

**Fundargerð skipulagsnefndar UTU
270. fundur skipulagsnefndar UTU
haldinn að Laugarvatni miðvikudaginn 29. nóvember 2023
og hófst hann kl. 9:00**

Fundinn sátu:

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

Fundargerð ritaði: Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Ásahreppur:

1. Miðás L211096 og Miðás 2 L220069; Breytt afmörkun og stærð landeigna - 2311082

Lögð er fram umsókn er varðar innbyrðis breytingu á afmörkun milli jarðarinnar Miðás L211096 og landeignarinnar Miðás 2 L220069. Miðás minnkar úr 53,9 ha í 1 ha og Miðás 2 stækkar úr 5,6 ha í 58,4 ha skv. meðfylgjandi lóðablöðum. Við breytinguna færast skráning reiðhallar (mhl 02) yfir á Miðás 2 en aðrar fasteignir verða áfram skráðar á Miðás.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við innbyrðis skiptingu og breytingu á stærð viðkomandi landeigna skv. fyrirliggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að hreppsnefnd Ásahrepps samþykki erindið með fyrirvara um lagfærð gögn. Skipulagsnefnd bendir á að í gildi er deiliskipulag sem tekur til uppbyggingar á svæðinu, að mati nefndarinnar eru þörf á endurskoðun deiliskipulagsins í tengslum við breytta afmörkun landeigna á svæðinu.

Bláskógabyggð:

2. Brún lóð (L167224); byggingarleyfi; íslistasafn og kaffihús - 2311049

Móttekin er umsókn, þ. 25.10.2023, um byggingarleyfi fyrir 895 m² íslistasafni með kaffihúsi á jörðinni Brún lóð L167224 í Bláskógabyggð.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að útgáfu byggingarleyfis verði synjað í núverandi mynd. Að mati nefndarinnar er svo umfangsmikil uppbygging og rekstur háð gerð deiliskipulags sem tekur til byggingarheimilda á viðkomandi lóð. Að mati nefndarinnar gilda ekki heimildir er varðar uppbyggingu á bújörðum innan lóðarinnar og þótt svo að hún sé skráð sem jörð í byggð í fasteignarskrá þar sem hún er eingöngu skráð 3.300 fm. Heimild fyrir viðlíka uppbyggingu á svo lítilli lóð er að mati skipulagsnefndar jafnframt háð skilgreiningu á verslunar- og þjónustureit innan lóðarinnar.

3. Gröf lóð (L167804); byggingarheimild; sumarbústaður - viðbygging - 2311069

Móttækin er umsókn, þ. 20.11.2023, um byggingarheimild fyrir 111 m² viðbyggingu við sumarbústað á sumarbústaðalandinu Gröf lóð L167804 í Bláskógabyggð. Heildarstærð á sumarbústað eftir stækkun verður 161 m².

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.

4. Útey 1 L167647; Verslunar- og þjónustusvæði, stækkun og breytt lega frístundasvæðis; Aðalskipulagsbreyting - 2306076

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar á aðalskipulagi Bláskógabyggðar í landi Úteyjar 1 eftir kynningu. Frístundasvæði F32 og F37 verða stækkuð og afmörkun þeirra breytist, frístundasvæði F33 er fellt út úr aðalskipulagi. Þá verða sett inn tvö verslunar- og þjónustusvæði, VP48, fyrir ferðaþjónustu þar sem gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 180 gesti ásamt baðaðstöðu og VP49 þar sem gert er ráð fyrir ýmiss konar atvinnuuppbyggingu s.s. verslun, safni og gróðurækt. Felld eru út tvö efnistökusvæði E26 og E27. Í deiliskipulagi verður gerð nánari grein fyrir uppbyggingu m.a. lóðaskipan, byggingarskilmálum og öðrum ákvæðum í samræmi við breytt aðalskipulag. Athugasemdir og umsagnir bárust á kynningartíma skipulagsbreytingar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Úteyjar 1 verði samþykkt í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fyrirvara um lagfæringu á gögnum í takt við samantekt viðbragða við umsögnum og athugasemdum. Í lagfæringunum felst að skilgreining frístundasvæðis að Apavatni verði fellt út úr skipulaginu og uppbygging frístundasvæðisins verði einskorðuð við stækkun svæðis F32 norðan Eyjavegar en fallið verði frá stækkun svæðis F37 sem tekur til einnar lóðar í dag auk þess sem VP48 verði skilgreint í að lágmarki 100 metra fjarlægð frá Laugarvatni. Mælist nefndin til þess að tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 31 sömu laga að undangenginni samþykkt Skipulagsstofnunar.

5. Hrosshagi L167118; Víkurflatir; Stofnun lóðar - 2311056

Lögð er fram umsókn um stofnun lóðar í landi Hrosshaga, L197564. Um er að ræða alls 36.949 fm lóð sem fær staðfangið Víkurflatir.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirliggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykki erindið með fyrirvara um að gögn málsins séu fullnægjandi og að aðkoma að lóðinni verði skilgreind með ítarlegri hætti. Nefndin bendir á að allar framkvæmdir innan lóðarinnar eru háðar vinnslu deiliskipulags sem tekur til byggingarheimilda innan svæðisins.

Flóahreppur:

6. Vestur-Meðalholt; Íbúðarbyggð; Deiliskipulag - 2311079

Lögð er fram tillaga deiliskipulags sem tekur til nýs íbúðarsvæðis landi Vestur-Meðalholts í Flóahreppi. Skipulagssvæðið er staðsett suðaustan við Selfoss, milli Gaulverjabæjarveggar og íbúðarbyggðar í Rima, og er um 20 ha að stærð. Aðkoma er um nýja vegtengingu frá Önundarholtsvegi. Á skipulagssvæðinu eru afmarkaðar 17

lóðir. Stærð lóða er frá 7.499 m² til 21.938 m² og er nýtingarhlutfall lóða skilgreind að hámarki 0,05. Byggingarreitir innan skipulagsins eru merktir B1-B2-B3 og gilda mismunandi heimildir innan þeirra. Innan lóða er almennt heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús auk þess sem heimildir eru fyrir skemmu og gripahúsi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja deiliskipulagstillögu til kynningar og umsagna í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 samhliða kynningu á aðalskipulagsbreytingu vegna svæðisins.

7. Vestur-Meðalholt L165513; Ný íbúðarbyggð í dreifbýli; Aðalskipulagsbreyting - 2302029

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar er varðar Vestur-Meðalholt í Flóahreppi. Í breytingunni felst breytt skilgreining landbúnaðarlands í íbúðarbyggð. Alls er um allt að 20 hektara svæði að ræða fyrir allt að 20 íbúðarlóðir. Lóðirnar geta hver um sig verið 1 til 3 ha og gert verður ráð fyrir rúmum byggingarheimildum. Innan lóða er gert ráð fyrir heimildum til garðræktar, skógræktar, kolefnisbindingar, takmarkaðs búfjárhalds eða minni háttar atvinnustarfsemi, þ.e.a.s. vinnustofur, gallery eða gisting í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

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

8. Krækishólar; Breytt landnotkun; Aðalskipulagsbreyting - 2209025

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til lands Krækishóla eftir auglýsingu. Í breytingunni felst breyting á landnotkun á um 10 ha svæði úr frístundasvæði í íbúðarsvæði. Samhliða hefur verið samþykkt breyting á gildandi deiliskipulagi svæðisins. Umsagnir bárust á auglýsingatíma skipulagsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja breytingu á aðalskipulagi eftir auglýsingu. Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma skipulagsbreytingarinnar. Nefndin mælist til þess við sveitarstjórn að óskað verði eftir því við Skipulagsstofnun að aðalskipulagsbreytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

9. Krækishólar; Frístundasvæði í íbúðarsvæði; Deiliskipulagsbreyting - 2209023

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar á deiliskipulagi frístundasvæðis við Krækishóla eftir auglýsingu. Í breytingunni felst að frístundasvæði breytist í íbúðarsvæði. Breytingin er í takt við sambærilega umsókn um breytingu á aðalskipulagi Flóahrepps vegna Krækishóla.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

10. Tildra L235690; Landbúnaðarland og frístundabyggð; Deiliskipulag - 2311005

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis og landbúnaðarsvæðis í landi Tildru í Flóahreppi. Í skipulaginu felst m.a. skilgreining frístunda- og landbúnaðarlóða auk byggingarheimilda innan þeirra. Við hönnun á byggingum verður lögð áhersla á að láta þær falla inn í umhverfið. Nýtingarhlutfall er að hámarki 0,03 fyrir frístundalóðir. Á landbúnaðarlóðum er heimilt að byggja íbúðarhús auk útihúsa. Hús skulu vera einnar til tveggja hæða og mesta hæð frá botnplötu upp á mæni má vera 7,0 m. Heimilt er að byggja aukahús/gestahús allt að 40 m² að stærð og geymslu allt að 25 m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingamagni lóðar. Heimilt er að byggja allt að þrjú hús á hverri lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til. Öll hús á skipulagssvæðinu skulu falla vel að landi. Byggingarreitir B1 - Heimilt er að byggja frístundahús ásamt gestahúsi/geymslu allt að 150 m². Byggingarreitir B2 - Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt útihúsum og geymslu allt að 350 m².

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að deiliskipulagið verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins. Mælist nefndin til þess að aðliggjandi landeigendum verði sérstaklega kynnt framlögð áform.

11. Langsstaðir L166251; Langsstaðir 5 L193096; Langsstaðir 2, 3 og 4; Lambastaðir land 3 L199639; Staðfesting og leiðrétting á afmörkunum og stofnun lóða - 2311071

Lögð er fram umsókn er varðar stofnun þriggja landeigna, Langsstaðir 2, 3 og 4, hnitsetningu og breyttrar stærðar lóðarinnar Langsstaðir 5 L193096, og skilgreiningu jarðarmarka jarðarinnar Langsstaðir L166251 í skv. meðfylgjandi lóðablöðum. Jafnframt er afmörkun Lambastaða land 3 L199639 leiðrétt sem snýr að sameiginlegri landamarkalínu með Langsstöðum við Volaveg. Við leiðréttinguna minnkar Lambastaðir land 3 um 10.200 fm.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við framlagða umsókn er varðar stofnun lóða, afmörkun lóða, landskipti og skilgreiningu jarðarmarka Langsstaða í Flóahreppi. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Flóahrepps samþykki erindið með fyrirvara um samþykki lóðarhafa viðeigandi landeigna og að gögn málsins séu fullnægjandi.

12. Selfosslína 1; Breytt lega loftlínu SE1; Fyrirspurn - 2311074

Lögð er fram fyrirspurn frá Landsnet ehf. er varðar breytta legu á Selfosslínu 1 innan marka Flóahrepps.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að ekki verði gerðar athugasemdir við framlagða beiðni um breytingu á aðalskipulagi. Að mati nefndarinnar gæti framlögð breyting talist til óverulegrar breytingar á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Skipulagsfulltrúa falið að leggja fram viðeigandi rökstuðning þess efnis fyrir fund sveitarstjórnar.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

13. Hólabraut 8 (L169200); byggingarheimild; sumarbústaður - 2311047

Móttækin er umsókn um byggingarheimild fyrir 47,9 m² sumarbústað á sumarbústaðalandinu Hólabraut 8 L169200 í Grímsnes-og Grafningshreppi.

Skipulagsnefnd telur að framlögð umsókn um byggingarheimild samræmist heimildum aðal- og deiliskipulags auk þess sem umsóknin er í takt við beiðni um skilgreiningu lóðarmarka viðkomandi lóðar innan máls 2209049 sem liggur fyrir til samþykktar á fundinum. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshreypps að umsókn um byggingarheimild fyrir viðkomandi sumarbústað verði samþykkt og að málinu verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

14. Furuborgir úr landi Minni-Borgar L168263; Hóla-, Lækjar- og Tungubraut; Stofnun og breytt afmörkun og stærðir lóða - 2209049

Lögð er fram umsókn er varðar skilgreiningu á afmörkun þegar stofnaðra lóða innan frístundasvæðisins að Furuborgum. Jafnframt er sameignarland svæðisins nú einnig hnitsett og gert ráð fyrir stofnun landsins sem kemur upphaflega úr landi Minni-Borgar L168263. Allar lóðir innan svæðisins eru nú hnitsettar og afmarkaðar. Við upphaflega skráningu á núverandi stærðum lóðanna innan svæðisins var bætt við hlutdeild viðkomandi lóðar í sameignarsvæðinu en með nýrri mælingu er sú hlutdeild ekki tekin með í stærð lóðanna. Fyrir liggja samþykki frá öllum lóðarhöfum innan skipulagssvæðisins að Furuborgum ásamt lóðarhafa lóðarinnar Lækjarbraut 2A sem staðsett er utan deiliskipulagsins en er nú tekin sem hluti af svæðinu.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við afmörkun og stofnun sameignarlandsins og afmörkun lóða innan þess skv. fyrirliggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshreypps samþykki erindið.

Að mati skipulagsnefndar skal unnið að heildarendurskoðun deiliskipulags svæðisins á grundvelli framlagðrar hnitsetninga.

15. Kringla 2 L168259; Kringla 2A; Stofnun lóðar - 2311051

Lögð er fram umsókn um stofnun lóðar úr upprunalandi Kringlu 2 L168259. Samkvæmt lóðablaði er lóðin 16.738 fm að stærð og fær hún staðfangið Kringla 2A. Innan lóðarinnar eru tvö gestahús sem eru í byggingu og færast skráning þeirra yfir á nýju lóðina.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirliggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshreypps samþykki erindið.

16. Vaðnes L168289; Vegagerð 4. áfangi; Framkvæmdarleyfi - 2311059

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi vegna vegagerðar á grundvelli deiliskipulags fyrir 4. áfanga frístundabyggðar í landi Vaðness.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshreypps að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli heimilda gildandi deiliskipulags fyrir svæðið. Skipulagsnefnd mælist til þess að umsækjandi geri grein fyrir því með hvaða hætti efnistöku verði háttað við framkvæmdina.

17. Ásgarður í Grímsnesi; Frístundasvæðið Borgargil, Giljatunga 8 L216344; Breytt byggingarmagn; Deiliskipulagsbreyting - 2311075

Lögð er fram beiðni um breytingu á deiliskipulagi sem tekur til frístundasvæðis í landi Ásgarðs. Í breytingunni felst að hámarksbyggingarmagn innan lóðar sem skilgreint er 150 fm verði fellt út úr skipulagi og að byggingarmagn verði þess í stað bundið við hámarksnýtingarhlutfall 0,03.

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. Skipulagsnefnd mælist til þess að málið verði sérstaklega kynnt sumarhúsafélagi svæðisins sé það til staðar.

Hrunamannahreppur:

18. Galtaflöt 13 (L200931); byggingarheimild; sumarbústaður - 2311064

Móttækin er umsókn, þ. 16.11.2023, um byggingarheimild fyrir 89,8 m² sumarbústað á sumarbústaðalóðinni Galtaflöt 13 L200931 í Hrunamannahreppi. Lóðin er skráð 3.940 fm.

Umsótt brúttó flatarmál viðkomandi húss er 89,8 fm og telst því innan hámarksnýtingarhlutfalls 0,03. B-rými hússins eru skráð 59,4 fm sem falla undir rými sem eru undir þakskyggni. B-rými teljast með í útreikningi á nýtingarhlutfalli lóðar og telst því nýtingarhlutfall hússins innan lóðar í heild vera 0,037. Að mati skipulagsnefndar telst það innan heimilda aðalskipulags er varðar nýtingarhlutfall lóða undir 5.000 fm. Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að ekki verði gerðar athugasemdir við útgáfu byggingarheimildar fyrir umsóttu sumarhúsi. Byggingarfulltrúa verði falið að ljúka málinu.

19. Brúarhlöð, L234128; Verslunar- og þjónustusvæði; Aðalskipulagsbreyting - 2306093

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til Brúarhlaða í Hrunamannahreppi eftir kynningu. Í breytingunni felst skilgreining á verslunar- og þjónustusvæði við Brúarhlöð, sunnan Skeiða- og Hrunamannavegar. Breytingin tekur til um 4 ha svæðis sem er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Við Brúarhlöð er bílastæði þar sem ferðamenn stoppa og skoða gljúfur Hvítar og frá því liggur stígur að gljúfrinu. Landeigandi vill byggja upp þjónustu á staðnum og leggja fleiri og betri gönguleiðir um svæðið. Dregið hefur verið úr umfangi mannvirkja og stærð svæðis m.v. hugmyndir sem settar voru fram í skipulags- og matslýsingu, hætt er við gistingu og þjónustuhús minnkað. Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið deiliskipulag fyrir svæðið. Athugasemdir og umsagnir bárust á kynningartíma aðalskipulagsbreytingar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd telur að brugðist sé við umsögnum sem bárust á kynningartíma skipulagstillögunnar með fullnægjandi hætti innan greinargerðar tillögunnar, gr. 6.2. Athugasemd barst er varðar mörk Einiholts Kálpholts að landi Brúarhlaða frá landeigenda aðliggjandi lands. Tiltekið er í athugasemd að viðkomandi breyting á aðalskipulagi taki til lands sem sé í eigu Einiholts Kálpholts L167299 og fari jafnframt út fyrir sveitarfélagsmörk Hrunamannahrepps. Skipulagsnefnd leggur áherslu á að leitað verði umsagnar Bláskógabyggðar vegna fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar. Nefndin bendir á að viðkomandi breyting á aðalskipulagi tekur til breyttrar landnotkunar innan jarðar Brúarhlaða er varðar skilgreiningu á verslunar- og

Þjónustusvæði og vatnsból. Ekki er tekin afstaða til eignaréttarlegs ágreinings sem varðar landamerki á svæðinu af hálfu nefndarinnar hvorki við vinnslu breytingar á aðalskipulagi eða innan deiliskipulags þegar það kemur til afgreiðslu. Að mati nefndarinnar eru ekki lögð fram gögn sem gefa ástæðu til að verða við kröfum eiganda Einiholts Kálfhólts um að ferli skipulagsbreytinga verði stöðvuð þar sem eingöngu er vitnað til eldri skipulagsgagna sem tóku ekki gildi auk landamerkjalyýsinga sem tilgreina að mörk séu dregin í miðlínu ár. Nefndin bendir enn fremur á að fyrir liggja hnittsett mörk lands Brúarhlaða, ekki var leitað samþykkis landeigenda Einiholts Kálfhólts er varðar mörk lands Brúarhlaða út í Hvítá en eigendur Haukhólts 1 skrifa hins vegar undir þau gögn. Gefur það til kynna að mati nefndarinnar að eigendur Haukhólts hafi verið meðvitaður um legu jarðarinnar við útskiptingu landsins á sínum tíma. Að mati nefndarinnar er eðlilegt að horfa til þess við vinnslu skipulagsbreytinga á svæðinu og við vinnslu deiliskipulags þegar að því kemur. Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Brúarhlaða 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.

20. Ísabakki; skilgreining svæðis fyrir útleiguhús; Fyrirspurn - 2311031

Lögð er fram fyrirspurn frá Margréti Gunnarsdóttur er varðar heimild til deiliskipulagningar fyrir útleiguhúsum í landi Ísabakka. Á jörðinni er föst búseta og er jörðin leigð út til annarra bænda sem nýta tún jarðarinnar auk smávægilegrar malartöku auk þess sem vélaverktaka fyrirtækið Flúðaverktakar ehf nýta útihús jarðarinnar.

Skipulagsnefnd UTU telur að viðkomandi uppbygging samræmist stefnu aðalskipulags er varðar aðra atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum. Heimilt er, þar sem er föst ábúð, að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkjabyggð í dreifbýli. Nýta má byggingar á býlum með viðbótum og/eða breytingum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að landbúnaðarstarfsemi. Nefndin bendir þó á að viðkomandi land telst til landbúnaðarlands í flokki 1 og 2 samkvæmt flokkun landbúnaðarlands. Að mati nefndarinnar er forsenda viðkomandi starfsemi því að áhrif viðkomandi uppbyggingar verði metin út frá landgæðum og áhrifum hennar á landbúnaðarland í flokki I og II. Að mati nefndarinnar er það landeigenda að leggja fram það mat.

21. Langholtskot L166796; Móar; Stofnun lóðar - 2311050

Lögð er fram umsókn um stofnun lóðar úr landi Langholtskots L166796. Lóðin sem um ræðir er 18.254,2 fm að stærð og fær staðfangið Móar. Aðkoma er frá Langholtsvegi (nr. 341), um Langholtskotsveg (nr. 3491) og þaðan um vegslóða.

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

**22. Gata L166750; Brekkuhlíð L236142; Starfsmannahús;
Deiliskipulagsbreyting - 2311061**

Lögð er fram umsókn um óverulega breytingu á deiliskipulagi Brekkuhlíðar í Hrunamannahreppi. Í breytingunni felst að heimilt verði að byggja allt að 150 fm starfsmannahús á lóðinni. Heimildin var til staðar í eldra skipulagi og datt út fyrir mistök við endurskoðun deiliskipulagsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að samþykkja viðkomandi breytingu á deiliskipulagi svæðisins. 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 er ekki talin þörf á grenndarkynningu.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

**23. Fjallaskálar í Flóa- og Skeiðamannaafrétti og Gnúpverjaafrétti;
Aðalskipulagsbreyting - 2207018**

Lögð fram tillaga vegna breytingar á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 eftir auglýsingu og yfirferð Skipulagsstofnunar. Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi felur í sér breytingu á skipulagi fjallaskála á Flóa- og Skeiðamannaafrétti og Gnúpverjaafrétti. Flóa- og Skeiðamannaafréttur telst vera milli Stóru-Laxár og Fossár að austanverðu og Gnúpverjaafréttar milli Fossár og Þjórsár. Svæðið er allt innan skipulagssvæðis Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Skálarnir eru skilgreindir í gildandi aðalskipulagi sem afþreyingar- og ferðamannasvæði. Um er að ræða skálasvæði og fjallasel: AF16 Klettur, AF17 Hallarmúli, AF18 Sultarfit, AF19 Skeiðamannaafit, AF20 Gljúfurleit, AF21 Bjarnalækjarbotnar, AF22 Tjarnarver og AF23 Setrið. Að auki er bætt við skálum í greinargerð aðalskipulags þar sem ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu en heimilt verði að viðhalda núverandi mannvirkjum. Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að fjölga gistiplássum í fjallaskálum í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Verið er að setja ramma utan um mannvirki á hverju svæði fyrir sig og uppbyggingu þeirra og viðhaldi til framtíðar. Vatnsverndarsvæði skálanna eru sett inn á uppdrátt aðalskipulags og einnig er heimild veitt fyrir minniháttar efnistöku vegna úrbóta á aðkomuvegum. Skipulagsstofnun gerði athugasemd við gildistöku skipulagsbreytinga og er umsögn þeirra ásamt tillögu að viðbrögðum lögð fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja breytingu á aðalskipulagi eftir auglýsingu og yfirferð Skipulagsstofnunar. Að mati nefndarinnar er brugðist við athugasemdum Skipulagsstofnunar með viðeigandi hætti innan greinargerðar skipulagsins í kafla 5.3 og innan samantektar á athugasemdum og viðbrögðum. Nefndin mælist til þess við sveitarstjórn að óskað verði eftir því við Skipulagsstofnun að aðalskipulagsbreytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

**24. Reykir L166491; Breytt landnotkun, skógrækt í frístundasvæði;
Aðalskipulagsbreyting - 2311057**

Lögð er fram beiðni um breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er varðar hluta skógræktarsvæðis í landi Reykja L166491. Í breytingunni felst að hluti skógræktarsvæðis breytist í frístundasvæði.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkt verði að vinna skipulagslýsingu sem tekur til breytingar á

skógræktarsvæði í frístundasvæði innan lands Reykja. Mælist nefndin til þess að skipulagslýsing verði kynnt og leitað umsagnar við hana á grundvelli 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

25. Álfsstaðir II L215788; Nýbyggingar; Deiliskipulag - 1806055

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til Álfsstaða II L215788 eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. Í deiliskipulaginu felst heimild til uppbyggingar á íbúðarhúsi, gestahúsa, reiðhallar/hesthúss og skemmu á fjórum byggingarreitum. Umsagnir bárust á auglýsingatíma skipulagsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðu skipulagi. Athugasemdir voru gerðar við gildistöku skipulagsins af hálfu Skipulagsstofnunar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. 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. Gögnin verði send Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

26. Ásbrekka L166535; Byggingareitir og afmörkun skógræktar; Deiliskipulag - 2301045

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til jarðar Ásbrekku eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. Á jörðinni er m.a. stunduð skógrækt. Innan deiliskipulagsins eru skilgreindir fjórir byggingarreitir þar sem m.a. er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsa, gestahúsa og útihúsa. Athugasemdir voru gerðar við gildistöku málsins af hálfu Skipulagsstofnunar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd tekur undir athugasemdir Skipulagsstofnunar er varðar að heimildir til uppbyggingar á skógaræktar- og landgræðslusvæðum geri ekki ráð fyrir þeirri uppbyggingu sem fram kemur innan deiliskipulagsins. Að mati skipulagsnefndar er nauðsynlegt að skýra heimildir skógræktar- og landgræðslusvæða innan aðalskipulags þar sem um jarðir í ábúð er að ræða og skógrækt jarðarinnar getur talist til landbúnaðartengdrar starfsemi. Innan aðalskipulags er jörðin Ásbrekka nánast í heild sinni fyrir utan bæjarstæði jarðarinnar skilgreint sem skógræktar- og landgræðslusvæði alls 112 ha þótt svo að stór hluti jarðarinnar sé tún og ræktað land. Afgreiðslu málsins verði frestað þar til unnin hefur verið breyting á aðalskipulagi sem tekur til svæðisins.

27. Kílhraunsvegur 1-56; Úr frístundabyggð í íbúðabyggð; Aðalskipulagsbreyting - 2311027

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytingar á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps og deiliskipulagi er varðar Kílhraunsveg 1-56. Í breytingunni felst að landnotkun svæðisins breytist úr frístundabyggð í íbúðarbyggð.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

28. Árnes; Þéttbýli; Landnotkunarflokkar; Aðalskipulagsbreyting - 2303052

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar er varðar þéttbýlið í Árnosi. Breytingin nær yfir vesturhluta þéttbýlisins í Árnosi, þann hluta sem er vestan við Heiðarbraut (nr.3357). Á allra næstu árum sér sveitarfélagið fram á að mikil þörf verði fyrir íbúðarhúsnæði í Árnosi og snýst breytingin um að koma til móts við áætlaða þörf fyrir íbúðarhúsnæði samhliða uppbyggingu á þjónustu sem því fylgir. Þetta kallar á ný svæði fyrir íbúðarbyggð. Fjölgun íbúa kallar á meiri þjónustu og sveigjanleika í landnýtingu, því er hluti svæðisins gerður að miðsvæði með rúmum heimildum fyrir atvinnustarfsemi, þjónustu og íbúðir.

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

Öll sveitarfélög:

29. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 23-195 - 2311002F

Lögð er fram fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 23-195.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11:10