



Árið 2024, þriðjudaginn 6. febrúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Halldóra Vífilsdóttir arkitekt.

Fyrir var tekið mál nr. 5/2024, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Reykjanesbæjar frá 9. janúar 2024 um að heimila frávik á deiliskipulagi Helguvíkur, iðnaðar- og hafnarsvæði, vegna byggingar atvinnuhúsnæðis á lóð nr. 13 við Hólmsbergsbraut.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 16. janúar 2024, er barst nefndinni sama dag, kærir húsfélagið Hólmsbergsbraut 17, Reykjanesbæ, þá ákvörðun bæjarstjórnar Reykjanesbæjar frá 9. janúar 2024 að heimila frávik á deiliskipulagi Helguvíkur, iðnaðar- og hafnarsvæði, vegna byggingar atvinnuhúsnæðis á lóð nr. 13 við Hólmsbergsbraut.

Með bréfi til úrskurðarnefndarinnar, dags. 16. janúar 2024, er barst nefndinni sama dag, kærir sami aðili útgáfu byggingarleyfis, dags. 19. janúar 2024, fyrir atvinnuhúsnæði á lóð nr. 13 við Hólmsbergsbraut, sbr. þá ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar frá 11. s.m. að samþykkja byggingaráform hússins. Verður kærúmál það, sem er nr. 6/2024, sameinað máli þessu þar sem um samofin mál er að ræða sem sami aðili stendur að, enda þykja hagsmunir hans ekki standa því í vegi.

Er þess krafist að hinar kærðu ákvarðanir verði felldar úr gildi. Jafnframt er gerð krafa um stöðvun framkvæmda á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og verður því ekki tekin afstaða til stöðvunarkröfu kæranda.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjanesbæ 25. janúar 2024.

Málsatvik og rök: Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar 6. október 2023 var tekin fyrir beiðni lóðarhafa Hólmsbergsbrautar 13 um frávik á deiliskipulagi Helguvíkar, iðnaðar- og hafnarsvæði, er fólst m.a. í því að byggingarreitur yrði staðsettur í 6 m fjarlægð frá austanverðum lóðamörkum í stað 10 m. Var erindinu frestað til aukafundar ráðsins 13. október s.m. Á þeim fundi var beiðnin samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda, sbr. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Var frávikikið grenndarkynnt með bréfi skipulagsfulltrúa, dags. 27. s.m., með vísan til 5. mgr. 13. gr., 2. mgr. 43. gr. og 1. og 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Hinn 27. nóvember 2023 kom kærandi á framfæri andmælum vegna „[fyrirhugaðra breytinga] á samþykktu deiliskipulagi fyrir Hólmsbergsbraut 13“ og staðhæfði m.a. að byggingarfulltrúi hefði brotið lögbundnar skyldur sínar við úttekt mannvirkisins á Hólmsbergsbraut 17. Óskaði kærandi eftir því að afgreiðslu málsins yrði frestað þar til skorið hefði verið úr um skaðabótaskyldu sveitarfélagsins. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 20. desember 2023 var fyrrgreind beiðni um frávik á skipulagi tekin fyrir að nýju. Bókaði ráðið að lóðarhafi Hólmsbergsbrautar 13 væri ekki aðili máls varðandi Hólmsbergsbraut 17 og samþykkti

að vikið yrði frá deiliskipulagi svæðisins þannig að „byggingarreitur stækkar til austurs og að mörk byggingar til suðurs og norðurs verði þau sömu og eldri byggingar á sama reit.“ Bæjarstjórn samþykkti afgreiðsluna á fundi 9. janúar 2024. Á grundvelli þess samþykkti byggingarfulltrúi 11. s.m. umsókn lóðarhafa Hólmlbergsbrautar 13 um byggingarleyfi fyrir steinsteyptu húsi á lóðinni. Leyfið var gefið út 16. s.m.

Kærandi álitur að mannvirkið að Hólmlbergsbraut 17 hafi ekki verið byggt í samræmi við byggingarleyfi, lög og reglugerðir. Mannvirkið sé rangt staðsett eða 2,67 m út fyrir byggingarreit samkvæmt útgefnu lóðarblaði. Það rýri notagildi þeirrar lóðar verulega. Við fyrirhugaða breytingu á samþykktu deiliskipulagi fyrir Hólmlbergsbraut 13 hafi kærandi komið á framfæri andmælum, en engin efnisleg svör hafi borist þrátt fyrir lögbundna skyldu þar um skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Hinar kærðu ákvarðanir brjóti á skýran hátt gegn réttindum kæranda. Ekki hefði verið tilefni til að taka umrædda ákvörðun áður en skorið hefði verið úr um skaðabótaskyldu sveitarfélagsins og byggingarstjóra mannvirkisins á lóð Hólmlbergsbrautar 17. Í því sambandi sé bent á að byggingarfulltrúi hafi brotið gegn lögbundnum skyldum sínum samkvæmt þágildandi lögum skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, svo og byggingarreglugerð nr. 441/1998, enda hefði við lögbundnar úttektir átt að koma í ljós að mannvirkið væri ekki staðsett rétt í samræmi við útgefið lóðarblað. Kærandi hafi verið í góðri trú um að byggt hafi verið í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir.

Reykjanesbær hafnar kröfum kæranda.

Leyfishafa var gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum en engar bárust.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti þeirrar ákvörðunar bæjarstjórnar Reykjanesbæjar frá 9. janúar 2024 að heimila frávik á deiliskipulagi Helguvíkur, iðnaðar- og hafnarsvæði, vegna byggingar atvinnuhúsnæðis á lóð nr. 13 við Hólmlbergsbraut. Jafnframt er deilt um lögmæti ákvörðunar byggingarfulltrúa sveitarfélagsins frá 11. s.m. um að samþykkja byggingaráform hússins.

Í skipulagsrétti gildir sú meginregla að framkvæmdir skulu vera í samræmi við skipulag, sbr. 1. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skal gera deiliskipulag á svæðum þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Í þeim tilvikum þar sem fyrirhuguð framkvæmd samræmist ekki deiliskipulagi svæðisins ber að gera breytingu á deiliskipulagi áður en leyfi er veitt fyrir framkvæmdinni. Fer um þá breyting eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna, nema breytingin sé óveruleg og skal þá fara fram grenndarkynning, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Í 3. mgr. er svo kveðið á um að sveitarstjórn geti heimilað að vikið sé frá kröfu 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu „þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.“ Óskilt er samkvæmt orðalagi greinarinnar að grenndarkynna slík frávik.

Fyrir liggur í máli þessu ódagsett bréf leyfishafa þar sem óskað er eftir „fráviki frá skipulagi/lóðarblaði“ fyrir lóðina Hólmlbergsbraut 13. Var m.a. óskað eftir því að byggingarreitur yrði staðsettur í 6,0 m fjarlægð frá austanverðum lóðamörkum í stað 10 m. Með því leitaði leyfishafi eftir heimild bæjarstjórnar til að víkja frá kröfu um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Þrátt fyrir það var erindið tekið fyrir sem „breyting á deiliskipulagi“ og samþykkt að grenndarkynna það skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Að endingu fór þó svo að bæjarstjórn samþykkti frávik á skipulagi og liggur beinast við að álykta að það hafi verið gert á grundvelli 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga felur í sér undanþágu frá áðurnefndri meginreglu um að framkvæmdir skuli vera í samræmi við skipulag og ber því að túlka ákvæðið þröngt. Er skýrt af orðalagi þess að hagsmunir nágretta mega í engu skerðast hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Líta verður svo á að tilfærsla byggingarreits Hólmlbergsbrautar 13 um 4 m í átt að lóð kæranda hafi grenndaráhrif gagnvart honum umfram það sem hefði verið að óbreyttu skipulagi. Með því voru ströng skilyrði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga ekki uppfyllt þegar hin kærða ákvörðun bæjarstjórnar var tekin og verður því að fella hana úr gildi af þeim sökum. Þar sem ekki liggur fyrir samkvæmt þessu gild heimild til að víkja frá skipulagi svæðisins verður hið kærða byggingarleyfi einnig fellt úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun bæjarstjórnar Reykjanesbæjar frá 9. janúar 2024 að heimila frávik á deiliskipulagi Helguvíkur, iðnaðar- og hafnarsvæði, vegna byggingar atvinnuhúsnæðis á lóð nr. 13 við Hólmlbergsbraut.

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar frá 11. janúar 2024 um að samþykkja byggingaráform atvinnuhúsnæðis á lóð nr. 13 við Hólmlbergsbraut.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Halldóra Vífilsdóttir (sign)