

Rangárþing Ytra
Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella
b.t. Skipulags- og byggingarfulltrúa

(Sent með tölvupósti á birgir@ry.is)

Reykjavík, 25. júní 2021.

EFNI: MÓTMÆLI VEGNA BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI FRÍSTUNDABYGGÐAR Í LANDI LEIRUBAKKA SEM KALLAÐ HEFUR VERIÐ FJALLALAND

Til Landslaga hafa leitað eigendur lóðanna nr. 44, 46 og 48, þau Jóhann Kjartansson og Ingilaug Erlingsdóttir og eigandi lóðarinnar nr. 57, Bryndís Kristiansen, í frístundabyggðinni í landi Leirubakka, Fjallalands.

Hafa þau falið Landslögum að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum og mótmælum vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi svæðisins sem gengur út á að bæta við tveimur lóðum í suðvesturhorni skipulagssvæðisins og breyta legu vegar.

Umbjóðendur mínir, þau Jóhann Kjartansson og Ingilaug Erlingsdóttir, hafa nýverið fest kaup á lóðunum nr. 44, 46 og 48. Á lóðinni nr. 46 stendur stórt sumarhús sem þau eiga. Hinar lóðirnar eru óbyggðar. Var ætlun umbjóðenda minna að halda þeim þannig a.m.k. fyrst um sinn og tryggja þannig frið, næði og útsýni frá lóð nr. 46. Lóðir nr. 46 og 48 eru að óbreyttu skipulagi endalóðir og aðliggjandi opnu svæði. Ljóst er því að samkvæmt gildandi skipulagi myndu önnur hús eða lóðir ekki þrengja að þeim með tilheyrandi grenndaráhrifum. Verði fallist á hina kynntu tillögu breytist þetta og umhverfi lóðanna. Af því leiðir að nýtingarmöguleikar þeirra minnka og verðmæti þeirra, og húss umbjóðenda minna, mun lækka til muna.

Lóð umbjóðanda míns, Bryndísar Kristiansen, nr. 57, er í dag endalóð aðliggjandi opnu svæði. Á henni hefur hún þegar reist hús. Tillagan gerir ráð fyrir að bæta lóð vestan við lóð umbjóðanda míns þar sem samkvæmt gildandi skipulagi er nú óbyggt land. Við því mátti hún alls ekki búast þegar hún keypti umrædda lóð og reisti hús sitt. Ástæða þess að hún valdi umrædda lóð var m.a. einmitt sú að um var að ræða endalóð. Hana langaði

reyndar í það land sem nú er verið að breyta í lóð nr. 59. Ekki mun hafa verið talið hægt að skipuleggja þar lóð vegna sprungu sem um svæðið. Er sveitarfélaginu sérstaklega bent á að skoða þetta. Augljóst er að verði fallist á umrædda breytingu mun það leiða til verulegrar breytingar fyrir umbjóðanda minn og verulegra grenndaráhrifa fyrir hana sem áður þurfti ekki að gera ráð fyrir byggingum á þessu svæði eða varanlegri dvöl fólks. Af breytingunni mundi leiða að nýtingarmöguleikar lóðar hennar munu minnka til framtíðar og verðmæti húss og lóðar líka.

Auk framangreinds er bent á að með breytingunni er verið að taka svæði sem skipulagt er sem opið svæði til afnota fyrir alla lóðarhafa, sem þeim hafa í raun verið seld afnot af með lóðunum, og flytja það í einkaeign og einkaafnot. Það eitt og sér rýrir auðvitað bæði gildi og verðmæti annarra lóða á svæðinu.

Umbjóðendur mínir mótmæla því jafnframt að breyta þurfi legu vegarins enda virðist það ekki hafa annan tilgang en að færa hann að hinum nýju lóðum.

Umbjóðendur mínir leggja áherslu á að borgararnir verði að geta treyst því að sú stefnumörkun sem sett er fram í skipulagi og samningum haldi og ekki sé sífellt verið að breyta skipulagi. Í gildi er deiliskipulag svæðisins frá 2006. Samkvæmt því er ekki gert ráð fyrir umræddum lóðum.

Um þetta álitaefni hefur verið fjallað af umboðsmanni Alþingis og í nokkrum úrskurðum úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Í áliti umboðsmanns Alþingis frá 1992, SUA 72/1992, segir t.d.:

„Þar sem skipulag er bindandi bæði fyrir stjórnvöld og almenning um framtíðarnot tiltekins svæðis og er almennt ætlaður langur gildistími, verður að vanda til þess. Hönnun og bygging mannvirkja er meðal annars reist á forsendum, sem fram koma í skipulagi. Verður almenningur því að geta treyst því, að festa sé í framkvæmd skipulags og að því verði almennt ekki breytt, nema veigamiklar ástæður mæli með því. Ber þar að taka tillit til réttmætra hagsmuna þeirra, er breyting skipulags varðar. Skal hér áréttað, að skipulag er í senn stjórnþæki stjórnvalda um þróun byggðar og landnotkun, og trygging almennings fyrir því, að allar framkvæmdir innan marka skipulags séu í samræmi við það.“

Í áliti umboðsmanns Alþingis frá 1998, SUA 2421/1998, segir t.d. :

Lög og stjórnvaldsreglur gera samkvæmt framansögðu ráð fyrir því, að aðalskipulag sæti endurskoðun í samræmi við breyttar þarfir. Sveitarstjórnun er

Því formlega heimilt að láta fara fram endurskoðun á gildandi aðalskipulagi, að uppfylltu því skilyrði, að forsendur fyrra skipulags séu breyttar. Við slíka endurskoðun aðalskipulags er sveitarstjórn almennt ekki bundin við fyrri ákvörðun sína um nýtingu tiltekins landsvæðis. Mat á nauðsyn þess, að skipulagi sé breytt, þarf þó að vera byggt á lögsmætum sjónarmiðum. Vegast þar á þörfin fyrir stöðugleika í skipulagsmálum og breyttar þarfir innan skipulagssvæðis hverju sinni.

Í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags og byggingarmála, USB frá 10. maí 2004, segir:

“Með samþykkt deiliskipulags svæðis eru festar í sessi áætlanir og markmið sveitarstjórnar um framtíðarnot viðkomandi svæðis. Er þar m.a. kveðið á um staðsetningu lóða, byggingarreiti og um útlit og gerðir húsa og verða byggingarleyfi að vera í samræmi við gildandi skipulag skv. 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulag er með þessum hætti bindandi fyrir stjórnvöld og borgara, sbr. 2. mgr. gr. 6.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998, og verða íbúar skipulagssvæðis, sem byggt hafa hús sín eða keypt með gildandi skipulagsforsendur í huga, að geta treyst því að ekki verði gerðar breytingar á skipulaginu nema veigamiklar ástæður mæli með því. Á þetta sjónarmið ekki síst við þegar um er að ræða tiltölulega nýtt hverfi sem þegar er fullbyggt.”

Í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags og byggingarmála, USB frá 18. maí 2007, um segir:

“Er deiliskipulag sem tekið hefur gildi bindandi fyrir stjórnvöld og borgara, sbr. 2. mgr. greinar 6.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Við úthlutun lóða á slíkum svæðum liggur þegar fyrir í deiliskipulagi hvaða heimildir eru fyrir hendi til nýtingar einstakra lóða og geta lóðarhafar ekki vænst þess að fyrra bragði að skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga á einstökum lóðum. Verða borgarar að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema að veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Verður að gjalda varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda geta slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa. Eiga þessi sjónarmið við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif.

Skipulagsyfirvöld Kópavogsbæjar hafa ekki bent á nauðsyn umdeildrar skipulagsbreytingar eða færð fram málefnaleg rök fyrir henni”

Umbjóðendur mínir telja engin lögmæt og málefnaleg rök hafi verið færð fram fyrir svo umfangsmiklum breytingum á skipulagi svæðisins. Slík rök þurfa að vera sterk til þess að raska hagsmunum umbjóðenda minna svo verulega sem ljóst má vera að tillagan gerir. Engar skipulagslegar forsendur séu heldur fyrir breytingunni. Eini tilgangurinn sé að verða við framkominni ósk landeiganda um fjölgun lóða á kostnað umbjóðenda minna og gæða skipulagsins. Mun eðlilegra sé að halda umræddu svæði sem opnu svæði en minnt er á að um er að ræða frístundahúsahverfi þar sem fólk vill hafa rúmt í kringum sig og nauðsyn er á opnum svæðum. Að auki vita umbjóðendur mínir ekki betur en að fjöldi annarra lóða á svæðinu sé óseldur og því ekki lóðaskorti fyrir að fara.

Sveitarfélagið er minnt á að verði tjón á eignum umbjóðenda minna, verði fallist á breytinguna, s.s. leiði breytingin til verðlækkunar á eignum þeirra, sem augljóst verður að telja, þá er það sveitarfélagið sem ábyrgð á slíku tjóni. Umbjóðendur mínir áskilja sér allan rétt til að sækja slíkt tjón á hendur sveitarfélaginu verði breytingin samþykkt.

Umbjóðendur mínir benda einnig á að meðfylgjandi bréfi þessu er bréf með undirskriftum lóðarhafa á lóðunum nr. 34, 35, 37, 38, 45 og 47 þar sem tekið er undir sjónarmið umbjóðenda minna eins og nánar greinir í umræddu bréfi.

Undirritaður mun góðfúslega veita frekari upplýsingar verði þess óskað.

f.h. Landslaga,



Ívar Pálsson hrl.

Meðfylgjandi: Bréf með undirskriftum nokkurra lóðarhafa.

Til Skipulagsnefndar og Sveitarstjórnar Rangárpings ytra

Stuðningur við andmæli

Bryndísar Kristiansen, Jóhanns Kjartanssonar og Ingilaugar Erlingsdóttur
gegn fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Fjallalands

Bryndís Kristiansen, Jóhann Kjartansson og Ingilaug Erlingsdóttir, eigendur lóða nr. 44, 46, 48 og 57 í Fjallandi, Leirubakka, hafa í grenndarkynningu fengið til umsagnar tillögu að breyttu deiliskipulagi í Fjallalandi þar sem bætt verði við tveimur lóðum, nr. 59 og 61, við hlið eða á móti þeirra lóðum. Núverandi skipulag var forsenda fyrir kaupum þeirra á lóðum sínum og húsum. Telja þau að þessi áform, verði þau að veruleika, breyti í veigamiklum atriðum afnotum og upplifun af eignunum og raski þannig verulega þeirra hagsmunum.

Við undirrituð eigendur lóða í Fjallalandi skiljum vel og tökum undir þeirra sjónarmið, viljum við sýna þeim samstöðu okkar varðandi þá ósk að horfið verði frá tilgreindum áformum.

Nöfn

Lóðir

Gingur Jóhannsson
Þingisigursson

Fjallaland 38
" "

Gunnhildur Una Jónsdóttir
f.h. Sigrún Sigmundsdóttir
brætar Kristjánsson
Jens Kolleþen

Hraunvegur 34
Hraunvegur 35-37
Hraunvegur. 35-37.
Fjallaland 45, 47