

**AUGLÝSING UM SKIPULAGSMÁL**  
**Bláskógabyggð, Grímsnes-og Grafningshreppi, Hrunamannahreppi,**  
**Skeiða-og Gnúpverjahreppi, Flóahreppi og Ásahreppi**

**Aðalskipulagsmál.**

**Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hér kynnt lýsing að eftirfarandi aðalskipulagsbreytingu:**

**1. Breyting á gildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Ósbakki L165463, Flóahreppi.**  
Kynnt er skipulags- og matslýsing sem tekur til 2 ha lands Ósabakka (L165463) sem í gildandi aðalskipulagi Flóahrepps er skilgreint sem frístundabyggð (F36) og er áætlað að breyta landnotkun í landbúnaðarland. Áætlað er að byggja upp nýtt íbúðarhús og hesthús/skemmu. Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er kynnt skipulags- og matslýsing vegna deiliskipulags á svæðinu.

**Deiliskipulagsmál**

**Samkvæmt 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 eru hér kynntar skipulagslýsingar fyrir eftirfarandi deiliskipulagsverkefni:**

**2. Deiliskipulag fyrir Ósbakka, L165463, í Flóahreppi. Íbúðarhús, reiðskemma, hesthús, vélarskemma.**

Kynnt er deiliskipulags- og matslýsing vegna tillögu til deiliskipulags sem tekur til 2 ha spildu Ósabakka, L165463, í Flóahreppi. Tillagan gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> íbúðarhús og allt að 350 m<sup>2</sup> hesthús/skemmu. Fyrir er á landspildunni 70 m<sup>2</sup> frístundahús.

**3. Deiliskipulag. Kringla 4, L227914, Grímsnes- og Grafningshreppi. Frístundabyggð.**

Kynnt er deiliskipulagslýsing vegna tillögu til deiliskipulags sem tekur til um 22.6 ha svæði á jörðinni Kringlu 4, í Grímsnes- og Grafningshreppi. Gert er ráð fyrir 33 nýjum frístundahúsalóðum frá 5000-8753 m<sup>2</sup> að stærð. Aðkoma að svæðinu er um Sólheimaveg og inn Árveg. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 m.s.br. og hefur skilgreiningu frístundasvæði F52.

**Samkvæmt 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hér kynnt skipulagstillaga fyrir eftirfarandi deiliskipulagsverkefni:**

**4. Nýtt deiliskipulag fyrir Nýjadal á Sprengisandsleið, L165352, Ásahreppi.**

Kynnt er deiliskipulagstillaga, greinargerð/umhverfisskýrsla og uppdráttur fyrir Nýjadal á Sprengisandsleið, nánar tiltekið á Holtamannafrétti. Skálasvæðið er innan Vatnajökulsþjóðgarðs við mynni Nýjadals sunnan Fjórðungskvíslar. Þá er skálasvæðið innan þjóðlendu. Svæðið sem deiliskipulagstillagan nær yfir er um 6 ha að stærð og í um 800m hæð. Samkvæmt aðalskipulagi Ásahrepps 2010-2022, er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Helstu stefnumið deiliskipulagsins eru að staðfesta lóðarmörk og ákvarða byggingarreiti og leyfilegt byggingarmagn fyrir starfsmannahús, gistiskála og aðra þjónustu fyrir ferðamenn.

**Samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 eru hér auglýstar tillögur að eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum:**

**5. Deiliskipulagsbreyting. Sandlækur 1. land 2., L201307, Skeiða- og Gnúpverjahreppi.**

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykkti þann 21. ágúst 2019 að auglýsa tillögu/uppdrátt og greinargerð að breytingu á gildandi deiliskipulagi frístundabyggðar Sandlækjar 1, lands 2, í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Breytingin fellst í að landnotkun svæðisins sem telur 6 lóðir verður nú

íbúðarbyggð í stað frístundabyggðar. Tillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016 og einnig í samræmi við aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps sem er á lokastigi skipulagsferils.

Við gildistöku deiliskipulags íbúðarbyggðar fellur úr gildi deiliskipulag frístundabyggðar fyrir sama svæði sem öðlaðist gildi 14. mars 2018.

#### **6. Deiliskipulag Stóra Hof L208877 og L203207. Markagilsflöt og Brúnir. Skeiða- og Gnúpverjahreppi.**

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykkti þann 21. ágúst 2019 að auglýsa tillögu, uppdrátt og greinargerð, deiliskipulags sem gerir ráð fyrir að á skipulagssvæðinu, sem er um 12,4 ha, verði stofnaðar 6 lóðir fyrir verslun og þjónustu og 1 lóð fyrir íbúðarhús og geymslu. Þá er einnig sótt um ný heiti í samræmi við reglugerð um skráningu staðfanga nr. 577/2017. Við samþykkt á þessu nýja endurskoðaða deiliskipulagi mun eldra gildandi deiliskipulag svæðisins sem var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 28. apríl 2015 falla úr gildi. Tillagan er í samræmi við endurskoðað aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 sem er á lokastigi skipulagsferils.

#### **7. Deiliskipulagsbreyting. Hnaus 2 L192333 í Flóahreppi. Stækkun hótellóðar og afmörkun nýrra lóða.**

Sveitarstjórn Flóahrepps samþykkti þann 1. október 2019, að auglýsa breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Hnaus 2, L192333. Breytingin tekur til eftirfarandi þátta: Stækkun á hótellóð um 1,3 ha, stækkun á byggingarreit, geymslu og aðstöðu fyrir starfsfólk. Kvöð er sett um almenna umferð á skógarstíg sem liggur sunnan hótelsins og að landamörk til suðurs mót Hurðarbaki eru leiðrétt í samráði við vilja beggja landeigenda Hnauss og Hurðarbaks. Þrjár lóðir, Mosató nr. 1, 2 og 5 (eftir breytingu) verða íbúðarlóðir til samræmis við breytt aðalskipulag. Frístundalóð sem áður hét Mosató 4 (fyrir breytingu) fær breytta lögun og stofnaðar eru 2 nýjar lóðir beggja vegna við hana, Mosató 6 og 8. Lóðarnúmer breytast til samræmis við það. Stofnaðar eru 4 nýjar frístundalóðir sunnan við bæjarhús á Hnaus 2, Hnausás 1, 2, 3 og 4. Eftir breytingu eru frístundahúsalóðir því samtals 9 og breytast númer á nokkrum stöðum. Jafnframt er stofnuð lóð undir skemmu neðan við bæinn Hnaus 2.

#### **8. Deiliskipulagsbreyting. Vatnsleysa land B, L188581, Bláskógabyggð. Breytt notkun lands.**

Sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykkti þann 1. október 2019 að auglýsa breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Vatnsleysu land B, L188581, í Bláskógabyggð. Gildandi deiliskipulag frá 21. apríl 2017, tekur til þriggja lóða úr landi Vatnsleysu þar sem á hverri lóð er gert ráð fyrir frístundahúsi og 25 m<sup>2</sup> geymslu eða gestahúsi með nýtingarhlutfall allt að 0,03.

Í breytingu á gildandi deiliskipulagi fellst eftirfarandi: Skipulagssvæði stækkar til vesturs og sameinast landi B. Í samræmi við aðalskipulagsbreytingu sem er í ferli breytist notkun Vatnsleysu land B og verður svæðið landbúnaðarland að breytingu lokinni og fær nýtt staðfang - Kriki, og verður heimilt að byggja einbýlishús og stofna nýtt lögbýli.

**Samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hér auglýst niðurstaða sveitarstjórnar fyrir eftirfarandi aðalskipulagsbreytingu:**

**Mosató 1, L226312; Hnaus II Frístundabyggð. Breytt landnotkun í íbúðarbyggð. Óveruleg breyting á gildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029.**

**Niðurstaða/rökstuðningur sveitarstjórnar Flóahrepps vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.**

Sveitarstjórn Flóahrepps samþykkti á fundi sínum 3. apríl 2019 óverulega breytingu á gildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Breytingin felur í sér breytta landnotkun lóðarinnar Mosató 1, L226312, úr landi Hnaus 2 í Flóahreppi. Landnotkun lóðarinnar er breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Ekki er talin þörf á grenndarkynningu og hefur breytingin engin umhverfisleg áhrif sem geta talist veruleg.

Athugasemdir Skipulagsstofnunar dags.3.7.2019 voru eftirfarandi:

1. Að rökstyðja beri hvernig breytingin samræmist 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga þar sem talað er um áhrif á einstaka aðila á aðliggjandi svæði.
2. Gera grein fyrir hvernig skipulagsbreytingin samræmist gildandi aðalskipulagi þar sem talað er um að ekki sé gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðabyggð með tilliti til fordæmisgildis.
3. Í breytingunni skuli gera grein fyrir breytingu á greinargerð þar sem fram komi heiti og stærð íbúðabyggðar ásamt skipulagsákvæðum sem heimila uppbyggingu og vísun í töflu á bls. 7 í greinargerð aðalskipulags.
4. Lagfæra skuli upplýsingar um mælikvarða í innsendum gögnum til samræmis við gildandi gögn aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029.

#### **Niðurstaða/rökstuðningur sveitarstjórnar Flóahrepps 10. september 2019:**

Að mati skipulagsnefndar UTU vísun tillagan ekki verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins og samræmist ágætlega núverandi ástandi á svæðinu. Umfang landnýtingar eykst óverulega við þá nýtingu sem fyrir er þar sem um afar litla og staka lóð er að ræða samkvæmt skipulagi. Svæðið nýtur engar verndar vegna náttúru-og/eða menningarminja. Stækkun reits og umfang nýs landnotkunarreits er óverulegt og vel undir 3ha sem horft er til sem viðmið um verulega breytingu þó það sé ekki altækt. Breytingin felur ekki í sér ákvæði um byggingarmagn er hefur áhrif á stórt svæði né er hún líkleg til að hafa veruleg áhrif innan eða utan við skipulagssvæðið. Breytingin mun ekki hafa áhrif á einstaka aðila innan svæðisins þar sem hún er unnin í nánu samráði við alla hagsmunaaðila. Breytingin leiðir ekki til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag þar sem umrætt íbúðarhús er þegar risið og í fullri sátt við umhverfi og íbúa svæðisins. Áhrif tillögunnar eru óveruleg á byggingarmagn og starfsemi innan jarðarinnar auk þess sem gert er ráð fyrir því í Aðalskipulagi Flóahrepps að heimilt sé að byggja íbúðarhús í dreifbýli, þó svo þau séu ekki í beinum tengslum við landbúnað. Eftir á að hyggja hefði kannski verið rétt að hafa breytinguna skv. ákvæðum um stök íbúðarhús í kafla 2.4.1 og 2.4.9 í aðalskipulagi. Þar sem búið er að auglýsa tillöguna og við hana komu engar athugasemdir, hvorki frá sveitarstjórn, eiganda jarðarinnar né öðrum íbúum er lagt til að hún verði kláruð skv. því sem hér er lagt til. Breytingin hefur engin áhrif á greinargerð aðalskipulagsins, þar sem svæðið sem breytingin nær til er undir 3ha og því ástæðulaust að færa svæðið inn sem íbúðasvæði í töflu á bls. 7 í aðalskipulagi og áhrifin því óveruleg. Breytingin hefur ekki áhrif á aðliggjandi svæði og aðkoma er sú sama og verið hefur. (sbr. leiðbeiningar um óverulegar aðalskipulagsbreytingar Skipulagsstofnunar frá jan 2016) Mælikvarði í haus hefur verið leiðréttur.

*Sveitarstjórn Flóahrepps samþykkir breytingu á aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 vegna Mosató 1, L226312, þar sem landnotkun lóðar er breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð, sem óverulega breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er skipulagsfulltrúa falið að senda Skipulagsstofnun gögn málsins til varðveislu og auglýsa breytingu aðalskipulags í B-deild Stjórnartíðinda. Þá skal auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar Flóahrepps í samræmi við . 2. mgr. 36. gr.*

Ofangreindar skipulagslýsingar/skipulagstillögur liggja frammi til kynningar á skrifstofu skipulagsfulltrúa, Dalbraut 12, Laugarvatni á skrifstofutíma embættisins. Að auki er hægt að nálgast lýsingar og tillögur á vefslóðinni <http://www.utu.is>. Þá eru gögnin aðgengileg á heimasíðum sveitarfélaganna: <https://www.blaskogabyggd.is>; <https://www.gogg.is>; <https://www.fludir.is>; <https://skeidgnup.is>; <https://www.floahreppur.is>; <http://asahreppur.is/>

Skipulagslýsingar og tillögur nr. 1 - 4 eru í kynningu frá 23. október til 13. nóvember 2019, en tillögur nr. 5 - 8 eru í auglýsingu frá 23. október til 4. desember 2019. Athugasemdir og ábendingar við tillögum nr. 1 - 4 þurfa að berast skipulagsfulltrúa eigi síðar en 13. nóvember 2019, en fyrir tillögur nr. 5 - 8 eigi síðar en 4. desember 2019.

Athugasemdir og ábendingar og skulu vera skriflegar.

Rúnar Guðmundsson  
skipulagsfulltrúi  
runar@utu.is