

**Skipulagsnefnd - 143. fundur Skipulagsnefndar
haldinn Borg, 27. október 2017
og hófst hann kl. 13:00**

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. Efri-Reykir 167080: Hótelbygging og baðlón: Deiliskipulag - 1610007

Lögð fram að lokinni auglýsingu tillaga að deiliskipulagi verslunar- og þjónustusvæðis fyrir hótel og baðlón í landi Efri-Reykja ásamt umhverfisskýrslu í samræmi við ákvæði laga um umhverfismat áætлана nr. 105/2006. Tillagan var auglýst 31. ágúst 2017 með athugasemdafresti til 13. október. Engar athugasemdir bárust utan nýrrar umsagnar Skipulagsstofnunar dags. 16. október 2017. Utan hennar liggja fyrir umsagnir Vegagerðarinnar, Umhverfisstofnunar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands en ekki hafa enn borist umsagnir frá Minjastofnun og Fiskistofu.

Afgreiðslu frestað þar til fyrir liggja viðbrögð umsækjenda við bréfi Skipulagsstofnunar auk þess sem umsagnar Minjastofnunar og Fiskistofu þurfa að liggja fyrir.

2. Efri-Reykir lóð A1 lnr. 193553 og lóð B2 lnr. 200375: Frístundasvæði: Deiliskipulag - 1702025

Lögð fram að lokinni auglýsingu tillaga að deiliskipulagi sem nær til um 13 ha spildu úr landi Efri-Reykja við Brúará, vestan við deiliskipulag núverandi frístundabyggðar á landi jarðarinnar. Engar athugasemdir bárust en fyrir liggur umsögn Umhverfisstofnunar dags. 30. ágúst 2017. Þá liggur fyrir ósk umsækjenda um að lóðirnar fái heitið Hlaupunga eða Ártunga.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við tillöguna en vísar ákvörðun um heiti lóðanna til sveitarstjórnar.

3. Brúarvirkjun í Tungufljóti: Brú: Framkvæmdaleyfi - 1709053

Lögð fram drög að samningi um eftirlit með framkvæmdum við Brúarvirkjun. *Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við fyrirbyggjandi tillögu að samningi um eftirlit.*

4. Skólabraut 4 lnr 218984: Reykholt: Stækkun húss á lóð: Fyrirspurn - 1710046

Lögð fram fyrirspurn Mika ehf dags. 23. október 2017 um heimild til að stækka eldhús og veitingasal núverandi húss á lóðinni Skólabraut 4, í samræmi við

AB HK.

1

1798
AA
1

meðfylgjandi uppdrætti. Stækkar húsið um 37 fm.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða stækkun og mælir með að sveitarstjórn vísi málinu til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

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

Lagðar fram lagfærðar teikningar af frístundahúsi á lóðinni Heiðarbær 170211 þar sem útigeymsla hefur verið minnkuð til að nýtingarhlutfall fari ekki upp fyrir 0.03, ef núverandi hús verður fjarlægt.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar fyrir lóðarhöfum aðliggjandi lóða og landeigenda.

6. Heiðarbær 2 lnr. 170158: Nýbygging á lóð: Fyrirspurn - 1710043

Lögð fram fyrirspurn Sveins Inga Sveinbjörnssonar dags. 19. október 2017 um heimild til að byggja 150 fm íbúðarhús og 40 fm bílskúr á landi Heiðarbæjar II.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og samþykkir að grenndarkynna hana fyrir aðliggjandi lóðarhöfum og eigenda landsins (Ríkiseignir).

7. Sólbraut 5: Umsókn um byggingarleyfi: Gróðurhús - viðbygging - 1710028

Lögð fram umsókn Espiflatar ehf. dags. 11. október 2017 um 478 fm viðbyggingu við núverandi gróðurhús á lóðinni Sólbraut 5 í Reykholti. Meðfylgjandi afstöðuuppdráttur með undirskrift eigenda aðliggjandi lóða sem staðfesting á að ekki er gerð athugasemd við framkvæmdina.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og mælir með að afgreiðslu málsins verði vísað til byggingarfulltrúa.

8. Torfastaðir: Frístundabyggð: 2. áfangi: Stækkun húsa: Deiliskipulagsbreyting - 1710037


Lögð fram umsókn Stakrar gulrótar ehf. dags. 10. október 2017 um breytingu á skilmálum 2. áfanga frístundabyggðar í landi Torfastaða til samræmis við skilmála 1. áfanga, þ.e. að byggingarmagn miðist við nýtingarhlutfallið 0.03 og að aukahús megi vera allt að 40 fm að stærð.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytingu á skilmálum svæðisins til samræmis við skilmála aðliggjandi svæðis. Að mati nefndarinnar er slík breyting óveruleg og er mælt með að sveitarstjórn samþykki hana skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar fyrir lóðarhöfum innan svæðisins og landeigenda.

9. Suðurheiðarvegur 8-10 lnr. 169456: Breytt stærð lands og innri afmörkun lóða: Deiliskipulagsbreyting - 1710034

Lögð fram umsókn Eflu verkfræðistofu dags. 16. október 2017 um breytingu á deiliskipulagi Norðurkots sem nær til lóðanna Suðurheiðarvegur 8-10. Lóðirnar hafa verið mældar upp og breytist afmörkun þeirra og stærð í kjölfar þess.

Að mati nefndarinnar er breytingin óveruleg og mælir með að sveitarstjórn samþykki hana skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fyrirvara um að eigendur aðliggjandi lands samþykki hnitsetningu útmarka lóðanna.

HL H.K.  2

B5B


10. Snæfoksstaðir: Frístundabyggð: Lóð 100 lnr. 169639: Breytt notkun lóðar: Aðalskipulagsbreyting - 1710035

Lögð fram umsókn Einars Vals Oddssonar og Steinunnar Jónsdóttur dags. 11. október 2017 um breytingu á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps á þann veg að lóðin Snæfoksstaðir lóð 100 verði breytt úr sumarhúsalóð í íbúðarhúsalóð.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að svæðinu verði breytt í landbúnaðarsvæði í samræmi við aðliggjandi svæði. Að mati nefndarinnar er um óverulega breytingu að ræða og mælir með að breytingin verði samþykki skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

11. Snæfoksstaðir lóð 100 lnr. 169639: Breytt notkun lóðar: Deiliskipulagsbreyting - 1710036

Lögð fram umsókn Einars Vals Oddssonar og Steinunnar Jónsdóttur dags. 11. október 2017 um breytingu á deiliskipulagi Rauðhólshverfis á þann veg að lóðin Snæfoksstaðir lóð 100 verði breytt úr sumarhúsalóð í íbúðarhúsalóð.

Skipulagsnefnd mælir með breytingin verði samþykkt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

12. Kerið í Grímsnesi: Deiliskipulag - 1512043

Lögð fram að nýju drög að deiliskipulagi fyrir Kerið ásamt lóðablaði sem sýnir afmörkun landsins. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að stækka núverandi bílastæði í átt að þjóðvegi auk þess sem afmarkaðir eru tveir byggingarreitur fyrir starfsmannaaðstöðu, salerni og þjónustuhús. Samkvæmt fyrirbyggjandi lóðablaði er land Kersins 23.84 ha. Afgreiðslu málsins var frestað á fundi skipulagsnefndar 22. júní sl. þar til fyrir lægju umsagnir Umhverfisstofnunar og Vegagerðarinnar, sem hafa nú borist.

Að mati skipulagsnefndar er nauðsynlegt að vegtenging að Kerinu verði fær austur en nú er og það sama á við um fyrirhugaða uppbyggingu mannvirkja í tengslum starfsemi svæðisins.

13. Sogsbakki 6: Umsókn um byggingarleyfi: Sumarhús - 1710021

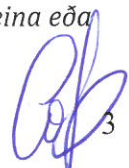

Lagt fram erindi Engilberts Hafsteinssonar dags. 19. október 2017 þar sem óskað er eftir heimild til að staðsetja sumarhús á lóðinni Sogsbakki 6 utan við byggingarreit sem skilgreindur er skv. gildandi deiliskipulagi.

Með vísun í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga telur Skipulagsnefnd að um svo óverulegt frávík frá skipulagi sé að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp og innsýn. Er því ekki gerð athugasemd við að byggingarfulltrúi veiti leyfi fyrir húsinu.

14. Selhólsvegur 7A-7D og 15A: Norðurkot: Fækkun lóða og breytt heiti: Deiliskipulagsbreyting - 1710042

Lögð fram umsókn Eflu verkfræðistofu dags. 18. október 2017 um breytingu á deiliskipulagi sem nær til 5 lóða við Selhólsveg 7a-7d og 15a. Í breytingunni felst að ein lóðin fellur inn í aðra auk þess sem lóðarmörk breytast og heiti.

Skipulagsnefnd mælir ekki með því að lóðir innan skipulagssvæðisins verði sameinaðar þar sem það er almenn stefna nefndarinnar að vera ekki að sameina eða

AS H.K.  3 

skipta lóðum í þegar byggðum frístundahverfum. Ekki er gerð athugasemd við aðrar breytingar sem tilgreindar eru.

15. Minni-Bær (168264): Umsókn um byggingarleyfi: Bílageymsla - 1710015

Lögð fram umsókn Vesturtaks ehf. dags. 6. október 2107. um byggingarleyfi fyrir 479,5 bílgeymslu á landinu Minni-bær 168264.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina með fyrirvara um grenndarkynningu fyrir eigenda aðliggjandi lands.

16. Ölvisholt 207869: Kúlutjöld og þjónustusvæði: Deiliskipulag - 1708024

Lögð fram endurskoðuð tillaga að deiliskipulagi spilldu úr landi Ölvisholts þar sem afmarkað er svæði fyrir kúlutjöld auk tveggja byggingarreita fyrir hreinlætisaðstöðu. Er gert ráð fyrir allt að 6 kúlutjöldum á svæðinu, tveimur allt að 35 fm salernum með sturtu og tveimur 10 fm, auk allt að 35 fm aðstöðuhúss. Meðfylgjandi bréf Umhverfis- og auðlindaráðuneytisins dags. 5. október 2017 um að starfsemin teljist vera tjaldsvæði en ekki gististaður.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Leita þarf umsagnar Vegagerðarinnar, Minjastofnunar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

17. Sandbakki: Umsókn um byggingarleyfi: Frístundahús - 1710039

Lögð fram umsókn Guðrúnar Jónsdóttur og Albert Sigurjónssonar móttækin 16. október 2017 um leyfi til að byggja 108,5 fm frístundahús á tveimur hæðum á jörðinni Sandbakki lnr. 166370. Með tölvupósti dags. 26. október er óskað eftir að breyta umsókninni á þann veg að húsið verði íbúðarhús en ekki frístundahús.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og mælir með að afgreiðslu málsins verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

18. Villingaholtsskóli: Umsókn um byggingarleyfi: Farsímamastur - 1710022

Lögð fram umsókn Flóahrepps dags. 12. október 2017 um byggingarleyfi fyrir loftnetsúlu og fjarskiptaskáp í þakrými á Villingaholtsskóla.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og mælir með að málinu verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa. Ekki er talin þörf á grenndarkynningu.

19. Árnes: Skeiða- og Gnúpverjahreppur: Breyting á landnotkun: Aðalskipulagsbreyting - 1704045

Lögð fram að lokinni auglýsingu tillaga að breytingu á aðalskipulagi innan þéttbýlisins Árnes í Skeiða- og Gnúpverjahreppi sem felst í að íbúðarsvæði við enda Bugðugerðis stækkar, þjónustusvæði Þ4 við Skólabraut (leikskólalóð) breytist í íbúðarsvæði, svæði fyrir verslun- og þjónustu (lóð Nónsteins merkt V3) stækkar auk þess sem opið svæði til sérstakra nota minnkar. Tillagan var auglýst samhliða breytingu á deiliskipulagi svæðisins þann 31. ágúst 2017 með athugasemdafresti til 13. október. Eitt athugasemdabréf barst á kynningartíma.

Skipulagsnefnd mælir með að aðalskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt og skipulagsfulltrúa falið að vinna umsögn um athugasemd sem lögð verður fyrir þegar málið verður tekið fyrir í sveitarstjórn.

AR H.K. 13913 4

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

Lögð fram að lokinni auglýsingu tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Árnes til samræmis við breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða. Í breytingunni felst m.a. að verslunar- og þjónustulóðin V3 (Nónsteinn) stækkar, gert er ráð fyrir 3 íbúða raðhúsi og parhúsi við enda Bugðugerðis og 4 íbúða raðhúsi við Skólabraut í stað lóðar fyrir leikskóla. Þá er nokkrar breytingar sem varða afmörkun lóða og vega til samræmis við nákvæmari mælingar. Tillagan var auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi svæðisins frá 31. ágúst til 13. október 2017. Eitt athugasemdabréf barst á kynningartíma.

Skipulagsnefnd mælir með að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt og skipulagsfulltrúa falið að vinna umsögn um athugasemd sem lögð verður fyrir þegar málið verður tekið fyrir í sveitarstjórn.

**21. Holtabraut 1-7: Holtabraut 1 og 3: Fækkun lóða: Deiliskipulagsbreyting -
1704037**

Lögð fram að lokinni auglýsingu tillaga að breytingu á deiliskipulagi þéttbýlisins Brautarholt í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Í breytingunni felst að fjórum einbýlislóðum við Holtabraut (1,3,5 og 7) er breytt í tveir raðhúsalóðir fyrir 4-6 íbúðir á bilinu 40 ? 90 fm í hvoru húsi fyrir sig með sameiginlegu bílastæði vestan lóðanna. Þá er aðkomu frá Skeiðavegi að Malarbraut lokað og austurmörk lóðar nr. 3 færð fjær landamörkum við Húsatóftir 2. Tillagan var kynnt 31. ágúst 2017 með athugasemdafresti til 13. október. Eitt andmálabréf barst með undirskrift 15 aðila.

*Skipulagsnefnd mælir með að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt frá auglýstri tillögu. Að mati nefndarinnar er umtalsverð eftirspurn eftir minni íbúðum á svæðinu og í tillögunni er þegar búið að gera breytingar til að koma til móts við ábendingar sem fram komu á fyrri stigum málsins.
Björgvin Skafti vék af fundi við afgreiðslu málsins.*




22. Vorsabær 1 lóð: Tilkynningarskyld framkvæmd: Gestahús - 1710026

Lögð fram umsókn Unnar Lísu Schram dags. 13. október 2017 um leyfi til að byggja 18,6 fm gestahús á lóðinni Vorsabær 1 lóð.

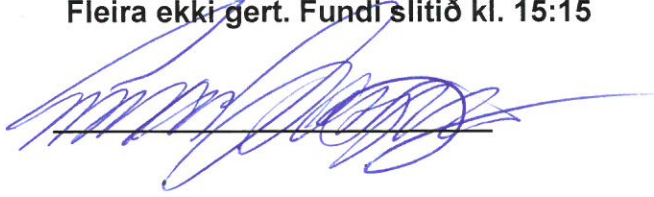
Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við umsóknina og mælir með að málinu verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

23. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 17 - 65 - 1710003F

Lagðar fram til kynningar afgreiðslur byggingarfulltrúa frá 18. október 2017.

AG H.K.  BSB 
5 

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 15:15



Þórunn S. Þórunn

Haldóra Hórnafel

Ani Eiríksson

Þórunn S. Þórunn

Helgi Hjartmann
