



Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir
Erna Hrönn Geirsdóttir
Borgartúni 26
105 Reykjavík

Dagsetning **19. desember 2024**
Málsnúmer IRN24070045

Afstaða innviðaráðuneytis – Heiðarbær, Bláskógabyggð

Ráðuneytið vísar til erinda Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna, dags. 8. júlí 2024 og dags. 16. nóvember s.á., þar sem óskað er eftir undanþágu frá ákvæði d-liðar gr. 5.3.2.5 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um fjarlægð bygginga frá stofn- og tengivegum og gr. 5.3.2.14 um fjarlægð bygginga frá vötnum, ám eða sjó vegna byggingarreita fyrir frístundahús í landi Heiðarbæjar við Þingvallavatn, Bláskógabyggð.

Með tölvupósti dags. 9. júlí sl. óskaði ráðuneytið umsagnar sveitarstjórnar Bláskógabyggðar um erindið. Í umsögn sveitarstjórnar, dags. 21. ágúst sl., kemur fram að sveitarstjórn geri ekki athugasemd við að byggingar sem þegar hafa verið reistar á svæði því sem deiliskipulagið tekur til og staðsettar eru innan við 50 metra frá Þingvallavatni fái að standa og að markaður verði um þær byggingarreitur í deiliskipulagi því sem til umfjöllunar sé. Í undanþágunni fælist að viðbyggingar við núverandi hús sem standa í minna en 50 metra fjarlægð frá vatni fari aldrei nær vatni en núverandi byggingar í samræmi við skilgreiningu byggingarreita á deiliskipulagi. Um er að ræða byggingar sem reistar voru áður en reglur um fjarlægðartakmarkanir frá ám og vötnum voru settar. Ekki sé fallist á frekari byggingarheimildir innan 50 metra svæðisins.

Með tölvupósti dags. 20. nóvember sl. óskaði ráðuneytið eftir umsögn Skipulagsstofnunar um erindi umsækjanda dags. 16. s.m. Í umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 17. desember, kemur fram að stofnunin telji að ekki liggja fyrir fullnægjandi rök og samþykktir fyrir veitingu undanþágu frá reglugerð á einstökum lóðum. Í því samhengi bendir stofnunin á að í erindinu komi fram að felldar hafi verið út þær lóðir sem séu innan sveitarfélagamarka Grímsnes- og Grafningsshrepps. Það sé þó ekki að sjá á uppdrætti þar sem lóð nr. 39 við Grafningsveg efri sé enn innan marka deiliskipulags, og sé jafnframt óskað eftir undanþágu vegna hennar. Í umsögninni áréttar stofnunin að þegar sótt sé um undanþágu vegna einstakra lóða þurfi að koma fram hversu mikið frávikið sé hverju sinni. Auk þess þurfi að setja fram rök fyrir því í hverju tilviki fyrir sig hvaða landfræðilegu og/eða sérstöku aðstæður valdi því að ekki sé mögulegt að uppfylla ákvæði reglugerðarinnar á tiltekinni lóð. Að mati stofnunarinnar sé ekki nægjanlegt að vísa til þess að nú þegar sé búið að byggja umrædd hús, sem í þessu tilviki séu meirihluti mannvirkja innan marka deiliskipulags, einkum og sér í lagi þegar skilmálar í greinargerð séu óljósir um heimildir til viðbyggingar eða jafnvel nýbygginga á hverri lóð. Ítrekar stofnunin að undanþáguákvæði skipulagsreglugerðar feli í sér frávik frá meginreglu og beri því að beita henni með þröngum hætti sem ekki sé tilfellið þegar óskað sé eftir undanþágu fyrir svo margar lóðir innan einnar deiliskipulagsáætlunar eins og hér sé raunin. Stofnunin geti þar af leiðandi ekki mælt með að veitt verði almenn undanþága vegna staðsetningu fjölda byggingarreita sem ekki uppfylli núverandi ákvæði um fjarlægð frá vatni og/eða vegi. Þá ítrekar stofnunin ábendingu sem beint var að sveitarfélaginu um að ef ekki séu heimilaðar nýbyggingar eða stækkun á núverandi húsum, sem í dag uppfylli ekki ákvæði skipulagsreglugerðar um fjarlægð frá vatni og vegi, sé

óþarfi að afmarka byggingarreiti, en mikilvægt sé að í deiliskipulaginu komi skýrt fram hvert sé núverandi byggingarmagn og hvert sé heimilað viðbótarbyggingarmagn á hverri lóð. Sé ekki gert ráð fyrir nýjum byggingarreit þurfi ekki að sækja um undanþágu frá ákvæðum reglugerðar fyrir þær lóðir. Þá minnir stofnunin sveitarfélagið á að senda stofnuninni formlegt erindi þar sem óskað er yfirferðar deiliskipulags. Tílefni sé til að benda sérstaklega á 2. mgr. 42. gr. skipulagslaga hvað varðar tímamörk og afgreiðslu deiliskipulags, en athugasemdafresti lauk 1. febrúar 2024.

Samkvæmt 13. mgr. 45. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 getur ráðherra, þegar sérstaklega stendur á, og að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarstjórnar, veitt undanþágu frá einstökum greinum skipulagsreglugerðar. Undanþágur frá lögum og reglugerðum skal túlka almennt þröngt enda er um að ræða undantekningar frá meginreglum. Samkvæmt ákvæði d-liðar gr. 5.3.2.5 skipulagsreglugerðar skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- eða tengivegum en 100 metra og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 metra eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- eða tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 metra eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Samkvæmt ákvæði gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær vötum, ám eða sjó en 50 metra og lögð á það áhersla að almenningur geti komist að og meðfram vötum, ám og sjó eftir því sem hægt er á viðkomandi svæði.

Með vísan til þeirra athugasemda sem fram koma í umsögn Skipulagsstofnunar telur ráðuneytið að svo stöddu ekki forsendur fyrir því að veita umbeðnar undanþágur frá ákvæðum skipulagsreglugerðar og er umsóknunum því hafnað.

Framangreint tilkynnist hér með.



Ólafur Kr. Hjörleifsson

F.h. ráðherra



Kristín Sandra Karlsdóttir

Afrit:

Skipulagsstofnun
Bláskógabyggð
Grímsnes- og Grafningshreppur