



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **181**

Dags: **05.02.2019**

Fundarmenn: Gísli Páll Pálsson (D), formaður, Sigurður Einar Guðjónsson (D) varaformaður, Laufey Sif Lárusdóttir (D) og Jóhanna Ýr Jóhannsdóttir (B), sem mætti í forföllum Snorra Þorvaldssonar. Hlynur Kárasón (O) var fjarverandi. 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 hófst kl. 17:00 og var slitið kl. 18:45.

Mál fyrir fundi

Nr. 1

Málsnr. 201804225965

Heiti máls Hlíðarhagi, deiliskipulag, afgreiðsla Skipulagsstofnunar.

Lýsing Lagt fram bréf frá Skipulagsstofnun dags. 23. janúar 2019, þar sem ekki er gerð athugasemd við að bæjarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulags fyrir Hlíðarhaga í B-deild Stjórnartíðinda, þegar jarðsprunga hefur verið merkt inn á uppdrátt, sbr. jarðhita- og sprungukort og tekið hefur verið mið af því í greinargerð eftir því sem við á.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að hún taki tillit til athugasemda Skipulagsstofnunar og að uppdrætti verði breytt til samræmis við þær.

Nr. 2

Málsnr. 201809205986

Heiti máls Friðarstaðareitur, íbúafundur um deiliskipulag.

Lýsing Íbúafundur um deiliskipulag Friðarstaðareits var haldinn í Skyrgerðinni þriðjudaginn 15. janúar sl. og var þátttaka mjög góð eða um 50 manns. Fundurinn fór fram með svokölluðu þjóðfundarsniði. Að lokinni fundarsetningu bæjarstjóra og erindum skipulagsfulltrúa og umhverfisfulltrúa fóru fram umræður á fjórum borðum og voru umfjöllunarefnin svipmót og yfirbragð byggðar, tenging við ferðamennsku og útivist, landnotkun og aðgengi fyrir alla, göngustígar og umhverfi Varmár o.fl. Borðstjórar voru Eyþór H. Ólafsson, Sigurður Einar Guðjónsson, Sigrún Árnadóttir og Jóhanna Ýr Jóhannsdóttir. Í lok fundar gerðu borðstjórar grein fyrir umræðum og tillögum sem fram komu á viðkomandi borðum.

Margar ágætar hugmyndir komu fram. Að mati skipulagsfulltrúa voru þær flestar í góðu samræmi við ákvæði aðalskipulags og kalla því ekki á breytingar á því.

Sigurður Einar og Jóhanna Ýr gerðu grein fyrir samantektum borðstjóra á tillögum sem fram komu.

Afgreiðsla Nefndin þakkar borðstjórum fyrir greinargóðar samantektir á niðurstöðum umræðuhópa. Að mati nefndarinnar var íbúafundurinn afar vel heppnaður og telur nefndin að fundarformið hafi kallað fram margar góðar hugmyndir, sem nýtast munu vel við skipulagsgerðina. Nefndin leggur til við bæjarstjórn að hún taki ákvörðun um næstu skref við deiliskipulagsgerðina.

Nr. 3

Málsnr. 201810575989

Heiti máls Vorsabær, athafnasvæði, breyting á deiliskipulagi.

Lýsing Málið var áður á dagskrá 180. fundar nefndarinnar og var þá lagt til við bæjarstjórn að Nefndin lagði þá til við bæjarstjórn að tekið yrði tillit til umsagnar Minjastofnunar um skýrslu Margrétar Hrannar og umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu á deiliskipulagi athafnasvæðisins við deiliskipulagsgerðina og að lóð nr. 24 verði ekki skilgreind sérstaklega sem gámasvæði en að staðsetja megi það hvort heldur sem er á lóð nr. 17 eða lóð nr. 24.

Lagðar fram umsagnir um deiliskipulagslýsingu frá Veðurstofnunni dags. 23. janúar sl. þar sem engin athugasemd er gerð og frá Vegagerðinni dags. 31. janúar sl. þar sem engin athugasemd er gerð en óskað er eftir því að veghelgunarsvæði sé sýnt á deiliskipulagsupprætti.

Lagt fram bréf frá Skipulagsstofnun dags. 10. janúar sl. þar sem fram kemur að hún hafi yfirfarið lýsingu á deiliskipulagssvæðinu og telji hana gera ágætlega grein fyrir skipulagsáformum. Minnt er á að í deiliskipulagi athafnasvæða skuli gera grein fyrir því hvernig frágangi lóða, lóðarmarka og gatna skulu háttað, bent á gr. 5.8.5 í skipulagsreglugerð um framsetningu breytinga á deiliskipulagi og að gæta þurfi að því að byggingarheimildir deiliskipulags séu innan þeirra marka sem aðalskipulag setur fram um svæðið.

Skiplagsfulltrúi gerði grein fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðisins í Vorsabæ, gerðri af Landform ehf. dags. 31. janúar 2019. Í breytingunni fellst stækkun deiliskipulagssvæðisins í samræmi við endurskoðað aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029, nýjum lóðum og stækkun nokkurra af núverandi lóðum. Markmið með skipulaginu er að efla framboð á fjölbreyttum atvinnulóðum í góðum tengslum við samgöngur og aðra innviði bæjarins. Lögð er áhersla á svæðið verði snyrtilegt og því eru m.a. settar kvaðir um gróðurbeð og snyrtilegan frágang á götum og lóðum.

Afgreiðsla Nefndin samþykkir að gerðar verði breytingar á deiliskipulagstillögunni í samræmi við umræður á fundinum og hún verði tekin aftur til umræðu á næsta fundi.

Nr. 4

Málsnr. 201811555996

Heiti máls Miðbæjarsvæði-Skólalóð, breyting á deiliskipulagi.

Lýsing Málið var áður á dagskrá 180. fundar nefndarinnar en þá var Ask arkitektum falið að ljúka við gerð breytingartillögu við deiliskipulag miðbæjarsvæðisins.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir endurbættri tillögu ásamt greinargerð að breytingu á deiliskipulagi miðbæjarsvæðis, gerðri af Ask arkitektum dags 5. janúar 2019. Breyting á deiliskipulaginu kallar á að einnig verði gerð breyting á deiliskipulagi Lystigarðsins, á svæði næst grunnskólalóðinni og hefur skipulagsfulltrúi falið Landslagi ehf. að gera þær breytingar.

Afgreiðsla *Nefndin samþykkir að gerðar verði breytingar á deiliskipulagstillögunni í samræmi við umræður á fundinum og hún verði tekin aftur til umræðu á næsta fundi.*

Nr. 5

Málsnr. 201812295998

Heiti máls Brattahlíð 1 og 3, ósk um breytingu á skipulagsskilmálum.

Lýsing Lagt fram bréf frá Fernis ehf. dags. 19. nóvember 2018 þar sem óskað er eftir því að breyta tveimur parhúsum á lóðunum Brattahlíð 1 og 3 í samtals átta sjálfstæðar íbúðir, hverri með sitt fastanúmer. Lóðirnar eru í þegar byggðu hverfi þar sem deiliskipulag liggur fyrir og kallar því breytingin á að gerð verði breyting á gildandi deiliskipulagi. Að mati skipulagsfulltrúa er breytingin óveruleg þar sem hún víkur ekki frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi svæðisins.

Málið var á dagskrá 179. fundar nefndarinnar og var þá vísað i grenndarkynningu sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til að gera athugasemdir var til 14. janúar sl. Engar athugasemdir bárust.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að hún samþykki óverulega breytingu á deiliskipulagi við Bröttuhlíð og Klettahlíð til samræmis við óskir lóðarhafa.*

Nr. 6

Málsnr. 201812985997

Heiti máls Heiðmörk 35, breytt notkun og breytingar á útliti húss, niðurstaða grenndarkynningar.

Þjóðskr.nr.

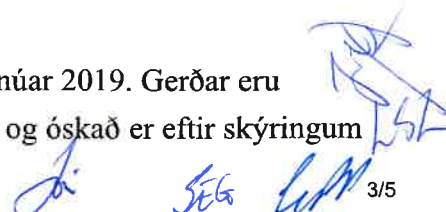
Teg. bygg. Íbúðarhús

Eigandi Hús Invest ehf. 5001012370 Lambhaga 3 800 Selfoss **Stærðir** 728.9 m² 1838.2 m³ **Hönnuður** Aðalsteinn Viðar Júlíusson 0403443309

Lýsing Lagt fram erindi frá Hús invest ehf. þar sem sótt er um leyfi til að breyta notkun matshluta 01 að Heiðmörk 35. Í húsinu voru áður tvær íbúðir og bakarí. Sótt er um leyfi til að breyta húsinu í 7 íbúða fjölbýlishús skv. meðfylgjandi aðaluppdráttum gerðum af Teiknistofu A.V.J., dags. 15.02.2018. Fyrirhuguð notkun er í samræmi við ákvæði aðalskipulags. Lóðin er í þegar byggðu hverfi þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir.

Málið var á dagskrá 179. fundar nefndarinnar og var því vísað i grenndarkynningu sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til að gera athugasemdir var til 14. janúar sl.

Athugasemdarbréf barst frá lóðarhöfum lóðannar Heiðmörk 31 og 33 dags. 2. janúar 2019. Gerðar eru athugasemdir við að svo virðist sem framkvæmdir hafi hafist án byggingarleyfis og óskað er eftir skýringum



á málsmeðferð bæjarins. Framkvæmdin er að mati lóðarhafa í ósamræmi við gildandi aðalskipulag vegna mikillar aukningar á fjölda íbúða á viðkomandi lóð. Að mati bréfrítara þarf að skýra betur aðkomu að lóðinni, aukin bílastæði og þá atvinnustarfsemi sem fram fer á lóðinni. Að mati lóðarhafa er meðferð málsins gölluð og að breytingin muni hafa veruleg áhrif á íbúa við Heiðmörk 33. Því fara þau fram á að gerður verði hár skjólveggur á lóðarmörkum Heiðmörk 33 og 35. Veggurinn verði gerður í samráði við þau hvað útlit og hæð varðar og þeim að kostnaðarlausu. Lóðarhafar mótmæla því að litlum glugga á íbúð 2. hæðar hafi verið breytt í neyðarútgang með stórum svölum sem snúa að bakgarði þeirra og áskilja þau sér rétt til að leitað verði annarra lausna ef í ljós kemur að ónæði stafi af breytingunni.

Skipulagsfulltrúi bendir á að skv. 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar er óheimilt að hefja leyfisskildar framkvæmdir sbr. umrædda framkvæmd, nema að fengnu byggingarleyfi og því sé athugasemd bréfrítara hvað það varðar réttmæt. Lóðin Heiðmörk 35 er skv. aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 á íbúðarreit ÍB7. Í aðalskipulagi er miðað við að þéttleiki byggðar á reitnum sé um 10 íbúðir/ha. og að á honum sé möguleiki á þéttingu byggðar einkum á baklóðum. Þar sem framkvæmdin felur hvorki í sér stækkun á umræddu húsi né breytingar á formi þess og að fyrirhuguð breyting á notkun hluta hússins sé í samræmi við samþykktu landnotkun á svæðinu þá sé framkvæmdin að mati skipulagsfulltrúa ekki í ósamræmi við meginmarkmið aðalskipulags og kalli ekki á breytingu á því.

Afgreiðsla *Að mati nefndarinnar er afar ámælisvert að lóðarhafi hefji byggingarleyfisskilda framkvæmd án þess að leyfi sé fengið fyrir henni. Nefndin telur eðlilegt að byggingarfulltrúi stöðvi framkvæmdir á lóðinni og notkun þess hluta hússins sem framkvæmdin nær til, þar til byggingarleyfi hefur verið gefið út, sbr. ákvæði 55. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Nefndin leggst ekki gegn útgáfu byggingarleyfis fyrir framkvæmdinni þegar lóðarhafi hefur lagt fram skriflegt samkomulag á milli hans og lóðarhafa lóðarinnar Heiðmörk 33 um girðingu eða skjólvegg á milli lóðanna.*

Nr. 7

Málsnr. 201901656002

Heiti máls Laufskógar 7, umsögn um rekstur gistiheimilis.

Lýsing Lögð fram starfsleyfisumsókn frá Sigmundi Magnússyni um rekstur gistiheimilis í flokki II í rími 0101 í skúrbyggingu á lóðinni Laufskógum 7 og erindi frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 30.11.2018, þar sem óskað er eftir staðfestingu byggingarfulltrúa á því að umræddur rekstur sé í samræmi við samþykktu notkun húsnæðisins. Lóðin er á svæði þar sem heimila má slíkan rekstur ef aðstæður leyfa að undangenginni grenndarkynningu.

Málið hefur verið grenndarkynnt skv. 44. gr. skipulagslaga. Frestur til að gera athugasemdir var til 20. janúar sl. Athugasemd barst frá lóðarhöfum lóðarinnar Laufskógar 9, sbr. bréf dags. 16. janúar sl. en þar eru gerðar athugasemdir við staðsetningu og merkingar bílastæða og merkingar á gistiheimili fyrir gesti og komi síðar til útleigu á austurenda umræddrar skúrbyggingar þá verði óskað eftir leyfi til að reisa 1,8m háa girðingu á lóðarmörkum lóða nr. 7 og 9.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að rekstur gistiheimilis í flokki II verði leyfður með þeim skilyrðum að leyfishafi skili inn upplýsingum, um merkingar og staðsetningu bílastæða fyrir gesti, til samþykktar byggingarfulltrúa.*

Nr. 8

Málsnr. 201902236003

Heiti máls Kambahraun 9, fjölgun fasteigna á lóð og stækkun lóðar.

Lýsing Lagt fram erindi frá lóðarhafa lóðarinnar Kambahraun 10, dags. 4. febrúar 2019 þar sem óskað er eftir því að bílskúr á lóðinni verði samþykktur sem sjálfstæð fasteign og honum breytt í íbúð með leyfi fyrir allt að 15 fm stækkun með fallegu glerútsýnishúsi allt að 3 metra út frá hliðinni sem snýr að Hamrinum. Jafnframt er óskað eftir stækkun á lóð um 7 metra í átt að Hamrinum frá bílskúrnum.

Afgreiðsla Lóðin Kambahraun 9 er í einbýlishúsagötu og að mati nefndarinnar er ekki rétt að breyta því einkenni hennar. Verði samþykkt að breyta lóðinni Kambahraun 9 í parhúsalóð eða fjöleignahúsalóð þá gefur það fordæmi fyrir aðrar lóðir í götunni. Nefndin leggur því til við bæjarstjórn að þeirri ósk lóðarhafa verði hafnað. Vilji lóðarhafi breyta notkun bílskúrs í aukaíbúð og reisa viðbyggingu við hana þá er honum bent á að sækja um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni og leggja þá fram tilskilin gögn með umsókninni sbr. ákvæði þar um í byggingarreglugerð. Nefndin leggur til við bæjarstjórn að stækkun lóðarinnar um allt að 7 metra frá bílskúr verði samþykkt, þó með þeim fyrirvara að núverandi lagnasvæði veitna verði utan lóðarmarka.

Lúsi Þiðan
Leyfi St. Lúsi Þiðans
Jóhanna Jóhanna
Egundur Ólafur Jóhannsson
Jon Þorhildur Ólafsson