

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála,
Borgartúni 21,
105 Reykjavík

Kópavogi, 12. maí 2021.

Stjórnsýslukæra - deiliskipulag í Garðabæ. Hnoðraholt norður, deiliskipulag.

Undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Þrymsali í Kópavogi kæra hér með deiliskipulag fyrir Hnoðraholt norður sem birt var með auglýsingu nr. 407/2021 í B deild Stjórnartíðinda þann 14. apríl 2021 (hér eftir stundum nefnt deiliskipulagið).

Eftirfarandi íbúar við Þrymsali í Kópavogi standa að kæru þessari:

Gerður H. Arinbjarnardóttir kt. 150989-3889 og Arinbjörn Snorrason kt. 300562-3109	Þrymsalir 1
Benedikt Arnarson kt. 2811724929 og Sæunn Ólafsdóttir kt. 190972-4109	Þrymsalir 3
Leifur Arnar Kristjánsson kt. 170875-3389 og Elínborg V. Kvaran kt. 160775-5999	Þrymsalir 5
Jóhann Þór Jónsson kt. 141069-2929 og Þórunn Marinósdóttir kt. 250474-3189	Þrymsalir 7
Guðrún Kvaran kt. 210274-3249 og Örvar Sær Gíslason kt. 310374-3349	Þrymsalir 9
Ása V. Sigurðardóttir kt. 210771-4339 og Baldur Hermannsson kt. 060968-3819	Þrymsalir 11
Guðbjörg Gréta Steinsdóttir kt. 060580-5459 og Jón Sigurðsson kt. 240679-4939	Þrymsalir 13
Jakob Þórarinnsson kt. 031161-5419 og Svandís Guðrún Ívarsdóttir kt. 240566-4789	Þrymsalir 15
Guðmundur Jóhannsson kt. 160774-4019 og Unnur Björgvinsdóttir kt. 160773-4059	Þrymsalir 17
Guðmundur Örn Guðmundsson kt. 010277-4269 og Berglind Petersen kt. 170981-4219	Þrymsalir 19

Kæra þessi er lögð fram með vísan til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Kröfugerð:

Aðallega krefjast kærendur þess að hið auglýsta deiliskipulag fyrir Hnoðraholt norður verði felld úr gildi.

Til vara er þessi krafist að sá hluti af deiliskipulagi Hnoðraholt norður á svæðinu handan sveitarfélagamarka Kópavogs og Garðabæjar gegnt Þrymsölum, sem skv. deiliskipulaginu kallast Vorbraut 21-55 (hér eftir stundum nefnt svæðið) verði felld úr gildi.

Til þrautarvara er þess krafist að byggð á svæðinu skv. samþykktu deiliskipulagi verði ógild á 25 metra belti og færð fjær núverandi byggð við Þrymsali í Kópavogi sem nemur að lágmarki 25 metrum m.v. það sem nú gildir skv. deiliskipulaginu.

Málavextir:

Gatan Þrymsalir í Kópavogi liggur að mörkum Garðabæjar og Kópavogs og því hafa íbúar við götuna verulega grenndarhagsmuni af því hvers konar byggð er skipulögð á svæðinu handan bæjarmarkanna.

Árið 1996 samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar deiliskipulag fyrir hluta Hnoðrahólts. Deiliskipulagið bara yfirskriftina „deiliskipulag Hnoðrahólts og Vetrarmýrar“ og var samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins þann 17. apríl 1996. Deiliskipulagið gerði ráð fyrir einbýlishúsum næst bæjarmörkum Kópavogs og tók sýnilega mið af þeirri byggð sem þegar var risin í Garðabæ við Hnoðrahóltsbraut. Deiliskipulagið frá 1996 gaf ennfremur fyrirheit um hvers vænta mætti við gerð áframhaldandi deiliskipulags Hnoðrahólts.

Garðabær kynnti Rammaskipulag Hnoðrahólts árið 2008¹. Þar er meginmarkmiði Ramma-skipulagsins lýst á eftirfarandi hátt í greinargerð (undirstrikanir eru okkar).

Rammaskipulagið er stefnumörkun um helstu skipulagssjónarmið Hnoðrahólts og tengsl þess við aðliggjandi svæði. Rammaskipulaginu er ætlað að setja fram skýra heildarsýn um fyrirhugaða uppbyggingu í Hnoðraholti og vera forsögn og stjórnþæki frekari ákvarðanatöku við þróun og deiliskipulagningu svæðisins. Meginmarkmið þessarar rammaskipulagstillögu er að mynda íbúðahverfi með áherslu á fjölbreyttar gerðir sérþýla í anda Garðabæjar sem fellur vel að núverandi byggð og tekur mið af umhverfisgæðum Hnoðrahólts og jöfnum lífsgæðum íbúanna. Lögð er áhersla á að mynda þetta, lágreista og aðlaðandi byggð með heildstæðu byggðamynstri.

...

Leitast er við að nýta þennan landhalla til jákvæðra hluta m.a. er lögð áhersla á að sem flestir njóti útsýnis og til að auka á fjölbreytileika í húsgerðum.

Með greinargerð Rammaskipulagsins frá 2008 fylgdi skipulagsuppdráttur sem sýndi einbýlishúsabyggð á svæðinu. Á skipulagsuppdraettinum var fjarlægð frá húsum við Þrymsali til húsa á svæðinu áætluð u.þ.b. 60 metrar þar sem hæsti hæðarkóti byggða sín hvoru megin við sveitafélagamörkin var sambærilegur og eðlilegur m.v. landhalla svæðisins. Þetta var auk þess í samræmi við vinningstillögu Arkþings, Arkitema og VSÓ ráðgjafar til útfærslu rammaskipulags sem samþykkt var á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar 15. nóvember 2007 sem og í samræmi við deiliskipulagið frá 1996.

Við þessa stefnumörkun Garðabæjar höfum við íbúar við Þrymsali búið í rúman áratug og átt von á því að kynnt yrði skipulag í samræmi við þessa stefnumörkun Garðabæjar. Þá tók hönnun húsa og lóða margra fasteigna við Þrymsali mið af þessari stefnumörkun enda mega íbúar aðliggjandi svæðis leggja til grundvallar það deiliskipulag sem í gildi er í nálægð við Þrymsali.

Á heimsíðu Garðabæjar kemur fram að með gerð Rammaskipulags séu lagðar meginlínur í skipulagi svæðis eða bæjarhluta. Þar komi fram stefnumörkun sveitarfélagsins fyrir áframhaldandi

¹ Sjá Fylgiskjal 13. Rammaskipulag 2008 fyrir Hnoðraholt ásamt greinargerð

deiliskipulagsvinnu, rammahluti aðalskipulags hafi lögformlegt gildi og gildi sama málsmeðferð og aðalskipulags².

Í júní 2020 verðum við íbúar við Þrymsali varir við að Garðabær hefur auglýst tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður og óskað athugasemda innan athugasemdafrests. Umrædd tillaga felur í sér grundvallarbreytingar bæði á því deiliskipulagi sem gilt hefur á svæðinu frá 1996 og því rammaskipulagi sem gilt hefur á skipulagssvæðinu síðan 2008. Breytingarnar eru af því umfangi að Garðabæ var óhjákvæmilegt annað en að breyta samhliða nýlega samþykktu aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 svo fyrirhugað deiliskipulag Hnoðraholt norður gæti samræmst aðalskipulagi sveitarfélagsins. Við auglýstar tillögur bárust alls 23 umsagnir frá umsagnaraðilum og nokkur fjöldi athugasemda eða tæplega 30 erindi.

Á athugasemdafresti skiluðu fjölmargir aðilar athugasemdum bæði við deiliskipulagið sem og þá breytingu að aðalskipulagi sem gerð var vegna deiliskipulags Hnoðraholt norður en meðal þessara aðila voru svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, skipulagsráð Kópavogs og Hafnarfjarðar, Gólkúbbur GKG o.fl. Íbúar við Þrymsali skiluðu athugasemdum sínum við þær skipulagsbreytingar sem felast í hinu fyrirhugaða skipulagi. Kópavogsbær mótmælti breytingu á aðalskipulagi og breytingu á deiliskipulagi Hnoðraholt þar sem þessi skipulög gerðu ráð fyrir veglagningu og veltengingu sveitarfélaganna sem ekkert samkomulag var um milli sveitarfélagana. Margir þeirra aðila sem standa að kæruforskið til úrskurðarnefndar skiluðu á athugasemdafresti skipulagsins inn ítarlegum og vel rökstuddum mótmælum og athugasemdum við fyrirhugað deiliskipulag. Þrátt fyrir þá lýðræðisstefnu sem gildir í sveitarfélaginu Garðabæ verður ekki sagt að andi og markmið þeirrar stefnu hafi verið virtur þegar kom að meðhöndlun þeirra fjölmörgu athugasemda sem bárust við fyrirhugað deiliskipulag þrátt fyrir að kærendur hafi verulega hagsmuni varðandi deiliskipulagið. Ekkert samráð var haft við okkur kærendur sem lögðu fram athugasemdir og þegar þeim athugasemdum var svarað af hálfu Garðabæjar vegna lagaskyldu þar um var það gert með afar stuttum eða jafnvel engum rökstuðningi eða athugasemdum blandað saman í svörum Garðabæjar án sjálfstæðrar umfjöllunar um viðkomandi athugasemdir en nánar er fjallað um það síðar í kæruforskið þessari.

Þann 19. nóvember 2020 samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar breytingu á aðalskipulagi og jafnframt þrjár skipulagsáætlanir sem lúta að Hnoðraholti, þ.e. rammahluta Vífilstaðalands, deiliskipulag Hnoðraholt norður, deiliskipulag Vetrarmýri miðsvæðis og deiliskipulag Rjúpnadal með breytingum. Við samþykkt deiliskipulags Hnoðraholt norður hafði Garðabær fallið frá byggingu þriggja hæða fjölbýlishúsa næst lóðum kæranda og heimilar þar nú tveggja hæða raðhúsabyggð sem þó er sett nær ofan í lóðir kæranda. Þann 18. febrúar 2021 voru hins vegar breytt og lagfærð gögn lögð fram í bæjarstjórn Garðabæjar sem fólu í sér breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, rammahluta Vífilstaðalands, deiliskipulags Hnoðraholt norður og deiliskipulags Vetrarmýrar miðsvæði. Framangreindar skipulagstillögur voru þannig samþykktar að nýju með breytingum á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar þann 18. febrúar 2021.

² <https://www.gardabaer.is/umhverfi/skipulag/skipulagsmal/rammaskipulag/>

Meginástæða þessara breytinga milli 19. nóvember og 18. febrúar s.l. má m.a. rekja til þess að Skipulagsstofnun hafði lýst því yfir að ekki gæti komið til staðfestingar á aðalskipulagsbreytingu Garðabæjar, sem er forsenda þess deiliskipulags sem hér er kært, nema að fyrir lægi niðurstaða milli Kópavogs og Garðabæjar um fyrirkomulag á tengingu á gatnakerfi sveitarfélaganna við Leirdalsop í Hnoðraholti en deiliskipulag Hnoðrahólts norður sem og breyting á aðalskipulagi Garðabæjar gerir ráð fyrir veglagningu svokallaðrar Vorbrautar á skipulagssvæðinu. Þessum fyrirmælum Skipulagsstofnunar hafa sveitarfélögin mætt með afar óljósum hætti. Samkomulag Kópavogs- og Garðabæjar, sem fylgir með kæru þessari, gerir ráð fyrir að Kópavogur dragi til baka andmæli sín við aðalskipulagstillöguna gegn því að Garðabær lofi að leggja vegkafla Vorbrautar við Þorrasali í umferðarstokk eða honum verði fundin ný lega við mótun deiliskipulags golfvallar- og útivistarsvæðis á aðalskipulagi og lofi að leggja vegkafla Vorbrautar við Þorrasali í umferðarstokk á deiliskipulagi. Engar skuldbindingar liggja fyrir af hálfu Garðabæjar samkvæmt samkomulaginu um að gera þennan umferðarstokk. Þá liggja engar upplýsingar fyrir um kostnað við þennan umferðarstokk eða hvort og hvernig kostnaður af honum skiptist milli bæjarfélaganna og það er skilið eftir algjörlega opið hvort vegurinn verður yfirleitt lagður í stokk. Í fjölmiðlum berast svo fréttir af því að Kópavogur líti svo á að Garðabær muni standa straum af kostnaði við umferðarstokkinn á meðan bæjarstjóri Garðabæjar lætur hafa eftir sér að kostnaði verði skipt milli Kópavogs og Garðabæjar.³ Augljóst má vera að þarna liggur ekkert endanlegt samkomulag fyrir en þrátt fyrir það er deiliskipulag fyrir Hnoðraholt norður keyrt áfram þar sem íbúarnir á svæðinu sem alla hagsmuni hafa eru fórnarlömbin í valdatafli bæjarfélaganna. Í þessu sambandi benda kærendur á að fyrirhuguð veglagning samkvæmt deiliskipulaginu ógnar umferðaröryggi og veldur verulega aukinni hávaðamengun á svæðinu en vegur þessi sem þjónusta á um 5.000 bíla á sólarhring⁴ er lagður upp við lóðir fjölbýlishúsa við Þorrasali 1-3. Telja kærendur sem og aðrir í nágrenninu að veglagning þessi feli í sér mikið skipulagsslys⁵.

Í kjölfar samþykktar bæjarstjórnar Garðabæjar á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður og annarra skipulagsáætlana vegna svæðisins þann 18. febrúar s.l. birtist þann 14. apríl s.l. auglýsing nr. 407/2021 um deiliskipulag í Garðabæ í B-deild stjórnartíðinda. Með bréfi skipulagsstjóra Garðabæjar, dags. 20. apríl s.l. var kærendum tilkynnt um samþykkt og gildistöku fyrrnefndra skipulagsáætlana og kærendum bent á að ákvarðanir bæjarstjórnar um deiliskipulagsáætlanir væru stjórnvaldsákvarðanir sem væru kærnanlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Rökstuðningur fyrir kröfum kæranda:

Deiliskipulag Hnoðrahólts norður, annmarkar og meðferð deiliskipulagsins.

Deiliskipulag Hnoðrahólts norður, sem Garðabær hefur nú samþykkt og birt, felur í sér grundvallarbreytingar frá gildandi deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt og Vetrarmýri sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 1. febrúar 1996. Þá felast í tillögunni nú einnig grundvallarbreytingar frá áðurgildandi rammaskipulagi sem gildi fyrir svæðið. Fasteignir kæranda liggja í jaðri byggðar við

³ Sjá Fylgiskjal 6. Frétt í Morgunblaðinu, dags. 17.4.2021

⁴ Var 9.000 skv. greinargerð sem fylgdi kynningargögnum en breytt í 5.000 í uppfærðum gögnum

⁵ Sjá Fylgiskjal 6. Frétt í Morgunblaðinu, dags. 29.4.2021

bæjarmörk Kópavogs og Hnoðrahólts í Garðabæ og hafa kærendur verulega grenndarhagsmuni gagnvart því breytta deiliskipulagi sem nú er kynnt.

Þar sem fasteignir okkar eru í jaðri byggðar gættum við þess að kynna okkur vel gildandi deiliskipulag fyrir Hnoðraholt áður en við keyptum lóðir okkar við Þrymsali og fjárfestum í fasteignum okkar enda skipti fyrirhuguð byggð sunnan við lóðir okkar verulegu máli. Gildandi deiliskipulag Hnoðrahólts sem staðið hefur óbreytt í nær 25 ár sýnir að í Hnoðraholti, á því svæði sem stendur næst fasteignum okkar, eru á skipulagi einnar hæðar sérbýli sem standa í hæfilegri fjarlægð frá lóðarmörkum ystu byggðar við Þrymsali. Sú byggð sem áðurgildandi deiliskipulag byggir á samræmist vel bæði heildarskipulagi svæðisins sem og þeirri staðreynd að fyrir er sérbýlisbyggð við jaðar deiliskipulagssvæðisins við bæjarmörk Kópavogs og Garðabæjar. Nú bregður hins vegar svo við að Garðabær hefur ekki aðeins tekið upp þetta deiliskipulag heldur gerir á því algjörar grundvallarbreytingar. Þannig er nú horfið frá lágreistri sérbýlishúsabyggð og í stað þess gert ráð fyrir tveggja hæða raðhúsum sem standa munu afar nálægt núverandi byggð við Þrymsali.

Með gerð rammaskipulags eru lagðar meginlínur í skipulagi svæða eða bæjarhluta. Þar kemur fram stefnumörkun sveitarfélagsins fyrir áframhaldandi deiliskipulagsvinnu. Rammaskipulag fyrir byggð í Garðabæ hefur verið unnin fyrir: Garðaholt (2002), Urriðaholt (2006), Hnoðraholt (2008), Lyngássvæði og Hafnarfjarðarveg (2017). Rammaskipulag hefur lögformlegt gildi. Í gildandi rammaskipulagi fyrir Hnoðraholt (2008) er það sérstaklega tekið fram að allir íbúar eigi að njóta útsýnis. Í kafla um húsagerðir rammaskipulagsins er sérstaklega tekið fram að í Hnoðraholti komi lágreist byggð. Ennfremur er að finna þar eftirfarandi texta: „*Leitast er við að nýta þennan landhalla til jákvæðra hluta m.a. er lögð áhersla á að sem flestir njóti útsýnis og til að auka á fjölbreytileika í húsgerðum.*“

Sú tillaga sem fyrir liggur og gerir ráð fyrir tveggja hæða raðhúsum efst og næst húsum við sérbýlishúsabyggðina við Þrymsali fer algjörlega gegn þessu ákvæði rammaskipulags Garðabæjar. Með því að setja tveggja hæða raðhús á þennan stað er gengið gegn framangreindu ákvæði sem kveður á um að landahallann í Hnoðraholti skuli nýta til að tryggja útsýni frá þeim húsum sem þar eru byggð. Þetta hlýtur að eiga að taka til bæði þeirrar byggðar sem fyrir er á þessu svæði sem og nýrrar byggðar skv. deiliskipulagi Garðabæjar. Annað er fásinna. Íbúar við Þrymsali og kærendur eiga ekki að þurfa sæta því að skipulagsvaldinu sé beitt með svo gróflegum hætti að deiliskipulagið á svæðinu sé með öllu tekið upp og gerðar á því slíkar grundvallarbreytingar að allar forsendur sem áður voru boðaðar sé nú breytt. Í slíkri misnotkun skipulagsvalds með þeim hætti sem hér er gert felst brot á stjórnarskrárvörðum eignarétti kæranda, sbr. 72. gr. stjórnarskrár Íslands nr. 33/1944.

Þá ber sveitarfélögum við meðferð á skipulagsvaldi sínu að hafa í heiðri meginreglur stjórnsýslulaga, sbr. lög nr. 37/1993 og er þá einkum vísað til grundvallarreglna eins og þeirri að stjórnvöldum ber við meðferð valds síns að gæta meðalhófs. Það felst ekkert meðalhóf í því að breyta nær öllum forsendum þess deiliskipulags sem gilt hefur fyrir viðkomandi svæði í nær 25 ár og forsendum rammaskipulags frá 2008. Það felst ekkert meðalhóf í því að gera þær grundvallarbreytingar að færa byggð nær núverandi byggð og hverfa auk þess frá loforði um sérbýlishúsabyggð næst núverandi sérbýlishúsabyggð við bæjarmörk Kópavogs og Garðabæjar og heimila á hæsta punkti

deiliskipulagssvæðisins nú tveggja hæða raðhús. Í þessari stjórnvaldsathöfn er ekkert tillit tekið til hagsmuna kæranda sem í góðri trú fjárfestu í fasteignum sínum og treystu a.m.k. því að gildandi deiliskipulag myndi ekki sæta slíkum grundvallarbreytingum að forsendunni um sérbýlishúsabyggð næst þeim Garðabæjar megin yrði snúið á hvolf.

Garðabær brýtur jafnframt á rannsóknarreglu stjórnsýslulaga við deiliskipulagsmeðferð málsins. Engin athugun eða mat fer fram á hagsmunum kæranda við deiliskipulagsmeðferðina. Það er engin athugun gerð á áhrifum þess að setja tveggja hæða raðhús næst sérbýlishúsabyggð við bæjarmörkin. Í ljósi þessi að Garðabær hefur brugðist þessum skyldum sínum fullkomlega ákváðu kærundur að láta gera athugun á áhrifum þessara breytinga. Meðfylgjandi kæru þessari eru myndir sem unnar eru af sjálfstæðum fagaðila, Onno ehf., sem sýna áhrif fyrirhugaðrar byggðar skv. deiliskipulagi Hnoðrahólts norður fyrir framan Þrymsali⁶. Af þessum myndum má ljóslega sjá hvers konar röskun hið kærða skipulag felur í sér fyrir íbúa Þrymsala. Þarna má sjá núverandi stöðu án fyrirhugaðrar húsgerðar og svo hvernig svæðið lítur út með tveggja hæða raðhúsum miðað við staðsetningu þeirra skv. deiliskipulaginu. Útsýni er nær alfarið skert. Þá má reikna með talsverðu skuggavarpri af hinni fyrirhuguðu byggð vegna nálægðar hennar við lóðir kæranda. Þá felst í breytingunni að friðhelgi kæranda við notkun á lóðum sínum er brotið.

Sú skipulagsmeðferð sem hér hefur átt sér stað brýtur þannig í bága við allar helstu grundvallarreglur sem gilda við meðferð sveitarfélaga á skipulagsvaldi sínu og sú röskun á eignarréttarlegum hagsmunum kæranda og öðrum stjórnarskrárvörðum réttindum þeirra fela í sér slík brot að ógilda ber deiliskipulag Hnoðrahólts norður.

Deiliskipulag og Rammaskipulag hefur skapað réttmætar væntingar

Undirritaðir kærundur byggja kröfur sínar jafnframt á því að þeir hafi réttmætar væntingar til þess að það svæði sem standi þeim næst taki ekki grundvallarbreytingum frá áður gildandi skipulagi þess svæðis. Skipulagsvald sveitarfélaga afmarkast af slíkum réttmætum væntingum eins og fordæmi dómstóla gefa tilefni til, sbr. t.d. Hrd. 138/2012. Þegar jafn freklega er farið með frávik frá gildandi skipulagi fyrir svæðið sé umrædd meginregla brotinn.

Í tilviki deiliskipulags „Hnoðrahólts norður“ er verið að beita deiliskipulagsvaldi við bæjarmörk tveggja sveitarfélaga. Þó hvert sveitarfélag hafi visst forræði á skipulagsvaldi sínu innan marka skipulagslaga ber sveitarfélag að gæta að hagsmunum nágranna sinna og taka tillit til þeirra byggðar sem þegar er byggð á svæðinu, í þessu tilviki byggðar sem liggur við bæjarmörk sveitarfélaganna Kópavogs og Garðabæjar. Sveitafélaginu Garðabær er skylt að taka eðlilegt tillit til byggðar nágrannasveitafélagsins og ganga málefnalega fram að virtu meðalhófi og af tillitssemi við hagsmuni og eignarrétt þeirra íbúa sem fyrir eru á svæðinu og hafa fjárfest í eignum sínum, útsýnispöllum o.fl. á grundvelli þeirra fyrirheita sem fram koma bæði í áðurgildandi deiliskipulagi og rammaskipulagi fyrir Hnoðraholt (2008). Í þessu sambandi viljum við benda á að í gildandi svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins má sjá að í Hnoðraholti skuli byggjast upp blönduð byggð. Sú blandaða byggð

⁶ Sjá Fylgiskjal 8. Áhrif tveggja hæða raðhúsa fyrir framan lóðir kæranda - Útlitsmyndir Onno.

verður að taka mið af húsgerðum og einkennum þess svæðis sem næst stendur. Það svæði einkennist af einbýlishúsum en síðan fjölbýlishúsum við Þorrasali. Eðlilegast sé því að tryggja samræmi í hinni blönduðu byggð a.m.k. í þeirri byggð sem stendur næst sérbýlishúsabyggðinni í stað þess að brjóta upp mynstur húsagerðar með jafn freklegum hætti og gert er í deiliskipulagstillögu Garðabæjar.

Samkvæmt 17. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er rammahluti aðalskipulags skilgreindur sem sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana. Rammaskipulag Hnoðrahólts (2008) sem nú er verið að fella úr gildi gerði ráð fyrir lágreistum einbýlishúsum á svæðinu fyrir framan Þrymsali.

Kærendur sem allir eru íbúar við Þrymsali hafa því réttmætar væntingar um að við áframhaldandi vinnslu deiliskipulags Hnoðrahólts verði byggt á deiliskipulaginu sem samþykkt var árið 1996 og að deiliskipulag svæðisins taki mið af markmiðssetningu Rammaskipulagsins frá árinu 2008. Hið kærða deiliskipulag tekur ekkert mið af þessum skipulagsheimildum og markmiðum heldur eru þær þverbrotnar með hinu kærða deiliskipulagi. Skipulagsvald sveitarfélaga afmarkast af réttmætum væntingum eins og fordæmi dómstóla gefa tilefni til. Þegar jafn freklega er farið með frávík frá gildandi skipulagi fyrir svæðið líkt og rakið er hér að neðan sé umrædd meginregla freklega brotin.

Deiliskipulagið gengur þvert á fyrri ákvarðanir – hæð húsa yfir sjávarmáli hækkar um því sem nemur allt að tveimur hæðum og þau færast mun nær Þrymsölum

Með hinu kærða deiliskipulagi hefur Garðabær ekki aðeins tekið upp fyrra skipulag fyrir svæðið heldur gerir á því algjörar grundvallarbreytingar. Nýtt skipulag gerir ráð fyrir verulegri breytingu á legu og hæð húsa og kollvarpar fyrri tillögum sem höfðu skapað réttmætar væntingar fyrir íbúa við Þrymsali.

Deiliskipulagið felur m.a. í sér að fjarlægð milli húsa sín hvoru megin sveitafélagamarkanna hefur styst úr ríflega 60 metrum niður í u.þ.b. 20 metra. Deiliskipulagið þýðir að vegna mikils landhalla á svæðinu mun byggðin því standa a.m.k. 3-6 metrum hærra (ein til tvær húsa hæðir) og 40 metrum nær en vænta mátti m.v. Rammaskipulagið frá 2008⁷. Auk þess einkennist byggðin nú ekki lengur af einbýlishúsum heldur af tveggja hæða raðhúsallengjum sem eru þannig staðsettar í landinu að vart sést á milli lengja.

Þessi útfærsla er með öllu óásættanleg, ekki má með neinum hætti lýsa breytingunni á annan hátt en að íbúar við Þrymsali fái „háan og langan vegg“ reistan við enda lóða sinna, þvert á réttmætar væntingar um annað. Það sem áður var skipulagt sem eðlileg byggð í sátt við núverandi byggð mun nú verulega skerða lífsgæði núverandi íbúa við Þrymsali.

Rétt við lóðamörk okkar munu rísa 8 metra há raðhús einungis um 20 metrum frá húsum okkar sem rísa einungis 3-4 metra, þegar réttmætar væntingar gáfu til kynna að í 60 metra fjarlægð yrði lágreist einbýli, í svipaðri hæð yfir sjávarmáli og okkar hús eða 3-6 metrum neðar en deiliskipulagið nú gefur til kynna.

⁷ Sjá Fylgiskjal 8. Áhrif tveggja hæða raðhúsa fyrir framan lóðir kærenda - Útlitsmyndir Onno.

Breyting sem nemur allt að tveimur húsahæðum í aðeins örfárra metra fjarlægð frá húsum okkar gengur því freklega gegn Rammaskipulagi frá 2008, rýrir eignarétt okkar, býr til skuggavarp og skerðir lífsgæði okkar verulega, þvert á þau fyrirheit sem gefin voru með Rammaskipulaginu árið 2008. Það dylst engum að afleiðingar slíkra breytinga munu auk þess verulega skerða notkunar-möguleika fasteigna við Þrymsali

Rammaskipulagið frá 2008 tekur fram að sem flestir eigi að njóta útsýnis

Eins og fram hefur komið áður er sérstaklega tekið fram í Rammaskipulagi frá 2008 að íbúar eigi að njóta útsýnis. Þar er að finna eftirfarandi texta: „*Leitast er við að nýta þennan landhalla til jákvæðra hluta m.a. er lögð áhersla á að sem flestir njóti útsýnis ...*“ og „*... sem fellur vel að núverandi byggð ...*“

Deiliskipulagið fer algjörlega gegn þessu ákvæði Rammaskipulags frá 2008. Með því að setja hús svo hátt á þennan stað er gengið gegn framangreindu ákvæði sem kveður á um að landhallann í Hnoðraholti skuli nýta til að tryggja útsýni frá þeim húsum sem þar eru byggð. Þetta hlýtur að eiga að taka bæði til þeirrar byggðar sem fyrir er sem og nýrrar byggðar skv. deiliskipulagi Garðabæjar. Annað er fásinna og gengur gegn meðalhófi. Núverandi byggð við Þrymsali þarf með þessu að una því að útsýni skerðist algerlega. Sú útsýnisskerðing er langt umfram það sem hægt er að ætlast til að við ættum að þurfa að þola samkvæmt reglum laga og ólögfestum sjónarmiðum nábylisréttar.

Samkvæmt Rammaskipulagi 2008 átti ekkert hús við Þrymsali að þurfa að búa við neitt skuggavarp, ekki einu sinni óverulegt. Samkvæmt skuggavarpsteikningum sem Garðabær hefur látið teikna sést greinilega skuggavarp á hluta fasteigna við Þrymsali frá september og fram undir vor⁸. Því munu íbúar tiltekinna húsa við Þrymsali búa við skuggavarp stærstan hluta ársins. Þetta eru langt um meiri skerðingar en telja má að felist í lögmætri beitingu skipulagsvalds sveitarfélaga.

Þá telja undirrituð enn fremur að í breytingu sem heimilar svo mikla hækkun á byggð ofan í sérbylíshúsabyggð fyrir framan Þrymsali feli í sér slíka skerðingu á eignarréttindum fasteignar-eigenda við Þrymsali að í bága fari við eignarréttarvernd okkar skv. 72. gr. stjórnarskrár Íslands nr. 33/1944. Hin ólögmeta skerðing á gæðum og eignarréttindum kæranda felur í sér slíka lækkun á virði fasteigna kæranda að ógilda beri deiliskipulagið.

Kærendur telja að Garðabæ sé skylt við meðferð skipulagsvalds síns að taka eðlilegt og nægjanlegt lágmarkstillits til hagsmuna kæranda, nábylisréttar og stjórnarskrárvarinna eignarréttinda, sérstaklega í ljósi fyrirheita sem felast í deiliskipulagi frá árinu 1996 og rammaskipulagi Hnoðrahólts frá 2008. Í skyldum Garðabæjar felist þannig að tryggja eðlilega fjarlægð hinnar fyrirhuguðu byggðar frá núverandi byggð en jafnframt að gæta að því að hin fyrirhugaða byggð samræmist þeirri byggð sem fyrir er og næst stendur. Það sé ekki gert í hinu nýja deiliskipulagi og því beri og ógilda það. Íbúar við Þrymsali setta sig ekki við deiliskipulagið þar sem ekkert tillit hefur verið tekið til byggðarinnar

⁸ <https://www.gardabaer.is/media/skipulagsmal/1801-HN-Minnisblad-201118.pdf>

handan bæjarmarkanna. Með Rammaskipulaginu frá 2008 voru gefin fyrirheit um íbúðahverfi sem félli vel að núverandi byggð og tæki mið af umhverfisgæðum Hnoðrahólts og jöfnum lífsgæðum íbúanna. Deiliskipulagið fellur engan veginn að núverandi byggð, svo vægt sé til orða tekið, og skerðir lífgæði íbúa við Þrymsali verulega.

Þá benda kærendur á að deiliskipulag Hnoðrahólts norður er kynnt sem deiliskipulag sem sé vottað í samræmi við markmið BREEAM Communities en þar er fylgt sams konar hugmyndafræði og markmiðssetningu og í Urriðaholti. Markmið BREEAM Communities eru fjölþætt og lúta að fleiri þáttum en byggðar- og umhverfisþáttum. Þannig eru félagsleg markmið snar þáttur í hugmyndafræði BREEAM. Við þá vottun er litið heildstætt til deiliskipulagsins og hvernig það gætir að félagslegum og umhverfislegum þáttum gagnvart nærumhverfi sínu. Með tveggja hæða raðhúsalengjum ofan í þegar byggt hverfi eru þessi markmið umrædds vottunaraðila brotin. Athafnir Garðabæjar gagnvart kærendum fer gegn þeim félagslegu og umhverfislegu markmiðum sem BREEAM áskilur. Þegar deiliskipulag er kynnt sem BREEAM vottað skipulag ber því að fullnægja skilyrðum þeirrar vottunar. Það sé ekki gert og því beri að fella deiliskipulagið úr gildi.

Framkvæmd deiliskipulagsins gengur gegn markmiðum skipulagslaga

Íbúar við Þrymsali telja að bæjarstjórn Garðabæjar sé bundin af þeim fyrirheitum sem gefin voru með Rammaskipulagi þess sama sveitarfélags árið 2008. Þar var kveðið á um að Rammaskipulagið væri stefnumörkun um helstu skipulagssjónarmið Hnoðrahólts og tengsl þess við aðliggjandi svæði. Þrymsalir eru aðliggjandi svæði.

Í 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er markmiðum laganna lýst m.a. á eftirfarandi hátt:

- að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,
- að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana,

Með deiliskipulaginu er gengið freklega á hagsmuni húseigenda við Þrymsali þar sem með engu móti verður séð að knýjandi nauðsyn hafi verið að breyta skipulagi svæðisins á eins afdrifaríkan hátt og gert hefur verið. Öllum má vera ljóst að deiliskipulagið rýri verðmæti eigna við Þrymsali. Þar með er gengið gegn því markmiði skipulagslaga að hafa rétt einstaklinga að leiðarljósi.

M.v. upplifun kærenda var ekkert samráð haft við húseigendur í Þrymsölum við gerð deili-skipulagsins. Samráð felur í sér samtal og að réttmæt tillit sé tekið til málefnaþegra athugasemda, athugasemda sem samræmast þeim skipulagsmarkmiðum sem gilt hafa fyrir svæðið bæði samkvæmt deiliskipulagi (1996) og rammaskipulagi (2008).

Kærendur sendu inn athugasemdir sínar á öllum stigum málsins en engin svör bárust frá Garðabæ fyrr en lokatillaga þeirra var sett fram og þeim bar skylda til þess að svara athugasemdum⁹. Þar var

⁹ Sjá bls 27-31 í Fylgiskjal 9. Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum, dags. 19.11.2020

málefnalegum athugasemdum íbúa Þrymsala á borð við þær sem lýst er í þessari kærni svarað á mjög rýran hátt sbr. eftirfarandi.

Garðabær: *Aðalskipulag og deiliskipulag eru lögformlegar áætlanir sem þurfa lögformlega afgreiðslu verði breytingar gerðar. Breytingar sem auglýstar voru á aðalskipulagi fyrir umrætt svæði og kallast rammahluti aðalskipulags, þar eru settar fram breytingar sem fela í sér fjölgun íbúða.*

Af þessu svari Garðabæjar er afar óljóst við hvaða athugasemdum kæranda er verið að bregðast. Hér má þó leiða líkur að því að verið sé bregðast við þeirri ábendingu að deiliskipulagið gangi þvert gegn Rammaskipulagi frá 2008 fyrir svæðið. Svar Garðabæjar má túlka á þá leið að sveitafélagið geti gert þær breytingar sem því sýnist gagnvart íbúum svo lengi sem tikkað sé í box réttra ferla.

Garðabær: *Komið til móts við athugasemdir með því að breyta 2-3 hæða fjölbýlishúsum við Þrymsali í tveggja hæða raðhús.*

Hér er Garðabær að viðurkenna gildi Rammaskipulags frá 2008 með því að breyta formgerð húsanna. Á sama tíma tekur Garðabær ekki tillit til raunverulegra athugasemda íbúa Þrymsala sem snúa að hæð og nálægð þeirra húsa sem standa næst Þrymsölum. Hæð þeirra húsa sem skipulögð eru næst Þrymsölum hefur ekkert lækkað og jafnvel hækkað um 1 metra frá fyrri tillögum¹⁰. Áhrif þeirra á byggð við Þrymsali er því síst minni en áður. Auk þess hafa húsín færst lítillaga ofar í hlíðina sem hækkar hæð þeirra um u.þ.b hálfan metra til viðbótar og eykur þannig áhrif þeirra á byggðina við Þrymsali. Loks má þess geta að götur sem fylgja húsunum hafa færst mun nær Þrymsölum en skv. fyrri tillögu að deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður.

Garðabær: *Rammaskipulagið gerði ekki ráð fyrir göngustíg Kópavogs megin við Vorbraut. Stígurinn liggur nú meðfram bæjarmörkum og aðgengi núverandi byggðar að opnum svæðum í landi Garðabæjar er nú vel tryggt s.s. á útivistarsvæðum í Smalaholti.*

Hér verið að svara athugasemdum sem engin af íbúum Þrymsala kom með.

Af ofangreindu er augljóst að samráð Garðabæjar við íbúa Þrymsala var hvorki fugl né fiskur þrátt fyrir ítrekaðar athugasemdir á öllum stigum málsins frá íbúum Þrymsala. Þannig er deiliskipulagsferlið og framkvæmd þess í andstöðu við markmið skipulagslaganna þegar kemur að samráði við hagsmunaaðila.

Þá benda kærndur sérstaklega á að í kynningarferlinu gekk mjög treglega að afla gagna frá Garðabæ við gerð athugasemda. Auglýsing á skipulagi í kynningu¹¹ var birt 10. júní 2020 og frestur til athugasemda gefinn til 7. september 2020. Beiðni um tiltekin gögn (deiliskipulagsgrunn) frá Garðabæ var send með tölvupósti á skipulagsstjóra þann 20. júní og ítrekuð 26. júní, 10. ágúst og 27. ágúst þar til henni var loks svarað 28. ágúst. Þá reyndist of seint að nýta gögnin við gerð athugasemda fyrir

¹⁰ M.v. samanburð á uppgefnum þversniðum í þeim greinargerðum sem fylgdu breytingartillögunum. Sjá nánar mynd 2b í Fylgiskjal 8. Áhrif tveggja hæða raðhúsa fyrir framan lóðir kæranda - Útlitsmyndir Onno.

¹¹ <https://www.gardabaer.is/umhverfi/skipulag/skipulag-i-kynningu/vifilsstadaland>

uppgefinn frest. Þessi framkoma er fjarri því að samræmast meginreglum stjórnsýsluréttar eða því gagnsæja ferli sem deiliskipulagsferli hvílir á að lögum. Af þessum málsatvikum verður vart annað ályktað en leitast hafi verið við að tefja upplýsingagjöf til aðila sem sannanlega hafa grenndarhagsmuni í því skyni að takmarka möguleika slíkra hagaðila til að koma á framfæri athugasemdum sínum. Slík framkoma af hálfu stjórnvaldshafa fer í bága við andmælareglu stjórnsýsluréttar.

Ákvæði 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Undirrituð telja að deiliskipulagið feli í sér ólögmæta skerðingu á gæðum fasteigna undirritaðra sbr. það sem lýst er að ofan og hafi veruleg neikvæð áhrif á verðmæti fasteigna við Þrymsali m.v. þess sem mátti vænta skv. Rammaskipulagi frá 2008. Með breytingunni er afstaða fasteignanna við Þrymsali þannig gerð verulega óhagstæðari frá því sem nú er. Með ákvörðun Garðabæjar um breytinguna er kærendum valdið tjóni þar sem tillagan skerðir gæði fasteigna okkar umfram það sem við þurfum að sætta okkur við. Í ákvæðum 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 felst hlutlæg bótaregla þegar skipulagsgerð sveitarfélags veldur tjóni í tilvikum þegar deiliskipulag brýtur á rétti fasteignareiganda. Í þessu sambandi er ítrekað að þær breytingar sem nú eru fyrirhugaðar ganga freklega gegn Rammaskipulagi frá 2008 eins og áður er rakið. Í 51. gr. skipulagslaga segir m.a. (undirstrikanir eru okkar):

„Við ákvörðun bóta vegna skipulagsáðgerða skal taka tillit til þeirrar verðbreytingar sem þær kunna að hafa í för með sér á viðkomandi eign. Við ákvörðun bóta skal m.a. miða við hvort viðkomandi skipulagsáætlun hafi þegar áhrif á verðmæti eignarinnar eða síðar, hvaða kröfur eru gerðar um nýtingarhlutfall, húsa hæðir, bifreiðastæði, leiksvæði barna og opin svæði að því er snertir sambærilegar eignir, svo og hvort skipulagið gerir afstöðu fasteignarinnar gagnvart götu hagstæðari eða óhagstæðari en áður var...“

Kærendur áskilja sér allan rétt til að leggja fram rökstudda bótakröfu á hendur Garðabæ og óska dómkvaðningar matsmanna, komi til þess að kæra þessi nái ekki fram að ganga og deiliskipulagið standi óbreytt. Framangreind bótaregla er augljóslega sett í skipulagslög til þess að tryggja vernd kæranda í þessu tilviki fyrir beitingu skipulagsvalds sveitarfélags með ólögmætum hætti. Kærendur telja að vegna þeirrar hlutlægu bótareglu sem finna má í skipulagslögum felist að hinu æðra setta stjórnsýslustigi, þ.e. úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sé skylt að skoða það sjálfstætt hvort með hinu nýja deiliskipulagi sé brotið gegn þeim hagsmunum sem ákvæði 51. gr. skipulagslaga vernda. Með vísan til þeirrar umfjöllunar sem fram hefur komið í kæru þessari er engin vafi í huga kæranda að með samþykkt deiliskipulagsins Hnoðrahólts norður hafi Garðabær brotið svo á hagsmunum kæranda, sem njóta verndar ekki aðeins á grundvelli 51. gr. skipulagslaga heldur einnig stjórnarskrárvernduðum eignarétti kæranda, að óhjákvæmilegt sé annað en að ógilda deiliskipulagið.

Afgreiðsla veglagningar skv. deiliskipulaginu er ekki endanleg og veldur ógildi deiliskipulagsins.

Vísað er til umfjöllunar í málavöxtum varðandi ákvarðanatöku og afgreiðslu á lagningu nýs vegar, svokallaðrar Vorbrautar innan deiliskipulagsins. Fyrir liggur að Skipulagsstofnun synjaði Garðabæ um afgreiðslu aðal- og deiliskipulagsbreytingar vegna Hnoðrahólts norður sökum þess að sveitarfélögin Garðabær og Kópavogur höfðu ekki komist að samkomulagi um vegtengingar Vorbrautar við vegakerfi innan Kópavogs. Vegna þessarar ákvörðunar Skipulagsstofnunar var Garðabæ þvingað til samninga

við Kópavog varðandi veglagninguna. Sú afgreiðsla Garðabæjar er öll í skötulíki þar sem endanleg staðsetning og lega vegarins liggur ekki fyrir.

Á kynningartíma deiliskipulagsins hafnaði Kópavogur tengingu fyrirhugaðrar Vorbrautar við Arnarnesveg í Leirdalsopi þar sem veglagningin væri ekki framkvæmanleg vegna nálægðar við fjölbýlishús við Þorrasali og 13. brautar golfvallar GKG. Hins vegar benti Kópavogur á þann möguleika að vegurinn færi í stokk á þeim stað sem vegurinn færi meðfram fjölbýlishúsum við Þorrasali. Í athugasemdum Kópavogs var sérstaklega tekið fram að færi vegurinn ekki í stokk á umræddu svæði myndu bæjaryfirvöld í Kópavogi útiloka vegtenginguna við gatnakerfi Kópavogs.

Það „samkomulag“ sem liggur fyrir milli sveitarfélaganna er ekki endanlegt. Í sjálfu samkomulaginu segir að Garðabær skuli breyta samþykktri tillögu að nýju deiliskipulagi þannig að vegurinn verði settur í stokk. Þrátt fyrir það setur Garðabær inn ákvæði um að vegurinn verði annað hvort leiddur í stokk eða fundinn ný lega við mótun deiliskipulags golfvallar- og útivistarsvæðis. Þannig er enn gert ráð fyrir lausn sem Kópavogsbær hefur hafnað. Þá kveður samkomulagið ekkert á um kostnaðarskiptingu sveitarfélaganna tveggja við að byggja umferðarstokk vegna vegarins. Fari vegurinn í stokk, hefur Garðabær samþykkt útgjöld upp á u.þ.b. tvo milljarða án þess að umræða um kostnaðinn hafi farið fram í bæjarstjórn. En það sem mikilvægara er að bæjarstjórn Garðabæjar og Kópavogs hafa komið fram í fjölmiðlum þar sem bæjastjóri Garðabæjar telur að Kópavogur og Garðabær eigi að skipa kostnaðinum sín á milli á meðan bæjarstjóri Kópavogs telur að Garðabær eigi að bera kostnaðinn. Miðað við umfjöllun á bæjarstjórnarfundum Garðabæjar þann 18. febrúar 2021 má leiða líkur til þess að Garðabær setji veginn í stokk á aðal- og deiliskipulagi eingöngu til þess að þvinga breytingu á aðalskipulagi sem og deiliskipulagið í gegn hjá Skipulagsstofnun. Slíkt getur ekki talist til eðlilegrar stjórnsýslu.

Í ljósi þess að endanleg veglagning liggur ekki fyrir og vegna þeirrar staðreyndar að engin fyrirheit liggja fyrir af hálfu Garðabæjar um kostnað við þá lausn að setja umræddan veg í stokk við Þorrasali má ljóst vera að þær forsendur sem deiliskipulag Hnoðrahólts norður hvílir á liggja ekki ákveðnar fyrir. Sú ráðstöfun á skipulagsvaldi sem felst í deiliskipulagi Hnoðrahólts norður að setja umþrættan veg í umferðarstokk við fjölbýlishúsin við Þorrasali er ekki endanleg því sveitarfélögin hafa ekki lokið við samninga sína um málið líkt og Skipulagsstofnun áskildi. Deiliskipulagið er þannig ekki endanlegt og ljóst að endanleg tilhögun vegarins getur breyst. Slíkar breytingar eru algjörlega óljósar og eftir því hverjar þær verða geta haft áhrif á hagsmuni kæranda sem og annarra hagsmunadila á svæðinu. Fyrir liggur að komist sveitarfélögin ekki að samkomulagi um kostnaðarskiptingu sína vegna umferðarstokks brestur sú forsenda deiliskipulagsins að Kópavogur hafi samþykkt veglagninguna og tengingu vegarins við gatnakerfi Kópavogs. Með hliðsjón af framangreindu telja kærendur að þessar óljósu fyrirætlanir varðandi framkvæmd og fyrirkomulag veglagningar skv. deiliskipulagi Hnoðrahólts norður fullnægi ekki þeim kröfum sem gera verður til deiliskipulagsgerðar og því beri að ógilda deiliskipulag Hnoðrahólts norður.

Varakrafa:

Varakrafa kæranda byggir á öllum sömu röksemdum og málsástæðum og aðalkrafa. Með varakröfu sinni vilja kærendur leggja áherslu á þann hluta deiliskipulagsins sem snýr beinlínis að kærendum það er að segja byggðina sem reist verður skv. deiliskipulaginu steinsnar frá lóðum kæranda. Samkvæmt

endanlegu deiliskipulagi Garðabæjar felst í deiliskipulaginu að þar rísi tveggja hæða raðhús í stað tveggja til þriggja hæða fjölbýli eins og áður var ráðgert samkvæmt tillögu að deiliskipulagi sem auglýst var sumarið 2020.

Varakrafa kæranda byggir á því að þrátt fyrir að húsgerð hafi verið breytt úr tveggja til þriggja hæða fjölbýlum yfir í tveggja hæða raðhús felast í deiliskipulaginu ólögmætar skerðingar á réttindum og hagsmunum kæranda. Byggingarreitir raðhúsanna eru alltof nálægt lóðarmörkum lóða kæranda. Samkvæmt deiliskipulagi Hnoðrahólts norður verður þakhæð efstu húsanna sem standa næst lóðum kæranda hvorki meira en minna en 8 metrar andspænis einbýlishúsbyggð sem stendur í 3-4 metra hæð. Með þessum skipulagsheimildum verða byggðir veggir beint fyrir framan lóðir kæranda. Með þessu eru kærundur ekki aðeins sviptir öllu útsýni á svæðinu heldur er skuggavarp frá raðhúsunum verulegt á lóðum kæranda. Samkvæmt skuggavarpsteikningum sem Garðabær hefur látið teikna sést greinilega skuggavarp á hluta fasteigna við Þrymsali frá september og fram undir vor.¹² Hér verður að líta til þess að hús kæranda eru í þegar byggðu hverfi og nýbyggingarsvæði Garðabæjar verður að taka mið af svæðinu í kring sem er þegar byggt hverfi. Í deiliskipulagi Hnoðrahólts norður felst allt of mikið skuggavarp á þegar byggt hverfi. Kærundur þurfa ekki að sæta svo miklum skerðingum í formi skuggavarps og útsýniskerðingar.

Samkvæmt 72. gr. stjórnarskrár Íslanda nr. 33/1944 njóta lóðir kæranda eignaréttarverndar. Skipulagsvald Garðabæjar takmarkast af þessari stjórnarskrárbundnu vernd. Í því felst að Garðabæ er skylt að gæta að eignarréttarlegum hagsmunum kæranda og taka eðlilegt tillit til hagsmuna kæranda og gæta að meðalhófi. Það er ekki gert með deiliskipulagi Hnoðrahólts norður að því er varðar þann hluta deiliskipulagsins sem varakrafa kæranda tekur til. Með deiliskipulaginu eru eignarréttindi brotinn á kærendum því deiliskipulagið mælir fyrir um það mikla útsýniskerðingu og skuggavarp að í því felst brot á vernd eignarréttar kæranda. Því beri að ógilda deiliskipulagið í samræmi við varakröfu kæranda.

Þá benda kærundur á að með heimild deiliskipulags Hnoðrahólts norður, að byggja tveggja hæða raðhús nánast ofan í bakgörðum fasteigna kæranda felst brot á 71. gr. stjórnarskrár Íslands nr. 33/1944 um friðhelgi einkalífs. Samkvæmt ákvæðinu njóta allir friðhelgi einkalífs, heimilis og fjölskyldu. Með byggingu tveggja hæða raðhúsa nokkrum metrum frá lóðarmörkum kæranda er brotið gegn þessum stjórnarskrárvörðu réttindum. Ljóst má vera að tveggja hæða hús í þessari stuttu fjarlægð, nánast á efsta hæðarpunkti deiliskipulagsins, leiðir það af sér að íbúar þessara húsa horfa inn í garða og hýbýli kæranda. Í þessu sambandi benda kærundur einnig á að í trausti þess rammaskipulags (2008) og deiliskipulags (1996) sem áður gildi fyrir svæðið og fyrirheita þeirra um lágreista sérbýlishúsabyggð höfðu margir kæranda byggt hús sín með stórum og gólfsíðum gluggum sem nú munu snúa beint að þeim tveggja hæða raðhúsum sem koma beint fyrir framan lóðir kæranda. Í heimildum deiliskipulagsins til bygginga tveggja hæða raðhúsa við lóðir kæranda felast því brot á þeirri friðhelgi sem kærundur eiga rétt til að njóta. Hér vekja kærundur sérstaka athygli úrskurðarnefndar á útlitsteikningum Onno sem fylgja kæru þessari. Af þeim má augljóslega sjá hvers konar skerðing felst í þessum byggingum á réttindum kæranda til friðhelgis heimila þeirra en einnig sýna þessar

¹² <https://www.gardabaer.is/media/skipulagsmal/1801-HN-Minnisblad-201118.pdf>

útlitsmyndir hver konar brot á eignaréttindum kæranda felast í deiliskipulag Hnoðrahólts norður með því að heimila tveggja hæða raðhús ofan í lóðum kæranda.

Þá byggja kærendur varakröfu einnig á því að hér séu hagsmunir kæranda mun meiri af því að gætt sé að eðlilegum tillitsskyldum, nábylisrétti og meðalhófi við beitingu skipulagsvaldsins heldur en felast í þeim hagsmunum Garðabæjar að fá að byggja umrædd raðhús nákvæmlega á byggingarreitum skv. deiliskipulaginu. Það varðar óverulega hagsmuni Garðabæjar að taka tillit til hagsmuna kæranda og færa þessa byggð um nokkra tugi metra neðar í landhallann. Slíkar breytingar í þágu kæranda varða hins vegar kæranda öllu máli. Við meðferð deiliskipulagsins af hálfu Garðabæjar hefur sveitarfélagið hins vegar kosið að hunsa þessar athugasemdir og ábendingar kæranda með öllu og virða það ekki viðlits að í deiliskipulaginu felast brot á stjórnarskrárvörðum eignarétti og friðhelgi kæranda. Af þessum ástæðum ber því að ógilda deiliskipulagið skv. varakröfu kæranda.

Þrautavarakrafa:

Kærendur setja fram þrautavarakröfu sína í því skyni að tryggja megi lágmarksbreytingar á deiliskipulaginu. Krafan byggir á öllum sömu röksemdum og málsástæðum og aðal- og varakrafa kæranda og því er vísað til framangreindrar umfjöllunar um aðal- og varakröfu til stuðnings þrautavarakröfu kæranda.

Þrautavarakrafan byggir á því að ef úrskurðarnefnd telur einhverra vegna hvorki grundvöll til ógildingar á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður né á þeim hluta af deiliskipulagi Hnoðrahólts norður á svæðinu handan sveitarfélagamarka Kópavogs og Garðabæjar gegnt Þrymsölum við Vorbraut 21-55, liggi öll efnisrök til þess að taka tillit afar ríkra hagsmuna kæranda með því að færa byggðina skv. deiliskipulaginu neðar og fjær lóðarmörkum kæranda í þegar byggðu hverfi.

Kærendur telja að þrautavarakrafa þeirra rúmist innan valdheimilda úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Nefndin hafi heimildir til að ógilda deiliskipulag sem kært er. Með þrautavarakröfu kæranda er þess krafist að deiliskipulagið verði ógilt að því er varðar 25 metra belti beint fyrir framan lóðir kæranda og á því svæði verði Garðabæ óheimilt að deiliskipuleggja hina fyrirhuguðu raðhúsabyggð. Með því að verða við þeirri kröfu kæranda sé deiliskipulag Hnoðrahólts norður ógilt að því marki sem nauðsynlegt er til þess að það geti samræmst stjórnarskrárvörðum eingaréttindum og friðhelgi einkalífs kæranda sem og grundvallarreglum nábylisréttar og meðalhófi gagnvart þegar byggðu hverfi.

Með þessari kæru fylgir viðauki með skýringamyndum sem sýna dæmi um hvaða áhrif uppbygging á svæðinu hefur á húsin við Þrymsali fari deiliskipulagið í framkvæmd.

Kópavogur 12. maí 2021

Virðingarfyllst,

F.h. eigenda Þrymsala 1

A. Steingrason.

F.h. eigenda Þrymsala 5

Leifur A. Kristjánsson

F.h. eigenda Þrymsala 9

Guðmúndur

F.h. eigenda Þrymsala 13

Jón Jónsson

F.h. eigenda Þrymsala 17

Uinnur Ósk Björnsdóttir.

F.h. eigenda Þrymsala 3

Guðmúndur

F.h. eigenda Þrymsala 7

Guðmúndur

F.h. eigenda Þrymsala 11

Guðmúndur

F.h. eigenda Þrymsala 15

Guðmúndur

F.h. eigenda Þrymsala 19

Guðmúndur Órn Guðmúndsson

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulag Hnórðaholts norður, útgáfa dags. 12.11.2020.
2. Deiliskipulag Hnórðaholts norður, útgáfa dags. 16.3.2021.
3. Sérákvæði deiliskipulags Hnórðaholts norður, húsagerð R-1.
4. Auglýsing nr. 407/2021 um deiliskipulag í Garðabæ, birt í B-deild stjórnartíðinda 14.4.2021.
5. Samkomulag Garðabæjar og Kópavogs vegna veltengingar í Hnórðaholti, dags. mars 2021.
6. Frétt í Morgunblaðinu, dags. 17.4.2021.
7. Frétt í Morgunblaðinu, dags. 29.4.2021.
8. Áhrif tveggja hæða raðhúsa fyrir framan lóðir kæranda - Útlitsmyndir Onno.
9. Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum, dags. 19.11.2020.
10. Athugasemdir íbúa við Þrymsali 3 á kynningartíma deiliskipulags, dags. 12.8.2020.
11. Athugasemdir íbúa við Þrymsali 5 á kynningartíma deiliskipulags, dags. 12.8.2020.
12. Athugasemdir íbúa við Þrymsali 11 á kynningartíma deiliskipulags, dags. 3.9.2020.
13. Rammaskipulag 2008 fyrir Hnórðaholt ásamt greinargerð.
14. Ályktun húsfélags Þorrasala 1-3