borgarinnar, en ef svo er vilja þeir ekki una við það, og hafa m.a. þess vegna ákveðið að senda kæru þessa til úrskurðarnefndarinnar.
- 3.13 Eignarheimild umbj. minna til fasteignarinnar að Reykjavíkurvegi 31b er ótvíræð. Synjun Reykjavíkurborgar véfengir aftur á móti þessa eignarheimild, sem umbj. mínir hafa einir, því skráning borgarinnar gerir ráð fyrir að umráðendur lóðarinnar séu allir eigendur á Reykjavíkurvegi 31, sem ekki er rétt, eins og leitt hefur verið í ljós. Gerir raunar enginn ágreining um þetta, nema kannski Reykjavíkurborg, með ákvörðun sinni um að synja umbj. mínum um skiptingu lóðarinnar. Skráning borgarinnar á þessum tveimur lóðum er röng, og ber borginni að leiðrétta það í samræmi við fyrirliggjandi gögn málsins.
- 3.14 Með hliðsjón af öllu framangreindu er þess krafist að ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 30. apríl 2021 um að synja umsókn umbj. minna um skiptingu lóðarinnar að Reykjavíkurvegi 31b í Reykjavík verði felld úr gildi. Umbj. mínir áskilja sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum og gögnum á síðari stigum málsins ef tilefni gefst til.

Virðingarfyllst,



Hlynur Jónsson lögmaður

Meðfylgjandi:

1. Afsalsbréf, dags. 24. október 1964.
2. Kaupsamningur, dags. 4. ágúst 1988.
3. Skiptasamningur, dags. 8. júní 1989.
4. Afgreiðsla á umsókn um byggingu bílskúrs, dags. 3. júlí 1989.
5. Kaupsamningur, dags. 25. september 1991.
6. Tilkynning um nýtt fasteignamat vegna nýskráningar lóðar, dags. 8. okt. 2018.
7. Tilkynning um breytta skráningu fasteignar, dags. 5. okt. 2018.
8. Tölvupóstssamskipti, dags. 2. febrúar 2021.
9. Lóðarblað fyrir Reykjavíkurveg 31b, dags. 31. mars 2019.
10. Ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar um synjun á umsókn um skiptingu lóðarinnar að Reykjavíkurvegi 31b, dags. 30. apríl 2021.
11. Umboð, dags. 27. maí 2021.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. júní 2021

Mál nr. 69/2021

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar vegna kæru nr.69/2021 þar sem kærð er ákvörðun skipulags- og samgönguráðs frá 5. maí 2021 um skiptingu lóðar Reykjavíkurvegs 31 sem staðfest var í borgarráði þann 20. maí 2021.

Með bréfi dags. 28. maí 2021 tilkynnti úrskurðarnefndin um framkomna kæru og fór þess jafnframt á leit við byggingaryfirvöld að þau lýsi viðhorfum sínum til hennar og láti úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Var veittur 30 daga frestur til andsvara og afhendingu gagna. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir:

Þann 18. mars 2021 sótti Aron Ingi Óskarsson um skiptingu lóðar að Reykjavíkurvegi 31. Umsóknin var lögð fram á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. mars 2021 og henni vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. apríl 2021 var umsókninni vísað til skipulags- og samgönguráðs. Þann 5. maí 2021 synjaði skipulags- og samgönguráð beiðni um breytingu lóðar með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 30. apríl 2021. Á fundi borgarráðs þann 20. maí 2021 var synjun skipulags- og samgönguráðs staðfest um skiptingu lóðarinnar.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Kröfugerð:

Kærendur krefjast þess að ákvörðun skipulags- og samgönguráðs frá 5. maí 2021, um synjun um skiptingu lóðarinnar að Reykjavíkurvegi 31, verði felld úr gildi.

Málsástæður:

Mál þetta á sér forsögu sem er rétt að hafa í huga.

Árið 2018 sendi kærandi inn fyrirspurn til embættis skipulagsfulltrúa þar sem spurt um afstöðu skipulagsfulltrúa um leyfi til að byggja smáhýsi á lóðinni. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. febrúar 2018 segir að sú kvöð (frárennsli) sem liggur í gegn um suðurhluta lóðarinnar komi í veg fyrir að hægt sé að nýta hluta lóðarinnar. Ef byggt væri á öðrum hluta lóðarinnar væri komið ansi nærri aðliggjandi húsum. Þá væri nauðsynlegt að ákvörðun um að byggja á lóðinni, í grónu hverfi, myndi grundvallast á



heimildum í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Samkvæmt mæliblaði dags. maí 1989 er kvöð um holræsi sem þverar lóðina frá austri í vestur.

Eftir að niðurstaða skipulagsfulltrúa lá fyrir í byrjun árs 2018 virðist sem lóðarhafi hafi óskað eftir breytingu og nýskráningu lóðar hjá Þjóðskrá en fyrir liggja skjöl dags. 5. og 8. október 2018 þess efnis.

Engin gögn um skráningu lóðarinnar hafa fundist hjá Reykjavíkurborg en samkvæmt 1. mgr. 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er óheimilt að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til. Slíkt samþykki af hálfu Reykjavíkurborgar liggur ekki fyrir og engar skýringar eru á breytingum Þjóðskrár um nýskráningu lóðar að Reykjavíkurvegi 31B.

Þann 14. maí 2019 lagði annar kæranda, Aron Ingi Óskarsson, fram aðra fyrirspurn þar sem spurt var um afstöðu skipulagsfulltrúa um fyrirkomulag á staðsetningu smáhýsis innan lóðarinnar með tilliti til lagnakvaðar á vegum VEITNA ohf. sem þverar lóðina frá austri til vesturs. Erindið var fellt niður af hálfu skipulagsfulltrúa með bréfi dags. 25. september 2020 þar sem fyrirsprjandi hafði ekki haft samband við embættið eftir margar ítrekanir embættis skipulagsfulltrúa. Tæpu hálfu ári seinna sendir fyrirsprjandi tölvupóst, dags. 2. febrúar 2021, þar sem óskað er eftir leiðbeiningum og lagðar fram skissur um staðsetningu smáhýsis á lóðinni.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. febrúar 2021 kom fram að auk staðsetningar smáhýsis varði málið einnig afmörkun lóðar Reykjavíkurvegjar með tilliti til lagnakvaðar VEITNA ohf. Þá segir að í afsalsbréfi frá 24. október 1967 hafi komið fram „að kaupanda sé kunnugt um, að hluti af eignarlóðinni fyrir sunnan húsið fylgir ekki með kaupunum. Lóðin sem ekki fylgir er 15 m. með götu.“ Þá segir í greinargerðinni að engin gögn um þessa lóð / lóðarspildu, þ.m.t. lóðarblað, hafi fundist í fórum landupplýsingadeildar LUKR á umhverfis- og skipulagssviði við vinnslu fyrirspurnarinnar, og þinglýstir eigendur lóðarinnar séu ekki skráðir í fasteignayfirliti hjá fasteignaskrá, einungis umráðendur, þ.e. bræðurnir sem var annar fyrirsprjenda. Lóð nr. 31B er því hvorki stofnuð né skráð hjá Reykjavíkurborg, þó svo virðist sem Þjóðskrá hafi skráð það hjá sér árið 2018.

Varðandi byggingu smáhýsisins var niðurstaða umsagnarinnar sú að þar sem hvorki er gildandi deiliskipulagi eða hverfisskipulagi til að dreifa þyrfti að grenndarkynna byggingarleyfi fyrir smáhýsi á lóðinni ef umsókn bærir.

Loks sótti kærandi, Aron Ingi Óskarsson um skiptingu lóðar að Reykjavíkurvegi 31B þann 18. mars 2021. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. apríl 2021 var umsókninni vísað til skipulags- og samgönguráðs. Þann 5. maí 2021 synjaði skipulags- og samgönguráð beiðni um breytingu lóðar með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 30. apríl 2021. Þann 2. júní 2021 var lagt fram bréf borgarstjóra dags. 20. maí 2021 vegna staðfestingar borgarráðs á synjun skipulags- og samgönguráðs frá 5. maí 2021 um skiptingu lóðarinnar.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. apríl 2021 segir að með hliðsjón af umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. febrúar 2021 þyki ljóst að fyrirsprjandi hafi aðeins hug á að byggja smáhýsi á lóðinni og því þurfi ekki lóðaskiptingu til, enda ekki þörf á byggingarreit. Þá segir enn fremur að möguleg uppbygging á lóðinni þarfnist ekki sérstakrar lóðarskiptingar.

Almennt er ekki gert ráð fyrir skiptingu lóða nema með ákveðnum skilyrðum samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur, sbr. kafla um borgarvernd (í kaflanum *Borg fyrir fólk*) með vísan í fjölbreytileika byggðarmynsturs innan Hringbrautar, sjá bls. 164. Þar kemur meðal annars fram að sögulegt byggðarmynstur og einkenni borga grundvallist að miklu leyti á gatnaskipulaginu og stærð



byggingarreita. Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum, þá séu minni líkur á að hinu fíngerða sögulega mynstri verði raskað. Auk þess sé viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi einkum að vernda grunnmynstrið og heildaryfirbragð.

Reykjavíkurborg telur uppskiptingu lóðarinnar að Reykjavíkurvegi, meðal annars í ljósi lagnakvaðar VEITNA ohf., ekki samræmast hagsmunum borgarinnar þar sem borginni ber skylda til að þjónusta sérhverja lóð á ýmsan hátt. Þar að auki virðist sem svo að kærendur hafi einungis hug á að byggja smáhýsi á lóðinni og þarf ekki lóðaskiptingu til þar sem ekki er þörf á byggingarreit.

Ítrekað er að breyta þurfi skráningu lóðar samkvæmt 1. mgr. 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til. Slíkt samþykki af hálfu Reykjavíkurborgar liggur ekki fyrir og engin gögn skýra hvers vegna Þjóðskrá ákvað að nýskrá lóð að Reykjavíkurvegi 31B og breyta stærð á lóð að Reykjavíkurvegi 31.

Niðurstaða:

Með hliðsjón af framangreindu krefst Reykjavíkurborg þess að kröfum kæranda í málinu verði hafnað og að hin kærða ákvörðun verði staðfest.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Eva Hauksdóttir, lögfræðingur

Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur

Meðfylgjandi eru fylgigögn úr gagnagrunni Reykjavíkurborgar með fyrirspurn og umsókn kæranda. Einnig eru lögð fram skjöl frá Þjóðskrá, F-620 og F-621.