



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: 162

Dags: 02.05.2017

Fundarmenn: Eyþór H. Ólafsson formaður, Eyjólfur K. Kolbeins varaformaður, Daði Steinn Arnarsson, Njörður Sigurðsson og Friðrik Sigurbjörnsson, sem mætti í stað Björns Kjartanssonar. Ennfremur sátu fundinn Oddur Hermannsson og Svanhildur Gunnlaugsdóttir, Landform, Halldór Ásgeirsson, Brunavörnum Árnassýslu, Jón Friðrik Matthíasson, byggingar- og mannvirkjafulltrúi og Guðmundur F. Baldursson, skipulagsfulltrúi.

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

Fundurinn hófst kl. 17:30 og var slitið kl. 19:35.

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 fullmótaðri tillögu að heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðis ásamt greinargerð og umhverfisskýrslu.

Svanhildur gerði grein fyrir fundi með fulltrúum Vegagerðarinnar dags. 27. apríl sl. um breytta veglínu Suðurlandsveggar sunnan Búrfellslínu við Hveragerði. Niðurstaða þess fundar var að leggja til við nefndina og bæjarstjórn að veglína V9, sbr. tillögu sem lögð var fram á síðasta fundi nefndarinnar, yrði færð inn á aðalskipulagsuppdrátt sem auglýstur verður. Niðurstaða athugunar Landform ehf. og Vegagerðarinnar á því hvort millileið á milli leiðar B og V9 var að leið V9 liggi eins nærri háspennulínu og kostur er að teknu tilliti til að- og fráreina, staðsetningu á möstrum og hæðarlegu vegar og lína. Því sé millileið ekki valkostur.

Svanhildur gerði grein fyrir mati Landform ehf. á tillögu landeigenda Stórasaurbæjar um stækkun íbúðarsvæðis í Kambalandi innan lands Stóra Saurbæjar fyrir allt að 270 íbúðir í 1-4 hæða fjölbýlis- og raðhúsum. Að teknu tilliti til landslags, landhalla og hæð fyrirhugaðs byggingarsvæðis og nálægð þess við háspennulínur o.fl. þá er það mat Landform að ekki sé hægt að leggja til íbúðarbyggð á svæðinu í því umfangi sem landeigendur óska eftir. Þó er mögulegt að gera ráð fyrir íbúðarsvæði syðst á svæðinu. Við deiliskipulagsgerð þarf að kanna ítarlega þætti sem varða heilsu og öryggi og taka tillit til hjóla- og gönguleiða sem fara eiga um svæðið.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að aðalskipulagstillagan ásamt umhverfismati með þeim breytingum

 N.S.

sem ræddar voru á fundinum verði send Skipulagsstofnun til athugunar í samræmi við 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga og hún eftir atvikum auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga að fengnum athugasemdum stofnunarinnar.

Nr. 2

Málsnr. 201611925894

Heiti máls Deiliskipulag við Austurmörk, Sunnumörk og Mánamörk, tillaga í vinnslu.

Lýsing Málið var á dagskrá 161 fundar nefndarinnar.

Lögð fram tillaga ásamt greinargerð gerð af Landform ehf. dags. 2. maí 2017, að deiliskipulagi 11,4ha svæðis, sem afmarkast af Breiðumörk til vesturs, Austurmörk til norðurs, Grænumörk til austurs og Suðurlandsvegi til suðurs. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði skv. tillögu að aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029. Markmið tillögunnar er að skapa skilyrði fyrir öflugri verslun og þjónustu, að byggð verði blönduð, frekar lágreist (1-3 hæðir) og hlutfall íbúðarhúsnæðis aukið frá því sem nú er, að sveigjanleiki og möguleiki á að breyta húsnæði í heild eða að hluta til verði aukinn, að Sunnumörk taki mið af miðbæjarstarfsemi og íbúðarbyggð, að stuðlað verði að uppbyggingu markaðstorgs á Tívolilóð og að göngutengingar og almenningsrými verði aðlaðandi þar sem algild hönnun er höfð að leiðarljósi.

Svanhildur gerði grein fyrir tillögunni.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að Landform ehf. verði falið að vinna áfram með tillöguna í samræmi við umræður á fundinum og leggja fram fullmótaða tillögu á næsta fundi nefndarinnar.*

Nr. 3

Málsnr. 201612355924

Heiti máls Edenreitur, deiliskipulagstillaga

Lýsing Málið var á dagskrá 161 fundar nefndarinnar.

Lögð fram deiliskipulagstillaga í vinnslu gerð af Ask arkitektum. dags. 2. maí 2017 að deiliskipulagi Edenreits sem afmarkast af Austurmörk, Reykjamörk, Þelamörk og Grænumörk. Helstu markmið eða leiðarljós tillögunnar eru að byggðin verði þétt, skjólgóð og brotin upp í minni einingar eða klasa. Lögð er áhersla á góð göngutengsl, góð almenningsrými (miðlægt torg), lítil nærleiksvæði, bílastæði verði ekki samfelld og að hús verði hæst til vesturs en lækki til norðurs og austurs. Gert er ráð fyrir að á Eden lóðinni megi byggja 76 55-115 m² íbúðir í raðhúsum og litlum fjölbýlishúsum og á lóðinni Reykjamörk 2A megi byggja allt að 10 55-75 m² íbúðir í tveimur 2ja hæða fjölbýlishúsum.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir tillögunni.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að Ask arkitektum verði falið að vinna áfram með tillöguna í samræmi við umræður á fundinum og leggja fram fullmótaða tillögu á næsta fundi nefndarinnar.*

Nr. 4

 N.S.

Málsnr. 20170255927

Heiti máls Breiðamörk 1C, tillaga að deiliskipulagi.

Lýsing Málið var á dagskrá 159. og 160. fundar nefndarinnar.

Skipulagsfulltrúi upplýsti að tillaga að deiliskipulagi lóðar Hótelis Arkar, Breiðamörk 1C hafi verið auglýst í samræmi við samþykkt bæjarstjórnar dags. 9. mars sl. Tillagan var til sýnis frá 20. apríl til 1. maí sl. Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna var til 2. maí. Tillagan er gerð af T.ark arkitektum dags. 7. mars 2017.

Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Breiðumörk til austurs, Bjarkarheiði til norðurs, Réttarheiði til vesturs og opnu svæði til suðurs. Meginmarkmið deiliskipulagsins er að auka nýtingarhlutfall lóðarinnar Breiðumörk 1c og koma þannig til móts við aukna þörf á gistirými í Hveragerði.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir málinu.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði samþykkt.*

Nr. 5

Málsnr. 20170405934

Heiti máls Dalsbrún 1-3, stækkun lóðar.

Lýsing Lagt fram bréf frá Garðari Sverrissyni, dags. 22. mars 2017 þar sem hann óskar eftir stækkun á lóðinni Dalsbrún 1-3 til vesturs um 96 m² (4x24m). Bréfið var tekið fyrir á fundi bæjarráðs þann 6. apríl sl. og vísað til skipulags- og mannvirkjanefndar.

Afgreiðsla *Að mati nefndarinnar er umbeðin stækkun lóðarinnar óveruleg og varðar ekki hagsmuni annarra en lóðarhafa umræddrar lóðar og Hveragerðisbæjar. Nefndin leggur því til við bæjarstjórn að erindið verði samþykkt.*

Nr. 6

Málsnr. 201704695935

Heiti máls Dynskógar/Varmahlíð, umsókn um stækkun lóða.

Lýsing Lagt fram bréf, dags. 13. maí 2016, frá lóðarhöfum lóða nr. 12 og 14 við Dynskóga og nr. 2 við Varmahlíð þar sem óskað er eftir því að óbyggðu svæði við lóðirnar verði úthlutað til þeirra. Málið var tekið fyrir í bæjarráði 26. maí 2016 og vísað til skipulags- og mannvirkjanefndar.

Afgreiðsla *Skipulagsfulltrúi hefur þegar rætt málið við bréfitara. Nefndin felur skipulagsfulltrúa að fara yfir málið með lóðarhafa við Laufskóga 13 og leggja fyrir næsta fund nefndarinnar.*

Nr. 7

Málsnr. 20170545936

Heiti máls Mánamörk 1, mænishæð.

Lýsing Lögð fram fyrirspurn dags. 2. maí 2017, frá Stoðverk byggingaverktakar ehf. um hvort mænishæð húss á lóðinni Mánamörk 1 megi vera 9,0m en skv. skipulagsskilmálum er mesta leyfileg mænishæð 8,5m.

 N.S.

Sú ástæða er gefin upp að lóðarhafi vill hafa lofthæð 1. hæðar um 0,5m hærrí en sýnt er á meðfylgjandi uppdráttum.

Lögð fram umsögn Landform ehf. dags. 2. maí 2017 en þar kemur m.a. fram að samkvæmt drögum að endurskoðuðu deiliskipulagi sem nær til lóðarinnar verði ekki séð að 0,5m hækkun á mæni muni verða áberandi hvað varðar heildarsvip húss og ásýnd húsa við götuna. Skipulagshöfundur fellst því fyrir sitt leyti á breytingu núgildandi skilmála fyrir lóðina Mánamörk 1 og hækkun húss úr 8,5m í 9m en telur þó rétt að grenndarkynna hana sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að breytingin verði grenndarkynnt.

Nr. 8

Málsnr. 201705375937

Heiti máls Laufskógar 21, ósk um nýja innkeyrslu inn á lóð

Lýsing Lagt fram bréf, dags. 5. maí 2017 frá lóðarhöfum lóðarinnar Laufskógar 21, þar sem þau sækja um leyfi fyrir nýrri innkeyrslu inn á lóðina við lóðarmörk Laufskóga 19. Einnig óska lóðarhafar eftir því að rafmagnskassi við umrædd lóðarmörk verði fjarlægður.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að ósk um bílastæði verði samþykkt enda greiði lóðarhafi kostnað við niðurtekt á kantsteini og frágangi utan lóðarinnar. Nefndin telur að staðsetja megi innkeyrsluna norðaustan við rafmagnskassann þannig að ekki þurfi að færa hann. Færsla kassans sé þó mál lóðarhafa og Rarik.

Nr. 9


Málsnr. 201704935933

Heiti máls Erindi frá Orkustofnun um tillögur að smávirkjunum minni en 10MW.

Lýsing Lagt fram bréf frá Orkustofnun, dags. 16. mars 2017 varðandi tillögur að smávirkjunum minni en 10MW. Bréfið var tekið fyrir á fundi bæjarráðs þann 6. apríl sl. og vísað til skipulags- og mannvirkjanevndar. Orkustofnun hefur áhuga á að koma á fót samstarfi milli sveitarfélaga og stofnunarinnar um kortlagningu á möguleikum þeirra til smávirkjana í vatnsaflí og óskar því eftir hugmyndum frá sveitarfélögum og nauðsynlegum upplýsingum um mögulega virkjunarkosti fyrir 20. maí nk.

Afgreiðsla Ekki eru aðrir möguleikar á virkjun vatnsafls í Hveragerði en í Varmá/Hengladalaá. sbr. virkjun Mjólkurbús Ölfusíngá sem byggð var árið 1930. Áin rennur á mörkum tveggja sveitarfélaga, Hveragerðis og Ölfus, og yrði þá virkjun staðsett í þeim báðum. Áin er þekkt stangveiðiá (sjóbirtingur) og að mati nefndarinnar er útlokað að leyfðar verði framkvæmdir í ánni sem líklegar eru til að spilla henni sem slíkri.


Njálfrun Sigurðsson
Dæd. Steinn Arnarsson
Jon Fridrik Ellertsson


Hauður Þórunn
Frjónik Eyjólfsson
Egypstíkkeldur