

## **SKIPULAGSNEFND UPPSVEITA ÁRNESSÝSLU**

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

### **FUNDARGERÐ**

#### **48. FUNDUR**

fimmtudaginn 27. mars 2008, kl. 9 haldinn á Laugarvatni

Nefndarmenn:

Margeir Ingólfsson

Ingvar Grétar Ingvarsson

Sigurður Ingi Jóhannsson

Gunnar Örn Marteinsson

Aðalsteinn Sveinsson

Bláskógabyggð

Grímsnes-og Grafningsshr.

Hrunamannahreppur

Skeiða-og Gnúpverjahr.

Flóahreppur

Skipulagsfulltrúi uppsveita og framkvæmdastjóri skipulagsnefndar:

Pétur Ingi Haraldsson

## FUNDARGERÐ

### Sameiginleg mál

#### 1. **Upplýsingar á lóðablöðum – fráveitumál**

*Rætt um hvaða upplýsingar þurfa að koma fram á lóðablöðum frístundahúslóða þegar lóðir eru stofnaðar.*

*Að mati skipulagsnefndar er mikilvægt að á lóðablöðum komi fram upplýsingar um staðsetningu hreinsimannvirkja þar sem ekki er getið um staðsetningu þeirra í deiliskipulagi. Þá þarf einnig að koma fram upplýsingar um nákvæmni hnitsetningar.*



## Bláskógabyggð

2. **Brattholt í Biskupstungum. Íbúðarhús og gistiheimili. 20080394595**  
*Lögð fram tillaga Péturs H. Jónssonar að deiliskipulagi fyrir Brattholt. Í tillögunni er gert ráð fyrir fjórum íbúðarhúsalóðum auk lóðar fyrir gistiheimili. Í gildi er deiliskipulag frá 1998 m.s.b.r. og er gert ráð fyrir að það falli úr gildi þegar nýtt deiliskipulag tekur gildi. Eina breyting tillögunnar felst í að nú er gert ráð fyrir íbúðarhúsalóð á svæði sem í gildandi skipulagi er skilgreint fyrir smáhýsi og tjaldsvæði.  
Samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga þegar umsögn Vegagerðarinnar liggur fyrir.*
3. **Helludalur í Biskupstungum. Breyting á skilmálum frístundabyggðar.**  
*Lagt fram að nýju 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.  
Samþykkt að auglýsa breytingu á skilmálum frístundabyggðar í landi Helludals á þann veg að nýtingarhlutfall lóða verði 0.03 þegar breyting á deiliskipulagi sem nú er í vinnslu hefur tekið gildi.*
4. **Iða II í Biskupstungum. Deiliskipulag frístundabyggðar, Eyrarvegur. 20070750375**  
*Lögð fram endurskoðuð tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Iðu II milli Skálholtsvegjar og Hvíta, neðan við brú að Laugarási. Í tillögunni er gert ráð fyrir 3 lóðum vestan Skálholtsvegjar. Málið hefur áður verið á dagskrá skipulagsnefndar 23. ágúst 2007 og 30. janúar 2008.  
Í tillögunni kemur nú fram hæð flóðs í Hvíta í lok árs 2006 og sýndur hæðarmunur á flóði og hæð lóða auk þess sem skilgreindur er lágmarksgólfkóti fyrir fyrirhuguð frístundahús.  
Samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga þegar umsögn Vegagerðarinnar liggur fyrir.*
5. **Kjarnholt I í Biskupstungum. Deiliskipulag frístundabyggðar og íbúðarlóðar, svæði 1 og 2. 20080157540**  
*Lögð fram endurskoðuð tillaga Verkfræðistofu Suðurlands að deiliskipulagi tveggja svæða úr landi Kjarnholts I.  
Á svæði 1, sem er á ræktuðu landi við bæinn Kjarnholt, er gert ráð fyrir þremur lóðum. Á lóð 1 er gert ráð fyrir allt að 250 fm íbúðarhúsi en á lóðum 2 og 3 er gert ráð fyrir allt að 250 fm frístundahúsi auk 30 fm aukahúss.  
Svæði 2 er um 20 ha að stærð og liggur upp að Tungufljóti, ofan við eldra deiliskipulagt frístundasvæði. Þar er gert ráð fyrir 30 frístundahúsalóðum á bilinu 5.000 – 6.560 fm og verður heimilt að reisa allt að 150 fm hús ásamt allt að 30 fm geymslu. Fyrir liggur umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands dags. 6. mars 2008. Til að koma til móts við ábendingar skipulagsnefndar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands er nú gert ráð fyrir sameiginlegum rotþróum á frístundabyggðarsvæðinu (3 stk). Að auki hafa verið gerðar lagfæringar til að koma til móts við athugasemdir skipulagsnefndar frá 30. janúar 2008.  
Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um að frístundahúsalóðir 2 og 3 verði felldar út þar sem þær samræmast ekki ákvæðum aðalskipulags.*
6. **Myrkholt í Biskupstungum. Breyting á deiliskipulagi.**  
*Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi í landi Myrkhólts. Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir lóð fyrir gistiheimili rétt við núverandi útihús.*

*mm*  
*me*

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

**7. Austurey 2, Krossholtsmýri, í Laugardal. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20070257199**

*Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 28. febrúar 2008 varðandi deiliskipulag frístundalóða í Krossholtsmýri í landi Austureyjar 2. Þá liggur einnig fyrir samþykki 5 af 9 eigenda viðkomandi lands fyrir notkun veltengingarinnar.*

*Að mati skipulagsnefndar hafa forsendur afgreiðslu hennar ekki breyst og mun samþykki deiliskipulagsins gilda og verður gildistaka þess auglýst í B-deild stjórnartíðinda.*



## Grímsnes-og Grafningshreppur

8. **Ásgarður í Grímsnesi, Álftavatn 1a. Breyting á skilmálum eldri frístundahúsabyggðar. 20080380594**  
*Lagt fram bréf Benedikts Jónssonar dags. 19. mars 2008, eigenda sumarhúss að Álftavatni 1a. Óskað er eftir leyfi til að stækka núverandi hús um 30,9 fm þannig að það verði í heild 81,5 fm. Samkvæmt bréfinu hafa sambærilegar stækkanir verið leyfðar á aðliggjandi lóðum.  
Komið hefur í ljós að í gildi eru skipulagsskilmálar fyrir umrætt svæði þar sem fram kemur að heimilt sé að reisa allt að 120 fm hús á hverri lóð. Í ljósi þessa samþykkir skipulagsnefnd framlagða umsókn um stækkun frístundahúss á lóð Álftavatn 1a, með fyrirvara um tæknilegar athugasemdir byggingarfulltrúa.*
9. **Ásgarður í Grímsnesi, land Búgarðs. Breyting á skilmálum frístundabyggðar. 20080345591**  
*Lögð fram tillaga Hermanns Ólafssonar skipulagshönnuðar deiliskipulags frístundabyggðar í landi Ásgarðs, land Búgarðs. Óskað er eftir breytingu á þann veg að til viðbótar því að byggja 150 fm frístundahús verði heimilt að vera með geymslukjallara undir hluta eða öllum frístundahúsi. Þá er einnig bætt við ákvæði um að gólfhæð og hæð tréþalla í kring skal ekki liggja meira en 150 cm yfir aðliggjandi landi nema í tengslum við aðlögun að aðkomu í kjallara.  
Samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á skilmálum á þann veg að hámarksnýtingarhlutfall lóða verði 0.03. Einnig verður heimilt að reisa allt að 40 fm aukahús á hverri lóð í stað 25 fm. Ekki er samþykkt breyting á skilmálum varðandi hæð gólfs yfir aðliggjandi landi.*
10. **Borg í Grímsnesi. Breyting á deiliskipulagi við Hraunbraut. 20080326597**  
*Lagt fram bréf Sigurðar Kristjánssonar dags. 25. mars 2008 f.h. Borgarhúsa þar sem óskað er eftir því að breyta einbýlishúsalóðum að Hraunbraut 31, 33 og 35 í tvær þriggja íbúða raðhúsalóðir þar sem hver íbúð yrði u.þ.b. 100-110 fm að stærð með bílskúr.  
Að mati skipulagsnefndar er um óverulega breytingu að ræða og samþykkir hana skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrir um grenndarkynningu. Breytinguna skal kynna fyrir lóðarhöfum aðliggjandi lóða.*
11. **Miðengi í Grímsnesi. Deiliskipulag frístundabyggðar. 20070292204**  
*Lögð fram að tillaga Péturs H. Jónssonar að deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Miðengis. Gert er ráð fyrir 16 lóðum á bilinu 0,7 -0,9 ha á 18,5 ha svæði á horni Biskupstungnabrautar og aðkomuvegi að Miðengi. Tillagan var samþykkt eftir auglýsingu á fundi skipulagsnefndar 17. desember 2007 með fyrirvara um nýja umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Nú liggur fyrir ný umsögn dags. 10. mars 2008.  
Í ljósi umsagnar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands samþykkir skipulagsnefnd tillöguna að nýju með fyrirvara um að gert verði ráð fyrir sameiginlegu fráveitu á svæðinu þar sem staðsetning fráveitumannvirkja er merkt inn á uppdrátt.*
12. **Minna-Mosfell í Grímsnesi. Breyting á skilmálum. 2008030590**  
*Lagt fram bréf Margrétar Rúnarsdóttur og Ómars Unnarssonar dags. 10. mars 2008 þar sem óskað er eftir að skilmálum frístundabyggðar í Undirhlíð í landi Minna-Mosfells verði breytt þannig að nýtingarhlutfall lóða verði 0.03 í stað þess að miða við hámarksstærðina 150 fm.*



*Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa ofangreinda breytingu skv. 25. gr. skipulags- og bygginarlags. Einnig verður heimilt að reisa allt að 40 fm aukahús á hverri lóð.*

- 13. Nesjar í Grafningi. Breytingi á skilmálum í Nesjaskógi. 20071128486.**  
*Lagt fram til kynningar bréf Skipulagsstofnunar varðandi breytingu á skilmálum frístundabyggðar í Nesjaskógi í landi Nesja í Grafningi.*

*mm*      *me* *Ju*

## Hrunamannahreppur

- 14. Hrafnkelsstaðir 3a. Lóðablað. 20080370592.**  
*Lagt fram lóðablað Verkfræðistofu Suðurlands dags. 29. febrúar 2008 yfir 10.000 fm lóð úr landi Hrafnkelsstaða 3a. Um 1.400 fm eru í núverandi farvegi Litlu-Laxár.  
Samþykkt skv. 30. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um samþykki aðliggjand landeigenda.*
- 15. Lindarsel (nýbýli) úr landi Efra-Langholts. Deiliskipulag nýbýlis 20080326584**  
*Lögð fram tillaga Ask arkitekta að deiliskipulagi nýbýlisins Lindarsels (landr. 2000036) sem er upphaflega úr landi Efra-Langholts. Um er að ræða um 44 ha spildu milli Götu og Efra-Langholts, með aðgengi frá Langholtsvegi. Í tillögunni er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir íbúðarhús lögbýlisins og að auki 3 frístundahúsalóðum og einni auka íbúðarhúsalóð.  
Samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um ábendinga skipulagsfulltrúa.*
- 16. Miðbær, Miðfellshverfi. Deiliskipulag íbúðarhúsalóðar. 20080333583**  
*Lögð fram tillaga Landhönnunar að deiliskipulagi íbúðarhúsalóðar úr landi Miðbæjar í Miðfellshverfi. Í tillögunni felst að gert er ráð fyrir 3.470 fm íbúðarhúsalóð úr landi Miðbæjar. Aðkoma að lóðinni verður frá vegi að húsi Dalbæjar III.  
Samþykkt að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga.*
- 17. Reykjadalur, Dalabyggð. Breyting á deiliskipulagi. 20071169504**  
*Lagðar fram tvær tillögur að breytingu á deiliskipulagi frístundabyggðarinnar Dalabyggð í landi Reykjadals. Annars vegar er gert ráð fyrir að lóðirnar Tjarnardalur 5 og 7 er stækkaðar á kostnað lóðanna Hlíðardalur 8 og 10 (verða um 0,4 ha). Hins vegar er aftur gert ráð fyrir að sameina lóðir þannig að þær verði tvær í stað fjögurra.  
Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa breytingu á skipulaginu skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga á þann veg að lóðum fækkar úr 4 í 2 og að nýtingarhlutfall lóða verði 0.03.*
- 18. Silfurmýri (nýbýli) úr landi Miðfells / Miðbæ. Deiliskipulag íbúðarhúsa og tamningastöðvar. 20080381586**  
*Lögð fram tillaga Landhönnunar að deiliskipulagi hluta lögbýlisins Silfurmýri (landr. 204821). Lögbýlið liggur rétt sunnan við Miðfellshverfið og nær tillagan til tveggja svæða innan þess, merkt A og B. Á svæði A sem er nyrst á lögbýlinu er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir reiðskemmu og starfsmannahús, en á svæði B sem er sunnar er gert ráð fyrir tveimur byggingarreitum fyrir íbúðarhús.  
Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa tillöguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga með fyrirvara um ábendinga skipulagsfulltrúa.*



## Skeiða- og Gnúpverjahreppur

### 19. **Árhraun á Skeiðum, lóðir 3 og 4. Lóðablöð / landsskipti. 20080380596**

Lögð fram tvö lóðablöð yfir skiptingu lóðanna Árhaun lóð 4 (landnr. 215469) og Árhaun lóð 3 (landnr. 213871) í minni lóðir. Lóð 4 sem er 44,6 ha er skipt í þrjár um 15 ha lóðir og Lóð 3, sem er 97,1 ha, er skipt í sex um 16 ha lóðir. Í greinargerð kemur fram kvöð um umferðarrétt um lóðirnar án þess að vegur hafi verið skilgreindur.

Að mati skipulagsnefndar er ekki hægt að skipta lóðunum með ofangreindum hætti nema að fyrir liggi skipulag fyrir svæðið. Umrætt svæði er á flóðasvæði og því mikilvægt að mati nefndarinnar að gerð sé nánari grein fyrir hvernig fyrirhugað er að nýta viðkomandi lóðir. Varðandi kvöð um aðkomu að þá er nauðsynlegt að sýna hvar fyrirhugaður vegur muni liggja.



## Flóahreppur

### 20. Gegnishólahreppur í fyrrum Gaulverjabæjarhreppi. Breyting á deiliskipulagi 20080377593

Lögð fram tillaga Verkfræðistofu Suðurlands að breytingu á deiliskipulagi Gegnishólaparts (landnr. 205691). Í breytingunni felst að skipulagssvæðið stækkar til norðurs og þar gert ráð fyrir tveimur byggingarreitum fyrir vélageymslu og skemmu/hesthús. Þá er einnig gerð lítilsháttar breyting á legu aðkomuvegar.

Samþykkt að auglýsa breytinguna skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga þegar gerðar hafa verið lagfæringar á gögnum í samráði við skipulagsfulltrúa.

Fleira ekki tekið fyrir

Fundi slitið klukkan kl. 11:35


Laugarvatni 27. mars 2008

  
Margrét Ingólfsson (8721)

  
Ingvar Ingvarsson (8719)

  
Sigurður/Ingi Jóhannsson (8710)

  
Gunnar Örn Marteinson (8720)

  
Aðalsteinn Sveinsson (8722)

  
Pétur Ingi Haraldsson

