

Skipulagsnefnd - 310. fundur
haldinn Fjarfundur, miðvikudaginn 24. september 2025
og hófst hann kl. 08:30

Fundinn sátu:

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason, Haraldur Þór Jónsson, Ísleifur Jónasson, Árni Eiríksson varamaður, Sigríður Kristjánsdóttir skipulagsfulltrúi og Davíð Sigurðsson byggingarfulltrúi.

Fundargerð ritaði: Sigríður Kristjánsdóttir, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Ásahreppur:

1. Sauðholt 3 L192998; Sauðholt 3A; Sauðholt 4 L217512; Staðfesting á afmörkun, stofnun og sameining lóða - 2509038

Lögð er fram umsókn ásamt undirrituðum merkjalýsingum dags. 20.08.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar staðfestingu á hnitsettri afmörkun landeigna ásamt stofnun og sameiningu landeigna. Óskað er eftir að stofna 46,4 ha spildu, Sauðholt 3A, úr landi Sauðholts 3 L192998 sem verður 162,3 ha eftir skiptin. Jafnframt er óskað eftir að nýja spildan verði sameinuð við Sauðholt 4 L217512 sem verður um 51 ha skv. meðfylgjandi merkjalýsingum.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við fyrirliggjandi merkjalýsingu.
Skipulagsnefnd mælist til að hreppsnefnd Ásahrepps geri ekki athugasemd við framlagða merkjalýsingu.*

2. Ásmundarstaðir 1 3_5 L165265; Ásmundarstaðir 1B; Stofnun nýrrar lóðar - 2509052

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu dags. 25.08.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar skiptingu jarðar. Óskað er eftir að stofna 65.6 ha landeign, Ásmundarstaðir 1B, úr jörðinni Ásmundarstaðir 1 3/5 L165265 sem verður 65.6 ha eftir skiptin 3 skv. meðfylgjandi merkjalýsingu.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við fyrirliggjandi merkjalýsingu.
Skipulagsnefnd mælist til að hreppsnefnd Ásahrepps geri ekki athugasemd við framlagða merkjalýsingu með fyrirvara um umsögn Vegagerðarinnar vegna fyrirhugaðrar vegtengingar. Jafnframt er óskað eftir því að merkjalýsingin sé uppfærð þannig að fyrirhuguð vegtenging við Ásmundarstaðarveg sjáist.*

Bláskógabyggð:

3. Efri-Reykir L167080; Skilgreining byggingarreits - 1. áfangi; Deiliskipulagsbreyting - 2509048

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Efri-Reykja L167080 í Bláskógabyggð. Í breytingunni felst að skilgreindur er nýr byggingarreitur fyrir gistiskála sunnan við byggingarreit hótels og baðlóns. Þessi breyting er fyrirhuguð sem 1. áfangi uppbyggingar á svæðinu.

Skipulagsnefnd UTU frestar málinu og felur skipulagsfulltrúa að óska eftir frekari gögnum sem sýna heildar umfang verkefnisins.

4. Litla-Fljót 3 L209360 og Litla-Fljót 4 L225223; Skilmálabreyting - aukið byggingamagn; Deiliskipulagsbreyting - 2509043

Lögð er fram tillaga óverulegrar deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Litla-Fljóts 3 og 4 í Bláskógabyggð. Í breytingunni felst að byggingaheimildir á svæðinu eru rýmkaðar.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggð 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.

5. Helludalur 1 og 2 land (L19342R); byggingarheimild; gróðurhús - 2507014

Móttækin var umsókn þann 07.07.2025 um byggingarheimild fyrir 92,8 m² gróðurhús á jörðinni Helludalur 1 og 2 land (L193422) í Bláskógabyggð.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggð 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.

6. Helgastaðir 1 L167105; Helgastaðir 2 L167106; Helgastaðir 3 L167107; Staðfesting á landamerkjalinu milli jarðanna - 2509044

Lögð er fram umsókn ásamt undirritaðri merkjalýsingu dags. 11.09.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna nr. 160/2024, er varðar staðfestingu á hnitsettri landamerkjalinu milli jarðanna Helgastaðir 1 L167105, Helgastaðir 2 L167106 og að hluta til Helgastaðir 3 L167107. Um er að ræða landamerkjalinur milli hnitpunkta 1-134 skv. meðfylgjandi merkjalýsingu. Jarðirnar eru að öðru leyti óhnitsettar.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við fyrirliggjandi merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Bláskógabyggð geri ekki athugasemd við framlagða merkjalýsingu á hnitsettri landamerkjalinu milli jarðanna Helgastaðir 1 L167105, Helgastaðir 2 L167106 og að hluta til Helgastaðir 3 L167107.

7. Laugarás; Stöðulmúli og Skógargata; Fjölgun lóða; Deiliskipulagsbreyting - 2509055

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til íbúðarbyggðar milli Stöðulmúla og Skógargötu í Laugarási, Bláskógabyggð. Í breytingunni felst að lóðum er fjölgað úr 4 í 8 ásamt því að gerð er grein fyrir aðkomu að lóðunum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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.

Flóahreppur:

8. Hallandi land L196163; Rannsóknarborhola og vegagerð; Framkvæmdarleyfi - 2509024

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til Hallanda lands L196163 í Flóahreppi. Í framkvæmdinni felst borun á rannsóknarholu í landinu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar sem engir aðrir hagsmunaaðilar eru innan svæðisins sem framkvæmdin tekur til en umsækjandi er ekki talin þörf á grenndarkynningu.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

9. Vesturhlíð L192153; Frístundabyggð F16; Deiliskipulag - 2410072

Lögð er fram tillaga deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis F16 innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps eftir auglýsingu. 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 lóðum ásamt opnum svæðum, vegum, göngustígum og skilgreindu svæði fyrir vatnsöflun. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að fresta málinu þar sem að ekki hafi verið brugðist við innkomnum athugasemdum.

10. Minna-Mosfell L168262; Silfrastaðir, efnisnáma; Framkvæmdaleyfi - 2508090

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi vegna Minna-Mosfells L168262. Í framkvæmdinni felst efnistaka úr námu E31. Efni úr námunni verður nýtt til vegagerðar o.fl. í landi Minna-Mosfells þ.e.a.s. á Silfrastöðum og Öldusteinstúni.

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

11. Hraunkot L168252; Aukið byggingamagn; Deiliskipulagsbreyting - 2509051

Lögð er fram tillaga óverulegrar deiliskipulagsbreytingar sem tekur til lóðarinnar við Gufunessund 7 L239566 í Hraunborgum í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í breytingunni felst að nýtingarhlutfall hækkar úr 0,03 í 0,045.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að málinu verði hafnað þar sem að það kemur fram í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps að nýtingarhlutfallið er 0,03 í frístundabyggð.

12. Borg í Grímsnesi; Vesturbyggð, 2.áfangi; Ný byggð á reit ÍB2; Deiliskipulag - 2509032

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til annars áfanga nýs íbúðarsvæðis að Borg í Grímsnesi. Skipulagssvæðið afmarkast af íbúðarbyggð í suðri og austan þess er tjaldsvæði. Mörk svæðisins til vesturs liggja að ræktuðu landi innan marka landeigna í eigu sveitarfélagsins en norðan svæðisins er óræktað land. Svæðið er innan íbúðarbyggðar (ÍB2) í Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Svæðið er óbyggt og á því eru engin mannvirki. Aðkoma að svæðinu er um Skólabraut eða Borgarveg og fyrirhuguð er vegtenging að hverfinu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps 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 aðalskipulags sveitarfélagsins.

13. Ásgarður 2 L186425; Stækkun lands og breyting byggingarreita; Deiliskipulagsbreyting - 2509029

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Ásgarðs í Grímsnes- og Grafningshreppi. Breytingin felst í að frístundalóðin Óðinsstígur 5 er felld niður og land Ásgarðs II L186425 stækkað sem því nemur. Ásgarður II er býli og í gildandi deiliskipulagi er þar tilgreint íbúðarhús en engin ákvæði eru sett fyrir það. Tilgangur deiliskipulagsbreytingarinnar er því einnig að skerpa á skilgreiningu landsins sem býlis. Í gildandi aðalskipulagi er Ásgarður II innan frístundasvæðis. Með réttu á landið að tilheyra aðliggjandi landbúnaðarsvæði 2 í aðalskipulagi. Sveitarfélagið sér um að leiðrétta skilgreiningu landsins í aðalskipulagi.

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

14. Kvennagönguhólar 8 L212099; Raðhús; Fyrirspurn - 2509023

Lögð er fram fyrirspurn sem tekur til Kvennagönguhóla 6 L212097 og 8 L212099 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í fyrirspurninni felst hvort heimilt sé að breyta deiliskipulagi á svæðinu en fyrirhugað er að byggja 6 smáhús á lóð 6 og 3 smáhús á lóð 8. Húsin eru um 30 fm að stærð.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að taka neikvætt í fyrirspurnina þar sem að hún samræmist ekki gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps.

15. Reykjalundur L168273; Skilgreining jarðar; Deiliskipulag - 2509020

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulag sem tekur til Reykjalundar L168273 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Á jörðinni er rekin garðyrkjustöð og stendur til að stækka starfsemina og auka framleiðslu. Samhliða verður rekin ferðaþjónusta með gistingu fyrir allt að 20 gesti. Einnig vilja eigendur búa á jörðinni og vera með húsnæði fyrir starfsfólk. Stærð skipulagssvæðis er 8 ha.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps 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 aðalskipulags sveitarfélagsins.

16. Sogsvegur 8D (L169482); byggingarheimild; sumarhús - viðbygging - 2508083

Móttækin var umsókn þann 25.08.2025 um byggingarheimild fyrir 61,7 m² viðbyggingu við sumarhús á sumarbústaðalandinu Sogsvegur 8D (L169482) í Grímsnes- og Grafningshreppi. Heildarstærð eftir stækkun verður 106,8 m².

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

17. Vaðnes L168289; Efnistökusvæði; Breytt landnotkun; Aðalskipulagsbreyting - 2503065

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar, eftir kynningu, sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Í breytingunni felst að nýtt efnistökusvæði er skilgreint í landi Vaðness L168289. Svæðið sem um ræðir er landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Heimilt verður að vinna allt að 49.000 m³ af efni og gert ráð fyrir að efnistakan vari í allt að 10 ár. Stærð vinnslusvæðis verður allt að 2 ha.

Skipulagsnefnd mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna skilgreiningu á nýju efnistökusvæði er í landi Vaðness L168289 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.

18. Ljósafossskóli L168468; Skilmálabreyting; Aðalskipulagsbreyting - 2403043

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar, eftir kynningu, sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Svæðið sem breytingin nær til er við Ljósafossskóla L168468. Með breytingunni felst heimild fyrir aukinni gististarfsemi og uppbyggingu á svæðinu. Samkvæmt núverandi skilmálum aðalskiplags er gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 30 manns á svæðinu. Innan breytingar er gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 100 manns. Gistingin getur verið í ýmskonar húsum og tjöldum.

Skipulagsnefnd mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Ljósafossskóla L168468 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.

19. Brúarholt II L196050; Landbúnaðarland í L3; Aðalskipulagsbreyting - 2507019

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Svæðið sem breytingin nær til er Brúarholt II L196050. Í breytingunni felst að landbúnaðarlandi L2 er breytt í L3 þar sem landeigandi hyggst byggja upp litlar landspildur ca. 1 - 1,2 ha að stærð til fastrar búsetu. Heildarstærð skipulagssvæðis er um 30 ha.

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

Hrunamannahreppur:

20. Jaðar 1 L166785; Landbúnaðarsvæði í verslun og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting - 2509047

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032. Svæðið sem breytingin nær til er austan við Gullfoss í landi Jaðars 1 L166785. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði en í breytingunni felst að það verði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður unnið deiliskipulag fyrir svæðið.

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

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

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

Skipulagsnefnd mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Birkibýggðar sem er hluti af frístundabýggðinni F9 Kjóabyggð/Álftabyggð 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 Gnúpverjahrepps:

22. Skógarlundur L236998; Skógræktarsvæði; Verslunar- og þjónustustarfsemi; Aðalskipulagsbreyting - 2312032

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 eftir auglýsingu. Svæðið sem breytingin nær til er Skógarlundur L236998. Í breytingunni felst að hluti af skógræktar- og landgræðslusvæðinu SL6 og landbúnaðarsvæði breytist í verslunar- og þjónustusvæði. Þar verður heimilt að vera með gistingu fyrir 192 gesti í allt að 70 gestahúsum. Einnig verður heimild fyrir þjónustubýggingar og skógrækt. Umsagnir bárust á auglýsingartíma 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.

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

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar, eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar, 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. 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.

24. Hæll 1 L166569; Afmörkun 4 landskika og byggingarheimildir; Deiliskipulag - 2502076

Lögð eru fram uppfærð gögn vegna tillögu deiliskipulags sem tekur til jarðarinnar Hæls 1 L166569. Í deiliskipulaginu felst afmörkun fjögurra landskika á bilinu 1,3 - 4,6 ha að stærð auk skilgreiningar á byggingarheimildum innan þeirra. Á hverjum skika er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsa, aukahúsa og fjölnotahúsa til atvinnurekstrar tengdum búskap.

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.

Til kynningar:

25. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 25-234 - 2509003F

Lögð er fram til kynningar fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 25-234

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 10:15

Helgi Kjartansson

Björn Kristinn Pálmarsson

Jón Bjarnason

Haraldur Þór Jónsson

Ísleifur Jónasson

Árni Eiríksson

Undirritunarsíða

Formaður
Haraldur Þór Jónsson

Varaformaður
Helgi Kjartansson

Aðalmaður
Ísleifur Jónasson

Varamaður
Árni Eiríksson

Aðalmaður
Jón Bjarnason

Aðalmaður
Björn Kristinn Pálmarsson