



Árið 2015, miðvikudaginn 23. desember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 56/2014, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 16. apríl 2014 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir Velli 6. áfanga – Hnoðravelli 52-54-56-58.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 24. júní 2014, sem barst nefndinni 30. s.m., kæra eigendur og íbúar að Hnoðravöllum 7, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 46, 48 og 50, Hafnarfirði, þá ákvörðun Hafnarfjarðarbæjar frá 16. apríl 2014 að breyta deiliskipulagi Hnoðravalla 52, 54, 56 og 58.

Gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Jafnframt var gerð krafa um tímabundna stöðvun framkvæmda með vísan til 5. gr. laga nr. 130/2011, en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði nefndarinnar, uppkveðnum 20. ágúst 2014.

Málavextir: Hinn 11. desember 2013 sótti lóðarhafi Hnoðravalla 52, 54, 56 og 58 um breytingu á deiliskipulagi. Fólust umsóttar breytingar í því að sameina lóðir og fjölga raðhúsaíbúðum úr fjórum í sjö. Hinn 22. janúar 2014 skilaði lóðarhafi inn uppdrætti og var breytingartillagan grenndarkynnt í kjölfarið. Athugasemdir bárust, m.a. frá kærendum, og var fjallað um þær og umsóttu deiliskipulagsbreytingu á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 26. febrúar s.á. Var athugasemdum svarað með bréfi, dags. 13. mars s.á. Breytingartillagan var síðan tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarráðs 8. apríl s.á. og hún samþykkt. Var bókað að ráðið gerði svör skipulags- og byggingarsviðs við athugasemdum að sínum og að ekki væri talið að umrædd breyting myndi hafa í för með sér verulega aukið umferðarálag á hverfið umfram það sem gert væri ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Gert væri ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Smærri en fleiri íbúðir væru auk þess í ágætu samræmi við almenna þróun á byggingamarkaði og svaraði þörf fyrir minni íbúðir í nýjum hverfum, án þess að byggingarmagn væri aukið. Þá væru nýleg fordæmi um samsvarandi afgreiðslu erinda í hverfinu. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti tillöguna á fundi sínum 16. apríl 2014 og tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 2. júní s. á.

Málsrök kærenda: Kærendur vísa til þess að þeir séu eigendur nærliggjandi lóða. Hin kærða skipulagsbreyting hafi í för með sér aukið umferðarálag og bílastæðavanda þar sem bílastæðahlutfall minnki við fjölgun íbúða. Enn fremur valdi annmarkar á teikningum því að ekki fáiast séð hvort byggingarmagn minnki eða aukist og hvort byggingarreitur sé jafn stór og áður. Rökstuðning vanti fyrir því að minnkun og fjölgun íbúða sé í samræmi við almenna þróun á

byggingarmarkaði. Kærendur hafi fjárfest í fasteignum á þessu svæði á þeim forsendum að stefnt yrði að færri íbúum og stærri íverustöðum. Sé því um forsendubrest að ræða. Að auki hafi verið brotið gegn jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar þar sem aðeins talsmanni lóðarhafa hafi verið gefið tækifæri til að koma að sjónarmiðum sínum á fundi skipulags- og byggingarráðs 8. apríl 2014.

Málsrök Hafnarfjarðarbæjar: Af hálfu bæjarins er vísað til þess að hæpið sé að tala um mikla umferðaraukningu. Gera megi ráð fyrir að færri einstaklingar muni búa í minni íbúðum heldur en í þeim stærri. Samþykktur uppdráttur geri ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Á uppdrætti sé aðeins greint frá þeim breytingum sem gerðar séu á gildandi skipulagi eins og venja sé en annað haldist óbreytt. Í texta á uppdrættinum komi fram að byggingarreitur muni ekki stækka en færast fjær götu. Hvorki umfang húss né hæð þess muni aukast. Sé áréttað að fundir skipulags- og byggingarráðs séu lokaðir. Umsækjendur séu kallaðir á fund í undantekningartilvikum þegar afla þurfi frekari upplýsinga sem varði afgreiðslu málsins. Skipulags- og byggingarráð hafi fengið fulltrúa umsækjanda á sinn fund til að gera nánari grein fyrir fyrirætlunum sínum áður en endanleg afstaða hafi verið tekin til erindisins. Athugasemdir kæranda hafi hins vegar legið fyrir og engin ástæða verið til að kalla þá á fund vegna þeirra. Með vísan til þessa sé því hafnað að ekki hafi verið gætt andmælaréttar kæranda.

Athugasemdir lóðarhafa: Lóðarhafi vísar til þess að málsmeðferð hafi verið í fullkomnu samræmi við ákvæði skipulagslaga. Ítarlega hafi verið farið yfir athugasemdir kæranda og komist að þeirri niðurstöðu að þær gæfu ekki tilefni til að synja erindi lóðarhafa. Uppdrætti hafi verið breytt og sé nú gert ráð fyrir fleiri bílastæðum en áður. Því standist rök kæranda um fækkun bílastæða ekki. Sé á það bent að kærendur geti ekki gert tilkall til þess að engar breytingar séu gerðar á nærliggjandi lóðum. Því sé hafnað að jafnræðisregla stjórnsýsluréttar hafi verið brotin. Umsókn lóðarhafa hafi verið til meðferðar og kærendum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum við þá umsókn. Ekki sé gert ráð fyrir frekari aðkomu þeirra sem skili inn athugasemdum, sbr. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Niðurstaða: Hin umdeilda deiliskipulagsbreyting tekur til lóða á deiliskipulagssvæði Valla, 6. áfanga. Í breytingunni felst að lóðirnar að Hnoðravöllum 52, 54, 56 og 58, þar sem heimilt var að byggja fjögurra íbúða raðhús af gerðinni R3 hvert með sínu húsnúmeri, eru sameinaðar í eina lóð með sjö íbúða raðhúsi. Byggingarreit er breytt og hann færður til á lóðinni en reiturinn er ekki stækkaður. Nýtingarhlutfall er óbreytt og miðast við fullnýttan byggingarreit. Í stað átta bílastæða á lóð og fjögurra innbyggðra bílgeymsla verða nú 14 bílastæði á lóð.

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er umrætt skipulagssvæði merkt íbúðarsvæði, ÍB8. Í greinargerð aðalskipulagsins segir í kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð, Nýbyggingarsvæði: „Nýbyggingahverfi á skipulagstímabilinu eru Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði sunnan Reykjanesbrautar. [...] Gert er ráð fyrir að þéttleiki byggðarinnar verði: sérbylí og blönduð byggð (einbylí, parhús raðhús) 20 íbúðir á hvern ha lands, fjölbýli 45 íbúðir á hvern ha lands.“ Þá kemur fram í kafla 1.3.1. um markmið byggðar að tryggja skuli fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum og að þar séu ávallt til úthlutunar helstu gerðir húsa, bæði sérbylí og fjölbýli, með hliðsjón af eftirspurn eftir hverri húsagerð á hverjum tíma. Fer hin kærða deiliskipulagsbreyting ekki í bága við greinda stefnu og markmið aðalskipulagsins, sbr. 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og er áskilnaði 7. mgr. 12. gr. laganna um innbyrðis samræmi gildandi skipulagsáætlana jafnframt fullnægt.

Deiliskipulagsbreytingin var grenndarkynnt með vísan til 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, sem heimilar að grenndarkynna óverulegar breytingar á samþykktu deiliskipulagi, en með vísan til þess sem að framan greinir um eðli breytingarinnar verður hún að teljast óveruleg í skilningi ákvæðisins. Áttu kærundur þess kost að koma á framfæri athugasemdum sínum vegna breytingarinnar og að lokinni grenndarkynningu var tekin afstaða til athugasemda kæranda og þeim svarað. Verður því ekki fallist á að ekki hafi verið gætt andmælaréttar kæranda þó að fulltrúi lóðarhafa hafi mætt á fund skipulags- og byggingaráðs til upplýsingagjafar vegna ákveðinna atriða. Skipulags- og byggingarráð fjallaði um tillöguna á fundi sínum 8. apríl 2014 og vísaði henni til bæjarstjórnar, sem samþykkti hana á fundi 16. s.m. Samþykkt tillaga var send Skipulagsstofnun til lögboðinnar afgreiðslu og auglýsing um gildistöku hennar birt í B-deild Stjórnartíðinda 2. júní 2014. Var málsmeðferð tillögunnar því í samræmi við skipulagslög.

Sveitarstjórnir fara með skipulagsvald í sínu umdæmi og annast gerð deiliskipulags og breytingar á því, sbr. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga. Við töku skipulagsákvæðana ber m.a. að taka mið af því markmiði c-liðar 1. mgr. 1. gr. laganna að tryggt sé að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagsmunir heildarinnar séu hafðir að leiðarljósi. Þótt raðhúsaíbúðum fjölgi úr fjórum í sjö á viðkomandi lóð með umræddri deiliskipulagsbreytingu verður ekki talið að sú breyting geti að marki raskað grenndarhagsmunum kæranda, svo sem vegna aukinnar umferðar eða annars ónæðis, þegar lítið er til þess að nýtingarhlutfall lóðarinnar er óbreytt frá eldra skipulagi.

Að öllu framangreindu virtu þykir hin kærða deiliskipulagsákvörðun ekki haldin þeim form- eða efnisannmörkum sem leitt geti til ógildingar hennar. Verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu á ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 16. apríl 2014 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir Velli 6. áfanga – Hnoðravelli 52-54-56-58.

Nanna Magnadóttir

Ómar Stefánsson

Þorsteinn Þorsteinsson

