

Ár 1981, þriðjudaginn 26. maí, var í málinu nr. 12/1980 kveðinn upp af Yfirfasteignamatshæðing svohljóðandi

ú r s k u r ð u r :

Málavextir eru þeir, að með bréfi, dags. 27. mars 1980, kærði eigandi fasteignarinnar nr. 6. við Suðurgötu til Yfirfasteignamatshæðingar fasteignamat á lóð eignarinnar. Telur kærandi matið alltof hátt, þar sem um íbúðarhúsaloð sé að ræða og ekki nein áform uppi um breytingu í þeim efnum, enda engin leyfi til þess fengin. Eru sjónarmið kæranda nánar rökstudd í bréfum frá 27. mars 1980 og 23. mars 1981.

Ófangreind kera var send borgaryfirvöldum til umsagnar. Í umsögn þeirra segir meðal annars svo:

" Kæran er reist á því, að á umræddri lóð sé íbúðarhús og hvorki uppi áform um að breyta húsinu eða byggja á lóðinni með önnur not í huga, enda muni ekki fást til þess leyfi yfirvalda, sbr. samþykkt skipulagsnefndar frá 14.5. 1979 um breytingu á landnotkun byggingarreitsins, sem afmarkast af Suðurgötu, Kirkjugarðsstíg, Garðastræti og Túngötu, frá því að vera fyrir íbúðar og skrifstofubbyggð í að vera eingöngu fyrir íbúðarbyggð. Telur kærandi mat lóðarinnar vera of hátt af þessum sökum.

Ályktun skipulagsnefndar frá 14.5. 1979 var lögð fram í borgarráði 19.6. 1979, en afgreiðslu frestað.

Aðalskipulagið, sem tók gildi 1967, gerði ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddum byggingarreit. Hinn 24.4. 1970 var hins vegar staðfest breyting á landnotkun þannig, að í stað íbúðarbyggðar komi íbúðar- og skrifstofubbyggð. Í endurskoðuðu aðalskipulagi, sem samþykkt var í borgarstjórn í apríl 1977, var kveðið á um áframhaldandi blandaða byggð.

Samkvæmt athugun skipulagsnefndar frá mars 1979 var heildargólfnýting á reitnum 9990 m². Gólfnýting íbúðarhúsnaðis er 4175 m², en atvinnuhúsnaðis (þ.m.t. sendiráð) 5815 m².

Ágreiningu var í skipulagsnefnd um ályktunina 14.5. 1979 og frestun borgarráðs á málinu bendir til þess, að þar hafi ekki verið meirihluti fyrir því að breyta aftur landnotkun svæðisins.

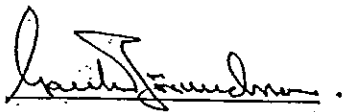
Samþykkt borgaryfirvalda um blandaða byggð íbúðar og skrifstofuhúsnaðis á svæðinu er því í gildi.

Matsverð fasteigna ber m.a. að miða við heimilíða og mögulega nýtingu fasteignanna á hverjum tíma. Lóðarverð atvinnuhúsnaðis mun almennt vera talið herra en íbúðarhúsnaðis. Með hliðsjón af gildandi skipulagsákvæðum á þessum byggingarreit virðist því eðlilegt að meta lóðir á reitnum mishátt miðað við raunverulega nýtingu þeirra."

Samkvæmt gildandi skipulagi er heimilt að byggja skrifstofu- og íbúðarhús á svæði því, sem umrædd lóð er á. Af ofangreindri umsögn borgaryfirvalda verður hins vegar ráðið, að óvissa er um framvindu byggingar- og skipulagsmála á svæðinu. Þykir rétt að taka tillit til þess við ákvörðun fasteignamats, eins og hér stendur á. Samkvæmt því og öðrum atriðum, sem máli skipta, telst fasteignamat umræddrar lóðar hæfilega ákveðið kr. 27.000.000,- í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1979 og kr. 40.500.000,- í fasteignamati því sem tók gildi 1. desember 1980.


Ú R S K U R Ð A R O Ð :

Fasteignamat lóðar fasteignarinnar nr. 6 við Suðurgötu í Reykjavík ákveðst kr. 27.000.000,- í fasteignamati því, sem tók gildi 1. desember 1979, og kr. 40.500.00,- í fasteignamati því sem tók gildi 1. desember 1980.



Gaukur Jörundsson.


Petur Stefánsson.


Guðmundur Magnússon.