LÖGMENN
HÖFÐABAKKA

Skipulags- og byggingafulltrúi Kjósarhrepps
Sigurður Hilmar Ólafsson
Ásgarði
176 Kjósarhreppi
netfang: skipulag@kjos.is

Reykjavík, 29. ágúst 2019

Efni; Nýjakot, landnr. 213977, úr landi Þúfukots. Athugasemdir við bréf umboðsmanns landeiganda, dags. 27. ágúst 2019.

Undirritaður lögmaður, f.h. dap ehf sem er eigandi lögbýlisins Þúfukot í Kjósarhreppi, landnr. 126494, kemur hér með á framfæri athugasemdum við bréf lögmanns eigenda Nýjakots, landnr. 213977 vegna óskar um breytingu frístundahúsalóð í íbúðarhúsalóð. Umbj. mínum barst bréf þetta 28. ágúst 2019 og fer fram á að það verði tekið til meðferðar á fundi skipulagsnefndar á fundi sem haldinn verður í dag og fjallað um samhliða athugasemdum umsækjanda.

Í upphafi er mótmælt óviðurkvæmilegu og niðrandi orðfæri lögmanns eigenda í garð umbj. míns sem þinglýstum eiganda Þúfukots og formanns skipulagsnefndar Kjósarhrepps, en það kemur fyrir á nokkrum stöðum í bréfinu og framlögðu tölvuskeyti, dags. 7. júlí 2019. Með ólíkindum verður að telja að lögmaður láti svona frá sér fara í tilskrifum. Þá er mótmælt orðfæri Höskuldar Péturs Jónssonar sem fram kemur póstsamskiptum við lögmann hans og er að finna í gögnum máls.

Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við ummæli lögmannsins í garð undirritaðs í tölvupóstsamskiptum, dags. 7. júlí 2019, sem lögð eru fyrir nefndina. Ummælin dæma sig sjálf en eru auk þess andstæð lögum um lögmenn, nr. 77/1998 og brot á siðareglum lögmanna. Erindi Höskuldar Péturs Jónssonar til byggingarfulltrúa er án umboðs en hann er augljóslega ekki þinglýstur eigandi Nýjakots. Án umboðs þinglýstra eigenda verður nefndin að vísa gögnum sem frá honum stafa frá nefndinni.

Þau gögn sem fylgdu bréfinu styðja ekki við athugasemdir umsækjenda eða breyta fyrri umsögn umbj. míns frá 31. maí sl. Ítrekuð eru þau sjónarmið sem þar koma fram. Saga sem rakin er í bréfinu um skipulagsmál í Kjósarhreppi breyta ekki þeirri staðreynd að sveitarstjórn ber að fara eftir gildandi lögum og góðum stjórnsýsluháttum.

Lóðin sem um ræðir, Þúfukot 4 Nýjakot, var stofnuð í landskrá fasteigna með stofnskjali, dags. 25. október 2007 og skipt út úr jörðinni Þúfukoti. Lóðin er eyland innan landamerkja jarðarinnar og ekkert deiliskipulag var gert. Þá hefur landeigandi á sínum tíma vanrækt að tryggja hagsmuni kaupanda, t.d. með samningi/kvöð um aðkomuleiðir, vatnsöflun o.s.frv. Umbj. minn keypti jörðina á grundvelli þinglýstra heimilda, þ.m.t. landskiptagerðar. Staðreyndin er sú, þrátt fyrir útúrsnúninga lögmanns umsækjenda að hvergi er fjallað um þau atriði í samningi við afsalshafana sem hefði borið að gera og verið hægðarleikur. Hlunnindi

HÖFÐABAKKI 9 • 6. HÆÐ • 110 REYKJAVÍK • SÍMI 587 1286 • LOGMENN@LHLOGMENN.IS • WWW.LHLOGMENN.IS

atriði í samningi við afsalshafana sem hefði borið að gera og verið hægðarleikur. Hlunnindi jarðarinnar Þúfukots fylgdu ekki við afsal spildunnar, hvorki veiðiréttur, jarðhiti, vatnsréttindi eða annað innan landamerkja Þúfukots. Ef umsækjandi getur ekki aflað sér neysluvatns innan landamerkja sinna getur hann væntanlega byggt á ákvæðum vatnalaga sem vísað er til í bréfinu hafi hann ekki aðgang að vatni, en við þá nýtingu ber honum sem fyrr að virða eignarrétt umbj. míns um umgengni, aðgangsheimildir o.s.frv. Því er mótmælt að við stofnun lóðarinnar Nýjakots hafi fallið til lóðarinnar umferðarréttur, þ.e.a.s. til að komast að lóðinni. Um það er hreinlega ekkert fjallað um í samningi eða á lóðaruppdrætti, sem hefði verið hægðarleikur.

Í bréfinu fjallar lögmaðurinn um eitthvað sem hann kallar „sumarframgöngu" umbj. míns, hvaðan svo sem það orð er upprunnið, en virðist sennilega vera vísa til vatnslagnar sem liggur frá brunni innan lands Þúfukots en utan landamerkja Nýjakots. Umbj. minn hefur ekki gert annað en að taka vatnslögn tímabundið úr sambandi vegna yfirstandandi framkvæmda eins og áður hefur komið fram. Hjá slíkri tímabundinni röskun verður ekki komist. Umbj. minn ber hins vegar enga ábyrgð á vatnslögninni sem slíkri eða hvernig hún er útbúin. Hann áskilur sér hins vegar allan rétt í sambandi við framtíðarfyrirkomulag þessarar samningslausu vatnstöku.

Engu máli skiptir þótt umsækjendur telji sig hafa byggt svokallað „heilsárshús" á frístundalóð sinni. Húsagerð breytir því ekki að lóðin er frístundalóð en ekki lóð fyrir íbúðarhús.

Þótt umsækjendur hafi fengið heimild til að reisa hús án gerðar deiliskipulags bar landeiganda á þeim tíma að tryggja réttarstöðu þeirra lóða sem hann úthlutaði og seldi fólki og gæta að þinglýsingarreglum. Ef svo illa hefur tekist til við samningsgerð sem augljóst er í þessu máli bera umsækjendur hallann af því, en ekki er við umbj. minn að sakast í þeim efnum.

Í bréfinu er staðfest að lóðin sem um ræðir gat ekki fengið stöðu íbúðarhúsalóðar í öndverðu og því gátu umsækjendur ekki haft réttmætar væntingar um annað. Sumarbústaðurinn er byggður árið 2007 og því mjög langt um liðið frá þeim meintu atburðum sem tilraun er gerð til að lýsa í bréfi lögmanns umsækjenda. Eftir að slakað hefur verið á reglum um minnstu fjarlægð frá alifuglabúi að mannabústað, kann það að breyta eitthvað stöðunni hvað skipulagsreglugerð varðar, en það breytir ekki réttarstöðu umbj. míns.

Á því er byggt að samkvæmt Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2007-2019 var lágmarskfjarlægð 500 metrar. Í gildandi Aðalskipulagi, kafla 2.3.1. kemur fram almenn stefnumörkun um að staðsetja skuli alifuglahús í góðri fjarlægð en svo segir: *„ Útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skulu að jafnaði reist í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. lykt, hafi sem minnst áhrif. Um eldishús alifugla, loðdýra og svína gildir reglugerð nr. 520/2015 þar sem gerð er grein fyrir lágmarksfjarlægð eldishúsa frá byggð. Staðsetningu eldishúsa verður þó að skoða í hverju tilfelli fyrir sig og meta t.d. út frá ríkjandi vindátt og fjölda dýra.[...]"* Í reglugerð 520/2015, einkum 6. gr., er kveðið á um að fjarlægðarmörk. Í reglugerðinni kemur og fram að sveitarstjórn skuli ákveða í skipulagsáætlun hver fjarlægðarmörkin eigi að vera. Í gildandi aðalskipulagi hefur ekki verið mörkuð stefna eða fastsett hver fjarlægðarmörk eigi að vera. Þar sem það liggur ekki fyrir verður að telja að sveitarstjórn geti ekki fallist á erindi umsækjanda því eftir er að marka þá stefnu sem reglugerðin áskilur. Þá hafa ekki farið fram neinar rannsóknir eða athuganir á ríkjandi vindátt, fjölda dýra o.s.frv. eins og Aðalskipulag mælir þó fyrir um. Þegar af þeirri ástæðu eru ekki hægt að fallast á umsókn um breytingu.

Sú breyting sem umsóknin varðar hefur þau áhrif á hagsmuni umbj. míns sem lýst var í fyrra bréfi og ber sveitarstjórn að taka fullt tillit til þess.

Það er þó rétt sem fram kemur í bréfi lögmanns umsækjenda að skipulagsvaldið sé hjá sveitarfélaginu en mælt er fyrir um það í skipulagslögum og stjórnarskrá lýðveldisins Íslands. Sveitarfélag getur þó ekki beitt skipulagsvaldi sínu á hvern hátt sem er, það er misskilningur

lögmannsins, enda þarf að gæta að stjórnarskrárvörðum eignarréttindum landeiganda. Þeim verður ekki vikið til hliðar bótalaust, þótt sveitarfélag farið með skipulagsvald.

Samkvæmt eldra aðalskipulagi Kjósarhrepps mátti samkvæmt stefnumörkun reisa þrjú frístundahús á landbúnaðarsvæði en þau skyldu þó standa í grennd hvers annars. Staðsetning Nýjakots er ekki samkvæmt þeim skilmálum og of nálægt alifuglabúi í landi Fells á þeim tíma. Samkvæmt Aðalskipulagi Kjósarhrepps 2017-2029 er skilgreint frístundasvæði innan Þúfukots á svæði merktu F6. Nýjakot er utan þess svæðis. Samkvæmt því er ljóst að sumarbústaðurinn var reistur á lóð fjarri öðrum húsum og stendur nú utan skilgreinds frístundasvæðis og utan skilgreinds íbúðarsvæðis. Stærð lóðar og nýtingarhlutfall í dag fellur þó nær skilgreiningum á lóð fyrir frístundahús samkvæmt gildandi skipulagi enda gert ráð fyrir að íbúðarhúsalóðir væru að jafnaði ekki minni en 0,5 ha.. Lóð Nýjakots er hins vegar aðeins 4.037 fm. eða 0,403ha og uppfyllir því ekki skilyrðin. Samvæmt skipulagi skulu frístundahúsalóðir vera á bilinu 0,3 – 1,0 ha. að stærð. Ef fyrirhugað væri að breyta lóðinni í íbúðarhúsalóð félli hún á engan hátt að skilmálum gildandi aðalskipulags, hvorki hvað varðar staðsetningu, stærð eða afstöðu til nærliggjandi byggðar. Hér vísast m.a. til kafla 2.2.1 til 2.2.2. í greinargerð gildandi Aðalskipulags. Ekki verður með nokkru móti séð hvernig sveitarstjórn getur samþykkt beiðni umsækjenda og vikið þannig frá gildandi stefnumörkun. Eldra aðalskipulag sem fellt hefur verið úr gildi kemur umsækjendum ekki að haldi í þessum efnum.

Vísað er til kafla 2.3.9 í greinargerð með gildandi Aðalskipulagi. Af þeirri stefnumörkun sem þar er fram sett er augljóst að breyting á núverandi sumarbústaðalóð sem var á sínum tíma stofnuð á grundvelli „frístundalóðakvóta“ aðalskipulags fellur í reynd hvorki að stefnumörkun um íbúðarhús né stök frístundahús án sérstakrar afmörkunar landnotkunar. Sem fyrr telur umbj. minn að áður en tekin verði afstaða til umsóknarinnar liggi fyrir greining á þróun íbúðarhúsnæðis í Kjósarhreppi m.t.t. nýsamþykkts Aðalskipulags Kjósarhrepps og Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins auk þess sem horfa þurfi til samræmis milli frístundahúsasvæða

Ítrekaðar eru athugasemdir vegna formgalla á umsókn umsækjenda, þ.m.t. að lóðablað er ekki hnitsett og því ekki unnt að taka afstöðu til afmörkunar gagnvart aðliggjandi landi.

Samkvæmt framangreindu eru enn fjölmörg atriði sem mæla gegn því að fallist verði á erindi lóðarhafa og ber því að að hafna erindinu.

Virðingafyllst,

f.h. dap ehf.

Gunnar Ingi Jóhannsson, lögmaður.

Afrit: Hreppsnefnd Kjósarhrepps.

kjos@kjos.is