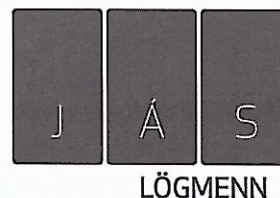


Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík



STJÓRNSÝSLUKÆRA

1. Aðild

Kærandi er Dalsnes ehf., kt. 600794-2059, Fossaleyni 21, 112 Reykjavík.

2. Fyrirsvor

Árni Helgason, lögmaður, JÁS Lögmenn, Skólavörðustíg 3, 101 Reykjavík, fer með mál þetta fyrir hönd kæranda.

3. Kröfugerð

Kærandi gerir þá kröfu að Garðabæ, kt. 570169-6109, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ, verði gert að svara erindi kæranda, dags. 28. mars 2019 og taka afstöðu til þeirra tillagna sem þar koma fram, **annars vegar** að „skipulagi lóðarinnar að Hrauntungu verði breytt í þá veru að þar megi byggja litlar, hagkvæmar einingar, sem gætu m.a. hentað ungu fólki á húsnæðismarkaði og eldra fólki sem vill minnka við sig. Byggt yrði á tveimur hæðum, allt að 60 einingar alls. Tekið yrði frá svæði á lóðinni fyrir leiksvæði sem yrði byggt upp í samvinnu við bæjaryfirvöld. Heildaryfirbragð svæðisins yrði skipulagt með það að markmiði að vernda og nýta þann gróður sem þar er og gera Garðabæingum og öðrum náttúruunnendum kleift að njóta útivistar á lóðinni“ og **hins vegar** ef fyrri tillaga er ekki samþykkt, að „skipulagi lóðarinnar verði breytt í þá veru að lóðinni verði skipt upp í minni einbýlishúsalóðir, allt að 15 lóðir. Tekið yrði frá svæði á lóðinni fyrir leiksvæði sem yrði byggt upp í samvinnu við bæjaryfirvöld. Heildaryfirbragð svæðisins yrði skipulagt með það að markmiði að vernda og nýta þann gróður sem þar er og gera Garðabæingum og öðrum náttúruunnendum kleift að njóta útivistar á lóðinni.“

4. Kæruefni og kærueimild

Kært er brot Garðabæjar á málshraðareglu 4. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 með því að hafa ekki svarað erindi kæranda frá 28. mars 2019 og ítrekuðum fyrirspurnum í kjölfar þess.

Kærandi vísar til laga nr. 131/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, m.a. 1. og 4. gr. laganna um valdsvið nefndarinnar. Í 4. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga kemur fram að kæru á grundvelli þess ákvæðis skuli beint til þess stjórnvalds sem heimilt er að kæra það til.

5. Málsatvik og málsástæður

Undirritaður hefur gætt hagsmuna kæranda, Dalsness, í samskiptum við Garðabæ. Félagið er eigandi fasteignarinnar Hrauntungu í Garðabæ, fnr. fnr. 207-2677, en lóðin er um 3,2 hektarar að stærð.

Félagið kærði til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála ákvörðun Garðabæjar 16. mars 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Garðahrauns. Málið fékk númerið 131/2017 og var kveðinn upp úrskurður 10. janúar sl. Í kjölfarið sendi kærandi erindi til Garðabæjar, á grundvelli þeirra forsendna sem fram komu í úrskurðinum, en hefur enn ekkert svar fengið frá bænum, þrátt fyrir fjölda ítrekana.

Nánar tiltekið var aðdragandi umræddrar kærú sá að Dalsnes eignaðist lóðina að Hrauntungu við kaup af Ríkiskaupum árið 2011 og lýsti strax í kjölfarið yfir áhuga á því við bæjaryfirvöld í Garðabæ að skipuleggja hana upp á nýtt, þannig að skipulögð yrði byggð á jörðinni, líkt og gert hafði verið við lóðir í kring. Ítrekað hefur komið fram af hálfu kæranda að sú byggð gæti farið mjög vel saman við þann gróður og útsýni sem fyrir er á lóðinni og að vinna mætti skipulag lóðarinnar þannig að Garðbæingar og aðrir gætu notið umhverfisins. Þessi sjónarmið voru m.a. kynnt fyrir bæjarstjóra Garðabæjar og skipulagsnefnd Garðabæjar árið 2015 og 2016.

Þegar bærinn hóf vinnu við að breyta skipulagi fyrir hverfið ítrekaði umbjóðandi minn þessi sjónarmið með erindi 24. ágúst 2016. Illa gekk hins vegar að fá viðbrögð við þeim athugasemdum, þrátt fyrir ítrekaðan eftiráræktur um stöðu málsins, m.a. 24. janúar 2017, 16. maí 2017 og 26. maí 2017, 31. maí 2017, 26. júní 2017 og 26. september 2017. Það var svo loks í október 2017 sem viðbrögð bæjarins við athugasemd umbjóðanda míns fengust, en þar kom fram að fyrrverandi lóðarhafi hefði lagt áherslu á að „hafa lóðina óbyggða og varðveita gróðurinn sem hann hafði lagt sál sína í að rækta. Ákveðin gæði eru fólgin í slíku umhverfi sem skipulagið varðveitir og í því felst enginn mismunur gagnvart lóðarleiguhafa sem áfram hefur sinn rétt samkvæmt leigusamningi um að byggja eitt hús.“

Ekki fengust frekari viðbrögð frá bænum, sem að svo mæltu afgreiddi skipulagið óbreytt. Dalsnes kærði þá ákvörðun því til nefndarinnar og byggði m.a. á því að rökstuðningur bæjarins fyrir þeirri synjun stæðist ekki. Í ákvörðun nefndarinnar er m.a. fjallað um valdheimildir sveitarstjórna og tekið fram að þótt sveitarstjórnun sé gefið talsvert svigrúm við mat á því hvort skipuleggja megi lóðir og svæði fyrir íbúabyggð verði slíkt mat að byggjast á málefnalegum forsendum og telur nefndin að þau sjónarmið sem bærinn hefur teft fram standist ekki þann áskilnað. Nánar tiltekið segir í niðurstöðu nefndarinnar (neðst bls. 4):

„Telja verður að við ákvörðun um skipulag tiltekins svæðis geti sveitarfélag ekki látið niðurstöðu sína ráðast af vilja fyrrum lóðarleiguhafa um uppbyggingu á lóðinni.“

Í úrskurðinum er svo rakið hvernig deiliskipulag Garðahrauns hafi þróast frá árinu 2003, m.a. með tilliti til gatnaframkvæmda og nýs Álfanesvegar og telur nefndin að í hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu felist „fyrst og fremst breyting á legu gatna“ og að ekki hafi verið gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu fyrir utan einni nýrri lóð við götuna Steinprýði á svæði þar sem uppbygging var fyrirhuguð allt frá gilditöku upprunalegs deiliskipualgs árið 2003. Nefndin taldi að ekki hefði verið brotið jafnræði gegn kæranda, en tók hins vegar fram að í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar sé gert ráð fyrir „þeim möguleika að lóðinni Hrauntungu, sem og annarri stórrí lóð, verði skipt í smærri lóðir með sambærilegu skipulagi og þar sé lýst. Verður að telja að með því móti hafi verið komið í nokkru til móts við óskir kæranda og meðalhófs verið gætt.“

Er þarna væntanlega vísað til annars vegar ákvæðis 1.3.2. í með deiliskipulagi frá 2003 (bls. 4), en þar segir:

„Skipulagi lands Hrauntungu, sem er rúmlega 3 ha. að stærð, er frestað um óákveðinn tíma, en reiknað er með að byggt verði þar á sambærilegan hátt, og er áætlað að þar verði leiksvæði.“

Einnig má vísa til greinargerðar með deiliskipulagsbreytingu frá árinu 2017, kafla 1.5., bls. 4. en þar segir svo:

„Gert er ráð fyrir þeim möguleika að lóðum Hrauns og Hrauntungu verði skipt í smærri lóðir, með sambærilegu skipulagi og hér er fjallað um.“

Með ofangreindum rökstuðningi var ákvörðun bæjarins staðfest.

Af hálfu Dalsnes var litið svo á að þær forsendur sem fram komi í úrskurði nefndarinnar feli í sér mikilvæga viðurkenningu á tvennu; annars vegar að sá rökstuðningur sem bærinn hafði teft fram fyrir synjun sinni eða eftir atvikum viðbragðsleyfi við erindum Dalsnes, þ.e. að vísa til vilja látins manns, væru ekki málefnaleg og hins vegar að fyrirbyggjandi greinargerð fæli í sér að lóðarhafi Hrauntungu hefði þann möguleika að fá lóð sinni skipt upp í smærri lóðir.

Á grundvelli þessa var erindi sent til Garðabæjar. dags. 28. mars 2019, sjá viðhengi. Þar voru málavextir raktir, sem og niðurstaða og forsendur úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í ofangreindu máli, nr. 131/2017 og lögð fyrir bæinn tvíþætt tillaga, líkt og fram kemur í erindinu en orðrétt voru þær tillögur svohljóðandi:

1. Að skipulagi lóðarinnar verði breytt í þá veru að þar megi byggja litlar, hagkvæmar einingar, sem gætu m.a. hentað ungu fólki á húsnæðismarkaði og eldra fólki sem vill minnka við sig. Byggt yrði á tveimur hæðum, allt að 60 einingar alls. Tekið yrði frá svæði á lóðinni fyrir leiksvæði sem yrði byggt upp í samvinnu við bæjaryfirvöld. Heildaryfirbragð svæðisins yrði skipulagt með það að markmiði að vernda og nýta þann gróður sem þar er og gera Garðbæingum og öðrum náttúruunnendum kleift að njóta útivistar á lóðinni.
2. Verði ekki fallist á tillögu 1, leggur umbjóðandi minn til að að skipulagi lóðarinnar verði breytt í þá veru að lóðinni verði skipt upp í minni einbýlishúsalóðir, allt að 15 lóðir. Tekið yrði frá svæði á lóðinni fyrir leiksvæði sem yrði byggt upp í samvinnu við bæjaryfirvöld. Heildaryfirbragð svæðisins yrði skipulagt með það að markmiði að vernda og nýta þann gróður sem þar er og gera Garðbæingum og öðrum náttúruunnendum kleift að njóta útivistar á lóðinni.

Af hálfu Garðabæjar var brugðist við þessu erindi með því að senda erindi 9. apríl 2019 þess efnis að málinu hefði verið vísað til skipulagsnefndar bæjarins ásamt því sem vísað var til kvaðar í lóðaleigusamningi um eignina.

Því erindi var svarað um hæl af hálfu undirritaðs og óskað eftir upplýsingum um hvort sambærileg ákvæði og vísað sé til í erindi bæjarins, hafi verið í öðrum lóðaleigusamningum sem voru gerðir um lóðirnar í kring á svipuðum tíma og lóðaleigusamningur var gerður um Hrauntungu. Ekkert frekara svar barst frá Garðabæ. Eru nú liðnir 8 mánuðir frá því að erindið barst bænum án þess að nokkur viðbrögð hafi fengist.

Þegar erindið var ítrekað, bæði við formann bæjarráðs og formann skipulagsnefndar bæjarins, með tölvupósti dags. 7. október 2019 og fengust engin svör.

Sjá fylgiskjöl með erindi þessu varðandi ofangreind samskipti.

Eru það kunnugleg viðbrögð hjá bænum, enda var sami háttur hafður á árið 2017, þar sem í engu var brugðist við ítrekuðum erindum Dalsnes vegna málsins.

Ljóst er því að bæjaryfirvöld ætla að draga málið með því að svara ekki, tefja þannig málið og bregðast á engan hátt við erindum umbjóðanda míns. Af hálfu Dalsnes er ítrekað að hér er um að ræða tillögur sem eru í beinu samhengi og orsakasambandi við þær forsendur sem fram koma í forsendum úrskurðar nefndarinnar frá því í janúar á þessu ári.

Sveitarfélögum ber líkt og öðrum stjórnvöldum að svara þeim erindum sem til þeirra er beint, sbr. meginreglur stjórnsýsluréttar um vandaða stjórnsýsluhætti, 1. og 3. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sem og ákvæði 5. kafla laganna. Svo sem rakið hefur verið er sérstök kæruehimild í 4. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga og vísar kærandi til hennar.

Í meginreglunni um málshraða felst að stjórnvöldum ber að svara erindum eins fljótt og unnt er og ef fyrirsjáanlegt er að afgreiðsla máls tefjist ber, samkvæmt 3. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga,

að láta vita af því, upplýsa um ástæður tafanna og hvenær ákvörðunar sé að vænta. Ekkert af þessu hefur verið gert.

Hafa ber í huga að málið hefur áður verið til meðferðar hjá bænum á árunum 2016-2017 og ætti bærinn því að þekkja vel til, bærinn var málsaðili í máli nr. 131/2017 hjá úrskurðarnefndinni og ætti að hafa haft nægan tíma í framhaldinu til að kynna sér niðurstöður og forsendur nefndarinnar. Þær miklu tafir sem orðið hafa síðan eru því óréttlætanlegar.

Með erindi þessu er því gerð sú krafa að Garðabæ verði gert að svara efnislega þeim tillögum sem fram komu í erindi kæranda 28. mars 2019.

6. Áskilnaður

Kærandi áskilur sér rétt til þess að koma að frekari gögnum, málsástæðum og sjónarmiðum vegna málsins á meðan það er í meðferð nefndarinnar, ef tilefni gefst til.

Virðingarfyllt,

Reykjavík, 17. desember 2019

Árni Helgason, lögmaður

Meðfylgjandi:

1. Ákvörðun úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 131/2017.
2. Erindi kæranda, dags. 28. mars 2019, til Garðabæjar
3. Svar Garðabæjar frá 9. apríl 2019 um að erindi kæranda hafi verið vísað til skipulagsnefndar bæjarins
4. Svar lögmanns kæranda til bærarlögmanns 10. apríl 2019
5. Ítrekun, dags. 7. október 2019, til Garðabæjar um erindi frá mars

Afrit:

Garðabær

B.t. skipulagsnefndar

Garðatorg 7

210 Garðabær



Árið 2019, fimmtudaginn 10. janúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 131/2017, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 16. mars 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Garðahrauns.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. nóvember 2017, er barst nefndinni 9. s.m., kærir Dalsnes ehf., Fossaleyni 1, Reykjavík, eigandi fasteignarinnar Hrauntungu í Garðabæ, þá ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 16. mars 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Garðahrauns. Er þess aðallega krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að kæranda verði veitt heimild til að deiliskipuleggja lóðina Hrauntungu fyrir íbúðabyggð. Til vara er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi og að málið verði sent aftur til efnislegrar meðferðar hjá bæjaryfirvöldum. Til þrautavara er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi hvað varði lóðina Hrauntungu og að málið verði sent aftur til efnismeðferðar bæjaryfirvaldar.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Garðabæ 1. mars 2018.

Málavextir: Kærandi er eigandi húss og lóðaréttinda á lóðinni Hrauntungu í Garðabæ, en lóðin er um 3,2 ha að flatarmáli. Hinn 29. september 2015 komu fulltrúar kæranda á fund skipulagsnefndar Garðabæjar og greindu frá hugmyndum hans um uppbyggingu á lóðinni. Á fundi skipulagsnefndar 30. júní 2016 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Garðahrauns. Varðaði tillagan aðallega breytingar á gatnakerfi en ekki var gert ráð fyrir frekari byggð á lóðinni Hrauntungu. Afgreiðsla nefndarinnar var samþykkt á fundi bæjarráðs 5. júlí s.á. Athugasemdir bárust á kynningartíma tillögunnar, m.a. frá kæranda. Gerði hann athugasemd við að ekki væri gert ráð fyrir nýjum byggingum á lóðinni og vísað til þess að samkvæmt aðalskipulagi væri lóðin staðsett á svæði fyrir íbúðabyggð.

Deiliskipulagstillagan var lögð fram að nýju á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar 9. mars 2017 ásamt minnisblaði skipulagsstjóra um svör við framkomnum athugasemdum. Í svari við athugasemdum kæranda segir að fyrrverandi lóðarhafi umræddrar lóðar hafi lagt áherslu á „að hafa lóðina óbyggða og varðveita gróðurinn sem hann hafi lagt sál sína í að rækta. Ákveðin gæði eru fólgin í slíku umhverfi sem skipulagið varðveitir og í því felst enginn mismunur gagnvart lóðarleiguhafa sem áfram hefur sinn rétt samkvæmt leigusamningi um að byggja eitt hús.“ Samþykkti nefndin deiliskipulagstillöguna með breytingum sem gerðar voru til að koma til móts við athugasemdir sem borist höfðu. Var sú afgreiðsla samþykkt í bæjarráði 14. mars s.á. og í bæjarstjórn 16. s.m. Skipulagsstjóri Garðabæjar sendi kæranda bréf, dags. 29.

september s.á., með svörum við athugasemdum sem borist höfðu. Skipulagsbreytingin tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 10. október 2017.

Málsrök kæranda: Kröfu sína um ógildingu hinnar kærðu deiliskipulagsbreytingar byggir kærandi á því að málsmeðferð sveitarfélagsins hafi ekki staðist ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Í 1. mgr. 42. gr. laganna segi m.a.: „Senda skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið af sveitarstjórn og samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær innan sex mánaða frá því að frestur til athugasemda rann út. Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.“ Frestur til að gera athugasemdir hafi runnið út 19. október 2016 og því hafi sex mánaða frestur runnið út 19. apríl 2017. Svör við athugasemdum hafi ekki borist fyrr en 9. október 2017, eða tæpum sex mánuðum eftir að fresturinn hafi runnið út. Ekki sé hægt að líta svo á að sveitarfélagið hafi lokið við yfirferð og athugun framkominna athugasemda fyrr en búið hafi verið að senda þeim sem gert hafi athugasemdirnar svör við þeim. Málsmeðferð sé enn fremur í ósamræmi við málshraðareglu stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Synjun Garðabæjar á beiðni kæranda sé ekki byggð á lögmætum sjónarmiðum. Fyrir það fyrsta standist ekki skoðun það svar sveitarfélagsins vegna athugasemda kæranda að horft sé til áherslna fyrri lóðarhafa um að hafa lóðina óbyggða. Sá vilji hafi hvergi komið fram með formlegum hætti. Fyrri eigandi hafi þó gert ítarlega erfðaskrá og hafi haft mörg tækifæri í gegnum árin til þess að setja slíkar kvaðir á lóðina en það hafi hann ekki gert. Svo virðist því sem verið sé að vitna í meintan vilja aðila sem sé löngu látinn. Það geti ekki talist lögmætt sjónarmið. Það litla sem til sé um samskipti fyrri eiganda við bæjaryfirvöld bendi í raun til þess að vilji hans hafi ekki verið jafn einbeittur og bærinn vilji meina. Það megi sjá af tölvupósti sem bæjarstjóri Garðabæjar hafi sent forsvarsmanni kæranda 26. febrúar 2015. Þar segi bæjarstjórinn að hann hafi rætt við fyrri eiganda um „möguleika á því að þarna yrði leikskóli“ og að á „þessum tíma hugnaðist honum sú hugmynd vel.“ Í öðru lagi leggi kærandi á það mikla áherslu að uppbygging á lóðinni myndi, ef af yrði, fara fram á þann hátt að náttúrunni og umhverfi yrði leyft að njóta sín. Þetta tvennt geti vel farið saman andstætt því sem sveitarfélagið virðist telja. Í þriðja lagi verði að hafa í huga að ástand eignarinnar og lóðarinnar sé nú afar bágborið. Ekki sé því hægt að segja að Garðbæingar fái að njóta náttúrunnar í Hrauntungu. Það sé vandséð hvernig núverandi ástand lóðarinnar komi heim og saman við áherslur sveitarfélagsins.

Samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar sé lóðin á svæði sem skilgreint sé sem íbúðasvæði. Í deiliskipulagi svæðisins frá 2003 megi sjá að gert sé ráð fyrir veltengingu inn á lóðina bæði úr austri og vestri. Lóðirnar í kring hafi allar verið skipulagðar sem íbúðahverfi og búið sé að skipta þeim lóðum upp og skipuleggja þar byggð. Engu að síður megi ráða af svörum sveitarfélagsins vilja til að lóð kæranda verði notuð sem einhverskonar útivistarsvæði eða grænt svæði. Það verði ekki skilið öðruvísi en svo að það sé kæranda að taka á sig að veita slík gæði. Fari það gegn ákvæðum 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga þar sem fram komi að í deiliskipulagi eigi að taka ákvæðanir um lóðir og notkun þeirra.

Rétthafar lóða vestan, austan og norðan við lóð kæranda hafi fengið að skipta upp lóðum sínum og skipuleggja íbúðabyggð, en slíkt sé ekki leyft á lóð hans. Þar sé um að ræða sambærilegar lóðir með sambærilegum kvöðum samkvæmt lóðaleigusamningi. Þar sem lóð hans hafi ekki fengið sömu meðferð og aðrar lóðir í kring sé um brot á jafnræði gagnvart kæranda að ræða. Um það megi vísa til jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga og eftir atvikum 65. gr. stjórnarskrárinnar. Gera verði þá kröfu að slík mismunun byggji á skýrum lagalegum grunni og að viðkomandi stjórnvald geti rökstutt þá ákvörðun ítarlega, en svo sé ekki í þessu

tilfelli. Engum formlegum heimildum hafi verið til að dreifa og engar kvaðir hafi verið settar á lóðina í þá veru að hún yrði óbyggð um ókomna tíð.

Í ákvörðun Garðabæjar felist einnig brot á meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga. Sveitarfélagið geti vel heimilað kæranda að skipuleggja byggð á lóðinni en jafnframt tekið ákvörðun í skipulagi um verndun náttúru, svo sem kostur væri, frekar en að hafna alfarið eðlilegum tillögum kæranda um að fá að deiliskipuleggja íbúðabyggð á lóðinni.

Málsrök Garðabæjar: Sveitarfélagið telur að ekki liggi fyrir nein kæranleg ákvörðun um að hafna beiðni kæranda um að fá að deiliskipuleggja lóð sína að Hrauntungu í Garðabæ, enda sé sú ákvörðun aðeins liður í meðferð máls. Væri slík ákvörðun aftur á móti til staðar þá hlýti hún að hafa verið tekin fyrir 7. september 2016 og væri þá kærufrestur löngu liðinn. Sama sé að segja um þá ákvörðun að synja athugasemdum kæranda við deiliskipulag fyrir Garðahraun, en þar sé um að ræða ákvörðun sem sé liður í meðferð máls og því ekki kæranleg til æðra stjórnvalds. Verði þetta talið leiða af 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þá væri kærufrestur jafnframt löngu liðinn væri á annað borð um kæranlega ákvörðun að ræða. Samkvæmt framansögðu sæti hin kærða ákvörðun, svo sem henni er lýst í kæru, ekki kæru til æðra stjórnvalds og beri því að vísa málinu frá úrskurðarnefndinni.

Af kröfugerð kæranda verði aftur á móti ráðið að fyrir honum hafi vakað að kæra breytingu á deiliskipulagi fyrir Garðahraun, en auglýsing um þá breytingu hafi verið birt í B-deild Stjórnartíðinda 9. október 2017. Verði kæran tekin til meðferðar á grundvelli kröfugerðar kæranda beri allt að einu að vísa frá einstökum liðum í henni sem falli utan valdsviðs úrskurðarnefndarinnar. Í aðalkröfu sé þess krafist að umrædd deiliskipulagsbreyting „verði felld úr gildi og þeim gert að veita kæranda heimild til að deiliskipuleggja lóð sína að Hrauntungu í Garðabæ, fnr. 2072677, fyrir íbúabyggð.“ Úrskurðarnefndin hafi ekki á valdi sínu að mæla fyrir um að veita beri kæranda heimild til að deiliskipuleggja lóð sína heldur sé vald nefndarinnar takmarkað við það eitt að endurskoða lögmæti kærðrar ákvörðunar, sem eftir atvikum geti leitt til þeirrar niðurstöðu að úrskurðarnefndin felli hana úr gildi. Taki þá við réttarástand sem ríkt hafi fyrir gildistöku umræddrar ákvörðunar. Varakrafa kæranda sé sama marki brennd, enda ekki á færi nefndarinnar að leggja fyrir bæjaryfirvöld að taka mál að nýju til efnislegrar meðferðar. Þá sé þrautavarakrafa kæranda þarflaus þar sem hið meira feli í sér hið minna og geti stundum komið til álita að fella kærða ákvörðun úr gildi að hluta til með tilliti til meðalhófs, þyki að öðru leyti vera uppfyllt skilyrði fyrir slíkri niðurstöðu.

Skipulagsvaldið sé í höndum sveitarstjórna og verði eigendur landa og lóða almennt að lúta málefnalegum ákvörðunum þeirra í því efni. Hafi kærandi ekki getað haft væntingar til þess að fá auknar heimildir til bygginga á svæði á þeirri forsendu að skipulagi hafi verið frestað vegna sérstakrar óskar fyrrum lóðarhafa um að svæðið yrði áfram nýtt til skógræktar sem hann hafi stundað þar. Breyti þar engu þótt svæðið sé skilgreint sem íbúðasvæði í aðal-skipulagi, enda megi á slíkum svæðum gera ráð fyrir opnum svæðum, leiksvæðum, gördum og þjónustulóðum fyrir nærþjónustu án þess að það sé sérstaklega tilgreint á uppdrætti. Þá megi einnig benda á að í lóðarleigusamningi um lóðina Hrauntungu komi skýrt fram að aðeins sé leyfi til að byggja eitt íbúðarhús á lóðinni og að óheimilt sé að reisa aðrar byggingar á landinu.

Með hinu kærða deiliskipulagi sé gerð sú breyting varðandi lóð kæranda að hún sé tekin inn í deiliskipulag svæðisins í stað þess að skipulagi hennar sé frestað. Sé það til samræmis við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, sem ekki geri ráð fyrir að deiliskipulagi sé frestað varðandi tiltekinn hluta skipulagssvæðis, gagnstætt því sem geti komið til álita þegar um

aðalskipulag sé að tefla. Þá sé í skipulaginu settur rúmur byggingarreitur á lóðina og heimild til byggingar íbúðarhúss í samræmi við skilgreinda landnotkun svæðisins.

Niðurstaða: Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er það hlutverk hennar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvæðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Í samræmi við þetta tekur úrskurðarnefndin til endurskoðunar lögmæti þeirrar ákvörðunar bæjarstjórnar Garðabæjar frá 16. mars 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Garðahrauns. Hins vegar fellur það utan valdheimilda nefndarinnar að taka ákvörðun um að leggja fyrir sveitarfélagið að heimila kæranda að deiliskipuleggja umrædda lóð fyrir íbúðabyggð eða að málið verði tekið til efnislegrar meðferðar að nýju.

Vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórna, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Annast þær jafnframt og bera ábyrgð á gerð aðal- og deiliskipulags skv. 29. og 38. gr. laganna. Í skipulagsvaldi sveitarstjórna felst m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi, eins og kveðið er á um í 43. gr. laganna, en þess ber að gæta að breytingin rúmist innan heimilda aðalskipulags, sbr. 7. mgr. 12. gr. sömu laga.

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016, sem var í gildi þegar hin kærða ákvörðun var tekin, er lóðin Hrauntunga á skilgreindu íbúðasvæði. Í skipulagsforsendum aðalskipulagsins kemur fram að í gildandi deiliskipulagi Garðahrauns sé gert ráð fyrir stækkun íbúðahverfis og þéttingu byggðar. Af gögnum málsins verður ráðið að kærandi hafi um árábil reynt að fá umrædda lóð skipulagða fyrir íbúðabyggð, en lóðin er um 3,2 ha að stærð. Ekki verður talið að það gangi gegn aðalskipulagi Garðabæjar að heimila ekki frekari uppbyggingu á umræddri lóð, enda ber sveitarfélagi ekki skylda til þess að skipuleggja frekari uppbyggingu íbúða á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins þrátt fyrir að það sé skilgreint sem íbúðasvæði í aðalskipulaginu.

Landeigandi getur á grundvelli 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað en hann á ekki lögvarða kröfu til þess að knýja á um að af breytingunni verði. Líkt og fyrr var rakið hafa sveitarstjórnir viðtækt vald til ákvarðana um skipulag innan marka sveitarfélags en við beitingu þess valds ber þeim þó að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra, m.a. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Sveitarstjórnir eru enn fremur bundnar af málsmeðferðarreglum stjórnsýsluréttarins.

Á kynningartíma umræddrar skipulagstillögutillögu sendi kærandi inn athugasemdir þar sem hann ítrekaði ósk sína um uppbyggingu íbúðabyggðar á lóð sinni. Í svari sveitarfélagsins við athugasemdum hans segir: „Fyrrverandi lóðarhafi lagði áherslu á að hafa lóðina óbyggða og varðveita gróðurinn sem hann hafði lagt sál sína í að rækta. Ákveðin gæði eru fólgin í slíku umhverfi sem skipulagið varðveitir og í því felst enginn mismunur gagnvart lóðarleiguhafa sem áfram hefur sinn rétt samkvæmt leigusamningi um að byggja eitt hús.“ Telja verður að við ákvörðun um skipulag tiltekins svæðis geti sveitarfélag ekki látið niðurstöðu sína ráðast af vilja fyrrum lóðarleiguhafa um uppbyggingu á lóðinni. Aftur á móti verður sú afstaða sveitarfélagsins að vilja varðveita þau gæði sem felast í lítt byggðri lóð innan svæðisins í sjálfu sér ekki talin ómálefnaleg.

Deiliskipulag Garðahrauns er frá árinu 2003 og var í því gert ráð fyrir töluverðri uppbyggingu í íbúðahverfi sunnan Álftanesvegar. Deiliskipulaginu hefur frá þeim tíma verið breytt nokkrum sinnum, m.a. var gerð á því veruleg breyting á árinu 2008 vegna nýs Álftanesvegar. Lóðin Hrauntunga var ekki innan deiliskipulagssvæðisins fyrr en við hina kærðu deiliskipulagsbreytingu. Í greinargerð breytingarinnar er því lýst að töluverðar breytingar, s.s. á gatnamótum og legu stofnstíga, hafi orðið við endanlega útfærslu á nýjum Álftanesvegi. Sunnan gamla Álftanesvegar, nú Garðahraunsvegar, hafi nýframkvæmdir verið óverulegar og ekki verið byggt á nýjum lóðum, þar sem húsagötur hafi ekki verið fullgerðar, enda hafi sumar tengingar breyst vegna tilgreindra gatnaframkvæmda. Er tiltekið að nefnd atriði hafi m.a. leitt til þess að ákveðið hafi verið að uppfæra gögn skipulagsins í heild, bæði uppdrátt, skipulagslýsingu og skipulagsskilmála. Í deiliskipulagsbreytingunni felst fyrst og fremst breyting á legu gatna. Ekki er hins vegar gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu, en þó er gert ráð fyrir einni nýrri lóð við götuna Steinprýði á svæði þar sem uppbygging var fyrirhuguð allt frá gildistöku upprunalegs deiliskipulags árið 2003. Að framangreindu virtu verður ekki á það fallist að með hinni kærðu ákvörðun hafi verið brotið gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þá er tekið fram í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar að gert sé ráð fyrir þeim möguleika að lóðinni Hrauntunga, sem og annarri stórrí lóð, verði skipt í smærri lóðir með sambærilegu skipulagi og þar sé lýst. Verður að telja að með því móti hafi verið komið í nokkru til móts við óskir kæranda og meðalhöfs verið gætt.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður hin kærða ákvörðun ekki talin haldin þeim form- eða efnisgöllum sem valdið geta ógildingu hennar. Verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

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

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu á ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 16. mars 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Garðahrauns.

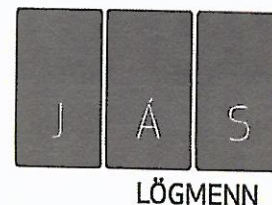
Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)



Skipulagsnefnd Garðabæjar
B.t. Arinbjarnar Vilhjálmssonar og
Guðjóns Erlingssonar
Garðatorgi 7
210 Garðabæ



Reykjavík, 28. mars 2019

Efni: Vegna Hrauntungu

Undirritaður gætir hagsmuna Dalsnes ehf., kt. 600794-2059, eiganda lóðarinnar að Hrauntungu í Garðabæ, fnr. 207-2677. Undirritaður vill, í framhaldi af niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindanefndar, dags. 10. janúar sl., í máli nr. 131/2017 (fylgiskjal 1), senda nefndinni erindi þetta.

Rétt þykir að rekja stuttlega fyrri samskipti aðila og rás atburða.

Umbjóðandi minn eignaðist lóðina að Hrauntungu 1. júlí 2011, en Ríkiskaup höfðu auglýst jörðina til sölu skömmu áður. Fyrri eigandi, Hjálmar R. Bárðarson, hafði átt jörðina um árabíl en arfleiddi sex félög og stofnanir að jörðinni en svo fór að Ríkiskaupum var falið að selja eignina. Fyrir lá matsgerð þar sem fram kom að húsið væri nánast ónýtt og að fara þyrfti í kostnaðarsamar viðgerðir á eigninni.

Í kjölfar þess að umbjóðandi minn eignaðist lóðina lýsti hann yfir áhuga á því við bæjaryfirvöld í Garðabæ að skipuleggja hana upp á nýtt, þannig að skipulögð yrði byggð á jörðinni. Ítrekað hefur komið fram af hálfu umbjóðanda míns að sú byggð gæti farið mjög vel saman við þann gróður og útsýni sem fyrir er á lóðinni og að vinna mætti skipulag lóðarinnar þannig að Garðbæingar og aðrir gætu notið umhverfisins. Þessi sjónarmið voru m.a. kynnt fyrir bæjarstjóra Garðabæjar og skipulagsnefnd Garðabæjar árið 2015 og 2016.

Þegar bærinn hóf vinnu við að breyta skipulagi fyrir hverfið ítrekaði umbjóðandi minn þessi sjónarmið með erindi 24. ágúst 2016. Því erindi var ekki svarað formlega af hálfu bæjarins og fór svo að ekki var komið til móts við sjónarmið umbjóðanda míns af hálfu bæjarins við vinnu við breytingar á deiliskipulagi svæðisins heldur lagt til að skipulagi lóðarinnar yrði haldið óbreyttu.

Umbjóðandi minn gerði athugasemdir við þessa ákvörðun bæjarins í hinu lögboðna athugasemdaferli við skipulagið. Illa gekk að fá viðbrögð við þeim athugasemdum, þrátt fyrir ítrekaðan eftiráræktur um stöðu málsins, m.a. 24. janúar 2017, 16. maí 2017 og 26. maí 2017, 31. maí 2017, 26. júní 2017 og 26. september 2017. Það var svo loks í október 2017 sem viðbrögð bæjarins við athugasemd umbjóðanda míns fengust, en þar kom fram að fyrrverandi lóðarhafi hefði lagt áherslu á að „hafa lóðina óbyggða og varðveita gróðurinn sem hann hafði lagt sál sína í að rækta. Ákveðin gæði eru fólgin í slíku umhverfi sem skipulagið varðveitir og í því felst enginn mismunur gagnvart lóðarleiguhafa sem áfram hefur sinn rétt samkvæmt leigusamningi um að byggja eitt hús.“

Ekki fengust frekari viðbrögð frá bænum, sem að svo mæltu afgangið skipulagið óbreytt.

Ofangreind ummæli í viðbrögðum bæjarins vekja hins vegar upp ákveðnar spurningar. Um er að ræða einkalóð sem á stendur fasteign í afar slæmu ásigkomulagi, líkt og fram kemur í matsgerð sem lá fyrir við kaup á eigninni á sínum tíma. Þótt umbjóðandi minn reyni eins og hann mögulega getur að viðhalda lóðinni og sinna henni, í góðu samstarfi við leigjendur eignarinnar, þá er það afar sérstök framsetning af hálfu stjórnvalda að vísa til þess að gróðurinn

á einkalóð sé svo merkur að ekki megi neitt gera þar frekar. Það er nánast eins og bærinn gangi út frá því að um almenningsgarð eða grænt svæði í opinberri eigu sé að ræða, en svo er vitaskuld ekki, heldur einkalóð og gróður sem er þar. Fyrst umræddur gróður hefur slíka þýðingu í huga bæjaryfirvalda, að ekki sé heimilt að gera neinar breytingar á lóðinni, vaknar sú spurning hvers vegna bærinn hafi ekki reynt að eignast lóðina á sínum tíma? Eða boðist til að kaupa hana af núverandi eiganda? Eða haft frumkvæði að samstarfi við umbjóðanda minn um að viðhalda gróðrinum á lóðinni og gera almenningi kleift að njóta gróðursins? Ekkert slíkt hefur hins vegar gerst af hálfu bæjarins, engin samskipti hafa átt sér stað og tilraunir umbjóðanda míns til að nálgast bæinn og hefja samstarf við hann um þróun skipulags á lóðinni hafa varla þótt svaraverðar, sbr. það sem áður er rakið um samskipti í málinu. Því hefur umbjóðanda mínum reynst erfitt að átta sig á því hvað bænum gengur til í málinu.

Umbjóðandi minn lét því reyna á þá ákvörðun bæjarins að samþykkja skipulagið fyrir úrskurðarnefndinni, sem kvað svo upp áður nefndan úrskurð sinn nú í janúar sl.

Líkt og rakið er að framan þá hafa þær fábrotnu skýringar sem þó fengust frá bæjaryfirvöldum fyrir synjun á breytingum á skipulaginu gengið út á það eitt að gefið hafi verið munnlegt loforð til fyrri eiganda, sem lést árið 2009, um að gróður og landslag jarðarinnar yrði verndað. Stjórnvöldum er vitaskuld ekki heimilt að byggja ákvörðun stjórnvalds á slíkum grundvelli, þ.e. munnlegu vilyrði sem hvergi er skráð. Fleira vekur þó furðu. Þannig liggur ekkert fyrir um þetta loforð, t.d. hver móttók það fyrir hönd bæjarins og hvers vegna ekki var gerður skriflegur samningur um það, hvers vegna engu hafi verið þinglýst á lóðina um þetta atriði eða hvers vegna ekki var tilkynnt um neitt í þessa veru við sölu lóðarinnar á sínum tíma. Efnislegt inntak þessa loforðs er í þokkabót afar matskennt, ekki liggur fyrir hvort það þýði að ekki megi undir neinum kringumstæðum gera neitt á lóðinni, eða hvort í því hafi falist að vernda skuli gróður og landslag eins og kostur er, komi til þess að skipulagi verði breytt, eins og þó virðist mega lesa út úr ákvæðum greinargerðar með deiliskipulagi fyrir svæðið árið 2003 að hafi verið til umræðu, sbr. nánar síðar.

Umbjóðandi minn hefur frekar fengið á tilfinninguna að þetta atriði sé notað til að hafna hvers kyns erindum frá honum. Þetta hefur honum þótt miður, enda getur það farið vel saman að skipuleggja lóðina fyrir byggð ásamt því að gera gróðri lóðarinnar og útsýni hátt undir höfði. Því má raunar velja fyrir sér hversu hátt gróðri og umhverfi lóðarinnar sé gert undir höfði eins og sakir standa, þar sem bærinn leggst gegn breytingum á skipulaginu, en lóðin er ekki aðgengileg almenningi eins og málið er vaxið og í raun illmögulegt að koma því við í núverandi ástandi. Breytt skipulag er því í raun forsenda þess að unnt sé að gera almenningi kleift að njóta þeirra gæða, sem bærinn vísar til.

Um þetta sjónarmið Garðabæjar segir í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála:

„Telja verður að við ákvörðun um skipulag tiltekins svæðis geti sveitarfélag ekki látið niðurstöðu sína ráðast af vilja fyrrum lóðarleiguhafa um uppbyggingu á lóðinni.“

Að mati umbjóðanda míns eru ofangreind ummæli nefndarinnar mikilvæg, enda kveða þau skýrt á um að þetta sjónarmið, sem bærinn hefur gert að þungamiðju málsins, sé ekki tækt. Er það von umbjóðanda míns að við frekari meðferð og viðræður um málið verði ekki byggt frekar á þessu til að réttlæta synjanir af hálfu bæjarins.

Í úrskurðinum kemur enn fremur fram að árið 2003 hafi verið unnið deiliskipulag fyrir Garðahraun sem hafi verið breytt nokkrum sinnum, m.a. árið 2008 vegna breyttrar legu vega og að í hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu sé ítrekað að gert sé ráð fyrir þeim möguleika að lóðinni Hrauntungu verði skipt í smærri lóðir með sambærilegu skipulagi og þar er lýst. Þarna vísar nefndin til þess sem fram kemur annars vegar greinargerð með deiliskipulagi frá árinu 2003 og hins vegar í greinargerðinni frá 2017 (fylgiskjöl 2 og 3).

Nánar tiltekið kemur fram í 1.3.2. í greinargerð með deiliskipulagi frá 2003 (bls. 4):

„Skipulagi lands Hrauntungu, sem er rúmlega 3 ha. að stærð, er frestað um óákveðinn tíma, en reiknað er með að byggt verði þar á sambærilegan hátt, og er áætlað að þar verði leiksvæði.“

Sérstaka athygli vekur að þarna er gert ráð fyrir leiksvæði og ummæli í þá veru sett inn í greinargerð með deiliskipulaginu. Á þessum tíma var fyrri lóðarhafi á lífi og má leiða líkum að því að þessi sjónarmið vísi í samskipti hans og bæjarins, þ.e. að hann hafi ekki viljað gera breytingar á deiliskipulaginu á þeim tíma en að rætt hafi verið um möguleika til framtíðar og að komið hafi til tals að hafa þar leiksvæði. Þetta fer ekki alveg saman við þá fullyrðingu bæjarins að ekki hafi mátt gera neitt á lóðinni til ókominnar framtíðar. Umbjóðandi minn ítrekar að hann væri opin fyrir slíkum hugmyndum, samhliða uppbyggingu byggðar á lóðinni.

Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingu frá árinu 2017, kafla 1.5., bls. 4. segir svo:

„Gert er ráð fyrir þeim möguleika að lóðum Hrauns og Hrauntungu verði skipt í smærri lóðir, með sambærilegu skipulagi og hér er fjallað um.“

Í niðurstöðu nefndarinnar segir um þetta:

„Þá er tekið fram í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar að gert sé ráð fyrir þeim möguleika að lóðinni Hrauntungu, sem og annarri stórra lóð, verði skipt í smærri lóðir með sambærilegu skipulagi og þar sé lýst. Verður að telja að með því móti hafi verið komið í nokkru til móts við óskir kæranda og meðalhófs verið gætt.“

Af þessum ummælum nefndarinnar telur umbjóðandi minn ljóst að þótt ekki sé fallist á kröfugerð hans samkvæmt kærinni, hafi þeim sjónarmiðum, sem Garðabær hefur byggt á í málinu, alfarið verið hafnað. Ljóst er að bænum var ekki heimilt að vísa til vilja fyrri lóðarhafa við synjun umsóknar umbjóðanda míns og sú afstaða bæjarins að svara ekki ítrekuðum erindum umbjóðanda míns og neita að veita umbjóðanda mínum í öllu falli þann rétt að breyta skipulagi lóðarinnar í samræmi við ákvæði greinargerðar deiliskipulagsins frá 2003 og síðar 2017, fæst ekki staðist að mati nefndarinnar. Aldrei hefur málið verið sett í það ferli af hálfu bæjarins að umbjóðanda mínum sé gefinn kostur á að leggja fram tillögu að skipulagi í samræmi við það sem fram kemur í greinargerð deiliskipulagsins eða að bærinn vilji vinna eftir því sem þar kemur fram, heldur þvert á móti hefur öllum málaumleitunum hans verið synjað eða ekki svarað og aldrei boðið upp á neinar viðræður um málið.

Umbjóðandi minn vill því enn á ný ítreka það sem fram hefur komið af hans hálfu við bæinn, upphaflega árið 2015 og síðar í erindi í ágúst 2016, að hann fái að breyta skipulagi lóðarinnar við Hrauntungu með það að markmiði að skipuleggja þar byggð.

Nánar tiltekið vill umbjóðandi minn bera fram eftirfarandi tvær tillögur:

1. Að skipulagi lóðarinnar verði breytt í þá veru að þar megi byggja litlar, hagkvæmar einingar, sem gætu m.a. hentað ungu fólki á húsnæðismarkaði og eldra fólki sem vill minnka við sig. Byggt yrði á tveimur hæðum, allt að 60 einingar alls. Tekið yrði frá svæði á lóðinni fyrir leiksvæði sem yrði byggt upp í samvinnu við bæjaryfirvöld. Heildaryfirbragð svæðisins yrði skipulagt með það að markmiði að vernda og nýta þann gróður sem þar er og gera Garðabæingum og öðrum náttúruunnendum kleift að njóta útivistar á lóðinni.
2. Verði ekki fallist á tillögu 1, leggur umbjóðandi minn til að að skipulagi lóðarinnar verði breytt í þá veru að lóðinni verði skipt upp í minni einbýlishúsalóðir, allt að 15 lóðir. Tekið yrði frá svæði á lóðinni fyrir leiksvæði sem yrði byggt upp í samvinnu við bæjaryfirvöld. Heildaryfirbragð svæðisins yrði skipulagt með það að markmiði að vernda og nýta þann

gróður sem þar er og gera Garðbæingum og öðrum náttúruunnendum kleift að njóta útivistar á lóðinni.

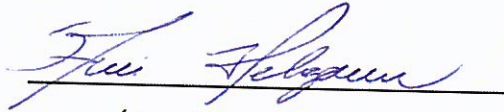
Í ljósi ofangreinds og niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í máli 131/2017 telur umbjóðandi minn að þau atriði, sem spurt var út í í erindi í maí 2018 vegna málsins, eigi ekki við, sbr. skýran fyrirvara í þá veru, sem fram kom í því erindi.

Óskað er svara sem fyrst.

Umbjóðandi minn áskilur sér allan rétt til skaðabóta á hendur bænum vegna málsmeðferðarinnar hingað til og hér eftir.

Virðingarfyllt,

f.h. Dalsnes ehf.



Árni Helgason, lögmaður

Meðfylgjandi:

1. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 10. janúar 2019 í máli 131/2017
2. Greinargerð með deiliskipulagi 2003 fyrir Garðahraun
3. Greinargerð með deiliskipulagi 2017 fyrir Garðahraun

JÁS Lögmenn ehf.
vt. Árni Helgason, lögmaður.
Skólavörðustíg 3
101 Reykjavík

Garðabæ, 10. apríl 2019
Mál nr. 1904058

Efni: Hrauntunga

Á fundi bæjarráðs Garðabæjar sem haldinn var 9. apríl sl. var tekið fyrir bréf yðar varðandi deiliskipulag Hrauntungu, dags. 28. mars. sl.

Bæjarráð vísaði bréfinu til skipulagsnefndar.

Í fundargerð bæjarráðs er jafnframt fært til bókar að bæjarráð áréttar kvöð sem fram kemur í 2. gr. lóðarleigusamnings um að landið er leigt leigutaka til byggingar íbúðarhúss og til skógræktar. Í ákvæðinu kemur einnig fram að leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á landinu eða gera önnur mannvirki á því. Þá er mælt fyrir um í 4. gr. lóðarleigusamnings að leigutaka sé óheimilt að framselja, framleigja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af landinu án samþykkis leigusala. Það hefur því ávallt legið skýrt fyrir að samkvæmt gildandi skipulagi er áhersla á að skilgreina svæðið sem skógræktar- og náttúrulegt hraunsvæði, sbr. 5. gr. lóðarleigusamnings.

Þetta upplýsist hér með.

Virðingarfyllst,



Guðjón Erling Friðriksson,
bæjarritari.

From: Árni Helgason
Sent: 10. apríl 2019 15:28
To: Guðjón Erling Friðriksson
Subject: RE: 1904058 - Hrauntunga

Sæll Guðjón,

Þetta er móttækið. Í framhaldi af þessu erindi vil ég vekja athygli á að sú tillaga sem fram kemur í erindi umbjóðanda míns gengur einmitt út á að viðhalda núverandi skóglendi og skógrækt sem og hraunsvæði og get ég ekki séð annað en að hún sé í góðu samræmi við ákvæði samningsins sem vísað er til.

Ég vildi einnig spyrja hvort sambærileg ákvæði og vísað er til í erindi bæjarins, hafi verið í öðrum lóðaleigusamningum sem voru gerðir um lóðirnar í kring á svipuðum tíma og lóðaleigusamningur var gerður um Hrauntunga?

Mbk.
Árni

From: Guðjón Erling Friðriksson <gudjon@gardabaer.is>
Sent: 10. apríl 2019 12:05
To: Árni Helgason <arni@jas.is>
Subject: 1904058 - Hrauntunga

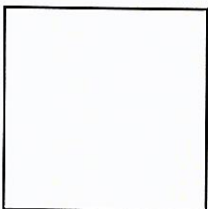
Sæll Árni

Í viðhengi er svarbréf vegna fyrirtöku á bréfi þínu vegna Hrauntunga á fundi bæjarráðs Garðabæjar, 9. apríl sl.

Með kveðju,

Guðjón Erling Friðriksson,
bæjarritari.

gudjon@gardabaer.is
www.gardabaer.is
s: 525 8521/820 8521



Efni þessa tölvupósts og viðhengi hans kann að vera trúnaðarmál og er eingöngu ætlað þeim sem hann er stílaður á. Viðtakanda ber að tilkynna sendanda hafi tölvupósturinn ranglega borist honum. Vinsamlega eyðið póstinum í slíkum tilvikum. Tölvupóstur sem tengist ekki starfsemi Garðabæjar er á ábyrgð sendanda.

This e-mail and its attachments may contain confidential and privileged information only intended for the person or entity to which it is addressed.

Árni Helgason

From: Árni Helgason
Sent: 7. október 2019 15:47
To: sigurdur.gudmundsson@gardabaer.is; aslaug.hulda.jonsdottir@gardabaer.is
Cc: Guðjón Erling Friðriksson; Arinbjörn Vilhjálmsson
Subject: FW: Erindi til skipulagsnefndar v/Hrauntungu
Attachments: erindi.gardabær.mars2019.hrauntunga.pdf; urskurdur131.2017.pdf; greinargerð.2003.pdf; greinargerð.skipulag.garðabær2017.pdf

Komiði sæl, Sigurður og Áslaug Hulda.

Ég vildi senda ykkur línu varðandi neðangreint erindi vegna Hrauntungu sem ég sendi f.h. umbjóðanda míns til Garðabæjar í mars sl. en samskiptin milli umbjóðanda míns og bæjarins eiga sér reyndar lengri sögu eins og fram kemur í erindinu.

Ég fékk það svar í apríl á þessu ári að málið hefið verið tekið fyrir í bæjarráði og vísað þaðan til skipulagsnefndar bæjarins en síðan hef ég ekkert heyrt eða fengið frekari svör vegna málsins.

Ég vildi því kanna með stöðu málsins. Ef óskað er eftir væri ég og eftir atvikum aðrir fulltrúar lóðarhafa meira en tilbúnir að koma á fund skipulagsnefndarinnar til að ræða málið.

Hef bæjarlögmann og skipulagsfulltrúa í cc.

Mbk.
 Árni

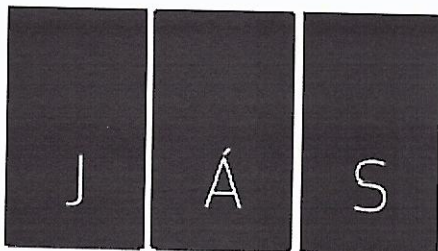
From: Árni Helgason
Sent: 28. mars 2019 16:41
To: 'gardabaer@gardabaer.is' <gardabaer@gardabaer.is>
Subject: Erindi til skipulagsnefndar v/Hrauntungu

Góðan daginn,

Meðfylgjandi erindi er til skipulagsnefndar Garðabæjar vegna Hrauntungu og óskast komið til nefndarinnar.

Frumrit hefur verið sent í pósti.

Með kveðju,
 Árni Helgason, lögmaður



JÁS

Skólavörðustíg 3 - 2. hæð - 101 Reykjavík
 Iceland - Sími/Tel: +354 561 5700 - www.jas.is