

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Hafnarfirði 7. júlí 2014
Mál nr. 1312082

**Varðar kærur vegna deiliskipulagsbreytingar á lóðum nr. 52, 54, 56 og 58 við Hnoðravelli í Hafnarfirði
mál nr. 26/2014**

Kröfur kærða:

Hafnað verði kröfugerð kæranda bæði að því er varðar stöðvun svo og vegna málsins í heild.

Athugasemdir:

Borist hefur afrit af kærur vegna ákvörðunar Hafnarfjarðarbæjar 2. október 2013 um að breyta deiliskipulagi lóða nr. 52-54-56-58 við Hnoðravelli.

Eftirfarandi sjónarmiðum er komið á framfæri er varða athugasemdir kæranda:

Fundir Skipulags- og byggingarráðs eru lokaðir fundir. Umsækjendur eru í undantekningar-tilvikum kallaðir á fund ef afla þarf frekari upplýsinga varðandi afgreiðslu máls. Skipulags- og byggingarráð fékk fulltrúa umsækjanda á fund til að gera nánari grein fyrir fyrirætlunum sínum, enda lágu fyrir athugasemdir, áður en endanleg afstaða var tekin til erindisins. Athugasemdir andmælenda lágu hins vegar fyrir og ekki ástæða til að kalla þá á fund vegna þeirra.

Það er hæpið að tala um **mikla** umferðaaukningu. Gera má ráð fyrir að færri einstaklingar búi í minni íbúðum en stærri. Samþykktur uppdráttur gerir ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, þ.e. samtals 14 stæði eins og uppdráttur dags. 22.1.2014 sýndi og var sendur var íbúum 30.1.2014.

Kærandi bendir á að ekki fái séð hvort byggingarmagn sé minnkað eða aukið né hvort stærð byggingarreits er breytt.

Á uppdrætti er aðeins greint frá þeim breytingum sem verða frá gildandi skipulagi eins og venja er, annað er óbreytt. Texti á uppdrætti greinir frá breytingum og á skipulagsuppdrættinum sést að byggingarreitir stækka ekki en færast fjær götu. Grenndarkynntur uppdráttur var í mælikvarða 1:1000 og auðvelt að bera saman stærð hins breytta uppdráttar við gildandi deiliskipulag. Umfang byggingarinnar eykst ekki né heldur hæð hússins.

Deiliskipulagsbreytingin hlaut meðferð skv. 2. mgr. 43. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

Vinsamlegast hafið samband ef óskað er frekari gagna.

Með bestu kveðju,



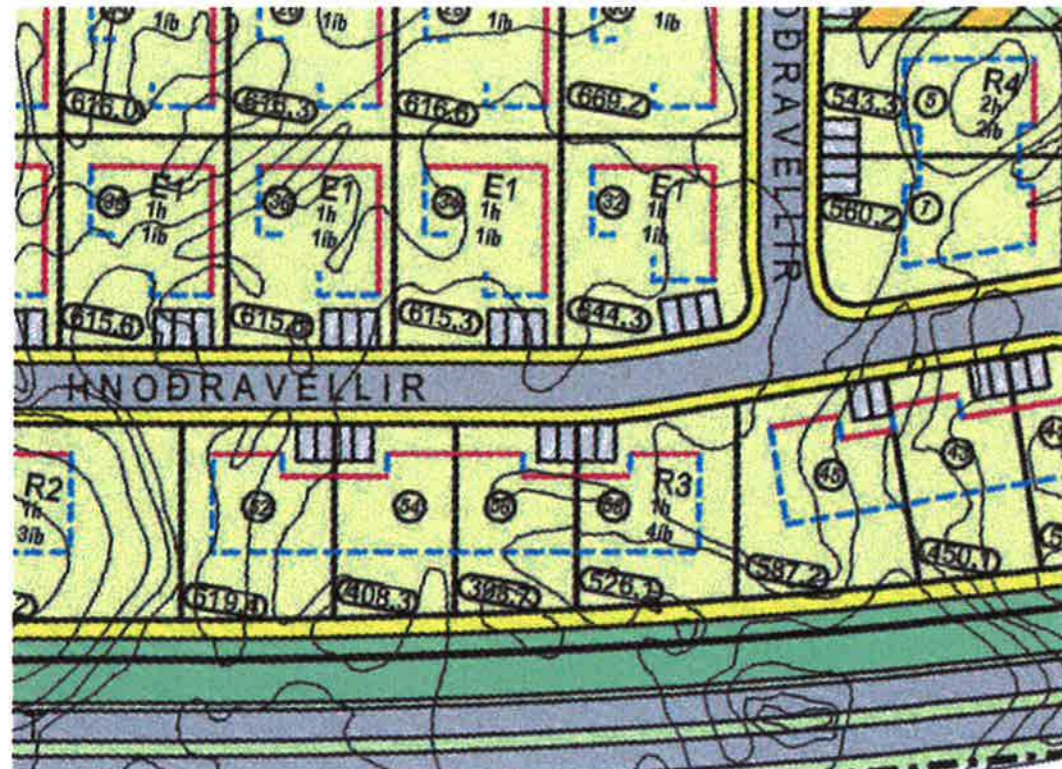
Málfríður Kristjánsdóttir arkitekt

f.h. skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðar

Fylgiskjöl:

Nr. 1 Samþykkt deiliskipulagsbreyting dags. 22.1.14

Nr.2 Svör við athugasemdum ásamt fylgiskjali með bréfi dags. 22.5.2014

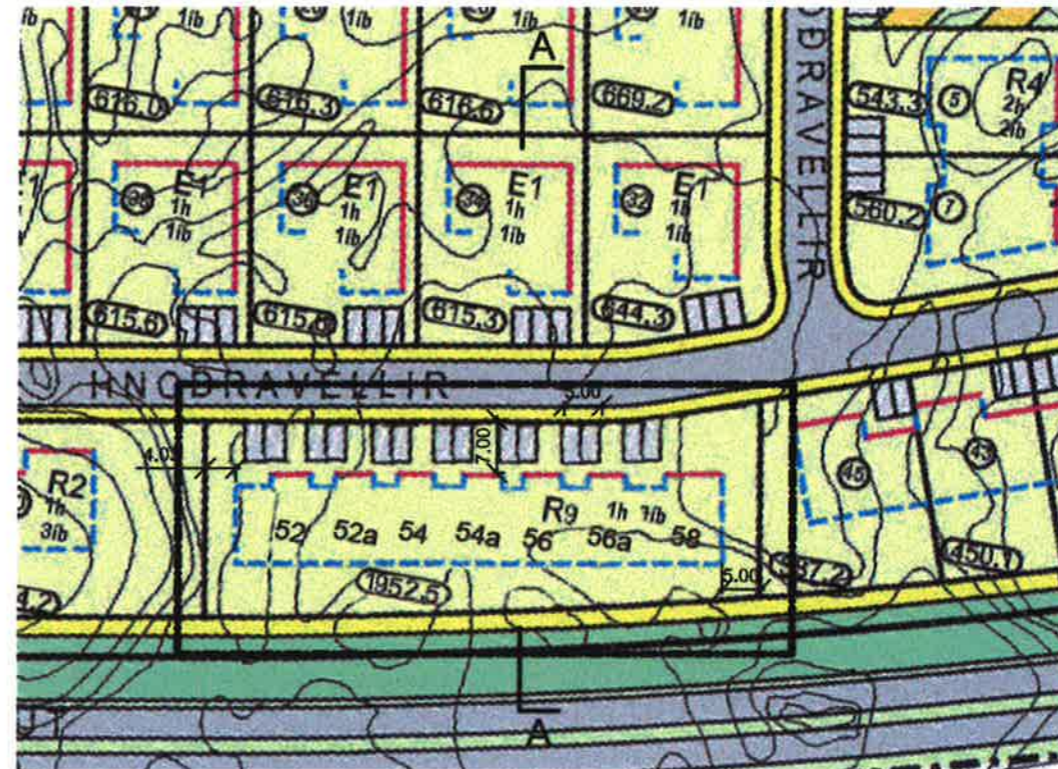


GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:1000

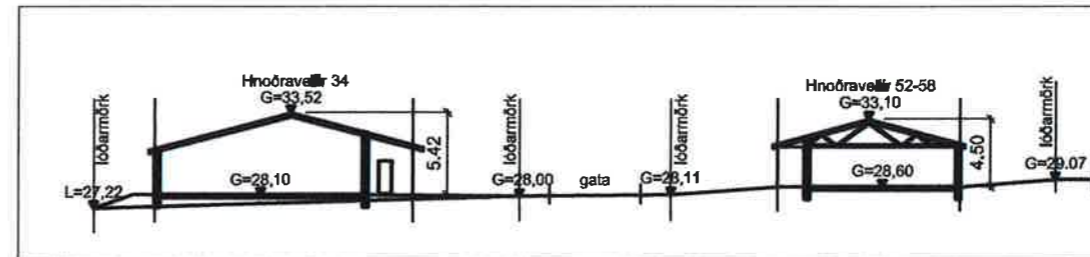
Í núgildandi útgáfu 0.3 frá 9. Janúar, 2007 á Greinargerð og Skipulagsskilmálum fyrir Velli, 6.áfangi, eru eftirfarandi skilmálar fyrir lóðmar að Hnódraveilum 52-54-56-58, svohljóðandi:

5.3.3 Raðhús R3

Lóðir eru fyrir tvö fjögurra íbúa raðhús af gerð R3, eitt við Klukkuvelli og eitt við Hnódraveili.
Húsin eru ein hæð og bilgeymskur innbyggðar.
Þök skulu vera flöt eða rispök. Pakhalli skal vera 0°eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdraetti.
Lóðarstærðir koma fram á skipulagsuppdraetti. Hámarks nýtingeðlutfall miðast við fullnýttan byggingarrett.
Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðal hæðar.
Hámarks hæð útvægja er 2,8 m.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, 1:1000



SKÝRINGARSNIÐ MEÐ BREYTTU SKIPULAGI, A:A, 1:500

DEILISKIPULAGSBREYTING - VELLIR 6.ÁFANGI - HNÓDRAVELLIR 52-54-56-58

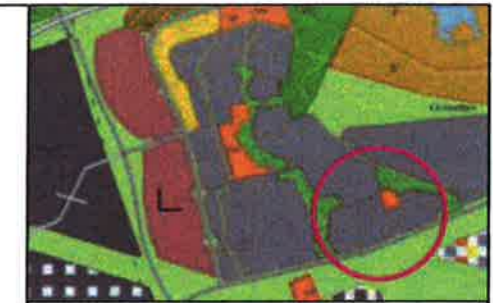
Um er að ræða breytingar á skilmálum, byggingarrett og lóðarskiptingu lóðanna að Hnódraveilum 52-54-56-58. Helstu breytingar sem hér um ræðir eru þessar:

- Lóðmar Hnódraveillir 52, 54, 56, 58 verða sameinaðar í eina lóð.
- Íbúðum er fjölgað úr 4 í 7.
- Bilastæðum á lóð er fjölgað úr 8 í 14.
- Byggingarrett húsa og bundnum línur hans er breytt.
- Byggingarrettur færður til á lóðinni.

SKILMÁLAR FYRIR HNÓDRAVELLIR 52-58, RAÐHÚS.

Lóð fyrir eitt sjö íbúa raðhús af gerð R9, við Hnódraveili.
Húsið er ein hæð án bilgeymsku.
Þök skulu vera flöt eða rispök. Pakhalli skal vera 0°eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdraetti.
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdraetti.
Hámarks nýtingeðlutfall miðast við fullnýttan byggingarrett.
Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðal hæðar.
Hámarks hæð útvægja er 2,8 m.
Bilastæðakratta á lóðinni er 1,5 fyrir hverja íbúð. Bilastæðin eru 6m djúp og standist því kröfur um stærð bilastæða fyrir hreyflamaða ef íbúar þurfa á slíku staði að halda.

Að 58ru leyti gilda skilmálar fyrir Velli 6. áfangi, útgáfa 03. dagaett 9. Jan. 2007



Húsið af aðalstjórninni Hefnarfjarðar 23.12.1997, Mhv. 120000
Aðalstjórnungrýningin var einleitað 24.08.2004 og óbáttátt 08.07.2004

Skýringar

| | |
|--|---|
| | Mörk dökkútlagsbrúdyr |
| | gras / gróður |
| | gönguslóð |
| | götu |
| | bláttæði |
| | fyndi bláttæði |
| | lóð |
| | lóðarmörk |
| | alvinnuáttæði 3:106 |
| | byggingarrettur |
| | bláttæði byggingarlína |
| | númer lóða |
| | stærð lóða |
| | tegund byggingar háð byggingar ljóð íbúða |
| | gröndarvelli |
| | vegur |
| | lúttæði á lóð |
| | alvinnuáttæði í lóð |
| | lúttæði um stöð/þykki |

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 8.4.2014.

Í skipulags- og byggingarráði
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 16.4.2014
A. Þ. Bæjarstjórnar

Tillagan var grændarkynnt frá 13.1.2014 með athugasemdaræsti til 14.2.2014
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2.6.2014.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| HNÓDRAVELLIR 52-58 | VERK: |
| VELLIR, 6. ÁFANGI | KVAREI: 1:1000; 1:800 |
| | DAGS: 21.01.14 |
| DEILISKIPULAGSBREYTING | TEKNI: 1P |
| | SKRÁ: |

Bréf sent eigendum
Hnoðravöllum 5-7
Hnoðravöllum 32-50
Hnoðravöllum 41-45

Hafnarfirði, 22.05.2014
1312082 GVA

**Breyting á deiliskipulagi Valla 6, vegna Hnoðravalla 52-58.
Tilkynning um afgreiðslu máls og svör við athugasemdum vegna breytinga á deiliskipulagi.**

Á fundi skipulags og byggingarráðs 8. apríl s.l., var eftirfarandi erindi:

Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins sækir með tölvuposti dags. 11.12.13 um að breyta deiliskipulagi lóðanna í samræmi við innlagðan uppdrátt. Lóðirnar sameinaðar og raðhúsaíbúðum fjölgað úr 4 í 7. Umsögn Umhverfis- og framkvæmdasviðs liggur fyrir. Skipulags- og byggingarráð gerði athugasemd við fyrirkomulag bílastæða. Lagfærður uppdráttur dags. 22.01.14 hefur borist, þar sem brugðist hefur verið við athugasemdum. Erindið var grennarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust. Erindið var til umfjöllunar á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 26.02.14, sem vísaði því til skipulags- og byggingarráðs. Erindinu var frestað á síðasta fundi.

Á fundinn kom fulltrúi Brynju hússjóðs Öryrkjabandalagsins og gerði grein fyrir sjónarmiðum þeirra vegna athugasemda sem bárust.

Eftirfarandi bókun var samþykkt á fundi skipulags og byggingarráðs 8. apríl s.l.:

Skipulags- og byggingarráð tekur undir svar skipulags og byggingarsviðs og gerir að sínu. Ekki er talið að umrædd breyting muni hafa verulega aukið umferðaralag á hverfið umfram það sem gildandi deiliskipulag hefði gert ráð fyrir, en gert er ráð fyrir 2 stæðum fyrir hverja íbúð. Minnkun og fjölgún íbúða er þá í ágætu samræmi við almenna þróun á byggingarmarkaði og svarar þörf fyrir minni íbúðir í nýjum hverfum, án þess að byggingarmagn sé aukið, enda eru nýleg fordæmi um samsvarandi afgreiðslu erinda í hverfinu.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að ljúka deiliskipulaginu samkvæmt 42. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir breytingu á deiliskipulagi 6. áfanga Valla hvað varðar lóðirnar Hnoðravelli 52, 54, 56 og 58 dags. 22.01.14 og að málinu verði lokið skv. 42. grein skipulagslaga nr. 123/2010."

Á fundi Bæjarstjórnar þann 16. 04. s.l. var niðurstaðan eftirfarandi:

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti fyrirbyggjandi ofangreinda tillögu með 11 atkvæðum.



HAFNARFJÖRÐUR

Nýtt deiliskipulag er hægt að kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála Skuggasundi 3, 101 Reykjavík innan eins mánaðar frá birtingu samþykktarinnar í b-deild Stjórnartíðinda samkvæmt 52. gr. laga nr. 123/2010. Erindi þar að lútandi verður sent í b-deild Stjórnartíðinda 22. maí og búast má við birtingu 2. júní n.k.

Þegar kæra til úrskurðarnefndar er lögð fram er mikilvægt að fram komi hvaða ákvörðun það er sem kærð er, hvernig hún snerti hagsmuni kæranda og hvaða kröfur séu gerðar. Æskilegt er að kærinni fylgi tiltæk gögn, svo sem afrit fundargerða stjórnvalds er varða hina kærðu ákvörðun og bréfaskipti um málið sem kunna að hafa átt sér stað milli kæranda (kæranda) og þess stjórnvalds er tók hina kærðu ákvörðun.

f.h. Skipulags- og byggingarsviðs

Þormóður Sveinsson arkitekt

Hjálagt: Svör við athugasemdum dags. 13.03.2014.

Hafnarfirði 13.03.2014.

Erindi: Hnoðravellir 52-58, deiliskipulagsbreyting, mál nr. 131 2082. Svar við athugasemdum.

Á Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa þann 26.02.2014 var eftirfarandi erindi lagt fram:

Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins sækir með tölvupósti dags. 11.12.13 um að breyta deiliskipulagi lóðanna í samræmi við innlagðan uppdrátt. Lóðirnar sameinaðar og raðhúsaíbúðum fjölgað úr 4 í 7. Umsögn Umhverfis- og framkvæmdasviðs liggur fyrir. Skipulags- og byggingarráð gerði athugasemd við fyrirkomulag bílastæða. Lagfærður uppdráttur dags. 22.01.14 hefur borist, þar sem brugðist hefur verið við athugasemdum. Erindið var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust.

Niðurstaða fundar var:

Skipulags- og byggingarfulltrúi vísar erindinu til skipulags- og byggingarráðs.

Athugasemdir bárust eins og fram kemur hér að ofan og skal leitast við að svara þeim hér á eftir.

Með bréfum dags. 13.01.2014 og 06.02.2014, var ofangreind deiliskipulagsbreyting kynnt fyrir íbúum og eigendum við Hnoðravelli 5-7, Hnoðravelli 32-50 og Hnoðravelli 41-45. Með bréfi dags. 06.02.2014, gera 15 eigendur og íbúar við ofangreind húsnúmer að Hnoðravöllum athugasemdir við kynnta deiliskipulagsbreytingu. Eftirfarandi eru helstu andmæli eigenda og svör við þeim.

Athugasemd:

Sá hluti Hnoðravalla sem um ræðir er róleg fjölskyldugata, botnlangi og því er mikil ró yfir hverfinu, sem er það sem eigendur sóttust eftir. Fjölgun íbúða á lóðum 52-58 um 75% mun hafa í för með sér aukna umferð auk bílastæðavandamála ef rétt er að eingöngu sé gert ráð fyrir 11 bílastæðum við bygginguna eða 1,5 stæðum á hvert hús. Þá er jafnframt ekki gert ráð fyrir bílgeymslum eins og ráð er gert fyrir í núgildandi skipulagi. Tekið er fram að engin bílastæði eru við götuna og getur því breyting á skipulagi orðið til þess að ökutækjum verði lagt ólöglega við götuna með tilheyrandi hættum.

Svar:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjögurra íbúða raðhúsi á umræddri lóð. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir fjölgun íbúða um þrjár í raðhúsallengjunni. Byggingarmagn er ekki aukið. Hæð, breidd og dýpt húsa er ekki aukin. Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar leitaði umsagnar umferðarsérfræðings vegna breyttrar aðkomu og fjölgunar bílastæða, og gerði sá hinn sami ekki athugasemdir við umferðarþátt málsins. Í gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir bílastæðum í götu. Engin breyting er gerð á því í deiliskipulagsbreytingunni. Á bls. 15 í skilmálum fyrir Velli 6 útg. 03 segir:

„4.6 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Innkeyrsludyr í bílageymslur skulu vera a.m.k. 7 m. frá lóðarmörkum.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 5 m.

Við raðhús skulu vera 2 stæði á íbúð, auk stæðis í bílageymslu.

Við einbýlishús skulu vera 3 stæði á lóð auk stæðis í bílageymslu. Staðsetning þeirra á mæliblöðum er bindandi.“

Um húsgerð R3 segir í sömu skilmálu á bls.19:

„5.3.3 Raðhús R3

Lóðir eru fyrir tvö fjögurra íbúða raðhús af gerð R3, eitt við Klukkuvelli og eitt við Hnoðravelli.

Húsin eru ein hæð og bílageymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flöt eða risþök. Þakhalli skal vera 0°eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.“

Samkvæmt breyttum skilmálum er sú gerð af raðhúsi sem kynnt er með deiliskipulagsbreytingunni dags. 04.01.2014 nefnd R9 og um hana segir:

SKILMÁLAR FYRIR HNOÐRAVELLIR 52-58, RAÐHÚS.

Lóð fyrir eitt stjórnbúðar raðhús af gerð RS, v/ð Hnoðravelli.
Húsið er ein hæð án bílgeymslu.
Þök skulu vera flöt eða rípbök. Þekkhall skali vera 0°eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skilpulgáupprætti.
Lóðarstærð kemur fram á skilpulgáupprætti.
Hámarks nýtingahlutféll miðast v/ð fullnýttan byggingarætt.
Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkotta eðlishæðar.
Hámarks hæð úrveggja er 2,8 m.
Bílastæðakrafá á lóðinni er 1,5 fyrir hverja íbúð. Bílastæðin eru 6m djúp og standast því kröfur um stærð bílastæða fyrir hreyflernáða af íbúðar þurfa á slíku stærði að halda.

AS Öðru leyti gilda skilmálar fyrir Velli 6. Ófanga, útgáfa 03. dagaett 9. jan. 2007

Með vísan í ofangreint og umsögn umferðarsérfræðings varðandi bílastæði og umferðarmál verður ekki séð að athugasemdir eigi við rök að styðjast.

Næsta athugasemd eigenda frá 06.02.2014 er eftirfarandi:

Breytingin felur ekki eingöngu í sér verulega fjölgun íbúða heldur er ætlunin að með eignarhald íbúðanna fari sjálfseignarstofnun, Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins, þannig að þar muni búa leigutakar á þeirra vegum en ekki eigendur húsanna eins og nú er gert ráð fyrir. Leigjendur hafa ekki sömu hagsmuni af viðhaldi eigna og því hætta á því að umhirða og viðhald verði ekki með sama hætti og ef um eigendur væri að ræða með tilheyrandi sjónmengun. Samkvæmt reglum Brynju eru ekki gerðar aðrar takmarkanir vegna leigu á húsnæði á vegum sjálfseignarstofnunarinnar en að vera 75% öryrki, vera á aldrinum 18 til 67 ára og vera undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Leigutakar geta því verið hvers konar öryrkjar, óháð því hver orsök örorkunnar er.

Ekki verður séð á þessari athugasemd að hún varði lög og reglugerð sem um breytingar á deiliskipulagi fjalla. Athygli skal þó vakin á því, að samkvæmt gildandi deiliskipulagi og skilmálum er lóðarhöfum ekki sett nein mörk fyrir hverjum þeim er heimilt að leigja, hvort sem um er að ræða einbýlishús, raðhús eða íbúð í fjölbýli. Einnig er rétt að vekja máls á ákvæðum gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 hvað varðar algilda hönnun og aðgengismál.

Síðar segir í andmælum:

Hafnarfjarðarbær hefur þegar samþykkt byggingu raðhúsa fyrir önnur félagasamtök við Klukkuvelli 23-27 en fyrsta skóflustunga þeirra eigna var tekin 3. febrúar sl. Milli Klukkuvalla 23-27 og Hnoðravalla 52-58 eru rúmir 200 metrar. Svo mikil þjöppun sambýla getur haft veruleg neikvæð áhrif í för með sér fyrir fasteignaverð í nágrenninu. Telja eigendur að nái breytingar á deiliskipulaginu fram að ganga þá muni það hafa í för með sér töluverða lækkun á eignum þeirra sem bærinn berli ábyrgð á.

Eigendur höfðu réttmætar væntingar um að ekki yrðu gerðar slíkar breytingar á deiliskipulagi lóðanna. Í fyrsta lagi vegna þess að um nýtt deiliskipulag er að ræða og í öðru lagi vegna þess að framkvæmdir í samræmi við núgildandi skipulag eru þegar hafnar. Þannig eru þegar komnir púðar og hluti af sökkli fyrir tvær af fjórum lóðum núgildandi skipulags.¹ Höfðu eigendur því réttmætar væntingar að ekki yrði farið í breytingar sem fælu í sér eyðingu og sóun verðmæta, sem óhjákvæmilegt er að gera nái breytingin fram að ganga.

Ekki liggur fyrir nein sala á fasteignum í næsta nágrenni sem bendir til þess að, fullyrðingar um fasteignaverð sem fram koma í bréfi eigenda eigi við rök að styðjast. Hér er um óbreytta landnotkun að ræða, en breytingu á deiliskipulagi sem gengur út á það að auðvelda einstaklingum og fjölskyldum með þarfir, að uppfylla þær í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012 hvort sem um er að ræða íbúðir í einkaeigu eða útleigu. Gildandi deiliskipulag er í grunninn frá miðju ári 2005, breytingar voru samþykktar á því m.a 2006 og 2007. Þess ber einnig að geta að lóðinni var á sínum tíma úthlutað, og samþykkt á henni byggingaráform í samræmi við eldri skilmála. Hafist var handa við framkvæmdir en þær hafa legið niðri frá 2008.

Frá því snemma á árinu 2012 hefur lóðin verið í eigu Íslandsbanka. Núverandi lóðarhafi hefur efalaust keypt lóðina ásamt framkvæmdum og leyfum sem gefin voru út 2008. Upplýst skal að lóðarhafi er frjálst að sækja um breytingar eða falla frá áður samþykktum byggingaráformum. Núverandi lóðarhafi hefur gert það.

Það er mat undirritaðs að í athugasemdum eigenda komi ekkert það fram sem þarfnist frekari skoðunar.

Þs