

SKIPULAGSNEFND UPPSVEITA ÁRNESSÝSLU

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

FUNDARGERÐ

46. FUNDUR

Þriðjudaginn 26. febrúar 2008, kl. 9 haldinn á Laugarvatni

Nefndarmenn:

Margeir Ingólfsson

Ingvar Grétar Ingvarsson

Sigurður Ingi Jóhannsson

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. Frumvarp til skipulagslaga**
Til kynningar.
- 2. Sameiginleg gjaldskrá skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa.**
Lögð fram endurskoðuð gjaldskrá fyrir embætti skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa.
Samþykkt
- 3. Norðurvegur / Kjalvegur. 2008029250**
Lagt fram til kynningar bréf Norðurvegur til Bláskógabyggðar þar sem óskað er eftir umsögn sveitarfélagsins um hugmyndir að veglínu yfir Kjöl, frá Gullfosi að Silfrastöðum. Samkvæmt tillögunni fer vegurinn um Bláskógabyggð, Hrunamannahrepp, Húnavatnshrepp, Akrahrepp og sveitarfélagið Skagafjörð. Skipulagsnefnd lítur jákvæðum augum á fyrirhugaða framkvæmd. Nefndin bendir þó á að núverandi vegur frá Gullfossi að Suðurlandsvegi mun ekki anna þeirri umferð sem fyrirhuguð er.

Bláskógabyggð

- 4. Brekkuskógur í Biskupstungum. Lóðablað. 20080163536**
*Á fundi skipulagsnefndar 30. janúar 2008 var samþykkt lóðablað yfir 6.579 fm lóð utan um íbúðarhús úr landi Brekkuskógar (landnr. 189173). Nú er málið lagt fyrir að nýju þar sem óskað er eftir að gerð verði sér lóð fyrir annarsvegar íbúðarhús og hinsvegar skemmu. Ástæða þessa er að það eru ekki sömu eigendur að þessum tveimu byggingum.
Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um að á lóðablaði kom fram kvöð um umferðarrétt að báðum lóðunum.*
- 5. Gýgjarhóll í Biskupstungum. Framkvæmdaleyfi fyrir efnistöku. 20080229579**
*Lagt fram bréf Vals Lýðssonar dags. 15. janúar 2007 þar sem sótt er um framkvæmdaleyfi fyrir malarnámu í landi Gýgjarhóls. Með fylgdi uppdráttur í mkv. 1:3.000 þar sem afmörkun námunnar er sýnd. Um er að ræða stækkun á núverandi námu um 9.000 fm og gert ráð fyrir vinnsludýpi allt að 5,5 m. Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem efnistökusvæði.
Skipulagsnefnd frestar afgreiðslu málsins þar til skipulagsfulltrúi hefur farið á vettvang og kannað aðstæður.*
- 6. Helludalur í Biskupstungum. Breyting á skilmálum frístundabyggðar.**
*Lagt fram bréf Kirsten Kristjansson dags. 12. febrúar 2008 þar sem óskað er eftir breytingum á skilmálum frístundabyggðar í Helludal. Óskað er eftir að heimilaðar verði byggingar með nýtingarhlutfall 0.03.
Skipulagsnefnd frestar afgreiðslu málsins og felur skipulagsfulltrúa að hafa samband við landeigenda.*
- 7. Syðri-Reykir í Biskupstungum. Deiliskipulag frístundabyggðar við Eyrarveg. 20080160547**
*Lögð fram að nýju tillaga Péturs H. Jónssonar að deiliskipulagi þriggja frístundahúsalóða í landi Syðri-Reykja við Eyrarveg. Skipulagssvæðið er 31.180 fm að stærð og er gert ráð fyrir tveimur 5.000 fm lóðum og einni 20.780 fm. Húsin skulu ekki vera stærri en 300 fm og á lóðunum er heimilt að reisa geymslu, svefn- eða gróðurhús, ekki stærri en 30 fm.
Hámarksnýtingarhlutfall er 0.03. Aðeins er heimilt að reisa eitt hús ásamt útihúsi innan hvers byggingareits.
Samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.*
- 8. Úthlíð í Biskupstungum. Hugmyndir um uppbyggingu á lóðum við Vörðuás.**
*Lagðar fram teikningar sem sýna hugmyndir að uppbyggingu á lóðum við Vörðuás 5-7, 9 og hugsanlega 11 og 13. Um er að ræða hugmyndir um jarðhýsi og nokkur ca. 80 fm gestahús.
Að mati skipulagsnefndar þarf að útfæra hugmyndina á þann veg að hún samræmist almennum ákvæðum sveitarstjórnar á frístundabyggðasvæðum, þ.e. að eingöngu gera ráð fyrir einu megin frístundahúsi á hverri lóð auk hugsanlega aukahúsi upp á 30 fm.*
- 9. Böðmódsstaðir í Laugardal, lóðin Bjarkarhöfði. Breyting á deiliskipulagi. 20080214558**
Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi frístundabyggðar úr landi Böðmódsstaða II í Laugardal. Í breytingunni felst að lóðinni Bjarkarhöfða er skipt í þrennt á annan hátt en fyrra skipulag gerði ráð fyrir. Þá er einnig gert ráð fyrir tveimur nýjum byggingarreitum auk þess sem byggingarreitur er

skilgreindur utan um núverandi hús. Þá er gert ráð fyrir að heimilt verði að reisa allt að 180 fm hús á hverri lóð, auk allt að 25 fm geymslu. Skipulagsnefnd frestar afgreiðslu málsins og felur skipulagsfulltrúa að ræða við vegagerðina og landeigendur á svæðinu um skipulag á svæðinu og vegtengingar.

- 10. Laugarvatn í Laugardal. Framkvæmdaleyfi fyrir veg innan íbúðarsvæðis.**
Lagt fram bréf Byggingafélags Laugarvatns ehf dags. 20. febrúar 2008 þar sem óskað er eftir framkvæmdaleyfi vegna gatnagerð og lagnir í Túnahverfi, nýju íbúðarsvæði á Laugarvatni. Með fylgja uppdrættir af hönnun gatna og lagna.
Skipulagsnefnd samþykkir að veita framkvæmdaleyfi fyrir ofangreindum framkvæmdum í samræmi við þau hönnunargögn sem liggja fyrir. Skipulagsfulltrúa er falið að gefa út framkvæmdaleyfið, með fyrirvara um samþykkt sveitarstjórnar, þegar framkvæmdaleyfisgjald hefur verið greitt
- 11. Laugarvatn í Laugardal. Breyting á deiliskipulagi íbúðarsvæðis, Túnahverfi. 2008017549**
Lögð fram bókun sveitarstjórnar Bláskógabyggðar dags. 5. febrúar 2008 þar sem óskað er eftir að skipulagsnefnd geri tillögu að endurskoðun nýtingarhlutfalls nýs íbúðarsvæðis. Þá liggur einnig fyrir ósk um lítilsháttar breytingu á lóðarmörkun og byggingarreitum við Traustatún 12 og 14. Á síðasta fundi skipulagsnefndar var samþykkt að breyta mænisstefnu fyrir nokkrar lóðir við Traustatún.
Skipulagsnefnd samþykkir að breyta deiliskipulaginu á þann veg að lágmarks nýtingarhlutfall verði 0.15 í stað 0.2 auk þess sem lóðamörk og byggingarreitir breytast lítillega.
- 12. Miðdalur í Laugardal. Félag bókagerðarmanna, óveruleg breyting á deiliskipulagi. 20080298560**
Lögð fram tillaga að óverulegri breytingu á deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Miðdals, svæði félags Bókagerðarmanna. Í breytingunni felst að afmörkun og stærð lóða við götu R, S og T breytast til samræmis við lóðarleigusamninga.
Samþykkt skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um grenndarkynningu.
- 13. Heiðarbær í Þingvallasveit. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20071188489**
Lögð fram að nýju tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Heiðarbæjar í Þingvallasveit. Um er að ræða deiliskipulag yfir núverandi frístundabyggð innan jarðarinnar. Málið var áður á dagskrá 22. nóvember og þá frestað þar til umsagnir Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og Fornleifaverndar ríkisins lægju fyrir. Þá liggur einnig fyrir umsögn Odds Hermannssonar um tillöguna.
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 hærra en 6 m, mælt frá lágsta 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.

Umsagnir Umhverfisstofnunar, Fornleifaverndar ríkisins og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands liggja fyrir. Fyrir liggja athugasemdir skipulagsfulltrúa um tillöguna.

Að mati skipulagsnefndar þarf að gera ákveðnar breytingar á gögnum sem liggja fyrir og felur skipulagsfulltrúa að koma ábendingum til hönnuðar.

Afgreiðslu málsins frestað þar til endurskoðuð gögn liggja fyrir.

14. Heiðarbær í Þingvallasveit. Framkvæmdaleyfi, bátalægi við lóð. 20080167553

Lagt fram að nýju erindi Jóns Æ. Karlssonar dags. 6. janúar 2007 þar sem óskað er eftir leyfi til að koma upp aðstöðu til að taka upp bát á lóð í landi Heiðarbæjar. Áður hafði Jón óskað eftir leyfi til að reisa bátaskýli á lóðinni ásamt aðliggjandi lóðarhafa (mál 20070942430). Á fundi dags. 30. janúar 2008 frestaði skipulagsnefnd afgreiðslu málsins þar til skipulagsfulltrúi hefði farið og kannað aðstæður. Skipulagsfulltrúi fór á vettvang ásamt lóðarhafa dags. 6. febrúar 2008 og tók myndir af fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og liggja þær fyrir fundi.

Skipulagsnefnd bendir á að skv. aðalskipulagi svæðisins er bann við mannvirkjagerð og jarðraski á ósnortnum svæðum við vatnsbakkann. Í ljósi þessa og miðað við aðstæður á svæðinu samþykkir skipulagsnefnd ekki fyrirhugaða framkvæmd.

15. Miðfell í Þingvallasveit. Víðistekkur 4-6, Grenndarkynning 20080290561

Lögð fram niðurstaða grenndarkynningar vegna fyrirhugaðs frístundahúss á sameinaðri lóð 4-6 við Víðistekki í landi Miðfells. Um er að ræða 109,5 fm hús á lóð sem eftir sameiningu verður 3.767 fm. Stærð hússins er í samræmi við samþykkt um hámarks nýtingarhlutfall upp á 0.03.

Að mati skipulagsnefndar er stærð hússins í samræmi við samþykktu stefnu sveitarstjórnar og í ljósi niðurstöðu grenndarkynningar vísar málinu til afgreiðslu byggingarnefndar.

Grímsnes-og Grafningshreppur

16. **Brjánsstaðir í Grímsnesi. Breyting á deiliskipulagi við Smármýrarveg. 20080251570.**
*Lögð fram tillaga Péturs H. Jónssonar að breytingu á deiliskipulagi frístundabyggðar við Smármýrarveg í landi Brjánsstaða. Í tillögunni felst að 6 lóðum (19-29) sem eru á bilinu 8.150 – 20.000 fm er skipt upp í 10 minni lóðir á bilinu 5.000 – 12.200 fm.
Skipulagsnefn frestar afgreiðslu málsins.*
17. **Efri-Brú í Grímsnesi. Endurskoðun á deiliskipulagi 2. áfanga frístundabyggðar. 20070319246**
Lögð fram tillaga Landhönnunar slf. að endurskoðun deiliskipulags 2. áfanga frístundabyggðar í landi Efri-Brúar í Grímsnesi. Deiliskipulagið nær til um 15 ha svæði sem afmarkast af Þingvallavegi í vestri, 1. áfanga frístundabyggðar í norðri og opnu svæði í austri. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru 10 frístundahúsalóðir innan svæðisins en gert er ráð fyrir að þær breytist í íbúðarhúsalóðir þar sem heimilt verður að reisa allt að 300 fm íbúðarhús og 25 fm aukahús. Tillagan var í kynningu ásamt aðalskipulagsbreytingu frá 20. september til 18. október 2007 með athugasemdafresti til 1. nóvember. Engar athugasemdir bárust og hefur aðalskipulagsbreytingin nú hlutið staðfestingu. Samþykkt skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.
18. **Miðengi í Grímsnesi. Farborgir, Breyting á skilmálum. 20080262567**
*Lagt fram bréf Smára Þorvaldssonar dags. 19. febrúar 2008 f.h. lóðarhafa Dvergahrauns 18 þar sem óskað er eftir breytingum á skilmálum á þann veg að heimilt verði að reisa allt að 40 fm aukahús á hverri lóð í stað 25 fm eins og nú er.
Samþykkt að auglýsa breytingu á deiliskipulagi svæðisins á þann veg að heimilt verði að reisa allt að 250 fm hús á hverri lóð auk allt að 40 fm aukahúss. Nýtingarhlutfall má þó ekki vera hærra en 0.03.*
19. **Mýrarkot í Grímsnesi, lóð 3-5 við A götu. Breyting á deiliskipulagi frístundabyggðar. 20071011451**
*Lagt fram erindi þar sem óskað er eftir að lóð nr. 3-5 við A-götu í landi Mýrarkots verði skipt í tvær lóðir. Í dag er rúmlega 47 fm sumarhús á lóðinni og er áhugi á að byggja annað hús. Lóðin er 8.364 fm að stærð og fram kemur að aðliggjandi lóðir séu svipaðar að stærð og lóðirnar yrði eftir skiptingu. Á fundi skipulagsnefndar 20. september 2007 var sama erindi hafnað þar sem stærð lóðanna eftir skiptingu samræmist ekki núverandi reglum sveitarfélagsins.
Skipulagsnefnd hafnar erindinu á sömu forsendum og áður, þ.e. lóðirnar yrðu of litlar miðað við núverandi reglur.*
20. **Nesjar í Grafningi. Setberg, deiliskipulag tveggja frístundahúsalóða. 20080188543 / 20071242512**
*Lagt fram bréf Gunnars Jónssonar f.h. landeigenda Nesja í Grafningi vegna afgreiðslu skipulagsnefndar dags. 30. janúar 2008 á tillögu að deiliskipulagi tveggja frístundahúsalóða í landi Nesja. Í afgreiðslu skipulagsnefndar kom fram að sameina ætti tvær deiliskipulagstillögur sem lægju samhliða. Óskað er eftir að þessar tvær tillögur verði afgreiddar sem sér skipulagsáætlanir eða þá að önnur þeirra, Setberg, verður dregin til baka að svo stöddu.
Umsagnir liggja ekki fyrir sbr. bókun skipulagsnefndar 17. desember 2007 og því er málinu frestað til næsta fundar.*

- 21. 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. Aðkoma að svæðinu er frá Grafningsvegi og liggur fyrir samþykki Vegagerðarinnar fyrir tengingu á þessum slóðum, þó með fyrirvara um nánara samráð þegar kemur að framkvæmdinni og að öðrum verði heimilt að nýta teninguna ef hugað er að frekari uppbygginu á þessum slóðum.
Samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga með þeirri breytingu að aukahús megi að hámarki vera 40 fm.*

Hrunamannahreppur

- 22. Reykjadalur, Dalabyggð. Breyting á deiliskipulagi. 20071169504**
Á fundi skipulagsnefndar 22. nóvember 2007 var samþykkt að auglýsa breytingu á deiliskipulagi frístundabyggðarinnar Dalabyggð í landi Reykjadals. Í breytingunni fólst að lóðarnar Hlíðardalur 8 og Tjarnadalur 5 voru sameinaðar sem og lóðirnar Hlíðardalur 10 og Tjarnardalur 5, auk þess sem skilmálum var breytt til að leyfa nýtingarhlutfall upp á 0.03. Tillagan hefur ekki verið auglýst og nú liggur fyrir ósk um að falla frá ofangreindri sameiningu lóða og í staðinn gera ráð fyrir breytingu á afmörkun byggingarreita auk þess að óska eftir að hámarks nýtingarhlutfall verði 0.04. Skipulagsnefnd hafnar breytingunni og fellur frá fyrri samþykkt.
- 23. Syðra-Langholt, Álfabrekka. Breyting á skilmálum frístundabyggðar. 20080231575**
Lögð fram tillaga að Landslags að breytingum á skilmálum deiliskipulags frístundabyggðarinnar Álfabrekka úr landi Syðra-Langholts. Í breytingunni felst að heimilt verður að reisa hús sem er 150 fm að grunnfleti í stað 100 fm, að þakhalli megi minnstur vera 5 gráður auk þess sem ákvæði um mænisstefnu húsa er fellt út. Samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga. Að mati nefndarinnar þarf samtímis að breyta skilgreiningu lóða á svæðinu þar sem þær eru ekki í samræmi við deiliskipulagið.
- 24. Tungufell. Tillaga að staðsetningu nýs íbúðarhúss. 20080240565**
Lögð fram tillaga að staðsetningu á nýju íbúðarhúsi á jörðinni Tungufell og ósk um leiðbeiningar varðandi málsmeðferð. Skipulagsnefnd telur að áður en hægt er að samþykkja staðsetningu hússins þurfi að gera deiliskipulag fyrir bæjartorfuna.

Flóahreppur

- 25. Bitra í fyrrum Hraungerðishreppi. Lóðablað 20080279576.**
*Lagt fram lóðablað Landhönnunar slf. í mkv. 1:500 dags. 6. febrúar 2008 yfir 5 ha spildu úr landi Bitru (landnr. 166223). Fram kemur að á landinu fylgir kvöð um umferðarrétt vegna aðkomu að frístundarhúsasvæði í holtinu norðan við.
Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga.*
- 26. Oddgeirshólar 2 í fyrrum Hraungerðishreppi. 20080247563.**
*Lagt fram lóðablað Verkfræðistofu Suðurlands í mkv. 1:500 dags. 6. febrúar 2008 yfir 420,3 fm lóð utan um íbúðarhús úr landi Oddgeirshóla 2 landnr. 166269.
Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga.*
- 27. Efri-Gróf í fyrrum Villingaholtshreppi. Lóðablað 20080295573**
*Lagt fram lóðablað yfir tvær spildur úr landi Efri-Grófar, lóð 3 sem er um 4,5 ha og lóð 4 sem er um 4,6 ha. Fyrir liggur undirskrift aðliggjandi landeigenda.
Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga.*
- 28. Efri-Gróf í fyrrum Villingaholtshreppi. Deiliskipulag 2 íbúðarhúsalóða 20080213574**
*Lögð fram tillaga að deiliskipulagi tveggja íbúðarhúsalóða úr landi Efri-Grófar í fyrrum Villingaholtshreppi. Um er að ræða tvær rúmlega 4,5 ha lóðir austan Villingholtsveggar, ofan við jörðina Mjösyndi. Gert er ráð fyrir að á hvorri lóð verði heimilt að reisa eitt íbúðarhús og hesthús (gripahús) samtals allt að 600 fm, þar af má hesthúsið (gripahúsið) vera allt að 150 fm.
Samþykkt að auglýsa tillögunu skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga þegar samþykki Vegagerðarinnar liggur fyrir. Lagfæra þarf uppdráttinn í samræmi við samþykkt lóðablað.*
- 29. Skálmholtshraun í fyrrum Villingaholtshreppi. Landsskipti 2008026572.**
*Lagt fram lóðablað Landnots ehf. í mkv. 1:8.000 dags. 16. janúar 2008 yfir 20,1 ha spildu úr landi Skálmholtshrauns, landnr. 166381.
Afgreiðslu frestað þar til gerð hefur verið grein fyrir aðkomu að svæðinu.*

Fleira ekki tekið fyrir

Fundi slitið klukkan kl. 11:45

Laugarvatni 26. febrúar 2008

Margeir Ingólfsson (8721)

Ingvar Ingvarsson (8719)

Sigurður Ingi Jóhannsson (8710)

Gunnar Örn Marteinnsson (8720)

Aðalsteinn Sveinsson (8722)

Pétur Ingi Haraldsson