

Lex lögmannsstofa  
b.t. Óskars Sigurðssonar lögmanns  
Borgartúni 26  
105 Reykjavík

sent með tölvupósti: [oskar@lex.is](mailto:oskar@lex.is)

Reykjavík, 24. september 2024

### Efni: Erindi varðandi land Húsatófta 1E

Skeiða- og Gnúpverjahreppur hefur falið Landslögum að svara erindi þínu f.h. Einars G. Harðarsonar, kt. 230951-2689 vegna lands Húsatófta 1E í sveitarfélaginu. Í erindinu koma fram sjónarmið um að umbjóðandi þinn hafi haft réttmætar væntingar til þess að geta unnið deiliskipulag á landinu fyrir íbúðabyggð og að brotið hafi verið gegn þeim væntingum með afgreiðslu erindis umbjóðanda þíns í sveitarstjórn hinn 5. júní sl. Með erindinu er farið fram á að aðalskipulagi sveitarfélagsins verði breytt og sá vegur sem vísað er til í bréfinu, og ráðgert er að verði lagður um land Húsatófta 1E, verði fjarlægður úr skipulaginu svo umbjóðandi þinn geti unnið deiliskipulag fyrir íbúðabyggð. Fallist sveitarfélagið ekki á það er farið fram á viðræður við sveitarstjórn um greiðslu fullra bóta fyrir yfirtöku sveitarstjórnar á fasteigninni að Húsatóftum 1E, sem er að mati umbjóðanda þíns í raun ónýtanleg vegna fyrirhugaðrar vegagerðar. Komi aðilar sér ekki saman um fullt verð telur umbjóðandi þinn að sveitarstjórn beri að taka landið eignarnámi skv. 50. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þær bókanir sem vísað er til í erindinu eru eftirtaldar:

Bókun á fundi sveitarstjórnar 15. september 2021<sup>1</sup>:

#### 6. Skipulagsmál- Nýtt hverfi í landi Húsatófta

Ósk frá landeiganda, sem hyggst skipuleggja og reisa nýtt íbúðahverfi í landi Húsatófta, um að vegur sem liggur fyrir að leggja í gegnum umrædda landareign á Húsatóftum verði færður úr landareigninni svo hægt sé að halda skipulagsferli svæðisins áfram.

*Sveitarstjórn telur að umræddur vegur hindri ekki vinnslu við deiliskipulag svæðisins. Ekki verður farið í breytingar á deiliskipulagi fyrr en drög að deiliskipulagi á nýju hverfi liggur fyrir.*

<sup>1</sup> [Sveitarstjórn - 67. fundur - 15.09.2021 | Skeiða- og Gnúpverjahreppur \(skeidgnup.is\)](#)

## Bókun á fundi sveitarstjórnar 5. júní 2024:

Lagt fram erindi frá Einari G. Harðarsyni um hvort heimild fái til að vinna deiliskipulag í landi Húsatófta 1E fyrir frístundahús eða íbúðahús. Forsendan fyrir því að hægt væri að hefja vinnu við slíkt skipulag er að fyrirhugað framtíðar vegstæði fyrir Skeiða- og Hrunamannaveg samkvæmt núgildandi aðalskipulagi verði tekið út úr aðalskipulagi.

*Í dag er búið að skipuleggja og hefja uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á öllu skilgreindu landi innan þéttbýlismarka Brautarholts nema þeim hluta sem hentar illa sökum jarðvegsaðstæðna. Þegar framtíðarlega Skeiða- og Hrunamannavegar var sett inn í aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps var hugsað til stækkunarmöguleika á byggðakjarnanum í Brautarholti. Núverandi vegstæði Skeiða- og Hrunamannavegar liggur á því landi sem jarðvegsaðstæður eru hentugastar til byggingar íbúðarhúsnæðis ásamt því að tryggja samfellu í vexti byggðakjarnans í Brautarholti. Til að tryggja möguleg uppbyggingaráform til framtíðar telur sveitarstjórn því mikilvægt að halda inni í aðalskipulagi sveitarfélagsins, vegstæði fyrir Skeiða- og Hrunamannaveg eins og hann er skilgreindur í aðalskipulagi í dag. Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykkir með fimm atkvæðum að veita ekki heimild til að vinna deiliskipulag fyrir frístundabyggð/íbúðabyggð í landi Húsatófta 1E.*

## I. Sjónarmið sveitarfélagsins

### Breyting aðalskipulags

- Með aðalskipulagi 2017-2029 var tekin ákvörðun um að hluti af landsvæði umbjóðanda þíns yrði nýtt undir veg. Svo sem rakið var í bókun sveitarstjórnar þá er vegurinn mikilvægur til að tryggja möguleg uppbyggingaráform til framtíðar. Ekki eru fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi og verður því að hafna umleitunum um fyrirhugaður vegur verði fjarlægður af landinu.

### Réttmætar væntingar

- Í bréfi þínu eru því haldið fram að sú afstaða sem birtist í ákvörðun sveitarstjórnar frá 5. júní sl. feli í sér brot gegn réttmætum væntingum umbjóðanda þíns. Er því haldið fram að umbjóðandi þinn haft væntingar til þess að deiliskipuleggja landið fyrir íbúðabyggð vegna bókunar á fundi sveitarstjórnar þann 15. september 2021.
- Þetta getur sveitarfélagið ekki fallist á. Sú beiðni sem barst sveitarstjórn og afgreidd var á sveitarstjórnarfundum 15. september 2021 varðaði ósk umbjóðanda þíns um að umræddur vegur yrði færður úr landareigninni svo unnt væri að halda skipulagsferli svæðisins áfram. Þeirri ósk var hafnað og bent á að vegurinn hindri ekki vinnslu

deiliskipulags svæðisins. Ekki var tekin sérstök afstaða til deiliskipulagsvinnunnar né landnýtingar á landinu en landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi:



Bent var á að ekki yrði farið í breytingar á deiliskipulagi á landinu fyrr en drög að deiliskipulagi að nýju hverfi Brautarholts, sem jafnframt var til umræðu á sveitarstjórnarfundinum, lægi fyrir.

4. Nýverið barst sveitarstjórn nýtt erindi frá umbjóðanda þínum um hvort heimild fengist til að vinna deiliskipulag fyrir frístundahús eða íbúðahús en að forsendan fyrir því að hægt væri að vinna slíkt skipulag væri að fyrirhugað vegstæði fyrir Skeiða- og Hrunamannaveg yrði tekið út úr aðalskipulagi. Svo sem rakið er í inngangi þá ítrekaði sveitarfélagið mikilvægi vegarins fyrir möguleg uppbyggingaráform og hafnaði því samhliða að veita heimild til að vinna deiliskipulag fyrir frístundabyggð/íbúðabyggð í landinu.
5. Þessi afstaða sveitarstjórnar eru ekki í andstöðu við fyrri afgreiðslu. Enginn ádráttur var gefinn um að vinna mætti deiliskipulag fyrir frístundabyggð eða íbúðabyggð í landinu árið 2021 heldur einungis upplýst um þá afstöðu að unnt væri að vinna deiliskipulag þrátt fyrir áætlanir um veginn. Þá var heldur ekki gefið undir fótinn með að aðalskipulagi yrði breytt og vegurinn færður af landinu. Sveitarfélagið getur ekki fallist á að brotið hafi verið gegn réttmætum væntingum umbjóðanda þíns.

**Ósk um viðræður um greiðslu bóta**

6. Með bréfinu er jafnframt farið fram á að viðræður um greiðslu bóta fyrir yfirtöku sveitarstjórnar á fasteigninni sem sé samkvæmt umbjóðanda þínum í raun ónýtanleg vegna fyrirhugaðrar vegagerðar.
7. Um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna er fjallað í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í 2. mgr. er kveðið á um að ef með skipulagi hefur verið tekin ákvörðun um að tiltekið svæði skuli nýtt til almenningsþarfa, svo sem undir götu eða veg, og slíkt leiðir til þess að fasteign verði ekki nýtt eins og eðlilegt er miðað við aðstæður, m.a. hagnýtingu eigna í næsta nágrenni, á sá sem getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Kveðið er á um það í 4. mgr., að í stað bóta, geti eigandi krafist yfirtöku eignar í heild gegn fullu verði, enda taki tjónið til eignar í heild eða sá hluti hennar sem eftir stendur verður ekki nýtilegur á eðlilegan og sanngjarnan hátt sem sjálfstæð fasteign.
8. Sveitarfélagið getur ekki fallist á að skilyrði séu til yfirtöku eignar í heild gegn fullu verði. Fullyrðingar um það eru ekki studdar neinum gögnum og eru algjörlega ósannaðar. Að auki er krafa um bætur fyrnd. Fyrningarfrestur hugsanlegrar kröfu umbjóðanda þíns byrjaði að líða við birtingu auglýsingar um aðalskipulagið í Stjórnartíðindum, sbr. t.d. dóma Hæstaréttar í málum nr. 549/2015 og 201/2017. Á því tímamarki er hagnýting fasteignarinnar takmörkuð. Fyrningarfrestur skaðabótakrafna eru fjögur ár, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Hugsanlegur réttur umbjóðanda þíns til innlausnar og bóta á grundvelli aðalskipulags 2017-2029 hefur því fallið niður vegna fyrningar. Krafa um innlausn byggir á því að bótakrafa sé til staðar sbr. t.d. orðalag 1. másl. 4. mgr. 51. gr. skipulagslaga:

Í stað bóta skv. 1. eða 2. mgr. getur eigandi krafist yfirtöku eignar í heild gegn fullu verði, enda taki tjónið til eignar í heild eða sá hluti hennar sem eftir stendur verður ekki nýtilegur á eðlilegan og sanngjarnan hátt sem sjálfstæð fasteign. ...

Þar sem bótakrafa er fallin niður fyrir fyrningu er réttur til innlausnar, hafi hann yfirleitt verið fyrir hendi, fallinn niður. Að auki er vísað til sjónarmiða um tómlæti.

**Krafa um að landið verði tekið eignarnámi**

9. Umbjóðandi þinn byggir að endingu á því að sveitarstjórn beri að taka landið eignarnámi skv. 50. gr. skipulagslaga. Á þetta getur sveitarfélagið ekki heldur fallist með vísan til framangreinds. Hafnað er kröfu um að taka landið eignarnámi. Undirrituð mun góðfúslega veita frekari upplýsingar verði þess óskað.

Virðingarfyllst,

f.h. Landslaga

Unnur L. Hermannsdóttir lögmaður