



## **Símafundur í byggingar- og skipulagsnefnd FljótSDalshrepps 16. okt. 2024.**

Eftirtaldir nefndarmenn voru á símafundinum: Lárus Heiðarsson formaður, Eiríkur J. Kjerúlf, Helga Eyjólfsdóttir og Sveinn Þórarinsson byggingar- og skipulagsfulltrúi.

## **Kynning á bréfum Skipulagsstofnunar dags. 10. okt. 2024 um deiliskipulag fyrir íbúðabyggð í landi Hamborgar og Víðivalla ytri 2.**

Nefndarmenn hafa kynnt sér rækilega efni og innihald bréfanna og hafa komið sér saman um eftirfarandi viðbrögð við athugasemdum Skipulagsstofnunar sem varða deiliskipulag í landi Hamborgar og Víðivalla ytri 2.

### Athugasemdir Skipulagsstofnunar við tillögu að deiliskipulagi í landi Hamborgar og viðbrögð:

**Lóðir nr. 9,11,13,15, 17, 19 og F1 og F2 uppfylla ekki ákvæði gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar um fjarlægð mannvirkja frá vatni.** Væntanlega er verið að vísa í þessa málsgrein í gr. 5.3.2.14. „*Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m.*“ Skipulagshönnuði falið að sjá til þess að þetta sé uppfyllt.

**Lóðir nr. 1,3, og 5 uppfylla ekki ákvæði d) liðar gr. 5.3.2.5 gr. skipulagsreglugerðar um fjarlægð mannvirkja frá vegi.** Liður d. í gr. 5.3.2.5. „*Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi.*“

Skipulagshönnuði falið að sjá til þess að þetta sé uppfyllt, annað hvort með tilfærslu á byggingarreitum eða með umsókn um undanþágu frá þessu atriði. Byggingar- og skipulagsnefnd bendir á að sveitarfélagið þarf að óska eftir undanþágu um að vikið verði frá kröfu um 100 m fjarlægð mannvirkja frá miðlínu vegar til Innviðaráðuneytisins.

**Ekki hefur verið brugðist með fullnægjandi hætti við athugasemdum Heilbrigðiseftirlits vegna neysluvatns (vatnsból fyrir íbúðarsvæðið) og Minjastofnunar.**

Borun eftir neysluvatni stendur yfir sunnan Bessastaðaár. Fyrstu vísbendingar um árangur lofa góðu. Ef þarna fæst nægt og gott neysluvatn mun það verða tengt núverandi vatnsveitu sem þjónar Skriðuklaustri og Végarði og einnig notendum til norðurs að Hengifossá þar með talið íbúðasvæðinu í landi Hamborgar. Heilbrigðiseftirlit og Minjastofnun verða upplýst um árangur og skipulagshönnuður gerir grein fyrir stöðu málsins í greinargerð og setur staðsetningu vatnsbólsins inná skipulagsupprátt. Byggingar- og skipulagsnefnd telur að í ljósi niðurstöðu fornleifaskráningar og umsagnar Minjastofnunar að framhald fornleifarannsóknna verði gerð með hliðsjón af því sem kemur í ljós þegar grafinn verður könnunarskurður á bæjarstæði Hamborgar 3157-1.

**Það samræmist ekki ákvæðum aðalskipulags fyrir ÍB3 að skilgreina lóðir fyrir frístundahús innan svæðis sem er ætlað til íbúðarbyggðar, sbr. einnig skilgreining á íbúðarbyggð eins og hún er sett fram í skipulagsreglugerð.**

Skipulagshönnuði falið að bregðast við þessari athugasemd með viðeigandi breytingu eða jafnvel niðurfellingu á þessari hugmynd. Nærtækt gæti verið að leysa málið í samvinnu við nágretta Hamborgarsvæðisins

Í niðurlagi bréfsins er bent á nokkur atriði sem þarf að skoða nánar. Skipulagshönnuði er falið að gera grein fyrir viðbrögðum við þeim í greinargerð eða eftir atvikum á skipulagsupprætti.

•Gera þarf grein fyrir samráði við Vegagerðina vegna tenginga sbr. það sem fram kemur í viðbrögðum hreppsnefndar við umsögn Vegagerðarinnar. Haft verður samband við Vegagerðina um veltengingu að íbúðabyggðinni og tengingin útfærð í samræmi við óskir og kröfur Vg.

•Setja þarf fram skýrari ákvæði í greinargerð fyrir einstaka lóðir til að bregðast við umsögn

Minjastofnunar og meta hvort tilefnin sé til að afla nýrrar umsagnar í kjölfarið sbr. einnig það sem fram kemur í umsögn stofnunarinnar dags. 12. júlí 2024. Fjallað var um umsögn Minjastofnunar og Fornleifaskráningu Sagnabrunns í byggingar- og skipulagsnefnd og í sveitarstjórn. Áður en framkvæmdir hefjast á einstökum lóðum verði ráðist í þær fornleifarannsóknir sem krafist er.

• Um er að ræða nýtt íbúðasvæði og ætti því að sýna bæði götuheiti og húsnúmer á uppdrætti. Sveitarstjórn áformar að skipa nafnanefnd sem mun ákveða götuheiti. Á þessu stigi er götuheiti innan skipulagssvæðisins: **Hamborg**.

• Skoða þarf og skýra nánar hvernig ákvæði um húsdýrahald (hross og hesthús) á einstökum lóðum samræmist ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð. Sveitarstjórn mun setja reglur um húsdýrahald innan íbúðasvæðisins, að öðru leiti er vísað til umfjöllunar um það hér að framan.

• Þá þarf að skoða hvort helgunarsvæði raflínu sem liggur sunnan við skipulagssvæðið nái inn á uppdrátt og ef svo er þarf að gera grein fyrir þeim takmörkunum sem um það gilda. Umrædd raflína hefur verið fjarlægð. Athugasemdin á ekki við.

Athugasemdir Skipulagsstofnunar við deiliskipulag fyrir Víðivelli ytri 2 og viðbrögð:

**Staðsetning byggingareita uppfyllir ekki ákvæði d) liðar í gr. 5.3.2.5 þar sem fram kemur að „Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi.“**

Skipulagshönnuði falið að gera viðeigandi breytingu á byggingarreitum og taka tillit til ábendinga um staðsetningu vegtenginga.

**Bregðast þarf við umsögnum m.a. Vegagerðarinnar (tengingar og veghelgunarsvæði) og Minjastofnunar (afmörkun minja og hreinsivirki).**

Skipulagshönnuði falið að bregðast við þessari ábendingu í greinargerð og á uppdrætti.

**Setja þarf fram ákvæði um heimilað byggingarmagn og skilmála fyrir uppbyggingu á hvorri lóð.**

Skipulagshönnuði falið að bregðast ábendingunni í greinargerð og á uppdrætti.

Í niðurlagi bréfsins eru eftirfarandi ábendingar um atriði sem þarf að taka til nánari skoðunar. Þessi atriði snúa fyrst og fremst að skipulagshönnuði og er honum falið að gera nánari grein fyrir viðbrögðum við þeim í greinargerð eða á skipulagsuppdrætti.

• Setja þarf fram upplýsingar um stærð skipulagssvæðis og afmarka það með svartri brotalínu skv. gr. 8.4.3 í skipulagreglugerð.

• Mörk deiliskipulags þurfa að ná utan um vatnsból og verndarsvæði þess sem sýnd er utan svæðis, en vatnsból er ekki afmarkað í aðalskipulagi.

• Mörk deiliskipulags þurfa einnig að ná utan um nýjar tengingar/aðkomu.

• Merkja þarf þekktar fornleifar inn á uppdrátt.

• Gera þarf greinarmun á lóðum, með númeri og/eða á heiti lóða sem vísa má til.

• Bent er á að í kaflanum, Deiliskipulagssvæðið, er vísað í brottfallin lög um umhverfismat áætlana.

• Æskilegt er að setja nánari skilmála um frágang, umfang og gerð girðingar, jarðmana og lýsingu innan svæðis.

• Ekki á við að setja skilmála þess efnis að ekki þurfi að gera lóðablöð fyrir svæðið, einkum þar sem takmarkaðar upplýsingar eru settar fram á uppdrætti.

• Áður en gengið er endanlega frá deiliskipulaginu er æskilegt að fyrir liggja umsögn Heilbrigðiseftirlits Austurlands.

Fleira ekki tekið fyrir. Fundargerð yfirlesin og samþykkt.  
Lárus Heiðarsson, Eiríkur J. Kjerúlf, Helga Eyjólfsdóttir  
Fundarritari: Sveinn Þórarinnsson