

**Fundargerð skipulagsnefndar UTU**  
**298. fundur skipulagsnefndar UTU**  
**haldinn á Borg miðvikudaginn 12. mars 2025**  
**og hófst hann kl. 8:15**

**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. Ás 2 (L165258); byggingarheimild; útihús - 2502081**

Móttekin var umsókn þann 24.02.2025 um byggingarheimild fyrir 100,7 m<sup>2</sup> útihús á jörðinni Ás 2 L165258 í Ásahreppi.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps 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.*

**Bláskógabyggð og Grímsnes- og Grafningshreppur:**

**2. Heiðarbær við Þingvallavatn; Frístundabyggð; Deiliskipulag - 2206013**

Lögð er fram uppfærð tillaga deiliskipulags frístundabyggðar Heiðarbæjar við Þingvallavatn. Markmið deiliskipulagsins er að hafa til staðar deiliskipulag sem gefur heildarmynd af svæðinu þar sem lóðarmörk, aðgengi og gönguleiðir eru skýrar. Jafnframt að fylgja eftir stefnu Bláskógabyggðar og Grímsnes- og Grafningshrepps um að til skuli vera deiliskipulag fyrir eldri frístundasvæði. Með deiliskipulagsgerðinni er unnið að því að samþætta lóðamörk, auka skilvirkni við umsýslu á lóðum ásamt því að ramma inn svæðið og nýtingu þess í heild og einstaka þætti þess s.s. innviði, náttúruvernd og aðgengi. Hættumat vegna ofanflóða hefur verið unnið fyrir tillöguna auk þess sem fyrir liggur höfnun á undanþágu vegna skilgreiningar byggingarreita frá Þingvallavatni og Grafningsvegi-Efri.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórnir Bláskógabyggðar og 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 sveitarfélaganna.*

**Bláskógabyggð:**

**3. Efri-Reykir L167080; Ártún 19, 22, 24, 26, 28, 30 og 32 og Gunnarsbraut 8; Stofnun lóða - 2502079**

Lögð er fram umsókn er varðar nýja staðvísa innan nýs deiliskipulags landi Efri-Reykja L167080 vegna fyrirhugaðra lóðastofnana. Deiliskipulagið tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þ. 13.10.2023 en ekki var gert ráð fyrir

staðföngum lóðanna í skipulaginu. Óskað er eftir að göturnar að lóðunum fái staðvísana Ártún og Öldutún. Fyrir liggur rökstuðningur umsækjanda fyrir heitunum.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerðar athugasemdir við framlögð staðföng vegna fyrirhugaðra lóðarstofnana á grundvelli samþykks deiliskipulags.*

#### 4. Útey 1 L167647; 2 skipulagsáætlanir sameinaðar; Deiliskipulag - 2405119

Lögð er fram tillaga deiliskipulags sem tekur til frístundabyggðar í landi Úteyjar 1 eftir auglýsingu. Fyrir eru í gildi tvær deiliskipulagsáætlanir sem taka til svæðisins. Við gildistöku nýs skipulags er gert ráð fyrir að eldri tillögur falli úr gildi. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingatíma skipulagsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum umsækjanda og uppfærðum gögnum.

*Að mati skipulagsnefndar er ástæða til að rýna tillöguna með ítarlegri hætti er varðar ákveðin atriði sem fram koma innan athugasemda sem bárust vegna deiliskipulagsins. Skipulagsnefnd telur að málið hafi fengið eðlilegan lögbundinn feril hingað til er varðar kynningar og auglýsingar þess í samræmi við kröfur skipulagslaga og reglugerðar. Lóðarhöfum og sumarhúsafélagi svæðisins hefur verið gefinn kostur á að tjá sig um efni og form skipulagsins á öllum stigum málsins, eins og framlagðar umsagnir og athugasemdir gefa til kynna. Nefndin bendir á að í gildi eru tvær deiliskipulagsáætlanir á svæðinu sem hið nýja deiliskipulag tekur til. Deiliskipulagið tekur til svæðisins í heild þar sem byggingarreitir og byggingarheimildir eru skilgreindar með ítarlegri hætti en þó í samræmi við heimildir eldra deiliskipulags. Ekki er um deiliskipulagsbreytingu að ræða heldur nýtt deiliskipulag sem tekur til svæðisins í heild sinni. Að mati nefndarinnar er ekki forsvaranlegt að hluti núverandi lóðarhafa innan frístundasvæðisins geti takmarkað notkun núverandi eigenda jarðarinnar í takt við landnotkun svæðisins samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Líkt og fram hefur komið í fyrri afgreiðslum málsins telur nefndin skynsamlegt að nýta núverandi innviði sumarhúsasvæðisins til áframhaldandi uppbyggingar innan þess í takt við vilja landeigenda. Leitað var sjálfstæðs álits Lögmannna Suðurlands er varðar fullyrðingar um kvaðir sem fram koma innan athugasemda m.t.t. þess að ekki verði byggt á tilteknu svæði gagnvart ákveðnum lóðum. Er það mat lagt fram við afgreiðslu málsins. Samkvæmt því er texti í afsöllum í eðli sínu ekki kvöð á viðkomandi lóðum eða á jörðinni sjálfri. Hafi yfirlýsingum verið ætlað að hvíla sem kvöð á lóðunum og jörðinni hefði þurft að þinglýsa þeim sem slíkum, með skýrum hætti. Það er því mat nefndarinnar að ekki séu til staðar kvaðir sem takmarka frekari uppbyggingu á svæðinu. Hins vegar telur nefndin ástæðu til að skoða nánar skilgreiningu lóðar 34b innan deiliskipulagsáætlunar ásamt kvöð um aðgengi í gegnum lóð 34 að viðkomandi svæði. Að mati nefndarinnar er ekki æskilegt að einhliða kvöð sé skilgreind um lóðina án samþykkis viðkomandi lóðarhafa. Jafnframt telur nefndin að ástæða sé til að leita frekara samráðs landeigenda og sumarhúsafélagsins um vegamál innan svæðisins. Þó bendir nefndin á að í upphaflegu deiliskipulagi svæðisins er tiltekið um göngustígi, akvegi og bílastæði að jarðareigandi leggi til land undir akvegi og gangstíga en að gerð þeirra skuli kostuð af kaupendum einstakra lóða að jöfnu. Af því má ætla að allir vegir innan svæðisins séu á landi jarðareigenda þótt svo að lagning og viðhald þeirra sé á forsvari sumarhúsafélagsins. Við uppbyggingu nýrra lóða verða nýir lóðarhafar innan svæðisins samhliða hluti af þeim aðilum sem greiða sameiginlegan kostnað vegna viðhalds og reksturs vega. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að málinu verði frestað og hvetur landeiganda til frekara samráðs við sumarhúsafélag svæðisins er varðar atriði sem taka til sameiginlega hagsmuni nýrra og núverandi lóðarhafa innan frístundasvæðisins m.t.t. vega. Skipulagsfulltrúa*

*falið að annast samskipti við skipulagshönnuð er varðar skilgreiningu lóðar 34b og kvaða um aðkomu yfir lóð 34.*

**5. Brattholt lóð L193452; Skilgreindur byggingarreitur og byggingarmagn; Deiliskipulagsbreyting - 2503009**

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Brattholts L193452 í Bláskógabyggð. Í breytingunni felst að skilgreindur er nýr byggingarreitur fyrir sand- og vélaskemmu. Byggingarreitur er staðsettur innan friðlandsmarka friðlandsins við Gullfoss. Göngustígur verður felldur niður sunnan núverandi lóðar.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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.*

**6. Kolgrafarhólsvegur 17 L232044; Stækkun byggingarreits; Deiliskipulagsbreyting - 2503007**

Lögð er fram umsókn um deiliskipulagsbreytingu sem tekur til Kolgrafarhólsvegs 17 L232044 í Bláskógabyggð. Í umsókninni felst breyting á legu byggingarreitar innan lóðarinnar. Á grundvelli umsóknar er gert ráð fyrir að húsið og jarðrask umhverfis fari ekki nær Grafará en 60 metra.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemdir við að legu byggingarreits innan lóðarinnar verði breytt svo framarlega sem hann fer ekki nær Grafará en 50 metra í takt við takmarkanir skipulagsreglugerðar 5.3.2.14. gr. er varðar skipulag við vötn, ár og sjó. Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins með fyrirvara um að fullnægjandi gögn berist sem geri með ítarlegri hætti grein fyrir breytingunni. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi og verði grenndarkynnt aðliggjandi lóðarhöfum.*

**7. Kolgrafarhólsvegur 17 L232044; Veglagning; Framkvæmdarleyfi - 2503010**

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til veglagningar á lóðinni Kolgrafarhólsvegur 17 L232044 í Bláskógabyggð. Um er að ræða einbreiðan rauðamalarveg frá Kolgrafarhólsvægi og að þeim stað sem bústaður verður á.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess að við breytingu á deiliskipulagi svæðisins verði gert grein fyrir legu vegslóða innan lóðarinnar. Nefndin mælist til þess við sveitarstjórn að ekki verði gerðar athugasemdir við útgáfu framkvæmdaleyfis á grundvelli heimilda deiliskipulags þegar breytingin hefur verið grenndarkynnt.*

**8. Bergsstaðir lóð 2 L200941; Úr sumarhúsalóð í verslunar- og þjónustulóð; Aðalskipulagsbreyting - 2412011**

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 eftir kynningu. Svæðið sem breytingin nær til er Bergsstaðir lóð 2 L200941 sem er hluti af frístundabyggðinni Bergsstaðir (F84). Með breytingunni er lóðinni breytt í verslunar- og þjónustusvæði þar sem landeigendur áforma að bjóða upp á gistiþjónustu. Heildarstærð frístundabyggðarinnar (F84) er 55 ha sem minnkar sem nemur lóðarstærðinni og lóðin skilgreind sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði. Skipulagssvæðið/lóðin er skráð 12.400 m<sup>2</sup> og á henni stendur 65 m<sup>2</sup> sumarhús. Umsagnir og athugasemdir

bárust við kynningu skipulagslýsingar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum við þeim.

*Að mati skipulagsnefndar UTU er breytt notkun viðkomandi frístundalóðar í verslun- og þjónustu ekki þess eðlis, umfram núverandi notkun hússins, að ónæði hljótist af starfsemi gagnvart nágrönnum og lóðarhöfum aðliggjandi lóða. Mælist nefndin til þess að unnin verði tillaga aðalskipulagsbreytingar og hún verði kynnt á opinberum vettvangi og þeim hlutaðeigandi aðilum sem athugasemdir gerðu við tillöguna. Nefndin leggur áherslu á að fyrirhuguð starfsemi innan lóðarinnar einskorðist við núverandi heimildir deiliskipulags og útleigu hússins í heild sinni en ekki stakra herbergja.*

**9. Reykholt; Stækkun iðnaðarsvæði I24; Aðalskipulagsbreyting - 2503016**

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytingar á aðal- og deiliskipulagi í Reykholti. Í breytingunni felst breytt skilgreining á iðnaðarsvæði I24.

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

**10. Skálabrekka-Vestri L229116; Breyta byggingarreit; Fyrirspurn - 2503019**

Lögð er fram fyrirspurn sem tekur til lóðar innan lands Skálabrekku-Vestri. Í fyrirspurninni felst beiðni um heimild fyrir breytingu á byggingarreit innan skipulagsins vegna landfræðilegra aðstæðna innan stakrar lóðar.

*Að mati skipulagsnefndar er forsvaranlegt, á grundvelli heimilda og takmarkana skipulagsreglugerðar gr. 5.3.2.14. er varðar skipulag við vötn, ár og sjó að skilgreina byggingarreit lóðarinnar í allt að 50 metra fjarlægð frá vatninu í ljósi landfræðilegra aðstæðna á lóðinni. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerðar athugasemdir við að unnin verði breyting á deiliskipulagi svæðisins.*

**11. Fell L177478; Landbúnaðarsvæði (Engjaholt) í verslun- og þjónustu; Deiliskipulag - 2408104**

Lögð er fram tillaga deiliskipulags eftir kynningu, sem tekur til lands Fells L177478 (Engjaholt) sem er um 16,3 ha að stærð. Samkvæmt fyrirbyggjandi aðalskipulagsbreytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 -2027, dagsett 23. ágúst 2024, eru um 13.9 ha svæðisins skilgreint sem verslun og þjónusta, merkt VP45 og um 2.4 ha sem frístundabyggð merkt F110. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að landinu verði skipt upp í fimm lóðir. Á reit 1 er gert ráð fyrir 100 litlum gistihúsum til útleigu ásamt þjónustuhúsi. Auk þess er á reitnum gert ráð fyrir heimild fyrir hóteli ásamt veitingarekstri og þjónustuhúsi á 3-4 hæðum í þremur samtengdum byggingum. Heildarbyggingarmagn hótels og byggingum því tengdu eru 8.500 fm. Á lóð merkt 6 er gert ráð fyrir 12 húsum sem geta verið nýtt til útleigu til ferðamanna og sem íbúðar-/starfsmannahús. Gert er ráð fyrir að húsini geti verið allt að 200 fm hvert. Heildarbyggingarmagn verður að hámarki 4.000 fm. Lóðir merktar 2 og 4 verði frístundalóðir. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Biskupstungnabraut til að mynda tengingu á milli svæðanna.

*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 fyrir gerð deiliskipulagstillögunnar liggja fyrir innan tillögu aðalskipulagsbreytingar sem lögð er fram samhliða deiliskipulagsáætlun. Þeim sem athugasemdir gerðu á*

*kynningartíma málsins verði sérstaklega kynnt málið að nýju. Framkvæmdir á grundvelli tillögunnar eru tilkynningaskyldar á grundvelli laga 111/2021 1. viðauka lið 12.04. Mælist nefndin til þess að tilkynningarskýrsla verði unnin og send Skipulagsstofnun til yfirferðar samhliða vinnslu skipulagstillögunnar. Jafnframt verði unnið áhrifamat á vatnshlot í tengslum við tillöguna.*

**12. Fell L177478; Landbúnaðarsvæði (Engjaholt) í verslun- og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting - 2404070**

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til Fells L177478 eftir kynningu. Um er að ræða alls um 16,3 ha sem tillagan tekur til. 11,3 ha svæði sunnan Biskupstungabrautar sem verður skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og 5 ha norðan Biskupstungabrautar sem skiptist í 2,6 ha verslunar- og þjónustusvæði og 2,4 ha frístundasvæði. Innan breytingarinnar er gerð ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu hótels og bygginga því tengdu alls um 8.500 fm fyrir allt að 200 gesti. Auk þess er gert ráð fyrir heimild fyrir 100 litlum gistihúsum til útleigu. Heildarbyggingarmagn slíkra húsa geti verið allt að 3.500 fm fyrir allt að 200 gesti. auk þess er gert ráð fyrir heimild fyrir allt að 12 íbúðar-, útleigu- og starfsmannahúsum á svæðinu norðan Biskupstungabrautar.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Fells 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.*

**Flóahreppur:**

**13. Laugardælur - hverfi; Nýr aðkomuvegur; Deiliskipulag - 2411053**

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til lands Laugardæla L166253. Í deiliskipulaginu felst nýr aðkomuvegur að Laugardælum frá mismögum gatnamótum við nýja brú yfir Ölfusá að austanverðu. Skilgreindir eru byggingarreitir og byggingarheimildir innan svæðisins auk þess sem gert er ráð fyrir skilgreiningu á nýju bíla- og rútustæði við Laugardælakirkju. Í gildi er deiliskipulag innan svæðisins sem tekur til tveggja lóða sem gert er ráð fyrir að falli úr gildi við gildistöku framlagðs deiliskipulags.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að deiliskipulagið verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur fyrir gerð deiliskipulagstillögunnar liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins. Sérstaklega verði leitað umsagna til Vegagerðarinnar vegna málsins.*

**14. Hvítárbyggð L238531, Hjálmholti; Frístundabyggð F22; Deiliskipulag - 2501073**

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til frístundasvæðis F22 innan aðalskipulags Flóahrepps, alls um 60 ha svæði að ræða. Í deiliskipulaginu felst skilgreining frístundalóða á bilinu 9.600 - 17.800 fm að stærð, gert er ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu frístundahúss, aukahúss/gestahúss og geymslu innan hvernar lóðar innan hámarksnýtingarhlutfalls 0,03.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps 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.*

**Grímsnes- og Grafningshreppur:**

**15. Ásgarður frístundasvæði; Landbúnaðarsvæði í verslun- og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting - 2403091**

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 er varðar skilgreiningu á verslunar- og þjónustusvæði í landi Ásgarðs. Tílfni breytingarinnar eru áform landeiganda um uppbyggingu ferðaþjónustu á staðnum. Annars vegar er um að ræða hótél með veitingastað og hins vegar frístundahús til útleigu. Deiliskipulagsbreyting er lögð fram samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari. Athugasemdir og umsagnir bárust við skipulagslýsingu og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

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

**16. Ásgarður; Herjólfsstígur 2-12 og Óðinsstígur 1; Verslunar- og þjónustusvæði; Nýtt deiliskipulag og óveruleg breyting á DSK frístundsvæðis - 2403093**

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til uppbyggingar á verslunar- og þjónustutengdri starfsemi í landi Ásgarðs auk óverulegrar breytingar á núverandi deiliskipulagi frístundabyggðar í Ásgarði. Breytingin er í samræmi við aðalskipulagsbreytingu sem lögð er fram samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari og nær til lóða 2-12 við Herjólfsstíg, lóðar Óðinsstígs 1 og þjónustulóðar við Búrfellsveg. Í breytingunni felst að skilmálar fyrir lóðir Herjólfsstíg 2-8 breytast að því leyti að þar er gert ráð fyrir frístundahúsum til útleigu. Herjólfsstígur 10 - 12, lóð við Óðinsstíg 1 og þjónustulóð við Búrfellsveg sameinast í verslunar- og þjónustulóð þar sem leyfilegt verður að reisa hótél/gistiheimili ásamt veitingastað og tilheyrandi þjónustumannvirkjum.

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

**17. Lyngdalur L168232; Skógrækt 2. áfangi; Framkvæmdarleyfi - 2412064**

Lögð er fram, eftir grenndarkynningu, umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til 2. áfanga skógræktar á jörðinni Lyngdal L168232. Í framkvæmdinni felst skógrækt á um 100 ha svæði í takt við framlagða umsókn. Umsagnir bárust á kynningartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum málsaðila.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að lokinni grenndarkynningu og umsögnum. Að mati skipulagsnefndar hefur þeim umsögnum sem bárust vegna málsins verið svarað með fullnægjandi hætti innan framlagðra viðbragða við umsögnum sem bárust frá málsaðila.*

**18. Suðurbakki 3 L232548; Rekstrarleyfi; Deiliskipulagsbreyting - 2409012**

Lögð er fram deiliskipulagsbreyting, eftir auglýsingu, sem tekur til frístundabyggðar í landi Ásgarðs, hluti III (Búrfellsvegur að Sogi). Í breytingunni felst að heimilt verði að stunda rekstrarleyfisskylda útleigu sumarhúsa innan

deiliskipulagssvæðisins í takt við heimild aðalskipulags. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingartíma skipulagsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

*Athugasemdir bárust við umsóknina frá lóðarhafa innan svæðisins sem breytingin tekur til. Innan hennar er m.a. þær forsendur lagðar fram að sveitarstjórn hafi verið óheimilt að samþykkja framlagða deiliskipulagsbreytingu til kynningar innan svæðins. Skipulagsnefnd bendir á að með ferli grenndarkynningar umsóttar breytinga er megintilgangurinn sá að kynna öllum hlutaðeigandi innan svæðisins tillöguna og gefa viðkomandi kost á að veita andsvör eða mótmæla breytingunni. Í skilmálum aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps segir ekki að samþykki eigenda lóða á svæðinu skuli liggja fyrir heldur er tiltekið að enginn lóðarhafi innan deiliskipulagssvæðis megi leggja gegn starfseminni. Tilgangur kynningar breytingarinnar er einmitt sá að fyrir liggja að enginn lóðarhafi innan skipulagssvæðisins leggist gegn starfseminni. Eftir kynningu málsins er ljóst að lóðarhafi innan skipulagssvæðisins leggst gegn breytingunni. Á grundvelli stefnumörkunar aðalskipulags er varðar heimild fyrir rekstrarleyfisskyldri gistingu mælist skipulagsnefnd UTU því til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að deiliskipulagsbreytingunni verði synjað gildistöku eftir kynningu.*

**19. Miðbraut 1 L203103 og Miðbraut 3 L203104; Rekstrarleyfi í flokki II; Fyrirspurn - 2502075**

Lögð er fram fyrirspurn er varðar Miðbraut 1 L203103 og Miðbraut 3 L203104 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í fyrirspurninni felst hvort grundvöllur sé fyrir leyfi fyrir rekstri gististaðar í flokki II fyrir frístundahúsin.

*Skipulagsnefnd UTU bendir á að almennt sé ekki heimilt að stunda rekstur á frístundasvæðum ef frá er talin heimild fyrir 90 daga gistingu sem einstaklingar geta nýtt sér fyrir útleigu sinna húsa. Innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps er tiltekið að slík starfsemi geti verið heimilud á frístundasvæðum með ákveðnum fyrirvörum þar sem tiltekið er að heimilt sé að vera með rekstrarleyfisskylda gistingu hafi starfsemin tilskilin leyfi, bílastæði verði innan lóðar og að enginn lóðarhafi innan deiliskipulagssvæðisins leggist gegn starfseminni. Gera skal grein fyrir starfseminni á deiliskipulagi. Starfsemin er því í öllum tilfellum háð beiðni um breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Breytingin er kynnt öllum hlutaðeigandi innan deiliskipulagssvæðisins. Komi fram athugasemdir frá lóðarhöfum innan svæðisins við breytinguna er henni synjað í takt við stefnumörkun aðalskipulags.*

**20. Torfastaðir 1 L170828; Breytt skilgreining lands í verslun og þjónustu og nýtt efnistökusvæði; Aðalskipulagsbreyting - 2502086**

Lögð er fram umsókn um aðalskipulagsbreytingu sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Svæðið sem breytingin nær til er Torfastaðir 1 L170828. Með breytingunni er annars vegar skilgreint nýtt verslunar- og þjónustusvæði, sem nær utan um um núverandi íbúðar- og útihús, og hins vegar er skilgreint nýtt efnistökusvæði. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið flokkað sem landbúnaðarsvæði.

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

**21. Klausturhólar 177601; Endurbygging á rétt; Framkvæmdarleyfi - 2503015**

Lögð er fram beiðni um framkvæmdaleyfi sem tekur til viðhalds og endurbyggingar á Klausturhólarétt að hluta til. Gerðir verða tveir dílkar ásamt almenningi og hestagerði.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að ekki verði gerð athugasemd við útgáfu framkvæmdaleyfis á grundvelli 5. mgr. 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar sem engir aðrir hagsmunaaðilar eru innan svæðisins sem framkvæmdin tekur til en umsækjandi er ekki talin þörf á grenndarkynningu.*

**22. Mat á umhverfisáhrifum; Vindorkugarður á Þorvaldsstöðum; Umsagnarbeiðni - 2503005**

Lögð er fram umsagnarbeiðni vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdar sem tekur til áætlana um vindorkugarð í landi Þorvaldsstaða í sveitarfélaginu Borgarbyggð.

*Skipulagsnefnd vísar málinu til afgreiðslu sveitarstjórnar Grímsnes- og Grafningshrepps.*

**23. Grímkelsstaðir 12 (áður 33) L170844; Krókur L170822; Breytt heiti og stækkun lóðar - 2401041**

Lögð er fram, að nýju, umsókn ásamt uppfærðri merkjalýsingu dags. 10.03.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar hnitsetta afmörkun og stækkun lóðarinnar Grímkelsstaðir 12 (áður 33) L170844. Lóðin er skráð með stærðina 2.585 fm en skv. merkjalýsingu þá mælist hún 4,913,7 fm eftir stækkun. Stækkunin kemur úr landi Króks L170822. Málinu var synjað á fundi sveitarstjórnar þ. 16.10.2024 en nú liggur fyrir frekari rökstuðningur málsaðila vegna stækkunarinnar.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við afmörkun og breytta skráningu lóðarinnar skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til þess að sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps samþykki erindið.*

**24. Hallkelshólar lóð, L168514; Fiskeldi; Deiliskipulag - 2406077**

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags fyrir fiskeldi að Hallkelshólum L168541 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Svæðið sem um ræðir er skilgreint sem iðnaðarsvæði I13 og landbúnaðarsvæði L2 í gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Heildarstærð deiliskipulagssvæðis er um 13,6 ha. Leyfi er fyrir allt að 135 tonna framleiðslu á laxaseiðum með 100 tonna hámarkslífsmassa. Markmið með gerð deiliskipulags er að heimila áframhaldandi uppbyggingu iðnaðarstarfsemi og íbúðir fyrir starfsfólk. Afmarkaðir eru byggingareitir og settir skipulagsskilmálar vegna bygginga. Einnig eru settir rammar um mótvægisáðgerðir vegna mögulegra umhverfisáhrifa af starfseminni. Jafnframt er heimilt að byggja íbúðir fyrir starfsfólk. Umsagnir og athugasemdir bárust við skipulagslýsingu sem eru lagðar fram við afgreiðslu málsins.

*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 fyrir gerð deiliskipulagstillögunnar liggi fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins.*



**Hrunamannahreppur:**

**25. Birkihlíð 1-5 (L232268); umsókn um byggingarleyfi; raðhús - 2208080**

Erindi sett að nýju fyrir fund, ný aðaltekning móttækin þann 13.02.2025, er varðar breytingu á áður samþykktu erindi. Sótt er um byggingarleyfi fyrir vinnustofur í stað bílskúra í raðhúsinu á íbúðarhúsaloðinni Birkihlíð 1-5 L232268 í Hrunamannahrepp.

*Samkvæmt skilmálum deiliskipulags er heimilt að byggja 4 hús án bílageymslu innan lóðanna eða að öðrum kosti 3 hús með áföstum bílageymslum. Samkvæmt skilmálum deiliskipulags er því að jöfnu gert ráð fyrir íbúðum með og án bílskúra á reitnum. Að mati nefndarinnar er þó breytt nýting viðkomandi rýma úr bílageymslu í vinnustofur þess eðlis að nauðsynlegt sé að breyta skilmálum deiliskipulags þar sem gert verði ráð fyrir heimild fyrir auka íbúðum í stað bílskúra. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps að málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Að mati nefndarinnar hefur heimild fyrir breyttri notkun bílskúrs ekki grenndaráhrif innan svæðisins og er því ekki talin þörf á grenndarkynningu. Eignarhald viðkomandi matshluta skal þó aldrei undanskilið frá íbúðinni sjálfri. Mælist nefndin jafnframt til þess að kröfum byggingarreglugerðar er varðar brunavarnir verði fullnægt m.t.t. þess að rýmið geti orðið bílskúr komi til þess að eigendur íbúðanna hafi hug á breyttri notkun í takt við heimildir deiliskipulags.*

**26. Galtafell (L166911); sumarhús breytt notkun í safnhús - 2503004**

Móttækin var umsókn þann 28.02.2025 um breytta notkun á sumarhúsi í safnhús mhl 01 á sumarbústaðalandinu Galtafell L166911 (F2204070) í Hrunamannahreppi.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps 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.*

**Skeiða- og Gnúpverjahreppur:**

**27. Skógarlundur L236998; Skógræktarsvæði; Verslunar- og þjónustustarfsemi; Aðalskipulagsbreyting - 2312032**

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Svæðið sem breytingin nær til er Skógarlundur L236998. Í breytingunni felst að hluti af skógræktar- og landgræðslusvæðinu SL6 og landbúnaðarsvæði breytist í verslunar- og þjónustusvæði. Þar verður heimilt að vera með gistingu fyrir 192 gesti í allt að 70 gestahúsum. Einnig verður heimild fyrir þjónustubyggingar og skógrækt.

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

**28. Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps; Stækkun á Búðanámu; Aðalskipulagsbreyting - 2411052**

Lögð er fram, eftir kynningu, tillaga breytingar á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Breytingin felur í sér stækkun á Búðanámu vegna fyrirhugaðra framkvæmda á Búðafossvegi. Stærð námunnar er 1 ha og heimiluð efnistaka er 50.000 m<sup>3</sup>. Náman verður stækkuð í 4,5 ha og efnismagn sem heimilt

verður að taka er hækkað í 60.000 m<sup>3</sup>. Umsagnir bárust við kynningu og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að framlögð tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna Búðanámu 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.*

**29. Hellnaholt L226725 og Hellnaholt 3 176471; Hellnaholt 2 L176972 og Fossnes L176472; Breyting á mörkum, sameining og breytt heiti lóða - 2503012**

Lögð er fram umsókn er varðar breytingu á staðföngum fyrir þegar stofnaðar frístundalóðir (Fossnes lóðir) innan samþykkt deiliskipulags fyrir Hellnaholt í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Um er að ræða tvo aðkomuvegi þar sem gert er ráð fyrir að lóðir við annan þeirra fái heitið Hellnaholt og viðeigandi númer og lóðir við hinn aðkomuvegin fái heitið Einbúastígur og viðeigandi númer. Einbúastígur er nýr staðvísir sem sótt er um. Nafnið er tekið af örnefninu Einbúi sem er innan svæðisins.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að ekki verði gerðar athugasemdir við ný staðföng og staðvísa innan svæðisins.*

**30. Hlíð 1 L166563 og Hlíð 2 L166565; Nethóll; Stofnun lóðar - 2503011**

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu dags. 15.02.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun nýrrar landeignar. Óskað er eftir að stofna 27.469,26 fm landeign, Nethóll, úr óskiptu landi Hlíðar 1 L166563 og Hlíðar 2 L166565. Nethóll er örnefni innan landeignarinnar.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. framlagðri merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykki erindið. Skipulagsnefnd UTU bendir á að framkvæmdir innan lóðar eru að jafnaði háðar gerð deiliskipulags sem tekur til svæðisins.*

**Öll sveitarfélög:**

**31. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 25-222 - 2502006F**

Lögð er fram til kynningar fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 25-222.

**Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 10:10**