

Minnisblað

Viðtakandi: Skipulagsnefndar

Efni: Minnisblað til skipulagsnefndar um byggingarrétt

Dags: 24. október 2024

Málsnúmer: 202407160/19.2

Sendandi: Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi

Forsaga:

Erindi barst frá Ólafi Hjördísarsyni Jónssyni, f.h. landeiganda að Óskotsvegi 42, dags. 12.07.2024, með ósk um aðalskipulagsbreytingu um að breyta "óbyggðu landi" í "frístundabyggð", í samræmi við gögn. Markmið er að fá byggingarleyfi fyrir frístundahúsi á landi L125474.

Erindið var tekið fyrir á 614. fundi skipulagsnefndar, þann 23.08.2024, þar sem samþykkt var að vísa því til umsagnar á umhverfissviði. Í umræðum óskaði nefndin eftir samantekt á sögu máls, afgreiðslum og skipulagi.

Skipulagsfulltrúi lagði fram umsögn og minnisblað á 618. fundi skipulagsnefndar, þann 18.10.2024. Í kjölfar umræðna var óskað eftir frekari upplýsingum úr stjórnslunnu um sértæk atriði minnisblaðsins. Ósk skipulagsnefndar var frekari umfjöllun um byggingarrétt og leiðbeiningu byggingarfulltrúa í bréfi frá 1993.

Skipulagsfulltrúi fékk Ómar Karl Jóhannesson, lögmann, til þess að rýna erindi, sögu og bréf.

Greinargerð: Byggingarréttur

Byggingarrétt má skilgreina sem rétt til að byggja tiltekið magn fermetra (nýbygging eða viðbygging) í samræmi við byggingarheimildir eins og þær eru skilgreindar í skipulagsáætlunum sveitarfélagsins. Með öðrum orðum getur byggingarréttur aðeins skapast ef fyrirhuguð bygging/viðbygging er í samræmi við gildandi skipulag. Eignarhald lands eða lóðar felur þess vegna ekki í sér sjálfkrafa rétt til að byggja mannvirki þar.

Leiðbeiningabréf þáverandi byggingarfulltrúa til þáverandi eigenda landsins, dags. 29.10.1993, þess efnis að sækja skuli um leyfi til endurbyggingar sumarbústaðar sem á landinu stóð veitir ekki slíkan rétt eða loforð um veitingu hans síðar. Við afgreiðslu umsóknar um byggingarleyfi verður byggingarfulltrúi að fara eftir þeim lögum sem um slíkt gilda þegar umsókn er lögð fram en í núgildandi lögum um mannvirki nr. 160/2010 segir í 1. tl. 13. gr. að eitt skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis sé að fyrirhugað mannvirki samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu. Með öðrum orðum er óheimilt að gefa út byggingarleyfi sem ekki samræmast aðalskipulagi.

Þetta þarf að hafa í huga við mat á áður nefndu leiðbeiningabréfi sem sent var í gildistíð eldra aðalskipulag Mosfellsbæjar 1992-2012. Það að þágildandi aðalskipulag kunnist að hafa heimilað endurbyggingu sumarhúss á lóðinni, og byggingarfulltrúi þá hafi hagað leiðbeiningum sínum í samræmi við það, bindur ekki hendur sveitarfélagsins eða núverandi byggingarfulltrúa til að gefa út

byggingarleyfi í dag vegna þess sem fram kemur í bréfinu. Slík afgreiðsla væri skýrt brot á núgildandi lögum um mannvirki.

Þá er vert að benda á það að núverandi eigandi lóðarinnar hefur aðeins átt hana í rúmt ár. Núgildandi skipulag, og þau ákvæði þess sem takmarka nýtingarmöguleika lóðarinnar, voru þess vegna augljóslega í gildi þegar kaupin áttu sér stað. Raunar er það svo að fyrri eigandi sótti árið 2006 um byggingarleyfi en þeirri umsókn var hafnað með vísan til núgildandi aðalskipulags. Það lá því fyrir þegar kaupin áttu sér stað að fyrirhuguð notkun núverandi eiganda á lóðinni gæti ekki gengið m.v. núgildandi aðalskipulag en kaupandi eignar getur aldrei eignast ríkari rétt en seljandi hennar. Sveitarfélagið ber hvorki ábyrgð á því að seljandi hafi ekki upplýst um þetta né því að kaupandi hafi ekki kynnt sér skipulagslega stöðu landsins þegar kaupin áttu sér stað.

*Virðingarfyllt,
Kristinn Pálsson og Ómar Karl Jóhannesson*

Fylgiskjal:

1. Erindi KÓA arkitekta, dags. 12.07.2024.
2. Minnisblað skipulagsfulltrúa, Umsögn umhverfissviðs vegna erindis um Óskotsveg 42, dags. 26.09.2024.