



Árið 2014, fimmtudaginn 27. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ásgeir Magnússon héraðsdómari og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 109/2013, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðarbæjar frá 2. október 2013 um að samþykkja breytingar á deiliskipulaginu Hafnarfjörður, miðbær 2000, vegna lóða nr. 22 og 22b við Austurgötu og nr. 19 við Strandgötu.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### **úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 7. nóvember 2013, sem barst nefndinni 14. s.m., kæra Ásrún Matthíasdóttir og Jón Friðrik Sigurðsson, eigendur að Austurgötu 24, Hafnarfirði, þá ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðarbæjar frá 2. október 2013 að samþykkja breytingu á deiliskipulaginu Hafnarfjörður, miðbær 2000, vegna lóða nr. 22 og 22b við Austurgötu og nr. 19 við Strandgötu. Er þess krafist „að nýbyggingar á lóðunum nr. 22 og 22b við Austurgötu falli betur [að] núverandi skipulagi, skeri sig ekki úr núverandi götumynd Austurgötunnar og séu með nægjanlegum fjölda bílastæða“.

Verður að skilja málskot kæranda svo að þess sé krafist að hin kærða deiliskipulagsbreyting verði felld úr gildi er varðar breytingar á lóðum nr. 22 og 22b við Austurgötu.

Gögn málsins bárust frá Hafnarfjarðarbæ 28. nóvember 2013.

**Málavextir:** Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar hinn 28. maí 2013 var tekin fyrir umsókn um breytingu á deiliskipulaginu Hafnarfjörður, miðbær 2000, vegna Austurgötu 22 og 22b og Strandgötu 19. Í henni fólst að lóðirnar Austurgata 22 og 22b yrðu sameinaðar í eina lóð og gert væri ráð fyrir sex íbúðum á lóðinni ásamt sex bílastæðum, þar af einu fyrir hreyfihamlaða. Að auki var gert ráð fyrir tveggja hæða nýbyggingu á baklóð Strandgötu 19 með fjórum íbúðum. Samþykkt var að auglýsa tillöguna og var það gert 6. júní s.á., með athugasemdarfresti til 19. júlí s.á. Bárust athugasemdir við tillöguna, þ. á m. frá kærendum. Hinn 27. september s.á. var breytingin samþykkt af skipulags- og byggingarráði með svohljóðandi bókun: „Skipulags- og byggingarráð samþykkir deiliskipulagið þar sem brugðist hefur verið við athugasemdum, og að málinu verði lokið skv. 43. gr. skipulagslaga 123/2010. Skipulags- og byggingarráð tekur undir svör skipulags- og byggingarsviðs með áorðnum breytingum og gerir þau að sínum.“ Var athugasemdum kæranda svarað með bréfi sama dag og þar tekið fram hverjar breytingar hefðu verið gerðar að teknu tilliti til athugasemdanna. Var breyting á deiliskipulaginu samþykkt af bæjarstjórn 2. október 2013 og tók hún gildi með auglýsingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 6. nóvember s.á.

**Málsrök kæranda:** Kærendur skírskota til þess að fyrirhuguð bygging við Austurgötu 22 standi við hlið húss kæranda að Austurgötu 24 og tilheyni því Austurgötu en ekki Linnetsstíg.

Því ætti að taka mið af húsum við Austurgötu en ekki aðeins húsi eða húsum við Linnetstíg. Sé stærð og ásýnd fyrirhugaðra bygginga að Austurgötu 22 ekki í neinu samræmi við núverandi götumynd. Að auki sé aðeins gert ráð fyrir sex bílastæðum á fyrirbyggjandi teikningu og þar af einu stæði fyrir fatlaða, en kærendur telji það of lítið. Nú þegar séu vandræði með bílastæði við götuna. Í svari Hafnarfjarðarbæjar sé bent á að bílastæði í miðbæ Hafnarfjarðar geti nýst allri umferð um götur með aðkomu frá Strandgötu. Hins vegar hafi Austurgata ekki aðkomu frá Strandgötu heldur Linnetstíg og sé ekki hægt að ætla íbúum Austurgötu að nýta bílastæði í miðbæ Hafnarfjarðar. Loks líti kærendur svo á að athugasemdum þeirra hafi ekki verið svarað þar sem í svarbréfi sveitarfélagsins hafi einungis verið tekið tillit til tveggja þeirra athugasemda sem kærendur hafi haft í frammi, auk þess sem í svarbréfinu sé eingöngu fjallað um aðra þeirra tveggja lóða sem um ræðir.

**Málsrök Hafnarfjarðarbæjar:** Af hálfu sveitarfélagsins er vísað til þess að lóðirnar Austurgata 22 og 22b hafi samkvæmt skipulagsbreytingunni verið sameinaðar í eina lóð. Hafi ekki borist neinar athugasemdir vegna þeirrar sameiningar. Fyrirhugaðar nýbyggingar á lóð Austurgötu 22 muni ekki hafa áhrif á götumynd Austurgötu þar sem þær muni standa innarlega á lóðinni en ekki út við götu. Að auki haldist klettur við götu óbreyttur. Séu nýbyggingarnar lægri en hús á horni Austurgötu og Linnetstígs. Hvað varði bílastæði sé í gildandi deiliskipulagi Hafnarfjörður, miðbær 2000, gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð en fyrirhugað sé að reisa þar sex íbúðir. Að auki muni bílastæði fyrir fatlaða tilheyra einni íbúðinni. Þá sé tekið fram að við meðferð deiliskipulagsbreytinganna hafi verið komið til móts við athugasemdir kæranda.

**Athugasemdir leyfishafa:** Af hálfu leyfishafa er skírskotað til þess að fyrirhugaðar nýbyggingar séu ekki hærrí en nærliggjandi hús við Austurgötu sem séu tveggja hæða. Þetta sé svipað fyrirkomulag og á húsi sem áður hafi staðið á lóðinni Austurgötu 22b en verið rífið árið 2006. Sé gert ráð fyrir sex 80 m<sup>2</sup> íbúðum í fyrirhuguðum húsum á lóðinni. Samkvæmt skipulagi sé bílastæðapörf fyrir þessa stærð íbúða eitt stæði á hverja íbúð og sé af þeim sökum gert ráð fyrir sex bílastæðum fyrir lóðina, þar af einu fyrir hreyfihamlaða. Geti það ekki talist óeðlilegt að litlum íbúðum í miðbæ fylgi eitt stæði og varla sé hægt að ætlast til þess að eigendur lóðarinnar útvegi stæði fyrir nærliggjandi þjónustu eða íbúðir. Sé ekki sanngjarnt að reikna með því að meint bílastæðavandræði verði leyst á kostnað lóðareiganda Austurgötu 22. Sú lóð sé að nokkru leyti skorin frá götumyndinni þar sem stór klettur sé á milli Austurgötu 22 og 24. Fyrirhuguð hús muni standa aðeins innar í lóðinni en flest hús við Austurgötu til að hægt sé að nýta hluta lóðarinnar fyrir bílastæði. Að öðru leyti muni húsin falla vel að götumynd Austurgötu. Hafi deiliskipulagið verið lengi í vinnslu og unnið í góðri samvinnu við bæjaryfirvöld. Hafi verið tekið tillit til þeirra athugasemda sem borist hafi og tillögunni breytt með hliðsjón af þeim. Byggingarmagn hafi verið minnkað og lögum bygginga breytt, m.a. til að sjónlínur myndu haldast frá Strandgötu að Fríkirkjunni við Austurgötu.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um gildi samþykktar bæjarstjórnar Hafnarfjarðarbæjar á breytingu á deiliskipulaginu Hafnarfjörður, miðbær 2000, vegna lóðanna Austurgötu 22 og Strandgötu 19.

Sveitarstjórnir fara með skipulagsvaldið og bera ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags skv. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í því felst tæki sveitarstjórnar til að hafa áhrif á og þróa byggð og umhverfi með bindandi hætti, þ.m.t. götumynd. Með hliðsjón að framangreindu verður að líta svo á að ákvörðun um götumynd lúti fyrst og fremst skipulagslegum markmiðum sem eru á forræði sveitarfélaga fremur en lögvörðum hagsmunum einstaklinga.

Hin umdeilda tillaga var auglýst til kynningar og áttu kærendur þess kost að koma á framfæri athugasemdum sínum vegna hennar. Afstaða var tekin til athugasemda kæranda og þeim svarað auk þess sem nokkuð tillit var tekið til þeirra við endanlega afgreiðslu breytingartillögunnar. Samþykkt tillaga var send Skipulagsstofnun til lögboðinnar afgreiðslu og auglýsing um gildistöku hennar birt í B-deild Stjórnartíðinda. Var málsmeðferð því lögum samkvæmt.

Loks er hvorki að finna í lögum eða reglugerðum kröfu um lágmarksfjölda almennra bílastæða. Á uppdrætti deiliskipulagsins Hafnafjörður, miðbær 2000, var ekki gert ráð fyrir bílastæðum á greindum lóðum en í greinargerð með deiliskipulaginu segir varðandi umrætt skipulagssvæði að fyrir nýjar íbúðir sé gerð krafa um eitt bílastæði fyrir hverja íbúð en að öðru leyti sé ekki gert ráð fyrir breytingum á bílastæðakröfum. Hin umþrætta deiliskipulagsbreyting gerir ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð og fer því ekki í bága við almenna skilmála gildandi deiliskipulags á svæðinu.

Að öllu framangreindu virtu er kröfu kæranda um ógildingu hafnað.

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

#### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu á ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðarbæjar frá 2. október 2013 um að samþykkja breytingu á deiliskipulaginu Hafnafjörður, miðbær 2000, vegna lóða nr. 22 og 22b við Austurgötu og nr. 19 við Strandgötu.

  
 \_\_\_\_\_  
 Nanna Magnadóttir

  
 \_\_\_\_\_  
 Asgeir Magnússon

  
 \_\_\_\_\_  
 Þorsteinn Þorsteinsson

