

**Fundargerð skipulagsnefndar UTU
302. fundur skipulagsnefndar UTU
haldinn á Þingborg miðvikudaginn 14. maí 2025
og hófst hann kl. 8:00**

Fundinn sátu:

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason var fjarverandi en í staðinn sat fundinn Herbert Hauksson, 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. Sigölduvirkjun L165348; Jarðstrengir, lágspenna og ljósleiðari; Framkvæmdarleyfi - 2505007

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til Sigölduvirkjunar L165348 í Ásahreppi. Í framkvæmdinni felst lagning 132 kV jarðstrengja, ásamt lágspennulögnum og ljósleiðara frá tengivirkislóð Landsnets við Sigöldustöð og að endamastri um 300 m lagnaleið. Lagnaleiðin mun þvera Þjóðveg 208 (Fjallabaksleið nyrðri sem tengist Þjóðvegi 25 Sprengisandsleið).

Skipulagsnefnd UTU leggur til við hreppsnefnd Ásahrepps að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli heimilda gildandi deiliskipulags Sigölduvirkjunar og 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2. Vatnsfellsvirkjun; Náma E59; Aðalskipulagsbreyting - 2505020

Lögð er fram tillaga óverulegrar breytingar á aðalskipulagi Ásahrepps 2020 - 2032. Svæðið sem breytingin nær til er innan Holtamannafréttar L221893 en breytingin felur í sér skilgreiningu á nýrri námu, E59. Náman er innan eldra námusvæðis sem var nýtt á framkvæmdatíma Vatnsfellsvirkjunar (iðnaðarsvæði I7). Markmið breytingarinnar er að afmarka námusvæði með góðu efni til framkvæmda og í námunda við virkjunina. Um er að ræða bögglabergsnámu með grófu bögglabergi, sem ekki er að finna í næsta nágrenni við virkjunina, og er hugsuð til viðhalds á mannvirkjum. Efnismagn er allt að 1.500 m³ og flatarmál námusvæðis 0,5 ha. Að efnistöku lokinni verður gengið frá námunni og hún aðlöguð að umhverfi í kring. Áhrif af breytingunni eru metin óveruleg þar sem svæðið er nú þegar raskað, efnismagn er lítið og stutt frá efnistökusvæði að notkunarstað efnis.

Skipulagsnefnd UTU leggur til við hreppsnefnd Ásahrepps að samþykkja viðkomandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi. Niðurstaða sveitarfélagsins verði auglýst og málið sent Skipulagsstofnun til samþykktar.

Bláskógabyggð:

3. Brú L167070; Brú 2; Stofnun lóðar - 2505006

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu dags. 22.04.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun nýrrar landeignar. Óskað er eftir að stofna 2.417,1 fm lóð undir þegar byggt íbúðarhús, Brú 2, úr landi Brúar L167070.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykki erindið.

4. Víkurholt 11 L190525; Bílskúr; Fyrirspurn - 2505012

Lögð er fram fyrirspurn er varðar Víkurholt 11 L190525 í Bláskógabyggð. Fyrirhugað er að byggja 40 fm bílskúr/aukahús á lóðinni.

Umrædd lóð er innan frístundasvæðis F60 samkvæmt aðalskipulagi Bláskógabyggðar og er hún skráð sem sumarbústaðaland. Út frá stærð hússins sem fyrirspurnin tekur til fellur húsið að stefnumörkun aðalskipulags er varðar hámarksnýtingarhlutfall 0,03 og að stærðir auka húsa á lóð fari ekki umfram 40 fm að hámarki. Hins vegar fellur fyrirspurnin ekki að heimildum skipulagsreglugerðar gr. 5.3.2.12 er varðar staðsetningu bygginga innan frístundalóða þar sem segir að óheimilt sé að byggja nær lóðarmörkum en 10 metra. Að mati nefndarinnar er því staðsetning hússins á grundvelli framlagðra gagna of nálægt lóðarmörkum.

5. Lindargata 1 L190545; Sameining lóða 1 og 3; Fyrirspurn - 2505011

Lögð er fram fyrirspurn er varðar Lindargötu 1 L190545 og Lindargötu 3 L190546 í Bláskógabyggð. Í fyrirspurninni felst að óskað er eftir heimild til að sameina lóðirnar í eina lóð.

Lindargata 1 og 3 eru frístundalóðir staðsettar innan svæðis F62 í landi Reykjavalla. Ekkert deiliskipulag er í gildi sem tekur til viðkomandi svæðis. Svæðið er að miklu leyti byggt nú þegar og að mati skipulagsnefndar fellur sameining lóðanna ágætlega að stefnumörkun aðalskipulags er varðar stærðir frístundalóða. Mælist skipulagsnefnd til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerðar athugasemdir við framlagða fyrirspurn. Sameining lóðanna er háð gerð merkjalýsingar sem tekur til verkefnisins.

6. Skálabrekka Eystri L224848; Skilmálabreyting; Deiliskipulagsbreyting - 2504100

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Skálabrekku-Eystri L224848 í Bláskógabyggð. Í breytingunni felst að eftirfarandi grein er bætt við skilmála deiliskipulagsins: Óheimilt er að stunda umfangsmikinn atvinnurekstur á svæðinu sem felur í sér mikinn ágang. Undir það fellur umferð fólksflutningabifreiða og rekstur gististaða sem háðir eru rekstrarleyfi/starfsleyfi skv. reglugerð nr. 1277/2016. Flokkur I heimagisting skv. 3. gr. sbr. 13. gr. sömu reglugerðar er þó leyfð á svæðinu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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.

7. Snorrastaðir 1 167645; Snorrastaðir 3; Stofnun lóðar - 2505022

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu dags. 25.01.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna nr. 160/2024 er varðar stofnun lóðar úr landi Snorrastaða L167345. Óskað er eftir að stofna 32,5 ha land undir sjö matshluta sem eru innan landsins.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykki erindið. Skipulagsnefnd UTU bendir á að framkvæmdir innan lóðar eru að jafnaði háðar gerð deiliskipulags sem tekur til svæðisins.

8. Stórholt 2, L236857; Landbúnaðarsvæði í verslun og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting - 2406093

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar, eftir auglýsingu, sem tekur til lands Stórholt 2 L236857 í landi Úteyjar 1. Í breytingunni felst skilgreining á verslunar- og þjónustusvæði. Skipulagssvæðið er um 3,48 ha. Umsagnir bárust við kynningu og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum og fornleifaskráningu sem tekur til svæðisins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja breytingu á aðalskipulagi eftir auglýsingu. Athugasemdir koma fram innan umsagnar Náttúruverndastofnunar er varðar vistgerðir og fuglalíf. Fjallað er sérstaklega um umhverfi og gróðurfar innan greinargerðar skipulagsins kafla 2.2 og innan umhverfismatsskýrslu í kafla 4 þar sem metin eru áhrif á land og landslag, gróður og dýr, heilbrigði, samfélag og náttúru- og minjar. Í kafla 2.2 er greint frá þéttleika vaðfugla í grennd við skipulagssvæðið. Skipulagssvæðið er fremur lítið og ber nokkur merki rasks. Það má því gera ráð fyrir að neikvæð jaðaráhrif á vaðfugla séu nú þegar til staðar vegna skógræktar á aðliggjandi landi vestan svæðisins. Hins vegar virðist syðsti hluti þess vera votlendur og því ætti að forðast frekara rask þar. Nánar er fjallað um tækifæri til uppbyggingar á svæðinu í sátt við náttúru og umhverfi innan deiliskipulags svæðisins. Tiltekið er í niðurstöðum kafla umhverfismats að tryggja þurfi sem best að dregið sé úr umhverfisáhrifum s.s. með vönduðu fráveitukerfi og að skipulag og framkvæmdir hafi sem minnst áhrif á aðlæg svæði, enda sé það hagur ferðaþjónustu að halda sem mest í fuglalíf og lítt raskað umhverfi. Á grundvelli ofangreinds telur nefndin að brugðist sé við athugasemdum Náttúruverndarstofnunar með fullnægjandi hætti innan tillögunnar og innan deiliskipulags sem tekur til framkvæmdaheimilda innan svæðisins. Nefndin telur rétt að nefna að Náttúruverndarstofnun gerði engar athugasemdir við deiliskipulag svæðisins. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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. Stórholt 2 L236857; Verslun- og þjónusta; Deiliskipulag - 2412026

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsáætlunar sem tekur til lóðar Stórholt 2 L236857 eftir auglýsingu. Í deiliskipulaginu felst heimild fyrir uppbyggingu á verslunar- og þjónustutengdri starfsemi innan reitsins í formi gistingar. Hámarksbyggingarmagn innan reitsins er skilgreint allt að 1.200 fm í formi allt að 500 fm gistihúss og allt að 14 stakstæðra gistihúsa. Tillaga aðalskipulagsbreytingar þar sem skilgreint er verslunar- og þjónustusvæði er afgreidd samhliða.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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 samhliða gildistöku aðalskipulagsbreytingar sem tekur til svæðisins.

10. Skálafell - Kýrhólsflói og Stóri-Bugðuflói - USK25010238; Umsagnarbeiðni - 2505010

Lögð er fram umsagnarbeiðni við skipulagslýsingu sem tekur til Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa, Skálafelli.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir við framlagða skipulagslýsingu. Nefndin áskilur sér rétt til að koma á framfæri umsögnum og athugasemdum við skipulagsáætlanir svæðisins á seinni stigum. Umsögn vísað til sveitarstjórnar.

Flóahreppur:

11. Mýrar 2 L238877; Hádegismýri; Breytt heiti lóðar - 2505008

Lögð er fram umsókn er varðar nýjan staðvísi fyrir L238877. Óskað er eftir að landeignin Mýrar 2 fái nafnið Hádegismýri. Fyrir liggur rökstuðningur eiganda um hvaðan nafnið er fengið.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemdir við breytt staðfang lóðarinnar og mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja framlagða umsókn.

12. Merkurlaut 3 L166422; Merkurbraut 9; Stofnun lóðar - 2505005

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu dags. 26.04.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun nýrrar landeignar. Óskað er eftir að stofna 11.547,6 fm landeign, Merkurbraut 9, úr landi Merkurlautar 3 L166422. Innan nýrrar lóðar eru tvö þegar byggð mannvirki, sumarhús og sturtuhús.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Flóahrepps samþykki erindið. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn að gatan í heild sinni taki upp staðvísinn Merkurbraut og lóðir við götuna taki upp viðeigandi númer miðað við staðsetningu, fyrir utan lóð Merkurheima.

13. Merkurlaut 1 L193162; Axarhólsbraut 3; Stofnun lóðar - 2504102

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu dags. 26.04.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun nýrrar landeignar. Óskað er eftir að stofna 12.188,9 fm landeign, Axarhólsbraut 3, úr landi Merkurlautar 1 L193162.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Flóahrepps samþykki erindið. Skipulagsnefnd UTU bendir á að framkvæmdir innan lóðar eru að jafnaði háðar gerð deiliskipulags sem tekur til svæðisins. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn að gatan í heild sinni taki upp staðvísinn Axarhólsbraut og lóðir við götuna taki upp viðeigandi númer miðað við staðsetningu.

14. Skálmholt land C L219650; Skipting lóðar; Fyrirspurn - 2505018

Lögð er fram fyrirspurn sem tekur til Skálmholts lands C L219650 í Flóahreppi. Fyrirhugað er að skipta lóðinni í tvennt og byggja allt að 200 fm einbýlishús á tveimur hæðum og allt að 300 fm skemmu.

Skipulagsnefnd UTU tekur jákvætt í framlagt erindi. Að mati nefndarinnar er skipting landsins og skilgreining byggingarheimilda innan þess háð gerð deiliskipulagsbreytingar sem tekur til svæðisins auk merkjalýsingar. Að mati nefndarinnar væri æskilegt að unnin væri heildstæð deiliskipulagsáætlun sem tekur til svæðisins í heild.

15. Hvítárbyggð L238531, Hjálmholti; Frístundabyggð F22; Deiliskipulag - 2501073

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis F22 innan aðalskipulags Flóahrepps eftir auglýsingu, alls um 60 ha svæði að ræða. Í deiliskipulaginu felst skilgreining frístundalóða á bilinu 9.600 - 17.800 fm að stærð, gert er ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu frístundahúss, aukahúss/gestahúss og geymslu innan hvernar lóðar innan hámarksnýtingarhlutfalls 0,03.

Fyrir liggur tölvupóstur frá Fornleifastofnun Íslands sem tekur til skráningar á minjum innan hluta skipulagssvæðisins. Að mati nefndarinnar er skilyrðum Minjastofnunar um skráningu fornminja innan svæðisins ekki fullnægt að fullu með framlögðu gögnum sem taka til kortlagningar á minjum svæðisins, sérstaklega er varðar nýjan veg að svæðinu. Mælist nefndin til þess að minjaskráning fyrir svæðið í heild verði kláruð og að því loknu leitað umsagnar Minjastofnunar að nýju. Varðandi umsögn NVS er fjallað er um Þjórsárhraun innan greinargerðar deiliskipulagsins þar sem tiltekið er að öllu raski verði haldið í lágmarki og leitast verði við að hlífa hrauni og votlendisblettum. Tiltekið er að mannvirki innan svæðisins skuli falla að svipmóti lands og að lita- og efnisval skuli miðast við náttúrulega liti í umhverfinu. Mælist nefndin til þess að sérstaklega verði tiltekið innan greinargerðar að sérstæðum hraunmyndunum sem standa upp úr gróðurþekju svæðisins verði hlíft innan lóða nema brýna nauðsyn beri til s.s. til að framfylgja skilgreindri landnotkun svæðisins samkvæmt aðalskipulagi, tryggja aðgengi að landinu eða flóttaleiðir. Jafnframt bendir nefndin á að í jaðri svæðisins er töluvert umfangsmikil efnisvinnsla innan efnistökusvæðis E6. Til framtíðar litið telur nefndin að fyrirhuguð uppbygging á svæðinu geti fremur stuðlað til verndunar á Þjórsárhrauni sem þekur stóran hluta láglendis Flóahrepps út frá frekari námuvinnslu á svæðinu. Mælist skipulagsnefnd til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að afgangi deiliskipulagstillögunnar verði frestað þar til fullnægjandi minjaskráning liggur fyrir.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

16. Vaðholt 2 L219744; Skipting á byggingarreit; Deiliskipulagsbreyting - 2505003

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Vaðholts 2 L219744 í landi Ormsstaða í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í breytingunni felst að byggingarreitur, merktur B í núverandi skipulagi og er ætlaður fyrir útihús, verði skipt í tvennt þ.e. byggingarreit B og C. Á reit B verður heimilt að reisa allt að 250 fm íbúðarhús og á reit C verður heimilt að reisa allt að 400 fm útihús s.s. gróðurhús, hesthús og/eða geymslu/skemmu.

Samkvæmt kröfum skipulagsreglugerðar er gert ráð fyrir að byggingarreitir íbúðar- og frístundahúsa séu í að minnsta kosti 100 metra fjarlægð frá stofn- og tengivegum

nema undanþága ráðuneytis frá kröfum reglugerðarinnar liggi fyrir. Innan tillögunnar er gert ráð fyrir skilgreiningu byggingarreits í 90 metra fjarlægð frá vegi. Mælist nefndin til þess að afgreiðslu málsins verði frestað.

17. Miðengi Rjómabúgata L209356, Hæðarendi spilda L208527 og Hæðarendi lóð L168255; Frístundabyggð í landi Miðengis og Hæðarenda; Deiliskipulag - 2504092

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til frístundahúsasvæðis í landi Miðengi og Hæðarenda í Grímsnes- og Grafningshreppi. Um er að ræða skipulag á landskikunum Miðengi Rjómabúgata L209356, Hæðarendi spilda L208527 og Hæðarendi lóð L168255. Samtals er gert ráð fyrir 94 frístundahúsalóðum, þar af einni lóð fyrir þyrpingu af smærri gisthúsum.

Að mati skipulagsnefndar samræmist þyrping smáhýsa til útleigu ekki stefnumörkun aðalskipulag er varðar frístundabyggð. Eðlileg landnotkun slíkrar starfsemi er verslun- og þjónusta. Mælist nefndin til þess að framlögð gögn verði ýmist tekin til endurskoðunar m.t.t. þessa eða að öðrum kosti verði óskað eftir skilgreiningu verslunar- og þjónustusvæðis á reitnum sem áætluð uppbygging tekur til. Jafnframt bendir nefndin á að á grundvelli heimilda aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps að þá skulu ný frístundasvæði ekki vera stærri en 25 ha innan hvernjar jarðar eða jarðarhluta. Nýir áfangar verða alla jafna ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hefur verið ráðstafað (selt/leigt) Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að afgreiðslu skipulagstillögu verði frestað.

18. Stóra-Borg lóð 14 L218058; Hlauphólar frístundabyggð; Deiliskipulagsbreyting - 2504103

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Stóru-Borgar lóð 14 L218058. Í breytingunni felst að allt land upprunalsins verði innan deiliskipulagsmarka. Við það fjölgar lóðum innan skipulagssvæðisins úr 38 í 40. Að öðru leyti gilda deiliskipulagsskilmálar í samþykktu deiliskipulagi m.s.br.

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. Svæðið er allt í eigu sama aðila og hefur ekki verið byggt nema að litlu leyti, skilgreindar stærðir lóða eru í takt við stefnumörkun aðalskipulags um stærðir frístundalóða. Auk þess telur nefndin að eðlilegt sé að lóðir innan svæðisins séu skilgreindar innan marka landsins eins og það er skilgreint.

19. Ásgarður, frístundasvæði; Skilmálabreyting; Deiliskipulagsbreyting - 2504062

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til frístundalóða við Sólbakka innan frístundabyggðar í landi Ásgarðs. Í breytingunni felst að heimilt verði að stunda rekstrarleyfisskylda útleigu frístundahúsa innan svæðisins á grundvelli heimilda aðalskipulags.

Innan heimilda aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps er gert ráð fyrir að heimilt geti verið að stunda rekstrarleyfisskylda útleigu frístundahúsa svo framarlega sem gert er grein fyrir gististarfseminni í deiliskipulagi og að enginn lóðarhafi innan deiliskipulagssvæðisins leggist gegn starfseminni. Nefndin bendir því

á ljósi fyrrgreindrar stefnumörkunar að heimildin geti sannarlega tekið til afmarkaðs svæðis innan deiliskipulagsáætlunar en eftir sem áður skal breytingartillagan kynnt öllum hlutaðeigandi innan skipulagssvæðisins. Skipulagsnefnd UTU mælist því 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 öllum lóðarhöfum innan skipulagssvæðisins.

20. Lyngborgir 5 L227065; Rekstarleyfi í flokki II; Deiliskipulagsbreyting - 2503030

Lögð er fram eftir grenndarkynningu tillaga sem tekur til breytinga á skilmálum deiliskipulags Lyngborga, frístundabyggðar í landi Minni-Borgar. Í breytingunni felst að heimilt verði að stunda rekstrarleyfisskylda útleigu í flokki II innan svæðisins. Athugasemdir bárustu á kynningartíma breytingarinnar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Í ljósi fjölda athugasemda sem bárust frá lóðarhöfum samliggjandi frístundasvæðis að Oddsholti sem deila m.a. vegtengingu að svæðinu telur nefndin ekki forsvaranlegt að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins eftir grenndarkynningu. Þótt svo að athugasemdir vegna málsins berist ekki frá lóðarhöfum innan deiliskipulagssvæðisins sem breytingin tekur til telur nefndin að samlegðaráhrif á aðliggjandi svæði sé þess eðlis taka verði tillit til þeirra athugasemda sem bárust vegna tillögunnar. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að málinu verði synjað eftir grenndarkynningu.

21. Vesturhlíð L192153; Frístundabyggð F16; Deiliskipulag - 2410072

Lögð er fram tillaga deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis F16 innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps eftir kynningu. Í deiliskipulaginu felst m.a. skilgreining lóða, byggingarreita og byggingarskilmála innan svæðisins sem tekur til um 97 ha svæðis undir heitinu Vesturhlíð. Á svæðinu er gert ráð fyrir um 92 lóðum ásamt opnum svæðum, vegum, göngustígum og skilgreindu svæði fyrir vatnsöflun. Umsagnir bárust vegna kynningar málsins sem eru lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum.

Á grundvelli heimilda aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps að þá skulu ný frístundasvæði ekki vera stærri en 25 ha innan hvernar jarðar eða jarðarhluta. Nýir áfangar verða alla jafna ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hefur verið ráðstafað (selt/leigt). Að mati skipulagsnefndar er því nauðsynlegt að afmarka framlagt skipulag í áfanga sem taka til 25 ha. Mælist nefndin til þess að afgreiðslu málsins verði frestað.

22. Lyngdalur L168232 (Björk 1 L211337); Vegagerð og vatnslögn; Framkvæmdarleyfi - 2505009

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi fyrir Lyngdal L168232 og Björk 1 L211337 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í umsókninni felst leyfi til að leggja nýjan héraðsveg að Lyngdal og Björk 1 og leyfi til að leggja neysluvatnsléiðslu meðfram veginum að Lyngdal.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og verði grenndarkynnt.

Hrunamannahreppur:

23. Reitur ÍB3 Flúðum; Skilmálabreyting á íbúðarsvæði; Aðalskipulagsbreyting - 2411078

Lögð er fram, eftir kynningu, tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til reits ÍB3 innan þéttbýlisins á Flúðum. Í breytingunni felst heimild fyrir auknu byggingarmagni og hæðum bygginga innan svæðisins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna reits ÍB3 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.

24. Vesturbrún 2-8 og 10-20; Þjónustuíbúðir og félagsþjónusta; Deiliskipulagsbreyting - 2411043

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar, eftir kynningu, sem tekur til Torfudals og Vesturbrúnar í Hrunamannahreppi. Við Vesturbrún er fyrirhugað að reisa þjónustuíbúðir og félagsþjónustu fyrir aldraða. Í breytingunni felst að núverandi íbúðir sem eru á einni hæð við Vesturbrún 10, 12 og 14 verði fjarlægðar og nýtt eins til tveggja hæða íbúðarhús auk kjallara og bílageymslu neðanjarðar byggt í þeirra stað. Áætlað er að í húsinu verði 28 þjónustuíbúðir fyrir aldraða auk 400 fm þjónustukjarni á einni hæð þar sem í verður félagsaðstaða aldraðra og matsalur. Íbúðarhúsin að Vesturbrún 2, 4, 6 og 8 og að 16, 18, og 20 komi til með að standa en þau verða endurgerð og íbúðum í þeim fjölgað.

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 liggi fyrir innan aðalskipulagsbreytingar sem samþykkt er til auglýsingar samhliða deiliskipulagi þessu.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

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

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar eftir auglýsingu sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er varðar hluta skógræktarsvæðis í landi Reykja L166491. Í breytingunni felst að hluti skógræktarsvæðis breytist í frístundasvæði. Tillaga deiliskipulags er lögð fram samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja breytingu á aðalskipulagi eftir auglýsingu. 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.

26. Minni-Ólafsvellir L166482; Breytt landnotkun; Deiliskipulagsbreyting - 2501019

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Minni-Ólafsvalla, eftir auglýsingu. Í breytingunni felst aukning á heimildum fyrir uppbyggingu á svæðinu

í takt við breytingu á aðalskipulagi þar sem skilgreint var verslunar- og þjónustusvæði og íbúðarbyggð. Innan byggingarreita A1, A3 og A4 er gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja allt að 10 gestahús, íbúðarhús auk bygginga tengdum hestamennsku, hámarksbyggingarmagn skilgreint 1.200 fm. Á reit A2 er gert ráð fyrir allt að þremur íbúðum sambyggðum eða stakstæðum, hámarksbyggingarmagn skilgreint 600 fm. Umsagnir bárust á auglýsingartíma og eru þær 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 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.

27. Ásar L166523; Ásar vegsvæði; Stofnun lóðar - 2504096

Lögð er fram umsókn ásamt undirritaðri merkjalýsingu dags. 15.04.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun nýrrar landeignar vegna enduruppbyggingar Gnúpverjavegar nr. 325-01. Óskað er eftir að stofna 15.443 fm vegsvæði, Ásar vegsvæði, úr landi Ása L166523.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun landsins undir vegsvæði skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykki erindið.

28. Steinkerstún L221250; Steinkerstún vegsvæði; Stofnun lóðar - 2504095

Lögð er fram umsókn ásamt undirritaðri merkjalýsingu dags. 26.03.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun nýrrar landeignar vegna enduruppbyggingar Gnúpverjavegar nr. 325-01. Óskað er eftir að stofna 4.164 fm vegsvæði, Steinkerstún vegsvæði, úr landi Steinkerstúns L221250.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun landsins undir vegsvæði skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykki erindið.

29. Klettur (L166589); byggingarheimild; starfsmannahús og geymsla - breyta innra skipulagi og útliti - 2503091

Erindi sett að nýju fyrir fund, grenndarkynningu byggingarfulltrúa er lokið með athugasemd. Móttækin var umsókn þann 27.03.2025 um byggingarheimild til að breyta innra skipulagi og útliti á mhl 05 starfsmannahúsi og geymslu 1.476,7 fm á jörðinni Klettur L166589 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Að mati skipulagsnefndar er ekki forsvaranlegt að hafna umsókn um breytingar á innra skipulagi og útliti á húsnaðinu sem taka til innréttingar á skrifstofurými á grundvelli framlagðra athugasemda. Rekstur í formi útleigu er í öllum tilfellum háð útgáfu rekstrarleyfis. Í gildi er rekstarleyfi sem tekur til gististaðar í flokki II (C Minna gistiheimili) fyrir allt að 16 gesti og rekstarleyfi í flokki II (G íbúðir) fyrir allt að 8 gesti. Áður hefur skipulagsnefnd hafnað hugmyndum um að viðkomandi húsnaði matshl. 05 verði breytt í gistihús undir þeim formerkjum að frekari rekstur í formi gistingar á svæðinu sé háður breytingu á aðalskipulagi þar sem skilgreind landnotkun verði verslunar- og þjónustusvæði. Að mati nefndarinnar fellur umrædd breyting ekki til áforma um útleigu eða gistingu umfram þau rekstarleyfi sem í gildi eru á svæðinu. Að mati nefndarinnar fellur sá rekstur sem nú þegar er að Klettum

ágætlega að stefnumörkun aðalskipulags þar sem tilgreint er að heimilt sé að stunda annan minni háttar atvinnurekstur á landbúnaðarsvæðum þar sem er föst búseta. Aukið umfang gistingar er hins vegar í öllum tilfellum háð því að unnin verði breyting á aðalskipulagi þar sem gert verði ráð fyrir verslunar- og þjónustutengdri starfsemi. Slík breyting þarf að mati skipulagsnefndar að vera unnin í sátt við nágranna, sérstaklega m.t.t aukinnar umferðar og ágangs um bæjarhlað Kletta. Viðkomandi grenndarkynnt breyting sem tekur til skilgreiningar á skrifstofurýmum er ekki til þess fallinn að valda óæskilegu ónæði umfram það sem eðlilegt getur talist innan bújarða á grundvelli þeirra heimilda sem aðalskipulag sveitarfélagsins gerir ráð fyrir. Skipulagsnefnd leggur það til við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að útgáfa byggingarheimildar vegna breytinga á innra skipulagi og útliti á matshluta 05 að Klettum L166589 verði samþykkt. Byggingarfulltrúa verði falin útgáfa leyfisins. Þeim sem athugasemdir gerðu verði kynnt niðurstaða sveitarstjórnar.

30. Kílhraunsvegur 1-56; Frístundabyggð í íbúðabyggð; Deiliskipulagsbreyting - 2403054

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Kílhraunsvegar 1-56 eftir auglýsingu. Í breytingunni felst að skilgreindu frístundasvæði er breytt í íbúðarsvæði. Samhliða er unnin breyting á aðalskipulagi sem tekur til svæðisins.

Skipulagsnefnd UTU leggur til við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að framlagt deiliskipulag verði samþykkt 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.

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

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar eftir auglýsingu sem tekur til breytingar á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er varðar Kílhraunsveg 1-56. Í breytingunni felst að landnotkun svæðisins breytist úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Umsagnir bárust á auglýsingatíma tillögunnar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps 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.

Öll sveitarfélög:

32. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 25-226 - 2505001F

Lögð er fram til kynningar fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 25-226.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 09:45