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

Reykjavík, 31.05.2019

Efni; Nýjakot, landnr. 213977, úr landi Þúfukots

Undirritaður lögmaður, f.h. dap ehf sem er eigandi lögbýlisins Þúfukot í Kjósarhreppi, landnr. 126494, kemur hér með á framfæri athugasemdum við umsókn sem tekin var fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar Kjósarhrepps 2.maí 2019 og varðar ósk um að breyta frístundahúsalóðinni Nýjakoti, landnúmer 213977, í íbúðarhúsalóð en lóðin er staðsett í landi Þúfukots,.

Erindinu var frestað á síðasta fundi skipulags- og byggingarnefndar samkvæmt bókun í fundargerð sem var svofelld:

> *04. Signý Höskuldsdóttir, kt. 101084-2489, óstaðsettur í hús, 276 Kjós, óskar eftir að lóð hússins Nýja-Kots, lnr. 213977, úr landi Þúfukots sem nú er skráð sem frístundalóð verði breytt í lóð fyrir íbúðarhús.*
>
> *Frestað.*

Umbj. minn gerir eftirfarandi athugasemdir við fyrirspurnina og fer fram á að ekki verið fallist á erindi umsækjanda. Helstu röksemdir umbj. míns eru eftirfarandi:

1. Samkvæmt Landskrá fasteigna eru þinglýstir eigendur að Nýjakoti, Dagný Ásgeirsdóttir, kt. 250471-5969 (50%) og K. Signý Höskuldsdóttir, kt. 101084-2489 (50%). Umsókn stafar því ekki frá þinglýstum eigendum, sem báðir verða að standa saman að umsókn. Það vekur og sérstaka athygli að annar landeigenda, K. Sigrný Höskuldsdóttir lét hinn 7. mars sl. flytja lögheimili sitt úr Hafnarfirði og skráði það á Þúfukot í óþökk umbj. míns. Þjóskrá hefur verið send beiðni um að afmá skráninguna enda er samkvæmt lögum um lögheimili, óheimilt að skrá lögheimili á eignir annarra án samþykkis þeirra.
2. Samkvæmt Aðalskipulagi Kjósarhrepps er umrædd lóð innan svæðis sem skilgreint er sem landbúnaðarland. Lóðin er stofnuð sem frístundalóð og afsalað til eigenda sem slík. Umbj. minn telur að leita beri samþykkis landeiganda fyrir breytingu sem þessari enda varðar hún verulega hagsmuni hans. Með því að breyta frístundalóð í íbúðarhúsalóð verður eðlisbreyting á notkun eignarinnar og þjónustukvaðir sveitarfélagsins koma til. Umferð eykst að og frá eigninni sem aðeins hefur um 4000 fm. lóð til umráða. Fordæmi

virðast vera til þess í svipuðum málum að leitað sé samþykkis landeiganda ef sótt er um samskonar breytingu á notkun lands, t.d. mál er varða Snorravík í landi Eyrarkots og lóðir við Þorláksstaðarveg í landi Meðalfells ásamt lóð við Meðalfell sem áður var sumarhús.

3. Breyting á landnotkun fyrir lóðina hefur mikil áhrif á notkun landsvæðis umhverfis hana, þar sem lóðin er staðsett í miðju uppræktuðu landbúnaðarlandi, t.d. með tilliti til uppgræðslu á túnum, notkun lífræns áburðar og almennrar notkunar til ástundunar landbúnaðar.

4. Bent er á að stofnun lóðarinnar sem frístundalóðar samræmdist ekki skilmálum gildandi Aðalskipulags Kjósararhrepps 2005-2017 enda stofnuð utan frístundasvæðis og á landbúnaðarlandi. Stofnun lóðarinnar sem frístundalóðar á sínum tíma fór því gegn þágildandi Aðalskipulagi og því ólögmæt. Ef fallist yrði á frekari breytingar nú og skrefið stigið til fulls með því að breyta frístundalóð í íbúðarhúsalóð hefði það verulega áhrif á hagsmuni umbj. míns sem keypti jörðina Þúfukot í gildistíð eldra Aðalskipulags og mátti gera ráð fyrir því að í það minnsta yrði hagsmunum hans sem jarðareiganda ekki raskað frekar. Bent er á að í greinargerð með endurskoðun Aðalskipulags var út frá því gengið að íbúðarhverfi yrði ekki skipulögð á góðum landbúnaðarsvæðum. Ef lóðin yrði gerð að íbúðarhúsalóð verður að gera ráð fyrir að slík ákvörðun hefði ákveðin ruðningsáhrif í för með sér og kröfur um að öðrum frístundalóðum yrði breytt í íbúðarhúsalóðir.

5. Þá skal á það bent að ekki er til staðar hnitasett lóðablað fyrir lóðina, staðsetning lóðarinnar innan Þúfukots er því óljós, en eingöngu afstöðumynd fylgir stofnskjali. Ytri mörk eru óljós gagnvart aðliggjandi landi Þúfukots. Við gerð lóðablaðs þurfa aðilar beggja vegna áætlaðra lóðamarka að samþykkja ytri mörk lóðar.

6. Í umsókn kemur ekki fram hver áform lóðareigenda séu varðandi notkun lóðarinnar eða frekari skilmála. Telja verður að alger forsenda séu fyrir því að slík áform liggi fyrir þegar lóðarhafi hyggst gjörbreyta nýtingu lóðarinnar með því að breyta henni úr frístundalóð í íbúðarhúsalóð. Fordæmi virðast vera til um að slíks sé krafist áður en beiðni um breytingu er tekin fyrir í skipulagsnefnd.

7. Bent er á að öflun neysluvatns er óljós. Grundvallarmunur er á þörf fyrir aðgengi að neysluvatni fyrir frístundahús og íbúðarhús með heilsársbúsetu. Ekkert kemur fram í umsókn hvernig það verður gert eða hvaðan lóðarhafi eigi að fá neysluvatn. Umbj. minn kannast ekki við að fyrir hendi sé nokkur samingur um vatnsöflun innan landamerkja Þúfukots fyrir nefnda lóð. Öll öflun neysluvatns er því án leyfis eiganda og verður ekki framlengd að óbreyttu. Rétt er að geta þess að vegna fyrirhugaðra framkvæmda á jörðinni verður núverandi tenging við neysluvatn aftengd á næstu vikum.

8. Hið sama gildir um tenginu við hitaveitu. Ekkert kemur fram í umsókn um hvernig það verði gert eða hvaðan heitt vatn verði tekið. Hlýtur það að skipta verulegu máli ef fallist yrði á umsóknina. Það má benda á að staðsetning lóðarinnar liggur alls ekki vel við stofnæðum hitaveitu. Eigi slík tenging að fara fram, þá verður það ekki gert án samþykkis landeiganda.

9. Umbj. minn telur 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

10. Umbj. minn bendir einnig á að aðkomuvegur að fyrirhugaðri íbúðarhúsalóð liggur um land hans frá Eyrarfjallsvegi. Engir samningar liggja fyrir um slíka vegtengingu. Um

leið og lögheimili fæst skráð á Nýjakot þarf að tryggja aðkomuveg samkvæmt vegalögum og það verður ekki gert án samþykkis landeiganda.

11. Þá leyfir umbj. minn að vekja athygli á því að rétt væri að kanna hvort núverandi mannvirki á lóð uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.

12. Loks getur umbj. minn heldur ekki fallist á breytingu þá sem sótt er um m.a. vegna þess að umgengni lóðarhafa Nýjakots er með eindæmum slæm. Mikið drasl og óþrifnaður er fyrir á lóðinni sem veldur foktjónshætti og almennu lýti. Heilbrigðisfulltrúa Kjósarsvæðis verður á næstunni tilkynnt um lausamuni á lóðinni samhliða tilkynningu til byggingafulltrúa Kjósarhrepps og þess óskað að lausamunir sem eru til staðar í langtímageymslu á lóðinni verði fjarlægðir. Lóðir fyrir frístundahús eru ekki ætlaðar til geymslu á hverskyns drasli. Það eru íbúðarhúsalóðir ekki heldur. Umbj. minn vekur athygli á að uppsöfnun og geymsla á drasli samræmist ekki lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti og reglugerð nr. 737/2003 um meðferð úrgangs.

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

Virðingafyllst, f.h. dap ehf.

Gunnar Ingi Jóhannsson, lögmaður.

Afrit: Hreppsnefnd Kjósarhrepps.
kjos@kjos.is