



MINNISBLAÐ

Móttakandi: Skipulagsnefnd/Bæjarráð/Bæjarstjórn sameinaðs sveitarfélags Stykkishólmsbæjar og Helgafellssveitar
 Varðandi: Lóðarúthlutun og uppbygging á Hamraendum 4 og Hamraendum 6-8
 Dags.: 15.11.2022
 Málsnúmer: 2202020 / 2207004
 Málefni: Minnisblað um málsatvik, viðbrögð sveitarfélagsins og tillaga bæjarstjóra að afgreiðslu og stefnumörkun sveitarfélagsins varðandi Hamraenda 4 og Hamraenda 6-8 í kjölfar úrskurðar ÚUA nr. 99/2022.

1. Málsatvik varðandi lóðarúthlutun, afgreiðslur og fresti

Ástæða minnisblaðsins er nýgengin úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, nr. 99/2022, þar sem felld var úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa sveitarfélagsins um að samþykkja byggingaráform fyrir atvinnuhúsnæði á hafnarsvæðinu við Skipavík. Taldi nefndin að umrætt byggingarleyfi væri ekki í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins. Taldi nefndin að aðalskipulag sveitarfélagsins gerði ráð fyrir deiliskipulagningu athafnasvæða/hafnarsvæða áður en byggingarleyfisumsókn væri samþykkt og því hafi ekki verið heimilt að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn líkt og gert var í því tilviki.

Fyrir liggur að á Hamraendum hefur verið úthlutað lóðum við Hamraenda 4¹ og Hamraenda 6-8² og hefur skipulagsnefnd og bæjarstjórn samþykkt að gefin verði út byggingarleyfi á báðum þessum lóðum sem eru komnar mislangt í ferlinu.

¹ Málsatvik vegna Hamraenda 4:

Lóðarhafa var úthlutað lóð við Hamraenda, sem er á skilgreindu athafnarsvæði, á fundi 1. fundi bæjarráðs Stykkishólmsbæjar og Helgafellssveitar 23. júní 2022.

• Lóðarhafi sækir um byggingarleyfi fyrir iðnaðarhúsnæði við Hamraenda 4 Stykkishólmi. Á 23. afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 10. ágúst 2022 var erindinu vísað til skipulags- og byggingarnefndar sveitarfélagsins í ljósi þess að ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu. Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti á 2. fundi sínum þann 15. ágúst 2022 að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

• Að grenndarkynningu lokinni og að því gefnu að engar athugasemdir hafi borist, vísaði nefndin málinu til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

• Bæjarráð samþykkti á 2. fundi sínum afgreiðslu skipulagsnefndar 18. ágúst 2022.

• Grenndarkynning byggingarleyfisteikningar hefur ekki farið fram og því hefur ekki verið gefið út byggingarleyfi (beðið er eftir sneiðmynd sem sýnir gólfkóta og hæð í götu fyrir lóðir 2, 4 og 6-8 byggingarnar skv. bókun skipulagsnefndar).

² Málsatvik vegna Hamraenda 6-8:

• Lóðarhafa var úthlutað lóð við Hamraenda, sem er á skilgreindu athafnarsvæði, á fundi 635. fundi bæjarráðs Stykkishólmsbæjar 20. janúar 2022.

• Lóðarhafi lagði inn umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi 22. febrúar 2022.

• Á 20. afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. mars 2022 var erindinu vísað til skipulags- og byggingarnefndar sveitarfélagsins í ljósi þess að ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu er sem samþykkti á 258. fundi sínum þann 15. mars 2022 að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

• Að grenndarkynningu lokinni og að því gefnu að engar athugasemdir hafi borist, vísaði nefndin málinu til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.

• Bæjarráð samþykkti á 638. fundi sínum afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar og var afgreiðslan staðfest á 409. fundi bæjarstjórnar Stykkishólmsbæjar.

• Grenndarkynnt var fyrir eigendum bygginga við Hamraenda nr. 1, 2, 3, 5 og 10 a-d, ásamt Hesteigendafélaginu Fákaborg. Erindið var grenndarkynnt frá 31. mars til 29. apríl og bárust engar athugasemdir.

• Á 21. afgreiðslufundi byggingarfulltrúa voru byggingaráformin samþykkt og var lóðarhafi upplýstur í bréfi, dags. 4. maí 2022, að byggingarleyfi yrði gefið út að uppfylltum skilyrðum sem tilgreind voru í bréfinu.

• Byggingarleyfi hefur ekki verið gefið út.



2. Fordæmisgildi gagnvart stöðu lóðarhafa við Hamraenda

Í niðurstöðu úrskurðarins segir:

Fyrir liggur að lóðin Nesvegur 22A er á skilgreindu hafnarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Stykkishólms 2002–2022, en ekki hefur verið gert deiliskipulag fyrir svæðið. Í greinargerð aðalskipulagsins er fjallað um athafnasvæði/hafnarsvæði í kafla 3.3.8 og segir þar: „Markmiðið er að hafa tiltæk svæði fyrir sem fjölbreyttasta atvinnustarfsemi. Stefnt er að enn betri nýtingu núverandi hafnar- og athafnasvæða og er deiliskipulagning þeirra verkfæri til þess.“ Þá segir einnig að í deiliskipulagi verði tekið á nýtingu svæðanna með tilliti til „hagkvæmni og landslags og aðlögunar að bæjarmyndinni.“ Í aðalskipulaginu er á engan hátt fjallað um hinu umdeildu byggingaráform. Gerir skipulagið þar að auki ráð fyrir deiliskipulagningu svæðisins.

Með hliðsjón af framansögðu verður að líta svo á að ekki hafi verið uppfyllt skilyrði áðurnefndrar 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga um samræmi byggingarleyfis við aðalskipulag þegar samþykkt var að grenndarkynna umsókn leyfishafa, sbr. einnig sambærilegt skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis í 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laga um mannvirki.

Með vísan til þess sem að framan er rakið og þar sem að á svæðinu eru enn óbyggðar lóðir verður að telja að þörf hafi verið á að deiliskipuleggja svæðið áður en byggingarleyfisumsókn leyfishafa var samþykkt. Eru því þeir annmarkar á hinni kærðu ákvörðun að fella ber hana úr gildi.

Niðurstaða nefndarinnar var því að útgefið byggingarleyfi á hafnarsvæði Skipavíkur hafi ekki verið í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins á grundvelli orðalags og markmiða í kafla 3.3.8 í aðalskipulagi sem fjallar um öll hafnar- og athafnasvæði, þ.e. hafnarsvæðið við Skipavík og Hamraenda. Nefndin taldi að vegna orðalags í aðalskipulagi væri nauðsynlegt að deiliskipuleggja svæðið áður en byggingarleyfisumsókn væri samþykkt.

Hefur úrskurðurinn samkvæmt framangreindu mögulegt fordæmisgildi varðandi stöðu lóðarhafa að Hamraendum, þar sem aðalskipulagið fjallar með sama hætti um athafnasvæðið við Hamraenda og hafnarsvæðið við Skipavík. Af hvorugu svæðanna er til deiliskipulag og byggingarleyfisumsókn lóðarhafa að Hamraendum voru grenndarkynntar með sama hætti og í því máli sem úrskurðurinn fjallar um.

3. Réttaróvissa og viðbrögð sveitarfélagsins

Það er ekki vilji sveitarfélagsins að standa í vegi fyrir uppbyggingu á Hamraendum heldur þvert á móti að leita leiða til að tryggja framgang mála að Hamraendum þrátt fyrir niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar.

Benda má á að það hafi m.a. skapast venja fyrir uppbyggingu á Hamraendasvæðinu með þessum hætti, en síðasta iðnarhúsið var byggt þar árið 2020. Sambærileg málsmeðferð var jafnframt viðhöfð á húsum sem byggð voru árið 2006 og 2007 á svæðinu. Á árinu 2022 fóru fram tvær grenndarkynningar á aðaluppdráttum vegna uppbyggingar á Hamraendum. Samtals hafa hátt í 2000 fm² verið byggðir með grenndarkynningu byggingarleyfa á þessari öld. Það sama á ekki við um hafnarsvæðið í Skipavík. Meira máli skipti þó að ekki hafi komið athugasemdir við fyrirhug áform um uppbyggingu á Hamraendum við grenndarkynningar.



Að lögum þarf mikið til að koma til að afturkalla slíkar ívilnandi ákvarðanir. Þrátt fyrir fordæmisgildi úrskurðarins þá telur sveitarfélagið að það leiði ekki beint til þess að sveitarfélagið afturkalli ákvarðanir sínar um byggingaráform á Hamraendum enda hafi lóðarhafar þar haft réttmætar væntingar um jákvæða afgreiðslu málsins í kjölfar grenndarkynningar án athugasemda eða komandi grenndarkynningar og veitingu byggingarleyfis á grunni fyrirbyggjandi stjórnsýsluframkvæmdar sveitarfélagsins. Alls ekki sé víst að sveitarfélagið hafi heimild til afturköllunar slíkra leyfa. Í ljósi framangreinds telur undirritaður ekki rétt að sveitarfélagið hlutist til um að afturkalla þær afgreiðslur sem þegar liggja fyrir af hálfu sveitarfélagsins vegna Hamraenda enda liggja ekki fyrir mótmæli eða andstaða neinna hagsmunaaðila gegn þeim.

4. Áhrif á lóðarhafa – Óvissa og takmörkun á áhættu sveitarfélagsins og lóðarhafa

Bæjarstjóri hefur fundað með lóðarhöfum fulltrúum lóðarhafa við Hamraenda 4 og Hamraenda 6-8 vegna málsins og gert lóðarhöfum grein fyrir stöðu mála og afstöðu sveitarfélagsins, með fyrirvara um að umfjöllun og umræða um þær áherslur og nálgun sem minnisblað þetta fjallar um hafi ekki farið fram á formlegum vettvangi bæjarráðs/bæjarstjórnar.

Bæjarstjóri taldi hins vegar nauðsynlegt, m.t.t. aðstæðna, að funda sem fyrst með lóðarhöfum og upplýsa þá um málið. Jafnframt að gera þeim grein fyrir að ákvörðun um hvort lóðarhafi héldi áfram áformum sínum, þrátt fyrir framangreint, með þeirri áhættu sem því fylgdi ef einhver kærdi, lægi hjá lóðarhafa. Taki lóðarhafi ákvörðun um að halda áfram áformum sínum myndi sveitarfélagið að óbreyttu gefa út leyfin óháð fyrirbyggjandi úrskurði.

Á fundi með lóðarhöfum tiltók bæjarstjóri að hægt væri að takmarka áhættu og staðfesta að enginn hefði athugasemdir við áformin með því að upplýsa með skriflegum hætti þá aðilum sem áformin voru grenndarkynnt fyrir um leið og byggingarleyfi verður gefið út með leiðbeiningum um kæruleiðir. Ganga mætti út frá því að umræddir aðilar séu þeir sem lögvarða hagsmuni hafi í málinu. Mögulega mætti skoða hvort fleiri hefðu hagsmuni til öryggis s.s. einhverjir íbúar vestast í Hjallatanga. Hafi engar kærur borist að kærufresti liðnum (30 dagar) ætti að vera komið í ljóst hvort andstaða væri við málið og hvort einhver hygðist kæra. Kæmu fram kærur vegna byggingarleyfisins yrði staðan endurmetin.

Bæjarstjóri gerði lóðarhöfum jafnframt grein fyrir því að vinna við gerð deiliskipulags fyrir Hamraendasvæðið sé hafin og að gert yrði ráð fyrir umræddum áformum í því skipulagi. Skipulagsferlið sé hins vegar stutt á veg komið og þess ekki að vænta að því verði lokið fyrr en hugsanlega á árinu 2024.

5. Viðbrögð lóðarhafa

Fulltrúar beggja lóðarhafa lýstu því á fundi með fulltrúum sveitarfélagsins að þeirra vilji stæði til þess að halda áfram fyrirbyggjandi áformum þrátt fyrir að umræddur úrskurður geti skapað ákveðna óvissu.

Sveitarfélagið mun þannig áfram vinna með lóðarhöfum til samræmis við þann vilja til samræmis við niðurstöðu þessa minnisblaðs.

6. Tillaga bæjarstjóra

Í ljósi framangreinds óskaði bæjarstjóri eftir staðfestingu bæjarráðs/bæjarstjórnar á þeim stefnumarkmiðum og afstöðu sem fram koma í minnisblaði þessu.



Tillaga bæjarstjóra að afgreiðslu:

Bæjarráð/bæjarstjórn samþykkir minnisblað bæjarstjóra og þá málsmeðferð sem þar er gert ráð fyrir vegna lóða að Hamraendum.

Virðingarfyllst,
Jakob Björgvin Sigríðarson Jakobsson,
bæjarstjóri