



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Árið 2020, föstudaginn 17. janúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 35/2019, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar frá 3. apríl 2019 um að veita byggingarleyfi til að breyta innra fyrirkomulagi hússins nr. 26 við Bæjarhraun.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 22. maí 2019, er barst nefndinni 23. s.m., kæra Fjóluvellir ehf., Suðurlandsbraut 32, Reykjavík, ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar frá 3. apríl 2019 um að veita byggingarleyfi til að breyta innra fyrirkomulagi hússins nr. 26 við Bæjarhraun „sem felur í sér stórbreytta notkun“. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Hafnarfjarðarbæ 21. júní 2019.

Málavextir: Kærandi er eigandi blómaverslunar að Bæjarhrauni 26, matshluta 0101. Með umsókn, dags. 11. mars 2019, sótti eigandi matshluta 102 í umræddri fasteign um að breyta innra fyrirkomulagi Bæjarhrauns 26 samkvæmt teikningum, dags. 5. mars s.á. Nánar tiltekið var sótt um að breyta innra fyrirkomulagi þannig að húsnæðið hentaði sem veitingastaður í flokki III. Teikningarnar voru áritaðar og með stimpli Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins og Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. Byggingarfulltrúi samþykkti erindið á afgreiðslufundi 3. apríl 2019 í samræmi við lög um mannvirki nr. 160/2010 og er það sú ákvörðun sem kærð er.

Sótt var um starfsleyfi fyrir starfsemi í samræmi við ákvæði laga um matvæli nr. 93/1995 og laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Með bréfi, dags. 23. apríl 2019, óskaði Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis eftir upplýsingum frá byggingarfulltrúa um hvort umræddur rekstur væri í samræmi við samþykktu notkun fasteignarinnar. Byggingarfulltrúi svaraði með tölvupósti 3. maí s.á. þar sem fram kom að reksturinn væri í samræmi við samþykktu notkun fasteignarinnar.

Í málinu liggur fyrir minnisblað skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar, dags. 9. maí 2019. Er þar tekið fram að lóðin Bæjarhraun 26 sé á landnotkunarsvæði, sem skilgreint sé sem athafnasvæði, merkt AT1, í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Er og m.a. vísað til þess að skipulagslega séu engar forsendur sem mæli gegn því að heimila rekstur veitingahúss að Bæjarhrauni 26. Byggingarleyfisumsókn um breytingar á innra fyrirkomulagi í eign 0102 hafi verið samþykkt þar sem hún samræmist viðkomandi skipulagsuppráttum og uppfyllti skilyrði byggingarreglugerðar er lúti að fyrirhugaðri starfsemi í rýminu.

Málsrök kæranda: Kærandi vísar til þess að rekstur blómaverslunar hafi verið í tæp 40 ár að Bæjarhrauni 26. Í upphafi hafi húsnæði það sem nú sé verið að breyta í vínveitinga-, skemmti- og hljómleikastað fyrir þungarokk verið hannað með rekstur verslunar í sérhönnuðu blómahúsi í huga. Því hafi kærandi í raun alltaf mátt búast við að fyrirhugaður rekstur yrði aldrei leyfður án samþykkis kæranda. Vísist til 27. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 þar sem fram komi í 4. mgr. ákvæðisins að ef breytt nýting valdi sumum eigendum, einum eða fleiri, sérstökum óþægindum þá geti einn krafist þess að ekki verði af breytingunum. Kærandi hafi bent skipulagsyfyrvöldum á að vilji þau tryggja Íslenska Rokkbarnum framtíðarhúsnæði sé þeim í lófa lagið að kaupa eignarhluta kæranda ásamt byggingarrétti, sem og að greiða blómaversluninni skaðabætur í samræmi við 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sterk neikvæð afstaða kæranda vegna beiðni um samþykki um rekstrarleyfi til handa Íslenska Rokkbarnum hafi strax komið fram. Samkvæmt lögum og leiðbeiningum frá byggingarfulltrúa hefði samþykki kæranda þurft að liggja fyrir til að leyfa eða samþykkja rekstur vínveitinga- og hljómleikastaðar. Lífsviðurværi kæranda og grunnur að fjárhagslegri afkomu hans byggist á að viðkvæmur rekstur blómaverslunarinnar verði ekki fyrir tekjumissi, truflunum og öðrum þeim ótal vandamálum og óþægindum sem muni fylgja eða geti fylgt ákvörðun byggingarfulltrúa og bæjarráðs. Hver viti borinn maður geti ekki reiknað með eða fullyrt að þessi rekstur sé það aðlaðandi hann dragi aukin viðskipti til blómaverslunarinnar.

Málsrök Hafnarfjarðarbæjar: Af hálfu bæjaryfirvalda er vísað til þess að um sé að ræða umsókn um breytingu á innréttingu verslunar- og þjónusturýmis á fyrstu hæð. Við töku ákvörðunarinnar hafi legið fyrir þær forsendur að umrætt húsnæði væri staðsett á landnotkunarsvæði sem skilgreint væri sem athafnasvæði í gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Í skilmálum aðalskipulags segi einnig að „í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns skilgreint sem athafnasvæði, annars vegar fyrir iðnað og hins vegar verslun og þjónustu.“ Sé umrædd stefna um landnotkun í gildandi aðalskipulagi í fullu samræmi við gr. 6.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sé þar gert ráð fyrir að sá flokkur skuli tiltekinn fyrir reitinn sem sé ríkjandi en umfang annarrar landnotkunar skuli nánar tilgreint í skilmálum. Undir verslun og þjónustu falli skv. c-lið gr. 6.2. meðal annars hótél, gistiheimili, veitingahús og skemmtistaðir. Því sé ljóst að á lóðinni Bæjarhrauni 26 sé meðal annars gert ráð fyrir að þar sé rekin veitinga- og/eða skemmtistaður. Að því virtu hafi byggingarfulltrúi samþykkt umrædda umsókn um breytingu á innra fyrirkomulagi húsnæðisins, enda hafi umsóknin verið í samræmi við gildandi skipulag og hafi uppfyllt skilyrði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lúti að fyrirhugaðri starfsemi í rýminu.

Hvað varði tilvísun kæranda í væntanlega ákvörðun bæjarráðs þá skuli upplýst að bæjarráð hafi enga ákvörðun tekið í tengslum við breytingar á innra rými eða rekstri að Bæjarhrauni 26. Slík erindi heyri ekki undir bæjarráð. Vegna fullyrðingar kæranda um að „leyfi til rekstrar skemmtistaðarins liggja fyrir“ skuli upplýst að hvorki byggingarfulltrúi né bæjarráð hafi veitt umsögn vegna umsóknar rekstraraðila um nýtt rekstrarleyfi fyrir veitingastað í flokki III.

Leyfishafa var tilkynnt um framkomna kæru og gefinn kostur á að koma að athugasemdum vegna hennar sem hann nýtti sér ekki.

Niðurstaða: Lóðin Bæjarhraun 26 er á ódeiliskipulögðu svæði og er í máli þessu deilt um lögmæti byggingarleyfis sem heimilar að innra skipulagi húss á lóðinni verði breytt að hluta á þann veg að húsnæðið henti sem veitingastaður í flokki III.

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að þegar sótt sé um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem sé í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggi ekki fyrir geti sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hafi til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Kemur og skýrt fram í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að skipulagslögum að grenndarkynnt skuli í slíkum tilvikum. Er þannig með ótvíræðum hætti lögð sú skylda á sveitarfélög að sjá til þess að grenndarkynning fari fram áður en leyfi er gefið til framkvæmda á ódeiliskipulögðu svæði og það þrátt fyrir að framkvæmd sé í samræmi við aðalskipulag hvað landnotkun varðar. Sú undantekning er þó gerð í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga að skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Samkvæmt þeim upplýsingum sem úrskurðarnefndin hefur undir höndum hefur grenndarkynning ekki farið fram. Þá hefur málið ekki komið til kasta skipulagsnefndar og hún því ekki nýtt sér greinda heimild 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga til að falla frá grenndarkynningu.

Þar sem hvorki hefur farið fram grenndarkynning né verið fallið frá henni í samræmi við 44. gr. skipulagslaga verður hin kærða ákvörðun felld úr gildi.

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

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar frá 3. apríl 2019 um að heimila breytt innra fyrirkomulag hússins nr. 26 við Bæjarhraun.

Nanna Magnadóttir (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

