

**Skipulagsnefnd - 138. fundur Skipulagsnefndar
haldinn Aratunga, 15. ágúst 2017
og hófst hann kl. 09:00**

Fundinn sátu:

Björgvin Skafti Bjarnason, Gunnar Þorgeirsson, Helgi Kjartansson, Nanna Jónsdóttir, Margrét Jónsdóttir, Unnsteinn Logi Eggertsson, Pétur Ingi Haraldsson, Skipulagsfulltrúi og Rúnar Guðmundsson, Byggingarfulltrúi.

Fundargerð ritaði: Pétur Ingi Haraldsson, Skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

1. Stóri-Núpur 2 166610: Afmörkun og stærð lóðar - 1708022

Lögð fram umsókn Huga Baldvins Hugasonar-Briem dags. 3. júní 2017 um staðfestingu á hnitsettri afmörkun jarðarinnar Stóri-Núpur 2. Jafnframt breytist stærð jarðarinnar úr 177 ha (skráning í fasteignaskrá) í 210,7 ha.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við afmörkun ytri marka jarðarinnar með fyrirvara um samþykki eigenda aðliggjandi landa á hnitsetningu landamarka. Að mati nefndarinnar er þó nauðsynlegt að afmörkuð sé sérstök lóð utan um gamla íbúðarhúsið (Inr. 166608) í staðinn fyrir að jarðamörkin gangi í gegnum mitt hús án þess að fyrir liggja teikningar af húsinu sem sýnir skiptinguna.

2. Reykholt í Þjórsárdal: Baðstaður og gisting: Deiliskipulag - 1708030

Lögð fram til kynningar tillaga að skipulags- og matslýsingu deiliskipulags fyrir Reykholt í Þjórsárdal. Í lýsingunni kemur fram að fyrirhugað er að fjarlægja eldri mannvirki sem fyrir eru á svæðinu og byggja upp baðstað með laugasvæði fyrir almenning, búningsaðstöðu, veitingastað og gistingu (um 40 herbergi).

Skipulagsnefnd bendir á að ekki er hægt að taka lýsinguna til formlegrar afgreiðslu fyrir en fyrir liggur samþykki sveitarstjórnar um breytingu á aðalskipulagi svæðisins.

3. Sandlækur 1, land 2 Inr. 201307: Íbúðabyggð og landbúnaðarsvæði: Aðalskipulagsbreyting - 1706017

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 25. júlí 2017 þar sem ekki er fallist á að breyting á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps á spildu úr landi Sandlæks geti talist vera óveruleg.

Skipulagsnefnd mælir með að málið verði tekið fyrir í vinnu við endurskoðun aðalskipulagsins.

4. Búrfellsvirkjun 166701: Lagning vinnuvegar: Framkvæmdaleyfi - 1707003

Lögð fram umsókn Landsvirkjunar dags. 30. júní 2017 um framkvæmdaleyfi fyrir lagningu vinnuvegar frá gangnamunna frárennslisgang til suðurs að núverandi vegslóða að Búrfellsskógi. Fram kemur að framkvæmdin hafi verið kynnt fulltrúa

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "BSB", "UE", and "HR".

Umhverfisstofnunar og að í fornleifaskráningu hafi engar fornleifar verið á svæðinu. Þar sem fyrirhugað er að vinnuvegurinn breytist í aðalaðkomuleið að Búrfellsskógi telur skipulagsnefnd að forsenda framkvæmdaleyfis sé að gerð verði breyting á deiliskipulagi svæðisins.

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

Lögð fram endurskoðuð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Brautarholts sem nær til lóða við Holtabraut. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi sem fólst í að fjórum einbýlislóðum við Holtabraut (1,3,5 og 7) var breytt í tveir raðhúsalóðir fyrir 4-6 íbúðir í hvoru húsi var grenndarkynnt með bréfi dags. 2. maí 2017 og athugasemdbréf frá íbúum innan þéttbýlisins. Þá liggja einnig fyrir viðbrögð umsækjenda við efni athugasemda. Í endurskoðaðri tillögu hefur aðkomu að húsunum m.a. verið breytt, gert er ráð fyrir sameiginlegu bílastæði, stærð íbúða verður 40-90 fm, aðkomu frá Skeiðavegi að Malarbraut er lokið og austurmörk lóðar nr. 3 færð fjær landamörkum við Húsatóftir 2.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni en telur að í ljósi þess hve miklu er breytt þurfi að kynna tillöguna að nýju. Mælir nefndin með að sveitarstjórn samþykki að auglýsa tillöguna skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og að íbúum innan Brautarholts verði tilkynnt sérstaklega um auglýsinguna.

Bláskógabyggð

6. **Brúarhvamur lóð 1 lnr. 167225 og lóð 2 lnr. 174434: Aukið byggingarmagn og stækkun byggingarreita: Deiliskipulagsbreyting - 1708021**

Lögð fram umsókn Eflu verkfræðistofu dags. 18. júlí 2017, f.h. landeigenda, um breytingu á deiliskipulagi sem nær til lóðanna Brúarhvamur 1 og 2. Gert er ráð fyrir að á lóð 1 verði heimilt að byggja allt að 160 fm frístundahús og 60 fm geymslu en skv. gildandi skipulagi má húsið vera 40-80 fm og geymslan 10 fm. Þá er gert ráð fyrir að byggingarreitur gistiheimilis á lóð nr. 2 stækki til vesturs auk þess sem byggingarmagn fer úr 500 fm í 700 fm.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við fyrirhugaðar breytingar með fyrirvara um að byggingarreitur verði hvergi nær ánni en 50 m. Að mati nefndarinnar er um óverulega breytingu að ræða og mælir með að sveitarstjórn samþykki hana skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga með fyrirvara um grenndarkynningu fyrir eigenda aðliggjandi lands, Brúarhvamms.

7. **Laugargerði: Umsókn um byggingarleyfi Breyting á notkun - 1708004**

Lögð fram umsókn um breytingu á notkun pökkunarhúss á lóðinni Laugargerði (Lyngbrekka 16) í Laugarási í kaffihús.

Að mati skipulagsnefndar samræmist fyrirhuguð breyting húsnæðis ekki gildandi aðal- og deiliskipulagi svæðisins þar sem lóðin er skilgreint sem garðyrkjulóð en ekki lóð fyrir verslun- og þjónustu.

8. **Spóastaðir 2: Umsókn um byggingarleyfi: Fjós - 1707039**

Lögð fram umsókn Spóastaða ehf. dags. 18. júlí 2017 um byggingarleyfi fyrir nýju

BSB

M.

Cof



1

JE

H.K.

fjósi á landi Spóastaða 2 sem samtals er 2171,8 fm að stærð.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að veitt verði byggingarleyfi fyrir fjósi í samræmi við fyrirbyggjandi umsókn og mælir með að málinu verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa. Er þetta með fyrirvara um umsögn Minjastofnunar Íslands.

9. Heiðarbær Birkilundur 170203 (Sigríðarflöt 3): Sigríðarflöt 1 og 2: Stofnun lóða - 1708029

Lögð fram beiðni um skiptingu lóðarinnar Heiðarbær Birkilundur land. 170203 í þrjár lóðir sem allar verða 14.211 fm að stærð. Á lóðinni eru í dag skráð 3 sumarhús auk bátaskýlis.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við skiptingu lóðarinnar í þrjár lóðir.

10. Guðjónsgata 5 Inr. 176581: Staðfesting á afmörkun og breytt stærð lóðar - 1708028

Lögð fram umsókn Geirs-Goða ehf. dags. 1. ágúst 2017 um breytingu á stærð lóðarinnar Guðjónsgata 5 í landi Úthlíðar. Samkvæmt meðfylgjandi hnitsettu lóðablaði er lóðin 6.435,9 fm.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við afmörkun lóðarinnar með fyrirvara um samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða á hnitsetningu lóðarmarka.

11. Efri-Reykir lóð A1 Inr. 193553 og lóð B2 Inr. 200375: Frístundasvæði: Deiliskipulag - 1702025

Lögð fram umsögn Skipulagsstofnunar dags. 28. júní 2107 um deiliskipulag svæðis úr landi Efri-Reykja þar sem gerð er athugasemd við deiliskipulagið vegna ófullnægjandi auglýsingar, að það vanti umsögn Umhverfisstofnunar og að gera þurfi betur grein fyrir samhengi við næsta nágrenni. Leitað hefur verið umsagnar Umhverfisstofnunar en hún liggur ekki fyrir.

Skipulagsnefnd mælir með að sveitarstjórn samþykkja að auglýsa tillöguna að nýju skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga þegar tillagan hefur verið lagfærð í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar.

12. Svartiskógur sveitaspá: Tjörn: Smáhýsi með náttúruleikum: Deiliskipulag - 1708020

Lögð fram umsókn Landhönnunar slf. um deiliskipulag sem nær til um 14,5 ha svæðis úr landi Tjarnar þar sem gert er ráð fyrir 8-10 smáhýsum með setlaugum, 3-6 "svítum", þjónustuhúsi og nokkrum starfsmannaíbúðum.

Afgreiðslu frestað þar til fyrir liggja nákvæmari skilmálar varðandi stærðir húsa. Skipulagsfulltrúa er einnig falið að leita umsagnar Bláskógaveitu, Vegagerðarinnar, Minjastofnunar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

13. Þingvallavegur (36-04): Endurbætur milli Þjónustumiðstöðvar og vegamóta við Vallaveg: Framkvæmdaleyfi - 1708019

Lögð fram umsókn Vegagerðarinnar um framkvæmdaleyfi vegna endurbóta á 8 km kafla Þingvallavegar milli Þjónustumiðstöðvar og vegamóta við Vallaveg.

Að mati skipulagsnefndar er framkvæmdin tilkynningarskyld skv. lið 10.10 í 1.

BSSB



2

UE

ny.



A.K.

viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda. Áður en nefndin tekur afstöðu til málsins er skipulagsfulltrúa falið að leita umsagna Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og Þingvallanefndar. Að auki er bent á að í framkvæmdaleyfinu þarf að koma skýrt fram um hvar efni sé tekið og að sú náma hafi gilt framkvæmdaleyfi.

14. Kóngsvegur 21 lnr 169352, Kóngsvegur 21A lnr 220186 og Farbraut 5 lnr 169393: Deiliskipulagsbreyting - 1708025

Lögð fram umsókn Sverris Sverrissonar dags. 21. júlí 2017 um breytingu á deiliskipulagi Norðurkots sem nær til lóðanna Kóngsvegur 21A og Farbraut 5.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytinguna og mælir með að sveitarstjórn samþykki hana skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar fyrir lóðarhöfum Kóngsvegar 21.

**15. Grímsnes- og Grafningshreppur
Kerengi 23 lnr. 169134: Miðengi: Lögbýli: Fyrirspurn - 1708015**

Lögð fram fyrirspurn eigenda lóðarinnar Kerengi 23 þar sem óskað er eftir lóðinni verði breytt í lögbýli. Lóðin er 11.386 fm að stærð og á henni er 81,6 fm sumarhús.

Skipulagsnefnd bendir á að ekki er hægt að breyta lóðinni í lögbýli nema að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt.

Nefndin leggst gegn því að lóðinni verði breytt í lögbýli.

**16. Hrunamannahreppur
Grafarbakki II spilda 1 lnr. 208830: Þjónustusvæði, opið svæði til sérstakra nota: Aðalskipulagsbreyting - 1708018**

Lögð fram umsókn Laufskála ehf. móttækin 21. júlí 2017 um breytingu á aðalskipulagi Hrunamannahrepps á svæði sem nær til lóðarinnar Grafarbakki II spilda 1. Óskað er eftir að svæðinu verði breytt í þjónustusvæði og opið svæði til sérstakra nota. Meðfylgjandi er bréf dags. 7. mars 2017 ásamt uppdráttum sem sýna fyrirhugaða nýtingu.

Afgreiðslu málsins vísað til sveitarstjórnar Hrunamannahrepps þar sem um breytingu á aðalskipulagi er að ræða.

17. Skyggfir: Umsókn um byggingarleyfi: Íbúðarhús - breyting - 1707015

Lögð fram umsókn eigenda jarðarinnar Skyggfir lnr. 166824 dags. 6. júlí 2017 um að breyta 156 fm íbúðarhúsi í gististað.

Að mati skipulagsnefndar samræmist fyrirliggjandi umsókn gildandi aðalskipulagi og gerir ekki athugasemd við að íbúðarhúsinu verði breytt í gististað.

18. Túnsberg 2: Umsókn um byggingarleyfi: Íbúðarhús - 1708012

Lögð fram umsókn um byggingarleyfi fyrir 144 fm íbúðarhúsi á lóðinni Túnsberg 2. Að byggingu lokinni er gert ráð fyrir að íbúðarhús á lóðinni Túnsberg 3 verði rífið og lóðin sameinuð lóð nr. 2.

13913

CF

H.K

3

UE

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við fyrirliggjandi umsókn.

19. Foss lóð 3 Inr. 221495: Graftarleyfi fyrir íbúðarhúsi: Framkvæmdarleyfi - 1708016

Lögð fram umsókn Sigríðar Jónsdóttur og Hjörleifs Ólafssonar dags. 16. júlí 2017 um graftarleyfi fyrir íbúðarhúsi á lóðinni Foss lóð 3 Inr. 221495.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að byggingarfulltrúi gefi út graftarleyfi fyrir íbúðarhúsi í samræmi við umsókn með fyrirvara um grenndarkynningu fyrir eigendum jarðarinnar Foss. Skila þarf inn teikningum af fyrirhuguðu húsi áður en byggingarleyfi verður gefið út.

**20. Flóahreppur
Lækjarbakki 1 og 2: Flóahreppur: Landbúnaðarsvæði: Deiliskipulag - 1705040**

Lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir lögbýlin Lækjarbakki 1 og 2 í Flóahreppi. Lýsing deiliskipulags var kynnt með auglýsingu dags. 29. júní sl. Engar athugasemdir bárust en fyrir liggur umsögn Skipulagsstofnunar dags. 19. júlí 2017.

Skipulagsnefnd samþykkir að kynna deiliskipulagstillöguna skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga auk þess sem skipulagsfulltrúa er falið að leita umsagnar Minjastofnunar, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

21. Langholt 1 land 2A Inr. 218349: Landnotkun breytt í verslun- og þjónustu: Aðalskipulagsbreyting - 1703054

Lögð fram að lokinni kynningu lýsing vegna breytingar á aðalskipulagi Flóahrepps fyrir spildu úr landi Langholts. Lýsingin var kynnt með auglýsingu sem birtist 29. júní og liggur fyrir ein athugasemd auk umsagnar Skipulagsstofnunar. Unnin hafa verið drög að deiliskipulagi fyrir svæðið og er það einnig til umfjöllunar á þessum fundi skipulagsnefndar.

Skipulagsnefnd mælir með að útfærð verði breyting á aðalskipulagi fyrir svæðið í samræmi við fyrirliggjandi tillögu að deiliskipulagi og hún kynnt skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga og verði deiliskipulagstillagan hluti af kynningargögnum.

22. Langholt 1 land 2A Inr. 218349: Kriuholt 1-11: Deiliskipulag - 1708026

Lögð fram umsókn Eflu verkfræðistofu dags. 24. júlí 2017 um deiliskipulag fyrir lóðina Langholt 1 land 2 A. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að skipta landinu í 10 lóðir sem eru um 1 ha að stærð þar sem heimilt er byggja íbúðarhús til útleigu. Ferli við breytingu á aðalskipulagi svæðisins er í vinnslu.

Skipulagsnefnd samþykkir að fela skipulagsfulltrúa að leita umsagna Veðurstofu Íslands, Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og Vegagerðarinnar. Þá er mælt með að deiliskipulagstillagan verði kynnt skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga, samhliða breytingu á aðalskipulagi svæðisins, áður en endanleg tillaga er samþykkt til auglýsingar.

BSTB
MF
4
UE
H.K.

23. Ölvisholt 207869: Kúlutjöld og þjónustusvæði: Deiliskipulag - 1708024

Lögð fram umsókn Höllu Kjartansdóttur dags. 18. júlí 2017 þar sem lögð er fram tillaga að deiliskipulagi tjaldstæðis fyrir kúlutjöld ásamt hreinlætis- og þjónustuaðstöðu á spildu úr landi Ölvisholts (Inr. 207869).

Að mati skipulagsnefndar samræmist það ákvæðum aðalskipulags að byggja upp takmarkað gistipjónustu á svæðinu. Aftur á móti telur nefndin að það þurfi að koma fram hversu mörg kúlutjöld fyrirhugað er að setja upp á svæðinu auk þess sem afmarka þurfi byggingarreiti fyrir salerni. Þá þarf einnig að gera betur grein fyrir mannvirkjum eins og pöllum o.fl. Afgreiðslu frestað þar til lagfærð gögn liggja fyrir.

24. Ölvisholt 207869: Kúlutjöld: Verslun- og þjónustusvæði: Aðalskipulagsbreyting - 1708023

Lögð fram umsókn Höllu Kjartansdóttur dags. 18. júlí 2017 þar sem óskað er eftir að aðalskipulagi fyrir svæði úr landi Ölvisholts verði breytt úr landbúnaðarsvæði í verslun- og þjónustu.

Málinu vísað til vinnu við endurskoðun aðalskipulags Flóahrepps.

25. Grænhólar lóð 1 Inr. 218185: Íbúðarhús, skemma og gistihús: Lögbýli: Deiliskipulag - 1708017

Lögð fram umsókn eigenda spildunnar Grænhólar lóð 1 Inr. 218185 dags. 14. júlí 2017 þar sem óskað er eftir samþykkt á deiliskipulagi landsins sem er 9,8 ha. Gert er ráð fyrir að landinu verði breytt í lögbýli með heitið Grænhólar 1. Fyrir liggur bréf frá Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu dags. 4. maí 2017 þar sem ekki er gerð athugasemd við stofnun lögbýlis. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að á landinu verði heimilt að byggja 200 fm íbúðarhús, 400 fm skemmu og allt að 6 gistihús að hámarki 30 fm.

Að mati skipulagsnefndar samræmist það ekki gildandi aðalskipulagi að gera ráð fyrir 6 útleiguhúsum á landinu. Skipulagsfulltrúa falið að ræða við umsækjendur um framhald málsins.

26. Ásahreppur Sumarliðabær 2 165307 og Sumarliðabær 2 lóð Inr 217623: Aukið byggingarmagn og breytt nýting lóða: Deiliskipulag - 1610014

Lögð fram lagfærð tillaga að deiliskipulagi fyrir Sumarliðabæ 2. Tillagan var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga 15. desember 2016 með athugasemdafrest til 27. janúar 2017. Engar athugasemdir bárust en fyrir liggja umsagnir Minjastofnunar, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Tillagan er lögð fram með breytingum til að koma til móts við athugasemdir í umsögnum. Er búið að fella út byggingarreit F3 (íbúðarhús) auk þess sem reitur F6 (íbúðarhús) færir um 10 m til suðurs. Þá færir sprettbraut aðeins fjær vegi (15,5 m frá miðlinu).

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við tillöguna og mælir með að sveitarstjórn samþykki hana með breytingum sem tilgreindar eru í gögnum.

27. Stækkun friðlands í Þjósárverum: Ásahreppur: Umsagnarbeiðni - 1708027

135B
5
H.K.
U.E. Mj.

Lagt fram erindi umhverfis- og auðlindaráðuneytisins dags. 3. júlí 2017 vegna tillögu um stækkun friðlands í Þjórsárverum. Meðfylgjandi er drög að auglýsingu um friðland í Þjórsárverum auk uppdrátta sem sýnir svæðið.

Afgreiðslu málsins frestað og skipulagsfulltrúa er falið að afla frekari gagna um málið.

**28. Öll sveitarfélög
Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 17 - 58 - 1706005F**

Lagðar fram til kynningar afgreiðslur byggingarfulltrúa frá 5. júlí 2017.

29. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 17-59 - 1707002F

Lagðar fram til kynningar afgreiðslur byggingarfulltrúa frá 19. júlí 2017.

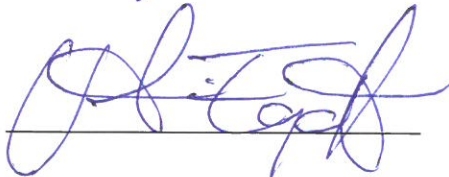
Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11:20



Margrét Þórsdóttir



Þjóroeyja Stefnir Björnsson



Helgi Hjortsson
