18. fundur skipulagsnefndar
haldinn í fundarsal á 3. hæð, miðvikudaginn 10. janúar 2024
og hófst hann kl. 16:30

Fundinn sátu:
Steindór Hjaltalín Þorsteinsson, Kári Geir Jensson, Hilmar Hallvarðsson (HH), Aron Bjarni Valgeirsson, Arnar Geir Diego Ævarsson, Kristín Þorleifsdóttir og Jón Sindri Emilsson.

Fundargerð ritaði: Kristín Þorleifsdóttir, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

1. Skipulag athafna- og iðnaðarsvæða við Kallhamar og Hamraenda - 2206035

Bæring Bjarnar Jónsson kynnir frumdrög deiliskipulags fyrir Hamraenda.

Skipulagsnefnd þakkar Bæring Bjarnari Jónssyni fyrir kynninguna og felur skipulagsfulltrúa að vinna vinnslutillögu áfram í samræmi við umræður á fundinum og leggja fyrir næsta fund nefndarinnar.

2. Sæmundarreitur 8 - DSK óv. br. - 2306044

Lögð fram að nýju umsókn Hjörleifs Sigurþórssonar, f.h. lóðarhafa Sæmundarreits 8, um óv. br. á deiliskipulagi (uppdr. 02.10.2023) ásamt ljósmynd sem sýnir hornstiku sólskálans.
Húsið var reist árið 1906 og stóð áður við Laugaveg 27b í Reykjavík og nýtur friðunar vegna aldurs sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar (flutningsleyfi veitt árið 2015). Meðfylgjandi er álit minjavarðar Vesturlands dags. 22.06.2023 þar sem hann heimilar byggingu sólskála skv. teikningum dags. 25.4.2023 og minnir á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 varðandi viðbrögð komi fornleifar í ljós við framkvæmdir.
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2016 m.s.br. er heimilt að byggja svalir, skyggni/skjólþök og minniháttar útbyggingar utan byggingarreita. Nýbyggingar og viðbyggingar skulu vera innan byggingarreita og/eða fótspors núverandi byggingar. Lóðin er 515 m2 með hámarksnýtingarhlutfall 0,5 eða 257,5 m2. Þar sem sólskáli telst viðbygging, sem skv. gildandi deiliskipulagi, skal hann vera innan byggingarreits.
Á 13. fundi sínum, taldi skipulagsnefnd að gera þyrfti óv. br. á deiliskipulagi í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grenndarkynna fyrir lóðarhöfum Sæmundarreits 4, 6 og 8a í samræmi við 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Grenndarkynningin fór fram 9. október með athugasemdafresti til og með 6. nóvember.
Á 15. fundi, taldi nefndin innsenda athugasemd réttmæta og að sólskáli skuli ekki hindra útsýni frá nærliggjandi húsum við Sæmundarreit. Á þeirri forsendu hafnaði nefndin framlagðri tillögu. Afgreiðslan var staðfest á 13. fundi bæjarráðs.
Á 16. fundi nefndarinnar var umsóknin tekin fyrir aftur með uppfærðum uppdrætti þar sem sólskálinn hefur verið færður að húshorni. Nefndin frestaði afgreiðslu málsins og fól skipulagsfulltrúa að láta setja út horn skálans þar sem staðsetning stígs kunni að vera ónákvæm.

Skipulagsnefnd samþykkir framlagða tillögu á óv. br. á deiliskipulagi og felur skipulagsfulltrúa að senda skipulagsbreytinguna til Skipulagsstofnunar í samræmi við 2. mrg. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og birta auglýsingu um gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda.

3. Sæmundarreitur 10 - br. á dsk - 2310021

Lögð fram að nýju umsókn lóðarhafa Sæmundarreits 10 (L175955) um heimild til þess að vinna óv. br. á deiliskipulagi Reitarvegs.
Fyrirhuguð breyting felst í stækkun á lóð úr 100 m2 í 130 m2 til norðurs og breytingu á 32 m2 hjalli í allt að 50 m2 íbúðarhús (listamannaskála).
Gert er ráð fyrir að húsið verði með svipuðu sniði og framlagðir uppdrættir frá Húsasmiðjunni en með lægri mænishæð eða svipaðri og núv. hjallur. Á lóðinni er gert ráð fyrir timburpalli og heitum potti.
Málið var áður á dagskrá 15. og 16. fundar skipulagsnefndar og var afgreiðlu þess frestað í bæði skiptin og skipulagsfulltrúa falið að kalla eftir nákvæmari gögnum til skoðunar.

Skipulagsnefnd telur umsókn um breytingu á hjalli í íbúðarhús ekki vera í samræmi við þá stefnu sem sett er fram í gildandi deiliskipulagi og leggur áherslu á að á lóðinni verði áfram hjallur enda falli sú notkun vel að framtíðarhugmyndum um útivistarsvæði á Ytri höfða.

4. Aðalgata 16 - Stækkun byggingarreits - 2307005

Lögð fram til afgreiðslu samantekt athugasemda úr grenndarkynningu vegna tillögu að óv. br. á deiliskipulagi miðbæjar Stykkishólms frá 2003 m.s.br. frá 2017 vegna Aðalgötu 16 og tillaga skipulagsfulltrúa að svörum nefndarinnar. Einnig er lagður fram uppfærður uppdráttur (dags. 09.01.2023) með stækkun á byggingarreit um 5,2 m2 vegna lagnarýmis og stækkun á lóð Aðalgötu 14 að stíg.
Tillagan felur í sér i) stækkun á byggingarreit fyrir íbúðarhús úr 112 m2 skv. gildandi deiliskipulagi í 146,3 m2, ii) niðurfellingu á 24 m2 byggingarreit fyrir bílskúr og iii) heimild til þess að byggja parhús á tveimur hæðum. Með skipulagsbreytingunni yrði stærð hvorrar íbúðar 141,1 m2 eða samtals 282,2 m2 fyrir húsið. Nýtingarhlutfallið verður 0,45 í stað 0,42 skv. gildandi skipulagi. Stækkun byggingareits frá gildandi deiliskipulagi er því samtals 10,3 m2, þar af 5,2 m2 vegna lagnarými.
Á 13. fundi skipulagsnefndar, tók nefndin jákvætt í að gerð verði óv.br. á deilisskipulagi og lagði til að samtímis yrði skoðaður möguleiki á að færa lóðina og byggingarreitinn nær Aðalgötu 14 og stíginn aftur meðfram brekkunni eins hann var á upphaflegu deiliskipulagi frá 2003. Jafnframt minnti nefndin á að breytingin skuli vera í samræmi við almenna skipulagsskilmála aðalskipulags og deiliskipulags þ.e. að nýbyggingar skuli vera í samræmi við fallega ásýnd gamla bæjarkjarnans (Plássins) með formum, hlutföllum, hrynjandi og efnisvali; að gætt verði að samræmi milli bygginga, götu, götumynda og útisvæða; og að hugað verði að mikilvægi sjónarhorna og sjónlína að og frá Plássinu.
Afgreiðsla skipulagsnefndar var samþykkt á 13. fundi bæjarráðs, sem fól skipulagsnefnd að fullvinna tillöguna og grenndarkynna eða, eftir atvikum, auglýsa hana.
Á 14. fundi skipulagsnefndar voru lagðar fram mismunandi útfærslur á lóðinni. Nefndin fól skipulagsfulltrúa að: i) vinna áfram tillögu með einu bílastæði fyrir Aðalgötu 14 og tveimur stæðum sitt hvoru megin við Aðalgötu 16 og laga lóðarmörk að því, ii) skoða betur fjarlægð byggingarreits Aðalgötu 16 frá gangstétt, og að því búnu iii) grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhöfum Þvergötu 4, 6 og 8, Aðalgötu 14, 11 og 13 og Víkurgötu 6 í samræmi við 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr 123/2010. Tillagan var grenndarkynnt 7. nóvember sl með athugasemdafresti til 5. desember. Athugasemdir bárust frá lóðarhöfum Aðalgötu 14 og Þvervegs 6.

Skipulagsnefnd samþykkir fyrir sitt leyti fyrirliggjandi svör við athugasemdum og að

heimila minniháttar stækkun á byggingarreit fyrir lagnarými og þar með framlagða tillögu að óv. br. á deiliskipulagi. Nefndin felur skipulagsfulltrúa að tilkynna þeim sem gerðu athugasemdir um niðurstöðu nefndarinnar.

5. Birkilundur - sameining lóða 21, 21a, 22, 22a og 23 - 2309024

Lögð er fram til afgreiðslu skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 vegna breyttrar landnotkunar á hluta Birkilunds í landi Saura (L136954).
Breytingin tekur til 2,8 ha svæðis sem tekur til sameinaðra lóða nr. 21, 21a, 22, 22a og 23 í Birkilundi og felst í breytingu á landnotkun úr frístundabyggð og landbúnaðarsvæði í verslun og þjónustu. Á svæðinu stendur til að reisa allt að fimmtán 35 m2 rekstrarleyfisskyld útleiguhús. Samhliða þessari breytingu er verið að vinna nýtt deiliskipulag fyrir umrætt svæði.
Á 14. fundi skipulagsnefndar, þann 11.10.2023, samþykkti nefndin að sameina lóðirnar í eina lóð og að lóðin verði hluti deiliskipulags í vinnslu. Afgreiðsla nefndarinnar var staðfest á 15. fundi bæjarráðs.

Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu vegna breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með þeim minniháttar breytingum sem samþykktar voru á fundinum.

6. Saurar 9 deiliskipulag - 2306018

Lögð fram til afgreiðslu samantekt athugasemda við skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Saurum 9 (Vigraholti) og tillaga skipulagsfulltrúa að viðbrögðum skipulagsnefndar við þeim.
Þann 2. nóvember 2023, samþykkti bæjarstjórn að auglýsa skipulagslýsingu (dags. 02.11.2023) vegna fyrirhugaðrar frístundabyggðar, íbúðarbyggðar og verslunar og þjónustu á Saurum 9 (Vigraholti).
Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag í samræmi við 2. mgr. 40. gr. laganna (sjá mál nr. 795/2023). Áður, þann 29. júní 2023, hafði bæjarstjórn heimilað landeiganda að hefja vinnu við skipulagsgerðina í samræmi við 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Saurar 9 (Vigraholt) er 134,5 ha jörð með landeignarnúmerið L235684. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundabyggð og landbúnaðarland með heimild fyrir byggingu 93 sumarhúsa á 62,4 ha svæði. Aðalskipulagsbreytingin felst í breytingu á landnotkun í frístundabyggð, íbúðarbyggð og verslun og þjónustu og færslu á mörkum landnotkunarreita samkvæmt því. Tillagan gerir ráð fyrir stækkun svæðis fyrir frístundabyggð en að frístundahúsum fækki úr 93 í allt að 33. Tillagan gerir ráð fyrir allt að 10 íbúðarhúsum í afmarkaðri íbúðarbyggð. Heimilt verður að byggja gestahús á lóðum frístundahúsa og íbúðarhúsa.
Við skipulag svæðisins verður lögð áhersla á að framtíðaruppbygging taki mið af náttúru og sögu svæðisins og að hönnun bygginga og mannvirkja verði með þeim hætti að þau falli sem best að landslagi, náttúru og staðháttum. Mikill áhugi er fyrir að gera sögu þessa landshluta hátt undir höfði á skipulagssvæðinu og lýsa framkvæmdaraðilar sig tilbúna til viðræðna þar um.
Á nýju svæði fyrir verslun og þjónustu er gert ráð fyrir hóteli með tengdri þjónustu þ.m.t. baðlóni, veitingahúsi og brugghúsi. Frístandandi hótelherbergi verða í smáhýsum á þjónustusvæði tengdu hótelinu. Heildarflatarmál bygginga á skipulagssvæðinu verður allt að 21.500 m2.
Breytingin gerir jafnframt ráð fyrir nýjum aðkomuvegi frá Stykkishólmsvegi nr. 58 við Vogaskeið og færslu á reiðstíg meðfram aðkomuveginum, sem að hluta til liggur eftir gamla Skógarstrandaveginum. Fyrirliggjandi er þinglýst samkomulag við landeigendur

Arnarstaða og Vegagerðina um vegtengingu þessa.
Lýsingin var kynnt 7. nóvember sl með athugasemdafresti til og með 5.desember. Opinn kynningarfundur var haldinn 22. nóvember sl.

Skipulagsnefnd samþykkir framlagða samantekt og tillögu skipulagsfulltrúa að svörum nefndarinnar við þeim. Nefndin felur skipulagsfulltrúa að vinna málið áfram með landeiganda í samræmi við niðurstöðu nefndarinnar.

7. Saurar 9 - stofnun lóða - 2310002

Lagt fyrir að nýju umsókn um stofnun fjögurra íbúðarhúsa og þriggja frístundahúsa í landi Saura 9 (Vigraholti, L235684) með breyttri staðsetningu frístundahúsa.
Á 14. fundi skipulagsnefndar þann 11. október sl samþykkti nefndin umsókn Vigraholts ehf. um stofnun fjögurra íbúðarhúsalóða og þriggja frístundahúsalóða í landi Saura 9 (Vigraholts) á grunni gildandi aðalskipulags í samræmi við 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 12. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 og í samræmi við framlagðan uppdrátt (deiliskipulag í vinnslu). Jafnframt bókaði nefndin að liggi ekki fyrir undirritað samþykki eigenda aðliggjandi jarða og/eða landsspilda, skuli grenndarkynna fyrirhugaða stofnun lóða. Afgreiðsla nefndarinnar var staðfest á 15. fundi bæjarráðs og 18. fundi bæjarstjórnar.

Skipulagsnefnd samþykkir að grenndarkynna stofnun fjögurra íbúðarhúsalóða og þriggja frístundahúsalóða í samræmi við framlagðan uppdrátt. Grenndarkynna skal íbúðarhúsalóðir fyrir landeigendum Saura og Norðuráss og frístundahúsalóðir fyrir landeigendum Þingskálaness í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

8. Yfirferð sviðsstjóra - 2203017

1. Birkilundur dsk - unnið að vinnslutillögu.
2. Þingskálanes dsk - í auglýsingu til 26. janúar.
3. Víkurhverfi dsk br. - í auglýsingu til 26. janúar. Aukakynningarfundur 11. janúar kl. 17 í Amtbókasafninu.
4. Helgafell - byggingarleyfi/heimild fyrir þremur frístundahúsum. Í vinnslu hjá byggingarfulltrúa. Umsagnir Umhverfisstofnunar og Minjastofnunar liggja fyrir. Beðið eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar sbr. lög/reglugerðir þar um.
5. Endurskoðun aðalskipulags sameinaðs sveitarfélags - næstu skref?
6. Reitarvegur - endurskoðun deiliskipulags - næstu skref?

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 18:30

Steindór Hjaltalín Þorsteinsson

Kári Geir Jensson

Hilmar Hallvarðsson (HH)

Aron Bjarni Valgeirsson

Arnar Geir Diego Ævarsson

Kristín Þorleifsdóttir

Jón Sindri Emilsson