



Dagsetning: 24. febrúar 2023

Málsnúmer: 2302153/2.0

Til bæjarráðs

Minnisblað fjármálstjóra um sumarbústaði í landi Fannardals

Í framhaldi af tölvupósti Hákonar Björnssonar til undirritaðs og bæjarfulltrúa í Fjarðabyggð, þar sem hann bendir á að á sumarbústaðarlóðunum að Fönn 1 – 4 séu ekki skráð nein mannvirki eða á land jarðarinnar Fannardals, hefur undirritaður tekið saman eftirfarandi greinargerð. Með greinargerðinni fylgir einnig yfirlit yfir samþykktir nefnda bæjarstjórnar Fjarðabyggðar sem tengjast málefnum sumarhúsa á jörðinni Fannardalur í Norðfjarðarsveit.

Upphaf málsins má rekja til samkomulags um skiptingu á landi úr jörðinni Fannardalur í Norðfjarðarsveit til byggingar sumarhúsa vegna samkomulags um uppgjör dánarbús þáverandi eiganda jarðarinnar en um er að ræða 5 systkini þar sem eitt þeirra eignast jörðina sjálfa.

Með umsóknum á árinu 2006 er óskað eftir heimild til að byggja sumarhús á jörðinni. Þáverandi umhverfismálaráð Fjarðabyggðar, er fór með byggingar- og skipulagsmál, hafnaði erindunum á grundvelli þess að gera þurfi deiliskipulag af svæðinu og leita heimildar skipulagsstofnunar. Jafnframt samþykkti nefndin að heimila byggingafulltrúa að gefa út tímabundið stöðuleyfi fyrir húsunum til bráðabirgða.

Þó málið hafi ekki verið tekið fyrir í nefndum bæjarstjórnar Fjarðabyggðar liggur fyrir að vinna hófst í kjölfarið við gerð deiliskipulags af hálfu landeiganda og var tillaga að því lögð fyrir skipulagsfulltrúa á árinu 2008. Skipulagsfulltrú gerði við hana athugasemdir m.a. um mörk vatnsverndarsvæðis á jörðinni Fannardalur.

Á árinu 2010 lagði landeigandi fram endurnýjaða deiliskipulagstillögu fyrir Fannardal í Norðfirði er fór fyrir eigna- skipulags- og umhverfisnefnd Fjarðabyggðar. Skipulagsfulltrúa var falið að auglýsa tillöguna. Á árinu 2011 dregur landeigandi síðan þessa tillögu að deiliskipulagi til baka vegna ágreinings m.a. um vatnsréttindi og vatnsverndarsvæði.

Hér er ekki efni til að rekja ágreining milli landeiganda og Fjarðabyggðar um kröfu um deiliskipulagsgerð, kostnað við deiliskipulagsgerð, vatnsréttindi og skilgreiningu á vatnsverndarsvæði á jörðinni Fannardalur. Þessi ágreiningur leiðir hins vegar til þess að krafa Fjarðabyggðar um deiliskipulagsgerð á jörðinni Fannardalur tefst mjög.

Það er síðan á árinu 2018 sem deiliskipulag að frístundabyggð í landi Fannardals er aftur lögð fram af hálfu landeiganda. Tillagan er síðan sett í hefðbundið ferli og og þann 5. nóvember 2018 var deiliskipulag fyrir frístundabyggðina í Fannardal auglýst og birt í Stjórnartíðindum. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 5 sumarhúsalóðum þ.e. Fönn 1 – 4 og Fannardalur 1. Rétt er að hafa í huga að fram til þess tíma er deiliskipulagið er samþykkt og frágengið var málið alfarið á ábyrgð og forræði landeigandans en ekki þeirra systkinanna sem ætluðu að reisa sumarhús á svæðinu en voru ekki landeigendur að jörðinni Fannardalur.



Að beðni Jóns Björns Hákonarsonar, eins eiganda að sumarhúsi á jörðinni á árinu 2018 eru lóðirnar Fönn 1, 2, 3 og 4 stofnaðar en Jón Björn er eigandi að lóðinni Fönn 4. Stofnaðar hafa verið 4 af þeim 5 sumarhúsalóðum sem hið samþykkt deiliskipulag gerði ráð fyrir og reist hafa verið 4 mannvirki í landinu. Mannvirki standa á Fönn 2, Fönn 3 og Fönn 4, en ekkert mannvirki er á lóðinni Fönn 1. Einnig er mannvirki á lóðinni Fannardalur 1 en engin beiðni hefur borist um að stofna þá lóð.

Af þessari samantekt má greina að eigendur þessara sumarhúsa hafa ekki getað sótt um leyfi fyrir byggingu þeirra og Fjarðabyggð gat ekki skráð þær í fasteignaskrá fyrr en eftir samþykkt deiliskipulagsins sem birt var í nóvember 2018. Á sama hátt má lesa það úr samþykkt umhverfismálaráðs Fjarðabyggðar 2006 að væntanlegum eigendum sumarhúsa á svæðinu væri heimilt að halda áfram með sín byggingaráform en skráning og endanlegt samþykki yrði ekki veitt fyrr en deiliskipulagið um sumarhúsabygginguna væri í höfn.

Þá má og fullyrði að Fjarðabyggð hefði ekki getað lagt á fasteignagjöld á mannvirki á þessum sumarhúsum fyrr en á árinu 2019. Á árinu 2019 og fram til ársins 2022 eru lögð fasteignagjöld á Fönn 1 til 4 í samræmi við fasteignaskrá þ.e. á landið en ekki á óskráð mannvirki. Nú hefur verið skráð sumarhús á Fönn 4 sem er í eigu Jóns Björns Hákonarsonar og hafa verið lögð fasteignagjöld á mannvirkið á árinu 2023.

Samkvæmt lögum um álagningu og greiðslu fasteignagjalda ber eiganda fasteignar einungis að greiða fasteignagjöld frá og með skráningardegi eignar. Jón Björn Hákonarson hefur þó áður lýst vilja sínum til að greiða fasteignagjöld, afturvirk, vegna eignar sinnar á Fönn 4 um leið og skráning væri kominn í gegn eftir að öll gögn lægju fyrir. Undirritaður hefur náð samkomulagi við hann um greiðslu fasteignagjalda af umræddum sumarhústað vegna áranna 2019 – 2022 og er heildar upphæð þeirra fasteignagjalda 72.504 krónur.

Vert er að geta þess að tekjur Fjarðabyggðar af álagning fasteignagjalda vegna þessara sumarhúsa í Fannardal hefðu ekki numið verulegum fjárhæðum.

Snorri Styrkársson
Fjármálastjóri