

Fitjahlíð 36

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags nýu frístundalóða í Kiðhúsþala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br..

Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar sýndan áhuga og athugasemdir sem komu frá ykkur lórhöfum á Fitjahlíð 36. Tvær athugasemdir koma fram í erindi ykkar. Fyrri athugasemdin er svo hljóðandi:

„1. Það er áriðandi að sveitarfélagið geri kröfu um að tillit sé tekið til þess rótgróna hverfis sem byggist upp á tímum þegar aðrar reglur voru í gildi. T.d. er of mikið og ógerlegt að kveða á um 25 metra vegalengd milli húss og vegar (sem er væntanlega vegurinn eins og hann liggur í dag) þegar það eru hús í Fitjahlíð sem eru innan þeirra marka nú þegar. Hvað eiga þessir húseigendur að gera ef þetta er niðurstaðan? Undanþága frá þessari reglu er því nauðsynleg og ber að vera innifalin í skipulagsbreytingum.“

Sveitarfélagið bendir á það sem kemur fram í auglýstri tillögu í kafla 2.2.1 um Skorradalsveg (508) að þá skal fjarlægð bygginga frá vegi vera að lágmarki 100 m sbr. d lið gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Einnig skal fjarlægð bygginga frá vatni vera að lágmarki 50 m sbr. gr. 5.3.2.14 sömu reglugerðar. Óska þarf eftir undanþágu hjá ráðherra félags- og húsnæðismála ef heimila á stækkun frístundahúss eða byggingu auka húss á lóð. Undanþága gildir þá einvörðungu um þær lóðir sem óskað er eftir undanþágu um. Í þessu tilfelli er sveitarfélagið að vinna skipulag fyrir Kiðhúsþala og ekki er verið að fjalla um aðrar lóðir í Fitjahlíð. Ástæða þess að sveitarfélagið réðst í gerð deiliskipulags Kiðhúsþala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála ÚUA árið 2006 í máli nr. 42/2004 Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Á þeim lóðum í Fitjahlíð sem ekki er í gildi deiliskipulag, hvetur sveitarfélagið landeigendur og lóðarhafa að sameinast um að vinna deiliskipulag frístundabyggðarinnar og sækja um undanþágur hjá ráðherra frá ofangreindum greinum reglugerðarinnar í samræmi við aðstæður á hverjum stað. Sveitarfélagið bendir á að heimilt er að viðhalda þá þegar byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir þ.e. samþykktar byggingarleyfisteikningar. Einnig getur verið farsælt að skipta Fitjahlíð upp í minni skipulagseiningar og vinna þannig nokkrar deiliskipulagsáætlanir fyrir hlíðina. Deiliskipulagsáætlanirnar þurfa ekki að

vera samhljóma en mikilvægt er að hver deiliskipulagsáætlun vinni með þær áskoranir sem eru á hverju svæði fyrir sig.

Seinni athugasemdin er svo hljóðandi:

„2. Virða þarf og viðurkenna núverandi byggingarreiti bústaða neðan vegar. Því er nauðsynlegt að sveitafélagið sækji um undanþágu frá byggingarreglugerð gr.

5.3.2.14

skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 sem tekur til staðsetningu bústaðanna ásamt því að gefa færi á að stækka bústaði sem eru neðan vegar á sama hátt og þá sem eru ofan vegar. Með því verður meðalhófs gætt (sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 27/1993) þegar takmarkanir eru settar á eignarétt. Það er ótækt að nýrri skipulagsviðmið ryðji burt eða ógildi það skipulag sem hefur verið í gildi hingað til og hamli eðlilegri endurnýjun og viðhaldi í samræmi við kröfur nútímans.“

Sveitarfélagið bendir á að ekkert deiliskipulag er í gildi í Fitjahlíð og þar með eru engir byggingarreitir skilgreindir innan lóða. Ekki er heimilt að stækka hús eða byggja auka hús innan lóðar nema að byggingarleyfisumsókn sé grenndarkynnt sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í Fitjahlíð er heimilt að viðhalda þá þegar byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir þ.e. samþykktar byggingarleyfisteikningar. Þegar kemur til grenndarkynningar þarf að uppfylla ákvæði skipulagsreglugerð nr. 90/2013, stefnu Aðalskipulag Skorradalshrepps 2010-2022 og Landsskipulagsstefna.

Afmörkun og umfang skipulagssvæðis Kiðhúsabala ræðst fyrst og fremst af staðháttum, þ.e. Kiðhúsabalgili, sem er opið svæði, og opnu svæði austan við skipulagssvæðið sem aðgreinir það frá aðliggjandi frístundabyggð. Kiðhúsabali er heildstæð byggð sem er hluti af stærri samfelldri frístundabyggð sbr. aðalskipulagi. Til stóð í upphafi að afmarka skipulagssvæðið einvörðungu við lóðir 49 og 51 skv. úrskurði ÚUA, en ákveðið var að skipulagssvæðið yrði bæði ofan og neðan vegar til að vegsvæði Skorradalsvegar (508) og strönd Skorradalsvatns yrði innan skipulagssvæðis. Þar sem sveitarfélaginu bar ekki að afmarka skipulagið við svo stórt svæði var ákveðið að einfalda ferlið og sækja einvörðungu um undanþága fjarlægðarmarkar fyrir frístundahús ofan vegar þar sem sveitarfélaginu var upp á lagt að gera það vegna úrskurðar ÚUA. Lóðarhafar neðan vegar innan skipulagssvæðisins geta svo ef þeir kjósa sjálfir farið í það ferli að breyta skipulagi og óska eftir umræddum undanþágum. Það að búið er að vinna deiliskipulag neðan vegar auðveldar umræddum lóðarhöfum að óska undanþágu frá ofangreindum reglugerðum. Sveitarfélagið áréttar að ekkert skipulag er í gildi í Fitjahlíð og skipulag Kiðhúsabala er ekki að fjalla um lóð Fitjahlíðar 36. Athugasemdir ykkar munu því ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Fitjahlíð 52

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kiðhúsbala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br..

Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar sýndan áhuga og athugasemdir sem komu frá ykkur lóarhöfum á Fitjahlíð 52. Ykkar athugasemd er svo hljóðandi:

„Undirrituð vilja koma á framfæri athugasemd við áætluð lóðarmörk á milli lóða bústaða númer 52 og 54 í Fitjahlíð.

Skipulagsuppdráttur er ekki í samræmi við eldri gögn og gömul ummerki um afmörkun lóða.

Samkvæmt lóðarleigusamningi um lóð númer 52 frá 4. júlí 1965 er breidd lóðar 35 metrar.

12. september 1991 samþykkti byggingarfulltrúi Skorradalshrepps byggingu bústaðar á lóð 52, staðsetta 8 metrum frá lóðarmörkum lóðar 54.

Ef skipulagsuppdráttur er samþykktur á þann hátt sem lagt er til að þá mun það þrengja verulega að byggingu á lóð 52 og hafa veruleg áhrif á lóðarmörk á milli lóða 52 og 50.

Við gerum því kröfu um að lóðarmörk milli lóða 52 og 54 séu í samræmi við eldri gögn og samninga.“

Lóðaleigusamningur um lóð Fitjahlíð 52 frá 1965 er ekki lengur í gildi. Í gildi eru þinglýstir lóðaleigusamningar fyrir bæði lóð Fitjahlíð 52 og 54. Lóðaleigusamningi fyrir Fitjahlíð 52, L133977, var þinglýst þann 23.2.2015, nr. þinglýsingar er 256/2015. Lóðaleigusamningur er í gildi til 1.1.2034. Í lóðaleigusamningum Fitjahlíðar 52 og 54 er vísað í afstöðumynd úr deiliskipulagi (dsk) Fitjahlíðar, teiknuðu af Péttri Jónssyni landslagsarkitekt hjá Landark ehf. Afstöðumyndum var ekki þinglýst með samningunum en umrætt skipulag var auglýst 2004 og því opinbert gagn. Afmörkun lóða Fitjahlíðar 52 og 54 liggur því fyrir. Lóðarmörk Fitjahlíðar 52 og 54 er í fullu samræmi við lóðaleigusamning lóðanna í auglýstu deiliskipulagi 2025 og ofangreint skipulag PJ frá 2004. Athugasemd ykkar mun því ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Fitjahlíð 53

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kíðhúsþala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br..

Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar sýndan áhuga og athugasemdir sem komu frá ykkur lóðarhöfum á Fitjahlíð 53. Gerðar eru athugasemdir við fjóra kafla. Fyrst er gerð athugasemd við kafla 2.2.3 og er svo hljóðandi:

„Kafli 2.2.3 og punktalína á skipulagsupprætti

Á milli lóða 53 og 55 rennur lækur þar sem greinilega er gert ráð fyrir að „opið“ svæði sé

fyrir gönguleið upp í hlíðina. Hvenær kom þetta opna svæði til? Lóðarhafar setja sig ekki

upp á móti gönguleið meðfram lóðamörkum en óska eftir upplýsingum um hvernig þessi

gönguleið verði merkt, hvort hún verði uppbyggð (og þá hvernig), hvernig öryggi gangandi

vegfarenda verður tryggt vegna læksins sem þar rennur og til hvaða aðgerða lóðarhafi

má grípa til svo ekki verði óþarfa átroðningur inn á lóð 53. Gönguleið milli lóða 51 og 53

er á hinn bóginn óraunhæf; mjög þéttur gróður er á þessari leið, timburtröppur upp að 53

liggja alveg við lóðamörkin og stutt er í rotþró. Lagt er til að horfið verði frá þessi gönguleið í tillögunni.“

Sveitarfélagið bendir á að afmörkun lóða byggir á gömlum lóðaleigusamningum. Opnu svæðin verða til þegar búið er að hnitsetja lóðarafmarkanir. Í deiliskipulagi Kíðhúsþala er ekki tekið afstaða til hvernig gönguleiðir verði lagðar eða viðhaldið. Þarna er fyrst og fremst verið að upplýsa um að þarna er heimilt að ganga og komast frá Skorradalsvegi og upp í hlíðina fyrir ofan. Það er svo í höndum landeiganda í samráði við félags frístundalóðarhafa Fitjahlíðar að óska framkvæmdaleyfis með tilheyrandi gögnum ef byggja á upp umræddar gönguleiðir. Sveitarfélagið þakkar góða tillögu og röksemdafærslu er varðar gönguleið á milli lóða Fitjahlíðar 51 og 53 og fellst á að hún verði felld út. Það er mikilvægt að nýta það andrými sem byggðin hefur upp á að bjóða og fólk hafi tök á að ferðast um landið án þess að fara inn á lóðir annarra bæði til fjalls og niður í fjöru. Í ljósi ofangreindrar athugasemdar leggur sveitarfélagið til að eftirfarandi texta verði bætt við kafla 2.2.3 Gönguleið í skipulagsskilmálum deiliskipulags: „Gönguleið er einnig skilgreind á opnu svæði milli

Fitjahlíðar 53 og 55 sem liggur frá Skorradalsvegi og upp í hlíðina fyrir ofan byggðina. Við mótun gönguleiðarinnar er einungis heimilt að grisja trjágróður og nota kurl eða annað náttúruefni sem ofan í burð. Heimilt er að brúa læk með einfaldri uppbyggingu úr timbri. Ekki er heimilt að móta göngustíg í fjöruborði Skorradalsvatns.“

Athugasemdir við kafla 2.2.1 er svo hljóðandi:

„Kafli 2.2.1 Skorradalsvegur

Í tillögunni er gert ráð fyrir að veghelgunarsvæði sé 15 m frá miðlínu vegar til beggja hliða. Framkvæmdir innan þessa svæðis séu háðar leyfi Vegagerðarinnar. Á deiliskipulagsupprætti er mörkuð rauð lína er sýnir þetta helgunarsvæði og nær það langt inn á lóð 53. Hér er um að ræða aðför að eigna- og ráðstöfunarrétti lóðarhafa (og landeiganda). Timburtröppur upp að bústað ná frá vegi og upp að bústað 53 (69 uppstig). Þýðir þetta að Vegagerðin geti krafist þess að tröppurnar verði fjarlægðar? Þá er rotþró staðsett á þessu helgunarsvæði. Hvaða frekari hömlur eru settar á lóðarhafa milli miðlínu og veghelgunar? Áður en settar eru slíkar hömlur er nauðsynlegt að vegurinn verði full hannaður og veglína framtíðarvegur fastsett í deiliskipulag. Án þessa verður ekki séð að helgunarsvæði hafi eitthvert gildi nema ákveðið verði að núverandi vegur sé endanlegt vegstæði en eðlilegt væri að túlka deiliskipulagstillöguna þannig. Lagt er til að samþykkt tillögunnar verði frestað þar til Vegagerðin hefur full hannað veglínu.“

Sveitarfélagið bendir á að eins og fram kemur í kafla 2.2.1 Skorradalsvegur (508) að þá er veghelgunarsvæði 15 m frá miðlínu vegar til beggja hliða sbr. 32. gr. vegalaga (80/2007). Framkvæmdir innan þess svæðis eru háðar leyfi Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði Skorradalsvegur er sýnt á skipulagsupprætti. Veghelgun gildir óháð því hvort að í gildi er deiliskipulag eða ekki. Sveitarfélagið getur ekki svarað fyrir hönd Vegagerðarinnar um hvort að krafist verði að tröppur eða rotþró verði fjarlægðar. Sveitarfélagið óskaði efir því við Vegagerðina að vegur yrði full hannaður þannig að hægt yrði að fastsetja miðlínu í deiliskipulagi, en Vegagerðin varð ekki við því. Á deiliskipulagi er veghelgun skilgreind í samræmi við núverandi legu vegarins. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Athugasemdir við kafla 2.2.2 er svo hljóðandi:

„Kafli 2.2.2 Bílastæði

Í tillögunni er gert ráð fyrir að engin bílastæði séu innan frístundalóða. Á það skal bent að bílastæði eru innan lóðamarka á nokkrum lóðum sem eru utan þessarar tillögu og augljóslega hægt að koma þeim fyrir á fleiri stöðum. Vissulega er landhalli nokkur en með réttum aðgerðum er vel hægt að koma fyrir uppkeyrslum sem ekki trufla eða skerða möguleika Vegagerðarinnar til að viðhalda og byggja upp veginn. Augljóslega þarf því að fastsetja veglínu. Á það skal bent að hægt er að gera uppkeyrslu á lóð 53 með rétttri hönnun og vinnulagi. Lagt er til að ekki verði fortakslaust bann við bílastæðum innan lóðar en þess í stað takmarkist heimildir til slíkra bílastæða við útfærslu og aðstæður á hverri lóð.

Í tillögunni er tiltekið að vegur sé einungis 4 m breiður og ekki sé æskilegt að bílum sé lagt í vegkanti. Á slysakorti Vegagerðarinnar (<https://umferd.vegagerdin.is/>) er ekki að finna skráð slys (2017-2021) á þessum vegkafla (Fitjahlíð) þrátt fyrir að vegurinn sé aðeins 4 m breiður. Þetta helgast vonandi helst af því að hámarks ökuhraði er 30 km/klst. Það er einn af „karakterum“ svæðisins að um er að ræða malarveg sem er hlykkjóttur og þræðir sig gegnum skógi vaxna byggðina – þessum karakter má halda þó vegurinn verði malbikaður síðar meir en „venjulegur“ vegur getur þetta ekki orðið.

Sveitarfélagið hefur verið í viðræðum við Vegagerðina bæði um útfærslu bílastæða og veglínu, en ekki orðið neitt ágengt. Vegagerðin vísar í vegalög og umferðarlög máli sínu til stuðnings. Niðurstaðan er sú sem fram kemur í auglýstri deiliskipulagstillögu og ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Athugasemdir við kafla 3.1 er svo hljóðandi:

„Kafli 3.1. Byggingarreitir

Sú vinnslutillaga sem kynnt var 24. janúar til 7. febrúar 2024 tilgreindi ekki fyrirhugaða

skilgreiningu á byggingareit lóðarinnar. Sú tillaga sem nú liggur fyrir sýnir á hinn bóginn

byggingareit sem er ekki að fullu í samræmi við það hús sem þegar er á lóðinni, sjá meðfylgjandi mynd.



Núverandi eigendum er ekki alveg ljós öll forsaga á byggingu bústaðarins. Þó er vitað að þegar fyrri eigendur eignuðust bústaðinn var annað hús á lóðinni (53A) sem var síðan rífið. Það hús sem nú stendur var í upphafi 20,4 m² en var stækkað fljótlega. Húsið er væntanlega byggt eftir þeirra tíma lögum og reglum og þá byggt utan þess byggingareits sem nú er skilgreindur skv. nýlegum lögum og reglum. Því virðist sem sækja þurfi um undanþágu frá fjarlægðareglum frá lóðarmörkum eða breyta byggingareitnum til samræmis við raunveruleikann. Í kafla 3.1 Byggingarreitir, segir að heimilt sé að viðhalda byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir. Lóðarhafar 53 hafa ekki geta fundið neinar teikningar eða uppdætti sem ótvírætt sanna „...þegar veittar byggingarheimildir.“ Þessi staða sýnir hversu óheppilegt það er þegar skipulagsreglur dagsins í dag eru „þvingaðar“ upp á byggingar sem byggðar voru fyrir rétt 50 árum í allt öðru laga- og reglugerðarumhverfi. Lóðarhöfum er ljóst að þarna er verið að skipuleggja til framtíðar óháð þeim byggingum sem þarna eru fyrir. Þrátt fyrir það er mikilvægt að lóðarhafar 53 fái staðfestingu á því að samþykki þessarar skipulagstillögu komi ekki í veg fyrir að reyndarteikningar af bústaðnum, sem fyrir er á lóð 53 og lagðar hafa verið inn til byggingarfulltrúa, fái samþykktar, að því gefnu að þær uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar, óháð því að hluti bústaðarins verði utan byggingarreits að samþykktri þessarar skipulagstillögu.“

Sveitarfélagið bendir á að samkvæmt gr. 5.3.2.12 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal ekki byggja nær lóðarmörkum en 10 m. Byggingarreitir geta því ekki verið nær lóðarmörkum en 10 m. Heimilt verður að viðhalda þá þegar byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir þ.e. samþykktar

byggingarleyfisteikningar. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Fitjahlíð 58

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kíðhúsala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br..

Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar sýndan áhuga og athugasemdir sem komu vegna Fitjahlíð 58 og varðar kafla 3.1 Byggingarreitur. Athugasemd er svo hljóðandi:

„Kafli 3.1. Byggingarreitur

Ekki er skilgreindur byggingarreitur vegna lóðar nr. 58, þar sem húsið liggur nær vatni en 50 metra. Þegar lóðarleigusamningur var gerður um lóðina 1973 var hún talin u.þ.b. 2000 fm og er sú stærð skráð í fasteignaskrá. Við uppmælingu lóðarinnar reyndist hún minni eða 1.574 fm. Þegar frístundabyggð í Fitjahlíð var að byggjast upp, gilti um svæðið byggingarsamþykkt Skorradalshrepps frá árinu 1971. Þar segir að mannvirki skuli standa nær vatni en 15 metrar. Þrátt fyrir þessar kröfur er ljóst að mörg þeirra húsa sem byggð voru á þessum fyrstu áratugum standa nær vatninu en það og má sem dæmi nefna sumarhúsið sem stendur á lóð Fitjahlíðar nr. 56. Þegar stærðir húsa sem deiliskipulagið tekur til og eru neðan vegar er ljóst að mörg þeirra hafa verið stækkuð á síðustu árum. Þannig er sumarhúsið á lóð nr. 56 skráð í fasteignaskrá 39,1 fm að stærð en skv. deiliskipulagstillögunni er það 79,9 fm. Húsið á lóð nr. 60 er skráð 37 fm að stærð í fasteignaskrá en skv. deiliskipulagstillögunni er það 71,6 fm að stærð. Húsið á lóð nr. 62 hefur jafnframt verið stækkað úr 38,6 fm í 91,7 fm að stærð.

Sumarhúsið sem stendur á lóð Fitjahlíðar nr. 58 er 25,6 fm að stærð og var reist á árunum 1980 – 1983. Það hefur verið í eigu sömu aðila alla tíð, sannkölluð fjölskyldueign.

Þrátt fyrir gott viðhald í gegnum tíðina er ljóst að húsið er barn síns tíma og stenst að engu leyti þær nútíma kröfur sem gerðar eru til frístundahúsa í dag. Þar er einungis kalt vatn og engin baðstaða utan salernis.

Fjölskyldan hefur haft í hyggju að stækka sumarhúsið og breyta og með því aðlaga það

nútímapægingdum og stærð fjölskyldunnar. Umrædd deiliskipulagstillaga eins og hún er

kynnt í dag stendur í vegi fyrir slíkum breytingum.

Eins og fram kom hér að framan hafa verið samþykktar stækkanir á sumarhúsum í Fitjahlíð í gegnum tíðina þrátt fyrir sambærilega staðsetningu þeirra gagnvart vatni og/eða vegi.

Rétt er í þessu samhengi að minna á að sveitarfélagi ber að gæta meðalhófs, sbr. 12.gr.

stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þegar takmarkanir eru settar á eignarrétt. Hér þegar sett er

algert bann við stækkun sumarhúss er það afar íþyngjandi þegar horft er til þess að sambærileg tilvik hafa nú þegar fengið undanþágur sem er í samræmi við aðalskipulag

sveitarfélagsins.

Við teljum þá takmörkun á eignarrétti sem lögð er til í deiliskipulagstillögunni rýra verulega verðmæti fasteignarinnar og gera endursölu hennar mun torveldari.

Við erum ósátt við þann skort á vilja sveitarfélagsins og landeigenda til þess að beita sér

fyrir því að mögulega sé hægt að sækja um undanþágu til ráðherra á grundvelli 13. mgr.

45. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, ekki síst í ljósi þeirrar staðreyndar að flest ef ekki öll

sumarhús neðan vegar í Fitjahlíð standast ekki kröfu ákvæði 5.3.2.14

skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er varðar fjarlægð byggingareitar við vatn.

Frístundabyggð Fitjahlíðar er um margt sérstök, þarna hafa sumarhúsin byggst upp í brattri hlíð sem vegur Vegagerðarinnar liggur um og því liggja ekki vegir að sumarhúsunum líkt og er um flestar frístundabyggðir.

Í ljósi framangreindra atriða óskum við eftir að skilmálar deiliskipulagsins um byggingarreiti og undanþágu vegna nálægðar við vatn verið bætti við líkt og gert var vegna

krafna um nálægð við veg.

Verði það gert er hægt að gæta jafnræðis milli lóðarleiguhafa.“

Ástæða þess að sveitarfélagið réðst í gerð deiliskipulags Kiðhúsþala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála ÚUA árið 2006 í máli nr. 42/2004

Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Afmörkun og umfang skipulagssvæðis Kiðhúsþala ræðst fyrst og fremst af staðháttum, þ.e. Kiðhúsþalagili, sem er opið svæði, og opnu svæði austan við skipulagssvæðið sem aðgreinir það frá aðliggjandi frístundabyggð. Kiðhúsþali er heildstæð byggð sem er hluti af stærri samfelldri frístundabyggð sbr. aðalskipulagi. Til stóð í upphafi að afmarka skipulagssvæðið einvörðungu við lóðir 49 og 51 skv. úrskurði ÚUA, en ákveðið var að skipulagssvæðið yrði bæði ofan og neðan vegar til að vegsvæði Skorradalsvegur (508) og strönd Skorradalsvatns yrði innan skipulagssvæðis. Þar sem sveitarfélaginu bar ekki að afmarka skipulagið við svo stórt svæði var ákveðið að einfalda ferlið og sækja einvörðungu um undanþága fjarlægðarmarkna fyrir frístundahús ofan vegar þar sem sveitarfélaginu var upp á lagt að gera það vegna úrskurðar ÚUA. Lóðarhafar neðan vegar innan skipulagssvæðisins geta svo ef þeir kjósa sjálfir farið í það ferli að breyta skipulagi og óska eftir umræddum undanþágum. Það að búið er að vinna deiliskipulag neðan vegar auðveldar umræddum lóðarhöfum að óska undanþágu frá ofangreindum reglugerðum. Sveitarfélagið mun styðja lóðarhafa og landeiganda í því að gera breytingu á deiliskipulag sem feli í sér að óska þurfi eftir undanþágu frá gr. 5.3.2.5 og gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þ.e.a.s. ef þeir hafa málefnaleg rök fyrir breytingunni.

Sveitarfélagið vill upplýsa um í þessu ljósi að samtal hafi átt sér stað undir vinnslu deiliskipulags við Vegagerðina. Hugmyndir sveitarfélagsins og landeiganda voru að reyna að fá því framgengt að heimilt yrði að byggja geymslur á lóðum neðan vegar og þak þeirra yrði nýtt sem bílastæði. Aðstæður eru þannig í Kiðhúsþala vegna landhalla að þetta er vel gerlegt. Umræddar byggingar yrðu þá byggðar á lóðamörkum meðfram Skorradalsvegi (508) og hver geymsla myndi geta tekið tvo bíla á þaki. Vegagerðin hafnaði þessum hugmyndum vegna öryggissjónarmiða og taldi ekki forsvaranlegt að bakkað yrði út á Skorradalsveg sem er tengivegur. Einnig að girðingar á þakkanti gætu truflað sjónlínu og valdið slyshættu. Sveitarfélagið er mjög umhugað um að byggðin fái að þróast áfram og er tilbúið til að styðja lóðarhafa af fremsta megni við mótun hugmynda um frekari uppbyggingu en slíkt þarf að vinnast í góðri sátt við landeigendur, lóðarhafa og ráðherra félags- og húsnæðismála. Sveitarfélagið leggur til að lóðarhafar og landeigendur sameinist um að vinna að tillögum að lausn og taki samtal meðal annars við Vegagerðina og Umhverfis- og orkustofnunar um afstöðu stofnanna til undanþágunnar, en það er forsenda þess að undanþága fáiast samþykkt af ráðherra. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Fitjahlíð 60

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags nýu frístundalóða í Kiðhúsþala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar sýndan áhuga og athugasemd sem komu frá lóðarhafa á Fitjahlíð 60.

Athugasemd lóðarhafa er eftirfarandi:

„Ég vil taka undir þær athugasemdir við þessa tillögu um deiliskipulag v. Kiðhúsabala í landi Fitja í Skorradal, sem bæði eigendur Fitja, stjórn félags sumarhúsaeigenda í Fitjahlíð svo og eigendur og umráðamenn þessara lóða sem um ræðir o.fl. Ég fæ heldur ekki séð að það séu neinar skýringar í skipulagstillögunni eða annarri umfjöllun um málið, um þörfina fyrir að taka þetta svæði sérstaklega fyrir en ekki svæðið í heild.

Ég tek því sérstaklega undir með umræddum aðilum sem sent hafa inn athugasemdir við tillöguna, að gildistöku hennar verði frestað þar til Vegagerðin hefur lokið hönnun vegarins og ákveðið legu hans um Fitjahlíðina, og deiliskipulag þá gert fyrir sumarhúsabyggðina í heild í Fitjahlíðinni.

Þá er eðlilegt og sanngjarnt að tekið verði tillit til þess að flest sumarhúsin á svæðinu eru byggð fyrir jafnvel hálfri öld og þá voru sjónarmið önnur en nú um skipulag og staðsetningu húsa. Það verður líka að gera ráð fyrir að frumbyggjar sumarhúsanna hafi valið þeim stað á lóð sem best þótti miðað við aðstæður. Verður ekki annað séð en að það hafi tekist nokkuð vel að velja þeim stað.

Það er því nauðsynlegt að skipulagsyfirlögd taki tillit til þess að ekki er hægt að fara eftir ýrtruðu kröfum um fjarlægðir milli húsa, vegi eða vatni.“

Sveitarfélagið bendir á að ástæða þess að sveitarfélagið réðst í gerð deiliskipulags Kiðhúsabala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála ÚUA árið 2006 í máli nr. 42/2004 Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Afmörkun og umfang skipulagssvæðis Kiðhúsabala ræðst fyrst og fremst af staðháttum, þ.e. Kiðhúsbalagili, sem er opið svæði, og opnu svæði austan við skipulagssvæðið sem aðgreinir það frá aðliggjandi frístundabyggð. Kiðhúsabali er heildstæð byggð sem er hluti af stærri samfelldri frístundabyggð sbr. aðalskipulagi. Til stóð í upphafi að afmarka skipulagssvæðið einvörðungu við lóðir 49 og 51 skv. úrskurði ÚUA, en ákveðið var að skipulagssvæðið yrði bæði ofan og neðan vegar til að vegsvæði Skorradalsvegur (508) og strönd Skorradalsvatns yrði innan skipulagssvæðis.

Í skipulagsferlinu var haft samráð við Vegagerðina og farið meðal annars fram á að fyrir lægi hönnun vegarins áður en skipulagið yrði kynnt, en þar sem endurbætur á veginum er ekki inni á vegaáætlun var það ekki framkvæmanlegt.

Skipulagsyfirvöld eru vel meðvituð um þær takmarkanir sem skipulagsreglugerð nr. 90/2010 setur. Skipulagsáætlanir ber að fylgja þeim, en ef ástæða þykir til er möguleiki á að óska eftir undanþágu hjá ráðherra félags- og húsnæðismála ef liggja fyrir góð rök í málinu. Sveitarfélagið er mjög umhugað um að byggðin fái að þróast áfram og er tilbúið til að styðja lóarhafa af fremsta megni við mótun hugmynda um frekari uppbyggingu en slíkt þarf að vinnast í góðri sátt við landeigendur, lóðarhafa og ráðherra félags- og húsnæðismála. Sveitarfélagið leggur til að lóðarhafar og landeigendur sameinist um að vinna að tillögum að lausn og taki samtal meðal annars við Vegagerðina og Umhverfis- og orkustofnunar um afstöðu stofnanna til undanþágunnar, en það er forsenda þess að undanþága fáiast samþykkt af ráðherra. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Fitjahlíð 62

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kíðhúsbala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025
Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).
Sveitarfélagið þakkar sýndan áhuga og athugasemd sem komu frá lóarhafa á Fitjahlíð 62.

Athugasemd lóðarhafa er eftirfarandi:

„Fyrir hönd eigenda að Fitjahlíð 62 viljum við koma eftirfarandi á framfæri: Að flýtt verði hönnun vegarins um Fitjahlíðina, og að frestað verði gildistöku deiliskipulags á Kíðhúsbala þangað til sú niðurstaða liggur fyrir í sátt við land- og húseigendur á svæðinu.“

Sveitarfélagið bendir á að ástæða þess að sveitarfélagið réðst í gerð deiliskipulags Kíðhúsbala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála ÚUA árið 2006 í máli nr. 42/2004 Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Afmörkun og umfang skipulagssvæðis Kíðhúsbala ræðst fyrst og fremst af staðháttum, þ.e. Kíðhúsbalagili, sem er opið svæði, og opnu svæði austan við skipulagssvæðið sem aðgreinir það frá aðliggjandi frístundabyggð. Kíðhúsbali er heildstæð byggð sem er hluti af stærri samfelldri frístundabyggð sbr. aðalskipulagi. Til stóð í upphafi að afmarka skipulagssvæðið einvörðungu við lóðir 49 og 51 skv. úrskurði ÚUA, en ákveðið var að skipulagssvæðið yrði bæði ofan og neðan vegar til að vegsvæði Skorradalsvegur (508) og strönd Skorradalsvatns yrði innan skipulagssvæðis.

Í skipulagsferlinu var haft samráð við Vegagerðina og farið meðal annars fram á að fyrir lægi hönnun vegarins áður en skipulagið yrði kynnt, en þar sem endurbætur á

veginum er ekki inni á vegaáætlun var það ekki framkvæmanlegt. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Formaður sumarhúsafélags Fitjahlíðar

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kiðhúsþala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025
Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).
Sveitarfélagið þakkar sýndan áhuga og athugasemd sem komu frá formanni sumarhúsafélags Fitjahlíðar.

Athugasemd lóðarhafa er eftirfarandi:

„Að mati félagsins er mjög mikilvægt að til framtíðar verði á sýnd sumarhúsabyggðarinnar vernduð með það að sjónarmiði, að hér sé á ferðinni ein elsta sumarhúsabyggð landsins, ef ekki sú elsta. Það þarf að tryggja að sérstæða byggðarinnar beggja vegna við Skorradalsveg (508) verði tryggð með hagsmuni allra íbúa að leiðarljósi. Ekki sé nóg að skila inn veghönnun og bílastæðum við lítinn hluta byggðarinnar. Við krefjumst þess að Vegagerðin skili inn heildar hönnun á vegstæðinu í gegnum byggðina alla.
Það þarf að tryggja rétt lóðarhafa fyrir því að ekki sé hægt að uppfylla fjarlægð frá veghelgun, lóðamörkum og vatni því hönnun byggðarinnar var gerð samkvæmt þágildandi lögum og reglum. Skipulag það sem hér er lagt til getur ekki þrengt að hagsmunum íbúa í hlíðinni.
Við mótmælum banni við afgirðingu lóða, það er réttur lóðarhafa að girða úti lausagöngufé sem herjar á svæðið með tilheyrandi ágangi og skemmdum. Félagið kallar eftir heildar hönnun brunavarna í hlíðinni í samráði við íbúa, landeigendur og sveitarfélagið. Ekki er nægjanlegt að setja fram skipulagstillögur er varða brunavarnir á örlitlum bletti af heildar svæðinu.“

Sveitarfélagið bendir á að ástæða þess að sveitarfélagið réðst í gerð deiliskipulags Kiðhúsþala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála ÚUA árið 2006 í máli nr. 42/2004 Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Afmörkun og umfang skipulagssvæðis Kiðhúsþala ræðst fyrst og fremst af staðháttum, þ.e. Kiðhúsþalagili, sem er opið svæði, og opnu svæði austan við skipulagssvæðið sem aðgreinir það frá aðliggjandi frístundabyggð. Kiðhúsþali er heildstæð byggð sem er hluti af stærri samfelldri frístundabyggð sbr. aðalskipulagi. Til stóð í upphafi að afmarka skipulagssvæðið einvörðungu við lóðir 49 og 51 skv. úrskurði ÚUA, en ákveðið var að skipulagssvæðið yrði bæði ofan og

neðan vegar til að vegsvæði Skorradalsvegjar (508) og strönd Skorradalsvatns yrði innan skipulagssvæðis.

Í skipulagsferlinu var haft samráð við Vegagerðina og farið meðal annars fram á að fyrir lægi hönnun vegjarins áður en skipulagið yrði kynnt, en þar sem endurbætur á veginum er ekki inni á vegaáætlun var það ekki framkvæmanlegt.

Hlíðin er vaxin háum trjágróðri bæði frá náttúrunnar hendi og vegna gróðursetninga lóðarhafa. Lóðir eru litlar sem þýðir að ef allir girða af sína lóð að þá hefur það áhrif á ásýnd svæðisins. Girðingar geta einnig tafið flótta fólks ef til hættu ástands kemur eins og til að mynda vegna gróðurelda. Af þessum sökum er ekki talið rétt að heimila að girða af einstakar lóðir, en ekki er tekið fyrir að svæðið sé girt af í heild sinni. Sveitarfélagið styður það heils hugar að unnið verði deiliskipulag frístundabyggðar Fitjahlíðar og vonar að landeigendur hefji þá vinnu sem fyrst. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Landeigendur

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kíðhúsbala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br..

Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegjar (508).

Sveitarfélagið þakkar athugasemdir landeigenda.

1. athugasemd landeigenda varðandi hönnun Skorradalsvegjar (508) er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

„Við skoðun sést hve erfitt er að fella hina gömlu byggð að nútíma kröfu deiliskiplagsgerðar, nema til komi undanþágur frá skipulagsreglugerð um fjarlægð bygginga frá Skorradalsvegi og Skorradalsvatni. Gildi tillögunnar veltur í raun á því að slíkar undanþágur fáiast hjá innviðaráðuneyti-/ráðherra. Þörf á framtíðarhönnun vegjarins gegnum svæðið blasir líka við. Segja má að ástæða sé til að fresta skipulagsgerðinni og óska eftir því við Vegagerðina að hún fari í þá vinnu, í samvinnu við heimamenn.

Verður nú vikið að nokkrum greinum tillögunnar, en landeigendur hafa áður komið með ábendingar á vinnslutíma.“

Sveitarfélagið hafði í skipulagsferlinu samráð við Vegagerðina og fór meðal annars fram á að fyrir lægi hönnun vegjarins áður en skipulagið yrði kynnt, en þar sem endurbætur á veginum er ekki inni á vegaáætlun var það ekki framkvæmanlegt.

2. athugasemd landeigenda varðandi staðfestar verndaráætlunar er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

„2.2.3. Gönguleið

1) „Skipulagssvæðið er innan staðfestrar verndaráætlunar er varðar framdal Skorradals.“

Lagt er til breytt orðalag, svo:

Innan skipulagssvæðisins er hluti staðfestrar verndaráætlunar er varðar...o.s.frv.“

Sveitarfélagið þakkar góða tillögu og samþykkir breytt orðalag.

3. Athugasemd landeigenda varðandi gönguleið er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

„2) „Gönguleiðir eru einnig skilgreindar á opnum svæðum sem liggja frá Skorradalsvegi upp í hlíðina fyrir ofan byggðina.“

Lagt er til að gönguleið milli lóða 51 og 53 verði felld út bæði í texta og á uppdrætti. Hún er óraunhæf. Það nægir að hafa skilgreinda gönguleið á opna svæðinu austan við lóð 53.“

Sveitarfélagið þakkar góða tillögu og röksemdafærslu. Sveitarfélagið samþykkir að gönguleið á milli lóðanna Fitjahlíðar 51 og 53 verði felld út. Enn fremur leggur sveitarfélagið til að það verði bætt við eftirfarandi texta í kafla 2.2.3 Gönguleið í skipulagsskilmálum deiliskipulags: „Gönguleið er einnig skilgreind á opnu svæði milli Fitjahlíðar 53 og 55 sem liggur frá Skorradalsvegi og upp í hlíðina fyrir ofan byggðina. Við mótnun gönguleiðarinnar er einungis heimilt að grisja trjágróður og nota kurl eða annað náttúruefni sem ofan í burð. Heimilt er í að brúa læk með einfaldri uppbyggingu úr timbri. Ekki er heimilt að móta göngustíg í fjöruborði Skorradalsvatns.“

4. Athugasemd landeigenda varðandi brunavarnir er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

„2.3. Brunavarnir

1) „Vatn til slökkvistarfa verður fengið úr tveimur 10-12.000 L vatnstönkum sem verða staðsettir milli lóða Fitjahlíðar 53 og 55, það svæði er skilgreint sem opið svæði, tryggja

þarf gott aðgengi að tönkunum. Staðsetning þeirra er sýnd á skipulagsuppdrætti.“

Lagt er til að setningin falli út og fjarlægðir samsvarandi gúlir punktar á uppdrætti. Þetta er óraunhæf tillaga. Í viðræðum landeigenda og slökkviliðsstjóra hefur komið fram að

miklvægast er að bæta aðkomumöguleika tankbíla að Skorradalsvatni innan Fitjahlíðar.

2) „Einnig verður hægt að nálgast vatn til slökkvistarfa úr Skorradalsvatni, tryggja þarf leið að

vatni til vatnstöku austan og vestan við frístundabyggð Fitjahlíðar.“

Lagt er til breytt orðalag, svo:

Bæta þarf aðkomumöguleika tankbíla slökkviliðs innan frístundabyggðar Fitjahlíðar.

(þessar úrbætur eru á framkvæmdaáætlun hjá landeigendum, um leið og verktaki fæst)

Sveitarfélagið hafði samáð við Slökkvilið Borgarbyggðar við mótun tillögunar og það að gera ráð fyrir tveimur 10-12.000 L vatnstönkum milli lóða Fitjahlíðar 53 og 55 er sett inn skv. leiðbeiningum slökkviliðsins og í samræmi við leiðbeiningar Húsnæðis og mannvirkjastofnunar, sjá eftirfarandi slóð: https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/c64de6ad-0c11-4a4f-8329-3475686eec7c_Leiðbeining+um+brunavarnir+í+frístundabyggðum+1.0.pdf

Þar kemur meðal annars fram að slökkvilið þurfi að hafa aðgang að vatnsbólum eða vatnstökustöðum. Þar sem skipulagssvæðið takmarkast við Kiðhúsbala og innan skipulagssvæðis er ekki aðgengi að Skorradalsvatni og einnig ekki tiltæk aðkoma tankbíla að Skorradalsvatni innan Fitjahlíðar þarf að gera ráð fyrir vatnstönkum innan skipulagssvæðisins. Sveitarfélagið fagnar öllum úrbætum sem tryggir öryggi frístundalóðahafa í Fitjahlíð. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

5. Athugasemd landeigenda varðandi Skorradalsveg (508) er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

„2.2.1 Skorradalsvegur (508)

1) „Aðkoma skipulagssvæðis er um Skorradalsveg (508), sem flokkast sem tengivegur hjá

Vegagerðinni og er að hluta til malarvegur.“

Lagt er til breytt orðalag, svo:

Skorradalsvegur (508) flokkast sem tengivegur og liggur gegnum skipulagssvæðið.

Þar er

hann malarvegur, mjór og hlykkjóttur. [Gerð og lega o.s.frv..]

Sveitarfélagið tekur til greina að það mætti umorða betur skipulagsskilmála. Það er mat sveitarfélagsins að betra væri að um orða hana á eftirfarandi hátt: „**Aðkoma skipulagssvæðis er um Skorradalsveg (508). Vegurinn er skilgreindur sem tengivegur í vegaskrá Vegagerðarinnar. Hann liggur í gegnum skipulagssvæðið og þar er hann malarvegur.**“

2) „Þegar hönnun vegarins liggur fyrir af hálfu Vegagerðarinnar og áætlun um að leggja á hann bundið slitlag má gera ráð fyrir einhverri tilfærslu á veglínu.“

Lagt er til breytt orðalag, svo:

Þegar kemur að hönnun vegarins um Fitjahlíð og áætlanagerð um bundið slitlag, þarf Vegagerðin að vinna í nánú samráði við landeigendur og lóðarhafa í Fitjahlíð vegna legu vatns- og raflagna fyrir byggðina í vekanti og einnig til að tryggja að stærðir og gæði lóða rými ekki við mögulega tilfærslu veglínu.“

Það er ekki lögbundið hlutverk skipulagsáætlana að upplýsa um eignarhald, umgengnisreglur, kostnaðarskiptingu o.fl. Eignaréttur er stjórnarskrárvarinn og í því fellst að framkvæmdir á landi verða að vera í samráði við landeigendur eins og til að mynda endurhönnun og endurbýgging vega. Deiliskipulagsáætlun Kiðhúsala felur í sér að frístundalóðir eru skilgreindar og þar af leiðandi liggur fyrir hvaða svigrúm Vegagerðin hefur fyrir endurhönnun Skorradalsvegur (508). Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

3) „Veghelgunarsvæði er 15 m frá miðlínu vegar til beggja hliða sbr. 32. gr. vegalaga (80/2007). Framkvæmdir innan þess svæðis eru háðar leyfi Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði Skorradalsvegur er sýnt á skipulagsupprætti.

Landeigendur hafna alfarið að fram komi í texta og á upprætti (rauð lína) að veghelgunarsvæði nái 15m frá miðlínu Skorradalsvegur til beggja hliða. Það býður upp á grófa aðför að eignar- og ráðstöfunarrétti landeigenda og húseigenda sem þeir fylgdu í góðri trú og miðað við settar reglur á þeim tíma sem lóðirnar níu voru leigðar út.

Dæmi: Húsið á Fitjahlíð 62 er minnst 10,50 metra frá vegkanti.

Landeigendur óska eftir að sveitarfélagið fari fram á það við Vegagerðina að flýtt verði hönnun vegarins, og að frestað verði gildistöku deiliskipulags á Kiðhúsala þangað til sú niðurstaða liggur fyrir í sátt við land- og húseigendur á svæðinu.

Eins og fram hefur komið hér á undan að þá hafði sveitarfélagið samráð við Vegagerðina í skipulagsferlinu og fór meðal annars fram á að fyrir lægi hönnun vegarins áður en skipulagið yrði kynnt, en þar sem endurbætur á veginum er ekki inni á vegaáætlun var það ekki framkvæmanlegt. Það er ekki í höndum sveitarfélagsins að breyta vegalögum nr. 80/2007 og þar af leiðandi bera að sýna og upplýsa um þá stefnu stjórnvalda sem er í gildi lögum samkvæmt og hafa áhrif á meðal annars lóðarhafa og landeigendur. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

4) „Fjarlægð bygginga frá Skorradalsvegi (508) skal vera 100 m samanber d. lið gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.“

Fram kemur „að óska þarf því eftir undanþágu hjá innviðaráðherra ef á að heimila stækkun frístundahúsa eða auka hús á lóð“ og segir einnig að það sé mat sveitarfélagsins að það sé „mikilvægt að fá undanþágu hjá innviðaráðherra frá ofangreindri reglugerð og að fjarlægð byggingarreita megi vera 25m frá Skorradalsvegi.“

Samkvæmt kf. 5. Kynning og samráð segir að hreppsnefnd hafi samþykkt að auglýsa deili-

skipulagstillöguna „og að sótt verði um undanþágu á d. lið gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 hjá innviðaráðherra um fjarlægð byggingarreita frá Skorradalsvegi (508) verði 25 m í stað 100 m.“

Landeigendur telja nauðsynlegt að sveitarfélagið sækji um að fjarlægð bygginga, bæði ofan og neðan Skorradalsvegur verði 15m en ekki 25m, því raun-fjarlægð húsa á Fitjahlíð 60 og 62 nær ekki 25 metrum - auk þess sem fleiri hús í Fitjahlíð (fyrir utan dsk-tillöguna) standa nær veginum en 25 metra. Vegna fordæmisgildis fyrir Fitjahlíðina í heild telja landeigendur að slík undanþága sé grundvöllur þess. Að deiliskipulag geti yfir höfuð tekið gildi í hinni gömlu byggð.

Landeigendur benda á að gamla byggðin er söguleg og má ekki gjalda þess að hafa orðið til við allt önnur lög og önnur viðmið, sannanlega eftir þágildandi reglum sveitarfélagsins. Því beri sveitarfélaginu að gera sitt til þess að byggðin fái þrífist til frambúðar og fá staðfesta heimild ráðherra/ráðuneytis fyrir undanþágum um fjarlægð bygginga frá vegi á skipulagssvæðinu þannig að fjarlægðin verði 15 m, eins og hún er og var þegar svæðið byggðist upp, bæði ofan og neðan Skorradalsvegur (508).

Í þessu tilfelli er sveitarfélagið að vinna skipulag fyrir Kiðhúsala og ekki er verið að fjalla um aðrar lóðir í Fitjahlíð. Ástæða þess að sveitarfélagið réðst í gerð deiliskipulags Kiðhúsala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála ÚUA árið 2006 í máli nr. 42/2004 Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Í því tilfelli er mikilvægt að undanþága fáið sem er ekki sjálf gefið. Sveitarfélagið ákvað að fara fram með lágmarkskröfur um ósk um undanþágu en sér fyrir sér að þetta gæti rutt brautina og orðið byrjunin á mun stærra verkefni, þ.e. ef að landeigendur hafa áhuga fyrir því. Sveitarfélagið telur að það gæti verið farsælt að skipta Fitjahlíð upp í minni skipulagseiningar og vinna þannig nokkrar deiliskipulagsáætlanir fyrir hlíðina. Deiliskipulagsáætlanirnar þurfa ekki að vera samhljóma en mikilvægt er að hver deiliskipulagsáætlun vinni með þær áskoranir sem eru á hverju svæði fyrir sig. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

6. Athugasemd landeigenda varðandi gróður er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

2.5 Gróður

Landeigendur óska eftir því að öll umfjöllun um gróður falli út úr tillögunni. Eins og áður hefur komið fram í gögnum frá okkur þá teljum við að umfjöllun um gróður eigi ekki heima hér, enda er fjallað og samið um gróður í lóðarleigusamningum.

Sveitarfélagið fellst á að fella niður kafla 2.5 um gróður.

7. Athugasemd landeigenda varðandi girðingar er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

2.6 Girðingar

Lagt er til að fyrsta setningin: „Óheimilt er að girða af einstakar lóðir, en afmarka má lóðir með hælum og/eða gróðri“ verði felld út, þar sem fjallað er um girðingar í lóðarleigusamningum.

Hlíðin er vaxin háum trjágróðri bæði frá náttúrunnar hendi og vegna gróðursetninga lóðarhafa. Lóðir eru litlar sem þýðir að ef allir girða af sína lóð að þá hefur það áhrif á ásýnd svæðisins. Girðingar geta einnig tafið flótta fólks ef til hættu ástands kemur eins og til að mynda vegna gróðurelda. Af þessum sökum er ekki talið rétt að heimila að girða af einstakar lóðir, en ekki er tekið fyrir að svæðið sé girt af í heild sinni. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

7. Athugasemd landeigenda varðandi byggingarreiti er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

3.1. Byggingarreitir

1) „Á lóðum Fitjahlíðar 54,56,58,60 og 62 er ekki skilgreindur byggingarreitur þar sem lóðirnar eru innan 50 m frá grónum bakka Skorradalsvatns sbr. gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar (90/2013).“

Landeigendur hafna því að lóðirnar fimm neðan vegar fái ekki skilgreindan byggingarreit sem jafnist á við heimildir hinna fjögurra lóða deiliskipulagstillögunnar ofan vegar.

Þetta er sérlega mikilvægt vegna markmiðs skipulagstillögunnar „að skapa heildstæðan

ramma um frekari uppbyggingu“ (kf. 1.2).

Við minnum á að ágangur Skorradalsvatns hefur nagað úr strandlengjunni vegna hárrar vatnsstöðu Andakilsárvirkjnar svo lóðir við vatnið hafa misst hluta af „grónum bökkum“ sínum. Því er strandlengjan önnur en hún var á 7. Og 8. Tug 20. Aldar – fyrir 50 árum. Þá er áréttað að ákvæði 5.3.2.14 í reglugerðinni miðar ekki við „gróna bakka“ heldur fjarlægð frá vötum, ám eða sjó.

Landeigendur fara fram á að sama túlkun/aðferð verði viðhöfð við ákvörðun byggingarreita á lóðum neðan vegar og í tilfelli lóða ofan vegar um fjarlægð frá vegi, og að sveitarfélagið sækji um undanþágu á gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 hjá ráðherra/ráðuneyti þannig að fjarlægð byggingarreita frá Skorradalsvatni neðan vegar verði heimil sú sem hún er skv. reyndar-staðsetningu núverandi húsa og að þau hafi stækkunarmöguleika í A/V út frá sömu grunnlínu og „þá þegar veittar byggingarheimildir“ og fái byggingarskilmála í samræmi við þá skilmála sem lagt er til að gildi um lóðir ofan vegar.

Eins og fram hefur komið að þá er ástæða þess að sveitarfélagið réðst í gerð deiliskipulags Kiðhúsabala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála ÚUA árið 2006 í máli nr. 42/2004 Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Afmörkun og umfang skipulagssvæðis Kiðhúsabala ræðst fyrst og fremst af staðháttum, þ.e. Kiðhúsbalagili, sem er opið svæði, og opnu svæði austan við skipulagssvæðið sem aðgreinir það frá aðliggjandi frístundabyggð.

Kiðhúsbali er heildstæð byggð sem er hluti af stærri samfelldri frístundabyggð sbr. aðalskipulagi. Til stóð í upphafi að afmarka skipulagssvæðið einvörðungu við lóðir 49 og 51 skv. úrskurði ÚUA, en ákveðið var að skipulagssvæðið yrði bæði ofan og neðan vegar til að vegsvæði Skorradalsvegjar (508) og strönd Skorradalsvatns yrði innan skipulagssvæðis. Þar sem sveitarfélaginu bar ekki að afmarka skipulagið við svo stórt svæði var ákveðið að einfalda ferlið og sækja einvörðungu um undanþága fjarlægðarmarkar fyrir frístundahús ofan vegar þar sem sveitarfélaginu var upp á lagt að gera það vegna úrskurðar ÚUA. Lóðarhafar neðan vegar innan skipulagssvæðisins og landeigendur geta svo ef þeir kjósa sjálfir farið í það ferli að breyta skipulagi og óska eftir umræddum undanþágum. Það að búið er að vinna deiliskipulag neðan vegar auðveldar umræddum lóðarhöfum og landeigendum að óska undanþágu frá ofangreindum reglugerðum. Sveitarfélagið mun styðja lóðarhafa og landeigendur í því að gera breytingu á deiliskipulag sem feli í sér að óska þurfi eftir undanþágu frá gr. 5.3.2.5 og gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þ.e.a.s. ef þeir hafa málefnaleg rök fyrir breytingunni. Sveitarfélagið er mjög umhugað um að byggðin fái að þróast áfram og er tilbúið til að styðja lóðarhafa og landeigendur af fremsta megni við mótun hugmynda um frekari uppbyggingu en slíkt þarf að vinnast í góðri sátt við landeigendur, lóðarhafa og ráðherra félags- og húsnæðismála. Sveitarfélagið leggur til að lóðarhafar og landeigendur sameinist um að vinna að tillögum að lausn og taki samtal meðal annars við Vegagerðina og Umhverfis- og orkustofnunar um afstöðu stofnanna til undanþágunnar, en það er forsenda þess að undanþága fáiast samþykkt af ráðherra. Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

8. Athugasemd landeigenda varðandi byggingarmagn er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

3.2. Byggingarmagn

NÚ ÞEGAR NÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR						BYGGINGARSKILMÁLAR SKV. DSK				
Lóðaheiti og nr.	Byggingarár	Byggingarmagn, m ²	Fjöldi hæða skv. byggingaleyfisteikningum	Hámarks salarhæð skv. byggingaleyfisteikningum, m	Hámarks vegg-hæð, skv. byggingaleyfisteikningum, m	Lóðarstærð, m ²	Hámarks fjöldi hæða	Hámarksbyggingarmagn á lóð, m ²	Hámarks mænishæð, m	Vegg- og salarhæð er frjáls
Fitjahlíð 47	1970	35,2**	1h	3,20	2,60	2741	2h	137	6,6	-
Fitjahlíð 49	1983	52,8**	1h	3,50	2,30	3875	2h	194	6,6	-
Fitjahlíð 51	1970/2003	99,9**	2h	6,60	2,85	2313	2h	116	6,6	-
Fitjahlíð 53	1970/1989	68,5**	1h	2,80	2,17	2120	2h	106	6,6	-
Fitjahlíð 54	1977	24,4**	1h	4,50	3,60	1927 ^{a)}	2h	110	-	-
Fitjahlíð 56	1976/2011	79,9* ??	1h + ris	4,50	2,89	2000 ^{b)}	2h	87,1	-	-
Fitjahlíð 58	1983	25,6**	1h	3,30	2,10	1574	2h	78,7	-	-
Fitjahlíð 60	1970 2010	71,6*	1h	4,16	3,04	1525	2h	76,3	-	-
Fitjahlíð 62	1977/2011	91,7** !!	1h + kjallari	3,39	2,28	1629	2h	81,45	-	-

Heimild

* Byggingarleyfisteikning

** Húsnæðis og mannvirkjastofnun

F-56 ?? um raunstærð hvað var heimilað ?

a) F-54 er 2201m²
b) F-56 er 1742m² á uppdrætti

!! F-62 þegar umfram

Fari eftir staðháttum

Tafla: Misræmi í gögnum þarf að yfirfara. Hvert er raunbyggingarmagnið pr/lóð?

Lagt er til að hámarks mænishæð verði frjáls en háð samþykki með grenndarkynningu.

Sveitarfélagið þakkar ábendingu um ranglega skráða lóðastærð í töflu er varðar lóð

Fitjahlíðar 54 og 56. Þetta verður leiðrétt í samræmi við uppdrátt deiliskiplags.

Sveitarfélagið þakkar ábendingu um ranglega skráð byggingarár í töflu er varðar lóð

Fitjahlíðar 60. Þetta verður leiðrétt í samræmi við veittar byggingarheimildir.

Árið 2011 var heimiluð stækkun á frístundahúsi í Fitjahlíð 56. Heildar byggingarmagn lóðar er 79,9 m² eftir stækkun. Hámarks mænishæð er skilgreind í samræmi við hæstu bygginguna ofan vegar. Ekki er fallist á að gefa mænishæð frjálsa, en möguleiki er á að breyta deiliskiplagi og ef um er að ræða óverulega breytingu verður hún grenndarkynt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

9. Athugasemd landeigenda varðandi umhverfisáhrif er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

Lagt er til að síðari hluti 3. setningar kaflans falli út:

„...og heimila einungis plöntur sem eiga uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni.“

Setning 3. verði svona eftir breytingu:

Lagt er til að lágmarka áhrif með því að fjarlægja hávaxin tré í samráði við landeigendur.

Þar sem sveitarfélagið fellst á að fella út kafla 2.5 að þá verður allur texti sem fjallar um gróður tekinn út í kafla 4.

Athugasemd [SÁ1]: Kannski ætti að bæta hér við texta varðandi niðurstöðu úrskurðarnefndar

10. Athugasemd landeigenda varðandi kafla 5 um kynningu og samráð er eftirfarandi, sjá skáletraðan texta:

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Um miðbik kaflans er eftirfarandi setning:

„ 1) „Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti [...] og að sótt verði um undanþágu á d. lið gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 hjá innviðaráðherra um fjarlægð byggingarreita frá Skorradalsvegi (508) verði 25 m í stað 100.“

Lagt er til breytt orðalag, svo:

„Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti [...] og að sækja um undanþágu á d. lið gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 hjá innviðaráðherra um að fjarlægð byggingarreita frá Skorradalsvegi (508), ofan og neðan hans, verði 15 m í stað 100.“

Lagt er til að bætt verði einni setningu við, í beinu framhaldi, svohljóðandi:

Jafnframt sækir sveitarfélagið um undanþágu á gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 hjá innviðaráðherra um fjarlægð byggingarreita frá Skorradalsvatni sem verði [hér komi reyndar-fjarlægðarmælingar húsa á lóðum 54,56,58,60 og 62 frá Skorradalsvatni] í stað 50 m.

Vegna fordæmisgildis fyrir Fitjahlíðina í heild telja landeigendur að framangreindar undanþágur séu grundvöllur þess að deiliskipulag geti yfir höfuð tekið gildi í hinni gömlu byggð.

Sveitarfélagið lífur svo á að búið sé að svara ofangreindri athugasemd undir 7. athugasemd hér fyrir ofan. Athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Heilbrigðiseftirlit Vesturlands

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kíðhúsala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar umsögn Heilbrigðiseftirlits Vesturlands (HeV).

Umsögn HeV er eftirfarandi:

„Heilbrigðiseftirlit Vesturlands telur það jákvætt að festa í form og ramma gróna frístundabyggð sem hefur verið án deiliskipulags hingað til.

Á uppdrætti er gerð grein fyrir staðsetningu vatnsbóls og farið yfir reglur og samþykktir

vegna sorpmála.

HeV álitur að staðsetja eigi rotbrær á ofangreindum lóðum á uppdrætti deiliskipulags.

þar sem að lóðirnar eru allar þegar byggðar og rotbrær væntanlega við hvert frístundahús og staðsetning fráveitu ætti að vera þekkt.“

Það er mat sveitarfélagsins að ekki sé rétt að festa staðsetningu gamals fráveitukerfis í deiliskipulagi, en leggur á það áherslu að lóðarhafar skuli ef kemur til endurnýjunar á fráveitukerfi gera það í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um fráveitu og skólp (798/1999), reglugerð um varnir gegn mengun vatns (796/1999) og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um Minni fráveitur (2022). Ofangreind athugasemd mun ekki hafa áhrif á auglýsta tillögu.

Minjastofnun Íslands

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kíðhúsbala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025.

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar umsögn Minjastofnunar Íslands. Umsögn hefur ekki áhrif á auglýsta tillögu deiliskipulags.

Náttúruverndarstofnun

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kíðhúsbala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025.

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar umsögn Náttúruverndarstofnunar. Umsögn hefur ekki áhrif á auglýsta tillögu deiliskipulags.

RARIK

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kiðhúsþala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025.

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar umsögn RARIK. Umsögn hefur ekki áhrif á auglýsta tillögu deiliskipulags.

Vegagerðin

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kiðhúsþala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025.

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar umsögn Vegagerðarinnar. Umsögn hefur ekki áhrif á auglýsta tillögu deiliskipulags.

Veðurstofu Íslands

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 192. fundi sínu þann 17.1.2024 að kynna almenningi og öðrum hagsmunaaðilum tillögu deiliskipulags níu frístundalóða í Kiðhúsþala í landi Fitja, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.. Kynningartími deiliskipulags var frá 27.01.2025-10.3.2025.

Í megin dráttum felur skipulagstillagan í sér skipulag 9 frístundalóða í frístundabyggð sem byggðist upp á árunum 1970 til 1983. Um er að ræða lóðirnar Fitjahlíð 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skipulagssvæðið er samtals 2,3 ha að stærð og er beggja vegna Skorradalsvegur (508).

Sveitarfélagið þakkar umsögn Veðurstofu Íslands. Umsögn hefur ekki áhrif á auglýsta tillögu deiliskipulags.