



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. nóvember 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Prestshús

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 6. apríl 2021 um nýtt deiliskipulag fyrir Prestshús að Kjalarnesi. Í tillögunni sem lögð er til felst uppbygging Presthúsa til fastrar búsetu, samhliða því að byggja upp dvalar- og vinnuáðstöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Byggð verða upp innan jarðarinnar íbúðarhús, vinnustofur og gestahús ásamt fjölnota sal á svæðinu. Staðsettur verður aðkomuvegur, gönguleiðir byggingarreitur og settir skilmálar fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi, samkvæmt uppdr. Eflu dags. 4. apríl 2022. Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2022 til og með 17. ágúst 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Libra lögmenn f.h. Bjarna Pálssonar dags. 28. júlí 2022. Einnig er lögð fram umsögn Veitna dags. 10. ágúst 2022 og bréf LEX lögmennsstofu f.h. Unnarsstígs ehf. dags. 19. október 2022. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. nóvember 2022. Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

Samþykkt með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Vinstri grænna og Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.

Vísað til borgarráðs.

Björn Ingi Edvardsson, verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 4. apríl 2022, innkomnar athugasemdir, umsögn Veitna dags. 10. ágúst 2022, bréf LEX lögmennsstofu ehf. dags. 19. október 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. nóvember 2022.



LIBRA
LÖGMENN

Reykjavíkurborg
Embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Borgartúni 12 – 14
105 Reykjavík
netfang: skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 28. júlí 2022

Málefni: Athugasemd við tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir land Prestshúsa á Kjalarnesi.

I. Almennt:

Til lögmansstofunnar hefur leitað Bjarni Pálsson, kt. [REDACTED] þinglýstur eigandi að jörðinni Brautarholti 1, Kjalarnesi, með landnúmeri 125660 („*umbjóðandi minn*“), og falið undirrituðum lögmanni að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum við tillögu Reykjavíkurborgar, dagsettri þann 4. apríl 2022, að deiliskipulagi jarðarinnar Prestshúsa á Kjalarnesi. Tillöguna má rekja til áforma um uppbyggingu núverandi eiganda að jörðinni Prestshúsa til fastrar búsetu, samhliða því að byggja upp dvalar- og vinnuástöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Gert er ráð fyrir því í tillögunni að byggingarmagn verði allt að 1.700 fm.

Í markmiðalýsingu tillögunnar kemur síðan fram að aðkomuvegur skuli staðsettur innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Þegar nánar er að gáð er ekkert samræmi í því sem eftir kemur í deiliskipulagstillögunni, því þar er gert ráð fyrir því að aðkomuvegurinn verði fluttur yfir á einkaveg í eignarlandi umbjóðanda míns sem engin heimild er fyrir.

Vísað er til nánari upplýsinga um tillöguna í kynningargögnum.

Umbjóðandi minn hefur sem eigandi að nágrannajörð Prestshúsa, verulegra hagsmuna að gæta vegna framkominnar deiliskipulagstillögu. Verður hér á eftir gerð grein fyrir athugasemdum hans.

II. Athugasemdir:

Í greinargerð sem fylgir fyrirnefndri tillögu Reykjavíkurborgar að deiliskipulagsupprætti vegna Prestshúsa er gert ráð fyrir að aðkoma að landinu verði eftirfarandi:

„Aðkoma ökutækja að svæðinu verður af Vesturlandsvegi um Brautarholtsveg (nr. 458) og af þeim vegi um aðkomuveg að golfvelli/Nesvik o.fl. áður en farið er inn á land Presthúsa.“

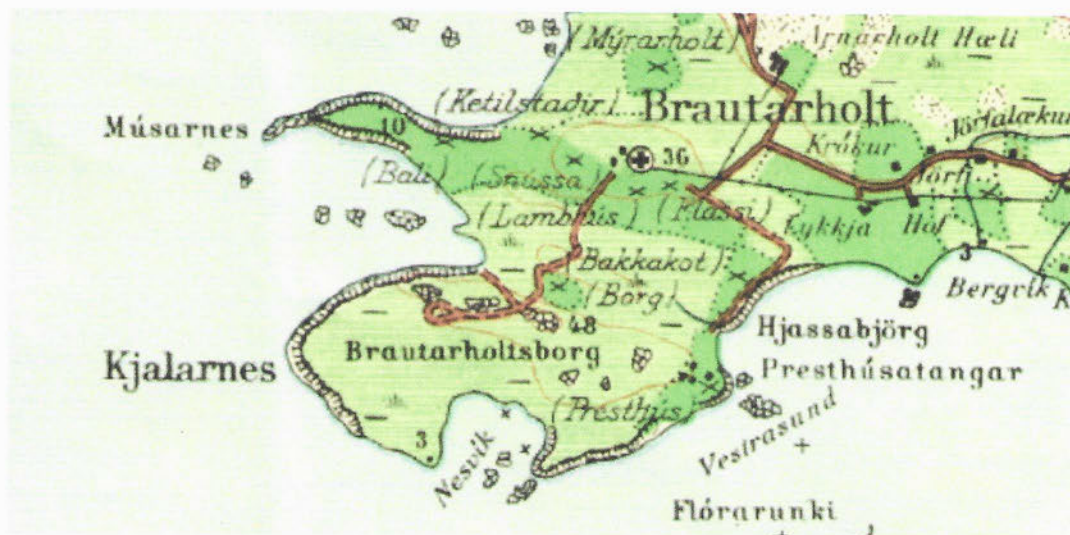
Þarna er gert ráð fyrir því að aðkoma að landinu verði um aðkomuveg að golfvelli sem er í einkaeigu umbjóðanda míns og inn á eignarlandi hans. Þetta er að sjálfsögðu óheimilt nema með samþykki umbjóðanda míns en ekkert samþykki liggur fyrir frá honum.

Síðan kemur eftirfarandi fram í greinargerðinni:

„Skv. aðalskipulagi liggur stofnstigur með ströndinni og verði hann gerður aðgengilegur allri umferð hjólandi og gangandi fólks verður mögulega aðkoma um þann stíg frá þéttbýlinu að Kjalarnesi og með ströndinni fram hjá Presthúsum og áfram inn í land Nesvíkur.“

Hér er verið að vísa í hinn eiginlega veg að Prestshúsum eins og hann hefur alla tíð verið skilgreindur. Þennan veg má sjá á kortinu hér að neðan en hann er auðkenndur með rauðri línu meðfram ströndinni.

Mynd 1 - Landakort



Nefna má það hér að jörðin Prestshús var seld úr landi Brautarholts árið 1930 og þá var gert ráð fyrir því að aðkoman að Prestshúsum væri meðfram ströndinni eins og gert er ráð fyrir á framangreindu korti. Aðkoma að Prestshúsum í dag er einungis meðfram ströndinni eins og ávallt hefur verið. Á mynd 2 má sjá þennan aðkomuveg að Prestshúsum sem liggur meðfram ströndinni.

Mynd 2 – Aðkomuvegur að Prestshúsum



Á mynd 3 hér að neðan má sjá hvernig vegurinn að golfvelli umbj. míns liggur með grænni línu.

Mynd 3 - Vegur að golfvelli



Umbjóðandi minn mótmælir því harðlega að lögð sé fram tillaga að deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir aðkomuvegi að nýrri byggð í landi Prestshúsa með því að nota einkaveg í hans eigu á hans landi og án nokkurs samráðs eða heimildar af hans hálfu. Hið eina rétta er að gera ráð fyrir að aðkomuvegurinn sé meðfram ströndinni þar sem hann hefur alltaf verið. Sá vegur er í landi Bakkakots og Prestshúsa. Umbjóðandi minn telur að með þessu sé Reykjavíkurborg að freista þess að ganga freklega inn á einkaeignir hans til að spara borginni og Prestshúsum kostnað sem fylgir því að koma strandveginum í landi Prestshúsa í nothæfara ástand.

Að mati umbjóðanda míns brestur Reykjavíkurborg heimild til þess að gera í deiliskipulagi ráð fyrir slíkum vegi sem aðkomu að Prestshúsum innan einkalands hans án hans samþykkis. Í því sambandi skal minnt á að öll umferð um land umbj. míns felur í sér skerðingu á stjórnarskrárvörðum, eignarréttindum hans, samanber 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944.

Tilgreindur vegur sem liggur að golfvellinum flokkast sem einkavegur í skilningi 11. gr. vegalaga nr. 80/2007¹ og lýtur hann forræði umbjóðanda míns sem er eini eigandi hans. Í því sambandi skal þess gerið að umbjóðandi minn hefur á síðustu árum og áratugum einn staðið að tugmilljóna króna kostnaði við uppbyggingu, endurbætur og viðhald á veginum sem hafa m.a. miðað að því að byggja upp veginn fyrir umferð vegna golfvallarins í Brautarholti sem var opnaður árið 2012.

Umbjóðandi minn vill einnig benda á að í deiliskipulagstillögunni gerir Reykjavíkurborg ráð fyrir að setja kvöð á einkaeignir hans að því leyti að hann verði að þola að öll umferð að

¹ Í lagagreininni kemur fram að einkavegir séu vegir sem hvorki teljast þjóðvegir né sveitarfélagsvegir og eru í eigu einstaklinga, fyrirtækja eða opinberra aðila

Prestshúsum fari í gegnum hans einkaland og hans einkaveg. Bent skal á að borgin hefur ekki haft neitt samráð við hann um þetta sem eiganda vegarins.

Umbjóðandi hefur greitt allan kostnað við veginn eins og áður hefur komið fram og borgin hefur aldrei viljað þjónusta veginn á neinn hátt með viðhaldi, snjómokstri o.s.frv. Óljóst er með öllu hvað borgin hugsar sér í framhaldinu með þennan kostnað nú þegar borgin ætlar sér að heimila öðrum umferðarrétt um veg sem hún hefur engin umráð né nokkrar heimildir yfir.

Ef umbjóðandi minn á að samþykkja aðkomu að Prestshúsum í gegnum land sitt og leyfa í því skyni afnot af einkavegi sínum þyrfti að gera skriflegt samkomulag um það við hann þar sem greiddur yrði til hans hluti af stofnkostnaði vegna vegarins og samið yrði um skiptingu á kostnaði vegna viðhalds og annarrar þjónustu við veginn. Engin heimild er til þess að staðfesta deiliskipulagið fyrir Prestshús eins og lagt er til í deiliskipulagstillögunni fyrr en slíkt skriflegt samkomulag liggur fyrir undirritað af hálfu umbjóðanda míns. Umbjóðandi minn er tilbúinn að fara í slíkar viðræður eða aðrar viðræður sem fela í sér allsherjarlausn á vegamálum svæðisins með öllum hagsmunaaðilum á svæðinu sem og Vegagerðinni.

Umbjóðandi minn telur að þær viðræður sem hann vilja bjóða upp á sbr. framangreint séu nauðsynlegar áður en farið verður í að ganga frá deiliskipulagi vegna Prestshúsajardarinnar.

III. Kröfugerð:

Mótmælt er þeirri tillögu í deiliskipulaginu að aðkoma að Prestshúsum verði í gegnum land umbj. míns og eftir vegi sem er í hans einkaeigu.

Samkvæmt öllu framangreindu er hér með skorað á Reykjavíkurborg að endurskoða hina umþrættu deiliskipulagstillögu að teknu tilliti til athugasemda og og krafna umbjóðanda míns.

Áskilinn er réttur til þess að koma að frekari athugasemdum og andmælum á síðari stigum þessa máls eftir því sem tilefni kann að gefast til.

Virðingarfyllst,

f.h. Bjarna Pálssonar



Árni Ármann Árnason, hrl.



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 - 1
105 Reykjavík

Reykjavík 10.08.2022

Efni: Umsögn Veitna vegna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Presthús á Kjalarnesi.

Reykjavíkurborg auglýsir tillögu að nýju deiliskipulagi Presthúss á Kjalarnesi. Um er að ræða uppbygging Presthúsa til fastrar búsetu, samhliða því að byggja upp dvalar- og vinnuaðstöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Byggð verða upp innan jarðarinnar íbúðarhús, vinnustofur og gestahús ásamt fjölnota sal á svæðinu.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við tillöguna:

Fyrirhuguð uppbygging er staðsett utan þéttbýlis og eru því innviðir fyrir fráveitu, heitt og kalt vatn ekki til staðar á svæðinu. Löng leið er í næstu tengingar og mögulega þarf að styrkja stofna fyrir hitaveitu og kalt vatn.

Veitur vekja athygli á að ekki er hægt að tengjast fráveitu og því þarf að skoða möguleika á rotþró. Óvist er hvort að hægt sé að tengjast hitaveitu þar sem að lagnaleiðin er 2 km lögn og kæling á vatninu mikil á leiðinni.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í samráði við Veitur og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að skoða möguleika á uppbyggingu á innviðum og samþættingu samhliða gerð deiliskipulags.

Virðingarfyllst,
f.h Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



LÖGMANNSSTOFA

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b.t. Björns Inga Edvardssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

Sent á netfangið bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is

Reykjavík, 19. október 2022.

Efni: Athugasemdir Unnarstígs ehf. við bréf Libra lögmanna.

Unnarstígur ehf., kt. 631014-0970, eigandi jarðarinnar Presthús á Kjalarnesi (L125743), hefur falið LEX að setja fram athugasemdir við bréf Libra lögmanna, dags. 28. júlí 2022, sem gæta hagsmuna Bjarna Pálssonar, eiganda Brautarholts I, Kjalarnesi. Í greindu bréfi eru settar fram athugasemdir af hálfu Libra lögmanna við tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir landi jarðarinnar Presthúsa og því mótmælt að heimilt sé fyrir Reykjavíkurborg í greindri deiliskipulagstillögu að gera ráð fyrir aðkomu að landi Presthúsa um land Brautarholts I. Þá er gerð sú krafa af hálfu eiganda Brautarholts I að Reykjavíkurborg beri að gera ráð fyrir aðkomu að Presthúsum um svokallaðan „strandveg“, þ.e. slóða meðfram ströndinni, sem liggur um land Borgar og Bakkakots á Kjalarnesi.

Umbjóðandi okkar mótmælir þessum athugasemdum og vísar til eftirfarandi sjónarmiða:

1.

Upphaflega var jörðin Presthús hjáleiga frá Hofi á Kjalarnesi og var m.a. skráð sem lögbýli 1961. Jörðin tilheyrði Brautarholti í Fasteignamati Kjósarsýslu 1916-1918 og er sögð hafa lagst í eyði 1946. Sjá hér nánar t.d. umfjöllun í skýrslu Elínar Óskar Hreiðarsdóttur og Gylfa Helgasonar, Presthús á Kjalarnesi: Deiliskráning vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, Reykjavík 2019.

Samkvæmt greindri skýrslu er greint frá því að á herforingjaráðskorti frá 1909 sé gata merkt inn á kortið, sem lá frá veginum að Brautarholti, framhá Bakkakoti og suður að heimatúnum Presthúsa þar sem hann endaði, og að hægt sé að greina ummerki vegar en eftir því sem norðar dregur verði hann óljósari og virðist síðan hafa horfið sökum landbrots. Væntanlega er eigandi Brautarholts I að vísa til þessarar götu í bréfi sínu.

Eins og fyrr greinir komst jörðin Presthús í eigu Brautarholts en var seld út úr Brautarholti með afsali árið 1939. Þar var lýst landamerkjum jarðarinnar og er tiltekið að þau séu ágreiningslaus en hafi ekki verið þinglesin fyrr. Ekki var þar mælt frekar um vegi eða aðkomu að landi jarðanna.



LÖGMANNSTOFA

Á þessum tíma voru sömu eigendur að Brautarholti og Presthúsum og óhjákvæmilega, þegar hluti af landi er seldur, verður að ganga út frá því að aðkoma að hinu selda landi fylgi, sé ekki annað tekið fram. Þá í þessu tilviki væntanlega um land Brautarholts, enda hefur landeigandi ekki heimildir til að ráðstafa eignum eða réttindum í landi annarra. Það er einfaldlega ekki á hans forræði.

Ekkert liggur heldur fyrir að á þessum tíma hafi verið til staðar formlegur vegur að Presthúsum um land annarra jarða, sem eigendur þeirra jarða hafi sætt sig við, eða að eigendur Brautarholts hafi haft heimildir til að mæla fyrir um aðkomu um land annarra en þeirra sjálfs á sínum tíma við sölu á landi sínu. Þá verður ekki heldur séð að eigandi Presthúsa hafi samþykkt einhverja skilgreinda aðkomu um land annarra jarða en Brautarholts.

Hér má líka nefna að jörðin Nesvík var stofnuð út úr Brautarholti 1967 og sögð ca. 40 hektarar. Að þeim landskiptum stóðu þáverandi eigendur Brautarholts, Páll og Jón Ólafssynir. Á fundi sveitarstjórnar Kjalarneshrepps 23. júní 1967 voru landskiptin samþykkt. Þá var líka samþykkt að vegur sá er liggur á mörkum Presthúsa og Brautarholts yrði heimill þáverandi eiganda Nesvíkur, Orlofsdvöl hf., til umferðar og samþykkt að fela oddvita að koma þessum vegi í sýsluvegatölu. Var yfirlýsing sveitarstjórnar þinglýst. Páll og Jón seldu síðan Orlofsdvöl hf. þennan hluta jarðarinnar með afsali 9. ágúst 1967, sem talin var um 1/8 hluti jarðarinnar.

Af þessu verður ekki annað ráðið en að formleg aðkoma að landi Presthúsa og Nesvík hafi a.m.k. frá þeim tíma verið eftir fyrrgreindum vegi sem liggur meðfram landamerkjum Presthúsa, þar sem unnt er að fara inn á land jarðarinnar, og síðan meðfram landamerkjum Presthúsa að Nesvík. Sjást þess alveg skýr merki og er til staðar slóði af þessum vegi inn á land Presthúsa og þangað sem áður var bæjarstæði á jörðinni.

Þáverandi eigendur Brautarholts höfðu heimilað þessa aðkomu og var þessi aðkoma og vegur til staðar þegar Brautarholtsjörðinni var skipt milli þáverandi eiganda árið 1989 í Brautarholt I – VIII, þar sem vísað er til réttar þeirra til umferðar um vegi og brautir í landinu. Núverandi eigandi Brautarholts I eignaðist síðan jörðina árið 2004 og þá var þessi vegur einnig til staðar.

Deiliskipulagstillagan fyrir Presthús er í samræmi við framangreint. Er tillagan einnig í samræmi við deiliskipulag í Nesvík, sem samþykkt var þann 9. apríl 2021 og tók gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 26. apríl 2021. Þá er þessi sami vegur sýndur á deiliskipulagsuppdraetti fyrir golfvöll í landi Brautarholts I, Kjalarnesi, sem samþykkt var 1. september 2011. Ekki verður annað ráðið en að vegurinn sé opinn þeim sem um hann þurfa að fara. Þessi vegur liggur í landi Brautarholts I en felur í sér aðkomu að landi annarra jarða, sem áður tilheyrðu Brautarholti, þ.m.t. Presthúsum. Þar sem landið undir veginum tilheyrir Brautarholti I er vegurinn sjálfur væntanlega einnig í eigu Brautarholts I. Það eignarhald er hins vegar takmarkað, þar sem aðrar fasteignir eiga rétt til umferðar og aðkomu eftir þessum vegi.



LÖGMANNSTOFA

2.

Ekki verður því séð að eigandi Brautarholts geti mótmælt þeirri aðkomu að landi Prestshúsa sem sýnd er í þeirri deiliskipulagstillögu sem fyrir liggur, eða að slík mótmæli eigi að koma í veg fyrir það að skipulagstillagan verði afgreidd. Þá verður ekki séð með hvaða hætti hugsanleg umferð um veginn fyrir eiganda Presthúsa að landi sínu eigi að geta haft neikvæð áhrif fyrir hagsmuni eiganda Brautarholts I eða hagnýtingu hans á landi sínu.

Áætlanir eiganda Presthúsa er að byggja upp á jörðinni líklega í þremur áföngum:

Í fyrsta áfanga yrði byggð fasteign fyrir fjölskyldu Haralds Þorleifssonar og er ætlunin að föst búseta verði þar. Vonir standa til að það geti verið klárt á næstu 1-2 árum. Þegar það er tilbúið er umferð sambærileg og hverju öðru íbúðarhúsi.

Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir að byggja starfsaðstöðu fyrir listafólk. Áætlanir gera ráð fyrir að það gæti verið tilbúið eftir 4-5 ár. Þar verður aðstaða fyrir um 4-6 einstaklinga til að vinna að listsköpun. Ef rýmið er fullt má því búast við kannski 4-6 bílum fram og til baka á virkum dögum. Í því rými verður líka möguleiki til að halda minni listasýningar. Ekki eru mótaðar hugmyndir um hversu oft það gæti verið en líklega um einu sinni í mánuði og þá líklega oftast um helgar.

Í þriðja áfanga gætu komið til lítil heimili fyrir listafólk til skemmri dvalar á meðan það vinnur á svæðinu. Þetta gæti komið til eftir 5-7 ár og ætti ekki að hafa mikil áhrif á umferðarmagnið umfram það sem fylgir öðrum áfanga.

Til skoðunar er líka möguleg skógrækt á landinu og þá með tilliti til kolefnisbindingar sem og náttúruvæn ferðaþjónusta. Er í undirbúningi að sækja um stofnun lögbýlis á jörðinni og hefur Búnaðarsamband Vesturlands þegar veitt jákvæða umsögn en beðið er umsagnar Reykjavíkurborgar. Í kjölfarið verður umsókn send til atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis í samræmi við fyrirmæli jarðalaga.

Það verður því ekki með nokkrum hætti séð að hugsanleg umferð um veginn að landi Presthúsa geti haft neikvæð áhrif á hagsmuni eiganda Brautarholts I eða hagnýtingar hans.

3.

Þá er engin önnur formleg aðkoma að landi Presthúsa til staðar. Sú leið sem eigandi Brautarholts I leggur til, þ.e. að farið skuli meðfram sjónum og í gegnum land Hóla og Bakkakots, er einfaldlega ekki tæk eins og fyrr segir. Engar heimildir er að finna um formleg samþykki eigenda þeirra fasteigna um aðkomu í gegnum land þeirra fyrir eigendur Brautarholts er þeir seldu Presthús. Þá myndi það og einfaldlega auka á allt rask á náttúru og landi, ef ætti að búa til nýjan veg þar um.

Hafi umrædd leið verið notuð sem aðkoma að Presthúsum áður en til sölnnar kom árið 1939 er í öllu falli ljóst að stór hluti leiðarinnar er horfinn vegna landbrots og notkunarleysis svo áratugum skiptir. Leiðin dugir því ekki eigendum Presthúsa til aðkomu án þess að brotið yrði land utan Presthúsa og innan lands annarra. Til þessa þarf skýrt samþykki umræddra landeigenda, opinber framkvæmdaleyfi og mögulega umhverfismat. Á þessum atriðum hafa eigendur Presthúsa ekkert forræði, s.s. í skjóli mögulegra takmarkaðra eignarafnota sem kunna að hafa verið uppi í fyrri tíð.

4.

Mikilægt er og að hafa í huga vegna andmæla eiganda Brautarholts I að deiliskipulag hróflar ekki við eignarréttindum. Eignarheimildum verður að jafnaði ekki breytt með deiliskipulagi einu saman. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa, sbr. 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags innan marka sveitarfélags skv. 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er það í valdi sveitarstjórnar að samþykkja deiliskipulag, sbr. 40. – 42. gr. laganna. Gildir hið sama um breytingar á slíku skipulagi, sbr. 43. gr. laganna. Sveitarfélagi er falið víðtækt vald í skipulagsmálum, líkt og fram kemur í 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga en við beitingu þess valds ber þó að fylgja markmiðum laganna sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra, m.a. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Í þessu sambandi má vísa til niðurstöðukafla í *úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 28. ágúst 2020 í máli nr. 20/2020*, þar sem segir að skipulagsvald sveitarstjórna sé tæki þeirra til að hafa áhrif á og þróa byggð og umhverfi með bindandi hætti. Í lögum sé skipulagsyfirvöldum ekki sett sérstök tímamörk um hvenær hrinda skuli einstökum þáttum skipulags í framkvæmd og það því háð mati þeirra hvenær og með hvaða hætti til dæmis ráðist er í þéttingu byggðar á einstökum svæðum. Verður almennt að búast við því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema til þess að ná lögmætum skipulagsmarkmiðum eða með hliðsjón af öðrum almannahagsmunum.

Í deiliskipulagstillögu fyrir Presthús kemur fram að gert sé ráð fyrir fastri búsetu, samhliða aðstöðu fyrir listafólk og aðra gesti til að dvelja á svæðinu um lengri eða skemmri tíma. Þá verður aðgengi fyrir alla tryggt, m.a. með góðum göngustígum. Er deiliskipulagstillagan í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og skilmála þess.

Eins og fyrr greinir verður ekki séð hvernig umferð að landi Presthúsa geti raskað hagsmunum Brautarholts I, a.m.k. ekki með verulegum hætti. Deiliskipulagið sem slíkt breytir ekki eignarheimildum Brautarholts I að veginum sem slíkum, með þeim takmörkum sem slíku eignarhaldi fylgir samkvæmt framangreindu, en það er síðan einfaldlega annað mál hvernig skuli farið með hugsanlegt veghald þessa vegar og viðhald hans í framtíðinni. Eðlilegt er að hlutaðeigandi landeigendur ræði saman í þeim efnunum en það á ekki að hafa nein áhrif á framgang deiliskipulagstillögunnar sem slíkrar.



LÖGMANNSSTOFA

Eigandi Presthúsa hefur t.d. ávallt verið reiðubúinn til að koma að hlutfallslegu veghaldi og viðhaldi á þeim ca. 500 metra kafla þar sem vegurinn fer um land Brautarholts I og að landi Presthúsa. Hefur hann ítrekað upplýst eiganda Brautarholts I um þann vilja sinn.

Það er því sú krafa gerð af hálfu eiganda Presthúsa að Reykjavíkurborg samþykki umrædda deiliskipulagstillögu og afgreiði til birtingar í B-deild Stjórnartíðinda, þannig að unnt verði að hefja framkvæmdir á landi jarðarinnar í samræmi við efni hennar.

Sé þörf frekari upplýsinga og/eða skýringa er velkomið að hafa samband við undirritaðan í síma 590 2600 eða netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllst,
LEX Lögmansþjónusta

A blue ink handwritten signature, appearing to be "Óskar Sigurðsson", written over a horizontal line.

Óskar Sigurðsson hrl.

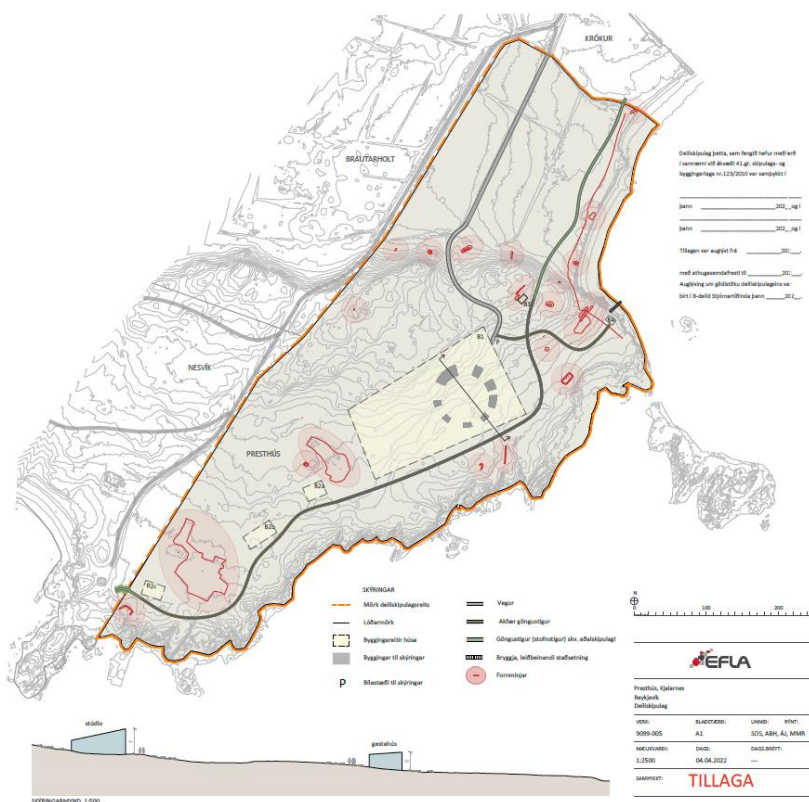


Reykjavík 7. nóvember 2022

Varðar: Kjalarnes, Presthús, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta ehf. dags. 6. apríl 2021 um nýtt deiliskipulag fyrir Prestshús að Kjalarnesi. Í tillögunni sem lögð er til felst uppbygging Presthúsa til fastrar búsetu, samhliða því að byggja upp dvalar- og vinnuaðstöðu fyrir listafólk og áhugafólk um listir og náttúru. Byggð verða upp innan jarðarinnar íbúðarhús, vinnustofur og gestahús ásamt fjölnota sal á svæðinu. Staðsettur verður aðkomuvegur, gönguleiðir byggingarreitur og settir skilmálar fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi, samkvæmt uppdr. Eflu dags. 4. apríl 2022.

Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2022 til og með 17. ágúst 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Libra lögmenn f.h. Bjarna Pálssonar dags. 28. júlí 2022. Einnig er lögð fram umsögn Veitna dags. 10. ágúst 2022 og bréf LEX lögmennsstofu f.h. Unnarstígs ehf. dags. 19. október 2022.



Auðlýst tillaga

Athugasemdir og svör.

1) Libra lögmenn, fh. Bjarna Pálssonar, dags. 28. júlí 2022

Gerðar eru athugasemdir við að fyrirhuguð aðkoma að landi Presthúsa verði um aðkomuveg að golfvelli sem er í eigu landeigenda Bratuarholts og finnst það óheimilt nema með samþykki

landeiganda (Bjarna Pálssonar) en ekkert slíkt samþykki liggur fyrir. Finnst ekki að nota eigi hans einkaveg heldur að gera ráð fyrir að aðkomuvegur sé meðfram ströndinni þar sem hann hefur alltaf verið, sem er í landi Bakkakots og Presthúsa. Ef landeigandi á að samþykkja aðkomu að Prethúsum í gegnum sitt land þá þyrfti að hans mati að gera skriflegt samkomulag um það við hann. Umbjóðandinn er tilbúinn í slíkar viðræður, og/ eða aðrar viðræður sem fela í sér allsherjarlausn á vegamálum svæðisins með öllum hagsmunaaðilum á svæðinu sem og Vegagerðinni. Ítrekað er í lok athugasemdarbréfs að mótmælt er þeirri tillögu í skipulagstillögunni að aðkoma að Presthúsum verði í gegnum land Brautarholts og skorað á skipulagsyfirvöld að endurskoða tillöguna.

Svar: Umrædd starfsemi sem skipulagstillaga gerir ráð fyrir er í samræmi við landnotkun í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og þar af leiðandi er nauðsynlegt að tengja það land með fullnægjandi hætti þannig að allir sem þangað sækja geta keyrt á öruggan og einfaldan hátt til og þar frá. Í auglýstri tillögu þá var tilgreint að aðkoma ökutækja að svæðinu verður af Vesturlandsvegi um Brautarholtsveg (nr. 458) og af þeim vegi um aðkomuveg að golfvelli/Nesvík ofl. áður en farið er inn á land Presthúsa. Í ljósi athugasemda Libra lögmanna skal tekið fram að deiliskipulag hróflar ekki við hugsanlegum eignarréttindum og krafa landeiganda Brautarholts, að eigandi Presthúsa þurfi að gera samkomulag við hann til að fara um aðkomuvegin, getur ekki haft áhrif á afgreiðslu skipulagstillögunnar, sem þjónar lögmætum skipulagsmarkmiðum.

2) Umsögn Veitna, dags. 10. ágúst 2022

Í umsögn Veitna koma fram eftirfarandi athugsæmdir við tillöguna: Fyrirhuguð uppbygging er staðsett utan þéttbýlis og eru því innviðir fyrir fráveitu, heitt og kalt vatn ekki til staðar á svæðinu. Löng leið er í næstu tengingar og mögulega þarf að styrkja stofna fyrir hitaveitu og kalt vatn. Veitur vekja athygli á að ekki er hægt að tengjast fráveitu og því þarf að skoða möguleika á rotþró. Óvist er hvort að hægt sé að tengjast hitaveitu þar sem að lagnaleiðin er 2 km löng og kæling á vatninu mikil á leiðinni. Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í samráði við Veitur og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að skoða möguleika á uppbyggingu á innviðum og samþættingu samhliða gerð deiliskipulags.

Svar: Innsend umsögn Veitna hefur ekki áhrif á skipulagið né leiðir til breytinga á því. Lóðarhafi er meðvitaður um að afla þurfi nauðsynlegra tenginga varðandi lagnir/ veitur og umsögnin send honum til upplýsinga í kjölfar samþykktar á skipulaginu. Þegar uppbygging hefst (eða undirbúningur þess) þá þarf viðkomandi eðlilega að eiga í góðu samráði við Veitur varðandi tengingar þar sem lítið af slíkum innviðum er til staðar á nesinu.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði þannig samþykkt óbreytt. Jafnframt verður umsögn Veitna komið á framfæri til uppbyggingarðila/ landeiganda.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson