

Fundargerð skipulagsnefndar UTU
281. fundur skipulagsnefndar UTU
haldinn að Laugarvatni miðvikudaginn 29. maí 2024
og hófst hann kl. 9:00

Fundinn sátu:

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason, Walter Fannar Kristjánsson, Haraldur Þór Jónsson, Ísleifur Jónasson, Vigfús Þór Hróbjartsson skipulagsfulltrúi og Davíð Sigurðsson byggingarfulltrúi.

Fundargerð ritaði: Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Ásahreppur:

1. Ásmúlasel L224543, Ásmúli 1B L224541 og 1C L224542; Verslunar- og þjónustusvæði; Aðalskipulagsbreyting - 2405053

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi fyrir Ásmúlasel, Ásmúla 1B og Ásmúla 1C í Ásahreppi. Landeigandi fyrirhugar að byggja upp ferðaþjónustu á svæðinu þar sem boðið er upp á fjölbreytt gistirými, veitingaþjónustu og baðtengda afþreyingu. Mikil eftirspurn er eftir gistimöguleikum í sveitarfélaginu og framkvæmdarsvæðið er vel staðsett m.t.t ferðamannastaða á suðurlandi. Stefnt er að byggja upp um 220 herbergja hótél, allt að 165 stakstæð smáhýsi og allt að 55 starfsmannaíbúðir innan lóðarinnar.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að samþykkja skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Að mati skipulagsnefndar er nauðsynlegt að kynna framlagða skipulagslýsingu sérstaklega fyrir íbúum sveitarfélagsins sem eiga aðkoma frá Ásvegi nr. 275. Um afar umfangsmikla atvinnuuppbyggingu er að ræða sem hefur töluverð áhrif á íbúafjölda sveitarfélagsins, mælist nefndin til þess að hreppsnefnd meti samhlíða getu innviða sveitarfélagsins til að takast á við svo umfangsmikla uppbyggingu. Skipulagsnefnd mælist jafnframt til þess við hreppsnefnd að boðað verði til opins íbúafundar í samráði við umsækjanda til að kynna þau áform sem tiltekið er um innan skipulagslýsingar fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Bláskógabyggð:

2. Ártunga L167249; Efri-Ártunga; Stofnun lóðar - 2405046

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu er varðar skiptingu landsins Ártunga L167249. Óskað er eftir að stofna nýja 31.395,76 fm landeign sem fái staðfangið Efri-Ártunga. Landið er innan skipulagssvæðis fyrir frístundalóðirnar Ártunga 2, 4 og 6.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerð athugasemd við framlagða merkjalýsingu og að hún verði samþykkt á grundvelli reglugerða um merki fasteigna nr. 160/2024 með fyrirvara um samþykki landeigenda viðkomandi merkja.

3. Bergstaðir L189404; Tungubakki 1 og 2; Stofnun lóða - 2405071

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu er varðar stofnun 2ja landeigna úr landi Bergstaða L189404. Óskað er eftir að stofna annars vegar Tungubakka 1, stærð 46.238 fm, og hins vegar Tungubakka 2, stærð 78.476 fm. Landeignirnar eru staðsettar innan landbúnaðarsvæðis skv. aðalskipulagi. Hugmyndir eru um að byggja 1 sumarhús á hvorri lóð.

Eigandi bendir jafnframt á að heiti upprunalandsins er Bergstaðir með einu s en ekki tveimur eins og það er skráð í fasteignakrá.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerð athugasemd við framlagða merkjalýsingu og að hún verði samþykkt á grundvelli reglugerða um merki fasteigna nr. 160/2024 með fyrirvara um umsögn Vegagerðarinnar fyrir nýjum vegtengingum og samþykki landeigenda viðkomandi merkja. Jafnframt bendir skipulagsnefnd á að með samþykkt merkjalýsingar er ekki tekin afstaða til framkvæmdaheimilda á viðkomandi löndum sem er almennt háð gerð deiliskipulags.

4. Reykjabraut 1 Laugarvatni; Mænishæð og byggingarreitur; Deiliskipulagsbreyting - 2401063

Lögð er fram eftir grenndarkynningu tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til lóðar Reykjabrautar 1 innan þéttbýlisins að Laugarvatni. Í breytingunni felst að skilmálum lóða við Reykjabraut verði breytt með þeim hætti að í stað hæðar og kjallara verði heimildir fyrir húsi á 1,5 hæð. Hámarkshæð verði 6,8 metrar í stað 5,9 metra. Aðrir skilmálar deiliskipulagsins eru óbreyttir. Umsagnir bárust vegna málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess eftir kynningu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja framlagða deiliskipulagsbreytingu eftir grenndarkynningu. Engar athugasemdir bárust við grenndarkynningu málsins ef frá er talin umsögn brunavarnar er varðar fjarlægð húss frá aðliggjandi lóðarmörkum. Að mati nefndarinnar skal gera grein fyrir brunavörnum innan hönnunargagna við umsókn um byggingarleyfi á lóðinni. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagsbreytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Gögnin verði send Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5. Bjarkarhöfði 167731; Breytt landnotkun; Óveruleg breyting á aðalskipulagi - 2405092

Lögð er fram tillaga óverulegrar breytingar á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er varðar lóð Bjarkarhöfða í landi Böðmóðsstaða. Í breytingunni felst að skilgreind landnotkun landsins er breytt úr frístundabyggð í landbúnaðarland. Samhliða er gerð breyting á deiliskipulagi svæðisins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja viðkomandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi. Niðurstaða sveitarfélagsins verði auglýst og málið sent Skipulagsstofnun til samþykktar.

6. Bjarkarhöfði 167731; Breytt landnotkun; Deiliskipulagsbreyting - 2405093

Lögð er fram tillaga óverulegrar breytingar á deiliskipulagi frístundasvæðis að Böðmóðsstöðum sem tekur til lóðar Bjarkarhöfða. Í breytingunni felst að lóðin er felld út úr deiliskipulagi frístundasvæðisins. Samhliða er unnin breyting á aðalskipulagi sem tekur til breyttrar landnotkunar.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja viðkomandi breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Þar sem engir aðrir hagsmunaaðilar eru innan svæðisins en umsækjandi er ekki talin þörf á grenndarkynningu.

7. Skagafjörður; Aðalskipulag; Umsagnarbeiðni lýsingar - 2405079

Lögð er fram til umsagnar skipulagslýsing sem tekur til heildarendurskoðunar aðalskipulags Skagafjarðar.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemdir við framlagða skipulagslýsingu og vísar málinu til umsagnar sveitarstjórna Bláskógabyggðar, Hrunamannahrepps og Skeiða- og Gnúpverjarhrepps.

8. Bjarkarbraut 22 L189979; Aukið byggingamagn, íveruhús; Fyrirspurn - 2405067

Lögð er fram fyrirspurn er varðar uppbyggingu á Bjarkarbraut 22 Reykholti.

Innan greinargerðar deiliskipulag fyrir Reykholt er ekki gert ráð fyrir heimild fyrir gestahúsum til íveru á lóð. Leyfilegt er að byggja við núverandi hús s.s. sólskála eða viðbyggingu auk þess sem heimilt er að vera með eitt allt að 25 fm hús sem nýtt er sem geymsla/gróðurhús. Að mati nefndarinnar er því heimilt samkvæmt deiliskipulagi að byggja minnst 120 fm einbýlishús á lóðinni með sambyggðum bílskúr ásamt allt að 25 fm geymslu/gróðurhúsi.

Flóahreppur:

9. Merkurhraun 18 (L173893); byggingarheimild; bílageymsla - 2405042

Móttekin er umsókn þ. 07.05.2024 um byggingarheimild fyrir 39,2 m² bílageymslu á sumarbústaðalandinu Merkurhaun 18 L173893 í Flóahreppi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps 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. Þingdalur land L203005; Þingbakki; Breytt heiti lóðar - 2405060

Lögð er fram umsókn er varðar breytingu á staðfangi Þingdals lands L203005. Óskað er eftir að landeignin fái staðfangið Þingbakki. Landið er úr Þingdal og liggur að gili og er bakki þar fyrir ofan.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að ekki verði gerð athugasemd við nýtt staðfang landsins.

11. Krókur L166363; Leiðrétting greinargerðar; Deiliskipulagsbreyting - 2405082

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar er varðar Krók L166363 í Flóahreppi. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið sem tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 23.11.2022. Við yfirferð skipulagstillögu eftir gildistöku kom í ljós innsláttarvilla þar sem tilgreint er um byggingarheimildir á lóð 2 innan skipulagsins. Lagt er fram uppfært skipulag þar sem skilmáli er leiðréttur í takt við uppdrátt.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykka viðkomandi breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Þar sem um leiðréttingu á innsláttarvillu er að ræða er ekki talin þörf á grenndarkynningu. Mælist nefndin til þess að breytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild stjórnartíðinda og verði send Skipulagsstofnun til varðveislu.

12. Mosató 2 L225132; Skilmálabreyting; Deiliskipulagsbreyting - 2405081

Lögð er fram beiðni um óverulega breytingu á skilmálum deiliskipulags sem tekur til Mósatóar 2 L225132. Í breytingunni felst að heimildir er varðar aukahús á lóð verða felldar úr skipulaginu. Í stað þess verði aukið við heimildir fyrir byggingu einbýlishús úr 250 í 310 fm.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykka viðkomandi breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Þar sem engir aðrir hagsmunaaðilar eru innan svæðisins en umsækjandi er ekki talin þörf á grenndarkynningu.

13. Hólshús L165488; Betukot; Stofnun lóðar - 2403066

Lögð er fram umsókn ásamt lóðablaði er varðar stofnun lóðar úr landi Hólshúsa L165488. Óskað er eftir að stofna 23.350 fm lóð og að hún fái staðfangið Betukot. Aðkoma að lóðinni er frá Arnarhólsvegi (315).

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að ekki verði gerð athugasemds við stofnun landsins. Gögn málsins teljast þó ekki fullnægjandi merkjalýsing á grundvelli reglugerða um merki fasteigna nr. 160/2024 og mælist því nefndin til þess við sveitarstjórn að afgreiðslu málsins verði frestað. Að mati skipulagsnefndar skal liggja rökstuðningur að baki staðfangi lóðarinnar auk þess sem nefndin mælist til þess að fyrir liggja samþykki Vegagerðarinnar vegna nýrrar tengingar við héraðsveg.

14. Hraungerði L166237; Þinghús; Skilgreining lóðar og byggingarheimilda; Deiliskipulag - 2308032

Fyrir liggur tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til landskika úr landi Hraungerðis L166237 eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. Deiliskipulagstillagan tekur til nýrrar lóðar sem stofnuð verður úr jörðinni. Nýja lóðin kemur til með að bera heitið Þinghús eftir gamalli þinghúsatóft sem er innan skipulagssvæðisins. Á svæðinu verður heimild til að byggja íbúðarhús, gestahús, bílskúr og/eða skemmu eða önnur útihús. Núverandi metangasstöð sem staðsett er í Hraungerði verður flutt vestur yfir Oddgeirshólaveg og verður starfrækt innan nýrrar lóðar Þinghúsa.

Athugasemdir bárust við gildistöku málsins frá Skipulagsstofnun. Athugasemdir ásamt uppfærðum gögnum eru lögð fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögn sem barst vegna málsins með fullnægjandi hætti innan uppfærðra deiliskipulagsgagna þar sem m.a. er skerpt á skilmálum í kafla 3.1. er varðar hámarksbyggingarheimildir auk þess sem skýrar er gert grein fyrir áformum um orkustöð, stærðir, frágang o.fl. Auk þess hefur afmörkun skipulagssvæðisins verði lagfærð vegna skörunar við skipulagssvæði gildandi deiliskipulags Heiðargerðis. Mælist nefndin til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Gögnin verði send Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Walter Fannar vék af fundi við afgreiðslu málsins.

15. Tildra L235690; Landbúnaðarland og frístundabyggð; Deiliskipulag - 2311005

Lögð er fram eftir auglýsingu tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis og landbúnaðarsvæðis í landi Tildru í Flóahreppi. Í skipulaginu felst m.a. skilgreining frístunda- og landbúnaðarlóða auk byggingarheimilda innan þeirra. Við hönnun á byggingum verður lögð áhersla á að láta þær falla inn í umhverfið. Nýtingarhlutfall er að hámarki 0,03 fyrir frístundalóðir. Á landbúnaðarlóðum er heimilt að byggja íbúðarhús auk útihúsa. Hús skulu vera einnar til tveggja hæða og mesta hæð frá botnplötu upp á mæni má vera 7,0 m. Heimilt er að byggja aukahús/gestahús allt að 40 m² að stærð og geymslu allt að 25 m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingamagni lóðar. Heimilt er að byggja allt að þrjú hús á hverri lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til. Öll hús á skipulagssvæðinu skulu falla vel að landi. Byggingarreitir B1 - Heimilt er að byggja frístundahús ásamt gestahúsi/geymslu allt að 150 m². Byggingarreitir B2 - Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt útihúsum og geymslu allt að 350 m². Breytingar hafa verið gerðar á tillögunni eftir auglýsingu sem taka til aðkomu að svæðinu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Mælist skipulagsnefnd þó til þess að bætt verði við umfjöllun um lausaffármuni á lóðum í greinargerð skipulagsins þar sem tiltekið verði að söfnun lausaffármuna innan lóða s.s. gáma og óskráðra ökutæka sé óheimil. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fyrirvara um uppfærð gögn.

16. Skálmholt land L186111; Breyttir skilmálar; Aðalskipulagsbreyting - 2405029

Lögð er fram tillaga óverulegrar breytingar á aðalskipulagi Flóahrepps er varðar íbúðarsvæði Skálmholti 186111. Í breytingunni felst að felld er út skilgreining er tekur til þess að á hverri lóð sé eingöngu heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja viðkomandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Málið fái málsmeðferð á

grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi. Niðurstaða sveitarfélagsins verði auglýst og málið sent Skipulagsstofnun til samþykktar.

17. Krækishólar lóð L166421; Breyttir skilmálar; Aðalskipulagsbreyting - 2405030

Lögð er fram tillaga óverulegrar breytingar á aðalskipulagi Flóahrepps er varðar íbúðarsvæði Krækishólum L166421. Í breytingunni felst að felld er út skilgreining er tekur til þess að á hverri lóð sé eingöngu heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að samþykkja viðkomandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi. Niðurstaða sveitarfélagsins verði auglýst og málið sent Skipulagsstofnun til samþykktar.

18. Mosató 7 L232388; Fyrirspurn - 2405037

Lögð er fram fyrirspurn til skipulagsnefndar er varðar breytta landnotkun lóðar Mosató 7.

Sambærileg fyrirspurn var nýverið afgreidd í sveitarstjórn Flóahrepps þar sem skipulagsfulltrúa var falið að kalla eftir fundi með fyrirspyrjanda þar sem áform um uppbyggingu væru skýrð nánar. Mælist skipulagsnefnd til þess að skipulagsfulltrúa verði falið að funda með eigendum lóða 6, 7 og 8 varðandi framtíðarskipulag viðkomandi lóða.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

19. Minna-Mosfell L168262; Skógrækt; Framkvæmdarleyfi - 2307044

Lögð er fram umsókn frá IceWild ehf. er varðar framkvæmdaleyfi fyrir skógrækt í landi Minna-Mosfells eftir grenndarkynningu. Um er að ræða alls 91,5 ha svæði, flatarmál gróðursetningar tekur til 62 ha á landbúnaðarlandi. Athugasemdir og umsagnir bárust á grenndarkynningartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt samantekt andsvara, skýrslu um skráningu fornleifa innan svæðisins og samantekt andsvars málsaðila vegna umsagna er varðar vistgerðir innan svæðisins.

Skipulagsnefnd UTU telur að brugðist hafi verið við athugasemdum sem bárust við grenndarkynningu málsins með fullnægjandi hætti. Að sama skapi telur nefndin að brugðist hafi verið við með fullnægjandi hætti er varðar skráningu fornminja innan svæðisins. Lögð eru fram svör málsaðila vegna umsagnar Náttúrufræðistofnunar Íslands, að mati nefndarinnar er athugasemdum sem þar koma fram svarað er varðar fuglalíf á svæðinu en telur þó mikilvægt að svæðið verði vakt að m.t.t. þróunar fuglalífs innan þess. Jafnframt er lagt fram álit skógræðings vegna athugasemda er varða vistgerðir svæðisins. Að mati skipulagsnefndar er með fullnægjandi hætti gert grein fyrir andsvörum vegna vistgerða innan þess álits. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að útgáfa framkvæmdaleyfis vegna skógræktar að Minna-Mosfelli verði samþykkt. Þeim sem athugasemdir gerðu við útgáfu framkvæmdaleyfis verði send tilkynning um niðurstöðu sveitarfélagsins.

20. Garðarsnes 3 L169838 og Garðarsnes 5 L169839; Sameining lóða - 2405047

Lögð er fram umsókn um breytingu á skráningu tveggja lóða. Óskað er eftir að sameina Garðarsnes 3 L169838 og Garðarsnes 5 L169839 í eina lóð. Lóðirnar eru innan skipulagssvæðis frístundabyggðar í landi Vatnsholts og eru hvor um sig skráðar 5.000 fm að stærð í fasteignaskrá.

Skipulagsnefnd bendir á að samkvæmt deiliskipulagi svæðisins virðist vera gert ráð fyrir því að lóðir Garðarsnes 1, 3 og 5 séu ein lóð. Það endurspeglar þó ekki skráningu lóðanna í fasteignaskrá HMS þar sem lóðir Garðarsnes vegar 1A, 1B, 3 og 5 eru allar skráðar sem stakar lóðir hver um sig 5000 fm að stærð. Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir að um eina 2,0 ha lóð sé að ræða. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn að ekki verði gerðar athugasemdir við að unnin verði breyting á deiliskipulagi svæðisins sem tekur til sameiningar lóða 3 og 5 auk þess sem gert verði grein fyrir legu lóða 1A og 1B. Samhliða verði unnin merkjalýsing sem gerir grein fyrir hnissettri afmörkun lóðanna.

21. Öndverðarnes, frístundabyggð; Kallholt 10 L170091; Stækkun lóðar og byggingarreits; Deiliskipulagsbreyting - 2405045

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til lóðar Kallholts 10 sem staðsett er innan frístundabyggðar í Öndverðanesi. Í tillögunni felst að stærð lóðarinnar breytist úr 3.100 fm í 4.750 fm auk þess sem byggingarreitur innan lóðar stækkar samhliða. Engar aðrar breytingar eru gerðar á skilmálum skipulagsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi og verði grenndarkynnt lóðarhöfum aðliggjandi lóða við Kiðhólsbraut 16-22.

22. Bústjórabyggð 7 L225377; Breytt heimild; Deiliskipulagsbreyting - 2405066

Lögð er fram umsókn sem tekur til breytinga á skilmálum deiliskipulags Bústjórabyggðar, frístundabyggðar í landi Miðengis. Í breytingunni felst að heimilt verði að stunda rekstrarleyfisskylda útleigu í flokki II innan svæðisins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Að mati skipulagsnefndar er ástæða til að grenndarkynna öllum hlutaðeigandi lóðarhöfum innan svæðisins framlögð áform þótt svo að tiltekið sé um viðkomandi heimildir í samþykktum félags sumarhúsaeigenda.

23. Úlfjótuvatn L170830; Frístundabyggð F14; Deiliskipulag - 2310074

Lögð er fram eftir auglýsingu tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis F14 í landi Úlfjótvatns. Deiliskipulagið nær til alls 37 lóða. Svæðinu er áfangaskipt og er gert ráð fyrir að í uppbyggingu 1. áfanga verði 30 lóðir til uppbyggingar. Heildarbyggingarmagn innan hvernar lóðar er skilgreint allt að 200 fm og innan hvernar lóðar má byggja tvö hús, frístundahús og gestahús/geymslu/gróðurhús. Umsagnir bárust á auglýsingatíma skipulagsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðri skipulagstillögu, samantekt umsagna og andsvara ásamt fornleifaskráningu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningsshrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bærust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan skipulagsgagna og samantektar á athugasemdum og viðbrögðum sem lögð eru fram við afgreiðslu málsins. Varðandi umsögn NÍ er varðar búsvæði vaðfugla bendir nefndin á að skilgreind landnotkun viðkomandi lands hefur verið skilgreint sem skógræktarsvæði, opið svæði og frístundabyggð innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningsshrepps um margra ára skeið og því telur nefndin ekki að framlagt skipulag hafi óæskileg áhrif á búsvæði vaðfugla umfram núverandi landnotkun. Auk þess kemur skýrt fram innan greinargerðar skipulagsins að deiliskipulagið sé allt innan skógræktarsvæðis á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Hins vegar tekur nefndin undir að í ljósi itrekaðra umsagna NÍ verði leitað samráðs viðeigandi sérfræðinga um hugsanlega stefnumörkun er varðar skipulag byggðar í dreifbýli með það að markmiði að gæta að líffræðilegum fjölbreytileika og búsvæði vaðfugla. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

24. Ásgarður frístundasvæði; Landbúnaðarsvæði í verslun- og þjónusta; Aðalskipulagsbreyting - 2403091

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningsshrepps 2020-2032 er varðar skilgreiningu á verslunar- og þjónustusvæði í landi Ásgarðs. Tilefni breytingarinnar eru áform landeiganda um uppbyggingu ferðaþjónustu á staðnum. Annars vegar er um að ræða hótél með veitingastað og hins vegar frístundahús til útleigu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningsshrepps að samþykkja tillögu aðalskipulagsbreytingar til kynningar og umsagnar í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

25. Suðurkot L168285; Frístundasvæði; Deiliskipulag - 2405054

Lögð er fram umsókn frá VSÓ ráðgjöf um heimild fyrir vinnslu deiliskipulags á jörð Suðurkots L168285. Um er að ræða skipulag sem tekur til byggingarreits undir frístundahús.

Skipulagsnefnd UTU bendir á að fyrir liggur skipulag sem samþykkt var til auglýsingar 5. apríl 2024 sem tekur til heimilda fyrir uppbyggingu á sumarhúsi innan sömu jarðar. Fyrir hefur verið byggt innan jarðarinnar Suðurkot 1 L231718 sem er skráð einbýlishús, Suðurkot lóð L220998 sem er skráð sem sumarhús og Suðurkot lóð L169682 þar sem skráð er sumarhús og Bakkakot L220715 þar sem skráð er einbýlishús. Innan jarðarinnar eru því nú þegar skráð 2 einbýlishús og 2 sumarhús auk þess sem reiknað er með heimild fyrir uppbyggingu eins sumarhúss til viðbótar innan deiliskipulags í vinnslu fyrir hluta Suðurkots. Það liggur því fyrir að heimild er fyrir einu sumarhúsi til viðbótar í samræmi við stefnumörkun aðalskipulags áður en sveitarstjórn gerir kröfur um breytta landnotkun innan jarðarinnar í frístundabyggð. Skipulagsnefnd UTU mælist því til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningsshrepps að ekki verði gerð athugasemd við framlagða beiðni og framlagða skipulagstillögu. Hún verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, samhliða verði áformin kynnt hlutaðeigandi landeigendum jarðarinnar. Bendir nefndin á að gera skal ráð fyrir lóð umhverfis húsið sé ætlunin að eignarhald hússins eigi að vera annað en jarðarinnar.

**26. Brúarey 1 L225700; Sumarbústaðaland í landbúnaðarland;
Deiliskipulagsbreyting - 2405059**

Lögð er fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi sem tekur til Lóðar Brúareyjar 1. Í beiðninni felst að lóðin verði skilgreind sem íbúðarlóð í stað frístundalóðar í takt við heimildir aðalskipulags.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir við framlagða beiðni um breytingu á deiliskipulagi. Mælist nefndin til að samhliða verði skoðað hvort notkun Brúareyjar 2 skuli breytt einnig. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn að afgreiðslu málsins verði frestað. Skipulagsfulltrúa falið að hafa samskipti við lóðarhafa auk þess sem farið er fram á að unnin verði fullnægjandi skipulagstillaga sem tekur til breytinganna.

**27. Krókur L170822; Gufuaflsvirkjun á Folaldahálsi; óveruleg
aðalskipulagsbreyting - 2405104**

Lögð er fram tillaga óverulegrar breytingar á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er varðar Gufuaflsvirkjun á Folaldahálsi, svæði I2. Í breytingunni felst heimild fyrir fjölgun borhola á svæðinu úr 3 í 6. Engar breytingar eru gerðar er varðar uppsett afl virkjunarinnar.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja viðkomandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi. Niðurstaða sveitarfélagsins verði auglýst og málið sent Skipulagsstofnun til samþykktar.

**28. Krókur L170822; Gufuaflsvirkjun á Folaldahálsi; Deiliskipulagsbreyting -
2405103**

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til lóðar Folaldaháls L236047. Í breytingunni felst breytt lega og stærð lóðar og byggingarreits auk þess sem heimilað verður að bora 3 nýjar vinnsluholur ásamt plönnum og lögnum þeim tengdum. Samhliða er lögð fram óveruleg breyting á aðalskipulagi sem tekur til heimilda innan svæðisins. Fyrir liggur niðurstaða Skipulagsstofnunar um matsskyldu verkefnisins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að viðkomandi breyting á deiliskipulagi svæðisins verði samþykkt. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar breytingar á deiliskipulagi, að mati nefndarinnar telst breytingin ekki til óverulegarar breytingar á deiliskipulagi.

Hrunamannahreppur:

**29. Grafarbakki II spilda 1 L208830; Landbúnaðarland í frístundasvæði;
Aðalskipulagsbreyting - 2405011**

Lögð er fram umsókn um skipulagsbreytingu er varðar breytta landnotkun. Í gildandi aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032 er landnotkun nyrðri hluta lóðarinnar skilgreind sem landbúnaðarsvæði, akuryrkjuland, flokkur I og II. Óskað er eftir því að með skipulagsbreytingu verði landnotkun spildunnar skilgreind sem frístundabyggð (F).

Skipulagsnefnd telur að umrætt svæði teljist alfarið til landbúnaðarlands í flokki 1 samkvæmt flokkun landbúnaðarlands innan aðalskipulags Hrunamannahrepps. Um

landbúnaðarland í flokki 1 og 2 segir m.a. í greinargerð aðalskipulags: "Á landbúnaðarlandi í flokki I og II er að jafnaði ekki heimiluð landnýting sem takmarkar ræktunarmöguleika til akuryrkju s.s. samfelld skógræktarsvæði, byggð, umfangsmikil iðnaðarsvæði eða stórar námur." Enn fremur segir "Nýjar byggingar verða að jafnaði ekki reistar á verndarsvæðum eða landbúnaðarlandi í flokki I og II nema í nágrenni núverandi bygginga eða veitukerfa." Að mati skipulagsnefndar eru því ekki forsendur fyrir skerðingu á úrvals landbúnaðarlandi án frekari rökstuðning fyrir breyttri landnotkun landsins. Fyrir eru skipulagðar 25 frístundabyggðir innan sveitarfélagsins samkvæmt greinargerð aðalskipulags. Af þeim eru tiltekin 8 svæði sem eru óbyggð auk nokkurra sem eru lítið byggð. Það er því vandséð að mati nefndarinnar að aðkallandi þörf sé eftir skipulagningu frístundalóða innan sveitarfélagsins. Skipulagsnefnd vísar beiðninni til umræðu í sveitarstjórn.

30. Svanabyggð 23 L166893; Stækkun lóðar; Deiliskipulagsbreyting - 2402065

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðar Svanbyggðar 23 L166893 eftir grenndarkynningu. Í breytingunni felst stækkun lóðar og byggingarreits. Athugasemdir bárust við grenndarkynningu málsins og er þær lagðar fram við afgreiðslu þess.

Skipulagsnefnd UTU tekur undir framlagðar athugasemdir og áhyggjur nágretta er varðar drengurð sem mun við framlagða breytingu verða innan lóðar Svanbyggðar 23. Skipulagsfulltrúa falið að annast samskipti við umsækjanda og nágretta varðandi lausn á málinu. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að afgreiðslu málsins verði frestað.

31. Sunnuhlíðartangi L211195; Loðmundartangi 14 og 19; Breyting lóða og göngustígur; Deiliskipulagsbreyting - 2405063

Lögð er fram deiliskipulagsbreyting sem tekur til íbúðarsvæðis Sunnuhlíðar. Í breytingunni felst breytt lega raðhúslóða með það að markmiði að veita heimild fyrir minni íbúðum innan lóðanna. Samhliða eru skilgreindar tvær nýjar lóðir fyrir einbýlishús.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi og verði grenndarkynnt lóðarhöfunm aðliggjandi lóða.

32. Birkihlíð 17-21; Lóð fyrir hreinsistöð breytt í raðhús; Deiliskipulagsbreyting - 2405091

Lögð er fram umsókn um deiliskipulagsbreytingu sem tekur til Birkihlíðar 17 innan deiliskipulag Grafar og Laxárhlíðar, reitur M2. Breyting þessi sem nú er lögð til varðar hreinsistöð og nýja íbúðarlóð við Birkihlíð 17-21. Tildrög breytingarinnar eru þau að ákveðið hefur verið að flytja hreinsistöðina út fyrir deiliskipulagsreitinn og við það verður til svæði sem hentar vel fyrir íbúðarlóð, með það fyrir augum að nýta byggingarland sveitarfélagsins sem best. Aðkoma að lóð nr. 17-21 verður frá Birkihlíð og er lagt til að nýtt endahús verði raðhús á einni hæð með sambærilegum skilmálum og gildir fyrir önnur hús í hverfinu, en án bílskúra.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á

grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi og verði grenndarkynnt lóðarhöfum aðliggjandi lóða.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

33. Gunnbjarnarholt (L166549); byggingarheimild; starfsmannahús - 2405056

Móttækin er umsókn þ. 14.05.2024 um byggingarheimild fyrir 40 m² starfsmannahúsi, mhl 08, á jörðinni Gunnbjarnarholt L166549 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Að mati skipulagsnefndar er framlögð staðsetning hússins samkvæmt afstöðumynd ekki fullnægjandi. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn að málinu verði frestað. Skipulagsfulltrúa falið að ræða við umsækjanda um staðsetningu hússins og framtíðarskipulag jarðarinnar.

34. Móar (L166584); byggingarleyfi; íbúðarhús - 2405058

Móttækin er umsókn þ. 14.05.2024 um byggingarleyfi fyrir 190 m² íbúðarhúsi á jörðinni Móar L166584 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.

35. Ásólsstaðir 2 L166539; Ásólsstaðir 2A; Stofnun lóðar - 2405094

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu er varðar nýja lóð úr landi Ásólsstaða 2 L166539. Óskað er eftir að stofna 1.943 fm lóð, Ásólsstaði 2A, undir núverandi íbúðarhúsi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að ekki verði gerð athugasemd við framlagða merkjalýsingu og að hún verði samþykkt á grundvelli reglugerða um merki fasteigna nr. 160/2024 með fyrirvara um samþykki landeigenda viðkomandi merkja.

36. Kílhraunsvegur 1-56; Úr frístundabyggð í íbúðabyggð; Aðalskipulagsbreyting - 2311027

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til breytingar á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er varðar Kílhraunsveg 1-56. Í breytingunni felst að landnotkun svæðisins breytist úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Umsagnir bárust við kynningu málsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu þess.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Kílhraunsvegar 1-56 verði samþykkt í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Mælist nefndin til þess að tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 31 sömu laga að undangenginni samþykkt Skipulagsstofnunar.

Skipulagsnefnd leggur áherslu á að ákvarðanir um slíkar breytingar þurfi að meta vandlega í hvert sinn út frá hagsmunum hvers sveitarfélags fyrir sig og að innviðir slíkra svæða geti tekist á við breytta notkun.

37. Árnes; Þéttbýli; Landnotkunarflokkar; Aðalskipulagsbreyting - 2303052

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar er varðar þéttbýlið í Árnesi eftir auglýsingu. Breytingin nær yfir vesturhluta þéttbýlisins í Árnesi, þann hluta sem er norðan við Þjórárdalsveg. Á allra næstu árum sér sveitarfélagið fram á að mikil þörf verði fyrir íbúðarhúsnæði í Árnesi og snýst breytingin um að koma til móts við áætlaða þörf fyrir íbúðarhúsnæði samhliða uppbyggingu á þjónustu sem því fylgir. Þetta kallar á ný svæði fyrir íbúðarbyggð. Fjölgun íbúa kallar á meiri þjónustu og sveigjanleika í landnýtingu, því er hluti svæðisins gerður að miðsvæði með rúmum heimildum fyrir atvinnustarfsemi, þjónustu og íbúðir.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja breytingu á aðalskipulagi eftir auglýsingu. Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma skipulagsbreytingarinnar. Nefndin mælist til þess við sveitarstjórn að óskað verði eftir því við Skipulagsstofnun að aðalskipulagsbreytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

38. Réttarholt L166586; Sameining lóða og breytt aðkoma; Deiliskipulagsbreyting - 2405098

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til lóðar Þjórarskóla. Í breytingunni felst að lóð íþróttahúss, Skólabraut 2 (auðkennd E í upprunalegu deiliskipulagi), og lóð Þjórarskóla, Skólabraut 4 (Gnúpverjaskóli L166525 samkvæmt fasteignaskrá), eru sameinaðar í eina lóð. Fyrir sameiningu voru lóðirnar samtals um 11.000 m² en lóðin verður 18.584 m² eftir sameiningu og stækkun til suðurs. Innan lóðarinnar er afmarkaður byggingareitur fyrir íþróttahús.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi og verði grenndarkynnt næstu nágrönnum.

39. Þjóðveldisbær L178332; Afmörkun lóða og byggingarreitur þjónustuhúss; Deiliskipulag - 2403041

Lögð er fram tillaga deiliskipulags sem tekur til áningarstaðar fyrir ferðafólk við Þjóðveldisbæinn í Þjórarsdal eftir auglýsingu. Markmiðið með gerð þessa deiliskipulags er að setja ramma utan um uppbyggingu svæðisins og setja skilmála um framtíðaruppbyggingu. Innan skipulagsins eru afmarkaðar tvær lóðir og byggingareitur fyrir þjónustuhús. Skipulagssvæðið er um 6,7 hektarar að stærð og er innan þess gert ráð fyrir nýrri aðkomu. Umsagnir bárust á auglýsingatíma skipulagsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum og viðbrögðum málsaðila.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna og innan samantektar andsvara vinnsluaðila skipulagsins. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

281. fundur Skipulagsnefndar
29.05.2024

40. Öll sveitarfélög:

Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 24-205 - 2405001F

Lögð er fram til kynningar fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 24-205.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 11:30