



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

FORSÍÐA | Lög og reglugerðir | Hvernig á að kæra? | Tenglar | Um UUA |

561-5111

54/2011 Þinghúshöfði

Árið 2015, fimmtudaginn 22. janúar, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Nanna Magnadóttir forstöðumaður, Ásgeir Magnússon héraðsdómari og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 54/2011, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Stykkishólmsbæjar frá 19. maí 2011 um að samþykka deiliskipulag á Þinghúshöfða í Stykkishólmi.

Í málinu er nú kveðinn upp svofellður

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, dags. 14. júlí 2011, er barst nefndinni sama dag, kærir Ingi Tryggvason hdl., f.h. A og G, Skólastíg 4, Stykkishólmi, þá ákvörðun bæjarstjórnar Stykkishólmsbæjar frá 19. maí 2011 að samþykka deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á Þinghúshöfða. Gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi að því er varðar stofnun nýrrar lóðar nr. 4a við Skólastíg.

Tekur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála málið nú til úrskurðar á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða II í lögum nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. breytingalög nr. 139/2014.

Gögn málsins bárust frá Stykkishólmsbæ 22. júlí 2011.

Málavextir: Hinn 21. apríl 2010 auglýsti skipulags- og byggingarfulltrúi Stykkishólmsbæjar tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð á Þinghúshöfða í Stykkishólmi sem tekur til 2,4 ha byggðar eldri húsa við Bókhliðustíg, nyrðri hluta Skólastígs og Höfðagötu. Fól tillagan m.a. í sér að stofnuð yrði ný lóð nr. 4a við Skólastíg og að þar mælti reisa hús. Var íbúðum svæðisins jafnframt sent bréf, dags. 19. apríl 2010, þar sem athyglí þeirra var vakin á auglýstri tillögu. Þá var haldinn opin kynningarfundur um tillöguna 3. maí s.á. Leitað var umsagnar Húsafríðunarnefndar ríkisins og gerð fornleifaskráning af svæðinu. Athugasemdir bárust á kynningartíma, þ.á.m. frá kærendum.

Á fundi skipulags- og byggingarnefndar 9. maí 2011 var tillagan lögð fram ásamt umsögn nefndarinnar, dags. 16. ágúst 2010. Var lagt til að tillagan yrði samþykkt með nokkrum breytingum. Fólu breytingarnar m.a. í sér að horfið var frá því að reisa hús á lóðinni nr. 4a við Skólastíg. Þess í stað yrði á lóðinni grænt svæði með einu bílastæði við götu. Bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu nefndarinnar og samþykkti deiliskipulagið hinn 19. s.m. með frekari breytingum á skilmálatexta þess. Var afgreiðsla bæjarstjórnar tilkynnt eigendum fasteigna á skipulagssvæðinu með bréfi, dags. 24. maí 2011, og deiliskipulagið sent Skipulagsstofnun til lögbundinnar meðferðar. Gerði stofnunin ekki athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt skipulagsins. Öðlaðist deiliskipulagið gildi með birtingu auglýsingar þar um í B-deild Stjórnartíðinda 23. júní 2011.

Málsrök kærenda: Kærendur vísa til þess að lóðin að Skólastíg 4 hafi verið leigð með erfðafestusamningi í febrúar 1914. Árið 1968 hafi verið áritað á erfðafestusamninginn að lóðin væri 1.150 m² og líklega hafi um svipað leyti verið reist girðing á mörkum lóðarinnar. Árið 1996 hafi lóðin verið 1.164 m² samkvæmt mælingum bæjarverfræðings og staðfesti það að girðingin afmarki lóðina. Lóðin sé 820 m² samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár en ekki sé vitað hvaðan sú tala sé komin. Í ársbyrjun 2008 hafi kærendur fengið vitneskju um að skerða ætli lóð þeirra og búa til nýja lóð. Hafi þeir mótmælt því skriflega, sem og þegar tillaga að deiliskipulagi í þá veru hafi verið auglýst. Telji kærendur það undarleg vinnubrögð að skipuleggja lóð innan girðingar um lóð þeirra án þess að þau áform hafi verið kynnt þeim sérstaklega, en um verulega skerðingu á lóðinni sé að ræða. Þá verði ekki séð hvaða tilgangi þetta þjóni en ekki sé skortur á landi til ráðstöfunar í sveitarfélaginu. Séu áformin ekki í samræmi við þau viðhorf sem lýst hafi verið á kynningarfundum um tillöguna, það er að tilgangur hennar væri m.a. að varðveita byggð sem mest í anda núverandi byggðar og við allar framkvæmdir á svæðinu skyldi taka tillit til nágretta.

Ný lóð muni útiloka allt aðgengi að húsi kærenda frá Skólastíg, þ.e. að hugsanlegri bilgeymslu við hús þeirra og frá bifreiðastæðum við götuna. Hafi kærendur greitt B-hluta gatnagerðargjalda vegna lóðar sinnar við Skólastíg og verði m.a. í því ljósi að telja deiliskipulagið hæpið.

Málsrök Stykkishólmsbæjar: Sveitarfélagið sendi úrskurðarnefndinni gögn málsins en lét málið að öðru leyti ekki til sín taka.

Niðurstaða: Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 bera sveitarstjórnir ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags og eru þar m.a. teknar ákvarðanir um lóðir og lóðanotkun, sbr. 1. mgr. 37. gr. laganna. Kærendur telja að stofnun nýrrar lóðar nr. 4a við Skólastíg leiði til skerðingar á sinni lóð sem er nr. 4 við sömu götu. Slíkur eignarréttarlegur ágreiningur verður ekki til lykta leiddur fyrir úrskurðarnefndinni heldur heyrir hann undir lögsögu dómstóla. Hins vegar er rétt að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignaréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Hið umdeilda deiliskipulag nær til þegar byggðra lóða við Bókhliðustíg, Skólastíg og Höfðagötu. Kærendur komu að athugasemdum við meðferð deiliskipulagstillögunnar með bréfi, dags. 27. maí 2010. Mótmæltu þeir skerðingu lóðar sinnar að Skólastíg 4 og vísuðu hvað það varðar til erfðafestusamnings frá 1914, en þáverandi sveitarstjóri Stykkishólmsbæjar hefði ritað á hann árið 1968 að lóðin væri 1.150 m². Þá bentu þeir á að samkvæmt mælingum bæjarverfræðings Stykkishólmsbæjar á lóðinni árið 1996 hefði hún reynst 1.164 m² að stærð. Loks hefði girðing um lóðina staðið þar athugasemdalest í um 60 ár. Athugasemdum kærenda var svarað með umsögn skipulags og byggingarnefndarinnar 16. ágúst 2010 en þar segir: „Nefndin leggur til að lóðarstærð Skólastíg 4 verði 850 m².“ Af gögnum málsins verður ekki ráðið að frekari rök fyrir þessari niðurstöðu hafi komið fram við meðferð deiliskipulagsins. Verður þannig ekki ráðið hvaða forsendur lágu að baki ákvörðuninni. Þá liggur ekki fyrir að bæjarstjórn Stykkishólmsbæjar hafi tekið efnislega afstöðu til athugasemda kærenda um skerðingu lóðarinnar eins og skylt var skv. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga og rík ástæða var til þar sem niðurstaðan gat haft verulega þýðingu fyrir hagsmunum þeirra. Lóðin er skráð 820 m² hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Elgi að síður var tilefni til frekari rannsókna af hálfu sveitarfélagsins vegna fullyrðinga kærenda um stærð umræddrar lóðar og þeirra gagna sem þeir vísuðu til í því sambandi. Skorti því á að gætt væri að rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, einkum í ljósi þess markmiðs skipulagslaga að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, þannig að réttur einstaklinga verði ekki fyrir borð borinn þótt hagar

heildarinnar sé hafður að leiðarljósi, sbr. c-lið 1. gr. laganna.

Samkvæmt framangreindu var rannsókn máls og rökstuðningi hinnar kærðu ákvörðunar um stofnun lóðarinnar að Skólastíg 4a svo verulega áfátt að fallist verður á kröfu kæranda um ógildingu deiliskipulagsins að því er hana varðar.

Uppkvæðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils fjölda mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Ákvörðun bæjarstjórnar Stykkishólmsbæjar frá 19. maí 2011, um að samþykkja deiliskipulag á Þinghúshöfða, er felld úr gildi að því er lýtur að stofnun nýrrar lóðar nr. 4a við Skólastíg.

Nanna Magnadóttir

Ásgeir Magnússon

Þorsteinn Þorsteinsson

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Sími 561-5111, Fax 561-5145, Netfang: uua@uua.is

Opnunartími:

kl. 9-16 alla virka daga. Símsvörun milli kl. 10:00 - 12:00

ALLRÁTTA
3