



Til bæjarráðs

Kópavogi, 14. mars 2024
24021529/501.00 ÁAK

Efni: Umsögn bæjarlögmanns vegna beiðni um endurupptöku ákvörðunar skipulagsráðs frá 29. janúar 2024, staðfest á fundi bæjarstjórnar þann 13. febrúar 2024.

I.

Á fundi skipulagsráðs þann 29. janúar var hafnað umsókn lóðarhafa Vatnsendabletts 510 um stofnun nýrrar lóðar fyrir einbýlishús. Á fundi bæjarstjórnar þann 13. febrúar 2024 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Fyrir hönd lóðarhafa hefur lögmaðurinn Sigurbjörn Þorbergsson farið fram á endurupptöku málsins með vísan til 1. tl. 1. mgr. 24. gr. stjórnarsýslulaga þar sem hann telji ákvörðunina byggða á röngum og ófullnægjandi upplýsingum, auk formgalla á umsögn skipulagsdeildar.

Í erindi lögmannsins segir:

„Samkvæmt skráningu í fasteignaskrá er leigulóðin Vatnsendablettur 510 4502 fermetrar og gengur beiðni lóðarréttarhafa út á skiptingu þeirrar lóðar. Hin nýja lóð kemur úr leigulandi byggingarlóðar sem er skráð sem slík hjá fasteignaskrá. Lóðin er ekki á opnu svæði heldur skýrlega afmörkuðu svæði sem er lóðarhöfum til einkaafnota. Þessi staðreyndavilla ein og sér réttlætir endurupptöku málsins.

Vegna lagabreytinga sem tóku gildi um síðustu áramót (gildistaka III kafla laga nr. 74/2022 & breyting á 47. gr. skipulagslaga) þarf að uppfæra aðal og deiliskipulag fyrir svæðið svo það endurspegli rétta stærð leigulóðar nr. 510 reynist misræmi milli opinberrar skráningar í fasteignaskrá og deiliskipulagi. Við það tækifæri er kjörið að koma umbeðinni breytingu skipulagi í gegn og koma fyrir byggingareit á hinni útskiptu lóð.



Þá tiltekur lögmaðurinn að á umsögninni skipulagsdeildar sé annmarki sem felist í því að þar komi ekki fram hverjir unnu umsögnina. Við þær kringumstæður sé ekki mögulegt að leggja mat á sérstakt hæfi þeirra sem taka þátt í afgreiðslu málsins. Slík framsetning samrýmist ekki þeim meginreglum sem reglur II kafla stjórnsýslulaga hvíla á að mati lögmannsins.

Þá er að lokum tiltekið að landeigandi styðji umsókn lóðarhafa.

II.

Endurupptaka stjórnvaldsákvörðunar kemur aðeins til skoðunar ef skilyrði 1. eða 2. tl. 1. mgr. 24. gr. eru uppfyllt.

Ákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga er svohljóðandi og vísar lögmaðurinn sérstaklega til 1. tl. 1. mgr.:

- ☐ Eftir að stjórnvald hefur tekið ákvörðun og hún verið tilkynnt á aðili máls rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný ef:
1. ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik, eða
 2. íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin.
- ☐ Eftir að þrír mánuðir eru liðnir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun skv. 1. tölul. 1. mgr., eða aðila var eða mátti vera kunnugt um breytingu á atvikum þeim sem ákvörðun skv. 2. tölul. 1. mgr. var byggð á, verður beiðni um endurupptöku máls þó ekki tekin til greina, nema að fengnu samþykki frá öðrum aðilum málsins. Mál verður þó ekki tekið upp að nýju ef ár er liðið frá fyrrgreindum tímamörkum nema veigamiklar ástæður mæli með því.

III.

Umsókn um formlega stofnun lóðar á Vatnsendabletti 510 barst skipulagsdeild þann 22. nóvember 2023. Að umsókninni stendur Þórður Þorvaldsson arkitekt f.h. lóðarhafa Viktoríu Sigurðardóttur. Í umsókninni kemur fram að lóðin sé ríflega 4500 fm. Áætlað sé að reisa annað einbýlishús á lóðinni. Með fylgdi afstöðu mynd og lóðarleigusamningur.

Í opinberum skrá er lóðin sögð verða 4502 fm. að stærð og er hún þannig afmörkuð á kortavef Kópavogsbæ og á mæliblaði dags. 2. september 1999 sem þinglýst er með lóðarleigusamningi frá 27. maí 2022.



Í umsögn skipulagsdeildar er vissulega birt mæliblað dags. 4. október 2001 þar sem lóðin er mæld 2030 fm. Í umsögninni sjálfri og kynningu sem fór fram á fundi skipulagsráðs er hins vegar alltaf gengið út frá því að lóðin í heild sinni sé 4502 fm.

Ekki verður því tekið undir það með lögmanni lóðarhafa að ákvörðun skipulagsráðs hafi byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum hvað stærð lóðarinnar varðar.

IV.

Lögmaður lóðarhafa vísa til þess að lóðin sé ranglega sögð vera opið svæði. Þvert á móti sé lóðin skýrlega afmörkuð á svæði sem sé lóðarhöfum til einkaafnota, lóðin sé ekki opið svæði.

Ef Aðalskipulag Kópavogs er skoðað má sjá að aðeins hluti lóðarinnar er skilgreindur sem íbúðarbyggð. Um helmingur lóðar, sá hluti sem farið er fram á að heimilað sé að reisa annað íbúðarhús, er staðsettur á landsvæði sem er skilgreint sem opið svæði. Þá skilgreiningu á landnotkun má rekja allt til 1988.

Við útgáfu mæliblaðs lóðar 2. september 1999 er í gildi Aðalskipulag Kópavogs 1988-2008. samkvæmt því er allt svæðið opið svæði. Í aðalskipulagi 2012 -2024 er búið að skilgreina hluta lóðar sem íbúðabyggð með sama hætti og er í núgildandi aðalskipulagi sem skipulagsráð byggir ákvörðun sína á.

Sú forsenda sem liggur til grundvallar ákvörðun skipulagsráðs, að um opið svæði sé að ræða samkvæmt aðalskipulagi, er því rétt.

V.

Lögmaður lóðarhafa vísar til nýorðinna breytinga á skipulagslögum sem hann segir eigi að hafa í för með sér að samræma verði skipulag innan lóðar og leiðrétt lóðarmörk svo hún endurspegli rétta stærð lóðar.

Opinber skráning ber með sér að um sé að ræða ríflega 4500 fm lóð. Því er ekki mótmælt af hálfu Kópavogsbæjar. Hins vegar nær byggingarreitur aðeins til hluta lóðar, afgangurinn hefur um árabíl verið opið svæði.

Sú lagabreyting sem vísað er til hefur í för með sér að sveitarstjórn er ekki aðeins heimilt að krefjast þess af eigendum landa og jarða að gerður sé fullnægjandi hnitsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum eða lóðamörkum, heldur sé þeim heimilt að gera þá kröfu að afmörkun lóðar samrýmast skipulagsáætlun, með öðrum orðum byggjast á skipulagslegum forsendum.



Ákvæðið er svohljóðandi eftir lagabreytingu

48. gr. skipulagslaga: Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til og ný afmörkun samræmist gildandi skipulagsáætlun, sbr. einnig I. kafla A laga um skráningu, merki og mat fasteigna, nr. 6/2001.]

Með vísan til þessa ákvæðis ætti Kópavogsbær þá kröfu á landeiganda að hann endurskoðaði og skilaði inn nýju mæliblaði sem væri í samræmi við Aðalskipulag Kópavogsbæjar, ekki öfugt, að sveitarfélagið sé skuldbundið til að breyta skipulagsáætlunum sínum til samræmis við einkaréttarlega samninga minni lóðarhafa og landeiganda.

VI.

Að lokum telur lögmaður lóðarhafa að um formgalla sé á umsögn skipulagsdeildar sem felist í því að ekki komi fram hver eða hverjir unnu umsögninar. Telur lögmaðurinn að við þær kringumstæður sé ekki mögulegt að leggja mat á sérstakt hæfi þeirra sem taka þátt í afgreiðslu málsins.

Umboðsmaður Alþingis gerir í áliti sínu nr. 10652/2020 athugasemd við þá háttsemi Tryggingastofnunar að birta ekki nöfn þeirra starfsmanna sem stæðu á bak við ákvörðun í máli einstaklings sem kvartaði. Var það ekki talið í samræmi við kröfur sem gera yrði til forms og framsetningar stjórnvaldsákvæðana í ljósi réttaröryggissjónarmiða og vandaðra stjórnsýsluhátta. Í áliti Umboðsmaður var verið að fjalla um stjórnvaldsákvörðun. Hugtakið stjórnvaldsákvörðun er skilgreint þannig að það sé ákvörðun sem stjórnvald tekur einhliða um rétt eða skyldur tiltekins aðila í ákveðnu máli í skjóli stjórnsýsluvalds.

Umsögn skipulagsdeildar er ekki stjórnvaldsákvörðun. Umsögnin er unnin af starfsmanninum Kristjönu H. Kristjánsdóttur og merkt með upphafstöðum hennar. Stjórnvaldsákvörðun er hér tekin af skipulagsráði og í fundargerð kemur skýrt fram hverjir standa að baki ákvörðuninni. Það að umsögn skipulagsdeildar hafi ekki verið undirrituð er ekki formgalli sem leiðir af sér ógildingu enda aðeins um greinargerð að ræða þar sem tíunduð eru málavextir og forsendur deili- og aðalskipulags.

Virðingarfyllst,

Ása A Kristjánsdóttir
bæjarlögmaður

