



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **180**

Dags: **08.01.2019**

Fundarmenn: Sigurður Einar Guðjónsson (D) varaformaður, Ingibjörg Zoega (D), sem mætti í forföllum Laufeyjar Sif Lárusdóttur, Eypór H. Ólafsson (D) sem mætti í forföllum Gísla Páls Pálssonar, Jóhanna Ýr Jóhannsdóttir (B), sem mætti í forföllum Snorra Þorvaldssonar og Kristján Björnsson (O), sem mætti í forföllum Hlyns Kárasonar. Ennfremur sátu fundinn Jón Friðrik Matthíasson, byggingarfulltrúi og Guðmundur F. Baldursson, skipulagsfulltrúi.

Sigurður Einar setti fund og bauð fundarmenn velkomna. Engar athugasemdir voru gerðar við fundarboðun. Fundurinn hófst kl. 17:00 og var slitið kl.18:30 .

Skipulagsfulltrúi vék af fundi á meðan mál nr. 3. var rætt og afgreitt.

Mál fyrir fundi

Nr. 1

Málsnr. 201810575989

Heiti máls Vorsabær, athafnasvæði, breyting á deiliskipulagi.

Lýsing Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðisins í Vorsabæ, gerðri af Landform ehf. dags. 26. október 2018. Eftir fyrirhugaða breytingu, afmarkast svæðið til suðvesturs af lóðum úr landi Öxnalækjar, til norðvesturs af fyrirhuguðum tengivegi, sem liggja á undir Suðurlandsveg, til norðausturs af helgunarsvæði Búrfellslínu 2 og til suðausturs af lóð skólphreinsistöðvar Hveragerðis. Núgildandi deiliskipulag nær til um 5,6ha. en eftir breytingu nær deiliskipulagssvæðið til um 9,1ha. Breytingartillagan felur í sér stækkun athafnasvæðisins til suðvesturs þar sem gert er ráð fyrir 10 nýjum lóðum af mismunandi stærðum á bilinu 1.600m² -3.800m². Tillagan felur einnig í sér nýja aðkomuleið að Öxnalæk, nokkrar breytingar á stærðum, byggingarreitum og kvöðum á núverandi lóðum, niðurfellingu á opnu svæði milli lóða nr. 15 og 17 og breytingu á legu göngu-, hjóla og reiðstíga til samræmis við nýtt aðalskipulag.

Málið var áður á dagskrá 179. fundar nefndarinnar og var þá lagt til við bæjarstjórn að deiliskipulagslýsing yrði send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar og hún kynnt fyrir almenningi sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þetta hefur nú verið gert. Borist hefur tölvupóstur frá Orkustofnun dags. 2. janúar 2019, þar sem engar athugasemdir eru gerðar og frá Umhverfisstofnun dags. 8. janúar 2019, þar sem fram kemur að stofnunin telji að ekki sé fjallað á nægilegan hátt um fráveitumál í gildandi deiliskipulagi og breytingartillögunni og bendir á að öll fráveita skuli vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999. Mikilvægt sé að gerð sé grein fyrir magni og innihaldi fráveitu, efnasamsetningu og ástandi viðtaka í skipulagsáætluninni, mikilvægt sé að fram komi í tillögunni hvernig fráveitumál verði leyst

á svæðinu þar sem að jarðvegur er rýr og tekið sé fram í greinargerð tillögunnar að farið verði eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Umhverfisstofnun telur að svæðið falli undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd en þar segir að forðast beri röskun þeirra náttúruyfyrirbæra sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Með orðalaginu „brýn nauðsyn“ er lögð áhersla á að einungis mjög ríkir hagsmunir geti réttlætt röskun og þá fyrst og fremst brýnir almannahagsmunir. Það er mat Umhverfisstofnunar að lýsingin sýni ekki fram á nægilega sterk rök sem réttlætir röskun á ofangreindu verndarsvæði sem skipulagstillagan nær til og telur því mikilvægt að fjallað verði um ofangreinda grein í lögum um náttúruvernd í forsendukafla tillögunnar og að svæðinu verði lýst með ýtarlegri hætti og metið hver áhrif tillögunnar verða á náttúruuminjarnar.

Skipulagsfulltrúi gerið grein fyrir bréfi frá Minjastofnun Íslands dags. 14. desember sl. þar minjavörður veitir umsögn um fornleifaskráningarskýrslu Margrétar Hrannar Hallmundardóttur gerða í nóvember sl. Í umsögninni er gerð sú krafa að syðsti hluti gamla túngarðsins, sem er utan við núverandi skipulagssvæði, fái að vera ósnertur, þar sem hann er mjög greinilegur. Að auki skuli ekki raska gamla bæjarhólnum í Vorsabæ og það sem eftir er af hinum yngri. Báðir bæjarhólarnir eru utan við núverandi skipulagssvæði en vilji bæjaryfirvöld stækka svæðið ennfrekar, verði ekki veitt leyfi fyrir því að raska bæjarhólnum nema að undangenginni ítarlegri fornleifarannsókn. Minjavörður gerir tillögu um að bæjarhólarnir verði girtir af á meðan á framkvæmdum stendur.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tekið verði tillit til umsagnar Minjastofnunar um skýrslu Margrétar Hrannar og umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu á deiliskipulagi athafnasvæðisins við deiliskipulagsgerðina. Nefndin leggur jafnframt til við bæjarstjórn að lóð nr. 24 verði ekki skilgreind sérstaklega sem gámasvæði en þess í stað verði sérstakur texti í greinargerð með tillögunni um gámasvæði þar sem m.a. komi fram að staðsetja megi það hvort heldur sem er á lóð nr. 17 eða lóð nr. 24. Nefndin leggur til að Landform vinni áfram með tillöguna í samræmi við umræður á fundinum.

Nr. 2

Málsnr. 201811555996

Heiti máls Miðbæjarsvæði-Skólalóð, breyting á deiliskipulagi.

Lýsing Málið var áður á dagskrá 179. fundar nefndarinnar en þá var Ask arkitektum falin gerð breytingartillögu við deiliskipulag miðbæjarsvæðis.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulagi miðbæjarsvæðis gerðri af Ask arkitektum dags. í janúar 2019. Deiliskipulagið var upphaflega samþykkt í bæjarstjórn árið 1991 og gerð var óveruleg breyting á því árið 2000, sem náði til miðbæjartorgsins og tveggja lóða við torgið. Deiliskipulagssvæðið afmarkast til norðvesturs af Bláskógum, Hverasvæðinu og Breiðumörk, til austurnorðurs af Hverahlíð og Lystigarðinum Fossflöt, til suðausturs af Reykjarmörk og til suðvesturs af Hverasvæðinu, Hveramörk 12, Breiðumörk 23 og Fljótsmörk. Fyrirhuguð breyting á deiliskipulaginu nær til þess hluta deiliskipulagssvæðisins sem liggur austan við Breiðumörk og auk þess til lóðarinnar Breiðamörk 25. Megin markmið breytingarinnar er að stækka deiliskipulagsreitinn svo hann nái til allrar Grunnskólalóðarinnar vegna fyrirhugaðra viðbygginga við skólann. Tillagan felur m.a. í sér lokun Skólamerkur til samræmis við nýtt aðalskipulag, nýjan byggingarreit sem nær bæði til núverandi skólabygginga og framtíðar viðbygginga við skólann, nýjan byggingarreit við suðurhlíð ípróttahúss, stækkun

byggingarreits á lóðinni Breiðumörk 24, nýjan byggingarreit fyrir viðbyggingu við vesturhlið Þinghússins Breiðumörk 25 til samræmi við óskir viðkomandi lóðarhafa og að húsið „Egilsstaðir” verði flutt af núverandi stað og því fundinn nýr staður.

Afgreiðsla *Nefndin er sammála meginmarkmiðum tillögunnar og vonast til þess að fullgerð tillaga verði tilbúin fyrir næsta fund.*

Nr. 3

Málsnr. 201812216000

Heiti máls Kambahraun 51, umsókn um stækkun lóðar og leyfi til að byggja við íbúðarhús og bílskúr.

Þjóðskr.nr.

Teg. bygg. Íbúðarhús

Eigandi Gísli Tómasson 3003775489 Kambahrauni 51 810 Hveragerði **Stærðir** 0.0 m² 0.0 m³

Hönnuður

Lýsing Lagt fram bréf frá Gísla Tómassyni, lóðarhafa lóðarinnar Kambahraun 51 þar sem óskað er eftir stækkun lóðar til norðurs um 4,5m og leyfi til að byggja við íbúðarhús og bílskúr skv. meðfylgjandi uppdráttum. Stærðir íbúðar eftir breytingu verður 172,5m² og bílskúrs 91,0m². Lóðarstærð verður 906,1m². Nýtingarhlutfall eftir breytingu verður 0,29.

Lóðin er á svæði þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir. Grenndarkynna skal framkvæmdir á slíkum lóðum séu þær í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.

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

Nr. 4

Málsnr. 201901106001

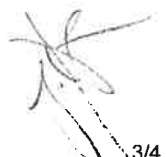
Heiti máls Hrauntunga 18, umsókn um leyfi fyrir gististað og fyrir færanlegu húsi.

Lýsing Lagt fram bréf frá eiganda lóðarinnar Hrauntungu 18 dags. 2. janúar 2019 þar sem óskað er eftir leyfi til að reka gististað í íbúðarhúsi á lóðinni. Einnig óskar landeigandi eftir leyfi til að staðsetja 30 m² færanlegt smáhýsi vegna rekstursins, inn fyrir byggingarreit á lóðinni.

Lóðin Hrauntunga 18 er í útjaðri núverandi byggðar og utan íbúðarsvæða þar sem heimila má rekstur gistiheimila í flokki II ef aðstæður leyfa.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að starfsemi gististaðar í flokki II á lóðinni Hrauntungu 18 verði leyfð þar til uppbygging á svæði norðan götu 1 í Kambalandi hefst. Nefndin bendir landeiganda á að húsið sem hann áformar að flytja á lóðina skal uppfylla kröfur sbr. 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og honum beri að tilkynna framkvæmdina til byggingarfulltrúa og leggja inn til hans tilskilin gögn sbr. 2.3.6. gr. sömu reglugerðar.*

SEGA



Jón Frank Mattsson
Jelanna Jóhannsdóttir

Árþrá 12/16/19

Ongibjörg Zoega

Kristján Björnsson

Sigrún Einar Guðjónsdóttir

