

Skipulags- og umhverfisnefnd, fundur nr. 44

Dags. 23.5.2013

Skipulags- og umhverfisnefnd - 23.05.2013

44. fundur.

23. maí 2013 kl 10:00 -12:00

Fundarstaður: Kjarni

Fundarmenn:

Ásvaldur Ævar Þormóðsson, form.

Árni Pétur Hilmarsson

Guðrún Tryggvadóttir

Hörður Þór Benónýsson

Þórunn Jónsdóttir

Starfsmenn:

Bjarni Reykjálín, skipulags- og byggingarfulltrúi

(fundarritari)

1. Þeistareykjavirkjun. Staða framkvæmda og framtíðarhorfur og Þeistareykjavegur syðri

S20120101

Árni Gunnarsson yfirverkefnastjóri Landsvirkjunar kom á fundinn og gerir grein fyrir stöðu framkvæmda á Þeistareykjum og væntanlegri framvindu þeirra á næstunni. Einnig mun hann gera grein fyrir breyttri veglínu Þeistareykjavegar syðri en gerð er tillaga að nýrri veglínu að ósk sauðfjárbænda til að koma í veg fyrir skerðingu á beitilandi sem fyrirhuguð veglína hefði haft í för með sér. Einnig mættu á fundinn Jón Gestsson og Hreinn Hjartarson frá Landsvirkjun

Skipulags- og umhverfisnefnd þakkar Árna Gunnarssyni fyrir þær upplýsingar sem hann veitti á fundinum varðandi stöðu framkvæmda og framtíðarhorfur varðandi framkvæmdir á Þeistareykjum. Nefndi lýsir einnig ánægju sinni með tillögu að nýrri veglínu sem lögð var fram á fundinum og telur að þar sé tekið tillit til óska sauðfjárbænda jafnframt því að ný veglína þurfi ekki að fara í umhverfismat eins og lagt var upp með að hálfu sveitarstjórnar Þingeyjarsveitar og Landsvirkjunar. Skipulags- og umhverfisnefnd leggur þunga áherslu á að skipulagsvinnu vegna nýrrar veglínu verði lokið á þessu ári.

2. Þeistareykjavirkjun. Umsókn um framkvæmdaleyfi vegna vinnubúðareits verktaka.S20120101

Erindi dags 14. maí 2013 frá Árna Gunnarssyni yfirverkefnastjóra Landsvirkjunar þar sem sótt er um framkvæmdaleyfi til sveitarstjórnar Þingeyjarsveitar fyrir gerð verktakavinnubúðareits R-08 á Þeistareykjum á samnefndri lóð samkvæmt deiliskipulagi fyrirhugaðrar Þeistareykjavirkjunar, með vísan í 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lóðin er 19.900 m² að stærð og byggingarreiturn 11.770 m².

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur til við sveitarstjórn að umsóknin verði samþykkt og skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið að gefa út framkvæmdaleyfið. Gjald fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis kr. 105.178.- greiðist eða um greiðslu þess verði samið áður en leyfið verður gefið út.

3. Lundsskógur. Breyting á aðalskipulagi

S20120503

Tekið fyrir að nýju erindi frá húseigendum í Lundsskógi þar sem farið er fram á að sveitarstjórn kanni möguleika á að breyta landnotkun í aðalskipulagi úr frístundabyggð í íbúabyggð. Skipulags- og byggingarfulltrúi sendi fyrirspurn til Skipulagsstofnunar í tölvupósti 27. mars 2013 varðandi ósk um svör um ýmis atriði sem komið höfðu til umfjöllunar og álitu í sveitarstjórn og skipulags- og umhverfisnefnd. Svör bárust frá Skipulagsstofnun í tölvupósti 26. apríl s.l.og eru þau efnislega eftirfarandi:

1. Varðandi breytta landnotkun úr frístundabyggð í íbúðabyggð er óheimilt að veita byggingarleyfi fyrir frístundahús á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Ákveði sveitarstjórn að breyta stefnu í aðalskipulagi sem felur í sér að breyta landnotkun úr einni í aðra þarf að vera skýrt hvernig umbreytingin á sér stað. Líta þarf til þeirra reglna sem gilda um landnotkunarsvæðin, svo sem um hollustuhætti, gildandi lóðarleigusamninga, skráningu á notkun húsnæðis og hvort breyting á notkun húsnæðis kalli á byggingarleyfisumsókn, áhrif breytingar á þjónustu og opinber gjöld. Menn þurfa að sjá fyrir hvort og þá hvernig breyting á landnotkun hefur áhrif á bótaskyldu sveitarstjórnar skv. 51. gr. skipulagslaga. Jafnframt þarf að breyta deiliskipulagi svæðisins.

Skráning á notkun húss gildir þar til henni hefur verið breytt. Verði umræddu svæði breytt í íbúðarsvæði er ljóst að:

- Ekki verður hægt að heimila byggingar nýrra frístundahúsa á svæðinu.
- Ekki verður hægt að heimila skráningu lögheimilis nema með því að sækja um byggingarleyfi er heimili breytta notkun, þ.e. í íbúðarhúsnæði.
- Sveitarstjórn þarf að ákveða hvernig svæðið skuli þróast og setja skilmála um það í aðalskipulagi og deiliskipulagi, s.s. að hús á svæðinu megi áfram vera skráð frístundahús um tiltekið árabíl- eða t.d. að notkun verði breytt við eigendaskipti, eða að engin tímamörk gildi um það hvenær breyta á núverandi frístundahúsum í íbúðarhús. Hafa þarf í huga jafnræðisregluna gagnvart öðrum frístundasvæðum og að erfitt getur verið að fylgjast með að menn búi ekki í ólöglegu húsnæði.
- skoða hvort lóðarleigusamningar og aðrir samningar sem lóðarhafar hafa gert við landeigendur geti staðið óbreyttir eða þurfi að breyta,
- afmarka götur og svæði (leiksvæði?)sem sveitarfélagið skal taka yfir til sín skv. 39. gr. skipulagslaga og gera um það samning við landeiganda,
- taka afstöðu til breytinga á skipulaginu eða framkvæmdir hvað varðar þol vegna, veitna og fráveitu,
- sveitarfélagið þarf að taka afstöðu til þjónustu við húseigendur á svæðinu þar sem ólíkar kröfur eru gerðar til þjónustu á íbúðarsvæðum og frístundahúsasvæðum – huga að jafnræðisreglunni hvað varðar þjónustu við eigendur frístundahúsa á öðrum svæðum.

2. Varðandi lengd aðlögunartíma til að breyta húsunum m.t.t. breyttrar landnotkunar er ekki hægt að segja hvað sé „eðlilega langur aðlögunartími“ því það er háð því hversu umfangsmikið verkefnið er sbr. listann hér að ofan. Áform um breytingartíma ætti að koma fram í aðalskipulagi og deiliskipulagi og hangir auk þess á framkvæmdaáætlun og fjárhagsáætlun sveitarfélagsins.

3. Þegar húsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði þarf að uppfylla kröfur þeirra byggingarreglugerðar sem er í gildi á þeim tíma sem um leyfið er sótt.

4. Varðandi mat Skipulagsstofnunar um yfirtöku sveitarfélagsins á gatakerfinu eru ákvæði 39. gr. skipulagslaga skýr. Hins vegar getur sveitarfélagið samið við landeiganda um framkvæmd og viðhald – en ábyrgðin er sveitarfélagsins hvað varðar þjónustu við íbúða.

5. Skv. upplýsingum frá Þjóðskrá er ekki hægt að skrá lögheimili á frístundahúsi sem er á svæði sem skilgreint er sem íbúðasvæði. Þjóðskrá hefur einungis skráð lögheimili í húsnæði sem ekki er skráð sem íbúðarhúsnæði í þeim tilvikum sem húsnæðið er þegar í húsaskrá og einhver er þegar skráður þar til heimilis. Slíkt á væntanlega ekki við í þessu tilviki, enda hefur um árabíl verið óheimilt að skrá lögheimili á skipulögðum frístundasvæðum.

Með vísan í bréf húseigenda í Lundsskógi (á svæði E skv. deiliskipulagi) þar sem óskað er eftir að sveitarstjórn Þingeyjarsveitar kanni möguleika á því að að breyta landnotkun aðalskipulags úr frístundabyggð í íbúðabyggð hefur skipulags- og umhverfisnefnd komist að eftirfarandi niðurstöðu:

Eins og fram kemur í inngangi hefur Skipulagsstofnun gert grein fyrir þeim skipulagslegu forsendum og ýmsum skilyrðum sem þarf að uppfylla til þess að hægt sé að gera slíkar breytingar. Að mati nefndarinnar er hér um að ræða flóknari og viðameiri atriði en gert var ráð fyrir í upphafi þegar ljáð var máls á því að kanna þessa möguleika. Er þá einkum um að ræða þær kvaðir sem lagðar verða á alla húseigendur á svæðinu um að breyta húsum sínum á ákveðnu tímabili þannig að þau uppfylli þær kröfur sem gildandi byggingarreglugerð á hverjum tíma gerir til íbúðarhúsa komi til breyttrar landnotkunar. Þá verði ekki heimilaðar neinar byggingar nýrra frístundahúsa á því svæðinu auk þess sem óvissa ríkir um ýmis atriði ef til breytinga kæmi eins og t.d. eignarhald og viðhald vega á svæðinu, stöðu núverandi lóðarsamninga milli landeiganda og lóðarhafa auk þess sem hætta gæti orðið á að ekki myndi ríkja jafnræði milli húseigenda frístunda- og íbúðarhúsa á svæðinu.

Skipulags- og umhverfisnefnd leggst því gegn því að svo stöddu, að sveitarstjórn muni hafa frumkvæði að því að ráðast í umræddar skipulagsbreytingar. Nefndin leggur hins vegar til við sveitarstjórn að í þeim tilfellum sem landeigendur og húseigendur á frístundasvæðum í sveitarfélaginu óska eftir umræddum breytingum muni hún ekki leggjast gegn því á þeim svæðum þar sem aðstæður leyfa og að eftirfarandi skilyrðum uppfylltum:

1. Landeigandi hafi frumkvæði að skipulagsbreytingunum og annist þær á sinn kostnað eins og heimild er fyrir í skipulagslögum nr. 123/2010.
2. Skipulagsbreytingar séu háðar samþykki allra húseigenda/lóðarhafa á svæðum sem breytingar munu ná til.
3. Húseigendur/lóðarhavar verði upplýstir um þær kvaðir sem þeir muni þurfa að gangast undir við hugsanlegar skipulagsbreytingar.
4. Sveitarfélagið mun ekki yfirtaka eignarhald og viðhald gatnakerfisins.

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur til við sveitarstjórn að haldinn verði almennur fundur með lóðarhöfum og landeiganda þar sem viðkomandi aðilum verði grein fyrir afstöðu sveitarstjórnar.

4. Skriðuskógur. Ósk um umsögn vegna sameiningar á landspildum.

S20130501

Erindi dags 24. apríl 2013 frá Guðmundi H. Gunnarssyni f.h. Theódórs Árnason, Rauðuskriðu II þar sem hann óskar eftir umsögn sveitarstjórnar Þingeyjarsveitar um sameiningu Rauðuskriðu II land við Skriðuskóg undir eitt landnúmer þ.e. landnúmer Skriðuskógs. Fylgigögn með umsókn eru hnitsettar loftmyndir frá Búgarði dags. 20.12.2010 og 23.04.2013 sem sýna spildur þær sem hér um ræðir.

Skipulags- og umhverfisnefnd gerir ekki athugasemd við sameiningu á umræddum landspildum og leggur til við sveitarstjórn að skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið tilkynna sameininguna til landupplýsingadeildar Þjóðskrár.

5. Stekkjarhóll, Reykjadal. Umsókn um stofnun lóðar.

S20120504

Ódagsett erindi frá Hallfríði Jónasdóttur, kt. 241046-3549, þar sem hún sækir um að stofnuð verði sérstök lóð fyrir sumarhús í landi Stekkjarhóls í Reykjadal. Jafnframt er sótt um heimild til að reisa sumarhús á lóðinni skv. meðfylgjandi teikningum. Önnur fylgigögn með umsókn eru hnitsettur lóðaruppdráttur frá Búgarði (GHG) dags. 04.06.2012 og útfyllt eyðublað frá Þjóðskrá um stofnun lóðar og undirritað samþykki annarra landeigenda um afnot af landi Stekkjarhóls.

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur til við sveitarstjórn erindið verði samþykkt og skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið að tilkynna stofnun lóðarinnar til landupplýsingadeildar Þjóðskrár. Jafnframt, leggur skipulags- og umhverfisnefnd til við sveitarstjórn að leitað verði meðmæla Skipulagsstofnunar til að heimila umrædda framkvæmd í samræmi við 1. tölulið „Ákvæði til bráðabirgða“ í 57. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6. Tjörn Aðaldal. Umsókn um stofnun lóðar undir vélageymslu.

S20130502

Erindi dags 10. apríl 2013 frá Ursulu Pétursdóttur kt. 290130-5659, eiganda jarðarinnar Tjarnar í Aðaldal þar sem hún sækir um að stofnuð verði sérstök 1.600 m² lóð undir vélageymslu á jörðinni

og jafnframt verði húsið skráð á lóðina. Fylgigögn með umsókn eru hnitsettur lóðaruppráttur frá Búgarði (GHG) dags. 05.04.2013 og útfyllt eyðublað frá Þjóðskrá um stofnun lóðarinnar.

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur til við sveitarstjórn að erindið verði samþykkt og skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið að tilkynna stofnun lóðarinnar til landupplýsingadeildar Þjóðskrár.

7. Brekka, Aðaldal. Umsókn um stofnun lóðar.

S20120801

Erindi dags. 15. maí 2013 frá Reyni B. Ingvasyni þar sem sótt er um að stofnuð verði sérstök lóð undir núverandi verkstæðishús á jörðinni Brekku í Aðaldal og jafnframt verði húsið skráð á lóðina. (Merkt Lóð nr.1 á deiliskipulagsupprætti) Fylgigögn með umsókn er hnitsettur lóðaruppráttur/deiliskipulag og útfyllt eyðublað frá Þjóðskrá um stofnun lóðar.

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur til við sveitarstjórn að erindið verði samþykkt og skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið að tilkynna stofnun lóðarinnar til landupplýsingadeildar Þjóðskrár.

8. Fjósatunga, Fnjóskadal. Deiliskipulagslýsing.

S20120605

Erindi dags. 15. maí 2013 frá Guðmundi H. Gunnarssyni f.h. Svönu Óskar Rúnarsdóttur, Fjósatungu, þar sem óskað er eftir samþykkt sveitarstjórnar á skipulagslýsingu vegna deiliskipulags á hluta af frístundabyggð (F-23) skv. Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022 í landi Fjósatungu. Fylgigöng með umsókn eru yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið og deiliskipulagslýsing. Sveitarstjórn hafði á fundi sínum 21. júní 2012 heimilað umsækjanda að láta vinna deiliskipulag á umræddu landsvæði skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur til við sveitarstjórn að deiliskipulagslýsingin verði samþykkt og skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið að leita umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila um lýsinguna og kynna hana fyrir almenningi eins og 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kveður á um.

9 Veglagning norðan Vatnajökuls. Ósk um umsögn

S20130503

Eftirfarandi erindi hefur borist frá Birni Ingimarssyni, bæjarstjóra Fljótsdalshéraðs þar sem óskað er eftir viðbrögðum Þingeyjarsveitar við hugmynd að veglagningu norðan Vatnajökuls:

Á fundi atvinnumálanefndar gerði formaður grein fyrir hugmyndum um veglagningu norðan Vatnajökuls með tengingu inn á Kárahnjúkaveg og í Svartáarkot í Bárðardal.

Bæjarráð tók undir með atvinnumálanefnd og telur að slíkur vegur myndi stuðla að miklum tækifærum í ferðaþjónustu á Austur- og Norðurlandi ásamt því að stytta ferðatíma til höfuðborgarsvæðisins verulega.

Eftirfarandi tillaga lögð fram:

Bæjarstjórn samþykkir að málinu verði vísað til endurskoðunar aðalskipulags Fljótsdalshéraðs. Jafnframt samþykkir bæjarstjórn að fela bæjarstjóra að hafa samband við þau sveitarfélög sem land eiga að væntanlegum hálandisvegi og leita eftir afstöðu þeirra til verkefnisins og samráði varðandi skipulagsmál á umræddu svæði.

Skipulags- og umhverfisnefnd gerir ekki athugasemdir við að veglagningin verði könnuð og að haft verði samráð um skipulagsmál ef um raunhæfan möguleika verði að ræða.