

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Helgafellssveit

4. fundur skipulags- og byggingarnefndar Eyja- og Miklaholtshrepps og Helgafellssveitar.

Fundurinn var haldinn 12.07.'07 að Þverá í Eyja- og Miklaholtshreppi og hófst kl. 21:00.

Mættir voru:

Halldór Jónsson, Þverá.

Jón Oddsson, Kolviðarnesi.

Benedikt Benediktsson, Saurum.

Jóhannes Eyberg Ragnarsson, Hraunhálsi.

Jökull Helgason, skipulags- og byggingarfulltrúi, sem einnig ritaði fundargerð.

Halldór Jónsson formaður nefndarinnar bauð fundarmenn velkomna og setti fund.

Fundarstjóri var kosinn formaður.

Dagskrá fundarins:

1. Erindi frá Guðrúnu Karólínu Reynisdóttur, Gríshóli í Helgafellssveit.

Sótt er um leyfi til að stofna nýja lóð umhverfis Lindarvirkjun í Gríshólslandi. Stærð lóðarinnar verður 26,1 ha skv. meðfylgjandi uppdrætti.

Nefndin samþykkir erindið.

2. Erindi dags. 25.06.'07 frá Sigurði Einarssyni, Þrastarási 16, 221 Hafnarfirði.

Sótt er um byggingarleyfi fyrir frístundahúsi að Birkilundi 15, í landi Saura í Helgafellssveit.

Byggingarnefndarteikningar eru unnar af Gísla G. Gunnarssyni, Teiknistofunni Kvarða. Um er að ræða 74,6 m² timburhús á steinsteyptri undirstöðu.

Nefndin samþykkir erindið. Skila þarf inn til byggingarfulltrúa skráningartöflu af húsinu á tölvutæku formi.

3. Erindi dags. 25.06.'07 frá Karli Jóhannssyni, Tómasarhaga 45, 107 Reykjavík.

Sótt er um byggingarleyfi fyrir frístundahúsi að Birkilundi 11, í landi Saura í Helgafellssveit. Byggingarnefndarteikningar eru unnar af Davíð Kr. Pitt, Teiknistofunni Tvíeyki ehf. Um er að ræða tvílyft timburhús á steinsteyptri undirstöðu. Flatarmál neðri hæðar er 108,7 m² (grunnflötur), ásamt 41,4 m² svefnlofti efri hæðar, samtals 150,1 m².

Nefndin samþykkir erindið. Skila þarf inn til byggingarfulltrúa skráningartöflu af húsinu á tölvutæku formi.

4. Erindi dags. 25.06.'07 frá Karli Jóhannssyni, Tómasarhaga 45, 107 Reykjavík.

Sótt er um byggingarleyfi fyrir gestahúsi, við frístundahúsið að Birkilundi 11, í landi Saura í Helgafellssveit. Byggingarnefndarteikningar eru unnar af Davíð Kr. Pitt, Teiknistofunni Tvíeyki ehf. Um er að ræða tvílyft timburhús á steinsteyptri undirstöðu. Flatarmál neðri hæðar er 27,4 m² (grunnflötur), ásamt 14,1 m² geymslulofti efri hæðar, samtals 41,0 m².

Nefndin samþykkir erindið. Skila þarf inn til byggingarfulltrúa skráningartöflu af húsinu á tölvutæku formi.

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Helgafellssveit

5. Fyrirspurn dags. 10.07.'07 frá Snorra Jóhannssyni, Litlubæjarvör 16, 225 Álftanesi.

Óskað er eftir afstöðu byggingarnefndar fyrir byggingu svefnskála við sumarhús Snorra í landi Skjaldar í Helgafellssveit. Um er að ræða bjálkahús ca. 22 m² að stærð.

Nefndin samþykkir erindið með fyrirvara um að skilað verði inn til byggingarfulltrúa fullgildum byggingarnefndarteikningum og að fyrir liggja samþykki jarðareigenda Skjaldar.

6. Erindi frá Elínu Jóhannsdóttur, Litlubæjarvör 15, 225 Álftanesi.

Sótt er um stöðuleyfi fyrir hjólhýsi 3,5 x 12,5 m að stærð, samtals 43,75 m². Hæð hjólhýsisins er 2,6 m.

Nefndin samþykkir að veita stöðuleyfi til eins árs.

7. Erindi frá Andrésí Magnússyni, Hólum í Helgafellssveit.

Sótt er um leyfi fyrir 15 m² gestahúsi úr bjálkum. Með erindinu fylgja byggingarnefndarteikningar unnar af ABS teiknistofu.

Einnig er sótt um 7,2 m² geymsluskúr sem líka er úr bjálkum.

Nefndin samþykkir erindið. Skila þarf inn til byggingarfulltrúa skráningartöflu af báðum húsunum á tölvutæku formi.

8. Erindi dags. 22.06.'07 frá Sigurbjörgu Ó. Áskelsdóttur fyrir hönd landeigenda jarðarinnar Hrísa í Helgafellssveit.

Óskað er eftir að deiliskipulag vatnsaflsvirkjunar verði afgreitt sbr. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.

Skipulagsuppdráttur dags. 21.06.'07, í mælikvarða 1:5000 er meðfylgjandi erindinu, unnin af Sigurbjörgu Ó. Áskelsdóttur landslagsarkitekt hjá Landlínunum í Borgarnesi.

Skipulagið tekur til 655 kW vatnsaflsvirkjunar (m.v. uppsett afl) við Svelgsá.

Mannvirkjagerð felst í aðkomuvegi að stöðvarhúsi, slóðargerð að inntaksmannvirkjum, stíflugerð fyrir inntakslón, inntak, aðveituröri, stöðvarhúsi og rafveitu að dreifikerfi.

Um er að ræða rennslisvirkjun, en henni fylgir inntakslón (í stað miðlunarlóns).

Framleidd raforka mun verða veitt um 19 kV jarðstreng inn á dreifikerfi viðkomandi veitustofnunar. Gert er ráð fyrir að strengurinn muni liggja í vegstæði vegarins að stöðvarhúsinu eða í jaðri hans. Ekkert skipulag er fyrir hendi á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir 4m breiðum og tæplega 1.800 m löngum malarvegi frá Snæfellsnesvegi nr. 54 að stöðvarhúsi. Í greinargerð með skipulaginu er því haldið fram að Vegagerðin hafi fallist á tenginu vegarins við Snæfellsnesveg. Gert er ráð fyrir að stöðvarhús verði allt að 120 m² að grunnfleti og hæð þess frá jörðu allt að 5m. Ekki er gert ráð fyrir fráveitu við stöðvarhús. Beisluðu vatni verður veitt frá stöðvarhúsi út í farveg Svelgsár um 10 – 20 m langan skurð. Gert er ráð fyrir að þvermál aðveiturörs (fallpípu) verði allt að 900mm og það grafið í jörðu alla leið frá inntaki að stöðvarhúsi (1.050m). Fallhæðin er 105 m. Gert er ráð fyrir vegslóða frá stöðvarhúsi að inntaki, sem liggja mun við hlið aðveiturörs. Gert er ráð fyrir steinsteyptri inntaksstíflu sem verður hæst 6 m á hæð og allt að 200 m að lengd. Gert er ráð fyrir að flatarmál inntakslóns, með vatn í hæstu stöðu, muni verða u.þ.b. 3.000 m². Umframvatn við inntaksmannvirki mun fara um yfirfall og í hefðbundinn farveg Svelgsár.

Í grennd skipulagssvæðisins er að finna fornleifar á tveimur stöðum. Annars vegar eru það fornleifar sem tilheyra ónefndu fornu býli og eru staðsettar suðaustan við

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Helgafellssveit

tröllkonufoss. Hins vegar eru það fornleifar sem tilheyra fornu býli sem nefnist Mosvellir og eru þær staðsettar norðvestan við nyrsta hluta Svelgsárhrauns.

Í greinargerð með skipulaginu er því haldið fram að Minjavörður Vesturlands hafi fallist á legu vegarins að stöðvarhúsinu.

Í greinargerð með skipulaginu kemur fram að við hönnun stöðvarhúss verði leitast við að lögun, stærð, byggingarefni og litaval húss falli vel að umhverfi. Einnig að gengið verði frá framkvæmdasvæði á þann hátt að þar sem jarðvegsþekja verður rofin, verði jafnað út, sléttað og grætt upp.

Umhverfisáhrif virkjunarinnar felast einkum í sjónrænum áhrifum vegarslóða, stöðvarhúss og inntakslóns, sem þó verða ekki vel sýnileg vegfarendum við Snæfellsnesveg. Engar breytingar verða gerðar á farvegi Svelgsár að öðru leyti en því að vatnsrennsli hennar minnkar milli inntaksstíflu og stöðvarhúss. Gengið verður þannig frá inntakslóni að mönnum og skepnum stafi ekki hætta af. Ef til slökkvistarfa kemur, verður vatn tekið úr Svelgsá.

Í greinargerð skipulagsins kemur fram að virkjunin falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og því þurfi að tilkynna hana til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort mat á umhverfisáhrifum þurfi að fara fram.

Skipulags- og byggingarnefnd samþykkir deiliskipulagstillögu vegna vatnsaflsvirkjunar í landi Hrísa með fyrirvara um ýmsar breytingar á framsetningu uppdráttar og texta í greinargerð. Einnig með fyrirvara um að leitað verði skriflegs samþykkis nokkurra aðila. Byggingarfulltrúa falið að koma ábendingum nefndarinnar á framfæri og óska eftir lagfæringu á skipulagsgögnum.

Þegar uppdrátti og greinargerð vegna deiliskipulagstillögunnar hefur verið breytt skv. ósk nefndarinnar og lagfærðri tillögu verði komið til skipulags- og byggingarfulltrúa, felur nefndin honum að óska meðmælis Skipulagsstofnunar til að auglýsa skipulagstillöguna í samræmi við 3. tl. ákvæðis til bráðabirgða í Skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, en meðmæli stofnunarinnar þarf að fá í ljósi þess að ekki liggur fyrir staðfest aðalskipulag fyrir Helgafellssveit.

9. Erindi dags. 25.06. '07 frá Sveini H. Péturssyni, Kjartansgötu 14, 310 Borgarnesi f.h. eigenda að jörðinni Stóru-Þúfu í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Óskað er eftir leyfi til niðurrifs útihúsa að Stóru-Þúfu. Fram hefur komið í samtali byggingarfulltrúa við Svein Pétursson, að byggingarefni húsanna s.s. járn og einangrun, verði flokkuð og komið til endurvinnslu eða urðunar á viðeigandi stað. Annað byggingarefni húsanna s.s. steinsteypa, verður urðað á jörðinni Stóru-Þúfu.

Ekki er ráðgert að byggja húsinn að nýju.

Um er að ræða eftirfarandi mannvirki:

04-0101: Fjós byggt 1958

05-0101: Fjánhús byggt 1952.

06-0101: Fjánhús byggt 1958.

08-0101: Hlaða byggð 1958.

12-0101: Fjós byggt 1971.

15-0101: Votheysgryfja.

Nefndin samþykkir erindið með fyrirvara um að viðkomandi eignir séu veðbandalausar skv. veðmálabókum sýslumanns.

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Helgafellssveit

10. Niðurstaða grendarkynningar vegna byggingarleyfisumsóknar fyrir stækkun íbúðarhúss og stækkun lóðar að Miðhrauni III, í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Sótt var um leyfi fyrir steinsteypta viðbyggingu á steinsteyptum undirstöðum og gólfplötu, burðarvirki þaks úr timbri en klætt bárustáli.

Einnig var sótt um leyfi til að skipta um glugga í núverandi íbúðarhúsi og útliti þeirra breitt lítillega. Þá var einnig sótt um stækkun á lóð um 10 m til vesturs.

Meðfylgjandi erindinu voru byggingarnefndarteikningar unnar af teiknistofunni Nýhönnun á Hvanneyri.

Við afgreiðslu erindisins var samþykkt að fela byggingarfulltrúa að grendarkynna erindið og voru hagsmunaaðilar að mati nefndarinnar, Miðhraun ehf, en félagið er þinglýstur eigandi jarðarinnar Miðhrauns 1.

Meðfylgjandi fundargögnum voru athugasemdir lögmannna Ólafs Ólafssonar og Ingibjargar Kristjánsdóttur, vegna Miðhrauns ehf, dags. 19.06.'07.

Í athugasemdum lögmannanna er þess krafist að uppdrætti lóðarinnar verði breytt og mörk hennar dregin að nýju til norðausturs þannig að samræmist þinglýstum landamerkjum jarðanna Miðhrauns I og Miðhrauns II, þ.e. að lóð íbúðarhússins nái aðeins að hraunjaðrinum og standi þannig öll innan vébanda Miðhrauns II.

Í athugasemdum lögmannanna kemur ennfremur fram að eigendur Miðhrauns I geri ekki athugasemdir við fyrirhugaða viðbyggingu íbúðarhússins að öðru leyti en því sem snýr að stækkun lóðarinnar.

Í ljósi niðurstöðu grendarkynningar vegna málsins, þar sem fram kemur að ekki séu gerðar athugasemdir við fyrirhugaða viðbyggingu íbúðarhússins, samþykkir nefndin að heimila byggingarleyfi vegna viðbyggingarinnar, þegar tilskildum gögnum hefur verið skilað til byggingarfulltrúa.

Nefndin tekur hinsvegar ekki afstöðu til lóðarmarka lóðarinnar og óskar eftir að lóðarmörk hennar verði áfmáðar af byggingarnefndarteikningum vegna málsins og þeim skilað að nýju til byggingarfulltrúa.

11. Tillaga að deiliskipulagi fyrir jörðina Hrísdal í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Um er að ræða breytingu á áður framlagðri skipulagstillögu, sem ekki hefur verið auglýst skv. skipulags- og byggingarlögum. Breytingin felst í því m.a. að; Fjöldi reita eru nú 5 í stað 6 áður.

Reitur sem áður hét nr. 1 er felldur út. Hann var rétt ofan við reit sem nú heitir 1.

Núverandi reitur 1 er stækkun á reit sem áður hét nr. 3.

Reitur sem áður hét nr. 6 er nú nr. 3.

Heildarstærð húsa var áður 350 m² en er nú 400 m².

Skeiðvöllur hefur verið heimilaður.

Tillögu að afleggjara að lóð nr. 1 hefur verið breitt lítillega.

Að öðru leyti gerir tillagan ráð fyrir 5 lóðum undir frístundahús. Einn byggingarreitur er á hverri lóð. Deiliskipulagssvæðið nær yfir svæði sem er um 196 ha. Aðkoma að frístundahúsunum er um vegslóða sem liggja frá heimreið íbúðarhússins að Hrísdal frá þjóðvegi 54. Vegslóðar sem sýndir eru á uppdrætti eru til viðmiðunar. Stærð lóða nr. 2, 3, og 4 eru 1 ha. Stærð lóða nr. 1 og 5 eru 3 ha. Byggingarreitir lóðanna eru skilgreindir 10 m frá ytri mörkum lóðanna. Húsagerð er ekki bundin í skipulaginu, en hámarkshæð bygginga m.v. gólfkóta jarðhæðar er 8m. Húsin eru á einni til tveimur hæðum og geta jafnframt verið kjallari, hæð og ris. Heildarstærð hvers frístundahúss getur verið allt að 400 m². Skipulagið heimilar gerð skeiðvallar. Fornleifar eru á

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Helgafellssveit

svæðinu. Meðfylgjandi erindinu er deiliskipulagstillaga dags. 07.07.'07 unnin af Teiknistofunni Tröð.

Nefndin samþykkir framlagða deiliskipulagstillögu. Í ljósi þess að ekki liggur fyrir staðfest aðalskipulag fyrir Eyja- og Miklaholtshrepp, er byggingarfulltrúa falið að óska meðmælis Skipulagsstofnunar til að auglýsa skipulagstillöguna í samræmi við 3. tl. ákvæðis til bráðabirgða í Skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

12. Tillaga að deiliskipulagi sumarbústaðasvæðis á Syðra Lágafelli I, í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Byggingarfulltrúi hefur þann 02.05.'07 móttengið bréf frá Skipulagsstofnun, þar sem stofnunin gerir ekki athugasemd við að sveitarstjórn auglýsi skipulagstillöguna, en gerir hinsvegar athugasemd í 3 liðum um lagfæringu skipulagstillögunnar og jafnframt að leitað verði umsagnar 3 lögaðila vegna tillögunnar.

Byggingarfulltrúa falið að auglýsa tillöguna skv. skipulags- og byggingarlögum í samræmi við samþykki Skipulagsstofnunar.

13. Erindi dags. 04.07.'07 frá Einari Ólafssyni, Söðulsholti í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Sótt er um breytingu á áður fengnu byggingarleyfi fyrir byggingu vélaskemmu. Til stóð að byggja skemmuna á sökkli refahússins sem nú hefur verið rífið en nú hefur hinsvegar verið ákveðið að stækka bygginguna frá því sem áður var ráð fyrir gert.

Óskað er eftir nýju byggingarleyfi fyrir byggingu vélahúss og hesthúss skv.

meðfylgjandi teikningum sem unnar eru af ES teiknistofu, Suðurlandsbraut 48, Reykjavík.

Í breytingunni felst að geymslan stækkar og verður að hluta vélageymsla (470,8 m² að stærð) og að hluta hesthús (180,0 m² að stærð). Einnig breytist útlit þ.e. gluggar og hurðir færast til og bætast við. Skemman færast til á lóð skv. afstöðumynd.

Stærð skemmunnar er 14,34m x 42,54m = 610 m². Hæð hússins frá gólfplötu er 5,97m.

Þakhalli er 15 gráður. Á milli hesthúss og vélaskemmu er brunaskilveggur EI60.

Nefndin samþykkir erindið og heimilar byggingarleyfi vegna hússins þegar tilskildum gögnum hefur verið skilað til byggingarfulltrúa.

14. Erindi varðandi “ólögmætar framkvæmdir að Miðhrauni” frá lögmanni Ólafs Ólafssonar og Ingibjargar Kristjánsdóttur vegna Miðhrauns ehf, en félagið er þinglýstur eigandi Miðhrauns I í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Erindið er með bréfi dags. 12.06.'07 og aftur með tölvupósti dags. 10.07.'07. Í erindinu er m.a. spurst fyrir um lögmæti framkvæmda við efnishauga á sameiginlegu landi

Miðhrauns I og II og þess farið á leit við byggingarfulltrúa að hann láti sig málið varða.

Byggingarfulltrúa falið að svara bréfitara.

15. Erindi frá Elíasi F. Elíassyni, Hjallalandi 20, 108 Reykjavík.

Óskað er eftir leyfi fyrir skiptingu lands í nokkra parta að Ytra-Lágafelli í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Um er að ræða eftirfarandi lóðir:

Lóð nr. 1: Ystistigi, stærð er 34 ha.

Lóð nr. 2: Fellsbrún, stærð er 104 ha.

Lóð nr. 3: Miðstigi, stærð er 114 ha.

Lóð nr. 4: Móhóll, stærð er 2 ha.

Lóð nr. 5: Lágafell, stærð er 18,8 ha.

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Helgafellssveit

Lóð nr. 6: Syðstistigi, stærð er 125 ha.

Lóð nr. 7: Lindartún, stærð er 6 ha.

Landnúmer þess lands sem ofangreindum lóðum er skipt út úr (upprunaland) er lnr. 136148.

Einnig er óskað eftir samruna tveggja lóða í eina skv. samrunaskjali dags. 20.06.'07.

Lóðin Ytra-Lágafellsland lnr. 136186, stærð 2.500 m², mun sameinast lóðinni Grjóthóli lnr. 212254, stærð 20.500m².

Þessar tvær lóðir sameinast í eina og heitir lóðin hér eftir: Grjóthóll lnr. 212255, stærð 23.000 m².

Nefndin samþykkir erindið þ.e. að heimila leyfi fyrir skiptingu landsins og fyrir samruna tveggja lóða í eina.

Byggingarfulltrúa falið að gera viðkomandi leiðréttingar í Landskrá fasteigna.

16. Fyrirspurn dags. 08.06.'07 frá Húsalist / Árna Þór Helgasyni arkitekt, Vesturbraut 9, 220 Hafnarfirði, f.h. eigenda spildu úr landi Miklaholtssels (Kringlumýri) í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Óskað er eftir afstöðu nefndarinnar til draga að deiliskipulagstillögu fyrir svæðið.

Í suðaustur hluta spildunnar verður landi sem nýtt hefur verið til landbúnaðar breytt í tvær nýjar lóðir fyrir einbýlishús og tilheyrandi byggingar. Gerð verður breyting á heiti.

Þar sem nú heitir “Spilda úr landi Miklaholtssels”, verður nefnt “Kringlumýri”. Stærð skipulagssvæðisins er 32.747 m². Suðurmörk svæðisins eru á landamörkum Hólslands.

Aðkoma að lóðunum er frá Þjóðvegi 54, eftir núverandi vegi sem liggur framhjá núverandi útihúsum, áfram til suðvesturs og inn á viðkomandi lóðir.

Til stendur að endubýggja útihúsið (refahúsið) sem er uppistandandi á svæðinu og breyta því í hesthús með tilheyrandi aðbúnaði.

Fyrirhugað er að reisa tvö einbýlishús á einni hæð með möguleika á nýtanlegu risi ásamt tveimur stakstæðum svefnskálum. Gert er ráð fyrir sér rotþró á hvorri íbúðarhúsalóð og sér rotþró fyrir útihús. Neysluvatn kemur frá vatnsveitu Miklaholtssels. Gert er ráð fyrir að rafvæðing verði frá háspennulínu sem liggur um svæðið. Gert er ráð fyrir að förgun sorps verði í sorpgáma sveitarfélagsins.

Nefndin tekur jákvætt í fyrirspurnina og fyrirhuguð áform um deiliskipulag á svæðinu.

17. Önnur mál.

a. Rif á fjárhúsi og flatgryfju að Hrútholti í Eyja- og Miklaholtshreppi.

Byggingarfulltrúa falið að afla upplýsinga um “afdrið” húsanna og hvort tilskilin leyfi hafi legið fyrir vegna framkvæmdanna.

b. Aðalskipulag Helgafellssveitar og Eyja- og Miklaholtshrepps 2007 – 2019.

Byggingarfulltrúi sagði frá stöðu mála vegna vinnu við aðalskipulag Helgafellssveitar og Eyja- og Miklaholtshrepps.

Fram kom að Guðrún Jónsdóttir hafi þann 12.07.'07 sent byggingarfulltrúa drög að skýrslu vegna umhverfismats áætlana, en aðalskipulagið fellur undir ný lög frá árinu 2006 (nr. 105/2006) um umhverfismat áætlana.

Byggingarfulltrúa falið að fara yfir drögin og koma hugsanlegum ábendingum til Guðrúnar Jónsdóttur.

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Helgafellssveit

Nefndin leggur á það ríka áherslu að tímamörk vegna aðalskipulagsins muni standast, en í því felst að endanleg tillaga vegna nýs aðalskipulags fyrir Helgafellssveit og Eyja- og Miklaholtshrepp, liggi fyrir til auglýsingar skv. skipulags- og byggingarlögum, í árslok 2007.

Fleira ekki tekið fyrir, fundi slitið kl. 11:15.