

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, miðvikudaginn 20. desember 2017, í máli nr. E-1094/2016:

Mótandi ehf.
(Magnús Guðlaugsson hdl.)
gegn
Kópavogsbæ
(Ívar Pálsson hrl.)

Mál þetta, sem þingfest var 7. desember 2016 og dómtekið 20. nóvember 2017, var höfðað með stefnu, birtri 6. desember 2016.

Stefnandi er Mótandi ehf., kt. 000000-0000, Jónsgeisla 11, Reykjavík. Stefnandi er Kópavogsbær, kt. 000000-0000, Fannborg 2, Kópavogi.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að stefndi hafi með ákvörðun sinni 28. janúar 2014, um að synja stefnanda um óverulega breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 22a og 22b við Álfhólsveg í Kópavogi, valdið stefnanda tjóni sem bótaskyldt sé úr hendi stefnda. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Aðalmeðferð fór fram þann 21. nóvember sl. og var málið dómtekið að henni lokinni.

Þann 18. desember sl. var mál þetta endurupptekið með vísan til 104. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og lögmönnum gefinn kostur á að reifa sjónarmið sín vegna hugsanlegrar frávísunar málsins frá dómi án kröfu. Reifuðu lögmenn sjónarmið sín og var málið tekið til úrskurðar og/eða dóms eftir atvikum.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að deiliskipulag hafi verið samþykkt af bæjarstjórn Kópavogs fyrir Álfhólsveg 22 þann 12. júní 2007 og heimilað að byggja tvö tveggja hæða fjölbýlishús á lóðinni sem samtengd yrðu með bílakjallara neðanjarðar. Náði deiliskipulag þetta yfir lóðina Álfhólsveg 22 a-d í Kópavogi. Áður var í gildi deiliskipulag fyrir lóðina þar sem stóð eitt hús áður. Með deiliskipulaginu frá 2007 var heimilað að fjarlægja það hús og byggja tvö fjölbýlishús á tveimur hæðum með kjallara og átta íbúðum eða samtals sextán íbúðum. Við breytingartillöguna barst fjöldi innsendra athugasemda. Við meðferð málsins var vesturhluti hússins lækkaður um eina hæð, þ.e. úr þremur hæðum í tvær hæðir, og íbúðum fækkað um fjórar. Var tillagan þannig samþykkt.

Stefnandi, sem er byggingarfyrirtæki, mun hafa keypt lóðina að Álfhólsvegi 22 á árinu 2011. Eftir að stefnandi eignaðist lóðina lét hann teikna á henni tveggja hæða fjölbýlishús ásamt bílakjallara. Voru uppdættir að því húsi samþykktir af

byggingarfulltrúa stefnda í mars og apríl 2013. Þegar leið á vorið fór stefnandi þess á leit við stefnda að fá að bæta við inndreginni hæð á húsið og að sögn stefnanda hafi stefndi tekið vel í það. Í framhaldi lét stefnandi endurteikna burðarþol hússins þannig að það þyldi „penthouse“-íbúðirnar, vinna skuggavarpsteikningar og lagði út í ýmiss konar annan kostnað sem samfara var því að húsið yrði þriggja hæða.

Á árinu 2013 óskaði stefnandi eftir því að unnin yrði breyting á deiliskipulaginu þar sem íbúðum yrði fjölgað um tvær, heimild yrði veitt til að byggja inndregnar hæðir ofan á húsin, þ.e. að bæta við þriðju hæðinni og auka byggingarmagn á lóðinni. Á fundi skipulagsnefndar 2. júlí 2013 var lögð fram tillaga Kjartans Sigurðssonar ES teiknistofu fyrir hönd stefnanda og óskað eftir heimild til að reisa inndregna þakhæð á fyrirhugaða nýbyggingu að Álfhólsvegi 22a og 22b og fjölga þannig íbúðum um tvær eða úr 16 í 18. Samþykkti nefndin með tilvísan til 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að senda tillöguna í grenndarkynningu til lóðarhafa Álfhólsvegar 16, 16A, 18, 18A, 20, 20A, 24, 24A, 26, 26A, 28, 28A, 29, 30, 30A, 31, 33, 35, Hávegur 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15. Lauk kynningunni 7. október 2013 og bárust athugasemdir og ábendingar á kynningartímanum. Verulegur fjöldi athugasemda frá hagsmunaaðilum í nágrenninu barst þar sem breytingunni var mótmælt. Erindi stefnanda var lagt fram að nýju á fundi skipulagsnefndar stefnda hinn 5. nóvember 2013 ásamt umsögn skipulags- og byggingardeildar dagsett sama dag. Hafnaði nefndin framlagðri breytingartillögu og vísaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar stefnda. Á fundi bæjarráðs stefnda hinn 7. nóvember 2013 var málið tekið fyrir og samþykkt að vísa því aftur til skipulagsnefndar stefnda. Kemur fram í fundargerð og bókað eftir einum af þremur nefndarmönnum að svo sé gert í ljósi þess að áhöld séu um að gögn hafi vantað við fyrri afgreiðslu skipulagsnefndar. Í kjölfar þessa áréttaði stefnandi sjónarmið sín með bréfi til skipulagsnefndar, dags. 10. nóvember 2013. Var málið tekið fyrir að nýju á fundi skipulagsnefndar hinn 11. nóvember og þá frestað en bókað að erindinu hafi verið hafnað í skipulagsnefnd og því vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Erindið var loks lagt fram að nýju ásamt viðbótargögnum varðandi skuggavarp á fundi skipulagsnefndar 21. janúar 2014 og afgreiddi nefndin erindið með svofelldri bókun: „Skipulagsnefnd ítrekar bókun sína frá 5. nóvember 2013 um að hafna framlagðri breytingartillögu.“ Var erindinu vísað aftur til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fundargerð skipulagsnefndar stefnda var lögð fram á fundi bæjarráðs 23. janúar 2014 og vísaði ráðið tillögunni til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar hinn 28. janúar 2014 var málið afgreitt með svofelldri bókun: „Lagt fram að nýju erindi Kjartans Sigurðssonar, arkitekts, f.h. lóðarhafa varðandi þakhæð og fjölgun íbúða að Álfhólsvegi 22a og 22b.“ Á fundi skipulagsnefndar 5.

nóvember 2013 var erindinu hafnað. Á fundi bæjarráðs 7. nóvember 2013 var erindinu vísað aftur til skipulagsnefndar. Á fundi skipulagsnefndar 11. nóvember 2013 var erindið tekið aftur til umfjöllunar að nýju og því frestað. Lagt fram að nýju ásamt viðbótargögnum varðandi skuggavarp. Skipulagsnefnd ítrekar bókun sína frá 5. nóvember 2013 um að hafna framlagðri breytingartillögu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar stefnda. Þann 28. janúar 2014 var erindið tekið fyrir í bæjarstjórn sem vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarstjórnar. Bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu skipulagsnefndar og hafnaði tillögunni með 11 atkvæðum.

Stefnandi kærði niðurstöðu bæjarstjórnar. Með kæru, dags. 27. febrúar 2014, kærði hann þessa ákvörðun til úrskurðarnefndar auðlinda- og skipulagsmála. Hinn 30. júní 2016 kvað úrskurðarnefnd auðlinda- og skipulagsmála upp úrskurð sinn.

Í niðurstöðu úrskurðarins kemur fram að ekki hafi verið heimilt að grenndarkynna eingöngu breytingartillögu stefnanda heldur hafi þurft að fara með hana skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, sem ekki hafi verið gert. Var ákvörðun bæjarstjórnar Kópavogs frá 28. janúar 2014 vegna deiliskipulagningar lóðarinnar nr. 22a og b við Álfhólsveg felld úr gildi.

Samkvæmt stefnanda hefur stefndi hafnað beiðni hans um að samþykkja breytt deiliskipulag.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Krafa stefnanda er um viðurkenningu á því að stefndi hafi með ákvörðun sinni 28. janúar 2014, um að synja stefnanda um óverulega breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 22a og 22b við Álfhólsveg í Kópavogi, valdið stefnanda tjóni sem bótaskyldt sé úr hendi stefnda. Krafan er byggð á því að meðferð málsins af hálfu stefnda hafi ekki verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Þá hafi við meðferð málsins verið brotið gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, svo og rannsóknarreglu 10. gr. og meðalhófsreglu 12. gr. sömu laga. Loks sé rökstuðningi í umsögn skipulagsdeildar stefnda um erindið verulega áfátt.

Í fyrsta lagi byggir stefnandi á því að ákvörðun stefnda hinn 28. janúar 2014 hafi verið ólögæt. Fyrir liggi úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála uppkveðinn hinn 30. júní 2016 þar sem ákvörðun stefnda um að breyta ekki deiliskipulagi lóðarinnar nr. 22a og b við Álfhólsveg í Kópavogi sé felld úr gildi vegna annmarka á málsmeðferð. Þegar af þeirri ástæðu liggi fyrir að stefndi hafi bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda með því að hafna beiðni hans með ólögætum hætti.

Í öðru lagi sé byggt á því að ekki hafi við gerð deiliskipulags fyrir lóðina nr. 22a og b við Álfhólsveg í Kópavogi verið farið að lögum. Fyrir liggir að ekki hafi verið staðið rétt að gerð deiliskipulags á umræddum göturreit þegar deiliskipulag var unnið fyrir lóðirnar nr. 22 og 32 við Álfhólsveg á árunum 2006-2007. Hafi ekki verið virt ákvæði greinar 3.1.4 í þágildandi skipulagsreglugerð nr. 400/1998 um að deiliskipulag í þéttbýli skuli að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en göturreit, þ.e. í þessu tilviki svæðið sem afmarkast af Álfhólsvegi, Meltröð, Hávegi og Skólatröð í Kópavogi. Leiði af mistökum þessum að ekki náðist við gerð deiliskipulags tilgreindra lóða á reitnum sú yfirsýn og það jafnræði sem að öðru jöfnu sé leitast við að ná fram við gerð deiliskipulags í þéttbýli. Leiði og af þessu að lóðir sem liggja að lóð stefnanda eða séu í nágrenni við hana hafi enn ekki verið deiliskipulagðar og geti eigendur þeirra því ekki reist neinar væntingar á grundvelli þess að festa ríki í skipulagi og að því verði almennt ekki breytt þannig að í bága fari við lögvarða hagsmuni þeirra. Verði að líta til þessara aðstæðna við úrlausn máls þessa.

Sú breyting sem farið hafi verið fram á með erindi því sem hafnað var 28. janúar 2014 rúmist inna þess nýtingarhlutfalls sem fyrir hendi sé í gildandi skipulagi. Það sé því ekki verið að auka byggingarmagn heldur aðeins að koma því fyrir með þeim hætti sem best falli að aðstæðum. Þær þakíbúðir sem um var að ræða séu dregnar frá götu og að þeim enda húsanna sem fjær sé götu og dragi það fyrirkomulag bæði úr sjónrænum áhrifum og skuggavarp. Íbúar á svæðum sem aldrei hafi verið deiliskipulögð geti ekki vísað til þess með jafn gildum rökum að þeir búi í fastmótuðu umhverfi eins og væri ef svæði hefði verið deiliskipulagt. Gjaldi þeir þess að farin hafi verið sú leið að deiliskipuleggja stakar lóðir í göturreitnum, þ.e. lóðirnar nr. 22 og 32, í stað þess að vinna deiliskipulag fyrir reitinn í heild í samræmi við ákvæði þágildandi skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, gr. 3.1.4, en þar sagði: „Deiliskipulag nær til einstakra svæða eða reita innan aðalskipulags og skal jafnan miðast við að ná til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í þéttbýli skal deiliskipulag að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en göturreit.“ Hafi raunar verið talið að deiliskipulag einnar lóðar væri ekki rökrétt með tilliti til þeirra markmiða sem að sé stefnt með skipulagi og hafi úrskurðir verið felldir um þessi álitaefti, sbr. niðurstöðu úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 25/2000. Má gera ráð fyrir því að með heildstæðu

deiliskipulagi fyrir umræddan reit hefði mátt ná betra samræmi og yfirsýn yfir byggingarmöguleika á reitnum í heild og jafnframt betri sátt um skipulagsmál svæðisins. Að það hafi hins vegar bitnað á möguleikum stefanda til nýtingar á lóðunum Álfhólsvegur 22 a og b að þessa var ekki gætt leiðir til bótaskyldu stefnda.

Í þriðja lagi er byggt á því að í fyrirbyggjandi umsögn skipulags- og byggingardeildar stefnda frá 5. nóvember 2013 komi fram það mat að breyting sú sem stefnandi sótti um og um sé deilt í málinu hafi verið talin óveruleg þar sem tillagan hafi hvorki í verulegum mæli vikið frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti né formi viðkomandi svæðis, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nefndin hafnaði engu að síður erindi stefnanda og vísaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar stefnda. Bæjarráð hafi vísað málinu aftur til skipulagsnefndar hinn 7. nóvember 2013 og afgreiddi nefndin málið á fundi sínum hinn 21. janúar 2014 með því að ítreka bókun sína frá 5. nóvember 2013 um að hafna framlagðri breytingartillögu og vísa málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Bæjarráð hafi vísað tillögunni til afgreiðslu bæjarstjórnar á fundi sínum 23. janúar 2014 og á fundi 28. sama mánaðar hafi bæjarstjórn staðfest afgreiðslu skipulagsnefndar og hafnað tillögunni með 11 atkvæðum. Það komi hvergi fram í málsgögnum eða bókunum um meðferð málsins að stefndi hafi samþykkt umsögn um málið eins og áskilið sé í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þá fari skipulagsnefnd stefnda ekki með afgreiðsluvald á erindum um óverulega breytingu á deiliskipulagi, enda hafi nefndinni ekki verið falið það vald í samþykkt sveitarfélagsins, sbr. 2. mgr. 6. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hafi nefndin því farið út fyrir valdsvið sitt er hún hafnaði ítrekað framlagðri breytingartillögu stefnanda. Verði ekki séð að úr þeim annmarka hafi verið bætt þótt bæjarstjórn hafi staðfest afgreiðslu nefndarinnar og hafnað að því búnu tillögunni án umræðu og án þess að afgreidd væri umsögn bæjarstjórnar í málinu, sem áskilin sé í tilvitnuðu ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Með þessari ólögmætu málsmeðferð hafi stefndi valdið stefnanda tjóni sem sé bótaskyldt úr hendi stefnda.

Í fjórða lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi valdið stefnanda tjóni með því að gæta ekki jafnræðis við meðferð málsins. Fyrir liggir að erindi stefnanda hafi verið sett fram í kjölfar þess að honum varð ljóst að heimilað hafði verið að reisa fjölbýlishús á lóðinni nr. 32 við Álfhólsveg í

Kópavogi, sem í raun sé fjórar hæðir meðan hús stefnanda sé aðeins bílajakallari og tvær hæðir eins og það var samþykkt af byggingaryfirvöldum. Lóðin að Álfrólsvegi 32 sé í sama götoreit og lóð stefnanda. Er sú lóð 1.300 m² og er byggingarmagn sem heimilað sé í deiliskipulagi 1.460m² án bílageymslu. Sé nýtingarhlutfall lóðarinnar miðað við þær forsendur 1,2. Bílageymsla þess húss sem nú hafi verið reist að Álfrólsvegi 32 sé lokuð og beri því að telja hana með í útreikningi nýtingarhlutfalls og sé það því í raun talsvert hærra en deiliskipulag heimilar. Til samanburðar sé lóð stefnanda að Álfrólsvegi 22 í Kópavogi 3.039m² og byggingarmagn án bílageymslu 2.067m² samkvæmt skipulagi. Sé nýtingarhlutfall lóðarinnar miðað við þær forsendur 0,68. Með umsókn stefnanda, sem hafi verið hafnað með hinni ólögumætu ákvörðun stefnda, sem felld hefur verið úr gildi af úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, leitaði stefnandi eftir því að fá að auka byggingarmagn lítilla til móts við það sem bæjaryfirvöld höfðu samþykkt á nærliggjandi lóð í sama götoreit. Það sé ljóst að ekki hafi verið gætt sjónarmiða um jafnræði þegar afstaða hafi verið tekin til erindis hans. Hafi með því verið gengið gróflega gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og stefndi með því valdið tjóni sem bótaskyld sé úr hendi stefnda.

Í fimmta lagi byggir stefnandi á því að hin ólögumæta ákvörðun frá 28. janúar 2014 sé í andstöðu við stefnu gildandi aðalskipulags og Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar. Í tilvitnaðri umsögn skipulagsdeildar stefnda sé vitnað til 3. mgr. 37. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem segi að við gerð deiliskipulags skuli byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit. Segi síðan í umsögninni að umrædd breyting sé í samræmi við stefnu bæjaryfirvalda eins og komi fram í greinargerð gildandi aðalskipulags en þar segi á bls. 33: „Eldri hverfin teljast fullbyggð og er því ekki gert ráð fyrir neinum grundavallarbreytingum á þeim. Kannað verði hvort, og að hve miklu leyti hægt sé að þetta byggð í þessum hverfum og einnig hvaða áhrif nýbyggingar eða breytingar á eldri byggð geti haft á yfirbragð hverfisins, umferð og bílastaðaþörf, útsýni og skuggamyndun.“ Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sé að finna ákvæði um þéttingu byggðar en þar segir m.a.: „Byggðin skal vera þétt, m.a. til að nýta landið sem best og takmarka umfang hennar. Svæðisskipulagið hvetur einnig til þéttingar innan núverandi byggðar.“ Í nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2012–2024, sem samþykkt hefur

verið, sé einnig að finna stefnu um þéttingu byggðar og segir þar m.a.: „Næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjáll og tengsl við ósnortna náttúru meiri.“ Umræddur göturreitur sé nærri miðbæjarsvæði og eðlilegt að horft sé til slíkra svæða við þéttingu byggðar. Hús á svæðinu séu mörg byggð upp úr miðri síðustu öld og kunní í einhverjum tilfellum að vera hagfelld að rífa hús á þessum svæðum og byggja ný með betri nýtingu lands í huga. Hefði í deiliskipulagi reitsins m.a. verið tekið á þeim kostum sem taldir hefðu verið til endurbyggingar húsa á svæðinu. Það að stefndi skyldi synja stefnanda, með ólögmati ákvörðun, um óverulega breytingu á deiliskipulagi á miðbæjarsvæði Kópavogs, gangi því ljóslega gegn stefnu stefnda í aðal- og svæðisskipulagi um þéttingu byggðar, og sé því ljóslega byggt á einhverjum öðrum sjónarmiðum en fram komi í svæðisskipulagi. Þar sem þau sjónarmið séu ekki upplýst sé ljóst að verulega skorti á gagnsæi í stjórnsýslu. Við mat á því beri að hafa í huga fyrirbyggjandi umsögn skipulags- og byggingardeildar stefnda frá 5. nóvember 2013 um breytingu þá sem stefnandi hafi sótt um og um sé deilt í málinu. Þar segi að um sé að ræða óverulega breytingu þar sem tillagan víki hvorki í verulegum mæli frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti né formi viðkomandi svæðis, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með ólögmati ákvörðun. Ákvörðun stefnda frá 28. janúar 2014 sé því ljóslega ekki byggð á málefnalegum sjónarmiðum og þar sem hún hafi valdið stefnanda tjóni sé ljóst að það tjón sé bótaskyldt úr hendi stefnda.

Í sjötta lagi sé byggt á því að stefndi hafi við töku hinnar ólögmatu ákvörðunar sinnar brotið gegn rannsóknarreglu í 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og meðalhófsreglu í 12. gr. sömu laga. Með bréfi skipulagsstjóra, dags. 30. janúar 2014, var stefnanda kynnt niðurstaða málsins. Í bréfinu segir orðrétt: „Skipulagsnefnd ítrekar bókun sína frá 5. nóvember 2013 um að hafna framlagðri breytingartillögu. Vísað til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 28. janúar 2014 var afgreiðsla skipulagsnefndar staðfest.“ Síðan er í bréfinu gerð grein fyrir kærheimild og kærufresti. Við framangreinda afgreiðslu bæjaryfirvalda sé auk þess það að athuga að skipulagsnefnd afgreiddi málið 21. janúar 2014 með því að ítreka bókun sína frá 5. nóvember 2013 og hafi þannig horft fram hjá nýjum gögnum í málinu, þrátt fyrir að fram komi að slík gögn hafi verið lög fram. Samræmist það ekki rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 að taka ekki afstöðu

til fyrirbyggjandi gagna við afgreiðslu máls. Leiði þeir annmarkar á meðferð málsins til bótaskyldu stefnda þar sem hin ólögmæta ákvörðun olli honum tjóni.

Þar sem aðstæður séu eins og hér var lýst megi íbúar ávallt vænta einhverra breytinga á skipulagi. Megi um það efni vísa til niðurstöðu úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 3/1999 en þar segir svo í forsendum: „... eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukningu umferðar eða aðrar breytingar á umhverfi íbúanna. Verða íbúar að sæta því að með almennum takmörkunum séu skert gæði af þessum toga, sem eru að jafnaði huglæg og hafa einstaklingsbundið og ófjárhagslegt gildi.“ Er það álit stefnanda að sú aukning á skuggavarp og önnur hugsanleg áhrif neikvæð sem af breytingunni stafi rúmist innan þeirra marka sem nágrennar þurfi að sætta sig við þegar litið sé til þeirra sjónarmiða sem að framan sé lýst. Telur stefnandi að því beri að fallast á erindi hans.

Í samandreginni niðurstöðu umsagnar skipulagsdeildar stefnda komi fram það álit að umrædd breyting valdi verulegum umhverfisáhrifum í formi aukins skugga og að ónæði geti hlotist vegna innsýnar af auknum fjölda íbúa sem noti svalir á þriðju hæð. Virðast þessi tvö atriði raunar hafa vegið þyngst þegar ávörðun var tekin um að hafna umsókn stefnanda. Stefnandi telur að þessi áhrif hafi ekki verið rannsökuð sem skyldi en bent var á, eftir að bæjarráð stefnda vísaði málinu aftur til skipulagnefndar stefnda, að gögn um skuggavarp væru ekki rétt auk þess sem draga mætti úr mögulegri innsýn með því að færa svalahandrið frá þakbrún og inn á þakflötinn. Samræmdist það ekki rannsóknarreglu stjórnsýslulaga að taka þessar ábendingar ekki til athugunar auk þess sem það fari gegn meðalhófsreglu sömu laga að taka ekki til athugunar hvort beita mætti vægara úrræði til að koma til móts við sjónarmið nágrenna heldur en því úrræði sem fólst í ákvörðun þeirri sem úrskurðarnefnd auðlinda- og skipulagsmála ógilti.

Allir þessir annmarkar á meðferð málsins og brot gegn rannsóknar- og meðalhófsreglu stjórnsýslulaga nr. 37/1993 hjá stefnda hafi leitt til tjóns hjá stefnanda sem bótaskyldt sé úr hendi stefnda.

Loks sé í áttunda lagi byggt á því að með því að samþykkja breyttar teikningar af kjallara, fyrstu og annarri hæð húsanna Álfrólfsvegur 22a og 22b, Kópavogi, sem hafi gert ráð fyrir þriðju hæð á húsinu, hafi stefndi í raun

verið búinn að samþykkja þriðju hæðina og stefnandi haft réttmætar væntingar til þess að hann fengi að reisa „penthouse“-íbúðirnar. Allur kostnaður og tjón stefnanda vegna hinnar ólögmætu synjunar á því að byggja þriðju hæðina sé því á ábyrgð stefnda.

Tjón stefnanda felist í kostnaði við breyttar teikningar, skuggavarpsteikningar, kostaði vegna dýrari húsbyggingar, þar sem kjallari, fyrsta og önnur hæð hafi verið byggðar sterkari með það í huga að þriðja hæðin kæmi ofan á, lögfræðikostnaði vegna hinnar ólögmætu ákvörðunar stefnda og töpuðum söluhagnaði vegna þessara tveggja íbúða. Þar sem endalegt tjón stefnanda vegna hinnar ólögmætu málsmeðferðar umsóknar hans um óverulega breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 22a og 22b við Álfhólsveg í Kópavogi liggja ekki fyrir, sé farin sú leið að krefjast að sinni aðeins viðurkenningardóms um bótaskyldu stefnda með heimild í 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þó séu lagðir fram reikningar vegna hluta þess tjóns sem stefnandi varð fyrir, aðeins til að sýna fram á að tjón hafi orðið.

Stefnandi vísar til skipulagslaga nr. 123/2010, skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísast til 33. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar. Stefndi kveður að vísa beri máli þessu frá vegna óskýrleika í stefnu. Stefndi kveðst, verði málinu ekki vísað frá dómi, reikna með að stefnandi byggi á almennu skaðabótareglunni þótt ekki sé vísað til hennar í stefnu. Stefndi mótmælir því að hafa valdið stefnanda tjóni á saknæman og ólögmætan hátt. Stefndi hafi ekki gert annað en að taka til meðferðar, að beiðni stefnanda sjálfs, tillögu um breytingu á skipulagi fyrir lóðina á grundvelli hugmynda stefnanda, eins og stefnda bar skylda til. Tillagan hafi verið grenndarkynnt í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Fjöldi ábendinga og athugasemda hafi borist og hafi stefndi tekið þær til skoðunar og umsagnar í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Að lokinni málsmeðferð samkvæmt ákvæðum skipulagslaga hafi breytingunni verið synjað á grundvelli lögmætra og málefnalegra sjónarmiða sem fram komi í umsögn stefnda, frá 5. nóvember 2013, um þær athugasemdir sem bárust. Ekkert loforð um endanlega afgreiðslu eða samþykkt hafi falist í því að hefja slíka málsmeðferð. Samráðsferli lagananna sé til þess gert að leita eftir sjónarmiðum hagsmunaaðila og taka, í

kjölfar þess að þau liggja fyrir, endanlega afstöðu til tillögu, m.a. á grundvelli athugasemda sem berist. Það hafi stefndi einmitt gert í því tilviki sem hér um ræðir. Ekkert ólöglegt eða saknæmt sé því við að synja slíkri breytingu eins og gert hafi verið í tilviki stefnanda. Stefndi geti því ekki bakað sér bótaábyrgð með synjun slíkrar tillögu. Stefnandi hafi engan rétt haft á því fyrirfram að fá slíka breytingu samþykktá né gat hann haft réttmætar væntingar til þess. Stefnandi hafi raunar mátt búast við kröftugum mótmælum við tillögunni m.t.t. forsögu, sem m.a. komi fram í gildandi skipulagi. Auk þess sé um að ræða mikla nálægð og töluvert frávik frá byggðamynstri og íbúðafjölda í þegar byggðu hverfi. Fyrir fram hefði hann mátt búast við að alls óvíst væri að ósk hans um breytingu yrði samþykkt.

Stefndi byggir á því að niðurstaða úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála frá 28. janúar 2014 leiði ekki til bótaskyldu af hálfu stefnda. Niðurstaða úrskurðarnefndarinnar um að ógilda afgreiðslu málsins byggist á því að deiliskipulagstillagan hefði átt að fá ítarlegri málsmeðferð en hún hafi fengið. Umfang breytinganna væri svo verulegt að ekki hafi átt að fara með tillöguna eins og um væri að ræða óverulega breytingu á skipulagi, skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, heldur eins og um nýtt skipulag væri að ræða skv. 1. mgr. 43. gr. þar sem breytingin væri veruleg. Mismunur á málsmeðferð slíkra tillagna sé í meginatriðum sá að við málsmeðferð skv. 2. mgr. 43. gr. fari fram grenndarkynning skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Í því felist að skipulagsnefnd kynni nágrönnum sem taldir séu geta átt hagsmuna að gæta leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og gefi þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skuli vera a.m.k. fjórar vikur. Er tillagan þá send þeim hagsmunaðilum sem nefndin telur að breytingin geti haft áhrif á og þeim gefið tækifæri til að tjá sig. Málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. felist í því að þá skal tillagan auglýst eins og tillaga að breytingu á aðalskipulagi skv. 31. gr. skipulagslaga. Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu, og í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu hlutaðeigandi sveitarfélags eða á öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar.

Augljóst sé að ítarlegri málsmeðferð hefði kallað á sömu viðbrögð hagsmunaaðila og mögulega enn fleiri athugasemdir en grenndarkynning sú sem fram fór. Slík málsmeðferð hefði leitt til sömu niðurstöðu, þ.e. tillögunni hefði verið synjað á sömu forsendum. Ljóst sé því, hvað sem öðru líði, að þrátt fyrir að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hafi komist að þeirri niðurstöðu að málsmeðferð tillögunnar hafi verið ábótavant, hafi sá ágalli ekki leitt til tjóns af

hálfu stefnanda. Hafi sá ágalli ekki verið forsenda þess að ekki var fallist á beiðni stefnanda um breytingu á deiliskipulagi heldur málefnaleg og lögmæt andmæli hagsmunaaðila og mat stefnda á grenndaráhrifum breytingarinnar. Ekki séu því orsakatengsl á milli hins meinta tjóns og þess ágalla sem hafi verið á málsmeðferð stefnanda. Hið meinta tjón sé heldur ekki sennileg afleiðing af slíkum ágalla. Þó að það hafi ekki grundvallarþýðingu í máli þessu byggir stefndi á því að niðurstaða úrskurðarnefndarinnar sé að auki röng, þ.e. að nefndin hafi ekki átt að ógilda afgreiðslu stefnda í málinu, enda ljóst að málið hefði þurft að fara á ný í aðra málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga m.t.t. niðurstöðu nefndarinnar. Synjun stefnda á afgreiðslu málsins hafi því verið óhjákvæmileg. Engin gögn liggja heldur fyrir um að stefnandi hafi eftir afgreiðsluna óskað eftir að málið yrði tekið fyrir aftur og kynnt á ný í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga enda megi ljóst vera að sömu athugasemdir hefðu borist á ný og sömu forsendur verið til grundvallar afgreiðslu málsins. Minnir stefndi á að stefndi hafi kynnti tillöguna að beiðni stefnanda. Stefnandi sé sérfræðingur í byggingarframkvæmdum og skipulagsmálum. Hafi hann að auki m.a. sér til ráðgjafar löggiltan hönnuð sem óskaði eftir breytingunni f.h. stefnanda. Stefnandi hafi á engum tíma gert athugasemdir við málsmeðferð stefnda né hafi hann óskað eftir því að tillagan yrði auglýst til kynningar með ítarlegri hætti eins og stefnanda hefði verið í lófa lagið að gera hefði hann talið málsmeðferð stefnda ólögmæta. Stefnandi beri því hvað sem öðru líður ábyrgð á því hvernig tillagan var kynnt fyrir hagsmunaaðilum.

Stefndi segir að stefnandi byggi á því að ekki hafi verið staðið rétt að gerð gildandi skipulags fyrir lóðina. Deiliskipuleggja hefði þurft allan götुरeitinn á grundvelli eldri skipulagslaga. Af þessu leiði að ekki hafi verið gætt jafnræðis og yfirsýn hafi skort fyrir reitinn í heild. Stefnandi mótmælir þessu. Umrætt deiliskipulag sé í gildi og hafi ekki verið hnekkt. Ekki sé hægt að draga lögmæti þess í efa. Ekkert í lögum banni gerð skipulags á einni lóð. Í því tilviki sem hér um ræði hafi götुरeiturinn að auki verið fullbyggður fyrir utan lóð stefnanda og lóðina nr. 32, sem skipulagðar voru hvor um sig á svipuðum tíma. Hafi úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála í slíkum tilvikum fallist á að gert væri deiliskipulag af einni lóð, sbr. úrskurð nefndarinnar frá 4. apríl 2001 í máli nr. 19/2000. Þá sé minnt á að skipulagið sem sé í gildi hafi verið unnið af lóðarhafa en ekki stefnda.

Fullyrðingu um að eigendur aðliggjandi lóða geti ekki reist neinar væntingar á að festa ríki í skipulagi, þar sem þær hafi ekki verið skipulagðar, sé mótmælt. Í fyrsta lagi sé umrædd lóð deiliskipulögð. Eigendur aðliggjandi lóða hafi því réttmætar væntingar til þess að því skipulagi sé ekki breytt þannig að fari í bága við lögmæta hagsmuni þeirra nema að fyrir slíkum breytingum séu lögmæt og málefnaleg sjónarmið. Þá hafi í framkvæmd og í lögum, sbr. 1. mgr. 44. gr.

skipulagslaga, verið litið svo á að á ódeiliskipulögðum svæðum þurfi eigendur húsa ekki að gera ráð fyrir neinum breytingum sem víki hið minnsta frá þeirri byggð, þéttleika byggðar, landnotkun og byggðamynstri sem fyrir er. Ljóst megi vera að hækkun húsa og fjölgun íbúða á lóðinni 22a og b hafi aukið enn á þann mun sem bæði er á byggðamynstri, þ.e. m.a. hæð og byggingarmagni, og þéttleika byggðar, þ.e. íbúðafjölda miðað við lóðir á svæðinu eins og gögn málsins bera með sér. Fullyrðingu um að með breytingunni hafi menn ekki verið að víkja frá nýtingarhlutfalli eða auka byggingarmagn sé mótmælt enda komi beinlínis fram í tillögunni að nýtingarhlutfall sé hækkað um 178,9 fm og nýtingarhlutfallið úr 0,68 í 0,74.

Stefndi mótmælir fullyrðingu um að það hafi bitnað á hagsmunum stefnanda að ekki hafi verið unnið skipulag fyrir götueitinn þegar gildandi skipulag hafi verið samþykkt. Skipulagið hafi verið með þeim hætti sem það sé í dag þegar stefnandi eignaðist lóðina. Það geti því ekki hafa raskað hagsmunum hans að svæðið hafi ekki verið skipulagt í heild. Stefnanda var því ljóst að hverju hann gekk.

Í annan stað hafi gildandi skipulag gert stefnanda kleift að byggja á lóðinni eins og hann hafi gert. Þá sé það forsenda þeirrar breytingar sem stefnandi óskaði eftir og byggir tjón sitt á að hafi ekki verið samþykkt. Mögulegt sé að auki að skipulag fyrir reitinn í heild, sem unnið hafi verið af stefnda, hefði leitt til þess að engar breytingar hefðu verið leyfðar á lóðinni eða byggingarmagni og íbúðafjölda haldið sambærilegum og á lóðunum í kring en nýtingarhlutfall þeirra og íbúðafjöldi er mun minni en á lóðinni nr. 22a-b.

Stefndi bendir á að umsögn stefnda um athugasemdir, dags. 5. nóvember 2013, hafi verið lögð fram á fundi skipulagsnefndar þann 28. mars 2017, tillögunni hafi verið hafnað og málinu vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Umsögnin um athugasemdir sé umsögn starfsmanna sveitarfélagsins sem skipulagsnefndin hafi gert að sinni og synjunin byggist á. Öll gögnin, þ.m.t. umsögnin, hafi verið lögð fram að nýju á fundi skipulagsnefndar þann 21. janúar 2013 ásamt viðbótargögnum um skuggavarp. Ítrekaði nefndin bókun sína frá 5. nóvember 2013 um að hafna breytingunni og vísaði málinu til bæjarráðs og bæjarstjórnar. Bæjarstjórn staðfesti síðan afgreiðslu skipulagsnefndar og gerði þar með umsögnina að sinni. Málsmeðferð tillögunnar var því í fullu samræmi við ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar. Í 1. mgr. greinar 5.7.1 í skipulagsreglugerð nr. 90 frá 2013 segi: „Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Umsögn sveitarstjórnar skal

vera skrifleg og rökstudd.“ Afgreiðsla málsins hafi verið algjörlega í samræmi við framangreint ákvæði. Í því sambandi sé m.a. bent á að í úrskurði úrskurðarnefndar um umhverfis- og auðlindamál sé ekki gerð athugasemd við málsmeðferð stefnda að þessu leyti.

Stefndi mótmælir því að brotið hafi verið á jafnræðissjónarmiðum gagnvart stefnanda með því að breytingartillögunni hafi verið hafnað. Stefnandi vísi til þess að nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 32 sé mun hærra en nýtingarhlutfall það sem leyft hafi verið á lóðinni nr. 22a og b og að auki sé húsið álóðinni nr. 32 fjórar hæðir. Eins og fram komi í gögnum málsins sé nýtingarhlutfall lóða á göturreitnum sem húsin nr. 22a og b standa á almennt frá 0,11 til 0,28, ef undan séu skildar lóðin nr. 22a og b við Álfhólsveg og lóðin nr. 32 við Álfhólsveg. Nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 22a og b sé 0,68. Það sé því umtalsvert hærra en almennt gengur og gerist á reitnum. Rétt sé að nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 32 sé hærra eða um 1,2. Ef gæta hefði átt fullkomins jafnræðis hefði stefnanda ekki verið leyft að byggja hús með hærra nýtingarhlutfalli en 0,28. Í skipulagi sé byggingarmagni hins vegar ekki útdeilt á lóðir á grundvelli nýtingarhlutfallsins eins eða sjónarmiða um jafnræði. Um nýtingu einstakra lóða ráða ýmis önnur sjónarmið, s.s. staðsetning lóðar, landhalli, afstaða nálægra bygginga, fagurfræðileg sjónarmið, áhrif á vind og veður o.fl. Ella væru allar fasteignir eins. Niðurstaða um nýtingu lóðarinnar nr. 22a og b hafi byggst á aðstæðum á þeirri lóð og aðstæðum á lóðunum í kring, samspili hagsmuna lóðarhafa á nr. 22a og b og lóðarhafa í nágrenninu, sbr. ákvörðun um að minnka húsið og lækka og fækka íbúðum þegar skipulagið var samþykkt í upphafi árið 2007. Sú mismunun sé byggð á lögmætum og málefnalegum sjónarmiðum. Minnt sé á að stefnanda hafi verið þetta ljóst þegar hann eignaðist lóðina. Mismunandi nýtingarhlutfall og skipulag lóðanna á nr. 22a og b og nr. 32 leiði ekki af sér bótaskyldu á grundvelli hinnar almennu sakarreglu.

Stefndi mótmælir því að afgreiðsla hans sé í andstöðu við aðalskipulag eða svæðisskipulag. Stefna um þéttingu byggðar gefi lóðarhöfum eða skipulagsyfirvöldum ekki frjálsar hendur um þéttingu að vild. Gildandi skipulag á lóðinni, sem stefnandi byggði eftir, geri einmitt ráð fyrir þéttingu byggðar, þ.e. 16 íbúðum, nýtingarhlutfalli upp á tæplega 0,7 og verulega umfangsmeiri húsum en á lóðum í nágrenninu almennt. Synjun stefnda hafi verið byggð á lögmætum og málefnalegum sjónarmiðum eins og fram komi í umsögn stefnda um að fyrirhuguð viðbygging breyti götummynd Álfhólsvogar á neikvæðan hátt þar sem stærðarhlutföll breytast og nýbygging verði of áberandi og framandi í götummyndinni, breytingin valdi verulegum umhverfisáhrifum með auknum skugga sem falli m.a. á lóðina nr. 16-18, 24-30 og 33-37 við Álfhólsveg, einnig og kvöldskuggi af fyrirhugaðri viðbyggingu á lóðir við Háveg 1-7. Ónæði geti hlotist af auknum fjölda íbúa sem

nota svalir á þriðju hæð í austurhluta Álfhólsvegur nr. 22b og vesturhluta nr. 22a. vegna innsýnar. Þá taldi úrskurðarnefndin til viðbótar að 12% aukning íbúða væri veruleg o.fl. Rétt er að stefndi leit þrátt fyrir framangreint svo á að um væri að ræða óverulega breytingu og kynnti tillöguna sem slíka þótt ljóst væri að hún hefði grenndaráhrif. Í því felst hins vegar ekki að samþykka beri slíkar tillögur skilyrðislaust enda þyrftu slíkar breytingar þá ekki kynningu. Bótakrafa stefnanda verður því ekki byggð á því að brotið hafi verið gegn aðal- og svæðisskipulagi eða að sjónarmið stefnda fyrir synjun hafi verið ólöglegt.

Stefndi mótmælir því að ekki hafi verið horft til nýrra gagna við afgreiðslu málsins enda hafi þau verið lögð fram. Þau hafi hins vegar ekki breytt afstöðu nefndarinnar né sveitarstjórnar og því ítrekaði skipulagsnefnd fyrri bókun sína um synjun á breytingunni. Það sé hvorki brot gegn rannsóknarreglu né reglunni um meðalhóf. Sjónarmið um að íbúar í þéttbýli þurfi að þola breytingar á skipulagi og almennar takmarkanir sem af því kunna að hljóta breyti engu um framangreint. Í því sambandi sé jafnframt minnt á að það skipulag sem stefnandi óskaði breytinga á hafi verið tiltölulega nýtt og samþykkt á sínum tíma með því að húsið hafi verið minnkað um þær hæðir sem tillaga stefnda gerði ráð fyrir að bætt yrði við og fækkun íbúða en stefndi vildi fjölga þeim um tvær. Íbúar í þéttbýli verða á sama hátt að geta treyst því að slíkar ákvarðanir skipulagsyfirvalda standi og sé ekki breytt nema veigamikil rök mæli með því, sérstaklega ef breytingin er gerð einum til hagsbóta en skerðir hagsmuni þeirra. Veiðamikil rök hafi ekki mælt með breytingu þeirri sem stefnandi hafi óskað eftir nema fjárhagslegir hagsmunir stefnanda af fjölgun íbúða. Þeir hagsmunir hafi verið vegnir á móti grenndarhagsmunum nágretta og ákveðið að taka tillit til sjónarmiða nágretta. Bótakrafa stefnanda verði ekki byggð á því að brotið hafi verið gegn rannsóknarreglu eða meðalhófsreglu stjórnsýslulaga við afgreiðslu málsins.

Stefndi mótmælir órökstuddri fullyrðingu um að hann hafi samþykkt breytingar á húsinu í því skyni að gera ráð fyrir hinum kynntu breytingum á skipulagi. Vel megi vera að stefnandi hafi sjálfur ákveðið við hönnun hússins að gera ráð fyrir því að auka mætti byggingarmagn á lóðinni. Stefndi hafi ekki haft frumkvæði að neinu slíku og hefur á engan hátt gefið einhvers konar vilyrði eða væntingar um að skipulagsbreyting sú sem stefnandi óskaði eftir næði fram að ganga með samþykkt slíkra gagna. Engin gögn hafi verið lögð fram um þetta af hálfu stefnanda.

Engin gögn hafa verið lögð fram í málinu af hálfu stefnanda um að hann hafi orðið fyrir tjóni. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda. Mótmælt sé að framlagðir reikningar staðfesti tjón. Reikningar frá Onno ehf. séu vegna kynningargagna vegna breytingarinnar sem stefnandi hafi látið vinna. Þeir staðfesti

Því ekkert um að tjón hafi orðið, ekki frekar en reikningur lögmanns sem lagður sé fram í málinu.

Stefndi vísar að öðru leyti máli sínu til stuðnings til meginreglna skaðabótaréttar, einkum reglna um skaðbótaábyrgð hins opinbera, almennra reglna kröfuréttar og ákvæða skipulagslaga nr. 123/2010. Þá vísar stefndi til laga nr. 50/1998 um virðisaukaskatt, laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Málskostnaðarkrafa stefnda byggist á 130., sbr. 129., gr. laga um meðferð einkamála.

Skýrslur fyrir dómi.

Fyrirsvarsmaður stefnanda, Hafþór Árnason, kt. 000000-0000, kom fyrir dóminn og kvaðst, þegar fyrirtækið ætlaði að hefja framkvæmdir, hafa séð að húsið sem var við hliðina var fjórar hæðir og hann því ákveðið að kanna hvort ekki fengist að bæta einni hæð ofan á væntanlegt hús á lóðinni Álfhólsvegi 22a-b í Kópavogi. Fannst vitninu bæjarstjóri stefnda hafa tekið vel í hugmyndina og stefnandi því ákveðið að láta teikna og breyta undirstöðum hússins til að það myndi bera þriðju hæðina. Teikningarnar hafi verið lagaðar fyrir byggingarfulltrúa stefnda sem hafi samþykkt þær. Stefndi hafi síðan hafnað breytingum. Kostnaður hafi orðið við fyrirhugaðar breytingar, könnun vegna skugga o.fl. Vitnið kvaðst hafa heyrt áður að fyrri eigandi lóðarinnar hafði verið með hugmyndir um miklu hærra hús og ekki fengið samþykkt.

Vitnið Hjörleifur Sigurþórsson, kt. 000000-0000, kom fyrir dóminn og kvaðst hafa unnið burðarvirkisteikningar, sökkla, veggj og loftaplötur fyrir húsið Álfhólsveg 22a-b. Endurreikna hafi þurft burðarþol vegna væntanlegrar þriðju hæðarinnar á húsið. Byggingarfulltrúi stefnda hafi samþykkt umræddar teikningar. Kvað vitnið að ekki hafi verið búið að teikna þriðju hæðina né fá hana samþykka hjá skipulagsyfirvöldum. Rétt sé að stefnandi hafi verið byrjaður á framkvæmdum á Álfhólsvegi 22 áður en teikningar fyrir þriðju hæðinni hafi verið samþykktar.

Forsendur og niðurstaða.

Í stefnu er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að stefndi hafi með ákvörðun sinni 28. janúar 2014, um að synja stefnanda um óverulega breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 22a og 22b við Álfhólsveg í Kópavogi, valdið stefnanda tjóni sem bótaskyldt sé úr hendi stefnda. Þá er krafist málskostnaðar. Undir kaflanum „málsástæður og lagarök“ rekur stefnandi í sjö liðum þau atvik sem sé hin bótaskylda háttsemi stefnda. Í fyrsta lagi byggir stefnandi á því að ákvörðun stefnda hinn 28. janúar 2014 hafi verið ólögæt. Í öðru lagi byggir stefnandi á því að ekki hafi, við gerð deiliskipulags fyrir umþrætta lóð við Álfhólsveg, verið farið að lögum. Ekki hafi verið staðið rétt að gerð deiliskipulags á umræddum göturreit og vísar stefnandi til þágildandi skipulagsreglugerðar nr.

400/1998. Hafi það leitt til bótaskyldu stefnda. Í þriðja lagi byggir stefnandi á því að ferill umsóknar hans hjá stefnda og afgreiðsla frá 5. nóvember 2013 til 28. janúar 2014 hafi verið ólögmet og valdið stefnanda tjóni. Í fjórða lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi valdið stefnanda tjóni með því að gæta ekki jafnræðis við meðferð málsins og horfir þá til bygginga á lóðinni nr. 32 við Álfhólsveg í Kópavogi. Hafi þar verið brotið gróflega gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Í fimmta lagi byggir stefnandi á því að hin meinta ólögmeta ákvörðun frá 28. janúar 2014 sé í andstöðu við stefnu gildandi aðalskipulags og Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar. Vísar stefnandi þar til 3. mgr. 37. gr. og 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í sjötta lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi með ákvörðun sinni brotið gegn rannsóknar- og meðalhófsreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og með því bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda. Í sjöunda lagi (áttunda) hafi stefndi bakað sér bótaskyldu með því að samþykkja breyttar teikningar af kjallara, fyrstu og annarri hæð húsanna að Álfhólsvegi 22a-b.

Kveður stefnandi að tjón hans felist í kostnaði við breyttar teikningar, lögfræðikostnaði og töpuðum söluhagnaði vegna þeirra tveggja íbúða sem hefði mátt byggja á þriðju hæðinni.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á almennu sakarreglunni og tók stefndi til varnar á þeim grunni þó svo að ekki sé minnst á almennu sakarregluna í kaflanum um lagatilvísanir.

Eins og um hnúta þessa máls er búið þá liggur fyrir að deiliskipulag var í gildi um lóðina Álfhólsveg 22 þegar stefnandi keypti hana. Stefnandi óskaði eftir því að samþykkt yrði nýtt deiliskipulag fyrir reitinn svo hann gæti byggt þriðju hæðina ofan á húsið sem þegar hafði verið samþykkt á lóðirnar. Lét stefndi í því skyni fara fram nýja grenndarkynningu vegna hugsanlegra breytinga á byggingunni. Eftir að frestur til að veita andmæli var liðinn var málið tekið fyrir í skipulagsnefnd stefnda, bæjarstjórn og bæjarráði og staðfest sú niðurstaða skipulagsnefndar að hafna umsókn stefnanda. Stefnandi kærði þá niðurstöðu til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem feldi ákvörðun stefnda úr gildi með úrskurði uppkveðnum 30. júní 2016 á þeim forsendum að vegna umfangs og áhrifa hinnar kynntu deiliskipulagsbreytinga hafi ekki verið skilyrði til að grenndarkynna hana skv. 2. mgr. 43. gr. Skipulagslaga heldur hafi borið að fara með hana skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og auglýsa breytt deiliskipulag. Með úrskurði sínum staðfesti Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála að með þá breytingu á deiliskipulaginu sem stefnandi óskaði eftir skyldi fara eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða. Krafa stefnanda um að taka tillögu hans um breytingu á deiliskipulaginu hefur ekki verið lögð aftur fyrir stefnda eftir að úrskurður

Úrskurðarnefndar lá fyrir. Ekkert í gögnum málsins eða meðferð þess hjá stefnda, hefur mátt gefa stefnanda réttmætar væntingar um að erindi hans hefði verið eða yrði samþykkt. Gegn mótmælum stefnda, hefur stefnandi ekki sýnt fram á það með hvaða hætti sá formgalli sem varð á meðferð stefnda við kynningu á breyttu deiliskipulagi hafi valdið stefnanda tjóni. Hefur stefnandi því ekki sýnt fram á að stefndi hafi með saknæmum eða ólögumætum hætti, valdið stefnanda tjóni sem verði rakið til háttsemi stefnda. Eru því skilyrði sakarreglunnar ekki uppfyllt og ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 ber að dæma stefnanda að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 700.000 krónur.

Ástríður Grímsdóttir kveður upp dóm þennan.

Dómsorð.

Stefndi, Kópavogsbær, er sýkn í máli þessu.

Stefnandi, Mótandi ehf., greiði stefnda, 700.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir