

Minnisblað

Mál: 1610423 - Kirkjuvellir 8, fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu

Inngangur: Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar dags. 24. janúar sl. var eftirfarandi mál til umfjöllunar og afgreiðsla þess var:

„Lagt fram erindi Fjarðarmóta ehf. dags. 17.1.2017, sent í tölvupósti, þar sem óskað er eftir að skipulags- og byggingarráð endurskoði fyrri ákvörðun sína um synjun á breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar.“

Með tölvupósti sama dag óskaði skipulags- og byggingarráð eftir umsögn bæjarlögmanns um erindið.

Erindi Fjarðarmóta ehf. felur í sér beiðni um að heimilað verði að breyta deiliskipulagi lóðar með það fyrir augum að fjölga íbúðum um 5, hækka hús um eina hæð og fjölga bílastæðum á lóð um 11. Hefur Fjarðarmót ehf. bent á að byggingar á lóðunum Eskivöllum 11 og 13 hafi verið breytt án þess að deiliskipulag hafi verið auglýst, einnig að deiliskipulagi á Einivöllum 1 og 3 hafi verið breytt þannig að íbúðum hafi verið fjölgað og byggingarreitur færður til. Hefur Fjarðarmót ehf. gert kröfu um að erindi þeirra verði afgreitt á sama hátt og fordæmi eru fyrir.

Þann 16. febrúar sl. mættu fulltrúar Fjarðarmóta ehf. á fund með bæjarstjóra en þeir höfðu óskað eftir fundinum til að fara yfir stöðu málsins. Fundinn sátu einnig Ívar Bragason og Þormóður Sveinsson. Í kjölfar fundarins er ljóst að álitafnið snýr nánar tiltekið að því, hvort þær breytingar, sem leyfðar hafa verið á húsum á völlum og í nágrenni við Kirkjuvelli 8, hafi fordæmisgildi við afgreiðslu á erindi Fjarmóta ehf.

Niðurstaða: Sveitarstjórnir hafa skipulagsvald á sínu landsvæði samkvæmt 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en við beitingu þess valds verður að gæta að ýmsum meginreglum stjórnisýsluréttarins, svo sem rannsóknar-, meðalhófs- og jafnræðisreglu. Þá verður að hafa í huga markmið skipulags- og byggingarlaga sem tíunduð eru í 1. gr. laganna, en í c lið greinarinnar er tekið fram að tryggja skuli réttaröryggi í meðferð skipulags- og byggingarmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi.

Jafnræðisreglu íslensks stjórnisýsluréttar er að finna í 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Kveður sú regla á um að við úrlausn mála skuli stjórnvald gæta samræmis og jafnræðis milli aðila. Í reglunni felst að almennt sé óheimilt að mismuna aðilum sem eins sé ástatt um. Sambærileg mál beri að afgreiða á sambærilegan hátt. Reglan á að hindra að ákvarðanir verði tilviljunarkenndar, byggðar á geðþótta eða annarlegum viðhorfum. Þrátt fyrir jafnræðisregluna getur þó verið réttlæt看legt að afgreiða sambærileg tilvik með ólíkum hætti ef slík niðurstaða byggir á frambærilegum og málefnalegum sjónarmiðum.

Skipulags- og byggingarráð hefur áður synjað erindi Fjarðarmóta ehf., sbr. bréf dags. 30. nóvember sl. Í rökstuðningi ráðsins sem fram kemur í bréfinu segir:

„[h]ér ræður ásýnd svæðisins og hæðir húsa miklu í ákvörðun ráðsins um að leyfa ekki deiliskipulagsbreytingu svo hægt sé að hækka húsið og fjölga íbúðum.

Ráðið telur rök umsækjanda um að fordæmi séu til staðar ekki fullnægjandi.“

Synjaði ráðið erindinu með ofangreindum rökstuðningi.

Hér verður ekki lagt sérstakt mat á það hvort rök ráðsins fyrir synjun erindisins byggi á málefnalegum sjónarmiðum, en að virtu því sem rakið hefur verið hér að framan má telja að rökstuðningurinn hafi mátt vera ítarlegri. Þannig gæti aðili málsins áttað sig betur á þeim sjónarmiðum sem ráðið horfir til og þá um leið getað metið hvort niðurstaða ráðsins hafi verið byggð á frambærilegum og málefnalegum sjónarmiðum, eins og krafa er gerð um. Einnig skorti á í bréfi skipulags- og byggingarráðs að aðila málsins hafi verið leiðbeint um að hann gæti óskað eftir frekari rökstuðningi. Hér má einnig benda á að ekki verður séð að skipulags- og byggingarráð hafi vísað til sambærilegra sjónarmiða í þeim ákvörðunum sem Fjarðarmót ehf. vísar til sem fordæma. Ætli ráðið að vísa til þessara sjónarmiða við afgreiðslu á erindi Fjarðarmóta ehf. skal áréttað að þau sjónarmið þurfa þá að vera frambærileg og málefnaleg og ákvörðun vera studd efnisrökum. Hér skal einnig lögð áhersla á þá skyldu að stjórnvöld upplýsi mál nægjanlega áður en ákvörðun er tekin.