

**Fundargerð skipulagsnefndar UTU
279. fundur skipulagsnefndar UTU
haldinn að Laugarvatni miðvikudaginn 24. apríl 2023
og hófst hann kl. 8:10**

Fundinn sátu:

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason, Walter Fannar Kristjánsson var fjarverandi en í staðinn sat fundinn Árni Eiríksson, Haraldur Þór Jónsson, Ísleifur Jónasson, Vigfús Þór Hróbjartsson skipulagsfulltrúi og Davíð Sigurðsson byggingarfulltrúi.

Fundargerð ritaði: Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

- 1. Ásahreppur:
Sigöldustöð; Sigölduvirkjun L165348; Aðstöðuhús; Deiliskipulagsbreyting - 2404050**

Óskað er eftir heimild til að breyta deiliskipulagi Sigöldustöðvar, breytingin nær til Ásahrepps og Rangárþings ytra. Vegna fyrirhugaðrar stækkunar virkjunarinnar þarf að gera ráð fyrir ýmiss konar aðstöðu fyrir starfsfólk og verktaka. Í Ásahreppi er reiknað með að vera með sprengiefnageymslu. Líkleg staðsetning er á steypum grunni sem er til staðar norðan við inntak virkjunar, skammt frá Krókslóni. Aðkoma yrði um veg sem liggur með inntaksskurði. Svæðið er nokkuð afskekkt og ólíklegt að fólk verði þar á ferli því fara þyrfti í gegnum framkvæmdasvæðið. Aðstaða starfsfólks, steypustöð, verkstæði, lagersvæði, vatnsból og haugsvæði verður sunnan Tungnaár, í Rangárþingi ytra. Reiknað er með umferð stórra bíla um vað á Tungnaá, skammt fyrir ofan Sigöldufoss. Vaðið hefur áður verið notað vegna viðhalds mannvirkja í Ásahreppi. Með því að umferð stórra bíla fari um vaðið minnkar þörf fyrir akstur um Fjallabaksleið nyrðri.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að ekki verði gerð athugasemd við að heimild verði veitt fyrir vinnslu deiliskipulagsbreytingar á grundvelli framlagðrar beiðni.

- 2. Bláskógabyggð:
Haukadalur 4, Hótel Geysir; Stækkun skipulagssvæðis; Deiliskipulagsbreyting - 2304002**

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til deiliskipulags að Hótel Geysi og þjónustumiðstöðvar á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði að Haukadal 4 eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. Í breytingunni felst að deiliskipulagsreitur stækkar og verður 26 ha í stað 13 ha áður, lóðamörk einstakra lóða breytast, byggingarreitur Hótel Geysis stækkar og öll herbergi innan deiliskipulagsreits flytjast þangað. Öll smáhýsi verða gerð víkjandi og byggingarreitur hótélbyggingar sunnan þeirra fjarlægður. Samanlagður herbergjafjöldi verður óbreyttur. Byggingarreitur þjónustumiðstöðvar stækkar og íbúðarhús sem þar er verður víkjandi. Bílastæði verða færð og þeim einnig fjölgað, þar sem hluti þeirra verða rafhleðslustæði.

Bensínafgreiðsla færast til suðurs. Nýr byggingarreitur fyrir áhaldageymslu kemur syðst á skipulagssvæði á lóð Suðurgafis og aðkoma fyrir rútur breytist og færast en rútum verður áfram lagt á núverandi stæði norðan við smáhýsi. Umsagnir bárust á auglýsingatíma skipulagsins og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum. Fyrir liggur jákvæð umsögn Skipulagsstofnunar vegna undanþágubeiðni er varðar fjarlægð frá ám og vötum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar með fyrirvara um undanþágu innviðaráðuneytis er varðar fjarlægð frá ám og vötum. Beðið var umsagnar Skipulagsstofnunar vegna undanþágubeiðninnar sem liggur nú fyrir og er lögð fram við afgreiðslu skipulagsins. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögn sem barst vegna málsins með fullnægjandi hætti innan uppfærðra deiliskipulagsgagna. Nefndin mælist 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 með fyrrgreindum fyrirvara.

3. Efri-Reykir L167080; Veglagning; Framkvæmdarleyfi - 2404057

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til veglagningar í landi Efri-Reykja L167080 á grundvelli deiliskipulags.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að útgáfa framkvæmdaleyfis verði samþykkt á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

4. Miðbraut 4 (L236162); byggingarheimild; sumarbústaður og gestahús - 2404047

Móttækin er umsókn, þ. 15.04.2024, um byggingarheimild fyrir 92,2 m² sumarbústað og 40 m² gestahús á sumarbústaðalandinu Miðbraut 4 L236162 í Bláskógabyggð.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að málið verði samþykkt á grundvelli heimilda aðal- og deiliskipulags. Engar byggingaheimildir eru tilgreindar innan gildandi deiliskipulags fyrir svæðið. Mælist nefndin því til þess að miðað verði við heimildir aðalskipulags Bláskógabyggðar er varðar hámarksnýtingarhlutfall 0,03 og að aukahús fari ekki umfram 40 fm. Að mati nefndarinnar er ekki talin þörf á grenndarkynningu vegna útgáfu byggingarleyfis. Málinu verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

5. Miðhús L167415; Miðlunartankur og fjarskiptamastur; Deiliskipulagsbreyting - 2402067

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til deiliskipulags orlofshúsasvæðis VR í Miðhúsaskógi eftir grenndarkynningu. Í breytingunni felst ný staðsetning byggingarreitir fyrir miðlunartank auk þess sem skilgreindur er byggingareitur fyrir fjarskiptamastur. Athugasemdir bárust við kynningu breytingarinnar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að afgreiðslu skipulagsins eftir auglýsingu verði frestað. Að mati nefndarinnar er ljóst að lóðarhafi aðliggjandi lóðar telur að um verulega skerðingu á hagsmunum sínum sé að ræða er varðar miðlunartank sem er staðsettur innan svæðisins í dag og er skilgreindur í framlagðri breytingu á deiliskipulagi. Heimildir deiliskipulagsins virðast auk þess ekki vera í takt við raunverulega stærð tanksins eins og fram kemur í framlögðum

athugasemdom. Mælist nefndin til þess að ákvörðun um skilgreiningu byggingarreits fyrir umræddan miðlundatank verði frestað og leitað verði satta um staðsetningu hans gagnvart málsaðila og lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Út frá athugasemdom nággranna við breytingu á deiliskipulagi þar sem til stóð að skilgreina byggingarreit fyrir umþrættan tank telur nefndin ljóst að leita þurfi leiða til að sætta ólík sjónarmið á svæðinu án þess að það hafi óæskileg áhrif á hitaveitu svæðisins eða skerði hagsmuni nággranna er varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp og innsýn. Skipulagsfulltrúa falið að fara í vettvangsferð um svæðið og funda með hagsmunaaðilum um hugsanlega lausn málsins í samráði við byggingarfulltrúa.

6. Skógarholt; Frístundabyggð í landi Reykjavalla; Endurskoðun deiliskipulags - 2309101

Lögð er fram eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar tillaga er varðar heildarendurskoðun deiliskipulags frístundabyggðarinnar Skógarholts í landi Reykjavalla. Við gildistöku deiliskipulagsins er gert ráð fyrir því að eldri tillaga m.s.br. falli úr gildi. Skipulagið tekur til 37 frístundalóða. Götur og veitur hafa þegar verið lagðar og frístundahús hafa risið á flestum lóðum innan skipulagssvæðisins. Athugasemdir bárust við gildistöku málsins af hálfu Skipulagsstofnunar og eru þær athugasemdir lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggja að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar. Nefndin telur að tiltekið sé með fullnægjandi hætti innan greinargerðar deiliskipulags að ekki sé heimilt að byggja á svæði sem er nær vegi en 100 metra og að forsenda slíkra heimilda sé undanþága ráðuneytis frá kröfum reglugerðarinnar. Nefndin mælist 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.

Flóahreppur:

7. Stóra-Ármót L166274; Stækkun skipulagssvæðis og stofnun lóða; Fyrirspurn - 2404051

Lögð er fram fyrirspurn er varðar heimild til breytingar á deiliskipulagi í land Stóra-Ármóts í Flóahreppi. Í breytingunni felst fjölgun lóða um þrjár.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að ekki verði gerðar athugasemdir við að unnin verði skipulagslýsing sem tekur til breytingar á aðal- og deiliskipulagi svæðisins er varðar aukið umfang þess. Nefndin bendir á að unnið er að heildarendurskoðun aðalskipulags Flóahrepps þar sem unnt væri að taka tillit til framlagðrar beiðni.

8. Mosató 8 L232389; Fyrirspurn - 2404060

Lögð er fram fyrirspurn sem tekur til heimilda fyrir breyttri landnotkun lóðar Mosatóar 8 í Flóahreppi.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir við framlagða fyrirspurn og vísar málinu til umræðu og afgreiðslu í sveitarstjórn Flóahrepps.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

9. Nesjavellir L209139; Afmörkun lóðar; Deiliskipulagsbreyting - 2404046

Lögð er fram umsókn um deiliskipulagsbreytingu sem tekur til hótelllóðar á Nesjavöllum. Aðlaga þarf afmörkun deiliskipulagsins til samræmis við breytingu deiliskipulags Nesjavallavirkjunar sem er í auglýsingu.

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.

10. Lyngás 4 L203623; Stækkun aukahúss; Deiliskipulagsbreyting - 2404045

Lögð er fram umsókn um deiliskipulagsbreytingu sem tekur til frístundasvæðis í landi Búrfells II. Í breytingunni felst að heimild fyrir aukahúsi er aukin úr 40 fm í 50 fm auk þess sem heimildir vegna þakhalla eru auknar.

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.

11. Lækjarbakki 13 L205931; Undanþága byggingarreits; Fyrirspurn - 2404034

Lögð er fram fyrirspurn er varðar byggingu 60 fm aukahúss á lóð Lækjarbakka 13. Vegna aðstæðna á lóð er erfiðleikum háð að byggja húsið að öllu leyti innan byggingarreits í 10 metra fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar. Með fyrirspurn er lagður fram rökstuðningur lóðarhafa auk ljósmynda af svæðinu.

Á grundvelli þess rökstuðning sem lagður er fram vegna málsins er varðar staðsetningu núverandi húss og náttúrulegar aðstæður á svæðinu telur nefndin forsvaranlegt á grundvelli 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga að heimild verði veitt fyrir stækkun aukahúss á lóð og að húsið fari með óverulegum hætti út fyrir mörk byggingarreits. Að mati nefndarinnar er forsenda málsins sú að skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggja fyrir við afgreiðslu byggingarheimildar.

12. Kiðjberg lóð 55 L189819; Byggingarreitur; Deiliskipulagsbreyting - 2404028

Lögð er fram beiðni um óverulega breytingu á deiliskipulagi sem tekur til lóðar Kiðjbergs 55 L189819. Í breytingunni felst stækkun byggingarreits lóðarinnar.

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.

13. Skagamýri 12 L233656; Íbúðarhús og gestahús; Fyrirspurn - 2404026

Lögð er fram fyrirspurn er varðar landnotkun og framtíðaruppbyggingu á lóð Skagamýri 12.

Lóðin Skagamýri 12 er staðsett innan landnotkunarfloksins landbúnaðarland í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps. Í gildi er deiliskipulag sem tekur til framkvæmdaheimilda innan svæðisins. Innan heimilda deiliskipulags er gert ráð fyrir

uppbyggingu íbúðarhúss allt að 320 fm, útihús s.s. hesthús eða skemmu að 500 fm auk gróðurhúss. Hámarksnýtingarhlutfall lóða skal ekki fara umfram 0,05. Meginlandnotkun landsins er skilgreind sem landbúnaðarland, heimildir aðalskipulags er varðar landbúnaðarjarðir í ábúð eiga ekki við stakar lóðir á landbúnaðarlandi. Megininntak skipulagsins er að íbúar þess byggi íbúðarhús og hafi þar fasta búsetu og hafi heimild til að byggja gróður og útihús. Enn fremur má vera með á lóðunum takmarkaða þjónustu og léttan iðnað sem einkum þjóni ferðaþjónustu og frístundabyggðum, t.d. veitinga- eða gistipjónustu styðji það við búsetu innan svæðisins. Þrátt fyrir það er meginnotkun svæðisins óbreytt auk skilgreindra byggingarheimilda. Uppbygging á gistingu fyrir 20 manns í 10 smáhýsum eða tjöldum telst ekki vera í takt við meginnotkun svæðisins eða heimildir þess samkvæmt deiliskipulagi að mati skipulagsnefndar. Slík uppbygging gæti átt sér stað innan bújarða þar sem er föst ábúð og búrekstur og/eða innan skilgreindra verslunar- og þjónustusvæða.

14. Kiðjaberg 101 og 102; Breytt lega lóða; Deiliskipulagsbreyting - 2404059

Lögð er fram umsókn um deiliskipulagsbreytingu sem tekur til lóða Kiðjabergs 101 og 102. Í breytingunni felst breytt innbyrðis lega lóðanna.

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.

15. 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 og skýrslu um skráningu fornleifa 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 að mestu er varðar fuglalíf á svæðinu en telur þó mikilvægt að svæðið verði vaktað m.t.t. þróunar fuglalífs innan svæðisins. Hins vegar telur nefndin að enn þurfi að gera ítarlegar grein fyrir vernduðum vistgerðum innan svæðisins séu þær til staðar og hugsanlegum mótvægisáðgerðum í tengslum við verndun þeirra. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að málsaðila verði gefinn frestur til að bregðast við atriðum sem snúa að ofangreindu og að afgreiðslu málsins verði frestað.

**16. Hrunamannahreppur:
Hrafnabjörg L194595; Breyttir landnotkunarflokkar; Aðalskipulagsbreyting - 2212038**

Lögð er fram skipulagslýsing vegna breytingar á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulag í landi Hrafnabjarga. Aðalskipulagsbreytingin snýst um að lagfæra reit F20 og reiti SL8 þar sem þeir stangast á við gildandi skógræktaráætlun frá árinu 2016. Frístundasvæðið verður fært út af skógræktarsvæðum og upp í holtið þar sem ræktunarskilyrði eru

lakari með tilliti til skógræktar. Jafnframt verður lagt mat á það hvort landbúnaðarland sem liggur nyrst í landareigninni henti fremur til skógræktar en frístundabyggðar í samræmi við sjónarmið sveitarstjórnar. Breytingin er jafnframt falin í því að breyta landbúnaðarsvæði í frístundasvæði og frístundasvæði í skógræktarsvæði. Frístundasvæðið F20 (39 ha) nær yfir hluta af landi Hrafnabjarga (14 ha) ásamt Álfabrekku (25 ha). Frístundasvæði innan Hrafnabjarga er óbyggt og ekkert deiliskipulag fyrir hendi. Lýsing þessi gildir bæði fyrir breytingu aðalskipulags sem og vegna nýs deiliskipulags Hrafnabjarga.

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

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

17. Þingbraut 4 (L236662); byggingarleyfi; aðstöðuhús - 2404024

Móttækin er umsókn, þ. 26.03.2024, um byggingarleyfi fyrir 1.337 m² aðstöðuhús á iðnaðar- og athafnalóðinni Þingbraut 4 L236662 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Útgáfa byggingarleyfis er háð breytingu á deiliskipulagi svæðisins sem tekur til heimilda er varðar hámarksæmishæð innan lóðarinnar. Afgreiðslu málsins frestað.

18. Búrfells- og Skeljafellsland L223324; Ljósleiðari og rafmagnsstrengur við Hvammsvirkjun; Framkvæmdaleyfi - 2404054

Lögð er fram umsókn frá Orkufjarskipti er varðar framkvæmdaleyfi fyrir Ljósleiðara (Orkufjarskipti) og rafmagnsstreng 11Kw (Landsvirkjun) frá Búrfellsstöð 2 að Hvammsvirkjun til að tengja Hvammsvirkjun við fjarskiptakerfi Orkufjarskipta. Tilgangur lagnarinnar er að tengja Hvammsvirkjun við fjarskiptakerfi Orkufjarskipta og taka með í leiðinni rafstreng inn á svæðið. Sá hluti framkvæmdarinnar sem er innan sveitarfélagsmarka Skeiða- og Gnúpverjahrepps er innan lands L223324, Búrfells og Skeljafells.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að ekki verði gerð athugasemd við þann hluta framkvæmdarinnar sem fer um Skeiða- og Gnúpverjahrepp. Mælist nefndin til þess að áður en leyfið verður samþykkt til útgáfu verði leitað umsagna viðeigandi umsagnaraðila og forsætisráðuneytisins þar sem um svæði á þjóðlendu er að ræða. Mælist nefndin til þess að úrvinnsla framkvæmdaleyfis verði unnin í samráði við Rangárþing ytra. Sett verði fram skilyrði fyrir útgáfu leyfisins á grundvelli þeirra umsagna sem berast vegna málsins. Að mati nefndarinnar skal málsaðili samhliða gera nánari grein fyrir umfangi og eðli framkvæmdarinnar.

19. Árnes; Þéttbýli; Breytt hæð húsa; Deiliskipulagsbreyting - 2404049

Lögð er fram tillaga óverulegrar breytingar á deiliskipulagi sem tekur til þéttbýlisins við Árnes. Í breytingunni felst að skilmálum er varðar hæð húsa á athafnasvæðum er breytt. Núverandi skilmálar gera ráð fyrir mænishæð að 7.5 m. Eftir breytingu verður hámarksæmishæð 9,0 m.

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

20. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 24-203 - 2404002F

Lögð er fram til kynningar fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 24-203.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 09:10