



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: 174

Dags: **05.06.2018**

Fundarmenn: Eyþór H. Ólafsson formaður, Eyjólfur K. Kolbeins varaformaður, Ingibjörg Zoega og Njörður Sigurðsson. Daði Steinn Arnarsson boðaði forföll. Ennfremur sat fundinn 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. 19:05.

Mál fyrir fundi

Nr. 1

Málsnr. 201802825961

Heiti máls Kambaland, tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

Lýsing Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Kambalands gerð af Teiknistofu Ingimundar Sveinssonar, dags. 8. maí 2018. Einnig lögð fram uppfærð greinargerð ásamt skipulags- og byggingarskilmálum. Helstu markmið breytingartillögunnar eru að þetta fyrirhugaða byggð á suðaustur hluta deiliskipulagssvæðisins í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 og mæta vaxandi eftirspurn eftir minni íbúðum. Á þeim hluta Kambalands, sem breytingin nær til er gert ráð fyrir samtals 133 íbúðum í 16 raðhúsum og 15 fjölbýlishúsum í stað 81 íbúðar í einbýlis-, par- og raðhúsum. Skv. breytingartillögunni verða í Kambalandi samtals 283 íbúðir á 150 einbýlishúsalóðum, 16 raðhúsalóðum og 15 fjölbýlishúsalóðum. Sérbýlisíbúðir eru samtals 208 og fjölbýlishúsaíbúðir samtals 75.

Skv. Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er gert ráð fyrir að íbúðarsvæðið í Kambalandi geti stækkað til suðurs þegar Hringvegur hefur verið færður. Reiknað er með því að fjöldi íbúða á svæðinu fullbyggðu geti orðið allt að 365 íbúðir.

Málið var á dagskrá 173 fundar nefndarinnar þar sem lagt var til við bæjarstjórn að breytingartillagan ásamt forsendum hennar, verði kynnt íbúum bæjarins og öðrum hagsmunaaðilum sbr. 3. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þetta hefur nú verið gert með birtingu auglýsingu í fréttablöðum og á heimasíðu bæjarins.

Athugasemd við tillöguna á vinnslu stigi hennar, barst frá Sævari Þór Helgasyni, dags. 31. maí 2018, þar sem fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi Kambalands er mótmælt. Sævar telur breytingartillöguna vera handahófskennda, hlutfall fjölbýla og sérbýla sé að skekkjast á kostnað sérbýla og telur að gera ætti húsnaðisáætlun sem innihaldi m.a. húsaskrá, þarfagreiningu og aðgerðaráætlun.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að breytingartillagan verði auglýst skv. 43. gr. skipulagslaga nr.

123/2010. Nefndin þakkar Sævari fyrir innsendar athugasemdir og mun hafa þær í huga við frekari afgreiðslu skipulagsins.

Nr. 2

Málsnr. 201805385970

Heiti máls Hverahlíð 9, umsókn um byggingarleyfi fyrir bílskúr.

Þjóðskr.nr. 8716-01-44730090

Teg. bygg. Bílskúr

Eigandi Smári Sæmundsson 3105482279 Hverahlíð 9 810 Hveragerði **Stærðir** 43.9 m2 164.3 m3

Hönnuður Ólafur Tage Bjarnason 1504823489

Lýsing Lögð fram umsókn frá Smára Sæmundssyni, dags. 15. maí 2018, um byggingarleyfi fyrir bílskúr á lóðinni Hverahlíð 9. Byggingarefni er timbur. Um er að ræða breytingu hvað varðar stærð og staðsetningu á bílskúrnnum sbr. aðaluppdrátt samþykktan árið 2006.

Framkvæmdin er í samræmi við aðalskipulag en lóðin Hverahlíð 9 er á svæði þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að áformuð framkvæmd verði grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Nr. 3

Málsnr. 20180385963

Heiti máls Varmahlíð 12, umsókn um stækkun lóðar og um stöðuleyfi fyrir gámi.

Lýsing Á 172. fundi nefndarinnar var lagt fram bréf frá lóðarhafa lóðarinnar Varmahlíð 12, dags. 14. mars sl. þar sem hann sótti um stækkun lóðar sinnar til vesturs inn á lóðina Frumskógar 18. Nefndin samþykkti að ákvörðun um breytt lóðarmörk yrði tekin samhliða gerð mæli- og hæðarblaðs fyrir lóðina Frumskógar 18.

Skipulagsfulltrúi leggur til að skipulagsráðgjafi verði fenginn til að gera tillögu að mæli- og hæðarblaði ásamt skipulagsskilmálum og kannað verði hvort dugi að grenndarkynna framkvæmd á lóðinni á þeim grundvelli skv. 44. gr. skipulagslaga í stað þess að leggja í umfangsmikla deiliskipulagsgerð.

Lögð fram umsókn um stöðuleyfi fyrir 20 feta gámi við lóðarmörk Varmahlíðar 12 og Frumskóga 18, dags. 28. maí sl. frá Gunnbirni Steinarssyni, lóðarhafa lóðarinnar Varmahlíð 12. Lóðarhafi áformar að nýta gáminn sem geymslu fyrir byggingarefni á meðan uppbygging fasteignar á sér stað.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillaga skipulagsfulltrúa um gerð mæli- og hæðarblaðs fyrir lóðina Frumskógar 18 verði samþykkt og að stöðuleyfi fyrir gámnum verði samþykkt til allt að 12 mánaða.

Nr. 4

Málsnr. 201805225969

Heiti máls Reglur Hveragerðisbæjar um úthlutun lóða.

Lýsing Lögð fram tillaga að reglum Hveragerðisbæjar um úthlutun lóða. Tillagan var á dagskrá fundar bæjarstjórnar þann 12. apríl sl. og var samþykkt að vísa henni til umsagnar skipulags- og mannvirkjanefndar.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að reglurnar verði samþykktar með þeim athugasemdum sem gerðar voru á fundinum. Formanni falið að koma athugasemdunum á framfæri við bæjarstjórn.*

Nr. 5

Málsnr. 201805415971

Heiti máls Mánamörk 1, hlutfall íbúða á lóð.

Lýsing Lagt fram bréf frá Stoðverk byggingarverktökum ehf. dags. 15. maí 2018 þar sem óskað er eftir því að leyfilegt byggingarmagn íbúða á lóðinni Mánamörk 1 verði 50% af grunnfleti húsnæðis á lóðinni í stað 30%. sbr. ákvæði í gildandi deiliskipulagi.

Afgreiðsla *Að teknu tilliti til þess að lóðinni var úthlutað á árinu 2016 þegar heimilt var að nýta efri hæðir athafnahúsa á miðsvæði til íbúðarnota skv. þágildandi aðalskipulagi og lóðarhafi hafði þá áform um að gera það þá leggur nefndin til við bæjarstjórn að erindið verði samþykkt. Nefndin telur að samþykktin hafi ekki fordæmisgildi og gæta verði að því að hlutfall íbúðarhúsnæðis á reit M3 fari að jafnaði ekki yfir 30% eins og aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 kveður á um.*

Nr. 6

Málsnr. 201805115972

Heiti máls Breiðamörk 12 og 14, beiðni um breytingu á deiliskipulagsskilmálum.

Lýsing Á fundi bæjarstjórnar þann 9. maí sl. var tekið fyrir bréf dags. 1. maí sl. frá lóðarhafa lóðanna Breiðamörk 12 og 14, þar sem þess er óskað að skipulagsákvæðum fyrir lóðirnar verði aflétt í þá veru að heimilt verði að þróa fasteign á lóðunum með möguleikum á íbúðarhúsnæði á jarðhæð. Bæjarstjórn vísaði erindinu til umsagnar skipulags- og mannvirkjanefndar.

Afgreiðsla *Skv. Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er á reit ÍB10, gert ráð fyrir verslun- og þjónustu á lóðum við Breiðumörk. Í deiliskipulagi fyrir reitinn (Grímsstaðareitur) eru heimilaðar íbúðir á efri hæð húsa á lóðum við Breiðumörk en ekki á jarðhæð. Nefndin leggur því til við bæjarstjórn að erindinu verði hafnað. Nefndin telur þó eðlilegt að á jarðhæð sé hæfilegt rými fyrir geymslur og tæknirými íbúða.*

Nr. 7

Málsnr. 201806445974

Heiti máls Heiðmörk 43a, stofnun lóðar fyrir spennistöð Rarík.

Lýsing Lagður fram tölvupóstur frá Rarík ohf. dags. 5. júní 2018, þar sem óskað er eftir því að stofnuð verði lóð undir fyrir spennistöð, sem þar er staðsett, í samræmi við meðfylgjandi mæli- og hæðarblað. Lóðin fær heitið Heiðmörk 43b og er stofnuð út úr lóðinni Heiðmörk 43a sem er opið svæði skv. deiliskipulagi.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að erindið verði samþykkt með þeirri kvöð að lóðin verði ekki afmörkuð sérstaklega heldur verði hún hluti af opnu svæði í samræmi við deiliskipulag. Hveragerðisbær ráði gerð*

yfirborðsfrágangs en lóðarhafi sjái um verkið á sinn kostnað.

Nr. 8

Málsnr. 201803715962**Heiti máls** Heiðmörk 53, umsókn um rekstur gististaðar.**Lýsing** Málið var á dagskrá 172. fundar nefndarinnar.

Lagt fram bréf frá Sigríði E Sigmundsdóttur, dags. 31. janúar 2018 þar sem sótt er um leyfi til að reka gististað í flokki II í bæði íbúð og bílskúr að Heiðmörk 53. Lóðin Heiðmörk 53 er innan svæðis þar sem heimila má rekstur gistiheimila í flokki II ef aðstæður leyfa að undangenginni grenndarkynningu, sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Samþykkt var að vísa umsókninni í grenndarkynningu skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsóknin hefur verið grenndarkynnt. Frestur til að gera athugasemdir var til 20. maí sl. Tölvupóstur barst frá lóðarhafa lóðarinnar Heiðmörk 55 dags. 19. maí sl. þar sem farið er fram á að veitt verði tímabundið leyfi fyrir rekstri gististaðar að Heiðmörk 53 í sex mánuði og málið þá tekið til endurskoðunar.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að heimila fyrir sitt leyti rekstur gististaðar að Heiðmörk 53.

Nr. 9

Málsnr. 201805865973**Heiti máls** Gufulögn frá borholu HS-09 að HV-02, umsókn um framkvæmdaleyfi.

Lýsing Lagt fram bréf frá Veitum ohf. dags. 4. júní sl. þar sem sótt er um framkvæmdaleyfi fyrir 1. áfanga lagningar gufulagnar frá borholu HS-09 að borholu HV-02, sbr. meðfylgjandi uppdráttum dags. í júní 2018. Í 1. áfanga felst lagning gufulagnar frá HS-09 að verkörum við Gufudalsveg sbr. meðfylgjandi uppdrætti.

Að mati skipulagsfulltrúa er 1. áfangi framkvæmdarinnar í samræmi við Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 og því sá hluti framkvæmdarinnar hvorki matskyldur skv. 14. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 né tilkynningarskyldur skv. 4. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að leyfi fyrir 1. áfanga framkvæmdarinnar verði veitt. Bæjarstjórn muni þó áskilja sér rétt til að hnika til endanlegri legu lagnarinnar á einstaka stað ef aðstæður kalla á það að mati hennar.

