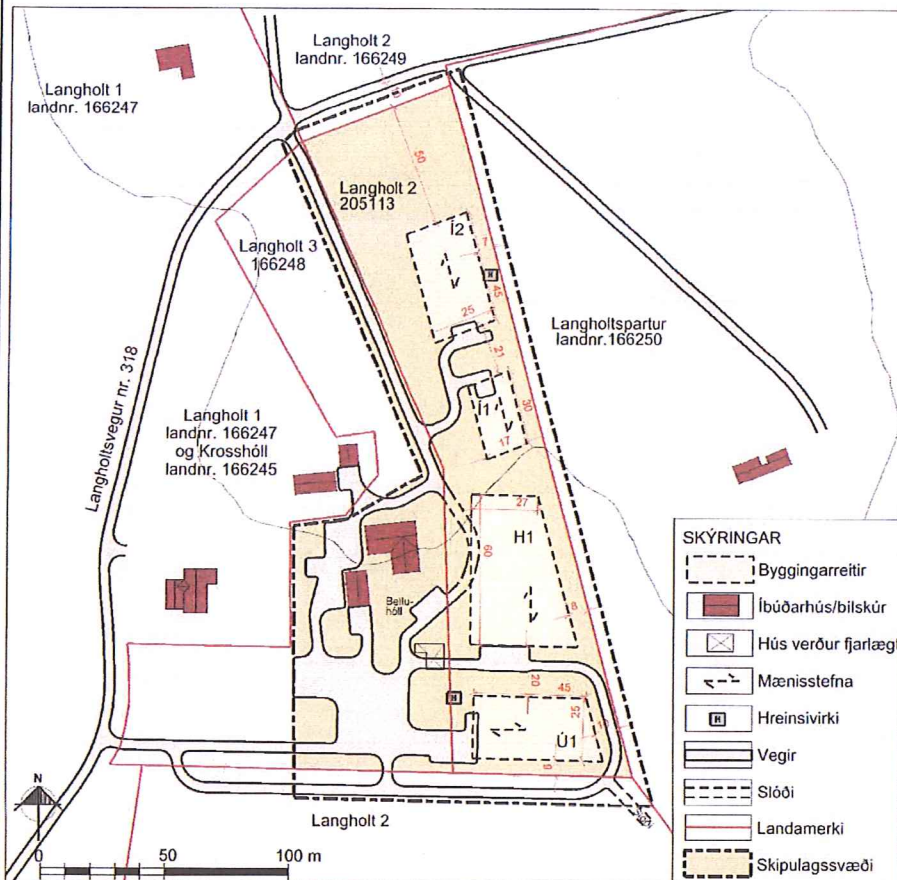


LANGHOLT 2 og 3 í Flóahreppi

Deiliskipulag býlisins



Aðalskipulag Flóahrepps 2003-2015 með síðari br. Mkv. 1:30.000.



Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:2.000.

GREINARGERÐ INNGANGUR

Deiliskipulagið nær til ríflega 2 ha landspildu, landnr. 166248 og 205113, úr jörðunum Langholt 2 og Langholt 3 í Flóahreppi. Langholt 2 er 1,6 ha og Langholt 3 er 1,3 ha. Um 0,7 ha af Langholt 3 eru innan skipulagssvæðisins. Deiliskipulagið tekur til gistihúss, íbúðarhúss, starfsmannahúss og skemmu. Sú starfsemi sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu tengist búrekstri lögbýlisins Langholts 3. Aðkoma að Langholt 3 er af Suðurlandsvegi, um Langholtsveg og núverandi aðkomuvegi að jörðinni. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Flóahrepps 2003-2015, í fyrrum Hraungerðishreppi. Þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Kortagrunnar

Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Grunnöggn eru ISS0v frá Landmælingum Íslands.

Skipulagsgögn

- i. Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000.
- ii. Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:4.000, sem sýnir hugsanlega staðsetningu húsa og bílastæði.
- iii. Afstöðumynd í mælikvarða 1:30.000 sem er hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir Flóahrepp 2003-2015, í fyrrum Hraungerðishreppi.

Formninjar

Engar þekktar formninjar eru innan skipulagssvæðisins.

LÝSING DEILISKIPULAGS

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að jörðinni er um Langholtsveg (nr. 318) og núverandi aðkomuveg. Aðkoma gesta að gistihúsinu er bæði að sunnan- og norðanverðu. Vegir og bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti. Gert er ráð fyrir upplýsingaskiltum við aðkomuvegi að jörðinni. Kvóð er um umferðarrétt að bænum Krosshól, um aðkomuveg að norðanverðu.

Byggingar

Á byggingarreit H1 er heimilt að byggja gistihús sem getur verið allt að 300 m² að grunnfleti með allt að 200 m² kjallara. Húsið getur því verið hæð og kjallari, heildarstærð um 500 m². Gert er ráð fyrir 11 herbergjum. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 7 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Á byggingarreit I1 er heimilt að byggja allt að 50 m² íbúðarhús með lagnakjallara. Mesta hæð á mæni er 5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Á byggingarreit I2 er heimilt að byggja starfsmannahús sem getur verið allt að 150 m² að grunnfleti og með lagnakjallara. Starfsmannahúsið er skert af með mún og verður trjámlant á múnina. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Á byggingarreit U1 er heimilt að byggja allt að 350 m² skemmu. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 10 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Samkvæmt umsögn Veðurstofunnar (dags. 20. júní 2013) þá er hugsanleg flóðahætta á byggingarreit U1 og vafi um hámarksflóðhæð. Því er mælt með notkun óvissuhæðarmarka þannig að engin nýbygging verði reist lægra en 28 m.y.s.

Veitur

Hús verða tengd núverandi veitukerfum; rafveitu frá RARIK og vatnsveitu Flóahrepps. Frænnisli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki eftir því sem hægt er. Frágangur verður í samræmi við kröfur heilbrigðisfyrivalda og reglugerð um fráveitur nr. 798/1999.

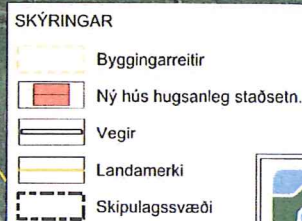
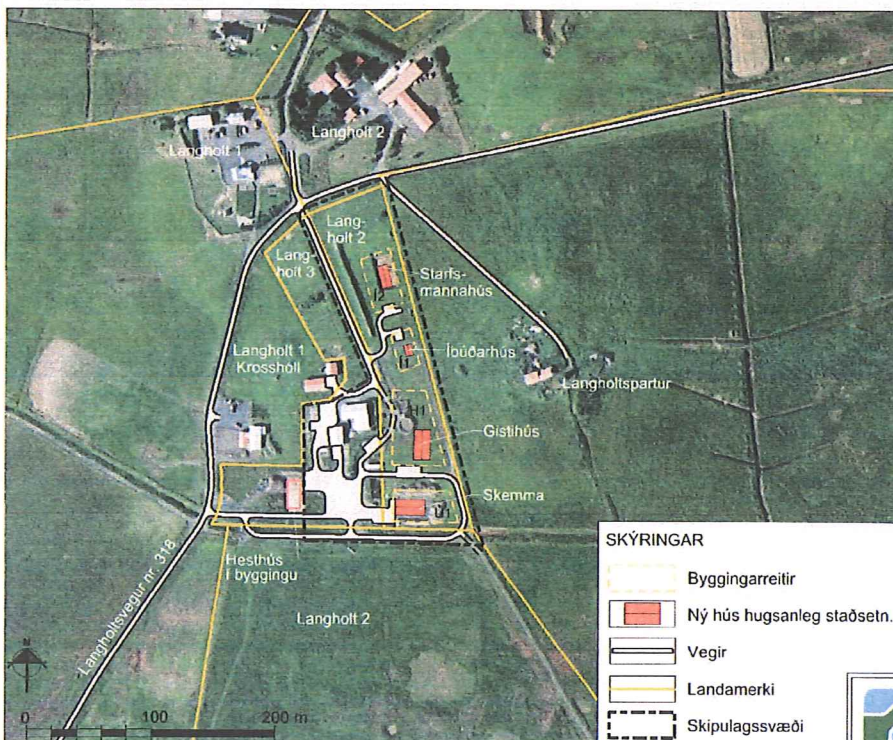
ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

BREYTINGAR

Frístundahús í Langholt 2 var fellt út. Íbúðarhús (I1) var fært suður fyrir starfsmannahús (I2). Þar sem áður var gert ráð fyrir gistihúsi er nú gert ráð fyrir starfsmannahúsi (I2). Gistihús (H1) hefur verið fært suður undir skemmuna og verður á einni hæð með kjallara. Gistihúsið minnkar úr 800 m² í 300 m² að grunnfleti. Mænishæð gistihúss er lækkuð. Hesthús og reidskemma var tekið út. Gert ráð fyrir upplýsingaskiltum við aðkomuvegi. Við íbúðarhús er gert ráð fyrir mönnum sem settar verða trjáplöntur í. Skipulagssvæðið var minnkað. Mælt er til að á byggingarreit U1 verði ekki reist bygging lægra en 28 m.y.s. Sett kvóð um aðkomu að Krosshól. Sú starfsemi sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir tengist lögbýlinu Langholts 3.



Skýringaruppráttur mkv. 1:4.000.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Flóahrepps þann 8/11 2019

f.h. Flóahrepps

Pétur Dýr Halldórsson
 Skipulags- og byggingarfulltrúi
 Uppsveita bs



STEINSHOLT
 Suðurlandsvegi 1-3
 850 Hella. S. 487 7800
 www.steinsholtfs.is

LANGHOLT 2 og 3

Deiliskipulag

Verk: 8722 01139	Dags: 02.10.2012
Mkv: 1.2.000 / 1.4.000	Breytt: 10.01.2014
Bláðstærð: A3	
Hannað: GG, IS	Samþykkt:
Teiknað: IS	



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

FORSÍÐA | Lög og reglugerðir | Hvernig á að kæra? | Tenglar | Um UUA |

561-5111

17/2014 Langholt Flóahreppi

Árið 2016, þriðjudaginn 3. maí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 17/2014, kæra á ákvörðun sveitarstjórnar Flóahrepps frá 8. Janúar 2014 um að samþykkja deiliskipulag fyrir hluta Langholts 2 og 3.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með ódagseltu bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 11. mars 2014, er kærð ákvörðun sveitarstjórnar Flóahrepps frá 8. Janúar 2014 að samþykkja deiliskipulag fyrir hluta Langholts 2 og 3.

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 19. júní 2014, er barst nefndinni 20. s.m., kærir H, Langholli 1, Flóahreppi, þá ákvörðun byggingarfulltrúa Flóahrepps frá 21. maí 2014 að veita ábúanda Langholts 3 leyfi til jarðvegsframkvæmda við grunn gistihúss og íbúðarhúss sem gert er ráð fyrir í hinu kærða deiliskipulagi. Þar sem hinar kærðu ákvarðanir eru samofnar verður síðargreinda kærumálið, sem er nr. 52/2014, sameinað máli þessu.

Skilja verður málskot kæranda svo að þess sé krafist að hinar kærðu ákvarðanir verði felldar úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Flóahreppi 11. apríl 2014 og 19. apríl 2016.

Málavextir: Á fundi sveitarstjórnar Flóahrepps 1. ágúst 2012 lögðu ábúendur og eigendur lögbýlisins Langholts 3 fram lýsingu á deiliskipulagi fyrir jörðina, sem er 1,3 ha að stærð, og tvær spildur úr Langholli 2 í eigu ábúanda Langholts 3, sem eru samtals 21,3 ha að stærð samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár. Á jörðinni Langholli 3 er íbúðarhús og bílskúr en engar byggingar eru á fyrrgreindum spildum úr Langholli 2. Aðkoma að nefndum húsum er sameiginleg með jörðinni Krosshóli, um aðkomuveg úr norðri frá Langholtsvegi. Samkvæmt lýsingunni var fyrirhugað að byggja hótél, allt að 500 m² að grunnfleti á 1-2 hæðum með 24 herbergjum, skemmu allt að 600 m², reiðhöll um 600 m², hesthús um 400 m², frístundahús allt að 120 m² og tvö gestahús, annað allt að 100 m² og hitt um 50 m². Samþykkt var að kynna lýsinguna skv. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og leita umsagnar Skipulagsstofnunar.

Lýsingin var auglýst og send eigendum aðliggjandi landareigna til kynningar. Athugasemdir bárust frá nokkrum landeigendum, sem töldu að hótél og gestahús yrðu staðsett of nálægt landamörkum og byggingum þeirra. Í umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 5. september 2012, kemur fram að í lýsingunni sé tekið upp texti úr Aðalskipulagi Hraungerðishrepps 2003-2015, sem hafi fallið úr gildi með breytingu, staðfestri 8. júlí 2009. Sú breyting feli í sér að heimild til að byggja þrjú íbúðar- og sumarhús sé nú bundin skilyrðum um stærð lögbýla. Þá þurfi að rökstyðja á fyrirhuguð hótélstarfsemi falli undir heimild aðalskipulagsins um takmarkaða veitinga- og gistipjónustu sem aukabúgrein. Jafnframt sé þörf á að skýra hvort gestahúsin tvö falli undir fjöldatakmörk aðalskipulagsins á sumarhúsum eða hvort þau teljist hluti af hótélrekstrinum. Loks minni stofnunin á gr. 4.16.2 í þágildandi skipulagsreglugerð nr. 400/1998 um lágmarksfjarlægð bygginga frá stofn- og tengivegum.

Sveitarstjórn ákvað á fundi 3. október 2012 að kynna breytta skipulagslillögu skv. þágildandi 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga fyrir íbúum sveitarfélagsins og hagsmunaaðilum. Auglýsing þess efnis var birt með opinberum hætti og bárust athugasemdir frá eigendum aðliggjandi jarða. Málið var til meðferðar á fundum skipulags- og byggingarnefndar uppsveita Árnessýslu og Flóahrepps og sveitarstjórnar Flóahrepps á tímabilinu 22. nóvember 2012 til 28. febrúar 2013, en þann dag var lögð fram breytt tillaga á fundi nefndarinnar. Skipulagssvæðið hafði þá verið minnkað vegna óvissu um landamerki Langholts 3 og hælt við byggingarreit fyrir reiðhöll og hesthús. Svæðið sem tillagan tók til var nú um 1,6 ha af annarri fyrrgreindra spildna úr landi Langholts 2 og 0,7 ha af Langholli 3, eða samtals 2,3 ha í stað ríflega þriggja ha. Gert var ráð fyrir að heimild yrði að byggja 150 m² starfsmannahús, 50 m² íbúðarhús, 300 m² gistihús með ellefu herbergi og allt að 200 m² kjallara, auk 350 m² skemmu. Mælti nefndin með því að sveitarstjórn samþykkti að tillagan yrði auglýst til kynningar skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Meirihluti sveitarstjórnar samþykkti afgreiðslu nefndarinnar á fundi 6. mars 2013. Tillagan var auglýst til kynningar 21. mars 2013, með athugasemdafrest til 3. maí s.á. Athugasemdir bárust frá níu íbúum í nágrenni skipulagssvæðisins, en eigendur Langholts 3 andmæltu þeim athugasemdum með tölvupósti 19. maí 2013.

Að kynningu lokinni tók skipulags- og byggingarnefnd málið fyrir á fundi 27. maí 2013 og fól skipulagsfulltrúa að leita eftir undanþágu umhverfis- og auðlindaráðherra frá ákvæði gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 um fjarlægð mannvirkja frá vegum og leita umsagnar Veðurstofu Ísland varðandi flóðahættu. Á fundi nefndarinnar 31. október 2013 var tillagan lögð fram með þeirri breytingu að bælt var við ákvæði í skipulagsskilmála, í ljósi umsagnar Veðurstofu Íslands um að á byggingarreit fyrir skemmu skyldi gert ráð fyrir að lágmarksgólfkóti hennar yrði 28 m.y.s. Jafnframt var lögð fram umbeðin undanþága umhverfis- og auðlindaráðherra, dags. 19. september 2013. Mælti nefndin með því að sveitarstjórn samþykkti deiliskipulagið með greindum breytingum. Meirihluti sveitarstjórnar samþykkti afgreiðsluna á fundi 6. nóvember 2013. Deiliskipulagið var sent Skipulagsstofnun til lögbóðinnar meðferðar með bréfi, dags. 10. desember s.á. Þá var fram komnum athugasemdum svarað og tekið fram að öll íbúðarhúsin tengdust búrekstri jarðarinnar.

Skipulagsstofnun gerði athugasemdir við deiliskipulagið með bréfi, dags. 19. desember 2013, þar sem ekki væri ljóst hvernig fyrirhuguð uppbygging tengdist búrekstri og hvort ferðapjónustan væri aukabúgrein í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Þá kom jafnframt fram í bréfi stofnunarinnar að aðkomuvegurinn að Krosshóli og Langholli 2 lægi um Langholt 3 og því þyrfti að setja í skilmála kvöð um umferðarrétt. Á fundi skipulagsnefndar 3. janúar 2014 var framangreint bréf Skipulagsstofnunar tekið fyrir og mælti nefndin með því að sveitarstjórn samþykkti að gera lítilsháttar breytingar á greinargerð skipulagsins. Afgreiðsla nefndarinnar var samþykkt af meirihluta sveitarstjórnar á fundi 8. janúar 2014. Breyting var gerð á skilmálum deiliskipulagsins 10. janúar 2014 með því að bælt var þar við eftirfarandi texta: „Selt kvöð um aðkomu að Krosshól. Sú starfsemi sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir tengist lögbýlinu Langholli 3.“ Deiliskipulagið var sent Skipulagsstofnun að nýju, sem gerði ekki athugasemd við birtingu þess, með skírskotun til upplýsinga frá skipulagsfulltrúa um að á lögbýlinu Langholli 3 væri stunduð hrossarækt ásamt því að þar væri fyrirhuguð ferðapjónusta. Öðlaðist deiliskipulagið gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 14. febrúar 2014.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er á það bent að árið 2012 hafi verið endurnýjað byggingarleyfi fyrir hesthúsi, með haughúskjallara „undir vatni“, á Langholti 3, sem nái inn á land Krosshóls. Meirihluti sveitarstjórnar hafi sýnt kærendum fullkomið virðingarleysi og aðkoma skipulagsfulltrúa vírst einkennast af hlutdrægni. Það hafi verið rétt af eiganda Krosshóls að krefjast þess að lóðamörkum yrðu þinglýst áður en deiliskipulag yrði samþykkt. Að gefa út byggingarleyfi fyrir reloksemmu yfir lóðamörk og vegreini standist ekki. Þá sé ekki hægt að breyta fjarlægð frá vegi með því að miða mælingu við miðlínu byggar, en svæðið sé of þröngt fyrir heimilaðar framkvæmdir. Beiðni nágranna um vinnslu lóðablaða hafi verið hunsuð og sönnunarbyrði snúð við varðandi umferðarrétt. Hótelrekstur samræmist ekki skilmálum aðalskipulags. „Að nota hesthús sem strikað hefur verið út með vámerki sem skríngu á stórbúskap á einum hektara sem kallar á aukabúgrein gengur ekki.“ Þá sé það trúnaðarbrót að kalla eftir umsögn eigenda Langholts 3 um athugasemdir nágrannanna.

Málsrök Flóahrepps: Sveitarfélagið vísar til þess að fyrirhuguð uppbygging samkvæmt deiliskipulagi sé í samræmi við aðalskipulag en þar sé umrætt svæði skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í greinargerð aðalskipulagsins komi fram að takmörkuð veitinga- og gistiþjónusta og minjagripaverslun sé leyfileg á landbúnaðarsvæðum ef um aukabúgrein sé að ræða. Ef uppbygging ferðaþjónustu sé umfangsmikil verði að skilgreina svæðið sem verslunar- og þjónustusvæði. Þá sé þess getið að tilgreina þurfi í deiliskipulagi umfang fyrirhugaðrar ferðaþjónustu og eðli starfseminnar. Einnig sé tekið fram í greinargerð aðalskipulags að þó að á landbúnaðarsvæðum skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á vöðkandi jörð skuli vera leyfilegt að byggja allt að þrjú íbúðarhús á jörðinni, sem ekki séu tengd búrekstri, án þess að skilgreina þurfi svæðið sem íbúðarsvæði. Afgreiðsla byggingarleyfa vegna slíkra íbúðarhúsa skuli vera samkvæmt skipulags- og byggingarlögum, m.a. um gerð deiliskipulags.

Frá upphafi hafi verið reynt að vinna málið á eins opinn hátt og hægt sé með því að kynna hagsmunaaðilum gögn málsins á öllum stigum þess. Þá hafi verið leitað til allra nauðsynlegra umsagnaraðila og fyrir liggja að Skipulagsstofnun hafi ekki gert athugasemdir við málsmeðferð hins kærða skipulags. Það sé almennt verklag skipulagsnefndar að leita eftir áliti umsækjenda deiliskipulags á efni athugasemda sem bærst, enda samræmist það 10. og 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Andmæli ábúenda Langholts 3: Bent er á að búið sé að margbreyta upphaflegri deiliskipulagstillögu fyrir umrætt svæði til að koma til móts við andmæli ábúenda grannjarða. Árið 2008 hafi landamerki Langholts 3 verið hnitasett en í þeim fermetrafjölda sem þannig hafi fengist sé öll heimreiðin, en helmingur hennar tilheyri Krosshóli. Mælt hafi verið út í miðjan Langholtsveg, þar sem það hafi átt við, og svo sé sameiginlegt svæði við húsið á Krosshóli. Þegar búið sé að draga frá veghlutann og sameiginlega svæðið sé landstærð býlisins Langholts 3 1,32 ha. Árið 2004 hafi lóðin Langholti 1 verið stofnuð af einum kæranda og í stofnskjali sé þess getið að aðilgjandi jörð sé Langholti 3. Að Hallanda hafi verið rekið veiðihús og gistihús í mörg ár. Aldrei hafi nokkur maður í hverfinu mótmælt því þótt gistihúsið sé ekki nema í um 40 m fjarlægð frá íbúðarhúsi að Langholti 1. Þá séu seld veiðileyfi og gisting á vegum eins kæranda að Langholti 1. Sveitarstjórnarmaður sem alltaf hafi verið á máli byggingu gistihúss að Langholti 3 reki sjálfur gistihús og umsókn vegna þess hafi fengið flýtimeðferð árið 2012. Ætla megi að andstaða við fyrirhugaðan rekstur að Langholti 3 helgist fyrst og fremst af samkeppnissjónarmiðum. Þá sé annar sveitarstjórnarmaður tengdur fólkinu að Langholti 1 fjölskyldu- og vinaböndum.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um deiliskipulag fyrir hiða lögbylisins Langholts 3, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu húsakosts, m.a. fyrir ferðaþjónustu, og um leyfi byggingarfulltrúa fyrir jarðvegssframkvæmdum þar sem íbúðarhúsi og gistihelmilli er ætlað að rísa.

Að stjórnsýslurétti er það skilyrði aðildar að kærumáli að kærandi eigi einstaklega, verulegra og lögvarinna hagsmuna að gæta vegna kærðrar ákvörðunar eða að kærueðild sé samkvæmt beiðni lagastöð. Hið kærða leyfi byggingarfulltrúa felur í sér jarðvegsskipti vegna fyrirhugaðra bygginga en felur ekki í sér heimild til að hefja framkvæmdir við byggingu nefndra húsa. Slíkar jarðvegssframkvæmdir eru almennt ekki til þess fallnar að hafa áhrif á lögvarða hagsmuni eigenda nágrannaelgna. Verður ekki séð að umrætt leyfi snerti lögvarða hagsmuni kæranda með þeim hætti að hann eigi kærueðild vegna þeirrar ákvörðunar, svo sem kveðið er á um í 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Verður þeim þættli málsins því vísað frá úrskurðarnefndinni.

Í tilefni af upprunalegri skipulagstillögu var gerð lýsing á deiliskipulagi, sem kynnt var fyrir eigendum nálægra jarða með bréfi, og tillagan síðan auglýst til kynningar. Tekin var afstaða til fram kominna athugasemda ásamt því að eigendum Langholts 3, sem óskað höfðu eftir skipulagsgerðinni, var gefinn kostur á að tjá sig um þær athugasemdir. Leituðu skipulagsyfirvöld m.a. umsagnar hjá Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Minjastofnun Íslands við vinnslu deiliskipulagstillögunnar. Var málsmeðferð deiliskipulagsins að þessu leyti í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Hins vegar var þess ekki gætt að senda skipulagslöguna til umsagnar Skipulagsstofnunar innan átta vikna frá því að fresli til athugasemda lauk, í samræmi við þágfildandi 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Frestur til að koma að athugasemdum vegna umræddrar skipulagstillögu rann út 3. maí 2013 en hún var send Skipulagsstofnun 10. desember s.á. Mun sé dráttur m.a. hafa stafað af því að leitað var undanþágu ráðherra fyrir fjarlægð mannvirkja frá vegum. Verður nefndur annmarki ekki talinn þess eðlis að hann raski gildi hins kærða deiliskipulags.

Hið deiliskipulagða svæði er á skilgreindu landbúnaðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Hraungerðishrepps 2003-2015. Í greinargerð aðalskipulagsins er tekið fram að takmörkuð veitinga- og gistiþjónusta og minjagripaverslun sé leyfileg á landbúnaðarsvæðum, ef um aukabúgrein sé að ræða. Ef uppbygging ferðaþjónustu sé umfangsmikil verði að skilgreina svæðið sem verslunar- og þjónustusvæði. Þá er þess getið að tilgreina þurfi í deiliskipulagi umfang fyrirhugaðrar ferðaþjónustu og eðli starfseminnar. Hinn 22. júlí 2009 tók gildi breyting á aðalskipulaginu varðandi skilmála fyrir íbúðarbyggð, landbúnaðarsvæði og frístundabyggð. Ákvæði um íbúðarhús á bújörðum varð eftir breytinguna á þann veg að heimilt er að byggja þrjú íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri, á landbúnaðarsvæðum lögbyla sem séu 70 ha eða stærrí og tvö íbúðarhús á lögbylum, sem séu 50-70 ha, án þess að breyta aðalskipulagi. Leitast skuli við að staðselja ný hús í nálægð við bæjarhlöð jarðanna og nýta sömu afleggjara frá þjóðvegi.

Í tölvupósti ábúenda Langholts 3 til yfirvalda sveitarfélagsins hinn 18. febrúar 2013 er tekið fram að aðalabúgrein þeirra sé hrossarækt, sem þau hafi stundað í 15 ár. Þau hafi ræktað keppnishross og séu einnig með 70 merar í blóðsöfnun, svokallað merarblóð, og séu víðar með beitilönd. Með hlidsjón af þessu verður að leggja til grundvallar að á fyrrgreindu lögbyli sé stundaður búrekstur í formi hrossaræktar.

Samkvæmt 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga skulu gildandi skipulagsáætlanir vera í innbyrðis samræmi og er stefna aðalskipulags bindandi við gerð deiliskipulags, sbr. 32. gr. þeirra laga. Heimild deiliskipulagsins fyrir 11 herbergja gistihelmilli verður að telja í samræmi við fyrrgreinda skilmála aðalskipulags um gistiþjónustu á landbúnaðarsvæðum sem aukabúgrein, og heimilað starfsmannahús hlýtur eðli málsins samkvæmt að tengjast rekstri lögbylisins. Hins vegar er fjöldi íbúðarhúsa á lögbylum sem ekki tengjast búrekstri takmarkaður í aðalskipulaginu, eins og áður greinir, en þar er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsum ótengdum búrekstri á lögbylum undir 50 ha að stærð. Á lögbylinu Langholti 3, sem er undir nefndum stærðarmörkum, er fyrir íbúðarhús þar sem ábúendur eru til heimilis en í hinu kærða deiliskipulagi er heimiluð bygging 50 m² íbúðarhúss til viðbótar því sem fyrir er. Ekki liggur fyrir með hvaða hætti sú bygging tengist búrekstri býlisins og fer deiliskipulagið í bága við skilmála aðalskipulags að þessu leyti.

Að öllu framangreindu virtu og með hlidsjón af meðalhótsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verður hið kærða deiliskipulag fellt úr gildi að því er varðar heimild þess fyrir byggingu 50 m² íbúðarhúss að Langholti 3.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist verulega sökum mikils fjölda mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Kröfu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar byggingarfullrúa Flóahrepps frá 21. maí 2014, um að veita ábúanda Langholts 3 í Flóahreppi leyfi til jarðvegsframkvæmda við grunn gistihúss og íbúðarhúss í landi lögbylisins, er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Hin kærða ákvörðun sveitarstjórnar Flóahrepps frá 8. janúar 2014, um að samþykkja deiliskipulag fyrir hluta Langholts 2 og 3, er felld úr gildi að því er varðar heimild fyrir byggingu 50 m² íbúðarhúss í landi Langholts 3.

Ómar Stefánsson

Ásgeir Magnússon

Þorsteinn Þorsteinsson

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Sími 561-5111, Fax 561-5145, Netfang
uua@uua.is

Opnunartími:

kl. 9-16 alla virka daga. Símsvörun milli kl. 10:00 - 12:00

ALLRA ATTA

8



Dags. 16.11.2023

Efni: Langholt 2 og 3 í Flóahreppi, deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagssvæðið:

LANGHOLT 2 og 3 í Flóahreppi Deiliskipulag býlisins

Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:2.000

Skýringaruppráttur mkv. 1:4.000

Deiliskipulag þetta sem auglýsing hefur verið samþykkt 1. mgr. 41 gr. skýringalaga nr. 123/2010 með síðan breytingum, var samþykkt af Stjórn Flóahreppsinnar 27.10.2014.

Fl. Flóahreppsinnar
Uppsveita

ABHÁKIPULAG FLÓAHREPPS 2003-2015 með síðari br. Mkv. 1:30.000

GREININGAR
Deiliskipulag nær 10 ríllaga 3 ha landpláttu, landnr. 166247 og 205113, í jörðunum Langholt 2 og Langholt 3 í Flóahreppi. Langholt 2 er 1,6 ha og Langholt 3 er 2,3 ha. Um 6,7 ha af Langholtri 3 eru nær útpúðugverðum.
Deiliskipulagið tekur til gæðhúss, húðhúss, starfsmanna húss og skemmu. Sú starfsmanna heim er ráð fyrir í deiliskipulaginu hringi bæðarinnar í Langholtri 3. Aðhúsa af Langholtri 3 er af Suðantúnslagi, um Langholtning og niðanmál afkomuþing að jöðinni. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðaláskjal Flóahrepps 2003-2015, í fyrnum Flóahreppsinnar. Þar er sýnað skýringar sem landbúnaðar svæði.

Kortáttur
Deiliskipulagssvæðið er tekið á eftir útfirðingnum frá Laugarvatni eftir. Grönglaga eru 1000 ha Landmælingum áttunda.

Skýringalag
1. Deiliskipulagssvæðið er málavörð 1:2.000.
2. Skýringaruppráttur er málavörð 1:4.000, sem sýnir hugmyndir staðsetningu húsa og bílstaða.
3. Aðaláskjal málavörð 1:30.000 sem er hluti af aðaláskjal Flóahrepps 2003-2015, í fyrnum Flóahreppsinnar.

Færni
Færni þessara skýringa eru innan skipulagssvæðisins.

LVING DEILISKIPULAGS
Aðhúsa og bílstaða
Aðhúsa af jöðinni er um Langholtning (nr. 318) og niðanmál afkomuþing. Aðhúsa grófa að gæðhúsinu er hæð að niðanmál og niðanmál. Veið og húðhúsið eru sýnað í deiliskipulagssvæðinu. Gerð er ráð fyrir upplýtingu áttunda við aðhúsaþing að jöðinni. Húsið er um umframtur af hringi hringinn, um aðhúsaþing að niðanmál.

Búgvingar
A búgvingar nr. 01 er heimil að byggja gæðhúsið sem gerir verð allt að 300 m² af grunnflöt með allt að 200 m² skjalfara húsið gerir þu verð hæð og hjallan, heildarverð um 500 m². Gerð er ráð fyrir 11 búgvingum. Meðta hæð á milli gerir verð allt að 7 m m. v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.
A búgvingar nr. 02 er heimil að byggja starfsmannahúsið sem gerir verð allt að 120 m² af grunnflöt og með lagnakulúra. Starfsmannahúsið er skammt af milli milli og verður þrjú gæðhúsi í megin. Meðta hæð á milli gerir verð allt að 5 m m. v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.
A búgvingar nr. 03 er heimil að byggja allt að 170 m² skemmu. Meðta hæð á milli gerir verð allt að 10 m m. v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Samkvæmt umgenging viðskiptamál (dags. 20. júní 2013) þá er hugmyndin húðhúsinu á búgvingar nr. 01 og sýna um hringinn húðhúsinu. Því er með með megin búgvingar nr. 02 og engin búgving verð allt að 28 m m. v.

Veið
Þú verðta lengi niðanmál veiðihúsinu, rífertu frá RABÍK og veiðihúsinu Flóahreppsinnar.
Færni með veiðum er sýnað í samræmi við skýringar þess þú sem hefur er Flóahreppsinnar í samræmi við áttunda heildarhúsinu og reglugerð um Flóahreppsinnar nr. 798/1998.

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁL
Háman og uppáttur
Húsinu er sýnað í deiliskipulagssvæðinu og áttunda skilumál þessu. Byggingarreglugerð og áttunda reglugerð vegna af um. Meðhúsinu er sýnað í deiliskipulagssvæðinu.

BREYTINGAR
Froðundhúsinu í Langholtri 2 var felið af húðhúsinu (01) var felið áttunda fyrir starfsmannahúsið (02). Þar sýnað er gerð ráð fyrir gæðhúsinu er ma gerð ráð fyrir starfsmannahúsinu (02). Gæðhúsinu (04) hefur verð hátt húsið umframt skemmu og reglur á milli hæð með hjallara. Gæðhúsinu meður er 800 m² í 300 m² af grunnflöt. Meðhúsinu gæðhúsinu er lokað með hús og meðhúsinu var felið af. Gerð er ráð fyrir upplýtingu áttunda við aðhúsaþing. Húðhúsinu er gerð ráð fyrir meginu sem sýnað umframt skilumál. Skýringaruppráttur er málavörð. Meðta er sýnað í búgvingar nr. 01 með áttunda búgvingar nr. 02 m. v. Gerð er ráð um aðhúsinu af hringinn. Sú starfsmanna sem deiliskipulagið gerð ráð fyrir tengt í Langholtri 3.

LANGHOLT 2 og 3
Deiliskipulag

STEINSHOLT
Suðantúnslagi 1
850 Hella 1, 687 7000
www.steinholt.is
Húsnúmer 5C, 5
Tölvunúmer 5

Venk. 8722 01 87
Mkv. 1:2.000 / 1:4.000
Rúðstærð A3
Sambútur

Dags. 02.10.2012
Reynt. 30.01.2014

Gildandi deiliskipulag svæðisins tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.02.2014. Óveruleg breyting var gerð á skipulaginu vegna aukins byggingarmagns í kjallara, dags. B-deildar Stjórnartíðinda 10.07.2023.

Viðkomandi breyting á skilmálum deiliskipulagsins var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann 03.10.2023.

Í breytingunni felst breyting á skilmálum innan greinargerðar deiliskipulagsins sem tekur til byggingarskilmála innan reits H1.

Núverandi byggingarheimildir:

Á byggingarreit H1 er heimilt að byggja gistihús sem getur verið allt að 300 m² að grunnfleti með allt að 370 m² kjallara. Húsið getur því verið hæð og kjallari, heildarstærð um 670 m². Gert er ráð fyrir 11 herbergjum. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 7 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Heimildir eftir breytingu:

Á byggingarreit H1 er heimilt að byggja gistihús sem getur verið allt að 370 m² að grunnfleti með allt að 370 m² kjallara. Húsið getur því verið hæð og kjallari, heildarstærð um 740 m². Gert er ráð fyrir 11 herbergjum. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 7 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Aðrir skilmálar deiliskipulagsins haldast óbreyttir.

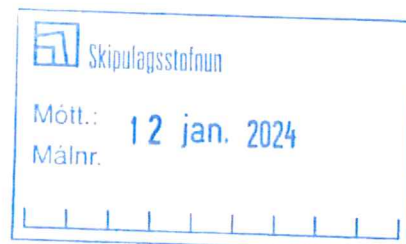
Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er varðar breytingu á deiliskipulagi var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann 04.07.2023. Þar sem engir aðrir hagsmunaaðilar eru innan svæðisins en umsækjandi og um svo óverulegt frávík er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn var ekki talin þörf á grenndarkynningu vegna breytingarinnar.

Birt í B-deild stjórnartíðinda þann 8.1. 2024

Fh. Flóahrepps

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita

Vigfus Þór Hróbjartsson
Skipulagsfulltrúi





Efni: Langholt 2 og 3 í Flóahreppi, deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagssvæðið:

LANGHOLT 2 og 3 í Flóahreppi Deiliskipulag býlisins

Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:2.000.

Aðalskipulag Flóahrepps 2003-2015 með síðari br. Mkv. 1:30.000.

GRUNNGERÐIR
ÞINGANGAR
 Deiliskipulagið nær til eftirliga 3 ha landspáttis, landnr. 166248 og 203113, úr þingum Langholts 2 og Langholts 3 í Flóahreppi. Langholt 2 er 3,5 ha og Langholt 3 er 3,3 ha. Um 0,7 ha af Langholti 3 eru innan skipulagsvæðingarsvæðis. Deiliskipulagið tekur til gróthúsa, búðarhúsa, starfsmannahúsa og skemmas. Sú starfsmannahúsið er ráð fyrir í deiliskipulaginu þegar búskoti lögðist Langholts 3. Aðkomu að Langholti 3 er af Suðurlandsveg, um Langholtveg og miðstærri aðkomuveg að þingum. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Flóahrepps 2003-2015, fyrstu hönnuðisbreytingu. Þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Markgæmslur
 Skipulagsáhrifir eru tekið tillit til eftir mynd frá Loftháttinum 10M. Grunnvegirnir eru 300m frá landmörkingum svæðis.

Skipulagsáhrifin
 1. Deiliskipulagsuppdráttur í málsvæðinu 1:2.000
 2. Skýringaruppdráttur í málsvæðinu 1:4.000, sem sýnir hugmyndir staðsetningar húsa og bílstaða.

Fæmingar
 Engar þekktar fæmingar eru innan skipulagsvæðingarsvæðis.

LVANG DEILISKIPULAGS
ÁKOMA OG HÉTTUR
 Ákoma að stíðinni er um Langholtsveg (sv. 318) og númerandi aðkomuveg. Ákoma gæta að gróthúsum er hætt að þingum og aðkomuvegum. Vegr og bílstaða eru sýnd í deiliskipulagsuppdráttum. Gert er ráð fyrir aðalþingulagsáhrifum við aðkomuveg að þingum. Húð er um umferðarítt af þingum Krúksól, um aðkomuveg að miðstærri húsi.

Byggingar
 Á byggingarsvæði 01 er heimil að byggja gróthús sem getur verið allt að 300 m² að grunnfloti með allt að 200 m² hjallara. Húsið getur þu verið hæð og hjallara, búðarhúsið er 150 m². Gert er ráð fyrir 11 húsbúðum. Mesta hæð á milli getur verið allt að 7 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Á byggingarsvæði 02 er heimil að byggja allt að 50 m² búðarhús með lagakjallara. Mesta hæð á milli er 5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Á byggingarsvæði 03 er heimil að byggja starfsmannahús sem getur verið allt að 150 m² að grunnfloti og með lagakjallara. Starfsmannahúsið er skert af með munn og verður stítt stíttast stíttast. Mesta hæð á milli getur verið allt að 5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Á byggingarsvæði 04 er heimil að byggja allt að 350 m² skemma. Mesta hæð á milli getur verið allt að 10 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Samkvæmt ummáli Væðingarsvæðis (sv. 20. júní 2013) þá er byggingarhæðarmörk á byggingarsvæði 04 og vafi um hámarksstærð. Því er mælt með notkun dæmisvæðingarmörk þar sem að engin nýbygging verði reist lægra en 28 m y f.

Vegur
 Húsið verða tengt númerandi vönduðum, rafverki frá AABK og vönduðum Flóahreppi. Framfarir verður tekið í samþykkingu ferðavæðingartíðni eftir þú sem hægt er. Föngingur verður í samræmi við kröfur heilbrigðisvæðinga og reglugerð um ferðaverur nr. 79A/1995.

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR
Hönnun og uppdráttir
 Húsnæðing er hönnuð af öðru leyti en þú sem máttíð skilmálar þessur, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir tegja til um. Máttíðing er sýnd í deiliskipulagsuppdráttum.

BREYTINGAR
 Þingulagsáhrifin í Langholti 2 var tekið til búðarhúsa (01) var fært suður fyrir starfsmannahús (03). Þar sem áður var gert ráð fyrir gróthúsi er nú gert ráð fyrir starfsmannahúsi (02). Gróthús (01) hefur verið fært suður undir skemmunu og verður á milli hæð með hjallara. Gróthúsið minnkar um 300 m² í 200 m² að grunnfloti. Máttíðing gróthúsa er fækkuð. Hæðing og vönduðing er tekið til. Gert er ráð fyrir uppbyggingsáhrifum við aðkomuveg. Við búðarhús er gert ráð fyrir indrúmu sem sýntir verða í byggingaruppdráttum. Skipulagsvæðing var minnkuð. Húsið er 60 m² á byggingarsvæði 01 verður ekki reist bygging lægra en 28 m y f. Húsið verður einnig aðkomu að Krúksól. Sú starfsmannahúsið deiliskipulagið gert í ráð fyrir tenging lögð til um Langholts 3.

Skýringaruppdráttur mkv. 1:4.000.

LANGHOLT 2 og 3
Deiliskipulag

STEINSHOLT
 Laugarvatnsvegur 13
 840 Laugarvatn, 847 7900
 www.steinsholt.is
 Húsnæðing: GC, IS
 Tölkun: S

Stærð: 8722 DK39
 Mkv: 1:2.000 / 1:4.000
 Útdráttur: A.1
 Langbyki

Dag: 02.10.2013
 Þrytti: 10.01.2014

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 125/2010 með síðari breytingum, var tekið tillit til í Flóahreppi þann 21. 2015.

fh. Flóahreppi

[Signature]
Stjórn og byggingarmálaráðgjafi
Uppsveita

Gildandi deiliskipulag svæðisins tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.02.2014.

Viðkomandi breyting á skilmálum deiliskipulagsins var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann 04.07.2023.

Í breytingunni felst breyting á skilmálum innan greinargerðar deiliskipulagsins sem tekur til byggingarskilmála innan reits H1.

Núverandi byggingarheimildir:

Á byggingarreit H1 er heimilt að byggja gistihús sem getur verið allt að 300 m² að grunnfleti með allt að 200 m² kjallara. Húsið getur því verið hæð og kjallari, heildarstærð um 500 m². Gert er ráð fyrir 11 herbergjum. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 7 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Heimildir eftir breytingu:

Á byggingarreit H1 er heimilt að byggja gistihús sem getur verið allt að 300 m² að grunnfleti með allt að 370 m² kjallara. Húsið getur því verið hæð og kjallari, heildarstærð um 670 m². Gert er ráð fyrir 11 herbergjum. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 7 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Aðrir skilmálar deiliskipulagsins haldast óbreyttir.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er varðar breytingu á deiliskipulagi var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann 04.07.2023. Þar sem engir aðrir hagsmunaaðilar eru innan svæðisins en umsækjandi og um svo óverulegt frávík er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn var ekki talin þörf á grenndarkynningu vegna breytingarinnar.

Birt í B-deild stjórnartíðinda þann 10. 7 2023

Fh. Flóahrepps

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Vigdís Þór Hróbjartsson
Skipulagsfulltrúi
1100/2023/017/SS057

