

Umsögn

Viðtakandi: bæjarráð

Efni: Umsögn byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa

Dags: 17. febrúar 2025

Málsnúmer: 202501288/27.1

Sendandi: Kristinn Pálsson, Skipulagsfulltrúi, Árni Jón Sigfússon, byggingarfulltrúi.

Aurora Nest, Lynghólsvegi 17 - umsagnarbeiðni vegna rekstrarleyfis

Borist hefur erindi frá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, dags. 07.01.2025, þar sem óskað er umsagnar vegna umsóknar Hreinna Lagna ehf, kt. 5210892029, Digranesheiði 29, 200 Kópavogi, um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II-H Frístundahús, minna gistiheimili í flokki II. Um er að ræða nýtt leyfi gististaðar fyrir allt að 6 gesti í senn. Húsnæðið er að Lynghólsvegi 17, L125365, F2283800.

Stjórnsýsla Mosfellsbæjar gerði athugasemd við beiðni og gögn sýslumanns sökum þess að umsagnarbeiðni varðar landið, Lynghólsvegur 17-23 L125365, sem er í sameiginlegri eigu margra aðila sem ekki er getið í gögnum. Um landareignina gildir eignaskiptayfirlýsing 411-S-009944/2004, sem unnin er í samræmi við lög nr. 26/1994 og reglugerð nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum. Ljóst er að meðhöndla þarf umsókn og umsögn eins og um fjöleignahús sé að ræða.

Aðrir þinglýstir eigendur landsins eru Pálmi Gestsson, kt. 021057-5769, Sigurlaug Halldórsdóttir, kt. 091159-2529 og Bjálkahús ehf., kt. 530194-2569. Undirritað skjal meðeigenda barst 06.02.2025.

Umsögn byggingarfulltrúa:

Í framhaldi af umsagnarbeiðni Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu dags. 7. janúar 2025 hefur starfsmaður embættis byggingarfulltrúa skoðað húsnæði að Lynghólsvegi 17. Húsið er byggt í samræmi við samþykkt hönnunargögn og ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Húsið er skráð á byggingarstig B 4, fullbúið hús.

Umsögn skipulagsfulltrúa:

Frístundahúsið að Lynghólsvegi 17 er á skilgreindu svæði 525F fyrir frístundabyggð í dreifbýli Mosfellsbæjar. Um frístundabyggð gilda ákvæði aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 og skilgreining skipulagsreglugerðar um landnýtingu. Svæði fyrir frístundabyggð eru ætluð fyrir

frístunda- og orlofshús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til heilsársbúsetu. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum.

Ekki er fjallað um aðra starfsemi eða viðveru á frístundasvæðum en hús til orlofsíveru. Um gististarfsemi, hótél eða annan rekstur má finna skilgreiningar verslunar- og þjónustusvæða eða miðsvæða skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsfulltrúi bendir á að þróun og breyting frístundahúsa í gistiheimili og rekstur geti breytt eðli frístundabyggða í sveitarfélaginu. Breytingin getur haft áhrif á hagsmuni annarra land- og húseigenda á svæðinu. Í ljósi þess að ekki er fjallað um þjónustu á frístundasvæðum í aðalskipulagi sveitarfélagsins verður skipulagsfulltrúi að gera athugasemd við gistirekstur og útgáfu leyfis.