

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Bæjarlind 4
201 Kópavogi
S. 5511082



Bæjarráð Kópavogsbæjar,
Digranesvegi 1,
200 Kópavogi.

Kópavogi 18. febrúar 2021.

Efni: Beiðni um endurupptöku máls.

Til mín hefur leitað Jón Þór Sigurðsson f.h. Db. Sigurðar Jónssonar, lóðarhafa Hlíðarvegar 26, og falið mér að fara þess á leit að bæjarráð Kópavogsbæjar hlutist til um endurupptöku á umsókn hans um samþykkt íbúar á jarðhæð að Hlíðarvegi 26 en erindinu var hafnað í skipulagsráði 1. febrúar 2021 og vísað til bæjaráðs og bæjarstjórnar. Bæjarráð tók erindið fyrir á fundi sínum hinn 4. febrúar sl. og vísaði því til afgreiðslu bæjarstjórnar, sem á fundi sínum hinn 9. febrúar sl. staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs.

Beiðnin um endurupptöku málsins er sett fram með stoð í 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og er hún á því byggð að umbj. minn eigi rétt á endurupptöku málsins þar sem ákvörðun í því hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eins og nánar verður rakið hér að neðan.

1a) Ráðið verður af bókunum í málinu að litið hafi verið svo á að umbj. minn hefði verið að sækja um að fá samþykkt nýja íbúð að Hlíðarvegi 26 þar sem ekki hefði áður verið íbúð og að verið væri að fjölga íbúðum í húsinu um eina. Kemur þetta m.a. fram í bókun byggingarfulltrúa 19. nóvember 2020 þar sem segir: „*Sigurður Jónsson, Hlíðarvegur 26, Kópavogi, sækir um leyfi til að fjölga um eina íbúð að Hlíðarvegi 26.*“ Svipað orðalag er í öðrum bókunum í málinu og segir þannig t.d. í lokaafgreiðslu bæjarstjórnar í málinu 9. febrúar 2021. „*Óskað er eftir að fjölga íbúðum í húsinu og fá jarðhæðina samþykkt sem íbúð á sér fastanúmeri.*“

Þetta er hins vegar ekki rétt lýsing á staðreyndum málsins. Það kemur fram í umsókn umbj. míns um byggingarleyfið og í byggingarlýsingu á aðaluppdrætti sem henni fylgdi, að um sé að ræða reyndarteikningu að húseigninni vegna nýs eignaskiptsamnings, sem felur í sér að umsóknin lýtur að því að fá samþykkt íbúð sem þegar er fyrir hendi. Raunar er staðreyndin sú að umrædd íbúð hefur verið til staðar í áratugi, sennilega innréttuð á árunum 1980 – 1982 eða fyrir hartnær 40 árum, en tilvist hennar ætti að vera auðvelt að staðreyna. Þessi staðreynd leiðir svo aftur til þess að forsendur fyrir umsögn skipulagsdeildar í málinu, sem ætla verður að hafi ráðið miklu um niðurstöðu þess, eru rangar, þar sem samþykkt íbúðar sem verið hefur til staðar um langa hríð hefur engin áhrif á byggðapróun eða þéttleika byggðar eins og talið er í umsögninni.

2a) Einnig er rangt farið með staðreyndir í umsögn skipulagsdeildar þar sem því er haldið fram að almennt hafi erindi um breytingar af þessu tagi ekki verið samþykkt í skipulagsráði. Hið rétta er að umbj. minn hefur á stuttum tíma fundið ellefu dæmi um slíkar afgreiðslur vegna fjölgunar íbúða á Hlíðarvegi og í næsta nágreanni, þar af um helming í gildistíð núgildandi skipulagslaga. Að þessu leyti var afgreiðsla málsins ekki heldur byggð á fullnægjandi og réttum upplýsingum.

Samkvæmt því sem nú var rakið telur umbj. minn að hann eigi rétt á að fá málið endurupptekið. Við þá meðferð þarf að líta til réttra upplýsinga um staðreyndir málsins sem að framan greinir en fleira kemur til sem nú verður rakið.

1b) Fram kemur í málsgögnum að byggingarfulltrúi vísaði erindi umbj. míns til skipulagsráðs með vísan til 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þ.e. til ákvörðunar um grenndarkynningu, en ekki til skipulagsfulltrúa með vísan til 10. gr. laga um mannvirki nr. 169/2010 svo sem rétt hefði verið ef hann hefði talið vafa leika á um að framkvæmdin væri í samræmi við skipulag. Skipulagsráð samþykkti að grenndarkynna erindið og komu ekki fram neinar athugasemdir á kynningartímanum. Umbj. minn telur að eftir það hafi skipulagsráði ekki verið heimilt að hafna erindinu vegna þess að ráðinu bar við meðferð málsins að gæta 2. mgr. gr. 5.9.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þar sem kveðið er á um að áður en umsókn um byggingar- eða framkvæmdaleyfi sé grenndarkynnt skuli skipulagsnefnd leggja mat á hvort framkvæmdin falli að skilyrðum um samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar, eða hvort önnur atriði, svo sem hvort framkvæmdin varði almannahagsmuni á einhvern hátt, kalli á aðra málsmeðferð. Leiðir af þessu að ekki var heimilt að synja umsókninni eftir grenndarkynningu með vísan til atriða sem taka átti afstöðu til skv. tilvitnuðu ákvæði heldur hefði skipulagsráði verið rétt að synja um grenndarkynningu ef það taldi slíkar ástæður standa í vegi fyrir jákvæðri afgreiðslu erindisins.

2b) Augljóst er að umsókn umbj. míns var í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar en fasteign hans er á ódeiliskipulögðu íbúðarsvæði þar sem fyrir er nokkuð fjölbreytt gerð húsa, bæði sérbyli og minni fjölbýlishús. Engar takmarkanir eru í gildandi aðalskipulagi er lúta að fjölda íbúða í húsum á svæðinu og er vandséð að nokkrar málefnalegar ástæður réttlæti það inngrip sem í synjuninni fólst í stjórnarskárvarinn eignarrétt húseiganda til þess að ráða hagnýtingu eignar sinnar innan marka gildandi skipulags. Má í þessu sambandi vísa til nýlegs dóms Hæstaréttar í máli nr. 25/2020 frá 17. desember sl. sem rækilega undirstrikar þennan rétt.

3b) Í umsögn skipulagsdeildar er vísað til þess að í nýju aðalskipulagi, sem nú sé til meðferðar, séu ákvæði um mörkun stefnu um fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum. Augljóst er að ákvæði í væntanlegu skipulagi eiga ekki við í þessu máli og var óheimilt að leggja þau til grundvallar við úrlausn þess heldur bar einungis að líta til þess skipulags sem í gildi var við meðferð málsins. Hins vegar leiðir af þessum áformum um mótun stefnu um fjölgun íbúða í væntanlegu aðalskipulagi að jákvæð afgreiðsla á umsókn um samþykkt íbúðar nú getur ekki haft neitt fordæmisgildi þar sem umsóknir um samþykkt íbúða munu, eftir gildistöku nýs aðalskipulags, lúta þeim reglum sem þar verða settar, alveg óháð því hvernig slík mál hafa verið afgreidd í tíð núgildandi aðalskipulags. Hefur afgreiðsla þessa máls af þessum sökum nákvæmlega ekkert fordæmisgildi.

Eins og nú var rakið eru ágallar á meðferð málsins svo sem varðandi rökstuðning og rannsókn máls og er ákvörðun bæjaryfirvalda um að synja umsókn umbj. míns af þeim sökum ógildanleg. Er því skilyrði til þess að afturkalla umrædda ákvörðun samkvæmt 25. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, og þá einnig vegna þess að afturköllun hennar væri umbjóðanda mínum ekki til tjóns, sbr. þau skilyrði sem orðuð eru í tilvitnaðri 25. gr. Er þess því til vara óskað að ákvörðunin verði afturkölluð þyki af einhverjum ástæðum ekki fullnægt skilyrðum til endurupptöku hennar.

Meðfylgjandi er umboð, umsókn um byggingarleyfi, samantekt bókana, umsögn skipulagsdeildar og skrá um samþykkt íbúða. Vonast ég til þess að erindi þetta verði afgreitt við fyrsta tækifæri.

Virðingarfyllst,


Hjalti Steinþórsson lögmaður.