



Fundargerð

Nefnd: **Skipulags- og mannvirkjanefnd**

Nr. fundar: **184**

Dags: **07.05.2019**

Fundarmenn: Gísli Páll Pálsson (D), formaður, Sigurður Einar Guðjónsson (D) varaformaður, Laufey Sif Lárusdóttir (D), Hlynur Kárason (O) og Jóhanna Ýr Jóhannsdóttir (B) sem mætti í forföllum Snorra Þorvaldssonar. Ennfremur sat fundinn 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. 18:15.

Mál fyrir fundi

Nr. 1

Málsnr. 201509625822

Heiti máls Grenndarkynning á óverulegri breytingu á deiliskipulagi Reykjadal í Ölfusi.

Lýsing Lagður fram tölvupóstur frá skipulagsfulltrúa Sveitarfélagsins Ölfus, dags. 3. apríl sl. þar sem óskað er eftir umsögn Hveragerðisbæjar á óverulegri breytingu á deiliskipulagi Reykjadal í Ölfusi. Í breytingunni fellst að inn á deiliskipulagsupprátt er bætt við tákni fyrir fjárrétt. Breytingin hefur ekki öðlast gildi þar sem hún hefur ekki verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Málið var áður á dagskrá skipulags- og mannvirkjanefndar þann 7. september árið 2015 en þá var einnig óskað eftir umsögn Hveragerðisbæjar á umræddri breytingu. Nefndin lýsti sig þá sammála bókun bæjarráðs Hveragerðis frá 3. september 2015 en þar var óskað eftir rökstuðningi bæjarstjórnar Ölfus um að umrædd breyting á deiliskipulagi væri óveruleg og jafnframt eftir niðurstöðu valkostagreiningar með vísan í bókun skipulags- og byggingar- og umhverfisnefndar Ölfus frá 20. ágúst 2015 um að fyrir u.þ.b. ári síðan hafi legið fyrir þrjár tillögur að staðsetningu á rétt á svæðinu. Sveitarfélagið Ölfus hefur ekki enn svarað framangreindri ósk bæjarráðs um rökstuðning.

Afgreiðsla Nefndin ítrekar afgreiðslu sína frá 7. september 2015 og bendir auk þess á að texti á deiliskipulagsupprætti dags. 20. ágúst 2015, er mjög villandi en þar segir að: „til stendur að endurgera núverandi rétt í Ölfusdal við Hengladalaá. Sú fjárrétt, sem nú hefur verið byggð á umræddum stað, er að öllu leyti nýtt mannvirki og því er fjarri lagi að hún sé endurgerð á rétt sem þar var fyrir.

Nr. 2

Málsnr. 201811555996

Heiti máls Miðbæjarsvæði, lystigarðurinn Fossflöt og athafnasvæði Vorsabæ, tillögur að breyttum deiliskipulagsáætlunum, athugasemdir sem borist hafa.

Lýsing Breytingartillögurnar voru áður á dagskrá 182. fundar nefndarinnar þar sem hún lagði til við

Lýsing Breytingartillögurnar voru áður á dagskrá 182. fundar nefndarinnar þar sem hún lagði til við bæjarstjórn að þær yrðu auglýstar sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Bæjarstjórn samþykkti tillögu nefndarinnar á fundi sínum þann 14. mars sl.

Almennur kynningarfundur var haldinn í grunnskólanum 2. apríl sl. þar sem skipulagsfulltrúi grein fyrir breytingartillögum.

Breytingartillögurnar voru auglýstar til sýnis frá og með 19. mars til 2. maí sl. Frestur til að gera athugasemdir við þær var til 3. maí 2019. Eftirfarandi athugasemdir voru gerðar:

Miðbæjarsvæði:

Umsögn frá Minjastofnun Íslands, sbr. bréf dags. 26. apríl 2019. Minjastofnun bendir á að árið 2002 kom út skýrsla Forleifastofnunar Íslands „Fornleifaskráning í Hveragerði“, sem sé barn síns tíma og uppfyllir ekki kröfur sem nú eru gerðar til fornleifaskráningar og hvetur Hveragerðisbæ til að ráðast í endurskoðun skráningar sem fyrst. Minjastofnun bendir á að húsin Skólamörk 4 og Breiðamörk 25 og 26 séu reist árið 1930 og því með elstu húsum í Hveragerði og hvetur því til þess að unnin verði húsakönnun á svæðinu þar sem varðveislugildi húsanna er metið og rökstutt og minnir á 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsögn frá Umhverfisstofnun, sbr. bréf dags. 30. apríl 2019. Umhverfisstofnun gerir ekki athugasemdir við breytingartillöguna en að mati hennar er mikilvægt að það komi fram í tillögunni að Varmá sem er á náttúruminjaskrá er við skipulagssvæðið.

Lystigarðurinn Fossflöt:

Umsögn frá Minjastofnun Íslands, sbr. bréf dags. 26. apríl 2019. Minjastofnun vísar í umsögn sína um tillögu að breytingu á deiliskipulagi lystigarðsins árið 2014, þar sem vakin var athygli á grunni ullarverksmiðjunnar, skammt neðan við Reykjafoss, og bent á að í slakkanum niður að ánni, suðaustan byggingarreits fyrir nýju þjónustuhúsi í garðinum sé mishæðótt svæði, sem ekki megi raska nema að höfðu samráði við minjavörð. Umsögn frá Umhverfisstofnun, sbr. bréf dags. 30. apríl 2019. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það sé nægt rými fyrir aðgengi almennings meðfram ánni svo að útivistargildi skerðist ekki og leggur til, með vísan til 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 að kaffihús sé staðsett a.m.k. 50m frá bökkum árinna til að verndunargildi hennar og ásýnd svæðisins raskist ekki.

Athafnasvæði við Vorsabæ:

Umsögn frá Vegagerðinni sbr. bréf dags. 4. apríl 2019 þar sem ekki eru gerðar athugasemdir við breytingartillöguna en óskað eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Umsögn frá Minjastofnun Íslands, sbr. bréf dags. 26. apríl 2019. Minjastofnun vísar í umsögn sína um skipulagslýsingu svæðisins dags. 14. desember 2018 og að hún sé fullgild sem umsögn um fyrirliggjandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Vakinn er athygli á tillögu minjavarðar um að tveir gamlir bæjarhólar, sem eru utan skipulagssvæðisins verði afgirtir á meðan á framkvæmdum á svæðinu stendur og að minjavörður sé fús til að vera innan handar við það verk. Umsögn frá Umhverfisstofnun, sbr. bréf dags. 30. apríl 2019. Umhverfisstofnun tekur undir það sem fram kemur í

deiliskipulagstillögunni að hraun rétt utan við deiliskipulagssvæðið, sem falli undir 61. gr. náttúruverndarlaga, haldist óraskað. Athugasemd frá félaginu Taxus ehf. sbr. bréf dags. 2. maí 2019. Félagið, sem er eigandi landsins Öxnalækur L171631, bendir á að vatnsból við Öxnalæk sé opin lind og því viðkvæmt fyrir ytri áhrifum. Í raun er um tvö vatnsból að ræða þar sem vatnið komi að úr ýmsum áttum. Starfsemi seiðaeldisstöðvarinnar að Öxnalæk er sniðin að þeim vatnsforða sem vatnsbólin veita og lítið megi út af bregða svo starfsemi hennar verði ógnað. Verði fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga samþykkt og hafnar framkvæmdir á svæðinu er stórkostleg hættu á því að rennsli í vatnsbólið aflagist og í því sambandi er bent á skyldur sveitarstjórnar á vatnsverndarsvæðum. Verði vatnsbólið úr lagi fært er hætt við því að fiskeldisstarfsemi á landi félagsins raskist eða jafnvel leggist af að fullu. Tjón félagsins af slíkri niðurstöðu gæti numið hundruðum milljóna króna. Þeim tilmælum er beint til bæjaryfirvalda að rannsaka til hlítar áhrif framkvæmda á svæðinu svo engin áhrifin verði á vatnsból og ekki reyni á hugsanlega skaðabótaábyrgð sveitarfélagsins.

Lögð fram umsögn Landform ehf. dags. 6. maí 2019, þar sem bent er á að deiliskipulagssvæðið nær ekki inn á vatnsverndarsvæði á landi Öxnalækjar (VB2) og að í greinargerð aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029, kafla 3.12 í, sé fjallað um vatnsvernd á þessu svæði og þar segir m.a.:

„Vatnsból við Öxnalæk er víkjandi, þar sem það er opin lind og viðkvæmt fyrir ytri áhrifum. Það verður áfram nýtt út skipulagstímabilið og séð til þess að því verði ekki ógnað, með vöktun. Til lengri tíma lítið (eftir skipulagstímabilið) má gera ráð fyrir að framtíðarvatnsból verði undir Kömbum, innan núverandi vatnsverndarsvæðis, en skv. niðurstöðum greinargerðar Orkustofnunar (Þórólfur Hafstað og Freysteinn Sigurðsson) dags. 15. maí 2001 bendir allt til þess að þar sé sterkan grunnvatnsstraum að finna.“

Í greinargerð deiliskipulagstillögu er sérstaklega fjallað um regnvatnslagnir og ofanvatnslausnir og að regnvatn frá lóðum, götum og grænum svæðum skuli leitt annars vegar í hefðbundið regnvatnslagnakerfi og hins vegar í opnar ofanvatnrásir sem liggja með fram stígum að siturlaut (S1) sem staðsett er syðst á skipulagssvæðinu. Bent er á að í skipulagsskilmálum segir að við hönnun húsa og lóða skuli gera ráð fyrir mengunarvörnum í samræmi við þá fyrirhugaða starfsemi t.d. með olíu-, sand- og fituskiljum og búnaður skuli valinn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Hverfandi líkur eru taldar á því að mengun verði af völdum skólþveitu því allt skólþ frá svæðinu er leitt að hreinsistöð bæjarins.

Vísað er í rannsóknir Orkustofnunar sbr. skýrslurnar „Grunnvatn í Bæjarþorpsheiði 1993-11-11 og Grunnvatn undir Kömbum 2000-11 en þar er m.a. gerð grein fyrir straumstefnum grunnvatnsins. Á myndum 7 og 8 í skýrslunni „Grunnvatn í Bæjarþorpsheiði“ sést að megin kaldvatnsstraumurinn liggur nokkuð vestan við vatnsból Öxnalækjar en heitari vatnsstraumur rennur undan þéttbýlinu í Hveragerði með stefnu beint á þau og svo virðist sem núverandi byggð hafi ekki haft umtalsverð áhrif á gæði vatnsins í þeim. Hætta á mengun grunnvatns frá athafnasvæðinu við Vorsabæ ætti því að vera hverfandi.

Á óvart kemur að í athugasemd landeiganda er getið um annað vatnsból en það sem nefnt er í aðalskipulagi og einnig það að hvorki hann né rekstraraðili seiðaeldisstöðvarinnar hefur fyrr vakið athygli skipulagsyfirvalda á svo miklum hagsmunum sem hér um ræðir. Landform ehf. leggur til eftirfarandi:

1. Til að taka af allan vafa um að mengun berist í vatnsból landeiganda frá siturlaut (S1) þá verði hún færð um 170m sunnar en sýnt er í deiliskipulagstillögu en þar er landhæð töluvert lægri en bæði vatnsbólun (VB2 og VB3).
2. Sökum þeirra hagsmuna sem hér um ræðir verði hafin vöktun á vatnsbólum í landi Öxnalækjar með svipuðum hætti og gert er við vatnsból Hveragerðisbæjar. Með slíkri vöktun má greina breytingar á samsetningu vatns strax í upphafi og gera ráðstafanir ef með þarf. Jafnframt verði kallað eftir gögnum frá seiðaeldisstöðinni, s.s. mælingum á vatnsmagni, hitastigi vatns, vatnsgæðum o.s.frv.
3. Gerð verði könnun á mögulegum nýjum vatnstökustöðum undir Kömbum.

Afgreiðsla Nefndin þakkar viðkomandi aðilum fyrir umsagnir og athugasemdir þeirra við deiliskipulagstillögurnar þrjár. Varðandi hvatningu Minjastofnunar um gerð húsakönnunar í miðbænum þá bendir nefndin á húsakönnun Péturs H. Ármannssonar arkitekts frá árinu 2005 „Verndun húsa og yfirbragð byggðar“, en þar er metið verndunargildi húsa í gamla miðbænum s.s. Þinghússins, Mjólkurbús Ölfusinga og Egilsstaða.

Nefndin leggur til við bæjarstjórn að tillögur að breytingu á deiliskipulagi miðbæjarsvæðis og Lystigarðsins Fossflöt verði samþykktar óbreyttar og að tillaga að breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðis við Vorsabæ verði samþykkt með þeim breytingum að veghelgunarsvæði verði sýnt á deiliskipulagsuppdraetti athafnasvæðis eins og Vegagerðin óskar eftir, að siturlaut (S1) verði færð og bætt verði inn í greinargerð texta um vöktun vatnsbóla í landi Öxnalækjar í samræmi við tillögur Landform ehf.

Nefndin leggur jafnframt til við bæjarstjórn að hún taki jákvætt í hvatningu Minjastofnunar um að ráðið verði í endurskoðun fornleifaskráningar í Hveragerði og í tillögu minjavarðar um að gömlu bæjarhólarnir í Vorsabæ verði afgirtir á meðan á framkvæmdum á athafnasvæðinu stendur og tillögu Landform ehf. um að gerð verði könnun á mögulegum nýjum vatnstökustöðum undir Kömbum. Varðandi umsagnir Umhverfisstofnunar þá telur nefndin rétt að í greinargerð deiliskipulags miðbæjarsvæðis verði tekið fram að Varmá sé við deiliskipulagssvæðið og sé á náttúruminjaskrá. Nefndin er sammála Umhverfisstofnun um mikilvægi þess að nægt rými sé fyrir aðgengi almennings meðfram Varmá en telur að fyrirhuguð staðsetning þjónustuhúss í lystigarðinum falli vel að skipulagi hans og raski hvorki verndunargildi né ásýnd svæðisins.

Nr. 3

Málsnr. 201905726011

Heiti máls Kambaland, fjölgun íbúða á fjölbýlishúsalóðum (S)

Lýsing Lagður fram tölvupóstur frá Tálkna ehf., landeiganda landsins Stóri-Saurbær L226881, dags. 6. maí 2019, þar sem þess er óskað að gerð verði breyting á deiliskipulagi Kambalands sem heimili allt að 6 íbúðir í fjölbýlishúsum á lóðum S í stað allt að 5 íbúða og að nýtingarhlutfall þessara lóða verði 0,5 í stað 0,45. Þannig verði meðalstærð íbúða í húsi 88m² í stað 94,5m². Um er að ræða 15 lóðir.

Að mati skipulagsfulltrúa rúmast nýtingarhlutfallið 0,5 á umræddum lóðum innan meginmarkmiða gildandi deiliskipulags en fjölgun íbúða á svæðinu um allt að 15 íbúðir sé umtalsverð breyting á deiliskipulagi, sem kalli á málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Afgreiðsla Að mati nefndarinnar hefur umrædd fjölgun íbúða frekar neikvæð áhrif á gæði byggðarinnar og því

leggur hún til við bæjarstjórn að íbúðum verði ekki fjölgað eins og Tálkni ehf. óskar eftir en að bæjarstjórn samþykki að nýtingarhlutfall umræddra lóða verði 0,5.

Nr. 4

Málsnr. 201812216000**Heiti máls** Kambahraun 51, kæra til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.**Þjóðskr.nr.****Teg. bygg.** Íbúðarhús**Eigandi** Gísli Tómasson 3003775489 Kambahrauni 51 810 Hveragerði **Stærðir** 0.0 m2 0.0 m3**Hönnuður**

Lýsing Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar þann 5. mars sl. var, að undangenginni grenndarkynningu, afgangreit erindi frá lóðarhafa lóðarinnar Kambahraun 51 þar sem hann óskaði er eftir stækkun lóðar og leyfi til að byggja við íbúðarhús og bílskúr. Nefndin lagði þá til við bæjarstjórn að erindið yrði samþykkt og samþykkti bæjarstjórn afgreiðslu nefndarinnar þann 14. mars sl. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur borist bréf frá nágrönnum, dags. 18. apríl sl. þar sem ofangreind ákvörðun bæjarstjórnar er kærð.

Afgreiðsla *Lagt fram til kynningar.*

Nr. 5

Málsnr. 201905186010**Heiti máls** Lækjarbrún 34-43, fjölgun bílastæða á lóð.

Lýsing Lagt fram bréf frá húsfélaginu Lækjarbrún 34-43, dags. 6. maí 2019 þar sem óskað er eftir leyfi til að fjölga bílastæðum á lóð um 3 stæði í samræmi við meðfylgjandi afstöðumynd.

Afgreiðsla *Nefndin leggur til við bæjarstjórn að erindið verði samþykkt.*

Nr. 6

Málsnr. 201905756012**Heiti máls** Veitingahúsið Varmá, skilti.

Lýsing Lagt fram bréf frá Frost og funa ehf., dags. 6. maí 2019 þar sem óskað er eftir leyfi til að staðsetja tveggja flata „V“ skilti ofan við bílastæðið við gatnamótin niður að Veitingahúsinu Varmá, sbr. meðfylgjandi lýsingu og mynd. Að mati umsækjanda er veitingahúsið Varmá staðsett utan alfaraleiðar og umrædd gatnamót eru fremur ruglingsleg. Því sé mikilvægt að merkja betur leiðina að veitingahúsinu og sýna á skiltum sérstöðu þess.

Afgreiðsla *Nefndin er sammála mati umsækjanda og vísar málinu til ákvörðunar bæjarstjórnar með vísan í 10. gr. lögreglusamþykktar fyrir sveitarfélög í umdæmi lögreglunnar á Suðurlandi en þar segir að óheimilt er að reisa auglýsingaskilti á almannaferi nema með leyfi hennar.*

Nr. 7

Málsnr. 201811715990

Heiti máls Bláskógar 1, parhús, niðurstaða grenndarkynningar.

Lýsing Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar þann 5. mars sl. var samþykkt að grenndarkynna áformaða byggingu parhúss á lóðinni Bláskógar 1 í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða 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. Skv. aðalskipulagi er lóðin staðsett á austurhluta íbúðarreits ÍB2. Á þeim hluta svæðisins er blönduð byggð einbýlis, rað- og parhúsa. Gildandi aðalskipulagsskilmálar fyrir reitinn eru þeir að þar má byggja sérbýli á 1. hæð með nýtingarhlutfalli á bilinu 0,30-0,45.

Framkvæmdin hefur nú verið grenndarkynnt. Frestur til að gera athugasemdir við hana var til 29. apríl sl. Eftirfarandi athugasemdir bárust frá lóðarhöfum lóðarinnar Heiðmörk 28, dags. 28. apríl sl.: 1. Óljóst er hvort umrædd lóð sé skipulögð sem parhúsalóð. Einbýlishús stendur á lóðinni, 2. Nýtingarhlutfallið er 40,38% sem er mjög hátt m.v. einbýlishúsalóð, 3. Fjarlægðin frá lóðamörkum, skv. teikningu, er einungis 3 m., 4. Mænisstefnan á umræddu parhúsi er á skjön við nærliggjandi hús, 5. Umrædd áform um byggingu parhúss úr timbri takmarka möguleika húseigenda Heiðmarkar 28 á að reisa bílskúr á lóð sinni.

Afgreiðsla *Að mati nefndarinnar er 1. hæðar parhús á umræddri lóð með nýtingarhlutfalli 0,4 í ágætu samræmi við skilmála aðalskipulags. Nefndin telur að parhús með áformaðri mænisstefnu muni ekki hafa neikvæð áhrif á yfirbragð byggðarinnar. Að mati nefndarinnar takmarkar timburhús á umræddri lóð ekki möguleika á byggingu bílskúrs á lóðinni Heiðmörk 28 en bendir á að ekki er fyrir hendi leyfi fyrir bílskúr á lóðinni og komi fram umsókn um það verður framkvæmdin grenndarkynnt skv. 44. gr. skipulagslaga. Nefndin leggur til við bæjarstjórn að umsókn um byggingu parhúss á lóðinni Bláskógar 1, skv. meðfylgjandi aðaluppdráttum verði samþykkt.*

Signaturen Erlens Guðjónsson
Johanna J. Jónsdóttir
Hjónir