



## Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: 175

Dags: 08.08.2018

**Fundarmenn:** Gísli Páll Pálsson (D), formaður, Laufey Sif Lárusdóttir (D), Snorri Þorvaldsson (B), Hlynur Kárason (o) og Eypór H. Ólafsson (D), sem mætti í forföllum Sigurðar Einars Guðjónssonar. Ennfremur sátu fundinn Jón Friðrik Matthíasson, byggingarfulltrúi og Guðmundur F. Baldursson, skipulagsfulltrúi.

Gísli Páll Pálsson setti fund og bauð fundarmenn velkomna. Engar athugasemdir voru gerðar við fundarboðun. Fundurinn átti upphaflega að vera haldinn þriðjudaginn 7. ágúst sl. en honum var frestað vegna rafmagnsleysis. Fundi var slitið kl. 19:10.

### Mál fyrir fundi

Nr. 1

**Málsnr.** 201807455976

**Heiti máls** Skipan skipulags- og mannvirkjanefndar kjörtímabilið 2018-2022.

**Lýsing** Gísli Páll gerði grein fyrir samþykkt bæjarstjórnar þann 15 júní sl. um skipun nefndarmanna í skipulags- og mannvirkjanefnd kjörtímabilið 2018-2022. Aðalmenn eru Gísli Páll Pálsson (D), formaður, Sigurður Einar Guðjónsson (D) varaformaður, Laufey Sif Lárusdóttir (D), Hlynur Kárason (O) og Snorri Þorvaldsson (B). Varamenn eru Eypór H. Ólafsson (D), Geir Guðjónsson (D), Ingibjörg Zoëga (D), Kristján Björnsson (O) og Jóhanna Ýr Jóhannsdóttir (B).

Gísli Páll lagði til að fundir nefndarinnar verði að jafnaði haldnir einu sinni í mánuði, fyrsta þriðjudag hvers mánaðar og að fundir hefjist kl. 17:00.

**Afgreiðsla** *Nefndin samþykkir tillögu Gísla Páls um fundartíma nefndarinnar.*

Nr. 2

**Málsnr.** 201807705980

**Heiti máls** Erindisbréf skipulags- og mannvirkjanefndar, drög.

**Lýsing** Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir drögum að nýju erindisbréfi skipulags- og mannvirkjanefndar.

**Afgreiðsla** *Nefndin gerir ekki athugasemdir við drög að erindisbréfi nefndarinnar.*

Nr. 3

**Málsnr.** 201802825961

**Heiti máls** Kambaland, tillaga að breytingu á deiliskipulagi, athugasemdir sem borist hafa.

**Lýsing** Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Kambalands gerð af Teiknistofu Ingimundar Sveinssonar, dags. 8. maí 2018 var auglýst skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 25. júní til 6. ágúst sl. Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna var til 7. ágúst 2018. Engar athugasemdir bárust.

Helstu markmið tillögunnar 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.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði samþykkt. Laufey lagði fram þá bókun að hún hefði viljað sjá fleiri opin græn svæði inn í byggðinni.*

Nr. 4

**Málsnr.** 201804225965

**Heiti máls** Hlíðarhagi, lýsing á deiliskipulagsáætlun.

**Lýsing** Lögð fram tillaga að lýsingu á deiliskipulagi svæðis sem nær til reitanna ÍB5-Hlíðarhagi og AT4-Vatnstankur, sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsingin er gerð í ágúst 2018 af Hermanni Ólafssyni, Landhönnun slf. í samvinnu við skipulagsfulltrúa. Meðfylgjandi eru drög að deiliskipulagi svæðisins. Svæðið afmarkast af íbúðabyggð í Laufskógum til suðurs, Breiðamörk til austurs og af Hamrinum til vesturs og norðurs. Skipulagsreiturinn er u.þ.b. 2.3ha að flatarmáli. Auk núverandi mannvirkja á svæðinu er gert ráð fyrir að þar verði byggðar allt að 29 nýjar íbúðir í tveggja hæða par- og raðhúsum og litlum fjölbýlishúsum.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að lýsingin verði send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar og kynnt fyrir almenningsi sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

Nr. 5

**Málsnr.** 201807585975

**Heiti máls** Fornleifakönnun og uppmæling minja í landi Vorsabæjar í Hveragerði.

**Lýsing** Lögð fram skýrsla Náttúruminjustofu Vestfjarða NV nr. 11-18, dags júlí 2018, gerð af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur, um fornleifakönnun og uppmælingu minja í landi Vorsabæjar í Hveragerði í samræmi við ákvæði um fornminjar í deiliskipulagi athafnasvæðis sunnan Suðurlandsvegar. Í skýrslunni er m.a. lagt til að bæjarhólum bæði Forna-Vorsabæjar og yngri Vorsabæjar verði ekki raskað meira en orðið er. Bent er á mikilvægi þess að mögulegar minjar glattist ekki og að frekari fornleifarannsóknir þar séu áhugavert rannsóknarefni framtíðar. Skipulagsfulltrúi hefur óskað eftir umsögn Minjustofnunar um skýrsluna.

**Afgreiðsla** *Lagt fram til kynningar.*

Nr. 6  
**Málsnr.** 201805325968  
**Heiti máls** Brattahlíð 2, umsókn um byggingarleyfi fyrir nýju gróðurhúsi, niðurstaða grenndarkynningar.  
**Þjóðskr.nr.** 8716-01-12630020  
**Teg. bygg.** Íbúðarhús  
**Eigandi** Ficus ehf. 4606013390 Laufskógum 39 810 Hveragerði **Stærðir** 740.0 m<sup>2</sup> 0.0 m<sup>3</sup> **Hönnuður** Sigurður Þ Jakobsson 1007456589

**Lýsing** Málið var á dagskrá 173. fundar nefndarinnar.

Lögð var fram umsókn frá Ficus ehf. dags. 29. apríl 2018, um að byggja 740m<sup>2</sup> gróðurhúsblokk sbr. meðfylgjandi afstöðumynd og ásýndarmynd af suðvesturhlíð gerðar af Bólta ehf. dags. 28. apríl 2018.

Nefndin lagði til við bæjarstjórn að framkvæmdin yrði grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Grenndarkynningin hefur farið fram og frestur til að gera athugasemdir var til 16. júní sl. Engar athugasemdir bárust.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að byggingaráform fyrir framkvæmdinni verði samþykkt.*

Nr. 7  
**Málsnr.** 201805385970  
**Heiti máls** Hverahlíð 9, umsókn um byggingarleyfi fyrir bílskúr, niðurstaða grenndarkynningar.  
**Þjóðskr.nr.** 8716-01-44730090  
**Teg. bygg.** Bílskúr  
**Eigandi** Smári Sæmundsson 3105482279 Hverahlíð 9 810 Hveragerði **Stærðir** 43.9 m<sup>2</sup> 164.3 m<sup>3</sup>  
**Hönnuður** Ólafur Tage Bjarnason 1504823489

**Lýsing** Málið var á dagskrá 174. fundar nefndarinnar.

Lögð var fram umsókn frá Smára Sæmundssyni, dags. 15. maí 2018, um byggingarleyfi fyrir bílskúr á lóðinni Hverahlíð 9. Byggingarefni er timbur.

Nefndin lagði til við bæjarstjórn að framkvæmdin yrði grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Grenndarkynningin hefur farið fram og frestur til að gera athugasemdir var til 18. júlí sl. Engar athugasemdir bárust.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að byggingaráform fyrir framkvæmdinni verði samþykkt.*

Nr. 8  
**Málsnr.** 201807335978  
**Heiti máls** Klettahlíð 7, viðbygging.  
**Þjóðskr.nr.**

**Teg. bygg.** Bílskúr

**Eigandi** Guðjón Þór Jónsson 1010724959 Kletthlíð 7 810 Hveragerði **Stærðir** 0.0 m<sup>2</sup> 0.0 m<sup>3</sup>

**Hönnuður** Aðalsteinn V Júlíusson

**Lýsing** Lögð fram umsókn um byggingarleyfi, dags. 28. júlí 2018, frá Guðjóni Þór Jónssyni, þar sem hann sækir um leyfi til að byggja bílskúr við húseign sína í samræmi við meðfylgjandi uppdrátt dags. 27. júlí 2018. Lóðin Kletthlíð 7 er í þegar byggðu hverfi þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir. Að mati skipulagsfulltrúa er framkvæmdin í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að framkvæmdin verði grenndarkynnt sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

Nr. 9

**Málsnr.** 201807595977

**Heiti máls** Frumskógar 18, lóðarblað.

**Lýsing** Lögð fram tillaga að skipulagi lóðarinnar Frumskógar 18 gerð af Landform ehf. dags. 30. júlí 2018. Tillagan felur í sér skipulags- og byggingarskilmála fyrir lóðina Frumskógar 18, breytt lóðarmörk lóðarinnar Varmahlíð 12 og opið svæði sem nær til lóðanna Frumskógar 16 og 18 og Bláskógar 17.

Um málið var fjallað á 171. og 172. fundi nefndarinnar. Vísað er í samþykkt bæjarstjórnar þann 8. febrúar sl. þar sem hún fól nefndinni að vinna nauðsynlega undirbúningsvinnu til að úthluta megi lóðinni Frumskógar 18 fyrir íbúðir og á 172. fundi nefndarinnar þar sem lagt var til að ákvörðun um stækkun lóðarinnar Varmahlíð 12, sbr. ósk þess efnis, yrði tekin samhliða gerð mæli- og hæðarblaðs fyrir lóðina Frumskógar 18.

Skv. tölvupósti frá Skipulagsstofnun dags. 25. júlí sl. telur hún eðlilegt að fyrirhuguð framkvæmd á lóðinni verði grenndarkynnt skv. 44. gr. skipulagslaga enda sé hún í samræmi við skipulagsskilmála ofangreinds lóðarblaðs. Ekki er því þörf á gerð deiliskipulags vegna framkvæmda á lóðinni.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir gufulögn sem liggur innan lóðar Frumskóga 18 nálægt lóðarmörkum Varmahlíðar 12. Eftir er að innmæla lögnina til að fá nákvæma staðsetningu hennar.

**Afgreiðsla** *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að gert verði mæli- og hæðarblað fyrir lóðina Frumskógar 18 í samræmi við lóðarblað Landform ehf. og hún auglýst laus til umsóknar. Nefndin frestar umræðu um mögulega stækkun lóðarinnar Varmahlíð 12 þar til nánari upplýsingar m.a. um gufulögnina liggja fyrir.*

Nr. 10

**Málsnr.** 201803715962

**Heiti máls** Heiðmörk 53, umsókn um rekstur gististaðar.

**Lýsing** Málið var á dagskrá 174. fundar nefndarinnar

Afgreidd var umsókn 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. Málinu var vísað í grenndarkynningu skv. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vegna mistaka barst athugasemd frá lóðarhöfum lóðarinnar Heiðmörk 60, dags. 17. maí sl., ekki til skipulagsfulltrúa fyrr en eftir afgreiðslu málsins. Í athugasemdarbréfinu kemur m.a. fram að atvinnurekstur eigi ekki heima í íbúðarhverfi og fyrirhuguð starfsemi geti haft neikvæð og truflandi áhrif á umhverfi og samfélag í götunni.

**Afgreiðsla Lagt fram til kynningar.**

Lóðarhöfundur  
Jon Fróðk. Matthiassen  
Hjón  
Eggar P. Erlanson  
Snorri Þorvaldsson  
Laukey Sif Lönestétt  
Lóðarhöfundur