

Sveitarfélagið Árborg
b.t. skipulagsfulltrúa

Sent rafrænt á: skipulag@arborg.is

Reykjavík, 26. júní 2026

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. 21. maí 2026 (2301178). Þar var félaginu tilkynnt um deiliskipulagstillögu í auglýsingu frá 13. maí til 26. júní 2026, sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er varðar svæði Hestamannafélagsins Sleipnis á Selfossi („**deiliskipulagstillagan**“), sbr. mál nr. 568/2026 í Skipulagsgáttinni.

Deiliskipulagstillagan byggir á eldri tillögu og skipulagi sem felld var úr gildi með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála („**ÚUA**“) hinn 21. apríl 2026 í máli nr. UUA2602017, á grundvelli kæru frá Fagralandi.

Í úrskurði ÚUA var byggt á því að greinargerð eldra deiliskipulags, dags. 21. mars 2025, fæli ekki í sér fullnægjandi umfjöllun um umhverfismat en í úrskurðinum segir:

Sökum þeirra áhrifa sem þó mun óneitanlega gæta á nálæga íbúðarbyggð [af hinu kærða deiliskipulagi] verður að fallast á það með kæranda að tilefni hefði verið til ítarlegri umfjöllunar um umhverfishrif deiliskipulagsins með tilliti til þátta eins og lyktar, ryk-myndunar, hljóðvistar, umferðarlaga og áhrifa á sjónræna þætti. Þrátt fyrir að flestum megi vera kunnugt að slíkra umhverfisáhrifa geti gætt af húsdýrahaldi og að hið umþætta deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag, leysir það ekki sveitarstjórn undan þeirri skyldu sinni að gera grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulags, eftir besta megni. Þar sem í greinargerð deiliskipulagsins er að mestu sneitt hjá því að fjalla um umhverfisáhrif ráðgerðar uppbyggingar með stækkun hesthúsahverfisins verður með vísan til þessa að fallast á kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar.

Í bókun bæjarstjórnar Árborgar um málið er vísað til þess að vegna úrskurðarins sé lögð fram ný tillaga að deiliskipulagi fyrir hesthúsasvæði Íþ2 á Selfossi „með uppfærðu mati á umhverfisáhrifum“ í greinargerð sem er dags. 29. apríl 2026 („**greinargerðin**“) sem var lögð fram um viku eftir að úrskurðurinn féll.

Fagraland gerir, eins og áður, alvarlegar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna enda telur félagið að ekki hafi verið bætt úr þeim annmörkum sem voru á málinu og leiddu til ógildingar fyrri ákvörðunar.

Sú málsmeðferð sveitarfélagsins að samþykkja skipulagið óbreytt með því einu að bæta við staðhæfingum í greinargerð þess efnis að umhverfisáhrif séu „óveruleg“ eða „jákvæð“ án þess að sýna fram á raunverulega rannsókn eða hlutlægt mat á umhverfisáhrifum, uppfyllir hvorki form- né efniskröfur sem leiða má af lögum.

2. Athugasemdir Fagralands

2.1 Ófullnægjandi mat á umhverfisáhrifum

Í fyrsta lagi hefur ekki verið bætt úr þeim verulegu annmörkum sem voru á umhverfismati við fyrri deiliskipulagstillögu og leiddu til ógildingar þeirrar ákvörðunar með úrskurði ÚUA.

Við samþykkt deiliskipulags hvílir rannsóknarskylda á sveitarfélaginu í samræmi við rannsóknarreglu stjórnsýsluréttar auk þess sem sveitarfélaginu ber að fylgja niðurstöðu ÚUA sem mælir fyrir um að slíkt umhverfismat skuli fara fram í samræmi við lög.

Samkvæmt 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 („**skipulagslög**“) skal við gerð skipulagsáætlana gera grein fyrir umhverfisáhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar, m.a. með samanburði þeirra valkosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar. Jafnframt ber að gæta ákvæða laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana eftir því sem við á hverju sinni.

Við mat á umhverfisáhrifum þarf að uppfylla kröfur 5.4.1 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 („**skipulagsreglugerð**“). Þar kemur m.a. fram að við gerð deiliskipulags skuli meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjón, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Ef í ljós kemur að fyrirhugaðar framkvæmdir eða starfsemi geta haft neikvæð áhrif á umhverfið er sveitarfélaginu skylt að gera breytingar á deiliskipulagstillögunni til að draga úr hinum neikvæðu áhrifum eða rökstyðja af hverju það er ekki gert.

Af framangreindum reglum leiðir að fortakslaus skylda hvílir á sveitarfélaginu að meta líkleg áhrif framkvæmdanna á aðliggjandi svæði, þar á meðal vegna hljóðvistar, loftgæða, mengunar og lyktar.

Í 4. kafla greinargerðarinnar hefur verið bætt við nýjum kafla undir fyrirsögninni: „Mat á umhverfisáhrifum“. Þar er þó í reynd ekki bætt úr þeim ágöllum sem voru á fyrra umhverfismati. Þrátt fyrir að þar sé settur inn nýr kafli þar sem fullyrt er að umhverfisáhrif séu óveruleg eða jákvæð þá jafngildir það ekki rannsókn eða mati á umhverfisáhrifum. Af gögnum málsins er því ljóst að ekkert raunverulegt mat hefur farið fram á þessum atriðum.

Lykt: Í greinargerðinni er lagt til grundvallar að áhrif lyktarmengunar séu óveruleg og jafnvel jákvæð miðað við núverandi aðstæður þar sem strangari skilmálar séu settir um taðþrær en verið hefur.

Í þessu samhengi er vert að benda á að í úrskurði ÚUA er sérstaklega vísað til þess að vegna ríkjandi vindáttar úr norðri eða norðaustri, með vísan til umhverfismatsskýrslu frá 10. mars 2020 með gildandi aðalskipulagi Árborgar, er talið að íbúðarbyggð beint suður af deiliskipulagssvæðinu sé nokkuð útsett fyrir loftbornum áhrifum af starfsemi sem þar fer fram.

Í samræmi við þetta kemur í greinargerðinni fram að ríkjandi vindáttir séu að jafnaði úr norðri og norðaustri, þ.e. frá hesthúsasvæðinu og yfir nærliggjandi byggð.

Samkvæmt þessu er ljóst að ríkjandi vindáttir eru með þeim hætti að mikil lykt mun berast yfir lóðir og inn í íbúðir á Dísarstaðalandi með tilheyrandi áhrifum á íbúa. Þrátt fyrir þetta er niðurstaðan sú að lyktarmengun sé óveruleg eða jákvæð. Þessi niðurstaða gengur því beinlínis gegn þeim gögnum sem eru lögð eru til grundvallar aðalskipulagi sveitarfélagsins sjálfs.

Með deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir nýjum hesthúsalóðum í 25 m fjarlægð frá þegar skipulögðum lóðum við Dísarstaðaland og aðeins 28-39 m frá íbúðarhúsum (sbr. mynd 3 á bls. 16 í greinargerð). Ekki verður séð að nokkur greining hafi átt sér stað, t.d. að dreifingarlíkön liggi fyrir eða vindmæligögn, sem geti stutt þá niðurstöðu að lyktarmengun sé óveruleg eða jákvæð.

Fagraland vill árétta fyrri athugasemdir þar sem bent var á að félagið hefur þegar látið teikna upp og hanna íbúðarhúsnæði á fjölmörgum lóðum sem liggja sunnan við hina fyrirhuguðu hesthúsabyggð með tilheyrandi kostnaði og samkvæmt staðfestu deiliskipulagi. 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.

Fullyrðingar í greinargerð um að áhrif lyktarmengunar séu óveruleg eða jákvæð eru hvorki byggð á fullnægjandi rannsókn eða mati né fyrirbyggjandi gögnum um ríkjandi vindáttir og því ekki í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga og gr. 5.4.1 skipulagsreglugerðar.

Rykmyndun: Í greinargerðinni kemur fram að nýr reiðstígur sé fyrirhugaður innan við jarðvegsmön meðfram suðurmörkum skipulagssvæðisins og að áhrif rykmyndunar sé jákvæð miðað við núverandi aðstæður.

Fagraland gerir verulegar athugasemdir við þá niðurstöðu umhverfismatsins að það feli í sér jákvæð áhrif miðað við núverandi aðstæður að staðsetja nýjan malarreiðstíg alveg upp við íbúðarbyggð í Dísarstaðalandi. Jafnvel þótt reynt sé að draga úr áhrifum með jarðvegsmön þá er nálægðin slík að áhrif reiðstígsins getur ekki talist vera jákvæð áhrif miðað við núverandi umhverfi þar sem enginn reiðstígur er fyrir. Forsendur að baki þessari fullyrðingu eru því augljóslega rangar og standast ekki skoðun.

Hljóðvist: Áhrif á hljóðvist eru talin óveruleg í greinargerðinni.

Við mat hljóðvist er einungis gengið út frá því að hljóð verði mest áberandi við stærri viðburði og aðeins lagt mat á hávaða sem mun berast frá deiliskipulagssvæðinu yfir á íbúðarbyggð. Aftur á móti er ekki minnst á þann hávaða sem berst frá slíkri byggð almennt, t.d. snemma morguns sem hefur veruleg áhrif á kyrrð í íbúðarbyggð.

Þá er ekki lagt mat á hljóðmengun sem mun stafa frá fyrirhugaðri mörg hundruð manna íbúðarbyggð á hesthúsabyggð. Augljóst er að ýmiss konar hávaði berast frá stórrí íbúðarbyggð, bæði almennt og við sérstök tilefni, t.a.m. hátíðarhalda eins og áramóta þar sem venja er að sprengja flugelda. Slík hljóðmengun kann að hafa verulegar afleiðingar í för með sér fyrir t.d. reiðmenn sem eru í útreiðatúr á reiðstíg og þar með öryggi.

Við mat á umhverfisáhrifum liggur því ekki fyrir að tekið hafi verið nægjanlegt tillit til áhrifa vegna hljóðvistar, bæði hávaða sem mun stafa almennt frá hesthúsabyggðinni á íbúðarbyggð og svo öfugt í ljósi dýravelferðar og öryggis.

Umferðarálag: Áhrif á umferð eru sögð óveruleg í greinargerðinni.

Í kafla 4.4. greinargerðarinnar er vísað til þess að mikilvægt sé að frágangur íbúðarbyggðar sunnan þess sé til fyrirmyndar, svo ekki skapist ónæði fyrir riðandi umferð. Hér virðist gengið út frá þeirri forsendu að íbúðarbyggð sem þegar hefur verið skipulögð þurfi að taka

sérstakt tillit til ríðandi umferðar sem muni liggja alveg upp að fyrirhugaðri íbúðarbyggð samkvæmt deiliskipulagstillögunni.

Fagraland vill benda á að sú fjarlægð sem gert er ráð fyrir er ákveðin af hálfu sveitarfélagsins en ekki félagsins. Við gerð deiliskipulagsins í Dísarstaðalandinu var ekki gengið út frá því að reiðstígur kynni að vera staðsettur alveg upp við íbúðarbyggð. Af þessari athugasemd verður ekki annað ráðið en að Árborg telji að fjarlægð á milli íbúðarbyggðar og hesthúsabyggðar sé of lítil.

Sú afstaða endurspeglar einnig þá afstöðu sveitarfélagsins sem kom fram í svörum þess við athugasemdum við fyrri deiliskipulagstillögu, dags. 7. október 2025.

- Í kafla 2.1 kemur þar fram að því sé „fagnað mjög að uppbyggingaraðilar Fagralands telji að auka þurfi fjarlægð íbúðarlóða og hesthúsalóða“. Því var lagt til í svörunum að gilt deiliskipulag myndi víkja og skipulagðar lóðir innan íbúðarsvæðisins fluttar fjær mörkum hesthúsasvæðisins.
- Í 3. kafla sömu svara segir jafnframt að skoða megi „skoða hvort þörf sé á eins mikilli uppbyggingu og lögð er fyrir og hvort fækka megi lóðum“ en gæta þurfi „meðalhófs“ og taka land beggja megin markanna fyrir manir og gróður.

Eins og sveitarfélaginu er kunnugt eru engar heimildir til að leggja til breytingar á gildu skipulagi í svörum við athugasemdum vegna annars skipulags og óljóst við hvað er átt í þessu sambandi. Óháð því, þá felst í þessum svörum sú afstaða að nálægð milli hesthúsabyggðar og íbúðarbyggðar sé of mikil í þeirri tillögu sem nú er lögð fram óbreytt. Við þær aðstæður hvílir sú skylda á Árborg að kann aðra kosti við útfærslu skipulagsins til að lágmarka áhrif af hesthúsabyggðinni í ljósi þess að skipulag fyrir íbúðarhverfið hefur þegar verið samþykkt. Þeirri ábyrgð verður ekki varpað á eigendur íbúða sem þegar hafa hafið framkvæmdir á grundvelli gildandi skipulags og samnings við sveitarfélagið.

Með vísan til framangreinds byggjast forsendur mats á umferðarálagi því á rangri forsendu enda ber sveitarfélaginu við gerð deiliskipulags að gæta að þeirri byggð sem þegar er fyrir á svæðinu, sbr. gr. 5.3.1 skipulagsreglugerðar.

Samantekt:

Af lestri umhverfismats í greinargerðinni er ljóst að ekki er tekið nægjanlegt tillit til þeirrar staðreyndar að deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir nýjum hesthúsalóðum í 25 m fjarlægð frá lóðum við Dísarstaðaland, aðeins 28-39 m fjarlægð frá íbúðarhúsum, og 13 m fjarlægð í reiðstíg. Þannig er verið að stækka hesthúsabyggðina umtalsvert á svæði þar sem áður stóð autt. Jafnvel þótt að aðalskipulagið geri ráð fyrir stækkun hesthúsabyggðarinnar þá þarf mat á umhverfisáhrifum og útfærsla nýrrar hesthúsabyggðar að taka tillit til núverandi aðstæðna á svæðinu og nálægð við íbúðarbyggð, eins og ÚUA lagði áherslu á í úrskurði sínum.

Það á ekki síst við þar sem slíkt mat fór ekki fram við gerð aðalskipulags. Í þeim efnum má minna á skyldur sem hvíldur á sveitarfélaginu við gerð aðalskipulags að gæta að blöndun byggðar. Samkvæmt b-lið 2. mgr. gr. 4.3.1 skipulagsreglugerðar skal gæta sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa við blöndun íbúða við aðra landnotkun, svo sem með því að blanda ekki íbúðum við starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Þá má þessu til stuðnings auk benda á að í úrskurði ÚUA í máli nr. 131/2012 (*Ásar minkabú*) var deiliskipulag fellt úr gildi þar sem sveitarstjórn hafði ekki aflað álits sérfróðs óháðs aðila um grenndaráhrif þar sem uppi voru skiptar skoðanir og álitaefni um umhverfisáhrif vegna minkabús og að ekki hefði verið lagt mat á hvort hægt væri að finna því aðra staðsetningu með minni neikvæðum áhrifum á land nágranna.

2.2 Alþjóðleg viðmið, vísindalegar rannsóknir og rannsóknarskylda sveitarfélagsins

Þrátt fyrir að ekki sé mælt fyrir um tiltekin fjarlægðarmörk í lögum og reglum milli hesthúsabyggðar og íbúðarbyggðar hvíla ríkar skyldur á sveitarfélaginu að framkvæma fullnægjandi mat á umhverfisáhrifum við slíkar aðstæður, og ef fram koma athugasemdir að rannsaka þær. Sambærilegar reglur gilda á Norðurlöndum þar sem löggjöf á sviði umhverfisréttar er byggð á innleiðingu sömu Evrópureglna og hér á landi.

Fagraland bendir á að alþjóðlegar, vísindalegar rannsóknir liggja fyrir um umhverfisáhrif dýrahalds eins og hesthúsabyggðar í nágrenni við íbúðarbyggð. Slíkar rannsóknir liggja t.d. fyrir á Norðurlöndum og eru lagðar til grundvallar ákvörðunum stjórnvalda og dómstóla þar við mat á viðunandi fjarlægð milli dýrahalds og íbúðarbyggðar.

Í Svíþjóð hafa til að mynda verið gerðar ítarlegar rannsóknir um áhrif hesthúsabyggðar í nálægð við íbúðarbyggð þar sem fyrir liggur að margvísleg neikvæð áhrif eru af slíkri byggð á íbúðarbyggð. Má þar t.d. nefna:

- Dreifingu ofnæmisvaka í lofti, slíkir ofnæmisvaldar dreifast hratt en rannsóknir sýna að þeir minnki verulega við 50-100 m frá hestunum. Slíkir ofnæmisvaldar hafa veruleg áhrif á heilsu fólks, ekki síst þeirra sem viðkvæmir eru og búa innan 50-100 m fjarlægðarmarka.
- Lyktarmengun sem er talin meðal þeirra þátta sem hafa hvað neikvæðustu áhrifin á íbúðarbyggð. Sýnt hefur verið fram á að slík lykt af fóðri, taði og moði finnst í töluverðri fjarlægð frá hesthúsum, þótt landslag og vindáttir hafi þar áhrif.
- Ágang flugna, skordýra og meindýra sem sækja í hesta og hesthús og dreifa sér í nálæga íbúðarbyggð með tilheyrandi ónæði og neikvæðum áhrifum á heilsusamlegt umhverfi.
- Rykmengun, bæði frá hesthúsum og reiðstígum sem getur dreifst yfir nærliggjandi byggð og valdið öndunarfærtruflunum, sérstaklega hjá börnum og eldra fólki og óþægindum og óþrifnaði í íbúðarbyggð.
- Hávaða, einkum snemma morguns frá dýrum; og
- Sjónræna truflun en hesthús, girðingar, taðhaugar og reiðbrautir geta haft neikvæð áhrif á upplifun íbúa af nærumhverfi sínu.

Slíkar vísindalegar rannsóknir hafa leitt til þess að sænska lýðheilsustofnunin (Folkhälsomyndigheten) hefur miðað við 200 m lágmarks verndarsvæði í kringum slíkt dýrahald í opinberum leiðbeiningum sínum. Af hálfu sænskra stjórnvalda hefur því verið gengið út frá því að lágmarksfjarlægð milli hesthúss (eða gerðis) og íbúðarbyggðar sem ekki tengist hesthúsabyggð eða búskap skuli vera 200 metrar. Ef fjarlægðin eigi að vera minni þá þurfi að gera mjög strangar og sértækar kröfur um lyktarútreikninga, flugnavarnir, rannsóknir á vindáttum og taðþrær.

Af hálfu Boverket í Svíþjóð, sem er sambærileg stofnun og Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun hér á landi, hefur verið tekin saman ítarleg skýrsla þar sem sett eru fram viðmið um fjarlægðarmörk milli dýrahalds og íbúðarbyggðar með vísan til slíkra vísindalegra rannsókna, m.a. í ljósi þess hvernig ofnæmisvaldar, lykt og ryk frá dýrahaldi berst í vindi. Samkvæmt viðmiðum stofnunarinnar skal 200 m fjarlægð notuð sem faglegur útgangspunktur við alla skipulagsgerð og nýbyggingar. Ef eigi að fara undir þau

fjarlægðarmörk verði að framkvæma ítarlega rannsókn í hverju og einu máli í ljósi þeirrar vitneskju sem liggur fyrir um umhverfisáhrif slíks dýrahalds í nálægð við íbúðabyggð.¹

Með hliðsjón af framangreindu hafa skipulagsáætlanir ítrekað verið felldar úr gildi af dómstólum í Svíþjóð þar sem fjarlægð milli dýrahalds, eins og hesthúsabyggðar, og íbúðarbyggðar er minni en 100-200 metrar, þ.e. þegar ekki hefur verið talið sýnt fram á að hægt sé að útiloka heilsuspillandi áhrif eða lyktarmengun við svo mikla nálægð, sbr. t.d. dóm [MÖD í mál nr. P 12198-21 frá 17. október 2022](#). Þar var skipulag hesthúsasvæðis felld úr gildi vegna þess að fjarlægðin uppfyllti ekki 100-200 m fjarlægðarmörk og ekki talið að sýnt hefði verið fram á með sérstökum rannsóknum að hægt væri að útiloka heilsuspillandi eða lyktarmengun af hesthúsabyggð í svo mikilli nálægð.

Mikilvægt er að hafa í huga að þessi viðmið um 100-200 m styðjast ekki við fjarlægðar-takmarkanir í lögum eða reglum - heldur eru reglurnar þar eins og reglur hér á landi að því leyti að fullnægjandi mat þarf að fara fram á umhverfisáhrifum í hverju og einu máli og þar með grenndaráhrif. Framkvæmdin sem tekur mið af 200 m fjarlægð styðst aftur á móti við viðurkenndar vísindalegar rannsóknir um áhrif slíks dýrahalds á heilsu fólks og heilnæmt umhverfi sem sænsk stjórnvöld hafa lagt til grundvallar. Þau rök og rannsóknir eiga með sama hætti við hér á landi og sýna fram á mikilvægi þess að fullnægjandi umhverfismat fari fram í slíkum tilvikum.

Eins og lagt var til grundvallar í úrskurði ÚUA sem felldi hið fyrra deiliskipulag úr gildi þá liggur fyrir að umhverfisáhrifa gæti af húsdýrahaldi og því leysir það sveitarfélagið ekki undan því að meta grenndaráhrif þótt deiliskipulagið sé í samræmi við aðalskipulag.

Með vísan til framangreinds telur Fagraland að ekki hafi verið sýnt fram á að fullnægjandi umhverfismat hafa farið fram á deiliskipulagstillögunni í ljósi þeirra neikvæðu umhverfis-áhrifa sem slík hesthúsabyggð hefur á íbúðarbyggð og þeirrar nálægðar sem tillagan gerir ráð fyrir.

Félagið leggur því, eins og áður, áherslu á mikilvægi þess að byggðin verði útfærð með tilliti til íbúa sveitarfélagsins og í meiri sátt við þá sem verða fyrir grenndaráhrifum af fyrirhuguðum breytingum til að takmarka neikvæð umhverfisáhrif eins og kostur er.

2.3 Ófullnægjandi valkostagreining og samanburður valkosta

Í öðru lagi telur Fagraland að sú valkostagreining og samanburður valkosta sem fram kemur í greinargerð er fylgdi deiliskipulagstillögunni sé haldin verulegum annmörkum.

Samkvæmt skipulagslögum og lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana er fortakslaus skylda að gera grein fyrir samanburði raunhæfra valkosta sem koma til greina, þar á meðal núllkosti.

Tilgangur mats á mismunandi valkostum er einkum að sá sem ber ábyrgð á matinu velti fyrir sér raunhæfum valkostum og mótvægisáðgerðum í þeim tilgangi að draga úr umhverfisáhrifum og er samanburður umhverfisáhrifa raunhæfra valkosta höfuðatriði við mat á umhverfisáhrifum. Þá geta rökstuddar athugasemdir sem lúta að valkostamati leitt til þess að framkvæmdaraðila sé rétt eða skylt í ferli umhverfismats að fjölga valkostum eða bæta úr lýsingu á þeim, sbr. *úrskurð ÚUA í máli nr. 23/2023 (Ásvellir)*.

¹ Sjá Boverket. 2011. *Regeringsuppdrag. Rapport 2011:6: Vägledning för planering för och invid djurhållning*. sjá [hlekk](#).

Í kafla 4.6 í greinargerðinni er vísað til þess að á vinnslustigi deiliskipulagstillögunnar hafi verið unnið með stækkun hesthúsasvæðisins eins og aðalskipulagið gerir ráð fyrir en ekki unnið með valkostagreiningu um stækkun svæðisins sem slíka.

Í greinargerð með aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 er vísað til hesthúsasvæðisins sem íþróttasvæðis sem væri byggt að hluta, en tækifæri væru til frekari uppbyggingar innan þess. Efnismeiri lýsing, greining eða umfjöllun um áhrif og umfangs mögulegrar stækkunar hesthúsasvæðisins var þó hvergi að finna þar.

Í umhverfismatsskýrslu aðalskipulags Árborgar 2020-2036 var jafnframt hvergi fjallað um hesthúsasvæðið með sérstökum hætti eða lagt mat á möguleg áhrif þess ef svæðið yrði síðar fullnýtt eins og deiliskipulagstillagan ber með sér. Í aðalskipulaginu var þannig einvörðungu að finna mjög almenna umfjöllun um hesthúsasvæðið án þess að mat hafi verið lagt á áhrif þess á nærliggjandi byggðir eða umhverfið.

Í greinargerðinni er fylgdi deiliskipulagstillögunni er að finna umfjöllun um valkostagreiningu þar sem einungis eru bornir saman tveir kostir, annars vegar valkostur A – Núllkostur (óbreytt ástand) og hins vegar valkostur B – Uppbygging samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Jafnframt er vísað með óskýrum hætti til þess að aðrir kostir hafi verið skoðaðir án frekari umfjöllunar heldur var látið duga að vísa til þess að áhrif þessara kosta yrðu að mati sveitarfélagsins svipuð fyrir nærliggjandi byggð og deiliskipulagstillagan. Þannig liggur ekkert fyrir hvort aðrir kostir hafi í reynd verið skoðaðir, raunverulegt umfang þeirra eða hvort áhrif voru jákvæð eða neikvæð.

Af skýringum í greinargerðinni má álykta að engin raunveruleg valkostagreining eða samanburður valkosta raunhæfra framkvæmdarkosta hafi farið fram. Sú krafa sem er gerð í þessu sambandi um rannsókn á raunhæfum valkostum og áhrifum þeirra er samt sem áður mun meiri þegar aðalskipulag veitir jafn víðtækt svigrúm eins og aðalskipulag Árborgar gerir.

Fagraland leggur áherslu á að margar athugasemdir hafa borist sveitarfélaginu í tengslum við deiliskipulagstillöguna sem er óbreytt frá eldri tillögu, bæði frá Fagralandi og öðrum hagsmunaaðilum. Meðal annars hefur verið bent á að þessi útfærsla á hesthúsasvæðinu muni auka óþarflega ónæði þar sem hestgerðin snúa í átt að fyrirhugaðri íbúðarbyggð og liggi óþarflega nálægt lóðarmörkum.

Vegna þessara athugasemda er Árborg bæði rétt og skylt að kanna aðrar útfærslur og valkosti við stækkun hesthúsabyggðarinnar með því að markmiði að áhrifasvæði þess muni raska sem minnst hagsmunum annarra í samræmi við meðalhófssjónarmið. Það hefur ekki verið gert.

Að lágmarki verður að mati félagsins 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 og knapa á reiðstígum en hávaði og umferð af mannavöldum getur þannig einnig haft neikvæð áhrif á hesta og þeirra velferð. Slíkt kann einnig að leiða til aukinnar slysaþættu 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.

Með vísan til framangreinds telur Fagraland að ekki liggi fyrir að fullnægjandi valkostagreining og samanburður valkosta í greinargerðinni, einkum með hliðsjón af þeim athugasemdum sem fram hafa komið og rannsóknarskyldu sem hvílir á sveitarfélaginu,

sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga 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 þarfnist frekari skoðunar.

3. Niðurlag

Með vísan til þess sem að framan er rakið gerir Fagraland verulegar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna sem er lögð fram óbreytt frá fyrri tillögu sem var felld úr gildi.

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, eins og sveitarfélaginu er skylt að gera.

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 í íbúðarbyggð með um 300 íbúðir sem verður ekki skert bótalaust. Vill félagið minna á að samkvæmt 2. mgr. 51. gr. skipulagslaga ber Árborg hlutlæga bótaábyrgð ef skipulag leiðir til þess að verðmæti fasteigna skerðist verulega.

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 útfærslum sem hafa minna tjón og skerðingu í för með sér fyrir félagið sem nærliggjandi lóðarhafa og íbúa sveitarfélagsins til framtíðar. Með nánari útfærslu og meiri fjarlægð væri þannig hægt að huga 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 og álitaefna, bæði við skipulagsferlið og eftir að skipulagið kemur til framkvæmda, vegna nálægðar við íbúðabyggð.

Virðingarfyllt,

LOGOS lögmannspjónusta

Maren Albertsdóttir lögmaður