

SKIPULAGSNEFND UPPSVEITA ÁRNESSÝSLU

Samvinnunefnd Bláskógabyggðar, Grímsnes-og Grafningshrepps,
Hrunamannahrepps, Skeiða-og Gnúpverjahrepps og Flóahrepps
um skipulagsmál.

FUNDARGERÐ

43. FUNDUR

Fimmtudaginn 22. nóvember 2007, kl. 9 haldinn á Laugarvatni

Nefndarmenn:

Margeir Ingólfsson

Ingvar Grétar Ingvarsson

Sigurður Ingi Jóhannesson

Gunnar Örn Marteinnsson

Aðalsteinn Sveinsson

Bláskógabyggð

Grímsnes-og Grafningsshr.

Hrunamannahreppur

Skeiða-og Gnúpverjahr.

Flóahreppur

Skipulagsfulltrúi uppsveita og framkvæmdastjóri skipulagsnefndar:

Pétur Ingi Haraldsson

FUNDARGERÐ

Sameiginleg mál

- 1. Tillaga að stofnskjali Þjóðlendu. 20071198491**
Lögð fram tillaga að stofnskjali fyrir Þjóðlenduna ? . Tillagan er unnin í samvinnu fasteignamats ríkisins og óbyggðanefndar.
- 2. Gjaldskrá embættis skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa**
Lögð fram endurskoðuð tillaga að gjaldskrá fyrir embætti skipulags- og byggingarfulltrúa.
Samþykkt.

Bláskógabyggð

3. Bergsstaðir í Biskupstungum. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20070574317

Lögð fram tillaga Landmótunar að deiliskipulagi frístundalóða í landi Bergsstaða, spilda með landnr. 189405. Gert er ráð fyrir tveimur 2 ha lóðum á svæði milli Tungufljóts og Þjóðvegur nr. 358, rétt sunnan við landamerki við Drumboddstaði. Heimilt verður að reisa allt að 150 fm frístundahús og 20-25 fm aukahús á hvorri lóð. Byggingarreitur annarrar lóðarinnar er í 100 m fjarlægð frá árbakka og hinn er lengra frá. Tillagan var í kynningu frá 19. júlí til 16. ágúst 2007 með athugasemdafrest til 30. ágúst 2007. Engar athugasemdir bárust. Tillagan er í samræmi við breytingu á aðalskipulagi svæðisins sem nýlega var staðfest. Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.

4. Bergstaðir í Biskupstungum. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20070750378

Lögð fram tillaga Landmótunar að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Bergstaða í Biskupstungum, Eystritunga landr. 167202. Í tillögunni felst að gert er ráð fyrir fimm 0,7 ha frístundahúsalóðum auk þess sem 0,7 ha lóð er afmörkuð utan um eldra frístundahús. Heimilt verður að reisa allt að 150 fm hús á hverri lóð. Tillagan var í kynningu frá 20. september til 18. október 2007 með athugasemdafresti til 1. nóvember 2007. Engar athugasemdir bárust. Áður hafði tillaga að breytingu á aðalskipulagi verið auglýst, og hefur sú tillaga nú verið staðfest. Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um umsögn Heilbrigðiseftirlitsins.

5. Fellskot í Biskupstungum. Breyting á deiliskipulagi. 200711100496

Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagu Fellskots í Biskupstungum. Í breytingunni felst að byggingarreitur íbúðarhúss færist um 14 m í átt að Biskupstungnabraut þannig að byggingarreitur verður 86 m frá veginum. Felur þetta í sér að leita þarf undanþágu Skipulagsnefnd telur breytinguna vera óverulega og samþykkir hana skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga, með fyrirvara um undanþágu umhverfisráðuneytisins frá skipulagsreglugerð vegna fjarlægðar frá stofn- og tengivegum.

6. Holtakot í Biskupstungum. Skipting lóðar. 2007116492

Lagt fram lóðablað í mkv. 1:5.000 sem unnið er af Guðmundi Óla Gunnarssyni þar sem afmörkuð hefur verið 6,4 ha spildu sem taka á úr 27 ha landi með landr. 189787). Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga.

7. Höfði í Biskupstungum. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20070495270

Lögð fram endurskoðuð tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar á 32 ha spildu úr landi Höfða (Höfðalönd). Málið hefur áður verið á dagskrá 23. ágúst og 20. september 2007. Í tillögunni er gert ráð fyrir 31 lóð á bilinu 0,6 til 1,0 ha fyrir 50-200 fm frístundahús með 6 m mænishæð frá jörðu og allt að 25 fm aukahús. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.03. Fyrir liggja umsagnir Umhverfisstofnunar, Fornleifaverndar ríkisins og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Gert er ráð fyrir sameiginlegum rotþróm fyrir a.m.k. 4 hús og eru merkt inn 5 svæði fyrir rotþrær.

Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Tryggja þarf aðgengi að rotþróm vegna tæmingar þeirra.

8. Laugarás í Biskupstungum. Deiliskipulag íbúðarbyggðar austast í þéttbýlinu.

Lögð fram tillaga að deiliskipulagi sem nær yfir austurhluta þéttbýlisins í Laugarási. Svæðið afmarkast af Hvítá í austri, núverandi byggð í suðri og austri (Árós, Brekkugerði, Lindarbrekku og Laugarási) og Ferjuvegi í norðri. Innan skipulagssvæðisins eru í gildi deiliskipulagsáætlanir frá 1997 við Bæjarholt og frá 1999 við Austurbyggð og fleiri götur. Nýtt deiliskipulag fellir eldri áætlanir úr gildi.

Tillagan var í kynningu ásamt breytingu á aðalskipulagi frá 16. nóvember til 14. desember 2005, með athugasemdafresti til 28. desember 2005. Ein athugasemd barst.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga með þeim breytingum að afmörkun og stærð byggingarreita við Bæjarholt breytist lítillega auk þess sem komið er til móts við athugasemd með því að breyta tveim athafnalóðum í íbúðarlóðir.

9. Laugarás í Biskupstungum. Drög að deiliskipulagi íbúðarsvæðis við lðufell. 20071179493

Lögð fram fyrstu drög að deiliskipulagi íbúðarsvæðis við lðufell í Laugarási, bæði á lóð Snæbjörn Magnússonar og á lóð sveitarfélagsins upp við Skálholtsveg. Í tillögunni er gert ráð fyrir samtals 14 einbýlishúsalóðum, 8 parhúsalóðum og 3 raðhúsalóðum (3 íbúðir), samtals 39 íbúðir. Húsin verða á 1-2 hæðum.

10. Úthlíð í Biskupstungum. Breyting á afmörkun og stærð nokkurra frístundahúsalóða. 20071081469

Lagðar fram að nýju tillaga Verkfræðistofu Suðurlands að breytingum á deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Úthlíðar. Um er að ræða breytingu á afmörkun og stærð lóða Rjúpnabraut 5-7. Ekki er um að ræða breytinga á skilmálum, heldur eingöngu landamerkjum milli lóða.

Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Leita þarf samþykkis lóðarhafa þeirra lóða sem breytast.

11. Lindarskógur á Laugarvatni í Laugardal. Breyting á deiliskipulagi iðnaðarhverfis. 20071150488

Lögð fram tillaga um breytingu á leyfilegu byggingarmagni á lóðum í iðnaðarhverfinu við Lindarskóg á Laugarvatni. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir að á lóðum megi byggja á bilinu 200-400 fm hús, allt eftir stærð lóðanna. Nú er lagt til að í stað ákveðinnar fermetratölu per lóð verði miðað við nýtingarhlutfallið 0.4 til samræmis við iðnaðarlóðir við Vegholt í Rekholti. Þá er gert ráð fyrir að byggingarreitir við Lindarskóg 1,3 5a, 5b, 7 og 9 stækki til suðurs þannig að þeir verði í 14,50 m frá lóðarmörkum sunnan og norðan megin í lóðunum.

Skipulagsnefnd telur breytinguna vera óverulega og samþykkir hana skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga, með fyrirvara um grenndarkynningu. Kynna þarf tillöguna fyrir öllum lóðarhöfum á svæðinu.

12. Lækjarhvamur í Laugardal. Skipting lóðar. 20071130494

Lagt fram erindi Margrétar Vilbergsdóttur dags. 30. október 2007 þar sem óskað er eftir að um 8.900 fm lóð hennar í landi Lækjarhvamms við Grafará verði skipt í tvær lóðir. Með fylgja uppdættir sem sýna fyrirhugaða skiptingu lóðarinnar.

Skipulagsnefnd hafnar erindinu þar sem báðar lóðirnar yrðu töluvert minni en sú stærð sem miðað er við sem lágmarksstærð lóða í sveitarfélaginu í dag, þ.e. 0,5 ha.

- 13. Heiðarbær í Þingvallasveit. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20071188489**
Lögð fram tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Heiðarbæjar í Þingvallasveit. Um er að ræða deiliskipulag yfir núverandi frístundabyggð innan jarðarinnar. Auk þess að afmarka lóðir utan um núverandi frístundahús er gert ráð fyrir að tveimur lóðum verði skipt í tvennt auk þess sem tveimur nýjum byggingarreitum er bætt við núverandi lóðir. Í skilmálum kemur fram að frístundahús megi að hámarki vera 250 fm en að nýtingarhlutfall megi ekki vera hærra en 0.03. Endurbygging og/eða viðbygging núverandi húsa er heimil en þó ekki nær vatnsbakka en lega núverandi húsa. Mænishæð (hæsti punktur þaks) skal ekki vera hærri en 6 m, mælt frá lægsta punkti lóðar við húsvegg. Í skilmálum kemur fram að skv. aðalskipulagi séu ný bátaskýli ekki heimil við vatnsbakkan og á 100 m belti meðfram honum, en leyfilegt er að lagfæra og endurbyggja (þó ekki stækka frá því sem nú er) núverandi skýli. Gert er ráð fyri uppbyggingu á fleiri bátaskýlum og legukanti á því bátaskýlasvæði sem fyrir er undir Svínahlíð. Skipulagsnefnd frestar afgreiðslu málsins þar til umsagnir Umhverfisstofnunar, Fornleifaverndar ríkisins og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands liggja fyrir. Bent er á að skv. ákvæðum skipulagsreglugerðar og aðalskipulags verða ný frístundahús að vera í a.m.k. 50 m fjarlægð frá vatnsbakka. Þá þarf að gera grein fyrir ákvæðum reglugerðar nr. 650/2006 varðandi fráveitur á svæðinu.
- 14. Miðfell í Þingvallasveit. Víðistekkur 6. 20071150495**
Lagðar fram byggingarleyfisteikningar fyrir um 109 fm frístundahús á lóðina Víðistekki 6 í landi Miðfells í Þingvallasveit. Lóðin er skv. fasteignamati 1.939 fm að stærð. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið en skv. aðalskipulagi þarf að liggja fyrir samþykkt skipulag fyrir svæðið innan fjögurra ára frá því að aðalskipulagið tók gildi, þ.e. í maí 2010. Þá er bent á að skv. samþykkt skipulagsnefndar sem staðfest hefur verið í sveitarstjórn má nýtingarhlutfall lóða ekki vera hærra en 0.03. Í ljósi þessa hafnar skipulagsnefnd erindinu.
- 15. Stíflisdalur í Þingvallasveit. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20070355250**
Lögð fram tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Stíflisdals í Þingvallasveit. Skipulagssvæðið er 183 ha og er þar gert ráð fyrir 28 frístundahúsalóðum á bilinu 1,3 – 3,7 ha þar sem heimilt verður að reisa allt að 225 fm frístundahús að grunnfleti auk svefnlofts. Tillagan var í kynningu frá 20. september til 18. október 2007 með athugasemdafresti til 1. nóvember. Fimm athugasemdir bárust auk þess sem fyrir liggja umsagnir frá Umhverfisstofnun, Veiðimálastjóra, Fornleifavernd ríkisins og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Skipulagsnefnd frestar afgreiðslu málsins þar til fyrir liggur viðhorf eigenda landsins til þeirra atriða sem fram koma í athugasemdum og umsögnum.

Grímsnes-og Grafningshreppur

- 16. Göltur í Grímsnesi. Breyting á skilmálum deiliskipulag. 20071186497**
*Lögð fram tillaga Nexus arkitekta að breytingu á deiliskipulagi frístundahúsalóðar í landi Galtar við Hestvatn. Í breytingunni felst að heimilt verði að reisa 450 fm frístundahús á tveimur hæðum í stað einnar hæðar 280 fm húss. Þá er einnig gert ráð fyrir að leyfileg mænishæð frá aðalgólfi verði 6,7 m í stað 4,5.
Þar sem engar lóðir eru í næsta nágrenni við umrætt hús telur nefndin að um óverulega breytingu sé að ræða og samþykkir hana skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga. Grenndarkynning fellur niður þar sem tillagan er unnin í samræmi við hagsmunaaðila á svæðinu, þ.e. landeigenda og sveitarstjórnar.*
- 17. Sólheimar í Grímsnesi. Breyting á deiliskipulagi. 20070934437**
*Lögð fram endurskoðuð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Sólheima í Grímsnesi. Gerð er breyting á fjölda og gerð íbúðarhúsa við Upphæðir auk þess sem lega aðkomuvegar breytist. Þá er gert ráð fyrir nýjum íbúðarhúsum austan Sólheimavegar í stað þjónustubygginga, auk vinnubúða (frá Nesjavöllum). Miðað við fyrri tillögu hefur húsum við Upphæðir fækkað og ekki er lengur gert ráð fyrir hljóðmön innan vegsvæðis Vegagerðarinnar. Nú er óskað eftir undanþágu vegna fjarlægðar frá vegi.
Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Leitað verður undanþágu umhverfisráðherra frá skipulagsreglugerð vegna fjarlægðar frá vegi.*
- 18. Úlfljótsvatn í Grafningi. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20071140498**
*Lögð fram að nýju tillaga Ask arkitekta að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Úlfljótsvatns í Grafningi. Í tillögunni felst að gert er ráð fyrir 56 nýjum frístundahúsalóðum á svæði nyrst í landi Úlfljótsvatns, á svæði sem liggur upp að athafnasvæði umhverfis Steingrímsstöð. Á fundi sveitarstjórnar Grímsnes- og Grafningshrepps dags. 7. júní 2007 var samþykkt að auglýsa tillöguna með fyrirvara um samþykki Landsvirkjunar fyrir aðkomuvegi að svæðinu. Samþykki Landsvirkjunar liggur ekki fyrir og er tillagan nú lög fyrir að nýju með þeirri breytingu að gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að svæðinu, frá Grafningsvegi að sunnanverðu.
Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga, með fyrirvara um samþykki vegagerðarinnar.*

Hrunamannahreppur

- 19. Reykjadalur, Dalabyggð. Breyting á deiliskipulagi. 20071169504**
*Lagt fram erindi Eggerts Guðmundssonar dags. 21. nóvember 2007 þar sem óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi fristundabyggðarinnar Dalabyggð í landi Reykjadals. Í breytingunni felst að lóðarnar Hlíðardalur 8 og Tjarnadalur 5 sameinast sem og lóðirnar Hlíðardalur 10 og Tjarnardalur 5. Þá er gert ráð fyrir breytingum á skilmálum þannig að hámarks byggingarmagn miðist við nýtingarhlutfallið 0.03.
Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.*
- 20. Moldarflöt á Flúðum. Skipting lóðar. 20071174499**
*Lagt fram lóðablað Verkfræðistofu Suðurlands dags. 30. október 2007 af skiptingu lóðarinnar Moldarflöt (landr. 166992) í tvær lóðir, Ljónastíg 3 sem verður 2.710,4 fm og Jörfa sem verður 7.256,6 fm.
Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga.*
- 21. Sneið, iðnaðar- og þjónustuhverfi á Flúðum. Fjarskiptamastur við hús björgunarsveitar á lóð nr. 8. 2007112501**
*Lagðar fram byggingarleyfisteikningar af fyrirhuguðu fjarskiptamastri sem reisa á við hús björgunarsveitarinnar á lóð 8 í iðnaðarhverfinu Sneið á Flúðum. Mastrið verður 12 m hátt og gert ráð fyrir að það verði staðsett austan megin við húsið í um 1 m fjarlægð frá því.
Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillögu svk. 25. gr. skipulags- og byggingarmála.*

Skeiða-og Gnúpverjahreppur

22. Þjórsárholt. Deiliskipulag stakrar frístundahúsalóðar. 20071080472

Lögð fram að nýju tillaga Landhönnunar að deiliskipulagi stakrar frístundahúsalóðar í landi Þjórsárholts. Lóðin er 5,24 ha og skv. tillögunni er nýtingarhlutfall hennar 0.03. Lóðin er á svæði sem í aðalskipulagi er skilgreint sem landbúnaðarsvæði en í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að á hverri jörð sé heimilt að reisa allt að þrjú stök frístundahús. Lóðin liggur upp að deiliskipulagi 5 frístundahúsalóða sem nýlega hefur verið samþykkt en hefur þó ekki tekið endanlega gildi.

Skipulagsnefnd frestar afgreiðslu málsins og felur skipulagsfulltrúa að ræða landeiganda og hönnuð skipulagsins.

23. Práandarholt 2. Lóð utan um íbúðarhús. 20071135502

Lagt fram lóðablað í mkv. 1:500 sem unnið er af Vilmari Þór Kristinssyn af 6.129 fm lóð utan um íbúðarhús í landi Práandarholts 2.

Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarmála, með fyrirvara um að sett verði kvöð um aðgengi um núverandi vegtengingu að húsum 3 og 4.

Flóahreppur

24. Heiðargerði í fyrrum Hraungerðishreppi. Breyting á deiliskipulagi iðnaðarsvæðis. 20071127500

Lögð fram tillaga Verkfræðistofu Suðurlands að breytingu á deiliskipulagi iðnaðarsvæðisins við Heiðargerði í fyrrum Hraungerðishreppi. Í breytingunni felst að byggingarreitur á lóð nr. 2 stækkar um 5 m til vesturs og byggingarreitur á lóð nr. 8 stækkar um 15 m til suðurs. Skilmálar deiliskipulagsins breytast ekki.

Að mati skipulagsnefndar er breytingin óveruleg og samþykkir hana skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar. Breytinguna skal kynna fyrir aðliggjand lóðarhöfum.

Fleira ekki tekið fyrir

Fundi slitið klukkan kl. 12:30

Laugarvatni 22. nóvember 2007

Margeir Ingólfsson (8721)

Ingvar Ingvarsson (8719)

Sigurður Ingi Jóhannsson (8710)

Gunnar Örn Marteinson (8720)

Aðalsteinn Sveinsson (8722)

Pétur Ingi Haraldsson