



## Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **163**

Dags: **06.06.2017**

**Fundarmenn:** Eypór H. Ólafsson formaður, Eyjólfur K. Kolbeins varaformaður, Ingibjörg Zoega og Njörður Sigurðsson. Daði Steinn Arnarsson og Ingibjörg Sverrisdóttir varamaður hans boðuðu forföll. Ennfremur sátu fundinn Oddur Hermannsson, Landform, Jón Friðrik Matthíasson, byggingar- og mannvirkjafulltrúi og Guðmundur F. Baldursson, skipulagsfulltrúi.

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

Fundurinn hófst kl. 17:30 og var slitið kl. 19:55.

### Mál fyrir fundi

Nr. 1

**Málsnr.** 201602705857

**Heiti máls** Heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðis 2005-2017 – Verksstaða.

**Lýsing** Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir málinu.

Tillaga að heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðis ásamt greinargerð og umhverfisskýrslu var afhent Skipulagsstofnun til athugunar þann 17. maí sl. sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var jafnframt send þann sama dag lögbundnum umsagnaraðilum til umsagnar og þeim gefinn frestur til 1. júní sl. til að koma á framfæri við skipulagsfulltrúa ábendingum, leiðréttingum eða athugasemdum áður en tillagan verður auglýst sbr. 31. gr. skipulagslaga. Heilbrigðiseftirlitið og Vegagerðin sendu inn athugasemdir fyrir tilskilinn frest og var um að ræða leiðréttingar á texta og ábendingar tæknilegs eðlis en ekki athugasemdir við stefnumörkun. Heilbrigðiseftirlitið bað um aukinn frest til 9. júní nk. og var hann veittur .

Lagður fram tölvupóstur frá Skipulagsstofnun dags. 6. júní 2017 þar sem tilkynnt er, í samræmi við 3. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, að tafir verði á afgreiðslu stofnunarinnar á erindi Hveragerðisbæjar, dags. 17. maí 2017. Skipulagsstofnun telur sig ekki geta afgreitt málið innan tilskilins frests, sem er 14. júní n.k. en mun gera það svo fljótt sem unnt er og eigi síðar en í lok júnímánaðar.

**Afgreiðsla** *Málið lagt fram til kynningar.*

Nr. 2

**Málsnr.** 201611925894

 N.S.

**Heiti máls** Austurmörk, Sunnumörk og Mánamörk, deiliskipulagstillaga.

**Lýsing** Málið var á dagskrá 162 fundar nefndarinnar.

Lögð fram tillaga ásamt greinargerð, gerð af Landform ehf. dags. 1. júní 2017, að deiliskipulagi 11,4ha svæðis, sem afmarkast af Breiðumörk til vesturs, Austurmörk til norðurs, Grænumörk til austurs og Suðurlandsvegi til suðurs. Skv. tillögunni er gert ráð fyrir blandaðri og frekar lágreistri byggð á reitnum og að hlutfall íbúðarhúsnæðis verði aukið frá því sem nú er.

Oddur gerði grein fyrir tillögunni.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði auglýst sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, samhliða tillögu að heildarendurskoðun aðalskipulags Hveragerðis.*

Nr. 3

**Málsnr.** 201612355924

**Heiti máls** Edenreitur, drög að deiliskipulagi.

**Lýsing** Málið var á dagskrá 162 fundar nefndarinnar.

Lögð fram drög að deiliskipulagi Edenreits gerð af Ask arkitektum. dags. 18. maí 2017. Reiturinn afmarkast af Austurmörk, Reykjamörk, Þelamörk og Grænumörk. Helstu markmið deiliskipulags Edenreits er að fylgja eftir markmiðum um uppbyggingu miðbæjar og styrkja byggð miðsvæðis með því að svara eftirspurn eftir íbúðalóðum á þessu svæði. Áhersla er lögð á góð göngutengsl, góð almenningsrými og að hús verði hæst til vesturs en lækki til norðurs og austurs. Gert er ráð fyrir að á Eden lóðinni og á lóðinni Reykjamörk 2a megi byggja samtals 83 55-115 m<sup>2</sup> íbúðir í raðhúsum og litlum 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 hana fullmótaða á næsta fund nefndarinnar. Nefndin beinir því til hönnuða að gert verði ráð fyrir möguleikum á hleðslu rafbíla á bílastæðum.*


Nr. 4

**Málsnr.** 20170255927

**Heiti máls** Breiðamörk 1C, nýtt deiliskipulag.

**Lýsing** Deiliskipulag lóðar Hótelis Arkar, Breiðamörk 1C tók gildi með auglýsingu í b-deild Stjórnartíðinda 29. maí sl. Í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 26. maí sl. kemur fram að henni hafi borist tölvupóstur með athugasemdum frá hagsmunaaðila um skort á samráði. Stofnunin telur ekki slíkan ágalla á kynningu að endurtaka þurfi málsmeðferð en leggur til við bæjarstjórn að skoða betur athugasemdir um efni deiliskipulagsins.

Lögð fram mótmæli íbúa að Bjarkarheiði 17-23, 25-31 og 33-39, móttekin 2. júní 2017 þar sem deiliskipulagi fyrir Breiðumörk 1C og fyrirhugaðri framkvæmd á lóðinni er mótmælt þar sem hún muni hafa veruleg og

 N.S.

vond áhrif á nánasta umhverfi og rýra verðgildi húsa þeirra. Þess er krafist að deiliskipulagið verði felld úr gildi og framkvæmdir stöðvaðar þegar í stað.

**Afgreiðsla** *Nefndin bendir á að Hótel Örk var byggð árið 1986, löngu fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar í Bjarkarheiði. Hótelldóin hefur alltaf verið skilgreind sem byggingarlóð í aðalskipulagi og lengi hefur legið fyrir að lóðin yrði nýtt betur en nú er með stækkun hótelsins. Með deiliskipulaginu er leitast við að viðbygging þrengi ekki að nærliggjandi byggð. Nefndin fellst því ekki á framkomnar athugasemdir en leggur til við bæjarstjórn að leyfa ekki stækkun bilastæða til vesturs rétt sunnan lóða við Bjarkarheiði.*

Nr. 5

**Málsnr.** 201705505939

**Heiti máls** Brattahlíð 1-3 breyting á deiliskipulagi.

**Lýsing** Lagt fram bréf ásamt uppdrætti, móttækið 24. maí 2017, frá Kristni Ragnarssyni arkitekt, f.h. lóðarhafa lóðanna Brattahlíð 1-3 þar sem óskað er eftir því að breytingar verði gerð á deiliskipulagsskilmálum sem fela í sér að vegg hæð húsa megi vera 4,0m í stað 3,0m og nýtingarhlutfall lóðar nr. 3 megi vera 0,45 í stað 0,4.

Lögð fram umsögn Odds Hermannssonar, Landform ehf um málið en að hans mati er um að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að breytingartillagan verði grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

Nr. 6

**Málsnr.** 201706165941

**Heiti máls** Tillaga um að leiksvæði í Heiðarbrún verði breytt í einbýlishúsalóð.

**Lýsing** Á fundi bæjarráðs þann 1. júní sl. var samþykkt tillaga skipulagsfulltrúa um að íhugað yrði hvort rétt sé að breyta leiksvæði í Heiðarbrún á milli lóða nr. 43 og 45 í einbýlishúsalóð, sbr. minnisblað skipulagsfulltrúa dags. 30. maí sl. Lóðin er 742,0m<sup>2</sup> að flatarmáli og því jafnstór aðliggjandi einbýlishúsalóðum. Bæjarráð lagði til við bæjarstjórn að tillagan yrði kynnt formlega fyrir nágrönnum með grenndarkynningu í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að undangenginni umfjöllun skipulags- og mannvirkjanefndar.

**Afgreiðsla** *Í ljósi þess lóðarskorts sem nú er í Hveragerði og þess að unnið er að frágangi nýrrar leikskólalóðar og opins svæðis í grenndinni telur nefndin að umrætt leiksvæði mætti vikja. Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði grenndarkynnt í samræmi við samþykkt bæjarráðs.*

Nr. 7

**Málsnr.** 201609175884

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

**Þjóðskr.nr.** 8716-01-85730060

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

 N.S.

**Eigandi** Parketslíparinn ehf 4707050430 Lyngheiði 12 810 Hveragerði **Stærðir** 2738.8 m<sup>2</sup> 14267.5 m<sup>3</sup>  
**Hönnuður** Arnar Ingi Ingólfsson 1401814639

**Lýsing** Málið var á dagskrá 159. fundar nefndarinnar.

Lögð fram umsókn dags. 2. september 2016, um byggingarleyfi. Einnig lagðir fram breyttir aðaluppdrættir dags. 19. maí 2017. 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, auk rýma sem fylgja íbúðum á 2. hæð. Tvö bilanna eru um 116 m<sup>2</sup> en hin tvö eru um 190 m<sup>2</sup>. Á 2. hæð eru 12 íbúðir á bilinu 55-87 m<sup>2</sup> hver íbúð. Lyfta er í húsinu. Gert er ráð fyrir að a.m.k. ein íbúð uppfylli kröfur um aðgengi allra. 1. hæð hæð er samtals 762,6 m<sup>2</sup> og 2. hæð samtals 868,1 m<sup>2</sup>. Húsið er því samtals 1.630,7 m<sup>2</sup>.

Hins vegar er um að ræða athafnahús (iðnaðarhús) með níu athafnabilum um 85 m<sup>2</sup> hvert bil með möguleika á um 40m<sup>2</sup> efrihæð hvert bil. 1. hæð er samtals 682,2 m<sup>2</sup> og mögulegt er að innrétta allt að 337,8m<sup>2</sup> á efrihæð. Húsið verður því samtals 1.020,0m<sup>2</sup>. Húsin bæði eru þá samtals 2.650,7 m<sup>2</sup>. Flatarmál lóðar er 5.349,6 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er skv. aðaluppdráttum 0,5. Skv. deiliskipulagi má nýtingarhlutfall vera á bilinu 0,4-0,7.

**Afgreiðsla Lagt fram til kynningar.**

Nr. 8

**Málsnr.** 201705325938

**Heiti máls** Austurmörk 6, umsókn um byggingarleyfi.

**Þjóðskr.nr.** 8716-01-05330060

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

**Eigandi** Valgarð Þórarinn Sörensen 1112734489 Úlfarsbraut 64 113 Reykjavík **Stærðir** 2619.6 m<sup>2</sup> 9766.1 m<sup>3</sup> **Hönnuður** Kári Eiríksson 0703654059

**Lýsing** Lögð fram umsókn frá Valgarð Þ Sörensen dags. 28. apríl 2017, um byggingarleyfi fyrir verslunar og þjónustuhúsi á lóðinni Austurmörk 6. Meðfylgjandi uppdrættir af húsinu eru dags. 28. apríl sl en lóðaruppdráttum og afstöðumynd var breytt 2. júní sl. Byggingin verður þrjár hæðir auk kjallara. Þriðja hæðin verður inndregin. Í kjallara verður sýningaraðstaða, snyrtingar og starfsmannaaðstaða, eldhús, tæknirými og geymslur. á 1. hæð verður veitingaaðstaða og verslunarrými. á 2. og 3. hæð verða 43 hótélherbergi. Byggingarefni er steinsteypa. Helstu stærðir eru kjallari 750m<sup>2</sup>, 1. hæð 739m<sup>2</sup>, 2. hæð 765m<sup>2</sup> og 3 hæð 365m<sup>2</sup>, samtals 2.619m<sup>2</sup>. Lóðarstærð er 3.057,7m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er 0,86.

Lögð fram umsögn Landform ehf um aðaluppdrættina dags. 31. maí sl. þar sem m.a. kemur fram að breyting á heildarbyggingarmagni og byggingarmagni 3. hæðar hússins samræmist markmiðum deiliskipulagsins og því er lagt til að því verði breytt til samræmis við aðaluppdrátt. Landform gerir athugasemdir við hönnun bílastæða meðfram Breiðumörk en aðalhönnuður hefur nú þegar komið að mestu leyti til móts við þær athugasemdir með breytingum á lóðaruppdrætti og afstöðumynd. Að mati Landform eru þó ennþá nokkrir

 N.S.

hnökrar á skipulagi bæði almennra bílastæða og bílastæða fatlaðra sem aðalhönnuður getur bætt úr.

**Afgreiðsla Lagt fram til kynningar.**

Nr. 9  
**Málsnr.** 201706935940  
**Heiti máls** Breiðamörk 23, breytt innra skipulag og breytt notkun húsnæðis.  
**Þjóðskr.nr.** 8716-01-13530230  
**Teg. bygg.** Íbúðarhús  
**Eigandi** Kristinn G. Kristinsson 3012474789 Breiðumörk 13 810 Hveragerði **Stærðir** 411.5 m<sup>2</sup> 1522.0 m<sup>3</sup>  
**Hönnuður** Ekki tilgreindur í bréfi.

**Lýsing** Lagt fram bréf frá Kristni G. Kristjánssyni dags. 20. maí 2017 þar sem hann óskar eftir því að samþykkt verði breytt skipulag og notkun fasteigna í húsinu Breiðamörk 23, fastanúmer 221-0112 (rými 0101) og 221-0113 (rými 0102) í samræmi við meðfylgjandi grunnmynd 1. hæðar. Samþykki allra eigenda hússins liggur fyrir sbr. yfirlýsingu þeirra dags. 20.05.2017.

**Afgreiðsla** *Nefndin gerir ekki athugasemdir við það að neðrihæð hússins verði skipt upp í fjórar einingar enda verði sótt um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni og lögð inn til byggingarfulltrúa tilskilin gögn. Nefndin bendir á að lóðin er í aðalskipulagi skilgreind sem verslunar- og þjónustulóð. Notkun hennar einungis til íbúðarnotkunar er því í ósamræmi við aðalskipulag.*

Nr. 10  
**Málsnr.** 20170545936  
**Heiti máls** Mánamörk 1, breyting á deiliskipulagsskilmálum.  
**Lýsing** Málið var á dagskrá 162. fundar nefndarinnar.

Lögð fram fyrirspurn dags. 2. maí 2017, frá Stoðverk byggingaverktakar ehf. um að deiliskipulagsskilmálum fyrir lóðina verði breytt þannig að mænishæð megi vera 8,5m í stað 8,0m. Skv. umsögn Landform ehf. dags. 2. maí 2017 er breytingin óveruleg en þó sé rétt að grenndarkynna hana sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Málið hefur verið grenndarkynnt. Jafnframt var grenndarkynnt breytt afstaða húss á lóðinni sem tekur mið af tillögu að breytingu á deiliskipulagi sbr. mál nr. 2 í fundargerð þessari. Frestur til að gera athugasemdir var til 1. júní sl. Engar athugasemdir bárust.

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

Nr. 11  
**Málsnr.** 201706875943  
**Heiti máls** Austurmörk 22, umsókn um stöðuleyfi.

 N.S.

**Lýsing** Lagt fram bréf frá Vilhjálmí Roe ehf, dags. 6. júní 2017 þar sem sótt er um stöðuleyfi fyrir gámi á lóðinni Austurmörk 22, skv. meðfylgjandi ljósmyndum. Fyrirhugað er að nota gáminn sem vörugeymslu.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að stöðuleyfi fyrir gánum til allt að eins árs verði samþykkt. Nefndin bendir lóðarhafa á að huga að mögulegri þörf fyrir stækkun varanlegs húsnæðis sem framtíðarlausn.*

Nr. 12

**Málsnr.** 201706555942

**Heiti máls** Reykjamörk 10, nýtt parhús.

**Lýsing** Lagt fram bréf frá lóðarhöfum lóðarinnar Reykjamörk 10 um hvort byggja megi parhús á lóðinni skv. meðfylgjandi uppdráttum gerðum af Ólafi Tage Bjarnasyni byggingarfræðingi. Stærð íbúða er um 65m<sup>2</sup>. Lóðin Reykjamörk 10 er 1.322 m<sup>2</sup> að flatarmáli og núverandi hús á lóðinni er samtals 220m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er því 0,17.

Lögð fram umsögn Landform ehf. um málið dags. 6. júní 2017. Í umsögninni kemur m.a. fram að álitamál sé hvort nægjanlegt rými sé fyrir parhús á lóðinni og fyrirhugað hús þarf að vera fjær Þelamörk m.t.t. nálægðar við akbraut en engin gangstétt er þar meðfram lóðarmörkum.

**Afgreiðsla** *Að mati nefndarinnar ber lóðin vel meira byggingarmagn en nú er á henni. Því kemur vel til álita að leyfa stækkun á núverandi húsi eða byggingu nýs íbúðarhúss á lóðinni. Nefndin tekur undir umsögn Landform ehf. og ráðleggur lóðarhafa að taka tillit til hennar við frekari útfærslu á byggingaráformum sínum. Jafnframt að við hönnun verði tekið mið af útliti næstu húsa. Nefndin bendir á að lóðin er í þegar byggðu hverfi þar sem deiliskipulag er ekki til staðar. Því þarf að grenndarkynna byggingaráform á henni í samræmi við 44. gr. skipulagslaga.*

  
Njónw Sigmundsson  
Ingóbjörg Zæger  
Eysteinn Hallgrímsson  
Þorsteinn Þorvaldsson