

**Skipulagsnefnd - 147. fundur Skipulagsnefndar
haldinn Flúðir, 21. desember 2017
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:

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

1. Bitra land 215992: Stækkun hótels: Aðalskipulagsbreyting - 1611063

Lögð fram að lokinni kynningu skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillaga að breytingu á aðalskipulagi í landi Bitru á 5 ha svæði umhverfis núverandi gistihús. Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði heimilt að stækka núverandi húsnaði þannig að hótelið verði allt að 6.000 fm að stærð. Í breytingunni er landnotkun breytt í svæði fyrir verslun- og þjónustu.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að sveitarstjórn samþykki að auglýsa tillöguna skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2. Þingás lnr 224358 og Efri-Gróf lóð 5 lnr 223471: Nýbyggingar: Deiliskipulag - 1712033

Lögð fram umsókn BS festa ehf. dags. 12. desember 2017 um deiliskipulag fyrir tvö íbúðarhús, tvö gestahús og tvær skemmur/hesthús á spildunum Þingás lnr. 224358 sem er um 10,4 ha og Efri-Gróf lóð 5 lnr. 223471 sem er 30 ha.

Afgreiðslu frestað þar til fyrir liggja nákvæmari gögn um fyrirhugaða uppbyggingu á spildunum.

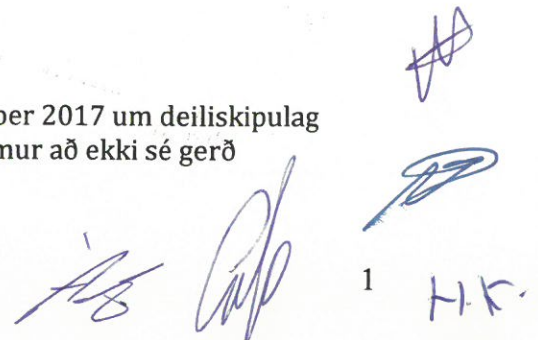
3. Grænhólar lóð 1 lnr. 218185: Íbúðarhús, skemma og gistihús: Lögbýli: Deiliskipulag - 1708017

Lögð fram endurskoðuð tillaga að deiliskipulagi fyrir 9,8 ha land sem heitir Grænhólar lóð 1 (lnr. 189809) þar sem gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúss, skemmu og nú allt að þremur 30 fm sumar/gistihúsum. Í fyrri tillögu var gert ráð fyrir 6 sumar/gistihúsum.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að kynnt verði lýsing deiliskipulags skv. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga byggt á fyrirliggjandi gögnum.

4. Sæholt: Dalbær: Deiliskipulag - 1706045

Lögð fram umsögn Skipulagsstofnunar dags. 7. desember 2017 um deiliskipulag fyrir landið Sæholt úr landi Dalbæjar þar sem fram kemur að ekki sé gerð


1 H.K.

nægjanlega skýr grein fyrir fyrirhugaðri starfsemi, fjölda og tegund bygginga. Þá er jafnframt lagt fram lagfærð tillaga að deiliskipulagi til að koma til móts við athugasemdir stofnunarinnar.

Skipulagsnefnd mælir með að sveitarstjórn samþykki deiliskipulagið að nýju með breytingum til að koma til móts við athugasemdir Skipulagsstofnunar og í kjölfarið fela skipulagsfulltrúa að auglýsa gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

Grímsnes- og Grafningshreppur

5. Villingarvatn lnr 170947 og 170952: Sameining lóða: Kæra til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála - 1712018

Lagt fram bréf úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamál dags. 21. nóvember 2017 þar sem kynnt er kæra á ákvörðun sveitarstjórnar Grímsnes- og Grafningshrepps um að synja um sameiningu tveggja frístundalóða úr landi Villingavatns.

Skipulagsfulltrúa falið að senda gögn varðandi málið til úrskurðarnefndar.

6. Farbraut 16 lnr 169479 og Farbraut 16A lnr. 172955: Farbraut 16: Sameining lóða - 1712006

Lögð fram að nýju umsókn Maríu Hauksdóttur dags. 13. desember 2017 um sameingu á tveimur 2.500 fm lóðum, Farbraut 16 og 16A. Engin aðkoma er að lóð 16A nema í gegnum lóð 16.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við sameiningu lóðanna þar sem lóðirnar tvær liggja upp að hvor annarri auk þess sem ekki er til staðar aðkoma að lóð 16A, þ.e. lóð sem upphaflega var hluti af lóð með aðkomu af Finnheiðarvegi.

7. Leyndarholt lnr. 224673: Nýbyggingar: Deiliskipulag - 1709036

Lögð fram að lokinni kynningu skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillaga að deiliskipulagi sem nær til 7,5 ha spildu úr landi Brjánsstaða sem kallast Leyndarholt. Stofnað hefur verið lögbýli á landinu og samkvæmt deiliskipulagstillögunni er þar gert ráð fyrir byggingu íbúðarhús, hesthúss og skemmu.

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

8. Gráholtsbraut 4 lnr 211614: Öndverðarnes: Þakform sumarhúss: Fyrirspurn - 1712024

Lögð fram fyrirspurn Inga Hlyns Sævarssonar og Guðbjargar Helgu Birgisdóttur dags. 13. desember 2017 um hvort að heimilt verði að fá samþykkt frístundahús á lóðina Gráholtsbraut 4 í Öndverðarnesi með 2 gráðu þakhalla. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að þakhalli sé á bilinu 14-60 gráður.

Skipulagsnefnd telur að forsenda útgáfu byggingarleyfis sé að deiliskipulagi svæðisins verði breytt á þann veg að leyfilegur þakhalli verði á bilinu 0-60 gráður. Að mati nefndarinnar er slík breyting óveruleg og mælir með að sveitarstjórn samþykki hana skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Við skilmála bætist einnig að á húsum sem eru með minni þakhalla en 14 gráður að þá má vegghæð ekki vera hærri.



2 H.K.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

9. Kálfhóll 2 lnr 166477: Kálfhóll 2A og Kálfhóll 2 Árfarvegur: Stofnun lóða - 1712019

Lögð fram umsókn Eflu verkfræðistofu, dags. 12. desember 2017, þar sem lagður er fram uppdráttur sem sýnir afmörkun jarðarinnar Kálfhóll 2 auk þess sem óskað er eftir stofnun tveggja nýrra lóða úr landi jarðarinnar. Önnur lóðin fær heitið Kálfhóll 2 a og er samtals 117,7 ha (tvær aðskildar spildar) en hin Kálfhóll 2 Árfarvegur og er 82,2 ha staðsett í farvegi Þjórsár. Eftir landsskipti verður upphafsjörðin, Kálfhóll 2, 117,9 ha í þremur aðskildum spildum.

Afgreiðslu frestað og skipulagsfulltrúa falið að vera í samráði við Þjóðskrá varðandi afmörkun lands í farvegi Þjórsár.

Bláskógabyggð

10. Syðri Reykir 2: Syðri Reykir 2 vegsvæði: Stofnun lóða - 1712035

Lögð fram umsókn um stofnun 0,76 ha spildu úr sameiginlegu landi frístundahúsa við Arnarhól. Um er að ræða land sem skilgreint er sem sameign 15 frístundahúsalóða sem allar hafa heitið Syðri-Reykir 2 lóð.

Afgreiðslu frestað.

11. Einiholt 1 land 2: Umsókn um byggingarleyfi: Íbúðarhús - 1712012

Lögð fram umsókn Valdimars Kristjánssonar dags. 7. desember 2017 um byggingu 92,6 fm íbúðarhúss á 15,7 ha spildu úr landi Einholts 1. Þá er einnig lögð fram til kynningar tillaga að deiliskipulagi fyrir spilduna þar sem afmarkaðir eru tveir byggingarreitir, A fyrir íbúðarhús, gestahús og hús tengd landbúnaði, og B fyrir allt að 10 smáhýsi og þjónustuhús.

Að mati skipulagsnefndar er forsenda útgáfu byggingarleyfis á lóðinni að unnið verði deiliskipulag fyrir svæðið. Þá er einnig bent á að ef hugmyndin er að byggja upp eins umfangsmikla ferðaþjónustu og deiliskipulagsdrögin gera ráð fyrir þarf að breyta aðalskipulagi í svæði fyrir verslun- og þjónustu.

12. Kjóstaðir 2 lnr 167132: 10 tjöld til útleigu: Fyrirspurn - 1712030

Lögð fram umsókn Sveinbjörn Sveinbjörnssonar dags. 15. desember 2017, f.h. eigenda Kjóstaða 2 (lnr. 167132) um leyfi til að setja upp tjöld til útleigu í landi Kjóstaða. Meðfylgjandi er bréf dags. 7. desember 2017 ásamt gögnum sem sýna fyrirhugaða staðsetningu og gerð tjalda.

Í samræmi við afgreiðslu á sambærilegum málum að þá telur nefndin að forsenda framkvæmda sé að unnið verði deiliskipulag fyrir svæðið. Að mati nefndarinnar samræmist uppsetning á 10 tjöldum aðalskipulagi svæðisins en frekari uppbygging myndi kalla á að breyta þyrfti landnotkun í svæði fyrir verslun- og þjónustu. Varðandi áframhald málsins að þá er afgreiðslu frestað þar til tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir. Að auki væri æskilegt að lögð yrðu fram nákvæmari upplýsingar um tjöldin t.d. hvernig þau verða hituð, hreinlætisaðstöðu o.s.frv.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

13. Búrfellsvirkjun 166701: Lega jarðstrengs, vatnsból og vatnslögn: Deiliskipulagsbreyting - 1712026

Lögð fram umsókn Landsvirkjunar dags. 14. desember 2017 um breytingu á

deiliskipulagi Búrfellsvirkjunar. Í breytingunni felst að lega jarðstrengs breytist og afmarkað er vatnsból og vatnslögn frá því. Meðfylgjandi er deiliskipulagsuppdráttur, umsögn Minjastofnunar dags. 11. ágúst 2017 og tpóstur frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 8. desember 2017.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við deiliskipulagsbreytinguna sem er óveruleg að mati nefndarinnar. Er mælt með að sveitarstjórn samþykki hana skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Ekki er talin þörf á grenndarkynningu þar sem ekki er um aðra hagsmunaaðila að ræða en þegar hafa tjáð sig um fyrirhugaðar framkvæmdir.

14. Hraunvellir: Ólafsvellir: Breyttur byggingarreitur: Fyrirspurn - 1712027

Lögð fram fyrirspurn Haraldar Þórs Jónssonar dags. 14. desember 2017 um hvort að breyta megi afmörkun byggingarreits fyrir gistihús á landi Hraunvalla í samræmi við meðfylgjandi gögn.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við breytta afmörkun byggingarreitar með fyrirvara um umsögn Veðurstofu Íslands vegna flóðahættu. Er breytingin óveruleg að mati nefndarinnar og er ekki talin þörf á að kynna hana fyrir öðrum en Veðurstofunni.

15. Réttarholt A Inr 166587: Ferðaþjónusta: Deiliskipulag - 1612035

Lagður fram tpóstur Skipulagsstofnunar dags. 5. desember 2017 varðandi Deiliskipulag verslunar- og þjónustulóðar, Réttarholt A þar sem fram kemur að deiliskipulagið verði tekið fyrir þegar umsagnir Minjastofnunar, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og Vegagerðarinnar liggja fyrir. Liggja þessar umsagnir nú fyrir og eru hér lagðar fram ásamt lagfærðum uppdrætti til að koma til móts við athugasemdir Vegagerðarinnar.

Skipulagsnefnd mælir með að deiliskipulagið verði samþykkt að nýju með breytingum til að koma til móts við athugasemdir Skipulagsstofnunar og að skipulagsfulltrúa verði falið að senda tillöguna til afgreiðslu Skipulagsstofnunar að nýju.

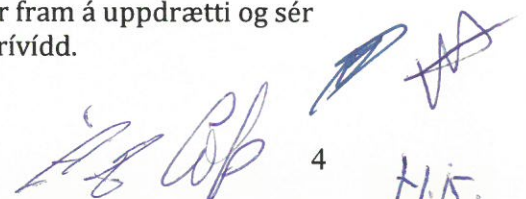
16. Reykholt í Þjórsárdal: Verslunar- og þjónustusvæði: Aðalskipulagsbreyting - 1709046

Lögð fram að tillaga að breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps vegna afmörkunar á verslunar- og þjónustusvæði fyrir baðlón og hótél við Reykholtslaug í Þjórsárdal. Lagðar eru fram umsagnir Umhverfisstofnunar, Skipulagsstofnunar, Minjastofnunar, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands sem bárust við lýsingu aðalskipulagsbreytingarinnar sem kynnt var skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með auglýsingu sem birtist 5. október 2017.

Skipulagsnefnd samþykkir að kynna breytinguna skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með fyrirvara um minniháttar lagfæringar í samráði við skipulagsfulltrúa. Gert er ráð fyrir að drög að deiliskipulagi svæðisins verði kynnt samhliða.

17. Reykholt í Þjórsárdal: Svæði umhverfis Þjórsárdalslaug: Deiliskipulag - 1712021

Lögð fram umsókn Rauðakambs ehf. dags. 12. desember 2017 þar sem óskað er eftir að drög að deiliskipulag fyrir svæði við gömlu laugina við Reykholt í Þjórsárdal verði tekið fyrir. Meðfylgjandi er deiliskipulagið sem sett er fram á uppdrætti og sér greinargerð auk mynda sem sýna hugmynd að svæðinu í þrívídd.


4 H.K.

Skipulagsnefnd samþykkir að drög að deiliskipulagi verði kynnt samhliða kynningu á breytingu á aðalskipulagi svæðisins.

18. Áshildarvegur borhola lnr 225906: Hitaveita Áshildarmýrar: Framkvæmdaleyfi - 1712029

Lögð fram umsókn Hitaveitu Áshildarmýrar dags. 18. desember 2017 um framkvæmdaleyfi fyrir lagningu hitaveitu frá borholu í Áshildarmýri meðfram þjóðvegi nr. 30, síðan þjóðvegi nr. 1 að Bitru og Hnaus. Verður hitaveita lögð í sumarhúshverfi sem liggja þar nálægt og endað í hóteli í landi Hnauss. Meðfylgjandi er yfirlitskort sem sýnir fyrirhugaða lagnaleið.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við að gefið verði framkvæmdaleyfi verði út framkvæmdaleyfi fyrir lagningu hitaveitu í samræmi við umsókn, með fyrirvara um samþykki þeirra landeigenda sem eiga land sem lögnin fer um auk samþykkis vegagerðarinnar. Þá þarf einnig að skila inn öllum gögnum varðandi legu og gerð lagnar til tæknisviðs.

19. Ásólfstaðir 1 lnr 166538 og Ásólfstaðir 1 lnr 166536: Staðfest afmörkun og sameining lóða - 1712031

Lögð fram umsókn Jóhannesar Hlyns Sigurðssonar og Sigurðar Páls Ásólfssonar dags. 10. desember 2017 um stofnun 19,1 ha lands úr jörðinni Ásólfstaðir 1 (lnr. 166538) og sameina við landið Ásólfstaðir 1 (lnr. 166536) sem er skráð sem íbúðarhúsalóð.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar og ekki er gerð athugasemd við landsskipti skv. 13. gr. jarðalaga. Ákvörðun um sameiningu lóðanna er frestað þar sem ekki er hægt að sameina lóðina við lóðina Ásólfstaðir 1 lnr. 166536 þar sem hún er skráð sem íbúðarhúsalóð.

20. Ásólfstaðir 1 lnr 166538: Akurhólar 1-4: Stofnun fjögurra lóða - 1712032

Lögð fram umsókn Sigurðar Páls Ásólfssonar dags. 10. desember 2017 um stofnun fjögurra lóðar úr landi Ásólfstaða 1, sem samtals eru 2 ha að stærð.

Afgreiðslu frestað og skipulagsfulltrúa falið að leita nánari upplýsinga hjá umsækjenda um fyrirhugaða notkun lóðanna og afmörkun, sérstaklega hnitsetningu á mörkum við Skriðufell.

Hrunamannahreppur

21. Kópvatn 1 lnr 166792: Ný borholulóð: Deiliskipulag - 1712036

Lögð fram til kynningar tillaga að deiliskipulagi fyrir borholusvæði í landi Kópvatns. Er skipulagssvæðið um 1,8 ha að stærð og nær utan um núverandi heitavatnsholu. Afmarkaður er byggingarreitur fyrir borholuhús og húsi fyrir túrbínu þar sem hugmyndir eru uppi um að nýta heitt vatn til rafmagnsframleiðslu.

22. Grund lnr 166895: Bygging þriggja smáhýsa á lóð: Fyrirspurn - 1712034

Lögð fram fyrirspurn eigenda lóðarinnar Grund á Flúðum lnr. 166895 um hvort að heimilt verði að byggja þrjú um 25 fm gistihús á lóðinni.

Að mati skipulagsnefndar gera skilmálar gildandi deiliskipulags ekki ráð fyrir að byggð verði stök gistihús á lóð Grundar. Breyting á deiliskipulagi er því forsenda þess að heimilt verði að byggja gistihús í samræmi við fyrirspurn.

[Handwritten signatures and initials]
5 H.K.

Öll sveitarfélög

23. Vernd og endurheimt votlendis: Álit Sambands íslenskra sveitarfélaga og skipulagsmálanefndar: Til kynningar - 1712011

Lagt fram til kynningar bréf Sambands íslenskra sveitarfélaga dags. 4. desember 2017 þar sem tilkynnt er um bókun stjórnar Sambandsins um vernd og endurheimt votlendis. Kemur þar m.a. fram að sveitarstjórnir eru hvattar til að kynna sér þau tækifæri sem kunna að felast í endurheimt votlendis til þess að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá landbúnaði og stuðla að líffræðilegum fjölbreytileika í íslenskri náttúru.

24. Aðalskipulag Rangárbings Ytra 2016-2028: Umsagnarbeiðni - 1712028

Lögð fram til umsagnar tillaga að endurskoðun Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við aðalskipulagstillöguna með fyrirvara um að fara þarf yfir að sveitarfélagamörk séu í samræmi við afmörkun markanna í aðalskipulagi aðliggjandi sveitarfélaga.

25. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 17 - 69 - 1712002F

Lagðar fram til kynningar afgreiðslur byggingarfulltrúa frá 13. desember 2017.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11.30

	<u>Björnski Skjafi Brann</u>
	<u>Hauddora Hjörtud</u>
	<u>_____</u>
	<u>_____</u>