



Árið 2021, fimmtudaginn 25. mars, fundaði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í gegnum fjarfundabúnað. Þátt tóku Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 114/2020, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 3. september 2020 um að samþykkja óverulega breytingu á deiliskipulagi Silfurtúns vegna lóðarinnar nr. 36 við Aratún.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 11. nóvember 2020, er barst nefndinni sama dag, kæra Sigurður Stefánsson og Margrét Lilja Guðmundsdóttir, Aratúni 34, Garðabæ, þá ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 3. september 2020 að samþykkja óverulega breytingu á deiliskipulagi Silfurtúns vegna lóðarinnar Aratúns 36. Er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Garðabæ 29. desember 2020.

Málavextir: Lóðin Aratún 36 er á svæði þar sem í gildi er deiliskipulag Silfurtúns. Á fundi skipulagsnefndar 3. apríl 2020 var samþykkt að grenndarkynna fyrir lóðarhöfum Aratúns 19, 21, 23, 34 og 38 tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulaginu vegna lóðarinnar Aratúns 36. Í breytingunni fólst að heimilt yrði að vera með lagnakjallara undir bílskúr og að núverandi byggingarreitir fyrir bílskúr yrði stækkaður um 1,5 m til vesturs. Nýtingarhlutfall lóðarinnar færi úr 0,30 í 0,50. Komu kærendur ásamt lóðarhafa Aratúns 21 á framfæri athugasemdum á kynningartíma tillögunnar. Málið var tekið fyrir að nýju á fundi skipulagsnefndar 9. júlí 2020 og lagt til að tækni- og umhverfisviði yrði falið að vinna hæðarblað þar sem hæðarkóti bílgeymslu yrði skilgreindur ásamt skuggavarp. Hinn 27. ágúst s.á. var hin kynnta tillaga samþykkt óbreytt á fundi skipulagsnefndar ásamt framlögðu hæðarblaði. Jafnframt var framkomnum athugasemdum svarað. Á fundi bæjarstjórnar 3. september 2020 var tillagan samþykkt og var kærendum tilkynnt um afgreiðslu málsins með bréfi, dags. 7. október s.á. Tók deiliskipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 2. nóvember 2020.

Málsrök kæranda: Kærendur benda á að sumarið 2020 hafi þeim verið sýndar teikningar að fyrirhuguðum bílskúr. Virðist þær í grunninn vera eins og þær teikningar af bílskúr sem úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hafi hafnað í máli nr. 42/2009. Bílskúr samkvæmt nýjum teikningum sé þó miklu stærri og útveggir á lóðamörkum mun hærri. Skúrinn sé allt frá 3,2 m til tæplega 5,0 m á hæð og 12-14 m langur við lóðamörk. Bæjaryfirvöld gefi sér að hæð hans sé 3,2 m á lóðamörkum Aratúns 34 og 36. Síðargreinda húsið sé tveggja hæða, en hús kæranda sé einlyft og hæðarmunur á húsunum því þó nokkur.

Aðeins séu 4,0 m á milli nefndra húsa og fyrirhugaðs bílskúrs. Muni hús kæranda virka töluvert minna við hliðina á svo stórra byggingu og verðgildi eignar þeirra muni því rýrna.

Hverfið sé gamalgróið og þar séu engir bílskúrar með lagnakjallara sem séu yfir 70 m² að stærð og með 2,0 m lofthæð. Þar ofan á bætast við 3,20 m og séu engin fordæmi fyrir slíku mannvirki í hverfinu. Þegar kærundur hafi keypt hús sitt árið 1992 hafi verið komnir sökklar fyrir samþykktan bílskúr að Aratúni 36, sem hafi verið 2,60 m á hæð og 7 m að lengd. Eftir að sett hafi verið nýtt deiliskipulag telji sveitarfélagið sig geta leyft tveggja hæða bílskúra, tæplega 200 m² að stærð, með framangreindum byggingarmassa á mörkum annarra lóða.

Kærundur hafi mótmælt fyrirhugaðri bílskúrbyggingu við grenndarkynningu en eftir það hafi engin svör borist frá Garðabæ, þrátt fyrir ósk kæranda um að fá að sjá teikningar og upplýsingar um stærð bílskúrsins.

Málsrök Garðabæjar: Af hálfu bæjaryfirvalda er bent á að fram komi í deiliskipulagi fyrir Silfurtún að þar sem bílgeymsla hafi ekki verið byggð gildi nýr byggingarreitur um staðsetningu hennar. Bílgeymsla skuli að öllu jöfnu vera lágreist og hámarkshæð 3,2 m. Í engu sé verið að breyta þessum skilmálum þótt byggingarreitur bílgeymslu stækki til vesturs, en sú hlið snúi ekki að lóð kæranda. Geti það varla varðað hagsmuni kæranda eða haft áhrif á útsýni og ásýnd frá lóð þeirra. Engin breyting hafi verið gerð á lengd og legu byggingarreits bílgeymslu við mörk lóðar kæranda. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi hafi kærundur alltaf mátt gera ráð fyrir byggingu 3,2 m hárrar bílgeymslu á lóð Aratúns 36, sem væri innan byggingarreits samkvæmt deiliskipulagsuppdraetti. Breyting á nýtingarhlutfalli komi til vegna rýmis sem sé að mestu niðurgrafið og hafi engin áhrif á umfang sýnilegs ytra byrðis hússins.

Borist hafi umsókn um byggingarleyfi fyrir bílskúr á umræddri lóð og samkvæmt uppdráttum sé gert ráð fyrir að hæð bílgeymslu verði 3,2 m yfir gólfkóta bílgeymslu, sem sé 8,80, en á hæðarblaði sé uppgefinn hæðarkóti 8,95. Hæð bílskúrs sé 3,2 m eða í samræmi við skilmála deiliskipulags. Þakkóti bílgeymslu sé 12,0 en gæti verið 12,15 miðað við útgefinn hæðarkóta á hæðarblaði og samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá árinu 2009 sem kærundur vísi til hafi verið um að ræða útgáfu á byggingarleyfi í þegar byggðu hverfi þar sem ekki hafi legið fyrir staðfest deiliskipulag og tilvikin því alls ekki sambærileg.

Athugasemdir leyfishafa: Leyfishafi tekur fram að ekki hafi verið gerðar breytingar á núgildandi deiliskipulagi hvað varði byggingarreit og leyfilega hæð við lóðamörk Aratúns 34 og 36. Hafi fyrsta tillaga að breytingu á deiliskipulagi m.a. gert ráð fyrir stækkun byggingarreits um 1,5 m til norðurs en eftir að þær tillögur hafi verið bornar undir eigendur Aratúns 34 hafi verið hætt við að sækja um þá stækkun. Aðeins hafi verið sótt um stækkun til vesturs enda hafi ekki verið gerð athugasemd við það. Ekki hafi verið sótt um hækkun á byggingarreit. Muni bílskúr sem sótt verði um byggingarleyfi fyrir vera innan marka breytts deiliskipulags og byggingarreits. Fullyrðingar um að bílskúrin verði allt að 5,0 m á hæð á lóðamörkum og allt að 200 m² að stærð eigi ekki við nein rök að styðjast. Framkvæmd við bílskúr á árinu 1992 komi máli þessu ekkert við. Búið sé að fjarlægja framkvæmdir sem gerðar hafi verið í tíð fyrri eiganda.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærundur telja að ekki sé um óverulega breytingu á deiliskipulagi að ræða. Ljóst sé að engin bílskúr í hverfinu sé svo stór eins og hér um ræði. Bílskúrin verði a.m.k. 140 m² á tveimur hæðum, en benda megi á að hús kæranda sé um 170 m². Hæð bílskúrs verði í raun 5,0 m, sér í lagi þar sem nýta eigi kjallara sem kominn sé. Þá

vísi kærendur á bug fullyrðingu um að lenging skúrsins til vesturs muni ekki hindra útsýni þeirra.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar að breyta deiliskipulagi Silfurtúns vegna lóðarinnar Aratúns 36. Með hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að núverandi byggingarreitur fyrir bílskúr verði stækkaður inn í lóðina þannig að hann breikki um 1,5 m til vesturs. Einnig verði heimilt að vera með lagnakjallara undir bílskúr. Þá fari heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,3 í 0,5. Er og tekið fram að byggingarreitur að lóðarmörkum Aratúns 34 haldist óbreyttur. Að öðru leyti er vísað til skilmála gildandi deiliskipulags.

Deiliskipulag Silfurtúns öðlaðist gildi árið 2012. Samkvæmt greinargerð þess einkennist skipulagssvæðið af þétttri lágreistri byggð einbýlishúsa. Nýtingarhlutfall lóða má vera allt að 0,3 og á þeim má hafa eitt einbýlishús ásamt bifreiðageymslu. Heimilt er að hafa kjallara að hluta eða öllu leyti þar sem lega lands og frárennsli lagna leyfa og endurbyggja hluta núverandi húss, s.s. bílgeymslu á núverandi stað án þess að fylgja nýjum byggingarreit. Skal endurbygging fylgja nákvæmlega stærð fyrri húshluta í hvívetna, bæði að grunnfleti og í hæð.

Í kafla 4.3.2. í greinargerð deiliskipulagsins er að finna sérákvæði um bílastæði og bílgeymslur. Þar segir að þar sem hverfið sé þegar fullbyggt gildi ný ákvæði um bílgeymslur og bílastæði fyrir nýbyggingar eða ef núverandi hús sé rífið. Bílskúrar séu ýmist sambyggðir húsi eða stakir, oftast einfaldir, og reistir tiltölulega innarlega á lóðum, nokkuð langt frá götu. Þar sem bílgeymsla hafi enn ekki verið byggð við hús gildi nýr byggingarreitur um staðsetningu hennar. Bílgeymsla skuli að öllu jöfnu vera lágreist með litlum þakhalla. Hámarkshæð sé 3,2 m. Heimilt sé að endurreisa bílgeymslu á grunni núverandi bílgeymslu, en þá aðeins þannig að um nákvæma endurbyggingu verði að ræða hvað umfang og fyrirkomulag varði.

Tillaga að hinni umdeildu breytingu var grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en samkvæmt því ákvæði er heimilt að grenndarkynna óverulega breytingu á deiliskipulagi að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Skal við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Sambærilegt ákvæði er að finna í gr. 5.8.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar er jafnframt tilgreint að meta skuli hvort um fordæmisgefandi breytingu sé að ræða eða breytingu er varði almannahagsmuni.

Með hinni kærðu breytingu er í engu breytt skilmálum deiliskipulagsins um heimilaða hæð bílskúrs og ekki verður af skýringarmyndum deiliskipulagstillögunnar ráðið að umrædd breyting sé til þess fallin að breyta útliti og formi byggðar að marki á viðkomandi svæði umfram það sem heimilað var samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags.

Lóðin að Aratúni 36 er 809,0 m² að flatarmáli og húsið á lóðinni 209,2 m² samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Líkt og áður er rakið gerir hin kærða ákvörðun ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðarinnar fari úr 0,3 í 0,5. Ljóst er að um verulega hækkun nýtingarhlutfalls er að ræða. Óskaði úrskurðarnefndin nánari skýringa hjá sveitarfélaginu varðandi hækkun nýtingarhlutfallsins og í svari þess kemur fram að samkvæmt teikningum sé rétt stærð hússins á lóðinni 233,7 m² og þar af sé kjallari 95,2 m². Nýr bílskúr verði 62,6 m² og lagnakjallari 76,6 m². Samtals geri þetta 372,9 m² og sé nýtingarhlutfallið 0,46. Hvað sem öðru líður verður ekki fram hjá því litið að heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar fer úr 0,3 í 0,5. Er því um að ræða 60% hækkun nýtingarhlutfalls, eða aukningu á heimiluðu byggingarmagni lóðarinnar um 161,8 m². Með tilliti til þessarar aukningar verður

ekki talið að um óverulega breytingu hafi verið að ræða í skilningi 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga heldur hefði átt að viðhafa almenna málsmeðferð deiliskipulagsbreytingar skv. 1. mgr. ákvæðisins. Var málsmeðferð hinnar kærðu ákvörðunar því ekki lögum samkvæmt og ber af þeim sökum að fella ákvörðunina úr gildi.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 3. september 2020 um að samþykkja óverulega breytingu á deiliskipulagi Silfurtúns vegna lóðarinnar Aratúns 36 í Garðabæ.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)