

Árið 2021, miðvikudaginn 15. september, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon, fyrrverandi dómstjóri, og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 77/2021, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 5. maí 2021 um að heimila byggingu fjölbýlishúsaklasa með 23 íbúðum og einu atvinnurými á lóðinni Lækjargötu 2, Hafnarfirði.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 3. júní 2021, er barst nefndinni 4. s.m., kæra eigendur fasteigna að Lækjargötu 4, 6, og 8 og Brekkugötu 5, 7, 9, 10, 11, 16 og 18 í Hafnarfirði þá ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 5. maí 2021 að heimila byggingu fjölbýlishúsaklasa með 23 íbúðum og einu atvinnurými á lóðinni Lækjargötu 2, Hafnarfirði. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Hafnarfjarðarbæ 25. júní 2021.

**Málavextir:** Lóðin Lækjargata 2 er á svæði þar sem í gildi er deiliskipulagið Miðbær Hafnarfjarðar. Árið 2018 var gerð breyting á deiliskipulaginu er varðaði Lækjargötu 2 og Suðurgötu 7, þar sem m.a. var gert ráð fyrir byggingu fimm hæða húss ásamt sameiginlegri bílageymslu í kjallara á lóð Lækjargötu 2. Deiliskipulagsbreytingin var kærð til úrskurðarnefndarinnar af eigendum fasteigna við Lækjargötu og Brekkugötu og með úrskurði upp-  
kveðnum 12. desember 2019 í því kærumáli voru felldir úr gildi breyttir skilmálar fyrir lóðirnar Lækjargötu 2 og Suðurgötu 7 um að heimilt yrði að setja glugga og dyr á austurhlíð hússins að Suðurgötu 7, að fengnu leyfi Minjastofnunar. Að öðru leyti stóð hin kærða ákvörðun óröskuð.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 5. maí 2021 var samþykkt umsókn um leyfi til að byggja fjölbýlishúsaklasa á lóðinni Lækjargötu 2. Byggingarnar yrðu ein til tvær hæðir, auk rishæðar og kjallara, með 23 íbúðum ásamt einu atvinnurými.

**Málsrök kærenda:** Af hálfu kærenda er bent á að teikningar þær sem liggja til grundvallar nefndu byggingarleyfi séu ekki í samræmi við aðalskipulag Hafnarfjarðar. Þær teikningar sem byggingarfulltrúi hafi samþykkt geri aðeins ráð fyrir einu atvinnurými á jarðhæð og að meginhluti jarðhæða húsanna sé íbúðarhúsnæði. Þetta sé í andstöðu við aðalskipulag bæjarins.

**Málsrök Hafnarfjarðarkaupstaðar:** Af hálfu bæjaryfirvalda er tekið fram að á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 5. maí 2021 hafi ekki verið samþykkt útgáfa á byggingarleyfi heldur hafi verið um að ræða samþykki byggingaráforma, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Var vísað til meðfylgjandi fundargerðar afgreiðslufundar skipulags- og byggingarfulltrúa frá 5. maí 2021. Telja bæjaryfirvöld að í kærðu sé hvorki gerð grein fyrir

atvikum né málsástæðum og að ekki verði annað séð en að kærán sé sett fram í þeim eina tilgangi að þrýsta á um endurskoðun á þeim byggingaráformum sem deiliskipulag lóðarinnar heimili. Hin samþykktu byggingaráform séu að öllu leyti í samræmi við gildandi deiliskipulag lóðarinnar og formleg málsmeðferð byggingarfulltrúa lögum samkvæmt. Því beri að hafna framkominni kröfu kæranda.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærendur benda á að í umsögn bæjarins sé því haldið fram að á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 5. maí 2021 hafi ekki verið samþykkt útgáfa byggingarleyfis heldur hafi verið um að ræða samþykki byggingaráforma. Þetta sé hins vegar ekki í samræmi við gögn frá bæjaryfirvöldum sem vísað hafi verið til enda komi fram í fundargerð að byggingarfulltrúi hefði samþykkt byggingarleyfi. Átt hefði að geta þess í bókuninni ef fundurinn hefði einungis fjallað um byggingaráform en ekki byggingarleyfi. Telja verði kærana ná til hvoru tveggja samþykktar byggingaráforma og útgáfu byggingarleyfis, sem virðist hafa verið gefið út í beinu framhaldi, enda séu framkvæmdir á lóðinni hafnar. Þá sé það rangt að málsatvikum og málsástæðum sé ekki lýst í kærinni, enda sé greint frá þeirri ákvörðun sem kærð sé og rakið af hverju hún sé ólögleg með vísan til aðalskipulags og úrskurðar úrskurðarnefndarinnar um deiliskipulag á lóðinni.

**Niðurstaða:** Samkvæmt fundargerð afgreiðslufundar skipulags- og byggingarfulltrúa 5. maí 2021 var þar samþykkt umsókn um byggingarleyfi til að reisa fjölbýlishúsaklasa á lóðinni Lækjargötu 2 í Hafnarfirði. Í þeirri afgreiðslu fólst samþykki byggingaráforma skv. 11. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, sem er stjórnvaldsákvörðun sem borin verður undir úrskurðarnefndina, sbr. 59. gr laganna. Útgáfa byggingarleyfis skv. 13. gr. fer fram í skjóli samþykktra byggingaráforma og hefur, að öðrum skilyrðum uppfylltum, þau réttaráhrif að hefja má samþykktar byggingarframkvæmdir.

Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2024 er hið umdeilda svæði á miðsvæði M1. Í almennum ákvæðum aðalskipulagsins um miðsvæði kemur fram að á „miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjóna heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.“ Í kafla um miðbæ Hafnarfjarðar M1 kemur fram að „[a]llt rými á jarðhæð í miðbænum verði nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu en stefnt skuli að aukinni íbúðarbyggð í miðbænum, m.a. á efri hæðum húsa við Strandgötuna.“

Í gildi er deiliskipulagið Miðbær Hafnarfjarðar sem tekur til lóðarinnar Lækjargötu 2. Deiliskipulagið tók gildi árið 2001 en deiliskipulagsbreyting fyrir nefnda lóð tók gildi 13. september 2018. Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að byggja á lóðinni fimm hús ásamt sameiginlegri bílageymslu í kjallara með nýtingarhlutfalli allt að 1,89. Lóðin var fyrir breytingu skilgreind sem iðnaðar- og athafnalóð en er nú skilgreind sem íbúðar- og atvinnulóð með verslun/þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Lækjargötu. Í deiliskipulagsbreytingunni er ekki fjallað um hvernig nýtingu jarðhæða sem snúa að Suðurgötu og Brekkugötu skuli háttáð en tekið er fram að skilmálar deiliskipulagsins Hafnarfjörður miðbær, sem öðlaðist gildi 19. október 2001, gildi að öðru leyti. Í deiliskipulaginu er ekki minnst á hvaða starfsemi skuli vera á jarðhæð þeirra húsa sem snúa að Suðurgötu eða Brekkugötu.

Í byggingarlýsingu sem lá til grundvallar hinu kærða byggingarleyfi segir m.a. „Um er að ræða fjölbýlishúsaklasa sem er ein til tvær hæðir auk nýtilegrar rishæðar og kjallara, með samtals 23 íbúðum, ásamt einu atvinnurými. Í kjallara eru geymslur og sameiginleg rými auk tæknirýma

og bílageymslu. Innkeyrsla í bílageymslu er frá Suðurgötu en aðkoma fótgangandi og hjólandi í bíl- og hjólageymslu er frá Lækjargötu. Atvinnurými á horni Lækjargötu og Suðurgötu er ekki fullhannað en þar er möguleiki á verslun, þjónustu eða kaffihúsi. Sérafnotaflötur utanhúss fylgir atvinnurýminu. Gerðir verða sérstakir uppdrættir af innra skipulagi atvinnuhúsnæðisins sem taka mið af þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er. Mögulegt er að innrétta íbúðir á jarðhæð við Lækjargötu sem verslunar- og þjónusturými. Merkingar fyrir starfsemi atvinnurýmis skulu staðsettar innan sérstaklega tilgreindra reita á útlitsmyndum.“ Samkvæmt þessu sem og fyrir-  
liggjandi teikningum er ljóst að byggingarfulltrúi samþykkti með hinni kærðu ákvörðun byggingarleyfi fyrir fjölbýlishúsaklasa með íbúðum á jarðhæð.

Í 11. gr. mannvirkjalaga kemur m.a. fram að fyrirhuguð mannvirkjagerð sem sótt sé um byggingarleyfi fyrir þurfi að vera í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði. Þetta má einnig sjá í 1. tl. 1. mgr. 13. gr. laganna, sem gerir það að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að mannvirkið og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu.

Samkvæmt framangreindu liggur fyrir að í aðalskipulagi Hafnarfjarðar er gerð sú krafa að allt rými á jarðhæð í miðbænum skuli nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu og fer umdeilt byggingarleyfi því í bága við gildandi skipulag svæðisins hvað landnotkun varðar.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður ekki hjá því komist að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

#### Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 5. maí 2021 um að samþykkja byggingarleyfi fyrir byggingu fjölbýlishúsaklasa á lóðinni Lækjargötu 2.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Ásgeir Magnússon (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

