



Reykjavík 03.04.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. mars 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Árbæjarblettur 62/Þykkvibær 21

Lögð fram 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 efh., dags. 20. mars 2017.

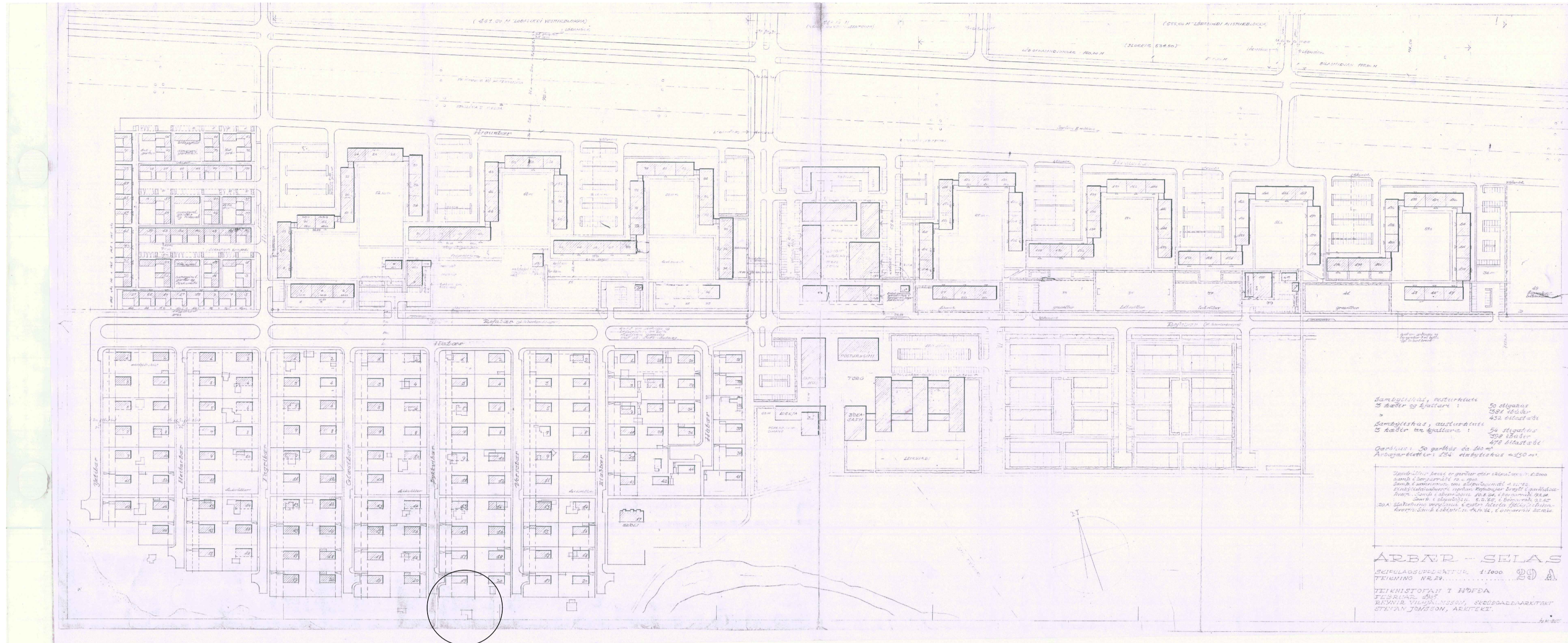
Eldri gögn
Dómur.

*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

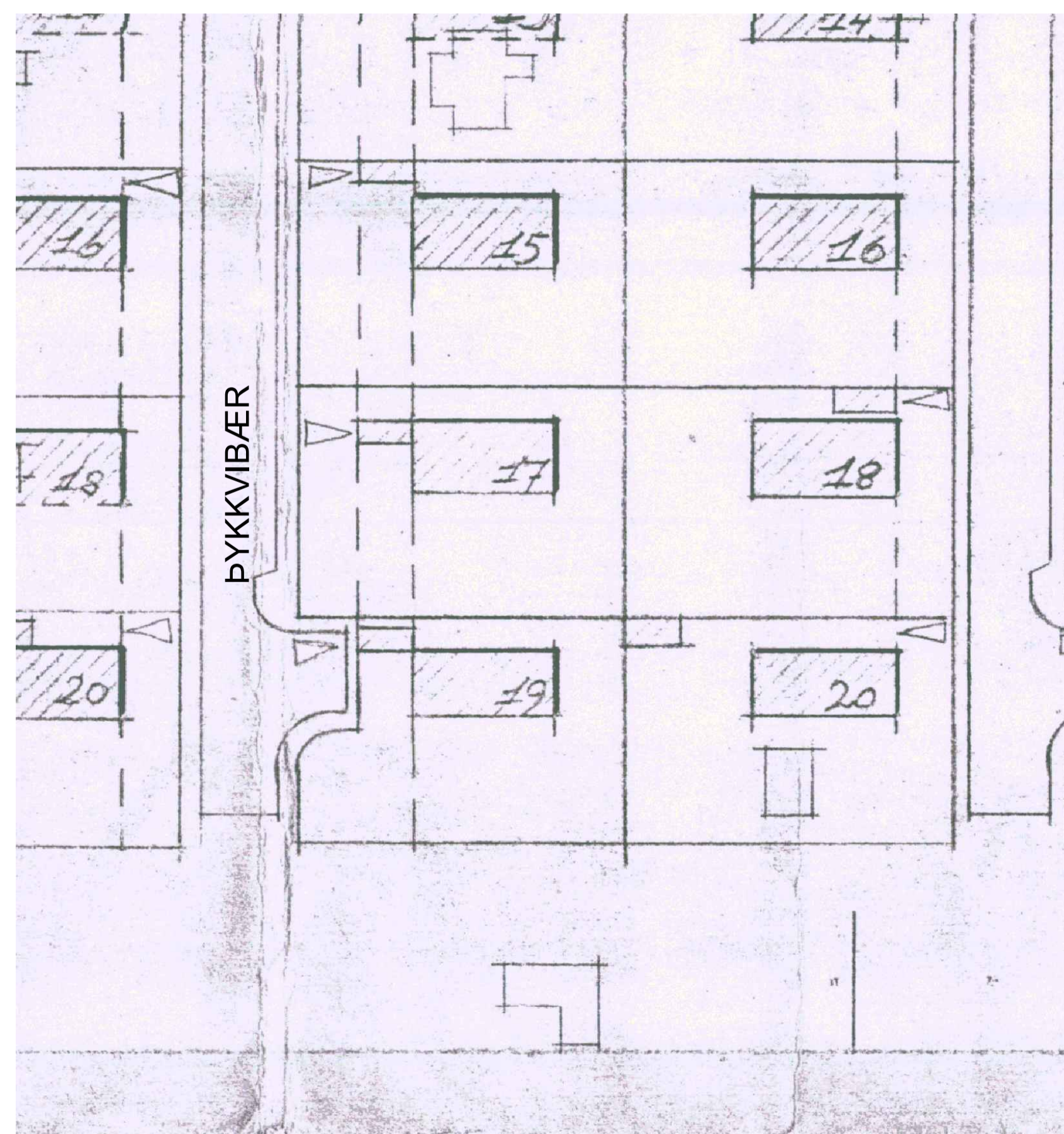

Harri Órmarsson

Fylgiskjal: uppdr. Landark efh., dags. 20. mars 2017 ásamt eldri gögnum og afrit af dómí

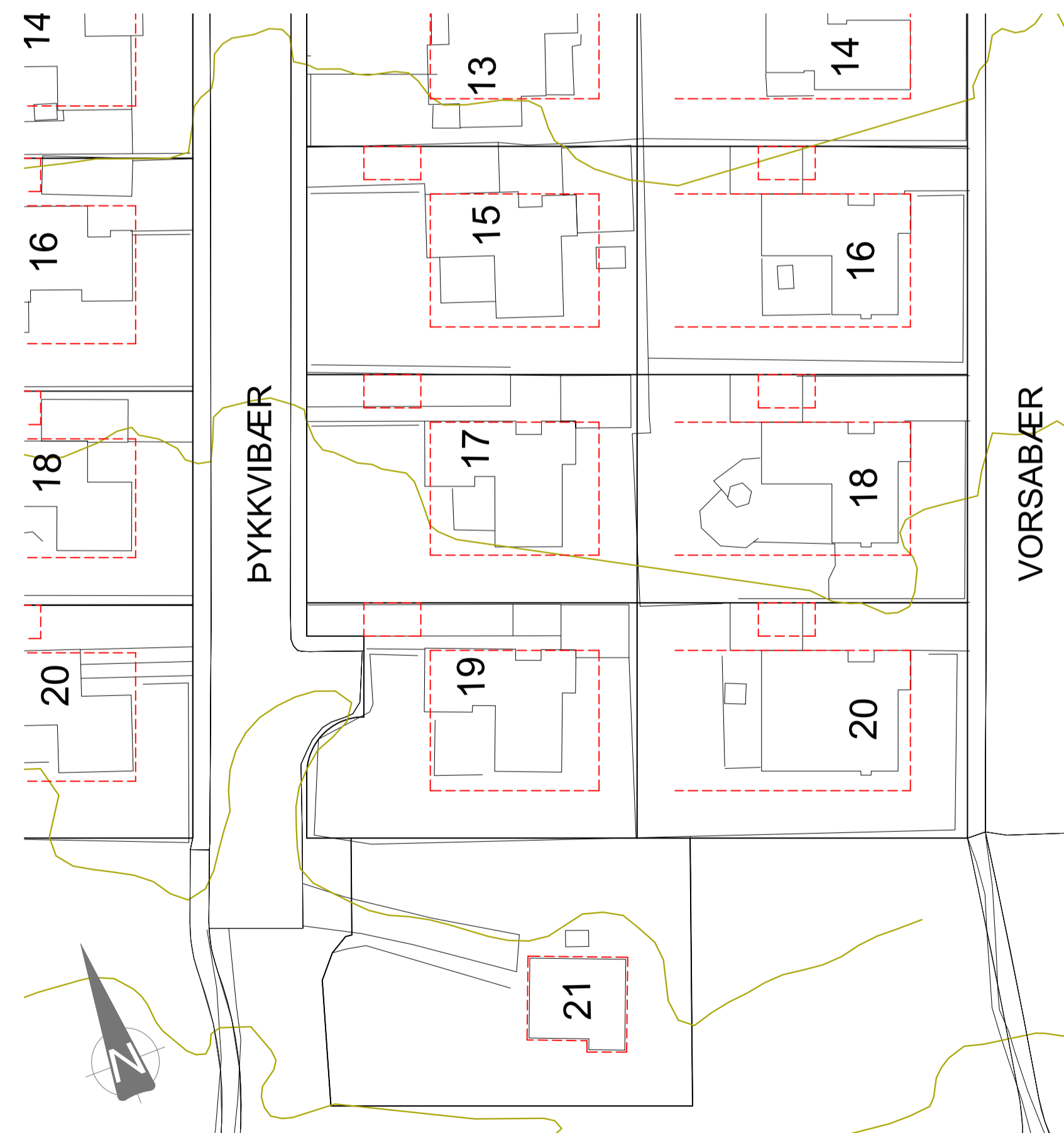


GILDANDI DEILISKIPULAGS "ÁRBÆR SELÁS"
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. OKT 1966.

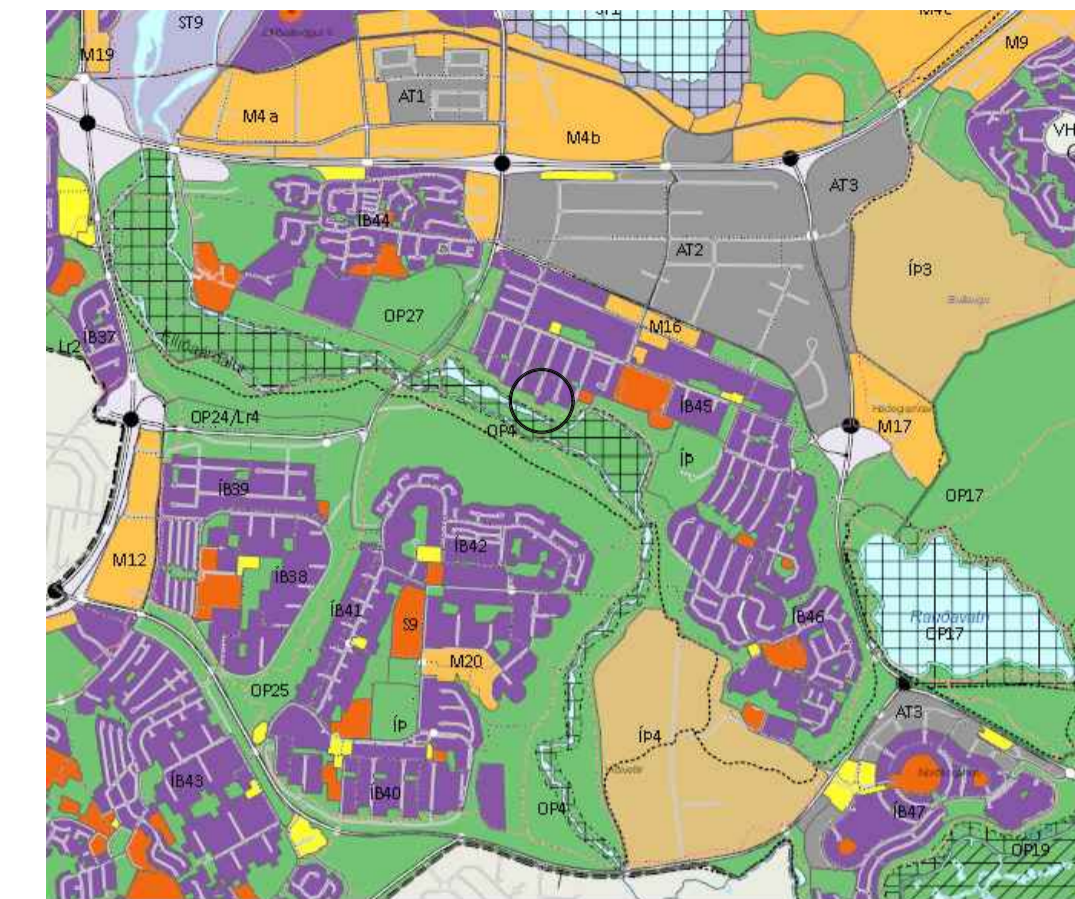
○ STAÐSETNING SKIPULAGSBREYTINGAR



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




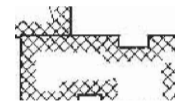

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI "ÁRBÆR SELÁS"
MKV 1:500



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
EKKI Í HVARÐA

○ SKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR

-  BYGGINGARREITUR
-  ÚTLÍNUR HÚSS SBR. MÆLIBLAÐI
-  LÓÐAMÖRK

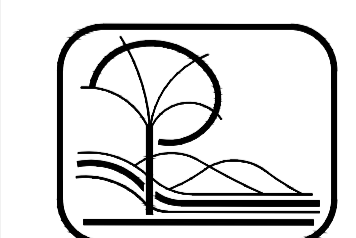
LYKILMYND

HEITI

VERK PYKKVIBÆR 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 PYKKVABÆ 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

NESTOR

Málsnr.: 216080142
Skjalasafn Ráðhúss
29. ágú. 2016
Bréfalykill: 170

Reykjavíkurborg,
hr. borgarstjóri Dagur B. Eggertsson,
Ráðhúsi Reykjavíkur
101 Reykjavík.

Reykjavík, 20. ágúst 2016

Varðar: Árbæjarblett 62 / Pykkvabæ 21 í Reykjavík.

I.

Vísað er til fyrri samskipta við Reykjavíkurborg um framangreinda lóð og fasteign umbj. míns, Lindu Hrannar Ágústsdóttur. Forsögu málsins er að rekja allt aftur til ársins 1958 þegar faðir umbj. míns, Ágúst Friðþjófsson, festi kaup á sumarhúsi að Árbæjarbletti 62, sbr. afsal dags. 27. maí 1958. Þann 31. júlí 1958 og 21. maí 1963 samþykki byggingarfulltrúinn í Reykjavík teikningar af húsi á landinu með breytingum og stækkun.

Þann 27. júlí 1963 gaf borgarstjórinn í Reykjavík út yfirlýsingu er varðaði fasteign umbj. míns. Í yfirlýsingunni kom fram að húseignin stæði á landsvæði sem verið væri að skipuleggja og sem tekið yrði úr erfðafestu á næstunni. Þegar að því kæmi væri gert ráð fyrir að hæfileg leigulóð yrði látin með húsinu. Þar sem húsið hafði þegar verið byggt blasir við að lofordið tók til þess að afmarka hæfilega leigulóð um húsið á þeim stað þar sem það stóð og stendur enn.

Með yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík, dags. 26. október 1963, var Ágústi Friðþjófssyni tilkynnt að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu. Fram kom að endurgjald greiddist samkvæmt erfðafestusamningnum. Jafnframt sagði að borgarráð gerði ráð fyrir að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð.

Frá því þessi tilkynning var send Ágústi Friðþjófssyni bjó hann að Árbæjarbletti 62 í trausti þess að húseign hans stæði á landinu samkvæmt heimild. Voru aldrei gerðar athugasemdir við hann um annað. Greiddi hann árlega álögð gjöld til

Reykjavíkurborgar vegna hússins og lóðarinnar auk þess sem lóðin umhverfis húsið var reglulega metin til fasteignamatsverðs.

Árið 2003 tók umbj. minn við fasteigninni sem fyrirframgreiddum arfi. Hún og eiginmaður hennar höfðu hug á að breyta fasteigninni og eftir atvikum byggja við hana. Vorið 2003 gekk undirritaður lögmaður á fund þáverandi borgarlögmans, Hjörleifs Kvaran, með málaleitan um að könnuð yrði staða Árbæjarbletts 62 í skipulagi Reykjavíkurborgar auk þess sem óskað var upplýsinga um hvort gengið hefði verið formlega frá úthlutun á lóð til Ágústar Friðbjófssonar í samræmi við þau fyrirheit sem honum voru gefin þar um og að framan eru rakin. Af hálfu umbj. míns skipti þetta vitaskuld máli m.t.t. áformaðrar umsóknar hennar um byggingarleyfi fyrir framkvæmdum við húsið o.fl.

Til að gera langa sögu styttri leiddu þessar viðræður ekki til niðurstöðu. Umbj. mínum var tilkynnt að ekki væri gert ráð fyrir lóð í kringum húsið samkvæmt deiliskipulagi Árbæjarins. Jafnframt að skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkurborgar hafnaði því að afmarka lóð fyrir hús stefnanda, þótt fyrir lægi tillaga frá Ágústi Jónssyni, skrifstofustjóra borgarverkfræðings, þar sem lagt var til að skipulögð yrði lóð í kringum hús umbj. míns og samhliða gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi, þannig að óbyggjandi væri að hin nýja lóð væri á íbúðarsvæði.

Umbj. minn taldi framangreinda synjun Reykjavíkurborgar löglausu og ógilda og höfðaði hún því mál á hendur Reykjavíkurborg með stefnu sem þingfest var 2. júní 2005. Gerði hún m.a. þá kröfu að umrædd ákvörðun Reykjavíkurborgar yrði felld úr gildi. Um málsástæður og lagarök umbj. míns í málinu vísast til endurrits dóms Héraðsdóms Reykjavíkur frá 13. desember 2005 í máli nr. E-3981/2005 og til stjórnarsýslu kæru umbj. míns til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, dags. 8. desember 2010.

Með framangreindum dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 13. desember 2005 var fallist á með umbj. mínum að hún hefði unnið afnotahefð af því landi sem í kringum hús hennar stæði og sem afgirt hefði verið um árabil. Jafnframt var ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar frá 6. september 2004, um að synja umbj. mínum um lóðarafmörkun, felld úr gildi.

Þann 10. janúar 2006 fór umbj. minn þess á leit við Reykjavíkurborg að afmörkuð yrði hæfileg lóð um hús hennar í samræmi við þau réttindi sem Héraðsdómur

Reykjavíkur hafði komist að niðurstöðu um. Þann 26. janúar 2006 var umbj. mínum tilkynnt um tillögu skipulagsfulltrúa um afmörkun lóðar sem samþykkt hefði verið í skipulagsráði. Tillagan var send í umsagnar- og athugasemdaferli og bárust nokkur mótmæli við tillögunni, sem umbj. minn hafnaði öllum með rökstuddum hætti, sbr. m.a. bréf umbj. míns, dags. 22. desember 2006. Þann 27. apríl 2006 sendi Helga Björk Laxdal erindi til Kristbjargar Stephensen þar sem fram kom að formaður skipulagsráðs hefði falið henni að vísa málinu til lögfræðiskrifstofu að því er varðaði mögulega beitingu eignarnámsheimildar. Var kynntri tillögu að breytingu á deiliskipulagi frestað þar til álit lögfræðiskrifstofu um þetta lægi fyrir.

Þann 12. september 2006 lá umsögn lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar fyrir. Þar kom fram að þar sem samningstilraunir við umbj. minn væru ekki fullreyndar væri lagaskilyrði ekki uppfyllt fyrir eignarnámi. Þann 27. september 2006 var umbj. mínum kynnt útskrift úr gerðarbók skipulagsráðs þar sem lagt var til að málinu yrði vísað til borgarráðs til ákvörðunar um frekari samningaviðræður við umbj. minn um kaup Reykjavíkurborgar á fasteign hennar. Þann 5. október 2006 samþykkti borgarráð frekari viðræður við umbj. minn um kaup og þann 17. október 2006 sendi umbj. minn mótmæli til Reykjavíkurborgar vegna niðurstöðu í umsögn lögfræðisviðs um eignarnámsheimildir.

Þann 22. desember 2006 sendi umbj. minn erindi til stjórnarsýslu- og lögfræðisviðs Reykjavíkurborgar þar sem kröfur umbj. míns um afmörkun lóðar í kringum hús hennar voru áréttaðar, mótmælum við framkominni skipulagstillögu var hafnað með rökstuddum hætti og umsögn lögfræðisviðs um heimild til beitingar á eignarnámi mótmælt með rökstuddum hætti. Í framhaldi af þessu og þar sem Reykjavíkurborg gerði ekki gangskör að því að ljúka máli umbj. míns á þann hátt sem hún gerði kröfu um áttu sér stað viðræður við Reykjavíkurborg um hugsanleg kaup borgarinnar á fasteign umbj. míns. Viðræðurnar leiddu ekki til niðurstöðu og lauk þeim í febrúar/mars 2007. Með bréfi umbj. míns, dags. 5. desember 2007, gerði hún enn kröfu til þess að Reykjavíkurborg lyki máli hennar á þann hátt sem hún hafði krafist. Viðbrögð bárust ekki við erindinu. Á árinu 2008 freistaði umbj. minn þess reglulega að koma skriði á mál hennar með eftirrekstri, símtölum o.fl. en án árangurs.

Þann 17. febrúar 2009 sendi umbj. minn tölvupóst til Ágústar Jónssonar þar sem vísað var til samtala um málið og þess enn farið á leit að mál hennar yrði afgreitt á þann hátt sem hún kallaði eftir. Svar barst með tölvupósti, dags. 25. febrúar 2009. Þar var lagt til að kannað yrði til þrautar hvort ekki væri hægt að gera

naðsynlega breytingu á deiliskipulagi til þess að marka húsi umbj. míns lóð á núverandi stað.

Eftir þetta gerðist ekkert í málinu. Var því enn sent bréf til Reykjavíkurborgar, dags. 28. ágúst 2009. Þar voru kröfur umbj. míns áréttáðar. Erindið var framsent skipulagsráði til afgreiðslu. Ekkert svar barst frá ráðinu. Enn var því sent bréf, dags. 28. febrúar 2010 og óskað upplýsinga um stöðu málsins. Erindið var framsent skipulags- og byggingarsviði og bárust svör þaðan um að málið væri í höndum Helgu B. Laxdal en ekki væri vitað um stöðu þess. Tölvupóstur var sendur til hennar þann 17. maí 2010 en svar barst ekki.

Með bréfi til umbj. míns, dags. 9. nóvember 2010, var henni tilkynnt að skipulagsráð hefði synjað um endurauglýsingu á þeirri tillögu til breytingar á deiliskipulagi sem auglýst var frá 30. mars til 27. apríl 2006. Til grundvallar þeirri afstöðu lá umsögn Helgu B. Laxdal þess efnis að ekki væri hægt að samþykkja umrædda deiliskipulagsbreytingu án þess að endurauglýsa hana í ljósi þess langa tíma sem liðinn væri frá auglýsingu.

II.

Þann 8. desember 2010 kærði umbj. minn framangreinda afgreiðslu til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Málsástæðum og lagarökum umbj. míns er lýst í kæru hennar til nefndarinnar. Þann 25. júní 2015 kvað úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála upp úrskurð í málinu. Úrskurðarorðin eru þau að felld er úr gildi sú ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 um að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ.

Í forsendum úrskurðarins kemur m.a. eftirfarandi fram: *"Eins og að framan er rakið var tillaga skipulagsfulltrúa að afmörkun lóðar að Þykkvabæ 21 samþykkt í skipulagsráði hinn 25. janúar 2006 með vísan í d-lið 12. gr. samþykktar fyrir skipulagsráð, en þar var ráðinu veitt heimild til að afgreiða, án staðfestingar borgarráðs, skiptingu jarða, landa, lóða og breytingar á landamerkjum, sbr. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga. Ekki liggur annað fyrir í málinu en að ákvörðun þessi haldi enn gildi sínu. Í henni fólst bindandi yfirlýsing gagnvart kæranda sem ekki varð efnð öðruvísi en með breytingu á þágildandi deiliskipulagi, sbr. m.a. 2. mgr. greinar 3.1.4. í þágildandi skipulagsreglugerð nr. 400/1998."* Síðan eru forsendur hinnar kærðu ákvörðunar raktar en síðan segir: *"Með vísan til þessara forsendna verður að telja að hin kærða ákvörðun hafi falið í sér ákvörðun um að*

hverfa frá áætlunum um að gera þær breytingar á deiliskipulagi Árbæjar-Seláss sem nauðsynlegar voru til þess að marka lóð undir hús kæranda. Ákvörðunin fól því í raun í sér afturköllun á fyrri ákvörðun skipulagsráðs frá 25. janúar 2006 um stofnun lóðarinnar. Í 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 kemur fram að stjórnvald geti afturkallað ákvörðun sína að eigin frumkvæði, sem tilkynnt hafi verið aðila máls, þegar það er ekki til tjóns fyrir aðila eða ákvörðun er ógildanleg. Verður ekki séð að skilyrði afturköllunar hafi verið fyrir hendi í þessu tilviki. Af þeim sökum ber að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi."

Síðan úrskurður umhverfis- og auðlindamála gekk hefur ekkert gerst í málinu sem umbj. mínum er kunnugt um.

III.

Eins og framangreind lýsing ber með sér er þrautaganga umbj. míns vegna hagsmuna hennar af fasteign hennar og lóðarréttindum að Pykkvabæ 21 í Reykjavík orðin löng. Frá árinu 2003 hefur umbj. minn verið hindruð í að hafa eðlileg afnot af fasteign sinni þar sem Reykjavíkurborg hefur ekki efnt skyldu til afmörkunar á lóð um hús umbj. míns og nauðsynlega minniháttar skipulagsbreytingu í tengslum við það sem er forsenda þess að umbj. minn geti nýtt eignina með eðlilegum og lögboðnum hætti, m.a. með umsókn um byggingarleyfi vegna framkvæmda á henni o.fl. Umbj. minn áskilur sér allan rétt til skaðabóta og hvers kyns annarrar kröfugerðar á hendur Reykjavíkurborg vegna þessa.

Með vísan til niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og forsögu málsins að öðru leyti krefst umbj. minn þess nú enn einu sinni að ákvörðun skipulagsráðs frá 25. janúar 2006 um afmörkun á lóð umbj. míns verði framkvæmd og að gengið verði frá þeim skipulagsbreytingum sem taldar eru nauðsynlegar í því sambandi.

Ég leyfi mér að vænta viðbragða við erindi þessu um hæl og að málið fái skjóta og algerlega hnökralausa meðferð til loka þess.

Virðingarfyllst,

Heimir Örn Herbertsson

Heimir Örn Herbertsson hrl.

30 km 20m Φ

Yksittäinen on ajantas
Xi joulukuun puolesta vuorokauden

Ilman lämpöä vrt.

Árið 2015, fimmtudaginn 25. júní, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson yfirlögfræðingur, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 75/2010, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 um að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, dags. 8. desember 2010, er barst nefndinni 9. s.m., kærir Linda Hrönn Ágústsdóttir, Fjarðarási 5, Reykjavík, þá ákvörðun skipulagsráðs Reykjavíkurborgar frá 27. október 2010 að synja um endurauglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ. Skilja verður málskot kæranda svo að kærð sé ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 um að synja nefndri deiliskipulagstillögu. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að lagt verði fyrir stjórnvöld í Reykjavík að endurauglýsa umrædda tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss, en til vara að lagt verði fyrir stjórnvöld í Reykjavík að taka mál kæranda til meðferðar að nýju.

Tekur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála málið nú til úrskurðar á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða II í lögum nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. breytingu á þeim lögum nr. 139/2014.

Gögn málsins bárust frá Reykjavíkurborg 29. nóvember 2011 og 21. maí 2015.

Málavextir: Forsögu máls þessa má rekja aftur til ársins 1958 þegar faðir kæranda keypti sumarhús að Árbæjarbletti 62, sem síðar varð Þykkvibær 21. Lóðin var þá í erfðafestu samkvæmt samningi frá 20. febrúar 1941. Húsið var síðar stækkað og því breytt í samræmi við teikningar sem samþykktar voru í maí 1963. Hinn 27. júlí s.á. gaf borgarstjórinn í Reykjavík út svohljóðandi yfirlýsingu samkvæmt ályktun borgarráðs frá 23. s.m.: „Í tilefni af fyrirhugaðri lánstöku [föður kæranda], erfðafestuhafa Árbæjarbletts 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 landssvæði, 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.“

Með yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík, dags. 26. október 1963, var föður kæranda tilkynnt að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu og að endurgjald greiddist samkvæmt erfðafestusamningnum. Jafnframt sagði að borgarráð gerði ráð fyrir að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð.

Faðir kæranda bjó í húsinu allt til ársins 2003 þegar kærandi eignaðist það við fyrirframgreiðslu arfs. Á árinu 2003 lét kærandi kanna stöðu Árbæjarblettis 62 í skipulagi Reykjavíkurborgar og óskaði eftir upplýsingum um hvort gengið hefði verið formlega frá úthlutun lóðarinnar til föður hans á sínum tíma. Í ljós kom að svo var ekki og var upplýst að ekki hefði verið gert ráð fyrir afmarkaðri lóð fyrir húsið í deiliskipulagi Árbæjar – Seláss frá 1966. Í kjölfarið var lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkur tillaga um að afmarka lóð undir hús kæranda en tillögunni var synjað á fundi nefndarinnar hinn 6. september 2004. Kærandi höfðaði þá dómssmál á hendur Reykjavíkurborg og krafðist þess að ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar yrði felld úr gildi. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 13. desember 2005 var fallist á að kærandi, sem tekið hefði við réttindum og skyldum fyrri eiganda við eigendaskiptin, hefði unnið afnotahefð af skikanum í kringum húsið. Var ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar felld úr gildi með vísan til þess að hún hefði verið grundvölluð á þeirri ólögumtu forsendu að kærandi ætti ekki afnotarétt til umrædds skika umfram það sem leiddi af erfðafestusamningnum frá 1941. Í rökstuðningi dómsins kemur meðal annars fram að ekki sé fallist á að í yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík frá 26. október 1963 hafi falist skuldbindandi yfirlýsing um að stefnandi fengi úthlutað lóð umhverfis hús sitt.

Að dóminum gengnum fór lögmaður kæranda þess á leit við Reykjavíkurborg að afmörkuð yrði hæfileg lóð undir hús kæranda. Á fundi skipulagsráðs 25. janúar 2006 var tillaga þar að lútandi rædd og 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 Árbæjarhverfis vegna lóðarinnar.“

Drög að tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ voru útbúin og lögð fyrir embættisafgreiðslufund skipulagsfulltrúa hinn 17. febrúar 2006. Málinu var frestað og hverfisarkitekt falið að kynna tillöguna fyrir eiganda hússins að Þykkvabæ 21. Á fundi hinn 24. mars s.á. samþykkti skipulagsfulltrúi að grenndarkynna tillöguna fyrir hagsmunaaðilum að Þykkvabæ 1-20 og Vorsabæ 20. Grenndarkynning fór fram frá 30. mars til 27. apríl 2006 og bárust skipulagsfulltrúa nokkur bréf með athugasemdum frá nágrönnum auk lista með undirskriftum 127 eigenda og íbúa í Árbæ sem mótmæltu deiliskipulagsbreytingunni.

Tillagan var tekin fyrir á ný á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa hinn 28. apríl 2006 og afgreiðslu hennar frestað, en athugasemdum við grenndarkynningu vísað til umsagnar hverfisarkitekts ásamt lögfræði og stjórnýslu. Þá var fyrirspurn um beitingu eignarnámsheimilda vísað til umsagnar lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar. Umsögn lögfræðiskrifstofunnar um beitingu eignarnámsheimilda, dags. 12. september 2006, var lögð fyrir skipulagsfulltrúa á embættisafgreiðslufundi hinn 22. s.m. og málinu vísað til skipulagsráðs, sem tók það fyrir á fundi 27. s.m. Með vísan til umsagnar lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar vísaði skipulagsráð málinu til borgarráðs til ákvörðunar um frekari samningsviðræður við lóðarhafa Árbæjarblettis 62 vegna mögulegra kaupa Reykjavíkurborgar á lóðinni. Borgarráð veitti samþykki sitt á fundi hinn 5. október 2006.

Viðræður milli aðila um hugsanleg kaup Reykjavíkurborgar á fasteign kæranda báru ekki árangur. Með bréfi, dags. 5. desember 2007, áréttaði kærandi kröfu sína um að afmörkuð yrði lóð í kringum hús hans. Tillaga um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss var tekin fyrir á nokkrum fundum hjá skipulagsfulltrúa og skipulagsráði frá 25. janúar 2008 til 6. október 2010 og var þá meðal annars aflað umsagnar framkvæmda- og eignaráðs Reykjavíkurborgar, auk nýrrar umsagnar lögfræði og stjórnslu, dags. 4. október 2010.

Málið var að endingu tekið fyrir á fundi skipulagsráðs 27. október 2010. Voru þá lögð fram ný drög að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ, dags. 16. febrúar 2006. Skipulagsráð afgreiddi málið með svofelldri bókun: „Synjað með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnslu.“ Borgarráð staðfesti synjunina hinn 4. nóvember 2010.

Málsrök kæranda: Kærandi telur lögmatar væntingar og rétt sinn standa til þess að Reykjavíkurborg gangi frá afmörkun lóðarinnar Þykkvabæjar 21 í samræmi við þá tillögu til breytingar á deiliskipulagi sem grenndarkynnt hafi verið á sínum tíma.

Þótt skipulagsvald sé að stofni til á hendi sveitarfélaga geti sveitarfélög ekki beitt því valdi eins og þeim sýnist óháð öllum aðstæðum, atvikum og þeim væntingum sem aðilar megi löglega gera til réttinda sinna í þeim efnum. Hús kæranda hafi verið byggt árið 1963 og hverfið hafi byggst upp í kringum það. Gatnakerfi, lagnir, göngustígar og allar framkvæmdir á þessum stað hafi tekið mið af húsinu. Þegar deiliskipulag hafi verið unnið fyrir hverfið á sínum tíma hafi lóð undir hús kæranda ekki verið mörkuð á skipulagsuppdraetti. Krafa kæranda hafi frá upphafi verið sú að gert yrði ráð fyrir lóð undir húsið í skipulaginu og það þannig fært að þeim skipulagslega veruleika sem ávallt hafi verið fyrir hendi. Engar aðrar breytingar þurfi að gera.

Í yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík, dags. 27. júlí 1963, hafi falist bindandi loforð um að kærandi skyldi fá úthlutað hæfilegri leigulóð með húsi sínu þar sem það standi. Þetta loforð hafi verið efnt í verki í áratugi eftir þetta með því að húsið hafi staðið afgirt á sínum stað athugasemdalaust, á það hafi verið lagðir skattar og skyldur eins og um leigulóð væri að ræða og eignarinnar hafi verið getið í skattframtölum og öðrum opinberum gögnum alla tíð.

Eftir að dómur héraðsdóms gekk þann 13. desember 2005 hafi verið unnin tillaga að breyttu deiliskipulagi og hafi borgaryfirvöldum verið óheimilt að taka hana úr því lögbundna ferli sem hún hafi verið í með hinni kærðu ákvörðun. Samþykkt hafi verið á árinu 2006 að grenndarkynna breytingu á deiliskipulagi. Samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 beri, þegar frestur til athugasemda sé liðinn, að fjalla um tillöguna á nýjan leik að undangenginni umsögn skipulagsnefndar. Þar skuli taka afstöðu til athugasemda sem borist hafi og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Þetta hafi ekki verið gert. Athugasemdir sem borist hafi við grenndarkynninguna hafi ekki verið þess eðlis að þær kæmu í veg fyrir að tillagan yrði samþykkt. Þótt vera kunni að vegna seinagangs borgarinnar við meðferð málsins hefði verið rétt að grenndarkynna tillöguna aftur hafi Reykjavíkurborg ekki mátt binda enda á það lögbundna ferli sem málið hafi verið í og svipta kæranda þannig rétti sínum til löglegrar málsmeðferðar.

Þá hafi hin kærða ákvörðun brotið gegn jafnræðis- og meðalhófsreglum stjórnsluréttar, sbr. 11. og 12. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993. Kærandi telji sig eiga að fá notið sambærilegra lögréttinda um eign sína og gildi um aðrar eignir í hverfinu. Engar forsendur standi til þess að

synja kæranda um að hús hans og tilheyrandi lóð verið dregin inn á skipulagsuppráttinn þar sem húsið hafi fengið sömu meðferð og hús í nágrenninu varðandi alla uppbyggingu hverfisins í áratugi. Þá brjóti hin kærða synjun gegn meðalhófsreglu þar sem enga nauðsyn hafi borið til að synja beiðni kæranda um afmörkun lóðar sem þegar hafi verið fyrir hendi um langt skeið.

Að lokum sé bent á að málsmeðferð Reykjavíkurborgar feli í sér brot á málshraðareglu 9. gr. stjórnarsýslulaga, rannsóknarreglu 10. gr. laganna og reglu 13. gr. þeirra um andmælarétt.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Reykjavíkurborg vekur athygli á því að misskilnings gæti hjá kæranda varðandi afgreiðslu skipulagsráðs í málinu þar sem kærð hafi verið synjun skipulagsráðs um endurauglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21. Hið rétta sé að skipulagsráð hafi synjað tillögunni sjálfri og hafi sú ákvörðun verið staðfest í borgarráði. Tillagan hafi aldrei verið auglýst heldur hafi hún verið grenndarkynnt. Textinn „að lokinni auglýsingu“ hafi hins vegar ratað inn í málaskrá borgarinnar en þar sé um hreina villu að ræða, þar hafi átt að standa „að lokinni grenndarkynningu“. Þó sé augljóst af gögnum málsins að skipulagsráð hafi synjað tillögunni sjálfri. Vegna þessa galla á málátílúnaði kæranda beri að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Fallist nefndin ekki á frávísunarkröfu Reykjavíkurborgar í málinu sé farið fram á að afgreiðsla skipulagsráðs verði staðfest. Byggt sé á því að synjun skipulagsráðs hafi verið lögleg og eðlileg í ljósi allra málavaxta. Rétt sé að málið hafi tekið langan tíma, en það hafi meðal annars verið vegna málaferla sem hafi lokið í desember 2005 og samningaumleitana milli kæranda og Reykjavíkurborgar. Reykjavíkurborg hafi ávallt reynt að finna einhverja meðalhófsleið til lausnar á málinu og reynt hafi verið að koma til móts við kæranda í kjölfar fyrrgreinds dóms. Hins vegar hafi borist margar athugasemdir úr hverfinu við grenndarkynningu á tillögu að deiliskipulagsbreytingu, sérstaklega varðandi það að útivistarsvæði yrði skert næði hún fram að ganga, og hafi skipulagsyfirvöld talið íbúana hafa talsvert til síns máls. Þá sé svæðið, sem húsið standi á, skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og þar sé aðallega gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð í tengslum við hana. Einnig standi húsið nálægt Elliðaám, en öll hús sem staðsett hafi verið eins nálægt ánum og hús kæranda hafi verið látin víkja. Deiliskipulag svæðisins geri ekki ráð fyrir íbúðarbyggð þar sem húsið standi.

Í ljósi málavaxta hafi málinu verið frestað í því skyni að kanna hvort beita ætti eignarnámsheimildum skipulags- og byggingarlaga. Kærandi hafi jafnan verið upplýstur um ástæður tafa í málinu, þótt ekki hafi alltaf verið hægt að upplýsa um hvenær ákvörðunar væri að vænta.

Ljóst sé að um ómöguleika sé að ræða í málinu en skipulagstillagan hafi vart verið samþykkjanleg vegna þess langa tíma sem liðið hafi frá kynningu hennar í apríl 2006 og þar til hún hafi verið afgreidd í október 2010. Það hafi því verið mat Reykjavíkurborgar að ekki væri annað hægt en að ljúka málinu með synjun vegna þess hversu langur tími var liðinn frá upphafi málsins, ellegar hefja málsmeðferð að nýju. Í öllu falli sé þó ljóst að skipulagsyfirvöldum hefði verið heimilt að synja tillögunni með tilliti til þeirra athugasemda sem borist hafi, en ekki hafi verið talin nauðsyn á að taka formlega afstöðu til þeirra í ljósi þess langa tíma sem hefði liðið frá því að málið hafi verið tekið fyrir fyrst og þar til það hafi hlotið afgreiðslu. Ekki sé fallist á það með kæranda að reglur um andmælarétt hafi verið brotnar. Öll gögn málsins hafi legið fyrir og því hafi ekki verið skylt að kynna kæranda ákvörðun

skipulagsráðs áður en hún hafi verið tekin. Að lokum sé á það bent að í undirbúningi sé að hefja nýja málsmeðferð að loknu kærumáli þessu.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ.

Valdheimildir úrskurðarnefndarinnar einskorðast lögum samkvæmt við endurskoðun á lögmati þeirra ákvarðana sem undir hana verða bornar, sbr. þágildandi 5. mgr. 8. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ákvarðanir, svo sem um að leggja fyrir stjórnvöld í Reykjavík að endurauglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss, eða að taka mál kæranda til meðferðar að nýju, falla utan valdsviðs úrskurðarnefndarinnar. Af þeim sökum verður ekki tekin afstaða til krafna kæranda þar að lútandi.

Eins og að framan er rakið var tillaga skipulagsfulltrúa að afmörkun lóðar að Þykkvabæ 21 samþykkt í skipulagsráði hinn 25. janúar 2006 með vísan í d-lið 12. gr. samþykktar fyrir skipulagsráð, en þar var ráðinu veitt heimild til að afgreiða, án staðfestingar borgarráðs, skiptingu jarða, landa, lóða og breytingar á landamerkjum, sbr. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga. Ekki liggur annað fyrir í málinu en að ákvörðun þessi haldi enn gildi sínu. Í henni fólst bindandi yfirlýsing gagnvart kæranda sem ekki varð efnd öðruvísi en með breytingu á gildandi deiliskipulagi, sbr. m.a. 2. mgr. greinar 3.1.4 í þágildandi skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Hin kærða ákvörðun um að synja um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21 var rökstudd með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnsýslu, dags. 4. október 2010. Í umsögninni kom fram að of langur tími hefði liðið frá kynningu til að unnt væri að samþykkja tillöguna án þess að kynna hana á ný. Ef vilji skipulagsráðs stæði til þess að samþykkja hana væri mælt með að hún yrði kynnt á ný og að bréf yrðu send til þeirra aðila sem áður gerðu athugasemdir við tillöguna. Að öðrum kosti gæti skipulagsráð ákveðið að synja tillögunni og vísa þeirri afgreiðslu til staðfestingar borgarráðs. Í framhaldinu myndi skipulagsráð óska eftir því við borgarráð að málinu yrði vísað til skrifstofu borgarlögmanns til þess að unnt væri að hefja eignarnámsferli.

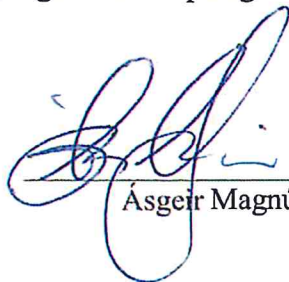
Með vísan til þessara forsendna verður að telja að hin kærða ákvörðun hafi falið í sér ákvörðun um að hverfa frá áætlunum um að gera þær breytingar á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss sem nauðsynlegar voru til þess að marka lóð undir hús kæranda. Ákvörðunin fól því í raun í sér afturköllun á fyrri ákvörðun skipulagsráðs frá 25. janúar 2006 um stofnun lóðarinnar.

Í 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 kemur fram að stjórnvald geti afturkallað ákvörðun sína að eigin frumkvæði, sem tilkynnt hafi verið aðila máls, þegar það er ekki til tjóns fyrir aðila eða ákvörðun er ógildanleg. Verður ekki séð að skilyrði afturköllunar hafi verið fyrir hendi í þessu tilviki. Af þeim sökum ber að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

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

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi sú ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 4. nóvember 2010 að synja um breytingu á deiliskipulagi Árbæjar – Seláss vegna lóðarinnar nr. 21 við Þykkvabæ.



Asgeir Magnússon



Þorsteinn Þorsteinsson

Sérálit Ómars Stefánssonar varaformanns: Ég er ósammála þeirri niðurstöðu meirihlutans að fella úr gildi hina kærðu ákvörðun.

Í greinargerð borgaryfirvalda er tekið fram að ný málsmeðferð sé fyrirhuguð að fenginni niðurstöðu í kærumáli þessu, en ekki liggur fyrir í hverju sú málsmeðferð muni felast. Hin kærða ákvörðun var rökstudd með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnsýslu, dags. 4. október 2010, þar sem kom fram að of langur tími hefði liðið frá kynningu til að unnt væri að samþykkja tillöguna án þess að kynna hana á ný. Að öðrum kosti gæti skipulagsráð ákveðið að synja tillögunni og vísa þeirri afgreiðslu til staðfestingar borgarráðs. Í framhaldinu myndi skipulagsráð óska eftir því við borgarráð að málinu yrði vísað til skrifstofu borgarlögmans til þess að unnt væri að hefja eignarnámsferli.

Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verður ákvörðun, sem ekki bindur enda á mál, ekki skotið til æðra stjórnvalds fyrr en málið hefur verið til lykta leitt. Í ljósi þess rökstuðnings, sem bjó að baki synjun á umræddri tillögu til breytingar á deiliskipulagi, verður hún ekki talin fela í sér lokaákvörðun, í skilningi fyrrgreinds lagaákvæðis, um erindi kæranda um afmörkun lóðar undir hús hans, en fyrir liggur að tillaga þar að lútandi var samþykkt í skipulagsráði hinn 25. janúar 2006. Því er það mitt álit að máli þessu beri að vísa frá úrskurðarnefndinni.



Ómar Stefánsson



Úrskurðarnefnd skipulags – og byggingarmála
Skúlagötu 21
101 Reykjavík

Reykjavík 29. nóvember 2011

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 75/2010, kæra Lindu Hrannar Ágústsdóttur, Fjarðarási 5, þar sem kærð er synjun skipulagsráðs Reykjavíkurborgar dags. 27. október 2010 sem staðfest var af borgarráði þann 4. nóvember 2010, um endurauglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbær Selás vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21 í Reykjavík.

Með bréfi dags. 15. desember 2010, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við skipulagsyfirvöld að þau lýstu viðhorfum sínum til kærunnar og léti úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir:

Varðandi málavexti vísast til meðfylgjandi útprentunar úr Erindreka, málaskrá embættisins sem telst hluti umsagnar þessarrar. En málavextir eru helstir eftirfarandi:

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 17. febrúar 2006 voru lögð fram drög að tillögu skipulagsfulltrúa, dags. 16.02.06, að breytingu á deiliskipulagi Árbær - Selás vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21. Í breytingunni fólst að mörkuð væri ný einbýlishúsalóð við Þykkvabæ 21, áður Árbæjarblett 62. Núverandi hús/bústaður mætti víkja fyrir einbýlishúsi og tæki skipulag lóðarinnar mið af skilmálum fyrir einbýlishús hverfisins og þeirri þróun sem orðið hafði á byggðinni hvað varðar stærð húss og fyrirkomulag á lóð. Mælt var jafnframt með grisjun trjágróðurs á lóðinni samhliða uppbyggingu m.a. vegna skuggamyndunar. Þá yrði botngatan, Þykkvibær, lengd um 8 metra.

Skipulagsfulltrúi bókað á fundinum:

"Frestað. Hverfisarkitekt falið að kynna framkomna tillögu fyrir eiganda hússins að Þykkvabæ 21."

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 24. mars 2006 var samþykkt að grenndarkynna tillöguna fyrir hagsmunaaðilum að Þykkvabæ 1-20 (öll númer) ásamt Vorsabæ 20.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 28. apríl 2006 var svo málið tekið fyrir þar sem tillagan var lögð fram að nýju eftir að málið hafði verið í kynningu frá 30.03 til og með 27.04.06. Athugasemdabréf bárust frá Birni S. Ásgeirssyni hrl. f.h. Bjarna Ágústssonar og Ástu Marinósdóttur, dags. 10.04.06 og Theódóri Marinóssyni, dags. 19.04.06, Ingva G. Sigurðssyni, mótt. 25.04.06, Stefáni Thors, dags. 26.04.06, listi með 127. undirskriftum frá íbúum úr Árbænum, mótt. 26.04.06 og Ólafi Hannibalssyni og Guðrúnu Pétursdóttur, dags. 4. apríl 2006. Einnig voru lögð fram á fundinum drög að bréfi lögfræði og stjórnsýslu dags.27. apríl til lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar þar sem óskað var eftir umsögn skrifstofunnar um það hvort skilyrði væru til þess að beita eignarnámsheimildum í málinu

Skipulagsfulltrúi bókaði eftirfarandi á fundinum:

"Frestað. Athugasemdum við grenndarkynningu vísað til umsagnar hverfisarkitekts ásamt lögfræði og stjórnslu. Fyrirspurn um beitingu eignarnámsheimilda vísað til umsagnar lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar."

Málið var næst tekið fyrir á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann 22. september 2006 ásamt umsögn lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar dags. 12. september 2006. Í umsögn skrifstofunnar kom fram að ekki væri talið að gögn málsins bentu til þess að hægt væri að fullyrða að samningaumleitarnir væru fullreyndar þannig að skilyrði 2. 32. gr. skipulags- og byggingarlaga teldist uppfyllt, en að telja mætti að fyrir hendi væri heimild til eignarnáms á grundvelli bæði 1. mgr. 32. gr., sem og 1. tl. 2. mgr. 32. gr. skipulags- og byggingarlaga á afnotaréttindum.

Skipulagsfulltrúi vísaði málinu til skipulagsráðs.

Á fundi skipulagsráðs þann 27. september 2006 var málið tekið fyrir. Skipulagsráð afgreiddi málið með eftirfarandi bókun:

"Með vísan til umsagnar lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar er málinu vísað til borgarráðs til ákvörðunar um frekari samningsviðræður við lóðarhafa Árbæjarblettis 62, vegna mögulegra kaupa Reykjavíkurborgar á lóðinni."

Þann 5. október 2006 samþykkti borgarráð samþykkt skipulagsráðs frá 27. september um viðræður um kaup á Árbæjabletti 62 vegna breytinga á deiliskipulagi Árbæjar og Seláss.

Á fundi skipulagsráðs þann 27. október 2010 var málið lagt fram að nýju ásamt þeim athugasemdum sem bárust við kynningu á sínum tíma auk fyrirliggjandi gagna, þ.m.t. bréf lögfræði og stjórnslu dags. 27. apríl 2006 til lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar, umsögn lögfræðiskrifstofu Reykjavíkurborgar dags. 12. september 2006, bréf borgarstjóra dags. 6. október 2006, vegna samþykktar borgarráðs á afgreiðslu skipulagsráðs frá 27. september 2006, bréf Lex lögmannsstofu dags. 5. desember 2007, umsögn Framkvæmda- og eignaráðs dags. 19. febrúar 2009 og umsögn lögfræði og stjórnslu dags. 4. október 2010.

Skipulagsráð afgreiddi málið með eftirfarandi bókun:

"Synjað með vísan til umsagnar lögfræði og stjórnslu. Vísað til borgarráðs."

Borgarráð staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs á fundi sínum þann 4. nóvember 2010.

Kröfugerð:

Kröfur kæranda koma fram í kæru, en kærandi krefst þess að framangreind synjun skipulagsráðs verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda í máli þessu verði vísað frá úrskurðarnefndinni. Verði ekki fallist á frávisun málsins er þess krafist að kröfu kæranda verði hafnað.

Forsaga máls, málvextir og málsástæður kæranda.

Mál þetta á sér langa forsögu og rekur upphaf sitt allt til ársins 1958 þegar faðir kæranda, Ágúst Friðþjófsson, keypti sumarhús að Árbæjarbletti 62, sbr. afsal, dags. 27. maí 1958. Þann 31. júlí 1958 samþykkti byggingarfulltrúinn í Reykjavík teikningar af húsi við Árbæjarblett 62. Þá voru þann 21. maí 1963 einnig samþykktar teikningar af breytingum og stækkun á húsinu.

Kærandi bendir á að þann 27. júlí 1963 hafi borgarstjórinn í Reykjavík gefið út svofellda yfirlýsingu, samkvæmt ályktun borgarráðs Reykjavíkur frá 23. júlí 1963: *"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."* Aður en þessi yfirlýsing var gefin hafi embætti borgarverkfræðings sent borgarráði bréf, dags. 23. júlí 1963, þar sem tekið var fram að hús Ágústs Friðþjófssonar hefði verið samþykkt í byggingarnefnd þann 31. júlí 1958.

Þann 2. september 1963 hafi byggingarfulltrúinn í Reykjavík staðfest að viðbygging við húsið Árbæjarblett 62 væri að mestu búin. Með yfirlýsingu borgarstjórans í Reykjavík, dags. 26. október 1963, hafi Ágústi Friðþjófssyni síðan verið tilkynnt, að Árbæjarblettur 62 væri tekinn úr erfðafestu. Í yfirlýsingunni segi að endurgjald greiðist samkvæmt erfðafestusamningnum. Jafnframt sagði að borgarráð gerði ráð fyrir að hverjum erfðafestuhafa yrði gefinn kostur á einni byggingarlóð.

Landið sem hús stefnanda standi á hafi upphaflega verið 0,33 ha eins og fram komi í upphaflegum erfðafestusamningi um landið, dags. 20. febrúar 1941.

Frá því framangreind tilkynning var send Ágústi Friðþjófssyni þann 26. október 1963 hafi hann búið að Árbæjarbletti 62 í trausti þess að fasteignin stæði á landinu samkvæmt heimild. Svo hafi staðið allt til ársins 2003 er dóttir hans, Linda Hrönn Ágústsdóttir, kærandi þessa máls, eignaðist húsið sem fyrirfram greiddan arf. Hafi hún þá tekið við öllum réttindum og skyldum föður síns vegna eignarinnar. Hafi bróðir hennar búið þar síðan samkvæmt hennar leyfi. Ágúst hafi árlega greitt til Reykjavíkurborgar gjald fyrir lóðina auk annarra opinberra gjalda af fasteign sinni, auk þess sem lóðin umhverfis húsið hafi reglubundið verið metin til fasteignamatsverðs. Tekur kærandi fram að ekkert uppgjör hafi farið fram við Ágúst Friðþjófsson vegna þeirrar ákvörðunar Reykjavíkurborgar að taka land hans úr erfðafestu á sínum tíma og virðist henni í raun á engan hátt hafa verið fylgt eftir.

Skipulags- og byggingarsvið vildi ekki leggja til að húsinu yrði afmörkuð sérstök lóð, m.a. vegna nálægðar hennar við Elliðaárnar, eins og það var orðað. Í niðurlagi svarsins segir að samkvæmt erfðafestusamningnum geti borgin keypt húsið og leyst til sín erfðafesturéttinn. Var boðið upp á viðræður um málið á þeim grundvelli.

Þann 22. desember 2003 hafi stefnanda (sic) verið sent bréf frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þar sem gerðar voru athugasemdir við vanhírðu lóðar en jafnframt upplýst að Ágúst Jónsson, skrifstofustjóri borgarverkfræðings, væri reiðubúinn til viðræðna um uppgjör á erfðafestu.

Með bréfi, dags. 13. september 2004, hafi verið krafist rökstuðnings fyrir synjun skipulags- og byggingarnefndar. Rökstuðningurinn barst með bréfi, dags. 28. september 2004.

Kærandi höfðaði mál á hendur Reykjavíkurborg með stefnu, þingfestri 2. júní 2005 þar sem m.a. voru gerðar þær dómröfur að umrædd ákvörðun Reykjavíkurborgar yrði felld úr gildi.

Héraðsdómur Reykjavíkur kvað upp dóm í málinu þann 13. desember 2005. Vísað er til rökstuðnings héraðsdómara á bls. 8 og áfram í dóminum en í stuttu máli var það álit dómsins að stofnast hefði afnotahefð af því landi sem í kringum húsið stæði og afgirt hefði verið um árabíl. Jafnframt var ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar, frá 6. september 2004, um að synja kæranda um lóðarafmörkun, felld úr gildi og Reykjavíkurborg bent á að nýta sé ákvæði skipulags- og byggingarlaga um eignarnám. Eða eins og segir orðrétt í dómnum:

"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. 917/1991, sbr. 2. gr. stjórnarskrár Lýðveldissins 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. 7371997. Er því óhjákvæmilegt að vísa umræddri viðurkenningarkröfu stefnada sjálfkrafa frá dómi."

Þann 25. janúar 2006 tók skipulagsráð málið fyrir og samþykkti tillögu skipulagsfulltrúa að afmörkun lóðar og málinu vísað til skrifstofustjóra Framkvæmdasviðs til frágangs á lóðarleigusamningi. Fól ráðið skipulagsfulltrúa að gera tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbæjarhverfis vegna lóðarinnar.

Eins og áður hefur verið rakið fór tillagan í kynningarferli og bárust nokkur mótmæli við tillögunni og var afgreiðslu málsins frestað meðan kannað væri hvort beita ætti eignarnámsheimildum, en niðurstaðan var að ekki væri ljóst að samningaumleitanir væru fullreyndar. Var því samþykkt að ganga til samningaviðræðna um kaup á fasteigninni eins og áður hefur komið fram. Þann 17. október 2006 sendi lögmaður kæranda mótmæli við niðurstöðu í umsögn lögfræðisviðs.

Þann 22. desember 2006 sendi lögmaður kæranda erindi til stjórnslu- og lögfræðisviðs Reykjavíkurborgar. Þar hafi kröfur kæranda verið áréttáðar um að afmörkuð yrði hæfileg lóð í kringum húsið. Forsaga málsins var rakin, gerðar athugasemdir við þau mótmæli við tillögu að breyttu skipulagi sem borist höfðu og rökstutt hvers vegna Reykjavíkurborg bæri að verða við kröfu kæranda og ganga frá málinu á þann hátt.

Í framhaldi af þessu og þar sem kærandi taldi að Reykjavíkurborg gerði ekki gangskör að því að ljúka máli kæranda á þann hátt sem hún taldi rétt áttu sér stað viðræður milli aðila um hugsanleg kaup Reykjavíkurborgar á fasteign kæranda. Rædd voru hugsanleg makaskipti og fleiri kostir en viðræðurnar leiddu ekki til niðurstöðu og lauk þeim samskiptum í febrúar/mars 2007. Eftir það hafi ekkert gerst í máli kæranda um margra mánaða skeið en með bréfi, dags. 5. desember 2007, gerði kærandi enn kröfu til þess að Reykjavíkurborg lyki máli hennar á þann hátt sem hún hefði krafist. Viðbrögð hafi ekki borist við því erindi.

Þann 17. febrúar 2009 hafi lögmaður kæranda sent tölvupóst til Ágústar Jónssonar skrifstofustjóra hjá Framkvæmdasviði Reykjavíkurborgar. Þar var vísað til samtala um málið og þess enn farið á leit að mál kæranda yrði afgreitt á þann hátt sem hún hefði kallað eftir. Jafnframt var upplýst á hvaða verði kærandi væri reiðubúin að selja Reykjavíkurborg fasteign sína ef til þess kæmi, umfram skyldu og án viðurkenningar. Svar hafi borist við erindinu með tölvupósti, dags. 25. febrúar 2009. Meðfylgjandi var umsögn skrifstofustjóra framkvæmda- og eignasviðs, dags. 23. febrúar 2009. Þar var komist að þeirri niðurstöðu að ekki stæðu forsendur til að ganga til samninga um kaup á eign kæranda en lagt var til að kannað yrði til þrautar hvort ekki væri hægt að gera nauðsynlega breytingu á deiliskipulagi til þess að marka húsi kæranda lóð á núverandi stað.

Eftir þetta hafi ekkert gerst í máli kæranda og sendi lögmaður hennar því enn bréf til Reykjavíkurborgar, dags. 28. ágúst 2009. Þar hafi kröfur kæranda enn verið ítrekaðar og þess óskað að málinu yrði lokið. Erindi kæranda hafi verið framsent til skipulagsráðs til afgreiðslu. Ekkert svar hafi borsit frá skipulagsráði. Enn hafi lögmaður kæranda sent erindi til Reykjavíkurborgar, dags. 28. febrúar 2010 og óskað upplýsinga um stöðu mála. Erindið hafi verið framsent til skipulags- og byggingarsviðs og svar borist þaðan um að málið væri í höndum Helgu B. Laxdal en ekkert væri vitað um stöðu þess. Enn og aftur hafi lögmaður kæranda óskað upplýsinga um stöðu málsins með tölvupósti til Helgu B. Laxdal, dags. 17. maí 2010, en ekkert svar barst.

Það hafi svo verið með bréfi til kæranda, dags. 9. nóvember 2010, sem kæranda var tilkynnt að skipulagsráð hefði synjað um endurauglýsingu þeirrar tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem auglýst var frá 30. mars til 27. apríl 2006. Lá þeirri afstöðu til grundvallar umsögn Helgu B. Laxdal af skipulags- og byggingarsviði þess efnis að ekki væri hægt að samþykkja umrædda deiliskipulagsbreytingu án þess að endurauglýsa hana í ljósi þess langa tíma sem liðinn væri frá auglýsingu. Kæra í máli þessu beinist að framangreindri ákvörðun skipulagsráðs.

Kærandi vísar einkum til eftirfarandi vegna kröfugerðar sinnar:

Kærandi telur að lögmætar væntingar hennar og réttur standi til þess að Reykjavíkurborg gangi frá afmörkun á lóð hennar til samræmis við þá tillögu til breytingar á deiliskipulagi sem auglýst var á sínum tíma og geri þá óverulegu breytingu á skipulagi sem nauðsynleg kann að teljast til að skipulagið endurspegli að formi til þann raunveruleika sem til staðar hefur verið við og í kringum hús kæranda í hartnær 50 ár.

Að mati kæranda hefði Reykjavíkurborg borið að ljúka þeirri deiliskipulagsmeðferð sem hófst á fyrri hluta 2006 með því að taka afstöðu til þeirra athugasemda sem fram komu og framkvæma deiliskipulagsbreytinguna enda voru engin þeirra andmæla sem bárust þess eðlis að kæmu í veg fyrir það. Út af fyrir sig, og í ljósi þess langa tíma sem liðinn er, getur kærandi fallist á að rétt væri nú að endurauglýsa tillöguna og endurtaka þannig skipulagsferlið en kærandi bendir á að sú staða er eingöngu á ábyrgð Reykjavíkurborgar sem heykst hefur á því að ljúka málinu í 4 og ½ ár!

Kæranda er ljóst að skipulagsvald er að stofni til á hendi sveitarfélags. Kærandi byggir hins vegar á því að sveitarfélag geti ekki beitt því valdi eins og því sýnist óháð öllum aðstæðum og atvikum og óháð þeim væntingum sem aðilar mega löglega gera til réttinda sinna í þeim efnum.

Í máli þessu háttar svo til að hús kæranda, sem byggt var árið 1963, hefur staðið þar sem það stendur alla tíð síðan. Hverfið sem húsið stendur í byggðist upp í kringum það. Gatnakerfi, lagnir, göngustígar og allar framkvæmdir sem unnar hafa verið á þessum stað hafa allar tekið mið af og tillit til húss kæranda. Það hefur verið hluti af sínu hverfi frá því það fyrst byggðist. Um sjónarmið kæranda nánar hvað þetta varðar vísast til umfjöllunar í stefnu kæranda, dags. 30. maí 2005. Ber að líta á öll sjónarmið í henni sem hluta af málatilbúnaði kæranda í þessu máli.

Fyrir liggur að þegar deiliskipulag var unnið fyrir hverfið á sínum tíma var ekki gert ráð fyrir kassa í skipulagsupprættinum sem markaði lóð um hús kæranda. Krafa kæranda hefur frá upphafi einfaldlega verið sú að lítill kassi sé teiknaður inn á skipulagið og form þess þannig fært að þeim skipulagslega raunveruleika sem fyrir hendi hefur verið á svæðinu alla tíð. Engar aðrar breytingar þarf að gera og hin óverulega og formlega breyting á skipulaginu sem kærandi hefur kallað eftir leiðir ekki til nokkurrar einustu röskunar eða breytinga á því svæði sem hér um ræðir. Eftir sem áður myndi hús kæranda standa þar sem það hefur alltaf staðið, í bráðum 50 ár, í fullkomnu samræmi við umhverfi sitt.

Kærandi byggir á því að í bréfi borgarstjórans í Reykjavík til Ágústar Friðþjófsssonar, dags. 23. júlí 1963, sbr. yfirlýsing, dags. 27. júlí 1963, hafi falist bindandi loforð um að kærandi skyldi fá úthlutað hæfilegri leigulóð með húsi sínu á þeim stað sem það stendur. Þetta loforð hafi verið efnt í verki í áratugi eftir þetta með því að húsið hafi staðið afgirt á sínum stað athugasemdalaust, á það voru lagðar skattar og skyldur eins og um leigulóð væri að ræða og eignarinnar var getið í skattframtölum og öðrum opinberum gögnum alla tíð. Í þessu felst jafnframt að skipulag svæðisins sem síðar kom til var í reynd framkvæmt þannig að hús kæranda mætti standa á sínum stað.

Af þessum sökum standa lögmætar væntingar kæranda til þess að Reykjavíkurborg verði við kröfu hennar í málinu. Því til frekari stuðnings bendir kærandi á, að eftir að dómur Héraðsdóms gekk þann 13. desember 2005, var unnin tillaga að breyttu deiliskipulagi, sem embættismenn borgarinnar töldu vandalaust að gera, og hún auglýst. Kærandi telur að Reykjavíkurborg hafi ekki mátt taka deiliskipulagsbreytinguna úr því ferli áður en því var réttilega lokið. Kærandi bendir jafnframt á að engar forsendur eða lagaskilyrði geta staðið til þess að fasteign kæranda verði tekinn eignarnámi, sbr. 32. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þar segir að heimilt geti verið að taka m.a. fasteignir eignarnámi ef nauðsyn beri til vegna áætlaðrar þróunar sveitarfélagsins samkvæmt staðfestu aðalskipulagi. Enga slíka nauðsyn ber til í þessu máli og engin “áætluð þróun samkvæmt staðfestu aðalskipulagi” getur helgað beitingu eignarnáms á eign kæranda. Hið raunverulega skipulag þessa hverfis er sniðið m.a. að þeirri staðreynd að hús kæranda stendur þar. Engin áform eru uppi sem

krefjast þess að hús kæranda víki, enga hættu stafar af húsinu eða önnur vandkvæði frekar en undanfarin 50 ár.

Þá telur kærandi að Reykjavíkurborg hafi verið óheimilt að taka hina kærðu ákvörðun þar sem málið hafi verið í lögbundnu ferli sem ólokið var. Reykjavíkurborg samþykkti á sínum tíma að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga ber, þegar frestur til athugasemda er liðinn, að fjalla um tillöguna á nýjan leik að undangenginni umsógn skipulagsnefndar. Þar skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Þetta var ekki gert. Þótt vera kunni að vegna seinagangs borgarinnar við meðferð málsins sé rétt að endurauglýsa tillöguna felur það ekki í sér að Reykjavíkurborg geti klippt á það lögbundna ferli sem málið var í vegna eigin slóðaskaps og svipt kæranda þannig rétti sínum til löglegrar málsmeðferðar.

Loks bendir kærandi á að hin kærða ákvörðun brýtur gegn jafnræðis- og meðalhófsreglum stjórnisýsluréttar, sbr. 11. og 12. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Kærandi telur að hún eigi að fá notið sambærilegra lögréttinda um eign sína að Þykkvabæ 21 eins og gildir um aðrar eignir í hverfinu. Engar forsendur standi til þess að synja kæranda um að hús hennar og tilheyrandi lóð verði dregin inn á skipulagsuppdráttinn þar sem hún hafi fengið sömu meðferð varðandi alla uppbyggingu hverfisins og nágrannahús í áratugi og farið hafi verið með hús kæranda hvað varðar álagningu skatta og gjalda og önnur lögréttindi og – skyldur eins og önnur hús um allan þann sama tíma. Þá brýtur synjun kærða gegn meðalhófsreglu þar sem ekki nokkra nauðsyn beri til að synja beiðni kæranda í ljósi þess að það er ekki verið að biðja um breytingu á skipulagi til að hægt sé að breyta umhverfinu sem skipulagið gildir um heldur er verið að biðja um að breyta skipulaginu þannig að það endurspegli umhverfið sem það gildir um.

Kærandi vísar til stuðnings kröfu sinni til lögmætisreglu stjórnisýsluréttar og meginreglna eignaréttar auk þeirra lagatilvísana sem finna má í bréfum og erindum kæranda sem lögð munu verða fram í kærumáli þessu, auk ákvæða skipulags- og byggingarlaga.

Fari svo ólíklega að úrskurðarnefnd fallist ekki á aðalkröfu kæranda er þess til vara krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi og lagt fyrir Reykjavíkurborg að taka málið til meðferðar að nýju.

Til stuðnings varakröfunni byggir kærandi á öllum sömu sjónarmiðum og reifuð eru í kafla I hér að framan. Til viðbótar bendir kærandi á eftirfarandi:

Telur kærandi að málsmeðferð Reykjavíkurborgar í máli þessu hafi verið með eindemum og feli í sér brot á nánast öllum reglum stjórnisýsluréttar um málsmeðferð. Málsmeðferðin hefur brotið gegn málshraðareglu 9. gr. stjórnisýslulaga eins og augljóst er af lýsingu á málavöxtum. Þá brýtur hún gegn rannsóknareglu 10. gr. þar sem málinu var kippt úr lögbundnu ferli áður en málsmeðferð var lokið. Meðferð málsins brjóti gegn reglu 13. gr. um andmælarétt en ákvörðun skipulagsráðs hafi verið birt kæranda óforvarendis eftir að kærandi hafði mánuðum og misserum saman freistað þess að koma málinu á hreyfingu og án þess að kærandi fengi tækifæri til að tjá sig um þá stöðu sem málið var í áður en ákvörðun var tekin. Þá fékk kærandi ekki að tjá sig um þá umsógn sem afstaða skipulagsráðs er byggð á.

Af öllum þessum sökum blasir við að fella ber hina kærðu ákvörðun úr gildi og senda málið aftur til löglegrar meðferðar hjá Reykjavíkurborg.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg fellst ekki á máltilbúnað kæranda í kæru. Vakin er athygli á að misskilnings virðist gæta hjá kæranda varðandi afgreiðslu skipulagsráðs í málinu, en kærð er synjun skipulagsráðs á

endurauglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Árbær Selás vegna lóðarinnar að Þykkvabæ 21 í Reykjavík. Hið rétta er að skipulagsráð synjaði á fundi sínum tillögunni sjálfri og sú ákvörðun var staðfest af borgarráði. Þess skal einnig geti að tillagan var aldrei auglýst, heldur var hún grenndarkynnt á tímabilinu 30. mars 2006 til og með 27. apríl 2006, en einhverra hluta vegna hefur, þann 25. apríl 2008 þegar málið er tekið fyrir á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, slyst inn í málaskrá textinn " að lokinni auglýsingu". Hér er um hreina villu þar sem á að standa "að lokinni grenndarkynningu". Verður "villa" þessi m.a. til þess að í umsögn lögfræði og stjórnsýslu er talað um "endurauglýsingu". Þessi villa kemur þó vart að sök þar sem skipulagsráð ákvað ekki "endurauglýsingu" málsins, heldur synjaði tillögunni sjálfri á fundi sínum þann 27. október 2010. Er kærandi því á villigötum um niðurstöðu skipulagsráðs í málinu, en í kæru segir eftirfarandi á bls. 6 í kæru: "***Það var svo með bréfi til kæranda, dags. 9. nóvember 2010, sem kæranda var tilkynnt að skipulagsráð hefði synjað um endurauglýsingu þeirrar tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem auglýst var frá 30. mars til 27. apríl 2006. Lá þeirri afstöðu til grundvallar umsögn Helgu B. Laxdal af skipulags- og byggingarsviði þess efnis að ekki væri hægt að samþykkja umrædda deiliskipulagsbreytingu án þess að endurauglýsa hana í ljósi þess langa tíma sem liðinn væri frá auglýsingu. Kæra í máli þessu beinist að framangreindri ákvörðun skipulagsráðs.***"

Ekki fæst þó séð hvernig kærandi kemst að þeirri niðurstöðu að verið sé að synja um endurauglýsingu, en bréfið frá 9. nóvember 2010 ber alls ekki með sér að sú sé raunin. Augljóst er að skipulagsráð er að synja tillögunni sjálfri, en í umsögn lögfræði og stjórnsýslu dags. 4. október 2010 eru tveir kostir lagðir fyrir skipulagsráðs til afgreiðslu, annarsvegar að endurauglýsa og hinsvegar að synja tillögunni sjálfri, eða eins og segir í umsögninni: "***...Að öðrum kosti getur skipulagsráð ákveðið að synja tillögunni nú...***"

Vegna þessa galla á málalíbúnaði kæranda ber að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Verði ekki fallist á frávisunarkröfu Reykjavíkurborgar í málinu er á því byggt að synjun skipulagsráðs hafi verið fullkomlega lögleg og eðlileg í ljósi allra málavaxta. Það sé vissulega rétt að mál þetta hafi tekið langann tíma, en á það skal bent að upphaflega stóð vilji borgaryfirvalda ekki til þess að húsinu yrði afmörkuð lóð heldur að rætt yrði við kæranda um uppgjör á efðafestu. Varð sú afstaða tilefni málaferla sem lauk ekki fyrir en í desember 2005. Í kjölfar dóms héraðsdóms var unninn tillaga að breytingu á deiliskipulagi Ábæjars - Seláss, en meðferð hennar frestað og hófust þá viðræður við kæranda um kaup á fasteigninni sem ekki leiddu til neinnar niðurstöðu. Eins og kærandi hefur rakið dróst afgreiðsla tillögunar mikið, m.a. vegna framangreindra samningaumleitana, en á því er byggt af hálfu Reykjavíkurborgar að allann tímunn hafi verið reynd að finna einhverja meðlahófsleið til lausnar málsins. Í bréfi Ágústss Jónssonar, til Framkvæmda- og eignaráðs Reykjavíkurborgar dags. 19. febrúar 2009 kemur fram að nokkrum sinnum hafi verið haft samband við lögmennt eiganda Árbæjarblettis 62 til að leita eftir viðræðum um kaup á eigninni, en engin viðbrögð hefðu fengist. Erindið hefði verið ítrekað í nóvember 2009, en með sérstökum fyrirvara í það skiptið sem þá höfðu orðið í efnahagsmálum þjóðarinnar. Svar hafi þá loks borist og þar greint frá því að eigandi telji að rétt lasun sé sú að borgaryfirvöld geri þá "óverulegu" skipulagsbreytingu sem sótt hafi verið um. Hins vegar sé eigandinn tilbúinn að "taka til athugunar" að selja Reykjavíkurborg húsið fyrir 65 milljónir króna. Niðurstaða skrifstofustjóra er sú að þótt dómur hafi gengið um afnotahefðarétt á lóð, feli hann ekki í sér byggingarrétt eða skyldu til breytinga á deiliskipulagi sem veiti slíkan rétt. Verðhugmyndir eiganda væru mjög óraunsæjar og ekki verjandi að ganga til kaupsamngs á þeim grundvelli. var því lagt til að kannað yrði til þrautar hvort ekki væri hægt að gera nauðsynlega breytingu á deiliskipulagi til að marka húsinu lóð á núverandi stað.

Ljóst er að reynt var að koma til móts við kæranda eftir að dómur féll í héraðsdómi í málinu þannig að farið var í sjálfsstaða athugun á svæðinu og kæranda kæranda afmörkuð hæfileg lóð umhverfis hús sitt. Mikið af athugasemdum bárust þó við tillögunni úr umhverfinu, sérstaklega varðandi það að með tillögunni yrði útisvistarvæði skert og töldu skipulagsyfírvöld íbúa hafa talsvert til síns máls. Einnig skal á það bent að svæðið sem húsið stendur á er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og er samkvæmt aðalskipulagi 2001-2024 aðallega gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð í í tenglum við útivistariðkun á svæðinu. Einnig stendur húsið nálægt Elliðaá, en öll hús sem staðsett

voru svo nálægt ánni eins og hús kæranda hafa verið látin víkja. samkvæmt deiliskipulagi svæðisins er ekkert gert ráð fyrir íbúðarbyggð á því svæði sem húsið stendur. Í ljósi málavaxta var málinu frestað eins og áður hefur komið fram, í því skyni að kanna hvort beita ætti eignanámsheimildum skipulags- og byggingarlaga. Á það skal bent að kæranda var jafnan upplýstur um ástæður tafa í málinu, þótt ekki hefði á öllum stundum verið hægt að upplýsa um hvenær ákvörðunnar í málinu væri að vænta. Eðli málsins var slíkt að erfitt var að gefa út slíkar yfirlýsingar til handa kæranda. Skipulagslög gera t.d. beinlíniss ráð fyrir því að meðferð deiliskipulagstillagna nú taki ekki lengri tíma en 8 vikur frá því að athugasemdir berast við kynningu á þeim.

Ljóst er því að um ómöguleika er að ræða í málinu, en tillagan var vart samþykkjanleg vegna þess langa tíma sem liðið hafði frá kynningu hennar í apríl 2006 og þar til að hún var afgreidd í október 2010.

Það var því mat Reykjavíkurborgar að ekki hafi verið hægt annað en að ljúka málinu með synjun vegna hins langa tíma sem liðinn var frá upphafi málsins, ellegar hefja málsmeðferð að nýju. Í öllu falli er þó ljóst að skipulagsyfirvöldum hefði verið heimilt að synja tillöggunni m.t.t. til þeirra athugasemda sem bárust, ekki var þó talin nauðsyn á að taka formlega afstöðu til þeirra í ljósi þess langa tíma sem hafði liðið frá því að málið var tekið fyri fyrst og þar til það var afgreitt.

Ekki er heldur fallist á með kæranda að reglur um andmælarétt hafi verið brotnar en öll gögn málsins lágu fyrir í málinu og því ekki skylt að kynna kærendum ákvörðun ráðsins áður en hún var tekin.

Það skal jafnframt upplýst að í undirbúningi er að hefja nýja málsmeðferð að loknu kærumáli þessu.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndinvísi kröfum kæranda frá ellegar hafni kröfum kæranda og að nefndin staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs í máli þessu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærnum er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. skipulags- og byggingarsviðs,

Harri Ormarsson, lögfræðingur

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 borgarstjórnans 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 liggja 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. Réttthafi 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 Ágústis 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 byggingar-nefndar 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 Ágústss 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 stjórnisýsluréttar. Að lokum mótmælir stefnandi því sjónarmiði að formleg afmörkun lóðar um hús hans raski heildstæðu útliti skipulags á svæðinu.

Stefnandi vísar til meginreglna stjórnisýsluréttar, 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 stjórnisýsluréttar 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. Stefnandi 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 eignaréttinda 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 vörðudu 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 umþrættri 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 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.

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 sýnt 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 borgarstjórnans 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 kafið 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 fyrrnefndar 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 Ágúst 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-, skól- 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 ólögmatrí 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 lóðaafmörkun 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,

2005

**ENDURRIT
ÚR
DÓMABÓK
HÉRAÐSDÓMS REYKJAVÍKUR**

Mál nr. E-3981/2005

Linda Hrönn Ágústsdóttir

(Heimir Örn Herbertsson hdl.)

gegn

Reykjavíkurborg

(Benedikt E. Guðbjartsson hdl.)

Dómur 13. desember 2005.

SM/eh