

Skeiða-og Gnúpverjahreppur
vt. Kristófer A Tómasson, sveitastjóri
Árnesi
801 Selfoss

20. maí 2020

Varðar: Kröfur lóðareiganda í Kílhrauni vegna deiliskipulagsbreytingar, Ásthildarvegur 1-45.

Vísa til bréfs undirritaðs dags 8. apríl sl. og fundar hinn 7. maí sl. með sveitastjóra og tveim eigendum lóða við Ásthildarveg 33, Hlyn Árnasyni og Sigríði Jónu Friðriksdóttur, sem fara með umboð frá öðrum lóðareigendum í tengslum við ofangreindar breytingar, þá er eftirfarandi fjárfrafa lögð fram vegna fjárhagslegs tjóns sem eigendur hafa orðið fyrir vegna ónauðsynlegrar stækkunar lóða við Ásthildarveg. Félag þeirra hjóna, Hlyns og Sigríðar Jónu, sem ber heitið Ásthildarmýri ehf., kt. 460306-2130, hefur haldið utan um og greitt allan kostnað vegna umræddra deiliskipulagsbreytinga.

Ástæða deiliskipulagsbreytinga var sú að landeigendur í Kílhrauni vildu breyta lóðum í vesturhluta svæðisins við Ásthildarveg 1-45 (oddatölunúmer lóða) úr frístundabyggð í íbúðarhúsaloðir. Lóðum var fækkað úr 20 í 18, „vegna breytinga og sameiningar á nokkrum lóðum“, samkvæmt auglýsingu nr. 902 úr Stjórnartíðindum frá 16. október 2019.

Það sem varðar breytingar og sameiningu nokkra lóða í auglýsingu vísar til þess að umbj. mínum var tjáð af Gísla Gíslasyni, landslagsarkitekt, sem var ráðgjafi sveitarfélagsins á fundi með sveitarstóra og síðar, að það skilyrði væri sett af hálfu sveitarfélagsins að stækka lóðir í 1 hektara eða 10.000 fermetra svo unnt væri að samþykkja umræddar breytingar á landnotkun. Beiðni landeigenda varðaði eingöngu þá deiliskipulagsbreytingu að landnotkun svæðisins yrði breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Sá tilgangur, einn og sér, krafðist ekki stækkunar lóða.

Umbj mínir réðu Pétur H. Jónsson, skipulagsfræðing til að annast breytingar á stærð lóða og teikna breytingar í samræmi við kröfur settar fram af ráðgjafa sveitarfélagsins. Lögðu landeigendur síðan fram tillögu að breyttu deiliskipulagi með bréfi til sveitarstjórnar undirritaða af öllum lóðareigendum dags. 29. desember 2016 þar sem fram kom að „nýr uppdráttur að breyttu skipulagi þar sem lóðirnar hafa verið stækkaðar upp í a.m.k. 10. 000 fm og númeruð að lóðum breytt“, væri lagður fram. Engar athugasemdir voru gerðar við ofangreindar breytingar af hálfu sveitarfélagsins, sem féllst á þær. Endanlegt deiliskipulag var síðar birt í Stjórnartíðindum þann 16. október 2019.

Viðbrögð Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita (UTU) við framangreindum breytingum var strax á þá leið stækkun lóða hefði verið með öllu óþörf í þeim tilgangi að breyta landnotkun á svæðinu í íbúðarhúsabyggð þegar umbj leituðu eftir því við UTU að breyta skráningu lóða svo unnt væri að koma viðeigandi breytingum inn í fasteignaskrá hjá Þjóðskrá Íslands. Slíkt er grundvöllur þess að landnotkun viðkomandi lóða verði breytt til samræmis við samþykkt deiliskipulag. UTU hefur enn ekki lokið vinnu við breytingar á lóðum þegar þetta bréf er ritað. Einungis hefur einni lóð verið breytt í íbúðarhúsalóð, en sú lóð var 6.300 fm að stærð og er við Ásthildarveg 13. Hefur UTU ítrekað tjáð umbj mínum óánægju sína með stækkun lóða sem forsendu að breyttri landnotkun og talið slíkt með öllu óþarft og leiða til flókinnar vinnu, sem enn sér ekki fyrir enda á.

Eftir ítrekaða eftrifylgju umbj minna fengust nýlega skrifleg svör frá UTU varðandi beiðni um breytingar á lóðum við Ásthildarveg 1-45. Voru athugasemdir gerðar við allar lóðir nema Ásthildarveg 13, sem þegar hafði náð fram breytingu á notkun í íbúðarhús. Flestar aðrar athugasemdir þar sem til staðar er sumarhús á lóð lúta að því að lóðarblöð séu ekki rétt sökum þess að lóðir hafa verið stækkaðar.

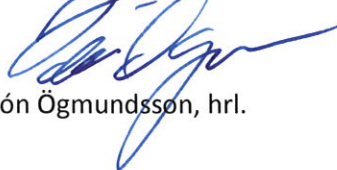
Umbj mínir telja að komið hafi í ljós að ráðgjafi sveitarfélagsins, Gísli Gíslason, veitti ranga og misvísandi ráðgjöf þegar krafist var af lóðareigendum að lóðir væru stækkaðar í amk. 10.000 fm. Sveitarfélagið bar húsbóndaábyrgð á vinnu þessa fagráðgjafa, sem kom hann fram fyrir hönd sveitarfélagsins við alla vinnu tengda deiliskipulaginu og laut boðvaldi þess. Það leiðir af eðli starfa við skipulagsvinnu að ráðgjafi tók við fyriræmum frá sveitarstjórn og skipulagsnefnd samkvæmt skipulagslögum og reglum sem um slíka vinnu gilda almennt enda persónubundið samband. Líta verður svo á að sveitarfélagið beri ábyrgð á ráðgjöf hans gagnvart lóðareigendum í Kílhrauni.

Umbj mínir gera kröfu til þess að sveitarfélagið bæti þeim það fjárhagslega tjón sem þau hafa orðið fyrir vegna rangrar ráðgjafar sem var veitt við breytingu á deiliskipulagi. Beint fjárhagslegt tjón umbj. minna nemur amk. Kr 1.654.510 auk lögmanskostnaðar (nú kr 350.000). Um að ræða kostnað við vinnu Péturs H Jónssonar skipulagsfræðings við deiliskipulagsbreytingar og nýja uppdrætti samkvæmt fyrirleggjandi reikningi.

Umbj mínir fara þess á leit að sveitarfélagið bæti allt fjárhagslegt tjón sem þau hafa orðið fyrir til þessa. Hins vegar verður ekki enn séð fyrir endann á því hvenær endanlegum breytingum verður lokið hjá UTU, og gagnvart Þjóðskrá og sýslumanni.

Óskað er formlegri afstöðu sveitastjórnar við framangreindri bótakröfu hið fyrsta.

Virðingarfyllt,



Jón Ögmundsson, hrl.