



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2020, fimmtudaginn 15. október, fundaði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í gegnum fjarfundabúnað. Þátt tóku Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 71/2020, kæra á ákvörðun sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar frá 18. febrúar 2020 um breytingu á deiliskipulagi Hóla- og Túnahverfis.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 3. ágúst 2020, er barst nefndinni 4. s.m., kæra Hafþór Gunnarsson og Sólrún Inga Þórisdóttir, Hringtúni 21, Dalvíkurbyggð, þá ákvörðun sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar frá 18. febrúar 2020 að breyta deiliskipulagi Hóla- og Túnahverfis.

Með bréfi til úrskurðarnefndarinnar, dags. 10. ágúst 2020, er barst nefndinni sama dag, kæra Kjartan Hjaltason og Nanna Hinriksdóttir, Hringtúni 25, Dalvíkurbyggð, einnig fyrrgreinda ákvörðun sveitarstjórnar. Í báðum kærumálunum er gerð sú krafa að liðir 2 og 4 í hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu, sem varða breytingar á lóðum nr. 17 og 19 auk lóða nr. 42 og 44 við Hringtún, verði felldir úr gildi. Þar sem hið síðara kærsmål, sem er nr. 73/2020, varðar sömu ákvörðun, kröfugerð er samhljóða og hagsmunir kæranda þykja ekki standa því í vegi, verður það kærsmål sameinað máli þessu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Dalvíkurbyggð 3. september 2020.

Málavextir: Gildandi deiliskipulag fyrir Hóla- og Túnahverfi var samþykkt í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar 20. febrúar 2018 og afmarkast af Böggvisbraut í austri og opnu grasi grónu landsvæði í suðri, vestri og í norðri. Samkvæmt Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð. Hinn 31. október 2019 samþykkti sveitarstjórn að auglýsa tillögu um breytingu á nefndu skipulagi. Í tillögunni fólust m.a. áform um þéttingu byggðar með því að breyta tilteknum einbýlishúsalóðum í parhúsa- og raðhúsalóðir. Tillagan var kynnt á tímabilinu frá 11. desember 2019 til 31. janúar 2020. Athugasemdir bárust á kynningartíma, þ. á m. frá kærendum. Að kynningu lokinni var málið tekið fyrir á fundi sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar 18. febrúar s.á., þar sem fyrir lá umsögn umhverfisráðs með tillögu að svörum við framkomnum athugasemdum og samþykkti sveitarstjórn deiliskipulagsbreytinguna. Hin samþykta skipulagsbreyting var send Skipulagsstofnun 9. júní 2020 til lögboðinnar yfirferðar og tilkynnti stofnunin í bréfi, dags. 23. s.m., að hún gerði ekki athugasemd við að birt yrði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar. Tók hún síðan gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 7. júlí 2020.

Málsrök kæranda: Annars vegar gera kærendur athugasemd við að einbýlishúsalóðum nr. 17 og 19 við Hringtún verði breytt í lóðir fyrir parhús. Með breytingunni sé verið að færa byggingarreit lóðarinnar um 4 m nær lóð kæranda að Hringtúni 21 sem sé óásættanlegt. Hverfið

hafi átt að vera hrein einbýlishúsabyggð samkvæmt því skipulagi sem unnið hafi verið. Aldrei hafi verið í myndinni að búa í raðhúsa/parhúsaahverfi. Með breytingunni sé verið að fjölga íbúum og bílum um helming og auka umferð. Heildarmynd götunnar og útlit hverfisins verði aldrei það sama. Sé gerð sú krafa að Hringtún nr. 17 og 19 verði áfram einbýlishúsalóðir.

Hins vegar eru gerðar athugasemdir við að einbýlishúsalóðir nr. 42 og 44 við Hringtún verði sameinaðar í eina lóð og breytt í fjögurra íbúða raðhúsalóð. Verið sé að stækka byggingarreit um 80 m² og auka byggingarmagn töluvert, en heildarmynd götunnar og útlit hverfisins breytist gríðarlega við breytinguna. Ekkert tillit sé tekið til heildarútlits hverfisins hvað varði form, götumynd, nýtingarhlutfall og byggingarmagn.

Sveitarstjórn hafi ekki leitað eftir samstarfi og hlustað á íbúa en allt ferlið hafi verið unnið í andstöðu við íbúa hverfisins sem flestir hafi sett nafn sitt á undirskriftarlista þar sem farið hafi verið fram á að sveitarfélagið hverfi frá breytingunum.

Málsrök Dalvíkurbyggðar: Bæjaryfirvöld benda á að ástæðan fyrir breytingu á deiliskipulaginu hafi verið sú að ekki hafi verið eftirspurn eftir lóðum fyrir einbýlishús í Hóla- og Túnahverfi, en nokkuð hafi verið um fyrirspurnir um lóðir fyrir minni íbúðir í par- og raðhúsum. Lóðirnar sem um ræði við Hringtún og lóðir við Skógarhóla séu við götur sem séu fullbyggðar og hafi bygging húsa við þær hafist á níunda áratug síðustu aldar. Lítil eftirspurn hafi verið eftir einbýlishúsalóðum á Dalvík um nokkuð langan tíma. Hafi því verið kannað hvort ekki mætti þetta byggðina á Dalvík og koma til móts við þá þörf sem hafi verið á byggingu par- og raðhúsa. Niðurstaðan hafi verið sú að ákveða að breyta deiliskipulagi í Hóla- og Túnahverfi að undan- gengnum almennum borgarafundi og gera mögulegt að byggja par- og raðhús í hverfinu. Málefnalegar ástæður hafi því legið að baki breytingunni og hafi verið unnt að koma til móts við þá þörf sem myndast hefði fyrir fjölbýlishús. Þá liggi það fyrir að farið hafi verið í einu og öllu eftir reglum og farið rétt að við breytingu á deiliskipulaginu.

Rétt sé að árétta að samkvæmt deiliskipulaginu frá 2018 fyrir Hóla- og Túnahverfi, hafi verið gert ráð fyrir einbýlishúsabyggð og að breytingin hafi í för með sér aukinn fjölda íbúa í hverfinu og aukna umferð. Það sé gömul saga og ný að skipulag geti tekið breytingum í tímans rás. Í VIII. kafla skipulagslaga nr. 123/2010 séu reglur um gerð deiliskipulags og breytingu þess.

Niðurstaða: Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórnar sem annast og ber ábyrgð á gerð aðal- og deiliskipulags í sínu umdæmi, sbr. 29. og 38. gr. laganna. Ber við gerð deiliskipulags að byggja á stefnu aðalskipulags. Við skipulagsgerð ber að fylgja markmiðum skipulagslaga sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra. Sveitarstjórn er einnig bundin af lögmætisreglu stjórnisýsluréttarins er felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum og markmiðum hefur sveitarstjórn mat um það hvernig deiliskipulagi skuli háttáð.

Í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 er Hóla- og Túnahverfi á skilgreindu svæði fyrir íbúðarbyggð. Eitt meginmarkmiða aðalskipulagsins er að unnið verði að endurbótum á bæjar- mynd og umhverfi þar sem þess sé þörf m.a. með þéttingu byggðar. Með þéttingu byggðar yrði leitast við að auka hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri bæjarins. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Hóla- og Túnahverfi sem samþykkt var 10. apríl 2018 var eitt markmiða þess að móta heildstæða byggð með einbýlis-, rað- og parhúsum. Svo sem að framan er rakið er með hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu tilteknum einbýlishúsalóðum á skipulagssvæðinu breytt í parhúsa- og raðhúsalóðir. Fer hin kærða deiliskipulagsbreyting samkvæmt framan-

greindu ekki í bága við markmið og stefnu aðalskipulags, sbr. 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga, og er skilyrði 7. mgr. 12. gr. laganna um innbyrðis samræmi skipulagsáætlana uppfyllt.

Umrædd deiliskipulagsbreyting var auglýst til kynningar í samræmi við reglur skipulagslaga um almenna meðferð breytinga á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og áttu kærendur kost á að koma á framfæri athugasemdum sínum vegna hennar sem og þeir gerðu. Samþykkt tillaga ásamt samantekt um málsmeðferð, athugasemdir og svör við athugasemdum var send Skipulagsstofnun til lögboðinnar afgreiðslu í samræmi við 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Deiliskipulagsbreytingin öðlaðist svo gildi með birtingu auglýsingar þar um í B-deild Stjórnartíðinda. Liggur því ekki annað fyrir en að málsmeðferð hennar hafi verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

Samkvæmt breyttu deiliskipulagi er einbýlishúsalóðunum nr. 17 og 19 við Hringtún breytt í lóðir fyrir parhús, en hámarksbyggingarmagn helst óbreytt eða 260 m². Þá eru einbýlishúsalóðirnar við Hringtún nr. 42 og 44 sameinaðar í eina lóð og breytt í fjögurra íbúða raðhúsalóð. Húsin á lóðinni verða eftir breytingu á einni hæð í stað tveggja. Hámarksbyggingarmagn innan nýrrar sameinaðrar lóðar eykst um 80 m², fer úr 640 í 720 m². Framangreindar lóðir eru allar óbyggðar.

Kærendur gera m.a. athugasemdir við að breytingin hafi í för með sér óæskileg grenndaráhrif vegna fjölgunar íbúa, aukinnar umferðar og að yfirbragð hverfisins breytist. Íbúar eiga almennt að geta vænst þess að ekki sé ráðist í breytingar á mótaðri eða skipulagðri byggð nema að nauðsyn beri til, svo sem vegna breyttra aðstæðna, enda geti slíkar breytingar raskað stöðu fasteignareigenda með íþyngjandi hætti. Hins vegar ber til þess að líta að sveitarfélagið hefur bent á málefnalegar ástæður að baki breytingunni og með henni hafi verið unnt að koma til móts við þá eftirspurn sem myndast hefði fyrir rað- og parhúsum á svæðinu. Þá liggur fyrir að umdeild breyting víki óverulega frá nýtingarhlutfalli umræddra lóða fyrir breytingu, útlit og hæðir húsa verða óbreyttar eða lækka frá því sem fyrir var áætlað. Efnisrök liggja því að baki umdeildri breytingu.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar frá 18. febrúar 2020 um breytingu á deiliskipulagi Hóla- og Túnahverfis.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

