

Kristján B. Thorlacius hrl.  
Fortis ehf. lögmannsstofa  
Laugavegi 7  
101 Reykjavík

Skeiða- og Gnúpverjahreppi, xx. nóvember 2017

## Efni: Svar við athugasemdum við tillögu til breytinga á aðal- og deiliskipulagi fyrir Árnes í Skeiða- og Gnúpverjahreppi

Vísað er til athugasemda Ara Einarssonar og Þórdísar Bjarnadóttur, eigenda fasteignarinnar að Hamragerði 8, 801 Selfoss, við tillögu til breytinga á deiliskipulagi fyrir Árnes í Skeiða- og Gnúpverjahreppi og tillögu að breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016 innan þéttbýlisins Árnes, dags. 10. október 2017.

### 1. Umsögn um athugasemdir

Athugasemdir fyrrgreindra eigenda lúta að fimm atriðum og verður nú vikið að hverju þeirra fyrir sig.

#### A. Þrengrt að opnu svæði milli Bugðugerðis og Hamragerðis

Tillögu um að bæta við lóðum við Bugðugerði 6a, 6b, 9a, 9b og 9c er mótmælt og því haldið fram að nái hún fram að ganga verði þrengrt verulega að opnu svæði milli Bugðugerðis og Hamragerðis. Vísað er til þess að græn svæði, opin almenningi, séu til þess fallin að auka ánægju íbúa í þeim hverfum sem þau eru að finna og að minnkun á þessum svæðum „sé óumflýjanlega fallin til þess að minnka verðmæti fasteigna í hverfinu.“

Umsögn um athugasemd:

Markmiðið með umræddum breytingum á deiliskipulagi og aðalskipulagi er að þetta íbúabyggð og veita þjónustu í þéttbýlinu í Árnesi möguleika á að byggjast upp og dafna. Aukin eftirspurn hefur verið eftir lóðum fyrir litlar íbúðir í sveitarfélaginu að undanfögnu. Heppilegra sé að þetta þá byggð sem fyrir er til að styrkja byggðakjarnann og nýta þau grunnkerfi sem fyrir eru. Þetta er og í samræmi við hugmyndir í tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Skeiða- og Gnúpverjahrepp 2017-2029 en þar er gert ráð fyrir þéttingu byggðar á þessu svæði. Þá kemur jafnframt fram að markmiðið með því sé að styrkja þéttbýlið í Árnesi og lögð áhersla á það við íbúðarbyggð á þessu svæði að bæta tengingar og þetta byggð. Þetta eru lögæt og málefnaleg sjónarmið. Tillagan gerir vissulega ráð fyrir breytingu á opnu svæði milli húsanna við Bugðugerði og Hamragerði. Grænt svæði í og við húsin verður þrátt fyrir það mjög stórt auk þess sem stór opin svæði eru allt í kringum þéttbýlið í Árnesi. Þannig er Reykjanes skilgreint sem skógræktar- og útivistarsvæði og í tillögu að nýju aðalskipulagi sveitarfélagsins er umrætt svæði skilgreint sem opið svæði. Þar kemur fram að svæðið sé hugsað fyrir útivist en stærð þess er um 28 ha.

Vissulega verður byggt nær húsi athugasemdaaðila en áður. Minnt er á að um er að ræða þéttbýli og íbúðahverfi en íbúar á slíkum svæðum mega vænta þess að breytingar geti orðið á skipulagi sem áhrif

geti haft á nærumhverfi þess. Ekki er um að ræða sumarbústaðalóðir. Lóð athugasemdaaðila er hins vegar líka stækkuð að útvistarsvæðinu sem ætti að hafa jákvæð áhrif á verðmæti hússins.

#### B. *Takmörkun á útsýni*

Umbjóðendur þínir vísa til þess að á umræddum lóðum sé gert ráð fyrir allt að tveggja hæða húsum en fasteignir í kring séu á einni hæð. Breytingin mun hafa í för með sér takmörkun á útsýni frá fasteign umbjóðenda þinna „með tilheyrandi minnkun á verðmæti fasteignarinnar.“

Umsögn um athugasemd:

Ekki er gert ráð fyrir tveggja hæða húsum á lóðunum. Sömu skilmálar munu gilda fyrir þær fasteignir sem byggðar verða á umræddum lóðum hvað hæð og hæðafjölda varðar og gilda fyrir fasteignir við Hamragerði, m.a. um að mænishæð megi vera allt að fimm metrar.

Commented [GAG1]: Er þetta örugglega rétt?

Byggingar nær lóð umbjóðenda þinna munu hafa í för með sér breytingar á útsýni en útsýnisskerðingin er ekki veruleg enda munu byggingar samkvæmt gildandi skipulagi einnig breyta útsýni frá lóðum á svæðinu. Ekki er um að ræða skerðingu umfram það sem lóðarhafa á þéttbýlissvæðum mega almennt búast við í grenndarréttarlegu tilliti.

#### C. *Leikskóla breytt í almenna íbúðarhúsalóð*

Mótmælt er að lóð undir leikskóla sé breytt í almenna íbúðarhúsalóð. Telja athugasemdaaðilar að fyrirhuguð staðsetning leikskóla á lóðinni sé til þess fallin að auka eftirspurn eftir fasteignum í hverfinu og almennt séu fasteignir í grennd við leikskóla metnar verðmætari og séu auðveldari í sölu en sambærilegar eignir sem standa fjær. Því munu breytingarnar „vegna leikskólalóðarinnar almennt rýra verðmæti fasteigna í hverfinu, þ. á m. fasteign umbjóðenda minna.“

Umsögn um athugasemd:

Leikskóli sveitarfélagsins er staðsettur í Brautarholti. Ekki er gert ráð fyrir byggingu annars leikskóla í þéttbýlinu í Árnasi enda ekki þörf á tveimur leikskólum. Ástæðulaust er því að halda lóðinni frá til slíkra nota og eðlilegt að breyta notkun hennar til samræmis við landnotkun á svæðinu og þetta byggð. Sjónarmið athugasemdaaðila um að lóðir í nágrenni leikskólalóða séu verðmeiri en aðrar er umdeilanlegt enda skapar starfsemi þeirra nokkra umferð og ýmis önnur grenndaráhrif s.s. hávaða frá starfsemiinni o.fl. Mikil nærbjónusta er hins vegar í Árnasi þó leikskóli verði ekki staðsettur þar s.s. skóli, sundlaug og sveitarstjórnarskrifstofur sveitarfélagsins.

#### D. *Fjárhagslega hagstæðara að skipuleggja byggingu annars staðar*

Athugasemdaaðilar vísa til þess að það sé fjárhagslega hagstæðara að nýta „þær lóðir sem þegar hafa verið skipulagðar undir íbúðarhúsnæði, heldur en að leggja í kostnaðarsamar framkvæmdir við frárennsli og gatnagerð við Bugðugerði og Skólabraut.“ Við mat á því hvaða leið sé farin beri sveitarfélaginu að líta til sjónarmiða um meðalhóf. Fara verði þá leið sem minnsta röskun hafi á hagsmunum þeirra.

Umsögn um athugasemd:

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps hefur við töku ákvarðanna um þéttingu byggðar vegið og metið ýmsa kosti. Er það niðurstaða sveitarstjórnar eftir vandlega yfirferð að frekari uppbygging á umræddum lóðum lóð sé fjárhagslega hagkvæm og í samræmi við framtíðarsýn um uppbyggingu

íbúabyggðar í Árnasi. Vísar sveitarstjórn jafnframt til sömu sjónarmiða og fram koma í umfjöllun í kafla 4.3.5. í umhverfisskýrslu í tillögu að nýju aðalskipulagi. Þar eru metin áhrif á uppbyggingu íbúðarbyggðar fyrir þéttbýlið í Árnasi. Þannig er m.a. áhrif á samfélag metin jákvæð og þá einkum til þéttingar byggðar og á íbúabróun. Með því að bæta við íbúðarlóðum og stefna að þéttingu byggðarinnar sé komið til móts við þörf fyrir íbúðarhúsnæði m.v. áætlaða íbúafjölgun á skipulagstímabilinu. Þá hefur sveitarfélagið lagt áherslu á nýtingu núverandi gatna og veitukerfa við fjölgun íbúðarlóða.

Það er hins vegar ekki svo að uppbygging við Bugðugerði útiloki aðra uppbyggingu á öðrum stöðum í sveitarfélaginu. Þannig er t.a.m. áformuð uppbygging íbúðarbyggðar ofan Gnúpverjavegar, en þar verður um að ræða nýtt 6. ha. svæði fyrir blandaða og lágreista íbúðarbyggð á 1-2 hæðum. Þær lóðir sem skipulagið gerir ráð fyrir eru að auki fyrir minni eignir en áfram er gert ráð fyrir uppbyggingu stærri eigna á þeim lóðum sem óbyggðar eru skv. skipulaginu eins og það er í dag. Það er mat sveitarfélagsins að ekki sé um að ræða brot á meðalhófsreglu enda gangi hinar kynntu breytingar ekki lengra en íbúar og eigendur lóða í þéttbýliskjörnum verða almennt að þola og búast við.

#### E. Krafa um afturköllun lóða

Lóðarhafar gera sérstaka athugasemd við að lóðum við Bugðugerði 6a, 6b, 9a og 9b hafi verið úthlutað til félagsins Þrándarholts sf. á fundi sveitarstjórnar hinn 5. apríl 2017. Telja þau ljóst að úthlutun lóðanna hafi verið ólögæt „þar sem ekki var búið að samþykkja aðal- og deiliskipulag vegna lóðanna, sbr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“ Er þess krafist að sveitarfélagið afturkalli úthlutun lóðanna nú þegar.

Umsögn um athugasemd:

Fyrir liggur að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykkti á fundi sínum hinn 5. apríl sl. að úthluta lóðum nr. 6a, 6b, 9a og 9b til Þrándarholts sf. Var sveitarstjóra falið að ganga frá samningum við umræddan aðila vegna þessa. Forsenda þess er að skipulagsbreytingin verði samþykkt. Í raun er því um að ræða vilyrði fyrir lóðum. Ákvörðum um afturköllun slíkrar ákvörðunar er ekki hluti af skipulagsferlinu og varðar það ekki beint.

## **2. Bótaskyldu hafnað**

Í athugasemdum sínum áskilja umbjóðendur þínir sér rétt til að sækja bætur á hendur sveitarfélaginu ná tillögurnar fram að ganga.

Umsögn um athugasemd:

Um bótaskyldu vegna skipulagsákvæðana er m.a. fjallað í 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Þar kemur fram að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Vísast einnig til þeirrar meginreglu íslensks réttar að almennar takmarkanir eignarráða, sem fram koma í lögum eða fyrirmælum stjórnvalda, sem eigi skýra stoð í lögum, þurfi eigandi fasteignar að þola bótalaust. Sveitarfélagið telur með vísan til framangreinds að umræddar breytingar muni ekki leiða til tjóns sem sé bótaskyldt samkvæmt framangreindu ákvæði, öðru ákvæði laganna eða sjónarmiða íslensks réttar um almennar takmarkanir á eignarráðum. Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahreppar hefur reynt eftir bestu getu að koma til móts við sjónarmið og óskir einstakra hagsmunaaðila á svæðinu. Jafnframt hefur verið leitast við að tryggja hagsmuni einstaklinga

þó en um leið að skipuleggja svæðið með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi. Telji umbjóðendur þínir verða fyrir tjóni vegna breytingarinnar er vísað til þeirrar málsmeðferðar sem skipulagalög gera ráð fyrir í slíkum tilvikum sbr. m.a. ákvæði 51. gr. laganna.

### 3. Lokaorð

Skeiða- og Gnúpverjahreppur vísar loks til þess að samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórna og annast þær og bera ábyrgð á gerð deiliskipulags, sbr. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. laganna. Við beitingu skipulagsvalds ber sveitarfélögum að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra. Við töku skipulagsákvæðana eru sveitarstjórnir enn fremur bundnar af lögmætis- og meðalhófsreglu stjórnsluréttarins, er felur meðal annars í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum o.s.frv. Þá verða ákvæðanir sveitarstjórna að byggja á málefnalegum sjónarmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum og markmiðum hafa sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi skuli háttað. Skeiða- og Gnúpverjahreppur telur ljóst að við breytingu aðal- og deiliskipulags Árnes hafi framangreindum reglum verið fylgt í hvívetna.

Virðingarfyllt,  
f.h. sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps

---

XXXX