

**Fundargerð skipulagsnefndar UTU  
247. fundur skipulagsnefndar UTU  
haldinn að Laugarvatni miðvikudaginn 12. október 2022  
og hófst hann kl. 09:00**

**Fundinn sátu:**

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason, Walter Fannar Kristjánsson, Haraldur Þór Jónsson, Nanna Jónsdóttir, Vigfús Þór Hróbjartsson, Davíð Sigurðsson og Elísabet D. Erlingsdóttir.

**Fundargerð ritaði:** Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Fundargerð var send til nefndarmanna í tölvupósti til yfirlstrar og svo til rafrænnar undirritunar.

**Dagskrá:**

**Ásahreppur:**

**1. Hellatún lóð C L201666; Fjallstún; Breytt heiti lóðar - 2209092**

Lögð er fram umsókn Hugrúnar Fjólu Hannesdóttur um breytt staðfang. Óskað er eftir því að lóðin Hellatún lóð C L201666 fái staðfangið Fjallstún. Lóðin er innan deiliskipulags fyrir íbúða- og landbúnaðarlóðir við Laufásveg úr landi Hellatúns. Í umsókninni liggur fyrir rökstuðningur um nýtt staðfang.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að ekki verði gerð athugasemd við nýtt staðfang lóðarinnar.*

**Bláskógabyggð:**

**2. Hrísholt L167079; Fjarskiptamastur; Fyrirspurn - 2209079**

Lögð er fram fyrirspurn til skipulagsnefndar er varðar uppsetningu fjarskiptamasturs á landi Hrísholts L167079. Um er að ræða 15 metra hátt mastur án húss.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerð athugasemd við útgáfu byggingarleyfis vegna viðkomandi masturs og að málið fái málsmeðferð á grundvelli 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar. Berist engar athugasemdir vegna grenndarkynningar skal málinu vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa. Mælist nefndin til þess að fyrirspurn fái málsmeðferð líkt og um umsókn væri að ræða.*

**3. Efri-Reykir L167080; Frístundabyggð; Deiliskipulag - 2209096**

Lögð er fram umsókn frá Rúnari Gunnarsyni er varðar nýtt deiliskipulag frístundabyggðar í landi Efri-Reykja L167080. Um er að ræða skipulagningu 78 frístundalóða á skipulagsreit F73 innan aðalskipulags Bláskógabyggðar. Stærðir lóða innan svæðisins eru á bilinu 6-8.000 fm og gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóða fari ekki umfram 0,03. Heimilt er að byggja sumarhús, gestahús allt að 40 fm og geymslu allt að 15 fm innan nýtingarhlutfalls.

*Skipulagsnefnd UTU telur að framlagt deiliskipulag samræmist ekki stefnu aðalskipulags varðandi skilgreiningu nýrra frístundasvæða, þar sem segir að ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hverrar jarðar. Að mati nefndarinnar skal ekki skilgreina byggingarreiti innan svæðis við Brúará sem tiltekið er innan náttúruminjaskrár. Auk þess telur nefndin að skráning minja innan svæðisins þurfi að fara fram. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að málinu verði synjað í núverandi mynd.*

**4. Efsti-Dalur 2 (L167631); umsókn um byggingarleyfi; sumarbústaðir mhl 20 og mhl 21 - 2209085**

Fyrir liggur umsókn Bent L. Fróðasonar fyrir hönd Efstadalskot ehf., móttækin 23.09.2022, um byggingarheimild að flytja tvo fullbúna 67,6 m<sup>2</sup> sumarbústaði frá Snorrastöðum, innan sama sveitarfélags, á jörðina Efsti-Dalur 2 L167631 í Bláskógabyggð. Unnið er að heildarendurskoðun deiliskipulags að Efsta-Dal 2.

*Þar sem vinna vegna endurskoðunar á deiliskipulagi svæðisins stendur yfir mælist skipulagsnefnd UTU til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að málið fái málsmeðferð á grundvelli 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar. Berist engar athugasemdir vegna grenndarkynningar skal málinu vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.*

**5. Skálabrekka-Eystri L224848; Hellunesgata 13 og 16, Grjótnesgata 7 og 14; Breytt staðföng og stofnun lóða - 2210008**

Lögð er fram umsókn um breytta staðvísa innan skipulags fyrir frístundasvæði í landi Skálabrekku-Eystri L224848 vegna umsóknar um lóðastofnun. Óskað er eftir að göturnar fái staðvísana Hellunesgata og Grjótnesgata í stað Vestri- og Eystri-Kvíslar. Heitin koma frá nöfnum nesjanna tveggja sem liggja út frá jörðinni.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerð athugasemd við breytt staðföng.*

**Flóahreppur:**

**6. Eystri-Hellur L165471; Hellnahólar og Vaðlakot; Staðfesting á afmörkun og stofnun lóða - 2210011**

Lögð er fram umsókn um landskipti jarðarinnar Eystri-Hellur L165471. Óskað er eftir að stofna 2 landeignir úr jörðinni, Hellnahólar (40,3 ha) og Vaðlakot (29,1 ha). Eftir landskiptin verður Eystri-Hellur með stærðina 51,2 ha skv. hnitsetningu sem ekki hefur legið fyrir áður.

Aðkomur eru í samræmi við deiliskipulag sem nær yfir landeignirnar.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að ekki verði gerð athugasemd við framlögð landskipti jarðarinnar Eystri-Hellur L165471 með fyrirvara um samþykki landeigenda aðliggjandi landeigna fyrir hnitsetningu jarðarinnar.*

**7. Skyggfir L197781; Breytt landnotkun; Aðal- og deiliskipulagsbreyting - 2208057**

Lögð er fram beiðni frá Helga Eyjólfssyni er varðar breytingu á aðalskipulagi Flóahrepps í landi Skyggfir L197781. Málið var samþykkt til málsmeðferðar á grundvelli 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga og að unnin yrði skipulagslýsing sem tæki til breytinga á aðalskipulagi. Umsækjandi óskar eftir því að málið fái málsmeðferð

á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi þar sem skilgreindar heimildir fyrir uppbyggingu gistipjónstu innan landsins séu svo óverulegar umfram þær heimildir sem skilgreindar eru innan landbúnaðarlands samkvæmt aðalskipulagi.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja viðkomandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins og að málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi. Málið verði sent Skipulagsstofnun til samþykktar áður en niðurstaðar sveitarstjórnar verður kynnt.*

#### **8. Vatnsholt 2 L166398; Tjaldstæði; Deiliskipulag - 2106162**

Lögð er fram tillaga er varðar nýtt deiliskipulag að Vatnsholti 2 L166398 eftir auglýsingu. Í deiliskipulaginu felst m.a. skilgreining á svæði fyrir tjaldsvæði innan jarðarinnar ásamt byggingarheimildum fyrir 100 fm húsi tengt rekstri tjaldsvæðis. Auk þess er gert grein fyrir núverandi byggingum innan svæðisins og nýrri aðkomu. Athugasemdir og umsagnir bárust vegna málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að í ljósi framkominna athugasemda nágretta vegna deiliskipulags að Vatnsholti 2 að afgreiðslu málsins verði frestað eftir auglýsingu. Að mati nefndarinnar eru athugasemdir nágretta á rökum reistar. Starfsemi á grundvelli deiliskipulagsins hefur verið stunduð innan svæðisins um nokkurt skeið og er því komin reynsla á grenndaráhrif hennar innan svæðisins sem nágretta lýsa í athugasemdum við auglýst deiliskipulag. Mælist nefndin til þess að skipulagsfulltrúa verði falið að annast samskipti við umsækjanda og nágretta um hugsanlega lausn málsins.*

#### **Grímsnes- og Grafningshreppur:**

#### **9. Vaðnes; Frístundabyggð; 3. áfangi; Deiliskipulag - 2204055**

Lögð er fram tillaga deiliskipulags er varðar stækkun frístundabyggðar í landi Vaðness eftir kynningu. Í tillögunni felst að gert er nýtt deiliskipulag sem tekur til hluta frístundasvæðis F26 skv. aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir 65 sumarhúsalóðum á 54 hektara svæði. Athugasemdir og umsagnir bárust við kynningu málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess ásamt andsvörum umsækjanda.

*Skipulagsnefnd UTU tekur undir andsvör umsækjanda vegna þeirra athugasemda sem bárust er varðar notkun vegar inn á svæðið. Hlutaðeigandi sumarhúseigendum hefði mátt vera ljóst að á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er gert ráð fyrir því að landnotkun viðkomandi svæðis sem deiliskipulagið tekur til er skilgreind sem frístundabyggð innan aðalskipulagsins. Að mati nefndarinnar er skynsamlegt að nýta núverandi vega innviði innan jarðarinnar enda geri landeigendur ráð fyrir því að standa að vegabótum á viðkomandi vegi í takt við aukna umferð. Nefndin telur hins vegar þörf á að bregðast við umsögn Minjastofnunar er varðar skráningu minja innan skipulagssvæðisins áður en tillagan verður samþykkt til auglýsingar. Mælist nefndin því til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að afgreiðslu málsins verði frestað og að umsækjanda verði gert að vinna minjaskráningu fyrir skipulagssvæðið.*

#### **10. Öndverðarnes 2 lóð L170123; Staðfesting á afmörkun og breytt stærð lóðar - 2209099**

Lögð er fram umsókn Hjördísar Birgisdóttur um staðfestingu á afmörkun og breytingu á skráningu lóðarinnar Öndverðarnes 2 lóð L170123 skv. meðfylgjandi hnitsettu mæliblaði sem ekki hefur legið fyrir áður. Lóðin er skráð 5.000 fm en afsal frá 1972 segir lóðina vera um 0,47 ha. Skv. hnitsettri mælingu mælist lóðin 4.655 fm. Fyrir liggur samþykki eigenda aðliggjandi landeigna skv. mæliblaði.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að ekki verði gerð athugasemd við hnitsetta afmörkun og breytta stærð lóðarinnar.*

#### **11. Neðan-Sogsvegur 41 L169422; Fjölgun lóða; Deilisk.breyting - 2210013**

Lögð er fram umsókn frá Þórkötu M Valdimarsdóttur er varðar breytingu á deiliskipulagi sem tekur til lóðar Neðan-Sogsvegur 41 L169422. Lóðin er í dag skráð í óskiptri sameign en innan gildandi deiliskipulags er gert ráð fyrir fjórum sumarhúsum á tveimur byggingarreitum innan lóðarinnar sem er alls um 17.800 fm.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að viðkomandi breyting á deiliskipulagi svæðisins verði samþykkt. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar breytingar á deiliskipulagi.*

#### **12. Klausturhólar L168258; Bæjartorfa; Deiliskipulag - 2201053**

Lögð er fram tillaga er varðar nýtt deiliskipulag sem tekur til bæjartorfunnar að Klausturhólum L168258 eftir auglýsingu og yfirferð Skipulagsstofnunar. Í deiliskipulaginu felst skilgreining byggingarheimilda á 7 lóðum og 8 byggingarreitum. Innan svæðisins er m.a. gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsa, skemma og hesthúss. Athugasemdir bárust við gildistöku skipulagsins af hálfu Skipulagsstofnunar sem eru lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðri skipulagstillögu.

*Skipulagsnefnd UTU telur að brugðist hafi verið við athugasemdum Skipulagsstofnunar með fullnægjandi hætti þar sem byggingarreitur lóðar B hefur verið felldur niður og byggingarreitur lóða A, C og D hafa verið aðlagðir að fjarlægðartakmörkunum frá vegi. Að mati nefndarinnar fellur stefna skipulagsins ágætlega að stefnu gildandi aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps þar sem segir m.a. að á landbúnaðarsvæðum sé heimilt að byggja stök íbúðarhús sem ekki eru tengd búrekstri jarðarinnar. Við staðsetningu þeirra skal leitast við að samnýta afleggjara að íbúðarhúsi jarðarinnar. Með stöku íbúðarhúsi er átt við heilsárhús sem ætlað er til búsetu árið um kring. Íbúðarhús, þrjú eða fleiri, á samliggjandi lóðum skal skilgreina sem íbúðarsvæði. Þar sem ekki er um samliggjandi lóðir að ræða innan viðkomandi deiliskipulags telur nefndin ekki þörf á skilgreiningu íbúðarsvæðis að svo komu máli enda sé jafnframt verið að skilgreina lóðir umhverfis núverandi íbúðarhús innan jarðarinnar. Uppbygging viðkomandi íbúðarhúsalóða tengist auk þess að hluta til búrekstri jarðarinnar.*

#### **13. Öndverðarnes, Kambshverfi, Hlíðarhólsbraut; Frístundabyggð; Stækkun lóða; Deiliskipulagsbreyting - 2209106**

Lögð er fram umsókn frá Öndverðarnesi ehf. er varðar breytingu á deiliskipulagi fyrir Hlíðarhólsbraut í Kambshverfi í landi Öndverðarness. Í breytingunni felst að Lóðir norðan Hlíðarhólsbrautar eru færðar nær götunni og er stækkun þeirra mismunandi. Þetta er gert til að svæði frá lóðunum að vegi verði ekki til vansa fyrir lóðarhafa og sem annars yrði óhirt í eigu Öndverðarness ehf.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að viðkomandi breyting á deiliskipulagi svæðisins verði samþykkt. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar breytingar á deiliskipulagi.*

**14. Nesjar L170877 og L170890 (Litla-Hestvík 1 og 2) og Kleifakot L170903; Deiliskipulag - 2204007**

Lagt er fram deiliskipulag er varðar lóðir Nesja L170877 og 170890 og Kleifarholts L170903 eftir auglýsingu og yfirferð Skipulagsstofnunar. Innan deiliskipulagsins er gert grein fyrir skilgreiningu lóða og byggingarheimildum innan þeirra. Athugasemdir bárust frá Skipulagsstofnun og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu og yfirferð Skipulagsstofnunar. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Samhliða gildistöku deiliskipulagsins verði birt auglýsing um gildistöku óverulegrar breytingar á deiliskipulagi aðliggjandi svæðis Nesja - Nesjaskógar þar sem viðkomandi svæði verði fellt út úr afmörkun deiliskipulagsins.*

**Hrunamannahreppur:**

**15. Ásatúnsvallarland L218490; Deiliskipulag - 2206005**

Lögð er fram tillaga er varðar deiliskipulag sem tekur til Ásatúnsvallarlands L218490 eftir kynningu. Í deiliskipulaginu felst skilgreining byggingarreita og byggingarheimilda innan landsins sem er skilgreint sem landbúnaðarland innan aðalskipulags Hrunamannahrepps. Innan skipulagsins er gert ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu íbúðarhúss allt að 300 fm, hesthúss eða skemmu allt að 250 fm auk allt að 6 ferðapjónustuhúsa innan hámarks byggingarmagns að 300 fm. Athugasemdir bárust við kynningu málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðri skipulagstillögu og andsvörum umsækjanda.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að deiliskipulagið verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur fyrir gerð deiliskipulagstillögunnar liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins. Að mati nefndarinnar hefur verið brugðist við athugasemdum með fullnægjandi hætti innan deiliskipulagstillögunnar þar sem tilefni er til. Mælist nefndin til þess að þeim sem athugasemdir gerðu við kynningu deiliskipulagsins verði sérstaklega tilkynnt um auglýsingu málsins.*

**16. Hlíð spilda 1 L221538; Frístundasvæði; Endurskoðað deiliskipulag - 2008063**

Lögð er fram að nýju tillaga deiliskipulags vegna Hlíðar spildu 1 L221538 eftir auglýsingu. Deiliskipulagið tekur til skiptingu landsins, skilgreiningu byggingarreita og byggingarheimilda innan svæðisins. Við gildistöku skipulagsins fellur núverandi deiliskipulag svæðisins úr gildi. Tillagan byggir á deiliskipulagi fyrir svæðið sem samþykkt var árið 2000 en tók ekki í gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Athugasemdir og umsagnir bárust við auglýsingu málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess ásamt uppfærðri tillögu.

*Framlagðar athugasemdir vegna tillögu deiliskipulags vegna lands Hlíðar spilu 1 L221538 eru lagðar fram við afgreiðslu málsins. Þær snúa flestar að eftirfarandi*

atriðum:

- Legu vega innan svæðisins og flóttaleiðir.

Að mati nefndarinnar er ekki forsenda fyrir því að breyta eða gera tillögu að breytingum vegna legu vega innan svæðisins innan framlagðrar tillögu. Viðkomandi tillaga tekur mið af núverandi legu vega og skipulagstillögu frá 2000 sem hafði hlotið samþykki sveitarfélagsins en tók ekki gildi með birtingu í B-deild. Á þeim grunni er viðkomandi deiliskipulagstillaga unnin á kostnað sveitarfélagsins. Ekki er samstaða meðal landeigenda innan svæðisins um breytta legu vega innan þess. Að mati nefndarinnar væri eðlilegt að landeigendur óski eftir breytingu á deiliskipulagi þar sem ný lega vega verður skilgreind sé orðin samstaða um legu hans meðal landeigenda eða að öðrum kosti taka yfir vinnslu viðkomandi skipulagstillögu og leggi fram nýja tillögu á sinn kostnað.

- Stærðir lóða á reit 3.

Stærðir lóða á reit 3 miðast við núverandi stefnumörkun aðalskipulags er varðar stærðir lóða á frístundasvæðum. Að mati nefndarinnar er æskilegt að stærðir lóða innan svæðisins séu í innbyrðis samhengi og mælist til þess að viðkomandi lóðir verði minnkaðar í takt við aðrar lóðir innan svæðisins. Á deiliskipulagi frá 2000 var ekki gert ráð fyrir lóðum innan reits 3.

- Lóðir séu skipulagðar í innan við 50 metra fjarlægð frá Fossá.

Takmarkanir skipulagsreglugerðar gr. 5.3.2.14 er varðar takmarkanir vegna fjarlægða byggingar frá ám og vötnum taka til bygginga, ekki lóðarmarka.

Byggingarreitir viðkomandi lóða eru ekki innan við þær takmarkanir er varðar fjarlægð frá Fossá.

- Hnitsetning erfðareita.

Nefndin mælist til þess að hnitsetning erfðareita verði felld út úr skipulaginu. Að mati nefndarinnar væri þó eðlilegt að staðfest hnitsetning og lega erfðareita lægi fyrir við gildistöku deiliskipulags fyrir svæðið.

Auk athugasemda eru lagðar fram umsagnir vegna málsins. Þar á meðal er umsögn Minjastofnunar Íslands þar sem farið er fram á að landið verði minjaskráð í heild sinni. Að mati nefndarinnar er þörf á að ráðast í skráningu minja innan landsins áður en tillagan tekur gildi. Mælist því skipulagsnefnd til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að afgreiðslu málsins eftir auglýsingu verði frestað.

Landeigendum verði falið að hafa forgöngu um skráningu minja innan skipulagssvæðisins. Sé vilji til að breyta tillögu deiliskipulagsins verulega frá fyrrgreindri tillögu frá árinu 2000 sem miðað var við í vinnslu viðkomandi tillögu telur nefndin ástæðu til að landeigendur landsins taki yfir vinnslu verkefnisins á grundvelli 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga þar sem ekki er sátt um ýmsa þætti innan þess í takt við framlagðar athugasemdir sem bárust frá hluta landeigenda innan svæðisins.

## 17. Hrepphólar L166767; Hjallás; Stofnun lóðar - 2209102

Lögð er fram umsókn um stofnun lóðar. Óskað er eftir að stofna 4.624,3 fm lóð, Hjallás, úr landi Hrepphóla L166767. Aðkoma verður frá Skeiða- og Hrunamannavegi (30-04) inn á Hrepphólaveg og Hrepphólakirkjuveg, þaðan um malarslóða í gegnum land Hrepphóla að lóðinni, skv. mæliblaði.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirliggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Hrunamannahrepps samþykki erindið.

**Skeiða- og Gnúpverjahreppur:**

**18. Brjásstaðir 2 L205365; Brjásstaðir 2B; Stofnun lóðar - 2210017**

Lögð er fram umsókn um stofnun lóðar. Óskað er eftir að stofna 2.498 fm lóð, Brjásstaðir 2B, úr landi Brjásstaða 2 L205365. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhús á lóðinni. Samhliða er óskað eftir því að upprunalandið fái staðfangið Brjásstaðir 2A.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirbyggjandi umsókn. Að mati nefndarinnar er stofnun lóðarinnar í takt við heimildir aðalskipulags er varðar byggingar á landbúnaðarlandi. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykki erindið. Skipulagsnefnd bendir á að útgáfa byggingaleyfis innan lóða er ýmist háð deiliskipulagi eða grenndarkynningu að undangenginni samþykkt sveitarstjórnar.*

**Öll sveitarfélög:**

**19. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 22-171 - 2209005F**

Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 22-171 lögð fram til kynningar.

**Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11:00**