

**Fundargerð skipulagsnefndar UTU  
268. fundur skipulagsnefndar UTU  
haldinn miðvikudaginn 25. október 2023  
og hófst hann kl. 09:00**

**Fundinn sátu:**

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason var fjarverandi en í staðinn sat fundinn Herbert Hauksson, Walter Fannar Kristjánsson, Haraldur Þór Jónsson, Ísleifur Jónasson, Vigfús Þór Hróbjartsson skipulagsfulltrúi, Davíð Sigurðsson byggingarfulltrúi og Elísabet D. Erlingsdóttir aðstoðarmaður skipulagsfulltrúa.

**Fundargerð ritaði:** Vigfús Þór Hróbjartsson, skipulagsfulltrúi

Nefndarmenn tóku þátt í gegnum fjarfundabúnað og fundargerð send til rafrænnar undirritunar.

**Dagskrá:**

**Ásahreppur:**

**1. Litlaland lóð L204654 og Litlaland L172908; Byggingarreitir og aðkoma; Deiliskipulag - 2310030**

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags fyrir Litlaland lóð L204654 og Litlaland L172908. Í deiliskipulaginu felst m.a. skilgreining byggingarheimilda fyrir íbúðarhús, hesthús, reiðhöll og gestahús. Tveir byggingarreitir eru skilgreindir og þar standa fyrir tvö hús. Skipulagssvæðið er um 2 ha að stærð og fyrirhugað að stækka lóð Litlalands lóð L204654 úr 7.688 fm í 10.000 fm. Heildarbyggingarmagn er skilgreint 1.500 fm fyrir Litlaland lóð og 550 fm fyrir Litlaland.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps 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. Mælist nefndin til þess að málið verði sérstaklega kynnt landeiganda Berustaða 2 land 1 vegna hagsmuna er varða nýja vegtengingu að frístundahúsi á aðliggjandi landi.*

**2. Bláskógabyggð:  
Skógarholt; Frístundabyggð í landi Reykjavalla; Endurskoðun deiliskipulags - 2309101**

Lögð er fram 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 byggðar og frístundahús hafa risið á flestum lóðum innan skipulagssvæðisins.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að deiliskipulagið verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins.*

**3. Apavatn 2 lóð (L167668); byggingarheimild; gestahús - 2307028**

Fyrir liggur umsókn Vigfúsar Halldórssonar fyrir hönd Raven Design ehf., móttekin 10.07.2023, um byggingarheimild fyrir 40 fm gestahúsi á sumarbústaðalandinu Apavatn 2 lóð L167668 í Bláskógabyggð. Athugasemdir bárust á kynningartíma framkvæmdarinnar og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt samantekt viðbragða.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að útgáfa byggingarheimildar verði samþykkt eftir grenndarkynningu og að málinu verði vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa. Að mati nefndarinnar hefur þeim athugasemdum sem bárust vegna málsins verið svarað með fullnægjandi hætti í framlagðri samantekt athugasemda og viðbragða. Framlagt við afgreiðslu nefndarinnar er bréf byggingarfulltrúa til umsækjanda um stöðvun framkvæmda. Nefndin gerir verulegar athugasemdir við að framkvæmdir hafi hafist áður en kynningartíma málsins var lokið.*

**4. Laugarvatn; Einbúi, Reitur 8; Breyttir skilmálar og fjölgun byggingarreita; Deiliskipulagsbreyting - 2310057**

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar er varðar Reit 8 (Einbúa) á Laugarvatni. Í breytingunni felst að uppbygging innan lóðar verður eingöngu á efra svæði en engin byggð á neðra svæði. Einnig eru gerðar breytingar á byggingarskilmálum, í stað bygginga í fornum stíl verði 32 ferðapjónustuhús, 30-40 fm að stærð og mænishæð þjónustuhúss hækkar úr 5,9 m í 6,5 m. Bílastæði verða staðsett við ferðapjónustuhús og þjónustuskála. Nýtingarhlutfall er 0,05.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar 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.*

**5. Borgarrimi 9 í Reykholti; Parhúsalóð í raðhúsalóð; Deiliskipulagsbreyting - 2310063**

Lögð er fram umsókn frá Bláskógabyggð um óverulega breytingu á deiliskipulagi Reykhólts. Í breytingunni felst að parhúsalóð við Borgarrima 9 er breytt í 3ja íbúða raðhúsalóð.

*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. Breytingin verði grenndarkynnt lóðarhöfum Borgarrima 1, 3, 5, 7 og 11.*

**Flóahreppur:**

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

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til landskika úr landi Hraungerðis L166237. Deiliskipulag þetta 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. Málinu var frestað á fundi sveitarstjórnar þann 3.10.23 þar sem athugasemdir voru gerðar við útfærslu skipulagsins. Brugðist hefur verið við athugasemdum á uppdrætti og innan greinargerðar.

*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. Mælist nefndin til þess að málið verði sérstaklega kynnt eigendum aðliggjandi landeigna. Walter Fannar Kristjánsson vék af fundi við afgreiðslu málsins.*

**7. Þingdalur land L203007; Þinghús; Breytt heiti lóðar - 2310062**

Lögð er fram umsókn Auðar Atladóttur um breytt staðfang. Óskað er eftir því að lóðin Þingdalur land L203007 fái staðfangið Þinghús. Í umsókninni kemur fram rökstuðningur fyrir nýja staðfanginu.

*Skipulagsnefnd UTU gerir athugasemd við umsókn um breytt staðfang lóðarinnar þar sem staðfangið Þinghús er nú þegar í notkun innan deiliskipulags fyrir lóð úr landi Hraungerðis. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að beiðni um breytingu á staðfangi verði hafnað.*

**8. Grímsnes- og Grafningshreppur:**

**Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032; Íbúðarsvæði ÍB2 og Miðsvæði M1; Borg í Grímsnesi; Breyttir skilmálar; Aðalskipulagsbreyting - 2303045**

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar er varðar breytingu á landnotkunarsvæðum innan þéttbýlisuppráttar fyrir Borg í Grímsnesi. Í breytingunni felst endurskoðun afmörkunar og skilmála fyrir ÍB2. Endurskoðun afmörkunar og skilmála M1 og breytt afmörkun aðliggjandi svæða til samræmis við breyttar áherslur innan skipulagssvæðisins sem ofangreindir landnotkunarflákar taka til.

*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.*

**9. Borgarhólsbraut 7 L169737 og Borgarhólsbraut 9 L169714; Staðfesting á afmörkun og breytt stærð lóða - 2310025**

Lögð er fram umsókn um staðfestingu á afmörkun og breytta stærð lóðanna Borgarhólsbraut 7 L169737 og Borgarhólsbraut 9 L169714 skv. hnitsetningu sem ekki hefur legið fyrir áður. Borgarhólsbraut 7 er skráð 5.500 fm en mælist 5.627,5 fm og Borgarhólsbraut 9 er skráð 5.500 fm en mælist 5.627,5 fm skv. meðfylgjandi lóðablöðum. Ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir lóðirnar. Kvöð er á Borgarhólsbraut 7 um að eigendur Borgarhólsbrautar 9 hafi afnot af núverandi hellulögðum göngustíg sem liggur að húsi sem er innan lóðar 9. Ennfremur hafa eigendur lóða 7 og 9 fulla heimild til að nýta sér þau bílastæði sem eru niður við Borgarhólsbraut.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við afmörkun lóðanna skv. fyrirliggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps samþykki erindið.*

**10. Neðan-Sogsvegur 14 (L169341); umsókn um byggingarheimild; sumarbústaður, breytt notkun í gestahús - 2212091**

Fyrir liggur umsókn Páls Gunnlaugssonar, fyrir hönd Kristjáns Arnarssonar og Sifjar Arnarsdóttur, um byggingarheimild fyrir breyttri notkun í gestahús á þegar byggðum

55,6 m2 sumarbústaði mhl 01, byggður árið 1960, sem er staðsettur á sumarbústaðalandinu Neðan-Sogsvegur 14 L169341 í Grímsnes- og Grafningshreppi.

*Skipulagsnefnd bendir á, í takt við fyrri bókanir nefndarinnar vegna málsins, að forsenda útgáfu byggingarleyfis fyrir frístundahúsi á viðkomandi lóð á sínum tíma hafi verið niðurrif umræddrar byggingar. Byggði það á þeim forsendum að samkvæmt skilmálum aðalskipulags og gildandi deiliskipulags svæðisins var ekki gert ráð fyrir því að aukahús á lóð gætu verið stærri en 40 fm að stærð. Nú hafa forsendur breyst er varðar heimildir fyrir stærðum aukahúsa á frístundalóðum bæði innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps og innan gildandi deiliskipulags þar sem stærð aukahúss er bundin við nýtingarhlutfall lóða fremur en hámarksstærð. Umrædd bygging var byggð fyrir gildistöku núverandi skipulagslaga og reglugerðar og er staðsett innan við takmarkanir er varðar fjarlægð frá vatnsbakka og fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar. Sökum aldurs hússins hafa núverandi takmarkanir reglugerðar ekki orðið til þess farið sé fram á niðurrif húsa á þeim forsendum.*

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að ekki verði gerð athugasemd við breytta skráningu hússins og að sveitarstjórn falli frá fyrri ákvörðun um niðurrif hússins á grunni fyrrgreindra breyttra forsenda gagnvart stærðum aukahúsa á frístundalóðum. Sökum forsögu málsins og staðsetningar hússins mælist nefndin til þess að breytt skráning hússins verði grenndarkynnt aðliggjandi lóðarhöfum sem hugsanlega hagsmuna hafa að gæta vegna fjarlægðar hússins að sameiginlega lóðarmörkum.*

#### **11. Nesjavellir; Skipulags- og matslýsing; Deiliskipulagsbreyting - 2310056**

Lögð er fram skipulags- og matslýsing er varðar breytingu á deiliskipulagi Nesjavalla. Markmið endurskoðunar deiliskipulagsins er að skilgreina svæði fyrir nýjar uppbótarvinnsluholur og niðurdælingarholur. Endurskoðunin felur í sér breytta afmörkun iðnaðarsvæðis og hverfisverndar til samræmis við breytt aðalskipulag og verður afmörkun skipulagssvæðisins endurskoðuð með tilliti til þessara breytinga. Einnig verða færðar inn í deiliskipulagið þau mannvirki og lagnir sem byggð hafa verið á síðustu 10 árum ásamt þeim breytingum sem gerðar hafa verið á tímabilinu.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafninghrepps að samþykkja framlagða skipulags- og matslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

#### **12. Öndverðarnes 2 lóð L170121; Selvíkurvegur 12 og 13; Skilmálar og skipting lóðar; Deiliskipulag - 2310041**

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til Öndverðarnes 2 lóðar L170121. Lóðin er staðsett á frístundasvæðinu F30 í Öndverðarnesi. Í deiliskipulaginu felst m.a. skilgreining byggingarheimilda fyrir frístundahús, aukahús og geymslu. Einnig er gert ráð fyrir að heimilt verði að skipta lóðinni upp í tvær lóðir, Selvíkurveg 12 og 13.

*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 liggi fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins. Skipulagsnefnd leggur áherslu á að málið verði sérstaklega kynnt lóðarhöfum aðliggjandi lóða við deiliskipulagssvæðið.*

#### **13. Grænahlíð 1A L233884; Gesta- og þjónustuhús; Fyrirspurn - 2310064**

Lögð er fram fyrirspurn frá Suðurhæðum ehf. um leyfi til að byggja gesta- og þjónustuhús fyrir ferðamenn á landinu Grænahlíð 1A. Lóðin liggur utan skilgreindra deiliskipulagsmarka Grænuhlíðar. Landnotkun á svæðinu skv. aðalskipulagi er skilgreint landbúnaðarsvæði (L3) og leyfilegt nýtingarhlutfall því 0,05. Húsunum er skipt upp í minni einingar og liggja með landinu þannig þau falli sem best að landslaginu.

*Að mati skipulagsnefndar er uppbygging ferðarþjónustu á viðkomandi lóð háð því að unnin verði breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins þar sem skilgreint verði verslunar- og þjónustusvæði og að unnið verði deiliskipulag sem gerir með ítarlegri hætti grein fyrir uppbyggingu innan lóðarinnar. Mælist nefndin til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að ekki verði gerð athugasemd við að unnin verði sameiginleg skipulags- og matslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi og nýs deiliskipulags. Lýsing væri kynnt sérstaklega innan skipulagssvæðis við Grænuhlíð þar sem sameiginlegir hagsmunir eru á svæðinu m.a. gagnvart veltengingu.*

**14. Stóra-Borg lóð 16 L218060; Íbúðarsvæði með rúmum byggingarheimildum; Deiliskipulag - 2302027**

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags fyrir landbúnaðarsvæði í landi Stóru-Borgar lóðar 16 L218060. Svæðið, sem er 54,9 ha að stærð, er staðsett norðanvestan við Borg í Grímsnesi og kemur til með að heita Borgarheiði. Með deiliskipulaginu eru skilgreindar 32 lóðir sem eru á bilinu 0,9-1,5 ha. Aðkoma er frá Biskupstungnabraut (35) og í gegnum þéttbýlið á Borg. Gönguleiðakerfi tengir svæðið við nærliggjandi græn svæði og við þéttbýlið Borg. Heimilt er að vera með léttu atvinnustarfsemi innan lóða, s.s. skógrækt, húsdýrahald og minniháttar verslun.

*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 liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins.*

*Björn Kristinn Pálmarsson vék af fundi við afgreiðslu málsins.*

**15. Borg í Grímsnesi; Borgarteigur; Íbúðarbyggð og hesthúsahverfi; Deiliskipulag - 2210030**

Lögð er fram tillaga að nýju deiliskipulagi sem tekur til Borgarteigar, landbúnaðarsvæðis við Minni-Borg golfvöll, Móaflöt 1 og Móaflöt 2-11. Svæðið er staðsett sunnan Biskupstungnabrautar og austan Sólheimavegar. Með nýju deiliskipulagi er afmarkað svæði fyrir 12 íbúðalóðir og hesthúsahverfi. Íbúðalóðir eru með rúmum byggingarheimildum og er heimilt að stunda þar léttan iðnað, skógrækt og húsdýrahald. Áhersla er lögð á góðar göngutengingar innan svæðisins og að helstu þjónustum sem þéttbýlið á Borg hefur upp á að bjóða. Gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda verður tryggt með hjóla- og göngustíg samhliða Sólheimavegi, milli Borgar og Sólheima.

*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 liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins.*

**16. Hrunamannahreppur; Sunnuhlíð, Fannborgartangi; Íbúðarsvæði; Endurskoðað deiliskipulag - 2306086**

Lögð er fram tillaga að heildarendurskoðun deiliskipulags íbúðarsvæðis í landi Sunnuhlíðar, vestan núverandi þéttbýlis að Flúðum eftir auglýsingu og yfirferð Skipulagsstofnunar. Deiliskipulagið tekur til íbúðarsvæðis ÍB8, verslunar- og þjónustusvæðis VP5, iðnaðarsvæðis I3 og opins svæðis OP5 að hluta. Innan svæðisins er gert ráð fyrir fjölbreyttri íbúðarbyggð í formi einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa. Á verslunar- og þjónustureit er gert ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu gistipjónustu. Á iðnaðarreit er gert ráð fyrir uppbyggingu hreinsivirkis fyrir svæðið og á opnum svæðum er gert ráð fyrir heimildum fyrir uppbyggingu göngu- og reiðstíga. Athugasemdir bárust við gildistöku áætlunar af hálfu Skipulagsstofnunar og eru þær athugasemdir ásamt andsvörum og uppfærðum gögnum lögð fram við afgreiðslu málsins.

*Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Hrunamannahrepps 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 og samantektar á athugasemdum og viðbrögðum sem lögð eru fram við afgreiðslu málsins. 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.*

**Skeiða- og Gnúpverjahreppur:**

**17. Álfröð L222125 og Engjateigur vegsvæði L222124; Breyttir byggingarskilmálar og niðurfelling vegar; Deiliskipulagsbreyting - 2310038**

Lögð er fram umsókn um óverulega breytingu á deiliskipulagi Álfsstaða í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Breytingin tekur til lóðanna Álfröð L222125 og Engjateigur vegsvæði L222124. Í breytingunni felst m.a. að byggingarreitir hliðrast og vegur, sem gert er ráð fyrir í núverandi deiliskipulagi, er felldur út. Byggingarheimildir fyrir hesthús og íbúðarhús eru óbreyttir úr gildandi deiliskipulagi en stærð gistihúss eykst úr 400 í 1.000 fm.

*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.*

**18. Votamýri 2 L166505; Votamýri 2A; Stofnun lóðar - 2310036**

Lögð er fram umsókn frá Gunnari Má Þórðarsyni um stofnun lóðar úr landi Votumýrar 2 L166505. Um er að ræða 6,1 ha lóð sem fær staðfangið Votamýri 2A.

*Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirliggjandi umsókn með fyrirvara um uppfærð gögn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykki erindið.*

**Öll sveitarfélög:**

**19. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 23-193 - 231003F**

Lögð er fram fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 23-193.

**Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 10:20**

268. fundur Skipulagsnefndar  
25.10.2023