

Skipulagsfulltrúi uppsveita bs.  
b.t. Péturs Inga Haraldssonar skipulagsfulltrúa  
Dalbraut 12  
840 Laugarvatni

Reykjavík, 10. október 2017

**Varðar: Athugasemd við tillögu til breytingar á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Árnes í Skeiða- og Gnúpverjahreppi og tillögu til breytingar á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016 innan þéttbýlisins Árnes.**

Til lögmannsstofunnar hafa leitað **Bjarki Harðarson**, kt. 010860-3349 og **Þórdís Einarsdóttir**, kt. 200854-3739, eigendur fasteignarinnar að Hamragerði 7, Árnesi, vegna tillögu að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi í Árneshverfi í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Samkvæmt auglýstri tillögu að breytingum á aðal- og deiliskipulagi, þá er ráðgert að bæta við 3ja íbúða raðhúsi og parhúsi við enda götunnar Bugðugerðis og 4 íbúða raðhúsi við Skólabraut í stað lóðar fyrir leikskóla. Með breytingunni stækkar íbúðarsvæði við Bugðugerði á kostnað opins svæðis milli Bugðugerðis og Hamragerðis. Þá er leikskólalóð við Skólabraut breytt í íbúðasvæði. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir því að um hús á 1-2 hæðum sé að ræða.

#### **Athugasemdir við fyrirbyggjandi skipulagstillögur**

Umbjóðendur mínir eru eigendur að fasteigninni við Hamragerði 7. Þegar þau fengu lóðinni úthlutað var úthlutunin í samræmi við gildandi aðal- og deiliskipulag. Samkvæmt því skipulagi var gert fyrir sameiginlegu grenndarsvæði vestan við hús umbjóðenda minna, sem var ætlað til sameiginlegra nota íbúanna á svæðinu. Var þetta opna svæði og skipulagið í kringum fasteignina ein af meginástæðum þess að þessi tiltekna lóð varð fyrir valinu hjá umbjóðendum mínum og kom fram í samskiptum þeirra við þáverandi fyrirvarsmenn sveitarfélagsins að aldrei myndi koma til þess að það svæði yrði skert með húsbyggingum eða sambærilegum ráðstöfunum af hálfu sveitarfélagsins.

Umbjóðendur mínir mótmæla framkominni tillögu um breytingu á aðal- og deiliskipulagi vegna viðbótar á lóðum við Bugðugerði 6a, 6b, 9a, 9b og 9c og benda á að nái tillagan fram að ganga verði þrengt verulega að opnu svæði milli Bugðugerðis og Hamragerðis, með tilheyrandi minnkun á gæðum og verðmæti fasteigna sem liggja þar að. Þau benda á að græn svæði, opin almenningi séu til þess fallin að auka ánægju íbúa í þeim hverfum sem þau eru að finna, og minnkun á þessum svæðum sé óumflýjanlega fallin til þess að minnka verðmæti fasteigna í hverfinu. Þau benda sérstaklega á að skv. deiliskipulaginu er gert ráð fyrir allt að 2 hæða húsum á þessum lóðum, en fasteignir í kring, þ.á.m. fasteign umbjóðenda minna er á einni hæð. Breytingin hefur því einnig í för með sér takmörkun á útsýni frá fasteign umbjóðanda minna, með tilheyrandi minnkun á verðmæti fasteignarinnar.

Þá mótmæla umbjóðendur mínir sömuleiðis breytingum á aðal- og deiliskipulaginu varðandi lóð við Skólabraut, en með tillögunni er lóð sem ætluð var undir leikskóla breytt í almenna íbúðarhúsalóð. Umbjóðendur mínir telja 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 auðveldar í sölu en sambærilegar eignir sem standa fjær. Því munu breytingarnar á skipulaginu vegna leikskólalóðarinnar almennt rýra verðmæti fasteigna í hverfinu, þ.á.m. fasteign umbjóðenda minna.

Umbjóðendur mínir benda á að það séu allnokkrar lausar lóðir sem standa við Hamragerði skv. gildandi skipulagi sem henta vel undir parhús eða raðhús eins og deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir. Því sé algjörlega óþarft að bæta við lóðum við Bugðugerði eða Skólabraut, þar sem einfalt er að breyta skipulagi á þeim lóðum sem standa við Hamragerði þannig að hægt sé að koma fyrir par- eða raðhúsum á þeim lóðum. Þegar hefur verið lagt í fjárfestingar vegna þessara lóða, s.s. vegna frárennslis og gatnagerðar. Það er því ljóst að mati umbjóðanda míns að það sé fjárhagslega hagstæðara fyrir sveitarfélagið að nýta þær lóðir sem þegar hafa verið skipulagðar undir íbúðarhúsnæði, heldur en að leggja í kostnaðarsamar framkvæmdir við frárennslis og gatnagerð við Bugðugerði og Skólabraut. Eins og umbjóðandi minn hefur bent á, þá felur fyrirliggjandi skipulagsbreyting í sér skerðingu á gæðum fasteignar hans, með tilheyrandi tapi á fjárhagslegum hagsmunum. Hann telur ljóst að við töku ákvarðana sem fela í sér skerðingu á stjórnarskrárvörðum réttindum íbúa, s.s. eignarréttar, verði að hafa almenn sjónarmið stjórnsýsluréttarins um meðalhóf að leiðarljósi. Þannig verði sveitarfélög að haga skipulagsbreytingum þannig að skerðing á réttindum íbúa, sem hafa byggt fasteignir eftir gildandi skipulagi, verði haldið í lágmarki, ef hægt er að ná markmiðum skipulagsins með öðrum og vægari hætti. Fyrirliggjandi tillaga að breyttu skipulagi gætir ekki að þessum sjónarmiðum.

**Krafa um afturköllun ólögætrar lóðaúthlutunar.**

Umbjóðendur mínir gera sérstaka athugasemd við að lóðum við Bugðugerði 6a, 6b, 9a og 9b, hafi verið úthlutað til félagsins Þrándarholts sf. á fundi sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann 5. apríl 2017. Umbjóðendur mínir telja ljóst að úthlutun lóðanna hafi verið ólögæt, þar sem ekki var búið að samþykkja aðal- eða deiliskipulag vegna lóðanna, sbr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Krefjast umbjóðendur mínir að sveitarfélagið afturkalli úthlutun lóðanna nú þegar.

Umbjóðendur mínir áskilja sér allan rétt til að sækja bætur til sveitarfélagsins þess tjóns sem þau verða fyrir, nái tillögunar um breytt skipulag fram að ganga.

Virðingarfyllst,



---

Kristján B. Thorlacius, hrl.