

Hafnarfjarðarbær

Haraldur Líndal bæjarstjóri

Bjarki Jóhannesson

Reykjavík 16. febrúar 2015

Krafa um synjun byggingaleyfis vegna ógildanlegrar stjórnarsýsluákvörðunar

Eins og ykkur er kunnugt hefur undirrituð haft til skoðunar breytingu á deiliskipulagi í miðbæ Hafnarfjarðar vegna Strandgötu 31-33. Eftir að hafa aflað gagna og skoðað málsmeðferðina við undirbúning og samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar er niðurstaða mín sú að ákvörðun Skipulags- og byggingarráðs um að samþykkja breytinguna sé ógildanleg vegna brota stjórnvalds á málsmeðferðarreglum. Ákvörðunin er ógildanleg vegna annmarka á lögum, þ.e. ein eða fleiri reglur voru brotnar við meðferð málsins. M.a. var brotin öryggisregla, þ.e. regla sem er þess eðlis að hún veitir meira öryggi fyrir því að efni stjórnvaldsákvörðunarinnar verði bæði rétt og lögmætt. Óumdeilt er að hæfisreglur teljast til öryggisreglna. Slíkar hæfisreglur voru brotnar með grófum hætti við þá stjórnarsýsluákvörðun að samþykkja deiliskipulag fyrir Strandgötu 31-33. Undirrituð telur að skipulags- og byggingaráði hafi verið ljóst vanhæfið sbr. ábendingu þar um í bréfi umbj. míns dagsett 17. september 2014, bls. 6.

Málavextir:

Þann 25. mars 2014 undirrituðu Sólveig Berg Emilsdóttir og Ásdís Helga Ágústsdóttir kauptilboð til Hafnarfjarðarbæjar f.h. óstofnaðs einkahlutafélags vegna eignanna að Strandgötu 31-33. Kauptilboðið var upp á kr. 210.000.000.- og var tilboðið gert fyrir milligöngu fasteignasöluunnar Hraunhamars. Tilboðið var gert með þeim fyrirvara að tilboðsgjafar fengju vilyrði fyrir breyttri notkun húsanna. Kaupverð eignanna var að öllum líkindum langt undir markaðsvirði, því t.d. var fasteignamat Strandgötu 31, kr. 222.000.000 (12 millj. yfir kaupverði) og fasteignamat Strandgötu 33 kr. 120.000.000.- Fasteignamatið var því kr. 132.000.000 herra en kaupverðið, sem er afar einkennilegt miðað við fasteignamat og markaðsverð, en því til viðbótar var í kauptilboðinu samið um afslátt af gatnagerðargjöldum vegna hins aukna byggingamagns.

Þann 23. maí 2014 sendi Ásdís Helga Ágústsdóttir fyrirspurn til skipulags og byggingafulltrúa varðandi Strandgötu 31 og 33. Gekk fyrirspurnin út á fjögur atriði. Í fyrsta lagi var óskað eftir að breyta 2. og 3. hæð húsnæðisins úr skrifstofuhúsnæði í allt að 26 íbúðir. Í öðru lagi var óskað eftir að byggja inndregna hæð ofan á Strandgötu 31-33 fyrir íbúðir. Í þriðja lagi var óskað eftir staðfestingu

á að innifalið með byggingunni væri 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² byggingarinnar. Var sérstaklega tiltekið að samtals væri um að ræða 1294 m² á 2. og 3. hæð sem gerði 26 bílastæði. Kjallarinn þyrfti 13 stæði og jarðhæðin 11 stæði. Samtals gerði þetta 50 stæði. Í fjórða lagi var óskað eftir möguleika á að stækka lóðina alveg að þeim lóðum sem standa fyrir aftan byggingarnar, þ.e. m.a. að lóð umbj. míns að Gunnarssundi 4. Í fimmta lagi var óskað eftir afslætti á gatnagerðargjöldum vegna aukins byggingamagns ef samþykkt yrði að byggja ofan á þriðju hæðina.

Skipulags- og byggingaráð tók jákvætt í þessa fyrirspurn með að breyta 2. og 3. hæð hússins í íbúðir sem og í að byggja inndregna þakhæð, enda væri sýnt fram á að fjórða hæðin ylli ekki skuggavarpi á lóðir við Austurgötu. Skuggavarp á íbúðir við Austurgötu, sem lóð umbj. míns tilheyrir raunverulega, var þannig eitt helsta skilyrði fyrir því að jákvætt var tekið í fyrirspurnina. Tekið var fram að þar sem um væri að ræða uppbyggingu á miðbæjarsvæði yrðu ekki gerðar sömu kröfur um fjölda bílastæða en lögð yrði áhersla á góða aðstöðu fyrir reiðhjól og aðkomu að húsinu fyrir hjólandi og gangandi. Ásdís var á þessu tímamarki samþykktur tilboðshafi en hvorki þá, né á síðara tímamarki við meðferð deiliskipulagsúmsóknarinnar, varð hún landeigandi né framkvæmdaaðili.

Brot á formreglum:

Bæjaryfirvöldum mátti ljóst vera að þessi breyting kallaði á breytingu á deiliskipulagi og þar með að hefja þyrfti vinnu sem væri í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Aldrei hefur verið unnin nein lýsing að deiliskipulagstillögunni eins og ber að gera skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga en þar segir: „*Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.*“

Í 4. mgr. 40. gr. laganna segir: „**Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal** tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá slíkri kynningu ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. **Að lokinni kynningu skal deiliskipulagstillagan lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu.**“

Á grundvelli framangreinds lagaákvæðis segir í 3. mgr. ákvæðis 5.2.1. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013: Ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem **liggur að lóðarmörkum**, landamörkum eða sveitarfélagamörkum **skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa**, eða viðkomandi sveitarfélag, **áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar.**“

Umbj. minn hefur áður lagt áherslu á og bent sérstaklega á það í mótmælabréfum sínum vegna málsins að brotið hafi verið á lögvörðum rétti hans þar sem ekkert samráð hafi verið haft við hann sem eiganda aðliggjandi lóðar. Svör bæjarins hafa verið fáorð og þar einungis vísað til þess að deiliskipulagstillaga skuli auglýst á sama hátt og auglýsing um aðalskipulag. Horfir bærinn þá algjörlega framhjá þeirri

staðreynd að 41. gr. á einungis við þegar sveitarstjórn er búin að samþykkja að auglýsa tillögu að deiliskipulagi. Ákvæði 40. gr. skipulagslaga sem og ákvæði 5.2.1. í skipulagsreglugerð mæla hins vegar fyrir um skyldu til að kynna fyrir eiganda aðliggjandi lands eða lóðar, tillögu að breytingu deiliskipulags, áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar. 40. gr. sem og reglugerðin mæla skýrt fyrir um þessa skyldu sem hvílir á stjórnvaldinu. 41. gr. sem bærinn hefur vísað til, á einungis við um tímamarkið eftir að tillagan er samþykkt til auglýsingar. Þrátt fyrir að umbj. minn hafi bent á þessar staðreyndir og mótmælt málsmeðferðinni var ekki á þau hlustað.

Ekkert samráð var haft við umbj. minn sem er eigandi Gunnarssunds 4, sem liggur að lóðarmörkum Strandgötu 31-33. Á kynningarfundum 14. ágúst var upplýst um að erindið hefði verið samþykkt í skipulags- og byggingarráði 1. júlí 2014 og samþykkt að auglýsa deiliskipulagstillöguna, þrátt fyrir skýrt ákvæði 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga um að tillaga að deiliskipulagi skuli kynnt íbúum áður en hún er tekin til afgreiðslu og samþykkt til auglýsingar. Þetta lagaákvæði er því eitt fjölmargra sem brotið var við málsmeðferðina.

Framangreindar málsmeðferðarreglur voru brotnar auk þess sem efni kynningarinnar, auglýsing ofl. var ekki samkvæmt stjórnarsýslulögum þrátt fyrir kröftug mótmæli umbj. míns og ítarleg mótmælalibréf til bæjarins.

Brot á hæfisreglum:

Á kynningarfundum sem auglýstur var í dagblaði með 2ja daga fyrirvara kynnti Ásdís Helga Ágústsdóttir (sem var þá með samþykkt kauptilboð í eignirnar) deiliskipulagsbreytinguna sem hún og Sólveig Bergs, höfðu unnið að. Á kynningarfundinum lýsti hún því að markmið tillögunnar væri að auðga umhverfi miðbæjarins og skapa skilyrði fyrir fjölbreyttara mannlíf. Að byggingum að Strandgötu 31-33 yrði sómi sýndur og byggingarsögulegt gildi þeirra varðveitt. Markmiðið væri að tryggja að umhverfisgæði íbúa og fyrirtækja í nágrenninu myndu ekki skerðast og að tryggður yrði réttur um umferð og aðkomu að nágrennalóðum.

Kauptilboðshafar fasteignanna, sem eru höfundar deiliskipulagstillögunnar, gátu þess sérstaklega á fundinum að hækkun byggingarinnar ætti ekki að valda viðbótar skuggavarpi á aðliggjandi lóðir. Á kynningarfundinum var spurt að því meðal fundargesta hverjir væru eigendur hins óstofnaða einkahlutafélags sem væri kauptilboðshafi eignanna, en hvorki bærinn né þeir sem kynntu tillöguna þóttust geta veitt svör við þeirri spurningu. Er greinilegt af þessum viðbrögðum að hvorki bærinn né arkitektarnir vildu upplýsa um væntanlegt eignarhald höfunda deiliskipulagstillögunnar að fasteignunum. Telur umbj. minn þannig ljóst að vísitandi hafi þeim upplýsingum verið leynt fyrir hagsmunaaðilum. Umbj. minn telur það skipta verulegu máli hvort það er bærinn og arkitektarnir sem teikna deiliskipulagið því það eru sömu aðilar og sitja beggja vegna borðs við kaup og sölu eignarinnar.

Umbj. minn ritaði tölvupóst til bæjarstjóra, skipulagsstjóra, bæjarlögmanns og bæjarstjórnarmanna þann 17. september sl. með fyrirsögninni „varðandi samskipti vegna Strandgötu 31-33“. Ritaði umbj. minn m.a. kjörnum fulltrúum þar sem erindum hans hafði fram til þess tíma ekki verið svarað, og þeir gerðu sér

Því hugsanlega ekki grein fyrir málinu. Í svari Bjarka Jóhannessonar þann 19. september var í fyrsta sinn svarað þeirri spurningu hverjir væru kaupendur fasteignanna að Strandgötu 31-33. Í tölvupóstinum sagði Bjarki: „Í fimmta lagi er óskað eftir upplýsingum um kaupendur hússins. **Það mál er óskilyt deiliskipulaginu**, en sjálfsagt að upplýsa að það er Casula ehf., enda kemur það fram í framlögðum gögnum í bæjarráði.“

Með þessum fullyrðingum er því gegn betri vitund, fullyrt í svari til umbj. míns sem og kjörinna fulltrúa bæjarins, að deiliskipulagið sé óskilyt kaupendum hússins. Þessar rangfærslur eru sendar þrátt fyrir að fyrir liggi að eigendur Casula ehf. væru arkitektar að deiliskipulagstillögunni. Þess er vandlega gætt að upplýsa ekki um eigendur að Casula ehf., þrátt fyrir að bænum væri það fullljóst, enda rituðu eigendur Casula ehf. undir kauptilboðið í eigin nafni, þ.e. í nafni arkitektanna Ásdísar og Sólveigar. Allar deiliskipulagstillögur og kynningar voru merktar Hafnarfjarðarbæ sem og nöfnum Yrki-arkitekta, þ.e. Sólveigar og Ásdísar. Fullvíst er að bærinn mátti vita að þessu eignatengsl yllu vanhæfi arkitektanna til að teikna og taka fullan þátt í málsmeðferð deiliskipulagstillögunnar. Vísvitandi var verið að leynd þessu vanhæfi og telur umbj. minn augljóst að þetta vanhæfi valdi ógildi deiliskipulagsbreytinganna.

Þá er einnig ljóst af fleiri atriðum sem bókuð voru í fundargerð fundarins að vísvitandi var leynt upplýsingum, m.a. upplýsingum um fjölda íbúða í húsnæðinu. Í fyrirspurn arkitektanna sjálfra til Skipulags- og byggingaráðs þann 23. maí 2014 var óskað eftir breytingum á húsnæðinu fyrir samtals 34 íbúðir en á kynningarfundinum sögðust sömu aðilar ekki vita neitt um fjölda íbúða. Umbj. minn telur það þannig sjást augljóslega í gögnum málsins, að vanhæfi arkitektanna og sú staðreynd að um var að ræða sölu á eign bæjarins, hafði áhrif á kynningu tillögunnar, svör til fundarmanna og þar með er leitt í ljós að mikilvæg öryggisregla stjórnisýsluréttar var brotin svo ógildi á að varða.

Á kynningarfundinum var mikið spurt um bílastæði og var því svarað til að gert væri ráð fyrir 12-13 stæðum innan lóðarmarka sem tilheyrðu Strandgötu 31-33 og þar af væru 5 bílastæði vegna íbúða á 4. hæð. Þormóður Sveinsson, sem þá starfaði sem arkitekt á skipulags- og byggingarsviði, svaraði því aðspurður á fundinum að í þessu tilviki þyrfti varðandi bílastæðapörf að fara eftir reglugerð þar sem verið væri að breyta húsinu í íbúðir. Hvað varðaði fjölda íbúða væri ekki hægt að segja til um þann fjölda nákvæmlega en skv. tillögunni væri 4. hæðin 400 m². Jafnframt var fullyrt á fundinum, sbr. bókun af umræðum fundarins, að í þessu deiliskipulagi væri gert ráð fyrir einu stæði á íbúð. Komið hefur í ljós að þarna eru mikilvægar rangfærslur þar sem í greinargerð tillögunnar segir að einstakt hús geti ekki gert tilkall til sérstakra bílastæði við húshlið en hafi rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu. Samkvæmt samþykktum uppdráttum af mannvirkjum á lóðunum Strandgata 31 og 33 séu engin bílastæði sem fylgi húsunum. Í breyttum skilmálum breytinganna var síðan bætt við að kvöð yrði um opin bílastæði utan tillögu að lóðarmörkum Strandgötu 31-33 en innan afmörkun deiliskipulagsbreytingar. Umbj. minn telur þetta staðfesta að upplýsingar sem veittar voru á kynningarfundinum voru ekki réttar.

Íbúi í húsi umbj. míns sá ástæðu til að senda Þormóði Sveinssyni, arkitektunum sem og kjörnum fulltrúum bæjarins athugasemdir við fundargerð

kynningarfundarins, sbr. tölvupóst 26. ágúst sl. þar sem hann taldi fundargerðina verulega vika frá þeim umræðum sem fram höfðu farið á fundinum, m.a. að því er varðaði bílastæðamál, skuggavarp, hagsmuni Hafnarfjarðar af sölnni, hæð bygginganna, þeirri starfsemi sem vera ætti í byggingunum ofl.

Gögn málsins staðfesta að hagsmunaaðilar voru ekki upplýstir um hversu margar íbúðir yrðu í húsinu né hvers konar starfsemi yrði í húsinu, þrátt fyrir að á 348 fundi skipulags og byggingafulltrúa 23. apríl, þ.e. tæpum fjórum mánuðum fyrir kynningarfundinn, hefði verið sett fram fyrirspurn um breytingu í 26 íbúðir á 2. og 3. hæð og 8 íbúðir á 4. hæð. Þegar kom að kynningarfundinum, var ekki orðið við fyrirspurn hagsmunaaðila um þá staðreynd, þrátt fyrir að ljóst væri að bílastæðamál brynnu mjög heitt á fundarmönnum. Fundarmenn voru ekki sáttir við þessi svör og var sérstaklega bókað að óskað væri eftir nánari útskýringu á því hvað ætti að vera í húsinu, hversu margar íbúðir og nánari framtíðarsýn. Öll þessi málsmeðferð ber þess merki að hagsmunaaðilar að breytingunum unnu að meðferð hennar.

Mótmælalibréfum var ekki svarað að öðru leyti en því að þegar tillagan var lögð fram, fylgu henni „svör“ við athugasemdum, þar sem útdráttur var tekinn úr nokkrum mótmælalibréfum, en þeim ekki svarað efnislega eða með málefnalegum hætti. Þessi svör voru ekki send þeim sem sent höfðu inn mótmælin, fyrr en nú í janúar 2015. Er þetta í verulegu ósamræmi við stjórnsýsluframkvæmd eins og m.a. Umboðsmaður Alþingis benti á í álitinu sínu 2210/1997 en þar segir:

„ Skylda til að auglýsa og leggja opinberlega fram til sýnis skipulagstillögu, eins og mælt var fyrir um í V. kafla þágildandi skipulagslaga nr. 19/1964 og kafla 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 318/1985, gegnir margvíslegum tilgangi. Með slíkri opinberri kynningu er borgurunum veittur kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir óháð því hvort þeir teljist aðilar máls í hefðbundnum skilningi stjórnsýsluréttar. Þetta tryggir aðhald við undirbúning og meðferð skipulagsmála og eykur líkur á að öll sjónarmið bæði um efnisleg og lagaleg atriði hafi komið fram áður en endanleg ákvörðun er tekin og þar með að tekin sé efnislega rétt ákvörðun. Hér verður einnig að hafa í huga að það er eðli skipulagsákvæðana að þær eru grundvöllur framkvæmda sem í senn geta haft veruleg áhrif á umhverfi og réttarstöðu borgaranna og það oft til langs tíma.“

Þessari framkvæmd var ekki fylgt við breytingu deiliskipulagstillögunnar heldur var tillögunni ýtt í gegnum allt skipulagsferlið þrátt fyrir mótmæli, þrátt fyrir skrifleg bréf til skipulagsráð bæjarins um að málsmeðferðin væri brot á skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sem og skipulagslögum. Allar athugasemdir voru hunsaðar. Skuggavarp var útbúið en svo einkennilega vill til að það sýnir ekki skugga þegar sól fer hækkandi í mars og apríl og það sýnir enga skugga milli kl. 13:30 til 17:30. Það að sýna skuggavarp kl. 17:30 frá október til febrúar er t.d. fyrirséð vegna þess hve sól er lágt á lofti. Útreikningar á skuggavarpum eru allir mjög einkennilegir, engar útlínur skuggavarpes eru sýndar og nánast á öllum myndum er sama skuggavarp fyrir og eftir breytingu. Í tillögunni var sorpgerði sýnt með lítt áberandi hætti og í texta einungis getið um heimild til að koma fyrir sorpgerði á svæðinu til afnota fyrir aðliggjandi lóðir. Skipulagsstofnun bætti inn að sorpgerði skyldu vera úr óbrennanlegu efni og lokuð m.t.t. foks og veðurfars.

Þann 10. desember 2014 samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar deiliskipulagsbreytinguna fyrir Strandgötu 31-33.

Þann 18. desember 2014 er fyrst kaupsamningi þinglýst vegna fasteignanna, þar sem Hafnarfjarðarbær selur Casula ehf. fasteignirnar fyrir kr. 210.000.000. Eigendur og stofnendur Casula ehf., eru Ásdís Ágústsdóttir og Solveig Bergs, þær hinar sömu og gerðu kauptilboð í eignirnar 25. mars 2014, þær hinar sömu og unnu allar breytingartillögur að deiliskipulaginu í eigin nafni og undir merkjum Yrki arkitekta ehf. og undir merkjum Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar.

Kaupendur eignanna, sem höfðu verulegra hagsmuna að gæta af því að ná deiliskipulagsbreytingunum í gegn, unnu þannig allar teikningar, skuggavörp og aðra skipulagsvinnu til að koma deiliskipulaginu í gegn. Með þessu eru allar hæfisreglur stjórnarsýslulaga þverbrotnar og því eru breytingar á deiliskipulaginu ógildanlegar.

Þegar Casula ehf. hafði verið þinglesinn eigandi í 19 daga afsalaði félagið eignunum til LL 18 ehf., kt. 611114-0520 fyrir kr. 275.700.000.- Hagnaður Casula ehf. af viðskiptunum var því kr. 65.700.000.-

Umbj. minn byggir á því að sú stjórnvaldsákvörðun að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna sé ógildanleg m.a. vegna vanhæfis arkitektanna Solveigar Bergs og Ásdísar Ágústsdóttur við málsmeðferðina. Þær áttu orðið fasteignina skv. samþykktu kauptilboði, en sem aðilar málsins unnu þær alla skipulagsvinnuna fyrir bæinn sem starfsmenn hans og undir merkjum bæjarins og höfðu svo kr. 65.700.000 í hagnað til Casula ehf. við það að hafa fengið deiliskipulagsbreytinguna í gegn. Engar framkvæmdir höfðu verið framkvæmdar í fasteigninni við söluna til LL 18 ehf. svo hækkun á virði eignanna skýrist eingöngu af breytingu deiliskipulagsins sem eigendur félagsins unnu alfarið að. Casula ehf. varð formlega eigandi skv. kaupsamningi þann 18. desember og þá fyrst lóðarhafi. Casula ehf. varð aldrei framkvæmdaraðili þar sem félagið seldi eignirnar án þess að framkvæmdir væru hafnar.

Réttaráhrif slíks vanhæfis í stjórnarsýslurétti er að stjórnarsýsluákvörðunin er ógild. Annmarki á lögum er ávallt talinn vera til staðar þegar vanhæfur aðili hefur tekið þátt í meðferð og úrlausn máls. Óumdeilt er að hæfisreglur teljast til öryggisreglna sem skýrist af markmiði hinna sérstöku hæfisreglna stjórnarsýsluréttarins og tengsla þeirra reglna við efnisreglur stjórnarsýsluréttarins. Hæfisreglur eru þess eðlis að þær veita meira öryggi fyrir því að efni stjórnvaldsákvörðunar sé bæði rétt og lögmætt. Umbj. minn getur ekki treyst teikningum af skuggavarpi, útreikningum með bílastæði né nokkru öðru þar sem eigendur eignanna sáu sjálfir um allar þær teikningar. Umbj. minn hefur nefnt dæmi þessu til staðfestu varðandi m.a. þær rangfærslur sem hafðar voru uppi á kynningarfundinum. Umbj. minn fullyrðir að framangreindir lagalegir annmarkar séu verulegir og að með grófum hætti hafi málsmeðferðarreglur stjórnarsýsluréttarins verið brotnar hvort heldur litið er til almenns eða sérstaks mælikvarða í því sambandi.

Ljóst er að arkitektarnir voru vanhæfir til að fjalla um málið og ljóst er að vanhæfi þeirra og teikningar höfðu áhrif á efni ákvörðunar bæjarins. Slík vanhæfisáhrif hafa í stjórnarsýslurétti verið talin koma fram með skýrum hætti hafi hinn vanhæfi

samið eða tekið þátt í að semja þá tillögu sem lögð er fyrir nefnd til afgreiðslu. Yrki arkitektar voru af hálfu Hafnarfjarðarbæjar fengnar til að vinna deiliskipulagstillöguna fyrir bæinn þrátt fyrir að vera vanhæfar. Bænum mátti vera ljóst vanhæfi þeirra, sbr. kaupboð þeirra frá því 25. mars og erindi þeirra fyrir fund skipulags og bygginganefndar 23. maí 2014. Í réttarframkvæmd er slík ákvörðun almennt ógilt.

Hæfisreglur stjórnarsýslulaga gilda við gerð einkaréttarlegra samninga. Þær geta valdið ógildingu einkaréttarlegs löggernings sem stjórnvald hefur gert, hafi vanhæfur aðili komið að gerð samningsins. Arkitektarnir komu fram sem faglegir aðilar, t.d. á kynningarfundinum þann 14. ágúst 2014, en ekki sem tilboðshafar og eigendur fasteignanna að Strandgötu 31-33. Engar upplýsingar um þessi tengsl hafa nokkurn tíma verið opinberuð í neinni umfjöllun um málið, m.a. upplýsti skipulagsfulltrúi ekki um eigendur félagsins Casula í tölvupósti sínum 19. september sl. Arkitektarnir komu fram sem starfsmenn bæjarins við deiliskipulagsvinnuna og gagnvart hagsmunaaðilum m.a. á kynningarfundum um málið en voru raunverulega aðilar málsins og höfðu verulegra fjárhagslegra hagsmuna að gæta að fá deiliskipulagstillöguna samþykkt.

Samkvæmt þeim upplýsingum sem undirrituð hefur fengið hefur verið óskað eftir byggingarleyfi til að hefja framkvæmdir við fasteignina. Undirrituð tilkynnir hér með að höfðað mun verða dómsmál til ógildingar á byggingarleyfinu, enda grundvallast byggingarleyfið á deiliskipulagsbreytingunni sem er ógildanleg. Umbj. minn telur málaferli fljótlegustu leiðina til að fá niðurstöðu í málið.

Umbj. minn hefur verulegra hagsmuna að gæta af því að þær breytingar sem samþykktar hafa verið á Strandgötu 31-33 verði ógiltar. Hann telur þetta hafa svo alvarleg áhrif á fasteign sína að hann telur sér ekki fært að búa þar áfram með fjölmenna íbúðablokk í bakgarðinum, veruleg bílastæðavandamál, verulegt skuggavarp og þá staðreynd að hann mun ekki sjá til himins innan úr aðalíveruherbergjum fasteignarinnar. Umbj. minn hefur á fyrri stigum málsins, m.a. í bréfi dagsettu 17. september 2014 lýsti umbj. minn því yfir að hann gerði kröfu til þess að Hafnarfjarðarbær leysti til sín fasteign hans að Gunnarsundi 4, yrði deiliskipulagstillagan samþykkt. Hér með er sú krafa ítrekuð og sér hann sig knúinn til þess að flytja, ellegar höfða ógildingarmál fyrir dómi.

Virðingarfyllst

Hildur Sólveig Pétursdóttir hrl.

