



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **182**

Dags: **05.03.2019**

Fundarmenn: Gísli Páll Pálsson (D), formaður, Sigurður Einar Guðjónsson (D) varaformaður, Eyþór H. Ólafsson (D), sem mætti í forföllum Laufeyjar Sif Lárusdóttur, Snorri Þorvaldsson (B) og Kristján Björnsson (O), sem mætti í forföllum Hlyns Kárasonar. 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. 18:32.

Guðmundur vék af fundi á meðan mál nr. 4 var rætt og afgreitt.

Mál fyrir fundi

Nr. 1

Málsnr. 201809205986

Heiti máls Friðarstaðareitur, deiliskipulag.

Lýsing Í framhaldi af íbúafundi um deiliskipulag Friðarstaðareits dags. 15. janúar sl. lagði skipulags- og mannvirkjanefndar til við bæjarstjórn að hún taki ákvörðun um næstu skref við deiliskipulagsgerðina. Á fundi bæjarstjórnar þann 14. febrúar sl. var samþykkt að fela ASK arkitektum og Landslagi ehf. deiliskipulagsgerð á svæðinu og að umræður og niðurstöður íbúafundarins verði hafðar til hliðsjónar. Ráðgjafastofurnar hafa báðar unnið nokkur deiliskipulagsverkefni fyrir Hveragerðisbæ og þekkja því vel til aðstæðna.

Afgreiðsla *Lagt fram til kynningar.*

Nr. 2

Málsnr. 201810575989

Heiti máls Vorsabær, athafnasvæði, breyting á deiliskipulagi.

Lýsing Málið var áður á dagskrá 181. fundar nefndarinnar og var þá lagt til við bæjarstjórn að gerðar verði breytingar á deiliskipulagstillögunni í samræmi við umræður á fundinum og hún verði tekin aftur fyrir á næsta fundi.

Skiplagsfulltrúi gerði grein fyrir lagfærðri tillögu að breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðisins í Vorsabæ, gerðri af Landform ehf. dags. 31. janúar 2019. M.a. hefur verið bætt inn á uppdrátt ofanvatnsrásum, söfnunar- og siturlaut og lýsingu á þeim í texta greinargerðar.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að breytingartillagan verði auglýst í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Nr. 3

Málsnr. 201811555996

Heiti máls Miðbæjarsvæði og lystigarðurinn Fossflöt, breytingar á deiliskipulagsáætlunum.

Lýsing Málið var áður á dagskrá 181. fundar nefndarinnar en þá samþykkt að gera breytingar á deiliskipulagstillögunni í samræmi við umræður á fundinum og taka hana fyrir aftur á næsta fundi.

Skipulagsfulltrúi gerði grein fyrir lagfærðri tillögu ásamt greinargerð að breytingu á deiliskipulagi miðbæjarsvæðis, gerðri af Ask arkitektum dags 5. janúar 2019.

Skipulagsfulltrúi gerði einnig grein fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulagi lystigarðsins Fossflöt, gerðri af Landslag ehf., dags. 28. febrúar 2019. Í breytingunni fellst tilfærsla á deiliskipulagsmörkum svæðisins norðaustan við grunnskólann vegna áforma um að byggja við hann í átt að lystigarðinum. Einnig er bætt inn nýjum gönguleiðum næst skólanum.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillögur að breytingum á deiliskipulagi miðbæjarsvæðis og Lystigarðsins Fossflöt verði auglýstar skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nefndin leggur jafnframt til við bæjarstjórn að haldinn verði almennur kynningarfundur um deiliskipulagstillögurnar þrjár sem fjallað er um á þessum fundi.

Nr. 4

Málsnr. 201812216000

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

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 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.

Málið var á dagskrá 180. fundar nefndarinnar og var þá samþykkt að málið yrði grenndarkynnt sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og hefur það verið gert. Frestur til að gera athugasemdir við framkvæmdina var

til 15. febrúar sl. Athugasemd barst frá lóðarhöfum lóðarinnar Kambahraun 60, dags. 13. febrúar sl. Þar segir m.a. að breytingin standist enga skoðun og samræmist ekki götulínu og skipulagi á Kambahraunsgötunni. Hvað varðar stækkun á íbúðarhúsinu til vesturs er ljóst að reglur um innsýn standist ekki. Yrðu stofur beggja húsa ansi nálægt hvor annarri. Sægist greiðlega inn í húsin. Einnig yrði skerðing á fallettri fjallasýn upp í Hamarinn. Í athugasemdarbréfinu er vakin athygli á því að grenndarkynning sé undirrituð af aðila mjög tengdum íbúum að Kambahrauni 51.

Auk athugasemda við grenndarkynnta framkvæmd, eru gerðar athugasemdir við framkvæmdir á svæði vestan lóðarinnar Kambahraun 51.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að erindið verði samþykkt en komið verði til móts við athugasemdir og mön verði lækkuð um 1 meter og opnuð með 2 metra breiðu skarði til vesturs.

Nr. 5

Málsnr. 201902376004

Heiti máls Heiðmörk 37-39, skipting lóðar.

Lýsing Lagður fram tölvupóstur, dags. 25. febrúar 2019, frá Þórhalla Einarssyni, fh. Breiðás ehf. lóðarhafa lóðarinnar Heiðmörk 37-39, þar sem hann óskar eftir því að lóðinni verði skipt upp í tvær parhúsaloðir. Skv. deiliskipulagi er byggingarréttur fyrir tvö parhús á lóðinni. Ekki er að svo stöddu áformað að rífa einbýlishús sem nú stendur á vesturhluta lóðarinnar. Að mati lóðarhafa greiðir skipting lóðarinnar fyrir byggingu parhúss á austurhluta hennar.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að erindið verði samþykkt.

Nr. 6

Málsnr. 20190226005

Heiti máls Óheimil notkun húsnæðis.

Lýsing Byggingaryfirvöldum í Hveragerði hefur borist nokkrar ábendingar um íbúðar- eða gistiheimilanotkun í húsnæði, þar sem samþykki fyrir slíkri notkun er ekki til staðar. Í þessu sambandi er vísað í ákvæði 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, þar sem segir að óheimilt sé að breyta notkun mannvirkis nema að fengnu leyfi byggingarfulltrúa og 1. mgr. 35. gr. sömu laga þar sem segir að óheimilt sé að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema það uppfylli öryggis- og hollustukröfur laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, og útgefandi byggingarleyfis hafi gefið út vottorð um öryggisúttekt.

Afgreiðsla Af þessu tilefni leggur nefndin til við bæjarstjórn að byggingarfulltrúa verði falið að kanna hvort og þá hvar slík notkun eigi sér stað og í framhaldi af því, knýja fram úrbætur, sbr. ákvæði 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga, til að tryggja öryggi þeirra sem e.t.v. búa eða gista í ósamþykktu íbúðar- eða gistihúsnæði.

Nr. 7

Málsnr. 201811715990

Heiti máls Bláskógar 1, fyrirspurn um byggingu parhúss.

Lýsing Lögð fram fyrirspurn frá lóðarhafa lóðarinnar Bláskógar 1, dags. 8. febrúar sl., um hvort leyfi fái til að byggja einnar hæðar parhús með innbyggðum bílskúrum á lóðinni í samræmi við meðfylgjandi aðaluppdrætti, dags. 3. október 2018. Stærð hússins er samtals um 284m². Hvor íbúð er 114,5m² auk 27,5m² bílskúrs. Byggingarefni er timbur. Gert er ráð fyrir að núverandi hús á lóðinni verði rífið. Lögð var fram umsögn Brunavarna Árnessýslu dags. 15. febrúar sl.

Lóðin er á svæði þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir og skal því að grenndarkynna áformaðar framkvæmdir á lóðinni í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Afgreiðsla Nefndin leggur til við bæjarstjórn að málinu verði vísað í grenndarkynningu.

Snorri Þorvaldsson
Kristján Björnsson
Linn Þórunn
Egundur Ólafur Guðjónsson
Lýður Halvarsson
Jón Þorvaldsson