



LÖGMANNSSTOFA

Almar Guðmundsson bæjarstjóri
Ráðhúsi Garðabæjar
Garðatorgi 7
210 Garðabæ

Afrit sent til Skipulagsstofnunar

Reykjavík, 31. október 2022.

Efni: Breyting á deiliskipulagi Kaupþúns.

I.

Til LEX hafa leitað Urriðaholt ehf. og Húsið í hverfinu ehf. og falið undirrituðum að gæta hagsmuna sinna vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir Kaupþún 1 í Garðabæ sem bæjarstjórn samþykkti 6. október sl. Umbjóðandi minn Urriðaholt ehf., sem er bæði eigandi lóðarinnar Kaupþún 1 sem deiliskipulagið varðar og eigandi Hússins í hverfinu ehf. sem á fasteignina Urriðaholtsstræti 2 er liggur að Kaupþúni 1, telur breytinguna stangast á við gildandi deiliskipulag og þar að auki hafi málsmeðferð bæjarins ekki staðist lög.

II.

Þann 25. maí sl. auglýsti Garðabær tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kaupþúns, sem er verslunar og þjónustusvæði í Urriðaholti í Garðabæ. Í stuttu máli var í tillögunni gert ráð fyrir stækkun byggingarreits og aukningu byggingarmagns á lóðinni Kaupþúni 1. Í auglýsingu kom fram að þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta væri gefinn kostur á að senda inn skriflegar athugasemdir um deiliskipulagstillöguna til og með 5. júlí sl. Rétt er að taka fram að tillagan fól ekki í sér niðurfellingu á gildandi deiliskipulagi og því verður að ganga út frá því að fyrirbyggjandi skilmálar í deiliskipulagi Kaupþúns skuli standa að öðru leyti óbreyttir.

Umbjóðandi minn, Urriðaholt ehf., er sem fyrr segir eigandi þeirrar lóðar sem deiliskipulagið varðar sem og allra lóða í Kaupþúni. Af þessum sökum er óumdeilt að félagið á ríkra hagsmuna að gæta af því hvernig skipulagningu og nýtingu svæðisins er háttað. Horfa verður til þess að skipulagslög áskilja að samráð sé haft við hagsmunaaðila við gerð skipulagsáætlana þannig að þeim sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana, sbr. c- og d-lið 1. gr. laganna. Það samráð fer fyrst og fremst fram á grundvelli málsmeðferðarreglna sem mælt er fyrir um í skipulagslögum.

Jafnframt verður að líta til þess að í 1. mgr. í gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir að við gerð deiliskipulags skuli eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skuli gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Þá segir í 3. mgr. gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð að ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því taki til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skuli haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar.



LÖGMANNSSTOFA

Þessu til viðbótar voru sett sérstök skilyrði um samráð við landeigenda vegna leyfisveitinga á hinu skipulagða svæði. Um þetta vísast til gildandi deiliskipulags þar sem segir í kafla 6.1. að við afgreiðslu á byggingarleyfum og umsóknum eða leyfum sem skipulags eða byggingaryfirvöld Garðabæjar afgreiða varðandi svæðið skuli þess jafnan gætt að fyrir liggi umsögn landeiganda. Af þessu má ráða að ríkur vilji hafi staðið til þess að hafa fullt samráð við landeigenda.

III.

Eftir að hafa lagst í ítarlega skoðun á breytingartillögunni varð umbjóðanda mínum ljóst að tillagan væri verulegum annmörkum háð og að hluta til í ósamræmi við gildandi deiliskipulag. Með þetta í huga sendi Urriðaholt ehf. skriflegar athugasemdir með bréfi sem var stílað á bæjarskrifstofur Garðabæjar, dagsett 27. júní sl. Bréfið var sent fyrir hönd bæði Urriðaholts ehf. og Hússins í hverfinu ehf., sem á fasteignina að Urriðaholtsstræti 2. Í erindinu voru gerðar eftirfarandi athugasemdir við deiliskipulagstillöguna:

Í *fyrsta lagi* var gerð athugasemd við að hvergi lægju fyrir skilmálar um það hvernig útfæra ætti hönnun á opnu garðsvæði fyrir almenning ofan á stækkaðri byggingu Kaupþúni 1 sem liggur að Urriðaholtsstræti 2 sem er í eigu Hússins í hverfinu ehf.

Í *öðru lagi* var gerð athugasemd við stoðvegg og göngustíg á milli Urriðaholts og Kaupþúns. Ekki væri fyrir séð hvernig hægt yrði að byggja vegginn á lóðamörkum án þess að brjóta land til viðbótar. með þeim afleiðingum að göngustígur sem þar liggur lokist tímabundið. Þetta væri áhyggjuefni fyrir rekstraraðila veitingastaðar ofan við Kaupþún 1 enda er þarna útisvæði fyrir viðskiptavinum. Einnig yrði þetta veruleg röskun fyrir íbúa vegna áhrifa sem framkvæmdin hefur á gönguleiðir í hverfinu.

Í *þriðja lagi* voru gerðar athugasemdir við framlögð gögn um útlit og hönnun hússins Kaupþúni 1, sem til stendur að stækka og breyta verulega, bæði á grundvelli túlkunar á núverandi byggingaheimild og þeirrar heimildar sem fyrirhuguð skipulagsbreytingin nær til. Var í þeim efnum einkum vísað til að stækkunin muni leggjast eins og kragi utan um núverandi byggingu og yrði jafnframt 2 metrum hærri en núverandi bygging. Hæðarmismunurinn á þaki verður sýnilegur frá aðkomunni við Reykjanesbraut, frá Kaupþúni og frá byggðinni í Urriðaholti fyrir ofan. Þar að auki virðist þessi útfærsla ekki samræmast gildandi deiliskipulagi enda gerir svonefnd „kennisneiðing“ í skipulaginu ráð fyrir því að hækkun komi fram sem bein lína. Gagnvart ásjúnd frá Urriðaholtsstræti myndar þessi útfærsla jafnframt að tilefnislausu óþarflega stóra veggfleti sem munu hafa neikvæð áhrif á ásjúnd svæðisins. Þar að auki telur Urriðaholt ehf. að skýringar vanti fyrir stækkun á framhlið byggingarinnar sem snýr út að Kaupþúni en í þessu sambandi verður að horfa til þess að samkvæmt núgildandi deiliskipulagi skal gæta samræmis við útlit annarra bygginga. Telja verður nauðsynlegt að horft sé á húsið, sem tillagan varðar, heildrænt út frá framangreindum sjónarmiðum og í samræmi við þá almennu og sértæku skilmála sem finna má í deiliskipulagi Kaupþúns.



LÖGMANNSSTOFA

Í fjórða lagi var bent á sambærilega hækkun þaks í Kaupþúni 3 og nauðsyn þess að setja skýra skilmála um hækkun lofthæðar í báðum byggingum.

Um framangreindar athugasemdir vísast nánar til erindisins sem sent var bæjaryfirvöldum 27. júní sl.

Þrátt fyrir athugasemdir Urriðaholts ehf. og Hússins í hverfinu ehf. samþykkti skipulagsnefnd Garðabæjar tillöguna óbreytta sem breytingu á deiliskipulagi Kaupþúns 1 á fundi 27. september 2022. Í fundargerð er hvergi minnst á að umsögn hafi borist frá landeigenda, Urriðaholti ehf., eða eiganda fasteignarinnar að Urriðaholtsstræti 2, Húsið í hverfinu ehf., né er þar fjallað efnislega um þær athugasemdir sem þar komu fram. Eingöngu er vísað til athugasemda sem bárust frá „öðrum rekstraraðilum“, sem vísar væntanlega til þeirra aðila sem hafa starfsemi á svæðinu.

Í sömu samþykkt skipulagsnefndar er tiltekið að sýndur garður á skýringarmyndum sé ekki á ábyrgð Garðabæjar. Garðurinn og gróður á vegg átti að vera til þess fallinn að bæta ásýnd hússins gagnvart rekstraraðilum að Urriðaholtsstræti 2 og átti að koma í stað gildandi ákvæðis um að „Nýbygging þurfi að mæta landi sem best þar sem hún fellur að því til austurs.“ Nú er það í raun ekki framkvæmanlegt og því ósamræmi milli auglýstrar tillögu og gildandi deiliskipulags.

Málið var síðan tekið fyrir á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar 6. október sl. þar sem breytingin var samþykkt. Í fundargerð kemur fram að alls hafi borist fjögur erindi með athugasemdum um tillöguna. Þá segir að afstaða hafi verið tekin til athugasemda en þær gefi ekki tilefni til þess að gera breytingar á auglýstri tillögu. Hvergi kemur fram hverjir gerðu athugasemdir eða í hverju afstaða bæjarstjórnar til athugasemda hafi falist. Þá hefur Urriðaholt ehf. og Húsið í hverfinu ehf. aldrei fengið í hendur umsögn bæjarstjórnar við athugasemdum félaganna þrátt fyrir ótvíræðan áskilnað um slíkt samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga, þar sem segir í öðrum málslíð: „Jafnframt skal sveitarstjórn senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu umsögn sína um þær.“

IV.

Eins og fram hefur komið hefur Urriðaholt ehf. bent á ýmis atriði sem gera það að verkum að umrædd tillaga að breytingu deiliskipulagsins getur ekki talist samræmast fyrirbyggjandi deiliskipulagi fyrir Kaupþún 1. Þrátt fyrir slíkar athugasemdir virðist bæjarstjórn hafa afgreitt breytinguna að óbreyttu án þess að rökstyðja hvers vegna hún telur að sjónarmið umbjóðanda okkar eigi ekki við. Með skorti á samráði, rannsókn máls og rökstuðningi braut bæjarstjórn gegn málsmeðferðarreglum skipulagslaga, skýrum áskilnaði um samráð í gildandi deiliskipulagi sem og almennum sjónarmiðum um vandaða stjórnsýslu.

Með vísan til framangreindra sjónarmiða er þess krafist fyrir hönd Urriðaholts ehf. og Húsið í hverfinu ehf. að bæjarstjórn afturkalli ákvörðun sína frá 6. október sl. um að samþykkja breytinguna og fjalli aftur um málið með hliðsjón af þeim athugasemdum sem félagið hefur sett fram.



LÖGMANNSTOFA

Þar sem tillagan hefur ekki verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda má ætla að hún sé enn til skoðunar hjá Skipulagsstofnun eins og áskilið er í 42. gr. skipulagslaga. Af þeim sökum er afrit af erindi þessu einnig sent til Skipulagsstofnunar. Þess er óskað að auglýsingu breytingarinnar, og þar með gildistöku hennar, verði frestað þar til bæjarstjórn hefur tekið afstöðu til þessa erindis.

Virðingarfyllt,
LEX Lögmannspjónusta

A blue ink handwritten signature, appearing to read "Óskar", written over a horizontal line.

Óskar Sigurðsson hrl.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026