

**Skipulagsnefnd - 137. fundur Skipulagsnefndar
haldinn Borg, 6. júlí 2017
og hófst hann kl. 09:00**

Fundinn sátu:

Árni Eiríksson, Aðalmaður, Björgvin Skafti Bjarnason, Aðalmaður, Gunnar Þorgeirsson, Formaður, Helgi Kjartansson, Aðalmaður, Nanna Jónsdóttir, Aðalmaður, Halldóra Hjörleifsdóttir, Aðalmaður og Pétur Ingi Haraldsson, Skipulagsfulltrúi.

Fundargerð ritaði: Pétur Ingi Haraldsson, Skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Ásahreppur

1. Sumarliðabær lnr. 179240: Frístundabyggð: Deiliskipulag - 1706080

Lögð fram umsókn Huga Helgasonar dags. 26. júní 2017 um deiliskipulag á landinu Sumarliðabær lnr. 179240 sem er 14,9 ha að stærð. Í tillögunni eru afmarkaðir þrír byggingarreitir fyrir allt að 100 fm frístundahús. Í aðalskipulaginu er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði en landið er ekki skráð sem lögbýli.

Að mati skipulagsnefndar samræmist deiliskipulagið ekki ákvæðum aðalskipulags Ásahrepps og telur að forsenda deiliskipulagsins sé að svæðið verði skilgreint sem frístundabyggð í aðalskipulagi.

2. Miðhóll: Umsókn um byggingarleyfi: Gestahús - 1706088

Lögð fram umsókn eigenda lóðarinnar Miðhóll dags. 28. júní 2017 um byggingarleyfi fyrir 32,6 fm gestahús.

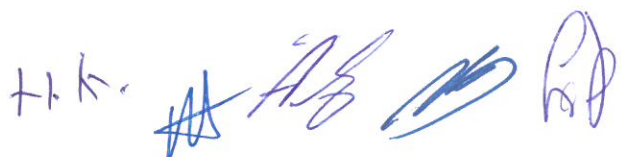
Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina með fyrirvara um lagfærð gögn. Ekki er talin þörf á grenndarkynningu en leita þarf umsagnar Minjastofnunar. Nanna Jónsdóttir vék af fundi við afgreiðslu málsins.

Hrunamannahreppur

3. Birkibbyggð: Gröf: Stækkun svæðis: Deiliskipulagsbreyting - 1703043

Lögð fram umsókn Eflu verkfræðistofu dags. 29. júní 2017, f.h. landeigenda, þar sem óskað er eftir að skipulagsnefnd taki fyrir að nýju breytingu á deiliskipulagi frístundabyggðar sem kallast Birkibbyggð. Samkvæmt tillöguni stækkar skipulagssvæðið til suðvesturs þar sem gert er ráð fyrir 4 nýju lóðum auk þess sem gert er ráð fyrir 2 lóðum á svæði sem áður var skilgreint sem skógræktarsvæði. Þá er lagt fram bréf dags. 29. júní þar sem farið yfir athugasemdir sem skipulagsnefnd gerði á fundi 24. mars 2017.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samhliða þarf að gera breytingu á deiliskipulagi aðliggjandi svæði sem felst í að göngustígur sem fer út fyrir land Högnastaða verði felldur út. Að mati nefndarinnar er slík breyting óveruleg skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga og ekki þörf á grenndarkynningu. Þegar lóðir 10 og 12 verða stofnaðar

H.K. 

þarf að liggja fyrir samþykki beggja eigenda aðliggjandi lands á hnitsetningu landamarka.

Bláskógabyggð

4. Skólavegur 1: Umsókn um byggingarleyfi: Atvinnuhúsnæði - 1707011

Lögð fram umsókn Stakrar gulrótar dags. 4. júlí 2017 um byggingarleyfi fyrir þvottahúsi á lóðinni Skólavegur 1 í Reykholti.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar fyrir eigenda aðliggjandi lóðar.

5. Brúarvirkjun í Tungufljóti: Undirbúningsframkvæmdir: Framkvæmdaleyfi - 1704063

Lögð fram til kynningar drög að samningi um eftirlit með framkvæmdaleyfisskyldum framkvæmdum vegna Brúarvirkjunar.

Skipulagsnefnd felur skipulagsfulltrúa að semja um eftirlit með framkvæmdum við Brúarvirkjun í samræmi við umræður á fundi.

6. Apavatn 1 lnr. 167620: Efra-Apavatn 1B, 1C, 1D og 1E: Stofnun lóða - 1508055

Lögð fram lagfærð lóðablöð sem sýna skiptingu jarðarinnar Apavatn 1 lnr. 167620. Í því felst að stofnaðar eru 10 spildur úr jörðinni auk þess sem verið er að staðfesta afmörkun fimm áður stofnaðra lóða. Fram kemur á lóðablöðum lóða sem liggja að aðliggjandi jörðum að útmörk miðist við jarðamörk jarðarinnar eins og þeim er lýst í dómsorði landskiptagjarðar dags. 14. desember 1967. Þá hafa verið gerðar lagfæringar á gögnum til að koma til móts við athugasemdir Vegagerðarinnar.

*Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við stofnun lóðanna og ekki er gerð athugasemd við landsskipti skv. 13. gr. jarðalaga.
Skipulagsfulltrúi vék af fundi við afgreiðslu málsins.*

7. Þingvallasveit: Ákvæði um deiliskipulag: Aðalskipulagsbreyting - 1612009

Lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar fyrir Þingvallasveit sem auglýst var 24. maí sl. með athugasemdafresti til 6. júlí 2017 (i dag). Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að fella út ákvæði um að ekki megi gefa út byggingarleyfi á svæðinu nema á grundvelli deiliskipulags. Fyrir liggja umsagnir Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Minjastofnunar og Umhverfisstofnunar frá því fyrr í ferlinu. Þá var einnig óskað eftir umsögn Þingvallanefndar (6. mars 2017) en hún hefur enn ekki borist.

Efengar athugasemdir berast fyrir lok dags mælir skipulagsnefnd með því að sveitarstjórn samþykki aðalskipulagsbreytinguna óbreytta og feli skipulagsfulltrúa að senda málið til staðfestingar Skipulagsstofnunar. Ekki er talin þörf á að bíða eftir umsögn Þingvallanefndar þar sem 4 mánuðir hafa liðið frá því að tillagan var send til umsagnar.

8. Skipholt 4 lnr. 205377: Kjaransstaðir: Lögbyli: Aðalskipulagsbreyting - 1706077

Lögð fram umsókn eigenda Skipholts 4 úr landi Kjaransstaða dags. 15. júní 2017 um að lóðinni verði breytt í lögbylislóð.

H.K. -   

*Skipulagsnefnd vísar málinu til vinnuhóps um endurskoðun aðalskipulags
Bláskógabyggðar til afgreiðslu.*

9. Syðri-Reykir 2 167163: Mógil: Breytt nýting lands: Aðalskipulagsbreyting - 1610013

Með bréfi dags. 16. maí 2017 var hagsmunaaðilum á bæjartorfu Syðri-Reykja kynntar hugmyndir eigenda landsins Syðri-Reykir 2 (Inr. 167163) um uppbyggingu baðaðstöðu, hótels, smáhýsa og þjónustubyggingar. Athugasemdir bárust frá tveimur aðilum í meðfylgjandi tölvupóstum dags. 21., 23. og 29. maí 2017. Þá liggur fyrir tölvupóstur umsækjenda dags. 28. júní 2017 þar sem m.a. kemur fram að hætt sé við uppbyggingu hótels að sinni en að vilji sé til að halda áfram með áætlanir um byggingu baðlóns, þjónustuhúss og smáhýsa.

Í ljósi innkominna athugasemda telur nefndin að ekki sé æskilegt að byggja upp umfangsmikla ferðaþjónustu á svæðinu án samráðs og samkomulags við aðra hagsmunaaðila á bæjartorfunni. Mælt er með að umsókn um breytingu á skipulagi svæðisins verði hafnað.

10. Kjóstaðir 1 167131: Kjóstaðir 1B: Stofnun lóðar - 1707001

Lögð fram umsókn Eflu hf. dags. 29. júní 2017, f.h. landeigenda, um stofnun 2.535 fm lóðar úr landi Kjóstaða 1 Inr. 167131. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhús á lóðinni.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að stofnun íbúðarhúsaloðar á þessum stað og ekki er gerð athugasemd við landsskipti skv. 13. gr. jarðalag. Er þetta með fyrirvara um umsögn Minjastofnunar. Leggja þarf umsókn um byggingarleyfi íbúðarhúss fyrir skipulagsnefnd til skoðunar áður en byggingarfulltrúi samþykkir byggingarleyfi. Ekki er talin þörf á grenndarkynningu skv. 44. gr. skipulagslaga.

11. Kolviðarholt frístundasvæði: Böðmóðsstaðir 1 167625: Deiliskipulag - 1707002




Lögð fram umsókn eigenda Böðmóðsstaða 1 Inr. 167625 dags. 28. júní 2017 um deiliskipulag 42 frístundahúsaloða á 37 ha svæði sem kallast Kolviðarholt. Er svæðið afmarkað sem frístundabyggð i gildandi aðalskipulagi sem og endurskoðun aðalskipulags sem nú er í auglýsingu.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að tillagan verði auglýst með þeirri breytingu að götunöfnin Hólavegur, Holtabraut og Mýrarbraut eru ekki samþykkt þar sem þau eru þegar til í sama póstnúmeri. Þá þarf einnig að breyta skilmálum til samræmis við almenna skilmála frístundabyggða á svæðinu í samráði við skipulagsfulltrúa. Leita þarf umsagnar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Umhverfisstofnunar og Minjastofnunar Íslands um tillöguna.

12. Dynjandisvegur 38 Inr. 210873: Spóastaðir: Stefna húss: Fyrirspurn - 1707004

Lögð fram fyrirspurn eigenda Dynjandisvegar 38 úr landi Spóastaða um hvort að leyfi fáiast til að fyrirhugað hús fari líttilega út fyrir byggingarreit sbr. meðfylgjandi afstöðumynd.

Með vísun í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga telur Skipulagsnefnd að um svo óverulegt frávík frá skipulagi sé að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar

H.K.   

landnotkun, útsýni, skuggavarp og innsýn. Er því ekki gerð athugasemd við að byggingarfulltrúi veiti leyfi fyrir húsinu.

Flóahreppur

13. Kjartansstaðir 166242: Kjartansstaðir 2: Stofnun lóðar - 1707005

Lögð fram umsókn Þorvalds Sveinssonar dags. 19. júní 2017 um stofnun 10,2 ha lóðar úr landi Kjartansstaða lnr. 166242 utan um núverandi íbúðarhús. Gert er ráð fyrir að ný spilda fái nafnið Kjartansstaðir 2 og að land Kjartansstaða eftir landsskipti verði 77 ha.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við stofnun nýrrar lóðar og að hún fái heitið Kjartansstaðir 2. Ekki er heldur gerð athugasemd við afmörkun jarðarinnar Kjartansstaði 1, með fyrirvara um samþykki eigenda aðliggjandi landa. Ekki er gerð athugasemd við landsskipti skv. 13. gr. jarðalaga.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

14. Holtabraut 1-7: Holtabraut 1 og 3: Fækkun lóða: Deiliskipulagsbreyting - 1704037

Lögð fram að nýju að lokinni grenndarkynningu skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga tillaga að breytingu á deiliskipulagi Brautarholts en afgreiðslu málsins var frestað á síðasta fundi skipulagsnefndar. Í breytingunni felst að í stað fjögurra einbýlishúsalóða nr. 1, 3, 5 og 7 við Holtabraut er gert ráð fyrir tveimur raðhúsalóðum fyrir 4-6 litlum íbúðum í hvoru húsi. Tillagan var kynnt lóðarhöfum innan Brautarholts með bréfi dags. 2. maí 2017 með athugasemdafresti til 30. maí. Tvö athugasemdabréf bárust, með undirsskrift nokkurra íbúa og nú liggja fyrir viðbrögð umsækjenda við athugasemdunum í bréfi dags. 3. júlí 2017.

Skipulagsnefnd frestar afgreiðslu málsins til næsta fundar og skipulagsfulltrúa falið að vera í samráði við skipulagsráðgjafa um gögn málsins.

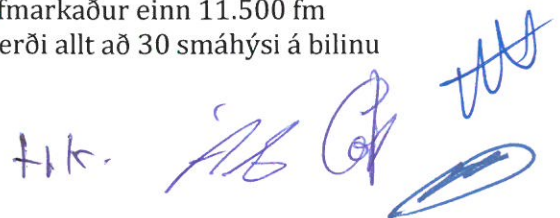
15. Réttarholt A lnr 166587: Verslun og þjónusta: Breyting á nýtingu lóðar: Aðalskipulagsbreyting - 1610004

Lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi sem nær til svæðis sem liggur upp að þéttbýlinu Árnes. Er fyrirhugað að byggja þar upp þjónustu í tengslum við hestaferðir og er m.a. er gert ráð fyrir byggingu gístaðstöðu og þjónustuhúss. Landið er rúmlega 9 ha að stærð og er í dag skilgreint sem landbúnaðarsvæði en með breytingunni er gert ráð fyrir að um 4 ha svæðisins breytist í verslunar- og þjónustusvæði. Tillagan var auglýst 24. maí 2017 með athugasemdafresti til 6. júlí 2017

Ef engar athugasemdir berast fyrir lok dags mælir skipulagsnefnd með því að sveitarstjórn samþykki aðalskipulagsbreytinguna óbreytta og feli skipulagsfulltrúa að senda málið til staðfestingar Skipulagsstofnunar. Er þetta með fyrirvara um umsögn Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins sbr. 4. mgr. 6. gr. jarðalaga.

16. Réttarholt A lnr 166587: Ferðaþjónusta: Deiliskipulag - 1612035

Lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir landið Réttarholt A lnr. 166587 sem er um 9 ha spilda austan við þéttbýlið Árnes. A svæðinu er afmarkaður einn 11.500 fm byggingarreitur þar sem gert er ráð fyrir að byggð verði allt að 30 smáhýsi á bilinu

H.K. 

12-30 fm. Innan reitsins er þegar 117 fm hús sem gert er ráð fyrir að nýta sem þjónustuhús. Tillagan var auglýst 24. maí 2017 með athugasemdafresti til 6. júlí 2017.

Ef engar athugasemdir berast fyrir lok dags mælir skipulagsnefnd með því að sveitarstjórn samþykki deiliskipulagstillöguna óbreytta og feli skipulagsfulltrúa að senda málið til afgreiðslu Skipulagsstofnunar, samhliða breytingu á aðalskipulagi svæðisins.

17. Hjólhýsabyggð í Þjórsárdal: Skriðufell: Kæra til ÚUA - 1706083

Lagt fram bréf úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála dags. 23. júní 2017 ásamt meðfylgjandi kæru Kolbrúnar Garðarsdóttur hrl. dags. 21. júní 2017 f.h. Félags leigutaka hjólhýsastæða í landi Skriðufells, þar sem kærð er samþykkt sveitarstjórnar á breytingu á deiliskipulagi í landi Skriðufells.

Skipulagsnefnd felur skipulagsfulltrúa að senda úrskurðarnefnd gögn um málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar.

Flóahreppur

18. Laugardalur: Golfvöllur Selfoss við Svarfhólsvöll: Aðalskipulagsbreyting - 1601028

Lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi Hraungerðishrepps 2003-2015, Flóahreppi, á svæði úr landi Laugardæla. Svæðið er í dag skilgreint sem blönduð landnotkun íbúðarsvæðis og opins svæðis til sérstakra nota. Er breytingin gerð vegna fyrirhugaðrar stækkun golfvallar, Svarfhólsvallar, og breytist íbúðarsvæði Í4 og að hluta íbúðarsvæði Í5 í opið svæði til sérstakra nota. Þá breytist um 4 ha landbúnaðarsvæði í opið svæði til sérstakra nota. Tillagan var auglýst 24. maí 2017 með athugasemdafresti til 6. júlí.

Skipulagsfulltrúa er falið að vera í samráð við eigenda Laugardæla um vegamál áður en sveitarstjórn tekur breytinguna til endanlegrar afgreiðslu.

19. Svarfhólsvöllur lnr. 166322: Golfvöllur: Deiliskipulag - 1706076

Lögð fram umsókn Sveitarfélagsins Árborgar dags. 20. júní 2017 um að deiliskipulag fyrir Svarfhólsvöll úr landi Laugardæla verði tekið til afgreiðslu.

Að mati skipulagsnefndar þarf að tryggja að ekkert ósamræmi sé milli aðalskipulagsbreytingar sem nú er í auglýsingu og deiliskipulags áður en deiliskipulagið verður auglýst. Skipulagsfulltrúa falið að vera í samráði við umsækjendur og eigenda aðliggjandi lands áður en sveitarstjórn tekur málið til afgreiðslu.

Grímsnes- og Grafningshreppur

20. Sturluholt lnr. 189339: Tilfærsla á lóðum og nafnabreyting: Deiliskipulagsbreyting - 1705014

Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi þriggja frístundahúsaloða á landi Sturluholts. Í breytingunni felst að lóð sem kallast Sturluholt færist til vesturs og breytist heiti hennar í Fögrubrekku. Tillagan var auglýst 24. maí sl. með athugasemdafresti til 6. júlí. Er tillagan lögð fram með þeirri breytingu á hámarksmanishæð verður 6 m í stað 5,5 m og heiti lóðarinnar Sturluholt breytist í Stekkjardal.

H.K. 

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytingu á heiti lóðar og ákvæði um mænishæð og mælir með að sveitarstjórn samþykki breytinguna og feli skipulagsfulltrúa að senda málið til afgreiðslu Skipulagsstofnunar.

21. Sogsbakki 26: Umsókn um byggingarleyfi: Sumarhús - 1706011

Lögð fram fyrirspurn eigenda Sogsbakka 26 dags. 21. júní 2017 um hvort að fyrirhugað frístundahús á lóðinni megi fara lítilllega út fyrir byggingarreit, í átt að þjóðvegi.

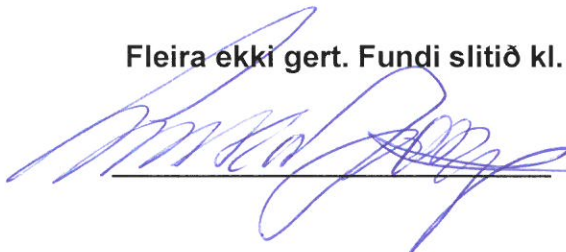
Með vísun í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga telur Skipulagsnefnd að um svo óverulegt frávik frá skipulagi sé að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp og innsýn. Er því ekki gerð athugasemd við að byggingarfulltrúi veiti leyfi fyrir húsinu.

Öll sveitarfélög

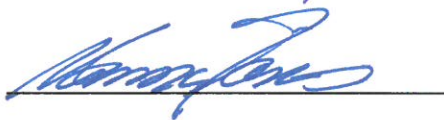
22. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 17-57 - 1706004F

Lagðar fram til kynningar afgreiðslur byggingarfulltrúa frá 21. júní 2017.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11:15



Bergvin Skafli Björnsson



Helga Hjortarson

