Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2020, föstudaginn 27. mars, fundaði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í gegnum fjarfundarbúnað. Þátt tóku Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 115/2019, kæra á ákvörðun hreppsnefndar Kjósarhrepps frá 8. október 2019 um að samþykkja að breyta notkun lóðarinnar Þúfukots 4 Nýjakots, úr sumarhúsalóð í lóð undir íbúðarhús.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 4. nóvember 2019, er barst nefndinni s.d., kærir Dap ehf., Litlu-Tungu, eigandi lögbýlisins Þúfukots í Kjósarhreppi, þá ákvörðun hreppsnefndar Kjósarhrepps frá 8. október 2019 að samþykkja breytta notkun lóðarinnar Þúfukots 4 Nýjakots, úr sumarbústaðalóð í íbúðarhúsalóð. Gerir kærandi þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Að auki krafðist kærandi stöðvunar framkvæmda á meðan málið væri til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni í samræmi við 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Þeirri kröfu var hafnað með úrskurði nefndarinnar uppkveðnum 21. nóvember 2019.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kjósarhreppi 11. febrúar 2020.

Málavextir: Hinn 29. ágúst 2019 tók skipulags- og byggingarnefnd Kjósarhrepps fyrir á fundi sínum beiðni þess efnis að notkun lóðarinnar Þúfukots 4 Nýjakots, lnr. 213977, úr landi Þúfukots yrði breytt úr frístundalóð í lóð undir íbúðarhús. Nefndin tók jákvætt í erindið og vísaði því til sveitarstjórnar. Hreppsnefnd Kjósarhrepps staðfesti afgreiðslu nefndarinnar á fundi 8. október 2019 með þeim áskilnaði og fyrirvara að afhentur yrði hnitsettur uppdráttur af spildunni ásamt staðfestingu byggingarfulltrúa á að hús það sem á lóðinni stæði uppfyllti skilyrði laga og reglugerða til að verða samþykkt sem íbúðarhúsnæði.

Málsrök kæranda: Að mati kæranda fól staðfesting hreppsnefndar á afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar einungis í sér að jákvætt yrði tekið í erindi um að breyta notkun lóðarinnar Þúfukots 4 úr frístundalóð í íbúðarhúsalóð, en engin tillaga hefði legið fyrir frá skipulags- og byggingarnefnd um að breyta ætti landnotkun lóðarinnar. Ekki sé á færi skipulags- og byggingarnefndar að taka málið til fullnaðarafgreiðslu, sbr. 1. mgr. 40. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. Þá hafi hreppsnefnd í ákvörðun sinni sett ákveðna fyrirvara sem ekki hafi verið uppfylltir, ásamt því að upprunaleg umsókn hafi ekki komið frá báðum þinglýstum eigendum.

Lóðin sé á ódeiliskipulögðu svæði, en samkvæmt Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 sé hún á skilgreindu landbúnaðarlandi og uppfylli því ekki skilyrði þess að vera skilgreind sem íbúðarhúsalóð. Breytt landnotkun Þúfukots 4 hafi óhjákvæmilega áhrif á hagsmuni eiganda Þúfukots þar sem lóðin sé staðsett innan landamerkja Þúfukots. Þá hafi breytt landnotkun Þúfukots 4 óhjákvæmilega áhrif á notkun landsvæðis umhverfis lóðina þar sem hún sé staðsett

í miðju uppræktuðu landbúnaðarlandi. Hin kærða ákvörðun feli að öllum líkindum í sér breytingu á aðalskipulagi. Meint breyting falli ekki undir það sem ákvæði skipulagslaga telji vera óverulega breytingu á skipulagi. Fordæmi séu fyrir því að í sambærilegum málum hafi verið leitað samþykkis landeigenda ef sótt hafi verið um samsvarandi breytingu á notkun lands. Þá liggi ekki fyrir hver áform eiganda Þúfukots 4 séu varðandi notkun lóðarinnar eða frekari skilmála.

Málsrök Kjósarhrepps: Af hálfu Kjósarhrepps er á það bent að þrátt fyrir hina kærðu ákvörðun sé réttarástand óbreytt hvað varði umrædda lóð, þar sem fyrirvarar þeir sem settir hafi verið hafi ekki verið uppfylltir. Á Kjósarhreppi hafi hvílt skylda til að taka afstöðu til erindis lóðarhafa á grundvelli málefnalegra og lögmætra sjónarmiða þar sem gætt væri meðalhófs og jafnræðis. Eigendur lóðarinnar Þúfukots 4 eigi rétt til þeirrar hagnýtingar á fasteign sinni sem hvorki lög né samningar banni eða takmarki. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi sé lóðin á skilgreindu landbúnaðarsvæði og þar með hvorki á svæði sem skilgreint sé sem íbúðarhúsa- né frístundahúsabyggð. Litið hafi verið svo á að unnt væri að fallast á að breyta skráðri landnotkun í fasteignaskrá úr sumarbústaðalandi í lóð undir íbúðarhús án þess að gera breytingar á aðalskipulagi og/eða deiliskipuleggja eina lóð. Nægjanlegt væri að afmörkuð væri og hnitsett lóð sem skipt hefði verið út úr Þúfukoti. Þúfukot 4 hafi undanfarin ár verið nýtt til fastrar búsetu og heilsársdvalar og hafi sveitarfélagið þjónustað þá eign með sambærilegum hætti og íbúðarhús í sveitarfélaginu, s.s. varðandi sorphirðu. Hvorki verði séð að leita hafi þurft sérstaks samþykkis kæranda fyrir breyttum landnotum né að kærandi hafi getað haft réttmætar væntingar til þess að notkun landspildunnar yrði óbreytt til framtíðar. Sú mögulega skerðing sem felist í hinni kærðu ákvörðun, komi hún til framkvæmda, sé innan þeirra marka sem fasteignaeigendur verði að þola í nábýli.

Niðurstaða: Í erindi eiganda Þúfukots 4 fólst beiðni um að breyta landnotkun lóðarinnar úr sumarhúsalóð í lóð undir íbúðarhús, en á lóðinni stendur hús sem mun hafa verið notað til heilsársdvalar um nokkurt skeið. Skipulags- og byggingarnefnd Kjósarhrepps tók jákvætt í erindið og vísaði síðan málinu til hreppsnefndar, sem afgreiddi það með svofelldri bókun: „Hreppsnefnd staðfestir afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar frá 29. ágúst 2019 um að samþykkja að breyta landnotkun Þúfukots 4, Nýjakots lnr. 213977 úr sumarbústaðalóð í íbúðarhúsalóð með þeim áskilnaði og fyrirvara að afhentur verði hnitsettur uppdráttur af spildunni og fyrir liggi staðfesting byggingarfulltrúa á að hús það sem á henni stendur uppfylli skilyrði laga og reglugerða til að verða samþykkt sem íbúðarhúsnæði."

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er óheimilt að breyta notkun mannvirkis nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa, sbr. 2. mgr. ákvæðisins. Í 2. mgr. 10. gr. laganna segir síðan að sé mannvirki háð byggingarleyfi byggingarfulltrúa skuli hann leita umsagnar skipulagsfulltrúa leiki vafi á að framkvæmd samræmist skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Umsókn um breytta notkun lóðarinnar Þúfukots 4 hefur ekki verið tekin fyrir og afgreidd af byggingarfulltrúa. Liggur því ekki fyrir ákvörðun sem bindur enda á mál í skilningi 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 sem borin verður undir úrskurðarnefndina. Verður af þessum sökum ekki hjá því komist að vísa kærumáli þessu frá nefndinni.

Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)