



Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2020, fimmtudaginn 26. nóvember, fundaði úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í gegnum fjarfundabúnað. Þátt tóku Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 69/2020, kæra á ákvörðun sveitarstjórnar Rangárþings ytra frá 14. maí 2020 um að samþykkja deiliskipulag fyrir jörðina Grástein.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

**úrskurður:**

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 29. júlí 2020, er barst nefndinni sama dag, kæra eigendur jarðarinnar Fagurhóls, Hellu, þá ákvörðun sveitarstjórnar Rangárþings ytra frá 14. maí 2020 að samþykkja deiliskipulag fyrir jörðina Grástein. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Rangárþingi ytra 4. september 2020.

**Málavextir:** Með afsali, dags. 1. október 1996, eignuðust núverandi eigendur jarðarinnar Grásteins 200,3 ha spildu úr jörðinni Snjallsteinshöfða II í fyrrum Landmannahreppi. Kærendur keyptu hluta þess lands með kaupsamningi og afsali, dags. 25. mars 2009, en land kærenda ber nú heitið Fagurhóll. Í kjölfar sölunnar deildu kærendur og eigendur jarðarinnar um mörk milli Grásteins og Fagurhóls, en með dómi Hæstaréttar í máli nr. 562/2016 var leyst úr ágreiningi um landamerkin. Samkvæmt gögnum málsins hafa önnur dómsmál og ágreiningsmál verið rekin milli eigenda jarðanna, sem snerust öðrum þræði um veg eða vegstæði í óskiptri sameign eigendanna.

Með umsókn, dags. 3. október 2018, óskuðu eigendur jarðarinnar Grásteins eftir að unnið yrði deiliskipulag fyrir jörðina þar sem gert yrði ráð fyrir nýrri aðkomu fyrir Grástein ásamt því að byggingarreitir yrðu skilgreindir. Á fundi skipulagsnefndar 5. nóvember 2018 var fallist á að veita heimild til skipulagsgerðar og falla frá skipulagslýsingu þar sem skipulagsáætlun hefði ekki áhrif á stefnu aðalskipulags. Skipulagsnefnd lagði til á fundi sínum 11. mars 2019 að tillagan yrði auglýst. Eftir fundinn barst athugasemd frá kærendum til skipulags- og byggingarfulltrúa þar sem gerðar voru athugasemdir við deiliskipulagstillöguna. Vísað var m.a. til þess að samkvæmt deiliskipulagsupphætti væri gert ráð fyrir aðkomu frá Árbæjarvegi. Tillagan tæki þannig til sameignarlands eigenda jarðanna Fagurhóls og Grásteins sem hefði orðið til með kaupsamningi 25. mars 2009. Af því leiddi að samþykki kærenda þyrfti til ef ætlunin væri að deiliskipuleggja sameignarlandið. Í framhaldi af því lagði skipulags- og byggingarfulltrúi til við sveitarstjórn að afgreiðslu sveitarstjórnar á viðkomandi erindi yrði frestað þar sem upphættur sá sem hafði verið samþykktur í skipulagsnefnd á fyrrgreindum fundi nefndarinnar 11. mars hefði verið rangur. Sveitarstjórn samþykkti að fresta afgreiðslu málsins á fundi sínum 14. s.m.

Á fundi skipulagsnefndar 19. ágúst 2019 var tekin fyrir uppfærð tillaga að deiliskipulagi Grásteins. Fallið var frá breytingu á aðkomu og vegur færður aftur í núverandi horf. Gert var

ráð fyrir byggingarreitum fyrir þrjú íbúðarhús, hesthús og skemmu. Samþykkti skipulagsnefnd tillöguna og lagði til að hún yrði auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hinn 23. s.m. samþykkti byggðaráð, f.h. sveitarstjórnar, að auglýsa deiliskipulagstillöguna og var hún kynnt á tímabilinu frá 28. ágúst til 9. október 2019. Athugasemdir bárust á kynningartíma frá kærendum. Að kynningu lokinni var málið tekið fyrir á fundi sveitarstjórnar 14. nóvember 2019 þar sem fyrir lá umsögn skipulagsnefndar með tillögu að svari við framkominni athugasemd. Samþykkti sveitarstjórn tillögu skipulagsnefndar um að senda auglýsta skipulagstillögu til Skipulagsstofnunar til afgreiðslu. Með bréfi, dags. 18. nóvember 2019, sendi sveitarstjórn Skipulagsstofnun deiliskipulagstillöguna til lögboðinnar yfirferðar.

Skipulagsstofnun tilkynnti sveitarstjórn með bréfi, dags. 11. desember 2019, að hún gerði athugasemd við að birt yrði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda, þar sem m.a. deiliskipulagssvæðið skarast við deiliskipulag Fagurhóls, en deiliskipulagssvæði mættu ekki skarast, sbr. gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Jafnframt þyrfti að vera skýrt hvort skilmálar varðandi heimreið væru samkvæmt samþykkt sveitarstjórnar. Einnig þyrfti að gera grein fyrir vegum sem kynnu að vera fyrirhugaðir innan jarðarinnar og sýna þá á uppdrætti. Þá þyrfti sveitarstjórn að svara efnislega athugasemdum sem borist hefðu varðandi sameiginlega heimreið og vegi innan jarðarinnar Grásteins. Með tölvupósti 12. nóvember 2019 sendi Skipulags- og byggingarfulltrúi kærendum niðurstöðu skipulagsnefndar frá 11. s.m. þar sem upplýst var um bókun skipulags- og umferðarnefndar, en í bókuninni var m.a. áréttað að með samþykkt deiliskipulagstillögu fyrir Grástein væri skipulags- og umferðarnefnd ekki að taka neina afstöðu til ágreinings aðila er snerti umræddan veg. Taldi nefndin að búið væri að bregðast við öllum framkomnum athugasemdum og lagði til að tillagan yrði send Skipulagsstofnun á ný til afgreiðslu.

Skipulagsnefnd tók erindið aftur fyrir á fundi 10. febrúar 2020 þar sem lögð var fram uppfærð tillaga og greinargerð þar sem búið væri að taka tillit til athugasemda og ábendinga. Var samþykkt „að leiðrétta afmörkun skipulagssvæðisins í deiliskipulagi Fagurhóls í samræmi við afmörkun deiliskipulags Grásteins“. Var og áréttað að framlagt deiliskipulag næði einungis að mörkum Grásteins. Bókaði nefndin að öðrum atriðum hefði verið fullnægt og lagði til að tillagan yrði send Skipulagsstofnun til endanlegrar afgreiðslu. Á fundi sveitarstjórnar 14. maí 2020 var skipulagstillagan samþykkt og bókað að tillaga væri um að sveitarstjórn, að teknu tilliti til meðfylgjandi álits frá lögmanni sveitarfélagsins, staðfesti niðurstöðu skipulagsnefndar frá fundi nefndarinnar 10. febrúar 2020. Þá var og bókað að af gefnu tilefni skyldi einnig áréttað að með deiliskipulagi Grásteins væri ekki verið að samþykkja að umdeildur vegur, sem væri í sameign Fagurhóls og Grásteins, skyldi hafa sérstakt veghelgunarsvæði. Var deiliskipulagstillagan send Skipulagsstofnun 18. maí s.á. til lögboðinnar yfirferðar að nýju samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og tilkynnti stofnunin í bréfi, dags. 10. júní s.á., að hún gerði ekki athugasemd við að birt yrði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins. Tók deiliskipulagið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 30. júní 2020.

**Málsrök kæranda:** Kærandur benda á að með hinu umdeilda deiliskipulagi sé óskipt sameign landeigenda Grásteins og Fagurhóls í reynd skipulögð. Sé umrædd sameign aðila eina aðkoman að þeim íbúðarhúsum sem fram komi í hinu kærða deiliskipulagi. Í þessu felist veruleg einhliða aukning á afnotum og hagnýtingu hinnar óskiptu sameignar. Sé litið til eðlis sérstakrar sameignar sé meginreglan sú að allir sameigendur hafi sama rétt til að hagnýta sér sameignina. Hins vegar takmarkist slíkur hagnýtingarréttur m.a. við það hvort notkun eiganda sé öðrum sameigendum bagalaus. Sé um að ræða óvenjulegar eða meiriháttar ráðstafanir þurfi að koma til samþykki allra sameigenda fyrir ráðstöfun eignarinnar. Verði ekki annað talið en einhliða aukning umferðar af hálfu eigenda Grásteins um umrædda sameign, líkt og hið samþykkt

deiliskipulag geri ráð fyrir, sé í reynd meiriháttar ráðstöfun. Þar sem ekki liggi fyrir samningur eigenda um ákvarðanatöku um sameignina gildi framangreind regla um samþykki allra eigenda um ákvörðun sem þessa.

Leiða megi af úrskurðum úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála að deiliskipulag feli ekki í sér ákvörðun um merki eða breytingu á merkjum landareigna. Enn fremur liggi fyrir að nefndin telji sig ekki bæra að lögum til að skera úr um eignarréttarlegan ágreining. Þrátt fyrir að fallast megi á þessa afstöðu nefndarinnar um eðli skipulagsákvæðana verði í þessu tilliti að líta til þess hvaða réttarástand myndist í reynd með hinu umdeilda deiliskipulagi. Með ákvörðuninni hafi sveitarfélagið tekið meiriháttar ákvörðun sem telja verði óvenjulega um óskipta sameign. Slík ákvörðun þarfnist samþykkis allra eigenda. Með ákvörðun um nýtingu þessarar sameignar hafi kærendur í reynd verið sviptir eign sinni, sem njóti verndar eignarréttarákvæðis stjórnarskrárinnar.

Þá liggi fyrir að heimild landeigenda til að óska eftir við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á því samkvæmt 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sé bundin við eigin landareign. Í því felist ekki heimild til að deiliskipuleggja landareign í óskiptri sameign ef samþykki annarra sameigenda liggi ekki fyrir. Þá sé ljóst að ekki hafi verið leitað eftir sjónarmiðum kæranda eða virk samvinna höfð við þá. Hafi það ekki samræmst ákvæðum 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga eða 1. mgr. gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þá liggi enn fremur fyrir að Fagurhóll liggi að mörkum hins deiliskipulagða svæðis, sbr. 3. mgr. gr. 5.2.1., sem leiða eigi til enn frekari samráðs.

Á fundi skipulagsnefndar 10. febrúar 2020 hafi verið lögð til leiðrétting á uppdrætti deiliskipulags fyrir Fagurhól. Hafi það verið skýrt svo að það væri gert svo gætt yrði samræmis milli deiliskipulagsáætlana Fagurhóls og Grásteins, enda hafi Skipulagsstofnun gert athugasemd við að deiliskipulagssvæðið skaraðist við deiliskipulagssvæði Fagurhóls. Hafi þessi leiðrétting í reynd falið í sér breytingu á deiliskipulagi jarðar kæranda. Af 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga leiði að telji sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi skuli fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Í því felist að kynna þarf deiliskipulagstíllöguna fyrir íbúum sveitarfélagsins, auk þess sem auglýsa þurfi tíllöguna með áberandi hætti og veita möguleika á að koma að athugasemdum. Það hafi ekki verið gert og leiði það til ógildingar hinnar kærðu stjórnvaldsákvörðunar. Hafi það verið mat sveitarstjórnar að um væri að ræða óverulega breytingu hafi verið skylt að láta fara fram grenndarkynningu. Verði af gögnum málsins ekki séð að það hafi verið gert.

Við skoðun málsins virðist sem ýmis gögn skorti, einkum er varði málsmeðferð á fyrri stigum málsins, s.s. svör sveitarfélagsins við athugasemdum kæranda. Eins og Skipulagsstofnun hefði komið að í umsögn sinni hafi sveitarstjórn borið að svara efnislega þeim athugasemdum sem borist hefðu. Það hafi ekki verið gert fyrr en í kjölfar fundar skipulagsnefndar 10. febrúar 2020. Í gögnum málsins hefði ekki verið að finna umsögn sveitarstjórnar, sem samkvæmt bókunum af fundi skipulags- og umferðarnefndar 10. febrúar 2020 hefði verið send hlutaðeigandi. Rétt sé að taka fram að ekki virðist hafa verið bætt úr þessum annmarka sem Skipulagsstofnun hefði bent á, þ.e. að senda bæri aðilum rökstudda umsögn. Þá sé ekki að sjá að síðari athugasemdum kæranda hafi verið svarað, þ.e. þeim er borist hafi skipulagsnefnd 12. febrúar 2020. Verði að telja það annmarka á málsmeðferð við staðfestingu deiliskipulagsins.

**Málsrök Rangárþings ytra:** Bæjaryfirvöld benda á að samkvæmt 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hafi sveitarstjórn víðtækt vald í skipulagsmálum innan marka sveitarfélags. Í 1. mgr. 38. gr. laganna sé kveðið á um að sveitarstjórn beri ábyrgð á og annist gerð deiliskipulags.

Samkvæmt því heyrir það undir hana að samþykkja deiliskipulag endanlega, sbr. 40. til 42. gr. laganna, og gildi hið sama um breytingar á slíku skipulagi, sbr. 43. gr. Áréttað sé að skipulagsvald sveitarfélaga gildi óháð eignarhaldi lands. Því sé hafnað að með samþykki nýs deiliskipulags fyrir Grástein hafi verið brotið í bága við lög og stjórnvaldsfyrirmæli.

Af hálfu kæranda sé því haldið fram að hið nýja deiliskipulag feli í sér aukinn umferðarrétt og þar sé að finna afstöðu til eignarréttarlegra álitaefna. Þessu sé sérsaklega hafnað. Eignarhald kæranda að jörðinni Fagurhóli byggist á þinglýstum kaupsamningi frá 25. mars 2009. Í 2. mgr. sammingsins segi frá vegi sem liggja frá Árbæjarvegi að mælipunkti p17, sem samkvæmt mælingu sé 6.756 m, og sé sameiginleg eign aðila. Því liggja fyrir einkaréttarlegur samningur aðila um að umrætt svæði sé vegstæði í óskiptri sameign. Sveitarfélagið byggi á því að ekkert sé óeðlilegt við að hinn umdeildi vegur sé sýndur á skipulagsuppdrætti deiliskipulagsins. Tilvist vegarins sé ekki byggð á því deiliskipulagi sem hafi verið samþykkt í sveitarstjórn 14. maí 2020. Vegurinn hafi lengi verið til staðar og um hann gildi einkaréttarlegir samningar aðila. Það sé ekki hlutverk sveitarfélagsins að taka afstöðu til inntaks umferðarréttar um vegstæðið. Um þetta hafi skýrlega verið bókað á fundi skipulags- og umferðarnefndar 14. febrúar 2020.

Því sé mótmælt að í samþykkt hins umdeilda deiliskipulags felist aukning á afnotum og hagnýtingu sameignar. Einungis hafi verið sýndur á uppdrætti sá vegur sem lengi hafi verið til staðar og sé óumdeilanlega í óskiptri sameign beggja jarðanna á grundvelli þinglýsts sammings. Áréttað sé að með deiliskipulaginu sé ekki verið að gera breytingu á „landnotkun“ umrædds vegar.

Deiliskipulag Fagurhóls standi óhaggað en á hinn bóginn hafi Skipulagsstofnun gert athugasemd við tillögu að deiliskipulagsuppdrætti fyrir Grástein. Ástæðan hafi verið lítilsháttar skörun á deiliskipulagssvæði Fagurhóls annars vegar og Grásteins hins vegar. Hafi sveitarfélagið verið með því að bregðast við athugasemd Skipulagsstofnunar. Sé því algerlega hafnað að með þessu hafi verið gerð breyting á deiliskipulagi Fagurhóls og að fara hafi þurft með þá breytingu eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða. Minnt sé á að Hæstiréttur Íslands hafi leyst úr ágreiningi um mörk Fagurhóls og Grásteins með dómi sínum 12. október 2017, í máli nr. 562/2016. Eðli máls samkvæmt ráðist deiliskipulagsmörk af þeirri niðurstöðu.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærendur vísa til þess að sveitarfélagið leyfi sér að fullyrða ranglega að með hinu umdeilda skipulagi sé ekki verið að gera neina breytingu á „landnotkun“ umrædds vegar. Landið hafi verið í sameign aðila frá árinu 1995, enda þótt aðilar hafi gert kaupsamning sín á milli árið 2009. Hið umdeilda deiliskipulag fyrir Grástein geri ráð fyrir að heimilt sé að byggja tvö hús innan byggingarreita B2 og B4. Auk þess geri það ráð fyrir að byggja megi skemmu á reit B3, sem geti verið allt að 500 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Tekið sé fram að bygging slíkra mannvirkja, líkt og deiliskipulagið geri ráð fyrir, hafi í för með sér ráðstöfun á eign kæranda þar sem umferðarréttur um veg kæranda sé nauðsynlegur svo unnt sé að hafa aðkomu að þeim fasteignum sem deiliskipulagið geri ráð fyrir. Ekki sé annar vegur að umræddu deiliskipulagssvæði en sá vegur sem sé í óskiptri sameign kæranda og íbúa að Grásteini. Sé þannig engum vafa undirorpið að hið kærða deiliskipulag taki til stjórnarskrárváringar eignar kæranda þar sem forsenda þess grundvallist á því að nýttur sé umferðarréttur um eign kæranda. Sé öllum fullyrðingum sveitarfélagsins um annað hafnað sem rökleysu.

Við gerð deiliskipulagsins hafi hvorki verið aflað samþykkis kæranda um að láta eign sína af hendi né gert samkomulag sem heimili öðrum umferðarrétt um eign þeirra. Þá hafi heldur ekki verið gripið til eignarnáms, svo sem lög mæli fyrir um. Þar sem ekkert af framangreindu hafi legið fyrir áður en deiliskipulagið hafi verið samþykkt sé ákvörðun sveitarfélagsins ólögmat.

Að öllu óbreyttu hafi umdeilt deiliskipulag í för með sér bótaskylda háttsemi af hálfu sveitarfélagsins gagnvart kærendum.

Í athugasemdum sveitarfélagsins sé ranglega fullyrt að það hafi svarað athugasemdum kæranda í sérstökum bókunum þegar málið hafi verið til afgreiðslu hjá skipulags- og umferðarnefnd og sveitarstjórn. Tekið skuli fram að kærundur kannist ekki við að hafa fengið skrifleg svör frá sveitarfélaginu vegna athugasemda þeirra við meðferð málsins. Þá sé og ljóst að kærundur hafi enn ekki fengið öll gögn málsins. Veigamesta brot sveitarfélagsins á upplýsinga- og andmæla-rétti snúi að því að meina kærendum aðgang að minnisblaði lögmanns sveitarfélagsins, dags. 12. mars 2020, sem hafi verið grundvallarskjal við töku ákvörðunar sveitarfélagsins 14. maí s.á. Þessi annmarki einn og sér valdi ógildingu ákvörðunar sveitarfélagsins.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmati deiliskipulags fyrir jörðina Grástein í Rangárþingi ytra. Er einkum deilt um málsmeðferð deiliskipulagstillögurnar og ætlaða aukna umferð um veg í sameign jarðanna, sem er aðkoma frístundasvæðis í landi Fagurhóls og jarðarinnar Grásteins.

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er tilgreind landnotkun umrædds svæðis landbúnaður. Þar kemur m.a. fram sú stefna að áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar. Jafnframt eru þar tilgreindar nokkrar leiðir til að ná fram þeirri stefnu, m.a. með því að heimila byggingu stakra íbúðarhúsa, ef aðstæður leyfi, sem ekki tengist búrekstri. Nýjar byggingar skuli að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir séu og skuli þær taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum. Þá er og tiltekið í kafla 2.1.1. um mannvirki í aðalskipulaginu að utan þéttbýlis og skilgreindra íbúðarsvæða skuli halda í dreifbýlisyfirbragð sveitarfélags, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götummynd, s.s. húsaröð, par- og raðhús eða litlar samliggjandi lóðir. Afmarkar hið kærða deiliskipulag byggingarreiti þar sem heimilt verður að reisa íbúðarhús, hesthús og skemmu. Samkvæmt greinargerð skipulagsins skal mænisstefna vera frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Jafnframt segir að efnisval skuli vera vandað og að vanda skuli frágang bygginga, bílastæða og lóða. Fer hið kærða deiliskipulag samkvæmt framangreindu ekki í bága við markmið og stefnu aðalskipulags, svo sem áskilið er í 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og er skilyrði 7. mgr. 12. gr. laganna um innbyrðis samræmi skipulagsáætlana því uppfyllt.

Umrætt deiliskipulag var auglýst til kynningar í samræmi við reglur skipulagslaga um almenna meðferð um auglýsingu og samþykkt deiliskipulags skv. 1. mgr. 41. gr. laganna og áttu kærundur kost á að koma á framfæri athugasemdum sínum vegna hennar, sem þeir og gerðu. Samþykkt tillaga ásamt samantekt um málsmeðferð og athugasemdir var send Skipulagsstofnun til lögboðinnar afgreiðslu í samræmi við 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Með bréfi, dags. 11. desember 2019, gerði Skipulagsstofnun athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda, þar sem deiliskipulagssvæðið skaraðist við deiliskipulagssvæði Fagurhóls og að sveitarstjórn þyrfti að svara efnislega athugasemd sem borist hefði. Skyldi umsögn sveitarstjórnar vera skrifleg og rökstudd og þar koma fram með hvað hætti brugðist hefði verið við athugasemdum ásamt upplýsingum um kæruehimildir. Sveitarfélagið sendi með erindi, dags. 18. maí 2020, deiliskipulagið til yfirferðar Skipulagsstofnunar að nýju. Jafnframt voru kærundur upplýstir með tölvupósti 19. s.m. um samþykkt sveitarstjórnar á deiliskipulaginu 14. s.m. Meðfylgjandi erindinu var minnisblað lögmanns til sveitarfélagsins, dags. 12. mars 2020, og afrit greinargerðar deiliskipulagsins með uppdrætti. Skipulagsstofnun tilkynnti í bréfi, dags. 10. júní s.á., að hún gerði ekki athugasemd við að birt

yrði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins. Deiliskipulagið öðlaðist svo gildi með birtingu auglýsingar þar um í B-deild Stjórnartíðinda.

Kærendur, sem eigendur jarðarinnar Fagurhóls, og eigendur jarðarinnar Grásteins hafa deilt um vegstæði sem liggur á mörkum jarðanna tveggja, en vegstæðið er í sameiginlegri eigu þeirra. Bera kærendur því m.a. við að með hinni kærðu ákvörðun hafi sveitarfélagið tekið meiriháttar ákvörðun sem telja verði óvenjulega um óskipta sameign, en slík ákvörðun þarfnist samþykkis allra eigenda. Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. skipulagslaga skal í skipulagsáætlunum m.a. taka afstöðu til samgangna í samræmi við markmið laganna. Þá er tekið fram í a-lið gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 að við deiliskipulag svæða í þéttbýli og í dreifbýli skuli eftir atvikum gera grein fyrir því samgöngukerfi sem fyrir sé og fyrirhugað er skv. aðalskipulagi. Gera skuli grein fyrir frekari stefnumörkun varðandi útfærslu gatnakerfis eftir því sem við eigi. Verður að telja að tilgreining umrædds vegar á uppdrætti hins kærða deiliskipulags hafi ekki falið annað og meira í sér en að sveitarstjórn hafi framfylgt framangreindum ákvæðum skipulagslaga og reglugerðar um framsetningu deiliskipulags. Þá skal tekið fram að eignarréttarlegur ágreiningur, svo sem um óskipta sameign, heyrir ekki undir úrskurðarnefndina heldur eftir atvikum dómstóla. Rétt þykir jafnframt að benda á að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Að öllu framangreindu virtu þykir hið kærða deiliskipulag ekki haldið þeim form- eða efnis- annmörkum sem leitt geta til ógildingar þess og verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

#### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar sveitarstjórnar Rangárþings ytra frá 14. maí 2020 um að samþykkja deiliskipulag fyrir jörðina Grástein.

---

Ómar Stefánsson (sign)

---

Ásgeir Magnússon (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)