

Punktur vegna fundar
með formanni skipulagsnefndar Mosfellsbæjar
hinn 23. Mars 2018:

Varðar:

Grenndarkynningu vegna umsóknar um byggingarleyfi fyrir hækkun rishæðar hússins nr. 10 við Leirutanga.

Laga og reglugerðarákvæði sem hér koma til álita og máli skipta:

A) Skipulagslög nr. 123/2010:

44. gr.(1. og 2. mgr.) Grenndarkynning.

[Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.] ¹⁾

Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hefur afgreitt málið skal þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar.

... ²⁾ ¹⁾L. 7/2016, 3. gr. ²⁾L. 59/2014, 19. gr.

B) Skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

Grein 5.1.9. Grenndarkynning:

„Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi, eða húsabyrpingar í dreifbýli og deiliskipulag liggur ekki fyrir eða um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu.

Áður en umsókn um byggingar- eða framkvæmdaleyfi er grenndarkynnt skal skipulagsnefnd leggja mat á hvort framkvæmdin falli að framangreindum skilyrðum, eða hvort önnur atriði svo sem hvort framkvæmdin varði almannahagsmuni á einhvern hátt kalli á aðra málsmeðferð. Skal sveitarstjórn taka afstöðu til niðurstöðu skipulagsnefndar ef hún tekur ákvörðun um aðra málsmeðferð eða hafnar umsókninni.“

Gr. 5.9.2. Framkvæmd grenndarkynningar:

„Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, leyfisumsókn eða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi og gefur þeim kost á að koma með athugasemdir um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Í bréfi til hagsmunaaðila skal koma fram hvert sé meginefni grenndarkynningarinnar, rökstuðningur fyrir málsmeðferðinni, að athugasemdir skuli vera skriflegar hvert þeim skuli skila, fyrir hvaða tíma og hvar sé hægt að fá nánari upplýsingar. Með bréfinu skal fylgja tillaga að breytingu á deiliskipulagi eða hönnunargögn sbr. 5.9.7. gr. þegar um leyfisumsókn er að ræða. Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd“.

Gr. 5.9.7. Gögn fyrir grenndarkynningu á byggingar- eða framkvæmdaleyfisumsókn.

Afstöðumynd, hnitsett í mælikvarða. 1:500 – 1:2.000 eða í öðrum læsilegum mælikvarða, sem sýnir fyrirhugaða framkvæmd og afstöðu hennar gagnvart aðliggjandi byggð og að landi, þ.e. sýnir mannvirki sem fyrir eru á svæðinu, hæðarlínur og annað í landslagi sem skiptir máli fyrir útfærslu framkvæmdar. Gera þarf grein fyrir landmótun, götumyndum og öðru sem nauðsynlegt er til að hagsmunaaðilar geti tekið afstöðu til framkvæmdarinnar. Upplýsingar um bílastæði og aðrar kröfur sem gerðar eru til framkvæmdarinnar þurfa að fylgja gögnum eftir því sem við á. Hönnunargögn þurfa ekki að vera fullunnin á þessu stigi.

Það er mjög vafasamt að grenndarkynning sú sem hér um ræðir sé í sé í samræmi við ofangreind fyrirhugað og fullnægi þeim laga- og reglugerðaskilyrðum sem í ofangreindum ákvæðum felast.

Einnig má vísa til leiðbeiningarblaðs 8b frá Skipulagsstofnun um skilyrði og framkvæmd grenndarkynningar.

Það skal áréttað að þessi framkvæmd og ráðagerð mætir mikilli og einróma andstöðu og er harðlega mótmælt af þeim eigendum sem hlut eiga að máli og munu þeir síðar senda skipulagsnefnd efnisleg mótmæli sín og sjónarmið og og rökstuðning fyrir þeim og gögn þeim til stuðnings ef þessari kynningu verður til streitu haldið. Munu þeir grípa til allra tiltækra réttarræða til að stöðva þessa fyrirætlun.

Á þessu stigi málsins vilja eigendur skora á skipulagsnefnd og bæjaryfirvöld Mosfellsbæjar að afturkalla téða grenndarkynningu, helst endanlega og fyrir fullt og fast, en í öllu falli að gæta í framhaldinu rétttra og lögboðinna aðferða við hana og styðja hana rökum og gögnum í samræmi við ofanrakin laga- og reglugerðarákvæði.

Eins og fram kemur í tilvitnuðum fyrirhugaðum skal skipulagsnefnd taka afstöðu til byggingarleyfisumsóknar og meta hvort hún sé þess eðlis að beita megi grenndarkynningu. Það mat skal vera rökstutt og í grenndarkynningabréfinu skal slíkur rökstuðningur vera. Í kynningarbréfinu frá 15. mars s.l. er ekki að finna neinn slíkan rökstuðning. Þegar af þeirri ástæðu kann grenndarkynningin að verða ólöglegt fundin ef á hana reynir. Í upphafi skal endinn skoða í því efni og þá er verr af stað farið en heima setið.

Þá er einning vafasamt að lýsing á umræddri breytingu sé þar nægilega glögg og að hún sé studd fullnægjandi gögnum, sbr. gr. 5.9.7. skipulagsreglugerðarinnar og með þeim hætti að hlutaðeigandi nágrennar, sem eiga ríkra og lögvarinna hagsmuna að gæta, geti tekið afstöðu til hennar. Má í því m.a. vísa til tölvupósts sem eigandi Leirutanga sendi verkefnastjóra skipulagsnefndar 15. mars. s.l.

Þessir punktar voru festir á blað af **Sigurði Helga Guðjónssyni hrl.** að beiðni okkar.