23. fundur skipulagsnefndar
haldinn í fundarsal á 3. hæð, miðvikudaginn 17. júlí 2024
og hófst hann kl. 16:30

Fundinn sátu:
Steindór Hjaltalín Þorsteinsson, Hilmar Hallvarðsson, Kári Geir Jensson, Ragnar Már Ragnarsson, Arnar Geir Diego Ævarsson og Kristín Þorleifsdóttir.

Fundargerð ritaði: Kristín Þorleifsdóttir, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

1. Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa - 35 - 2406000F

Lögð fram fundargerð 35. afgreiðslufundar byggingarfulltrúa.

2. Sundabakki 1a - Breyting á hluta bílskúrs í íbúð - 2405028

Lagðar eru fram teikningar af breytingu hluta bílskúrs í íbúð dags. 24.06.2024.
Á 22. fundi skipulagsnefndar 5. júní sl var tekin fyrir fyrirspurn Snjólfs Björnssonar og Bjargar Gunnarsdóttur, lóðarhafa Sundabakka 1a, um afstöðu nefndarinnar hvað varðar breytingu á hluta bílskúrs í íbúðarhúsnæði. Umrædd lóð er á ódeiliskipulögðu svæði. Skipulagsnefnd tók ágætlega í erindið og taldi breytinguna samræmast almennri landnotkun, byggðamynstri og þéttleika byggðar í þessum bæjarhluta. Nefndin óskaði eftir að formlegri umsókn fylgi tilskilin grenndarkynningargögn s.s. lýsing á áformunum og grunnteikning. Þann 23. júní sl samþykkti bæjarráð að grenndarkynna áformin berist formleg umsókn ásamt umbeðnum gögnum.

Skipulagsnefnd telur framlögð grenndarkynningargögn fullnægjandi. Í samræmi við 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal grenndarkynna áformin fyrir lóðarhöfum Sundabakka 1, 2a og 4.

3. Smiðjustígur 3 - umsókn um breytingu á lóðarmörkum - 2407005

Sótt er um leyfi til að breyta lóðarmörkum Smiðjustígs 3 til samræmis við meðfylgjandi gögn. Breytingin tengist byggingaleyfisumsókn fyrirhugaðrar breytingar á húsnæði frímúrara við Smiðjustíg 3 og felur í sér breytingu á lóðarmörkum Smiðjustígs 4 og landi sveitarfélagsins við Súgandiseyjargötu. Meðfylgjandi er undirritað samþykki lóðarhafa Smiðjustígs 4 og meðeigenda Smiðjustígs 3.

Skipulagsnefnd samþykkir fyrir sitt leyti breytingu á lóðarmörkum.

4. Smiðjustígur 3 - umsókn um byggingarheimild/leyfi - 2407007

Lögð fram umsókn Borgar, frímúrarastúku, um byggingarleyfi til að bæta við stiga og lyftuhúsi við norðurgafl Smiðjustígs 3 þannig að aðgengi að efri hæð hússins standist reglur um algilda hönnun.
Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er um að ræða steinsteypta 75,3 m² viðbyggingu á tveimur hæðum með flötu viðsnúnu steyptu þaki. Stiginn verður steyptur og lyftan verður með hjólastólaaðgengi. Salernisaðstaða verður einnig endurnýjuð. Önnur rými

haldast óbreytt.
Þar sem húsið er á ódeiliskipulögðu svæði, vísaði byggingarfulltrúi málinu til skipulagsnefndar.

Skipulagsnefnd samþykkir að grenndarkynna byggingaráformin sbr. framlagðar teikningar í samræmi við 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að undangenginni samþykkt bæjarstjórnar á breytingu á lóðarmörkum (sbr. mál 2407005). Grenndarkynna skal fyrir meðeigendum Smiðjustígs 3 og lóðarhöfum Smiðjustígs 4.

5. Birkilundur 16 - fyrirspurn um uppskiptingu lóðar - 2407003

Sigurbjartur Loftsson, f.h. Benedikts Benediktssonar lóðarhafa, sækir um uppskiptingu á lóðinni Birkilundi 16 í tvær lóðir.
Í gildi er deiliskipulag frá 1987 sem sýnir lóðina Birkilund 16 án frekari skipulagsskilmála. Birkilundur 16 er skráð 5039 m2 í Fasteignaskrá.
Þar sem unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir Birkilund talur skipulagsfulltrúi ekki unnt að skipta lóðinni upp fyrr en nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi en vænta má að það verði á haustmánuðum. Samkvæmt vinnslutillögunni er gert ráð fyrir lóðunum Birkilundi 16 (5039 m2) og Birkilundi 16a (5879 m2).
Þann 4. júní óskaði Sigurbjartur eftir frekari lagalegum útskýringum hversvegna ekki sé mögulegt að skipta lóðinni upp, sem hann telji vera í samræmi við deiliskipulag í vinnslu. Sigurbjartur óskaði einnig eftir að málið yrði tekið fyrir á fundi skipulagsnefndar. Skipulagsfulltrúi vísar málinu til nefndarinnar.

Samkvæmt tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Birkilund, sem nú er í vinnslu, er gert ráð fyrir að lóð nr. 16a í Birkilundi verði stofnuð úr landi Saura.
Í 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir "Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Stofnun nýrra lóða á deiliskipulagssvæðinu þ.m.t. Birkilunds 16a, verða því ekki samþykktar fyrr en nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 1. mgr. 42. gr. laganna. Nefndin vekur á því athygli að ekki er um að ræða uppskiptingu lóðar nr. 16 í Birkilundi, eins og kemur fram í umsókninni, heldur er um að ræða stofnun nýrrar lóðar úr landi Saura. Nefndin vekur einnig á því athygli að umsókn um stofnun lóðar þarf að vera í samræmi við reglugerð nr. 160/2024 um merki fasteigna. Skipulagsnefnd hafnar umsókninni á ofangreindum forsendum.

6. Birkilundur - br á aðalskipulagi 2024 - 2309024

Lögð er fram samantekt umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslutillögu breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 og vinnslutillögu nýs deiliskipulags fyrir íbúðar-, frístunda- og verslunar- og þjónustusvæði í Birkilundi en vinnslutillögurnar voru kynntar dagana 4.-28. júní sl.
Skipulagssvæðið er nú þegar að mestu byggt frístunda- og íbúðarhúsum en með breytingunni verður landnotkun á hluta svæðisins breytt úr frístundabyggð og landbúnaði í verslunar- og þjónustusvæði fyrir útleiguhús (lóðir 21, 21a, 22 22a og 23), svæði fyrir íbúðarbyggð stækkað um 3,8 ha (lóðir 50a, 50b og 44) og landbúnaðarsvæði minnkað sem því nemur. Samhliða tillögu að aðalskipulagsbreytingu er unnið að tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Birkilund.

Skipulagsnefnd samþykkir fyrir sitt leyti að auglýsa breytingu á Aðalskipulagi Helgafellsveitar 2012-2024 í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að undangenginni athugun Skipulagsstofnunar í samræmi við 3. mgr. 30. gr. Nefndin felur skipulagsfulltrúa og formanni skipulagsnefndar að vinna að minniháttar uppfærslum í

greinargerðum til þess að koma til móts við athugasemdir sem bárust við vinnslutillöguna og mögulegar athugasemdir Skipulagsstofnunar.

7. Birkilundur - deiliskipulag 2024 - 2209002

Lögð er fram samantekt umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslutillögu breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 og vinnslutillögu nýs deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð, frístundabyggð og verslunar- og þjónustusvæði í Birkilundi í landi Saura en vinnslutillögurnar voru kynntar dagana 4.-28. júní sl. Skipulagssvæðið er nú þegar að mestu byggt frístunda- og íbúðarhúsum. Í gildi er deiliskipulag fyrir Birkilund frá 1987 og er þar gert ráð fyrir 44 lóðum fyrir frístundahús en engir skilmálar fylgja því skipulagi. Árið 2002 var unnin tillaga að deiliskipulagsbreytingu sem fól í sér heildarendurskoðun og fjölgun lóða. Tillagan var auglýst og samþykkt í sveitarstjórn en tók aldrei lögformlega gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda. Árið 2006 var einnig unnin tillaga að deiliskipulagsbreytingu sem byggði á tillögunni frá 2002. Í þeirri tillögu var frístundabyggðin stækkuð um tæpa 5 hektara, íbúðarlóðum fjölgað um tvær og 11 frístundarlóðum breytt í íbúðarlóðir. Jafnframt voru byggingarreitir skilgreindir og skilmálar uppfærðir. Þó svo að sú tillaga hafi verið notuð til grundvallar veitingu byggingarleyfa í gegnum tíðina öðlaðist hún aldrei lögformlegt gildi.
Markmið nýja deiliskipulagsins er að setja fram skilmála og hnitfesta uppdrátt sem er í samræmi við reglugerðir og lög á grunni þeirra skipulagsáætlana sem unnar hafa verið, en deiliskipulagið byggir þó að mestu leyti á deiliskipulagstillögunni frá 2006.
Innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar 40 frístundalóðir, sem flestar hafa verið stofnaðar og byggt á (f.u. Birkilund 16a) og 15 íbúðarlóðir, sem einnig hafa flestar verið stofnaðar byggt á (f.u. Birkilund 35, 40a, 50a og 50b). Í tillögunni er gert ráð fyrir sameiningu lóða 21, 21a, 22, 22a og 23 þar sem gert er ráð fyrir allt að 15 útleiguhúsum. Lóðirnar á skipulagssvæðinu eru á bilinu 3025-27.249 m2 að stærð þó flestar séu um 5000 m2.
Samhliða deiliskipulagsgerðinni er unnið að tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 sem tekur til sama svæðis.

Skipulagsnefnd samþykkir fyrir sitt leyti að auglýsa nýtt deiliskipulag fyrir Birkilund í samræmi við 1. og 2. mgr. 41. gr. laganna. Nefndin felur skipulagsfulltrúa og formanni skipulagsnefndar að vinna að minniháttar uppfærslum í greinargerðum til þess að koma til móts við athugasemdir sem bárust við vinnslutillöguna.

8. Vigraholt (Saurar 9) - br á aðalskipulagi 2024 - 2306018

Lögð er fram samantekt umsagna og athugasemda við vinnslutillögu breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 í samræmi við 2. og 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þ.m.t. umsögn Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu (dags. 04.07.2024) og vinnslutillögu nýs deiliskipulags í samræmi við 4. mgr. 40. gr. laganna. Vigraholt er 132 ha spilda úr landi Saura. Í tillögunum er a) landnotkun breytt úr landbúnaðarlandi og frístundabyggð (93 frístundahús) í frístundabyggð (33 frístundahús), b) afmörkuð íbúðarbyggð fyrir 10 lóðir og c) afmarkað svæði fyrir verslun- og þjónustu fyrir allt að 4900 m2 hótel með 60 herbergjum, 25 frístandandi svítum, veitingahúsi, heilsulind og brugghúsi og færslu á mörkum landnotkunarreita samkvæmt því. Áhersla er lögð á að uppbyggingin taki mið af náttúru og sögu svæðisins og verða byggingar lagaðar að aðstæðum á lóðum.
Þann 24. apríl 2024 samþykkti bæjarstjórn Sveitarfélagsins Stykkishólms að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 og tillögu að deiliskipulagi fyrir Vigraholt í samræmi við 1. mgr. 31. gr. og 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að undangenginni yfirferð Skipulagsstofnunar.

Skipulagsnefnd telur framlögð gögn þ.m.t. skipulagsuppdrættir, greinargerðir, umhverfisskýrsla, sem inniheldur úttekt landeigenda á náttúrufari, og svör landeigenda við athugasemdum sem bárust á kynningartíma vinnslutillögunnar, séu fullnægjandi gögn fyrir auglýsingu tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag fyrir Vigraholt í samræmi við 1. og 2. mgr. 41. gr. laganna.

9. Vigraholt (Saurar 9) - Deiliskipulag 2024 - 2404030

Lögð er fram samantekt umsagna og athugasemda við vinnslutillögu breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 í samræmi við 2. og 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þ.m.t. umsögn Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu (dags. 04.07.2024) og vinnslutillögu nýs deiliskipulags í samræmi við 4. mgr. 40. gr. laganna. Vigraholt er 132 ha spilda úr landi Saura. Í tillögunum er a) landnotkun breytt úr landbúnaðarlandi og frístundabyggð (93 frístundahús) í frístundabyggð (33 frístundahús), b) afmörkuð íbúðarbyggð fyrir 10 lóðir og c) afmarkað svæði fyrir verslun- og þjónustu fyrir allt að 4900 m2 hótel með 60 herbergjum, 25 frístandandi svítum, veitingahúsi, heilsulind og brugghúsi og færslu á mörkum landnotkunarreita samkvæmt því. Áhersla er lögð á að uppbyggingin taki mið af náttúru og sögu svæðisins og verða byggingar lagaðar að aðstæðum á lóðum.
Þann 24. apríl 2024 samþykkti bæjarstjórn Sveitarfélagsins Stykkishólms að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 og tillögu að deiliskipulagi fyrir Vigraholt í samræmi við 1. mgr. 31. gr. og 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að undangenginni yfirferð Skipulagsstofnunar.

Skipulagsnefnd telur framlögð gögn þ.m.t. skipulagsuppdrættir, greinargerðir, umhverfisskýrsla, sem inniheldur úttekt landeigenda á náttúrufari, og svör landeigenda við athugasemdum sem bárust á kynningartíma vinnslutillögunnar, vera fullnægjandi fyrir auglýsingu tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag fyrir Vigraholt í samræmi við 1. og 2. mgr. 41. gr. laganna.

Ragnar Már Ragnarsson yfirgefur fundinn

10. Hólar 5a - br á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag - 2310023

Lögð er fram samantekt umsagna og athugasemda sem bárust við skipulagslýsingu fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 og nýs deiliskipulags í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 1.-3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsingin var auglýst 5-28. júní 2024.
Jafnframt er lögð fram vinnslutillaga vegna breytingar á aðalskipulagi.

Skipulagsnefnd hefur farið yfir athugasemdir sem bárust við skipulagslýsinguna. Hafa skal svör nefndarinnar til hliðsjónar við áframhaldandi vinnslu skipulagstillagnanna. Nefndin samþykkir að kynna vinnslutillögu breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Einnig samþykkir nefndin fyrir sitt leyti að auglýsa tillöguna í samræmi við 31. gr. laganna að undangenginni afgreiðslu bæjarstjórnar og yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 3. mgr. 30. gr. laganna. Nefndin mælir með því að tillögurnar verði auglýstar samhliða.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 21:00

Steindór Hjaltalín Þorsteinsson	Hilmar Hallvarðsson
Kári Geir Jensson	Ragnar Már Ragnarsson
Arnar Geir Diego Ævarsson	Kristín Þorleifsdóttir