

Kjósarhreppur  
Ásgarði Kjós  
276 Mosfellsbæ

Sent með tölvupósti á [skipulag@kjos.is](mailto:skipulag@kjos.is)  
Frumrit sent með ábyrgðarbréfi.

**Afrit:**

Sent með tölvupósti til hreppsnefndar á [kjos@kjos.is](mailto:kjos@kjos.is) og á eftirfarandi netföng:  
Karl Magnús Kristjánsson, oddviti, [oddviti@kjos.is](mailto:oddviti@kjos.is)  
Þórarinn Jónsson, varaoddviti, [doddi@hals.is](mailto:doddi@hals.is)  
Regína Hansen Guðbjörnsdóttir, ritari, [regina@kjos.is](mailto:regina@kjos.is)  
Guðný G. Ívarsdóttir, [gudny@kjos.is](mailto:gudny@kjos.is)  
Guðmundur H. Davíðsson, [middalur@emax.is](mailto:middalur@emax.is)

Reykjavík, 6. janúar 2021

**Efni: Fyrirhuguð bygging á 476,8 fm. einbýlishúsi á lóðinni Birkihlíð 1,  
Kjósarhreppi, landnr. 218849.**

**Athugasemdir eiganda Þúfukots, landnr. 126494 við  
grenndarkynningu.**

**I.**

Vísað er til óundirritaðs bréfs Kjósarhrepps til umbj. okkar, DAP ehf., kt. 500310-0490, dags. 10. desember 2020, vegna grenndarkynningar sem sögð er gerð á grundvelli 44. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010. Um er að ræða grenndarkynningu vegna fyrirhugaðrar byggingar á 476,8 fm. einbýlishúsi á lóðinni Birkihlíð 1, Kjósarhreppi, sem er frístundavæði skv. gildandi deiliskipulagi. Bréfinu fylgdi byggingarlýsing og teikningar af byggingunni sem fyrirhuguð er að reisa á lóðinni. Í bréfinu er óskað eftir viðbrögðum umbj. okkar innan fjögurra vikna frá dagsetningu bréfsins.

Umbj. okkar er þinglýstur eigandi Þúfukots, landnr. 126494, sem umlykur lóðina Birkihlíð og þegar af þeirri ástæðu ljóst að fyrirhuguð bygging hins 476,8 fm. einbýlishúss á lóðinni hefur veruleg áhrif á hagsmuni hans. Umbj. okkar hefur ýmsar athugasemdir vegna fyrirhugaðrar framkvæmdar líkt og rakið verður hér, bæði hvað varðar form og efni hinnar fyrirhuguðu ákvörðunar. Athugasemdir þessar leiða til þess að sveitarstjórn hefur ekki heimild að lögum til að samþykkja byggingaráformin eins og þau liggja fyrir. Tekið skal fram að umbj. okkar telur ákvörðun um grenndarkynningu ekki í samræmi við gildandi

skipulagslög nr. 123/2010 og sveitarstjórnarlög nr. 138/2011 og hafa þannig í sjálfu sér ekkert gildi að lögum. Ef sveitarstjórn vill halda áfram með málið í þeim búningi sem það er, er vakin athygli á því að byggingarfulltrúa og sveitarstjórn er þá skylt að taka erindi þetta til efnislegrar meðferðar og svara öllum þeim atriðum sem fram eru borin, skriflega og á rökstuddan hátt. Þetta er tekið sérstaklega fram vegna þeirrar aðferðar sem sveitarstjórn virðist hafa tíðkað undanfarið, að taka skilyrta ákvörðun og þegar skilyrðið virðist síðar komið fram að mati embættismanns sveitarstjórnar, þá er ákvörðun látin taka gildi án þess að bókað sé sérstaklega þar um. Aðferðafræði þessi er ekki í samræmi við sveitarstjórnarlög eða vandaða stjórnsýsluhætti. Visast m.a. hér til kærumáls nr. 104/2020 sem er til meðferðar hjá úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála. Aðferðafræði þessi leiðir til þess að íbúar sveitarfélagsins, sem hagsmuna hafa að gæta, geta ekki fylgst með hvenær ákvarðanir taka gildi. Þá er á það bent að umbj. okkar hefur áður sent inn athugasemdir vegna stöðu lóðarinnar Birkihlíð 1, en Kjósarhreppur aldrei hirt um að svara erindinu.

Hér á eftir eru raktar helstu athugasemdir við byggingaráform sem eru kynnt í grenndarkynningu.

## II.

### *Stjórnsýsluleg meðferð málsins.*

Meðferð máls þessa hjá skipulags- og byggingarnefnd Kjósarhrepps er ekki til samræmis við skipulagslög, nr. 123/2010, sveitastjórnarlög nr. 138/2011, né heldur stjórnsýslulög nr. 37/1993.

Um heimild skipulags- og byggingarnefndar Kjósarhrepps til meðferðar máls gildir að nefndinni hefur ekki verið falið vald til fullnaðarafgreiðslu mála, skv. 6. gr. skipulagslaga, skv. gildandi erindisbréfi sem samþykkt var á 210. fundi hreppsnefndar.

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010, segir:

Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.

Fyrirhuguð framkvæmd er í ósamræmi og andstöðu við gildandi deiliskipulag frá 1992 sem staðfest er af Kjósarhreppi. Svæði það sem lóðin Birkihlíð 1 stendur á er skipulögð sem frístundarbyggð og því ljóst að fyrirhuguð áform samræmast ekki gildandi deiliskipulagi, lóðin yfirskrifar minnst fjórar frístundalóðir skv. gildandi deiliskipulagi sem sveitarstjórn af einhverjum óskiljanlegum ástæðum heimilaði að yrði stofnuð. Svæðið sem um ræðir er í Aðalskipulagi merkt F6.

Lóðin er ekki innan skilgreinds íbúðasvæðis í Aðalskipulagi. Ólögmæt staðfesting lóðar á sínum tíma gerir þá aðgerð ekki löglega með grenndarkynningu nú. Það mannvirki sem fyrirhugað er að reisa er í ósamræmi við staðfesta landnotkun skv. deiliskipulagi á frístundasvæði F6 og mun svo stórt mannvirki gera umbj. okkar ókleift að nýta þær frístundalóðir sem eftir eru skv. deiliskipulaginu undir frístundahús vegna nálægðar við svo stórt mannvirki til heilsársbúsetu. Gjörbreytir það öllum forsendum við nýtingu landsins skv. gildandi deiliskipulagi. Breytir engu í því sambandi þótt lóðin af einhverjum ástæðum hafi fengist skráð hjá Þjóðskrá sem „íbúðarhúsalóð“ en á því ber sveitarfélagið ábyrgð.

Með vísan til framangreinds telur umbj. okkar að skipulagsnefnd hafi borið að hafna beiðni um byggingarleyfi lóðarhafa Birkihlíðar 1, þar sem fyrirhuguð framkvæmd er í andstöðu við fyrirbyggjandi deiliskipulag og er auk þess á skjön við stefnumörkun Aðalskipulags.

Þá skal tekið fram að af uppdráttum sem lagðir voru fram kemur fram að um er að ræða tvær sjálfstæðar íbúðareiningar auk bílageymslu. Byggingin hefur því alla eiginleika fjöleignarhúss en ekki einbýlishúss eins og yfirskriftin er. Þegar af þeirri ástæðu verður að mótmæla þessum byggingaráformum.

Auk framangreinds bendir umbj. okkar á að meðferð málsins hjá skipulags- og byggingarnefnd felur í sér að nefndin veitir „*samþykki með fyrirvara um athugasemdalausa grenndarkynningu*“. Verður ekki betur séð en að þessi grenndarkynning hafi þannig einungis verið ætluð til málamynda, þar sem ákvörðun er tekin áður en athugasemdir nágranna, sem sannarlega hafa hagsmuna að gæta, liggja fyrir. Er þessi málsmeðferð í brýnni andstöðu við stjórnarsýslulög, einkum 10. gr. og 13. gr. laganna. Tilgangur grenndarkynningar er sá að stjórnvald afli sjónarmiða þeirra aðila sem hafa hagsmuna að gæta og taki þau til skoðunar áður en stjórnvaldsákvörðun er tekin um hvort fallast skuli á beiðni um heimild til framkvæmdar sem felur í sér breytingu á deiliskipulagi.

Þar sem skipulags- og byggingarnefnd hefur ekki verið framselt vald til fullnaðarafgreiðslu verður nefndin að leggja mál sem þarfnast afgreiðslu/staðfestingar fyrir sveitarstjórn, hreppsnefnd Kjósarhrepps. Í bókun hreppsnefndar frá 2. desember 2020 (141. fundur) þar sem ákvörðun skipulagsnefndar um grenndarkynningu var bókuð, tók sveitarstjórn enga ákvörðun í málinu heldur var fundargerðin lögð fram í heild sinni og einungis bókað „*lagt fram.*“ Í því felst að sveitarstjórn hefur ekki enn tekið gilda ákvörðun um grenndarkynningu málsins. Þegar af þeirri ástæðu hefur grenndarkynning við þessar aðstæður alls engin réttaráhrif og er ólögmæt sem slík.

### III.

## *Athugasemdir við fyrirhuguð byggingaráform.*

Hér á eftir eru raktar helstu efnislegar athugasemdir við fyrirhuguð byggingaráform.

*A. Byggingaráform andstæð gildandi deiliskipulagi. Samræmast ekki aðalskipulagi.*

Í málinu liggur ekki fyrir hver áform lóðarhafa eru varðandi notkun lóðarinnar eða frekari skilmála. Lóðin þversker fjórar frístundalóðir og er við svæði sem er merkt sem frístundasvæði skv. aðalskipulagi, F6. Vegna staðsetningar og þeirrar staðreyndar að um stórt mannvirki er að ræða með tvær íbúðareiningar, ber byggingarfulltrúa að afla upplýsinga um fyrirhugaða notkun. Telja verður að það sé grundvallaratriði að afla slíkra upplýsinga, áður en leyfi er veitt fyrir framkvæmdinni, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, nr. 37/1993.

*B. Ógilt lóðablað og vafi um eignarheimild*

Hinn 31. maí 2019 sendi umbj. minn erindi til skipulags- og byggingarfulltrúa Kjósarhrepps þar sem þess var krafist að lóðablað fyrir lóðina Birkihlíð 1 yrði fellt úr gildi. Bréfinu var hins vegar aldrei svarað. Umbj. okkar færði eftirfarandi rök fyrir kröfunni, sem eru hér með ítrekuð:

1. Lóðin Birkihlíð, landnr. 218849, fastanr. 2332006 virðist vera stofnuð á grundvelli ódagsetts lóðablaðs frá VBS verkfræðistofu sem aldrei var lokið við, enda merkt í vinnslu.
2. Lóðablaðið ber með sér hnitsetningu en ekkert samþykki aðliggjandi lóðarhafa liggur fyrir. Umbj. okkar er eigandi aðliggjandi lands og þarf að staðfesta hnitsetningu og ytri mörk fyrir sitt leyti. Ekkert slíkt samþykki liggur fyrir.
3. Lóðablaðið virðist unnið upp úr drögum að deiliskipulagi sem aldrei hlaut samþykki.
4. Í fasteignaskrá, þinglýsingarhluta, finnst ekki heimildarbréf fyrir stofnun lóðarinnar en núverandi eigandi Birkihlíðar eignaðist lóðina með nauðungarsöluafsali árið 2016. Ekki virðist vera til staðar þinglýst stofnskjál lóðar, sem útbúa skyldi skv. 14. gr. laga nr. 6/2001, eins og ákvæðið var fram að breytingum með lögum nr. 83/2008. Eftir þær breytingar skyldi leggja fram umsókn og gögn skv. núgildandi 14. gr. laga nr. 6/2001. Ljóst er að það gagn sem hér um ræðir gat ekki með réttu verið grundvöllur að stofnun lóðar.
5. Landskiptagerð er í gildi fyrir Þúfukot, sbr. þinglýst skjál nr. 9829/1986, en engin staðfesting liggur fyrir á þeirri breytingu að stofna sérstaka lóð á grundvelli ódagsetts lóðablaðs sem var í vinnslu.

Með vísan til framangreinds er ljóst að ekki liggur fyrir samþykki eiganda aðliggjandi lands, Þúfukots og gögn að baki skráningu lóðarinnar virðast ekki uppfylla kröfur laga.

Umbj. okkar hefur jafnframt óskað eftir upplýsingum frá þinglýsingardeild sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um eignarheimild lóðarhafa að Birkihlíð 1. Kom þá í ljós að eignarheimildin byggir á nauðungarsöluafsali frá 8. febrúar 2016, þar sem gerðarþoli var félagið Leynislækur ehf. Það vekur hins vegar upp spurningar að eignarheimild Leynislækjar var afsal frá árinu 2009, þar sem *Þúfukoti* var afsalað til Leynislækjar. Virðist því sem lóðin Birkihlíð 1, hafi fylgt með í sölu fyrri eiganda Þúfukots til Leynislækjar. Samkvæmt því hefði lóðin einnig átt að fylgja með við kaup Landsbankans á Þúfukoti á nauðungarsölu árið 2016. Er því ljóst að eignarheimild lóðarhafa á lóðinni er ekki ótvíræð, heldur er uppi vafi um bæði gildi lóðarblaðsins og um gildi eignarheimildar hans.

Umbj. okkar telur að í ljósi framangreinds séu engar forsendur til þess að fallast á beiðni lóðarhafa um að reisa 476,8 fm. einbýlishúsi á lóðinni.

### *C. Ósamræmi við gildandi skipulag.*

Svæðið þar sem fyrirhugað er að reisa hið 476,8 fm. einbýlishús/fjöleignahús, er deiliskipulagt sem *frístundabyggð* en umsókn varðar mannvirki sem ætlað sé til heilsársbúsetu. Í aðalskipulagi Kjósarhrepps segir orðrétt á bls. 7:

*„Frístundabyggð er gr. 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum“.*

Þá segir einnig að nýtingarhlutfall skuli ekki vera hærra en 0,03 og heildar byggingarmagn á lóðum ekki meira en 200 fm. Samkvæmt fyrirleggjandi gögnum sem send voru til umbj. okkar frá skipulags- og byggingarfulltrúa er nýtingarhlutfall mannvirkis sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni hins vegar 0,044 og stærð fasteignarinnar 476,8 fm. Er því ljóst að fyrirhuguð framkvæmd er í andstöðu við gildandi skipulag og of stór miðað við það sem heimilt er að reisa í frístundabyggð, samkvæmt gildandi deiliskipulagi svæðisins, aðalskipulagi og skipulagsreglugerð.

Bent skal á að hjá sveitarfélaginu liggur deiliskipulagsuppdráttur af frístundabyggð og er sveitarfélaginu fullkunnugt um að lóðin Birkihlíð 1, sker minnst fjórar frístundalóðir af gildandi deiliskipulagi og setur það þannig í uppnám. Þá er ekki í deiliskipulagi gert ráð fyrir aðkomuvegi að húsinu. Rétt er að vekja sérstaka athygli á að staðsetning deiliskipulags frístundasvæðis innan jarðarinnar Þúfukots er skv. meðfylgjandi hnitsettum uppdrætti EFLU

verkfræðistofu (sjá fylgiskjal). Aðalskipulagsuppráttur á vef Kjósarhrepps sýnir ekki rétta staðsetningu.

Þá er rétt að vekja athygli á að á fundi skipulags- og byggingarnefndar hinn 5. desember 2019 tók nefndin þá afstöðu í máli sem varðaði fyrirspurn um hugsanlega breytingu á skipulagi byggðar í Litlabæjar-landi, að ekki væri gert ráð fyrir að blanda saman frístundabyggð og íbúðarhúsabyggð í gildandi aðalskipulagi. Í því máli sem hér um ræðir fellst nefndin hins vegar á að heimila byggingu íbúðarhúss með tveimur íbúðum á deiliskipulögðu frístundasvæði þar sem lóðin auk þess skarast verulega við frístundalóðir innan deiliskipulags. Getur nefndin og sveitarstjórn með engu móti samþykkt þessi breyttu áform, þvert ofan í fyrri samþykktir sem auk þess eru nýlegar.

Með vísan til framangreinds telur umbj. okkar ekki heimilt að veita leyfi til þeirra áforma sem kynnt eru og leggst því alfarið gegn þeim.

#### *D. Enginn aðkomuvegur.*

Umbj. okkar bendir einnig á að enginn aðkomuvegur er að lóðinni Birkihlíð 1 og ekki hefur verið upplýst um með hvaða hætti er fyrirhugað að tengja lóðina við þjóðveg. Í öllu falli er ljóst að aðkomuvegur yrði á einn eða annan hátt ávallt um land umbj. okkar, Þúfukot, sem umlykur lóðina Birkihlíð 1. Engir samningar liggja fyrir um slíka veltengingu. Þá hefur ekki verið leitast eftir að gera samning um umferðarrétt yfir lóð umbj. okkar, hvorki af hálfu eiganda Birkihlíðar 1 né Vegagerðarinnar ef stofnunin ætti að annast veltengingu. Samkvæmt c-lið 8. gr., sbr. 20. gr. vegalaga nr. 80/2007, verður vegur ekki lagður að húsinu nema í samræmi við skipulag, sem ekki er fyrir hendi hvað þessa lóð varðar, né heldur án samráðs og samninga við eiganda lands sem vegur liggur um.

Umbj. okkar fær ekki betur séð af gögnum máls að lóðarhafi telji sig geta nýtt vegslóða sem liggur um land umbj. okkar og gerður var fyrir hartnær 30 árum. Umbj. okkar telur rétt að koma því á framfæri að enginn samningur er við hann um nýtingu vegslóðans og áformar landeigandi að fjarlægja þann slóða sem innan Þúfukots er og rækta landið upp. Kemur því ekki til greina að þessi slóði verði nýttur sem veltenging að þeirri lóð sem um ræðir og umsækjandi hyggst reisa á íbúðarhúsnæði.

Umbj. okkar minnir einnig á að fyrir réttu ári síðan, eða hinn 31. október 2019 hafnaði sveitarstjórn erindi eiganda Birkihlíðar um deiliskipulag lóðarinnar m.a. með þeim rökum að til þess að hægt væri að bygga íbúðarhús á lóðinni þyrfti m.a. að „*liggja fyrir samþykktur og viðurkenndur vegur að lóðinni.*“ Ekkert hefur breyst í málinu frá því þessi ákvörðun var tekin. Enginn vegur, hvorki samþykktur né viðurkenndur, liggur að lóðinni og engin áform eru um slíkt.

Sveitarfélagið getur ekki nú, þvert ofan í fyrri samþykktir, tekið allt aðra ákvörðun í sama máli. Umbj. okkar krefst rökstuðnings fyrir þeirri kúvendingu sem sveitarfélagið tekur í málinu.

Einnig skal nefna að komi til þess að óskað verði eftir því að lögheimili verði skráð á Birkihlíð 1 þarf að tryggja aðkomuveg samkvæmt vegalögum og verður það ekki gert án samþykkis landeiganda Þúfukots, sbr. III. kafli vegalaga nr. 80/2007. Getur sveitarstjórn þannig ekki heimilað breytta landnotkun og uppbyggingu þvert gegn réttindum eiganda aðliggjandi lands.

### *E. Vatnsöflun*

Líkt og rakið er að framan liggur ekki fyrir hver séu áform lóðarhafa um nýtingu þeirrar fasteignar sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni. Sé ætlunin að hafa heilsársbúsetu í fasteigninni sem fyrirhugað er að reisa þá er bent á að grundvallarmunur er á þörf fyrir aðgengi að neysluvatni fyrir frístundahús og íbúðarhús með heilsársbúsetu. Ekkert liggur fyrir um með hvaða hætti öflun neysluvatns verður eða hvaðan lóðarhafi eigi að fá neysluvatn. Hið sama gildir um tenginu við hitaveitu. Eigi tenging við vatn að fara fram innan lands umbj. okkar, verður það ekki gert án samþykkis hans sem eiganda Þúfukots.

### *F. Áhættumat vegna ofanflóðahættu.*

Umbj. okkar telur rétt að benda á að taka þarf til skoðunar hvort framkvæma skuli áhættumat vegna ofanflóðahættu áður en leyfið er veitt, sbr. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats, nr. 505/2000, með síðari breytingum. Hér er og vísað til afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar á fundi hinn 2. mars 2020, liður 5., Melbær í landi Miðdals, sbr. staðfestingu hreppsnefndar á fundi 10. mars 2020, að nauðsynlegt væri að afla hættumats. Enginn munur er á þessum tveimur málum og er ljóst að nauðsynlegt er að forsvarsmáður Birkihlíðar 1 láti vinna hættumat áður en nokkur frekari ákvörðun er tekin í málinu, er það og í samræmi við stefnumörkun í Aðalskipulagi Kjósarhrepps.

### *G. Vanhæfi.*

Umbj. okkar vekur athygli á að oddviti sveitarstjórnar sat bæði fund skipulags- og byggingarnefndar við afgreiðslu á erindi vegna Birkihlíðar 1 sem varðar hagsmuni umbj. okkar. Áður hefur bréflega verið vakin athygli á að oddviti kunni að vera vanhæfur í málum sem tengjast eiganda Þúfukots og vísast til þess. Við afgreiðslu erindis frá eiganda Birkihlíðar 1 á fundi nefndarinnar hinn 31. október 2019 er bókað að oddviti hreppsins hafi vikið af fundi en gerir það ekki undir því máli sem hér um ræðir. Er farið fram á skýringar á því hvers vegna svona háttar til.

## IV.

Að gefnu tilefni skal það áréttað að athugasemdir þessar einar og sér, leiða til þess að hin skilyrta ákvörðun um að veita leyfi til framkvæmdarinnar kemur ekki til framkvæmda. Nánar tiltekið er ljóst að skipulags- og byggingarnefnd skilyrta ákvörðun um að veita leyfi til framkvæmdarinnar með þeim hætti að ekki bærust neinar athugasemdir við hana í grenndarkynningu. Þar sem umbj. okkar hefur nú sett fram rökstuddar athugasemdir er ljóst að stjórnvaldsákvörðunin mun ekki koma til framkvæmda, þegar af þeirri ástæðu.

Þá er ítrekað það sem áður hefur komið fram að svo virðist sem sveitarstjórn hafi ekki með lögmaðum hætti tekið ákvörðun um grenndarkynningu skv. 44. gr. skipulagslaga. Áskilur umbj. okkar sér allan rétt í því sambandi.

Auk framangreinds tekur umbj. minn fram að hann hefur nú rakið ítarlegar og málefnalegar málsástæður því til stuðnings að ekki sé tilefni til að veita heimild til framkvæmdarinnar. Lóðablað lóðarinnar er ógilt, eignarheimild lóðarhafa er ekki ótvíræð, engin vegtenging er til staðar né samkomulag við landeiganda um vatnsöflun. Þá verður að taka til skoðunar hvort gera þurfi áhættumat vegna ofanflóðahættu. Einnig er hin fyrirhugaða framkvæmd í andstöðu við gildandi skipulag svæðisins. Lögmað ákvörðun hefur ekki verið tekin um byggingaráform eða grenndarkynningu.

Með vísan til alls þess sem að framan greinir krefst umbj. okkar þess að umsókn um byggingarleyfi fyrir byggingu á 476,8 fm. einbýlishúsi með tveimur íbúðum á lóðinni Birkihlíð 1, Kjósarhreppi, landnr. 218849, verði hafnað.

Virðingarfyllst,  
f.h. DAP ehf.



Unnur Ásta Bergsteinsdóttir, lögmaður (sign)  
(unnur@magna.is)