

# Grenndarkynning Goðahraun 3 - Greinargerð vegna athugasemda

Goðahraun 11	
<p>Lögð er fram athugasemd vegna seinna svara við fyrirspurnum og að íbúum sé gefin knappur tími til að gera athugasemdir.</p>	<p>Beðist hefur verið afsökun á seinum svörum við fyrirspurn. Fyrirspurnin var þess eðlis að það krafðist tíma að afla gagna til að svara hanni með skýrum hætti. Tímafrestur til athugasemda var lengdur um 6 daga til að koma til móts við hagsmunaaðila.</p>
<p>Bent er á að gögn grenndarkynningarinnar séu að mörgu leiti torskilin fyrir almenna íbúa. Erfitt sé að átta sig á raunverulegu umfangi, hæð og ásýnd byggingarinnar út frá þeim gögnum sem lögð hafa verið fram. Mikilvægt sé að Vestmannaeyjabær skoði hvernig hægt sé að bæta framsetningu slíkra kynninga svo íbúar geti með skýrari hætti áttað sig á áhrifum framkvæmdanna á nærumhverfi sitt.</p> <p>Til dæmis leggja fram einfaldari skýringarmyndir, samanburð við núverandi byggð eða sjónrænar útskýringar sem auðveldar almenningi að meta umfang breytinga.</p>	<p>Almennt liggja fyrir aðaluppdrættir og afstöðumyndir þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir einbýlishúsum. Einnig ber að útvega skuggavarpsgögn sé þess óskað.</p> <p>Ábendingin verður tekin til skoðunar hjá bænum.</p>
<p>Óskað er eftir nánari svörum við eftirfarandi atriðum.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hvert er nýtingarhlutfall lóðarinnar og hvernig ber það saman við nærliggjandi hús í hverfinu?</li><li>2. Hefur verið framkvæmd skuggavarps- eða birtugreining vegna áhrifanna á nærliggjandi eignir?</li><li>3. Hvernig telur skipulagsyfirvöld að fyrirhuguð bygging falli að núverandi götummynd og byggðarmynstri svæðisins?</li><li>4. Hver verður heildarhæð og sjónræn áhrif byggingarinnar miðað við nærliggjandi hús?</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Nýtingarhlutfall við Goðahraun 3 er 0,36 sem er í nokkru samræmi við önnur hús í Goðahrauni. Það gefur þó kannski ekki skýra mynd að bera húsin saman m.v. nýtingarhlutfall þar sem sumar lóðir hafa verið stækkaðar.</li><li>2. Ekki hefur verið framkvæmd skuggavarps- eða birtugreining vegna áhrifanna á nærliggjandi eignir. Þessi gögn hafa ekki verið skilyrt fyrir umsókn um byggingarleyfi fyrir einbýlishús. Það er þó hægt að óska eftir skuggavarpsgögnum og eiga aðliggjandi lóðarhafar rétt á að fá þau afhent sé þess óskað. Í þessu tilfelli verða áhrif</li></ol>

<p>5. Hvaða sjónarmið lágu að baki þeirri hönnun og umfangi sem kynnt hefur verið?</p>	<p>skuggavarps mest fyrir Goðahraun 5 og þar liggja ekki fyrir byggingaráform.</p> <p>3. US-ráð telur að byggingin geti fallið vel að núverandi götumynd og byggðamynstri svæðisins. Húsið er t.d. nokkuð áþekkt húsi sem risið hefur við Goðahraun 34.</p> <p>4. Mænishæð hússins er 6,7 m sem er í samræmi við mænishæð Goðahrauns 7, 9 og 11 sem er 6,87 m. Veggshæð er þó hærri og byggingarreiturinn stærr. Mænishæð við Goðahraun 13 er rétt undir 6 m. Húsið er áþekkt húsunum sem fyrir eru í götunni varðandi form og mænisstefnu.</p> <p>5. Sjónarmið sem lágu að baki hönnunar eru gefin upp í skilmálum á mælibaði. Staðsetning og umfang byggingarinnar byggja á samræmi við þau hús sem fyrir eru varðandi hæð, byggingarlínur og fordæmi húsforma sem fyrir eru.</p>
<p>Eftir að svör bárust frá skipulagsfulltrúa hafa einnig vaknað frekari spurningar varðandi þær breytingar sem vísað er til í tölvupósti skipulagsfulltrúa. Óskað er eftir upplýsingum um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvenær þær breytingar á skipulagi eða byggingarreitum voru samþykktar.</li> <li>• Hvenær umrædd lóðarblöð voru gefin út.</li> <li>• Hvort þær breytingar hafi farið í formlegt kynningar- og athugasemdaferli gagnvart íbúum svæðisins.</li> <li>• Hvort hægt sé að fá fundargerðir eða önnur gögn sem sýna hvernig þær breytingar voru afgreiddar.</li> </ul>	<p>Þegar byggingaráform við Goðahraun 13 voru samþykkt var skapað fordæmi fyrir fjölbreytilegri og nútímalegri útfærslu húsa en fyrir hafði verið í suðurhluta Goðahrauns. En áður en byggingaráformin voru samþykkt hafði ekki verið byggt í götunni mjög lengi þrátt fyrir lausar lóðir. Byggingarfulltrúi útbýr mæliblöð sem tilgreina byggingarreiti fyrir hverja lóð og sendir á lóðarhafa. Byggingarreitir eru afmarkaðir út frá byggingarlínu við hús sem fyrir eru og tilsetta fjarlægð við aðliggjandi lóðamörk og íbúðarhús. Hönnuður við Goðahraun 3 fékk mæliblað sent þann 29. desember 2025. Mæliblöð eru ekki sérstaklega kynnt en byggingaráform eru kynnt í grenndarkynningu. Þegar aðaluppdrættir og umsókn um byggingarleyfi berast tekur umhverfis- og skipulagsráð ákvörðun um hvort</p>

	<p>grenndarkynna skuli umsókn um byggingaráform.</p> <p>Á 438 fundi US-ráðs sem haldinn var þann 13. apríl 2026 var samþykkt að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn við Goðahraun 3. Á aðaluppdrætti sést afstaða byggingarinnar miðað við byggingarreit.</p>
<p>Bent er á að þó vísað sé til annarra stærri húsa á svæðinu, þá teljum við mikilvægt að áhrif hveðrar framkvæmdar séu metin sérstaklega með tilliti til götumyndar, nálægðar við önnur hús og sjónrænna áhrifa.</p>	<p>Mæliblað tilgreinir m.a. byggingarreit, hámarkshæð og tilsettan þakhalla. Einnig eru tilgreindar byggingarlínur í götumynd. Þetta er gert til að skapa samfellda götumynd. Áður en tekin er ákvörðun um að grenndarkynna umsókn um byggingarleyfi eru byggingaráform tekin til umræðu í US-ráði með það að leiðarljósi að meta áhrif framkvæmdarinnar í hverju tilfelli fyrir sig.</p> <p>Skoðað verður hvort mæliblöß verði í framtíðinni tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa.</p>
<p>Óskað er eftir að þessi atriði verði tekin inn í gögn málsins og lögð fyrir fund Umhverfis- og skipulagsráðs ásamt fyrri athugasemdum okkar, enda eru umræddar upplýsingar fyrst að berast nú, eftir að grenndarkynning hefur staðið yfir um nokkurt skeið.</p>	<p>Þessi atriði og öll gögn málsins hafa verið lögð fyrir Umhverfis- og skipulagsráðs. Umræddar upplýsingar eru ekki hluti af upplýsingum sem fylgja umsókn um byggingarleyfi og þess vegna var þeim aflað eftir að grenndarkynningu hófst að beiðni bréfitara.</p>
<p><b>Ívar Unnsteinsson (Goðahraun 13)</b></p>	
<p>Gagnrýnt er að svo virðist sem breytingar á byggingarreitum og lóðarblöðum nái yfir Goðahraun 3, 5 og stækkun á lóð 7. Þar sem þessar ákvarðanir virðist teknar inná skrifstofu bæjarins og ekki kynntar íbúum sem ein held samkvæmt skipulagslögum hafnar bréfitari þessum breytingum og krefst þess að haldið sé í staðfesta byggingarreiti frá mars 2023.</p>	<p>Deiliskipulag fyrir Goðahraun er frá árinu 1982. Frá útgáfu skipulagsins hefur það tekið ýmsum breytingum. Í mars 2023 fékk lóðarhafi við Goðahraun 13 sendan kortagrunn þar sem gefin var upp afmörkun byggingarreita. Þessi kortagrunnur hafði ekki hlotið sérstaka staðfestingu en miðaðist af samræmi við byggingarreiti húsa sem fyrir voru.</p> <p>Byggingarform íbúðarhúss við Goðahraun 13 var með nokkrum ólíkum hætti miðað við þau hús sem áður voru í suðurhluta Goðahrauns. Auk þess var byggingarreitur Goðahrauns 13 stækkaður til vesturs.</p> <p>Þegar fordæmi skapaðist fyrir nýrri tegund bygginga í götunni voru í framhaldinu útbúin nánari mæliblöß fyrir</p>

	<p>hverja lóð. Þau mæliblöð tilgreina t.d. viðmið um byggingarmagn, mænishæð og þakhalla.</p> <p>Fyrir Goðahraun 3 var byggingarreiturinn auk þess færður til vesturs í samræmi við byggingarlínu við Goðahraun 13.</p> <p>Byggingarfulltrúi útbýr mæliblöð og umhverfis- og skipulagsráð tekur ákvörðun um að grenndarkynna byggingaráform.</p> <p>Það virðist vera misskilningur um það að þegar lóðarhafa við Goðahraun 13 var sendur kortagrunnur, grunnur fyrir Goðahraun 13 til vinna sínar teikningar þá tekur lóðarhafi því sem samþykktu skipulagi fyrir svæðið.</p> <p>Á þeim kortagrunni eru vesturhliðar Goðahrauns 3 og Goðahrauns 13 í byggingarlínu til vesturs. Það virðist ekki hafa verið lóðarhafa við Goðahraun 13 ljóst að þegar hann fær stækkun á byggingarreit til vesturs að þá muni byggingarreitur við Goðahraun 3 vera færður í sömu línu.</p>
<p>Með vísan til stjórnslulaga nr. 37/1993 (sbr. 13. Gr.) og upplýsingalaga nr. 140/2012 er óskað eftir að bærinn afhendi rafrænt og án tafar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Öll ný drög, lóðarblöð eða mæliblöð fyrir Goðahraun 3, 5 og 7.</li> <li>2) Öll skjalfest samskipti og fundargerðir innan Vestmannaeyjabæjar, sem og við hönnuð og lóðarhafa, er varða þessar breytingar.</li> </ol>	<p>Umbeðin gögn hafa verið afhent bréfitara.</p>
<p><b>Unnsteinn Jónsson, fyrir hönd eiganda við Goðahraun 13</b></p>	
<p>Tekið er fram að athugasemdin nær einnig til breytinga á lóðinni Goðahraun 5 þar sem lóðamörkum og staðsetningum byggingarreits er breytt frá fyrra skipulagi og ætti að tilgreina í heiti grenndarkynningarinnar.</p>	<p>Grenndarkynningin sem um ræðir snýr einungis að lóða við Goðahraun 3. Með breyttu byggingarfyrirkomulagi við Goðahraun 13 var gert fordæmi fyrir breyttu byggingarfyrirkomulagi og stærri byggingarreitum.</p> <p>Kortagrunnur sem Goðahraun 13 fékk sent á sínum tíma var ekki staðfest skipulag heldur kortagrunnur sem</p>

	<p>miðað við það byggingarfyrirkomulag sem áður var í hverfinu. Eftir að fordæmi fyrri breyttu byggingarfyrirkomulagi skapaðist með Goðahrauni 13 voru byggingarreitir á þeim lóðum sem eftir voru í Goðahrauni rammaðir á mæliblöðum þar sem tryggð er fjarlægð milli húsa, byggingarlínur og settir skilmálar.</p>
<p>Við hönnun hússins að Goðahrauni 13 var stuðst við skipulag sem undirrituðum var sent í mars 2023 af þáverandi byggingarfulltrúa Vestmannaeyjabæjar Sigurði Smára Benónýssyni. Gluggasetning og rýmisnýting tóku m. a. mið af staðsetningu byggingareita á lóðunum við Goðahraun 3 og 5. Samkvæmt gögnum grenndarkynningar, sem byggð eru á hönnun aðalhönnuðarins Sigurðar Smára Benónýssonar, eru byggingareitir lóðanna Goðahrauns 3 og 5 færðir til vesturs, miðað við fyrra skipulag. Rétt er að taka fram að eigendur Goðahrauns 13 fengu breytingu á byggingarreit til vesturs. Sú breyting var kynnt í grenndarkynningu þar sem engar athugasemdir bárust. Ein af meginforsendum þeirrar breytingar var að tryggja betra útsýni úr húsinu við Goðahraun 13. Með skipulagsbreytingum samkvæmt þessari grenndarkynningu eru þær hönnunarforsendur að engu gerðar. Undirritaður fer fram á að hagsmunir eigenda að Goðahrauni 13 verði tryggðir. Að óheimilt verði að breyta staðsetningu byggingarreita á lóðunum Goðahrauni 3 og Goðahrauni 5, að byggingaframkvæmdir á lóðunum verði innan þeirra reita sem sýndir eru í gögnum frá bæjarfélaginu frá því í mars 2023.</p>	<p>Við hönnun húss við Goðahraun 13 var stuðst við byggingarreiti í kortagrunni. Umsókn um byggingarleyfi fyrir Goðahraun 13 gerir ráð fyrir stækkun á byggingarreit til vesturs.</p> <p>Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti að grenndarkynna byggingaráform við Goðahraun 13 með stækkun byggingarreits til vesturs. Það kom ekki fram í umsókninni að stækkun á byggingarreit væri til þess að fá aukið útsýni til vesturs við byggingarreit Goðahraun 3. Byggingaráform við Goðahraun 13 hefðu auk þess ekki komist fyrir á byggingarreit sem lóðarhöfum var sendur þar sem sjá má að byggingarreiturinn er nýttur að lóðarmörkum til austurs, en jafnframt stækkaður til vesturs.</p> <p>Á kortagrunni sem Goðahraun 13 fékk sent má sjá að byggingarreiturinn er í línu við Goðahraun 3 til vesturs. Eðlilegt þykir að með stækkun á byggingarreit við Goðahraun 13 til vesturs færist lega á byggingarreit handan götunnar til að mynda byggingarlínu. Með stækkun á byggingarreit við Goðahraun 13 er einnig skapað fordæmi fyrir breytingum á byggingarreit í götunni.</p>