

Garðabær, 30. janúar 2023

Efni: Yfirlýsing íbúa að Holtsvegi 14-18 vegna mögulegra breytinga á deiliskipulagi

Á fundi sem íbúi að Holtsvegi 16 átti með Garðabæ þann 4. janúar sl. kom fram að nýjar teikningar af leikskóla á einni hæð yrðu samþykktar á komandi fundi bæjarráðs, þann 6. janúar. Einnig væri verið að vinna í mögulegum útfærslum svo stækka mætti leikskólann aftur í sex deilda leikskóla. Einn þeirra möguleika sem var nefndur felur í sér deiliskipulagsbreytingar svo byggja megi skólann í þeirri mynd sem lagt var upp með í teikningunum sem samþykktar voru í september. Tilgangur þessarar yfirlýsingar er að mótmæla hverjum þeim deiliskipulagsbreytingum sem fela í sér hækkun á leyfilegri hámarkshæð byggingarinnar að Holtsvegi 20, enda hafi það í för með sér aukið skuggavarp, og þar af leiðandi færri sólarstundir í íbúðum og á lóð, ásamt skertu útsýni.

Gróft yfirlit af atburðarás:

- September 2022:
 - Jarðvinna á lóðinni hefst.
- Mánaðarmót september/október 2022:
 - Aðaluppdrættir af leikskólanum verða aðgengilegir á kortavef Garðabæjar.
- 7. október 2022:
 - Garðabær fær tölvupóst með athugasemdum vegna brots á deiliskipulagi.
- 27. október 2022:
 - Garðabær sendir minnisblað vegna athugasemdanna.
- Mánaðarmót október/nóvember 2022:
 - Mótauppsláttur hafinn og kæra send á ÚUA.
- 2. nóvember 2022:
 - Tveir íbúar að Holtsvegi 16 sitja fund með fulltrúum Garðabæjar og hönnuði byggingarinnar (CLT einingar ekki enn pantaðar).
- 16. desember 2022:
 - Úrskurður ÚUA.
- 4. janúar 2023:
 - Íbúi að Holtsvegi 16 situr fund með skipulagsstjóra og bæjarritara Garðabæjar.

Á fundi þann 4. janúar sl. kom fram að ef til deiliskipulagsbreytinga kæmi þar sem leyfileg hæð byggingarinnar yrði aukin yrði reynt að koma til móts við íbúa með því að lækka hæðina miðað við upphaflegar teikningar. Lækkunin gæti þó ekki orðið nema að hámarki um 0,5 metrar, enda væri búið að panta CLT einingar sem gerði það að verkum að ómögulegt væri að lækka bygginguna meira. Á fundi þann 2. nóvember sl. kom fram að ekki væri búið að panta CLT einingarnar, en kæran til ÚUA lá þá þegar fyrir, og athugasemdirnar borist um mánuði fyrr.

Úrskurður ÚUA var afdráttarlaus og má Garðabæ hafa verið ljóst að þrátt fyrir þau sjónarmið sem sett voru fram í minnisblaði Arkís að athugasemdirnar væru á sterkum rökum reistar og töluverðar líkur væru á að byggingarleyfið yrði fellt úr gildi. Þrátt fyrir það tekur Garðabær þá ákvörðun að halda áfram með verkefnið eins og ekkert hafi í skorist, bæði framkvæmdum og efnisþöntunum.

Íbúar að Holtsvegi 14-18 gera kröfu um að deiliskipulagi verði ekki breytt á þann veg að leyfileg hámarkshæð byggingarinnar verði aukin. Auðveldlega hefði við hönnun byggingarinnar mátt nýta grunnflöt byggingarreitsins betur (og mögulega er þess enn kostur) eða grafa kjallarahæð að hluta til að fá þá fermetra sem vantar upp á fyrir sjöttu deildina. Verði það niðurstaða hönnuða að ekki sé hægt að byggja 6 deilda leikskóla þannig að hann uppfylli ríkjandi deiliskipulag er það bein afleiðing af ákvörðunum Garðabæjar vegna málsins. Sér í lagi má Garðabæ hafa verið ljóst hvaða afleiðingar það myndi hafa að halda ótrautt áfram með framkvæmdina varðandi þá möguleika að aðlagða hönnun svo byggja mætti sex deilda leikskóla innan marka núverandi deiliskipulags. Mistökin liggja hjá Garðabæ og þeim sem koma að hönnun byggingarinnar. Því væri afar ósanngjarnt gagnvart íbúum að Holtsvegi 14-18 að rýra gæði íbúða þeirra með deiliskipulagsbreytingu sem heimilar hærri byggingu.

Að framangreindu virtu telja íbúar að Holtsvegi 14-18 rétt að benda á eftirfarandi atriði sem koma í veg fyrir áform Garðabæjar:

Í fyrsta lagi telja undirrituð að breyting á gildandi deiliskipulagi myndi brjóta gegn réttmætum væntingum undirritaðra. Deiliskipulagið hefur verið í gildi síðan 2013 og festu undirrituð kaup á íbúðum að Holtsvegi 14-18 á grunni þeirrar forsendu að gildandi deiliskipulagi yrði ekki breytt með gerræðislegum hætti. Ljóst er af atvikum þessa máls að hver slík breyting í kjölfar úrskurðar ÚUA yrði eingöngu gerð af pólitískum ástæðum og sem viðbragð við þeim úrskurði. Telja undirrituð að slíkt myndi brjóta gegn réttmætum væntingum undirritaðra og yrði ógildingarannmarki, enda hafi undirrituð verið í góðri trú um að gildandi deiliskipulag yrði ekki breytt með gerræðislegum hætti.

Í öðru lagi telja undirrituð að sú staðreynd að Garðabær ætli sér nú, í ljósi þess að ÚUA hafi slegið föstu ólögmati byggingarleyfisins, að breyta gildandi deiliskipulagi til þess eins að fara á svig við úrskurð ÚUA feli í sér brot gegn meginreglu stjórnsýsluréttar um bann við misbeitingu valds við val á leiðum til úrlausnar máls. Enda er málsmeðferð vegna breytinga á deiliskipulagi ekki til þess gerð að heimila bæjarfélögum að bregðast við ósigrum fyrir stjórnsýslunefndum. Telja undirrituð rétt að benda á 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og þá sérstaklega a. og c. lið 1. mgr. 1. gr. þeirra laga. Samkvæmt a. lið er markmið skipulagslaga að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi. Samkvæmt c. lið er markmið þeirra einnig að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Af þessu er ljóst að breyting Garðabæjar á deiliskipulaginu yrði ekki í samræmi við markmið skipulagslaga.

Í þriðja lagi telja undirrituð að sú staðreynd að hrein pólitísk og tækifærissinnuð sjónarmið liggi að baki tilvonandi breytingu á deiliskipulagi í kjölfar úrskurðar ÚUA brjóti gegn réttmætisreglu stjórnsýsluréttar enda muni ómálefnaleg sjónarmið liggja að baki slíkri ákvörðun.

Í fjórða lagi telja undirrituð að tilvonandi breyting Garðabæjar brjóti gegn meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar, sbr. 12. gr. laga nr. 37/1993, enda sé Garðabæ kleift að byggja leikskólann án þess að brjóta gegn eignarréttindum undirritaðra sem og réttmætum væntingum þeirra. Sé því ljóst að því markmiði, að byggja leikskóla, verði náð með öðru og vægara móti en að breyta gildandi

deiliskipulagi og skerða eignarréttindi undirritaðra. Er því ekki nauðsynlegt að fara strangar í sakirnar.

Í fimmta lagi telja undirrituð rétt að benda á að samkvæmt 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, er eignarréttur friðhelgur og engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Til þess þurfi lagafyrirmæli og að fullt verð komi fyrir. Því til viðbótar er rétt að benda á hina stjórnskipulegu meðalhófsreglu, sbr. m.a. Hrd. nr. 425/2008. Líkt og fram kemur í þeim dómi er eignarréttur varinn af 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, sem heimilar því aðeins skerðingu þess réttar að almenningsþörf krefji, en við mat á því verður að gæta meðalhófs. Ef unnt er **með ásættanlegum hætti** að ná markmiði framkvæmdar með því að sleppa því að skerða eignarréttindi sem vernduð eru í stjórnarskrá er stjórnvaldi **skyld að fara þá leið**.¹ Telja undirrituð ljóst að ef Garðabær myndi ákveða að breyta deiliskipulagi til þess eins að skerða eignarréttindi undirritaðra þegar bænum er þegar kleift, með ásættanlegum hætti, að byggja leikskólann án þess að skerða eignarréttindi undirritaðra myndi það brjóta gegn stjórnarskrárvörðum réttindum undirritaðra og vera ógildingarannmarki á hverri slíkri ákvörðun.

Samkvæmt framansögðu telja undirrituð að ef Garðabær myndi taka ákvörðun um að breyta deiliskipulaginu vegna byggingarinnar að Holtsvegi 20, m.a. sem viðbragð við úrskurði ÚUA, myndi slík ákvörðun vera haldin ógildingarannmarka. Óhjákvæmilegt er að slík ákvörðun yrði ógilt fyrir ÚUA og myndu undirrituð kæra slíka ákvörðun.

Kjósi Garðabær að hunsa þau sjónarmið sem hér hafa komið fram skora íbúar að Holtsvegi 14-18 á Garðabæ að viðurkenna bótaskyldu sbr. 51. gr. a. skipulagslaga nr. 123/2010 og reyna að ná samkomulagi til að ljúka málinu með sáttum. Að öðrum kosti munu íbúar þurfa að skoða réttarstöðu sína til málshöfðunar.

Við gerð þessarar yfirlýsingar var haft samband við íbúa að Holtsvegi 9-13. Þeir íbúar sem styðja þessa yfirlýsingu má finna á undirritunarsíðu enda hafi þeir einnig hagsmuna að gæta vegna fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga.

¹ Hrd. nr. 425/2008, í forsendum Hæstaréttar segir: „Eignarréttur þeirra er varinn af 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, sem heimilar því aðeins skerðingu þess réttar að almenningsþörf krefji, en við mat á því verður að gæta meðalhófs. Ef unnt var með ásættanlegum hætti að ná markmiði þessarar framkvæmdar með því að leggja veginn um eigið land ríkisins bar stefnda Vegagerðinni að fara þá leið.“ (leturbr. undirritaðra)

Undirritunarsíða