



Minnisblað - Svarbréf við athugasemdum Erlings Ásgeirssonar í bréfi dags. 26.júní

FORSAGA

Þann 4. janúar 2016, sóttur þinglýstir eigendur jarðarinnar Sæborgar í Aðalvík, þau Guðný Hrefna Jónsdóttir, kt.270735-2588, Jón Dofri Baldursson, kt. 021061-4259 og Amalía Kristín Einarsdóttir, kt. 190631-4279, um að stofna þrjár nýjar lóðir úr landi Sæborgar. Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar þann 30. mars 2016 var ákveðið að leggja það til við bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar að lóðirnar þrjár yrðu stofnaðar skv. uppdrætti. Bæjarstjórn samþykkti stofnun lóðanna á fundi þann 7. Apríl 2016 og hafa þær allar verið stofnaðar í fasteignaskrá, Sæborg lóð 1, Sæborg lóð 2 og Sæborg lóð 3.

Gögn og lagagrundvöllur

- Umsóknir um stofnun nýrra fasteigna dags. 4. Janúar 2016
- Fundargerðir sveitarfélagsins, m.a. frá fundum skipulags- og mannvirkjanefndar
- Þinglýst skjöl
 - Afsal frá 1936
 - Samningur um stofnun nýbýlisins (Sæ)borgar úr landi Garða frá 1936
 - Skiptayfirlýsingar.
- Lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna
- Skipulagslög nr. 123/2010
- Lög um mannvirki nr. 160/2010
- Samkomulag Ísafjarðarbæjar, Umhverfisstofnunar og Landeigendafélags Sléttu og- Grunnavíkurhrepps um byggingarleyfi í friðlandinu á Hornströndum, dags. Í mars 2004.

Líkt og fram hefur komið voru það þinglýstir eigendur Sæborgar sem sóttu um stofnun lóðanna, ásamt hnitsettum uppdrætti frá Teiknistofunni Eik. Hver lóð er skráð 400 fm. að stærð og á uppdrættinum má sjá að mannvirki standa nú þegar á lóðum 1 og 2 en ekkert mannvirki er á Sæborg lóð 3. Á uppdrættinum er gerð grein fyrir landamörkum Sæborgar við aðliggjandi jarðir, Garða og Sæból. Ljóst er að allar lóðirnar eru vel innan marka jarðarinnar Sæborgar og því ekki þörf að leita eftir samþykki landeigenda Garða, eða Sæbóls fyrir stofnun þeirra.

Samþykki eigenda aðliggjandi jarða hefði hinsvegar verið nauðsynlegt hefðu lóðirnar staðið á Jarðamörkum. Það er alfarið mál landeigenda jarðarinnar Sæborgar hvernig þeir skipta upp innan jarðar, fyrrum túnum, engjum, beitarlöndum, kálgörðum, kartöflugörðum lóðum, hvaða nafni sem það tjáir að nefna sé undirritað samkomulag þess efnis fyrir hendi á þeirra á milli. Ekki var talinn þörf á að grenndarkynna stofnun lóð 3 innan Sæborgar fyrir landeigendum Garða og Sæborgar, þar sem lóðin er vel innan útmarka jarðarinnar. Auk þess eru ekki nein grenndaráhrif af stofnun lóðar.

Það samkomulags sem undirritað var af hálfu Ísafjarðarbæjar, Umhverfisstofnunar og Landeigendafélags Sléttu og- Grunnavíkurhrepps um byggingarleyfi í friðlandinu á Hornströndum, dags. mars 2004 er samkomulag varðandi byggingarleyfi og snýr ekki að verklagi varðandi uppskiptingu lands í friðlandinu. Bæjarlögmaður Andri Árnason staðfestir þá niðurstöðu byggingar- og skipulagsfulltrúa, í tölvupósti dags. 09.07.2018 með eftirfarandi álit.

„Varðandi umfang samkomulagsins er ekki mælt þar fyrir um annað en viðmiðanir varðandi veitingu byggingarleyfa á Hornströndum og verklagsreglur varðandi slíkar leyfisveitingar. Ekki er þar vikið sérstaklega að skipulagsmálum, svo sem atriðum sem varða nýtingu jarða, lóðaskiptinga, byggingarmagn o.s.frv., sem venjulega er kveðið á um í skipulagsforsendum. Ekki verður séð að ætlunin hafi verið að samkomulagið væri viðtækara en bara varðandi veitingu byggingarleyfa, þó svo að verndarsjónarmið búi ugglaut að baki. Í ljósi þess að Hornstrandir eru friðland mæla að mínu mati rök gegn því að skýra samninginn með rýmri hætti en orðalagið gefur til kynna. Af þeim ástæðum einum og sér verður ekki séð að samkomulagið taki sérstaklega á því hvernig fara skuli með beiðnir um skiptingu lóða o.s.frv.

Það verður ekki með nokkru móti séð að landeigendur Sæbóls, hafi nokkuð með það að gera hvernig landeigendur Sæborgar skipta upp jörðinni sín á milli.

Sæborg hefur verið lögbýli frá því að samningur um stofnun nýbýlis var gerður í desember 1936 með vísan í þinglýst skjal nr. 418-F000469-1993 umræddu skjali var þinglýst 1993, það er staðreyndarvilla af hálfu Erlings Ásgeirssonar að þessum pappírnum hafi verið þinglýst sem sér lögbýli fyrrihluta 2017, umrædd gögn hafa legið fyrir þinglýst síðan 1993. Óljóst er hvers vegna þess var ekki getið í skipulagi að jörðin Sæborg hafi verið lögbýli og getið þar sem slíkrar þegar að öll gögn lágu fyrir við vinnslu skipulagsins. Hvað varðar byggingarrétt á frístundahúsavæði F41, þá er ekki tekið á því hvernig og hvar byggingarréttur liggur og hvort eða hvernig landeigendur hyggðu á skiptingu slíkra hlunninda.

Í töflu 7.17 í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 eru tekin saman helstu skipulagssvæði fyrir frístundabyggð í sveitafélaginu og í töflu 7.18 og viðauka er yfirlit yfir fjölda núverandi og fyrirhugaðra frístundahúsa norðan djúps. Í töflu er 7.19. eru tekin saman svæði fyrir frístundahús í Ísafjarðarbæ. Fyrir frístundasvæði F41 Sæból, Sæborg og Garðar eru 12 hús í dag og heimild fyrir þremur nýjum húsum þ.e. samtals 15 hús, jafnframt er gerður fyrirvari þar sem húsafjöldi miðast við sögulegan fjölda á tímabilinu 1908-1965.

Þegar horft er til frístundasvæðis F41 í heild sinni þá verður að líta svo á að Sæborg hafi verið þar á meðal í upptalningu þeirra tólf húsa sem getið er í skipulaginu og hluti af því svæði. Sjá upptalningu hér að neðan tafla 1.

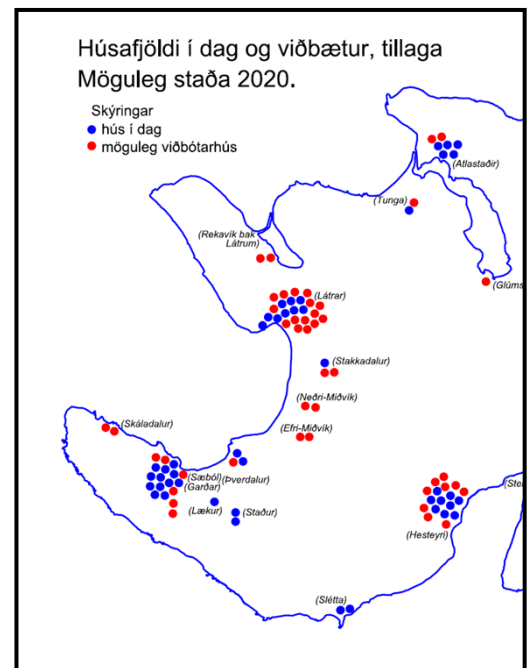
Frístundasvæði F41 samantekt húsa				
Jörð	Bær	Byggingarár	Byggt á grunni	Nýbygging
Sæból samtals 9 hús með slysavarnarskýli	Ellubær	i kringum 1990		ja
	Hjálmfríðarból	1997		ja
	Steinhúsið	fyrir 65		
	Jónshús	1976		ja
	Fjósatunga	85-90		ja
	Móhús	fyrir 65		
	Ból	fyrir 65		
	Sæból 186688			
		1970		
		skýli		
	Sæból gamli skólinn			
	Ystibær	1941		
	Garðar	1982	byggt á grunni	
	Borg	1980		ja
	Sæborg	1982	Byggt á grunni	
Samanlagður fjöldi húsa fyrir utan skýli	12			



Mynd 1 Yfirlitsmynd Sæból, Sæborg, Garðar

Tafla 1

- Þetta hafa landeigendur ekki útfært nánar í skipulagi, horfa verður til þess hvaða heimildir eru Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 þ.e. skv. töflu 7.19 frístundasvæði F41, þrjú ný hús og að heildarfjöldi fari ekki yfir 15 hús. Í viðauka A-5 í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 er að finna kort sem sýnir húsafjölda í dag (bláir punktar) og mögulegar viðbætur (rauðir punktar) á jörðinni Sæborg er gert ráð fyrir því að þar getið risið hús sbr. viðauk kort A-5. Miðað við forsendur Aðalskipulags Ísafjarðarbæjar verður ekki annað séð en að byggingarheimildir séu fyrir hendi á jörðinni Sæborgu. Í upptalningu á fjölda húsa á svæðinu þá hafa hús Sæborgar ávallt verið talin með í heildarfjölda húsa og sem hluti af skipulagssvæði F41. Hvað varðar úthlutunaraðferðir þá er það ekki hlutverk starfsmanna Ísafjarðarbæjar að veða og meta hver eigi að fá að byggja. Heldur er horft til þeirra laga og reglugerða sem er í gildi s.s. byggingarreglugerðar 112/2012, skipulagsreglugerðar 90/2013 og hvort umsækjandi uppfylli skilyrði þar eru sett. Landeigendur Garða og Sæbóls sæta jafnræðis m.t.t. laganna og geta sótt um byggingarleyfi til jafns við landeigendur Sæborgar að uppfylltum ofangreindum skilyrðum. Þ.á.m. samkomulags um byggingarleyfi í friðlandinu á Hornströndum, dags. mars. 2004. Hafi landeigendur haft aðrar hugmyndir um byggingarrétt á jörðum, í einkaeigu, í friðlandinu.



Þá hefði þurft að útfæra það á annan veg en var gert. Það má ljóst vera að það virtist vera fullkomin sátt um það, þar til landeigendur Sæborgar nýta hluta af þeim byggingarheimildum sem eru til staðar. Þ.e. skv. Töflu 7.19 í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 3 ný hús. Því er alfarið hafnað að það sé gengið á rétt eigenda Sæbóls, hvað varðar jafnræði til nýbygginga. Ef landeigendur jarðanna Sæborg, Sæból og Garða hefðu haft aðrar hugmyndir byggingarrétt þ.e. að tengja fjölda húsa við hverja jörð fyrir sig, þá hefði þurft að útfæra það nánar í skipulaginu.

Það er rétt hvað varðar samskipti sem Erling vísar til, en það er með engu móti ljóst á hvaða hátt þetta geti talist athugasemd við deiliskipulag það sem nú er til umfjöllunar. Á fundi með Sölva Sólbergssyni varaformanni Landeigendafélags Sléttu og Grunnavíkurhrepps, á fundi byggingarnefndar 12.06.2018 var farið yfir málefni friðlandsins og þær hugmyndir um að bæjaryfirvöld kæmu að skipulagi, s.s. með gerð rammaskipulags. Hinsvegar vöknudu upp spurningar um það hversvegna ætti að taka upp skipulag sem hefði ekki lögformlegt gildi heldur væri einungis leiðarljós.

Jafnframt var þeirri spurningu velt upp hvers vegna ætti Ísafjarðarbær, að deiliskipuleggja eða leggja fram rammaskipulag vegna jarða í einkaeigu.

Gerð var óveruleg breyting á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 vegna þeirrar handvamar að jarðarinnar Sæborgar var ekki getið í aðalskipulagi. Breytingin var samþykkt á fundi bæjarstjórnar nr. 412 í febrúar 2018, skv. 2. mgr. 36 gr. Skipulagslaga, var breytingin gerð með hliðsjón af þinglýstum gögnum. Ekki var gerð athugasemd við málsmeðferð eða þær breytingar af hálfu Skipulagsstofnunar. Erling Ásgeirsson fyrrum formaður landeigendafélagsins og Sölvi Sólbergsson varaformaður fengu tölvupóst frá fyrrum bæjarstjóra Ísafjarðarbæjar Gísla Halldóri Halldórssyni þar sem þeir voru upplýstir um málið þann 10. janúar sl. Það er því ekki rétt að fyrst hefðu menn frétt af erindinu í dagblöðum. Um er að ræða athugasemd sem á ekki rök að styðjast. Óljóst hvers vegna svo er.

Deiliskipulag vegna Sæborgar sem nú er í ferli, var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga, kallað var eftir umsögnum og athugasemdum. Það er eðlilegt og æskilegt að Erling Ásgeirsson sjái og heyri af skipulagi í ferli í gegnum miðla á landsvisu, Erling hefur látið af formennsku í Landeigendafélagi Sléttu- og Grunnavíkurhrepps, eðlilegt er að hans aðkoma að þessu sé sem meðeiganda í Sæbólsjörðinni. Deiliskipulagið fyrir Sæborg var auglýst 41. gr. skipulagslaga, kallað var eftir umsögnum og athugasemdum frá hagsmunadílum m.a. Landeigendafélagi Sléttu og- Grunnavíkurhrepps og Hornstrandanevnd. Það er ekki rétt að sneitt hafi verið framhjá aðkomu LSG eða Hornstrandnefndar.

Erling Ásgeirsson segir jafnframt eftirfarandi „*Jafnframt er rétt að benda á að ekki var farið að lögum við skráningu jarðarinnar Sæborg, sbr. 2. gr. Landamerkjálaga nr. 41/1919 þar sem kveðið er á um samþykki aðliggjandi landeigenda þegar mörkuð er ný merkjalýsing*“

Hinn 11. júní 1938 komu saman að Borg í Aðalvík úttektarmenn Sléttuhrepps þeir Guðmundur J. Guðmundsson bóndi að Hesteyri og Guðmundur H. Finnbjarnarson bóndi að Sæbóli ásamt hreppstjóra Jónasi Dósaþeussyni, að Sléttu, til þess að mæla úr Garðalandi, landspildu er Jón Magnússon að Borg hafði keypt af Betúel Betúelssyni bónda í Görðum. Skiptin voru lögformleg og staðfest af þáverandi landeigendum og hreppstjóra með undirskrift.

1. Jörðinni Sæborg var skipt úr land Garða 1938 það hafa ekki verið gerð frekari skipti nema að stofnaðar voru lóðir þ.e. undir tvö hús sem stóðu og ein ný lóð.
2. Skilyrðum 2. gr. Landamerkjálaga nr. 41/1919 var uppfyllt árið 1938, mæliblað sem vísað er til þ.e. lóðablað vegna stofnunar lóðar nr. 3 er ekki á meðal þinglýstra pappíra fyrir jörðina Sæborg lnr. 206817, hinsvegar á meðal þinglýstra pappíra er uppdráttur í kvarðanum 1:200 frá 9. Júlí 1976, þinglýstur árið 1993, og undirritaður af þáverandi landeigendum sem eru Jón Magnússon, Ólafur Guðmundsson og Hreinn Þ. Jónsson með vísan í skjal nr. 418-F000469-1993. Í lóðarblaði dags. 17.02.2015 sem er unnið af löggildum fagaðila þ.e. Teiknistofan Eik, og er vísað til þess að mæliblað að útmörk jarðarinnar sé unnið eftir þinglýstum gögnum frá 1976 og afsali frá 1936.
- 3.

Í bókun skipulags- og mannvirkjanefndar frá fundi nr. 453 þann 30.03.2016 er lagt til við bæjarstjórn að heimila stofnun lóða en ekki verið að staðfesta landamerki, eðlilegt er að sýna landamerki á uppdraetti og þar með sýnd afstaða lóða m.t.t. landamerkja. Lóðarblað sem unnið var af Teiknistofunni Eik, hefur verið þinglýst á lóð nr. 3 með eftirfarandi lnr. 224206 sem hluti af lóðaleigusamning, en er ekki á meðal grunnagagna fyrir jörðina Sæborg.

Umræddur uppdráttur vísar til þinglýsts uppdráts frá 1976 með eftirfarandi þinglýsingarnúmer. 418-F000469-1993. Landamerki jarðarinnar Sæborgar hafa ekki breyst m.v. í afsal frá 1938 og uppdrátt frá 1976

Hvað varðar verndarsvæði í byggð þá er það rétt að sett voru lög árið 2015, þ.e. lög nr. 87/2015, markmið laganna er að stuðla að vernd og varðveislu byggðar sem hefur sögulegt gildi. Ekki hefur verið unnin tillaga að verndarsvæði í byggð fyrir Hornstrandafriðland, Ísafjarðarbær hefur þó sótt um styrki til Minjastofnunar vegna Safnasvæðisins í Neðstakaupstað og elsta bæjarhluta Ísafjarðar niður á eyri. Það er ekki í gildi verndarskipulag fyrir Hornstrandafriðland. Undirritaður hefur þó viðrað þá hugmynd við Minjastofnun, eftir að umsóknarfrestur til styrkveitinga fyrir árið 2018 rann út, líklegt verður að teljast að sótt verði um fyrir árið 2019 og í samráði við Hornstrandanefnd og LGS

Óljóst er hvort Sæból eigi landamerki að Sæborg þar sem síðarnefnda jörðin er stofnuð úr landi Garða, leiða má að því líkum að Sæborg sé alfarið umlukin Garðalandinu, í afsalsbréfi dags. 13 nóv. 1936 skrifa undir landeigandi Garða þ.e. Betúel Betúelsson og Jón Magnússon. Þ.e. landeigendur Garða og Sæborgar, það virðist sem að landeigendur Sæbóls, hafi ekki haft aðkomu að þessum skiptum. Sæbólsland (vestanverðu) samkvæmt landamerkjalyfingu hér að neðan nær frá Sigmundarlæk að yfir í Staðará. Vísað er til þess í afsalsbréfi Garða frá 1936 að mörk jarðarinnar séu 4 faðma ofan við Pallatóftir í beinni línu úr Sigmundarlæk. Þetta er nokkuð óljóst og landeigendur Sæbóls hafa ekki sýnt fram á það með óyggjandi hætti að þeir hafi bein landamerki að Sæborg. Það lítur út sem svo að fjórir faðmar Garðalands skilji að jarðirnar Sæból og Sæborg.

Landamerki Sæborgar skv. afsalsbréfi dags. 13. Nóv. 1936 Ég Betuel J Betuelsson bondi að gördum í Sléttuhreppi í Vestur Ísafjarðarsýslu geri með þessu bréfi mínu kunnugt, að ég sel og afsala til þessa (búfræðings) Jóns Magnússonar í Þverdal...*Takmarkanir eru: Að ofan vegur sá eða götur er liggja er liggja frammí svonefndar Grafir, að framan landamerkin milli Sæbóls og Garða. Að neðan bein lína úr svonefndum Sigmundarlæk 4 faðma ofan Pallatóftir. Að utan bein lína úr Gíslakrá fyrir neðan íbúðarhús það er hann byggði nú síðastliðið sumar í endann á Hermannsklakk og þaðan bein lína í neðsta húsabráttann í Gröfunum.*

Landamerkjaskrá fyrir jörðinni Sæból í Sléttuhreppi þinglýst á manntalsþingi að Sléttu 14. Júní 1887

Landamerkjaskrá fyrir jörðinni Sæbóli í Sléttuhreppsþinghá innan Ísafjarðarsýslu sem er að dýrleika eptir nýju mati 13,2 (rd) með sínum gömlu landamerkjum, sem greinir: Sæbólsland aðskilur frá Skáladalslandi við sjóinn Hvalsker það, sem nefnt er, undir Skáldalsbjargi, þaðan í Sæbólsker, þaðan með sjó fram við Selastillur, svo aptur frá Sigmundarlæk yfir í Staðará, sem dregur nafn af því, að á þessi rennur fram úr Staðarvatni og heilt til sjóvar og aðskilur Sæbólsland frá Þverdalslandi, og eru slægjulönd beggja jarðanna hversvegar við. Sæból á land allt frá fyrnefndri á yfir í Sigmundarlæk, og það heilt fram í Grjóthóla og í hólma, sem er í ánni neðanhalt við og þar í stein hins vegar á árbakkanum, svo neðan eptir greindum holtum þessum upp Stúfhjalla og í gil, sem er í hjallbrúninni neðan til við Lækjarland og eptir þeirri fjallbrú að Garðarhorni, sem nefnt er, þaðan niður fjallið og yfir hólana undir þessu fjalli og í Hrútslæk, sem að skilur slægjuland Sæbóls og Garðar vestan fram við Sigmundarlæk, og rennur Hrútslækur í þennan læk, og á Sæból slægjuland fyrir framan hann, en Garðar fyrir heiman, og er gamalt örnefni þar meðfylgjandi, sem Gíslastaðir eru nefndir og fylgja þessu Sæbólslandi að framanverðu. Ennfremur verður að geta, að Sæból á land frá Traðará, sem rennur niður með Sæbólstúninu að framanverðu og uppi er merki milli bæjanna og er þar nefnd Andraveita, sem aðskilur, og sniðhalt neðan upp í túngarð gamlan, utan til við Garðartúnið, það neðan eptir merkjum upp Ásahlíðina framan til upp á ása, það neðan á leiðina, sem nefnd er, á fjallinu og út eptir fjallinu á áðurnefndan tind og beint niður bjargið á hið fyrnefnda Hvalsker. Landi þessu fylgja engin ítök.

Sæbóli, 24. febrúar 1887,

Ekki er talið að athugasemdir Erlings Ásgeirssonar eigi við rök að styðjast, með vísan í minnisblað skipulags- og byggingafulltrúa dags. 17. Júlí.