

Fundargerð skipulagsnefndar UTU
224. fundur skipulagsnefndar UTU
haldinn þ. 22. september 2021
og hófst hann kl. 09:00

Fundinn sátu:

Halldóra Hjörleifsdóttir, Árni Eiríksson var fjarverandi en í staðinn sat fundinn Hrafnkell Guðnason, Ása Valdís Árnadóttir, Guðmundur J. Gíslason, Helgi Kjartansson, Ingvar Hjálmarsson, Vigfús Þór Hróbjartsson, Davíð Sigurðsson og Elísabet D. Erlingsdóttir.

Fundargerð ritaði: Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Fundarmenn tóku þátt í gegnum fjarfundabúnað. Fundargerð verður send til nefndarmanna í tölvupósti til yfirlestrar og svo til rafrænnar undirritunar.

Dagskrá:

1. Bláskógabyggð:

Efri-Reykir lóð L180194; Efri-Reykir L167080; Stækkun lóðar - 2109050

Lögð er fram umsókn Rúnars Gunnarssonar, dags. 9. september 2021 um stækkun lóðarinnar Efri-Reykir lóð L180194. Lóðin er skráð 16.000 fm en verður 35.953,1 fm eftir stækkun skv. meðfylgjandi lóðablaði. Viðbótin kemur úr landi Efri-Reykjar L167080. Jafnframt er óskað eftir því að Efri-Reykir lóð fái staðfangið Hulduland.

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

2.

Stakkholt og Vallarholt í landi Reykjavalla; Skilmálabreyting; Frístundabyggð; Deiliskipulagsbreyting - 2109057

Lögð er fram umsókn frá sumarhúsfélaginu Skógarholti er varðar breytingu á deiliskipulagi Stakkholts og Vallarholts í landi Reykjavalla. í breytingunni felst m.a. skilgreining á heimiluðu byggingarmagni innan lóða á svæðinu auk þess sem þakhalli, þakform og mænisstefna er gefin frjálts.

Skipulagsnefnd UTU frestar afgreiðslu málsins og mælist til þess að skipulagsfulltrúi hafi samráð við umsækjanda varðandi misræmi innan tillögunnar við gildandi aðalskipulag Bláskógabyggðar er varðar auka hús á lóð auk breytts orðalags er varðar hús innan svæðisins sem heimilt er að leigja út til ferðafólks.

3.

Seljaland 10 (L167948); umsókn um byggingarleyfi; sumarbústaður - viðbygging og geymsla - 2109056

Fyrir liggur umsókn Gísla Þórðar G. Magnússonar, móttokin 15.09.2021, um byggingarleyfi til að byggja (25,8 m²) við sumarbústað og (14,5 m²) geymslu á

sumarbústaðalandinu Seljaland 10 L167948 í Bláskógabyggð. Um er að ræða reyndarteikningu af núverandi húsakosti innan lóðarinnar.

Skipulagsnefnd bendir á að samkvæmt gr. 5.3.2.12 skipulagsreglugerðar skal ekki byggja nær lóðarmörkum en 10 m. Bæði frístundahús og geymsla á lóð eru staðsett innan við þá takmörkun samkvæmt uppdráttum. Á loftmyndum af svæðinu má greina að geymsla og viðbygging við húsið hafa verið byggð 2011-2016. Hönnuður fór fram á undanþágu frá ofangreindum takmörkunum í tölvupósti til byggingarfulltrúa. Skipulagsnefnd hefur ekki lagaheimild til að veita slíkar undanþágur en beinir því til umsækjanda að samkv. 12. mgr. 45. gr. skipulagslaga getur ráðherra að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og hlutaðeigandi sveitarstjórnar veitt undanþágu frá einstökum greinum skipulagsreglugerðar. Það er í höndum lóðarhafa að óska eftir slíkri undanþágu. Ekki liggur fyrir staðfest, hnitsett lega á mörkum lóðarinnar. Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að málinu verði frestað og unnið verði hnitsett lóðarblað fyrir lóðina svo að hægt sé að taka endanlega afstöðu til legu húsa innan lóðar.

4. Flóahreppur:

Glóra L166231; Aðalskipulagsbreyting - 2109075

Lögð er fram umsókn frá Hrafnkeli Guðnasyni er varðar breytingu á aðalskipulagi Flóahrepps. Í breytingunni felst skilgreining á íbúðarsvæði í landi Glóru. Lögð er fram skipulagslýsing vegna verkefnisins.

Fyrir liggja tvær sambærilegar umsóknir til sveitarfélagsins er varðar breytingu á aðalskipulagi Flóahrepps sem taka til nýrra íbúðabyggða. Í samræmi við bókun sveitarstjórnar Flóahrepps frá 6. júlí 2021 er unnið að lýsingu aðalskipulagsbreytingar sem tekur til áður umsóttar landnotkunarbreytinga að Arnarstaðakoti og Skálmholti landi. Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að framlögð skipulagslýsing verði samþykkt til kynninga og umsagna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt er mælist til þess að umsóttar breytingar verði settar fram sem ein tillaga aðalskipulagsbreytingar. Hrafnkell Guðnason vék af fundi við afgreiðslu málsins.

5.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

Krókur L170822; Gufuaflsvirkjun á Folaldahálsi; Skilgreining iðnaðarsvæðis; Deiliskipulag - 2010071

Lögð er fram tillaga deiliskipulags vegna Gufuaflsvirkjunar á Folaldahálsi í landi Króks L170822 eftir kynningu. Innan deiliskipulags er gert ráð fyrir þremur borholum ásamt gufuskilju, gufuháf ásamt gufulögnum og öðrum búnaði gufuaflsvirkjunar auk stöðvarhúss og kæliturna. Gert er ráð fyrir því að 11 kV jarðstrengur verði lagður um 7 km leið að bænum Króki. Raforkuframléiðsla er áætluð allt að 3,9 MW. Afgreiðsla málsins var frestað á fundi sveitarstjórnar þann 3. mars 2021 þar sem beðið var niðurstöðu Skipulagsstofnunar er varðar mat á umhverfisáhrifum. Það mat liggur nú fyrir. Samhliða er unnið að breytingu á aðalskipulagi.

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 liggi fyrir innan breytingar á aðalskipulagi sem auglýst verður samhliða deiliskipulagi.

6.

Krókur L170822; Gufuafsvirkjun á Folaldahálsi; Skilgreining iðnaðarsvæðis; Aðalskipulagsbreyting - 2010070

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar vegna gufuafsvirkjunar á Folaldahálsi í landi Króks L170822 eftir kynningu. Í breytingunni felst skilgreining iðnaðarsvæðis á Folaldahálsi fyrir gufuafsvirkjun. Raforkuframleiðsla er áætluð allt að 3,9 MW sem nýtt verður fyrir sumarhúsabyggð og mögulega aðra starfsemi í landi Króks. Sveitarstjórn samþykkti breytinguna til auglýsingar á fundi sínum þann 18. ágúst sl. Athugasemdir bárust frá Skipulagsstofnun vegna auglýsingar. Athugasemdir lagðar fram ásamt uppfærðum skipulagsgögnum.

Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps samþykki fyrirleggjandi tillögu um breytingu á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps vegna Gufuafsvirkjunnar á Folaldahálsi í landi Króks í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 31 sömu laga. Skipulagsnefnd telur að brugðist hafi verið við athugasemdum Skipulagsstofnunar með viðeigandi hætti.

7. Leynir L230589; Vegagerð; Framkvæmdarleyfi - 2109031

Lögð er fram umsókn frá Viðhaldsfjelaginu er varðar vegagerð á landi Leynis. Í framkvæmdinni felst gerð vega innan svæðisins í takt við deiliskipulag svæðisins sem samþykkt var í sveitarstjórn til gildistöku þann 1.9.2021.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að útgáfu framkvæmdaleyfis á svæðinu verði synjað þar sem deiliskipulag svæðisins hefur ekki tekið gildi með birtingu auglýsingar í B-deild stjórnartíðinda.

8.

Hraunkot L168252; Arnarnes-, Elliðaár-, Leir-, og Naustavogur, Rauða- og Straumsvík; Sameining lóða við upprunalandið - 2109034

Lögð er fram umsókn Sigurðar Garðarssonar f.h. Sjómannadagsráðs, dags. 3. september 2021, um niðurfellingu lóða inn í upprunalandið, Hraunkot L168252. Um er að ræða 72 óbyggðar lóðir við Arnarnes-, Elliðaár-, Leir-, og Naustavog og Rauða- og Straumsvík. Lóðirnar eru innan svæðis A í deiliskipulagi fyrir Hraunkot og óskað er eftir því að þær verði felldar niður þar til búið er að gera götur og sótt verði um stofnun þeirra aftur þegar þær að kemur.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn að niðurfelling viðkomandi lóða verði samþykkt.

9. Minni-Bær land L169227; Frístundahúsalóð; Deiliskipulag - 2109052

Lögð er fram umsókn frá Gluggasmiðjunni ehf. er varðar nýtt deiliskipulag í landi Minni-Bæjar lands L169227. Í deiliskipulaginu felst skilgreining lóðar og byggingarreits fyrir sumarhús.

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 liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins.

Skipulagsnefnd mælist til þess að staðföng verði endurskoðuð innan deiliskipulagsins. Jafnframt mælist nefndin til þess að sérstaklega verði leitað umsagna frá umsjónarmanni aðveitna í sveitarfélaginu m.t.t. tengingar við vatnsveitu.

10.

Skagamýri L218056; Skipting lóða 2, 4 og 12; Deiliskipulagsbreyting - 2109051

Lögð er fram umsókn frá Pálmari K Sigurjónssyni ehf. er varðar deiliskipulagsbreytingu á lóð Skagamýri L218056. Í breytingunni felst skiptingu lóðar 2 í lóðir 2, 2a og 2b, lóðar 4 í lóðir 4, 4a, 4b og 4c og lóð 12 í lóðir 12 og 12a. Samkvæmt deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem blandað íbúða- og landbúnaðarsvæði.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn að afgreiðslu málsins verði frestað og það skoðað í samhengi við endurskoðun aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps.

11. Freyjustígur 5 L202490; Breyting á deiliskipulagi; Fyrirspurn - 2109058

Lögð er fram fyrirspurn frá Guðrúnu Pétursdóttur lóðarhafa lóðar Freyjustígs 5 og 7 er varðar breytingu á deiliskipulagi í samræmi við framlagða umsókn.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir við framlagða fyrirspurn og beinir því til fyrirspyrjanda að unnin verði breyting á deiliskipulagi svæðisins sem gerir grein fyrir umsóttri breytingu.

12. Tjarnholtsmýri 3A (L203193); fyrirspurn; véla- og tækjageymsla - 2109054

Lögð er fram fyrirspurn frá Þorgeiri Þorgeirssyni fyrir hönd Bryndísar Ævarsdóttur, móttekin 10.09.2021 er varðar leyfi til að byggja 117,8 m² véla- og tækjageymslu á Tjarnarholtsmýri 3A L203193 í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps 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. Skipulagsnefnd mælist til þess að deiliskipulag verði unnið fyrir svæðið sem taki til heimilda vegna uppbyggingar innan þess samhliða endurskoðun aðalskipulags.

13.

Borg í Grímsnesi ; Óveruleg breyting á deiliskipulagi ; Minni-Borg og Gamla-Borg - 2109069

Lögð er fram umsókn frá Grímsnes- og Grafningshreppi er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi að Borg í Grímsnesi. Í breytingunni felst breytt skilgreining á legu lóða í kringum Minni-Borg, Gömlu-Borg og Minni-Borg lóð auk þess sem skilgreind er lega nýrrar lóða umhverfis bensíndælur innan lóðar Minni-Borgar.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja viðkomandi breytingar á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Þar sem fyrir liggur samþykki viðkomandi lóðarhafa fyrir breytingum er ekki talin þörf á grenndarkynningu vegna málsins.

14.

Neðan-Sogsvegar 4 L169505; Norðurkot; Minnkun á byggingareit;
Deiliskipulagsbreyting - 2011076

Lögð er fram breyting á deiliskipulagi sem tekur til Neðan-Sogsvegar 4 eftir grenndarkynningu. Í breytingunni felst minnkun byggingarreitar á lóð Neðan-Sogsvegar 4 í takt við athugasemdir sem gerðar voru við deiliskipulagsbreytingu innan svæðisins þar sem skilgreind voru lóðarmörk og byggingarreitir. Athugasemdir bárust við grenndarkynningu málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess. Lögð er fram samantekt málsins frá skipulagsfulltrúa sem lögð var fram vegna úrskurðar á gildistöku viðkomandi breytingar. Fyrri breyting var felld úr gildi þar sem úrskurðarnefnd taldi að ekki hefði verið rétt staðið að grenndarkynningu málsins.

Skipulagsnefnd UTU telur að framlögð breyting taki til athugasemda lóðarhafa aðliggjandi lóðar 4A, sem snýr að afmörkun byggingarreits lóðar 4 þar sem hann nær á milli lóða 4A og 4B, og sé eðlileg í því ljósi að fyrir fyrrgreinda breytingu á deiliskipulagi svæðisins, þar sem legu lóða á svæðinu var breytt og skilgreindur var byggingarreitur á viðkomandi svæði, hafi ekki áður verið skilgreindur byggingarreitur á lóð 4. í ljósi fyrrnefndrar athugasemdar við breytingu eftir að hún tók gildi taldi skipulagsnefnd eðlilegt að verða við athugasemdum lóðarhafa 4A enda hefði fyrrgreind breyting átt að falla alfarið úr gildi vegna rangrar málsmeðferðar þar sem fyrirförst að grenndarkynna málið lóðarhafa 4A í samræmi við niðurstöðu úrskurðarnefndar í máli þessu. Í samræmi við ofangreint telur nefndin eðlilegt að byggingarreitur lóðar 4 verði minnkaður í takt við framlagðan uppdrátt. Lóðarhafar Neðan-Sogsvegar 4 telja engar líkur á skuggavarpri eða minnkuðu friðhelgi þar sem meirihluti umrædds svæðis sé neðar í landinu og hafi því ekki áhrif á aðliggjandi lóð 4A. Skipulagsnefnd fellst á að hluti reitsins liggja neðar og hafi því ekki bein grenndaráhrif á það svæði en að mati nefndarinnar eru röksemdir og athugasemdir lóðarhafa 4A þó með þeim hætti að ástæða sé til að bregðast við þeim enda liggur hluti þess svæðis sem um ræði hærra í landinu og geti því framkvæmdir innan þess sannarlega haft grenndaráhrif á lóðarhafa aðliggjandi lóðar með beinum og/eða óbeinum hætti. Skipulagsnefnd mælist til þess við sveitarstjórn að ekki verði gerð athugasemd við gildistöku deiliskipulagsbreytingar eftir grenndarkynningu.

15.

Neðra-Apavatn L168269; Lækjarbyggð 8A (viðbótarlóð); Stofnun lóðar -
2109073

Lögð er fram umsókn eigenda jarðarinnar Neðra-Apavatns L168269 um stofnun lóðar. Óskað er eftir að stofna 2.812 fm lóð úr jörðinni sem fyrirhugað er að verði viðbót við land eiganda Lækjarbyggðar 8 L169303.

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

16. Hrunamannahreppur:

Hlíð 1; Breytt afmörkun frístundasvæðis; Aðalskipulagsbreyting - 2109065

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Hrunamannahrepps og deiliskipulagi frístundasvæðis að Hlíð. Í breyttu aðalskipulagi verður afmörkun frístundasvæðisins F1 yfirfarin m.t.t. lóða í nýju deiliskipulagi og heimilaðar verða minni frístundalóðir en almennt er gert ráð fyrir í aðalskipulagi Hrunamannahrepps. Einnig verður afmarkað allt að 120 ha landbúnaðarland í landgræðslu- og skógræktarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta jarðarinnar,

staðfest árið 1995, þar er gert ráð fyrir 5 sumarhúsum. Deiliskipulagið verður fellt úr gildi við gildistöku nýs skipulags. Í nýju deiliskipulagi verður gerð grein fyrir núverandi frístundahúsum en sex hús hafa verið byggð á jörðinni, afmarkaðar verða lóðir fyrir núverandi hús og lóðum fjölgað. Gert er ráð fyrir allt að 20 lóðum á svæðinu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að samþykkja skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

17.

Hlíð spilda 1 L221538; Frístundasvæði; Endurskoðað deiliskipulag - 2008063

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Hrunamannahrepps og deiliskipulagi frístundasvæðis að Hlíð. Í breyttu aðalskipulagi verður afmörkun frístundasvæðisins F1 yfirfarin m.t.t. lóða í nýju deiliskipulagi og heimilaðar verða minni frístundalóðir en almennt er gert ráð fyrir í aðalskipulagi Hrunamannahrepps. Einnig verður afmarkað allt að 120 ha landbúnaðarland í landgræðslu- og skógræktarsvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta jarðarinnar, staðfest árið 1995, þar sem gert er ráð fyrir 5 sumarhúsum. Deiliskipulagið verður fellt úr gildi við gildistöku nýs skipulags. Í nýju deiliskipulagi verður gerð grein fyrir núverandi frístundahúsum en sex hús hafa verið byggð á jörðinni, afmarkaðar verða lóðir fyrir núverandi hús og lóðum fjölgað. Gert er ráð fyrir allt að 20 lóðum á svæðinu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að samþykkja skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

Steinsholt 1C (L231690); umsókn um byggingarleyfi; fjárhús-geymsla - 2109074

Fyrir liggur umsókn Jóns D. Ásgeirssonar fyrir hönd Steinholtsbúsins ehf., móttækin 13.09.2021, um byggingarleyfi til að byggja 934 m² fjárhús/geymslu á landinu Steinsholt 1C L231690 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

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

19. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 21-149 - 2109003F

Fundargerð byggingarfulltrúa nr. 21-149 lögð fram til kynningar.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11:15

Hrafnkell Guðnason
Helgi Kjartansson
Ása Valdís Árnadóttir

Ingvar Hjálmarsson
Halldóra Hjörleifsdóttir
Guðmundur J. Gíslason