

Sveitarfélagið Árborg
b.t. skipulagsfulltrúa

Sent rafrænt á: skipulag@arborg.is

Reykjavík, 20. maí 2025

Efni: Athugasemdir Fagralands ehf. við deiliskipulag hesthúsasvæðis – Hestamannafélagið Sleipnir

1. Inngangur

Umbjóðandi okkar Fagraland ehf. („**Fagraland**“ eða „**félagið**“) hefur falið okkur að svara erindi sveitarfélagsins Árborgar, dags. 4. apríl 2025 (2301178). Þar var félaginu tilkynnt um deiliskipulagstillögu í auglýsingu frá 3. apríl til 20. maí 2025, sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er varðar svæði Hestamannafélagsins Sleipnis á Selfossi („**deiliskipulagstillagan**“). Í erindinu er vísað til bókunar bæjarstjórnar Árborgar þar sem fram kemur að skipulagsnefnd hafi samþykkt tillögu að deiliskipulagi er varðar hesthúsasvæði Hestamannafélagsins Sleipnis.

Eins og sveitarfélaginu er kunnugt er Fagraland nærliggjandi lóðarhafi sunnan við deiliskipulagssvæðið og vinnur nú að uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á Dísastaðalandi en svæðið er þegar skilgreind íbúðabyggð samkvæmt skipulagi.

Verði deiliskipulagstillagan samþykkt í óbreyttri mynd telur félagið ljóst að hagsmunir þess og væntanlegra íbúa á svæðinu verða raskað verulega en tillagan hefur veruleg áhrif á um 300 íbúðir á svæðinu. Þá telur félagið að fyrirhugaðar breytingar séu þess eðlis að þær muni leiða til þess að verðmæti fasteigna sem fyrirhugað er að byggja á svæðinu mun verða mun lægra en upphaflega var stefnt að og áætlað vegna mikillar nálægðar við stækkaða hesthúsabyggð samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu. Félagið hefur því verulegra hagsmuna að gæta af málinu og telur rétt að koma að eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

2. Athugasemdir Fagralands

2.1 Fullnægjandi mat á áhrifum hesthúsabyggðar á íbúðarbyggð hefur ekki farið fram

Í fyrsta lagi gerir Fagraland verulegar athugasemdir við að ekki hafi farið fram fullnægjandi mat á umhverfisáhrifum vegna nálægðar nýrra hesthúsalóða við nærliggjandi íbúðarbyggð á Dísastaðalandi í skipulagsferlinu og tekið tillit til þegar skipulagðrar íbúðarbyggðar á svæðinu.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að nýjar hesthúsalóðir verði um 25 m frá lóðum við Dísastaðaland og aðeins 28-39 m frá íbúðarhúsum (sbr. mynd 3 á bls. 16 í greinargerð). Slík nálægð á milli hesthúsabyggðar og íbúðarhúsnæðis er ekki ásættanleg fyrir íbúa og

getur auk þess vart talist ásættanleg í ljósi þeirra krafna sem eru gerðar til aðbúnaðar dýra og velferðar þeirra.

Ljóst er að nálægð hesthúsabyggðarinnar við íbúðarhúsnæði mun takmarka verulega lífsgæði þeirra íbúa sem festa kaup á íbúðarhúsnæði í Dísarstaðalandi vegna ónæðis, m.a. vegna lyktar og loftmengunar vegna mikillar nálægðar þessara svæða og reiðvegjar við lóðamörk, og muni því leiða til verulegrar skerðingar á söluverðmæti fyrirhugaðra íbúða á svæðinu.

Fagraland hefur þegar látið teikna upp og hanna íbúðarhúsnæði á fjölmörgum lóðum sem liggja sunnan við hina fyrirhuguðu hesthúsabyggð með tilheyrandi kostnaði. Í ljósi þess að ekkert lá fyrir um slíka nálægð hesthúsabyggðar og nýrra lóða við lóðamörkin þegar undirbúningur hófst er ljóst að forsendur hafa breyst verulega frá því lagt var stað í það verkefni.

Hönnun íbúðarhúsa í dag tekur mið af margvíslegum kröfum sem leiða af lögum og reglum en almennt eru þau hönnuð þannig að loftræstikerfi blása fersku lofti inn í íbúðir. Slík kerfi gera ekki ráð fyrir að íbúðirnar séu í mikilli nálægð við starfsemi sem fylgir mikil ólykt enda er slíkt ekki heimilt í íbúðarbyggð, hvort sem er í atvinnustarfsemi eða annarri starfsemi. Slík loftræstikrefi og síurnar í þeim ráða því ekki við lykt svo ljóst er að ólykt mun dælast inn í íbúðir á svæðinu, sérstaklega á heitum dögum. Þá hefur húsnæðið eðli máls samkvæmt ekki verið hannað með slíka nálægð í huga að öðru leyti, t.d. varðandi uppsetningu íbúða, auk þess sem takmörk eru á því að aðlaga íbúðarhúsnæði að hesthúsabyggð í þéttbýli með hliðsjón af þeim kröfum sem gerðar eru til slíks húsnæðis í dag. Slík landnotkun fer einfaldlega ekki saman í þeirri mynd sem fyrirhuguð er.

Sé litið til fyrirliggjandi skipulagsgagna telur félagið ljóst að fullnægjandi mat á umhverfisáhrifum hafi ekki farið fram á áhrifum hesthúsabyggðarinnar á íbúðarbyggð í skipulagsferlinu eða tekið tillit til þessarar nálægðar, eins og lög og reglur gera ráð fyrir.

Má í þessu sambandi minna á að í aðalskipulagi skal setja fram stefnu um landnotkun sem varðar m.a. blöndun byggðar. Þar þarf sérstaklega að gæta að búsetuhagsmunum íbúa svo sem með því að blanda ekki íbúðum við starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar, sbr. b-liður 2. mgr. gr. 4.3.1 skipulagsreglugerðar.

Þá er gerð sú krafa að í aðalskipulagi sé gerð grein fyrir hugsanlegum áhrifum landnotkunar á landnotkun aðliggjandi svæða svo sem vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar, mengunar eða hættu fyrir heilsu og öryggi almennings, sbr. gr. 4.5.1 skipulagsreglugerðar.

Ekki verður séð af skipulagsgögnum að nokkuð liggi fyrir um að slík skoðun eða að fullnægjandi mat hafi verið framkvæmt á fyrri stigum skipulagsvinnunnar. Meta hefði þurft með fullnægjandi hætti áhrifin við breytingar á deiliskipulagi áður en tillagan var auglýst. Hvorki í núgildandi skipulagi né deiliskipulagstillögunni liggur fyrir að lagt hafi verið fullnægjandi mat á umhverfisáhrif hesthúsabyggðarinnar á nærliggjandi íbúðarbyggð og tekið tillit til þeirra áhrifa við útfærslu skipulagstillögunnar.

Þegar skipulagsbreytingar eru gerðar ber að gæta að reglum sem gilda um umhverfismat áætlana, sbr. lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana og reglugerð nr. 1381/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Markmið umhverfismats áætlana er að meta tiltekin áhrif á umhverfið og nýta niðurstöður matsins til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum þeirra. Þær reglur gera þá kröfu að gerð sé grein fyrir umhverfisáhrifum fyrirhugaðrar áætlunar og starfsemi sem henni fylgir ásamt tillögum að mótvægisáðgerðum eftir því sem við á, sbr. meðal annars 10. tölul. 3. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana og 12. gr. sömu laga.

Með hliðsjón af eðli og umfangi þeirra breytinga sem lagðar eru til í deiliskipulagstillögunni er ljóst að nálægð hesthúsabyggðarinnar við íbúðarbyggð mun hafa veruleg áhrif á aðliggjandi íbúðabyggð.

Sveitarfélaginu er skylt að taka tillit til og meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði í skipulagsferlinu. Þannig er gert ráð fyrir að áætla skuli áhrif af m.a. umferð, hávaða, mengun og lykt, t.d. frá iðnaði og þauleldi o.fl. eftir atvikum í umhverfismati deiliskipulags, sbr. 3. mgr. gr. 5.4.1 skipulagsreglugerðar. Ef í ljós kemur að fyrirhugaðar framkvæmdir eða starfsemi geti haft neikvæð áhrif á umhverfið skal gera breytingar á deiliskipulagstillögunni til að draga úr neikvæðum áhrifum eða rökstyðja af hverju það er ekki gert, sbr. 5. mgr. sömu greinar skipulagsreglugerðar.

Samkvæmt upplýsingum í skipulagsgátt var lýsingu og kynningu tillögu á vinnslustigi sleppt. Þá verður ekki séð að málið hafi fengið nánari umfjöllun hvað þessi atriði varðar sé lítið til fundargerðar skipulags- og byggingarnefndar, dags. 25. janúar sl., og fundargerðar skipulagsnefndar, dags. 19. mars sl., en í því sambandi má minna á að skipulagsnefnd ber m.a. ábyrgð á umhverfismati skipulagsáætlana, sbr. gr. 2.3 skipulagsreglugerðar.

Með vísan til framangreinds telur Fagraland að ekki liggi fyrir að fullnægjandi mat hafi verið lagt á umhverfisáhrif hesthúsabyggðarinnar á íbúðarbyggð í aðdraganda þess að deiliskipulagstillagan var auglýst í samræmi við framangreindar reglur og þá rannsóknarskyldu sem hvílir á sveitarfélaginu, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Með hliðsjón af því telur félagið því að ekki séu skilyrði til að samþykkja tillöguna eins og hún liggur fyrir og málið þarf nist frekari skoðunar.

2.2 Skipulagsrök og réttmætar væntingar

Í öðru lagi telur Fagraland að ekki liggi fyrir fullnægjandi skipulagsrök fyrir skipulagstillögunni sem breyta núverandi deiliskipulagi og færa hesthúsabyggð nær íbúðarbyggð sem þegar er skipulögð auk þess sem félagið hafi ekki mátt gera ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum þegar lagt var af stað í það verkefni að skipuleggja íbúðarbyggð á nærliggjandi lóðum.

Má því til stuðnings benda á að samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036 („**aðalskipulagið**“) er svæðið sem auglýsingin lýtur að skilgreint sem Íþ2, þ.e. svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu, en þar undir getur t.a.m. fallið hesthúsabyggð, sbr. j-liður 2. mgr. gr. 6.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 („**skipulagsreglugerð**“).

Þrátt fyrir að svæðið sé skilgreint sem slíkt, liggur fyrir að síðasta heildarbreyting á hinu umrædda hestasvæði var gerð í ágúst 2005. Þegar deiliskipulag vegna Dísarstaða var útfært lá því ekki fyrir að fyrirhugað væri að gera breytingar á né stækka umrætt hesthúsasvæði þannig að það yrði stækkað til suðurs líkt og nú er stefnt að og hesthúsabyggðinni þrýst alveg upp að væntanlegri íbúðarbyggð. Fagraland gaf eftir umrætt land í skiptum fyrir annað, m.a. til að liðka til fyrir skipulagsvinnu á sínum tíma, en gat ekki órað fyrir að þetta sama land yrði síðan nýtt með þessum hætti og hesthúsabyggð þrýst upp að lóðamörkum við íbúðarbyggð eins og nú er gert ráð fyrir. Má í því sambandi til hliðsjónar benda á að Hæstiréttur hefur m.a. gengið út frá því að það feli í sér verulega vanefnd á samningi sveitarfélags ef gerðar eru breytingar á skipulagi nærliggjandi lands sem hafa áhrif á hagsmuni gagnaðila, sbr. *Hrd.* 222/2012. Þar var það talið sveitarfélagi til sakar að heimila atvinnustarfsemi á lóð við hlið lóðar sem eigendur máttu vænta að yrði í kyrrlátu umhverfi í skipulagðri íbúðarbyggð þegar samningur var gerður.

Þrátt fyrir að svæðið sé íþróttasvæði taldi félagið að tillit yrði tekið til hagsmuna íbúa og gætt að viðunandi fjarlægð milli þessara byggða. Þannig gat félagið ekki gert ráð fyrir lóðum hesthúsa í svo mikilli nálægð við íbúðarbyggð þegar hún var skipulögð enda á slík starfsemi ekki heima við hlið íbúðarbyggðar, hvort sem er út frá hagsmunum manna eða

dýra. Þrátt fyrir að hesthúsabyggð þekkist í þéttbýli er slíkt almennt staðsett í jaðri þéttbýlis og hefur víðast í öðrum sveitarfélögum verið lögð rík áhersla á að gæta að viðunandi fjarlægð milli slíkrar byggðar við íbúðarbyggðar í skipulagsvinnu enda ástæða til.

Að þessu sögðu, bendir Fagraland á að þrátt fyrir að aðalskipulag geri ráð fyrir að umrætt svæði sé íþróttasvæði er nálægð hesthúsalóðanna við íbúðarbyggð skv. deiliskipulagstillögunni slík að skylt hefði verið í skipulagsferlinu að leggja mat á möguleg umhverfisáhrif sem kunna að verða af stækkun hesthúsabyggðarinnar til suðurs líkt og stefnt er að samkvæmt deiliskipulagstillögunni.

Í þessu samhengi má minna á að skilmálar deiliskipulags eru bindandi. Þegar deiliskipulag liggur fyrir á nærliggjandi svæði geta lóðarhafar ekki vænst þess að deiliskipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga á lóðinni. Í framkvæmd hefur verið gengið út frá því að borgararnir eigi að geta treyst því að ekki sé ráðist í verulegar breytingar á deiliskipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Verði að gjalda varhug við því að breyta skipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa enda geti slíkt raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu sem deiliskipulagi er ætlað að hafa.

Í ljósi þeirrar miklu skerðingar sem verða á réttindum og hagsmunum Fagralands og íbúa nærliggjandi lóða verði tillagan samþykkt óbreytt er ljóst að hvorki liggja fyrir fullnægjandi skipulagsrök til að gera svo verulegar breytingar á gildandi deiliskipulagi og staðsetja hesthúsabyggðina í svo mikilli nálægð við íbúðarbyggð né hafi félagið mátt vænta þess að slíkar breytingar yrði gerðar þegar ráðist var í verkefnið að skipuleggja þar íbúðarbyggð.

2.3 Deiliskipulagstillagan er ekki í samræmi við meðalhófsreglu

Í þriðja lagi gerir Fagraland verulegar athugasemdir við útfærslu deiliskipulagstillögunnar og telur hana ekki í samræmi við meðalhófsreglu sem ber að fylgja við gerð skipulags eins og annarra ákvarðana sveitarfélagsins. Þannig áréttar félagið að það telur of langt gengið í stækkun hesthúsabyggðarinnar og gengið sé of nærri hagsmunum íbúa og lóðarhafa sunnan við hesthúsabyggðar sem þegar hefur verið skipulögð án þess að sýnt sé fram á að aðrir kostir séu tækir.

Eins og að framan greinir ber skipulagsvinnan ekki með sér að aðrir og e.t.v. vægari kostir hafi verið rannsakaðir og metnir í því skyni að tryggja að svæðið nýtist sem best án þess að hagsmunir íbúa á aðliggjandi lóðum fari forgörðum. Ljóst er að núverandi fjölgun lóða er ekki til þess fallin að mæta framtíðarþörfum hestamannafélagsins né íbúa sveitarfélagsins enda þrengt verulega að íbúum með fjölgun lóða við íbúðarbyggð í stað þess að huga að stefnumótun til framtíðar og finna hentugt land fyrir slíka starfsemi fjær íbúðarbyggð, eins og reyndin er í öðrum sveitarfélögum. Þannig er ljóst að í öðrum sveitarfélögum þar sem slíkt hefur komið til skoðunar hefur verið lögð megináhersla á að auka fjarlægð milli íbúðarbyggðar og hesthúsabyggðar með hagsmuni beggja að leiðarljósi. Félagið leyfir sér að benda á að sveitarfélagið á t.d. land austan Gaulverjabæjarveggar sem gæti hentað fyrir slíka starfsemi og haft minni neikvæð áhrif á aðra byggð en núverandi tillaga gerir ráð fyrir með tilliti til nálægðar og ekki síst öryggis.

Engir valkostir hafa aftur á móti verið settir fram vegna breytinganna og engar nothæfar upplýsingar eru aðgengilegar um áhrif af þeirri útfærslu sem valin hefur verið og er nú í auglýsingu. Félagið telur ljóst að mögulegt sé að nýta svæðið í tengslum við hesthúsabyggð án þess að nýtingin bitni svo verulega á aðliggjandi svæði og íbúðabyggð og skerði hagsmuni nærliggjandi lóðarhafa. Slíkt megi t.a.m. gera með þeim hætti að auka verulega fjarlægð á milli svæða í því skyni að draga verulega úr neikvæðum áhrifum sem leiðir af blöndun byggðanna.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er um að ræða nokkuð umfangsmikla stækkun hesthúsabyggðar til suðurs í átt að þegar skipulagðri íbúðarbyggð, eða stækkun sem nemur um 7 ha. Byggingarmagn hesthúsa á svæðinu hefur verið aukið verulega, en því til viðbótar er gert ráð fyrir tæplega 7.000 fm viðrunarhólfi og nokkrum reiðgerðum á svæðinu til viðbótar við það sem áður var. Þá er gert ráð fyrir lagningu nýs reiðstígs sem liggur meðfram hesthúsahverfinu í mikilli nálægð við íbúðarbyggðina og samhliða göngustíg sem liggur á svæðinu. Slík aukning hefur í för með sér verulega aukningu á umferð á svæðinu með tilheyrandi áhrif á íbúðarbyggð og öryggi.

Fyrir liggur að hesthúsasvæðið er nokkuð flatt – sem eykur líkur á áhrifum frá báðum byggðum hvor á aðra, t.d. vegna ryks sem þyrlast upp þegar hestamenn ríða út á malarstígum við íbúðarbyggðina, oft margir saman. Ekki þarf annað en að líta til núverandi reiðstíga til að sjá hversu mikil rykmengun er á þeim svæðum, ekki síst í þurrviðri. Ljóst er að slíkt hefur veruleg áhrif á loftgæði í íbúðarbyggð auk þess sem ryk og drulla sest á bíla á bílastæðum sem liggja alveg við stíginn og íbúðarhúsnæði og takmarka möguleika íbúa á að nýta útisvæði og hafa opna glugga. Aukin slysaætta getur myndast fyrir báða aðila að hafa stígana svo nálægt hvor öðrum, ekki síst með börn að leik í huga, og ekki forsvaranlegt að hafa útisvæði sem eru leiksvæði barna í svo mikilli nálægð við reiðstíga og hesthús.

Umhverfis núverandi hesthúsabyggð er þegar til staðar nokkuð skjólgóður gróður, nema til suðurs – en fyrirhuguð hesthús snúa einmitt í þá átt, í átt að íbúðarbyggð. Samkvæmt auglýsingunni er gert ráð fyrir að á milli svæðanna verði gróðurmön, en þó verður ekki séð af uppdrættinum að fyrirhugað gróðurbil sé umfangsmikið né til þess fallið að draga úr neikvæðum áhrifum á milli svæðanna tveggja í óbreyttri mynd. Samkvæmt tillögunni skal fyrirhuguð gróðurmön vera um 9-14 metrar. Það blasir við að sú fjarlægð er ekki fullnægjandi og ljóst að umfang hennar er ekki þess eðlis að það dragi með fullnægjandi hætti úr neikvæðum áhrifum af nálægð þessara byggða og þarf meira að koma til.

Í ljósi alls framangreinds, telur Fagraland grundvallaratriði að aðrir valkostir verði skoðaðir í framhaldinu við útfærslu og nýtingu svæðisins með það að markmiði að draga úr neikvæðum áhrifum af nálægð hesthúsabyggðar við íbúðarbyggð. Að lágmarki verði að ná markmiðum um að nýta svæðið með því að auka fjarlægð á milli byggðanna og draga úr neikvæðum áhrifum hestabyggðar á íbúðarbyggð, sér í lagi hvað varðar ryk, lykt og óþef sem er óhjákvæmilegur fylgifiskur slíks búfjárhalds og á ekki heima í mikilli nálægð við hefðbundna íbúðarbyggð.

Með aukinni fjarlægð væri einnig tekið á mögulegu ónæði sem verður af völdum íbúðarbyggðar á hesta í hesthúsabyggðinni en hávaði og umferð af mannavöldum getur þannig einnig haft neikvæð áhrif á hesta og þeirra velferð. Slíkt kann einnig að leiða til aukinnar slysaættu fyrir hestafólk. Leggja þarf áherslu á að stækka verulega hið græna svæði frá því sem nú er gert ráð fyrir til þess að taka á neikvæðum áhrifum deiliskipulagstillögunnar.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að hestagerði verði staðsett sunnan við hús beggja megin götu og er það samkvæmt tillögu sagt til að tryggja sól og skjól frá ríkjandi vindáttum. Þá liggja bæði viðrunarhólf og reiðgerði alveg við íbúðarbyggðina. Með öðrum orðum hestagerðin, viðrunarhólf og reiðgerði eru staðsett við íbúðarbyggðina í nokkurra metra fjarlægð frá lóðamörkum íbúðarhúsa auk reiðvegjar. Ekki verður séð að við ákvörðun um staðsetningu hafi verið tekið tillit til annarra þátta, eins og nálægðar við íbúðarbyggð.

Af þessu tilefni telur félagið rétt að nefna að ekki verður séð að þær tillögur sem lagðar eru til í greinargerð með deiliskipulagstillögunni um taðprær komi í veg fyrir ónæði og lykt sem hlýst af nálægðinni og staðsetningu hestagerða sem eru aðeins í nokkra metra fjarlægð frá íbúðarhúsum auk þess sem reiðvegur er við lóðamörk. Slíkar aðgerðir eru

einungis til málamynda þegar heildstætt er litið á áhrif tillögunnar á hagsmuni íbúa á svæðinu.

Fagraland telur því einnig nauðsynlegt að endurskoða legu hesthúsanna og hestagerðanna á lóðunum til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og auka fjarlægð milli byggðanna.

Félagið telur tilefni til að gera alvarlegar athugasemdir við fyrirkomulag og útfærslu deiliskipulagstillögunnar. Ekki einungis mun þessi útfærsla auka mjög ónæði, m.a. vegna lyktar, á nálæga íbúðarbyggð heldur verður ekki séð að lagt hafi verið mat á hvort önnur útfærsla sé tæk en að láta hestgerðin og reiðveg liggja nánast að lóðamörkum íbúðarbyggðar þar sem fyrirhugað er að hefja uppbyggingu vandaðra fjölbýlishúsa.

3. Hæfi til þátttöku í meðferð og afgreiðslu málsins

Til viðbótar við þau atriði sem að framan greinir telur Fagraland tilefni til að benda á að mikilvægt er að þeir kjörnu fulltrúar og starfsmenn sveitarfélagsins sem koma að málinu séu hæfir til að taka þátt í meðferð og afgreiðslu þess, sbr. 2. mgr. 20. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011.

Skipulagstillagan virðist vera unnin og sett fram af hálfu hestamannafélagsins Sleipni sem hefur sérstakra og verulegra hagsmuna að gæta af því að það fái framgang í óbreyttri mynd. Því er gerð athugasemd við að formaður skipulagsnefndar hafi tekið þátt í afgreiðslu þess á fyrri stigum enda er hann félagsmaður þar og hefur verið virkur og sýnilegur í starfi félagsins á undanförunum árum.

Tilgangur reglna um sérstakt hæfi starfsmanna í stjórnsýslu er almennt að draga úr hættu á að persónulegir hagsmunir þeirra sem koma að málinu hafi áhrif á niðurstöðu þess, með öðrum orðum að tryggja að þeir séu óhlutdrægir. Rétt er minna á að tilgangur hæfisreglna er ekki eingöngu að koma í veg fyrir að slík staða komi upp heldur einnig að auka traust aðila máls og almennings á störfum stjórnvalda og einstakra starfsmanna. Því skiptir máli hvernig málið horfið við út frá þeim sem eiga hagsmuna að gæta og almenningi.

Þrátt fyrir að um almennt skipulag á hesthúsasvæðinu sé að ræða er um sérstaka og verulega hagsmuni hestamannafélagsins að ræða þar sem gengið er langt í skerðingu á hagsmunum umbjóðanda okkar sem nærliggjandi lóðarhafa og væntanlegra íbúa á svæðinu með þeirri nálægð sem núverandi tillaga gerir ráð fyrir. Því blasir við að starfsmenn sveitarfélagsins og kjörnir fulltrúar sem eru aðilar í hestamannafélaginu og taka virkan þátt í starfi þess geta ekki talist óhlutdrægir út á við um leið og þeir eiga að hafa eftirlit með að málsmeðferð skipulagsins sé í samræmi við lög og reglur og gæta að hagsmunum annarra aðila og almennings.

Fagraland telur aðkomu formanns skipulagsnefndar ekki í samræmi við þessi sjónarmið og þær kröfur sem leiða af hæfisreglum sem gilda um störf starfsmanna og kjörinna fulltrúa sveitarfélagsins. Þá er aðkoma hans ekki til þess fallin að auka traust á meðferð sveitarfélagsins að málinu, ekki síst þar sem það vekur athygli að málið fékk enga skoðun af hálfu skipulagsnefndar þegar það kom þar til meðferðar 19. mars 2025 þrátt fyrir að tillagan fari gegn hagsmunum nærliggjandi lóðarhafa og íbúa til framtíðar.

4. Niðurlag

Með vísan til þess sem að framan er rakið gerir Fagraland verulegar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna og fer fram á að sveitarfélagið taki athugasemdir félagsins til nánari skoðunar og leiti leiða til að koma til móts við þær með hliðsjón af þeim hagsmunum sem félagið hefur af málinu og íbúar til framtíðar.

Fagraland telur ljóst að deiliskipulagstillagan muni hafa veruleg áhrif á hagsmuni og réttindi félagsins og þá verulega umfram það sem aðrir lóðarhafar í næsta nágrenni þurfa að þola

vegna mikillar nálægðar við hesthúsin. Komi til þess að deiliskipulagstillagan verði samþykkt í óbreyttri mynd, telur félagið ljóst að það muni þurfa að þola verulega skerðingu á söluandvirði og verðmæti fyrirhugaðra fasteigna sem verður ekki skert bótalaust.

Félagið minnir á að tilgangur auglýsingar á þessu stigi skipulagsferilsins hefur það að markmiði, í samræmi við þá þróun sem hefur orðið í umhverfissrétti síðustu ár, að rýmka möguleika almennings á að taka þátt í undirbúningi ákvarðana og koma á framfæri athugasemdum við hana á meðan á málsmeðferð stendur, sbr. c- og d-lið 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Er markmiðið þar m.a. að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi.

Félagið telur að gera verði meiri kröfur til sveitarfélagsins um fullnægjandi rannsókn, undirbúning og rökstuðning fyrir því að málefnalegt geti talist og í samræmi við meðalhóf að útfæra hesthúsabyggðina með þeim hætti sem liggur fyrir í tillögunni, bæði gagnvart hagsmunum félagsins og íbúa til framtíðar, ekki síst í því ljósi að nú er stefnt að vandaðri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis þar sem íbúar gera kröfur um heilnæmt og eftirsótt umhverfi. Í skipulagsgögnum er þannig lögð höfuðáhersla á að tillagan eigi að koma til móts við kröfur um bættan aðbúnað hesta og manna á slíkum svæðum. Þótt ekki sé gert lítið úr mikilvægi þess þá hefur í undirbúningsferlinu ekki verið tekið nægjanlegt tillit til hagsmuna nærliggjandi lóðarhafa og íbúa á svæðinu.

Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er óskað eftir því að sveitarfélagið taki athugasemdir félagsins til nánari skoðunar og leiti leiða til að ná markmiðum um að nýta svæðið með öðrum valkostum sem hafa minna tjón og skerðingu í för með sér fyrir félagið sem nærliggjandi lóðarhafa og íbúa til framtíðar - sem og að hugað verði að fullnægjandi mótvægisáðgerðum til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Slík ákvarðanatataka er auk þess til þess fallin að skapa betri sátt til framtíðar og draga úr líkum á að tillagan leiði til ágreinings bæði við skipulagsferlið og eftir að skipulagið kemur til framkvæmda vegna nálægðar við íbúðarbyggð. Þá er þess óskað að haft verði samráð við félagið um næstu skref í málinu. Félagið mun áskilja sér allan rétt til að gæta hagsmuna sinna í málinu verði af umræddum framkvæmdum.

Virðingarfyllt,

LOGOS lögmannsþjónusta



Maren Albertsdóttir lögmaður