

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Lagastafir slf.

Bæjarlind 4,
201 Kópavogi.

Skipulagsnefnd uppsveita Árnessýslu
Umhverfis- og tæknisviði uppsveita
Dalbraut 12
840 Laugavatn.

Kópavogi 17. 10. 2019.

Til mín hafa leitað forsvarmenn einkahlutafélagsins Hagignúpur ehf. kt. 680613-1410, eiganda jarðarinnar Haga í Gnúpverjahreppi og leitað eftir aðstoð við að svara erindi skipulagsnefndar uppsveita Árnessýslu í bókun 14. ágúst sl. þar sem óskað er eftir viðbrögum umbj. míns við innsendum athugasemdum sem bárust um umsókn hans um byggingu fjóss á jörðinni í kjölfar grenndarkynningar sem send var nágrönnum 4. júlí sl. með athugasemdafresti til 4. ágúst sl. Hefur umbj. minn frá þeim tíma leitað leiða til að ná sátt við nágranna um byggingu fjóssins en tilraunir til þess hafa ekki borið árangur.

Athugasemdir bárust frá eigendum Haga 2 og eigendum Melhaga. Að því er varðar athugasemdir eigenda Melhaga, þá lutu þær að staðsetningu fjóssins sem þeir kváðu vera í sjónlínu til þjóðvegarsins en tóku fram að þeir myndu ekki leggjast gegn byggingu fjóssins ef það yrði fært lítið eitt til suðurs eða sem nemur um 9 metrum. Á þetta geta umbj mínir fallist og mun ég því ekki fjalla hér frekar um athugasemdir eigenda Melhaga.

Athugasemdir eigenda Haga 2 eru í mörgum liðum og mun ég hér á eftir svar þeim hverjum fyrir sig í sömu röð og þeir birtast í bréfi lögfræðistofunnar Pacta, dags. 30. 7. 2019, f.h. eigenda Haga 2.

Í fyrsta lagi telja eigendur Haga 2 að bygging fyrirhugaðs fjóss suðaustan við íbúðarhúsin að Haga muni að miklu leyti skemma hið fallega bæjarstæði sem nú sé til staðar, sé horft til bæjarins frá þjóðvegi 32 og benda þau á í því samhengi að skv. gr. 6.2.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skuli hafa góða tengingu milli byggingar og umhverfis.

Við það sem þarna segir er margt að athuga. Í fyrsta lagi er fyrirhugað fjós ekki suðaustan við íbúðarhúsin að Haga. Þá er vandséð að ásýnd bæjarstæðis njóti þeirrar víðtæku lögverndar sem eigendur Haga 2 virðast telja, enda myndi það ekki samrýmast stjórnarskrárvörðum eignarrétti jarðareigenda til hagnýtingar á eign sinni. Er og auðvitað ljóst að slíkt myndi oft standa í vegi fyrir eðlilegri uppbyggingu á bújörðum og eru fjölmörg dæmi um byggingar í sveitum landsins, m.a. í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, sem ekki hefði verið heimilt að reisa ef slík sjónarmið hefðu átt að ráða úrslitum. Um tilvísun til gr. 6.2.1 í byggingarreglugerð er það að segja að ákvæðið hefur ekki verið túlkað með þeim hætti sem lögmaður eigenda Haga 2 viðist gera, enda er tilvísun hans í ákvæðið slitin úr samhengi og því beinlínis röng. Umrætt ákvæði er í kafla 6.2. í byggingarreglugerðinni þar sem fjallað er um aðkomu og staðsetningu

bygginga. Orðrétt segir þar í 1. mgr: „Byggingu skal staðsetja og fella að landi innan byggingarreits þannig að góð tenging sé milli umhverfis, útisvæðis byggingarinnar og byggingarinnar sjálftrar. Þá skal gæta að gæðum byggingarlistar, öryggi, hollustu, heilsu, umhverfi, aðgengi, notagildi og orkunotkun“. Er ljóst af þessu að í ákvæðinu er fjallað um staðsetningu og tengingu byggingar við land (hvernig bygging er felld að landi) innan byggingarreits og hefur ákvæðið því ekkert með afstöðu byggingar til annarra mannvirka, sem eru jafn fjarri byggingarstað og raunin er í því tilviki sem hér um ræðir.

Í öðru lagi telja eigendur Haga 2 að bygging umrædds fjóss muni skerða útsýni frá íbúðarhúsi þeirra. Þá verði mikill ágangur nautgripa við fjósið sem muni mynda moldarflag og muni það spilli ásýnd jarðarinnar og geti valdið því að mold og sandur fjúki með tilheyrandi óþægindum.

Um þetta er það að segja að fyrirhugað fjós á að rísa í nærri eitt hundrað metra fjarlægð frá íbúðarhúsinu að Haga 2 en auk þess hafa umbj. mínir fallist á að færa bygginguna a.m.k. 9 metra til suðurs og verður það þá í um 100 metra fjarlægð frá íbúðarhúsinu að Haga 2. Svo hagar til að landi hallar til suðurs frá íbúðarhúsunum að Haga og Haga 2 og er landið þar sem fjósið á að rísa um 10 metrum lægra en lóða íbúðarhússins að Haga 2. Er því vandséð að fjósið, sem verður um 7 metra hátt og í 100 metra fjarlægð, muni skerða útsýni eða aðra grenndarhagsmuni eignenda Haga 2 svo nokkru nemi. Auk þess er það svo að nágrannar verða að þola eðlilega nýtingu lands þótt henni fylgi skerðing af þessu tagi, svo sem á útsýni, og eru þess auðvitað fjölmörg dæmi að slíkt gerist. Varðandi ásýnd og fokhættu skal á það bent að ekki er útgangur fyrir nautgripi á þeirri hlið fjóssins sem snýr að Haga 2 og er ekki hægt að fallast á að byggingin muni hafa þau neikvæðu áhrif á útsýni frá íbúðarhúsinu að Haga 2 sem eigendur Haga 2 vilja vera láta, sérstaklega þega höfð er í huga sú fjarlægð sem verður milli íbúðarhússins að Haga 2 og fyrirhugaðs fjóss. Af sömu ástæðu er afar ólíklegt að fok jarðefna frá útisvæði við fjósið gæti valdið óþægindum fyrir íbúa að Haga 2, ef um slíkt fok



væri á annað borð að ræða, og þá alveg sérstaklega þegar tekið er tillit til ríkjandi vindáttar á svæðinu. Geta þessi atriði því aldrei leitt til þeirrar niðurstöðu að synja beri um byggingarleyfi fyrir fjósinu með tilliti til þeirra. Um ríkjandi vindátt vísast í vindatlas Veðurstofu Íslands, sjá mynd.

Í þriðja lagi telja eigendur Haga 2 að fjósinu muni fylgja mikil hljóð- og lyktarmengun og lýsa þau því hvernig þetta muni valda þeim töluverðu ónæði.

Hér skal aftur bent á ríkjandi vindátt og þá miklu fjarlægð sem verður milli íbúðarhússins að Haga 2 og fjóssins, sem dregur mjög úr þessum áhrifum. Jafnframt mun við tilkomu fjóssins, leggjast af mjólkurframleiðsla í fjósi sem nú er heima í hlaði Haga, sem bæði er nær íbúðarhúsinu að Haga 2 og nær því að vera í stefnu ríkjandi vindáttar gagnvart íbúðarhúsinu. Þá er það í raun sérkennilegt að eigandi bújarðar skuli bera fyrir sig lyktarmengun frá fjósi nágranna, á svæði þar sem beinlínis er gert ráð fyrir landbúnaðarstarfsemi og byggingum sem henni tengjast og þar sem þar að auki má gera ráð fyrir að búfjáraburði sé dreift á tún. Verður hér og til þess að líta að um er að ræða svæði sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi en í gildandi aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps segir m.a.: „Skeiða- og Gnúpverjahreppur er landbúnaðarhérað og eru öll heimalönd bújarða á láglandi skilgreind

sem landbúnaðarsvæði, nema þar sem önnur landnotkun hefur verið ákveðin“. Kemur einnig víðar fram í aðalskipulaginu að áhersla sé á landbúnaðarstarfsemi í sveitafélaginu og leiðir af þessu að þeir sem búa á svæðinu hljóta að þurfa að þola að uppbygging í landbúnaði eigi sér stað á svæðinu. Hið sama leiðri af skilgreiningu landbúnaðarsvæða í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 í q lið greinar 6.2 sem hljóðar svo: „Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu“. Það er því augljóst að synjun byggingarleyfis fyrir umræddu fjósi væri í andstöðu við markmið aðalskipulags og skilgreinda landnotkun og gætu mótbárur nágranna, sem reistar eru að mögulegum grenndaráhrifum byggingarinnar, aldrei réttlætt ákvörðun sveitarstjórnar um að hafna umsókn umbj. m. um byggingarleyfi.

Í fjórða lagi telja eigendur Haga að bygging fjóssins muni skerða ráðstöfunarmöguleika yfir landi sínu. Verði fjósið í mikilli nálægð við lóðarmörk að landi þeirra sem myndi gera möguleika þeirra á nýtingu lands þeirra sunnan og suðaustan við íbúðarhúsið. Til að mynda hafi þau haft hugmyndir um að reisa smáhýsi undir ferðapjónustu, sem væri útilokað ef af byggingu fjóssins yrði.

Hér virðast eigendur Haga 2 gagna út frá því fjósið muni hafa einhvers konar lögformlegt áhrifasvæði eða helgunarsvæði sem hefti möguleika á nýtingu eigin lands. Svo er hins vegar ekki í þessu tilviki og heyrir raunar til undantekninga að svo sé. Þess eru þó dæmi og má þá helst nefnda þá reglu sem er í 24. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti þar sem segir að óheimilt sé að hafa loðdýrabú, alifuglabú og svínabú nær mannbústöðum, matvælafyrirtækjum eða vinnustöðum annarra en sjálfs búsin en sem nemur 500 metrum. Þessi regla getur leitt til skerðingar á nýtingarmöguleikum lands og verður þá að huga að því hvernig draga megi úr þeirri skerðingu, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 131/2012. Reglan á hins vegar ekki við um fjós eins og hér um ræðir og gilda því ekki um fjarlægð þess frá öðrum fasteignum aðrar reglur en almennt gilda um fjarlægð mannvirkis frá lóðarmörkum, sem að jafnaði ræðst fyrst og fremst af eldvarnarkröfum um bil milli húsa. Sem dæmi um aðrar reglur um fjarlægðarmörk mannvirkja má nefna reglur skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um fjarlægð sumarhúsa frá lóðarmörkum, sbr. gr. 5.3.2.12 sem kveður á um að sumarhús í skipulagðri frístundabyggð skuli ekki vera nær lóðarmörkum en 10 metra, svo og regluna í gr. 5.3.2.14 um að utan þéttbýlis skuli ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m og loks regluna í d lið gr. 5.3.2.5 um fjarlægð bygginga frá vegum. Þessar fjarlægðarreglur eiga auðvitað ekki við hér en ég nefni þær sem dæmi um það að áskilið sé í bindandi réttarheimildum að mannvirki skuli vera í tiltekinni lágmarksfjarlægð frá tilteknum viðmiðum eða fyrirbærum. Er þar um að ræða almennar takmarkanir sem landeigendur verð að þola bótalaust. Hið sama má segja um veghelgunarsvæði skv. vegalögum nr. 80/2007, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 346/2008. Er alveg ljóst að engar settar reglur mæla fyrir um meiri fjarlægð umrædds fjóss frá lóðarmörkum en leiða má af eldvarnarkröfum í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og verður fjósið staðsett í miklu meiri fjarlægð frá merkjum gagnvart landi Haga 2 en þær reglur áskilja. Hvað varðar það sérstaklega að tilkoma fjóssins spilli áformum um smáhýsi fyrir ferðamenn skal tekið fram að ekkert deiliskipulag liggur fyrir um slík áform. Þá skal bent að mikið land tilheyrir Haga 2 til vesturs og suðvesturs frá bæjarhúsum að Haga 2 og er ekki annað að sjá en að þar sé hægt að finna slíkri starfsemi stað í svo mikilli fjarlægð frá umræddu fjósi að tryggt væri að áhrif þess

gagnvart þeirri starfsemi yrðu lítil sem engin. Ekkert í þessum lið réttlætir því synjun á umsókn umbj. míns um byggingarleyfi.

Í fimmta lagi telja eigendur Haga 2 að fyrirbyggjandi uppdráttur og afstöðumynd sé ófullnægjandi og telja þau að m.a. þurfi að gera betur grein fyrir lóðarmörkum og fjarlægð byggingar frá þeim.

Ég tek ekki afstöðu til þess hvort þessi athugasemd sé réttmæt en bendi á að ef svo væri þá gæti það, eitt og sér, ekki leitt til þess að synja bæri umsókn um byggingarleyfi. Þess í stað bæri þá að gefa umbj. mínum kost á að bæta úr þessu og leggja fram lagfærðan uppdrátt og styðst sú niðurstaða bæði við meðalhófsreglu 12. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 en einnig við ákvæði í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um að byggingarfulltrúi skuli yfirfara hönnunargögn, þar með talda aðaluppdrætti, og gera við þau athugasemdir sem umsækjanda er svo gefinn kostur á að bæta úr, sbr. gr. 2.4.2 og viðauka II um skoðunarhandbók um yfirferð hönnunargagna og framkvæmd áfanga-, öryggis- og lokaúttektar. Hefur þessi málsástæða eigenda Haga 2 því ekkert vægi í málinu.

Í sjötta lagi telja eigendur Haga 2 hættu á að byggingin muni hafa slæm áhrif á vindstrengi og snjósöfnun á jörðinni og að vegurinn heim að bæjunum kunni að verða illfær í ákveðnum vindáttum.

Því er til að svara að ekkert styður þessa fullyrðingu. Bæði er að í ríkjandi vindátt stendur vindur af fjósinu til suðvesturs, út á túnið og hefur það engin áhrif á snjósöfnun á heimreiðinni. Þá er fjósið í það mikilli fjarlægð frá veginum að ekki eru neinar líkur á snjósöfnun í þá veru sem eigendur Haga 2 eru hér að hafa áhyggjur af. Á þessi liður því ekki að hafa áhrif á niðurstöðu málsins.

Hér að framan hefi ég rakið þær athugasemdir sem fram koma í lið 1 í áður nefndu bréfi lögfræðistofunnar Pacta og svarað þeim lið fyrir lið. Flestar lúta þessar athugasemdir að grenndaráhrifum fyrirhugaðrar byggingar, svo sem áhrif að ásýnd bæjarstæðis, skerðingu á útsýni, hávaða, lyktarmengun, fjarlægð frá lóðarmörkum, skerta nýtingarmöguleika eigin lands og loks vindstengi og snjósöfnun. Mörg af þessum atriðum hafa áður komið til álita í öðrum málum og má í því sambandi nefna ágreining sem uppi varð um byggingu vélaskemmu á bænum Birnustöðum í Súðavíkurbreppi. Málið snerist um byggingarleyfi fyrir nýrri vélaskemmu á skilgreindu landbúnaðarsvæði í þriggja metra fjarlægð frá lóð nágranna, sem var frístundalóð, og stóð á henni sumarhús. Fyrirhuguð nýbygging var í suðurátt frá sumarhúsinu, og var langhlið hússins, 21,71 metri, samsíða suðvesturmörkum frístundalóðarinnar og 3 metra frá lóðarmörkum. Mænishæð byggingarinnar var um 5,5 metri.

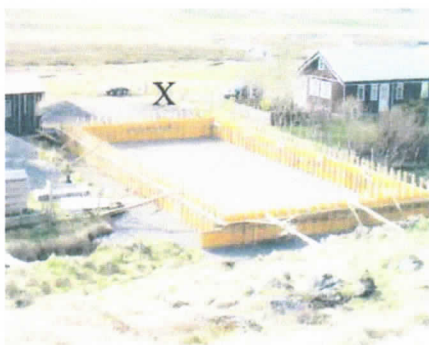
Sveitarstjórn féllst á staðsetningu vélageymslunnar og leitaði meðmæla Skipulagsstofnunar samkvæmt 3. tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sem þá var gert ráð fyrir í lögum en grenndarkynning var á þeim tíma bundin við þegar byggð hverfi, þ.e.a.s. þéttbýli og átti því ekki við en það hefur síðan breyst..

Í bréfi Skipulagsstofnunar til byggingarfulltrúa, dags. 14. nóvember 2005, sagði m.a. eftirfarandi: „Vísað er til erindis Súðavíkurbrepps, dags. 8. nóvember 2005, þar sem ítrekuð

er ósk um meðmæli Skipulagsstofnunar samkvæmt 3. tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga, með veitingu byggingarleyfis fyrir 246 m² vélageymslu í landi Birnustaða ... Skipulagsstofnun undrast að sveitarstjórn skuli fallast á staðarval vélageymslunnar þrátt fyrir augljósa útsýnisskerðingu og réttlát mótmæli eigenda íbúðarhúss sem fyrir er á jörðinni. Skipulagsstofnun gerir þó ekki athugasemd við að leyfi verði veitt fyrir byggingunni enda verði virt ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð bygginga frá lóðarmörkum m.t.t. til byggingarefna.“

Samkvæmt þessu gerði Skipulagsstofnun ekki aðrar kröfur um staðsetningu skemmunar eða fjarlægð hennar en þær að virt væru ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð bygginga frá lóðarmörkum m.t.t. til byggingarefna, og nægði í því tilviki að fjarlægð hennar frá lóðarmörkum væri 3 metrar. Málið kom tvívegis til kasta úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála (nú umhverfis- og auðlindamála) sem mál nr. 47/2007 og 133/2007 og felldi nefndin byggingarleyfið úr gildi af ástæðum sem vörðuðu málsmeðferð. Málið kom eftir það til kasta dómstóla og lyktaði því með dómi Hæstaréttar í máli nr. 559/2009. Er skemmst frá því að segja að byggingarleyfið fyrir skemmuni var látið standa óraskað, „þrátt fyrir augljósa útsýnisskerðingu og réttlát mótmæli eigenda íbúðarhúss sem fyrir er á jörðinni“, eins og komist var að orði í svari Skipulagsstofnunar sem rakið er hér fyrir ofan. Í málinu var byggt á mörgum sömu atriðum og eigendur Haga 2 bera fyrir sig, svo sem um skert útsýni, nálægð byggingar við lóðarmörk, hávaða, og snjósöfnun.

Ég tel að ekki verði horft framhjá þeirri afstöðu Skipulagsstofnunar sem birtist í þessari afgreiðslu stofnunarinnar á umsókn sveitarfélagsins um meðmæli samkvæmt 3. tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga með veitingu byggingarleyfis þegar litið er til þess hlutverks sem stofnuninni er ætlað að rækja, sbr. 4. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, einkum a. b. og d. liði. Er þá augljóst að þau grenndaráhrif sem hugsanlega fylgja bygginu fjóss umbj. míns eru langt innan þeirra marka sem leyfileg eru samkvæmt þeim viðmiðum sem Skipulagsstofnun hefur sett og m.a. birtast í afstöðu hennar í ofnagreindu máli. Af myndunum hér fyrir neðan má ráða hver grenndaráhrif skemman að Birnustöðum hefur gagnvart sumarhúsinu.



Í 2 kafla í bréfi Pacta er í löngu máli fjallað um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda skv. lögum nr. 106/2000. Er því þar haldi fram að bygging fjóss af þeirri stærð og gerð sem hér um ræðir sé tilkynningaskyld og er vísað í því sambandi til liðar 1.10 í viðauka 1 með lögum nr. 106/2000.

Þessi tilvitnun er hins vegar alveg út í hött enda fjallar ákvæðið um þaueldi búfjár (e. intensive animal husbandry eða intensive rearing) en hugtakið er að finna í tilskipun Evrópuráðsins 96/61/EB um samþættar ráðstafanir til að fyrirbyggja og takmarka mengun og tilskipun 2008/1/EB með sama heiti. Tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2010/75/ESB um losun í iðnaði kemur í stað tilskipunar 2008/1/EB. Í henni er að finna sömu viðmið um þaueldi alifugla eða svína. Er fjarri öllu lagi að eldi mjókurkúa og annarra nautgripa í lausagöngufjósi af þeirri gerð sem hér um ræðir geti falli undir hugtalið þaueldi og sé jafnframt litið til þess að í gildi er reglugerð um velferð nautgripa nr. 1065/2014 sem tryggir dýrunum viðunandi aðbúnað verða þessar hugmyndir ennþá fráleitari. Leyfi ég mér að láta hjá líða að fjalla frekar um þær hér.

Þess skal að lokum getið að stjórnvöld verða að gæta jafnræðis í meðferð mála og vísa ég til þess að stór fjós hafa verið reist í umdæmi skipulagsnefndar og skipulags- og byggingarfulltrúa uppsveita Árnessýslu á undanförunum árum og má sem dæmi nefna 1550 m² fjós að Spóastöðum í Bláskógabyggð og 4.200 m² fjós í Gunnbjarnarholti í Skeiða og Gnúpverjahreppi án þess að spurningar um tilkynningarskyldu eða mögulegt umhverfismat hafi komið til álita að því er ég best fæ séð. Varðandi fjósið í Gunnbjarnarholti skal þess getið að gert var deiliskipulag fyrir byggingarlóð fjóssins, sennilega vegna stærðar þess. Ekki var hins vegar gerð umhverfisskýrsla við gerð deiliskipulagsins samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, sem þó hefði verið skylt ef framkvæmdin hefði verið talin matsskyld eða tilkynningarskyld skv. lögum nr. 106/2000 og er ekki að sjá að Skipulagsstofnun hafi gert athugasemd við þetta við lögbundna yfirferð skipulagsins. Í því felst sú afstaða stofnunarinnar að byggingin sé hvorki matsskyld né tilkynningarskyld skv. lögum nr. 106/2000 enda er það meðal verkefna hennar að framfylgja ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum, sbr. hér i. lið 4. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með vísun til framanritaðs er það krafa umbj. míns að skipulagsnefnd afgreiði nú án frekari tafa lögbundna umsögn í málinu til sveitarstjórnar sbr. gr. 5.9.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og að sveitarstjón heimili að því búnu útgáfu byggingarleyfis fyrir fjósinu, sbr. 2. másl. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga, þó með þeirri breytingu að staðsetning þess verði færð til suðurs, samsíða heimreiðinni að bæjunum um a.m.k. 9 metra.

Til upplýsingar fylgir bréfi þessu landmerkjalýsing frá 6. desember 1991 og hluti af tilheyrandi loftmynd sem sýnir merki milli Haga og Haga 2 á svæði því sem hér skipir mál, auk þess sem sjá má hvernig land Haga 2 teygir sig langt til vesturs.

Það er von mín að erindi umbjóðanda míns fái eftir þetta skjóta afgreiðslu.

Virðingarfyllt,


Hjalti Steinþórsson lögmaður.

Afrit sent til sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps.