

**Skipulagsnefnd - 206. fundur skipulagsnefndar
haldinn þ, 25. nóvember 2020
og hófst hann kl. 09:00**

Fundinn sátu:

Björgvin Skafti Bjarnason, Helgi Kjartansson, Halldóra Hjörleifsdóttir,
Guðmundur J. Gíslason, Árni Eiríksson, Björn Kristinn Pálmarrson, Vigfús Þór
Hróbjartsson og Davíð Sigurðsson.

Fundargerð ritaði: Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Fundarmenn tóku þátt í gegnum fjarfundabúnað. Fundargerð verður send til fundarmanna í tölvupósti til yfirlstrar og staðfestingar og verður svo formlega undirrituð síðar.

Dagskrá:

1. Ásahreppur:

Námur og efnislosunarsvæði við Þórisós; Ný svæði; Aðalskipulagsbreyting - 2011057

Lögð er fram skipulagslýsing vegna breytinga á aðalskipulagi Ásahrepps 2010-2022. Í breytingunni felst skilgreining á fjórum nýjum efnistökusvæðum og einu efnislosunarsvæði í nágrenni við Þórisós.

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

2. Efnistaka vegna endurbóta á Þórisstíflu; Umsagnarbeiðni - 2011072

Lögð er fram umsagnarbeiðni frá Skipulagsstofnun í samræmi við 6. gr. laga nr. 106/2000 varðandi mat á umhverfisáhrifum. Óskað er eftir því að Ásahreppur gefi umsögn um hvort og á hvaða forsendum viðkomandi framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum að teknu tilliti til 2. viðauka í framangreindum lögum í takt við framlagða beiðni.

Skipulagsnefnd UTU telur að innan fyrirspurnar um matsskyldu sé á fullnægjandi hátt gert grein fyrir framkvæmdinni, umhverfi hennar, mótvægisáðgerðum og vöktun. Nefndin telur að efnistaka á grundvelli framlagðra gagna sé ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Viðkomandi námur eru hins vegar ekki skilgreindar innan aðalskipulags Ásahrepps og eru því háðar breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Skipulagslýsing vegna breytinga á aðalskipulagi er lögð fram samhliða beiðni þessari. Framkvæmdir á grundvelli fyrirspurnar eru að auki háð útgáfu framkvæmdaleyfis af hálfu sveitarfélagsins

3.

Bláskógabyggð:

Efsti-Dalur 3 L199008; Efsti-Dalur 2C; Ný lóð; Vélaskemma;
Deiliskipulagsbreyting - 2011049

Lögð er fram umsókn frá Efstadalskoti ehf. er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi í Efsta-Dal. Í breytingunni felst að skilgreind er lóð umhverfis vélaskemmu innan deiliskipulagsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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.

4. Brúarhvammur L167071; Hótelbygging og smáhýsi; Deiliskipulag - 1905045

Lögð er fram umsókn frá Kvótasölunni ehf. er varðar nýtt deiliskipulag á landinu Brúarhvammur L167071. Í deiliskipulaginu felst m.a. skilgreining byggingarreita og skipulagsskilmála fyrir hótél og gistihús. Samkvæmt deiliskipulagi verður heimilt að byggja allt að 100 herbergja hótél ásamt veitingastað. Hótelið yrði á 2 hæðum og allt að 3.000 fm að stærð. Einnig verði heimilt að byggja allt að 10 gistihús, hvert gistihús verður allt að 45 fm að stærð. Málið var í kynningu frá 28. okt - 18. nóv. 2020. Athugasemdir bárust á kynningartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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 Bláskógabyggðar 2015-2027. Með afgreiðslu skipulagsnefndar er ekki tekin afstaða til eignaréttarlegs ágreinings um afmörkun landamerkjia á svæðinu. Mælist er til þess að skilgreining á stærð svæðisins sem fram kemur innan greinargerðar skipulagsins verði felld út til að bregðast við framlögðum athugasemdum sem komu fram við kynningu auk þess sem aðgengi landeiganda Brúar að Tungufljóti verði skilgreint.

5. Þjóðgarðurinn á Þingvöllum; Deiliskipulag - 2011067

Ómar Ívarsson fh. Landslags heldur kynningu um deiliskipulag í vinnslu að Þingvöllum. Auk hans eru mættir á fundinn Þráinn Hauksson frá Landslag og Einar Á. E. Sæmundssen þjóðgarðsvörður. Lagt fram til kynningar.

6.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

Sólheimar, byggðahverfi; 2020-2025; Deiliskipulag - 2011022

Lögð er fram umsókn frá Sólheimum ses. varðandi heildar endurskoðun deiliskipulags að Sólheimum. Innan deiliskipulagsins eru m.a. skilgreindar lóðir og byggingarreitir auk byggingaskilmála.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja deiliskipulagstillögu til kynningar og umsagna í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

7. Tilraunahreinsistöð á Nesjavöllum; Fyrirspurn um matsskyldu - 2011042

Lögð er fram umsagnarbeiðni frá Skipulagsstofnun í samræmi við 6. gr. laga nr. 106/2000 varðandi mat á umhverfisáhrifum. Óskað er eftir því að Grímsnes- og Grafningshreppur gefi umsögn um hvort og á hvaða forsendum viðkomandi framkvæmd er varðar tilraunahreinsistöðvar að Nesjavöllum skuli háð mati á umhverfisáhrifum að teknu tilliti til 2. viðauka í framangreindum lögum í takt við framlagða beiðni.

Skipulagsnefnd UTU telur að innan fyrirspurnar um matsskyldu sé á fullnægjandi hátt gert grein fyrir framkvæmdinni, umhverfi hennar, mótvægisðagerðum og vöktun. Nefndin telur að framkvæmd á grundvelli

framlagðra gagna sé ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Framkvæmdin getur verið háð útgáfu framkvæmdaleyfis og eftir atvikum byggingarleyfa. Nefndin telur framkvæmdina rúmast innan skilmála aðal- og deiliskipulags fyrir svæðið.

8.

Heiðarbrún 2-10 í landi Bjarnastaða 1: Landbúnaðarsvæði með lögbýlisrétti: Aðalskipulagsbreyting - 1709092

Lögð er fram tillaga að breyttu aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020. Áður hefur tillaga verið kynnt. Athugasemd barst á kynningartíma. Í tillögunni felst breyting á landnotkun stakrar lóðar í jaðri frístundasvæði F51a. Svæðið breytist úr frístundasvæði í landbúnaðarsvæði. Fyrirliggjandi svæði er óbyggt og liggur að landbúnaðarlandi. Umfang breytingar hefur minnkað frá áður kynntri lýsingu verkefnisins. Samhliða er unnin breyting á deiliskipulagi. Í athugasemd fólst að upphaflegur málsaðili málsins gerði athugasemd við að stök lóð væri tekin út fyrir með aðalskipulagsbreytingu og óskað er eftir því að lóð Heiðarbrúnar 4 verði innan viðkomandi breytingar einnig.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að viðkomandi aðalskipulagsbreyting nái ekki yfir lóð 4 og beinir þeirri breytingu inn í heildar endurskoðun aðalskipulags. Nefndin mælist til þess að framlögð breyting verði samþykkt óbreytt og að hún verði auglýst að undangenginni yfirferð Skipulagsstofnunar sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

9.

Bíldsfell III (L170818); umsókn um byggingarleyfi; íbúðarhús - tengibygging og sólskáli - 2011016

Fyrir liggur umsókn Sigurðar U. Sigurðssonar fyrir hönd Árna Þorvaldssonar, móttokin 09.11.2020 um byggingarleyfi til að byggja við íbúðarhús, tengibyggingu 15,3 m² og sólskála 32,8 m² á jörðinni Bíldsfell III (L170818) í Grímsnes- og Grafningshreppi. Heildarstærð á íbúðarhúsi eftir stækkun verður 165,6 m².

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.

10.

Neðan-Sogsvegur 4 L169505, 4A, 4B L169507 og 4C; Deiliskipulagsbreyting; Kæra til ÚUA - 2011062

Lagður er fram tölvupóstur mótt. þ. 18. nóvember frá Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála þar sem kynnt er stjórnarsýslukæra sem móttokin var þ. 17. nóvember vegna ákvörðunar um breytingu á deiliskipulagi Neðan-Sogsvegur 4 L169505, 4A, 4B L169507 og 4C er varðar breytta legu byggingarreitar á lóð Neðan-Sogsvegur 4 í framhaldi af athugasemd lóðarhafa Neðan-Sogsvegur 4A.

Skipulagsnefnd ítrekar fyrri bókun sína vegna málsins þar sem niðurstaða nefndarinnar er rökstudd út frá athugasemdum eigenda aðliggjandi lóðar. Samkvæmt fyrri bókun telur nefndin að nýting byggingarreits á umræddu svæði gæti því haft töluverð áhrif á lóð 4A m.t.t. skuggavarps og friðhelgis frá því sem fyrir er. Enginn byggingarreitur var skilgreindur á lóðinni fyrir breytingu þar sem lóðin var þegar byggð og hefði því bygging á viðkomandi hluta lóðarinnar verið í

öllum tilfellum háð niðurstöðu grenndarkynningar ef ekki hefði komið til skipulagsbreytingar sem fyrirfórst að grenndarkynna lóðarhöfum lóðar 4A. Núverandi sumarhús lóðar 4 er að auki í töluverðri fjarlægð frá umræddu svæði og telur nefndin í raun litlar líkur til þess að hentugt sé að byggja á nýjum stað innan lóðarinnar svo langt frá núverandi bústaðarstæði. Auk þess er byggingarreitur lóðarinnar rúmur þrátt fyrir þessar takmarkanir og mun minnkun reitsins því hafa lítil sem engin hamlandi áhrif á lóðarhafa gagnvart byggingarheimildum innan lóðarinnar að mati nefndarinnar. Nefndin telur að sveitarfélagið hafi fulla heimild til þess að takmarka stærð byggingarreits lóðarinnar og gæta hagsmuna allra lóðarhafa innan svæðisins. Kærandi vísar til þess að minnkun byggingarreits hafi verið samþykkt án rökstuðnings og að UTU hafi farið fram úr valdheimildum sínum með því að samþykkja athugasemdir eigenda lands 4A. Nefndin hafnar þessum fullyrðingum. UTU fer með stjórnslulega meðferð málsins en ákvarðanir um breytingu á deiliskipulagi eru teknar af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps. Kærandi vísar reyndar til þess að innan athugasemda sinna að skipulagsnefnd og hreppsnefnd sé í sjálfsvald sett að hafna beiðni um byggingu sem hefði veruleg áhrif á íbúa land 4A ef að það kæmi til þess að byggt væri hús á umþrættum stað innan núverandi byggingarreits. Útgáfa byggingarleyfa sem eru í samræmi við deiliskipulag koma ekki til afgreiðslu skipulagsnefndar. Eins og kærandi bendir réttilega á er nefndinni og sveitarfélaginu þó í sjálfsvald sett að hafna því að byggt verði á umræddu svæði sé talið að það muni hafa veruleg áhrif á aðliggjandi lóð. Skipulagsfulltrúa falið að svara kæru til Úrskurðarnefndar í samráði við lögmann sveitarfélagsins.

11.

Hrunamannahreppur:

Syðra-Langholt 6 L223470; Áætlaðar byggingar; Deiliskipulag - 2009055

Lagt er fram nýtt deiliskipulag í landi Syðra-Langholts 6 eftir auglýsingu. Í deiliskipulaginu felst skilgreining byggingarheimilda innan lóðar þar sem m.a. er gert ráð fyrir sambyggðri reiðskemmu og hesthúsi, heimild fyrir bílskúr við núverandi íbúðarhús auk heimilda fyrir allt að 5 litlum gistihúsum auk þjónustuhúss og skemmu. Breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu eftir auglýsingu. Í breytingum felst að umfang svæðisins minnkar og tekur nú eingöngu til þess svæðis sem fyrirhugaðar eru framkvæmdir innan. Umsögn og athugasemdir bárust frá Minjastofnun Íslands.

Þar sem ekki hafa borist uppfærð gögn m.t.t. athugasemda Minjastofnunar frestar skipulagsnefnd UTU afgreiðslu málsins.

12.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

Klettar L166589; Bygging íbúðarhúss; Fyrirspurn - 2011021

Lögð er fram fyrirspurn frá Söru Dögg Ásgeirsdóttir og Ásgeiri S. Eiríkssyni er varðar byggingu íbúðarhúss á landi Kletta.

Skipulagsnefnd UTU telur að forsenda fyrir útgáfu byggingarleyfis á svæðinu sé að unnið verði deiliskipulag sem nær til lands L166589. Innan deiliskipulags verði gert grein fyrir byggingarreitum núverandi húsa innan svæðisins auk þess sem skilgreindur verði m.a. byggingarreitur,

byggingarskilmálar, aðkoma og eftir atvikum mörk lóðar umhverfis fyrirhugað íbúðarhúss á landinu.

13. Hellnaholt; Fossnes; Nýjar lóðir; Deiliskipulag - 1803004

Lagt er fram deiliskipulag fyrir Hellnaholt, Fossnesi. Málið hefur áður verið auglýst frá 24.6-4.9.2020 og samþykkt til gildistöku. Athugasemdir bárust frá Skipulagsstofnun vegna fjarlægðar frá vegi. Óskað var undanþágu frá ANR vegna fjarlægðar frá vegi og var umsókn þess efnis samþykkt með bréfi frá ráðuneytinu þann 12. nóvember 2020. Þar sem meira en ár er liðið frá því að athugasemdafrestur tillögunnar rann út er málið tekið fyrir að nýju. Deiliskipulagið tekur til byggingar íbúðarhúss, hesthúss, átta frístundalóða og einnar landbúnaðarlóðar.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps 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 Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029.

14. Vesturkot L166500; Brenna; Stofnun lóðar - 2011048

Lögð er fram umsókn Huldu Finnsdóttur og Þórarins Ragnarssonar, dags. 14. nóvember 2020, er varðar stofnun lóðar úr jörðinni Vesturkot L166500. Óskað er eftir að stofna 6.830 fm lóð sem fengi staðfangið Brenna. Skv. umsækjendum þá kemur fram að þetta svæði er í örnefnaskrá í jarðarbók Skeiðahrepps.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirbyggjandi umsókn. Ekki er gerð athugasemd við staðfestingu landskipta skv. 13. jarðalaga. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykki erindið með fyrirvara um uppfærð gögn í samráði við skipulagsfulltrúa og samþykki eigenda aðliggjandi landeigna þar sem við á.

15.

Hæll 1 (L166651); umsókn um byggingarleyfi; sumarbústaður - viðbygging - 2011018

Fyrir liggur umsókn Sigurðar U. Sigurðssonar fyrir hönd Steingríms Dagbjartssonar, móttekin 10.11.2020 um byggingarleyfi til að byggja við sumarbústað á sumarbústaðalandinu Hæll 1 (L166651) í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Heildarstærð á sumarbústaði eftir stækkun verður 108,4 m².

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.

16.

Áshildarvegur 7 L230355; Áshildarvegur 7A og 7B; Skipting lóðar; Fyrirspurn - 2010019

Lögð fram fyrirspurn Skúla Baldurssonar og Ingunnar Magnúsdóttur, dags. 4. október 2020, þar sem óskað er eftir að fá að skipta íbúðarhúsalóðinni Áshildarvegur 7 L230355 í tvær lóðir sem fengju staðföngin Áshildarvegur 7A og 7B. Lóð 7B yrði 3.000 fm sem nýtt yrði til að ræktunar og útivistar og lóð 7A yrði 10.000 fm eftir skiptin og yrði áfram íbúðarhúsalóð. Málinu var hafnað á 203. fundi skipulagsnefndar en er nú tekið fyrir á nýjan leik að beiðni umsækjanda með frekari rökstuðningi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess að sveitarstjórn synji uppskiptingu lóðarinnar með sömu rökum og í fyrri bókun nefndarinnar þar sem segir að ekki verði samþykkt að skipta lóðum upp á þegar skipulögðum svæðum í íbúðarlóðir og ræktunar - og útivistarlóðir. Almenn skuli lóðum innan skipulagðra svæða ekki skipt upp nema mjög ríkar ástæður liggi að baki. Að auki er slík uppskipting ekki í samræmi við núverandi byggðarmynstur eða notkun innan deiliskipulagssvæðisins. Umsókn um heimildir fyrir slíkum uppskiptingum er í öllum tilfellum háð breytingu á deiliskipulagi svæðisins og ætti sú heimild að taka til svæðisins í heild sinni. Innan ítrekaðar umsóknar lóðarhafa kemur fram að önnur lóð innan svæðisins sé skilgreind með sambærilegum hætti innan skilgreinds flóðasvæðis nr. 9 á uppdrætti deiliskipulags. Sú lóð er skilgreind innan skipulagsins með það í huga að hún sé hluti af lóð 13 sem mundi þá ná upp í 10.000 fm. að stærð sem virðist hafa verið sett sem lágmarksstærð lóða innan svæðisins. Skipulagsnefnd mælist til þess að skilmálar vegna þessa verði skýrðir innan deiliskipulags í takt við ábendingu umsækjanda og að gert verði ráð fyrir sameiningu lóða 13 og 9.

17.

Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 20-131 - 2011002F

Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa 20-131 lagður fram til kynningar.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11:00

Björgvin Skafti Bjarnason
Halldóra Hjörleifsdóttir
Árni Eiríksson

Helgi Kjartansson
Guðmundur J. Gíslason
Björn Kristinn Pálmarsson