



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 3  
150 Reykjavík

Reykjavík, 27. desember 2022

## KÆRA

### Kærandi:

Heimahönnun ehf., kt. 461200-2220, Lækjarvaði 9, Reykjavík, en fyrirsvarsmaður kæranda er **Pyrí Rut Gunnarsdóttir**, kt. 220374-5729, sama stað.

### Kæruefni:

Deiliskipulagsbreyting vegna lóðarinnar Kerhraun C88 (Hraunborg C88) í Grímsness- og Grafningshreppi, landnúmer 197677, sem staðfest var í sveitarstjórn sveitarfélagsins þann 5. október 2022 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. nóvember 2022.

### Kæruheimild:

Um kæruheimild vísar kærandi til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. og lög nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

### Fyrirsvar:

**Marteinn Másson**, hrl., Lágmúla 7, Reykjavík, rekur kærumál þetta fyrir hönd kæranda.

### Kröfugerð:

Kærandi krefst þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Þá krefst kærandi þess að með úrskurði samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 verði framkvæmdir á lóð Kerhrauns C88 samkvæmt útgefnu byggingarleyfi stöðvaðar til bráðabirgða. Til vara er þess krafist að úrskurðarnefndin fresti réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar, samkvæmt 3. mgr. 5. gr. laganna.

### Málsatvik:

Frá sjónarhóli kæranda eru atvik málsins þessi helst:

Sumarhúsalóðir við göturnar Hraunlund og Hraunborg í Kerhrauni við Seyðishóla í Grímsness- og Grafningshreppi eru að jafnaði um hálfur hektari að flatarmáli og innan hverrar lóðar var byggingarreitur er takmarkaði heimildir lóðarhafa til staðsetningar sumarhúsa.

Eigandi lóðarinnar Kerhraun C88 (landnúmer 197677) hóf framkvæmdir á lóðinni haustið 2020, að því er virðist án þess að hafa aflað sér byggingarleyfis. Framkvæmdirnar fólust í greftri á grunni undir fyrirhugað sumarhús á lóðinni, en við nánari skoðun kæranda kom í ljós að grunnurinn var tekinn töluvert utan við heimilaðan byggingarreit á lóðinni. Þá breytti lóðarhafinn innkeyrslu á lóðina og lagði raunar innkeyrsluna yfir land kæranda. Kærandi vakti athygli byggingar- og skipulagsyfirvalda á málinu og fór fram á stöðvun framkvæmda, þannig að lóðarhafanum yrði gert að haga framkvæmdum og byggingaráformum sínum innan þeirra marka sem lögð voru í deiliskipulagi fyrir svæðið.

Lóðarhafinn leitaði fyrst samþykkis kæranda fyrir þeim breytingum sem hann vildi gera á staðsetningu innkeyrslu og bílastæða og staðsetningu sumarhússins. Kærandi hafnaði þeirri málaleitan. Lóðarhafinn leitaði þá til skipulagsyfirvalda og fór fram á breytingu á deiliskipulagi svæðsins, þar sem innkeyrsla á lóð hans og bílastæði, svo og byggingarreitur, yrðu færð til á þann hátt að hann þyrfti ekki að moka ofan í grunninn og færa hússtæðið inn fyrir byggingarreitinn.

Skipulagsyfirvöld sveitarfélagsins ákváðu að grenndarkynna tillögu að breytingu á deiliskipulaginu, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010. Fengu kærandi og lóðarhafar einnar lóðar til send gögnin í grenndarkynningunni þann 23. ágúst 2022. Drögin að breytingu skipulagsins fólu í sér að innkeyrsla og bílastæði fyrir lóðina Kerhraun C88 yrðu færð frá norðurjaðri lóðarinnar, við Hraunborg, og austur fyrir hana, við Hraunlund. Þá var gert ráð fyrir að syðsti hluti byggingarreits á lóðinni myndi breikka um tæplega 10 metra og þannig liggja til muna nær lóðamörkum Kerhrauns C88 og Kerhrauns C89, sem er lóð kæranda.

Kærandi mótmælti fyrirhuguðum breytingum þann 13. september 2022. Að því er varðaði stækkun byggingarreitsins taldi kærandi að sú breyting fæli í sér að hægt yrði að byggja nær lóðarmörkum en deiliskipulagið segði til um og að það myndi þar af leiðandi þrengja að kæranda. Kærandi benti á að lóðarhafi Kerhrauns C88 hefði þegar lagt veg og bílastæði við lóðamörkin, sett þar púða og slegið upp fyrir sökklum fyrir utan byggingarreitinn. Að auki hefði lóðarhafinn lagt veg yfir hornið á lóð kæranda. Kærandi minnti á að um væri að ræða sumarhúsahverfi, þar sem fólk sæktist eftir friði og ró og góðu rými.

Á fundi skipulagsnefndar þann 27. september 2022 var málið tekið fyrir, að lokinni grenndarkynningunni. Nefndin mæltist til þess að sveitarstjórnin tæki tillit til athugasemda vegna áforma um breytingu á aðkomu inn á lóðina. Þá taldi nefndin að hagsmunir nágretta skertust að engu hvað varðaði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn, umfram þágildandi heimildir skipulags, þó svo byggingarreitur yrði skilgreindur í 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum, sbr. grein 5.3.2.12 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013. Mæltist nefndin til þess að sá hluti deiliskipulagsbreytingarinnar yrði samþykktur eftir auglýsingu.

Á fundi sveitarstjórnar Grímsness- og Grafningsshrepps þann 5. október 2022 var fallist á tillögu skipulagsnefndar um að synja um breytta aðkomu á lóðina, svo og var fallist á stækkun byggingarreitsins. Voru notuð sömu rök í afgreiðslu sveitarstjórnar og fram höfðu komið í afgreiðslu skipulagsnefndar.

#### **Málsástæður:**

Kröfugerð kæranda byggist m.a. á eftirgreindum málsástæðum:

1. Kærandi er ósammála því mati skipulagsnefndar og sveitarstjórnar, að tilfærsla á byggingarreitnum skerði ekki hagsmuni kæranda að því er varðar landnotkun, útsýni eða innsýn. Kærandi bendir á að lóðarhafinn ætlar sér að byggja sumarhús sitt um 10 metrum nær lóðinni nr. C89 en áður var heimilt. Á tiltölulega litlum lóðum skiptir hver metri máli að því er varðar nálægð húsa og áhrif sem hún hefur, og 10 metrar skipta mjög miklu máli fyrir nágretta, í þessu tilviki kæranda. Kærandi heldur því fram að staðsetning sumarhúss í suðausturhorni lóðarinnar nr. C88, um 10 metrum nær lóðinni nr. C89 en upphaflega var ráðgert, muni hafa umtalsverð áhrif á nýtingu og rýmistilfinningu kæranda á sinni lóð, áhrif sem hann á ekki að þurfa að þola í ljósi upprunalegs deiliskipulags.

2. Kæranda er ekki kunnugt um það hvort byggingarfulltrúi hafi af vanrækslu útsett hús á lóðinni nr. C88 þar sem grunnur þess var grafinn fyrir útgáfu byggingarleyfis, eða hvort eigandi þeirrar lóðar hafi virt að vettugi fyrir mæli byggingarfulltrúa eða grafið grunninn án vitneskju byggingarfulltrúa. Kærandi telur nauðsynlegt að þetta verði upplýst við meðferð málsins hjá úrskurðarnefndinni.

Hafi byggingarfulltrúi gert mistök við útsetningu hússins og staðsett það langt fyrir utan upphaflega byggingarreitinn telur kærandi að ekki sé við hæfi að samþykkja slík mistök með því að annað stjórnvald sveitarfélagsins samþykki deiliskipulagstillögu sem felur í sér að lögð er blessun yfir slík mistök. Hið sama á við ef lóðarhafinn fór ekki eftir fyrir mælum byggingarfulltrúa um staðsetningu hússins. Kærandi telur að í hvorugu tilvikinu eigi hagsmunir hans af því að upphaflegur byggingarreitur verði látinn gilda, séu látnir víkja fyrir ólögætum aðgerðum lóðarhafans.

3. Skipulagsyfirkvöld ákváðu að grenndarkynna deiliskipulagstillöguna samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, í stað þess að auglýsa hana samkvæmt 40. gr. laganna. Kærandi telur að tillagan hafi víðtækara gildi en eingöngu fyrir sig og lóðarhafa Kerhrauns C101. Hið breytta deiliskipulag, þ.e. stækkun og tilfærsla byggingarreitsins á lóðinni nr. C88, felur í sér fordæmi fyrir aðra lóðarhafa á svæðinu og vafalaust eru þar margir sem vilja ekki fá byggingarreiti á aðliggjandi lóðum nær húsum sínum en upphaflega deiliskipulagið sagði til um. Kærandi telur því nauðsynlegt að deiliskipulagstillagan verði kynnt á þann hátt sem meginreglan er samkvæmt 1. mgr. 43. gr., sbr. 40. gr. skipulagslaga.

4. Kröfu um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða styður kærandi með þeim rökum að lóðarhafi Kerhrauns C88 er búinn að grafa grunn og líklega að slá upp fyrir sökklum. Veruleg hættu sé á að hann haldi áfram ó- eða illaflugkræfum steypuframkvæmdum, meðan mál þetta er til úrlausnar hjá nefndinni. Því sé nauðsynlegt að stöðvar frekari framkvæmdir þar til niðurstaða liggur fyrir. Krafa um frestun réttaráhrifa hinnar kærðu ákvörðunar styðst við sömu sjónarmið.

Með vísan til framangreindra sjónarmiða krefst kærandi þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

#### **Framlögð gögn:**

Kærandi leggur fram kæru þessa og gögn sem varða deiliskipulagstillöguna og meðferð hennar, og önnur gögn er tengjast málinu.

#### **Lagarök:**

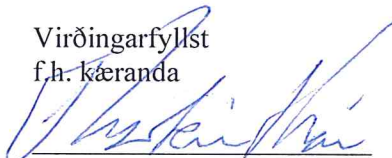
Um lagarök vísar kærandi meðal annars til almennra reglna um grenndarrétt og til 8. kafla skipulagslaga, nr. 123/2010, þar á meðal 43. og 44. gr. laganna.

Þá vísar kærandi til laga nr. 130/2011, um úrskurðarnefnd í umhverfis- og auðlindamálum, þar á meðal 5. gr. laganna.

#### **Áskilnaður:**

Kærandi áskilur sér rétt til þess að senda úrskurðarnefndinni viðbótargreinargerð um málið, frekari gögn og upplýsingar, svo og nýjar kröfur, málsástæður og lagarök á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllst  
f.h. kæranda



Marteinn Másson, hrl.

1

## U M B O Ð

**Heimahönnun ehf.**, kt. 461200-2220, Lækjarvaði 9, Reykjavík, veitir hér með **Marteini Mássyni**, hrl., kt. 111057-5919, hjá Lagastoð lögfræðipjónustu ehf., Lágmúla 7, Reykjavík, fullt og ótakmarkað umboð til þess að kæra ákvörðun sveitarstjórnar Grímsness- og Grafningshrepps frá 5. október 2022 um að samþykkja deiliskipulagstillögu er varðar lóðina Kerhraun C88, landnúmer 197677, en ákvörðunin var auglýst í B-deild stjórnartíðina þann 23. nóvember 2022.

Í umboði þessu felst heimild til þess að senda úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála kæru, að taka við gögnum og upplýsingum er varða kæruefnið, svo og að eiga í samskiptum við úrskurðarnefndina og eftir atvikum aðra aðila, sem málið varðar.

Skal allt það, sem umboðsmaður minn gerir fyrir mína hönd samkvæmt umboði þessu, gilda svo sem hefði ég sjálfur gert það.

Reykjavík, 27. desember 2022  
fyrir hönd Heimahönnunar ehf.

Rut R. Gunnarsdóttir

Rut Gunnarsdóttir, stjórnarmaður

Vottur að dagsetningu og undirskrift

Kristján Ársalson


(nafn, kennitala)

## Eignaleit - Fasteignir

Kerhraun C 89, 805 Grímsnes

27.12.2022 11:26

### Yfirlit eigna

 Fastanúmer eignar, F2344456

Eigandi	Heimahönnun ehf (461200-2220)	Notkun	Merking	Flatarmál eignar	Fasteignamat	Landnúmer
Landeigandi	Heimahönnun ehf (461200-2220)	Sumarbústað aland	01	0 m <sup>2</sup>	2344456	197686

Birtar upplýsingar eru sóttar með beinlinutengingu við gagnagrunn Fasteignaskrár Íslands þar sem þær eru hýstar.

Otágreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæla þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.



## Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita

Dalbraut 12  
840 Laugarvatn

Sími: 480 5550  
[www.utu.is](http://www.utu.is)

### Ágæti viðtakandi!

Laugarvatni, 23. ágúst 2022  
Tívisun: 2206111 GAO

Efni: Kerhraun C 88 L197677; Blástæði; Byggingareitur; Deiliskipulagsbreyting

Skipulagsnefnd hefur samþykkt að grenndarkynna ofangreinda tillögu. Málið fékk eftirfarandi afgreiðslu:

*Lögð er fram umsókn frá E. Sigurðssyni ehf. er varðar breytingu á deiliskipulagi sem tekur til láðar Kerhrauns C88 L197677. Í breytingunni felst breyting á aðkomu og byggingarreit láðarinnar.*

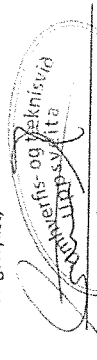
*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafingshrepps að samþykka viðkomandi breytingar á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi og verði grenndarkynnt aðliggjandi láðarhófum láða Kerhrauns C89 L197686 og Kerhrauns C101 L173009.*

Hér með er ofangreind tillaga send hagsmunaaðilum til kynningar skv. 44. gr. skipulagslaga og er gefinn frestur til 22. september n.k. til að koma með athugasemdir við tillöguna og skulu þær þá berast skriflega til skipulagsfulltrúa að Dalbraut 12, 840 Laugarvatni eða á netfangið [skipulag@utu.is](mailto:skipulag@utu.is).

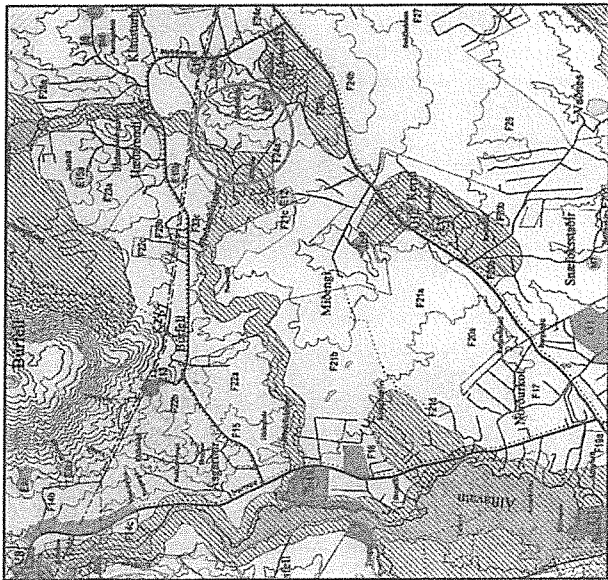
Ef þú hefur engar athugasemdir við ofangreinda tillögu þarft þú ekkert að aðhafast frekar og skoðast hun þá samþykkt af þinni hálfu að afloknum ofangreindum athugasemdafresti.

Athugið að kynningargögn vegna þessarar grenndarkynningar eru send samhlíða í bréfpósti og í pósthólf þitt á [www.island.is](http://www.island.is) sem þú nálgast með því að skrá þig þar inn á „Mínar séður“. Stefnt er á að þann 1. september 2022 muni birting grenndarkynningargagna frá embættinu eingöngu fara fram í gegnum pósthólf skv. lögum 105/2021 og að bréfpóstsendingar verði þá lagðar niður.

Virðingarfyllt,

  
Gunnar Aron Olason  
Ritari skipulagsfulltrúa suttu

3



Ílutfi aðalskipulags Grimsnes og Grafningshrepps 2008-2020

**FRÍSTUNDABYGGÐ Í KERHRAUNI**

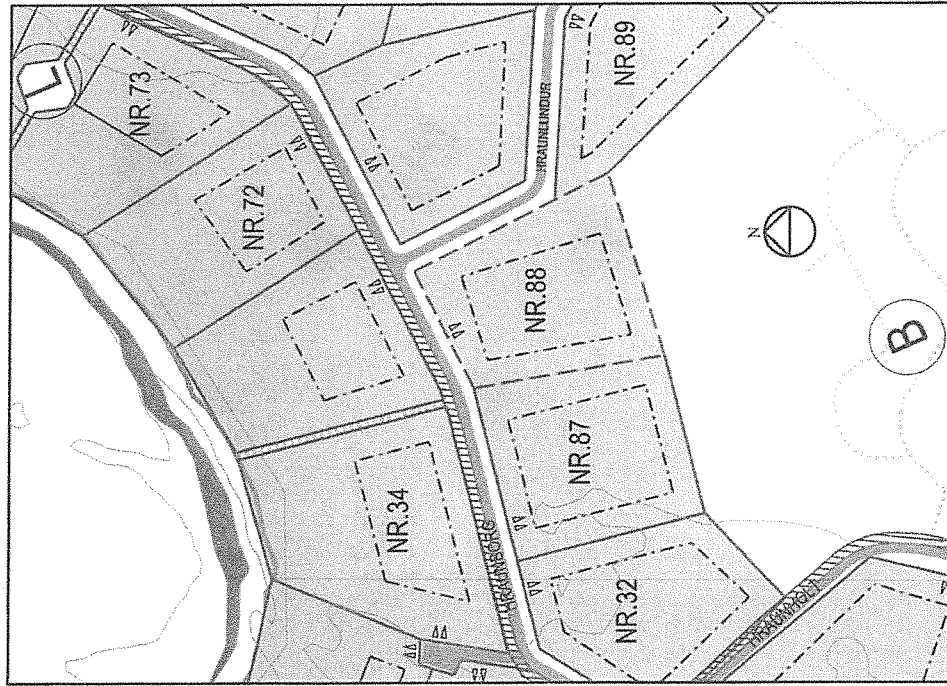
Gerðar eru breytingar á núgildandi skipulagsupprætti á löðinni Hraunlundi c 88

**Gildandi skipulagsuppráttur:**

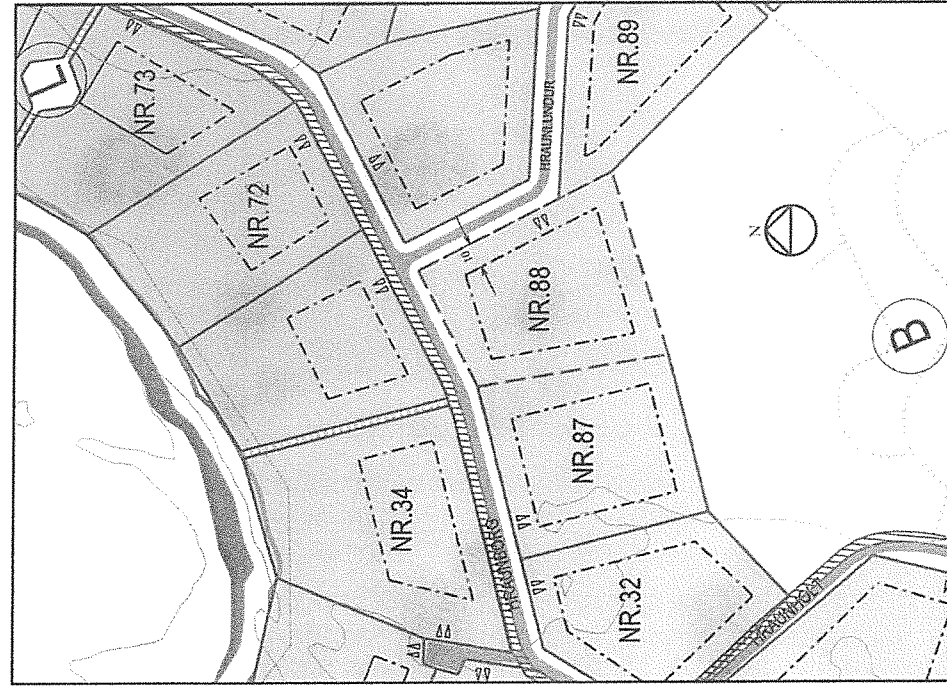
Bílastæði eru við norður löðamörk með aðkomu frá Hraunborg. Byggingarreiur meðfram austur löðamörkum er ekki samsíða löðamörkum, hann fer frá því að vera 10m frá löðarmörkum nyrst í 19.6m suðst.

**Breyttur skipulagsuppráttur:**

Bílastæði eru hér flutt að austur mörkum löðar og verður aðkoman að löðinni frá Hraunlundi. Byggingarreiur meðfram austur löðamörkum verður samsíða löðarmörkum í 10 fjarlægð frá þeim.



Flutti til samþykktu deiliskipulagi, mk. 1:2000 á a3 blaði



Deiliskipulag löðar c88 eftir breytingu

**Skýringar:**

- Mörk skipulagsbreytingar.
- Sem jafnframt eru löðamörk.
- ▤ Bílastæði

**FRÍSTUNDABYGGÐ Í KERHRAUNI, GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPPI.  
HRAUNLUNDUR C 88, DEILISKIPULAGSBREYTING**

LANDNR. L 197677

Reykjavík 27. 06.2022.

*Máttarður frá Hraunlundi*

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðhöndlun 2. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 og gæmdukránni samkvæmt 44 gr. laga

frá ..... 11 .....  
Var samþykkt í sveitarstjórn Skarðshrepps þann ..... 2022.

Sveitarstjórn Grimsnes og Grafningshrepps

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auðgilt í B-áeldi Stofnunarfránda þann ..... 2022.

## Marteinn Másson

**From:** heimahonnun@internet.is  
**Sent:** föstudagur, 2. desember 2022 14:53  
**To:** Marteinn Másson  
**Subject:** Fwd: v/máls nr. 2206111

**Follow Up Flag:** Follow up  
**Flag Status:** Flagged

----- Original Message -----

Efni: v/máls nr. 2206111

Dags: 2022-08-08 02:09

Sendandi: Heimahönnun <heimahonnun@internet.is>

Viðtakandi: <sveitarstjori@gogg.is>

Kæra sveitastjóri,

Okkur langar að koma á framfæri mótmælum á fyrirhuguðum framkvæmdum er varðar breytingar á deiliskipulagi á lóð Kerhraun C88. Samkvæmt okkar heimildum hafa þar hafist framkvæmdir áður en byggingaleyfi var veitt. Þegar við kaupum lóð Kerhraun C89 (sem stendur við götuna Hraunlund) var búið að leggja veg (innkeyrslu), bílaplan og púða á nærliggjandi lóð (Kerhraun C88). Og komumst við að því þegar við förum að mæla upp lóðina okkar að vegurinn inn á lóð Kerhrauns C88 (sem tilheyrir götu sem heitir Hraunborg en ekki Hraunlundur) hafði verið lagður yfir lóðina okkar og auk þess var bílaplanið alveg á lóðarmörkunum. Við létum bygginafulltrúa strax vita, kom hann og staðfesti að það væri rétt. Byggingafulltrúi lét eiganda lóðar Kerhrauns C88 vita og fór hann fram á að vegurinn yrði færður af lóðinni okkar strax.

Lóðareigandi gerir ekki neitt fyrr en honum er gert ljóst að hann fái dagssektir ef hann færði ekki veginn strax. Lóðareigandi hefur þá samband við okkur og vill hitta okkur til að fara yfir þessi mál og gerum við það. Þar segist hann ætla að færa veginn af okkar lóð og við spyrjum hann hvert nákvæmlega hann ætli að færa hann. Þá segir hann okkur það að hann ætli að færa hann bara rétt yfir lóðarmörkin og leist okkur ekki vel á þá hugmynd og reyndum við að segja honum að það væri ekki góður kostur því að það væri nánast ekkert pláss fyrir veginn og bílaplanið væri á lóðarmörkunum. Og til þess að geta komist inná bílaplanið þá þyrfti hann nánast að sleikja púðann því að vegurinn myndi bara rétt sleppa á milli púðans og lóðarmarkanna. Hann reynir að telja okkur trú um að þetta muni ganga og verði allt í lagi. En við bendum honum á að þetta sé allt of nálægt lóðarmörkunum og að vegurinn og bílaplanið eigi í rauninni að vera að ofanverðu (vestan megin) eins og deiliskipulag segir til um. En hann hlustar ekki eða vill ekki hlusta og vill bara hafa þetta svona. Þarna sáum við að við fengum enga áheyrn á okkar sjónarmið og sáum að við yrðum að tala við skipulagsfulltrúa um þetta mál. En lóðareigandi Kerhrauns C88 hefur greinilega talið að við værum samþykkt. Hefur hann þá samband við okkur aftur einhverjum dögum seinna til að láta okkur vita að það verði smá tölfa á að hann færi veginn því að hann ætli að hitta byggingafulltrú og skipulagsfulltrúa því að hann þurfi jafnvel að sækja um breytingu á deiliskipulagi og fá það samþykkt áður en hann geti fært veginn. Þarna var hann greinilega búin að hafa samband við bygginga- eða skipulagsstjóra og fá þau svör að hann þyrfti að fá skriflegt samþykki okkar (nærliggjandi lóðarhafa). Lóðareigandi Kerhrauns C88 hefur svo aftur samband 3 dögum seinna og fer fram á að við skrifum undir samþykki ásamt 2 vottum þar sem við myndum þá samþykkja breytinguna þ.e.a.s. að vegurinn fengi að vera á þeirri sem hann hafði þegar lagt hann (inn frá Hraunlundi). Við neituðum að skrifa undir og bentum honum á að hann þyrfti að klára þetta mál með bygginga- og skipulagsfulltrúa og með þessum ábendingum vorum við að segja að hann þyrfti að fara eftir deiliskipulagi.

Svo allt í einu er hann búin að færa veginn á þann stað sem hann vildi, bara rétt yfir lóðarmörkin og höfum við ekkert heyrt frá lóðareiganda síðan eða í meira en 1 ár. Smiðurinn okkar sendi tölvupóst á byggingafulltrúa og spyr hvar málið sé stöðugt og tjáir honum einng að þessar framkvæmdir séu ekki í takt við deiliskipulag og fær hann þau svör að þeir hafi gert mistök og hafi yfirsétt þetta þegar þeir samþykktu aðaluppdrátt og veittu byggingaleyfið.



Byggingafulltrúi tók undir öll okkar sjónarmið og vildi sjá veginn færðan í takt við núgildandi deiliskipulag. Eftir að við fengum þessi svör þá töldum við að þetta mál væri komið í réttan farveg og yrði leyst af byggingafulltrúa eða skipulagsstjóra og þar með þyrftum við ekki aðhafast neitt meira í þessu máli.

Það eru engar framkvæmdir á lóðinni í 1 ár en svo allt í einu hefjast framkvæmdir núna í júlí þegar lóðareigandi byrjar að slá upp fyrir sökklum. Þá höfum við samband við byggingafulltrúa og spyrjum hann út í málið, hann kemur af fjöllum og vissi ekki að lóðareigandi væri byrjaður á framkvæmdum. Tjáðum við honum þá að við töldum að húsið væri líklegast samkvæmt okkar mælingum

10 metra út úr byggingareit. Hann segist ætla að fara strax að kanna málið. Svo sjáum við að framkvæmdir stöðvast og heyrum við ekkert aftur frá byggingafulltrúa. Nema svo sjáum við í fundargerð skipulagsnefndar þann 13. júlí sl. að hún mælist til þess við sveitasjórn Grímsnes og Grafningshrepps að samþykkja viðkomandi breytingar á deiliskipulagi svæðisins. Í breytingunni felst breyting á aðkomu og byggingareit lóðar Kerhrauns C88.

Þykir okkur þetta afskaplega skrýtið hvernig þetta mál hefur þróast og við mótmælum alfarið þessum breytingum á deiliskipulagi því að núgildandi deiliskipulag er gott og vel unnið eins og það er. Við viljum minna á að þetta eru sumarhúsalóðir og það er krafa um það sé nægt rými á milli húsa og lágmarks krafa að húsin séu inn í byggingareit og aðkoman sé inn af réttri götu. Samkvæmt samtali okkar við skipulagsstjóra þá þarf lóðareigandi að hafa mjög góða og gilda ástæðu til að geta breytt aðkomu og fá breytingu á deiliskipulagi. Það er skrýtið að geta hafið framkvæmdir á skjön við deiliskipulag og fara svo fram á breytingar á því eftir á og ætlast svo til að nærliggjandi lóðarhafi samþykki það.

Ef þetta er hægt afhverju erum við þá með deiliskipulag ef að ekki er farið eftir því?

Við óskum eftir því að sveitastjórnin setji sig inn í þetta mál og skoðið þetta vel og okkur þætti vænt um að við fengjum sanngjarna málsmeðferð.

Okkur finnst að allir eigi að fara eftir deiliskipulagi þannig að allir sitji við sama borð.

Óskum við einnig eftir því að fá fund með sveitastjórninni um þetta mál þar sem erfitt er að koma öllum upplýsingum á framfæri í tölvupósti.

Kveðja Kristján Ársælsson og Þyri Rut Gunnarsdóttir

Lóðarhafar Kerhrauni C89

5

Reykjavík, 13. september 2022

Tilvísun: 2206111 GAO

**Efni: Kerhraun C 88 L197677; Bílastæði; Byggingareitur; Deiliskipulagsbreyting**

**Svar við grendarkynningu:**

Við mótmælum fyrirhuguðum breytingum á gildandi deiliskipulagi á lóð Kerhrauni C88 því að gildandi deiliskipulag er mjög gott eins og það er. Breyting á aðkomu og bílastæði mun óhjákvæmilega hafa í för með sér meira ónæði fyrir okkur og aðra íbúa götunnar með aukinni umferð. Þess vegna viljum við að aðkoman og bílastæði verði samkvæmt deiliskipulagi þ.e.a.s. vestan megin við húsið.

Við mótmælum einnig stækkun á byggingareit því það býður upp á að hægt verði að byggja nær lóðarmörkum okkar, sem myndi þar af leiðandi þrengja að okkur.

Lóðareigandi Kerhrauns C88 hefur nú þegar lagt veg og bílastæði alveg við lóðarmörk okkar, sett púða og slegið upp fyrir sökklum. Púðinn og sökklarnir eru út úr byggingareit og hefur hann þar með brotið gildandi deiliskipulag. Og að auki hafði hann lagt veg yfir horn á lóð okkar sem honum var gert að færa, sem hann gerði eftir nokkrar ítrekanir en ekki samkvæmt deiliskipulagi.

Teljum við einnig að þess háttar breyting á gildandi deiliskipulagi geti haft í för með sér óánægju meðal annara lóðareigenda í hverfinu. Vitum við þess dæmi þar sem sótt var um svipaðar breytingar og þeim var hafnað. Okkar skoðun er sú að allir eigi að fara eftir deiliskipulagi því til þess er það, og að það eigi ekki að vera hægt að byrja að byggja og fara svo fram á breytingar á deiliskipulagi eftir á.

Við viljum svo minna á að þetta er sumarhúsahverfi og það sem fólk sækist í er ró og friður og gott rými. Við sáum fyrir stuttu að þessi lóð og tilheyrandi hús var á sölu og vitum við ekki hvort kaupandi verði einkaaðili eða félagsamtök. Vitum við því ekki hvernig nágranna við fáum.

Vonumst við til að þið takið mótmæli okkar til greina og takið sanngjarna og vel upplýsta ákvörðun í þessu máli.

Virðingarfyllst,

F.h. Heimahönnunar ehf

Kristján Ársælsson og Þyrí Rut Gunnarsdóttir



## Umhverfis- og tækisvið Uppsveita

Dalbraut 12  
840 Laugarvatn

Sími 480 5550  
www.utu.is

Ágæti viðtakandi!  
Kristján Ársælsson og  
Þyri Rut Gunnarsdóttir

Laugarvatni, 28. nóvember 2022

Tilvísun: 2206111 EMB

**Efni:** Kerhraun C 88 L197677; Bílastæði; Byggingareitur; Deiliskipulagsbreyting

Með tölvupósti dags. 13. sept. 2022, var gerð athugasemd við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir E. Sigurðsson ehf. Málið var tekið fyrir að nýju í skipulagsnefnd þann 27. sept. 2022 og var þá eftirfarandi bókað:

### **Bókun skipulagsnefndar:**

Lögð er fram tillaga er varðar breytingu á deiliskipulagi sem tekur til lóðar Kerhrauns C88 L197677 eftir grenndarkynningu. Í breytingunni felst breyting á aðkomu og byggingarreit lóðarinnar. Athugasemdir bárust á kynningartíma málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess ásamt andsvörum lóðarhafa.

*Skipulagsnefnd mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að tekið verði tillit til athugasemda nágranna sem taka til breyttrar aðkomu að lóðinni. Þótt svo að við afgreiðslu byggingarleyfis hafi byggingafulltrúi eða starfsmenn hans ekki gert athugasemdir við misræmi í hönnunargögnum gagnvart skipulagi bendir nefndin á að hönnuðir og umsækjendur um byggingarmál skulu kynna sér skilmála gildandi deiliskipulags með fullnægjandi hætti áður en umsókn um byggingarleyfi er lögð fram. Að mati nefndarinnar skerðast hagsmunir nágranna að engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn umfram núverandi heimildir skipulags, þótt svo að byggingarreitur verði skilgreindur í 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum í takt við gr. 5.3.2.12 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er varðar frístundabyggð og takmarkanir er varðar fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum. Mælist nefndin því til þess að sá hluti breytingarinnar verði samþykktur eftir auglýsingu.*

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps tók málið fyrir á fundi 5. október 2022 og bókaði þá eftirfarandi:

### **Bókun sveitarstjórnar Grímsnes- og Grafningshrepps:**

Lögð er fram tillaga er varðar breytingu á deiliskipulagi sem tekur til lóðar Kerhrauns C88 L197677 eftir grenndarkynningu. Í breytingunni felst breyting á aðkomu og byggingarreit lóðarinnar. Athugasemdir bárust á kynningartíma málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess ásamt andsvörum lóðarhafa.

Sveitarstjórn samþykkir samhljóða að tekið verði tillit til athugasemda nágranna sem taka til breyttrar aðkomu að lóðinni. Þótt svo að við afgreiðslu byggingarleyfis hafi byggingafulltrúi eða starfsmenn hans ekki gert athugasemdir við misræmi í hönnunargögnum gagnvart skipulagi bendir sveitarstjórn á að hönnuðir og umsækjendur um byggingarmál skulu kynna sér skilmála gildandi deiliskipulags með fullnægjandi hætti áður en umsókn um byggingarleyfi er lögð fram.

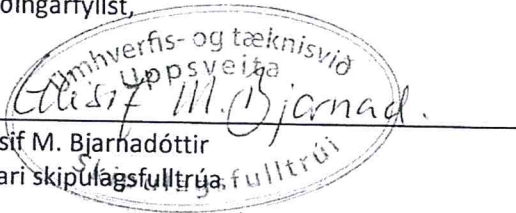
*Að mati sveitarstjórnar skerðast hagsmunir nágranna að engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn umfram núverandi heimildir skipulags, þótt svo að byggingarreitur verði skilgreindur í 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum í takt við gr. 5.3.2.12 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er varðar frístundabyggð og takmarkanir er varðar fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum. Sveitarstjórn samþykkir samhljóða að sá hluti breytingarinnar verði samþykktur eftir auglýsingu.*

Deiliskipulagsbreytingin hefur verið send Skipulagsstofnun til varðveislu skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ákvörðun sveitarstjórnar um samþykkt deiliskipulagsins er kæránleg til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og er kærufrestur 1 mánuður frá því að auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingar birtist í B-deild stjórnartíðinda þann 23. nóvember 2022. Nánari upplýsingar má finna á heimasíðunni [www.uua.is](http://www.uua.is).

Virðingarfyllst,

Ellisif M. Bjarnadóttir

Ritari skipulagsfulltrúa



## AUGLÝSING

### um deiliskipulag í Grímsnes- og Grafningshreppi.

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

*Deiliskipulagsbreyting, Kerhraun C 88, L197677.*

Í deiliskipulagsbreytingunni felst breyting á byggingarreit lóðarinnar.  
Samþykkt í sveitarstjórn 13. október 2022.

*Deiliskipulagsbreyting, Markalækur, L192476.*

Deiliskipulagsbreytingin nær til 2 ha lands Markalæks, L192476, og gerir ráð fyrir sameiningu tveggja lóða í eina lóð ásamt breyttum byggingarheimildum innan svæðisins. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir uppbyggingu á íbúðarhúsi, allt að 6 gestahúsum og atvinnuhúsnæði. Fyrri birting vegna málsins í B-deild nr. 994/2022, birt 31. ágúst 2022, fellur úr gildi með birtingu þessari.  
Samþykkt í sveitarstjórn 13. október 2022.

*Deiliskipulag, Nesjar L170877 og L170890 (Litla-Hestvík 1 og 2) og Kleifakot, L170903.*

Innan deiliskipulagsins er gerð grein fyrir skilgreiningu lóða og byggingarheimildum innan þeirra.  
Samþykkt í sveitarstjórn 4. október 2022.

*Óveruleg breyting á deiliskipulagi, Nesjaskógur, sumarhúsasvæði við Hestvík í landi Nesja.*

Samhliða gildistöku deiliskipulags sem tekur til Nesja, L170877 og L170890 og Kleifakots, L170903 er gerð óveruleg breyting að afmörkun aðliggjandi deiliskipulagssvæðis sem tekur til Nesjaskógar við Hestvík í landi Nesja nr. 2951. Í breytingunni felst að svæði umrædds skipulags sem tekur til Nesja og Kleifakots er fellt út úr deiliskipulagi Nesjaskógar.  
Samþykkt í sveitarstjórn 4. október 2022.

*Deiliskipulag, Klausturhólar, bæjartorfa.*

Í deiliskipulaginu felst skilgreining byggingarheimilda á 7 lóðum og 8 byggingarreitum. Innan svæðisins er m.a. gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsa, skemma og hesthúss. Samþykkt í sveitarstjórn 19. október 2022.

*Deiliskipulagsbreyting, Vaðnes, Nesvegur 1-8.*

Í breytingunni felast breyttir deiliskipulagsskilmálar innan svæðisins auk þess sem kvaðir eru settar á lágmarks hæðarkóta vegna flóðahættu.  
Samþykkt í sveitarstjórn 21. september 2022.

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

*Laugarvatni, 9. nóvember 2022.*

Skipulagsfulltrúi Umhverfis- og tæknisviðs uppsveita bs.,

**Vigfús Þór Hróbjartsson.**

# Heimahönnun ehf (4612002220)

Stofnað/Skráð: 06.12.2000

b.t. aðili: Þyri Rut Gunnarsdóttir

Póstfang	Lögheimili	Sveitarfélag	Rekstrarform
Lækjarvaði 9 110 Reykjavík	Lækjarvaði 9 110 Reykjavík	0000 Reykjavík	E1 Einkahlutafélag (ehf)

## Forráðamaður

- Þyri Rut Gunnarsdóttir - stjórnarmaður

Vottorð

## ÍSAT Atvinnugreinaflokkun

- 74.10.0 Sérhæfð hönnun
- 41.20.0 Bygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis

## Virðisaukaskattsnúmer

Númer	Skráning	Afskráning	ÍSAT nr.
69360	15.10.2000	31.10.2007	99999 Ótilgreind starfsemi (Aðal)
96927	01.02.2008		74100 Sérhæfð hönnun (Aðal)

Hafi seljandi vöru eða þjónustu ekki verið á virðisaukaskattsskrá þegar viðskiptin áttu sér stað er óheimilt að færa innheimtan virðisaukaskatt sem innskatt eða fá hann endurgreiddan.

## Gögn úr fyrirtækjaskrá

## Gögn úr ársreikningaskrá

## Raunverulegir eigendur

Til bakaPrenta