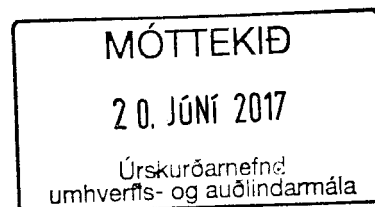


Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
101 Reykjavík,



Hafnarfirði 19. júní 2017

## **Kæra**

### **vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Fornubúðir 5, Hafnarfirði**

#### **I. Kæra, kröfugerð og aðild**

Eigendur fasteignarinnar Suðurgötu 70, Hafnarfirði, Sigurjón Ingvason og Rannveig Guðleifsdóttir kæra hér með ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar 27. apríl 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir Fornubúðir 5, Hafnarfirði. Hin kærða ákvörðun var auglýst í stjórnartíðindum 26. maí 2017.

Þess er krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Kærendur eiga aðild að þessu máli m.a. vegna þess að hin kærða ákvörðun hefur bein áhrif á hagsmuni kæranda, nái hún fram að ganga, þar sem bygging sem bæjarstjórn hefur heimilað á lóðinni Fornubúðir 5, Hafnarfirði, kæmi til með að skerða útsýni frá fasteign kæranda, auk þess sem umferð og annað ónæði myndi aukast. Allt þetta er til þess fallið að rýra verðmæti fasteignar kæranda og valda þeim ónæði og ama.

#### **II. Málavextir**

Þann 24. september 2014 hélt skipulags- og byggingaráð Hafnarfjarðar almennan fund í Kænunni, Hafnarfirði, þar sem kynntar voru hugmyndir að skipulagsvinnu fyrir svæðið í kringum Flensborgarhöfn, sem á fundinum var kallað Drafnarsvæðið. Á fundinum kom m.a. fram það sjónarmið bæði almennra fundarmanna og sviðsstjóra skipulagssviðs að byggð ætti að vera lágrest á svæðinu.

Skömmu síðar fór af stað mikil undirbúningsvinna fyrir gerð deiliskipulags á svæðinu. Ráðinn var verkefnisstjóri til að stýra þeirri vinnu og haldnir voru fundir og vinnustofur þar sem bæjarbúum var boðið að taka þátt. Sett var upp vefsíða á vegum verkefnisstjórnar þar sem hægt var að fylgjast með framgangi verksins og koma ábendingum á framfæri (<https://flensborgarhofn.wordpress.com/>).

Á fundi skipulags- og byggingarráðs 9. febrúar 2016 voru lögð fram drög að lýsingu á notkun og skipulagi hafnarsvæðisins og var eftirfarandi bókað um málið:

*1. 1501090 - Flensborgarhöfn starfshópur 2014-2015*

*Lögð fram drög að lýsingu á notkun og skipulagi hafnarsvæðisins. Verkefnisstjóri mætti á fundinn og fór yfir lýsingu.*

*Skipulags- og byggingarráð samþykkir fyrirbyggjandi lýsingu fyrir sitt leyti með þeim breytingum sem fram komu á fundinum um stækkun svæðisins að Stapagötu og leggur til við bæjarstjórn:*

*"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir lýsingu að breyttri notkun og skipulagi hafnarsvæðisins í samræmi við fyrirbyggjandi gögn."*

Skipulagslýsing fyrir svæðið var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 13. apríl 2016. Í skipulagslýsingunni eru lagðar línur fyrir deiliskipulagsvinnu á svæðinu. Skipulagssvæðið liggur, skv. lýsingunni, við Flensborgarhöfn sem er stutt frá miðbæ Hafnarfjarðar. Það er afmarkað af Cuxhavengötu til vesturs, Hvaleyrarbraut og Strandgötu til suðurs og lóðarmörkum Strandgötu 75 (Drafnarhúsið) til austurs. Smábátahöfnin frá Suðurbakka að norðan og að Strandgötu 75 er einnig hluti af skipulagssvæðinu. Fornubúðir 5 eru innan þessa svæðis.

Í skipulagslýsingunni segir m.a. um aðdraganda málsins: *Í september 2014 bauð skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar til opins fundar um framtíð Flensborgarhafnar. Þar voru kynnt áform um að vinna skipulag í sátt við íbúa og hagsmunaaðila og fara í hugmyndaleit og kynningu á verkefninu. Í nóvember sama ár var verkefnastjóri ráðinn til að vinna forsögn að deiliskipulagi fyrir Flensborgarhöfn. Verkefnastjóri vann með stýrihópi skipaðan af Bjarka Jóhannessyni skipulagsstjóra (til september 2015), Þormóði Sveinssyni núverandi skipulagsstjóra, Má Sveinbjörnssyni hafnarstjóra, Ólafi Inga Tómassyni formanni skipulags- og byggingarráðs, Unni Láru Bryde formanni hafnarstjórnar og Ófeigi Friðrikssyni bæjarfulltrúa. Vinnan fólst í greiningu á svæðinu og endurnýjun á samtali við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Hugmyndaleit fór fram í gegnum viðtöl, fundi með aðilum, blogg síðu og vinnustofu í Hafnarborg 21. maí til 21. júní 2015. Skipulagsforsögn sem hér er lögð fram er unnin úr gögnum frá þeirri vinnu.*

Samkvæmt skipulagslýsingunni áttu megin markmið nýs skipulags að vera eftirfarandi:

- Að skapa aðlaðandi stað fyrir íbúa og gesti með sterka tengingu við höfnina og sjávarsíðuna sem og aðliggjandi byggð.
- Lágreistar byggingar sem falla vel að aðliggjandi byggð
- Góð blöndun starfsemis og þjónustu sem dregur að mannlíf.
- Bæta aðkomu gangandi og hjólandi vegfarenda með góðum tengingum við nærliggjandi byggð og miðbæ Hafnarfjarðar.
- Að þróun svæðisins styrki þjónustu við íbúahverfi í nágrenni.
- Bætt aðstaða fyrir smábátahöfn og siglingaklúbb sem eru fyrir á svæðinu.

- Standa vörð um atvinnustarfsemi og aðkomu á Suðurhöfn
- Skipulagið skal vera í samræmi við gildandi aðalskipulag, nema annað sé tekið fram og aðrar áætlanir, s.s. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.
- Að leitað sé vistvænna lausna við þróun svæðisins
- Þróun svæðis verði á forsendum staðarins og dragi fram þau gæði sem hann býr yfir
- Að tekið sé tillit til athugasemda hagsmunaaðila sem fram hafa komið

Í niðurstöðum skipulagslýsingar á bls. 56 segir um byggðamynstur:

- Byggingamagn á svæðinu verði aukið í góðri sátt við aðliggjandi byggð.
- Hæð nýrrar byggðar verði einnig í góðri sátt við nærliggjandi byggð.

Á fundi Hafnarstjórnar 30.9.2016 var eftirfarandi bókað:

*2. 1501090 - Flensborgarhöfn starfshópur 2014-2015*

*Rætt um útfærslur á samkeppni um skipulag Flensborgarhafnar og næsta nágrennis.*

*Hafnarstjórn samþykkir að skipaður verði 5 manna sameiginlegur starfshópur með skipulags- og byggingaráði til að vinna að nánari undirbúningi og útfærslu á samkeppnislýsingu með hliðsjón af nýlega samþykktri skipulagslýsingu af svæðinu*

Á fundi skipulags- og byggingaráðs 4.10.2016 var tillaga Hafnarstjórnar samþykkt og skipaðir fulltrúar í starfshópinn.

Fjallað var um málið á nokkrum fundum Hafnarstjórnar eftir þetta, en ekki verður séð að málið hafi verið á dagskrá skipulags- og byggingaráðs eftir 4.10.2016. Í Hafnarstjórn var bókað á fundi 18.1.2017:

*3. 1701037 - Opin samkeppni um Flensborgarhöfn*

*Lögð fram drög að samningi Hafnarfjarðarhafnar og Arkitektafélags Íslands um samstarf um hugmyndasamkeppni varðandi framtíðarskipulag Flensborgarhafnar. Jafnframt lagt fram minnisblað hafnarstjóra frá undirbúningsfundum með fulltrúum Arkitektafélagsins.*

*Hafnarstjórn samþykkir að fresta afgreiðslu málsins að sinni.*

Á fundi Hafnarstjórnar 1.2.2017 var eftirfarandi bókað:

*2. 1701037 - Opin samkeppni um Flensborgarhöfn*

*Rætt um frekari undirbúning og tímasetningar fyrir opna samkeppni um Flensborgarhöfn.*

Ekki verður séð að fjallað hafi verið um málið í nefndum bæjarins eftir þennan fund.

Í skipulagsráði 23.8.2016 var lagt fram erindi frá lóðarhafa Fornubúða 5 þar sem kynnt voru áform um viðbyggingu við fasteignina.

Í skipulags- og byggingaráði var samþykkt 24.1.2017 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóðinni Fornubúð 5 sbr. eftirfarandi bókun:

*6. 1608293 - Fornubúðir 5, byggingaráform*

*Tekið fyrir að nýju.*

*Lagt fram erindi Eignarhaldsfélagsins Fornubúðar 5 og tillaga að deiliskipulagsbreytingu á "Deiliskipulagi Suðurhafnar í Hafnarfirði" samkvæmt meðfylgjandi teikningu Batteriis dags. 18.1.2017*

*Skipulags- og byggingarráð fagnar því að starfsemi Hafrannsóknarstofnun muni flytja starfsemi sína í Hafnarfjörð.*

*Mikilvægt er að vel takist til við hönnun fyrirhugaðar byggingar sem er á mjög áberandi stað á hafnarsvæðinu og blasir við miðbænum.*

*Skipulags- og byggingarráð leggur áherslu á að byggingin verði brotin upp með efni og formi og að útlitsteikningar verði lagðar fyrir ráðið.*

*Skipulags- og byggingarráð heimilar fyrir sitt leyti að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og leggur til við bæjarstjórn:*

*"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir að auglýsa deiliskipulagsbreytingu á*

*"Deiliskipulagi Suðurhafnar í Hafnarfirði" í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010."*

*1701\_deiliskipulagsbreyting 01.pdf*

*1701-skýringaruppdrættir.pdf*

Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum 1.2.2017 að auglýsa tillöguna.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi var auglýst 28.2.2017. Kærendur sendu inn athugasemdir við tillöguna.

Málið var tekið fyrir á fundi skipulags- og byggingaráðs 25.4.2017 og þar voru lagðar fram athugasemdir kærenda dags. 10.4.2017 og svör skipulagsfulltrúa dags. 18.4.2017. Skipulags- og bygginganefnd samþykkti umsögn skipulagsfulltrúa og lagði til við bæjarstjórn að deiliskipulagstillagan yrði samþykkt. Bókað var eftirfarandi:

*2. 1608293 - Fornubúðir 5, byggingaráform*

*Tekið fyrir að nýju en skipulags- og byggingarráð heimilaði fyrir sitt leyti að deiliskipulagsbreytingin yrði auglýst í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem samþykkt var í bæjarstjórn 1.2. s.l.*

*Tillagan var auglýst frá 28.02.2017-11.04.2017 og athugasemd barst með bréfi dags. 10.04.2017.*

*Lögð fram greinagerð skipulagsfulltrúa dags. 18.04.2017.*

*Skipulags- og byggingarráð samþykkir umsögn skipulagsfulltrúa og fyrir sitt leyti fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagi Fornubúða 5 og að málinu verði lokið í samræmi við 42. gr. skipulagslaga 123/2010. og gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar Hafnarfjarðar:*

*"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir tillögu að deiliskipulagi Fornubúða 5 og að málinu verði lokið í samræmi við 42.gr. laga 123/2010."*

*Fornubúðir 5 aths. við deiliskipulag Sigurjón Ingvarss.pdf*

*Fornubúðir 5 svör v. ath. 18.04.2017.pdf*

*Fornubúðir 5\_br.dsk-lagfært.pdf*

*1701-skýringarupprættir.pdf*

Á fundi bæjarstjórnar 27.4.2017 var fjallað um málið. Bæjarstjórn samþykkti deiliskipulagstillöguna með 7 atkvæðum gegn 3. Fulltrúar minnihluta bókuðu að ekki væri eðlilegt að deiliskipuleggja þessa einu lóð heldur ætti að skoða fyrirhugað deiliskipulagssvæði í heild sinni, eins og áformað hafði verið. Bókun um málið í fundargerð er svohljóðandi:

*1. 1608293 - Fornubúðir 5, byggingaráform*

*2.liður úr fundargerð skipulags- og byggingaráðs frá 25.apríl sl.*

*Tekið fyrir að nýju en skipulags- og byggingarráð heimilaði fyrir sitt leyti að deiliskipulagsbreytingin yrði auglýst í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem samþykkt var í bæjarstjórn 1.2. s.l.*

*Tillagan var auglýst frá 28.02.2017-11.04.2017 og athugasemd barst með bréfi dags. 10.04.2017.*

*Lögð fram greinagerð skipulagsfulltrúa dags. 18.04.2017.*

*Skipulags- og byggingarráð samþykkir umsögn skipulagsfulltrúa og fyrir sitt leyti fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagi Fornubúða 5 og að málinu verði lokið í samræmi við 42. gr. skipulagslaga 123/2010. og gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar Hafnarfjarðar:*

*"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir tillögu að deiliskipulagi Fornubúða 5 og að málinu verði lokið í samræmi við 42.gr. laga 123/2010."*

*Bæjarfulltrúi Gunnar Axel Axelsson tók til máls. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir.*

*Bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir tekur til máls.*

*Til máls tekur bæjarfulltrúi Elva Dögg Ásudóttir Kristinsdóttir.*

*Bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir tekur til máls öðru sinni. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir. Bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir svarar andsvári.*

*Til andsvars öðru sinni kemur bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdótti. Bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir svarar andsvári öðru sinni.*

*2. varaforseti Kristinn Andersen tekur við fundarstjórn.*

Bæjarfulltrúi Guðlaug Kristjánsdóttir tekur til máls. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Elva Dögg Ásudóttir Kristinsdóttir. Bæjarfulltrúi Guðlaug Kristjánsdóttir svarar andsvari. Til andsvars öðru sinni kemur bæjarfulltrúi Elva Dögg Ásudóttir Kristinsdóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Gunnar Axel Axelsson.

Forseti Guðlaug Kristjánsdóttir tekur við fundarstjórn.

Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir tekur til máls. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Eva Lín Vilhjálmsdóttir. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari.

Bæjarfulltrúi Gunnar Axel Axelsson tekur til máls undir liðnum fundarsköp.

Bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir kemur upp í andsvar við ræðu bæjarfulltrúa Rósu Guðbjartsdóttur. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari.

Bæjarfulltrúi Elva Dögg Ásudóttir Kristinsdóttir kemur upp í andsvar. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir kemur upp og ber af sér ámæli.

Bæjarfulltrúi Gunnar Axel Axelsson tekur til máls.

1. varaforseti Adda María Jóhannsdóttir tekur við fundarstjórn.

Bæjarfulltrúi Guðlaug Kristjánsdóttir tekur til máls. Bæjarfulltrúi Gunnar Axel Axelsson kemur upp í andsvar. Bæjarfulltrúi Guðlaug Kristjánsdóttir svarar andsvari.

Gunnar Axel Axelsson kemur upp í andsvar öðru sinni.

Guðlaug Kristjánsdóttir tekur við fundarstjórn.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir með 7 atkvæðum gegn 3 tillögu að deiliskipulagi Fornubúða 5 og að málinu verði lokið í samræmi við 42.gr. laga 123/2010. Einn bæjarfulltrúi situr hjá.

Einar Birkir Einarsson gerir grein fyrir atkvæði sínu.

Fundarhlé kl. 18:23.

Fundi framhaldið kl. 18:50.

Bæjarfulltrúi Elva Dögg Ásudóttir og Kristinsdóttir kmeur upp og leggur fram svohljóðandi bókun f.h. bæjarfulltrúa Samfylkingar og Vinstri grænna:

"Bæjarfulltrúar Vinstri grænna og Samfylkingar óska að bókað verði eftirfarandi: Höfnin og umhverfi hennar er atvinnusvæði sem ber að standa vörð um. Höfn Hafnarfjarðar er auðkenni Hafnarfjarðar og skiptir miklu máli að íbúabyggð og skrifstofuhúsnæði hreki ekki í burtu hafnarstarfseminna. Ef blanda á hafnarstarfsemi við aðra starfsemi eða íbúabyggð ber að gera það með heilstæðum hætti og vanda til verka, ekki með einstaka deiliskipulagsbreytingum eftir óskum eigenda lóða á hafnarvæðinu. Ekki verður séð hvaða tilgangi það þjóni að veita umræddum lóðarhafna byggingarétt sem er langt umfram þörf Hafrannsóknarstofnunar fyrir húsnæði og á skjön við fyrirliggjandi deildiskipulagsforsögn svæðisins."

Fornubúðir 5 svör v. ath. 18.04.2017.pdf

Fornubúðir 5 aths. við deiliskipulag Sigurjón Ingvarss.pdf

Augl.Fréttabl.Fornub.5-28-02-2017.pdf

Þess ber að geta sérstaklega að skipulagslýsing fyrir Flensborgarhöfn lá aldrei frammi við meðferð erindis varðandi Fornubúðir 5 hjá nefndum bæjarins. Í bókunum um Fornubúðir 5 í fundargerðum er hennar hvergi getið og fram kemur í umræðum á fundi bæjarstjórnar 27.4.2017 að hún var aldrei lögð fram í þessu máli og að fulltrúar í skipulagsnefnd sem tóku þátt í afgreiðslu málsin höfðu ekki fengið hana í hendur.

Þann 7. júní 2017 birti Hafnarfjarðarbær tilkynningu um málið á heimasíðu sinni. Þar segir m.a.: „*Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti 27. 04. 2017 breytingu á deiliskipulagi Suðurhafnar vegna lóðarinnar Fornubúðir 5. Tillagan var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemd barst og hefur þeim, sem gerðu athugasemd, verið send umsögn sveitarstjórnar. Sú breyting var gerð frá auglýstri tillögu að heimilt verður að reisa skrifstofu- og þjónustuhús með bilakjallara og veittar heimildir til herra nýtingarhlutfalls, aukinnar hámarkshæðar bygginga og stækkunar byggingarreits.*“

Ekki hefur fengist útskýrt af hálfu bæjarins hvað liggur að baki því sem segir í fréttatilkynningunni um að breyting hafi verið gerð frá auglýstri tillögu, en ekkert er bókað í fundargerðum um breytingar á tillögunni frá því hún var auglýst.

### **III. Málsástæður og lagarök**

Kærendur telja fjölmarga ágalla vera á hinni kærðu ákvörðun og svo verulega að það varði ógildinguna hennar, sbr. eftirfarandi:

#### **III.1. Nauðsynleg gögn lágu ekki frammi í málinu**

Fram hefur komið að skipulagslýsing frá 2016 fyrir deiliskipulagssvæðið Flensborgarhöfn lá ekki frammi þegar fjallað var um erindi lóðarhafa að Fornubúðum 5 um deiliskipulagsbreytingu. Málið var afgreitt úr nefndum bæjarins án þess að fjallað væri um að verið var að víkja frá nýsamþykkri skipulagslýsingu sem vinna átti eftir við deiliskipulag svæðisins. Sumir nefndarmenn höfðu ekki hugmynd um þennan áreksstur áður samþykktar skipulagslýsingar og hinnar nýju tillögu. Málið var því keyrt í gegnum stjórnkerfi bæjarins á fólskum forsendum og þeir sem tóku þátt í ákvarðanatöku voru ekki nægilega upplýstir. Það er ekki í samræmi við meginreglur stjórnsýslunnar að taka ákvörðun án þess að fjallað sé um svo mikilvæg atriði og án þess að nauðsynleg gögn liggi frammi. Í því sambandi vísast m.a. til 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

### **III.2 Nauðsynlegar athuganir voru ekki gerðar áður en málið var afgreitt**

Þar sem tillaga að breyttu deiliskipulagi að Fornubúðum 5 fól í sér mun meira byggingarmagn og umfangsmeiri starfsemi á hafnarsvæðinu en gert var ráð fyrir í áður samþykktri skipulagslýsingu var nauðsynlegt að kanna hvaða áhrif það myndi hafa á umferð á svæðinu og nágrenni, t.d. að kanna hvort umferðaræðar til og frá svæðinu anni meiri umferð. Engin slík athugun var gerð eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa frá 18.4.2017. Málið var því ekki nægilega upplýst þegar ákvörðun var tekin, sbr. m.a. 10. gr. stjórnsýslulaga.

### **III.3 Ekki var fjallað um öll atriði í framkomnum athugasemdum og lítið um önnur**

Í athugasemdum sem kærendur sendu inn vegna auglýsingar deiliskipulagstillögunnar var fjallað um nokkur atriði sem kærendum þóttu gagnrýniverð. Í umsögn skipulagsfulltrúa sem lögð var til grundvallar sem svar við þessum athugasemdum við afgreiðslu málsins í skipulags- og byggingarráði og bæjarstjórn var aðeins fjallað um hluta þessara athugasemda.

Þau atriði sem kærendur gerðu athugasemdir við voru eftirfarandi:

1. Ósamræmi við aðalskipulag
2. Deiliskipulag svæðisins á að vinna sem eina heild
3. Byggingarmagn og hæð byggingar of mikil
4. Skerðingar á eignum í nágrenni vegna útsýnisskerðingar og umferðar

Í umsögn skipulagsfulltrúa er ekki fjallað um öll þau atriði sem gerð var athugasemd við. Til dæmis er ekki vikið að því einu orði að verið sé að taka eina lóð út úr áður ákveðnu deiliskipulagssvæði sem skilgreint var í skipulagslýsingu fyrir Flensborgarhöfn og gerbreyta þeim hugmyndum sem þar koma fram. Þá er beinlínis sagt í umsögninni að ekki verði lagt mat á þau sjónarmið að aukin umferð eigi eftir að valda ónæði, enda hefur bærinn ekki látið gera neina könnun á því hvaða áhrif stóraukið byggingarmagn mun hafa á umferðarmál. Þá er ekki fjallað að neinu viti um útsýnisskerðingu og augljóst að engin athugun fór fram á vegum bæjarins á því atriði.

Með því að fjalla aðeins um hluta athugasemda var brotið gegn 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga, en þar segir m.a. að í umfjöllun nefnda skuli taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þar er að sjálfsögðu átt við allar athugasemdir en ekki bara hluta þeirra.

### **III.4. Ekki er rétt að taka hluta svæðisins til sérmeðferðar**

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal deiliskipulag gert fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Því er það almennt ekki í samræmi við skipulagslög að



skipuleggja einstakar lóðir sérstaklega, þó að slíkt geti verið heimilt þegar um minniháttar breytingar er að ræða.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18.4.2017 telur hann heimilt að taka þessa lóð fyrir sérstaklega þar sem deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Kærendur geta ekki fallist á þetta sjónarmið.

Í fyrsta lagi ber almennt að fara með breytingu á deiliskipulagi eins og gerð nýs deiliskipulags 1. mgr. 43. gr. og gilda því allar sömu meginreglur í slíkum málum.

Í öðru lagi þá er ætlunin að vinna allt deiliskipulag á svæðinu upp á nýtt og er aðstaðan því mjög lík því þegar ekkert deiliskipulag er til staðar. Búið var að afmarka svæði, þ.e. Flensborgarhöfn, sem taka átti til algjörar endurskoðunar og vinna þar deiliskipulag frá grunni. Það er andstætt meginreglum um gerð deiliskipulags að taka eina lóð innan þessa skilgreinda deiliskipulagssvæðis og samþykka á henni sérstakt deiliskipulag sem er bæði á skjön við gildandi skipulag á svæðinu og niðurstöður skipulagslýsingar frá febrúar 2016.

### **III.5. Skortur á samráði**

Samkvæmt 4. mgr. 12. gr. skipulagslaga skal við gerð skipulagsáætlana eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu.

Hafnarfjarðarbær leitaði vissulega eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa þegar unnið var að skipulagslýsingu Flensborgarhafnar svæðisins. Hins vegar var það ekki gert þegar ákveðið var að taka eina lóð á svæðinu og skipuleggja hana sérstaklega á allt annan hátt en íbúar höfðu kallað eftir í undirbúningsvinnu vegna Flensborgarhafnar.

Íbúar voru aldrei upplýstir um það sérstaklega að þessi lóð, Fornubúðir 5, væri innan skipulagssvæðisins við Flensborgarhöfn og að verið væri að víkja frá þeim hugmyndum sem settar voru fram í skipulagslýsingunni. Þannig var beitt blekkingum til þess að fela það að bæjaryfirvöld voru hætt við að taka tillit til sjónarmiða bæjarbúa. Telja má víst að fleiri bæjarbúar hefðu sent inn athugasemdir við deiliskipulagstillögu um Fornubúðir 5, ef hún hefði verið kynnt á réttum forsendum.

Telja verður að með þessu hafi skipulagsyfyrvöld bæjarins brotið gegn ákvæðum um samráð við íbúa og um kynningu deiliskipulagsbreytinga með því að gera bæjarbúum ekki grein fyrir samhengi skipulagslýsingar fyrir Flensborgarhöfn og deiliskipulagsbreytingar fyrir Fornubúðir 5.

### III.6 Misræmi varðandi grundvöll málsins, auglýsingar og útgáfur deiliskipulagstillögu

Á fundi bæjarstjórnar 1. febrúar 2017 var samþykkt að auglýsa deiliskipulagsbreytinguna í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var tillagan auglýst með þeirri tilvísun.

Í fréttatilkynningu Hafnarfjarðarbæjar frá 7. júní 2017 segir hins vegar að tillagan hafi verið auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það hefði að sjálfsögðu átt að auglýsa hana með vísan til 1. mgr. 43. gr. en það var ekki gert og hlítur því auglýsingin að vera ógild þar sem hún er ekki byggð á réttum lagalegum grunni.

Eins og segir í málavaxtalýsingu er talað um breytingar frá auglýstri tillögu í fréttatilkynningu um málið á vefsíðu bæjarins. Ekki hafa fengist svör um það hvaða breytingar er um að ræða. Það er þó auðséð að tillaga sem samþykkt var að auglýsa á fundi bæjarstjórnar í febrúar 2017 er ekki sú sama og samþykkt var eftir auglýsingu, á fundi bæjarstjórnar 27. apríl 2017, enda er sú síðarnefnda auðkennd „lagfærð“ í fylgiskjalalista fundargerðar. Sú breyting sem blasir við þegar tillögurnar eru bornar saman er að á þeirri síðari er búið að bæta við 8.000 fermetra bílakjallara og færa nýtingarhlutfall lóðar úr 1,36 í 1,9. Þetta er auðvitað mjög stórvægileg breyting á deiliskipulagstillögunni og á að leiða til þess að tillagan sé auglýst að nýju, sbr. 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Það var ekki gert og hlítur þessi stóri galli á málsmeðferð að leiða til ógildingar á hinn kærðu ákvörðun.

### III.7. Ósamræmi við aðalskipulag

Deiliskipulag skal vera í samræmi við aðalskipulag, sbr. m.a. 2. mgr. 28. gr. og 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga, sbr. og ákvæði um landnotkunarflokka í grein 6.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Kærendur telja það ekki í samræmi við aðalskipulag að gera ráð fyrir stórríkisstofnun inni á deiliskipulagssvæðinu.

Í greinargerð með aðalskipulagi fyrir Hafnarfjörð 2013-2025 kemur m.a. fram um hafnarsvæði bæjarins í kafla 2..2.7. bls. 51 að á svæðinu sé leyfilegt að staðsetja verslanir og þjónustustarfsemi tengda höfninni.

Í aðalskipulaginu er skilgreindur annar landnotkunarflokkur fyrir opinberar stofnanir og nær hann ekki til hafnarsvæðisins. Það er flokkurinn „Samfélagsþjónusta“ sem er skilgreindur svo:

*Á þessum svæðum skulu vera stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkisins, sveitarfélagsins eða annarra aðila. Ekki skal gera ráð fyrir annarri atvinnustarfsemi eða íbúðum á þessum svæðum nema húsvarðaríbúðum í einstökum tilvikum.*

Það er alveg ljóst að þurft hefði að breyta aðalskipulagi bæjarins áður en samþykkt væri deiliskipulagsbreyting sem gerir ráð fyrir ríkisstofnun á hafnarsvæðinu.

Starfsemi Hafrannsóknarstofnunar er ekki eins og hver önnur skrifstofustarfsemi fyrirtækja. Þarna er um að ræða mjög stóra rannsóknarstofnun með viðamikla starfsemi. Stofnunin rekur m.a. rannsóknarskip sem gert er ráð fyrir að gerð verði út frá höfninni á umræddu skipulagssvæði.

### III.7 Röskun á byggðamynstri o.fl.

Bygging sem heimiluð var með breytingu á deiliskipulagi að Fornubúðum 5, stingur mjög í stúf við byggingar sem eru fyrir á hafnarsvæðinu og í nágrenni þess. Hún er tvöfalt hærra en aðrar byggingar á svæðinu og hefur því slæm sjónræn áhrif á svæðið í heild sinni.

Hún er ennfremur í ósamræmi við það byggðamynstur sem búið var að samþykka að ætti að ríkja á svæðinu þegar gert yrði nýtt deiliskipulag fyrir Flensborgarhöfn í heild sinni, sbr. skipulagslýsingu frá febrúar 2016.

Byggingin skerðir útsýni frá fasteignum við Strandgötu, Suðurgötu og Hringbraut og rýrir þar með verðmæti fasteignanna og veldur eigendum þeirra fjártjóni og miska. Sér í lagi er mikill missir að útsýni yfir Álftanesið að Garðakirkju og sólarlagsútsýni sem hverfur að stórum hluta bak við fyrirhugaða byggingu.

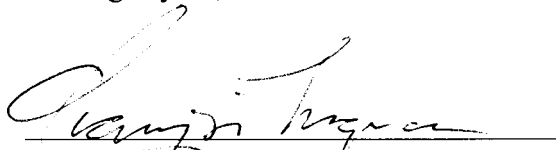
Byggingarmagnið er einnig allt of mikið miðað við þær umferðaræðar sem liggja frá svæðinu. Í götum í næsta nágrenni við hafnarsvæðið eru nú þegar miklir örðugleikar við að fá bílastæði og duga stæði á svæðinu varla fyrir íbúa. Það er því viðbúið að það stefni í mikið óefni ef það á að leyfa nánast ótakmarkað byggingarmagn inni á hafnarsvæðinu.

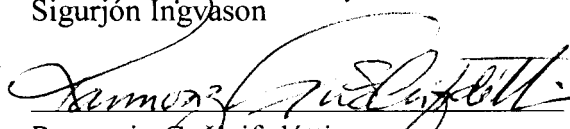
Ekkert af þessum atriðum var kannað sérstaklega af skipulagsyfirvöldum í Hafnarfirði áður en hin kærða deiliskipulagsbreyting var samþykkt og var þar með brotið gegn 10. gr. stjórnsýslulaga auk þess er skipulagsbreytingin svo skaðleg og í svo miklu ósamræmi við gildandi skipulag og skipulagslýsingu að hana ber að ógilda.

### IV. Ákilnaður

Kærendur áskilja sér rétt til þess að koma á framfæri frekari gögnum og málsástæðum ef ástæða verður til. Ennfremur er óskað eftir að fá að koma að andsvörum ef skilað verður greinargerð af hálfu Hafnarfjarðarbæjar eða annarra sem kunna að eiga aðild að málinu.

Virðingarfyllst,

  
Sigurjón Ingvason

  
Rannveig Guðleifsdóttir

Fylgiskjöl:

1. Fundargerð 24.9.2014 um skipulag Drafnarsvæðis
2. Vefsíða verkefnisstjóra um skipulag Flensborgarhafnar
3. Fundargerð skipulags- og byggingarráðs 09.02.2016
4. Fundargerð bæjarstjórnar 13.04.2016
5. Skipulagslýsing fyrir Flensborgarhöfn febrúar 2016
6. Fundargerð hafnarstjórnar 30.9.2016
7. Fundargerð skipulags- og byggingaráðs 4.10.2017
8. Fundargerð hafnarstjórnar 18.1.2017
9. Fundargerð hafnarstjórnar 1.2.2017
10. Fundargerð skipulags- og byggingarráðs 23.8.2016
11. Fundargerð skipulags- og byggingarráðs 24.1.2017
12. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Fornubúðir 5
13. Skýringaruppdrættir með tillögu um deiliskipulagsbreytingu fyrir Fornubúðir 5
14. Fundargerð bæjarstjórnar 1.2.2017
15. Auglýsing 28.2.2017
16. Athugasemdir kæranda dags. 10.4.2017
17. Svör skipulagsfulltrúa dags. 18.4.2017
18. Fundargerð skipulags- og byggingaráðs 25.4.2017
19. Fundargerð bæjarstjórnar 27.4.2017
20. Deiliskipulagstillaga sem lá fyrir fundi bæjarstjórnar 27.4.2017
21. Hljóðupptaka af fundi bæjarstjórnar 27.4.2017  
<https://livestream.com/accounts/5108236/events/2361147/videos/155129639>
22. Aðalskipulag Hafnarfjarðar  
<https://www.hafnarfjordur.is/ibuar/hverfaskipting/adalskipulag/>
23. Auglýsing í stjórnartíðindum 26. maí 2017
24. Fréttatilkynning Hafnarfjarðarbæjar
25. Tölvupóstur til skipulagsfulltrúa 14. júní 2017