

Fundargerð skipulagsnefndar UTU
306. fundur skipulagsnefndar UTU
haldinn að Laugarvatni miðvikudaginn 09. júlí 2025
og hófst hann kl. 08:30

Fundinn sátu:

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason, Walter Fannar Kristjánsson, Haraldur Þór Jónsson, Ísleifur Jónasson, Vigfús Þór Hróbjartsson skipulagsfulltrúi, Davíð Sigurðsson byggingarfulltrúi og Elísabet D. Erlingsdóttir aðstoðarmaður skipulagsfulltrúa.

Fundargerð ritaði: Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Ásahreppur:

1. Einholt L180119; Skilgreining lóða; Einholt 1 og Einholt 2; Deiliskipulag - 2506106

Lögð er fram tillaga deiliskipulags sem tekur til Einholts L180119 í Ásahreppi. Í deiliskipulaginu felst skilgreining tveggja lóða og byggingarreita innan þeirra fyrir íbúðarhús og bílskúr.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að deiliskipulagið verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur liggi fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins. Nefndin bendir á að fjarlægð bygginga frá Einholtsvegi, sem er héraðsvegur, skal vera minnst 50 metrar á grundvelli gr. 5.3.2.5. Í ljósi þess að því verður ekki viðkomið gagnvart skilgreindum lóðum sem skipulagið tekur til gerir nefndin ráð fyrir því að vegkaflinn frá afleggjaranum að Hestheimum L212134 að Einholti verði skilgreindur sem einkavegur ekki á forsvari Vegagerðarinnar.

2. Nes 2 L230552; Breyting byggingarreits; Deiliskipulagsbreyting - 2507007

Lögð er fram umsókn um deiliskipulagsbreytingu fyrir Nes 2 L230552 í Ásahreppi. Í breytingunni felst að byggingarreitur B3 stækkar og færir til norðvesturs.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að samþykkja viðkomandi breytingu á deiliskipulagi svæðisins með fyrirvara um að fullnægjandi gögn verði lögð fram við afgreiðslu málsins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Þar sem engir aðrir hagsmunaaðilar eru innan svæðisins en umsækjandi og aðliggjandi nágranni sem hefur þegar veitt samþykki fyrir breytingunni telur nefndin ekki þörf á grenndarkynningu.

Bláskógabyggð:

3. Laugarvatn L224243; Ný iðnaðarlóð vegna jarðhita; Deiliskipulagsbreyting - 2506031

Lögð er fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi sem tekur til lóðar úr landi L224243 vegna skilgreiningar á nýju iðnaðarsvæði.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að deiliskipulagið verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur fyrir gerð deiliskipulagstillögunnar liggi fyrir innan tillögu aðalskipulagsbreytingar sem tekur til sama svæðis. Tillagan verði auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu.

4. Útey 2 L167648; Náma E25; Enduropnun til vegagerðar; Framkvæmdarleyfi - 2506102

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til Úteyjar 2 L167648 í Bláskógabyggð. Í framkvæmdinni felst opnun námu E25 en fyrirhugað er að nýta ca. 10.000 m³ af efni úr námunni við lagningu vegar á jörðinni.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Heimild er fyrir efnistöknunni í aðalskipulagi Bláskógabyggðar þar sem svæðið er skilgreint sem efnistökusvæði E25. Útgáfa framkvæmdaleyfis er háð grenndarkynningu og að leitað verði umsagna viðeigandi umsagnaraðila í takt við 5. mgr. 13. gr. skipulagslaga.

5. Laugarvatn L224243; Nýtt iðnaðarsvæði vegna jarðhita; Aðalskipulagsbreyting - 2505072

Lögð er fram skipulagstillaga vegna breytingar á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 í þéttbýlinu á Laugarvatni og breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið á Laugarvatni. Norðvestan við Menntaskólann að Laugarvatni hefur verið borað eftir heitu vatni sem sveitarfélagið hyggst nýta. Í breyttu aðalskipulagi verður sett inn nýtt iðnaðarsvæðið fyrir jarðhitavinnslu og heimiluð nýting hans. Stærð svæðis verður að öllum líkindum allt að 1.500 fm. Umrætt svæði er í dag skilgreint sem samfélagsþjónusta. Í deiliskipulagi fyrir Laugarvatn verður afmörkuð lóð fyrir nýtingu jarðhita og settir skilmálar varðandi hana.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja tillögu aðalskipulagsbreytingar til kynningar í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6. Böðmóðsstaðir (L167726); byggingarleyfi; sumarhús - breytt notkun í íbúðarhús ásamt viðbyggingu - 2506087

Móttekin var umsókn þann 23.06.2025 um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun sumarhúss í íbúðarhús ásamt 109 fm viðbyggingu við núverandi hús og að auki leyfi fyrir 40 fm aðstöðuhúsi á sumarbústaðalandinu Böðmóðsstaðir L167726 í Bláskógabyggð. Heildarstærð eftir stækkun núverandi byggingar verður 182 fm.

Skipulagsnefnd UTU mælist 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.

7. Umsagnarbeiðni, endurskoðun aðalskipulags Borgarbyggðar 2025-2037 - 2506090

Lögð er fram umsagnarbeiðni við endurskoðun aðalskipulags Borgarbyggðar 2025-2037.

Lagt fram til kynningar.

Flóahreppur:

8. Mýrar L166366; Vegagerð og lagnir; Framkvæmdarleyfi - 2506085

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til Mýrar L166366 í Flóahreppi. Í framkvæmdinni felst m.a. lagning vegar, vatnsheimtaugar, rafmagns og ljósleiðara.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og heimilda deiliskipulags. Mælist nefndin þó til þess við umsækjanda að gert verði grein fyrir því hvar fyrirhuguð efnistaka verði fyrir lagningu vega og að nánar verði gert grein fyrir uppbyggingu vega innan svæðisins.

9. Laugardælur - hverfi; Nýr aðkomuvegur; Deiliskipulag - 2411053

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags, eftir auglýsingu, sem tekur til lands Laugardæla L166253. Í deiliskipulaginu felst nýr aðkomuvegur að Laugardælum frá mislægum gatnamótum við nýja brú yfir Ölfusá að austanverðu. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum við þeim og uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögn sem barst vegna málsins með fullnægjandi hætti innan uppfærðra deiliskipulagsgagna og samantektar á athugasemdum og viðbrögðum sem lögð eru fram við afgreiðslu málsins. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Tillagan verði send Skipulagsstofnun til yfirferðar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þeim sem athugasemdir gerðu við tillöguna verði tilkynnt um niðurstöðu málsins.

10. Merkurlaut 1 (L193162); byggingarheimild; gestahús - 2506100

Móttékin var umsókn þann 26.06.2025 um byggingarheimild fyrir 40 fm gestahúsi á sumarbústaðalandinu Merkurlaut 1 (verður Axarhólsbraut 3) L193162 í Flóahreppi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps 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.

11. Uppsalir dæluhús (L239025); byggingarheimild; dæluhús - 2507010

Móttékin er umsókn dags. 02.07.2025 um byggingarheimild fyrir 15,3 fm dæluhúsi á viðskipta- og þjónustulóðinni Uppsalir dæluhús L239025 í Flóahreppi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að málið fái málsmeðferð á grundvelli 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis þar sem segir að sveitarstjórn sé heimilað að vikið

sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávík er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Málinu vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa. Fyrir liggur samþykki landeiganda Uppsala fyrir stofnun lóðar á svæðinu sem sérstaklega var eyrnamerkt umsóttu dæluhúsi.

12. Loftstaðir-Vestri (L165512); byggingarheimild; skemma - 2503080

Erindi sett að nýju fyrir fund. Móttækin var umsókn þann 16.01.2025 um byggingarheimild fyrir 250 fm skemmu á jörðinni Loftstaðir-Vestri L165512 í Flóahreppi. Athugasemdir bárust við grenndarkynningu og er málið því lagt fram að nýju eftir grenndarkynningu þar sem lögð er til tilfærsla á staðsetningu hússins.

Að mati skipulagsnefndar er framlögð tillaga að staðsetningu hússins í um 90 metra fjarlægð frá íbúðarhúsi að Eystri-Loftstöðum á merktu svæði C á meðfylgjandi loftmynd fullnægjandi viðbrögð við þeim athugasemdum sem bárust frá nágranna að Eystri-Loftstöðum við umsótta staðsetningu hússins, mælist nefndin til þess að gámar á landi Lofsstaða-Vestri verði fjarlægðir um leið og byggingu hússins er lokið. Að öðru leyti gerir nefndin ekki athugasemdir við framlagða umsókn og mælist til þess að byggingarfulltrúi afgreiði málið. Nákvæm staðsetning hússins m.t.t. minja verði sem fyrr unnin í samráði við Minjastofnun Íslands. Niðurstaða skipulagsnefndar og sveitarstjórnar verði kynnt þeim sem athugasemdir gerðu við umsótta byggingarheimild.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

13. Tröllahraun 12; Farborgir í landi Miðengis; Deiliskipulagsbreyting - 2507003

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til breytinga á byggingarreit Tröllahrauns 12 L202182 í Grímsnes- og Grafningshreppi auk breytingar á almennum skilmálum er varðar byggingarheimildir innan frístundasvæðis Farborga í landi Miðengis. Í núverandi deiliskipulagi er tilgreint að á lóðum innan svæðisins sé heimilt að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús þó ekki stærra en 40 fm. Eftir breytingu er gert ráð fyrir að innan lóða sé heimilt að byggja frístundahús, gestahús og geymslu/aukahús innan nýtingarhlutfalls 0,03. Einungis annað aukahúsið má vera til íveru.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi og verði grenndarkynnt innan skipulagssvæðisins auk þess sem tillagan verði send sumarhúsafélagi svæðisins til umsagnar sé það til staðar.

Hrunamannahreppur:

14. Birkibýggð; Úr frístundabýggð í íbúðabýggð; Aðalskipulagsbreyting - 2503056

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032. Svæðið sem breytingin nær til er Birkibýggð sem er hluti af frístundabýggðinni F9 Kjóabýggð/Álftabýggð. Í breytingunni felst að Birkibýggð verður breytt úr frístundabýggð í íbúðarbyggð. Einnig eru settir fram almennir skilmálar og heimildir fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að samþykkja tillögu aðalskipulagsbreytingar til kynningar í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Holtabyggð 203 L198760 og 204 L198759; Stækkun byggingarreits; Deiliskipulagsbreyting - 2507001

Lögð er fram tillaga óverulegrar deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Holtabyggðar 203 L198760 og Holtabyggðar 204 L198759 í Hrunamannahreppi. Í breytingunni felst að byggingarreitur lóðanna stækkar.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps 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.

16. Loðmundartangi 14 - 20 (L237351); byggingarleyfi; raðhús - 2507004

Móttækin var umsókn þann 30.06.2025 um byggingarleyfi til að byggja 4 íbúða raðhús 364 fm á íbúðarhúsalóðinni Loðmundartangi 14 - 20 L237351 í Hrunamannahreppi. Málið lagt fyrir skipulagsnefnd vegna óverulegrar skörunar á legu húss og byggingarreits.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að málið fái málsmeðferð á grundvelli 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis þar sem segir að sveitarstjórn sé heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Málinu vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

17. Langholtskot L166796; Landbúnaðarland í frístundabyggð; Aðalskipulagsbreyting - 2403008

Lögð er fram tillaga sem tekur til breytingar á aðalskipulagi Hrunamannahrepps eftir kynningu. Í breytingunni felst að hluti skipulagssvæðisins breytist úr landbúnaðarlandi í frístundasvæði auk þess sem gert er ráð fyrir breytingu og megin reiðleið um svæðið.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Langholtskots verði samþykkt í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Mælist nefndin til þess að tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 31 sömu laga að undangenginni samþykkt Skipulagsstofnunar.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

18. Markhóll L230917; Skilgreining landsspildu, íbúðarhús, 2 gestahús og skemma; Deiliskipulag - 2501020

Lögð er fram, eftir auglýsingu, tillaga deiliskipulags sem tekur til landspildunnar Markhóls. Í deiliskipulaginu felst skilgreining á byggingarreit og byggingarheimildum innan spildunnar þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir íbúðarhúsi, bílskúr, skemmu auk tveggja gestahúsa. Umsagnir bárust við auglýsingu skipulagstillögunnar sem eru lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögn sem barst vegna málsins með fullnægjandi hætti innan uppfærðra

deiliskipulagsgagna þar sem við á. Unnin hefur verið minjaskráning á lóðinni og hefur tillagan verði uppfærð í takt við þá skráningu. Að mati nefndarinnar er fjallað með fullnægjandi hætti um umhverfisáhrif tillögunnar innan greinargerðar. Hraun á svæðinu er uppgróið. Eins og sjá má í minjaskráningu svæðisins er töluvert af gömlum mógröfum á svæðinu sem gefur vísbendingar um landgerð þess. Að mati nefndarinnar eru framlagðar byggingarheimildir innan skipulagsins á 3,5 ha landsvæði ekki líklegar til að hafa veruleg áhrif á vistgerðir og fuglalíf umfram það sem fyrir er á svæðinu sem um ræðir. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Tillagan verði send Skipulagsstofnun til yfirferðar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

19. Sandlækur 2 L166591; Ferðabjónusta og íbúðarhús; Fyrirspurn - 2507006

Lögð er fram fyrirspurn er varðar Sandlæk 2 L166591 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Óskað er eftir því að vinna breytingu á aðalskipulagi til að ramma inn framtíðar fyrirkomulag atvinnustarfsemis og íbúðarhúsnæðis á lóðinni og einnig á lóðum L212043, L217870, L209688, L219035 og L201306. Fyrirhuguð er uppbygging á ferðabjónustu, geymsluhúsnæði og íbúðarhúsnæði fyrir starfsfólk og eigendur á lóðunum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að ekki verði gerðar athugasemdir við að unnin verði skipulagslýsing sem tekur til breytingar á aðalskipulagi í takt við framlagða fyrirspurn.

20. Reykjahlíð spilda 5 L216354; Sólbakki; Breytt heiti lóðar - 2506112

Lögð er fram umsókn er varðar nýjan staðvísi fyrir L216354. Óskað er eftir að Reykjahlíð spilda 5 fái nafnið Sólbakki.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við afmörkun og breytta skráningu lóðanna skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til þess að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykki erindið.

Öll sveitarfélög:

21. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 25-230 - 2506004F

Lögð er fram til kynningar fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 25-230.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 09:50

Undirritunarsíða

fulltrúi Grímsnes- og Grafningshrepps
Björn Kristinn Pálmarsson

fulltrúi Bláskógabyggðar
Helgi Kjartansson

fulltrúi Skeiða- og Gnúpverjahrepps
Haraldur Þór Jónsson

fulltrúi Hrunamannahrepps
Jón Bjarnason

fulltrúi Ásahrepps
Ísleifur Jónasson

fulltrúi Flóahrepps
Walter Fannar Kristjánsson