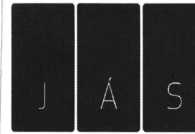


SKANNAD

Bæjarskrifstofur Garðabæjar	
Mótt.dags.	02.04.19
Málalýkill	09.0
Mál nr.	1904058



LÖGMENN

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 árabil 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 Garðabæingar 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 eftirárekstur 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 fyrirverandi 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.

Ofangreind ummæli í viðbrögðum bæjarins vekja hins vegar upp ákveðnar spurningar. Um er að ræða einkalóð sem á stendur fasteign í afar slæmu ásítkomulagi, 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 reynt 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 fábrotu 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 velta 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 ennfremur fram að árið 2003 hafi verið unnið deiliskipulag fyrir Garðahraun sem hafi verið breytt nokkrum sinnum, m.a. árið 2008 vegna breyttar 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 opinn 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 annari 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.“

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 Garðbæingum og öðrum náttúruunnendum kleift að njóta útivistar á lóðinni.
2. Verði ekki fallist á tillögu 1, leggur umbjóðandi minn til 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.

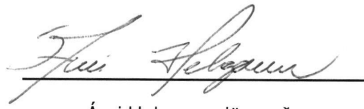
Í ljósi ofangreinds og niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í máli 131/2017 telur umbjóðandi minn að þau atriði, sem spurt var út í í erindi í maí 2018 vegna málsins, eigi ekki við, sbr. skýran fyrirvara í þá veru, sem fram kom í því erindi.

Óskað er svara sem fyrst.

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

Virðingarfyllst,

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