



## Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **164**

Dags: **27.06.2017**

**Fundarmenn:** Eyþór H. Ólafsson formaður, Eyjólfur K. Kolbeins varaformaður, Ingibjörg Zoega, Daði Steinn Arnarsson og Valdimar Ingvason sem mætti í forföllum Njarðar Sigurðssonar. Ennfremur sátu fundinn Oddur Hermannsson og Svanhildur Gunnlaugsdóttir, Landform, Páll Gunnlaugsson Ask arkitektum, 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. 19:00.**

## 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 er enn til athugunar hjá Skipulagsstofnun sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skv. upplýsingum frá Skipulagsstofnun þá verða ekki gerðar athugasemdir við auglýsingu tillögunnar að gerðum minniháttar lagfæringum og viðbótum.

Tillagan var einnig send lögbundnum umsagnaraðilum til umsagnar og borist hafa athugasemdir frá Vegagerðinni dags. 31. maí sl., Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 9. júní sl. og frá Veðurstofunni dags. 6. júní sl. sem eru fyrst og fremst ábendingar um lagfæringu á texta greinargerðar. Varðandi gististaði þá telur Heilbrigðiseftirlitið einu leiðina til að standa vörð um rétt íbúa til hvíldar og rósemi á heimilum sínum sé að setja ákvæði í aðalskipulag um gististaði á íbúðarsvæðum.

**Afgreiðsla** Nefndin leggur til við bæjarstjórn að aðalskipulagstillagan ásamt umhverfismati verði, að teknu tilliti til væntanlegra tilmæla Skipulagsstofnunar, auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga.

Nr. 2

**Málsnr.** 201611925894

**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. 7. júní 2017 með breytingum 27. 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 lágrestri byggð á reitnum og að hlutfall íbúðarhúsnæðis verði aukið frá því sem nú er. Breytingarnar fela í sér fjölgun íbúða á lóðinni Austurmörk 24 úr 40 í 45 og ákvæði sett um bílastæði rafbíla.

Oddur gerði grein fyrir tillögunni.

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

Nr. 3

**Málsnr.** 201612355924

**Heiti máls** Edenreitur, deiliskipulagstillaga.

Lýsing Málið var á dagskrá 162 fundar nefndarinnar.

Lögð fram drög að deiliskipulagi Edenreits gerð af Ask arkitektum. dags. 15. júní 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.

Páll Gunnlaugsson 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. 4

**Málsnr.** 201609175884

**Heiti máls** Sunnumörk 6, athafna- og íbúðarhús, breyttir aðaluppdrættir.

**Þjóðskr.nr.** 8716-01-85730060

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

**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 162. fundar nefndarinnar.

Lagðir fram breyttir aðaluppdrættir dags. 26. júní 2017. Áformað er að byggja tvö hús á lóðinni auk bensinstöðvar sem þar er fyrir. Annarsvegar tveggja hæða þjónustu-, verslunar- og íbúðarhús með fjórum

verslunar- og þjónustubílum á 1. hæð og tólf íbúðum á 2. hæð og hinsvegar athafnahús. (iðnaðarhús) með níu athafnabílum. Húsin bæði verða samtals 2.650,7m<sup>2</sup>. Flatarmál lóðar er 5.349,6m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er skv. aðaluppdráttum 0,5. Skv. deiliskipulagi má nýtingarhlutfall vera á bilinu 0,4-0,7. Skv. byggingarskilmálum er mesta leyfilega hæð húss á lóðinni 10,00m. Mesta hæð verslunar-, þjónustu- og íbúðarhússins er 10,18m. Brunavarnir Árnassýslu hafa samþykkt brunahönnun hússins fyrir sitt leyti.

**Afgreiðsla** *Að mati nefndarinnar er 0,18m frávik frá leyfilegri hæð óverulegt og innan skekkjumarka. Hæð undir fláa á austurhorni nyrðra hússins skal að lágmarki vera 4,2 m. Nefndin leggur til við bæjarstjórn að byggingaráformin verði samþykkt með þessum breytingum.*

Nr. 5

**Málsnr.** 201706975944

**Heiti máls** Borgarheiði 11V, viðbygging.

**Þjóðskr.nr.** 8716-01-11830111

**Teg. bygg.** Íbúðarhús

**Eigandi** Sigurbjörn Grétar Ragnarsson 1607843189 Borgarheiði 11V 810 Hveragerði **Stærðir** 13.5 m<sup>2</sup>  
34.0 m<sup>3</sup> **Hönnuður** Þorsteinn Friðþjófsson 2110555299

**Lýsing** Lögð fram umsókn frá Sigurbirni Grétari Ragnarssyni, dags. 18. maí 2017, um byggingarleyfi fyrir 13,5m<sup>2</sup> viðbyggingu við parhúsaíbúðina Borgarheiði 11V, skv. meðfylgjandi uppdráttum. Samþykki eiganda íbúðar nr. 11H liggur fyrir.

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

Nr. 6

**Málsnr.** 201706765946

**Heiti máls** Heiðmörk 54 og 56, fyrirspurn um stækkun bílskúra.

**Lýsing** Lögð fram fyrirspurn dags. 20. júní sl. frá Arkís arkitektum f.h. lóðarhafa lóðanna Heiðmörk 54 og 56 um hvort lengja mætti bílskúra um 2,0 metra út fyrir byggingarreit til suðurs. Að mati höfundar deiliskipulagsins, Ask arkitektar er breytingin óveruleg.

**Afgreiðsla** *Að mati nefndarinnar er breytingin óveruleg og varðar ekki hagsmuni annarra lóðarhafa. Nefndin leggur til við bæjarstjórn að umbeðin lenging bílskúranna verði leyfð.*

Nr. 7

**Málsnr.** 201706165945

**Heiti máls** Austurmörk 1, umsókn um stöðuleyfi fyrir færanlegu húsi.

**Lýsing** Lögð fram umsókn frá Ólafi J. Óskarssyni, dags. 23. júní 2017, um stöðuleyfi í u.þ.b. 6 mánuði fyrir færanlegu húsi á lóðinni Austurmörk 1. Áformað er að staðsetja húsið hægramegin á bílastæði við Austurmörk. Húsið er um 81 m<sup>2</sup> (9x9 metrar). Umsækjandi áformar að lagfæra ástand hússins þann tíma sem það er staðsett á lóðinni.



**Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að leyfið verði veitt.**

Valdís  
Jón Þórunn Matthúsdóttir  
Egill Wæver  
Ingólfrói Jónsson  
Dæði Steinn Arnarsson  
Linn Þórunn