

30. júní 2025

Efni: Fyrirhuguð afgreiðsla sveitastjórnar á umsókn um skilmálabreytingu á deiliskipulagi innan Gríms- og Grafningsshrepps

Vísað er til fyrri erinda KMH eigna ehf., kt. 680519-0640 („**umbjóðandi okkar**“) sem beint var til skipulagsnefndar Gríms- og Grafningsshrepps („**nefndin**“), dags. 8. apríl og 30. maí 2025. Þá er vísað til afgreiðslu skipulagsnefndar á fundi nefndarinnar þann 25. júní sl., þar sem erindi umbjóðanda okkar var formlega tekið fyrir og hlaut afgreiðslu. Í fundargerð nefndarinnar kom fram að í ljósi athugasemda sem bárust í kjölfar grenndarkynningu á tillögu umbjóðanda okkar um deiliskipulagsbreytingu mældist nefndin til þess við sveitarstjórn að tillögunni yrði synjað. Benti nefndin í því sambandi á að sveitarfélaginu væri í engum tilfellum skylt að verða við slíkum beiðnum. Ekki verður séð að nefndin hafi lagt nokkuð mat á framkomnar athugasemdir, hvorki er varðar réttmæti þeirra né á það hvort að athugasemdirnar byggjast á málefnalegum grundvelli. Bendir umbjóðandi okkar í því sambandi á að ákvörðun um höfnun eða samþykkt á deiliskipulagstillögu skal byggjast á heildstæðu hagsmunamati þeirra aðila sem í hlut eiga, en ekkert slíkt mat hefur farið fram. Í ljósi þeirra hagsmuna sem um ræðir og þess að um íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun er að ræða í máli umbjóðanda okkar eru hér með gerðar alvarlegar athugasemdir við framangreinda málsmeðferð hjá nefndinni.

Líkt og áður hefur komið, hefur sumarhús umbjóðanda okkar verið leigt út um árabíl (af fyrri eiganda) án þess að nokkur athugasemd eða kvörtun hafi verið höfð frammi af nágrönnum eða öðrum hagaðilum. Hefur notkun sumarhússins með þessum hætti því aldrei skapað ónæði líkt og haldið hefur verið fram í framkomnum athugasemdum. Því er ljóst að enginn grundvöllur er fyrir efni þeirra. Virðast athugasemdirnar þannig eingöngu hafa verið settar fram í því skyni að sporna gegn því að tillagan fáið samþykkt. Með hliðsjón af þessu gerir umbjóðandi okkar athugasemd við það að honum hafi ekki verið veittur kostur á að veita skýringar né koma að athugasemdum í samræmi við andmælarétt sinn, sbr. 13. gr. stjórnisýslulaga nr. 93/1993 („**ssl.**“) áður en nefndin afgreiddi erindi umbjóðanda okkar með synjun þann 25. júní sl. Getur afgreiðsla nefndarinnar þar með ekki talist fullnægjandi né í samræmi við málsmeðferðarreglur ssl. þar sem umbjóðandi okkar var hvorki veitt færi á að neyta andmælaréttar né verður séð að nefndin hafi með öðrum hætti aflað fullnægjandi upplýsinga um málsatvik og aðstæður í samræmi við rannsóknarskyldur sínar, sbr. 10. gr. ssl., til þess að geta lagt fullnægjandi mat á málið áður en íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun var tekin. Með vísan til þessa, telur umbjóðandi okkar ljóst að afgreiðsla nefndarinnar er haldin verulegum form- og efnis ágalla og þar með ólögmat og ógildanleg.

Telur umbjóðandi okkar rétt að áréttta á ný að staðsetning sumarhússins sem um ræðir er slík að það eru hverfandi líkur á að nágrannar kunni að verða fyrir ónæði vegna umgangs í húsinu. Þetta hefði nefndinni mátt vera ljóst hefði hún kannað efni og réttmæti athugasemda sem bárust vegna málsins. Þá er aðgengi að sumarhúsinu með þeim hætti að þau sem þar gista keyra í gegnum sérstakt hlið og leggja bifreiðum sínum innan viðkomandi lóðar þar sem nóg er af bílastæðum. Þá skal á ný vakin athygli á þeirri staðreynd að sumarhús umbjóðanda okkar telur 68 fm. að stærð og hefur það eingöngu verið leigt út til tveggja einstaklinga í senn. Er sveitarfélaginu því í lófa lagið, eins og umbjóðandi okkar hefur á bent, að setja skilmála í deiliskipulag að heimilt sé að leigja út á grundvelli rekstrarleyfis í flokki II sumarhús í ákveðnum stærðarflokki og eingöngu til

tveggja einstaklinga í senn. Setning slíkra skilmála eins og umbjóðandi okkar hefur lagt til kæmi þannig alveg í veg fyrir það ónæði sem nágrannar og hagaðilar virðast hafa áhyggjur af að kunni að myndast vegna útleigu. Þá má leiða að því líkur að mun meiri hávaði og ónæði verði af hefðbundinni notkun frístundahúsnæða heldur en vegna leigu til tveggja einstaklinga í senn í litlum sumarhúsum og því eru framkomnar athugasemdir síður en svo byggðar á málefnalegum grundvelli.

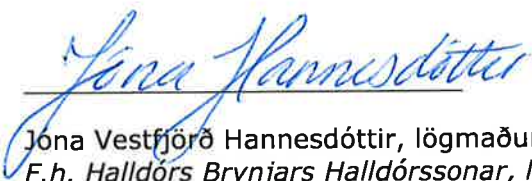
Með vísan til þess sem að ofan greinir er ljóst að nefndin hefur ekki metið efni né réttmæti framkominna athugasemda með hliðsjón af raunverulegum málsatvikum, aðstæðum og hagsmunum umbjóðanda okkar. Telur umbjóðandi okkar ljóst að slík málsmeðferð og beiting skipulagsvalds fær ekki staðist þær skyldur og ábyrgð er hvílir á nefndinni og sveitastjórn með vísan til ssl., en þvert á móti var nefndinni skylt, sbr. 10. gr. ssl., að taka hverja og eina athugasemd til efnisskoðunar og kanna hvort að hún væri byggð á málefnalegum grundvelli og þá hvort rétt væri að byggja íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun á henni. Slíkt var þó ekki gert.

Samkvæmt 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga bera sveitastjórnir ábyrgð á og skulu annast gerð deiliskipulags, en í því felst m.a. lögbundin skylda til þess að annast skipulagsvald sem sveitastjórn er eðli máls samkvæmt óheimilt að framselja. Bendir umbjóðandi okkar því enn og aftur á það að ákvæði í aðalskipulagi sem gerir heimild fyrir tiltekinni starfsemi innan skipulagssvæðisins alfarið háða því að fram komi athugasemdir frá nágrönnum eða hagaðila, burt séð frá réttmæti efni þeirra, grefur undan réttaröryggi og leiðir til þess að skipulagsvald sé fært í hendur aðila sem ekki hafa verið kjörnir lýðræðislega í sveitarstjórn. Ákvörðunarvald sem ber þannig að liggja hjá lýðræðislega kjörinni sveitarstjórn er fært til einstakra hagaðila án fullnægjandi lagastoðar.

Í ljósi alls framangreinds telur umbjóðandi okkar að sú íþyngjandi ákvörðun er tekin var með afgreiðslu nefndarinnar og hefur nú verið lögð fyrir sveitastjórn til staðfestingar byggist á ófullnægjandi grunni, en málið hefur hvorki verið rannsakað með fullnægjandi hætti, sbr. 10. gr. ssl., né hefur verið gætt að andmælaréttar umbjóðanda okkar, sbr. 13. gr. ssl. og er ákvörðunin því háð annmörkum og því ógildanleg. Er því hér með skorað á sveitastjórn að taka málið til heildstæðrar efnislegrar meðferðar með viðeigandi hætti þar sem lagt er mat á framkomnar athugasemdir með hliðsjón af raunverulegum atvikum máls og aðstæðum og ekki síst í ljósi þeirra hagsmuna sem umbjóðandi okkar hefur af málinu.

Að lokum er rétt að áréttast að sú stjórnvaldsákvörðun sem nefndin hefur hér með tekið og lagt fyrir sveitastjórn að staðfesta mun leiða til verulegs tjóns fyrir umbjóðanda okkar. Áskilur umbjóðandi okkar því allan rétt til þess að sækja skaðabætur vegna þess tjóns er hann að verða fyrir sem afleiðing af ólögmatrar málsmeðferðar og ákvörðunartöku hjá sveitarfélaginu.

Virðingarfyllst.



Jóna Vestfjörð Hannesdóttir, lögmaður.
F.h. Halldórs Brynjars Halldórssonar, lögmanns.