

**STEFNA**

Óskar Sigurðsson hrl.

LEX,  
Borgartúni 26,  
105 Reykjavík

**Gjörir kunnugt:**

Að hann þurfi fyrir hönd Jakobs Más Ásmundssonar, kt. 200275-3499, og Guðbjargar Hrannar Óskarsdóttur, kt. 210875-5659, bæði til heimilis að Hamarsbraut 8, Hafnarfirði, og Sigrúnar Arnardóttur, kt. 311281-5269, og Sölva Sveinbjörnssonar, kt. 091075-4669, bæði til heimilis að Hamarsbraut 6, Hafnarfirði, að höfða mál fyrir Héraðsdómi Reykjaness á hendur Hafnarfjarðarkaupstað, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, Hafnarfirði, og Gunnari Hjaltalín, kt. 080646-4109, til heimilis að Sævangi 44, Hafnarfirði, til ógildingar á deiliskipulagi og byggingarleyfi.

**DÓMKRÖFUR:**Aðalkrafa

Stefnendurnir Jakob Már og Guðbjörg Hrönn annars vegar og Sigrún og Sölvi hins vegar gera, hvort um sig, eftirfarandi dómkröfur:

Að felld verði úr gildi ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðarkaupstaðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytingu á deiliskipulaginu *Suðurgata-Hamarsbraut* frá 2011, fyrir lóðirnar Hellubraut 5 og Hellubraut 7, sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 31. janúar 2017.

Að felldar verði úr gildi ákvarðanir byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarkaupstaðar, dags. 23. ágúst 2017, um að samþykkja umsóknir um byggingarleyfi að Hellubraut 5 og Hellubraut 7.

Varakrafa

Stefnendurnir Jakob Már og Guðbjörg Hrönn annars vegar og Sigrún og Sölvi hins vegar gera, hvort um sig, þær dómkröfur að felldar verði úr gildi ákvarðanir byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarkaupstaðar, dags. 23. ágúst 2017, um að samþykkja umsóknir um byggingarleyfi að Hellubraut 5 og Hellubraut 7.

Þá krefjast stefnendurnir Jakob Már og Guðbjörg Hrönn annars vegar og Sigrún og Sölvi hins vegar, hvort um sig, í öllum tilvikum málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu að óskiptu að teknu tilliti til skyldu stefnenda til að greiða virðisaukaskatt af málflytningaspóknun.

**FYRIRSVAR:**

Fyrirsvarsmaður stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar er Haraldur L. Haraldsson, bæjarstjóri, kt. 111141-2669, Forsölum 1, Kópavogi.

**MÁLFLUTNINGSUMBOÐ:**

Óskar Sigurðsson hrl., LEX, Borgartúni 26, Reykjavík, flytur mál þetta fyrir hönd stefnenda.

**MÁLSATVIK:***1. Grundvöllur málsins.*

Stefnendurnir Sigrún Arnardóttir og Sölvi Sveinbjörnsson eru þinglýstir eigendur Hamarsbrautar 6, fastanr. 207-5194, Hafnarfirði. Stefnendurnir Jakob Már Ásmundsson og Guðbjörg Hrönn Óskarsdóttir eru þinglýstir eigendur Hamarsbrautar 8, fastanr. 207-5195, Hafnarfirði, sbr. dskj. 35. Ágreining málsins má rekja til þess að bæjarstjórn Hafnarfjarðarkaupstaðar (hér eftir „**Hafnarfjörður**“) samþykkti breytingu á deiliskipulaginu fyrir Suðurgötu-Hamarsbraut frá 2011 fyrir lóðirnar Hellubraut 5 (ekki með landnúmer) og 7, landnúmer 120817, fastanr. 207-5360 (hér eftir „**deiliskipulagsbreytingin**“), sbr. dskj. 14. Lóðin að Hellubraut 5 liggur gegnt lóðinni að Hamarsbraut 6 og lóðin að Hellubraut 7 gegnt lóðinni að Hamarsbraut 8, sbr. dskj. 36. Ákvörðun stefnda Hafnarfjarðar sem krafist er ógildingar á, að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála af hálfu stefnendanna Jakobs Mús og Sölva, sbr. dskj. 29. Í úrskurði nefndarinnar frá 15. maí 2017 í máli nr. 15/2017 var hafnað kröfu um að ógilda ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna, sbr. dskj. 29. Byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar samþykkti byggingaráform á lóðunum að Hellubraut 5 og 7 á afgreiðslufundi 23. ágúst 2017 á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar, sbr. dskj. 31, 32 og 33. Þess er aðallega krafist að deiliskipulagsbreytingin og ákvarðanir um að samþykkja byggingaráformin verði ógiltar með dómi. Til vara er þess krafist að ákvarðanir um að samþykkja byggingaráformin verði ógiltar með dómi.

*2. Friðað einbýlishús á lóðinni að Hellubraut 7. Auð lóð að Hellubraut 5.*

Lóðirnar sem deiliskipulagsbreytingin varðar liggja á áberandi stað á kletti fyrir ofan aðalgötu Hafnarfjarðar, Strandgötu. Á lóðinni að Hellubraut 7 stendur 190,4 fermetra einbýlishús sem var byggt árið 1907, sbr. dskj. 3 og 35. Húsið er friðað á grundvelli aldurs þess, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Húsið samanstendur af íbúðarhúsi sem er 127,5 fermetrar og var byggt árið 1907, bílskúr sem er 27,6 fermetrar byggður árið 1940 og 35,3 fermetra geymslu byggð árið 1945. Húsið er ein hæð á kjallara með rishæð (nýtanleg hæð). Húsið er klætt bárujárni og undirstöður þess eru hlaðnar úr tilhöggnu grjóti. Byggt hefur verið við húsið samkvæmt teikningu frá árinu 1951 bæði við austur- og suðurhlið þess. Samkvæmt sömu teikningu virðist gluggum hafa verið breytt og stórir Hafnarfjarðarkvistir settir á húsið. Húsið hefur einnig verið klætt nútímalegri plastklæðingu og múrað hefur verið upp í kjallaraglugga á vesturhlið. Um ræðir hefðbundna húsagerð sem er einkennandi fyrir gamla bæinn í Hafnarfirði.

Lóðin að Hellubraut 5 tilheyrði áður Hellubraut 7 en með gildistöku deiliskipulagsins *Suðurgata-Hamarsbraut* sem tók gildi 13. apríl 2011 var heimilað að skipta lóðinni í tvær lóðir, þ.e. Hellubraut 5 og 7, sbr. dskj. 5. Lóðin að Hellubraut 5 hefur ekki verið stofnuð formlega.

*3. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 og stefnumörkun húsverndunar í Hafnarfirði.*

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 var staðfest 18. maí 2006, sbr. dskj. 2. Í aðalskipulaginu er sett fram sú stefnumörkun að mikilvægt sé að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðla skuli að varðveislu,

verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist, sbr. dskj. 2, bls. 68.

#### 4. Undirbúningur að gerð deiliskipulagsins Suðurgata-Hamarsbraut á árunum 2008-2010.

Á árunum 2008 til 2010 var deiliskipulag fyrir Suðurgötu, Hamarsbraut og Strandgötu í vinnslu hjá Hafnarfirði. Vegna undirbúnings við gerð deiliskipulagsins var framkvæmd húsaskráning af Byggðasafni Hafnarfjarðar árið 2009, sbr. dskj. 3. Þar er varðveislugildi hússins að Hellubraut 7 metið á grundvelli framangreindra fyrirmæla aðalskipulagsins og út frá almennu varðveislumati. Varðveislugildi hússins er metið ótvírætt en um það segir, sbr. dskj. 3, bls. 14:

„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. [...] 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, sbr. dskj. 4. Þar er lagt til að staða hússins verði tryggð til framtíðar í nýju deiliskipulagi.

#### 5. Deiliskipulagið Suðurgata-Hamarsbraut frá 2011.

Deiliskipulagið Suðurgata-Hamarsbraut (hér eftir „**deiliskipulagið**“) tók gildi 13. apríl 2011, sbr. dskj. 5. Í almennum skilmálum sem settir eru fram í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að stuðla skuli að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja skuli að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Það verði gert með því að virða byggingarstíl núverandi húsa og þess gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu, sbr. dskj. 5, bls. 4. Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum megi aldrei fara yfir 0,45 með þeim undantekningum sem komi fram í skilmálum fyrir einstaka lóðir. Þá beri áður en sótt er um stækkun á húsum byggðum fyrir 1918 að leita álits Byggðasafns Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar. Nýbyggingar og endurbyggingar skuli vera með sama þakformi og sé ráðandi í þeirri götummynd sem húsin standi við en ráðandi þakform við Hamarsbraut og Hellubraut er 21°-45° mænispak, sbr. dskj. 5, bls. 5. Í sérstökum skilmálum deiliskipulagsins er lagt til að lóðinni að Hellubraut 7 verði skipt í tvær lóðir, Hellubraut 5 og 7. Á lóðinni að Hellubraut 5 er heimilað að byggja 1 til 1 1/2 hæðar einbýlishús með þaki með mæni með lágmarksþakhalla 30° innan byggingarreits með innfeldri bílgeymslu. Mælt er fyrir um hámarksnýtingarhlutfall 0,45. Í skilmálum vegna lóðarinnar að Hellubraut 7 kemur fram að húsið sé friðað á grundvelli aldurs þess og að varðveislugildi hússins hafi verið metið ótvírætt af Húsafriðunarnefnd með bréfi 5. maí 2009 og Byggðasafni Hafnarfjarðar í húsaskráningu 2009. Því sé ekki heimilað að að rífa húsið samkvæmt skilmálunum en þó leyft að byggja við húsið og auka nýtingarhlutfall á lóðinni úr 0,16 í 0,43, sbr. dskj. 5, bls. 9.

#### 6. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.

Nýtt aðalskipulag Hafnarfjarðar tók gildi 24. júlí 2014, sbr. dskj. 9. Eitt af markmiðum þess er að varðveita sérkenni Hafnarfjarðar og styrkja megindrætti bæjarmyndarinnar, sjá grein 1.3.1. Þá er mælt fyrir um í greinargerð með aðalskipulaginu að viðhalda skuli tengslum við sögu og menningararf með verndaráætlunum fyrir mannvirki, sbr. grein 1.3.4. Fjallað er um minjavernd

Í grein 2.2.21 en þar kemur m.a. fram að stuðla skuli að varðveislu, verndun og friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfispáttá þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist.

*7. Beiðni eiganda Hellubrautar 7 um að framkvæma breytingar á húsinu.*

Stefndi Gunnar hefur frá árinu 2011 reynt að fá leyfi til að rífa húsið að Hellubraut 7, sbr. dskj. 24, t.d. bls. 10-11 og 13. Stefndi Gunnar óskaði eftir deiliskipulagsbreytingu vegna Hellubrautar 7 í ágúst 2015 og að heimild yrði veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn og byggja hús að Hellubraut 5, sbr. dskj. 24, bls. 10. Með fyrirspurninni voru lagðar fram tvær greinargerðir um ástand hússins, sbr. dskj. 6 og 7. Skipulags- og byggingarfulltrúi heimilaði stefnda Gunnari að láta vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi á sinn kostnað, sbr. dskj. 14. Leitað var eftir áliti Minjastofnunar vegna fyrirspurnarinnar vegna Hellubrautar 7, sbr. dskj. 10 og 11. Stofnunin heimilaði „endurnýjun“ hússins að tilteknum skilyrðum uppfylltum sem eru svohljóðandi:

„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 nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar.“ [áherslubr. undirritaðs]

Í framhaldinu var tillaga að deiliskipulagsbreytingu kynnt nágrönnum, þ. á m. stefnendum, sbr. dskj. 15-19.

*8. Samþykkt breyting á deiliskipulaginu Suðurgata-Hamarsbraut.*

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt af bæjarstjórn Hafnarfjarðar og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 31. janúar 2017, sbr. dskj. 25. Í deiliskipulagsbreytingunni felst breyting á sérstökum skilmálum deiliskipulagsins að því er varðar Hellubraut 5 og 7. Í skilmálunum kemur fram að meginfletir útveggja húsa að Hellubraut 5 og 7 skuli vera klæddir læstri zinkklæðningu, náttúrusteini og timbri. Þá skuli efni á hallandi þakflötum vera læst zinkklæðing. Skilmálar vegna Hellubrautar 5 eru svohljóðandi:

„Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal bílageymsla vera innfelld í húsið. Húsið verði 2 hæðir og hafi þak með mæni að hluta, lágmarkshalli er 30°. Hluti þaks má vera flatur. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.53 (A- og B-rými). Tvö bílastæði verða innan lóðar.“

Skilmálar vegna Hellubrautar 7 eru svohljóðandi:

„Heimilt að rífa núverandi mannvirki á lóðinni og byggja einbýlishús innan byggingarreits. Bílageymsla skal vera innfelld í húsið. Húsið verði 2 hæðir og hafi þak með mæni að hluta, lágmarkshalli er 30°. Hluti þaks má vera flatur. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.6 (A- og B-rými). Tvö bílastæði verða innan lóðar.“

Þá kemur fram að leitað hafi verið álits Minjastofnunar á niðurrifi hússins og að stofnunin hafi ekki lagst gegn því. Á deiliskipulagsuppdættinum er skýringarmynd af fyrirhuguðum húsum og af þeim má sjá með hliðsjón af hinum sérstöku deiliskipulagsskilmálum að húsið að Hellubraut 7 verður mjög frábrugðið hinu friðaða húsi verði það byggt.



9. *Afstaða Minjastofnunar til samþykktra byggingaráforma samkvæmt deiliskipulagsbreytingu.*

Stefnandi Jakob Már óskaði eftir afstöðu Minjastofnunar til heimilaðra byggingaráforma samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni með tilliti til þeirra skilyrða sem stofnunin hafði sett fyrir að heimila endurnýjun hússins í aðdraganda deiliskipulagsbreytingarinnar, sbr. dskj. 21. Í álit Minjastofnunar segir:

„Það er mat Minjastofnunar að tillaga að nýbyggingu á lóðinni Hamarsbraut 7 sem sýnd er í tillögu að deiliskipulagi sé ekki að öllu leyti í samræmi við tilmæli sem fram koma í umsögn stofnunarinnar frá 7.9.2015. Kemur það fram á skýringarmyndum sem sýnir útlit nýrra húsa og götumynd og í skilmálum í 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 mænisþaki, 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 deiliskipulagsupprætti) þá er nýja húsið grafið niður og á neðri hæð er innbyggður bílskúr, ásýnd þess í bæjarmyndinni er önnur en gamla hússins.“

Að mati Minjastofnunar er tillaga að nýbyggingu ekki til þess fallin að styrkja sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Þá er áréttað af hálfu stofnunarinnar að ákvörðun hennar um að heimila endurnýjun hússins hafi verið tekin með þeim skilyrðum að reist yrði hús með sama þakformi og sömu eða mjög svipuðum innbyrðis hlutföllum milli hæðar, lengdar og breiddar.

10. *Kæra á deiliskipulagi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.*

Stefnendurnir Jakob Már og Sölvi kærðu ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna með kæru, dags. 1. febrúar 2017, sbr. dskj. 26. Úrskurðarnefndin féllst ekki á að fella ákvörðunina úr gildi og í rökstuðningi fyrir ákvörðun nefndarinnar kemur m.a. fram að ekki reyni á skilyrði um útlit og form hússins að Hellubraut 7 fyrr en við veitingu byggingarleyfis fyrir nýju húsi á nefndri lóð en deiliskipulagsbreytingin standi því ekki í vegi að sambærilegt hús verði þar reist, sbr. dskj. 29.

11. *Samþykkt byggingaráform að Hellubraut 5 og Hellubraut 7.*

Byggingaráform að Hellubraut 5 og 7 voru samþykkt af byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar á afgreiðslufundi 23. ágúst 2017, sbr. dskj. 31, 32 og 33. Samþykktir aðaluppdrættir eru í samræmi við skýringarmyndir í deiliskipulagsbreytingunni. Stefnendurnir Jakob Már og Sölvi kærðu ákvörðun um að samþykkja byggingaráform að Hellubraut 7 til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála með kæru 18. september 2017, sbr. dskj. 34. Kæran hefur ekki enn verið tekin til meðferðar. Byggingarleyfi hafa ekki verið gefin út samkvæmt upplýsingum frá Hafnarfirði. Ekki liggur fyrir hvort Minjastofnun Íslands muni beita sér vegna málsins.

**MÁLSÁSTÆÐUR:**

Stefnendur krefjast þess aðallega að felld verði úr gildi ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytingu á deiliskipulaginu *Suðurgata-Hamarsbraut* frá 2011, fyrir lóðirnar Hellubraut 5 og Hellubraut 7, og einnig ákvarðanir byggingarfulltrúa um að samþykkja byggingaráform að Hellubraut 5 og 7. Verði ekki fallist á það krefjast stefnendur

til vara að ákvarðanir um að samþykkja byggingaráform á lóðunum að Hellubraut 5 og 7 verði felldar úr gildi með dómi.

Stefnendurnir Jakob Már og Sölvi kröfðust báðir ógildingar á ákvörðun um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna í framangreindu máli fyrir úrskurðarnefndinni en kröfu þeirra var hafnað, sbr. dskj. 26 og 29. Af dómaframkvæmd Hæstaréttar má ráða að ekki er nauðsynlegt að krefjast ógildingar á framangreindum úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. til hliðsjónar *dóm Hæstaréttar í máli nr. 137/2012*. Þeir hafa jafnframt kært ákvörðun um að samþykkja byggingaráform að Hellubraut 7, sbr. dskj. 34. Nefndin hefur ekki úrskurðað í málinu.

Aðild stefnendanna Jakobs Más og Guðbjargar Hrannar byggir á 18. gr. laga nr. 91/1991 þar sem þau eru sameigendur að fasteigninni Hamarsbraut 8 og sömuleiðis aðild stefnendanna Sigrúnar og Sölva en þau eru sameigendur að fasteigninni að Hamarsbraut 6. Sameiginleg aðild framangreindra byggir á 19. gr. laga nr. 91/1991. Aðalkrafan beinist að sveitarfélaginu og stefnda Gunnari en hin umþrætta deiliskipulagsbreyting og samþykkt byggingaráform varða beina hagsmuni hans. Varakrafan beinist aðallega að stefnda Gunnari í samræmi við dómaframkvæmd Hæstaréttar en þar sem byggingarfulltrúi sveitarfélagsins samþykkti byggingaráform þau sem kráfan lýtur að verður sveitarfélaginu til vara gert að þola dóm um þá kröfu einnig, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Aðild stefnenda er m.a. reist á eignarrétti þeirra samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 og nábylis- og grenndarrétti. Stefnendur hafa einstaklegra og verulegra hagsmuna að gæta vegna málsins þar sem stefnendurnir Jakob Már og Guðbjörg Hrönn eru eigendur Hamarsbrautar 8 og stefnendurnir Sigrún og Sölvi eru eigendur Hamarsbrautar 6. Lóðirnar að Hellubraut 5 og 7 standa fremst á Vesturhamrinum í Hafnarfirði og njóta útsýnis út á sjó og alla höfn Hafnarfjarðar. 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 framangreindum lóðum skyggja ekki á. Núverandi byggingarmagn á lóðinni að Hellubraut 7 skiptist niður í íbúðarhúsnæði sem er 128 fermetrar sem er ein hæð á kjallara, með rishæð (nýtanleg hæð), 35,3 fermetra geymslu og bílskúr sem eru 27,6 fermetrar. Geymslan og bílskúrin eru mjög lágreist og niðurgráfin að hluta. Lóðin að Hellubraut 5 er auð. Deiliskipulagsbreytingin, samþykkt byggingaráform og það byggingarmagn sem þau hafa í för með sér á lóðunum Hellubraut 5 og 7 mun koma til með að hafa mikil áhrif á hagsmuni stefnenda. 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. Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóðunum hækkar umtalsvert frá því sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Rétt er að benda á að skuggavarp verður algjört í bakgarði að Hellubraut 6 frá kl. 17 í eftirmiðdaginn vegna fyrirhugaðs húss að Hellubraut 5, sbr. dskj. 14. Stefnendur hafa því verulegra hagsmuna að gæta af kröfum sínum þar sem þau mannvirki sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagsbreytingunni og búið er að samþykkja að muni rísa á lóðunum munu hafa áhrif á útsýni stefnenda, skuggavarp, innsýn þeirra og götumyndina.

**1. Aðalkrafa um ógildingu á ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna og um ógildingu á ákvörðunum um að samþykkja byggingaráform að Hellubraut 5 og 7.**

Stefnendur halda því fram að ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar um að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna sé haldin svo verulegum form- og efnisannmörkum að ógildingu

varði og að ekki séu til staðar veigamikil sjónarmið sem mæli gegn ógildingu ákvörðunarinnar. Verður nú gerð grein fyrir annmörkunum:

*1.1 Deiliskipulagsbreyting í andstöðu við skilyrði Minjastofnunar.*

Stefnendur byggja á því að deiliskipulagsbreytingin að því er varðar byggingaráform á lóðinni að Hellubraut 7 gangi gegn þeim skilyrðum sem Minjastofnun setti fyrir endurnýjun hússins á lóðinni. Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar er húsið að Hellubraut 7 friðað á grundvelli aldurs þess. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar er óheimilt að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Samkvæmt 3. mgr. sömu greinar er Minjastofnun heimilt að afnema friðun.

Minjastofnun heimilaði „endurnýjun“ hússins að Hellubraut 7 og gerði það að skilyrði fyrir ákvörðun sinni um að heimila niðurrif þess að nýtt hús með sama þakformi- og halla og í sömu meginstærðum yrði byggt á grunni hins eldra. Minjastofnun gerði það einnig að skilyrði að húsið myndi vera til þess fallið að styrkja sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar, sbr. dskj. 11.

Húsið sem stendur á lóðinni að Hellubraut 7 er einlyft timburhús með risi, kvisti á framhlið og þaki með mæni. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,43, sbr. dskj. 3, 5 og 21. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu er heimilað að byggja einbýlishús á tveimur hæðum með innfældri bílageymslu með þaki með mæni að hluta og lágmarkshalla 30°. Þá er heimilað að hafa hluta þaks flatan. Heimilað nýtingarhlutfall á lóðinni er í deiliskipulagsbreytingunni hækkað um 40% eða í 0,6. Í deiliskipulagsbreytingunni kemur fram að efni á meginflötum útveggja skuli vera læst zinkklæðning, náttúrusteinn og timbur en efni á hallandi þakflötum skuli vera læst zinkklæðning, sbr. dskj. 14. Hið „endurnýjaða“ hús sem mun koma til með að rísa á lóðinni á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar er því mun stærra að grunnfleti en núverandi hús og þá eru hlutföll milli hæðar, lengdar og breiddar húsformsins önnur. Umfang nýja hússins verður því mun meira þar sem um ræðir tvær fullar hæðir og ris, sbr. dskj. 21. Þá er efnisval og þakgerð frábrugðin þeirri sem er á núverandi húsi. Ekki verður séð hvernig deiliskipulagsbreytingin uppfyllir framangreind skilyrði Minjastofnunar fyrir endurnýjun hússins hvað þá að styrkja sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Minjastofnun hefur tekið undir framangreint, sbr. dskj. 21.

Stefnendur byggja á því að Minjastofnun hafi verið heimilt að setja umrædd skilyrði enda eru þau samofin aðalefni ákvörðunar um að heimila endurnýjun hússins og byggja á málefnalegum sjónarmiðum, sbr. 1. gr. laga nr. 80/2012. Þá eiga skilyrðin sér einnig stoð í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 þar sem kemur fram stuðla skuli að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist, sbr. dskj. 9. Þá er efni skilyrðanna ákveðið og skýrt og meðalhófs gætt af hálfu Minjastofnunar, sbr. 12. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, enda hafði stofnunin fram til þessa hafnað að heimila endurnýjun hússins.

Stefnendur vilja sérstaklega gagnrýna það sem kemur fram í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 15/2017, þ.e. að ekki reyni á skilyrði um útlit og form fyrir en við veitingu byggingarleyfis, sbr. dskj. 29. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er skýrlega tekið fram að mæla skuli fyrir um slík atriði í greinargerð með deiliskipulagi, sbr. 5.3.2.1 gr. skipulagsreglugerðarinnar.

### 1.2 Deiliskipulagsbreyting í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Samkvæmt almennum skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að „nýbyggingar og endurbyggingar húsa skuli vera með sama þakformi og er ráðandi í þeirri götummynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21°-45° við Hellubraut. Samkvæmt sérstökum skilmálum deiliskipulagsins er mælt fyrir um að lágmarksþakhalli að Hellubraut 5 skuli vera 30°, sbr. dskj. 5. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu er mælt fyrir um að þakhalli að Hellubraut 5 og 7 skuli vera 30° í samræmi við hina almennu skilmála deiliskipulagsins. Á hinn bóginn er heimilað að hafa þak með mæni að hluta og að hluti þaks megi vera flatur. Stefnendur byggja á því að það að heimila þak með mæni að hluta og að hafa hluta þaks flatan gangi gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins.

Deiliskipulagsskilmálar eru bindandi, sbr. t.d. 21. tl. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skilmálar geta verið almennir og náð til skipulagssvæðis í heild eða sértækir og gilt um stök mannvirki eða lóðir, sbr. 5.3.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 með síðari breytingum. Stefnendur byggja á því að almennir skilmálar deiliskipulagsins séu bindandi fyrir öll hús sem deiliskipulagið tekur til og að óhjákvæmilega hefði þurft að breyta þeim samhliða breytingum á sértækum skilmálum fyrir lóðirnar að Hellubraut 5 og 7.

### 1.3 Deiliskipulagsbreyting í andstöðu við gildandi aðalskipulag.

Í greinargerð með aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025 kemur fram í grein 3.15 um verndun húsa að stuðla verði að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist, sbr. dskj. 3.

Deiliskipulagið byggir á framangreindri stefnu en þar er varðveislugildi hússins að Hellubraut 7 metið ótvírætt, sbr. dskj. 3 og 5. Var því ekki heimilað að endurbyggja húsið á grundvelli deiliskipulagsins. Sama stefna er einnig sett fram í gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, sbr. dskj. 9. Í ljósi þess að heimilað er að rífa húsið að Hellubraut 7 samkvæmt deiliskipulagsbreytingu byggja stefnendur á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við gildandi aðalskipulag þar sem heimilað er samkvæmt henni að byggja hús sem er svo verulega frábrugðið að útliti, stærð og umfangi og núverandi hús að það geti ekki talist til þess fallið að styrkja ímynd bæjarfélagsins, sbr. 2. mgr. 28. gr. skipulagslaga og 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### 1.4 Aðrir annmarkar.

Í fyrsta lagi byggja stefnendur á því að deiliskipulagsbreytingin feli í sér óhóflega aukningu á nýtingarhlutfalli á lóðunum að Hellubraut 5 og 7 þannig að réttur stefnenda sé fyrir borð borinn, sbr. c-lið 1. mgr. 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samkvæmt greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að flest hús norðan Mýrargötu séu einbýli og að nýtingarhlutfall þeirra lóða sé allt að 0,47, sbr. dskj. 5. Í almennum skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum megi ekki fara yfir 0,45 með þeim undantekningum sem komi fram í skilmálum fyrir einstaka lóðir, sbr. dskj. 5. Á uppdrætti sem fylgir með deiliskipulaginu má sjá að nýtingarhlutfall húsa að Hellubraut með tilliti til heimilaðs byggingarmagns samkvæmt deiliskipulaginu er 0-0,45 að undanskilinni lóðinni að Hellubraut 6 þar sem nýtingarhlutfall er 0,47. Lóðir að Hamarsbraut eru jafnframt að jafnaði með sama nýtingarhlutfall. Samkvæmt sérstökum skilmálum deiliskipulagsins er heimilað nýtingarhlutfall á lóðinni að Hellubraut 5 0,45 og er lóðin að Hellubraut 7 með nýtingarhlutfall 0,43. Með deiliskipulagsbreytingunni er heimilað aukið nýtingarhlutfall á



framangreindum lóðum, nánar tiltekið er heimilað nýtingarhlutfall á lóðinni að Hellubraut 5 0,53 en 0,60 á lóðinni að Hellubraut 7. Um ræðir þar með 18% aukningu á nýtingarhlutfalli á lóðinni að Hellubraut 5 og 40% að Hellubraut 7.

Ekki verður séð að framangreind aukning á nýtingarhlutfalli geti talist málefnaleg. Þá verður ekki séð hvernig aukning á nýtingarhlutfalli að Hellubraut 7 geti talist málefnalegt í ljósi þess að Minjastofnun gerði kröfu um að stærð endurnýjaðs húss yrði svipuð og stærð núverandi húss en stærð núverandi íbúðarhúss að Hellubraut 7 er 127 fermetrar án aðskilins bílskúrs og geymslu. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir nýju 293 fermetra íbúðarhúsi. Það verður því rúmlega helmingi stærra en núverandi íbúðarhús.

Í þessu samhengi verður að líta til staðsetningar lóðanna en þær liggja nálægt sjónum og munu koma til með að skyggja á útsýni og hafa skuggamyndun í för með sér. Allar lóðir er standa við sjóinn á þessum stað eru með nýtingarhlutfall sem fer ekki fram úr 0,45 þannig heimilað nýtingarhlutfall samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni fellur ekki að byggðamynstri og sker sig úr, borið saman við aðrar lóðir á umræddu svæði. Það liggur ekki fyrir nein skýring á þeirri miklu hækkun nýtingarhlutfalls sem um ræðir. Þá hafa engin rök verið færð fram fyrir nauðsyn þess að hækka nýtingarhlutfall á lóðunum svo verulega.

Stefnendur byggja á því að deiliskipulagsbreytingin raski grenndarhagsmunum þeirra það verulega að ógildingunni varði.

Rétt er að vekja athygli á því að rangfærslur koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa varðandi hækkun á nýtingarhlutfalli að Hellubraut 5 og 7, sbr. dskj. 20. Þar segir að „fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga [að því er varðar Hellubraut 7] geri ráð fyrir að heildarstærð nýbyggingar verði allt að 295 m<sup>2</sup>. 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 skipulagsfulltrúi að um ræði aukningu á nýtingarhlutfalli um 8%. Það er rangt þar sem aukningin nemur um 18%.

Í öðru lagi byggja stefnendur á því að deiliskipulagsbreyting fari gegn jafnræðisreglu stjórnsýsluréttar, sbr. 1. mgr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Í greinargerð með deiliskipulaginu er sérstaklega tekið fram að gæta skuli jafnræðis við uppbyggingu að því er varðar hæð húsa og nýtingarhlutfall, sbr. dskj. 5. 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 deiliskipulag. 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. Í báðum tilvikum var nýtingarhlutfall fullnýtt samkvæmt deiliskipulaginu og óskað eftir auknu byggingarmagni. Í báðum tilfellum var því synjað. Verður að telja að fyrirhuguð hús að Hellubraut 5 og 7 séu meiri að stærð og umfangi en búast mátti við í ljósi byggðamynsturs deiliskipulagsreitsins og að gættu jafnræði um nýtingu lóða á svæðinu.

Stefnendur byggja 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. Ekki verður séð hvaða veigamiklu ástæður eða skipulagsrök mæli með deiliskipulagsbreytingu einungis fyrir einn lóðarhafa, stefnda Gunnar. Þá er rétt að geta þess að stefnendurnir Sigrún og Sölvi festu kaup á Hamarsbraut 6 fyrir tveimur árum og voru meðvituð um það deiliskipulag sem gildi fyrir aðliggjandi lóðir. Þau höfðu því réttmætar væntingar til þess að skipulaginu yrði ekki breytt með svo veigamiklum hætti svo sem raun ber vitni.

Í *þriðja lagi* byggja stefnendur á því að málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar hafi verið í andstöðu við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum var ekki kynnt tillagan áður en samþykkt var að auglýsa hana, sbr. einnig 5.6.1 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, sbr. til hliðsjónar dskj. 22.

Í *fjórða lagi* byggja stefnendur á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags. Samkvæmt 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er deiliskipulag skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags og felur í sér að mörkuð er stefna fyrir „heildstæða einingu“, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Þó svo að heimilt sé samkvæmt framangreindum lögum að gera breytingar á deiliskipulagi byggja stefnendur á því að með því að gera svo viðamiklar breytingar einvörðungu á tveimur lóðum innan skipulagssvæðisins með því að heimila aukningu á nýtingarhlutfalli og framkvæmdir í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins og stefnumörkun aðalskipulags hafi verið brotið gegn eðli deiliskipulags.

Í *fimmta lagi* er á því byggt að tveir fulltrúar bæjarstjórnar sem tóku ákvörðun um að samþykkja deiliskipulagið hafi verið vanhæfir til meðferðar málsins á grundvelli 1. mgr. 20. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. Guðlaug Kristjánsdóttir, fulltrúi í bæjarstjórn, er fyrrum maki Kristins Magnússonar sem býr við Hellubraut 3 ásamt börnum þeirra tveggja. Kristinn gerði athugasemdir við deiliskipulagstillöguna 23. september 2016, sbr. dskj. 19. Hann telst því aðili málsins þar sem hann hefur verulegra hagsmuna að gæta en lóð hans er staðsett við hlið lóðarinnar að Hellubraut 5, sbr. dskj. 36. Þá skilaði móðursystir Borghildar Sölveyjar Sturludóttur, Guðrún Margrét Ólafsdóttir, einnig inn athugasemdir við deiliskipulagstillöguna 23. september 2016, sbr. dskj. 19. Hún er búsett að Hamarsbraut 4 en lóð hennar er ská á móti lóðinni að Hellubraut 5. Hefur hún því verulegra hagsmuna að gæta vegna málsins og telst aðili þess.

Í *sjötta lagi* er á því byggt að fulltrúar Sjálfstæðisflokksins í bæjarstjórn sem tóku ákvörðun um að samþykkja deiliskipulagsbreytingu hafi verið vanhæfir til þess að taka afstöðu til málsins, sbr. 1. mgr. 20. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 38/2011, sbr. 6. tölul. 1. mgr. 3. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Stefndi Gunnar var endurskoðandi Hafnarfjarðar til ársins 2011. Hann er í dag endurskoðandi fyrir Sjálfstæðisflokkinn í Hafnarfirði. Kona stefnda 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. Til vitnis um þetta eru 46 fundargerðir þar sem fulltrúar Sjálfstæðisflokks hafa beitt sér fyrir því að húsið sé rífið gegn álit fagaðila, sbr. dskj. 24.

Með vísan til alls ofangreinds verður að telja að hver og einn efnisannmarki og allir saman séu svo verulegir að varði ógildingu ofangreindrar ákvörðunar og að ákvarðanir um samþykkt byggingaráform að Hellubraut 5 og Hellubraut 7 sem eiga sér stoð í deiliskipulagsbreytingunni beri þar með einnig að fella úr gildi samhliða enda byggingaráform ekki í samræmi við skipulagsáætlanir á svæðinu. Um frekari röksemdir vegna krafna um ógildingu samþykktra byggingaráforma vísast til málsástæðna fyrir varakröfu.

Með vísan til framangreinds byggja stefnendur á því að hver og einn annmarki og allir saman leiði til þess að beri að taka kröfur þeirra til greina.

## **2. Varakrafa um að ákvarðanir um samþykkt byggingaráform að Hellubraut 5 og Hellubraut 7 verði felldar úr gildi.**

Stefnendur byggja á því til vara, verði aðalkrafa ekki tekin til greina, að felldar verði úr gildi ákvarðanir byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar, dags. 23 ágúst 2017, um að samþykka byggingaráform að Hellubraut 5 og Hellubraut 7. Stefnendur halda því fram að byggingaráformin séu haldin sjálfstæðum verulegum efnisannmörkum svo ógildingu varði og að ekki séu til staðar veigamikil sjónarmið sem mæli gegn ógildinu.

*Annars vegar* byggja stefnendur á því að að ákvörðun um að samþykkja byggingaráform að Hellubraut 7 gangi gegn þeim skilyrðum sem Minjastofnun setti gegn því að heimila endurnýjun hússins, sbr. 29. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Í VII. kafla laga nr. 80/2012 um menningarminjar kemur fram í 1. mgr. 29. að öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri séu friðuð. Mannvirkið að Hellubraut 7 er því friðað á grundvelli aldurs þess. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar er óheimilt að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Í 3. mgr. sömu greinar kemur fram að Minjastofnun sé heimilt að afnema friðun sem byggist á aldursákvæðum.

Stefnendur byggja af því að af ofangreindum ákvæðum laganna leiði að þau skilyrði sem Minjastofnun setti fyrir endurnýjun hússins séu bindandi og að byggingarfulltrúa hafi borið að fylgja þeim við útgáfu byggingarleyfis.

Óskað var eftir því að veitt yrði heimild til að rífa núverandi hús að Hellubraut 7 og byggja nýtt í þess stað 7. september 2015 í aðdraganda að samþykkt breytingar á deiliskipulaginu Suðurgata-Hamarsbraut. Minjastofnun heimilaði „endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og- halla og í sömu meginstærðum [yrði] byggt á grunni hins eldra.“ Þá var það gert að skilyrði að útlit þess skyldi hanna með þeim hætti að nýbyggingin yrði til þess fallin að styrkja sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar, sbr. dskj. 11. Nú er búið að samþykkja byggingaráform sem að mati Minjastofnunar fara gegn þeim skilyrðum sem stofnunin setti fyrir endurnýjun hússins, sbr. dskj. 21 og 32. Vísast einnig til kafla 1.1.

Stefnendur byggja á því að Minjastofnun hafi verið heimilt að setja umrædd skilyrði enda eru þau samofin aðalefni ákvörðunarinnar og byggja á málefnalegum sjónarmiðum, sbr. 1. gr. laga nr. 80/2012. Þá eiga skilyrðin sér einnig stoð í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 þar sem kemur fram stuðla verði að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfispátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist, sbr. dskj. 9. Þá er efni skilyrðanna ákveðið og skýrt og meðalhófs gætt af hálfu Minjastofnunar, sbr. 12.

gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, enda hafði stofnunin fram til þess tíma hafnað að heimila endurnýjun hússins.

*Hins vegar byggja stefnendur á því að ákvarðanir um samþykkt byggingaráform að Hellubraut 5 og 7 séu í andstöðu við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði, sbr. 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Byggingaráformin eru í andstöðu við gildandi aðalskipulag Hafnarfjarðar en í stefnumörkun aðalskipulagsins kemur fram að stuðla beri að varðveislu eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist, sbr. dskj. 9. Um rökstuðning vísast til ofangreinds. Þá eru byggingaráformin í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins sem ekki var gerð breyting á samhliða deiliskipulagsbreytingunni en almennir skilmálar deiliskipulagsins eru bindandi. Í almennum skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að nýbyggingar og endurbyggingar skuli vera með sama þakformi og ráðandi er í þeirri götummynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21°-45° við Hamarsbraut, sbr. dskj. 5. Með deiliskipulagsbreytingunni er heimilað að byggja þak með mæni að hluta bæði að Hellubraut 5 og 7.*

Þar að auki byggja stefnendur á því að byggingaráformin feli í sér brot á 11. gr. stjórnsýsluaga nr. 37/1993 og um það vísast til málsástæðna fyrir aðalkröfu.

*Loks byggja stefnendur á því að ekki hafi verið hægt að samþykkja byggingaráform að Hellubraut 5 þar sem lóðin hefur ekki verið formlega stofnuð, sbr. 1. mgr. 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Eins og staðan er nú er einvörðungu til lóðin að Hellubraut 7. Stefnendur byggja á því að það sé skilyrði fyrir samþykkt byggingaráforma að lóð hafi verið formlega stofnuð enda ekki heimilt að samþykkja tvöföld byggingaráform á einni og sömu lóðinni.*

Með vísan til framangreinds byggja stefnendur á því að hver og einn annmarki og allir saman leiði til þess að beri að taka kröfur þeirra til greina.

Auk framangreindrar aðal- og varakröfu krefjast stefnendur í öllum tilvikum að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum málskostnað að óskiptu vegna reksturs dómsmáls þessa að teknu tilliti til skyldu stefnenda til greiðslu virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

#### **LAGARÖK:**

Um lagarök vísast einkum til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, meginreglna nábylis- og grenndarréttar, stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og óskráðra reglna stjórnsýsluréttarins, skipulagslaga nr. 123/2010, laga nr. 160/2012 um mannvirki og laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Um varnarþing í málinu vísast til 1. mgr. 32. gr. og 3. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### **SÖNNUNARGÖGN OG SÖNNUNARFÆRSLA:**

Við þingfestingu málsins munu stefnendur leggja fram eftirfarandi gögn:

Nr. 1. Stefnu þessa.



- Nr. 2. Valdar blaðsíður úr greinargerð með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025 ásamt fylgiskjali, dags. 18. maí 2006.
- Nr. 3. Deiliskipulag *Suðurgata-Hamarsbraut*. Húsaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar, dags. 2009.
- Nr. 4. Bréf Húsafriðunarnefndar vegna Hellubrautar 7, dags. 5. maí 2009.
- Nr. 5. Deiliskipulagsuppráttur, greinargerð og skipulagsskilmálar deiliskipulagsins *Suðurgata-Hamarsbraut*, dags. 20. maí 2010.
- Nr. 6. Ástandsskýrsla vegna Hellubrautar 7, dags. júlí 2011.
- Nr. 7. Ástandsskýrsla vegna Hellubrautar 7, dags. 16. janúar 2012.
- Nr. 8. Bókun Húsafriðunarnefndar, dags. 1. febrúar 2012.
- Nr. 9. Valdar blaðsíður úr greinargerð með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, dags. 10. júlí 2014.
- Nr. 10. Fyrirspurn til Minjastofnunar, dags. 12. ágúst 2015.
- Nr. 11. Umsögn Minjastofnunar, dags. 7. september 2015.
- Nr. 12. Umsókn um byggingarleyfi að Hellubraut 5, dags. 31. janúar 2016.
- Nr. 13. Umsókn um byggingarleyfi að Hellubraut 7, dags. 31. janúar 2016.
- Nr. 14. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Hellubrautar 5 og 7, dags. 22. júní 2016.
- Nr. 15. Bréf lögmanns stefnanda Jakobs til Hafnarfjarðar, dags. 5. júlí 2016.
- Nr. 16. Bréf stefnanda Jakobs Más, stefnanda Sölva, Einars Pálssonar, Kristins Magnússonar og Úlfars Brynjarssonar til Hafnarfjarðar, dags. 14. júlí 2016.
- Nr. 17. Bréf Kristins Magnússonar til Hafnarfjarðar, dags. 19. júlí 2016.
- Nr. 18. Bréf stefnanda Jakobs Más, stefnanda Sölva, Einars Pálssonar, Kristins Magnússonar og Úlfars Brynjarssonar til Hafnarfjarðar, dags. 17. ágúst 2016.
- Nr. 19. Athugasemdir stefnanda Guðbjargar, stefnanda Jakobs Más, stefnanda Sigrúnar, stefnanda Sölva, Einars Pálssonar, Guðrúnar Margrétar Ólafsdóttur, Kristins Magnússonar, Rannveigar Helgadóttur og Úlfars Brynjarssonar við tillögu að deiliskipulagsbreytingu, dags. 23. september 2016.
- Nr. 20. Umsögn skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar um athugasemdir við tillögu að deiliskipulagsbreytingu, ódagsett.
- Nr. 21. Bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 7. desember 2016.
- Nr. 22. Bréf Hafnarfjarðar til Skipulagsstofnunar, dags. 14. desember 2016.
- Nr. 23. Yfirlýsing, dags. 25. janúar 2017.
- Nr. 24. Samantekt fundargerða Hafnarfjarðar á umfjöllun um málefni lóðanna að Hellubraut 5 og 7.
- Nr. 25. Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsbreytingar í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 31. janúar 2017.
- Nr. 26. Kæra á deiliskipulagsbreytingu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 1. febrúar 2017.
- Nr. 27. Viðbótarröksemdir við kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála ásamt fylgiskjöllum, dags. 20. mars 2017.
- Nr. 28. Athugasemdir Hafnarfjarðar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. apríl 2017.
- Nr. 29. Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 15/2017, dags. 15. maí 2017.
- Nr. 30. Yfirlýsing, dags. 27. júlí 2017.
- Nr. 31. Samþykktir aðaluppdrættir vegna Hellubrautar 5, dags. 23. ágúst 2017.
- Nr. 32. Samþykktir aðaluppdrættir vegna Hellubrautar 7, dags. 23. ágúst 2017.
- Nr. 33. Upplýsingar um samþykki byggingaráforma að Hellubraut 7, dags. 1. september 2017.

Nr. 34. Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála á ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar um að samþykkja byggingaráform að Hellubraut 7, dags. 18. september 2017.

Nr. 35. Útrentun úr Þjóðskrá Íslands vegna Hamarsbrautar 6 og 8 og Hellubrautar 5 og 7.

Nr. 36. Kort af Hamarsbraut og Hellubraut, Hafnarfirði, dags. 24. september 2017.

#### ÁSKILNAÐUR:

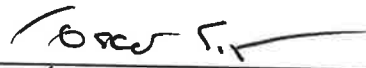
Stefnendur áskilja sér rétt til að leggja fram frekari gögn, bera fram nýjar málsástæður og lagarök og leiða aðila og vitni til skýrslugjafar fyrir dómi.

#### FYRIRKALL:

Fyrir því stefnist hér með Haraldi L. Haraldssyni, bæjarstjóra Hafnarfjarðarkaupstaðar, kt. 111141-2669, Forsölum 1, Kópavogi og Gunnari Hjaltalín, kt. 080646-4109, Sævangi 44, Hafnarfirði, til að **mæta á dómþing Héraðsdóms Reykjanes, sem háð verður í dómsal nr. 1 að Fjarðargötu 9, Hafnarfirði, miðvikudaginn 8. nóvember 2017, kl. 9**, til þess þar og þá að sjá skjöl og skilríki í dóm lögð, á sókn sakar og dómkröfur að hlýða, til sakar að svara og til að leggja fram gögn af sinni hálfu, ella megi búast við að útvistardómur gangi í málinu.

Stefnufrestur er þrjú sólarhringar.

Reykjavík, 30. október 2017



Óskar Sigurðsson hrl.

Ég hef í dag móttengið samrit stefnu þessarar f.h. Hafnarfjarðarkaupstaðar sem hefur falið mér að sækja þing við þingfestingu málsins.

Fallið er frá stefnufresti.

Reykjavík, 2017,

