



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **159**

Dags: **07.02.2017**

Fundarmenn: Eyþór H. Ólafsson formaður, Eyjólfur K. Kolbeins varaformaður, Björn Kjartansson og Njörður Sigurðsson. Daði Steinn Arnarsson var fjarverandi. Ennfremur sátu fundinn Oddur Hermannsson og Svanhildur Gunnlaugsdóttir, Landform, Halldór Ásgeirsson og Lárus Kristinn Guðmundsson, Brunavörnum Árnassýslu og Guðmundur F. Baldursson, skipulags- og byggingarfulltrúi.

Eyþór H. Ólafsson setti fund og bauð fundarmenn velkomna. Engar athugasemdir voru gerðar við fundarboðun.

Fundurinn hófst kl. 17:30 og var slitið kl. 19.20.

Mál fyrir fundi

Nr. 1

Málsnr. 201602705857

Heiti máls Heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðis 2005-2017 – Verksstaða.

Lýsing Svanhildur fór yfir stöðu skipulagsvinnunnar og gerði grein fyrir aðalskipulagstillögu ásamt greinargerð og umhverfisskýrslu. Svanhildur gerði einnig grein fyrir fundi á Skipulagsstofnun þann 31. janúar sl. þar sem gerð var grein fyrir tillögu Vegagerðarinnar um breytta legu Suðurlandsvegar, uppbyggingaráformum Orteca Partners í Ölfusdal, áformum um uppbyggingu á Eden- og Tívolilóðunum og áhrifum þeirra á aðalskipulagsgerðina.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir fundi með fulltrúum Vegagerðarinnar dags. 25. janúar sl. og tillögu Vegagerðarinnar dags. 6. febrúar sl. um að veglína Suðurlandsvegar á móts við þéttbýlið í Hveragerði, liggja sunnan megin Búrfellslínu 2 í stað þess að liggja norðan megin hennar sbr. meðfylgjandi uppdrátt gerðan af Mannvit 27.01.2017. Vegagerðin nefnir þrjá kosti við að leggja veginn sunnan við Búrfellslínu. Hæðarlega tengibrauta undir Hringveg verði viðráðanlegri, vegurinn verði lægri í landi og því verði sjónræn áhrif minni og hljóðvist frá honum betri og hægt verði að rétta lítilla úr neðstu beygju í Kömbum með auknu umferðaröryggi.

Íbúafundi sem halda átti 31. janúar sl. var slegið á frest þar til tillagan hefði hlotið umfjöllun í skipulagsnefnd og bæjarstjórn.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillaga að heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðisbæjar verði kynnt á almennum íbúafundi 28. febrúar nk. í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundinum

Handwritten signature and initials: NS.

verði kynntir báðir valkostir á legu Suðurlandsvegur á móts við þéttbýlið í Hveragerði.

Nr. 2

Málsnr. 201611925894

Heiti máls Svæði milli Austurmerkur og Suðurlandsvegur, tillaga að deiliskipulagi.

Lýsing Lögð fram tillaga að deiliskipulagi svæðis sem afmarkast af Breiðumörk, Austurmörk, Grænumörk og Suðurlandsvegi, gerð af Landform ehf. dags. 6. febrúar 2017.

Oddur gerði grein fyrir tillögunni.

Gert er ráð fyrir að drög að deiliskipulagi reitsins verði aftur til umræðu á fundi nefndarinnar í mars nk. en þá mun liggja fyrir nánari útfærsla á deiliskipulagi tívolíreitsins í samræmi við umræður á fundi sem haldinn var þann 1. febrúar sl. með þeim aðilum sem forgang hafa á reitnum.

Afgreiðsla *Málið rætt og frekari umræðu vísað til næsta fundar.*

Nr. 3

Málsnr. 201612355924

Heiti máls Edenreitir, deiliskipulag.

Lýsing Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir fundi sem haldinn var í Hveragerði 1. febrúar sl. þar sem þeir aðilar sem forgang hafa á Edenlóðinni og Tívolílóðunum gerðu fulltrúum Hveragerðisbæjar og deiliskipulagshöfundum grein fyrir byggingaráformum sínum á lóðunum. Gert er ráð fyrir að drög að deiliskipulagi reitsins verði til umræðu á fundi nefndarinnar í mars nk.

Afgreiðsla *Málið rætt og frekari umræðu vísað til næsta fundar.*

Nr. 4

Málsnr. 201702185926

Heiti máls Austurmörk 6, verslunar- og þjónustuhús, breyting á skipulags- og byggingarskilmálum.

Lýsing Lagt fram erindi frá Viktori Sveinssyni dags. 3. febrúar 2017 þar sem óskað er eftir því að skipulags- og byggingarskilmálum fyrir lóðina Austurmörk 6 verði breytt svo byggja megi hús á lóðinni skv. meðfylgjandi uppdráttum gerðum af Kára Eiríkssyni arkitekt dags. 26. janúar 2017.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tekið verði tillit til óska lóðarhafa við breytingu á deiliskipulagi svæðis á milli Austurmerkur og Suðurlandsvegur.*

Nr. 5

Málsnr. 20170255927

Heiti máls Breiðamörk 1C, viðbygging við Hótel Örk.

Lýsing Lögð fram til kynningar fyrirspurn frá eigendum Hótel Arkar til bæjarstjórnar dags. 3. febrúar 2017

ASJ N.S.

um hvort leyft yrði að stækka hótelið eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdrætti gerðum af T.ark arkitektum í janúar sl. Um er að ræða ca 1.000 m² byggingarreit í norðvestur frá núverandi byggingu. Viðbyggingin yrði um 2.400 m² á 4 hæðum með 70-80 herbergi.

Skipulagsfulltrúi hefur borið byggingaráformin undir Skipulagsstofnun og er það mat hennar að þau kalli á gerð deiliskipulags fyrir lóðina ásamt deiliskipulagslýsingu.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að gert verði deiliskipulag sem nái einungis til lóðar hótelsins, Breiðumörk 1C með það að markmiði að stækka megi núverandi hótélbyggingu til vesturs um allt að 50% og að viðbygging megi vera allt að þrjár hæðir auk kjallara með vegg og mænishæð sambærilegri við núverandi herbergjaálmú hótelsins. Jafnframt verði núverandi bílastæði stækkuð til vesturs til að mæta aukinni bílastæðahörf.

Nr. 6

Málsnr. 201609175884

Heiti máls Sunnumörk 6, athafna- og íbúðarhús, umsókn um byggingarleyfi.

Þjóðskr.nr. 8716-01-85730060

Teg. bygg. Atvinnuhús (skrifst,verslun,gistihús)

Eigandi Parketslíparinn ehf 4707050430 Lyngheiði 12 810 Hveragerði **Stærðir** 2738.8 m² 14267.5 m³

Hönnuður Arnar Ingi Ingólfsson 1401814639

Lýsing Málið var á dagskrá 154. fundar nefndarinnar en þá var lögð fram umsókn dags. 2. september 2016, um byggingarleyfi fyrir tveimur húsum á lóðinni Sunnumörk 6 skv. meðfylgjandi aðaluppdráttum (ófullgerðum). Áformað er að byggja tvö hús á lóðinni auk bensínstöðvar sem þar er fyrir.

Annars vegar er um að ræða tveggja hæða þjónustu- og íbúðarhús. Á 1. hæð eru fjögur þjónustubil, tvö þeirra eru um 116 m² en hin tvö eru um 190 m². Á 2. hæð eru 12 íbúðir á bilinu 55-87 m². Geymslur og sameiginlegt rými fyrir íbúðir er á 1. hæð. Lyfta er í húsinu. Gert er ráð fyrir að a.m.k. einni íbúð sem uppfylli kröfur um aðgengi allra. Neðri hæð er 762,6 m² og efri hæð 868,1 m². Húsið er því samtals 1.630,7 m².

Hins vegar er um að ræða athafnahús (iðnaðarhús) með níu athafnabilum um 100 m² hvert bil. Í hverju bili er auk þess um 50 m² starfsmanna- og geymsluaðstaða á 2. hæð. 1. hæð er 810,2 m² og 2. hæð 408,3. Húsið er því samtals 1.218,5 m². Húsin bæði eru samtals 2.849,2 m². Flatarmál lóðar er 5.349,6 m².

Nýtingarhlutfall lóðarinnar er skv. aðaluppdráttum 0,53. Skv. deiliskipulagi má nýtingarhlutfall vera á bilinu 0,4-0,7. Aðaluppdrættir eru dagsettir 24.01.2017. Meðfylgjandi er mat á sambrunahættu dags. 11.01.2017 og brunahönnun fyrir húsið dags. 19.01.2017, gerð af Gunnari H Kristjánssyni bygginga- og brunaverkfræðingi.

Lögð fram umsögn um uppdrættina frá Brunavörnum Árnassýslu dags. 3. febrúar sl. með þeirri niðurstöðu að þær telja að húsin, hvort í sínu lagi, uppfylli uppfylli kröfur sem byggingarreglugerð gerir til slíkra bygginga. Hins vegar er ekki fallist á að bil á milli fyrirhugaðra húsa sé nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. Einnig lögð fram umsögn sviðsstjóra SHS dags. 7. febrúar 2017 þar sem komist er að svipaðri niðurstöðu.

 N.S.

Lagður fram tölvupóstur frá fulltrúa lóðarhafa ásamt breyttri afstöðumynd dags. 7. febrúar 2017 þar sem fram kemur að lóðarhafi sé tilbúinn að minnka iðnaðarhúsið þannig að bilið milli húsanna sé 7m eins og meðfylgjandi afstöðumynd sýnir.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að fyrirhuguð byggingaráform verði samþykkt í samræmi við breytta afstöðumynd, uppfylli mannvirkin eftir breytingu, úkvæði byggingarreglugerðar að mati byggingarfulltrúa og Brunavarna Árnassýslu.

Nr. 7

Málsnr. 201702245928

Heiti máls Heiðmörk 46, ósk um að einbýlishúsalóð verði breytt í tvíbýlishúsalóð.

Lýsing Lagt fram bréf frá Sveinbirni Jónssyni verkfræðingi f.h. lóðarhafa, Kristins Hólm Runólfssonar, dags. 6. febrúar 2017, þar sem farið er fram á, að fá að byggja tvíbýli á lóðinni Heiðmörk 46 í stað einbýlis. Um væri að ræða annarsvegar íbúð á jarðhæð og hinsvegar íbúð á efri hæð. Húsið yrði að öllu öðru leyti í samræmi við byggingar- og skipulagsskilmála.

Afgreiðsla Að mati nefndarinnar eru ekki til staðar nægar forsendur til að gera þá breytingu á deiliskipulagi, sem umrædd ósk kallar á. Nefndin leggur því til við bæjarstjórn að erindinu verði hafnað.

Þórunn Þórunn
Njörður Sigurðsson
Halldór Ásgrímur
Línus Kristinn
Ólafur Mollstein
Blöen KARTANSSON
[Signature]