

---

## Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita bs. Ársskýrsla 2021

Ársskýrsla 2021 er unnin í október 2022 í tengslum við ársfund byggðasamlagsins. Skýrsluna unnu Jóhannes Hr. Símonarson, framkvæmdastjóri, Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi og Davíð Sigurðsson, byggingarfulltrúi.

### Byggðasamlag

Í upphafi árs sátu í stjórn byggðasamlagsins Björgvin Skafti Bjarnason formaður, (Skeiða- og Gnúpverjahreppi), Halldóra Hjörleifsdóttir varaformaður (Hrunamannahreppi) og meðstjórnendurnir Árni Eiríksson, (Flóahreppi), Helgi Kjartansson, (Bláskógabyggð), Ása Valdís Árnadóttir (Grímsnes- og Grafningshreppi) og Guðmundur J. Gíslason (Ásahreppi). Björgvin Skafti baðst lausnar frá störfum í stjórn og skipulagsnefnd UTU bs. í maí og tók Ingvar Hjálmarsson við sem fulltrúi Skeiða- og Gnúpverjahrepps frá sama tíma. Halldóra Hjörleifsdóttir varaformaður var kjörin nýr formaður stjórnar í stað Björgvins Skafta og Árni Eiríksson nýr varaformaður í stað Halldóru.

Stjórnin hélt 9 stjórnarfundi á árinu 2021. Um 5 staðfundi var að ræða en 4 stjórnarfundir voru haldnir í fjarfundi vegna Covid-19 takmarkana. Aðalfundur byggðasamlagsins 2021 var haldinn í félagsheimilinu Ánesi þann 10. nóvember.

### Starfsmannamál

Engar breytingar urðu á starfsmannahaldi á árinu 2021. Ráðinn var sumarstarfsmaður til 3ja mánaða í tengslum við átaksverkefni Vinnumálastofnunar um sumarstörf fyrir námsmenn. Til starfans var ráðin Ellisif Malmo Bjarnadóttir, nemandi í landslagsarkitektúr við Landbúnaðarháskóla Íslands. Hennar hlutverk var að aðstoða Guðmar móttökuritari við skönnun og innfærslu teikninga í gagnasjá embættisins, sem og eigindavinnu við formlega lúkningu mála og gera þau tilbúin til afhendingar til Héraðsskjalasafns Árnessýslu. Ellisif var síðan ráðin áfram í 40% starfshlutfalli til áramóta samhliða námi sínu við LBHÍ til að sinna sömu störfum.

### Í lok árs 2021 voru eftirfarandi starfsmenn hjá byggðasamlaginu:

Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi  
Elísabet Dröfn Erlingsdóttir, aðstoðarmaður skipulagsfulltrúa  
Stella Rúnarsdóttir, ritari skipulagsfulltrúa  
Gunnar Aron Ólason, ritari skipulagsfulltrúa  
Davíð Sigurðsson, byggingarfulltrúi  
Lilja Ómarsdóttir, aðstoðarmaður byggingarfulltrúa  
Stefán Short, aðstoðarmaður byggingarfulltrúa  
Hildur Magnúsdóttir, ritari byggingarfulltrúa  
Guðmar Elís Pálsson, móttökuritari  
Jóhannes Hr. Símonarson, framkvæmdastjóri

Fjöldi stöðugilda á árinu 2021 taldist vera 10,4 að meðaltali.

### Skrifstofan

Á árinu 2021 var talsvert unnið í grunnstoðum embættisins. Unnið var að nýjum samþykktum vegna útgáfu stöðuleyfa hjá embættinu, nýjum samþykktum fyrir byggðasamlagið sjálft og nýrri gjaldskrá fyrir embættið.

Á vormánuðum staðfestu sveitarstjórnir aðildarsveitarfélaganna nýjar samþykktir fyrir útgáfu stöðuleyfa embættisins. Samþykktirnar gefa íbúum og fasteignaeigendum á starfssvæði UTU bs. góðar upplýsingar um hvernig embættið vinnur við veitingu stöðuleyfa og byggingarfulltrúa skýran ramma og umboð til að vinna út frá.

Á árinu var mikil vinna lögð í að uppfæra gjaldskrá embættisins. Unnið var út frá nýrri hugmyndafræði þar sem ekki var lengur horft til fermetra eða rúmmetra varðandi upphæð byggingarleyfa heldur til tímans sem fór að meðaltali í hvert mál, líkt og Samband íslenskra sveitarfélaga hafði áður lagt til við sveitarfélögin að yrði gert. Í stað einnar gjaldskrár áður voru útbúnar tvær gjaldskrár, annars vegar vegna þjónustu byggingarfulltrúa og hins vegar vegna þjónustu skipulagsfulltrúa. Nýjar gjaldskrár tóku gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. september 2021 eftir að hafa áður verið staðfestar af öllum aðildarsveitarfélögum UTU bs.

Nýjar samþykktir fyrir byggðasamlagið voru samþykktar af stjórn UTU bs. í október og þær staðfestar af sveitarstjórnnum aðildarsveitarfélaganna í nóvember og desember. Þær tóku þó ekki formlega gildi fyrir en með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. janúar 2022. Við útfærslu á nýju samþykktunum var unnið út frá því að skipulagsnefnd, skipulagsfulltrúi og byggingarfulltrúi fengju heimild til fullnaðarákvörðunar í ákveðnum og vel skilgreindum málum með það að markmiði að stytta afgreiðslutíma í einfaldari málum að því marki sem lög leyfðu. Tillögur samkvæmt þessu voru kynntar fyrir hverri og einni sveitarstjórn aðildarsveitarfélaganna en svo fór þó að lokum að ekki náðist samstaða innan sveitarstjórnanna um að veita skipulagsnefnd og skipulagsfulltrúa slíkar valdheimildir. Byggingarfulltrúi fékk hins vegar heimild til að vísa ákveðnum og skýrt afmörkuðum umsóknum um byggingarleyfi beint í grenndarkynningu þegar deiliskipulag var ekki fyrir hendi, án aðkomu skipulagsnefndar eða sveitarstjórnar.

Á miðju ári 2021 voru öll eyðublöð skipulagsmála færð inn í þjónustugátt UTU sem aðeins höfðu verið á pappírsmáli áður. Um er að ræða fimm eyðublöð. Að auki voru sett inn þrjú ný eyðublöð vegna þjónustu byggingarfulltrúa hvað varðar umsóknir um stöðuleyfi, niðurrif og yfirferð á eignaskiptayfirlýsingu. Notkun þjónustugáttarinnar, sem upphaflega var tekin í notkun hjá embættinu á haustmánuðum 2019, hefur reynst okkur mjög vel, minnkar innsláttarvinnu ritara og villuhættu því samfara.

Í kjölfar lífskjarasamninga þurfti að útfæra styttingu vinnuvikunnar hjá embættinu. Niðurstaðan var að starfsmenn héldu óbreyttum kaffi- og matartímum en taka út vinnutímastyttinguna með því að hætta kl. 14.55 alla föstudaga. Þetta fyrirkomulag tók gildi 1. janúar 2021 og stendur enn.

Skrifstofa embættisins lokaði í tvær vikur yfir sumarið 2021 vegna sumarleyfa starfsfóks, þ.e. vikuna fyrir og eftir verslunarmannahelgina líkt og gert var sumarið 2020. Sú ákvörðun reyndist farsæl og almenn sátt um þessa ráðstöfun.

Í þessari greinargerð er ekki annað hægt en að minnast á Covid -19 faraldurinn sem kom til Íslands í lok febrúar 2020 og þau áhrif sem hann hafði á embættið. Líkt og á árinu 2020 var starfsmönnum skipt í tvo hópa hluta ársins sem skiptust svo á um að mæta á skrifstofuna og vinna heima. Hóparnir hittust aldrei á meðan á þessu skipulagi stóð. Tilgangurinn með þessu var að tryggja að hægt yrði að halda uppi starfsemi embættisins þó smit kæmi upp í öðrum hvorum hópnum. Nokkur tilvik komu upp þar sem starfsmaður þurfti að sæta sóttkví vegna gruns um smit en aðeins einn starfsmaður fékk staðfest Covid á árinu og það í sumarleyfinu sínu.

Covid- faraldurinn kenndi okkur heilmikið um okkur sjálf og nýjungar í tækni. Við lærðum m.a. að nýta fjarfundi, vinna í fjarvinnu og hvernig við gætum hagnýtt okkur rafrænar undirritanir. Fjarfundi tókum við upp í byrjun Covid faraldursins á fyrri hluta ársins 2020 og þeir urðu sjálfsgæður hluti starfsins á árinu 2021. Stjórn UTU bs. tók 4 slíka fundi á árinu líkt og áður segir og skipulagsnefndin tók 15

skipulagsnefndarfundir í fjarfundum af 22 fundum alls. Þá voru nokkrir afgreiðslufundir byggingarfulltrúa jafnframt teknir á fjarfundum þar sem a.m.k. áheyrnarfulltrúi Brunavarna Árnæssýslu tók þátt í fundinum í gegnum fjarfund.

Vegna allra fjarfundanna varð að finna lausn á því að fundarmenn gætu staðfest þær fundargerðir sem gerðar voru á slíkum fundum. Af þeim sökum voru teknar upp rafrænar undirritanir á öllum fundargerðum stjórnar UTU bs. og skipulagsnefnd í byrjun árs 2021. Gengið var frá áskriftarsamningi við Signet vegna þessa.

Covid kenndi okkur einnig að það er vel gerlegt að vinna heiman frá sér dag og dag, þökk sé öflugum net- og VPN tengingum. Frá og með marsmánuði var gert formlegt samkomulag um fasta fjarvinnu ritara embættisins (3) þannig að þau myndu vinna heiman frá sér tvo daga í viku en vera alltaf 3 daga á starfsstöð sinni á Laugarvatni. Fartölvur og auka tölvuskjái höfðu áður verið keypt fyrir ritarana til að þau gætu unnið heiman frá sér í Covid. Þetta fjarvinnufyrirkomulag kom mjög vel út og ekki varð vart neinna hnökra í þjónustu embættisins vegna þessa.

Í lok árs 2020 tók stjórn UTU bs. þá ákvörðun að embætti UTU bs. yrði áfram staðsett að Laugarvatni í kjölfar þess að sveitarstjórn Bláskógabyggðar lýsti yfir vilja sínum að endurbæta núverandi húsnæði embættisins að Dalbraut 12. Við nánari skoðun hvarf sveitarstjórn Bláskógabyggðar síðar frá þeirri hugmynd og ákvað að byggja nýtt skrifstofuhúsnæði fyrir embættið á Laugarvatni, nánar tiltekið að Hverabraut 6. Undirbúningshópur vegna hönnunar hins nýja húss var skipaður úr röðum sveitarstjórnarfólks Bláskógabyggðar auk stjórnarformanns og framkvæmdastjóra UTU bs. Hönnun hússins var í höndum LARSEN – hönnun og ráðgjöf ehf. og var þessi hópur hönnuðum hússins til ráðgjafar. Væntingar voru um að embættið fengi þar með nýja starfsaðstöðu síðla árs 2022 en ljóst er að því seinkar heldur. Sveitarfélagið bauð verkið út í september 2022 með auglýsingu um að tilboð yrðu opnuð mánudaginn 24. október. Alls fengu 21 aðili send til sín útboðsgögn en aðeins 3 aðilar skiluðu inn tilboðum sem öll voru talsvert yfir kostnaðaráætlun sveitarfélagsins. Þegar þetta er skrifað í lok október 2022 er sveitarfélagið að ráða ráðum sínum um hvað gera skuli í framhaldi af þessum tilboðum og ljóst að embættið fær ekki nýja aðstöðu fyrr en í fyrsta lagi síðla árs 2023.

## Rekstur

Byggðasamlagið sér um að innheimta byggingar- og framkvæmdaleyfisgjöld fyrir sveitarfélögin en þær tekjur er þó ekki bókfærðar sem tekjur hjá samlaginu sjálfu þar sem þessi gjöld renna beint til sveitarfélaganna. Rekstur byggðasamlagsins byggir á mánaðarlegum fjárframlögum aðildarsveitarfélaganna í samræmi við samþykktu fjárhagsáætlun auk þess sem samlagið hefur sértekjur í formi gjalda vegna vinnu við málsmeðferð skipulagsáætlana og lóðastofnanir.

Á ársfundi byggðasamlagsins 30. október 2019 var formlega samþykkt að leggja niður tæknisviðshluta embættisins og aðlaga til samræmis kostnaðarskiptingu sveitarfélaganna með eftirfarandi hætti:

- 20% er fastur kostnaður sem deilt er jafnt á öll sveitarfélögin
- 40% miðast við hlutfall innheimtra byggingar- og framkvæmdaleyfisgjalda
- 40% miðast við hlutfall mála í skipulagsnefnd

Eftir þessari kostnaðarskiptingu greiddu sveitarfélögin sín mánaðarlegu fjárframlög árið 2021.

Í samþykktri fjárhagsáætlun fyrir árið 2021 var gert ráð fyrir að kostnaður sveitarfélaganna vegna reksturs byggðasamlagsins yrði 169.521.624 kr. en þar til viðbótar kæmu sértekjur byggðasamlagsins að upphæð 9,0 milljónir. Niðurstöðutalan var hins vegar að kostnaður sveitarfélaganna var nokkru lægri eða 151.824.138 kr. þar sem sértekjur byggðasamlagsins reyndust vera 20.567.070 kr. eða ríflega tvöfalt hærra en gert hafði verið ráð fyrir. Ástæða þess var sú að fjöldi skipulagsmála var heldur meiri en gert hafði verið ráð fyrir. Auk þess tók ný gjaldskrá vegna þjónustu skipulagsfulltrúa gildi 1. september 2021 sem hækkaði sértekjur embættisins allnokkuð þessa síðustu mánuði ársins, ekki hvað

---

síst innheimta á afgreiðslugjaldi skipulagsmála sem innheimt er af öllum umsóknum um skipulagsmál sem tekin eru fyrir af skipulagsnefnd. Kostnaður við laun og launatengd gjöld var nokkru hærri en fjárhagsáætlun hafði gert ráð fyrir eða 130.142.405 í stað 126.415.799 kr. en á móti voru aðrir liðir lægri en fjárhagsáætlunin hafði gert ráð fyrir s.s. hvað varðar rekstur húsnæðis, bifreiða og sameiginlegur kostnaður. Niðurstaða ársins var því nokkru betri en fjárhagsáætlunin hafði gert ráð fyrir.

Í fjárhagsáætlun miðast kostnaðarhlutdeild sveitarfélaga við niðurstöðu ársins á undan, þ.e. hlutfall byggingar- og framkvæmdaleyfa og mála í skipulagsnefnd. Í lok árs er kostnaðarhlutdeildin síðan endurskoðuð miðað við rauntölur ársins. Alltaf eru einhverjar sveiflur í kostnaðarhlutdeild sveitarfélaganna milli ára í hlutfalli við breytingar á málafjölda en þó ekki mjög miklar. Til samanburðar má skoða kostnað sveitarfélaganna vegna Umhverfis- og tæknisviðs bs. fyrir tímabilið 2016 til 2021, skv. ársreikningum hvers árs og á verðlagi hvers árs fyrir sig:

2021: 151.824.140 kr. -  
2020: 153.504.194 kr. -  
2019: 143.619.204 kr. –  
2018: 136.388.548 kr. –  
2017: 130.461.034 kr. –  
2016: 117.577.511 kr. –

Í samþykktri fjárhagsáætlun fyrir árið 2022 er gert ráð fyrir að kostnaður sveitarfélaganna vegna reksturs byggðasamlagsins árið 2022 verði 174.957.234 kr. og deilist þessi kostnaður sveitarfélaganna innbyrðis skv. áðurnefndri kostnaðarskiptingu.

Skrifstofan skiptist nú í tvö svið sem þó vinna náið saman, þ.e. skipulagssvið þar sem skipulagsfulltrúi er faglegur stjórnandi og byggingasvið þar sem byggingarfulltrúi er faglegur stjórnandi. Hér á eftir eru tölulegar upplýsingar yfir fjölda mála á hvoru sviði fyrir sig árið 2021 ásamt sýn fulltrúanna tveggja fram á veginn.

## Skipulagsmál 2021

### Skipulagsnefnd

Á fundum nefndarinnar eru tekin fyrir mál er varða breytingar á aðalskipulagi, deiliskipulagsmál, fyrirspurnir varðandi skipulags- og byggingarmál, umsagnir af ýmsu daga, framkvæmdaleyfi, stofnun lóða þar sem skipulag liggur ekki fyrir og mál sem byggingarfulltrúi hefur vísað til nefndarinnar. Þá eru afgreiðslur byggingarfulltrúa lagðar fram til kynningar í nefndinni.

Að jafnaði eru haldnir 2 skipulagsnefndarfundir í mánuði nema í júlímánuði þegar fundir falla niður vegna sumarleyfa. Á árinu 2021 voru haldnir 22 fundir í nefndinni, 7 staðfundir og 15 í fjarfundi.

Yfirlit yfir fjölda og gerð mála sem voru til umfjöllunar í nefndinni árið 2021 kemur fram í eftirfarandi töflu. Rétt er að taka fram að þetta eru ekki allt óskyld mál heldur er hér búið að telja saman fjölda afgreiðslna á fundum nefndarinnar sem felur í sér að sama málið getur verið talið nokkrum sinnum þar sem sum mál koma til afgreiðslu nefndarinnar á mismunandi stigum málsmeðferðar.

Skipulagsnefnd UTU 2021	Lóðamál	Aðal-skipulag	Deili-skipulag	Deili-skipulags-breytingar	Framkv.-leyfi	Bygginga-mál	Annað	Samtals	%
Bláskógabyggð	19	42	35	27	7	27	14	171	28%
Grímsnes- og Grafningshreppur	25	28	19	51	21	36	17	197	32%
Hrunamannahreppur	11	6	27	18	10	3	4	79	13%
Skeiða- og Gnúpverjahreppi	16	12	9	12	2	11	1	63	10%
Flóahreppur	9	10	24	11	11	6	8	79	13%
Ásahreppur	5	5	4	5	1	3	0	23	4%
<b>Samtals</b>	<b>85</b>	<b>103</b>	<b>118</b>	<b>124</b>	<b>52</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>613</b>	<b>100%</b>

Til samanburðar voru samtals tekin fyrir 435 mál til afgreiðslu hjá skipulagsnefnd árið 2020.

### Auglýsingar skipulagsáætlana

Sama form var á auglýsingum skipulagsáætlana og síðustu ár, þ.e. yfirlitt eru margar skipulagsáætlanir kynntar eða auglýstar saman í einni stórra auglýsingu sem birtist í Dagskránni, Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu og jafnframt á heimasíðu embættisins [www.utu.is](http://www.utu.is). Á árinu 2021 voru sendar út 13 slíkar stórar auglýsingar þar sem alls voru kynntar eða auglýstar 154 skipulagsáætlanir. Það er talsverð fjölgun frá árinu 2020 þegar 106 skipulagsáætlanir voru kynntar eða auglýstar með sama hætti en svipaður fjöldi og á árinu 2019.

Af þessum 154 skipulagsáætlunum fjölluðu 62 um aðalskipulagsmál og 92 um deiliskipulagsmál. Hafa þarf í huga að einstaka skipulagsmál getur verið birt allt að fjórum sinnum (lýsing, tillaga, auglýsing og niðurstaða sveitarstjórnar) og því er raunverulegur fjöldi mála nokkuð lægri.

Málin skiptust á eftirfarandi hátt milli sveitarfélaga, samanborið við árin á undan:

Sveitarfélag	Kynning á skipulagsáætlunum									
	2021		2020		2019		2018		2017	
	Aðal-skipulagsmál	Deili-skipulagsmál	Aðal-skipulagsmál	Deili-skipulagsmál	Aðal-skipulagsmál	Deili-skipulagsmál	Aðal-skipulagsmál	Deili-skipulagsmál	Aðal-skipulagsmál	Deili-skipulagsmál
Ásahreppur	5	4	2	5	7	10	2	4	0	1
Bláskógabyggð	27	24	11	21	15	45	8	18	6	14
Flóahreppur	5	15	3	10	11	13	4	16	6	14
Grímsnes- og Grafningur	15	21	5	19	0	18	2	13	1	5
Hrunamannahr.	3	17		18	6	22	5	11	4	5
Skeiða- og Gnúp	7	11	3	9	1	11	8	9	12	15
<b>Samtals:</b>	<b>62</b>	<b>92</b>	<b>24</b>	<b>82</b>	<b>40</b>	<b>119</b>	<b>29</b>	<b>71</b>	<b>29</b>	<b>54</b>

### Grenndarkynningar:

Árið 2021 voru 107 mál grenndarkynnt samtals, bæði vegna óverulegra breytinga á deiliskipulagi og vegna byggingarleyfisumsókna þar sem deiliskipulag lá ekki fyrir. Um er að ræða talsverða aukningu á fjölda grenndarkynninga miðað við árin þar á undan. Sjá meðfylgjandi töflu:

Grenndarkynningar							
Sveitarfélag	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ásahreppur	4	4	1	2	0	1	0
Bláskógabyggð	27	30	19	24	18	11	8
Flóahreppur	19	4	4	3	6	5	4
Grímsnes- og Grafningur	45	25	8	9	10	7	6
Hrunamannahr.	5	5	5	3	3	2	2
Skeiða- og Gnúp	7	10	6	7	3	2	4
<b>Samtals:</b>	<b>107</b>	<b>78</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>24</b>

### Lóðamál

Á árinu 2021 voru samtals stofnaðar 216 nýjar lóðir sem er „nýtt met“ í fjölda lóðastofnana hjá embættinu. 153 lóðir voru stofnaðar á grundvelli gildandi deiliskipulags og 52 lóðir með vísun í 48. grein skipulagslaga. Einnig voru stofnaðar 11 viðbótarlóðir, en það eru lóðir sem stofnaðar eru tímabundið vegna stækkunnar eða samruna við aðrar lóðir eða lendur. Um var að ræða nokkra aukningu frá fyrri árum og í reynd er þetta mesti fjöldi lóðastofnana hjá embættinu hingað til. Sjá meðfylgjandi töflu:

Lóðastofnanir							
Sveitarfélag	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ásahreppur	8	14	3	5	9	9	5
Bláskógabyggð	54	49	44	64	44	39	29
Flóahreppur	14	28	15	34	9	17	9
Grímsnes- og Grafningur	76	59	32	48	54	55	29
Hrunamannahr.	23	10	12	13	5	22	15
Skeiða- og Gnúp	41	40	19	27	14	8	11
<b>Samtals:</b>	<b>216</b>	<b>200</b>	<b>125</b>	<b>191</b>	<b>135</b>	<b>150</b>	<b>98</b>

### Gildistaka skipulagsáætlana

Á árinu 2021 tóku 131 skipulagsáætlun gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda sem er talsverð aukning frá fyrri árum. Alls tóku gildi 40 ný deiliskipulög og 91 deiliskipulagsbreyting. Engin aðalskipulagsbreyting tók gildi á árinu hjá neinu af aðildarsveitarfélögum UTU bs.

Í eftirfarandi töflu má sjá fjölda auglýsinga sem birtar voru í B-deild Stjórnartíðinda, allt frá árinu 2015, skipt eftir sveitarfélögum:

<b>B - deildar auglýsingar</b>							
<b>Sveitarfélag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ásahreppur	7	8	7	6	1	5	2
Bláskógabyggð	42	30	21	19	33	20	29
Flóahreppur	20	12	10	7	14	7	5
Grímsnes- og Grafningur	38	25	12	21	15	22	13
Hrunamannahr.	13	5	13	11	9	4	11
Skeiða- og Gnúp	11	9	11	12	13	6	5
<b>Samtals:</b>	<b>131</b>	<b>89</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>85</b>	<b>64</b>	<b>65</b>

### Núverandi staða og framtíðarsýn skipulagsfulltrúa:

Í fyrri ársskýrslum hefur undirritaður farið í nokkuð löngu máli yfir stöðu embættisins og framtíðarsýn. Að þessu sinni verða höfð færri orð um stöðu embættisins en áður að öðru leyti en því að staða þess og framtíðarhorfur eru bjartar að mínu mati. Á árinu 2022 hafa verið lítillaga vendingar í starfsmannamálum sem mun á endanum styrkja embættið þótt svo að ákveðnir vaxtaverkir hafi komið fram við þessar breytingar eins og hætt er við þegar breytingar eru gerðar. Nánar um það í ársskýrslu ársins 2022.

Það helsta sem breyttist hjá embættinu á árinu 2021 var að tekin voru jákvæð skref í átt til rafrænnar stjórnsýslu þar sem skipulagshluti embættis fór að taka á móti umsóknun rafrænt í gegnum þjónustugátt embættisins. Sú breyting hefur gefið góða raun. Ekki var því lengur þörf á að fá allar umsóknir handritaðar inn í málakerfi embættisins heldur stofnast málið inn í málakerfi ONE um leið og sótt er um í gegnum þjónustugáttina. Málið fær samstundis rétta stöðu og ætti í kjölfarið að fá málsmeðferð í takt við stöðu málsins hverju sinni í málakerfinu. Með þessum hætti er einfaldara að halda utan um hvert mál fyrir sig og málsmeðferðarhraði frekar að aukast, líkurnar á mistökum að minnka og þjónusta til viðskiptavina embættisins að batna. Líkt og ég kom inn á í fyrri ársskýrslu þá er innleiðing rafrænnar stjórnsýslu eitt af stærstu málum næstu ára. Fleiri skref í þessa átt hafa verið stigin á árinu 2022 og vonast ég til að áfram verði þróun í þessum málum til framtíðar, þ.á.m. sem lúta að rafrænum skilum gagna til Héraðsskjalasafns Árnessýslu í stað gagna á pappírformi. Þá mun skipulagsgátt Skipulagsstofnunar væntanlega verða innleidd á næstu misserum sem verður vonandi til þess að Skipulagsstofnun fari að taka þessi skref með okkur.

Mikil gerjun og mörg verkefni á vegum sveitarfélaganna og einkaaðila sem snúa að skipulagningu svæða fyrir nýja íbúa voru í vinnslu eða fóru af stað á árinu 2021. Umtalsferð eftirspurn og áhugi er eftir íbúðarlóðum eða landbúnaðarlóðum innan sveitarfélaga embættisins þar sem fólk hefur áhuga á að hafa fasta búsetu innan starfssvæðis embættisins. Þessi þróun helst í hendur við lóðarskort og hátt lóðarverð á höfuðborgarsvæðinu auk vakningar innan samfélagsins um möguleika á fjarvinnu í kjölfar Covid. Þessi þróun mun að öllum líkindum halda áfram um einhvern tíma og er mikilvægt að sveitarfélögin haldi góðri yfirsýn um áætlaða fjölgun í takt við breytingar á aðalskipulagsáætlanum sveitarfélaganna í þessa átt og gerð nýrra deiliskipulaga sem gera ráð fyrir nýjum íbúðasvæðum. Mikilvægt er að skipulag innviða sveitarfélaganna fylgi þessari þróun og hugað sé vel að þróun þessara mála til ófyrirséðar framtíðar.

Vigfús Þór Hróbjartsson,  
skipulagsfulltrúi UTU bs.

## Byggingarmál 2021

### Almennt um byggingarsvið

Byggingahluti embættisins annast alla umsjón með afgreiðslum byggingarleyfa, yfirferð aðaluppdráttá og sérteikninga, útsetningu húsa á byggingarreit, eftirlit með skráningu byggingarstjóra og iðnmeistara, skráningu mannvirkja í fasteignaskrá, stöðuskoðanir, öryggis- og lokaúttektir og veitir umsagnir um rekstrarleyfi auk annarra verkefna sem því er falið.

### Afgreiðslur byggingarfulltrúa

Byggingarfulltrúi afgreiðir umsóknir um byggingarleyfi í samræmi við ákvæði mannvirkjalaga nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012. Afgreiðslan skiptist í tvö megin stig. Á fyrra stigi er farið yfir umsókn og aðaluppdrættir yfirfarnir skv. skoðunarhandbók Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem gerir starfið faglegra og samræmdara en áður var. Einnig er kannað hvort fyrirhuguð framkvæmd samræmist því skipulagi sem gildir um svæðið þar sem framkvæmd er fyrirhuguð. Ef svo reynist vera er umsækjandi upplýstur um samþykkt byggingaráfoma af hálfu embættisins en ef áformin falla ekki að skipulaginu er málinu vísað til skipulagsfulltrúa til meðferðar. Síðari hluti afgreiðslunnar er útgáfa sjálfs byggingarleyfisins þegar samþykkt byggingaráforma liggur fyrir og eftirfarandi skilyrði hafa verið uppfyllt að auki; Uppáskriftir byggingarstjóra og iðnmeistara, sérteikningar liggja fyrir og byggingarleyfisgjald hefur verið greitt.

Afgreiðslufundir byggingarfulltrúa eru að jafnaði 2 í mánuði nema í júlímánuði þegar fundir falla niður vegna sumarleyfa. Þessa fundi sitja alla jafna byggingarfulltrúi ásamt aðstoðarmönnum byggingarfulltrúa og áheyrnarfulltrúa frá Brunavörnum Árnessýslu. Á árinu 2021 voru haldnir 22 afgreiðslufundir byggingarfulltrúa.

### Talnaefni byggingarfulltrúa 2021:

Í töflunni hér fyrir neðan má sjá heildarfjölda mála sem afgreidd voru á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa árið 2021. Alls voru afgreidd 496 mál sem er aukning frá fyrra ári um 74 mál. Aukninguna má að mestu rekja til fjölgunar umsókna um byggingarleyfi á sumariásum og tilkynningarskyldar framkvæmdir, sem þó hafði aukist talsvert milli áranna þar á undan líka. Þannig fjölgaði umsóknum um byggingarleyfi sumarihásum um 38 milli ára og umsóknum um tilkynningarskyldar framkvæmdir s.s. viðbyggingar, gestahús og litlar geymslur um 62 milli ára. Fjöldi mála í öðrum flokkum var svipaður eða heldur færri.

Samantekt byggingarmála árið 2021.		Íbúðarhús / Pannhús / Raðhús	Þjónustuhúsnæði / Væðingahúsnæði	Iðnaðarhúsnæði / Landbúnaðarbyggingar	Sumarhús	Tilkynningarskyldar framkvæmdir / Iggvæmur	Annab., breytt skráning, ninni stækkanir, innviðbyggingar	Grafrarleyfi	Stöðuleyfi	Rekstrarleyfi umsagnir	Liðburir	Synþjáb	Samtals mála fjöldi	%
8610	Ásahreppur	3	1	1	0	3	0	0	1	8	1	0	18	3,63%
8710	Hrunamannahreppur	3	1	7	7	5	2	0	0	3	2	0	30	6,05%
8719	Grímsnes- og Grafningshreppur	3	1	2	109	81	6	1	10	5	5	9	232	46,77%
8720	Skeiða- og Gnúpverjahreppur	7	0	6	6	16	5	0	4	3	3	2	52	10,48%
8721	Bláskógabyggð	14	3	4	25	44	5	8	3	6	2	5	119	23,99%
8722	Flóahreppur	8	1	8	2	9	1	1	6	4	3	2	45	9,07%
	Samtals	38	7	28	149	158	19	10	24	29	16	18	496	100,00%



Í töflunni hér fyrir neðan má sjá samanburð milli ára um fjölda byggingarmála milli ára. Um er að ræða öll byggingarmál, graftrarleyfi og tilkynningarskyldar framkvæmdir (409 mál af 496):

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
8610 Ásahreppur	8	11	17	9	16	3	8	6
8710 Hrunamannahreppur	25	27	18	25	28	19	23	14
8719 Grímsnes-og Grafningshreppur	203	125	123	121	111	98	88	108
8720 Skeiða- og Gnúpverjahreppur	40	30	34	41	22	32	11	13
8721 Bláskógabyggð	103	97	74	78	85	73	69	68
8722 Flóahreppur	30	29	24	21	27	17	14	17
Samtals	409	319	290	295	289	242	213	226

Í töflunni hér fyrir neðan má sjá yfirlit yfir stöðu byggingarmála í lok árs 2021. Á þeim tímapunkti var búið að samþykka byggingaráform á 156 byggingarframkvæmdum sem þó voru ekki hafnar. Alls voru í byggingu á mismunandi stigum 748 mál, þar af 182 mál sem tengdust viðbyggingum á þegar byggðum húsum eða tilkynningarskyldar framkvæmdir sem ekki féllu undir kröfur um formleg byggingarleyfi. Alls voru 520 málum lokið án þess þó að tekist hefði að knýja á um formlega lúkningu með lokaúttekt en 276 málum var formlega lokið á árinu. Því miður er það viðvarandi vandamál að fá eigendur til að ljúka formlega byggingarmálum með lokaúttekt byggingarfulltrúa þar sem byggingarfulltrúi hefur enga lagastoð í því að krefjast þess að lokaúttekt fari fram. Aðeins er hægt að ítreka það með bréfaskrifum og símtölum að umsækjandi/byggingarstjóri sæki um lokaúttekt eða byggingarfulltrúi boði til formlegrar lokaúttektar án þess að vera búinn að fá tilkynningu frá iðnmeisturum að verkhlutum sé að fullu lokið. Þvingunarúrræðin eru því ekki mörg og ekki hægt að sekta eigendur/byggingarstjóra fyrir það að lokaúttekt hafi ekki farið fram. Að ljúka eldri málum getur tekið töluverðan tíma og þarf að gerast í góðri samvinnu við eigendur og byggingarstjóra.

Langflest byggingarmál á árinu 2021, eða rétt um helmingur þeirra, snerust um framkvæmdir í Grímsnes- og Grafningshreppi, fyrst og fremst í frístundabyggðunum. Hvernig uppbyggingin á sér stað milli sveitarfélaganna ár frá ári er alltaf nokkuð breytilegt milli ára.

Staða 1 jan 2022								
Sveitarfélag	Samþykkt byggingaráform ekki byrjað á framkvæmdum	Í byggingu stækkanir og tilkynningarskyldar framkv	Í byggingu byggingarstig 1-5	Heildarfjöldi mála samþykkt og í byggingu	% af heild	Lokið án lokaúttektar Heild	Málum lokið að fullu, Árið 2021	% af heild málum lokið
Grímsnes og Grafnings	69	86	293	448	50%	234	113	41%
Bláskógabyggð	34	56	141	231	26%	167	93	34%
Flóinn	18	9	45	72	8%	40	19	7%
Hrunamannahreppur	9	14	34	57	6%	28	18	7%
Skeiða og Gnúpverjahreppur	22	14	39	75	8%	39	24	9%
Ásahreppur	4	3	14	21	2%	12	9	3%
Samtals	156	182	566	904		520	276	

Það sem gerir starfssvæði UTU bs. frábrugðið frá mörgum öðrum skipulags- og byggingarfulltrúa-embættum er hinn mikli fjöldi sumarhúsa á starfssvæðinu en innan aðildarsveitarfélaganna er að finna ríflega 40% af öllum sumarhúsum landsins. Í töflunni hér fyrir neðan má sjá þróun í fjölda sumarhúsa milli ára innan starfssvæðis embættisins, skv. skráningu hjá Þjóðskrá Íslands:

Fjöldi sumarhúsa	Fjöldi skráðra sumarhúsa per ár						
Sveitarfélag	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ásahreppur	37	37	38	38	34	33	31
Hrunamannahreppur	383	380	384	378	369	363	362
Grímsnes- og Grafningshreppur	3.179	3.121	3.087	3.034	2.996	2.947	2.893
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	230	228	224	215	212	205	198
Bláskógabyggð	2.114	2.108	2.092	2.086	2.075	2.050	2.026
Flóahreppur	105	104	103	100	96	95	91
<b>Samtals:</b>	<b>6.048</b>	<b>5.978</b>	<b>5.928</b>	<b>5.851</b>	<b>5.782</b>	<b>5.693</b>	<b>5.601</b>
<b>Aukning á ári:</b>	<b>70</b>	<b>50</b>	<b>77</b>	<b>69</b>	<b>89</b>	<b>92</b>	
Fjöldi sumarhúsa á Suðurlandi alls:	<b>7.664</b>	<b>7.564</b>	<b>7.496</b>	<b>7.407</b>	<b>7.307</b>	<b>7.185</b>	<b>7.066</b>
Hlutfall innan UTU bs.:	<b>78,9%</b>	<b>79,0%</b>	<b>79,1%</b>	<b>79,0%</b>	<b>79,1%</b>	<b>79,2%</b>	<b>79,3%</b>
Samtals fjöldi sumarhúsa:	<b>14.697</b>	<b>14.545</b>	<b>14.440</b>	<b>14.293</b>	<b>14.135</b>	<b>13.953</b>	<b>13.790</b>
Hlutfall innan UTU bs.:	<b>41,2%</b>	<b>41,1%</b>	<b>41,1%</b>	<b>40,9%</b>	<b>40,9%</b>	<b>40,8%</b>	<b>40,6%</b>

Í töflunni hér að neðan má sjá þróun í fjölda íbúða í hverju sveitarfélagi milli ára skv. skráningum í Þjóðskrá Íslands:

Fjöldi íbúða	Fjöldi skráðra íbúða per ár						
Sveitarfélag	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ásahreppur	104	102	99	96	92	93	93
Hrunamannahreppur	327	323	313	312	311	295	294
Grímsnes- og Grafningshreppur	225	226	226	225	223	217	215
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	266	260	250	243	239	238	237
Bláskógabyggð	518	494	478	472	469	457	452
Flóahreppur	265	266	263	257	251	247	243
<b>Samtals:</b>	<b>1.705</b>	<b>1.671</b>	<b>1.629</b>	<b>1.605</b>	<b>1.585</b>	<b>1.547</b>	<b>1.534</b>
<b>Aukning á ári:</b>	<b>34</b>	<b>42</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>13</b>	
Fjöldi íbúða á Suðurlandi alls:	<b>13.388</b>	<b>12.618</b>	<b>12.217</b>	<b>11.757</b>	<b>11.394</b>	<b>11.042</b>	<b>10.919</b>
Hlutfall innan UTU bs.:	<b>12,7%</b>	<b>13,2%</b>	<b>13,3%</b>	<b>13,7%</b>	<b>13,9%</b>	<b>14,0%</b>	<b>14,0%</b>
Fjöldi íbúða á Íslandi alls:	<b>154.238</b>	<b>149.844</b>	<b>147.510</b>	<b>143.583</b>	<b>141.195</b>	<b>138.458</b>	<b>137.445</b>
Hlutfall innan UTU bs.:	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>

### Núverandi staða og framtíðarsýn byggingarfulltrúa:

Á vor og sumartíma er mikill fjöldi umsókna um byggingarmál hjá embættinu og mikill tími fer í samskipti við eigendur, hönnuði og byggingarstjóra á þessum tíma.

Breyting varð á byggingareglugerð í nóvember 2021 þegar byggingarframkvæmdir voru flokkaðar eftir umfangi í þrjá svokallaða umfangsflokka. Við gildistöku þessarar reglugerðarbreytinga eru minni og einfaldari framkvæmdir, sumarhús og landbúnaðarbyggingar nú flokkaðar í umfangsflokk 1 þar sem veita skal byggingarheimild í stað byggingarleyfis líkt og áður. Þetta flýttir heldur afgreiðslu erinda hjá byggingarfulltrúa og þar með geta umsóknaraðilar á þessum framkvæmdum komist fyrr af stað. Í þessum málum sem falla undir umfangsflokk 1 þarf aðeins að greiða leyfisgjöld og skila inn upplýsingum um byggingarstjóra verksins, hann að staðfesta sig gagnvart embættinu og skila starfsábyrgðartryggingu. Ekki þarf nauðsynlega að skila inn til embættisins öðrum uppáskriftum hvað varðar iðnmeistara og einnig nægir að fá sérteikningar (lagna og burðarvirkisteikningar) síðar á verktíma. Byggingareglugerðin nú leggur meiri áherslu á eftirlit með umfangsflokkum 2 og 3, þ.e. á íbúðarhús og stærri framkvæmdir sem flokkast áfram undir kröfur um byggingarleyfi.

Í lok árs 2021 byrjaði embættið að senda teikningar í rafræna undirritun til hönnuða til prufu og sleppa því að fá teikningar á pappír. Rafrænar undirritanir voru síðan alfarið teknar upp hjá embættinu í janúar 2022. Með rafrænni undirritun hönnuða og rafrænni innsiglnun frá embættinu sparast tími sem annars fór í meðhöndlun á pappír en hingað til hefur embættinu borist rúmlega 7.000 eintök af teikningum á pappír á ári hverju. Margt er að breytast með rafrænni framtíð sem við erum að taka þátt í og höfum við mikinn áhuga á að efla embættið á þeirri vegferð.

Það er áhyggjuefni hvað byggt er mikið í óleyfi og lítil virðing borin fyrir embætti byggingarfulltrúa og þeim lögum og reglum sem þarf að fylgja. Einnig er mikið af lausafjármundum á lóðum sem kvartað er yfir af nágrönnum. Nágrannavarsla í sumarhúsabygðum getur verið mikil og aðilar fljótir að láta embættið vita ef eitthvað er að. Mikill tími fer í að kanna aðstæður, senda bréf og fylgja eftir að málin komist í eðlilegt horf eða að fara út í að beita dagsektum.

Í lok árs 2021 hrundi þak á 3.600 m<sup>2</sup> minkahúsi í Skeiða og Gnúpverjahrepp þar sem búið var að fjarlægja helming af öllum burðarsúlum þaks sem ekki var sótt um leyfi fyrir. Skemmdir urðu á nokkuð mörgum ferðavögnum sem lentu undir brakinu.

Embætti byggingarfulltrúa hefur góða yfirsýn yfir þann málafjölda sem er í gangi hverju sinni og reyna starfsmenn að sinna eftir bestu getu öllum málum sem koma inn á borð.

Davíð Sigurðsson,  
byggingarfulltrúi UTU bs.