

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Skuggasund 3
101 Reykjavík

Reykjavík 28. nóvember, 2024

Varðar: Áfallandi nýtt deiliskipulag í Hraunkoti, Hraunborgum í Grímsnes-og Grafningshreppi, birt í stjórnartíðinum 29, október, 2024

Inngangur:

Til skrifstofu minnar hafa leitað lóðarleigendur að Viðeyjarsundi í landi Hraunkots, Hraunborga í Grímsnes-og Grafningshreppi eða nánar tiltekið;

Nafn.	Lóð	Fnr.	Landeignanr.
Gunnar Þór Hilmarsson, kt. 030800-2570 Hilmar Heiðar Eiríksson, kt. 070159-5469	Viðeyjarsund 15	220 7447	168664
Verkfræðiþjónusta Jóhanns G Bergþórssonar, kt. 570879-0149	Viðeyjarsund 16	220 7448	168668
Leifur Örn Leifsson, kt. 140267-5119 Inga Nína Matthíasdóttir, kt. 150768-4709	Viðeyjarsund 17	221 7966	168665
Erla María Kristinsdóttir, kt. 311063-4999	Viðeyjarsund 18	230 7014	168667
Sigrún A Þorsteinsdóttir, kt. 080268-4249 Helgi Þór Jóhannsson, kt. 100670-3809	Viðeyjarsund 19	231 5839	168666

- Í deiliskipulagi frá 20. desember, , 2007 segir m.a. um frístundabyggðina, merkt svæði A að **það er að mestu fullbyggt**. Þá er gert ráð fyrir m.a. leiksvæðum, sparkvöllum ásamt golfvelli. Þá er gert ráð fyrir heildarfjöldi lóða á svæði 1 og 3 undir 208 frístundahús en á svæði 2 undir 21 frístundahús eða samtals 229 frístundahúsá heildarsvæðinu.
- Fyrir liggur birting í stjórnartíðindum B-deild, á deiliskipulagi Hraunkots, Hraunborga í Grímsnes-og Grafningshreppi, dags. 29 október, 2024 um nýtt deiliskipulag sem gjörbreytir svæðinu með fjölgun lóða þar sem m.a. er verið að skerma af útsýni umráðamanna lóða sem þar á við og gengur þvert á fyrri loforð og skýringar við sölu leigulóða frá fyrri tíma. Eftir er að selja 72 lóðir frá eldra skipulagi og með þéttingu frístundabyggðarinnar bætast við 50 lóðir og verða þá samtals 132 lóðir til sölu.

Almennt:

- Ítrekað er það sem áður hefur verið sagt í stærra samhengi í athugasemdum til UTU vegna fyrirbyggjandi breytinga á deiliskipulagi. Stjórn Hrauns - félags sumarmúsaeigenda í

Hraunborgum hefur m.a. mótmælt þeim áformum sem koma fram í auglýsingu frá UTU 14. s.l. um nýtt deiliskipulag á landi Hrauns.

4. Mótmælt er að með þessari tillögu að breytingu á deiliskipulaginu séu brotin markmið skipulagslaga 1. greinar um efnahagslegar þarfir umráðamanna bústaða í Hraunborgum, með því að gjaldfella þau verðmæti sem fólgin eru í staðsetningu bústaðanna og umhverfi þeirra, þegar girt er fyrir útsýni með nýrri lóð við hliðina á þeirri sem fyrir er eins og við Viðeyjarsund og á fleiri stöðum, þegar frísvæði og berjalönd sem áður voru á skipulagi og svæði undir gönguleiðir og göngustíga eru aflögð og þegar friðsælar húsagötur eru gerðar að gegnumakstursbrautum.
5. Með tillögunni að breyttu deiliskipulagi er brotið á félagslegum og menningarlegum þörfum, heilbrigði og öryggi, eins og segir í lögnum. Þétting byggðar eykur á hættu í grónu landi á meiri eldhættu.
6. Í byggingareglugerð er leitast við að mannvirki og trjágróður samliggjandi lóða trufla ekki eða skemmi þá tilveru sem fólk telur að það geti haft og upplifað. Það er þó tekið fram um hæðarmörk trjáa, að lóðarhafar megji semja um annað. Sömu markmið ráða mænishæð húsa í frístundabyggð. Það er því alveg ljóst að samráð við og samþykki lóðarhafa eldri lóða er krafa löggjafans ef vafi leikur á því að ný fyrirhugaðra lóða valdi hugsanlegri skerðingu á þörfum umráðamanna og lóðarhafa eldri lóða og verði ekki byggð náist ekki samkomulag.
7. Réttur lóðarhafa í frístundahúsabyggð nær til útivistar og þeirra verðmæta sem fólgin eru í umhverfi og útsýni. Samkvæmt lögum er óheimilt að hefta útsýni nággranna með hávöxnum trjágróðri nema með samkomulagi nággranna. Sama hlýtur að gilda um nýbyggingar á nýjum lóðum og því hefur stjórn Hrauns talið að allar nýjar lóðir undir frístundahús séu háðar samþykki þeirra sem fyrir eru á eldri lóðum og sem byggðar eru samkvæmt eldra skipulagi. Annað er órökrétt.
8. Markmiðið með reglum í 7.2.2 gr. í byggingareglugerð er að trjágróður valdi ekki truflun á kostnað lóðarhafa næstu lóðar. Íbúðarbygging veldur ekki síður truflun en trjágróður. Í skipulagslögum 43. gr. er viðurkennt að við breytingar á deiliskipulagi skipti hagsmunir nággranna máli hvað varðar landnotkun, útsýni og skuggavarp. Skipulag nýrrar lóðar við hlið eldri lóðar án samráðs eða samþykktar umráðamanns eldri lóðar er klárlega brot á þessari grein skipulagslaga.
9. Þá hefur stjórn Hrauns mótmælt að frísvæði með göngustígum samkvæmt eldra skipulagi sé aflagt og nýjar lóðir skipulagðar á því landsvæði, upp að eldri lóðum, bæði fyrir neðan Asparvík og ofan Hofsvíkur. Á því svæði þar sem göngustígur var á deiliskipulagi fyrir ofan Hofsvík var búið að leggja skólplagnir fyrir fyrirhugaða bústaði við Rauðavík, fyrirhugaðar götu ofar í landinu samkvæmt eldra deiliskipulagi, að rotþróm sem staðsettar eru við Hofsvík og gera brunna á lóðarmörkum nýrra lóða fyrir ofan frísvæðið þar sem göngustígurinn liggur. Ekkert benti til að þessu yrði breytt.
10. Með sérstöku leyfi frá framkvæmdastjóra Sjómannadagsráðs var byrjað að planta trjám á þessu svæði sem vísað er til í töluliður. 9 og ennfremur því svæði sem snýr að kærendum þessa máls sbr. töluliður 25. Svæðið fyrir ofan Hofsvík og neðan Asparvík er mikið berjaland. Hér er verið að skerða landnotkun, samanber 43. grein skipulagslaga og verðfella lóðir og

eignir með breytingum á samþykktu deiliskipulagi sem gildi þá er lóðarleigusamningar voru auglýstir og gerðir af hálfu landeiganda sem jafnframt er beiðandi deiliskipulagsbreytingarinnar.

11. Það er markmið samkvæmt 1. gr. lið c skipulagslaga að hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi og því er það krafa Hrauns að göngustígar og gönguleiðir á fyrra skipulagi verði láttnar halda sér.
12. Stjórn Hrauns hefur bent á það að með byggingu nýrra lóða á landi milli Skipasunds og Engeyjarsunds er verið að brjóta með vafasömum hætti 1. grein b skipulagslaga þar sem segir að tryggja skuli vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu.
13. Samkvæmt bestu vitund þeirra sem byggt hafa nýlega við Skipasund nýtur landsvæðið sérstakrar verndar skv. 37. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd. Það staðfestir byggingafulltrúi UTU þann 13. apríl 2018. Í skeyti frá honum er varað við óþarfa raski á landinu vegna framkvæmda við lóð í ljósi þessarar sérstöku verndar. Í tillögunni að nýju deiliskipulagi er talað um að á svæðinu sé að finna hraun sem nýtur verndar, en hvergi er sýnt á gögnum hvar það er. Það hefur verið skoðun stjórnar Hrauns að breytingar á nánasta umhverfi án samráðs og samþykktar lóðarhafa og umráðamanna sé ekki í samræmi við félagslega og menningarlegar þarfir og því brot á 1. gr. a skipulagslaga.
14. Stjórn Hrauns hefur mótmælt því að Lundeyjarsundi og Hólmasundi verði breytt í stofnbrautir. Lundeyjarsund og Hólmasund eru botnlangagötur. Fólk sem byggt hefur þar eða keypt býr við lágmarksumferð og telur sig búa við öryggi barna sinna vegna. Verði þeim breytt í stofnbrautir eða gegnumakstursbrautir með margfalt meiri umferð en fyrir er mun þetta öryggi hverfa. Beidd götustæðis þolir ekki breiðari veg.
15. Enginn rökstuðningur hefur komið fram um breytingarnar hvorki þær sem auglýstar voru fyrir ári eða þær sem auglýstar voru fyrir tveimur árum. Því hefur stjórn Hrauns skorað á skipulagsyfirvöld að virða rétt umráðamanna lóða í frístundabyggðinni og að hann verði ekki fyrir borð borinn og hagur heildarinnar hafður að leiðarljósi, eins og segir í 1. gr. c skipulagslaga.
16. Umráðamenn lóða munu verða fyrir tjóni. Stjórn Hrauns hefur vakið athygli á því að fyrir tveimur árum kynnti UTU tillögu að nýju skipulagi með auglýsingu þann 16. júní á vefsvæði UTU. Sjómannaþingsráð hélt fund með stjórn Hrauns þar sem tillagan var kynnt. Í nýrri tillögu auglýstri þann 9. febrúar 2023 hefur verið tekið tillit til nokkurra athugasemda stjórnar Hrauns. Hins vegar var og er búið að breyta að stórum hluta tillögunni frá 16. júní, svo mjög, að lóðarhafar og umráðamenn í Hraunborgum munu verða fyrir tjóni gæti þeir ekki að sér. Stjórn Hrauns mótmælti nýrr deiliskupulagstillögu þá þannig að hún er ólík fyrri tillögum UTU.
17. Stjórn Hrauns hefur talið að samkvæmt 12. gr. skipulagslaga að það verði engin ný lóð skipulögð að eldri lóð sem skipulögð var samkvæmt eldra deiliskipulagi án samráðs við umráðendur eldri lóðar og án þeirra samþykkis. Í 12. gr. laganna er bent á að stefnumið í landnotkun og byggðarþróun séu ekki þau sömu varðandi íbúðarbyggð eða frístundabyggð. Stjórn Hrauns hefur talið að með tillögunni að breyttu deiliskipulagi sé verið að þetta byggð eins og um íbúðarbyggð sé að ræða en ekki frístundabyggð. Bent er á að stofnað hafi verið til

Þessarar frístundahúsabyggðar eða „paradísar“ af Sjómannadagráði í þeim tilgangi að gefa félagsmönnum aðildarféлага Sjómannadagráðs kost á mannbætandi tilvist utan borgarmarkanna. Samkvæmt háleitum hugmyndum þessara forvera var svæðið nánast fullskipulagt, því stór hluti átti að vera ósnert og upprunalegt og með göngustígum. Í þessu samhengi hefur stjórn Hrauns talið það óskandi að tekið væri tillit til eldri hugmynda og samþykka Sjómannadagsráðs og lögð áhersla á hinn mannlega kost umfram peningaleg verðmæti.

18. Í gildandi deiliskipulagi er vegur úr hverfinu upp að Biskupstungnabraut. Fæstar lóðir í efri hluta hverfisins samkvæmt eldra skipulagi hafa verið byggðar. Í auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi hefur þessum vegi verið breytt í akfæran göngustíg, þrátt fyrir að ætlunin sé að fjölga lóðum og bústöðum á svæðinu enn frekar. Þar með mun öll sú byggð sem ætlunin er að rísi, aðeins hafa eina færa leið í og úr hverfinu um Engeyjarsund.
19. Samkvæmt vegalögum eru vegirnir í Hraunborgum einkavegir og veghaldarinn er Sjómannadagsráð. Samkvæmt lögum nr. 866/2011 er það á ábyrgð Sjómannadagsráðs að tryggja öryggi umferðarmannvirkja í Hraunborgum. Nú þegar auglýst er breyting á deiliskipulagi ber Sjómannadagsráði og sveitarfélaginu að rýna í umferðaöryggisþátt stofnvega í hverfinu þegar hannaðir eru nýir vegir og þeim fjölgað. Stjórn Hrauns hefur bent á að stofnvegirnir í Hraunborgum, Engeyjarsund og Álfasteinssund eru hvorki tvíbreiðir eða einbreiðir, þ.e.a.s engan veginn nógu breiðir svo bifreiðar geti mæst án þess að báðar víki út í kant. Þegar snjór er á vegum hefur skapast hættu á að bifreiðar fari út af vegi þegar þær mætast. Með aukinni umferð aukast óhöpp sem geta teppt umferð og skapað hættur. Breikkun þessara vega er löngu tímabær og nú þegar stefnt er að fjölgun lóða og bygginga versnar ástandið. Samkvæmt lögum um brunavarnir í VI kafla 23. grein segir að eigandi mannvirkis beri ábyrgð á að það fullnægi kröfum um brunavarnir. Ekki verður annað séð en að ákvæðið eigi fullkomlega við um vegina í Hraunborgum sem er mannvirki í eigu Sjómannadagsráðs.
20. Í þriðju málsgrein segir að verði breyting á mannvirki er eiganda skylt að gera viðeigandi ráðstafanir til að kröfum um brunavarnir sé fullnægt fyrir hið breytta mannvirki eða hina breyttu starfsemi. Stjórn Hrauns hefur bent á það með á þessa staðreynd um breidd veganna í Hraunborgum og ábyrgð Sjómannadagsráðs og um leið ábyrgð sveitarfélagsins þegar kemur að brunavörnum. Stjórn Hrauns hefur gert þá skýlausu kröfu að stofnbrautir í Hraunborgum verði tvöfaldaðar vegna mikillar aukningar umferðar ef hverfið verður stækkað svo mikið sem gert er ráð fyrir í auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi.
21. Á gildandi deiliskipulagi er vegur alla leið upp að Biskupstungnabraut. Á tillögunni um breytt deiliskipulag er gert ráð fyrir akfærum göngustíg til nota fyrir bifreiðar sem flóttaleið. Samkvæmt lögum er ekki gert ráð fyrir að skipulag innihaldi framkvæmdir sem ætla má að ekki verði búnar að sjá dagsins ljós eftir 15 ár. Þessi vegur eldra deiliskipulags hefur ekki verið lagður. Gildandi deiliskipulag er meira en 15 ára og í ljósi þess hefur stjórn Hrauns kröfur til þess að í breyttu deiliskipulagi verði tímamörk á lagningu á hinum akfæra göngustíg. Samkvæmt texta í byggingareglugerð er það markmið reglugerðarinnar að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerða og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt. Stjórn Hrauns hefur einnig minnt á skyldur eldvarnaeftirlits sveitarfélaga samkvæmt lögum 12. greinar nr. 75 2000.

22. Stjórn Hrauns hefur fundað með Sjómannadagsráði sem er upplýst um óánægju frístundahúsaeigenda í Hraunborgum með tillögur sem fram koma í hinu nýja deiliskipulagi.

Hagsmunir kæranda:

23. Kærendur vísa í það sem fram kemur í fyrrgreindum kafla merktur „**Almennt**“ og taka undir þau sjónarmið sem stjórn Hrauns hafa gert athugasemdir við frá fyrri tíma.
24. Halda verður því til haga þágildandi skipulag frá 20. desember, 2007 er með þeim hætti að ekki mátti reikna með því að skipulagðar yrðu nýjar lóðir merktar Viðeyjarsund 18, 20, 23 og 25 með breyttum breytanda lóðarnúmera á svæðinu. M.a. höfðu forráðamenn Sjómannadagsráð sem héldu á sölnunni og fv. formaður Sjómannadagsráð orð á því að ekki yrði byggt fyrir neðan bústaði kæranda í þessu máli. Ennfremur voru viðkomandi lóðir verðsettar með hærri stofnkostnaði til lóðarhafa vegna sérstöðu þeirra.
25. Kærendur hafa gróðursett á löngum tíma eða allt frá árinu 1974 gróðursett tré á hinum nýju skipulögðu lóðum sbr. töluliður. 24 án athugasemda landeigenda og hafa með þeim hætti hefðað þá reiti til gróður-og trjáræktunar.
26. Þá verður ekki séð hvað ræður för um fjölgun lóða þar sem 72 lóðir frá deiliskipulaginu 2007 eru enn óseldar. Enn er verið að bæta við lóðum á heildarsvæðinu eða samtals 50 lóðum með þéttingu frístundabyggðarinnar.
27. Forsendur fyrir því að að fólk fjárfestir í frístundahúsalóðum fjarri þéttbýli er einmitt sú staðreynd að verið er að fara úr þéttbýli í kyrrðarreit frístundabyggðarinnar þar sem í þessu samhengi leigutakar geti átt athvarf fyrir sig og fjölskyldu sína í kyrrðarreit en ekki þéttri byggð með beyttum breytanda frá fyrri tíð.
28. Kærendur telja verulega á sér brotið með því að þétta byggðina og fara þvert á fyrra deiliskipulag þar sem jaðarlóðir þeirra voru með gott útsýni og beint aðgengi að golfvelli og loforð um að ekki verði þétt byggð í nánd við lóðir þeirra.
29. Með tillögu að breytingu á deiliskipulaginu er brotið markmið skipulagslaga nr. 123/2010 umréttaröryggi þar sem segir í umsögn um 1. gr. laganna að stuðla skal að skynsamlegri nýtingu lands. Þar er jafnframt kveðið á um það við gerð skipulags sé almenningi gefið tækifæri til að láta skoðanir sínar í ljós. Skipulagsáskvarðanir sveitarfélaga geta varðað íbúa mjög miklu og nauðsynlegt er að sjónarmið þeirra komi fram við gerð skipulags þannig að þau liggja ljós fyrir áður en sveitarfélög samþykkja viðkomandi skipulagsáætlun. Í frumvarpi þessu var lögð áhersla á að auka aðkomu almennings að gerð skipulags og að samráðsaðilar komi að skipulagsferlinu eins snemma og unnt er. Með því er ætlunin að vanda gerð skipulags og tryggja að hagsmunaaðilar hafi tækifæri til að koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarfélögin þannig að þau geti tekið upplýsta ákvörðun um skipulagsáætlun.
30. Ekki verður hægt að halda því fram að í þessu ferli hafi sveitarfélagið tekið tillit þeirra þátta sem telft hefur verið fram.

31. Með þéttingu byggðarinnar skapast meiri hætta á gróðureldum og með því að afleggja gönguleiðir-og stíga er verið að loka fyrir flóttaleiðir.
32. Þá er vert að geta þess að Golklúbbur Hraunborga hefur verið í miklu vexti, mikið hefur verið unnið og ásókn mikil. Um 250 fullgildir meðlimir voru á árinu 2024. Með hina nýja skipulagi m.t.t. þeirra lóða sem verið er að setja fyrir neðan kærundur þá mun það ýta vellinum lengra inn í landið á svæði sem er mun erfiðara og dýrara að búa til nýja brautir. Í kjölfarið er ólíklegra að uppbygging muni eiga sér stað þar sem starfsemi golflúbbsins byggir á sjálfböðavinnu og fjáröflun.
33. Kærundur telja að að verðmæti fasteignar þeirra skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga.
34. Þegar kærundur vísa í skerðingu á verðmæti er hún ekki eingöngu í fjárhagslegu tilliti heldur einnig í ljósi þess að þau gæði sem fólgin voru í staðsetningu og legu lóðanna sem jaðarlóða munu breytast ef deiliskipulagið nær fram að ganga hvað það varðar þær fjórar lóðir sem hafa verið settar niður í þeim gróðurreit sem kærundur hafa fósttað í áratugi.
35. Þá er vert að geta þess sbr. meðf. mynd merkt „*minnkun lóða*“ að nýtt deiliskipulag (**rauð lína**) fer vel innan fyrir girðingu lóða kærenda (**blá lína**) sem viðkomandi lóðarhafar hafa haldið við frá fyrri tíma sérstaklega vegna ágangs búfánaðar gagnvart gróðurræktunni.
36. Ef deiliskipulagið nær fram að ganga óbreytt þá skapast mögulegur bótaréttur kærenda. Í stað bóta telja kærundur að megi vísa til 51. gr. skipulagslaga. Telja þeir því að að þeir geti krafist yfirtöku lóðanna sem er verið að deiliskipuleggja fyrir neðan þeirra eða það sem segir í 4. mgr. 51 gr. skipulagslaga gegn fullu verði.
37. Aðallega mótmæla kærundur því í hina nýja deiliskipulagi sem snýr að þeim fjórum lóðum sbr. töluliður 24 sem munu skerma af lóðir kærenda sem jaðarlóðir og breytir þannig í öllum atriðum þeim forsendum að farið var að fjárfesta í lóðarleigusamningum í góðri trú þar sem byggt var á eldra deiliskipulagi frá fyrri tíma.
38. Til vara telja kærundur að þeim verði tryggt að þeir geti krafist yfirtöku lóðanna á fullu verði og þannig varðveitt þá stöðu að halda á jaðarlóðum.
39. Áskilin er réttur að koma að frekari göngum og málsástæðum.

Virðingarfyllst



Sveinn Guðmundsson, hrl.

Hjálagt:		Fylgiskjal
	Umboð lögmanns	1
	Deiliskipulag 20.12.2007	2
	Auglýsing um deiliskipulag	3
	Bréf umhverfis-og tæknisviðs Uppsveita, dags. 30 október með úrdrætti vegna athugasemda fjölmargra kæranda.	4
	Mynd merkt „Minnkun lóða“.	5

UMBOÐ

Undirrituð umráðendur lóðar nr. 15 við Viðeyjarsund 15 með (fnr. 220 7447, lnr. 168664) veita hér með Sveini Guðmundssyni, hrl., kt. 040858-4669, hjá Juralis, lögmannsstofu, Suðurlandsbraut 20, Reykjavík fullt og ótakmarkað umboð til að annast hagsmunagæslu og til að kæra áfallandi deiliskipulag í Hraunkoti; Hraunborgum; Frístundasvæði; sbr. auglýsing í stjórnartíðindum B-deildar þan 29. október s.l.

Umboðið nær til að fá öll opinber gögn og alls annars sem lögmaðurinn telur nauðsynlegt að gera eðli málsins samkvæmt:

Allt sem nefndur umboðsmaður okkar gerir samkv. umboði þessu er jafngilt og við hefðium sjálf gert það.

Reykjavík, 28 / 11 2024

Gunnar Þór Hilmarsson

Gunnar Þór Hilmarsson,
kt. 030800-2570

Hilmar Heiðar Eiríksson

Hilmar Heiðar Eiríksson,
kt. 070159-5469

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði ðila

Elmar Áron Einarsson 1512882359
kt.

Guðbjörg K. Sig 2309623919
kt.

UMBOÐ

Undirritaður umráðandi lóðar nr. 16 við Viðeyjarsund 16 með (fnr. 220 7448, lnr. 168668) veitir hér með Sveini Guðmundssyni, hrl., kt. 040858-4669, hjá Juralis, lögmannsstofu, Suðurlandsbraut 20, Reykjavík fullt og ótakmarkað umboð til að annast hagsmunagæslu og til að kæra áfallandi deiliskipulag í Hraunkoti; Hraunborgum; Fristundasvæði; sbr. auglýsing í stjórnartíðindum B-deildar þan 29. október s.l.

Umboðið nær til að fá öll opinber gögn og alls annars sem lögmaðurinn telur nauðsynlegt að gera eðli málsins samkvæmt.

Allt sem nefndur umboðsmaður okkar gerir samkv. umboði þessu er jafngilt og við hefðum sjálf gert það.

Flórido 26
Reykjavík 11 2024

Pr.pr.

Jóhann G. Bergþórsson
Verkfræðipjónusta Jóhanns G Bergþórssonar ehf.
kt. 570879-0419

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði öila

Annýörg B. Björnsdóttir
256745-2739

kt.

Anna Kristín Jóhannsd.
kt. 290673-4029

UMBOÐ

Undirritaðir umráðendur lóðar nr. 17 við Viðeyjarsund (fnr. 221 7966, lnr. 168665) veitum hér með Sveini Guðmundssyni, hrl., kt. 040858-4669, hjá Juralis, lögmannsstofu, Suðurlandsbraut 20, Reykjavík fullt og ótakmarkað umboð til að annast hagsmunagæslu og til að kæra áfallandi deiliskipulag í Hraunkoti; Hraunborgum; Frístundasvæði; sbr. auglýsing í stjórnartíðindum B-deildar þan 29. október s.l.

Umboðið nær til að fá öll opinber gögn og alls annars sem lögmaðurinn telur nauðsynlegt að gera eðli málsins samkvæmt.

Allt sem nefndur umboðsmaður okkar gerir samkv. umboði þessu er jafngilt og við hefðum sjálf gert það.

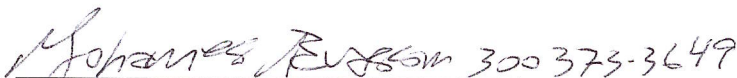
Reykjavík, 26 /11 2024

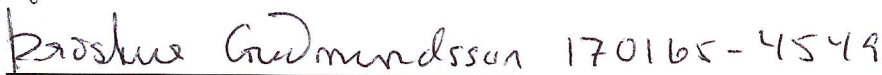


Leifur Örn Leifsson
Kt. 140267-5119

Inga Nína Matthíasdóttir
Kt. 150768-4709

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði aðila


kt.


kt.

UMBOÐ

Undirrituð umráðandi lóðar nr. 18 við Viðeyjarsund 18 með (fnr. 230 7014, lnr. 168667) veitir hér með Sveini Guðmundssyni, hrl., kt. 040858-4669, hjá Juralis, lögmannsstofu, Suðurlandsbraut 20, Reykjavík fullt og ótakmarkað umboð til að annast hagsmunagæslu og til að kæra áfallandi deiliskipulag í Hraunkoti; Hraunborgum; Frístundasvæði; sbr. auglýsing í stjórnartíðindum B-deildar þan 29. október s.l.

Umboðið nær til að fá öll opinber gögn og alls annars sem lögmaðurinn telur nauðsynlegt að gera eðli málsins samkvæmt.

Allt sem nefndur umboðsmaður minn gerir samkv. umboði þessu er jafngilt og ég hefði sjálf gert það.

Reykjavík, ^{27/11} 2024

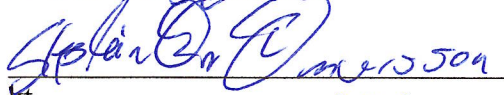


Erla María Kristinsdóttir
311063-4999

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði aðila



kt. 2203882639



kt.

2203882559

UMBOÐ

Undirrituð umráðendur lóðar nr. 19 við Viðeyjarsund 18 með (fnr. 231 5839, lnr. 168666) veitum hér með Sveini Guðmundssyni, hrl., kt. 040858-4669, hjá Juralis, lögmannsstofu, Suðurlandsbraut 20, Reykjavík fullt og ótakmarkað umboð til að annast hagsmunagæslu og til að kæra áfallandi deiliskipulag í Hraunkoti; Hraunborgum; Frístundasvæði; sbr. auglýsing í stjórnartíðindum B-deildar þan 29. október s.l.

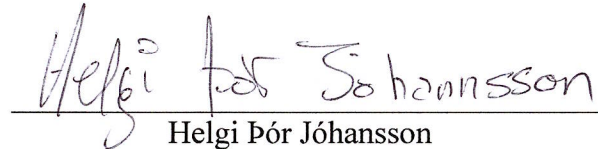
Umboðið nær til að fá öll opinber gögn og alls annars sem lögmaðurinn telur nauðsynlegt að gera eðli málsins samkvæmt.

Allt sem nefndur umboðsmaður okkar gerir samkv. umboði þessu er jafngilt og við hefðum sjálf gert það.

Reykjavík, / 2024

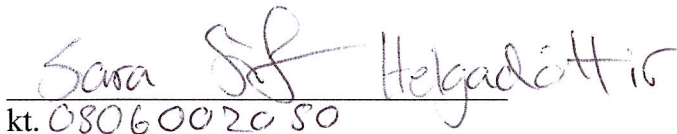


Sigrún A Þorsteinsdóttir
Kt. 080268-4249

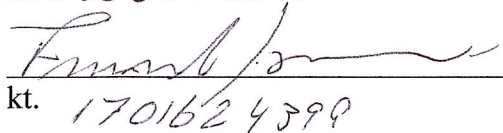


Helgi Þór Jóhannsson
Kt. 100670-3809

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði aðila



kt. 0806002050



kt. 1701624399

Sé munur á uppsetningu texta hér að neðan og í PDF skjali gildir PDF skjalið.

1203/2024

Fylgiskjal nr. 3

Nr. 1203/2024

15. október 2024

AUGLÝSING

um deiliskipulag í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 hefur sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps samþykkt eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir:

Deiliskipulagsbreyting, Vaðnes, lóð 6, L217666, stækkun byggingarreits og aukið byggingarmagn.

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi sem tekur til Vaðness 1, Grímsnesi. Deiliskipulagsbreytingin snýr að hitaveitulóð vegna borunar á nýrri holu á lóðinni. Í breytingunni felst að byggingarreit er stækkaður og byggingarmagn aukið.

Samþykkt í sveitarstjórn 21. ágúst 2024.

Deiliskipulag, Suðurkot, L168285, frístundasvæði.

Um er að ræða skipulag sem tekur til skilgreiningar á lóð og byggingarreit fyrir frístundahús innan jarðar Suðurkots. Innan reitsins er gert ráð fyrir frístundahúsi á einni hæð ásamt gestahúsi/geymslu.

Samþykkt í sveitarstjórn 5. júní 2024.

Deiliskipulag, Hraunkot, Hraunborgir, frístundasvæði.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag er varðar deiliskipulag frístundasvæðis í Hraunkoti. Við gildistöku nýs deiliskipulags fellur núverandi skipulag svæðisins úr gildi. Í breytingunni felst meðal annars fjölgun lóða. Stærðum aðal húss og geymslu og gestahúsa er breytt og þau stækkuð. Skipulagssvæðin eru tvö í dag, A og B, en verða sameinuð í eitt skipulagssvæði.

Samþykkt í sveitarstjórn 2. október 2024.

Ofangreindar deiliskipulagsáætlanir hafa hlotið þá meðferð sem skipulagslög mæla fyrir um og öðlast þegar gildi.

Laugarvatni, 15. október 2024.

Skipulagsfulltrúi Umhverfis- og tæknisviðs uppsveita bs.,

Vigfús Þór Hróbjartsson.

B deild - Útgáfud.: 29. október 2024



Umhverfis- og
tæknisvið Uppsveita

Dalbraut 12
840 Laugarvatn

Sími 480 5550
www.utu.is

Ágæti viðtakandi

Laugarvatni, **30. október 2024**
Tilvísun: 2205021 EMB

Efni: Hraunkot; Hraunborgir; Frístundasvæði; Endurskoðað deiliskipulag

Auglýsing deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda 29. okt. s.l. og hefur tekið gildi.

Skipulagsfulltrúa UTU bs. bárust athugasemdir frá yður við auglýsta tillögu að deiliskipulagi fyrir Hraunkot, Hraunborgir, frístundasvæði í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Í tillögunni felst gerð nýs deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis F45 sem skilgreint er innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps í landi Hraunkots. Við gildistöku nýs deiliskipulags falla núverandi skipulagsáætlanir svæðisins úr gildi. Uppfært deiliskipulag felur m.a. í sér fjölgun lóða auk þess sem stærðum aðalhúss og geymslu- og gestahúsa er breytt og þau stækkuð. Skipulagssvæðin eru tvö í dag, A og B, en verða sameinuð í eitt skipulagssvæði.

Tillagan var auglýst frá 14.3.2024 til 26.4.2024. Athugasemdir bárust á auglýsingatíma og var þeim ásamt andsvörum umsækjanda og uppfærðum deiliskipulagsuppdrættti, lagðar fram á fundi sveitarstjórnar eftir auglýsingu.

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps tók málið til afgreiðslu að nýju eftir að auglýsingatíma lauk þann 2.10.2024 og bókaði þá eftirfarandi:

Sveitarstjórn samþykkir samhljóða framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. Sveitarstjórn telur að brugðist hafi verið við umsögn sem barst vegna málsins með fullnægjandi hætti innan samantektar á athugasemdum og viðbrögðum sem lögð eru fram við afgreiðslu málsins. Sveitarstjórn samþykkir jafnframt að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Gögnin verði send Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Ofangreint deiliskipulag hefur verið sent Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Ákvörðun sveitarstjórnar um samþykkt deiliskipulagsins (deiliskipulagsbreytingar) er kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og er kærufrestur 1 mánuður frá því að auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda. Nánari upplýsingar má finna á heimasíðunni

www.uua.is.

Virðingarfyllst,

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Ellisif M Bjarnadóttir
Ritari skipulagsfulltrúa

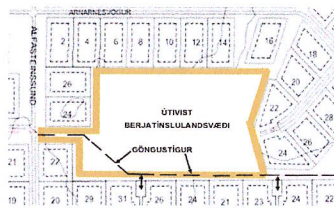
2205021 - Hraunkot; Hraunborgir; Frístundasvæði; Endurskoðað deiliskipulag

Athugasemdir SLS eru neðst í skjalinu

Samantekt vegna umsagna og athugasemda á auglýsingatíma 09.02.2023-24.03.2023

Umsagnaraðili	Dags.	Umsagnir / Athugasemdir	Viðbrögð
Brunavarnir Árnessýslu	30.3.2023		Vísað er til samantektar málsaðila er varðar viðbrögð og svör við umsögnnum
Vegagerðin	3.4.2023		Vísað er til samantektar málsaðila er varðar viðbrögð og svör við umsögnnum
Umhverfisstofnun	31.3.2023		Vísað er til samantektar málsaðila er varðar viðbrögð og svör við umsögnnum
Minjastofnun	29.3.2023		Vísað er til samantektar málsaðila er varðar viðbrögð og svör við umsögnnum
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands	14.4.2023		Vísað er til samantektar málsaðila er varðar viðbrögð og svör við umsögnnum
Náttúrfræðistofnun Íslands	30.3.2023		Vísað er til samantektar málsaðila er varðar viðbrögð og svör við umsögnnum

Athugasemdir	Dags.	Umsagnir / Athugasemdir	Viðbrögð
Golfklúbbur Hraunborgar	23.3.2023	Benda á örán vöxt í golfklúbbum og að tillagan hamli framtíðaráformum- og uppbyggingu golfvallarsvæðisins og tengingu við þjónustumiðstöð Hraunborga.	Tiltekið er í svörum málsaðila að engar viðræður hafi átt sér stað milli Golfklúbbs og SDR um stækkun golfvallarins. Auk þess kemur fram í þeirra svörum að jarðarmörk til suðurs eru í Höskuldslæknum miðjum þar sem meðallengd að syðstu holu núverandi vallar er um 400m. Lóðir skv. tillögu skerða á engan hátt tengimöguleika golfvallar við Þjónustumiðstöð. Að auki bendir skipulagsnefnd á að ekki er gert ráð fyrir stækkun íbróttasvæðis íþ4 umfram það sem fyrir er á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps. Skipulagsnefnd telur ekki ástæður til að bregðast við athugasemd.
Hólmasund 16 og 18 Ólöf Guðmundsdóttir og Skúli Guðbrandsson	23.3.2023	Útrýming útivistarsvæða, breyta dreifbýli í þéttbýli, breyta kyrrlátum botnlangagötum í rykmengandi stofnbrautir, útrýma göngustigum, heftingu á ferðaleiðum. Benda á auknar skyldur svf. varðandi brunavarnir og vegakerfi. Benda á ýmsl. sem sé komið á svæðið án samþykktar, t.d. atvinnurekstur/útleiga sé komin á sumarhús og langtímaleiga hjólhýsastæða. Of mjó gata niður Hólmasund, slýsahætta, rykmengun, ónæði. Ötrygg hitaveita og neysluvatn.	Tenging Hólmasunds við götuna Arnarnesvogar er hugsuð sem flóttaleið en ekki bein veltenging í gegnum Hólmasund. Athugasemdir er varða aukna umferð um Hólmasund er vísað frá. Að mati skipulagsnefndar er tengingin eingöngu til þess fallinn að auka öryggi innan hverfisins. Skipulagsnefnd bendir á að atvinnurekstur innan frístundasvæða er ekki heimiladur í formi rekstrarleyfisskyldrar gististarfsemi í frístundahúsum, engar slíkar heimildir eru skrifaðar inn í nýtt dsk. Fjallað er um vatnsöflun innan svæðisins í tillögunni. Skipulagsnefnd telur ekki ástæðu til að bregðast við framlögðum athugasemdum.
Skipasund 25 Karl Kristinnson og Linda María Ólafsdóttir	21.3.2023	Mótmæli: Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við deiliskipulagsbreytinguna. Breytingar húsnúmera í Skipasundi mótmælt og að nánast hver einasti blettur sé skipulagður undir byggð þegar ekkert kallar á það og nóg rými er til staðar í nýja. Því er mótmælt að Hólmasundi götu í rótgrónu hverfi sé breytt úr botnlanga í stofnbraut inn í nýtt hverfi og tengd við Arnarnesvog. Gerð er krafa um að haft verði raunverulegt samráð við íbúa um skipulagsbreytinguna og horft til sjónarmiða þeirra við skipulagið en ekki einhliða hagsmuna landeigenda. Þannig verði uppbyggingu stillt í hóf og horft raunhæft til gildistíma skipulags sbr. skipulagslög. (Mun ítarlegra í bréfi)	Sjá framlagt svar að ofan er varðar tengingu um Hólmasund. Framlögð deiliskipulagstillaga tekur til tveggja svæða sem eru staðsett innan frístundasvæði F53. Í gildandi deiliskipulagi fyrir svæði A og B er gert ráð fyrir 346 lóðum undir frístunda- og orlofshús. Í deiliskipulaginu felst að sameina þessi svæði í eitt skipulag auk þess sem svæðið er endurskipulagt með það að markmiði að nýta núverandi innviði svæðisins betur. Allt það land sem áætlað er að á verði skilgreindar nýjar frístunaloði eru á skilgreindu frístundasvæði. Að mati skipulagsnefndar er á margan hátt skynsamlegt að nýta núverandi vegi og veitur og nýta betur það landsvæði sem fyrir er fyrir uppbyggingu fleiri frístunaloða í takt við landnotkun svæðisins í stað þess að hefja uppbyggingu innviða á óröskuðum svæðum. Framlagt skipulag gerir ráð fyrir frístunaloðum á svæðum þar sem nú þegar gert ráð fyrir uppbyggingu frístundabyggðar. Við betri nýtingu lands og fjölgun lóða innan þegar byggðs svæðis mun þurfa að uppfæra númeringu lóða innan svæðisins í takt við reglugerð um skráningu staðfanga.
Viðeyjarsund 16, 17, 18, 19 og frá formanni Golfklúbbs Hraunborga	19.3.2023	Forsendubrestur fyrir lóðarhafa vegna útsýnis. Nægt framboð sé nú þegar af lóðum í Hraunborgum. Mótmæla nýjum húsnúmerum. Gatnagerðargjöld vegna fjögurra nýrra lóða, rök um lægri gjöld haldi ekki fyrir úthlutun lóðanna. Gagnrýni á þjónustu Sjómannadagsráðs, t.d. varðandi vegi. Skerða framtíðaráform golfklúbbsins. Nýjar lóðir innan girðingar sem núv. lóðareigendur eru búnir að rækta á. Fornminjar við lóð 16.	Í samræmi við svör málsaðila er ljóst að innan leigusamninga lóðarhafa kemur ekkert fram um að deiliskipulag svæðisins geti ekki verið endurskoðað eða tekið breytingum. Meðal annars er hér verið að koma á mótis við beiðnir lóðarhafa um aukid byggjarmagn á lóðum og samræmt innan alls svæðisins. Einnig kemur fram í grein 7.3. í leigusamningi að leigusala er ávallt heimilt að breyta reglum sem um svæðið gilda eftir því sem hann telur eðlilegt á hverjum tíma. Um er að ræða nýtt deiliskipulag sem tekur yfir eldri deiliskipulagsáætlanir svæðisins líkt og fram kemur í fyrri svörum.
Skipasund 27 Þorsteinn Hálfðanarson og Ásta Sigurðardóttir	14.3.2023	Ekki hafi átt að byggja milli Asparvíkur og Skipasunds, aðeins göngustigur. Hefur áhyggjur af aukinni umferð við bústaðinn og varpsvæði fugla.	Að mati skipulagsnefndar er fjöldi og nýtingarhlutfall frístunaloða á milli Asparvíkur og Skipasunds ekki með þeim hætti að veruleg skerðing hjótist af vegna opinna svæða og varpsvæða fugla.

Stjórn Hrauns, félags sumarhúsaiegenda í Hraunborgum	10.3.2023	1. Verðmæti gjaldfeld (skv. skipulagslögum), 2. telur allar nýbyggingar á nýjum lóðar háðar samþykki núverandi lóðarhafa, 3. Mótmælt að frísvæði með göngustígum sé aflagt á kostnað nýrra lóða, 4. Landið nýtur sérstakrar verndar, 5. Mótmæla breytingu Hólmasunds í stofnbraut, sem var botnlangi, 6. Enginn rökstuðningur fyrir breytingunum, 7. Nýjasta tillaga muni valda lóðarhöfum tjóni, 8. Verið sé að þetta byggð eins og um þéttbýli væri að ræða, ekki frístundabyggð, 9. Krefst þess að stofnbrautir verði tvöfaldaðar, 10. Flóttaleið, setja tímamörk á lagningu akfærs göngustígar.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara að mestu er varðar framlagðar athugasemdir. Frístundasvæðið að Hraunkoti er staðsett innan svæðis sem skilgreint er á aðalskipulagi sveitarfélagsins sem frístundasvæði og hefur verið skilgreint sem slíkt um árabíl. Auk þess eru í gildi deiliskipulagsáætlanir á svæðinu nú þegar þar sem gert er ráð fyrir töluverðri uppbyggingu innan svæðisins. Með nýju deiliskipulagi er ætluð að nýta betur innviði og þau svæði sem fyrir eru nýtanleg til uppbyggingar innan frístundasvæðisins. Í öllum tilfellum geta deiliskipulagsáætlanir verið breytingum háðar t.d. sem viðkemur nýtingu lands, þéttleika, yfirbragðs o.s.frv. Vísað er til þess í athugasemdum að skilgreining fleiri frístundalóða innan skilgreinds frístundasvæðis muni valda núverandi eigendum húsa innan svæðisins skaða. Skipulagsnefnd getur ekki tekið undir þá athugasemd enda sé viðkomandi uppbygging í takt við núverandi landnotkun svæðisins og eru skilmálar deiliskipulagsins í takt við heimildir aðalskipulags um þéttleika frístundabyggðar. Lóðir innan svæðisins eru almennt 5000 fm eða stærri og má byggja að hámarki innan nýtingarhlutfalls 0,03. Það getur seint talist þétt byggð eða uppbygging sem er hægt er að líkja við þéttbýlisuppbyggingu þar sem lóðir eru almennt undir 1000 fm að stærð með mun hærra nýtingarhlutfalli. Eftir sem áður eru um 5 svæði skilgreind fyrir opin svæði og áfram séu greiðar gönguleiðir innan og utan hverfisins og gert ráð fyrir svæðum til útvisar.
Valhnjúkasund 10 Rúnar Jónsson og Margrét Ásgrímsdóttir	8.3.2023	Ítarlegar athugasemdir í mörgum liðum við framsetningu og samráð. Mótmælt að Valhnjúkasundi sé breytt úr botnlanga í stofnbraut. Vilja að veltenging verði felld úr gildi. Uppbyggingu stíllt í hóf.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara. Að mati nefndarinnar er rökrétt að tengja saman Valhnjúkasund og Skipasund samhliða fjöldun lóða á svæðinu. Tengingin tryggir bætt flóttaleið um svæðið auk bættra gönguleiða fyrir alla innan hverfisins.
Hólmasund 23 Magnús Björn Brynjólfsson og Sigrún Karlsdóttir	8.3.2023	1. Mótmæla tillögunni, 2. Fjöldun lóða og stærri hús, 3. Koma í veg fyrir útivist, 4. SDR undirbúi sölu á landinu, 5. Hólmasund sem stofnbraut, 6. Óbein réttindi lóðarhafa, 7. Ekki á forræði SDR að ákveða nýja stofnbraut gegnum Hólmasund, 8. Tilvitnun í aths Páls Svavars Pálssonar, 9. Sameining tveggja deiliskipulaga, 10. Framsetning, 11. Tilvitnun í aths Páls Svavars, 12. Afmörkun óskýr, 13. Mótsagnir í tillögunni, 14. Sniðgengi 5.3.2. í skipulagsreglugerð, 15. Verndað hraun, 16. Minjar, 17. Heildarfjöldi lóða, 18. Heildarfjöldi nýrra lóða, 19. Ófullkomin greinargerð, 20. Vítaverð óvönduð vinnubrögð, 21. Byggingarreitur sums staðar, 22. Yfirgangur gagnvart þeim sem hafa verið á svæðinu í áratugi, 23. skyld að gera grein fyrir mannvirkjum á skipulagsvæðinu, 24. Gera grein fyrir veitum og fjarskiptamöstrum, 25. Skipulagstillaga eða ekki, 26. Kvarði tillögu, 27. Samráð vegna breytinga Hólmasunds, 28. Samráðsleysi við undirritaða, 29. Friðhelgi sem samið var um, 30. Áherslubreyting, 31. Númer lóða, 32. Ákvörðun um lagningu og viðhald akvega, þ.á.m. að breyta Hólmasundi í stofnbraut, 33. Lággróður og 6 skrauttré, 34. Lýsa hvaða áætlanir falla úr gildi, 35. Greinargerð, 36. Uppdrættir, 37. Samráð, 38. Hólmasund að stofnbraut, 39. Raunverul. samráð skv. kröfum Páls Svavars.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Viðeyjarsund 17 Leifur Örn Leifsson	8.3.2023	1. Þéttling byggðar sem minnr á þéttbýli, 2. Nóg af óseldum lóðum í gildandi deiliskipulagi, 3. Gjaldfella verðmæti á staðsetningu lóðarinnar vegna skerts útsýnis, 4. Í gildandi skipulagi segir að hverfið sé nánast fullbyggt, því hafi ekki átt að fjölga lóðum, 5. Ekkert samráð eða samráð ekki virt, 6. 4 nýjar lóðir neðst í Viðeyjarsundi verði teknar út.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Hólmasund 15 Erlendur A. Gunnarsson og Svava S. Svavarsd.	2.3.2023	Ósátt við að opna botnlangann Hólmasund, aukin umferð, rykmengun, slyshættu og skerðing á eignum, hljóðvist og heilsufari.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Hólmasund 6 Björn Ingi Sveinsson	28.2.2023	Mótmælir að Hólmasund verði opnað, ónæði, slyshættu, ryk o.s.frv. Ber varla aukna umferð.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Hólmasund 17 Páll Svavar Pálsson og Birna Huld Helgadóttir	27.2.2023	1. Framsetning, ítarlegar aths., m.a. vitnað í brot á skipulagslögum og reglugerð. 2. Samráð, líka vísað í lög og reglugerð í mörgum liðum, ekki samráð um ný númer né breytingu Hólmasunds í stofnbraut sem valdi nónæði, hljóðmengun, slyshættu og rykmengun. Gagnrýna kvöð um lággróður og skrauttré. Tillagan nú langt frá fyrrum auglýstri tillögu. Mótmæla breytingu Hólmasunds í stofnbraut, gæði lóða yrðu skert vegna aukinnar umferðar, hljóðmengunar, ryks og slyshættu. Ber ekki auknið umferðarálag og virði fasteigna falla í gildi. Lagt til að þetta verði tekið út og uppbyggingu sé stíllt í hóf og horft raunhæft til gildistíma skipulags sbr. skipulagslög.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Álfasteinssund 22 Einar D.G. Gunnlaugsson og Þóra M. Sigurðard.	13.2.2023	Leggja til textabreytingu og breytingu á uppdrætti: 1. Fella niður götuna Leikjavogur, 2. Fella niður lóðir 2, 4, 6, 8 við Leikjavog. 3. Færa svæðið íbróttir og leikir, 4. Gera ekki aths. við göngustíg milli Álfasteinssunds 22 og 24. 	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila. Ekki er talin ástæða til að fækka fyrirhuguðum lóðum í því ljósi að útvisarsvæðið sem áfram er skilgreint á svæðinu er eftir sem áður um 5 ha að stærð.
Asparvík 13 Hörður Jónsson	9.2.2023	Gagnrýnir lóðafjöldun við oddatölur Asparvíkur, þarf hafi verið göngustígur og engin hús fyrirhuguð. Skerðir verulega gæði lóðar.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila. Eftir sem áður verður svæði á milli Asparvíkur og Valhnjúkasunds fyrir göngustíg.

Skipasund 9 Sturlaugur Aron Ómarsson	9.2.2023	Mótmælir nýjum númerum lóða, feli í sér margvísleg vandræði ss. neyðarlína, skattur, bókhald, númer útskorið í timbur á bústað. Ný lóð sunnan við ekki í samræmi við skipulag sem var kynnt í júní 2022. Mótmælir þéttingu sem gerir svæðið óaðlaðandi og óeðfirsóttarvert. Gagnrýnir staðsetningu símamasturs og moldargeymslu, eins og skipuleggjendur hafi ekki skoðað aðstæður. Anna hitaveitulagnir fjölgun lóða? Hefur kallað eftir lagnateikningum en ekki fengið svör.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila. Lóð fyrir fjarskiptamastri hefur verið úthlutað nú þegar.
Stjórn Hrauns, félagsumarhúsaæigenda í Hraunborgum	9.2.2023	Í "skjólí nætur" hefur SDR, sveitarstj. og UTU auglýst breytta tillögu, sem var ekki sú tillaga sem kynnt var. Þar hafði verið tekið tillit til flestra aths. félagsins, en síðan hafði "flestu öðru" verið breytt.	Að mati skipulagsnefndar er eðlilegt að skipulagstillagan taki breytingum á vinnslustigi.

Samantekt vegna umsagna og athugasemda á kynningartíma 16.06.2022-07.07.2022

Athugasemdir	Dags.	Umsagnir / Athugasemdir	Viðbrögð
Hólmasund 23 Magnús Björn Brynjólfsson og Sigrún Karlsdóttir	30.6.2022	Mótmæla þéttingu byggðar og skerðingu lífsgæða, barna sé nú þegar þröngbýlt, minnki frið og útsýni. Sérstaklega mótmæla þau fyrirhuguðum byggingaráformum á lóð 25 í tillögunni.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Víðeyjarsund 16 Jóhann G. Bergþórsson	4.7.2022	Ítrekar skipulagskæru frá 2009, það er athugasemdir frá honum. Forsendubrestur frá gildandi skipulagi og skerðing á réttindum núverandi lóðarhafa: Skv. gildandi dsk. hefði ekki átt að byggja framan við lóðir á hraunkantinum, svæðið áætlað friðað fyrir byggingum og gerð húsa miðað við að ekki yrði byggt fyrir framan þau. Núverandi áform skerði því útsýni.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Stjórn Hrauns, félagsumarhúsaæigenda í Hraunborgum	5.7.2022	1. Vegna flóttaleiða: Fagna áformum en benda á að merkingar á korti eða lýsingar á áformum hafi gildi nema sett séu tímamörk. Vilja að framkvæmdin verði dagsett í samræmi við veitingu byggingarréttar á nýjum lóðum. 2. Benda á að lóðin Guðmundarlundur er í umsjá félagsins. 3. Óska eftir að núverandi svæði fyrir geymslu moldar og áburðar verði áfram til staðar. 4. Óska eftir að bútur gamals vegar verði varðveittur, er ekki á svæði þar sem eru byggingaráform. 5. Óska eftir að halda inni svæðum fyrir leikvelli úr eldra skipulagi. 6. Óska eftir að halda inni svæði/torgi á horni Engveyjarsunds og Álfasteinsunds þar sem áður var bílaþvottaplan.	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila
Álfasteinssund 22 Einar D. G. Gunnlaugsson og Þóra M. Sigurðard.	18.8.2022	Þegar við tókum lóðina á leigu þá gerðum við munnlega fyrirspurn til Ásgeirs. Þáverandi framkvæmdastjóra Sjómannadagsráðs, um það hvort lóðum yrði mörkuð fjöldi hér í framhúðinni og svarið sem við fengum var að nægt framboð á lóðum til næstu 35 ára veri í þáverandi skipulagi og að ekki yrðu fleiri lóðum berti í skipulagið fyrir en sala þeirra sem yrði langt á veg komin. Það má segja að á þessum forsendum tókum við lóðina á leigu með 25 ára leigusamning. Því miður kemur að í ljós að kynnt hefur verið nýtt skipulag með 59 lóðum í Hraunborgum þrátt fyrir að mikil magna lóða sé óselt. Ein af þessum nýju lóðum er í Álfasteinssundi 24 við hlöðna á okkur og viljum með bréfi þessu "HARÐLEGA MÓTMÆLA" þessari nýju lóð við hlöðna á okkur! <u>Ög gerum kröfu um að lóðin að Álfasteinssundi 24 verði felld niður í skipulaginu.</u>	Skipulagsnefnd vísar til fyrri svara auk samantektar málsaðila.
Skipulagsstofnun ath eftir auglýsingu		<ul style="list-style-type: none"> Skipulagstillagan er í ósamræmi við ákvæði aðalskipulags hvað varðar fjölda lóða og stærð frístundasvæðisins (F45), stærð íþróttasvæðis (ÍP4), stærð verslunar- og þjónustusvæðis og ákvæði fyrir útleigu gistirúma á verslunar- og þjónustusvæði (VP12). 	Að mati skipulagsnefndar tekur stefnumörkun aðalskipulags ekki til takmarkana hvað varðar fjölda lóða og stærð frístundasvæðis, íþróttasvæðis, verslunar- og þjónustusvæðis og ákvæða er varðar útleigu gistirúma á VP svæðinu. Í stefnumörkun aðalskipulags er skilmálum núverandi deiliskipulags lýst en ekki eru settar takmarkanir á frekari uppbyggingu. Að mati skipulagsnefndar er framlögð tillaga því í samræmi við landnotkun og stefnumörkun aðalskipulags þar sem gert er ráð fyrir frístundasvæði, íþróttasvæði og verslunar- og þjónustusvæði.
		<ul style="list-style-type: none"> Misræmi er í stærðum svæðisins og fjölda heimilaðra lóða innan greinargerðar og miðað við heimildir í gildandi deiliskipulögum. Samræma þarf töulegar upplýsingar eða útskýra misræmi í greinargerð. Bent er á að þegar um heildarendurskoðun á deiliskipulagi er að ræða eins og hér um ræðir eitt deiliskipulag sem tekur yfir tvær eldri áætlanir, og sem fellir eldri áætlanir úr gildi, þá skal framsætning og málsmeðferð vera sem um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Slíkrí áætlun skulu fylgja skýringargögn sem lýsa hvaða áætlanir falla úr gildi og helstu breytingum sem gerðar eru frá fyrri áætlunum. Afmarka þarf staðsetningu núverandi og fyrirhuguðra hreinsivirkja á skipulagsupprætti. 	Við gildistöku hins nýja deiliskipulags falla úr gildi tvær deiliskipulagsáætlanir. Að mati skipulagsnefndar er farið með fullnægjandi hætti yfir núgildandi deiliskipulagsáætlanir og stöðu þeirra í inngangi greinargerðar deiliskipulagsáætlunar. Fjallað er um staðsetningu hreinsivirkja inni greinargerðar skipulagsáætlunar þar sem fram getur að staðsetning og frágangur á rotþróum og situlögnum skuli hagað það þeim hætti að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé eins auðvelt og verða má. Gera skuli grein fyrir staðsetningu rotþróa á byggingarnefndarteikningum auk þess sem sett er fram stefnumörkun um að fjölda rotþróa skuli haldið í lágmarki og reynt sé að samnýta þær þar sem kostur er. Að mati skipulagsnefndar er því framlögðum hugleiðingum Skipulagsstofnunar svarað innan skipulagsgagna.

Minnkun lóða

- Nýtt deiliskipulag fer vel inn fyrir girðingu sem hafa skigreint lóðarmörk sem sett voru um 1970-1980 (**rauð lína**)
- Þáverandi og núverandi lóðarhafar hafa á þessu svæði plantað ógrynni trjáa og viðhaldið svæðinu ásamt viðhaldið girðingu (**Blá lína**)
- Að óbreyttu skerðist verðmæti eignar okkar verulega við að lóð minnki.
- Við teljum að þar sem lóðir hafa verið nýttar sem slíkar í yfir 40 ár sé kominn hefðarréttur sem fordæmi eru fyrir að virða.

