

## **Athugasemdir vegna fyrirhugaðrar leyfisveitingar fyrir aðkomu að Höfðabóli um veg Norðan Steinstaði**

Undirritaður Lögmaður, Guðni Jósep Einarsson, fyrir hönd Árna Óla Ólafssonar kt. 240345-7499 og Hanna Birna Jóhannsdóttur 011044-7519 ábúenda og lóðarleiguhafa að Suðurgarði gerum hér með eftirfarandi athugasemdir vegna umsóknar um leyfi til þess að leggja veg að Höfðabóli Norðan við Steinastaði og umsóknar um leyfi til stækkunar á gámageymslu.

### **Forsaga málsins**

Eigandi Höfðabóls kom til fundar við Árna Óla á sínum tíma þar sem hann tjáði honum að hann stæði í framkvæmdum við Höfðaból og þyrfti því að koma aðföngum og vinnuvélum að Höfðabóli og óskaði eftir því við Árna Óla að hann heimilaði honum á meðan á framkvæmdum stæði að aka um bráðabirgða vegslóða sem lægi Norður fyrir Steinastaði að Höfðabóli þar sem eigandi Höfðabóls óskar nú eftir að fá að leggja veg til frambúðar. Á þeim tíma sem eigandi Höfðabóls fékk leyfi fyrir bráðabirgðaslóðann var í gildi eldri lóðarleigusamningur um Suðurgarð, en í þeim samningi var lítil spilda, þar sem fyrsti leggur slóðans, frá þjóðvegi að landi Höfðabóls var hluti af lóð Suðurgarðs. Þrátt fyrir að eigandi Höfðabóls hafi eingöngu óskað eftir heimild til þess að nýta slóðann til tímabundinna framkvæmda hefur verið töluverði umferð um slóðann og mikið safn bíla oft neðan við Höfðaból.

Árið 2018 var gerður nýr lóðaleigusamningur um Suðurgarð, samkvæmt bestu vitund samningshafa, Árna Óla var um að ræða samning með sömu landamerkjum og í fyrri samningi. Aldrei var rætt um neina breytingu þar á og það var ekki fyrr en í aðdraganda þessa máls sem Árna Óla var ljóst að spildunni á milli þjóðvegjar og lands Höfðabóls hafði verið skipt úr landi Suðurgarðs, en líkt og sjá má á uppdrætti með lóðarleigusamningi er þessi spilda sem skipt er út, alsett númerum og táknum og því illmögulegt að átta sig á breyttum landamerkjum, nema með mjög náinni skoðun.

### **Andmæli**

Sætir furðu að svo mikilsverðum breytingum hafi verið laumað fram hjá lóðarsamningshafa og verður að telja að gæta þyrfti að því að vekja sérstaka athygli viðsemjanda á slíkri breytingu og í það minnsta að setja breytinguna ekki fram með svo óglöggum hætti sem hér um ræðir. Vandséð er hvaða forsendur hafi getað legið að baki því að taka þessa spildu úr landi Suðurgarðs, eina sem getur áunnist af því er að gera stöðu ábúenda á Suðurgarði erfiðara fyrir með að standa í vegi fyrir gerð varanlegs vegar þar sem slóðinn nú liggur. Breytingin virðist því eingöngu hafa verið gerð til þess að þjóna hagsmunum ábúenda Höfðabóls.

Telja ábúendur á Suðurgarð að þær breytingar sem gerðar voru á lóðarmörkum með lóðarleigusamningnum frá 2018 séu ógildanlegar m.a. með vísan til 36. gr. samningalaga og beri því að líta fram hjá þeim og telja umþrætta spildu áfram til Suðurgarðslandsins. Á þeim forsendum ber þá þegar að hafna leyfisbeiðninni enda liggur ekki fyrir samþykki lóðarsamningshafa að Suðurgarði fyrir varanlegum vegi og engum slíkum þinglýstum umferðarrétti er til að dreifa. Jafnframt er vegurinn ekki nauðsynlegur Höfðabóli enda liggur land Höfðabóls meðfram þjóðveginum og þegar eru til staðar innkeyrslut að Höfðabóli um Höfðabólsland.

Það athugast að á næstu dögum verður Vestmannaeyjabæ send rökstudd krafa um að lóðarmörkum Suðurgarðs verði breytt til fyrra horfs.

Burtséð frá lóðarmörkum telja ábúendur Suðurgarðs að synja eigi um veitingu leyfisins á grundvelli náþýlisréttar. Líta verði til þess að lagning vegar á þessu vegstæði er ekki nauðsynleg ábúendum

Höfðabóls líkt og að ofan greinir. Líta verði til þess mikla óhagræðis sem ábúendur nærliggjandi lóða verða fyrir og benda ábúendur á Suðurgarði sérstaklega á það hversu nálægt íbúðarhúsinu vegurinn liggur. Slóðinn sem fyrir er hefur þegar verið nýttur umfram það sem heimilað var og umfram það sem ætla mætti að einu íbúðarhúsi, þar eru oft og iðulega fjöldi ökutækja þannig að ekki er eingöngu ónæði af umferð heldur einnig veruleg sjónmengun af samansafni tækja [sjá mynd, fskj. 1]. Frá því að leyfi var veitt til bráðabirgða hefur verið bætt við einni íbúð að Höfðabóli og mun reyndar eftir því sem ábúendum Suðurgarðs skylst stand til að innrétta þar tvær íbúðir til viðbótar. Það eru því allar líkur á að umferðarpungi muni aukast enn frekar og þá sérstaklega um hinn umþrætta veg. Telja ábúendur Suðurgarðs að það hagsmunamat sem þarf að fara fram, á grundvelli nábylisréttarins eigi ávallt að leiða til þess að umsókn um leyfi verði synjað. Þannig er augljóst óhagræði af því að leiða umferð svo nálægt íbúðarhúsi ábúenda Suðurgarðs ljóslega verulegt meira en það óhagræði sem ábúendi Höfðabóls hefur af því að láta sér duga innkeyrslu um land Höfðabóls og geti þá frekar ef hann telji sig þurfa veg niður fyrir húsið að Höfðabóli að hann óskaði leyfis til þess að leggja veginn meðfram sínu eigin húsi, frekar en húsum nágrannanna.

Með vísan til alls ofangreinds telja ábúendur Suðurgarðs að synja eigi um leyfi til lagningu vegar.

Þá andmæla ábúendur Suðurgarðs jafnframt því að veitt verði leyfi fyrir stækkun gámageymslu, þ.e. að bæta einum gámi við þann sem fyrir er. Telja ábúendur mikið lýti af gámunum og ótækt að heimila slík varanleg gámastæði. Sveitarfélög almennt veita ekki varanleg stöðuleyfi fyrir gámum og þá sérlega ekki í íbúðabyggð og er almennt lögð áhersla á að veita ekki stöðuleyfi til lengri tíma en nauðsynlegt er til framkvæmda sem viðkomandi gámur tengist. Það er slæmt fordæmi að hafa veitt leyfi fyrir upphaflega gámnum og verði þessi stækkun samþykkt hlýtur þá að vakna sú spurning hvort Vestmannaeyjngum verði almennt veittar heimildir til að koma gámum fyrir á sýnum lóðum, varanlega hvað sem smekk nágrannanna líður.

12.1. 2021, f.h. ábúenda Suðurgarðs,

---

Guðni Jósep Einarsson, lögmaður

[gudni@juvo.is](mailto:gudni@juvo.is)

Juvo Lögmenn

Akralind 6, 201 Kópavogi

gsm: 7771214