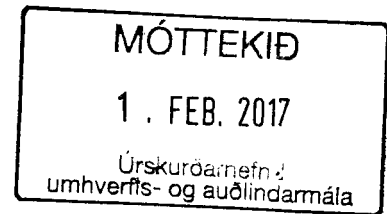


Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 2
101 Reykjavík



Reykjavík, 1. febrúar 2017

KÆRA

Til LEX hafa leitað Jakob Ásmundsson, kt. 200275-3499, Hamarsbraut 8, 220 Hafnarfirði, og Sölvi Sveinbjörnsson, kt. 091075-4669, Hamarsbraut 6, 220 Hafnarfirði, (hér eftir „kærendur“) og falið undirrituðum lögmanni að bera fram kæru þessa með vísan til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

I.

Kröfur

Kærandi gerir eftirfarandi kröfur:

Að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Hellubraut 5 og Hellubraut 7 sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 31. janúar 2017, og að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

II.

Málsatvik

Kærandi Jakob eru eigandi lóðar og húss að Hamarsbraut 8, fastanr. 207-5194, og kærandi Sölvi er eigandi húss að Hamarsbraut 6, fastanr. 207-5195. Hús kærenda liggja að því svæði þar sem hin umþrætta breyting á deiliskipulagi var gerð, þ.e. Hellubraut 5 og 7, fastanr. 207-5360. Kæra þessi varðar ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir *Suðurgötu-Hamarsbraut* frá 2011 en breytingin var birt í B-deild Stjórnartíðinda 31. janúar 2017.

Samkvæmt upplýsingum fasteignaskrár stendur 190,4 m² einbýlishús á lóðinni að Hellubraut 7 sem var byggt árið 1907. Húsið er friðað á grundvelli aldurs þess, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Húsið samanstendur af íbúðarhúsi sem er 127,5 m² og var byggt árið 1907, svo sem áður greinir, bílskúr sem er 27,6 m² byggður árið 1940, og 35,3 m² geymslu sem var byggð árið 1945. Húsið er bárujárnshús og undirstöður þess eru hlaðnar úr tilhöggnu grjóti. Byggt hefur verið við húsið samkvæmt teikningu frá árinu 1951 bæði við austur og suðurhlíð þess. Samkvæmt sömu teikningu virðist gluggum hafa verið breytt og stórir Hafnarfjaðarkvistir settir á húsið. Húsið hefur einnig verið klætt nútímalegri plastklæðingu og

múrað hefur verið upp í kjallaraglugga á vesturhlið, sjá fskj. 2. Ekkert mannvirki stendur á lóð að Hellubraut 5.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 var staðfest 18. maí 2006. Þar var fjallað sérstaklega um mikilvægi þess að varðveita eldri hús innan Hafnarfjarðarbæjar en um það segir, sjá fskj. 1:

„Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðlað verði að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.“

Í stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði, sem var fylgiskjal með aðalskipulaginu er svæðið þar sem húsið að Hellubraut 7 stendur talið vera í flokki II og þess getið að það myndi tiltölulega samfellda byggð yngri bárujárnshúsa, sjá fskj. 1. Ekki verði gert ráð fyrir niðurrifi húsa nema í algjörum undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga þurfi að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum. Við viðhald og endurbyggingu húsa verði gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Leitast verði við að viðhalda upprunalegum steinveggjum og hleðslum og endurbyggja eftir föngum.

Allt frá 2008 hefur húsið að Hellubraut 7 verið til umfjöllunar í ráðum og nefndum Hafnarfjarðar. Á árunum 2008 til 2010 var í vinnslu hjá Hafnarfjarðarbæ deiliskipulag *Suðurgata – Hamarsbraut* sem fyrirhugað var að setja á grundvelli aðalskipulagsins. Deiliskipulagið felur í sér skörun við deiliskipulagið *Hafnarfjörður-miðbær 1981*. Vegna vinnslu við gerð deiliskipulagsins var framkvæmd Húsaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar árið 2009, sjá fskj. 2. Þar er vísað til ofangreindra ummæla í aðalskipulagi og sérstaklega fjallað um húsið að Hellubraut 7 en um það segir:

„Sé húsið við Hellubraut metið í þessu ljósi og út frá almennu varðveislumati er ljóst að varðveislugildi hússins er ótvírætt. Húsið er gott dæmi um hafnfirskt timburhús sem sökum aldurs fellur undir lög nr. 104/2001 um húsafriðun. Húsið er í hópi tiltölulega fárra húsa í bænum af eldri gerð. Húsið hefur jafnframt hátt varðveislugildi samkvæmt varðveislumati SAVE aðferðarinnar einkum þegar horft er til umhverfisgildis hússins. Sökum einstakrar staðsetningar sinnar er mikilvægt að húsinu verði sómi sýndur og það lagfært á ytra byrði og það fært í upprunalegan búning.“

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar óskaði eftir umsögn Húsafriðunarnefndar um varðveislugildi hússins að Hellubraut 7 vegna vinnslu deiliskipulagsins. Húsafriðunarnefnd veitti umsögn um málið 5. maí 2009, fskj. 3. Um húsið sagði í erindinu:

„Auk þess að vera reisulegt timburhús og góður fulltrúi hafnfirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar stendur húsið að Hellubraut 7 á mjög áberandi stað uppi á kletti fyrir ofan Strandgötu. Þarna hefur það trónað yfir aðalgötu bæjarins og höfninni undanfarin, rúmlega 100 ár. Tilveruréttur þess er því ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Það er því eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar í nýju deiliskipulagi.“

Samþykkt var nýtt skipulag af hálfu skipulagsráðs Hafnarfjarðar 1. febrúar 2011 sem var birt í B-deild Stjórnartíðinda 13. apríl 2011. Í greinargerð með deiliskipulaginu er greint frá markmiðum þess, sjá fskj. 4. Þar segir:

„Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er í þeirri götumynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21°-45° við Hamarsbraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmaþak með halla 15°-30° við Strandgötu og syðsta hluta Suðurgötu. [...] Þá skal jafnræðis gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.“

Þá er fjallað um aldur húsa og friðun og er þar vísað til framangreindrar stefnumörkunar um húsa-verndun í Hafnarfriði, sjá fskj. 1. Í almennum skilmálum deiliskipulagsins segir:

„Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Það verður gert með því að virða byggingarstíl núverandi húsa og þess gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu.“

Einvörðungu er fjallað um viðbyggingar og breytingar á þegar byggðum húsum í skilmálunum en hvergi er vikið að því að heimilað sé að rífa hús. Þá segir að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum megi aldrei fara yfir 0,45 og að húsagerð skuli vera óbreytt. Í skilmálum deiliskipulagsins fyrir Hellubraut 7 kemur fram að lóðinni skuli skipt í tvær lóðir, Hellubraut 5 og 7. Á Hellubraut 5 er heimilað að byggja einbýlishús innan byggingarreits og að bílageymsla skuli vera innfeld í húsið. Húsið verði 1 til 1 ½ hæð og hafi þak með mæni. Lágmarksþakhalli þess skuli vera 30° og nýtingarhlutfall lóðar mest 0,45. Tvö bílastæði verði innan lóðarinnar. Deiliskipulagstillöggunni var þó breytt að því er Hellubraut 5 varðar og tekið fram að skilmálar samkvæmt deiliskipulagi *Hafnarfjörður Miðbær 1981* skuli áfram gilda fyrir lóðina. Þar er hámarksnýtingarhlutfall tilgreint 0,46. Þá var heimilað að rífa bílskúr og áfastar geymslur og reisa nýjan bílskúr að Hellubraut 7. Ekki var heimilað að rífa íbúðarhúsið en um það segir:

„Á lóðinni er íbúðarhús byggt árið 1907 og samkvæmt lögum um húsafriðun 104/2001 er eigendum skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Jafnframt skal hafa samband við Byggðasafn Hafnarfjarðar. Húsafriðunarnefnd með bréfi dags. 5. maí 2009 og Byggðasafn Hafnarfjarðar í húsaskráningu 2009 hafa metið að varðveislugildi hússins sé ótvírætt og eindregið lagt til að staða þess verði tryggt til framtíðar.“

Lögð var fram beiðni á fundi Skipulags- og byggingarráðs 12. ágúst 2012 um breytingu á deiliskipulagi er laut að niðurrífi á húsi að Hellubraut 7. Erindinu var synjað með þremur atkvæðum Samfylkingar gegn tveimur atkvæðum Sjálfstæðisflokks. Þar segir meðal annars:

„Í nýlega samþykktu deiliskipulagi fyrir hverfið, Suðurgata-Hamarsbraut var gert ráð fyrir að húsið við Hellubraut fengi að standa og var þá horft sérstaklega til tveggja umsagna og tilmæla bæði Byggðasafns Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkisins enda húsið að hluta til rúmlega 100 ára gamalt og stendur á afar áberandi stað í bæjarlandinu. Í skipulaginu var þó gefið gott svigrúm til þess að endurbyggja bakhús og stækka þannig við íbúðarrými hússins. [...] Við gerð núgildandi skipulags og á síðari stigum máls hefur Skipulags og byggingarráð í tvisgang leitað álits bæði Byggðasafns- Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkisins sem tók málið fyrir að nýju í byrjun árs 2012 eftir að gerð var önnur ástandsgreining á húsinu að hálfu umsækjenda.“

Þá er vísað í bókun Húsafriðunarnefndar frá 24. janúar 2012 þar sem segir, sjá fskj. 5:

„Ekki er talið að neitt komi fram í innsendum ástandsskýrslum sem bendi til þess að umrætt hús sé verr farið en almennt má telja um hús frá þessum tíma, en í skýrslu Strendings ehf, dags. í júlí 2011, kemur m.a. fram að ástand burðarvirkis hússins sé óþekkt. Húsafriðunarnefnd ítrekar enn mat sitt á varðveislugildi hússins, en í bréfi nefndarinnar, dags. 5. maí 2009 segir m.a. að

það sé góður fulltrúi hafnirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar og að tilveruréttur þess sé ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Í húsaskráningu Byggðasafns Hafnarfjarðar er komist að sömu niðurstöðu. Húsafríðunarnefnd mælist því eindregið til þess að ekki verði gefin heimild til að húsið að Hellubraut 7 hverfi af sjónarsviðinu nú, heldur verði því og þar með sögu Hafnarfjarðar sýndur sá sómi að því verði gert til góða og að það fái að standa áfram um ókomna tíð.“

Tekið var neikvætt í fyrirspurnina af hálfu skipulags- og byggingarráðs, sjá fskj. 6. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 var endurskoðað og í stað þess kom aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 sem var auglýst 24. júlí 2014 í B-deild Stjórnartíðinda. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er verndun menningarminja í Hafnarfirði, sbr. grein 1.3.1. En þar segir að sérkenni Hafnarfjarðar skuli varðveitt og að núverandi byggð skuli þétt þar sem við eigi. Í kafla 1.3.4 er fjallað nánar um markmið aðalskipulagsins en þar segir, sjá fskj. 7:

„Viðhalda skal tengslum við sögu og menningararf með verndunaráætlunum fyrir mannvirki og fornminjar. Unnið skal áfram að fornleifaskráningu á öllu landi Hafnarfjarðar og merkingu minja um eldri tíma (t.d. gamlar þjóðleiðir, vörður, gömul landamerki o.fl.) og unnið verði áfram að örnefnaskráningu í bæjarlandinu. Unnið skal áfram að húsaskráningu sem verði stefnumarkandi fyrir deiliskipulag eldri hverfa.“

Í kafla 2.2.21 er fjallað um minjavernd en um það segir:

„Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðla ber að varðveislu, verndun eða fríðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Hafnarfjörður státar af tiltölulega mörgum gömlum íbúðarhúsum sem ljá eldri bæjarhlutum hlýlegan blæ. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá eru 487 íbúðir eða um 7% af öllum íbúðum í Hafnarfirði í húsum sem byggð voru 1930 og fyrr. Þar af eru 48 íbúðir í húsum byggð 1905 eða fyrr. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.“ [áherslubl. undirritaðs]

Í bréfi frá 2. desember 2014 leitaði dr. Bjarki Jóhannesson, þáverandi sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar, eftir áliti Minjastofnunar Íslands vegna erindis lóðarhafa Hellubrautar 7 um að fá heimild til að rífa núverandi hús og byggja nýtt í stað þess. Með erindinu fylgdu ástandsskýrslur Strendings frá 11. júlí 2011 og Sigurbergs Árnasonar arkitekts frá 16. janúar 2012. Þess ber að geta að báðar þessar skýrslur voru unnar fyrir hönd lóðarhafa Hellubrautar 7 og lágu fyrir við afgreiðslu á fyrra erindi eiganda hússins um niðurrif hússins sem var synjað árið 2012, sjá fskj. 5 og 6. Á grundvelli þessara ástandsskýrslna samþykki Hafnarfjarðarbær nú að auglýsa deiliskipulagstillöguna 22. júní 2016 sem ákveðið var að grenndarkynna í samræmi við fyrirmæli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sjá fskj. 9. Kærandi Jakob Ásmundsson gerði athugasemdir við málsmeðferð deiliskipulagstillögunnar með bréfi 5. júlí 2016 og taldi að ekki hefði verið gætt að grein 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, sjá fskj. 10. Á grundvelli ástandsskýrslanna heimilaði Minjastofnun niðurrif og endurnýjun á húsinu við Hellubraut 7 með bréfi dags. 7. september 2015, sjá fskj. 8. Í bréfinu segir:

„Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og –halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbygging styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar.“

Í umsögn skipulags- og byggingarráðs um athugasemdir er bærust vegna meðferðar tillögunnar frá 23. september 2016 kemur fram að það sé mat skipulagsfulltrúa að bygging á lóðinni að Hellubraut 7 sé í samræmi við þá hugmyndafræði að nýbyggingum sem finna megi í gildandi deiliskipulagi, sjá fskj. 12 og 13. Þá segir um húsið að Hellubraut 5:

„Núverandi skilmálar gera ráð fyrir nýbyggingu allt að 186,0 m². Fyrirliggjandi tillaga gengur út frá nýtingarhlutfalli lóðar sem er allt að 0,53 eða sem samsvarar 217,0 m² byggingarmagni. Nýting fer úr 0,45 í 0,53 eða eykst um 8%. Í gildandi deiliskipulagi er ekki að finna skýr ákvæði um hæðarafsetningu húsa (nýbygginga), en á grundvelli orðalags og umfjöllunar um þakform verður ekki betur séð en að fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga sé í fullu samræmi við markmið gildandi deiliskipulags hvað hæð og umfang mannvirkis varðar.“

Rétt er að geta þess að þessir útreikningar sem koma hér fram eru rangir þar sem nýtingin eykst um 15%. Gert er ráð fyrir um 18% meira byggingarmagni en heimilað er samkvæmt almennum skilmálum deiliskipulagsins að Hellubraut 5 líkt og nánar verður vikið að hér á eftir. Skipulagsfulltrúi lagði til að umsóknin yrði samþykkt á grundvelli hinna röngu upplýsinga.

Kærandi Jakob gerði athugasemd við málsmeðferðina með bréfi 5. júlí 2016 þar sem hann taldi málsmeðferðina ekki samræmast gildandi reglum, sjá fskj. 10. Deiliskipulagstillagan var auglýst í júlí 2016 án þess að haft væri nokkuð samráð við íbúa. Kærandi Jakob óskaði eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um mat á ákvæðum deiliskipulagstillögunnar en hann taldi tillöguna ekki vera í samræmi við álit Minjastofnunar frá 7. september 2015. Í bréfi sem Minjastofnun Íslands sendi til kæranda 7. desember 2016 er fallist á framangreinda afstöðu kæranda:

„Kemur það fram í skýringarmyndum sem sýnir útlit nýrra húsa og götamynd og í skilmálum og texta. Í umsögn Minjastofnunar er lögð áhersla á gildi hússins í sögulegu umhverfi og að þar sem það er mjög áberandi hluti af bæjarmyndinni sé mikilvægt að nýtt hús sem kemur í þess stað styrki þá sögulegu mynd. Einnig er sagt að nýtt hús skuli vera með sama þakformi og þakhalla og núverandi hús og í sömu meginstærðum. Nýbyggingin á lóðinni sem deiliskipulag sýnir er tvílyft með mænispaki, þar sem núverandi hús er einlyft með risi og kvisti á framhlið. Þá er nýja húsið mun stærra að grunnfleti en upphaflega húsið og hlutföll milli hæðar, lengdar og breiddar húsformsins önnur. Sýnilegt umfang nýja hússins í umhverfinu er meira en hins eldra þar sem seinni tíma viðbyggingar við gamla húsið voru einungis á einni hæð. Gamla húsið er ein hæð á kjallara, með rishæð (nýtanleg hæð) sem er hefðbundin húsagerð sem einkennandi er í gamla bænum í Hafnarfirði. Nýja húsið er sýnt tvær fullar hæðir og ris. Þó það sé ekki hærra (hæðarkvóti á gamla húsinu kemur ekki fram á deiliskipulagsuppdraetti) þá er nýja húsið grafið niður og á neðri hæð er innbyggður bílskúr, ásýnd þess í bæjarmyndinni er önnur en gamla hússins. Sú ákvörðun Minjastofnunar að heimila niðurrif hins friðaða húss að teknu tilliti til mats á slæmu ástandi þess byggði á þeirri forsendu að eigendur hygðust reisa hús með sama þakformi og sömu eða mjög svipuðum innbyrðis hlutföllum milli hæðar, lengdar og breiddar. Eins og kemur fram í umsögn Minjastofnunar á útlit hússins (m.a. val á klæðingarefnum og gluggahlutföll) að styrkja sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Að mati Minjastofnunar tekur sú tillaga að útliti nýbyggingar sem sýnd er sem skýringarmynd með skipulaginu ekki nægilegt tillit til þessa atriðis, enda þótt hönnunin sem slík sé vönduð og húsið myndi sóma sér vel sem nýbygging á öbygðri lóð.“

Kærendur hafa gert athugasemdir við deiliskipulagstillöguna og meðferð á henni svo sem áður greinir, sbr. fskj. 10 og 12. Bæjarstjórn samþykkti umþrætta breytingu á deiliskipulagi vegna Hellubrautar 5 og 7 þar sem heimilað er að rífa húsið að Hellubraut 7 og byggja nýtt í staðinn.

III. Röksemdir kæranda

Kærendur byggja á því að hin samþykkt deiliskipulagsbreyting sé haldin svo verulegum efnis- og formannmörkum að beri að ógilda ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytinguna. Kærendur hafa einstaklegra og verulegra hagsmuna að gæta vegna málsins þar sem kærandi Jakob er eigandi bæði lóðar og húss að Hamarsbraut 8 og kærandi Sölvi er eigandi húss að Hamarsbraut 6 sem liggja við lóðirnar að Hellubraut 5 og 7. Lóðirnar við Hellubraut 5 og 7 standa fremst á Vesturhamrinum í Hafnarfirði og njóta útsýnis út á sjó og alla höfn Hafnarfjarðarbæjar. Lóðirnar við Hamarsbraut 6 og 8 eru staðsettar fyrir aftan umræddar lóðir og njóta útsýnis yfir höfnina og út á sjó að því marki sem byggingar á umræddum lóðum skyggja ekki á. Það liggur því ljóst fyrir að aukning á byggingarmagni á lóðunum við Hellubraut 5 og 7 kemur niður á útsýni, auk þess sem skuggamyndun eykst, sér í lagi við sólsetur. Í dag skiptist byggingarmagn á Hellubraut 7 niður í tveggja hæða íbúðarhúsnæði sem er 128 m² og geymslur og bílskúr sem eru 63 m². Geymslan og bílskúrin eru mjög lágreist og niðurgráfin að hluta. Nýtt deiliskipulag og það byggingarmagn sem það leyfir mun hafa það í för með sér að byggingarreitur að Hellubraut 7, sem verður á tveimur hæðum, breiðkar um u.þ.b. 50% með þar til gerðum áhrifum á útsýni og skuggamyndun gagnvart aðliggjandi húsum. Ekkert hús er að Hellubraut 5 sem stendur. Kærendur hafa því verulegra hagsmuna að gæta með vísan til framangreinds þar sem þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagsbreytingunni að heimilað verði að reisa munu hafa áhrif á útsýni kæranda, skuggavarp, innsýn þeirra og götummyndina. Þá fer byggingarmagn á lóðunum fram úr því sem mátti vænta af gildandi deiliskipulagi.

Í fyrsta lagi byggja kærendur kærandi á því að hin samþykkt deiliskipulagsbreyting sé í andstöðu við almenna skilmála í gildandi deiliskipulagi að því er varðar leyfilegt nýtingarhlutfall að Hellubraut 5 og 7 samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni.

Samkvæmt 21. tölul. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 kemur fram að skipulagsskilmálar séu bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar, sbr. einnig grein 5.1.3 sömu reglugerðar. Sambærilegt ákvæði var í eldri skipulagsreglugerðum.

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2011 er skýrt tekið fram að nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða norðan Mýrargötu, þ. á m. á lóðunum að Hellubraut 5 og 7, skuli vera að hámarki 0,45, sjá fskj. 4.

	Núverandi byggingarmagn og nýtingarhlutfall	Hámarksnýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi (2011)	Hámarksnýtingarhlutfall skv. breyttu deiliskipulagi
Hellubraut 5			
Byggingarmagn (m ²)		um 186	219,3
Nýtingarhlutfall		0,46	0,53
Hellubraut 7			
Byggingarmagn (m ²)	190,4	210	294,8
Nýtingarhlutfall	0,39	0,43	0,60

Af framangreindri töflu má sjá að leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð að Hellubraut 5 er 0,53 verði byggt á grundvelli hinnar samþykktu deiliskipulagsbreytingar. Er því gert ráð fyrir um 18% meira byggingarmagni en heimilað er samkvæmt almennum skilmálum deiliskipulagsins. Að Hellubraut 7 er á hinn bóginn leyfilegt nýtingarhlutfall einvörðungu 0,43 samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er heimilað að auka það í 0,60 eða um 40%. Verður að telja að þetta sé í andstöðu við framangreind fyrirsmáli skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Rétt er að vekja athygli á því að rangfærslur koma fram í umsögn Þormóðs Sveinssonar, skipulagsstjóra Hafnafjarðarbæjar varðandi hækkun á nýtingarhlutfalli að Hellubraut 5 og 7, sjá fskj. 13. Þar segir að „fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga [að því er varðar Hellubraut 7] geri ráð fyrir að heildarstærð nýbyggingar verði allt að 295 m². Þarna [sé] um að ræða hækkun á nýtingarhlutfalli úr 0,43 í 0,60 eða 17%.“ Með vísan til framangreinds er þetta ekki rétt þar sem um ræðir um 40% aukningu nýtingarhlutfalls á lóðinni. Að því er varðar Hellubraut 5 fullyrðir skipulagsstjóri að um ræði aukningu á nýtingarhlutfalli um 8%. Það er rangt þar sem aukningin nemur um 15%.

Kærendur telja jafnframt deiliskipulagsbreytinguna brjóta að öðru leyti gegn almennum skilmálum gildandi deiliskipulags frá 2011. Í skilmálunum er hvergi vikið að því að heimilt sé að rífa hús heldur eigi að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan hverfisins með fjölgun íbúða sem verða leyfðar með þéttingu byggðar. Þá sé heimilt að byggja við eldri hús, ekki rífa þau. Í deiliskipulaginu frá 2011 var gert ráð fyrir að húsið við Hellubraut fengi að standa og var þá horft sérstaklega til tveggja umsagna og tilmæla bæði Byggingasafns Hafnafjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkisins enda húsið að hluta til rúmlega 100 ára gamalt og stendur á afar áberandi stað í bæjarlandinu.

Í öðru lagi byggja kærendur á því að jafnræðis hafi ekki verið gætt með samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar en á stjórnvöldum hvílir skylda að gæta jafnræðis og samræmis við meðferð mála, sbr. 1. mgr. 11. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993, sbr. til hliðsjónar óskráð jafnræðisregla stjórnssýsluréttar. Heimild til að auka við nýtingarhlutfall líkt og að framan greinir á sér engin fordæmi á hinu deiliskipulagða svæði. Tvö ný hús hafa verið byggð við Hamarsbraut síðan núverandi deiliskipulag tók gildi. Annars vegar við Hamarsbraut 16 sem var byggt árið 2012 til samræmis við núgildandi deiliskipulagi. Þar er heimilað nýtingarhlutfall 0,45. Hins vegar Hamarsbraut 7, sem var byggt árið 2009, þar sem heimilað nýtingarhlutfall er 0,46 samkvæmt eldra skipulagi. Húsið var byggt áður en núverandi deiliskipulag tók gildi en þá þegar voru skipulagsyfirvöld farin að vinna til samræmis við hið nýja skipulag, sjá fskj. 15. Í báðum tilvikum var nýtingarhlutfall fullnýtt samkvæmt deiliskipulaginu og óskað eftir auknu byggingarmagni. Í báðum tilfellum var því synjað, sbr. fskj. 15. Kærandi byggir á því að engar málefnalegar ástæður réttlæti að nú verði vikið frá heimiluðu byggingarmagni. Þess þá heldur að því varðar staðsetningu lóðanna að Hellubraut 5 og 7 sem liggja við sjóinn. Mun bygging fyrirhugaðra húsa breyta hinni gömlu götumynd umtalsvert og hafa áhrif á grenndarhagsmuni kæranda.

Í umsögn Þormóðs Sveinssonar, skipulagsstjóra Hafnafjarðarbæjar, er vísað til þess að nýtingarhlutfall sé hærra en leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall samkvæmt deiliskipulagi frá 2011 að Hamarsbraut 9, Suðurgötu 32 og Suðurgötu 36. Kærendur vilja áréttta að skipulag horfir til framtíðar. Framkvæmdir sem áttu sér stað áður en núverandi deiliskipulag frá 2011 tók gildi geta vart talist fordæmi. Hefur því enga þýðingu nýtingarhlutfall eldri bygginga í hverfinu.

Þá felur brot á jafnræðisreglu einnig í sér að farið er gegn markmiðum deiliskipulagsins frá 2011 þar sem segir skýrt að gæta skuli jafnræðis varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall, sbr. 21. tölul. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Í *þriðja lagi* kemur fram í 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að við gerð deiliskipulags skuli byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 var endurskoðað og í stað þess kom aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 sem var auglýst 24. júlí 2014 í B-deild Stjórnartíðinda. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er verndun menningarminja í Hafnarfirði, sbr. grein 1.3.1. En þar segir að sérkenni Hafnarfjarðar skuli varðveitt og að núverandi byggð skuli þétt þar sem við eigi. Í kafla 1.3.4 í aðalskipulaginu er fjallað nánar um markmið þess en þar segir, sjá fskj. 7:

„Viðhalda skal tengslum við sögu og menningararf með verndunaráætlunum fyrir mannvirki og fornminjar. Unnið skal áfram að fornleifaskráningu á öllu landi Hafnarfjarðar og merkingu minja um eldri tíma (t.d. gamlar þjóðleiðir, vörður, gömul landamerki o.fl.) og unnið verði áfram að örnefnaskráningu í bæjarlandinu. Unnið skal áfram að húsaskráningu sem verði stefnumarkandi fyrir deiliskipulag eldri hverfa.“

Í kafla 2.2.21 er fjallað um minjavernd en um það segir:

„Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðla ber að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Hafnarfjörður státar af tiltölulega mörgum gömlum íbúðarhúsum sem ljá eldri bæjarhlutum hlýlegan blæ. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá eru 487 íbúðir eða um 7% af öllum íbúðum í Hafnarfirði í húsum sem byggð voru 1930 og fyrr. Þar af eru 48 íbúðir í húsum byggð 1905 eða fyrr. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.“

Verður ekki annað sé en að það að heimila niðurrif friðaðs bárujárnshús á þessu svæði gangi gegn fyrirmælum aðalskipulagsins og fari gegn 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

Í *fjórða lagi* byggja kærendur á því að hin samþykkt deiliskipulagsbreyting gangi gegn þeim skilyrðum sem Minjastofnun setti fyrir framkvæmdum að Hellubraut 7 en Minjastofnun heimilaði „endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og – halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra“, sjá fskj. 8. Í álit Minjastofnunar segir jafnframt að útlit hússins skuli hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Deiliskipulagsbreytingin gengur gegn þessum fyrirmælum. Hún byggir á teikningum á nýju húsi að Hellubraut 7 sem rétt hafar lóðarinnar hafa lagt fram. Minjastofnun Íslands hefur tekið undir með kærendum að deiliskipulagstillagan samræmist ekki þeim tilmælum sem komu fram í umsögn stofnunarinnar, sjá fskj. 14. Ber skipulagsyfirdum að taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í álit sínu. Samkvæmt þessu er tillagan að breytingu að deiliskipulagi haldin verulegum annmörkum. Þá liggur fyrir að ekki eru lagaskilyrði til þess að gefa út byggingarleyfi á grundvelli hennar, sbr. 4. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, nema tekið sé tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í álit sínu.

Í *fimmta lagi* byggja kærendur á því að rannsóknarskyldu sveitarfélagsins hafi verið verulega áfátt áður en deiliskipulagið var samþykkt, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. til hliðsjónar óskráð rannsóknarregla stjórnsýsluréttarins. Skipulagsyfirvöld leituðu eftir álit Minjastofnunar varðandi niðurrif Hellubrautar 7. Minjastofnun heimilaði endurnýjun hússins með tilteknum skilyrðum, sjá fskj. 8. Grundvöllur og skilyrði Minjastofnunar Íslands eru hins vegar virt að vettugi í deiliskipulagsbreytingunni svo sem áður greinir.

Ljóst er að ekki eru skilyrði til þess að gefa út byggingarleyfi vegna hússins vegna framangreinds annmarka. Einnig verða eigendur hússins að Hellubraut 7 að leita álit byggðasafns Hafnarfjarðar og Húsafríðunarnefndar áður en sótt er um byggingarleyfi sbr. almenna skilmála í greinargerð með deiliskipulagi frá 2011.

Þá verður einnig að telja að rannsókn hafi verið áfátt að því leyti að engin sjálfstæð rannsóknarskylda var framkvæmd af hálfu bæjarstjórnar sem gat verið grundvöllur að því að heimila niðurrif hússins í deiliskipulaginu á þeim grundvelli að burðavirki þess væri ónýtt. Heimild Minjastofnunar Íslands til þess að víkja frá húsakönnun og álit Húsafríðunarnefndar varðandi endurnýju Hellubrautar 7 er byggð á prófun á burðavirki og ástandi hússins. Í bréfi 2. desember 2014 leitaði dr. Bjarki Jóhannesson, þáverandi sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar, eftir álit Minjastofnunar Íslands vegna erindis lóðarhafa Hellubrautar 7. Með erindinu fylgdu ástandsskýrslur Strendings frá 11. júlí 2011 og Sigurbergs Árnasonar arkitekts frá 16. janúar 2012. Þess ber að geta að báðar þessar skýrslur voru unnar fyrir hönd lóðarhafa Hellubrautar 7. Þá liggur ljóst fyrir að skýrslurnar lágu fyrir þegar hann sótti um að fá að rífa húsið að Hellubraut 7 árið 2012 og var synjað um það, sjá fskj. 5 og 6. Á grundvelli þessara ástandsskýrslna samþykkti Minjastofnun nú niðurrif og endurnýjun á húsinu við Hellubraut 7 með bréfi dags. 7. september 2015, sjá fskj. 11.

Verður því að telja að bæjarstjórn hafi borið að að hlutast til um að óháð rannsókn færi fram á burðavirki þess og ástandi að öðru leyti áður en deiliskipulagið var samþykkt og heimilað niðurrif þess. Að þessu leyti var álit Minjastofnunar einnig ábótavant og getur því ekki verið grundvöllur niðurrifs Hellubrautar 7 þar sem slík skylda hvíldi einnig á stofnuninni áður en veitt var álit á málinu. Þá liggja engin málefnaleg sjónarmið fyrir sem heimila að taka nýja ákvörðun í málinu og heimila niðurrif hússins að Hellubraut 7 enda hafa atvik ekkert breyst í málinu frá því að fyrra erindi lóðarhafa var afgreitt 2012. Ákvörðun í málinu var því í reynd tekin árið 2012. Engar forsendur hafa breyst og engar nýjar upplýsingar hafa komið fram frá þeim tíma sem standa til þess að niðurstaða stjórnvaldsins sé önnur nú.

Í *sjötta lagi* byggja kærendur á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags. Samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er deiliskipulag skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit og felur í sér að stefna er mörkuð fyrir „heildstæða einingu“. Kærendur telja að með því að breyta leyfilegum framkvæmdum á lóðum að Hellubraut 5 og 7 sé í svo verulegri andstöðu við almenna skilmála nógildandi deiliskipulags frá 2011 að í reynd sé verið að setja nýtt deiliskipulag sem geti ekki talist vera hluti af því eldra. Þannig sé farið framhjá markmiði deiliskipulags þar sem ber að marka heildstæða stefnu fyrir svæði eða reit.

Í *sjöunda lagi* telja kærendur það óljóst hvort farið var með málsmeðferð tillögu að deiliskipulagi samkvæmt 1. eða 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á deiliskipulagstillögunni sjálfri og á auglýsingu sem birtist á vef Hafnarfjarðarbæjar kemur fram að farið skuli með tillögu

samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga.¹ Á hinn bóginn kemur fram í fundargerðum skipulagsyfirvalda Hafnarfjarðarbæjar að fara skuli með tillöguna samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Kærendur byggja á því að ekki hafi lagaskilyrði verið uppfyllt til að fara með umþrætta deiliskipulagsbreytingu í það ferli sem er mælt er fyrir um í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem er undanþága frá meginreglu 1. mgr. sömu greinar um að fara skuli með breytingu á deiliskipulagi sem nýtt deiliskipulag. Kærendur fullyrða að ekki hafi verið um óverulega breytingu á gildandi deiliskipulagi frá 2011 að ræða. Í grein 5.8.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir:

„Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan viku frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Einnig skal metið hvort um fordæmisgefandi breytingu er að ræða eða breytingu sem varðar almannahagsmuni. Ef deiliskipulagsbreytingin kallar á breytingu aðalskipulags telst hún aldrei óveruleg. Hafi auglýsing um óverulega breytingu á deiliskipulagi ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá samþykki sveitarstjórnar telst breytingin ógild.“

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér verulega aukningu á nýtingarhlutfalli eins og áður hefur verið rakið. Auk þess sem svo hátt nýtingarhlutfall hlýtur að teljast fordæmisgefandi fyrir aðra íbúa í þessu og nærliggjandi hverfum þar sem hámarksnýtingarhlutfall upp á 0,45 hefur líka verið lagt til grundvallar. Nýtt deiliskipulag var til dæmis unnið árið 2014 fyrir Suðurbæ sunnan Hamars sem er aðliggjandi hverfi og þar er mjög skýrt að nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða skuli ekki fara umfram 0,45. Deiliskipulag Hellubrautar 5 og 7 getur því vart uppfyllt skilyrði til að teljast óveruleg breyting á deiliskipulaginu frá 2011. Þá ber að vekja athygli á því að verulegur hluti þeirrar vinnu sem liggur að baki núgildandi deiliskipulagi frá 2011 fjallaði einmitt um varðveislugildi þessa húss. Það skýtur því skökku við að telja þessar breytingar óverulegar miðað við þær lýsingar sem finna má í umfjöllun um þessar lóðir. Deiliskipulagsbreytingin kallar jafnframt á breytingu aðalskipulags þannig hún getur aldrei talist óveruleg, sbr. framangreint ákvæði. Í grein 5.9.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 kemur fram að við meðferð óverulegrar breytingar á deiliskipulagi skuli skipulagsnefnd kynna nágrönnum, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, leyfisumsókn eða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi og gefa 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. Kærendur teljast hagsmunaaðilar í þessum skilningi, sbr. grein 5.9.3 skipulagsreglugerðar. Engu að síður var tillagan auglýst án þess að nokkuð samráð hefði átt sér stað með nærliggjandi lóðarhöfum, sbr. athugasemd þeirra í bréfi 5. júlí 2016, sjá fskj. 10. Ekki var fylgt þessari málsmeðferð af hálfu skipulagsyfirvalda heldur var deiliskipulagstillagan einvörðungu auglýst.

Kærendur byggja jafnframt á því að ekki hafi verið gætt að réttri málsmeðferð hafi málsmeðferðin farið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, sjá til hliðsjónar fskj. 10. Ekki var gætt að fyrirmælum greinar 5.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem kemur skýrt fram að það sé skylt að hafa samráð við íbúa við gerð deiliskipulags áður en tillaga er samþykkt til auglýsingar. Þá var í engu gætt að fyrirmælum greinar 5.3.2.1 og 5.3.2.17 skipulagsreglugerðar þar sem kveðið er á um að setja skuli markmið og skilmála um verndun

¹ Sjá: <http://www.hafnarfjordur.is/ibuar/skipulag/hverfaskipting/>

og viðhald á grunni húsakönnunar og settir skilmálar um framkvæmdir eftir því sem tilefni þykir til, innan þeirrar stefnumörkunar sem fram kemur í aðalskipulagi og lög heimila.

Málsmeðferð við gerð deiliskipulagsins var að öðru leyti einnig áfátt. Ekki var þess gætt að hún væri í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þrátt fyrir að ítrekað hafi verið á það bent af íbúum nærliggjandi lóða.

Í *áttunda lagi* byggja kærendur á því að ekki séu til staðar veigamiklar ástæður eða skipulagsrök sem mæli með breytingu á skipulagi og því hafi ekki verið heimilt að ráðast í breytingarnar. Nýlegt deiliskipulag er í gildi fyrir þessar lóðir og eins og fram hefur komið byggir leyfi Minjastofnunar til niðurrifs á Hellubraut 7 á því að samskonar hús verði byggt í staðinn. Með öðrum orðum að það sé endurnýjað í núverandi mynd. Sveitarfélögum er ekki heimilt að ráðast í breytingar á skipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Hefur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála m.a. kveðið á um að gjalda verði varhug við því, með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda geta slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa, raskað jafnræði og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa. Eins og fyrr greinir þá sjá kærendur ekki hvaða veigamiklu ástæður eða skipulagsrök mæli með þessum breytingum einungis fyrir einn lóðarhafa. Þá er rétt að geta þess að kærandi Sölvi keypti hús sitt fyrir tveimur árum og var meðvitaður um það deiliskipulag sem gildi um hinar aðliggjandi lóðir. Hafði hann réttmætar væntingar til þess að skipulaginu yrði ekki breytt með svo veigamiklum hætti svo sem raun ber vitni.

Loks vilja kærendur koma því á framfæri að þeir telja að aðilar sem komu að málsmeðferð og ákvarðanatöku hjá bænum við deiliskipulagsbreytinguna hafi verið vanhæfir í skilningi 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Kærendur byggja á því að Guðlaug Kristjánsdóttir hafi verið vanhæf til meðferðar deiliskipulagstillögunnar á grundvelli 2. tölul. 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Guðlaug var maki Kristins Magnússonar sem býr við Hellubraut 3 ásamt börnum þeirra tveggja. Kristinn er einn þeirra nágretta sem gerðu athugasemdir til bæjarins í bréfi dags. 23. september 2016. Guðlaug Kristjánsdóttir er oddviti Bjartar framtíðar og forseti bæjarstjórnar. Hún hefur setið og tekið þátt í störfum bæjarstjórnar þar sem þetta mál hefur verið til umræðu og greiddi m.a. atkvæði með deiliskipulagstillögunni á bæjarstjórnarfundum 9. nóvember 2016.

Kærendur byggja á því að Borghildur Sölvey Sturludóttir hafi verið vanhæf til meðferðar deiliskipulagstillögunnar á grundvelli 2. tölul. 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Borghildur Sölvey er dóttir Önnu Ólafsdóttur sem er systir Guðrúnar Margrétar Ólafsdóttur. Guðrún Margrét og eiginmaður hennar Úlfar Brynjarsson eru eigendur Hamarsbrautar 4 og undirrituðu þau bæði bréf íbúa með athugasemdum til bæjarins dags. 23. september 2016. Borghildur er varaformaður skipulags- og byggingarráðs þar sem þetta mál hefur verið til umfjöllunar og ákvörðunar. Einnig tók hún þátt í bæjarstjórnarfundinum 9. nóvember 2016 sem fulltrúi Bjartrar framtíðar og greiddi atkvæði með deiliskipulagsbreytingunni. 2. tölul. 3. gr.

Kærendur telja að fulltrúar Sjálfstæðisflokksins í bæjarstjórn sem tóku ákvörðun um að heimila breytingu á deiliskipulagi hafi verið vanhæfir til að taka afstöðu til málsins á grundvelli 6. tölul. 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Eigendur lóðanna við Hellubraut 5 og 7, hjónin Gunnar Hjaltalín og Helga Ragnheiður Stefánsdóttir, hafa í gegnum tíðina verið virkir í bæjarpólitíkinni

fyrir hönd Sjálfstæðisflokksins. Gunnar Hjaltalín (endurskoðandi) var skoðunarmaður ársreikninga Hafnarfjarðarkaupstaðar til ársins 2011. Hann er í dag skoðunarmaður fyrir Sjálfstæðisflokkinn í Hafnarfirði og því óvíst að fulltrúar Sjálfstæðisflokksins geti verið óhlutdrægir í afstöðu sinni gagnvart hagsmunum Gunnars.

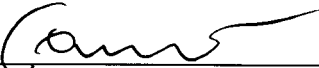
Helga Ragnheiður Stefánsdóttir var varabæjarfulltrúi fyrir Sjálfstæðisflokkinn á árunum 2010-2014. Sat í hafnarstjórn sem aðalmaður á þeim tíma og núna sem varamaður fyrir hönd Sjálfstæðisflokksins. Þegar ferill og fundargerðir bæjarstjórnar, bæjarráðs og skipulags- og byggingarráðs eru skoðaðar vakna upp spurningar um það hvort hlutleysis hafi verið gætt. Þetta mál hefur verið ítrekað tekið upp og synjað allt frá árinu 2009 þar til nú þegar Sjálfstæðisflokkur kemst í meirihluta. Til vitnis um þetta eru 46 fundargerðir (þar sem fulltrúar Sjálfstæðisflokks hafa beitt sér fyrir því að húsið sé rífið gegn álit fagaðila eins og Byggðarsafns Hafnarfjarðar, Húsafriðunarnefndar ríkisins og Minjastofnunar Íslands, sjá fskj. 16. Sér í lagi er þetta athyglisvert í ljósi þess að almennt er lögð mikil áhersla á verndun bygginga og hverfa í gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar.

Krafa um frestun réttaráhrifa hinnar kæru ákvörðunar styðst við 3. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. 2. mgr. 29. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Byggja kærendur á því með vísan til þess sem fram er komin að kæran muni leiða til þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Verði réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar ekki frestað mun það leiða til þess að leyfi verði gefið út fyrir niðurrifi hússins að Hellubraut 7 og það verður rífið samstundis. Kærendur telja því lagaskilyrði vera fyrir hendi til að fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar enda mun útgáfa byggingarleyfis vera í samræmi við skipulagsáætlanir á svæðinu, sbr. 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Þá liggur fyrir álit Minjastofnunar í málinu um fyrirliggjandi teikningar af húsinu sem gert er ráð fyrir að muni rísa að Hellubraut 7, sbr. 4. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sem virðist vera virt að vettugi af hálfu skipulagsyfirvalda Hafnarfjarðarbæjar, sjá fskj. 13. Verði réttaráhrifum hinnar kæru ákvörðunar ekki frestað mun það hafa í för með sér óafturkræf áhrif.

Að neðan eru tilgreind þau gögn sem fylgja þessari kæru.

Undirritaður lögmaður veitir nánari upplýsingar verði eftir því leitað.

Virðingarfyllst,


Óskar Sigurðsson hrl.

Hjálögð gögn:

1. Húsvörndun í Hafnarfirði. Stefnumörkum, dags. 2002.
2. Deiliskipulag Suðurgata-Hamarsbraut. Húsaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar, 2009.
3. Bréf Húsafriðunarnefndar vegna Hellubrautar 7, dags. 5. maí 2009.
4. Deiliskipulag, greinargerð og skipulagsskilmálar Suðurgata-Hamarsbraut, dags. 20. maí 2010, br. 27. janúar 2011 og 25. mars 2011.
5. Bókun Húsafriðunarnefndar, dags. 1. febrúar 2012.
6. Fundargerð Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðarbæjar, dags. 6. mars 2012.
7. Greinargerð með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, dags. 10. júlí 2014.
8. Bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 3. september 2015.
9. Tillaga að breytingu að deiliskipulagi vegna Hellubrautar 5 og 7, dags. 22. júní 2016.
10. Bréf lögmanns kæranda til Hafnarfjarðarbæjar, dags. 5. júlí 2016.
11. Athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi, dags. 23. september 2016.
12. Umsögn vegna athugasemda Hellubraut 5 og 7, dags. 23. september 2016.
13. Bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 7. desember 2016.
14. Yfirlýsing, dags. 25. janúar 2017.
15. Tilkynning um auglýsingu breytingar á deiliskipulagi, dags. 17. janúar 2017.
16. Samantekt á 46 fundargerðum Hafnarfjarðarbæjar.
17. Auglýsing um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 31. janúar 2017.