

**Skipulagsnefnd - 148. fundur Skipulagsnefndar
haldinn Borg, 11. janúar 2018
og hófst hann kl. 09:00**

Fundinn sátu:

Árni Eiríksson, Aðalmaður, Björgvin Skafti Bjarnason, Aðalmaður, Gunnar Þorgeirsson, Formaður, Helgi Kjartansson, Aðalmaður, Nanna Jónsdóttir, Aðalmaður, Halldóra Hjörleifsdóttir, Aðalmaður, Pétur Ingi Haraldsson, Skipulagsfulltrúi og Rúnar Guðmundsson, Byggingarfulltrúi.

Fundargerð ritaði: Pétur Ingi Haraldsson, Skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

1. Árvegur 4 lnr 199082, 8 lnr 199084 og 10 lnr 210319: Kringla II: Sameining lóða, stofnun lögbýlis: Deiliskipulagsbreyting - 1708079

Lagt fram erindi eigenda lóða 1 til 12 við Árveg úr landi Kringlu þar sem óskað er eftir að skipulagi svæðisins verði breytt á þann veg að lóðirnar breytist úr frístundahúslóðum í lögbýlislóðir. Þá er einnig óskað eftir að lóðir nr. 1 og 3 verði sameinaðar og einnig lóðir 4, 8 og 10.

Forsenda þessa að breyta megi lóðunum í lögbýli er að bæði aðal- og deiliskipulaginu verði breytt. Ákvörðun um breytingu á aðalskipulagi er vísað til ákvörðunar sveitarstjórnar. Skipulagsnefnd mælir þó ekki með slíkri breytingu þar sem uppbygging á svæðinu er hafin, óvist að núverandi sumarhús standist kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhús og ólíklegt að vegir innan svæðisins henti til að þjónusta svæðið allt árið um kring og óvissa um veghald.

2. Brúarvirkjun: Afmörkun lóða og færsla stöðvarhúss: Deiliskipulagsbreyting - 1709124

Lögð fram að lokinni grenndarkynningu tillaga að breytingu á deiliskipulagi Brúarvirkjunar. Tillagan var grenndarkynnt skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir eigendum lóða sunnan virkjanasvæðis með bréfi dags. 10. nóvember 2017 með athugasemdafresti til 18. desember. Engar athugasemdir bárust en fyrir liggur tölvupóstur Sigurðar Jónssonar og Dagnýja Guðmundsdóttur dags. 17. desember 2017 þar sem fram kemur að kynnt breyting hafi óveruleg áhrif á áður framkomnar athugasemdir um fyrirhugaða framkvæmd.

Skipulagsnefnd mælir með að sveitarstjórn samþykki deiliskipulagsbreytinguna óbreytta og feli skipulagsfulltrúa að auglýsa gildistöku hennar í B-deild Stjórnartíðinda og senda gögn til varðveislu Skipulagsstofnunar.

3. Heiðarbær lóð (170211): Umsókn um byggingarleyfi: Sumarhús og geymsla - 1709009

Lögð fram að lokinni grenndarkynningu umsókn um byggingarleyfi fyrir frístundahúsi á lóðinni Heiðarbær 170211. Tillagan var grenndarkynnt með bréfi dags. 14. nóvember 2017 með athugasemdafresti til 18. desember. Athugasemd barst frá Hildi Hákonardóttur með tölvupósti dags. 18. desember 2017 auk þess

H.K. 1353 Cælf 1 AB

sem bréf barst frá Ríkiseignum (f.h. landeigenda) dags. 13. desember 2017. Þar er ítrekað að nýtingarhlutfall fari ekki upp fyrir 0.03 auk þess sem vísað er skilmála þinglýst leigusamnings.

Að mati Skipulagsnefnd gefur athugasemd ekki tilefni til þess að hafna beri umsókninni þar sem byggingarmagn lóðar er í samræmi við það sem almennt er heimilt í frístundabyggðum, þ.e. nýtingarhlutfallið fer ekki upp fyrir 0.03. Felur það í sér að skilyrt er að núverandi hús verði fjarlæggt. Er mælt með því að málinu verði vísað til endanlegrar afgreiðslu byggingarfulltrúa, með fyrirvara um umsögn Umhverfisstofnunar.

4. Leynir lóð lnr 167906: Færanleg skemma: Fyrirspurn - 1801009

Lögð fram fyrirspurn Haraldar Ásgeirssonar, eiganda frístundahúsalóðarinnar Leynir lóð lnr. 167906 dags. 2. janúar 2018, um heimild til að reisa 30 fm færanlegt bogahýsi á lóðinni.

Að mati skipulagsnefndar er ekki æskilegt að veitt sé stöðuleyfi fyrir geymslum/skemmum á frístundahúsalóðum. Miða ætti við að slík mannvirki fái byggingarleyfi. Sú geymsla sem óskað er eftir leyfi fyrir á að mati skipulagsnefndar á heima á landbúnaðarsvæðum í tengslum við landbúnaðarstarfsemi.

5. Böðmódsstaðir 7 lnr 167734: Lögbýlisréttur: Aðalskipulagsbreyting - 1801016

Lögð fram umsókn Sigurðar Haukssonar, annan eiganda frístundahúsalóðarinnar Böðmódsstaðir 7 lnr. 167734, dags. 4. janúar 2018 um leyfi til að breyta lóðinni í lögbýli. Lóðin er 32.500 fm að stærð og liggur að Böðmódsstaðavegi og er á lóðinni 65,4 fm frístundahús byggt 1989.

Skipulagsnefnd bendir á að til að hægt sé að breyta lóðinni í lögbýli þarf að breyta bæði aðal- og deiliskipulagi svæðisins. Þá þarfe einnig að tryggja að það hús sem er á lóðinni samræmist ákvæðum laga og reglugerða um íbúðarhús. Ákvörðun um hvort að breyta eigi aðalskipulagi svæðisins í landbúnaðarsvæði er vísað til ákvörðunar sveitarstjórnar en nefndin mælir þó ekki með að einni frístundahúsalóð inn í miðju hverfi sé breytt í lögbýli.

6. Herutún 11-13 lnr 214888: Breytt skipulag íbúða í raðhúsi: Fyrirspurn - 1801022

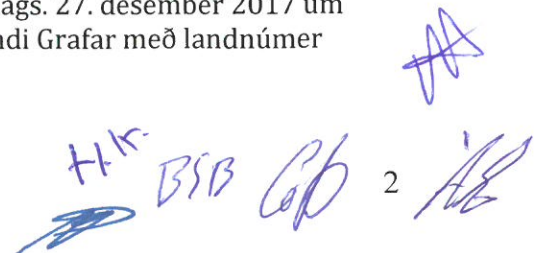
Lögð fram fyrirspurn Gufu ehf. dags. 8. janúar 2018 um hvort að tillaga að 4 íbúða raðhúsi sem fyrirhugað er að byggja á lóðinni Herutún 5a-d samræmist gildandi deiliskipulagi.

Að mati skipulagsnefndar er forsenda þess að veitt sé byggingarleyfi í samræmi við fyrirbyggjandi hugmyndir að deiliskipulagi lóðarinnar sé breytt, þ.e. að línur sem sýna afmörkun íbúða verði felldar út. Er slík breyting óveruleg að mati nefndarinnar þar sem ekki er verið að fjölga íbúðum eða gera breytingar á heimildir varðandi stærð raðhússins. Er því mælt með að sveitarstjórn samþykki breytinguna skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ekki er talin þörf á grenndarkynningu.

7. Gröf lóð: Umsókn um byggingarleyfi: Sumarhús - 1801001

Lögð fram umsókn Guðmundar Rafnar Valtýssonar dags. 27. desember 2017 um byggingarleyfi fyrir 68,9 fm frístundahúsi á lóð úr landi Grafar með landnúmer 167784.

H.K. BSB GPB 2



Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og mælir með að henni verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa, með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar skv. 44. gr. skipulagslaga fyrir lóðarhöfum aðliggjandi lóða.

8. Brúarhvammur lóð 1 lnr. 167225 og lóð 2 lnr. 174434: Aukið byggingarmagn og stækkun byggingarreita: Deiliskipulagsbreyting - 1708021

Á fundi skipulagsnefndar þann 12. október 2017 var afgreiðslu breytingar á deiliskipulagi sem nær til lóðanna Brúarhvammur 1 og 2 frestað og skipulagsfulltrúa falið að leita álits lögfræðings embættisins um málið. Nú liggur álitíð fyrir og er hér lagt fram minnisblað Lex lögmannsstofu dags. 5. janúar 2018.

Afgreiðslu frestað þar til fyrir liggur samkomulag milli eigenda um lóðarmörk og aðkomu að lóðum.

9. Nónsteinn og Bugðugerði: Árnes: Stækkun lóðar og fjölgun: Deiliskipulagsbreyting - 1706022

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 21. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Árness. Er þar gerð athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem skipulagsákvæði fyrir lóð Nónsteins séu ekki nógu markviss og að gæta þurfi að því að grunnur utan deiliskipulagsbreytingar sé réttur. Til að koma til móts við athugasemdir Skipulagsstofnunar er lagður fram lagfærður deiliskipulagsuppráttur.

Skipulagsnefnd mælir með að sveitarstjórn samþykki deiliskipulagsbreytinguna með lagfæringum til að koma til móts við athugasemdir Skipulagsstofnunar.

10. Galtastaðir lnr 198977: Veglagning og vatnslögn: Framkvæmdaleyfi - 1801011

Lögð fram umsókn Isavia ohf. dags. 14. desember 2017 um framkvæmdaleyfi fyrir veglagningu og vatnslögn í landi Galtastaða í samræmi við deiliskipulag svæðisins.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að framkvæmdaleyfi verði gefið út í samræmi við fyrirbyggjandi gögn enda í samræmi við gildandi deiliskipulag.



11. Árheimar (áður Hólmasel 2) lnr. 225221: Deiliskipulag - 1708068

Lagt fram að lokinni kynningu skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga tillaga að deiliskipulagi sem nær til um 14,4 ha spildu úr landi Hólmasels 2. Er heildarstærð landsins 58,1 ha og er það skráð sem lögbyli og gert ráð fyrir að nafn þess verði Árheimar. Var tillagan kynnt með auglýsingu sem birtist 7. desember 2017. Fyrir liggur umsögn Vegagerðarinnar auk athugasemdar frá eigendum Selparts. Til að koma til móts við athugasemd er deiliskipulagið lagt fram með þeirri breytingu að ekki er gert ráð fyrir nýjum skurði á mörkum við Selpart og heldur ekki nýjum þverskurði 15 m frá Villingaholtsvegi.

Afgreiðslu frestað og skipulagsfulltrúa falið, ásamt oddvita Flóahrepps, að funda með umsækjendum um framhald málsins.

12. Kópavatn 1 lnr 166792: Ný borholulóð: Deiliskipulag - 1712036

Lögð fram endurskoðuð tillaga að deiliskipulagi sem nær til um 2 ha svæðis úr landi Kópvatns, utan um núverandi heitavatsborholu. Í tillögunni er afmörkuð um 1,3

H.K. 1393   3

ha lóð auk byggingarreitar þar sem heimilt verður að byggja aðstöðuhús, borholuhús og hús fyrir rafala, samtals allt að 500 fm.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

13. Kotlaugar: Umsókn um byggingarleyfi: Starfsmannahús - 1801003

Lögð fram umsókn Sigurjóns Sigurðssonar móttækin 2. janúar 2018 um byggingarleyfi fyrir 53,2 fm starfsmannahúsi á jörðinni Kotlaugar lnr. 166794. Um er að ræða frístundahús sem flutt verður frá lóðinni Ásabyggð 41.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og mælir með að sveitarstjórn vísí afgreiðslu málsins til byggingarfulltrúa, með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar og umsögn Minjastofnunar.

14. Kotlaugar: Umsókn um byggingarleyfi: Ferðapjónustuhús - 1801004

Lögð fram umsókn Sigurjóns Sigurðssonar móttækin 2. janúar 2018 um byggingarleyfi fyrir 53,2 fm ferðapjónustuhúsi á jörðinni Kotlaugar lnr. 166794. Um er að ræða frístundahús sem flutt verður frá lóðinni Ásabyggð 43.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og mælir með að sveitarstjórn vísí afgreiðslu málsins til byggingarfulltrúa, með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar og umsögn Minjastofnunar.

15. Garðastígur 8 lnr 166997: Garðastígur 8B: Ný lóð fyrir smáíbúðir: Deiliskipulagsbreyting - 1712025

Lögð fram lagfærð tillaga að breytingu á deiliskipulagi sem nær til lóðarinnar Garðastígur 8 á Flúðum. Í breytingunni felst að afmörkuð er ný 10.773 fm lóð, Garðastígur 8b, nyrst á núverandi lóð þar sem heimilt verður að byggja allt að 10 starfsmannahús með 2-4 íbúðum í hverju húsi. Er gert ráð fyrir að húsin geti verið á bilinu 70-150 fm að stærð.

Að mati skipulagsnefndar samræmist það ekki aðalskipulagi að gera ráð fyrir 20 til 40 íbúðum á landbúnaðarsvæði. Miðað við umfangið þyrfti svæðið að vera skilgreint sem íbúðarsvæði. Þá þyrfti einnig að gera grein fyrir uppbyggingu lóðarinnar með nákvæmari hætti t.d. með tilliti til fráveitu, númerum húsa, bílastæðum o.s.frv.

16. Hrunamannaafréttur: Kerlingarfjallasvæðið: Merking á gönguleiðum: Framkvæmdaleyfi - 1801028

Lögð fram umsókn Fannborgar ehf. dags. 30. desember 2017 um framkvæmdaleyfi fyrir merkingu gönguleiða á Kerlingarfjallasvæðinu. Í því felst að lagfæra og endurnýja núverandi stikur, bera jarðveg í slóða og setja upp nýjar stikur og merkingar.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að gefið verði út framkvæmdaleyfi fyrir merkingu gönguleiða.

17. Ás 1 spilda 2 (Faxaborg) lnr 220760: Ný íbúðar- og hesthúsalóð: Deiliskipulagsbreyting - 1711034

Á fundi sveitarstjórnar Ásahrepps þann 13. desember 2017 var tekin fyrir beiðni frá Eydísi Þ. Indriðadóttur um að landið Ás 1 spilda 2 (lnr. 220760) fái nafnið Faxaborg.

H.K. BSB 4 AB

Var samþykkt að vísa málinu til umsagnar skipulagsnefndar.

Þar sem aðgengi að fyrirhuguðum mannvirkjum skv. gildandi deiliskipulagi er um veg sem kallast Laufásvegur telur nefndin æskilegt að lóðin fái sama heiti og að það sama eigi við um aðrar lóðir sem liggja við þennan sama veg. Ef aðkoma á að vera annarsstaðar þarf að gera ráð fyrir henni í deiliskipulagi svæðisins.

18. Drög að lagafrumvarpi um lögheimili - 1801027

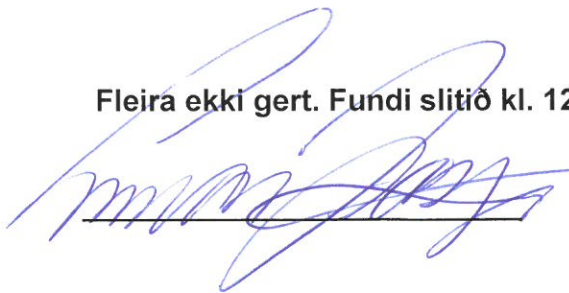
Lagt fram til kynningar frumvarp samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra um lögheimili og aðsetur.

Að mati skipulagsnefndar eru ákvæði um að heimila megi skráningu lögheimilis í frístundahúsum varhugaverð og í ósamræmi við ákvæði gr. 6.2. lið h í skipulagsreglugerð um að föst búsetu í frístundabyggð sé óheimil. Þetta opið ákvæði felur líka sér ákveðna hættu á ósamræmi í ákvarðanatöku milli sveitarfélaga varðandi hvenær skynsamlegt sé að leyfa lögheimilisskráningu í frístundahúsum og hvaða forsendur lagðar eru til grundvallar leyfisveitingu. Þá skapast einnig ákveðin hættu á að ákvarðanir um að heimila lögheimili í frístundabyggð byggist á persónulegum og fjárhagslegum högum viðkomandi umsækjenda. Varðandi heimild til að skrá lögheimili í iðnaðar- og atvinnuhúsnæði að þá er ákveðin hættu á að verið sé að minnka kröfur varðandi það hvað telst viðunandi íbúðarhúsnæði. Í dag er mikil vöntun á húsnæði fyrir starfsmenn og með því að rýmka reglur með þessum hætti er jafnvel verið að réttlæta nýtingu óviðunandi húsnæðis fyrir starfsmenn og koma í veg fyrir að atvinnurekendur komi sér upp almennilegu húsnæði fyrir starfsmenn. Skipulagsnefnd leggst alfarið gegn ákvæðum um lögheimilisskráningu í frístunda- og iðnaðarhúsnæði.

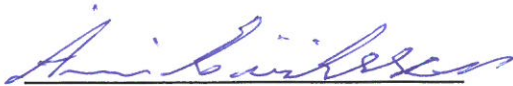
19. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 18 - 70 - 1801001F

Lagðar fram til kynningar afgreiðslur byggingarfulltrúa frá 3. janúar 2018.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 12:00



Helgi Hjartmann



Björgvin Guðlaugsson

Heildur Hjörteifel