

M I N N I S B L A Ð

Til: Garðabæjar

Frá: Juris slf.

Dags.: 29. júní 2015

Efni: Lagning stofnstígs við Hafnarfjarðarveg – athugasemdir eiganda að Hegranesi 31

A. Inngangur

1. Áformað er að leggja hjóla- og göngustíg yfir Arnarneshæð milli Hafnarfjarðarveggar og lóða við Hegranes og Súlunes til samræmis við gildandi skipulagsáætlanir, og var íbúum tilkynnt um fyrirhugaðar framkvæmdir með bréfi þess efnis, dags. 5. júní 2015. Er minnisblað þetta tekið saman í tilefni af fyrirspurn fasteignareiganda að Hegranesi 31, þar sem óskað er eftir afstöðu Garðabæjar til bótaskyldu vegna framkvæmdanna.

2. Eigandi fasteignarinnar að Hegranesi 31 telur að stofnstígurinn leiði til „áður óþekktis ónæðis“ gagnvart lóðinni vegna umferðar vegfarenda, þar sem það dragi úr friðhelgi einkalífs íbúa að vegfarendur geti „horft inn í garð“ og inn um glugga fasteignarinnar. Jafnframt muni lýsing við stíginn og ófriður vegna snjómoksturstækja leiða til aukins ónæðis. Þá var óskað eftir upplýsingum um hvort bæjarfélagið hafi gert ráð fyrir bótum til lóðareiganda vegna framkvæmdanna, sbr. 50. og 51. gr. a. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísar eigandi í því sambandi m.a. til „lækkunar á verðgildi fasteignar“ auk kostnaðar vegna breytinga og lengingar á girðingum við lóðarmörk, og kostnaðar við að setja upp gardínur. Er að lokum vísað til þess að hægt sé að koma í veg fyrir fyrirsjáanlegt tjón með því að leggja stíginn hinum megin við núverandi hljóðmön en sú lausn sé til samræmis við meðalhóf.

B. Fyrirhugaður stofnstígur og hljóðvarnir

3. Fyrir liggur að við gerð deiliskipulags var göngu- og reiðhjólástígur um Hegranes og Súlunes færður í nýja legu, meðfram Hafnarfjarðarvegi, innan við hljóðvarnir. Með nýrri legu á stígnum var leitast við að létta á umferð um húsagötur og auka öryggi íbúa og annarra vegfarenda. Þá er þar vísað til þess að við *nánari útfærslu* á stofnstígnum yrði m.a. lögð áhersla á öryggi gangandi og hjólandi vegfaranda, bætt hljóðvist og að ekki yrði raskað þeim gróðri sem er innan lóðarmarka, sem og að friðhelgi nærliggjandi íbúðalóða verði virt eins og kostur er. Gert er ráð fyrir stígnum í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016.

4. Eigendur fasteignarinnar að Hegranes 15 skiluðu inn athugasemdum við auglýsta deiliskipulagstillögu, þar sem óskað var eftir því að lega stígsins yrði flutt austan við núverandi hljóðmön og allt land meðfram lóðarmörkunum yrði látið í friði eða hætt yrði við framkvæmdirnar og tillagan að stígnum fjarlægð úr skipulagstillögunni. Var í því sambandi vísað til ófyrirsjáanlegra breytinga við það að færa núverandi hljóðmön, núverandi trjágróður gæti skemmst sem myndi auka á hljóðmengun, friðhelgi væri rofin, óöryggi og

hugsanlegt tjón fyrir íbúa, sem og að breidd göngu- og hjólréiðastígs þurfi að vera a.m.k. 4 m. Tók sveitarfélagið afstöðu til framangreinds og lagði áherslu á að í frekari útfærslum yrði lögð áhersla á öryggi gangandi og hjólandi vegfaranda, bættu hljóðvist, ekki yrði raskað gróðri innan lóðarmarka viðkomandi lóðar og að friðhelgi nærliggjandi yrði virt eins og kostur væri. Ekki voru gerðar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna af hálfu eigenda fasteignarinnar að Hegranesi 31.

5. Samkvæmt fyrirbyggjandi hönnunargögnum Landslags frá 15. maí 2015 er gert ráð fyrir að stofnstígurinn verði 3 metra breiður og staðsettur *uppi á hljóðmön*, en jafnframt að færa skuli hljóðmönina nær Hafnarfjarðarvegi. Verður stígurinn staðsettur í allt að 8 m fjarlægð frá lóðarmörkum við Hegranes 31. Þá á að auka hljóðvarnir og skerma innsýn í aðliggjandi garða með girðingum við stígsbrún vestan megin, sem verður 1,6 m að hæð, en fyrir liggur að hugsanlega yrði hún hækkuð í 1,8 m. Í greinargerð með forhönnunarteikningum kemur fram að virkni hljóðmana ættu að *aukast verulega* við að færast nær Hafnarfjarðarvegi, en ætla má lóðargirðingar á stígsbrún séu jafnframt til þess fallnar að takmarka hljóðmengun.

6. Í framangreindu erindi eiganda í Hegranesi 31 er vísað til þess að hægt sé að koma í veg fyrir fyrirsjáanlegt tjón með því að leggja stígin austan megin við núverandi hljóðmön en sú lausn sé til samræmis við meðalhóf, sbr. hér að framan. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir því að stígurinn verði lagður lóðarmegin við hljóðmönina og ganga því núverandi fyrirætlanir skemur gagnvart lóðareigendum við Hegranes að því er þetta varðar. Skipulagsyfirlögd hafa hins vegar talið að staðsetning austan hljóðmanar, við Hafnarfjarðarveg, leiði m.a. til þess að öryggi vegfarenda um hann sé ekki nægilega tryggt.

C. Meint áhrif stofnstígs á Hegranes 31

7. Ákvæði 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mælir fyrir um að leiði skipulag, eða breyting á skipulagi, til þess að verðmæti fasteignar skerðist *verulega*, umfram það sem á við um sambærilegar eignir í næsta nágranni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

8. Eigandi Hegranes 31 vísar fyrst og fremst til þess í athugasemdum að lagning stígsins leiði til þess að ónæði aukist í því tilliti að gangandi vegfarendur geti „horft inn í garð“ og inn um glugga fasteignarinnar, sem muni raska friðhelgi einkalífs íbúa. Þá sé og gert ráð fyrir lýsingu við stígin sem valdi ónæði, auk þess sem ónæði verði af snjómokstri.

9. Samkvæmt núverandi hönnun stígsins er gert ráð fyrir að sú hljóðmön sem til staðar er verði færð fjar fasteigninni, og verður af þeim sökum ekki skerðing á núverandi gróðri á lóðinni Hegranesi 31. Mun gróður því að hluta til takmarka sjónlínu að göngustígnum. Fyrirhuguð lóðargirðing, sem verður a.m.k. 1,6 metrar á hæð, mun án efa draga verulega úr meintu ónæði af sýnileika umferðar, og enn frekar verði lóðargirðingin hækkuð í 1,8 m. Fallast má á að allar ráðstafanir í þá veru að draga úr ónæði að þessu leyti væru æskilegar. Sama á við um ráðstafanir til að draga úr mikilli ljósmengun af stígnum ef kostur er. Allt að einu verður þó ekki talið, miðað við nefndar mótvægisáðgerðir, að um svo *verulega* skerðingu sé að ræða, að hún sé umfram það sem almennt má búast við miðað við staðsetningu eignarinnar í námunda við umferðarleiðir.

10. Þá verður og ekki framhjá því litið að umræddar framkvæmdir, þ.e. að færa hljóðmön nær Hafnarfjarðarvegi, auk hljóðskermunar (og lóðargirðinga), sem að framan er lýst, eru talðar auka hljóðvörn verulega, og mega því teljast til hagsbóta fyrir íbúa við Hegranes. Verður því heldur vart talið að hávaði sem tengist snjóhreinsun hafi hér sérstaka þýðingu.

11. Með hliðsjón af fyrirliggjandi hönnunarlýsingu á göngu- og hjóltreiddastígnum, svo og með tilliti til annarra mótvægisáðgerða, sem hugsanlegar eru, verður að telja að aðeins geti verið um *óverulegt* ónáð að ræða af umferð um stígin. Telst verðmæti fasteignarinnar að Hegranesi 31 því vart skerðast við framkvæmdina, og ekki umfram eða frekar en ætla má varðandi sambærilegar eignir.

D. Niðurstaða

12. Af hönnunargögnum og fyrirliggjandi upplýsingum virðist lögð áhersla á að gætt sé að því að velja þá staðsetningu fyrir stofnstíg sem veldur sem minnstri röskun fyrir fasteignareigendur aðliggjandi lóða, til samræmis við meðalhófsreglu stjórnisýsluréttarins, sbr. og ummæli í greinargerð með deiliskipulagi, samhliða áherslu á öryggi vegfarenda og bætt hljóðvist.

13. Með hliðsjón af fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum er tæplega unnt að líta svo á að bótaréttur geti skapast til handa eigendum fasteignarinnar að Hegranesi 31, enda aðeins um *óverulega* röskun að ræða og er hún ekki umfram það sem við á um aðrar eignir í næsta nágrenni eða búast má við, miðað við staðsetningu fasteignarinnar o.fl. Þannig verður ekki séð að eigendur að Hegranesi 31 verði fyrir *tjóni* af þeim sökum, líkt og þeir þurfa að sýna fram á, enda vegur þar upp á móti líkleg aukin virkni hljóðmana til hagsbóta fyrir þá, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Reynir því ekki á ákvörðun bóta og bótakröfu, sbr. 51. gr. a. sömu laga, að telja verður.

Minnisblað þetta er sett fram með hefðbundnum fyrirvörum og tekur mið af þeim gögnum og upplýsingum sem lágu til grundvallar samningu þess.