

Reykjavík 9. júlí 2021

**Greinargerð með kæru vegna samþykktar á nýju deiliskipulagi fyrir þéttingu byggðar, Innbær á Höfn.**

Kæra var send til úrskurðarnefndar um umhverfis og auðlindamál þann 2. júlí 2021 og frestur til að skila greinargerð með kærinni veittur til 9. júlí 2021.

Meðfylgjandi eru undirskriftir þeirra aðila sem standa að kærinni og eiga þeir allir hagsmuna að gæta vegna breytinga á deiliskipulagi Innbæjar á Höfn sem eigendur húsa sem standa við og í nálægð við fyrirhugaðar byggingarlóðir, og munu fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi mögulega valda húseigendum tjóni á húsum þeirra og hafa áhrif á útsýni og græn svæði sem nýtt eru af kærendum og öðrum íbúum sveitarfélagsins.

**Kröfugerð:**

Kærendur krefjast þess að hið kærða deiliskipulag verði fellt úr gildi.

Þá er þess krafist að kæra fresti réttaráhrifum hins samþykta deiliskipulags þar til að endanleg niðurstaða er komin í málið.

**Málsástæður:**

*Engin lýsing með tillögu að deiliskipulaginu*

Kærendur telja að sveitarfélagið hafi ekki uppfyllt ófrávíkjanlegt skilyrði 40. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010 varðandi vinnu við gerð deiliskipulagstillöguna. Sveitarstjórnir skulu taka saman lýsingu á skipulagsverkefnum og hafa kynningar og samráð við skipulagsgerðina sbr. gr. 5.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Eingöngu var auglýst lýsing á breytingu á aðalskipulagi sem varðaði breytingu á opnu svæði í íbúasvæði, en engin skipulagslýsing var gerð vegna deiliskipulagsins né var slík lýsing auglýst eða gerð með samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Gerð lýsingar er meginreglan við deiliskipulagsgerð þannig að hafa megí samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila strax frá upphafi skipulagsvinnu. Í skipulags og matslýsingu með breytingu á aðalskipulagi var texti mjög opinn um fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi og erfitt að ráða af honum hvaða áform væru um annað en að fyrirhugað væri að lenga göturnar Silfur-, Vestur- og Hvannabraut, en í lýsingunni kom ekkert fram um áætlaðan fjölda nýrra lóða svo dæmi sé tekið.

Kærendur hafa kannað í fundargerðum sveitarfélagsins og það er ekki að finna bókun um hvort og þá hvenær ákvörðun hafi verið tekin um að falla frá gerð lýsingar á deiliskipulaginu en ákvörðun um gerð deiliskipulagsins virðist hafa verið tekin á fundi bæjarstjórnar nr. 268 þann 12.12.2019.

Er þetta sérstaklega ámælisvert í ljósi þess að það er alkunna að jarðvegsaðstæður á svæðinu eru óstöðugar og þarf sérstaklega að hafa í huga að nágrannalóðir og eignir nærliggjandi íbúa geta legið undir skemmdum við jarðvegsframkvæmdir þar sem byggingarlandið er mýrlendi,

afar blautt og kvíkt og allar líkur á að byggingarframkvæmdir muni valda tjóni á nærliggjandi lóðum og húsum. Í þessu sambandi er bent á að í minnisblaði frá Eflu verkfræðistofu sem er dagsett 18. mars 2020 kemur fram að eindregið sé mælt til þess að gerðar verði jarðkannanir á fyrirhuguðum byggingarstöðum til að taka af allan vafa um jarðvegsaðstæður.

Kærendur vita ekki til þess að slíkt hafi verið gert. Íbúar svæðisins hafa ítrekað komið á framfæri athugasemdum sínum varðandi þennan þátt eftir að breytingar á deiliskipulagi var auglýst og telja kærendur að sveitarfélagið hefði getað gert ítarlegri jarðvegskannanir á fyrri stigum ef sveitarfélagið hefði auglýst skipulagslýsingu áður en mótaðar deiliskipulagstillögur lágu fyrir og íbúar þannig komið athugasemdum sínum á framfæri fyrr en gert var til að tryggja að tillögur að deiliskipulagi raski ekki jarðvegi og landmótun á nærliggjandi húsum og lóðum og til að taka af allan vafa um að slíkt geti gerst sbr. minnisblað Eflu verkfræðistofu.

Kærendur telja að með vísan til þess sem að framan er rakið eru þeir annmarkar á samráði við hagsmunaaðila á skipulagssvæðinu og þar með undirbúningi hins kærða deiliskipulags að ekki verður hjá því komist að fella það úr gildi.

### *Afmörkun skipulagssvæðis*

Kærendur telja að svæði sem er afmarkað í skipulaginu falli ekki undir skilgreiningu Skipulagsstofnunar um myndun heildstæðrar einingar sbr. gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Skipulagið skiptir Silfurbraut upp að hluta til, tekur ekki til húsa beggja vegna götu, tekur ekki til Vesturbrautar utan 2 nýrra lóða. Lóðastærðir eru ekki festar og ekki er fjallað um heimildir til framkvæmda á áður byggðum lóðum. Kærendur telja að deiliskipulagið þurfi að ná yfir allar þær götur sem um ræðir, Silfurbraut, Hvannabraut og Vesturbraut ásamt hliðargötum.

### *Umhverfisáhrif.*

Kærendur benda á að þau sex nýju hús sem skipulagið heimilar kalla á nýframkvæmd í gatnagerð. Sú gatnagerð er verulega óhagkvæm þar sem ekki er gert ráð fyrir að byggja beggja vegna gatna. Ef tekið væri fyrir nýtt svæði má ætla að nýbyggingum yrði fundinn staður beggja vegna nýrra gatna. Það sama á við um veitur. Sveitarfélagið stærir sig af aðgerðurm í loftlagsmálum, en hefur látið liggja á milli hluta að gera samanburð á losun CO<sup>2</sup> við gerð gatna á svæðinu og gerð gatna þar sem hægt er að koma fyrir húsum beggja vegna. „Bæjarstjórn vill leggja áherslu á að auka framboð á íbúðarlóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni því vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild“.

Upplifun fjölda íbúa svæðisins er að bæjarstjórn hafa mistekist að mynda þessi góðu tengsl bæði hvað varðar ásýnd og yfirbragð eða samskipti við íbúa. Ekki var unnin lýsing fyrir deiliskipulagið. Í lýsingunni hefði bæjarstjórnin átt að setja fram áform sín um fullmótað skipulag fyrir svæðið. Þegar ákveðið var að auglýsa skipulagið að nýju hefði verið tækifæri til að fara yfir og kynna þær breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni frá fyrri auglýsingu. Þessi þögn hefur leitt til þess að íbúarnir hafa sjálfir boðað til fundar um skipulagsmál þar sem að sveitarfélagið hefur ekki svarað ákalli íbúa um íbúafund um málið.

### *Eldri lóðir*

Við Hvannabraut eru 4 einbýlishús en parhús á lóðum 3-5, en þar er rekið farfuglaheimili. Föst byggingarlína er gagnvart götunni. Heimilaðar eru viðbyggingar eða frístandandi byggingar allt að 50 m<sup>2</sup> á lóðum þar sem ekki hefur nú þegar verið byggður bílskúr og byggingarreitur sýndur á þeim lóðum. Hámarks mænishæð skal vera lægri en mænishæð núverandi byggingar á lóð. Að öðru leyti teljast lóðir við Hvannabraut fullbyggðar.

Eigandi Hvannabraut 1 hefur byggt geymsluskúr sem er stærri en 15 fm og þar með fyrirgert rétti sínum til að byggja 50 fm. bílskúr.

Hvannabraut 6 fékk heimild til að byggja frístandandi bílskúr til viðbótar innbyggðum bílskúr hússins, á lóðinni er einnig sýnd aukabygging þó að enginn sé til staðar í þjóðskrá. Í deiliskipulagstillögunni er ekki kveðið á um áætlaða notkun t.d. gestahús, bílskúr o.s.fv. Það er kann að vera heimild fyrir 50 m<sup>2</sup> viðbyggingu. Um óskráð garðhús er ekki fjallað í greinargerðinni. Ekki er skilmálar um nýtingu mannvirkja. Við Silfurbraut eru 11 einbýlishús á 1 hæð beggja vegna götunnar. Föst byggingarlína er við götuna. Heimilt að byggja bílgeymslu við núverandi hús, innan byggingareits svo framarlega sem heildarbyggingamagn fari ekki fram yfir 30% af grunnfleti lóða. Bílskúrar verði staðsettir á norðurhluta lóðanna sem er í samræmi við staðsetningu þegar byggðra bílskúra í götunni. „Hámarks mænishæð skal vera lægri en mænishæð núverandi byggingar á lóð“.

Kærendur benda á að þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal framkvæma húsakönnun, þetta skal gert til að leggja mat á varðveislugildi, svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Ekki er að finna upplýsingar í greinargerð skipulagstillögunnar um að húsakönnun hafi verið gerð. Flest hús innan skipulagssvæðis voru byggð af Viðlagasjóði vegna eldgosins í Vestmannaeyjum, Hvannabraut 3 - 5 er sömu gerðar.

Byggingarreitir eru aðeins sýndir þar sem ný hús/ nýjar lóðir eru fyrirhugaðar. Stærðir eldri lóða eru ekki gefnar upp sem kærendur telja vera óheppilegt þar sem að líklegt er að breyta þurfi deiliskipulaginu þegar kemur að endurnýjun lóðarleigusamninga.

Í greinargerð er vísað til nýtingarhlutfalls en skipulagsuppdráttur gefur ekki upp stærð lóða, lóðir viðlagasjóðshúsanna eru um þ.b. 840 m<sup>2</sup> sem gefur að hámarksnýting lóðar er um 250 m<sup>2</sup>. Á þeim lóðum sem bílskúr hefur verið byggður á er flatarmál íbúðarhús og bílskúrs um þ.b. 190 m<sup>2</sup> (188,1 m<sup>2</sup>). Það gerir nýtingarhlutfall upp á 22, 5%. Þetta er meðaltal og miðað við Silfurbraut 32. Almennt er æskilegt að byggingarreitur afmarki það svæði sem heimilt eða mögulegt er að byggja innan lóðar. Þar með er búið að setja ramma um mögulegar byggingar á lóðunum.

*Dæmi úr skipulagstillögunni:*

Silfurbraut 31, 33, 34, 35,36,37, 38 og 40 eru án bílskúra, byggingarreitur er sýndur á nýju skipulagi fyrir myndarlegan bílskúr. Reitur nær að lóðamörkum. Það á ekki við um Hvannabraut 1. þar er ekki sýndur byggingarreitur.

Skiplagið kveður ekki á um hvort heimilt sé að byggja geymsluhús sem eru undanþeginn byggingarleyfi, eða aðrar tilkynningarskyldar framkvæmdir.

*Nýjar lóðir og byggingarmagn*

Ef reiknað er út nýtingarhlutfall nýrra lóða þá vakna spurningar. Leyft hámark nýtingarhlutfall er summa grunnflatarmála bygginga á hverri lóð. Hámarks nýtingarhlutfall nýrra lóða fyrir einbýlishús er 35% og 45% fyrir raðhús • Hvannabraut 7. stærð lóðar 985 x 30%=295,5 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E) • Silfurbraut 44. stærð lóðar 849 x 30%=254,7 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E) • Silfurbraut 46. stærð lóðar 813 x 30%= 243,9 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E) • Silfurbotn 1, 3 og 5. stærð lóðar 1220 x 45%= 549 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir raðhús R) • Vesturbraut 29. stærð lóðar 741 x 30%=222,3 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E) • Vesturbraut 31. stærð lóðar 745 x 30%=223,5 m<sup>2</sup> (sérákvæði fyrir einb.hús E)

Eru þessar stærðir í samræmi við forsendur ASK SVH 2012 -2030 þar sem stendur í 4.1: „Íbúðasvæði vestan Hafnarbrautar, norðan Litlubríúar. Gróin byggð – þétting og viðbætur á forsendum byggðarmynstursins“.

Kærendur telja að þessi tillaga geti ekki verið á forsendum byggðarmynsturs þegar í skilmálum er húsgerð frjáls, enginn skilmálar um útlit, þakform eða annað? Ef eigendur Silfurbrautar 42 vilja byggja stærri bílskúr þá er búið að afmarka svæði fyrir skúrinn og það geta verið vandkvæði að stækka hann. Eigendur Silfurbrautar 40 geta aftur á móti stækkað hús sitt um ca. 100 m<sup>2</sup> miðað við nýtingarhlutfall og byggingarreit tillögunnar.

Ekki hefur verið tekin afstaða til hæðarsetninga á lóðum í skipulagstillögunni sbr.

5.3.2.2. gr.í skipulagsreglugerð: „Gera skal grein fyrir hæðarsetningum lóða og aðkomu fyrir notendur lóðanna, neyðarbíla og sorpbíla“

Á uppdrætti eru ekki gefnir upp hæðarkótar, land er frekar flatt en hallar þó til sjávar í flestum tilvika. Það getur þó verið töluverður munur á hæð lóða til dæmis kann nýtt hús við Hvannabraut að standa töluvert hærra en hús við Silfurbraut , hús við Hvannabraut 6

stendur í um 6 m yfir sjávarmáli en Silfurbraut 40 4,7 m yfir sjávarmáli.

Yfirborð við húsvegg má vera 30 cm neðar en botnplata. Í skipulaginu er ekki kveði á um hæð lóða. Ef við gefum okkur að gatan sé í 6, 1 og frágengi lóð sé í 6.25 þá getur botnplata Hvannabrautar 7 verið í 6. 55 og mænishæð samkvæmt því verið 11.55. Mænishæð Silfurbrautar 40 er líklegast í 8,5 m.

Kærendur telja að skortur á þessu sé í andstöðu við skipulagsreglugerð þannig að þeir sem hagsmuna eiga að gæta geti illmögulega gert sér grein fyrir því hvernig eða hvort að byggingar á lóðunum muni skerða lífsgæði þeirra svo sem útsýni, landnotkun eða annað og er þar með um annmarka á hinu kærða deiliskipulagi að ræða.

### *Veitur og ofanvatn*

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi skal ofanvatn verði ekki leitt í fráveitukerfi heldur leyst innan lóða og fram kemur að sveitarfélagið vinni að heildarlausn fyrir aðskilnað ofanvatns frá öðru frárennslisvatni í hverfinu.

Kærendur telja að verið sé að leggja nýjar kvaðir á íbúa (húseigendur) með þessu ákvæði í deiliskipulagstillögunni og benda á að íbúar hafa ekki verið upplýstir um hvort að aukinn kostnaður fylgi þessum breytingum. Sveitarfélagið hefur ekki haft samráð við íbúana um þennan þátt né upplýst íbúa um það hvort að farið verði í aðgerðir samhliða framkvæmdum við hitaveitu.

### *Almennir skilmálar í deiliskipulaginu*

Kærendur telja að skilmálar í deiliskipulaginu hvað varðar húsagerðir sé áfátt og mjög lítið farið yfir hvernig uppbygging skuli vera, Aðalskipulag SV 2012 – 2030 segir þó að uppbygging skuli vera „á forsendum byggðarmynstursins“

Það eru því sem næst engir skilmálar um uppbyggingu aðrir en mænishæð en í skilmálum kemur fram að „Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni“.

Kærendur telja að skortur á mæliblöðum og hæðarblöðum eins og kveðið er á um í skilmálunum valdi því að þeir sem eiga hagsmuna að gæta, nærliggjandi lóðar og húseigendur, geta engan veginn lesið út hvað sé leyfilegt eins og t.d. hvort að leyfilegt sé að hús séu með einhalla þaki, flötupaki, portbyggðupaki?

Portbygg þak er flat þak þar sem veggir ná upp fyrir þakbrún, gefur því kost á að vegg hæð sé nýtt að íhámark. Veggir húss við Vesturbraut geta því verið 4,5m eða jafnir mænishæð á flötu þaki. Þó að talað sé um flatt þak er alltaf einhver halli á þaki.

### *Grundun mannvirkja*

Kærendur benda á að engin jarðvegskönnun hefur farið fram eins og eindregið er mælt til þess að gert verði samkvæmt verkfræðistofunni Eflu. Kærendur telja að sveitarfélagið, sem ábyrgðaraðili að deiliskipulagsgerðinni, sé skuldbundið til þess að ganga úr skugga um að lóðir, sem fyrirhugað er að úthluta til nýbygginga, séu í reynd byggingarhæfar.

Eigendur húsa í nágrenni við fyrirhugaðar nýjar lóðir óttast mjög skemmdir á sínum húsum verði byggt á lóðunum. Af fenginni reynslu er full ástæða fyrir þessum ótta húseigendanna og benda kærendur á að sveitarfélagið geti ekki fyrirt sig ábyrgð á því ef lóðir sem það úthlutar vitandi af því að burðarþol og dýpi niður á burðarhæft undirlag er óstöðugt. Sveitarfélagið er aukinheldur með upplýsingar um að gera verði jarðkannanir á umræddum lóðum til að ganga úr skugga um að óhætt sé yfir höfuð, með tilliti til nýrra lóðarhafa og nærliggjandi lóðarhafa, að byggja á landinu.

Kærendur telja að skortur á því að húsakönnun liggi fyrir sé ástæða til þess að fella deiliskipulagið úr gildi þar sem að slík könnun myndi upplýsa um hvernig grundun núverandi

bygginga sé á nærliggjandi lóðum eins og bent er á í minnisblaði Eflu verkfræðistofu að þurfi að gera.

Kærendur telja að óvissan um það hvort að óhætt sé að byggja á landinu sé svo mikil að slíkt verði ekki réttlætanlegt með því að varpa ábyrgð á byggingaraðilann með tilheyrandi kostnaði fyrir hann og mögulega nærliggjandi lóðarhafa.

*Græn svæði, samráð við íbúa og skerðing á útsýni.*

Í framhaldi af fyrri auglýsingu á skipulagstillögunum (19. Desember 2019) skiluðu 223 íbúar inn athugasemdir og lýstu þar yfir andstöðu sinni við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi. Nú hefur verið samþykkt að heimila undirskriftasöfnun um að samþykkt bæjarstjórnar um breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag í Innbæ á Höfn verði sett í íbúakosningu.

Ljóst er að tillögurnar eru í andstöðu við vilja íbúa og telja kærendur að sveitarfélagið hafi ekki tekið tillit til athugasemda íbúanna eða virt vilja þeirra sbr. 40 gr. skipulagslaga um að hafa samráð við íbúa um fyrirhugaðar breytingar.

Íbúar eiga að hafa mikið um það að segja þegar áformað er að byggja inn í fyrirliggjandi íbúabyggð sem hefur mögulega skaðlegar afleiðingar fyrir nærliggjandi lóðir eða skerðir lífsgæði íbúanna á annan hátt.

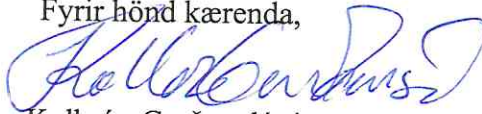
Í skipulagslögum sem og skipulagsreglugerð er gert ráð fyrir að haft sé virkt samráð og samvinna við íbúa og telja kærendur að tillaga þessi að deiliskipulagi sæti slíkri andstöðu íbúa, að fella verði tillöguna úr gildi.

Stærstu hagsmunaaðilar sem tillaga þessi varðar eru lóðarhafar nærliggjandi lóða og skv. 3. mgr. gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð skal haft samráð við lóðarhafa ef tillaga tekur til svæðis sem liggur að lóðarmörkum og telja kærendur að slíkt hafi ekki verið gert með nægjanlegum hætti þannig að réttlætanlegt sé að staðfesta gildi deiliskipulagsins.

Ítrekuð er krafa um að hið kærða deiliskipulag verði fellt úr gildi.

Kærendur veita fúslega frekari upplýsinga sé þess óskað

Fyrir hönd kæranda,



Kolbrún Garðarsdóttir

**Meðfylgjandi gögn:**

1. Minnisblað Eflu verkfræðistofu vegna þéttingar byggðar – grundun, dags. 18. mars 2020
2. Aðalskipulag sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030, stækkun íbúðasvæðis og þétting byggðar á Höfn dags. 20.08.2019
3. Deiliskipulag þétting byggðar í Innbæ dags. 15.04.2020, breytt 22.10.2020
4. Samantekt á athugasemdum og svörum dags. 5. maí 2021
5. Undirskriftir kæranda dags. 2. júlí og 7. júlí 2021.